



makelaars  
**VIJFVINKEL TROSSEL**



# TE KOOP

**P.J. OUDSTRAAT 20  
3354 VA PAPENDRECHT**

**VIJFVINKEL.NL**

# Dream TEAM



## De Trosselletjes

Yes. Dat zijn wij! 9 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. Spannendddd. 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

Uitzicht, ruim én comfortabel!  
Driekamerappartement (voorheen 4-kamer)  
met een royaal terras en een fantastisch vrij  
uitzicht, gelegen op de vijfde verdieping  
van een keurig complex in Papendrecht.

## KENMERKEN WONING

### TYPE WONING

appartement

### AANTAL KAMERS

4

### WOONOPPERVLAKTE

101 m<sup>2</sup>

### INHOUD

321 m<sup>3</sup>

### BOUWJAAR

1970

### TERRAS

ruim terras aan de achterzijde

### PARKEREN

openbaar parkeren, op eigen terrein

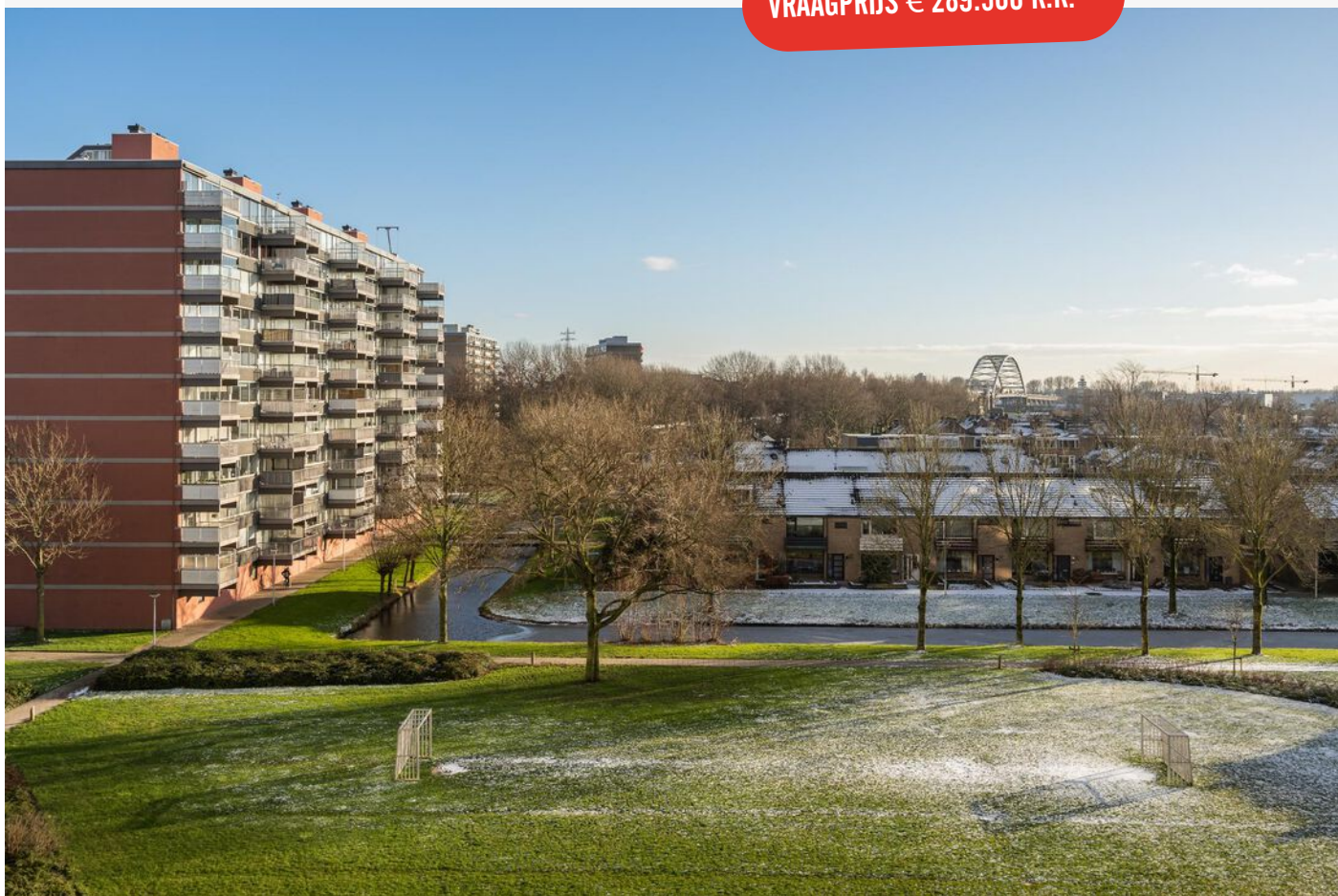
### VERWARMING

c.v.-ketel

### ISOLATIE

dubbel glas

VRAAGPRIJS € 289.500 K.K.



P.J. OUDSTRAAT 20, PAPENDRECHT

# HEERLIJK COMFORTABEL 3-KAMER APPARTEMENT IN PAPENDRECHT

---

- gesitueerd op de vijfde verdieping van een goed onderhouden complex met lift;
- riante woonkamer met fantastische lichtinval en extra zijkamer (voorheen slaapkamer);
- groot en zonnig terras met een prachtig, vrij uitzicht;
- gesloten keuken voorzien van inbouwapparatuur;
- verzorgde badkamer met douche, toilet en wastafelmeubel;
- twee slaapkamers (voorheen 3 slaapkamers);
- separate wasruimte;
- eigen berging in de onderbouw van het complex;
- volop parkeergelegenheid op het grote parkeerterrein voor het complex;
- rustig gelegen aan mooi plantsoen in de wijk Middenpolder;
- alle voorzieningen in de buurt en een snelle aansluiting op de N3 richting rijkswegen A15 en A16;
- woonoppervlak 101 m<sup>2</sup>. Bruto inhoud 321 m<sup>3</sup>;
- bouwjaar 1970.

Indeling:

Begane grond:

Entree in de centrale afgesloten hal met brievenbussen en toegang tot het trappenhuis en de lift.

Vijfde verdieping:

Entree in hal met videofoon, meterkast, garderobekast, wasruimte en cv-kast (Nefit, 2011).

Ruime woonkamer met veel lichtinval en extra zijkamer (voorheen slaapkamer).

Dichte keuken met L-vormige keukenopstelling voorzien van vaatwasser, keramische kookplaat, koel-vriescombinatie, 1,5 spoelbak, afzuigschouw en veel bergruimte.

Slaapkamer 1, ruime kamer aan de voorzijde van het complex.

Slaapkamer 2, ruime kamer eveneens aan de voorzijde van het complex.

Badkamer met strakke lichtgrijze tegelvloer, witte wandtegels, wandcloset, inloopdouche, wastafelmeubel en handdoekradiator.

Ruim terras voorzien van kunstgras, elektrisch bedienbare screens en zonnescerm.

Berging:

Eigen berging in de onderbouw van het complex.

Algemeen:

Vloerafwerking: grotendeels voorzien van parketvloer, de slaapkamers zijn voorzien van tapijt vloerafwerking.

Wandafwerking: grotendeels voorzien van sierpleister wandafwerking.

Kozijnen/beglazing: aluminium kozijnen met dubbele beglazing.

Energie label: C.

Bouwjaar: 1970.

Vereniging van Eigenaren: de bijdrage aan de VvE bedraagt thans € 248,83 per maand.



## KENMERKEN

- keurig onderhouden appartement;
- (extra) ruime woonkamer;
- drie slaapkamers (voorheen vier);
- moderne badkamer en apart washok;
- zonnig terras op het zuidwesten;
- eigen berging in de onderbouw;
- verzorgd complex met liftinstallatie;
- parkeren op het terrein aan de voorzijde.



Françoise

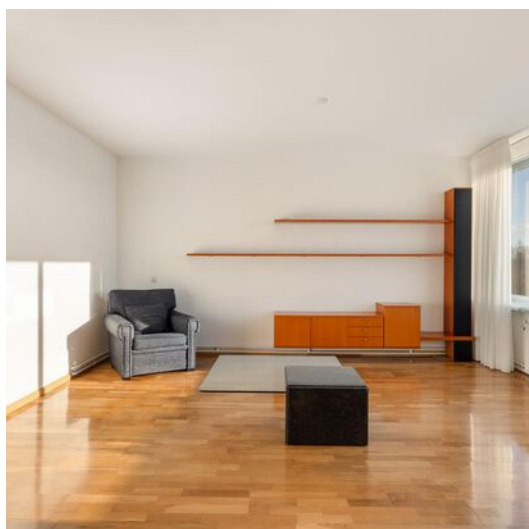
## Françoise vertelt...

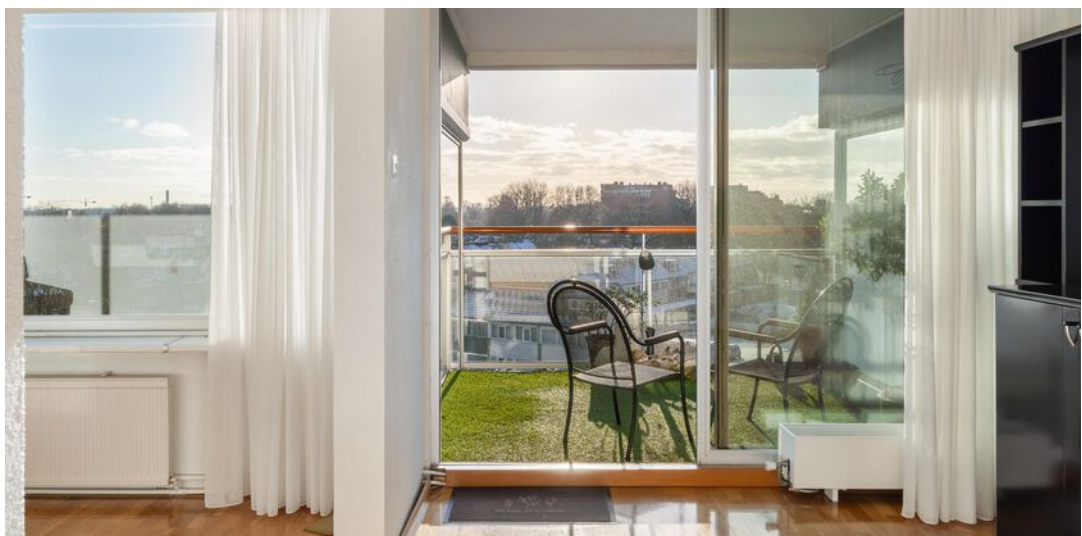
Hoi! Ik ben Françoise, één van die vakidioten. Leuk huis hè!  
Tijdens de bezichtiging vertellen we er natuurlijk alles live over.  
Hier alvast een hele mooie voorproef met deze brochure.

Nog meer info opslurpen?  
Trek aan de bel, mail of chat met ons.



**FANTASTISCH LICHTE  
WOONKAMER MET  
EXTRA ZIJKAMER**







**ZONNIG EN RUIM  
TERRAS**









**TWEE SLAAPKAMERS  
EN STRAKKE  
BADKAMER**



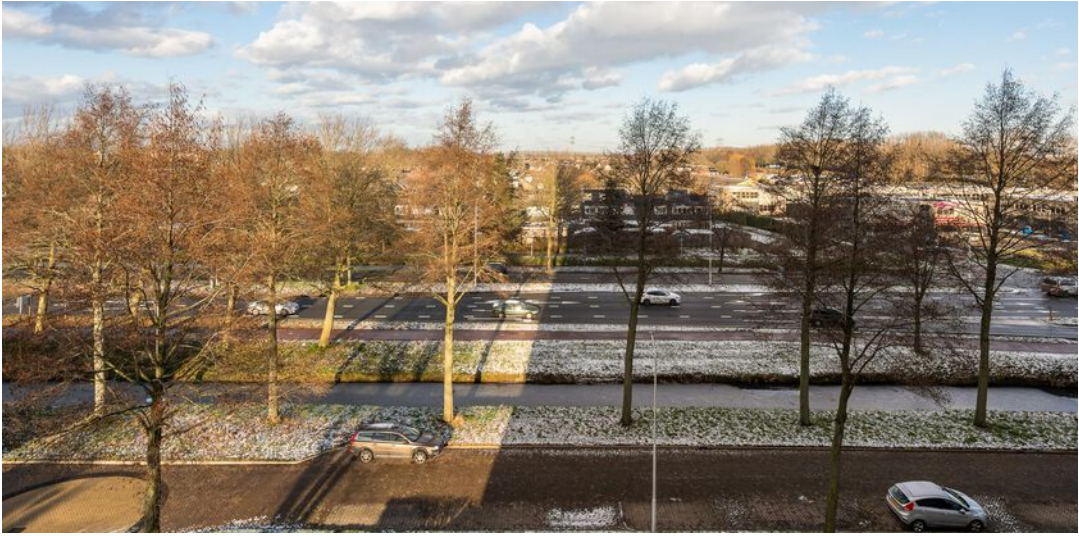




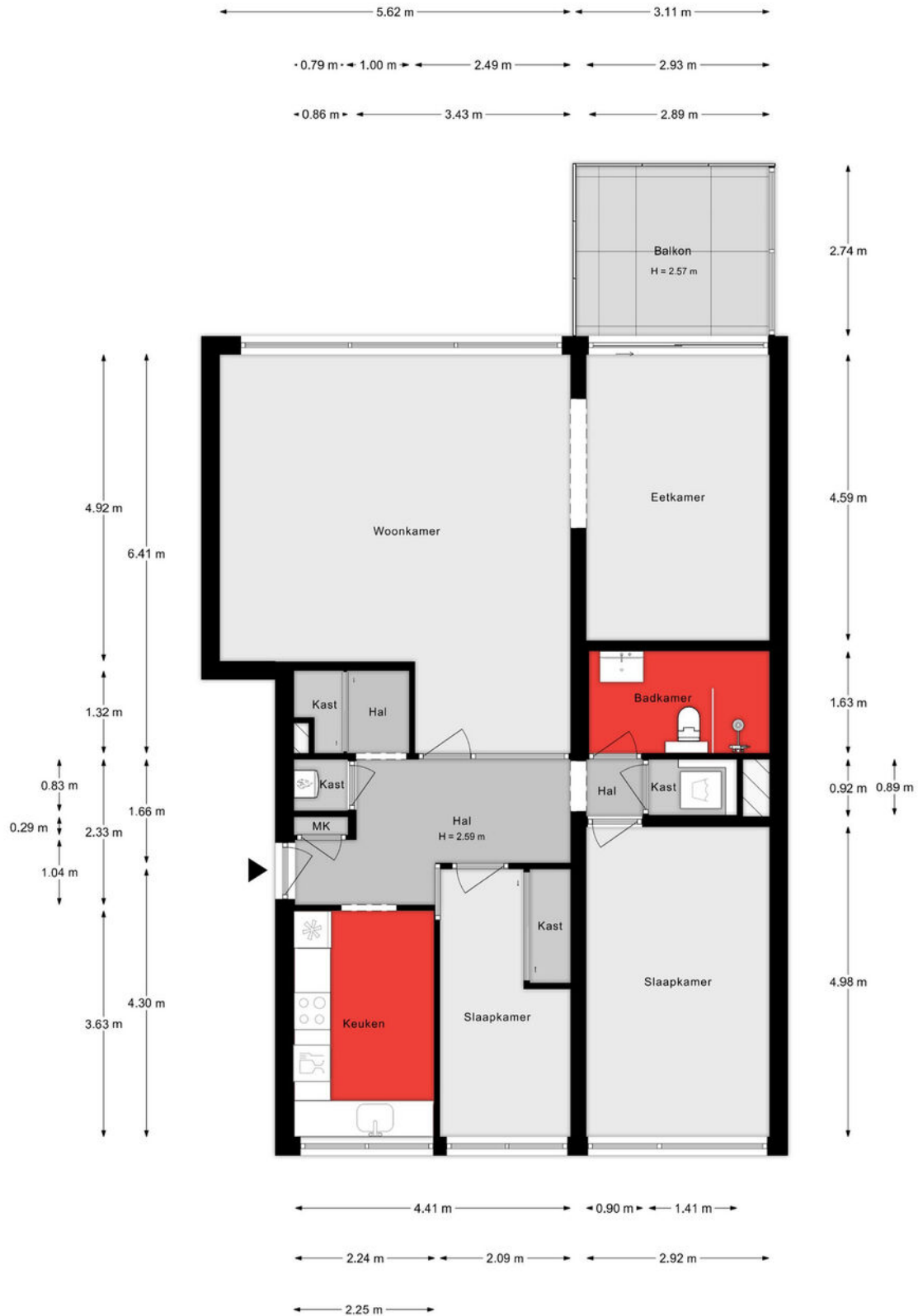


**RUSTIG EN LEUK  
GELEGEN IN DE WIJK  
MIDDENPOLDER IN  
PAPENDRECHT**



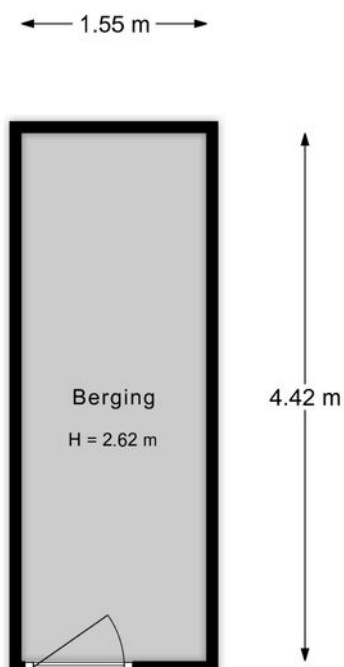


# APPARTEMENT



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# BERGING



Aan de plattegronden 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 verhuisd 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)
<b>Woning - Interieur</b>			
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- inbouwkasten garderobe, kleine kamer en berging	X		
- losse kast berging	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- houten vloer(delen)	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- fontein	X		

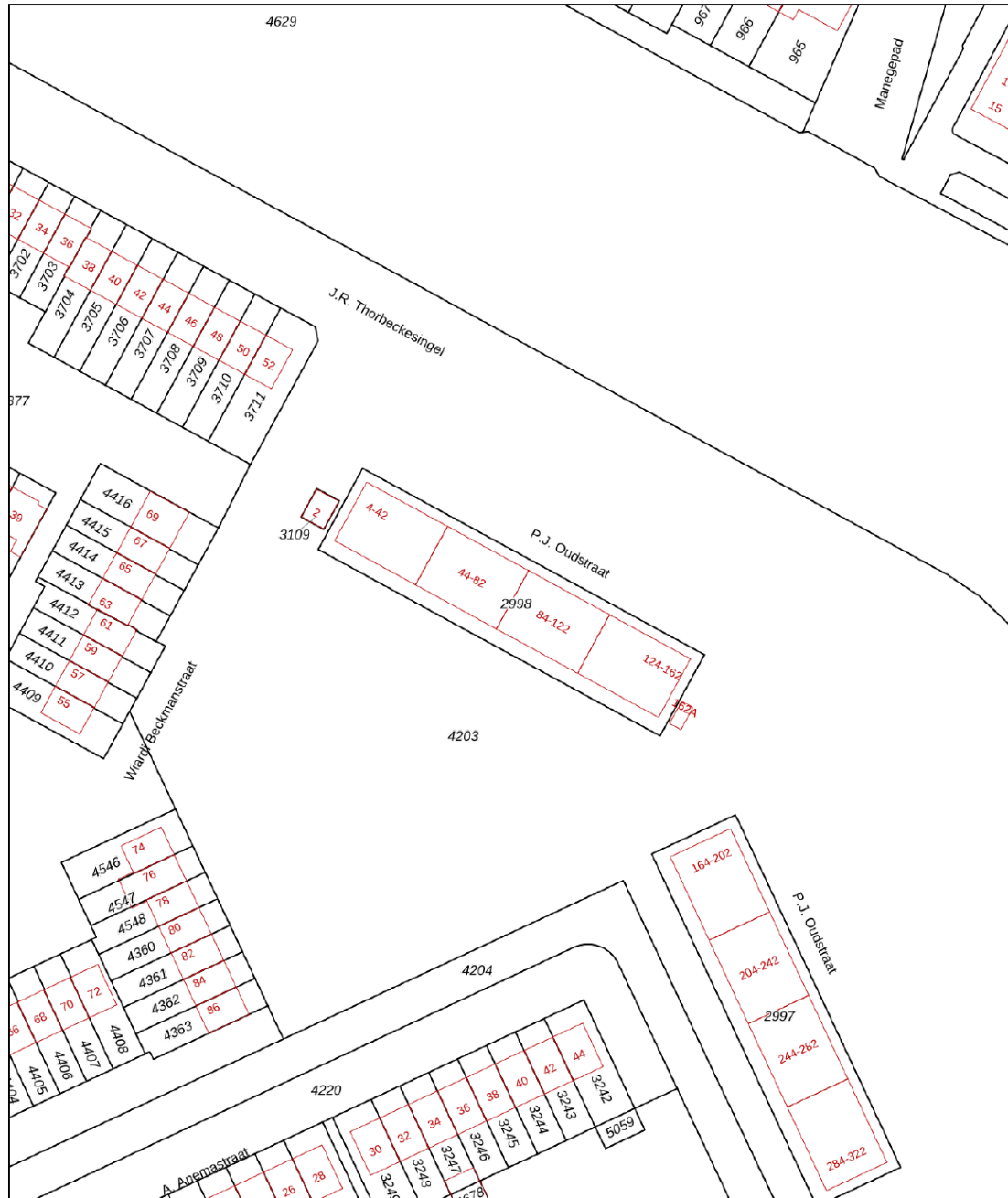
# LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internet aansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		

# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



- 12345  
25
- Perceelnummer
  - Huisnummer
  - Vastgestelde kadastrale grens
  - Voorlopige kadastrale grens
  - Administratieve kadastrale grens
  - Bebouwing

Schaal 1: 1000

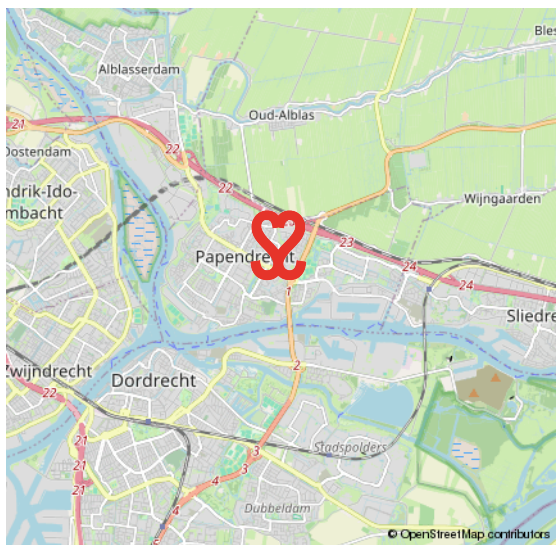
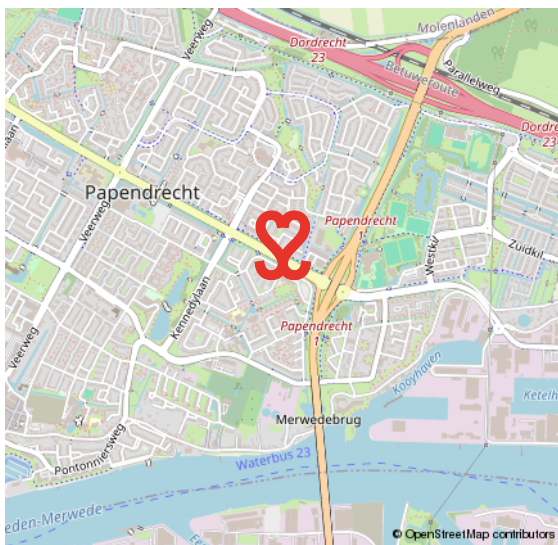
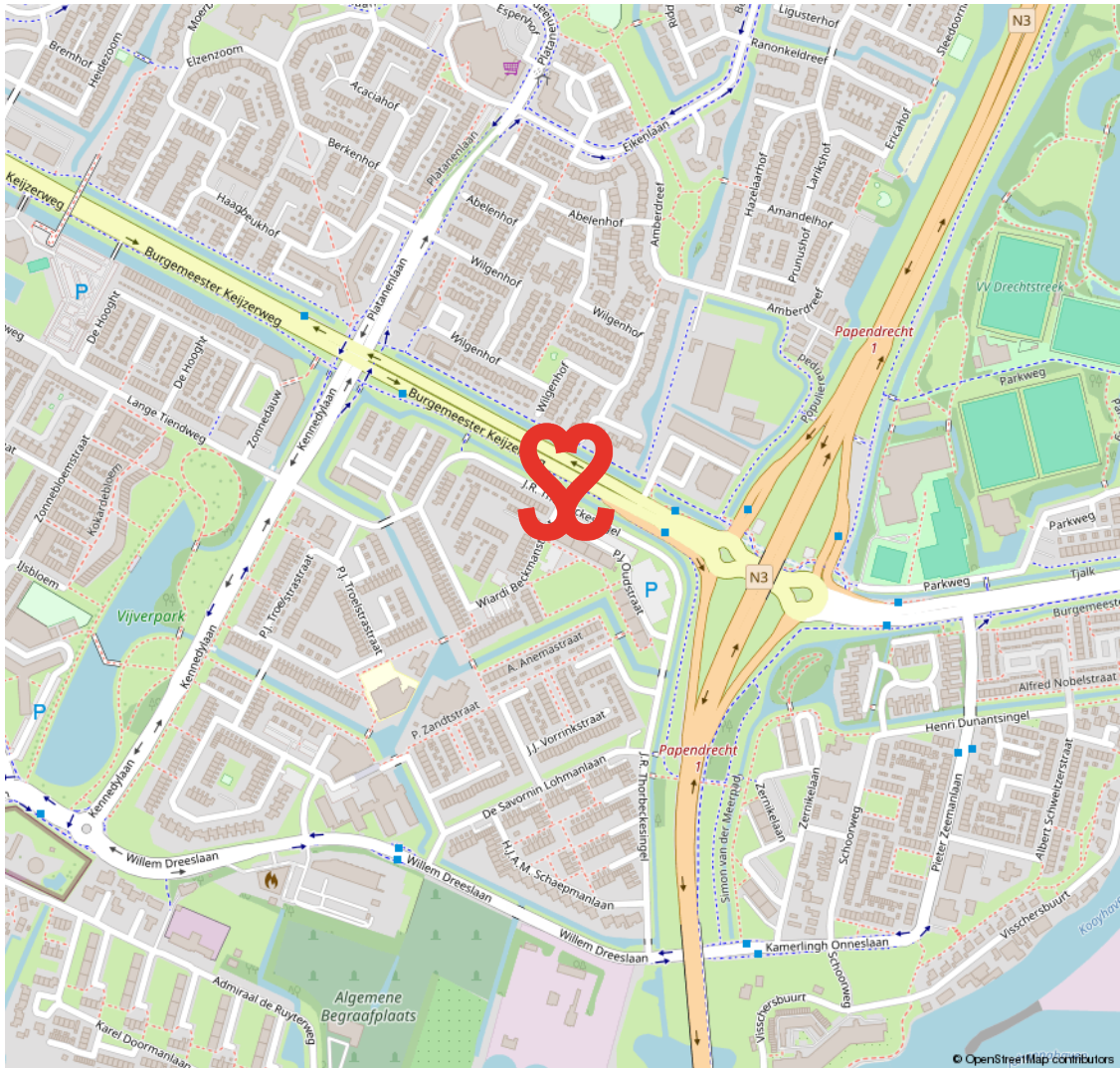
Kadastrale gemeente Papendrecht  
Sectie B  
Perceel 2998



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 januari 2024  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

# SITUERING



# 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 (m<sup>2</sup>) en inhoud (m<sup>3</sup>) 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."



## **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!"



## **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."



BEKIJK ALLE RECENSIES: [FUNDA.NL/MAKELAARS/DORDRECHT/15207](https://www.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. En, als je even doorspoelt, kan deze woning hier dus ook aan bijdragen.

Kiezen voor ons is dus óók kiezen voor een ander. Van een goede service en een flinke portie bezieling bij de verkoop naar een WC voor een ander en een ó zo belangrijke rol voor (jo)u. Het hart van de Trossèlletjes klopt nou eenmaal ook voor 't goede doel. Niets ingewikkelds aan.

Benieuwd wat we nog meer in petto hebben?  
Veeg snel door naar de rest van dit advies.





## EFFE CONTACTUH?

**BAKKIE DOEN?**

Vriesestraat 168  
Dordrecht

**BELLENN!**

078 - 6139600

**MAILEN MAARRR!**

[info@vijfvinkel.nl](mailto:info@vijfvinkel.nl)

**VOLG ONS!**



makelaars

**VIJFVINKEL TROÛÈL**

