



makelaars
VIJFVINKEL TROSSEL

TE KOOP

**MINA KRÜSEMAN-ERF 118
3315 GD DORDRECHT**

VIJFVINKEL.NL

Dream TEAM



De Trossèlletjes

Yes. Dat zijn wij! 8 vakidioten en onze kantoordoggie Bobbie op onze geliefde stek aan de Vriesestraat in hartje centrum Dordrecht. Met liefde voor ons vak, voor de mens én voor de leuke huizen in Dordrecht en omgeving heb je hem hier te pakken: dé enige echte eigen Vijfvinkel woning-brochure. Jouw nieuwe woning is hiermee, nogal letterlijk, binnen handbereik. Spannendddddd. Veel plezier!

Deze brochure is he-le-maal van jou

Natuurlijk denken we aan het milieu, we sparren intern wat af. Minder printen, meer delen. We maken ons er hard voor. En tóch, mag een échte brochure niet ontbreken. Het is kennismaken met, wellicht, de woning van je dromen, het is thuis wegdromen en deze rakker er steeds weer bijpakken. Ennnn het is later nog eens terug kunnen kijken en denken.... Yes, gelukt!

DE WONING

Instapklaar wonen op een heerlijk plekje in Stadspolders! Deze supernette 5-kamer eindwoning combineert een rustige ligging aan een autoluw hofje met alle voorzieningen én het buitengebied binnen handbereik.

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

eindwoning

AANTAL KAMERS

5

WOONOPPERVLAKTE

99 m²

PERCEELOPPERVLAKE

100 m²

INHOUD

325 m³

BOUWJAAR

1988

TUIN

achtertuint, voortuin

PARKEREN

openbaar parkeren

VERWARMING

c.v.-ketel

ISOLATIE

volledig geïsoleerd

VRAAGPRIJS € 400.000 K.K.



MINA KRÜSEMAN-ERF 118, DORDRECHT

WAT EEN FIJNE STEK! OP EEN HEEL FIJNE PLEK!

- instapklaar wonen in een verrassend verzorgde eindwoning waar je eigenlijk alleen nog maar je verhuisdozen hoeft uit te pakken;
- rustig gelegen aan een autoluw woonhofje in de geliefde en kindvriendelijke wijk Stadspolders;
- lichte woonkamer met schuifpui naar de tuin en een ruime open keuken op de begane grond;
- drie slaapkamers en een complete badkamer op de eerste verdieping;
- royale vierde slaapkamer met dakkapel en veel bergruimte op de tweede verdieping;
- verzorgde voor- en achtertuin met stenen berging en handige achterom;
- modern toilet vernieuwd in 2025 en keurige sanitaire voorzieningen;
- op korte afstand van winkelcentrum De Bieshof, station Stadspolders, scholen, horeca en uitvalswegen richting N3, A15 en A16;
- om de hoek van de Bildersteeg en de achtergelegen polders, ideaal voor wandelen, hardlopen of een rondje met de hond;
- woonoppervlak 99 m². Bruto inhoud 325 m³;
- bouwjaar 1988. Eigen grond 100 m².

Indeling:

Begane grond:

Entree, hal met meterkast (7 groepen inclusief kookgroep, 2 aardlekschakelaars en hoofdschakelaar).

Modern toilet (2025), volledig betegeld en voorzien van fonteintje en hangend closet.

Lichte woonkamer met aluminium schuifpui naar de achtertuin, praktische trapkast en een prettige leefruimte.

Ruime open keuken aan de voorzijde met een

kunststof keukeninrichting voorzien van boven- en onderkasten, laden, keramische kookplaat, oven, vaatwasser en afzuigunit.

Eerste verdieping:

Overloop met toegang tot de slaapkamers en badkamer.

Slaapkamer 1, gelegen aan de achterzijde en voorzien van dakraam en bergruimte in de kap.

Slaapkamer 2, gelegen aan de voorzijde.

Slaapkamer 3, eveneens gelegen aan de voorzijde.

Badkamer voorzien van douchecabine, wastafelmeubel, hangend closet, designradiator, Velux dakraam en mechanische afzuiging.

Tweede verdieping:

Overloop met Velux dakraam, opstelplaats van de cv-combiketel (Remeha Avanta, 2009), aansluitingen voor de wasapparatuur, bergruimte en toegang tot de bergvliering.

Slaapkamer 4 met dakkapel en praktische bergruimte achter de knieschotten.

Tuin/berging:

De voortuin is gesitueerd op het zuidoosten en aangelegd met sierbestrating en lavendel. De achtertuin ligt op het noordwesten en biedt dankzij de ligging ook volop zon vanuit het zuiden. De tuin is verzorgd aangelegd met sierbestrating, een tuinhuisje, erfafscheidingen met houten delen en een achterom. Verder is er een vrijstaande stenen berging aanwezig.



Algemeen:

Vloerafwerking: laminaatvloeren, waarbij de begane grondvloer in 2025 is vernieuwd inclusief ingebouwde matten bij de voor- en achterdeur.

Wandafwerking: grotendeels stucwerk op de begane grond en deels op de verdieping, gedeeltelijk structuurverf.

CHILLEN MAAR IN DIE TUIN

Kozijnen/beglazing: houten kozijnen met dubbele beglazing en een aluminium schuifpui (woonkamer).

Verwarming en warm water: via een cv-combiketel (Remeha Avanta, 2009).

Isolatie: volledig geïsoleerd.

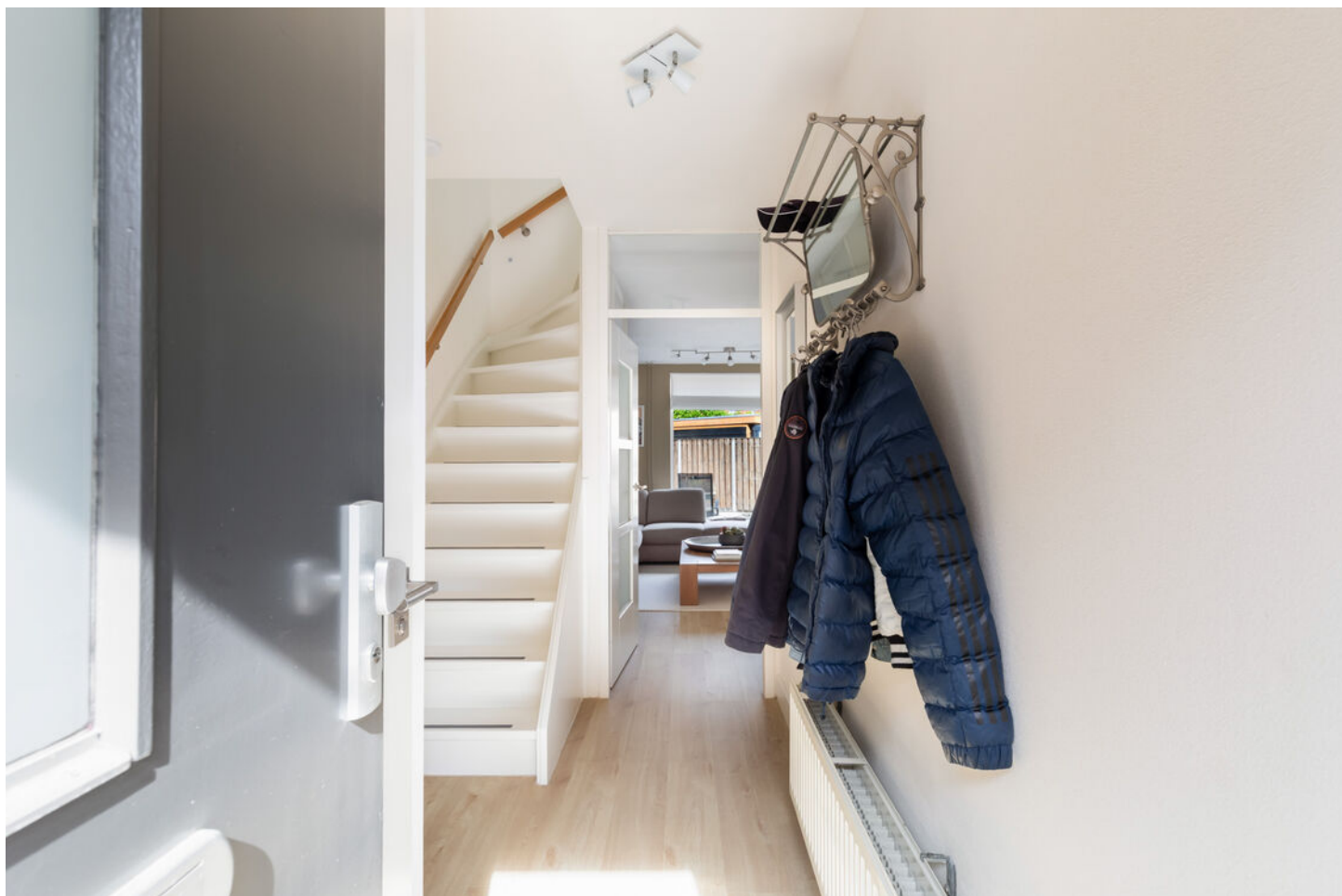
Energie label: B.

Bouwjaar: 1988.

Grondoppervlak: 100 m².

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie Y, nummer 1862.

Oplevering: in overleg.



Tim legt uit

Ik ben Tim en ik mag deze woning namens Vijfvinkel Trossèl Makelaars aanbieden. Bekijk de foto's, lees de teksten en verdiep je in alle eigenschappen van het object. En wie weet, misschien wordt dit wel jouw nieuwe (t)huis! We proberen je een zo compleet mogelijk beeld te geven van de buurt en de woning. Wil je toch wat meer info? Bel ons! 078 6139600





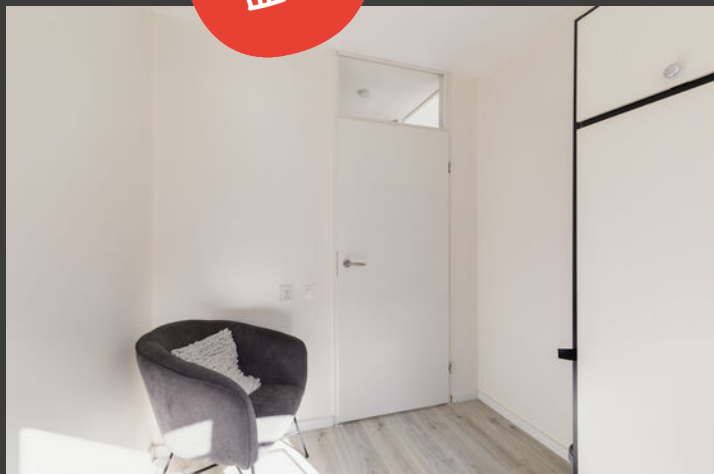




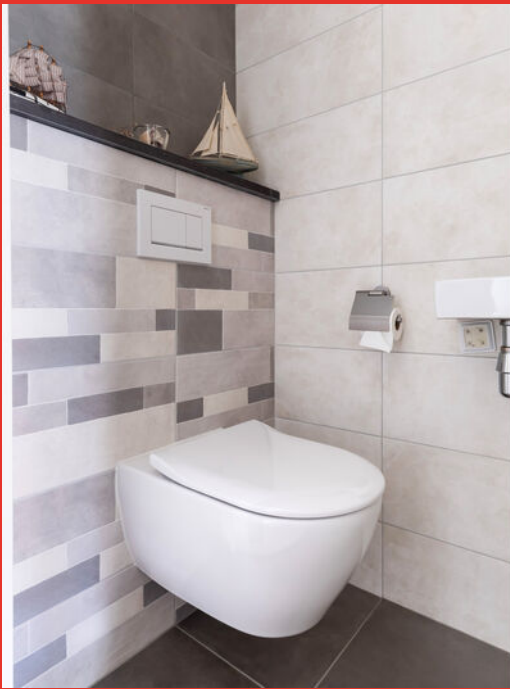










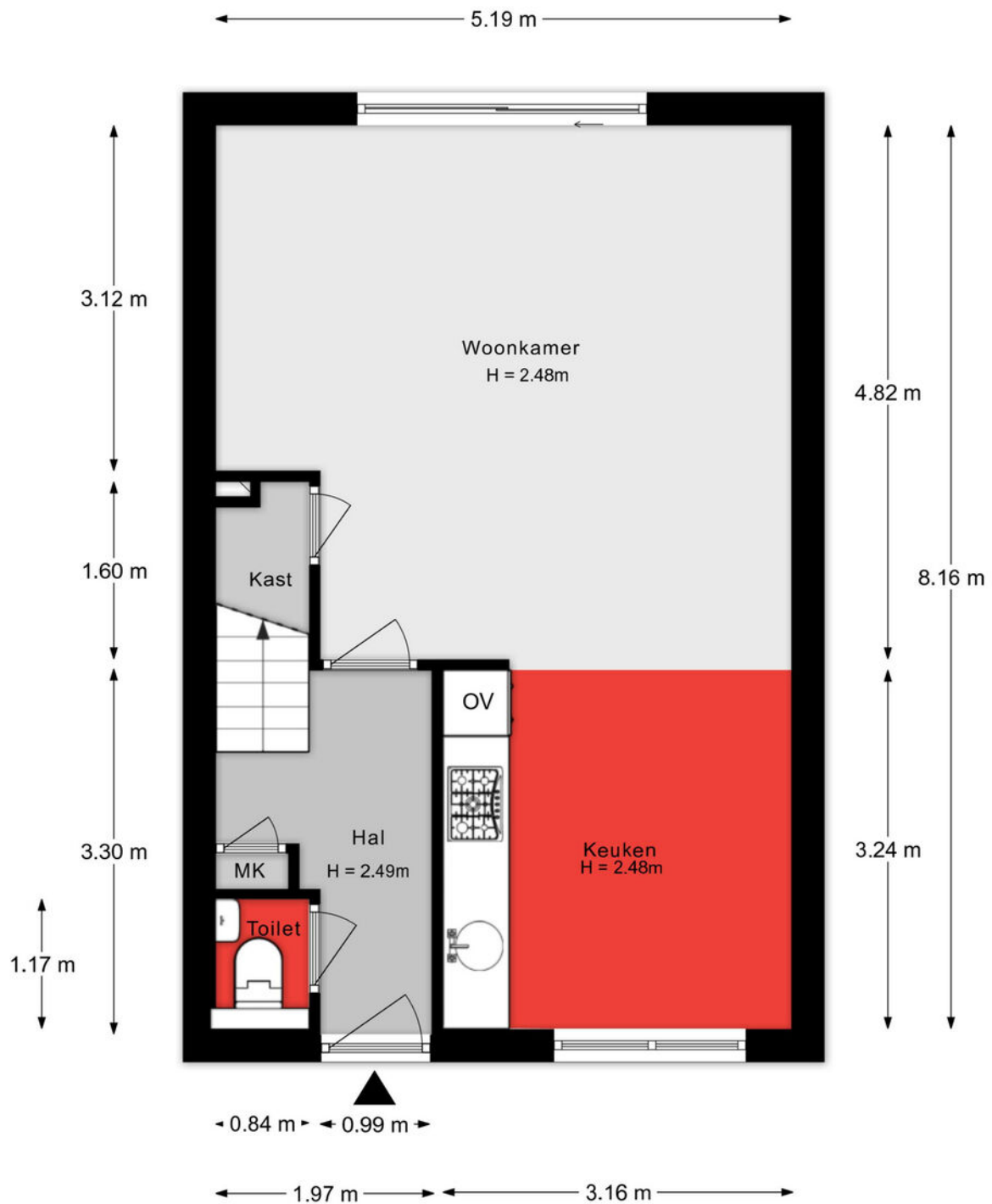






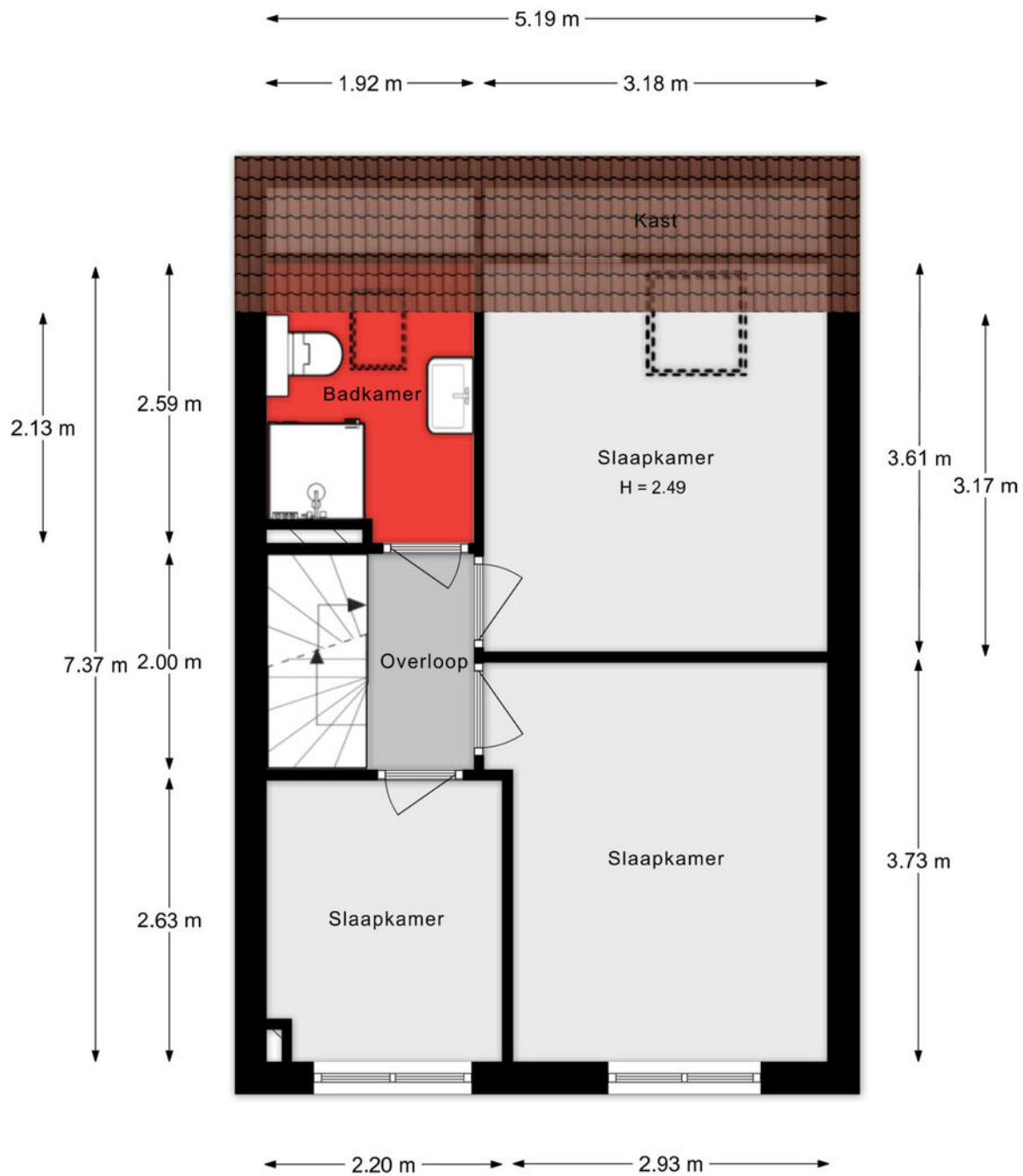


Begane grond



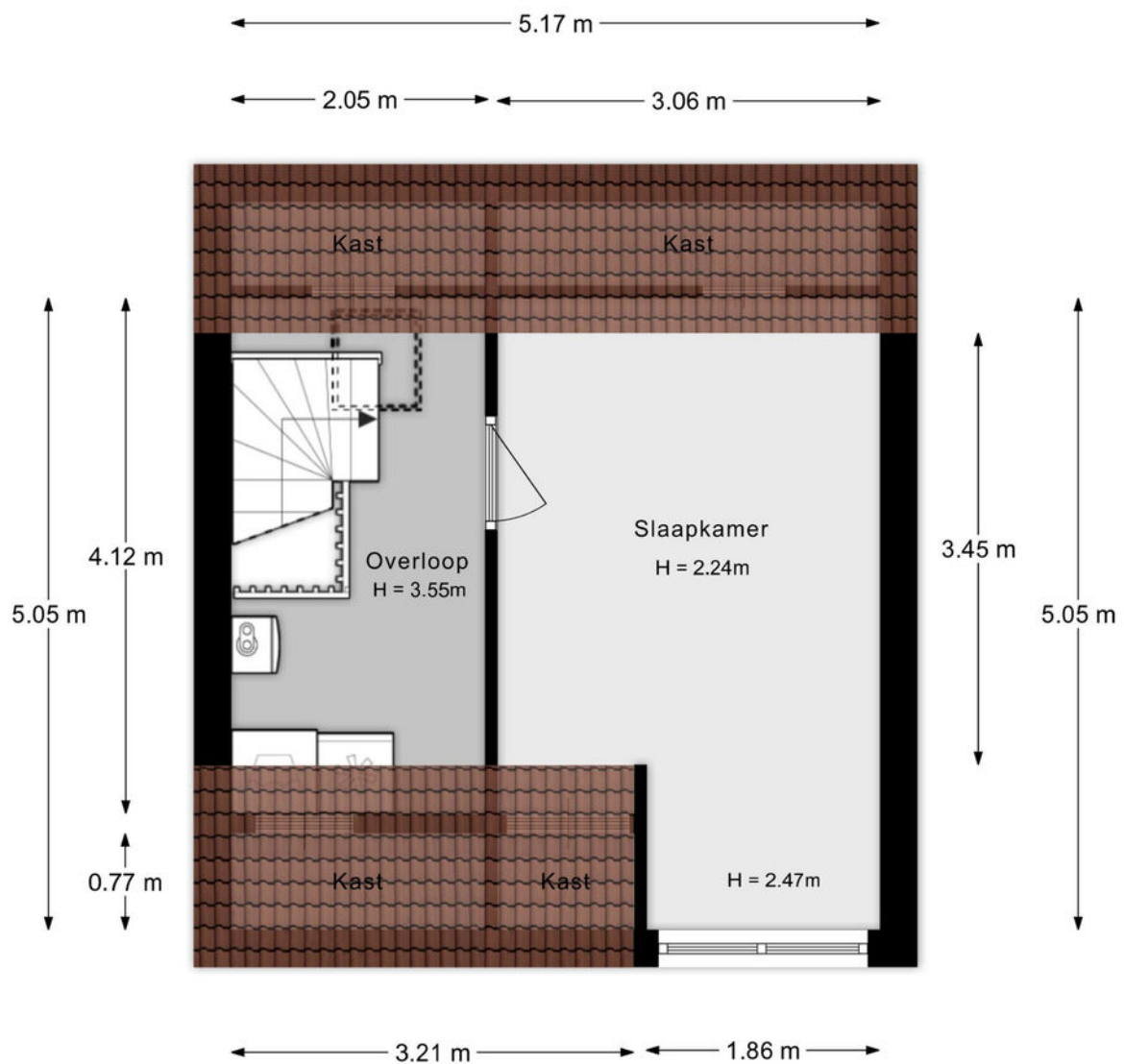
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

1e verdieping



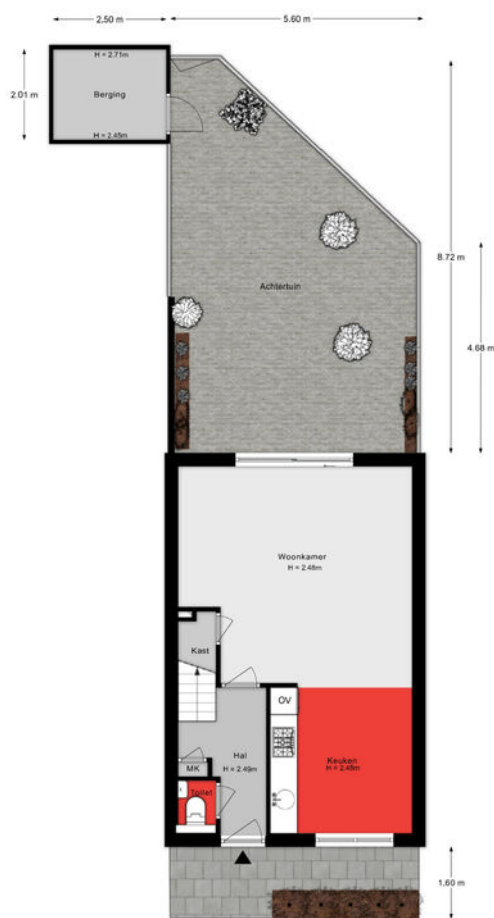
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

2e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Situatie



Aan de hand van deze afbeelding kunnen geen rechten worden ontleend.

Lijst van zaken

Onmisbaar deze lijst. Safety euh duidelijkheid first. Het is gewoon belangrijk om te weten wat er achterblijft in de woning, wat er mee verhuist en welke zaken kunnen worden overgenomen. Vandaar deze lijst.

Ook kunnen hier zaken aan worden toegevoegd of weggestreept.

CHECK DE VOLGENDE PAGINA VOOR DE LIJST VAN ZAKEN



LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

BLIJFT
ACHTER

GAAT
MEE

OVERNAME
(MOGELIJK)

Woning - Interieur

Radiatorafwerking

X

Verlichting, te weten

- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers

X

- losse (hang)lampen

X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- rolgordijnen

X

- (losse) horren/rolhorren

X

- Plisse gordijnen

X

- Vouw gordijn

X

Vloerdecoratie, te weten

- laminaat

X

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat

X

- afzuigkap

X

- oven

X

- koelkast

X

- vaatwasser

X

- koffiezetapparaat

X

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet

X

- toiletrolhouder

X

- fontein

X

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

BLIJFT
ACHTER

GAAT
MEE

OVERNAME
(MOGELIJK)

Badkamer met de volgende toebehoren

- douche (cabine/scherm)

X

- wastafelmeubel

X

- toilet

X

Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

(Voordeur)bel

X

(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie

X

Rookmelders

X

(Klok)thermostaat

X

Zonwering buiten

X

Telefoonaansluiting/internetaansluiting

X

Warmwatervoorziening, te weten

- CV-installatie

X

Tuin - Inrichting

Tuinaanleg/bestrating

X

Beplanting

X

Planten potten

X

Tuin - Verlichting/installaties

Buitenverlichting

X

Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder

X

Tuin - Bebouwing

Speelhuisje

X

Tuin - Overig

Overige tuin, te weten

- (sier)hek

X

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

BLIJFT
ACHTER

GAAT
MEE

OVERNAME
(MOGELIJK)

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 21 mei 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Dordrecht

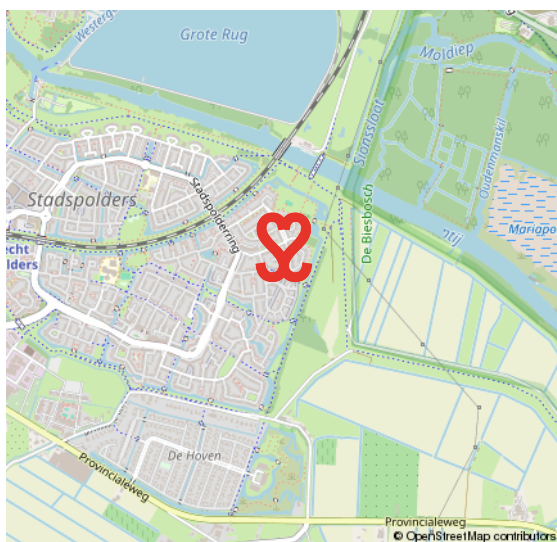
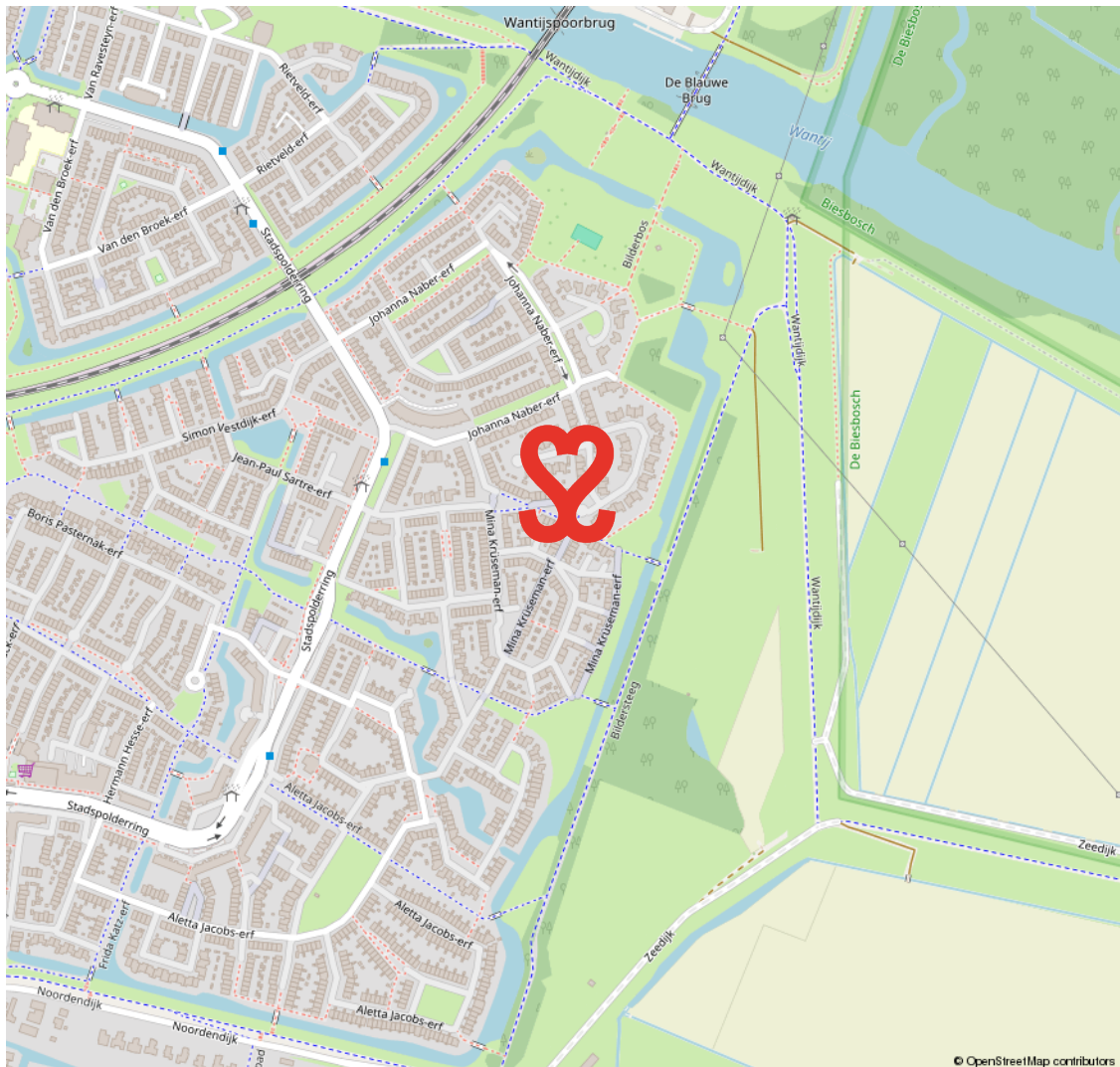
Sectie Y

Perceel 1862

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

SITUERING



STADSPOLDERS

WAAR DE STAD DE POLDER RAAKT

In de jaren tachtig en negentig van de vorige eeuw werd de stad Dordrecht aan de oostelijke zijde uitgebreid met de wijk Stadspolders. Stadspolders is een wijk waar de stedelijke omgeving en de polder samenkomen.

Het percentage kinderen in deze wijk is hoog. De straten in de wijk, waar kinderen onbezorgd buiten kunnen spelen, heten grotendeels 'erven'. De wijk heeft veel voorzieningen zoals een winkelcentrum, scholen en speelveldjes. Een fijne plek om te wonen en leven met recreatie om de hoek.

ONBEZORGD BUITEN SPELEN



VOORWAARDEN

In onze koopovereenkomsten dient koper een bankgarantie/waarborgsom te stellen van 10% van de koopsom.

De informatie in deze brochure is met de nodige zorg vastgesteld. Aan deze gegevens kunnen echter geen rechten worden ontleend, alle aansprakelijkheid van Vijfvinkel Trossel is derhalve uitgesloten. Voorts zijn wijzigingen voorbehouden.

De vermelde oppervlakte (m2) en inhoud (m3) zijn vastgesteld conform de branchebrede NVM cs meetconstructies op basis van de NEN2580:2007 NL. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.



Onze opdrachtgevers beoordelen ons met een 9,5

Johan Willem Frisostraat 21, verkoper.

"Fantastische makelaar. Al 3 huizen van ons verkocht in de loop der jaren. Goede verkoop strategie wat heeft gezorgd voor de beste prijs. Daarnaast waren de contacten met de makelaar zeer prettig en bleven niet beperkt tot de kantooruren. Was er iets te melden dan werd dit ook direct gedaan. Top team."

 **10**

Vinkenbaan 13, verkoper.

"Begeleiding was super, vanaf het eerste contact. Eerlijke en open communicatie waardoor het hele proces van het verkopen van ons huis, voor ons heel prettig verliep. Altijd iemand bereikbaar en hebben allen kennis van zaken. Een absolute aanrader!"

 **9,0**

Korte Breestraat 3, aankoopbemiddeling.

"Doelgericht, toegankelijk, no-nonsense, goed luisterend en meedenkend, zeer prettige ervaring! Niet de eerste keer en zeker niet de laatste keer dat ik zaken heb gedaan met Vijfvinkel. Goed om te weten dat je in drukke tijden altijd kan terugvallen op hun expertise."

 **9,2**



BEKIJK ALLE RECENSIES: [FUNDA.NL/MAKELAARS/DORDRECHT/15207](https://funda.nl/makelaars/dordrecht/15207)



HART VOOR HET GOEDE DOEL.

The Good Roll.

Verhuizen op rolletjes. Dát is Vijfvinkel Trossèl makelaars. Wij onze rol, jij de jouwe of u de uwe... Het werkt gewoon gesmeerd. The Good Roll is een initiatief wat zich inzet voor WC's in diverse Afrikaanse landen en jaaaaa hoor, Vijfvinkel Trossèl makelaars is trotse sponsor. Dat betekent dat we bij de verkoop van een woning flink wat rolletjes doneren. Deze woning draagt hier dus ook aan bij.



EFFE CONTACTUH?

BAKKIE DOEN?

Vriesestraat 168
Dordrecht

BELLENNN!

078 - 6139600

MAILEN MAARRRR!

info@vijfvinkel.nl

VOLG ONS!



makelaars
VIJFVINKEL TROÛÈL

