



makelaars  
**VIJFVINKEL TROSSEL**

# TE KOOP

**GRONDMOLEN 45  
3352 CB 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

Mooi plekje! Verrassend ruime hoekwoning met voor-, zij- en achtertuin, carport én 5 (!) slaapkamers, gelegen op een heerlijke rustige locatie aan een singel in de geliefde wijk Molenvliet in Papendrecht.

## KENMERKEN WONING

### TYPE WONING

hoekwoning

### AANTAL KAMERS

6

### WOONOPPERVLAKTE

142 m<sup>2</sup>

### PERCELOPPERVLAKTE

172 m<sup>2</sup>

### INHOUD

487 m<sup>3</sup>

### BOUWJAAR

1977

### TUIN

achtertuint, voortuin

### PARKEREN

openbaar parkeren

### VERWARMING

c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk

### ISOLATIE

dubbel glas

VRAAGPRIJS € 425.000 K.K.



GRONDMOLEN 45, PAPENDRECHT

# SPEELSE HOEKWONING MET CARPORT

- sfeervolle woonkamer met speels niveauverschil en openslaande tuindeuren;
- leuke woonkeuken voorzien van diverse inbouwapparatuur;
- vijf slaapkamers verdeeld over de eerste- en tweede verdieping;
- verzorgde badkamer met toilet, douche en wastafelmeubel;
- gave hoge plafonds en raampartijen op de tweede verdieping!
- heerlijk diepe achtertuin én fijne voortuin met carport;
- recent deels voorzien van nieuwe kunststof kozijnen en ramen;
- ideaal gelegen aan een rustig woonef met enkel bestemmingsverkeer;
- nabij diverse scholen, sportgelegenheden, winkelvoorzieningen waaronder winkelcentrum Westpolder en uitvalswegen naar de N3 & A15;
- woonoppervlak 142 m<sup>2</sup>. Bruto inhoud 487 m<sup>3</sup>;
- bouwjaar 1977. Eigen grond 172 m<sup>2</sup>.

Indeling:

Begane grond:

Entree in hal met toilet en meterkast (10 groepen, twee aardlekschakelaars en hoofdschakelaar).

Nette toiletruimte met wandcloset en wastafelmeubel met waskom.

Keuken aan de voorzijde in u-opstelling. De keuken is voorzien van geïntegreerde bar, vaatwasser, inductiekookplaat, koel-vriescombinatie, oven en combimagnetron.

Speelse woonkamer met niveauverschil, openslaande tuindeuren en trapopgang naar de eerste verdieping.

Eerste verdieping:

Overloop met trapopgang naar de tweede verdieping.

Slaapkamer 1, ruime kamer gesitueerd aan de voorzijde mét inloopkast.

Slaapkamer 2, gesitueerd aan de achterzijde.

Slaapkamer 3, gesitueerd aan de achterzijde.

Volledig betegelde badkamer met Portugese tegelvloer, wandcloset, ligbad, wastafelmeubel en handdoekradiator.

Tweede verdieping:

Overloop met was-/cv-kast (Remeha, 2022).

Slaapkamer 4, ruime kamer gesitueerd aan de voorzijde met veel bergruimte en een prachtige open indeling met hoge raampartijen.

Slaapkamer 5, ruime kamer gesitueerd aan de achterzijde met eveneens veel bergruimte en hoge raampartijen.

Tuin/berging:

13 meter diepe achtertuin gesitueerd op het oosten en gelegen aan het water. De tuin beschikt over een vrijstaande, houten berging, diverse bestrating, groen en een achterom.





Algemeen:

Vloerafwerking: de begane grond is voorzien van pvc vloer met vloerverwarming, de eerste- en tweede verdieping zijn voorzien van laminaat.

Wandafwerking: een combinatie van spuitwerk en stucwerk.

Energie label: C.

Bouwjaar: 1977.

## RUST & RUIMTE!

Kozijnen: ter plaatse van de zijgevel op de begane grond alsmede op de eerste en tweede verdieping aan de voorzijde zijn nieuwe kunststof kozijnen en ramen aangebracht. Voorts houten kozijnen. Isolerende beglazing: volledig (excl. het toiletraampje).

Grondoppervlak: 172 m<sup>2</sup>.

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie E, nummer 250.

Oplevering: in overleg.



## Francoise legt uit

Ik ben Francoise 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



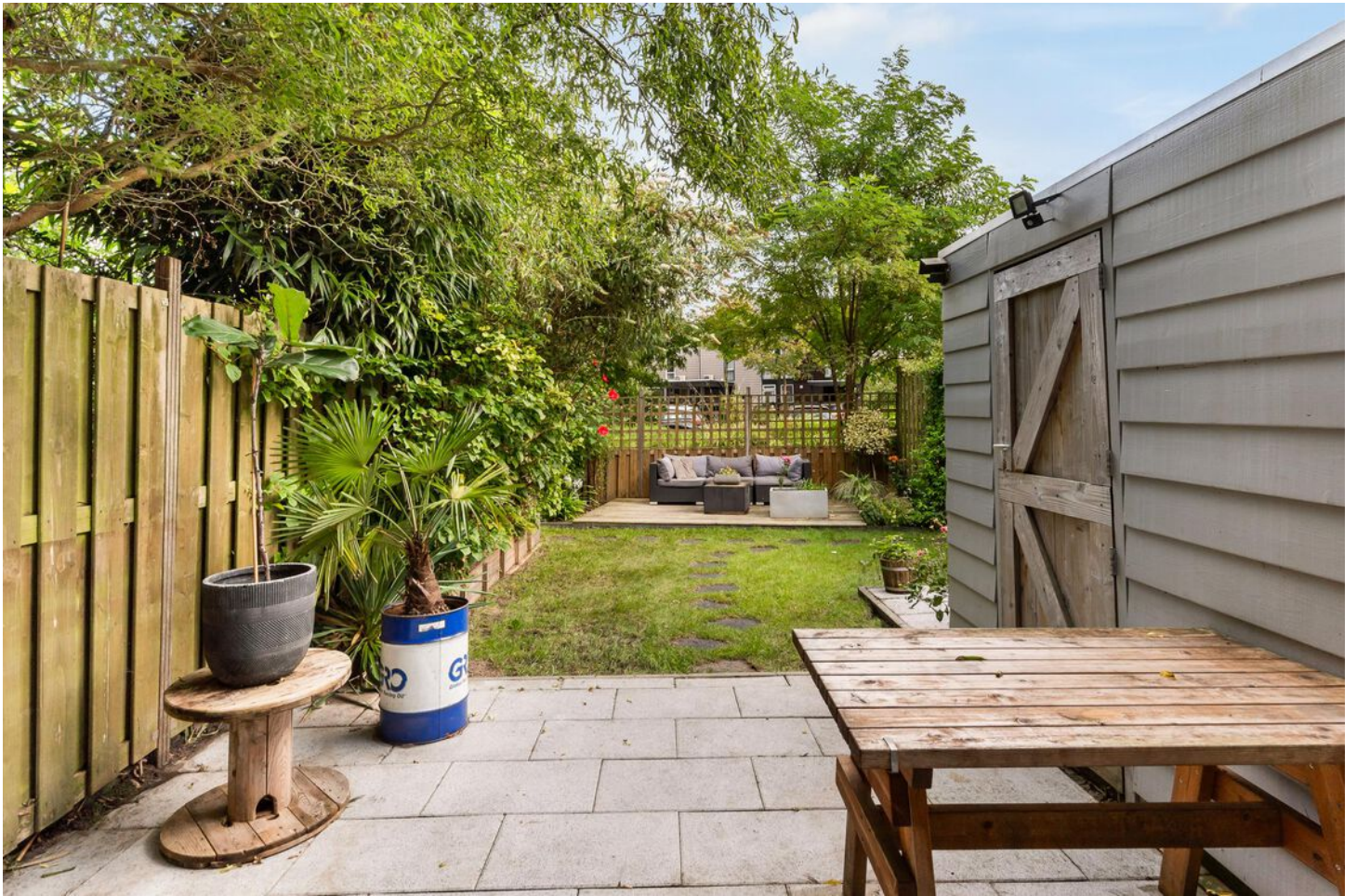




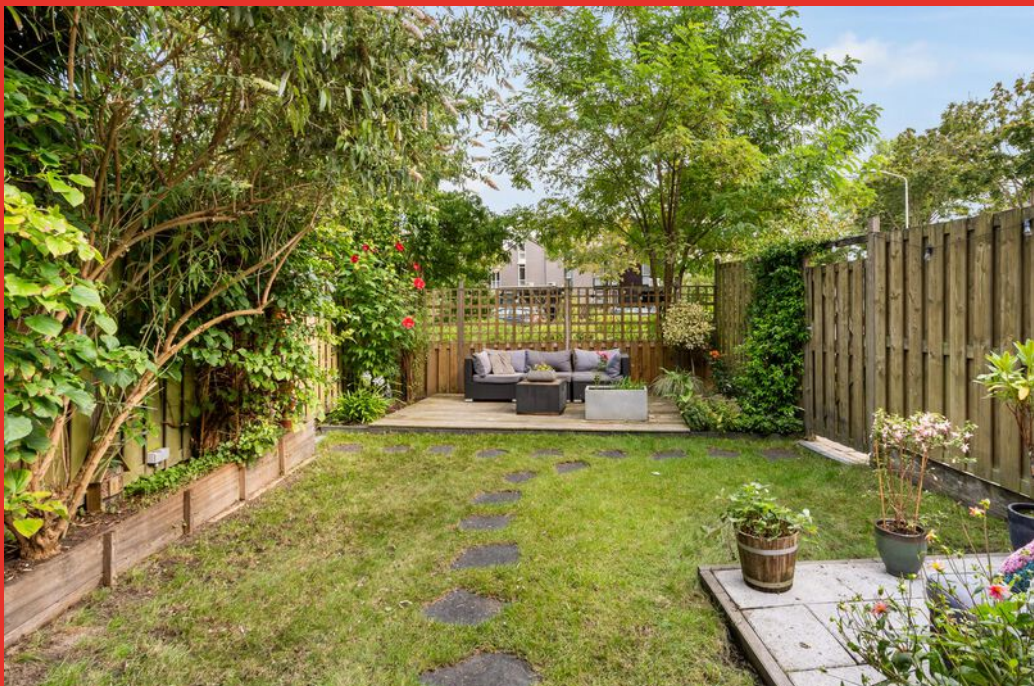








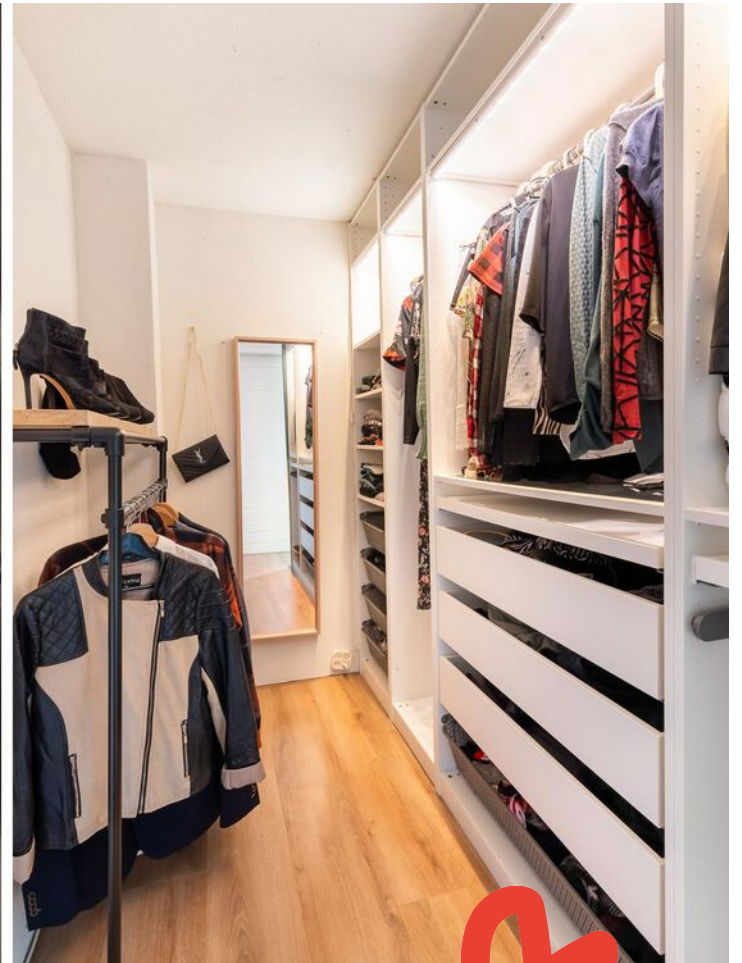




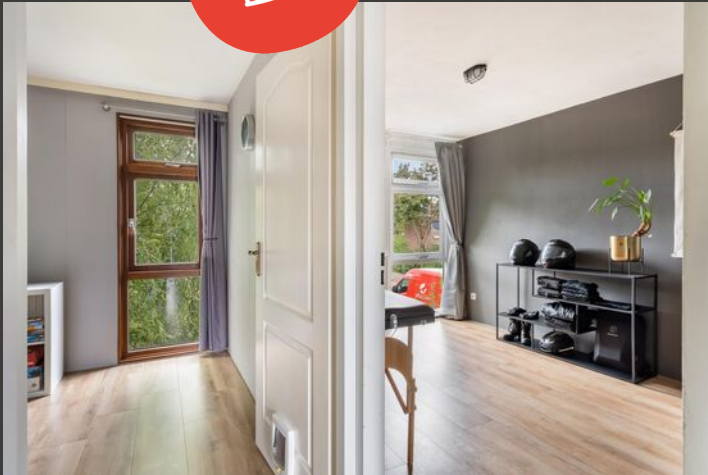








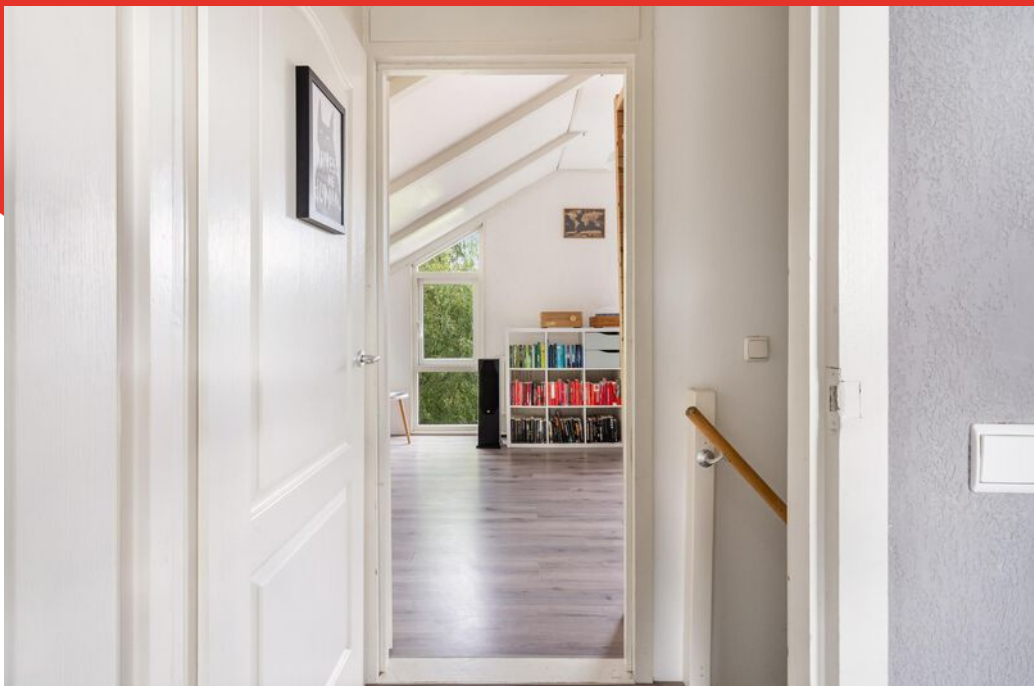








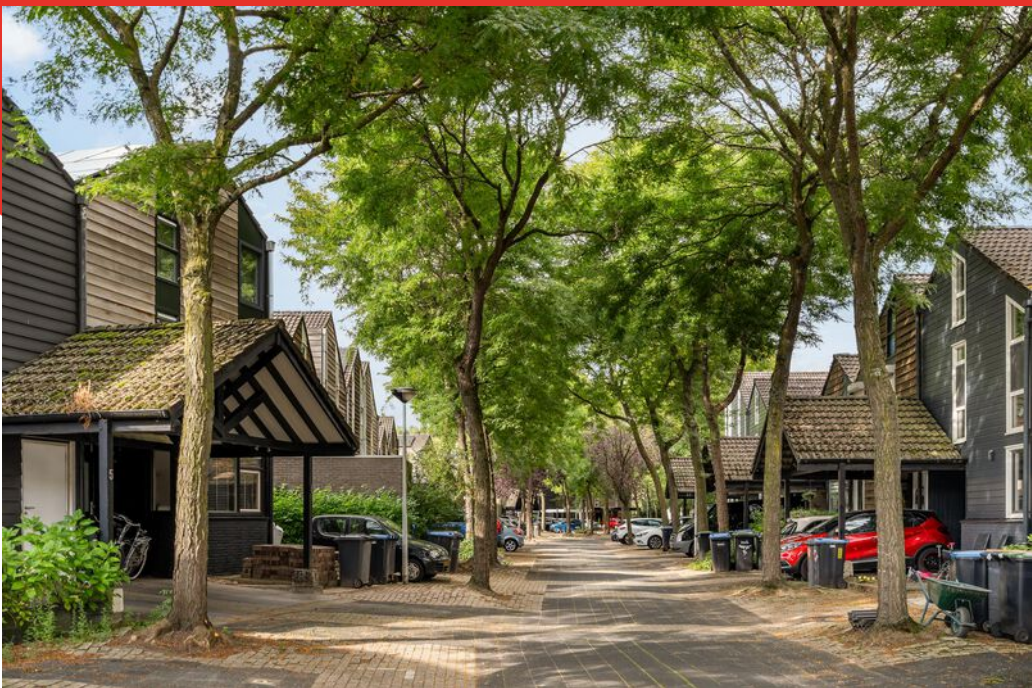






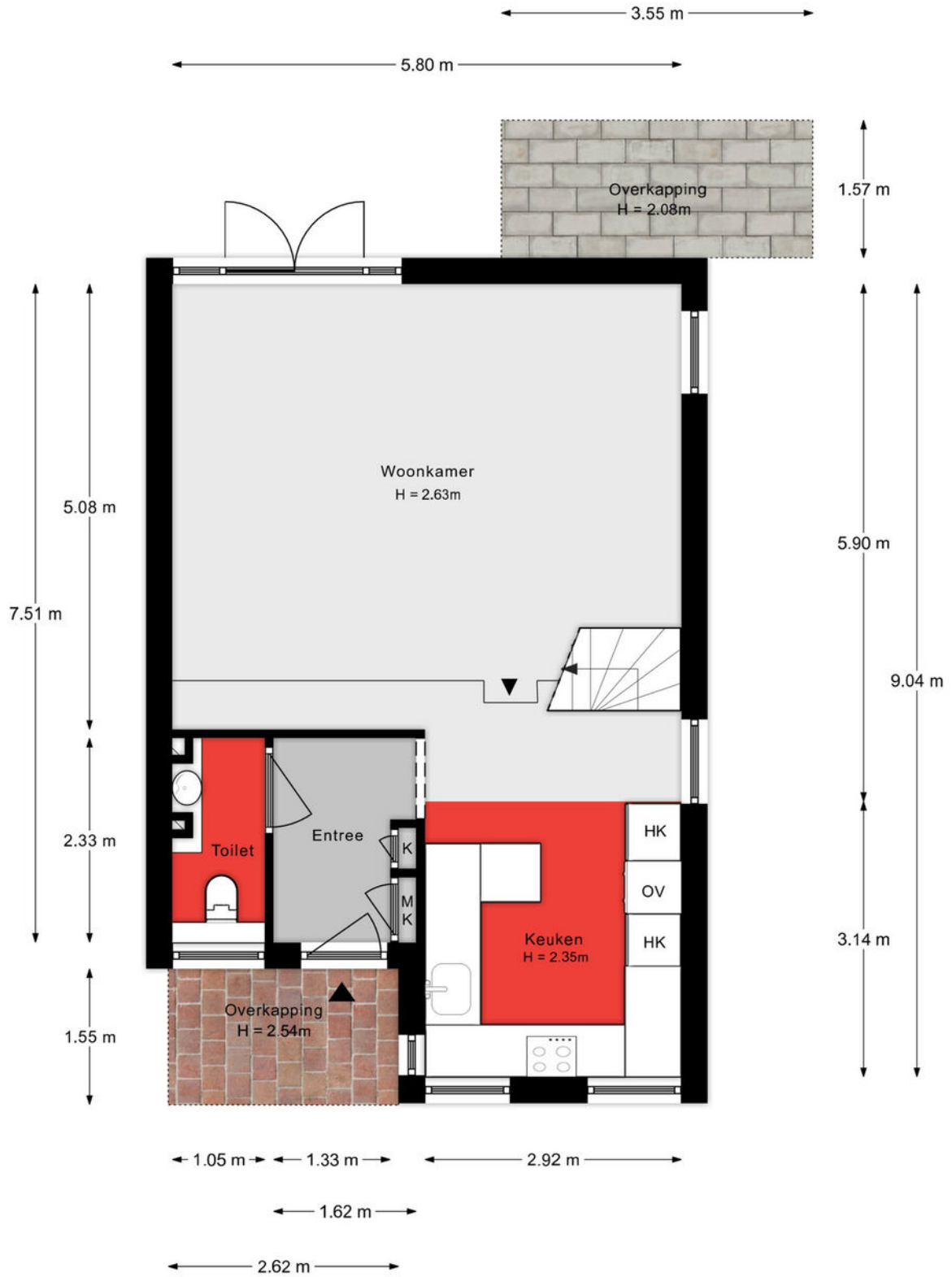








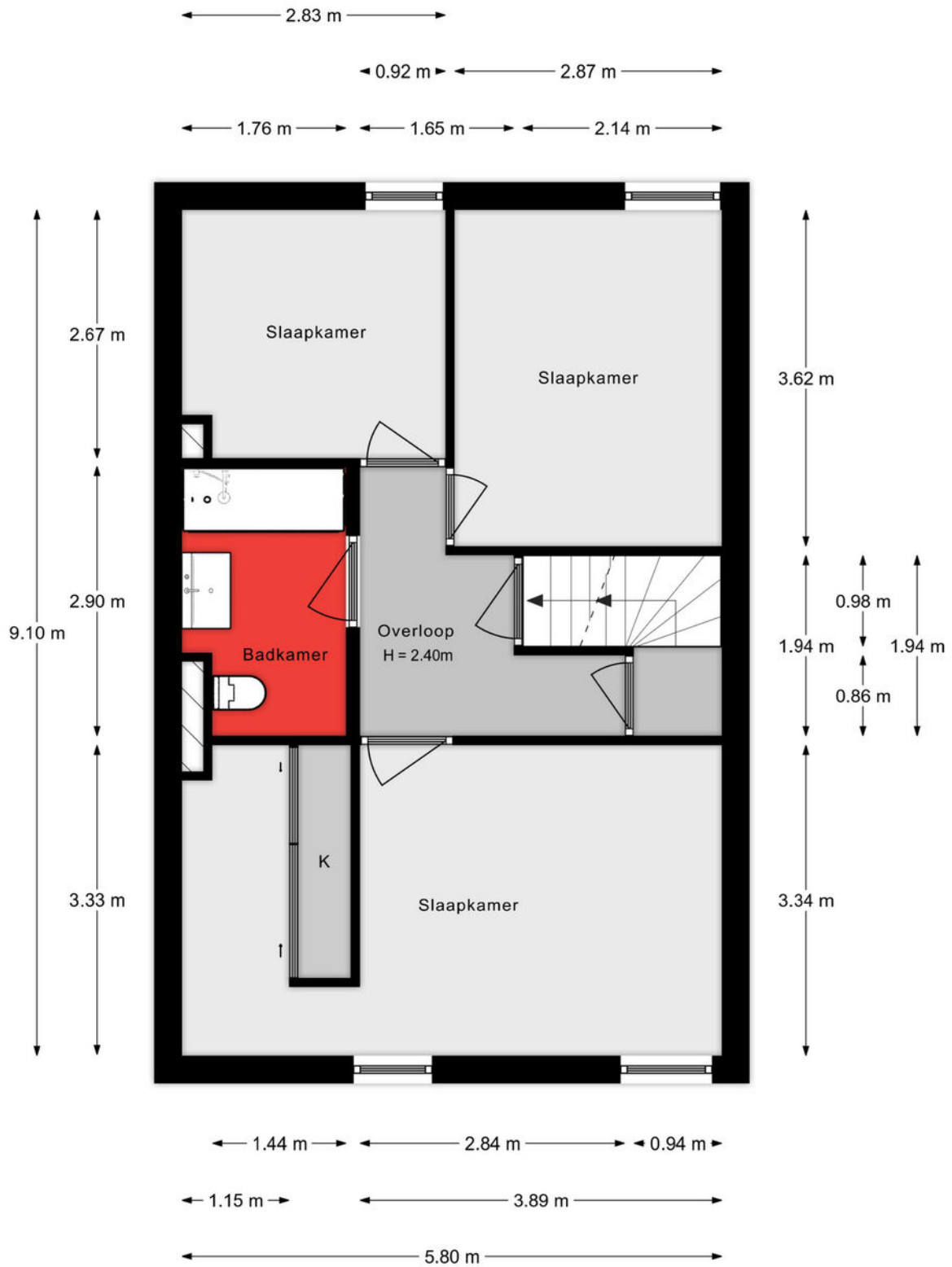
# Begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



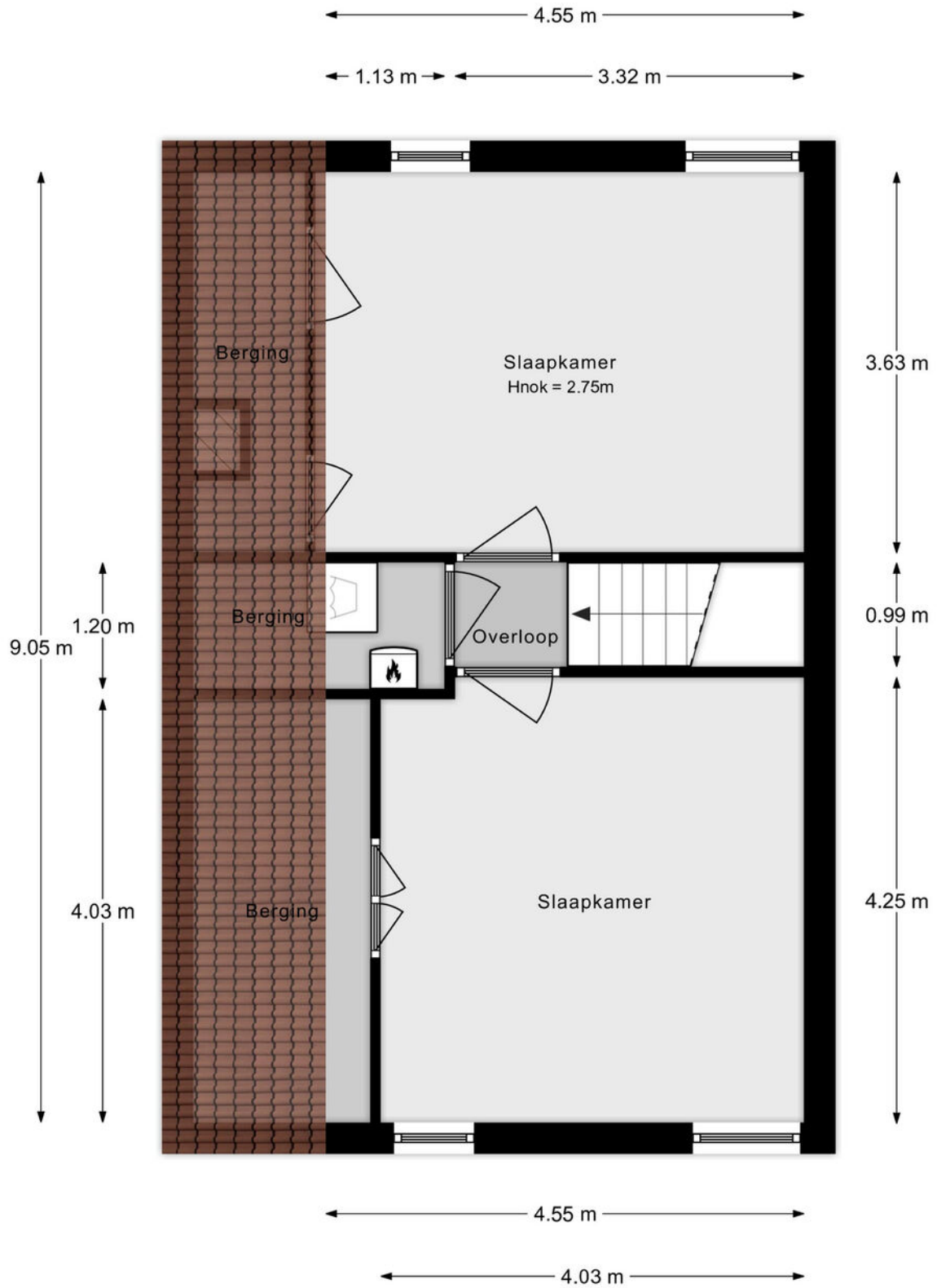
# 1e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



## 2e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



# Situatie



## 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)
<b>Woning - Interieur</b>			
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen			X
- buitenlamp schuur	X		
- Keuken lamp (Hue)		X	
 (Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Houten boekenkast zolder en 3x ikea kast wit		X	
- hout/buizen kledingrek		X	
 Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
 Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
 <b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		



# LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		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		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel			X
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat			X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		

# LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Totempaal / tuinset / buitentafel		X	
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
<b>Tuin - Behouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		




# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

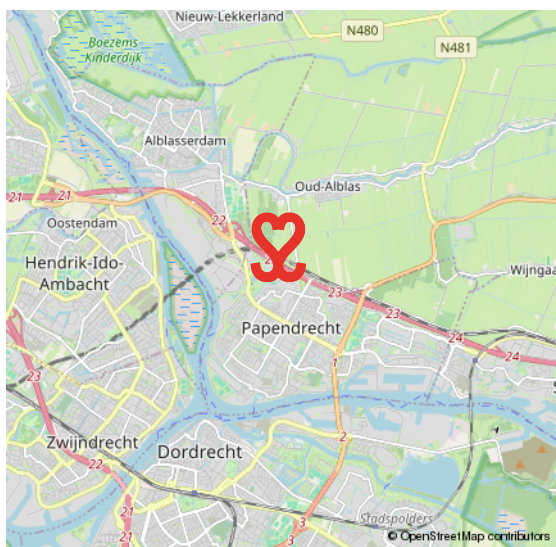
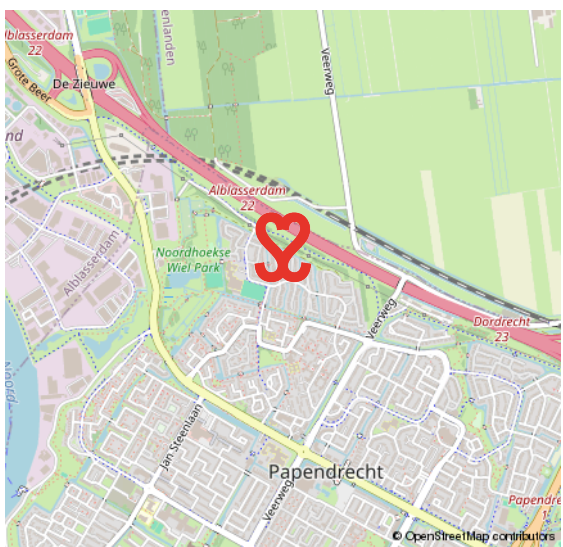
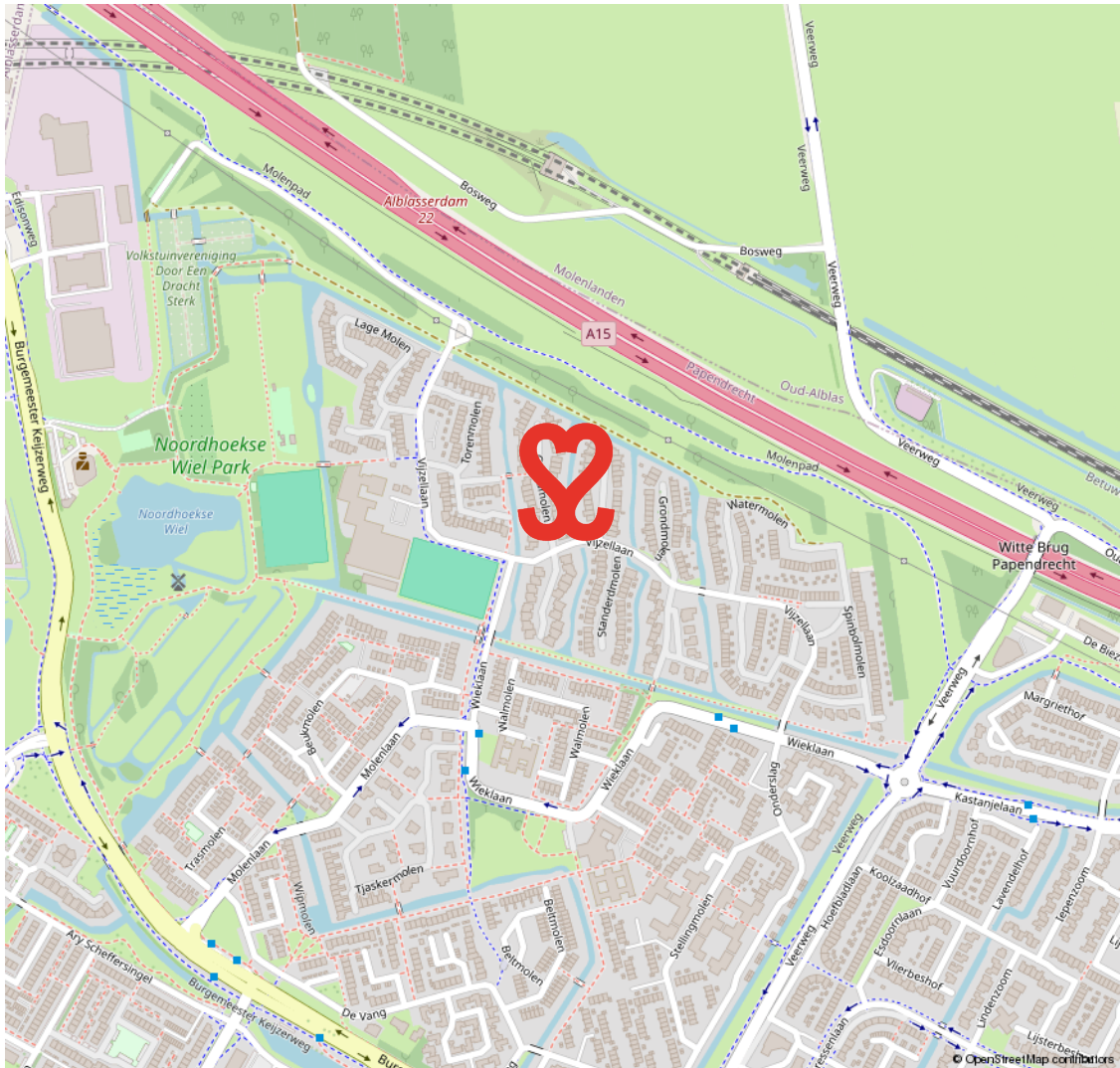


<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Papendrecht</p> <p>Secctie E</p> <p>Perceel 250</p>	<p><b>kadaster</b></p> 
---	---	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 29 augustus 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.







## EFFE CONTACTUH?

**BAKKIE DOEN?**

Vriesestraat 168  
Dordrecht

**BELLENN!**

078 - 6139600

**MAILEN MAARRRR!**

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

**VOLG ONS!**



makelaars

**VIJFVINKEL TROÛÈL**

