



makelaars  
**VIJFVINKEL TROSSEL**



# TE KOOP

**REYNIER VAN HEMERTENLAAN 54  
3356 GB PAPENDRECHT**

**VIJFVINKEL.NL**

# Dream TEAM



## De Trossèlletjes

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

Exclusief wonen in de nieuwbouwwijk Land van Matena! Deze statige, vrijstaande notariswoning is recent gebouwd op een ruim bemeten perceel en beschikt maar liefst over 8 kamers!

## KENMERKEN WONING

### TYPE WONING

vrijstaande woning

### AANTAL KAMERS

8

### WOONOPPERVLAKTE

225 m<sup>2</sup>

### PERCEELOPPERVLAKTE

455 m<sup>2</sup>

### INHOUD

827 m<sup>3</sup>

### BOUWJAAR

2020

### TUIN

tuin rondom

### VERWARMING

vloerverwarming, warmtepomp

### ISOLATIE

volledig geïsoleerd

VRAAGPRIJS € 950.000,- K.K.



REYNIER VAN HEMERTENLAAN 54, PAPENDRECHT

# LUXE VRIJSTAAND WOONHUIS IN DE NIEUWBOUWWIJK 'LAND VAN MATENA'

- een vrijstaande nieuwbouvilla kopen zonder je druk te hoeven maken over alle bouwfacetten;
- turn-key: voorzien van een luxe inrichting en strakke, eigentijdse afwerkingen;
- zéér energiezuinig A-label: gasloos, warmtepomp (ook koelen!), vloerverwarming, optimale isolatie én 17 zonnepanelen;
- begane grond met een royale living, extra ruimtelijk door het hoge plafond en vele raampartijen;
- luxe, compleet uitgevoerde keuken met eiland en kastenwand;
- multifunctionele zijkamer en berging te bereiken vanuit de keuken;
- 1e verdieping met 4 goede slaapkamers en een luxe, compleet uitgevoerde badkamer;
- 2e verdieping met wederom 2 ruime kamers, berg-/wasruimte en de mogelijkheid tot creëren van een 2e badkamer;
- de villa is gebouwd op een ruim perceel met tuin rondom de woning en, door geringe belendende bebouwing, een héél open beleving;
- oprit aan de voorzijde met parkeerruimte voor minimaal 2 auto's én een laadpaal;
- gelegen in de in ontwikkeling zijnde nieuwbouwwijk Land van Matena (Oostpolder): een ruim opgezette wijk met een verscheidenheid aan type woningen;
- In de omgeving bevindt zich onder andere winkelcentrum Markt van Matena, speeltuintjes, treinstation Baanhoek, scholen en uitvalsweg naar de A15.
- woonoppervlak 225 m<sup>2</sup>. Bruto inhoud 827 m<sup>3</sup>;
- bouwjaar 2020. Eigen grond 455 m<sup>2</sup>.

Indeling:

Begane grond:

Binnenkomst in een mooie ruimtelijke hal met vide/trappenhuis, meterkast (v.v. uitgebreide installatie en glasvezelaansluiting), trapkast, praktische maatwerk lades onder de trap, modern toilet en middels prachtige schuifdeuren met glas-in-lood toegang tot de living. De statige trap is voorzien van een Roger Oated Design traploper.

Riante L-vormige living met veel raampartijen (met roedes) en een extra hoog plafond (3 meter!). Zowel de wanden als het plafond zijn afgewerkt met glad stucwerk en in het plafond zijn lichtspotjes verwerkt. Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de eetkeuken welke is voorzien van een strakke keukenopstelling met kook-/spoeleiland met Bora inductie kookplaat (v.v. geïntegreerde afzuiging), combi Quooker en vaatwasser. Daarnaast is er de kastenwand met koffienis, koel-/vriescombinatie, heteluchtoven, combi-oven en veel kastruimte. Het aanrechtblad is van Dekton (in marmerlook) en de greeploze frontjes zijn uitgevoerd in een matte greigetint.

Vanuit de keuken is, via openslaande tuindeuren, de achtertuin te bereiken en ook is er de toegang tot de zijkamer. Deze zijkamer is thans ingericht als speelkamer maar leent zich ook als bijvoorbeeld werkkamer of bijkeuken. Vanuit deze kamer is zowel de tuin als de berging toegankelijk. In deze berging bevindt zich de verwarmingsinstallatie van de Nefit all-electric warmtepomp en gekoppelde boiler (300 liter). Tevens deur naar de voortuin/oprit.

REYNIER VAN HEMERTENLAAN 54, PAPENDRECHT

# VERVOLG INDELING

## Eerste verdieping:

Overloop rondom het statige trappenhuis met lichtinval via de zijramen. Vanaf de overloop zijn de vier slaapkamers en de badkamer te bereiken. Twee slaapkamers bevinden zich aan de voorzijde van de woning, waarvan één kamer is ingericht met een mini-inloopkast. De andere twee slaapkamers zijn gesitueerd aan de achter(tuin)zijde van de woning.

De luxe badkamer is prachtig ingericht met een half-vrijstaand ligbad, wastafelmeubel met dubbele spoelunit, inloopdouche (met regen- en handdouche) en wandcloset. Het garnituur bestaat uit stijlvolle ingebouwde kranen (zwart) en er is een grote spiegel met verlichting.

## Tweede verdieping:

Op de 2e verdieping bevindt zich een overloop, was-/bergruimte en twee goede slaapkamers waarvan één met dakkapel. De hoge open kap zorgt op deze verdieping voor een mooi ruimtelijk effect en de slaapkamers beschikken beide over een groot Velux dakraam. Er is bergruimte achter de knieschotten aanwezig en ook is het mogelijk om op deze verdieping een 2e badkamer te realiseren (leidingwerk voorbereid).

## Tuin:

Je waant je heerlijk vrij in de ruim bemeten tuin rondom de woning! Doordat er zich, met name aan de zuidzijde, weinig directe bebouwing om het perceel bevindt 'voelt' de tuin heerlijk open aan. De achtertuin (ligging west) is strak aangelegd met een terras, gazon en speeltoestel. In de zijtuin (noordzijde) bevindt zich een aluminium overkapping, ideaal voor het stallen van bijv. fietsen.

Via deze zijtuin is, middels een afsluitbare poort, de voortuin te bereiken waar zich ook de oprit bevindt welke ruimte biedt voor minimaal 2 auto's. Hier is tevens een laadpaal aanwezig. Voorts is de tuin sierlijk aangelegd met grind en diverse beplanting. Er bevindt zich een waterkraantje aan de achtergevel (warm en koud water) alsmede 2 kraantjes in de zijtuin (koud water).

## Algemeen:

Zonnepanelen: de woning beschikt over maar liefst 17 zonnepanelen.

Verwarming/koeling: de woning wordt verwarmd (én gekoeld) middels een lucht-/waterwarmtepomp. De woning is voorzien van vloerverwarming op de begane grond en 1e verdieping waarbij ieder vertrek uit een eigen zone bestaat.

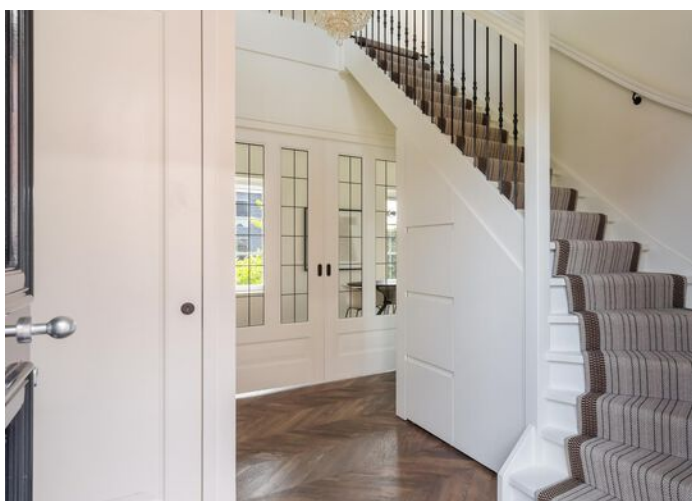
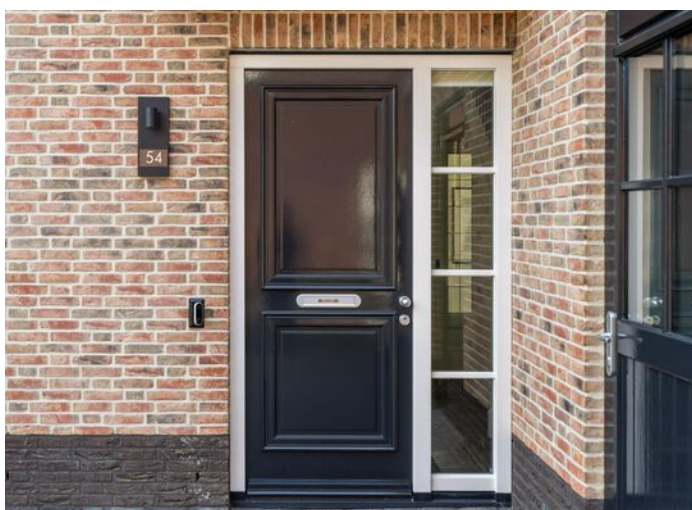
Vloerafwerking: pvc vloer op de begane grond en laminaat ter plaats van de verdiepingen.

Wandafwerking: geheel voorzien van modern glad stucwerk (behoudens een enkele behangwand met print).

Kozijnen/beglazing: hardhouten kozijnen met roedeverdeling en HR++ beglazing.

Kadastrale gegevens: gemeente Papendrecht, sectie E, nummer 3878.

Oplevering: in overleg.



**PRACHTIGE TUIN  
RONDOM DE  
WONING**

**STATIGE ENTREE  
MET  
TRAPPENHUIS**



## KENMERKEN

Woonoppervlak: 225 m<sup>2</sup>

Bruto inhoud 827 m<sup>3</sup>

Aantal slaapkamer: 6

Energielabel: A

Bouwjaar: 2020

Grondoppervlak: 455 m<sup>2</sup>



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.



**LICHTE LIVING MET  
VELE RAAMPARTIJEN**









**WOONKEUKEN MET  
LUXE INRICHTING AAN  
DE ACHTERZIJDE**







**MIDDELS  
OPENSLANDE  
DEUREN TOEGANG  
TOT DE ACHTERTUIN**



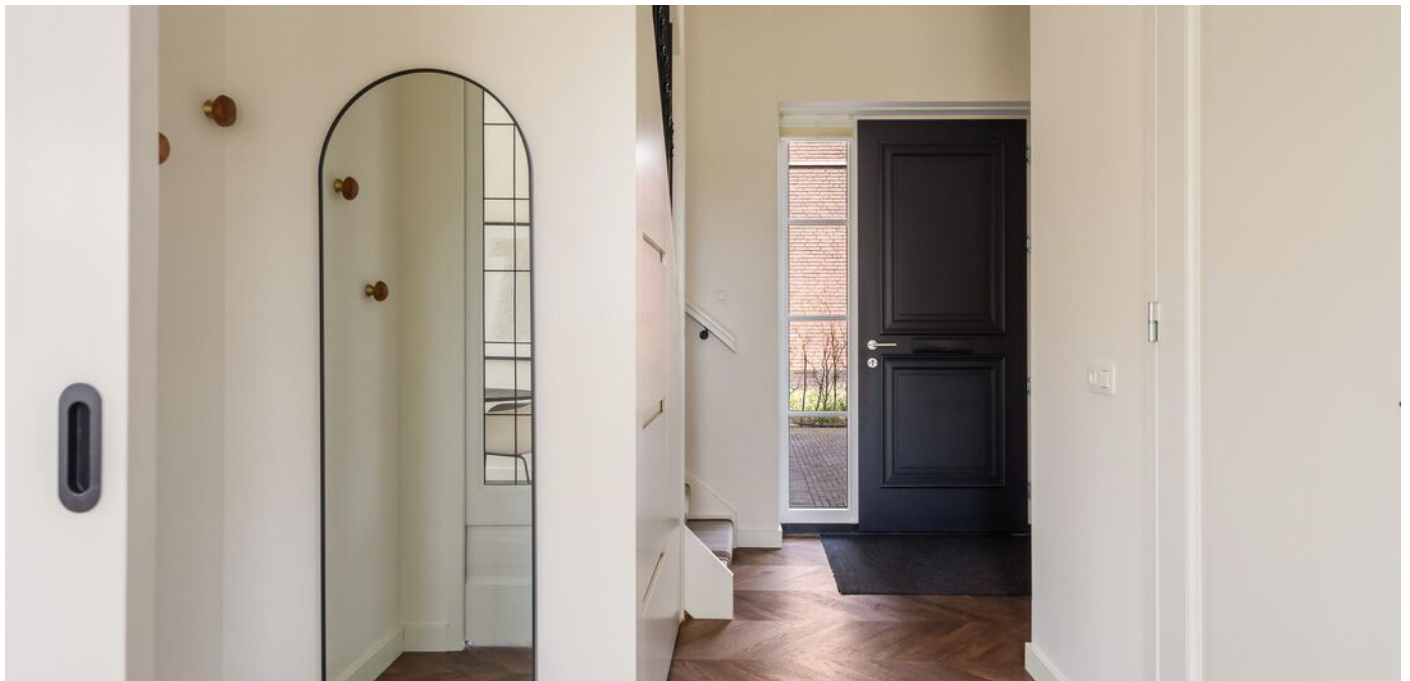


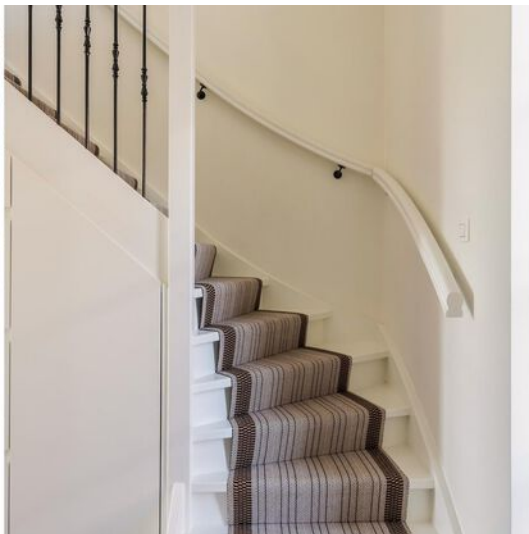




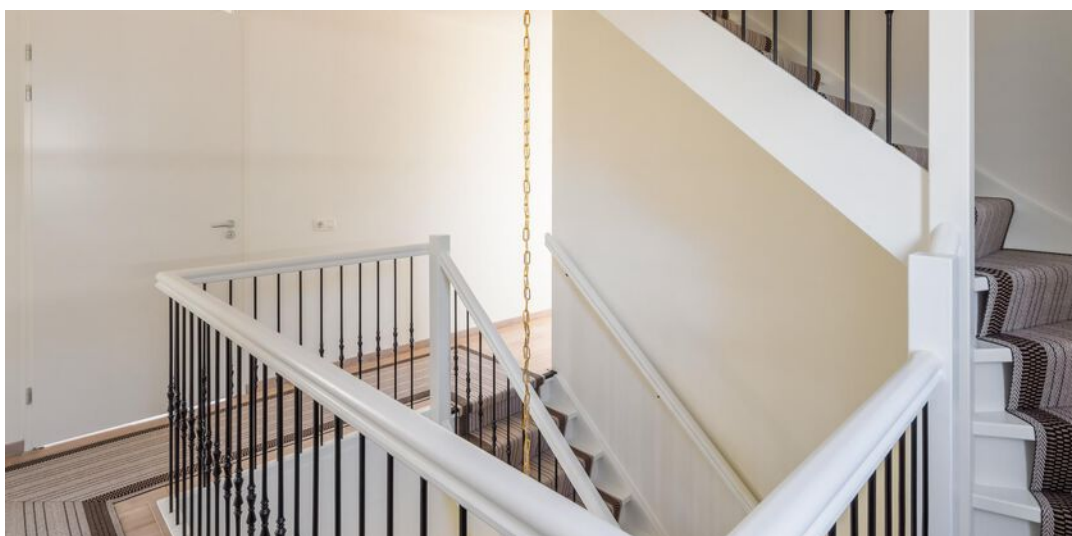
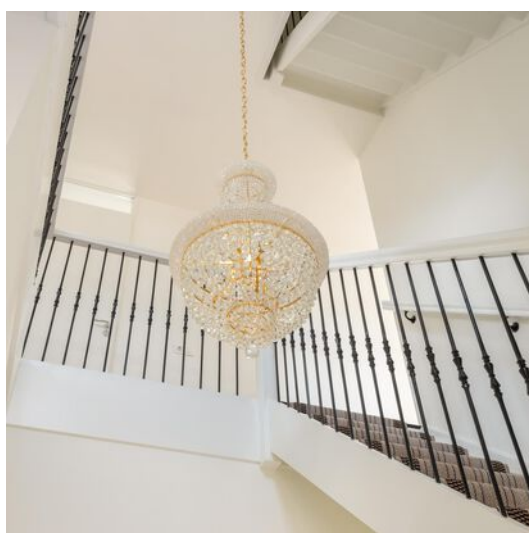
**EXTRA (ZIJ)KAMER OP  
DE BEGANE GROND**

**ENTREE/HAL MET  
TOILET**

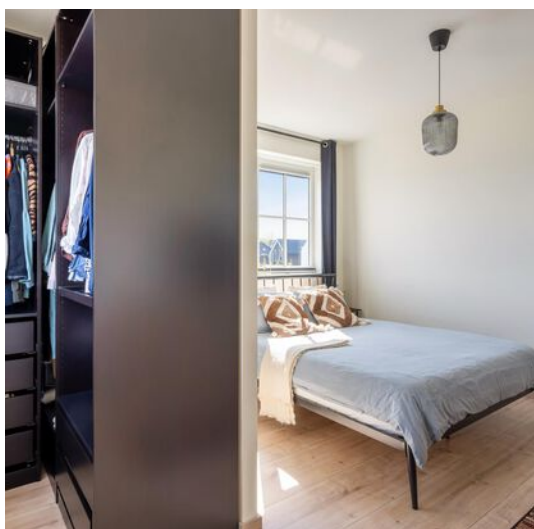




**STATIG  
TRAPPENHUIS**







**4 GOEDE  
SLAAPKAMERS EN DE  
BADKAMER OP DE 1E  
VERDIEPING**











**2 SLAAPKAMERS OP  
DE 2E VERDIEPING**





**GROENE  
WOONOMGEVING MET  
LUXE VRIJSTAANDE  
VILLA'S**



# Begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

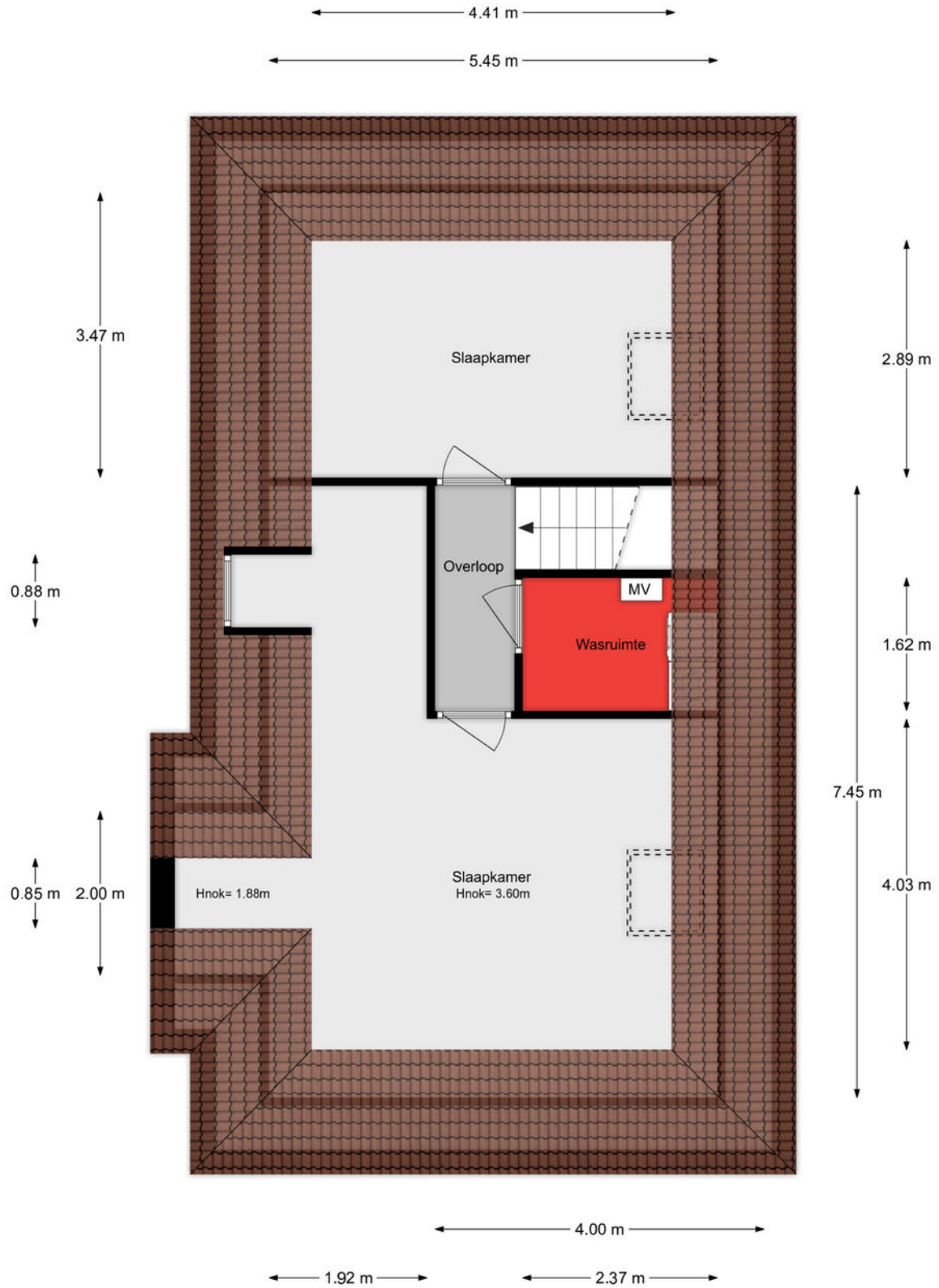
# 1e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

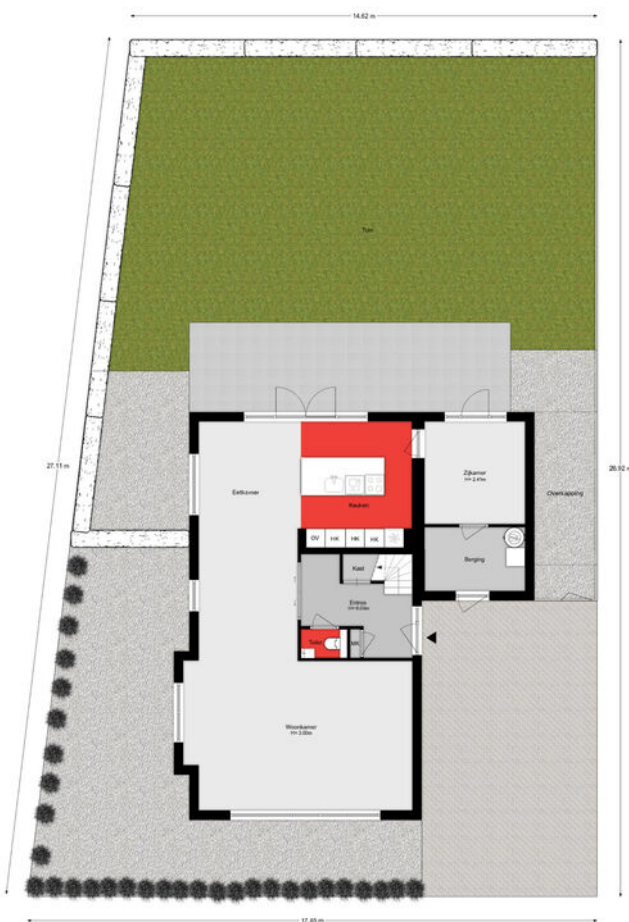


## 2e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# Situatie



## 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>			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
- eettafellamp, wc, badkamer en 2 slaapkamers op de 1e verdieping		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Losse kasten		X	
- Ophangstelsel Ferm living (x2) woonkamer	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- vitrages	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Plisse gordijnen	X		
- Dakraam plisse/hor	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		

# LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- Koelkast opbergruimte		X	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel		X	
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto	X		
Warmwatervoorziening, te weten			

# LIJST VAN ZAKEN


BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
- boiler	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder			X
Inlite hub transformer			X
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		

# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

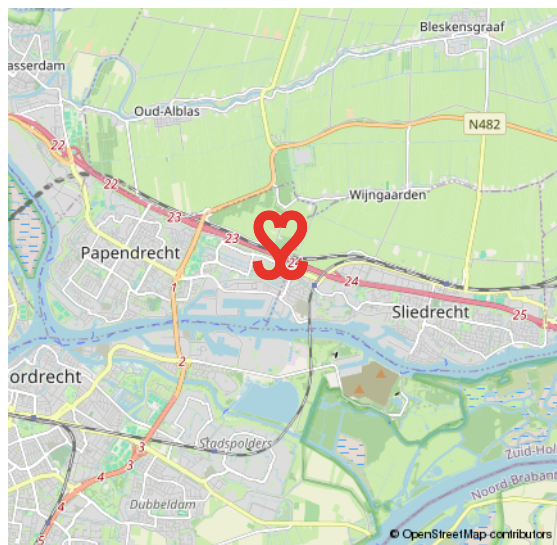
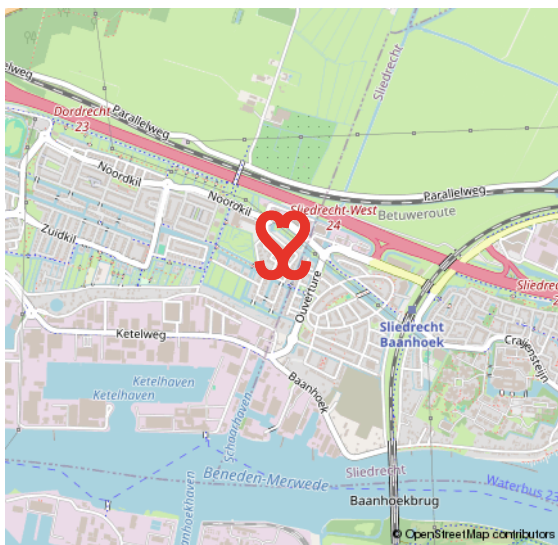
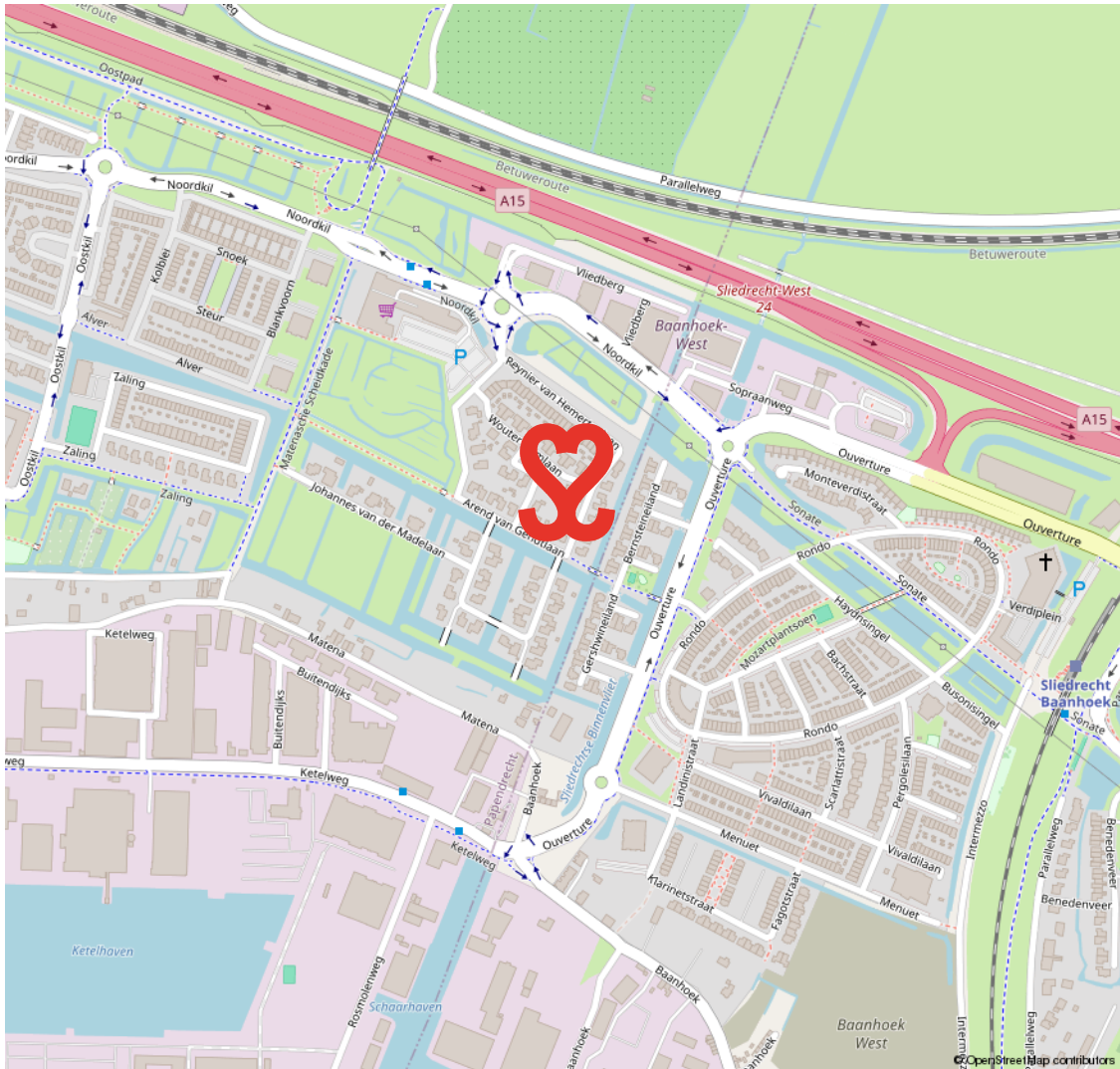


<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Papendrecht Sectie E Perceel 3878</p>	
---	--	---	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 16 februari 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://funda.nl/makelaars/dordrecht/15207)



# HART VOOR HET GOEDE DOEL.

## **The Good Roll.**

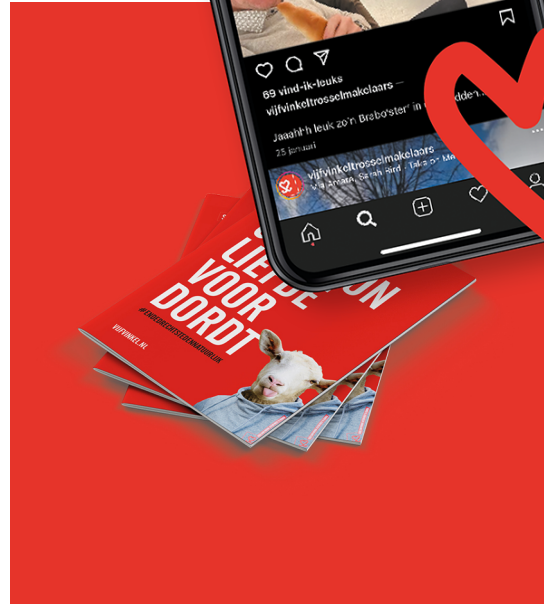
Verhuizen op rolletjes. Dát is Vijfvinkel Trossèl makelaars. Wij onze rol, jij de jouwe of u de uwe... Het werkt gewoon gesmeerd. The Good Roll is een initiatief wat zich inzet voor WC's in diverse Afrikaanse landen en jaaaaa hoor, Vijfvinkel Trossèl makelaars is trotse sponsor. Dat betekent dat we bij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



**'T IS ZIEN.**  
**& gezien worden!**



**GEFELM**



## EFFE CONTACTUH?

**BAKKIE DOEN?**

Vriesestraat 168  
Dordrecht

**BELLENN!**

078 - 6139600

**MAILEN MAARRRR!**

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

**VOLG ONS!**



makelaars

**VIJFVINKEL TROSZÉL**

