



makelaars
VIJFVINKEL TROSSEL



TE KOOP

SPINBOLMOLEN 15
3352 TA PAPENDRECHT

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. 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 toch, 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

Geschakelde hoekwoning met aangebouwde garage én oprit, gelegen op een ruim bemeten perceel! Kortom, comfortabel wonen in fijne eengezinswoning en dát in een geliefde woonwijk!

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

hoekwoning

AANTAL KAMERS

5 kamers

WOONOPPERVLAKTE

104 m²

PERCEELOPPERVLAKE

183 m²

INHOUD

453 m³

BOUWJAAR

1981

TUIN

oprit, voortuin en achtertuin

GARAGE

verwarmde, inpandige garage

VERWARMING

cv-combiketel (2019)

ISOLATIE

dak- en muurisolatie en geheel v.v. isolerende beglazing. Energielabel C

VRAAGPRIJS € 400.000 K.K.



SPINBOLMOLEN 15, PAPENDRECHT

HEERLIJK WOONHUIS OP FIJNE LOCATIE! MÉT GARAGE, OPRIT EN MOOIE TUIN!

- buitenkans om een heel fijn woonhuis naar eigen smaak en inzicht in te richten en af te werken!
- tuingerichte woonkamer met open keuken en grote pui incl. openslaande deuren naar de tuin;
- vrije (buiten)beleving aan de achterzijde is een absolute pré;
- drie slaapkamers en een badkamer op de eerste verdieping;
- zolderverdieping met voorzolder en zeer royale, vierde slaapkamer met dakkapel;
- aangebouwde, verwarmde garage van 22 m² v.v. elektrische roldeur;
- geïsoleerd vanuit de bouw en geheel voorzien van isolerende beglazing (energielabel C);
- keurige voortuin incl. oprit en een heerlijk ruime achtertuin waar altijd een zon- of schaduwplek te vinden;
- rustig wonen in de ruim opgezette en groene wijk Molenvliet;
- centraal gelegen ten opzichte van basisscholen, div. winkelcentra, park Noordhoeksewiel en de uitvalswegen naar de A15 en N3;
- woonoppervlak 104 m². Bruto inhoud 453 m³;
- bouwjaar 1981. Eigen grond 183 m².

Indeling:

Begane grond:

Entree/hal met meterkast (5 groepen), gedeeltelijk betegelde toiletruimte met fontein en trapopgang naar de eerste verdieping.

Tuingerichte, ruime woonkamer met grote pui incl. openslaande tuin naar de tuin en een praktische trapkast.

Open keuken aan de voorzijde met kunststof inrichting in wandopstelling, div. onder- en

bovenkasten, houtlook werkblad, 1,5 rvs spoelbak, afzuigunit, gaskookplaat en oven. Extra wandsectie met werkblad en kastruimte.

Vanuit de keuken is de aangebouwde garage toegankelijk.

Eerste verdieping:

Overloop met open trap naar de tweede verdieping

Slaapkamer, gelegen aan de voorzijde met wastafel. Twee slaapkamers aan de achterzijde. Beide kamers zijn voorzien van een Velux dakraam en bergruimte achter de knieschotten.

Badkamer aan de voorzijde, met grotendeels betegelde wanden, tegelvloer, ligbad, wastafel, toilet en een raam.

Tweede verdieping:

Overloop met Velux dakraam, opstelplaats van de cv-combiketel (Remeha Tzerra, 2019), hangplaats box centraal mechanische ventilatie en bergruimte achter de knieschotten.

Slaapkamer 4 met een dakkapel op het voordakvlak, een Velux dakraam en bergruimte achter de knieschotten.

Garage:

Volop parkeergelegenheid op eigen terrein dankzij de oprit en de aangebouwde stenen garage. De garage is voorzien van een elektrische roldeur (Hörmann) incl. afstandsbediening, cv-verwarming, elektra, aansluiting voor de wasmachine, dakkoepel en deur naar de achtertuin. De garage is tevens vanuit de woning (via de keuken) toegankelijk.



Tuin:

Op het zuiden gelegen, net aangelegde voortuin incl. oprit. De heerlijke achtertuin (noord) biedt volop privacy en is aangelegd met o.a. twee terrassen van sierbestrating en diverse plantenborders. De tuin in omheind. Achterom aanwezig, maar thans niet in gebruik.

Er is gedurende de dag altijd zon- of schaduwplekje te vinden. De tuin is bereikbaar vanuit de woonkamer en vanuit de garage.

MOOI WONEN IN COMFY WOONHUIS

Algemeen:

Vloerafwerking: div. vloerafwerkingen waaronder parket (woonkamer), plavuizen (keuken) en , tapijt en kurk (verdiepingen).

Wandafwerking: granol en spachtelputz.

Kozijnen/beglazing: houten kozijnen met isolerende beglazing.

Energie label: C.

Bouwjaar: 1981.

Grondoppervlak: 183 m².

Kadastrale gegevens: gemeente Papendrecht, sectie E , nummer 471.

Gezien het bouwjaar van de woning wordt er in de koopovereenkomst een ouderdomsclausule opgenomen.

Oplevering: in overleg/ snel mogelijk.



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



















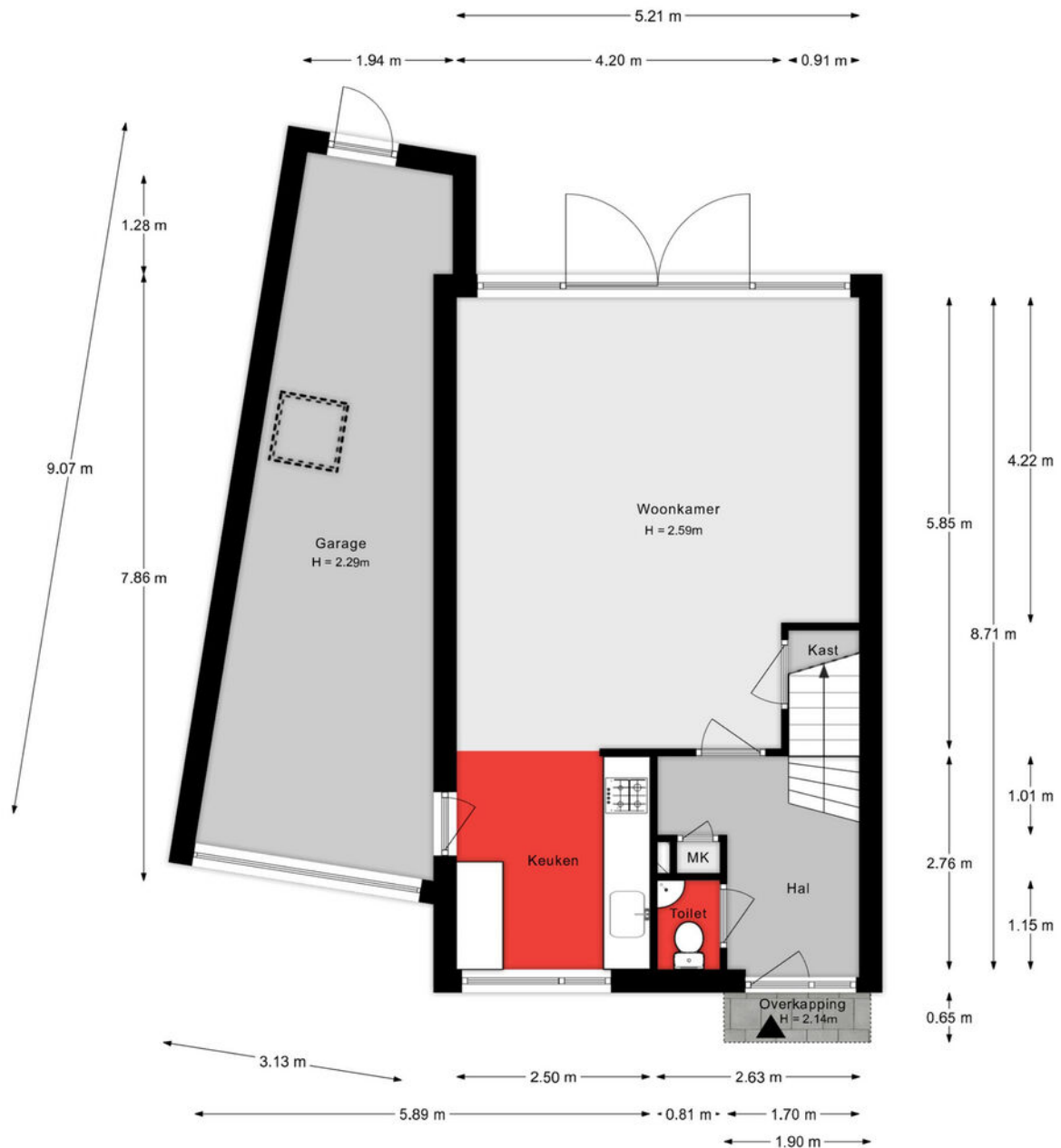






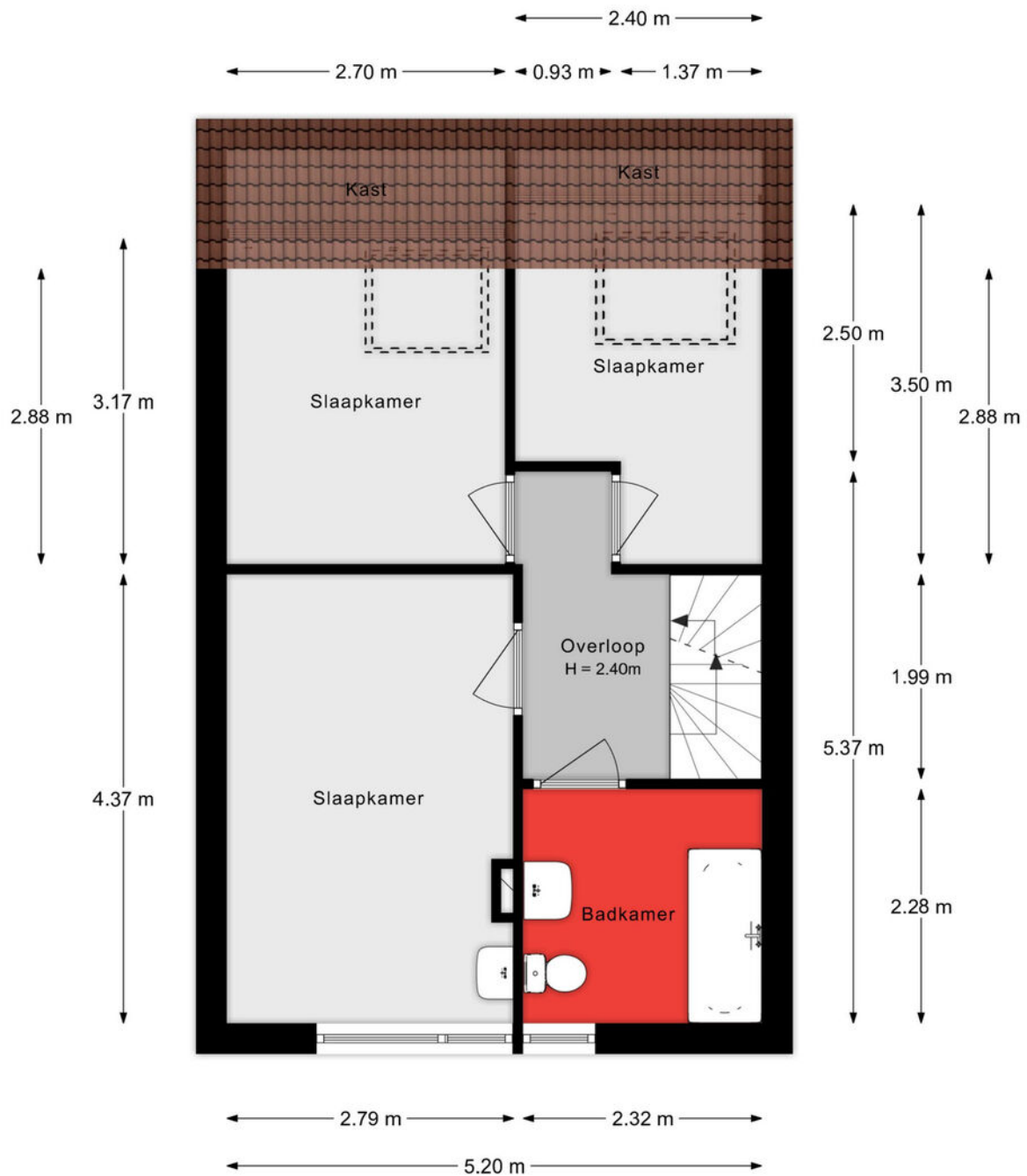


Begane grond



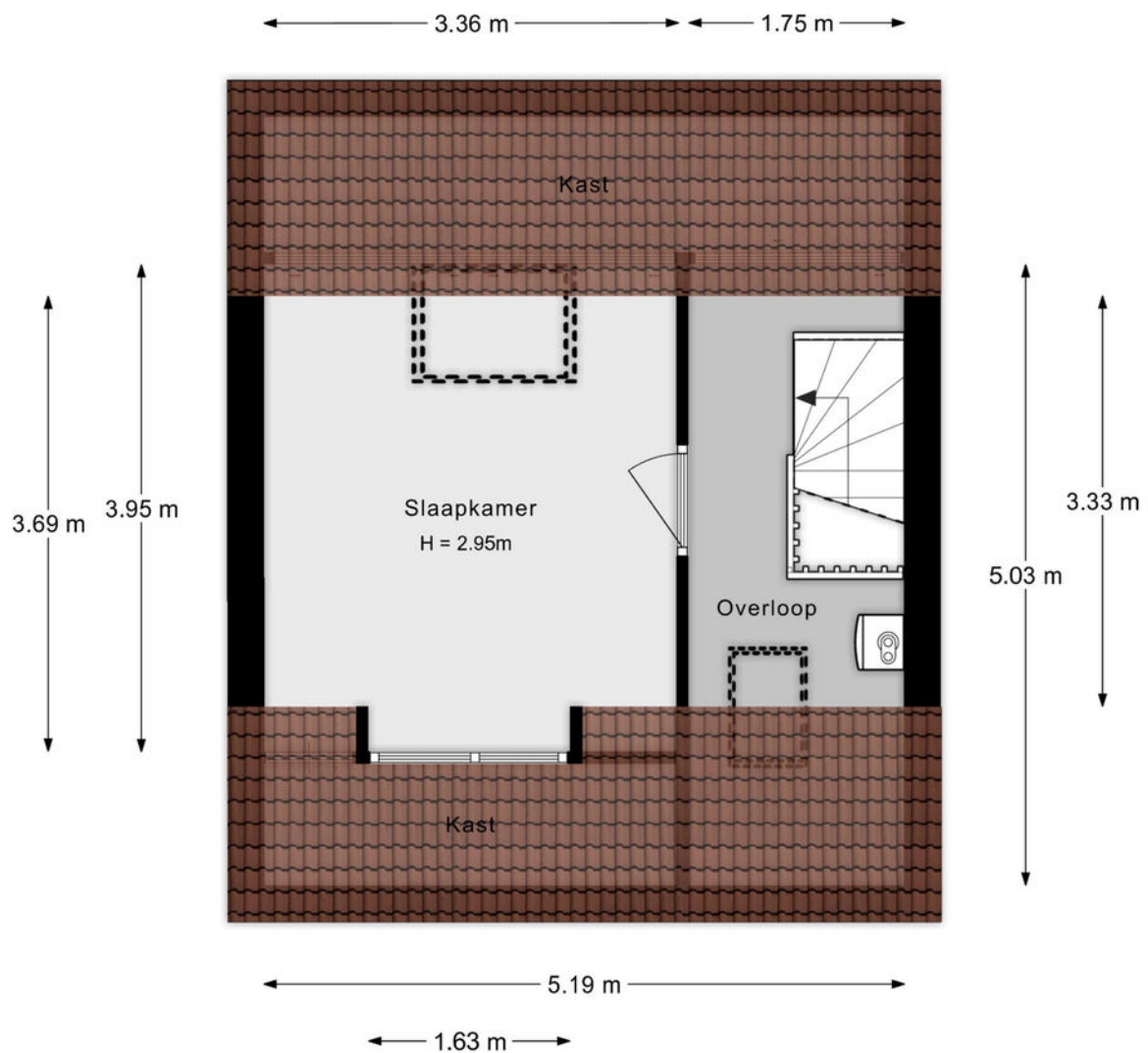
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

1e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

2e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Situatie



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

(Losse)kasten, legplanken, te weten

- Twee kasten in de garage

X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails

X

- gordijnen

X

- overgordijnen

X

- vitrages

X

- rolgordijnen

X

- jaloezieën

X

- (losse) horren/rolhorren

X

Vloerdecoratie, te weten

- vloerbedekking

X

- parketvloer

X

- plavuizen

X

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat

X

- (gas)fornuis

X

- afzuigkap

X

- oven

X

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

**BLIJFT
ACHTER**

**GAAT
MEE**

**OVERNAME
(MOGELIJK)**

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet X
- toiletrolhouder X
- toiletborstel(houder) X
- fontein X

Badkamer met de volgende toebehoren

- ligbad X
- douche (cabine/scherf) X
- wastafel X
- planchet X
- toilet X
- toiletrolhouder X
- toiletborstel(houder) X

Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

Brievenbus X

(Voordeur)bel X

(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie X

Rookmelders X

(Klok)thermostaat X

Warmwatervoorziening, te weten

- CV-installatie X
- boiler X

Tuin - Inrichting

Tuinaanleg/bestrating X

Beplanting X

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

BLIJFT
ACHTER

GAAT
MEE

OVERNAME
(MOGELIJK)

Tuin - Verlichting/installaties

Buitenverlichting

X

Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder

X

Tuin - Overig

Overige tuin, te weten

- vlaggenmast(houder)

X

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Papendrecht

E

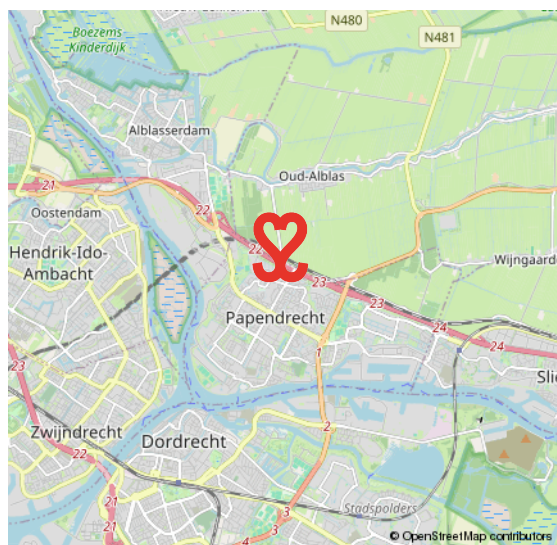
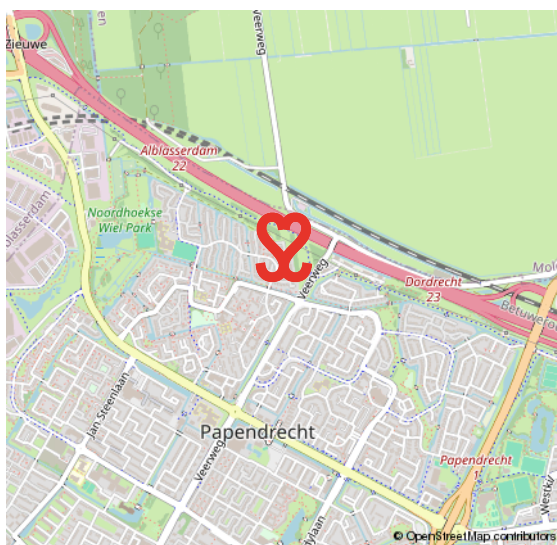
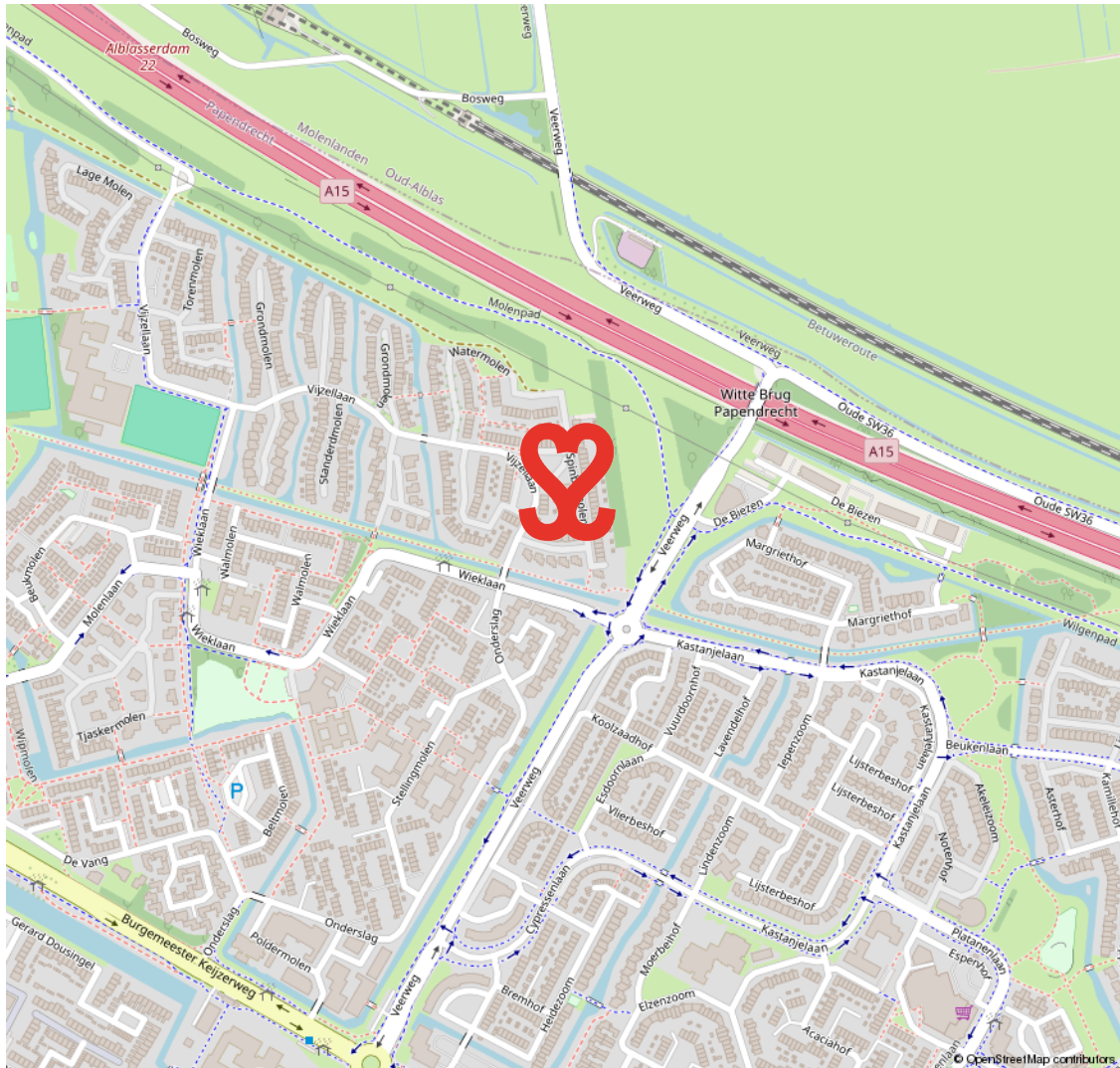
471

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 september 2025
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 (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

