



makelaars
VIJFVINKEL TROSSEL

TE KOOP

**SPINBOLMOLEN 16
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. 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

Inpakken en verhuizen maar! Stoer gemoderniseerde én energiezuinige gezinswoning met aangebouwde garage én oprit.

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

geschakelde woning

AANTAL KAMERS

5

WOONOPPERVLAKTE

104 m²

PERCEELOPPERVLAKTE

174 m²

INHOUD

453 m³

BOUWJAAR

1981

TUIN

achtertuint, voortuin

GARAGE

aangebouwd steen

VERWARMING

c.v.-ketel

ISOLATIE

volledig geïsoleerd

VRAAGPRIJS € 450.000 K.K.



SPINBOLMOLEN 16, PAPENDRECHT

HIER KOM JE THUIS!

- in 2020 op smaakvolle wijze gemoderniseerd;
- tuingerichte woonkamer met aluminium schuifpui naar de tuin;
- strakke open keuken met inbouwapparatuur;
- drie slaapkamers en een luxe badkamer op de eerste verdieping;
- open zolderverdieping met drie kunststof dakramen;
- aangebouwde garage met elektrische deur;
- eigentijdse, strakke afwerkingen en tip top onderhouden;
- volledig voorzien van stoere, antracietkleurige kunststof kozijnen (2020);
- zes zonnepanelen (2023), volledig geïsoleerd, energielabel B;
- voortuin met oprit en fraai aangelegde achtertuin;
- kortom zó te betrekken!
- rustig wonen in de ruim opgezette en groene wijk Molenvliet;
- centraal gelegen ten opzichte van basisscholen, winkelcentra, park Noordhoeksewiel en de uitvalswegen;
- woonoppervlak 104 m². Bruto inhoud 453 m³;
- bouwjaar 1981. Eigen grond 174 m².

Indeling:

Begane grond:

Entree/hal met moderne, volledig betegelde toiletruimte met fonteintje en wandcloset, meterkast (modern en voorzien van glasvezelaansluiting) en de stoere (gerenoveerde) trapopgang naar de eerste verdieping.

Tuingerichte, sfeervolle woonkamer met provisiekast en een kamerbrede glazen pui met aluminium schuifpui naar de achtertuin.

Open keuken aan de voorzijde met strakke, moderne inrichting (2020) in hoekopstelling en de volgende inbouwapparatuur: koelkast met vriesvak, combi-oven, gaskookplaat, rvs schouw en vaatwasser. Vanuit de keuken is de aangebouwde garage toegankelijk.

Eerste verdieping:

Overloop met trapopgang naar de tweede verdieping

Slaapkamer, gelegen aan de voorzijde.

Twee slaapkamers aan de achterzijde. Beide kamers zijn voorzien van twee kunststof dakramen en bergruimte achter de knieschotten.

Luxe badkamer (2020) aan de voorzijde voorzien van een wastafelmeubel, royale inloopdouche, wandcloset, handdoekenradiator en een strak plafond met inbouwverlichting.

Tweede verdieping:

Open zolderverdieping met drie kunststof dakramen aan de voorzijde, de opstelplaats van de cv-ketel (Intergas HRE CW5 april 2024 geïnstalleerd, hybride ready), de mechanische ventilatie unit en de omvormer van de zonnepanelen.

Garage:

Volop parkeergelegenheid op eigen terrein dankzij de oprit en de aangebouwde stenen garage. De garage is voorzien van een elektrische deur incl. afstandsbediening, cv-verwarmd, elektra, opstelplaats van de wasapparatuur, een lichtkoepel en deur naar de achtertuin. De garage is tevens vanuit de woning (via de keuken) toegankelijk.

SPINBOLMOLEN 16, PAPENDRECHT

WERKELIJK TOT IN DE PUNTJES VERZORGD & MET GARAGE!

Tuin:

Op het zuiden gelegen strak aangelegde voortuin.
De heerlijke achtertuin (noord) biedt volop privacy
en is o.a. voorzien van sierbestrating, kunstgras,
platanen en een buitenkraan. Er is gedurende de
dag altijd wel een plekje in de zon of schaduw te
vinden. De tuin is bereikbaar vanuit de woonkamer
(via de schuifpui) én vanuit de garage.

Algemeen:

Vloerafwerking: laminaat.

Wandafwerking: strak stucwerk.

Kozijnen/beglazing: kunststof kozijnen en
(dak)ramen (2020) en aluminium schuifpui (2020).

Energie label: B (volledig geïsoleerd).

Zonnepanelen: zes stuks, geplaatst in april 2023.

Buitenzonwering: rolluiken begane grond en eerste
verdieping voorzijde (2021, handmatig).

Bouwjaar: 1981.

Grondoppervlak: 174 m².

Kadastrale gegevens: gemeente Papendrecht,
sectie E, nummer 470.

Oplevering: in overleg.

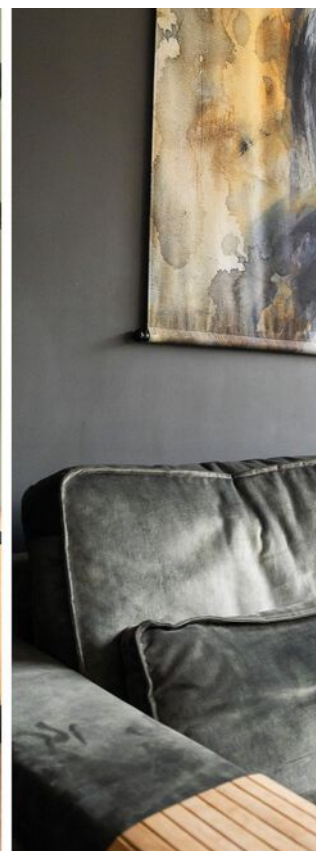


**EIGENTIJDSE &
STRAKKE
AFWERKING**



Françoise legt uit

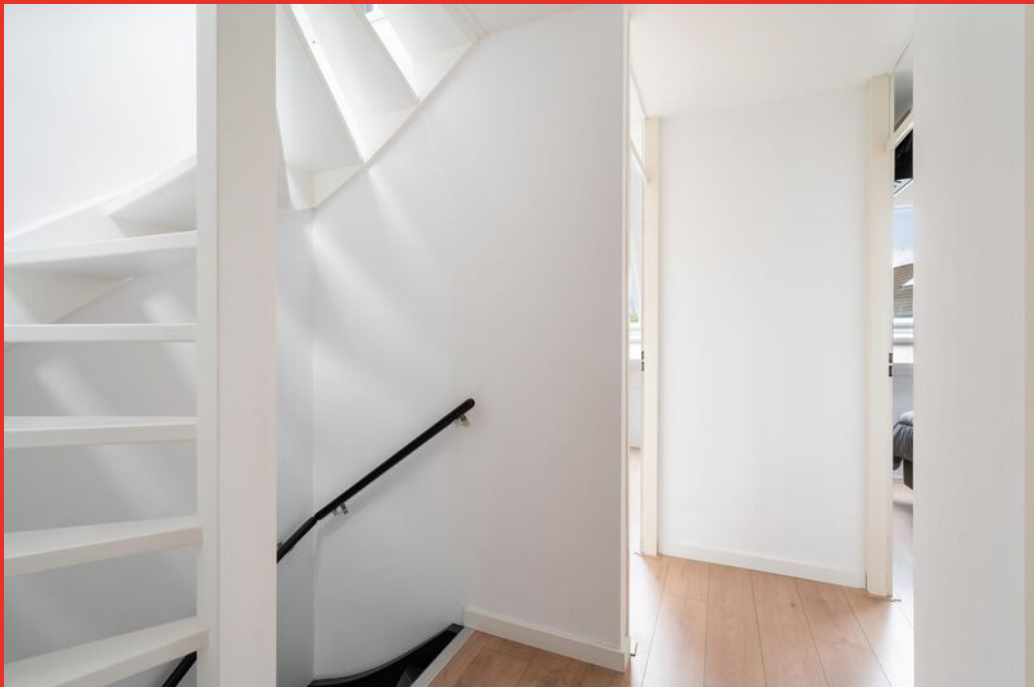
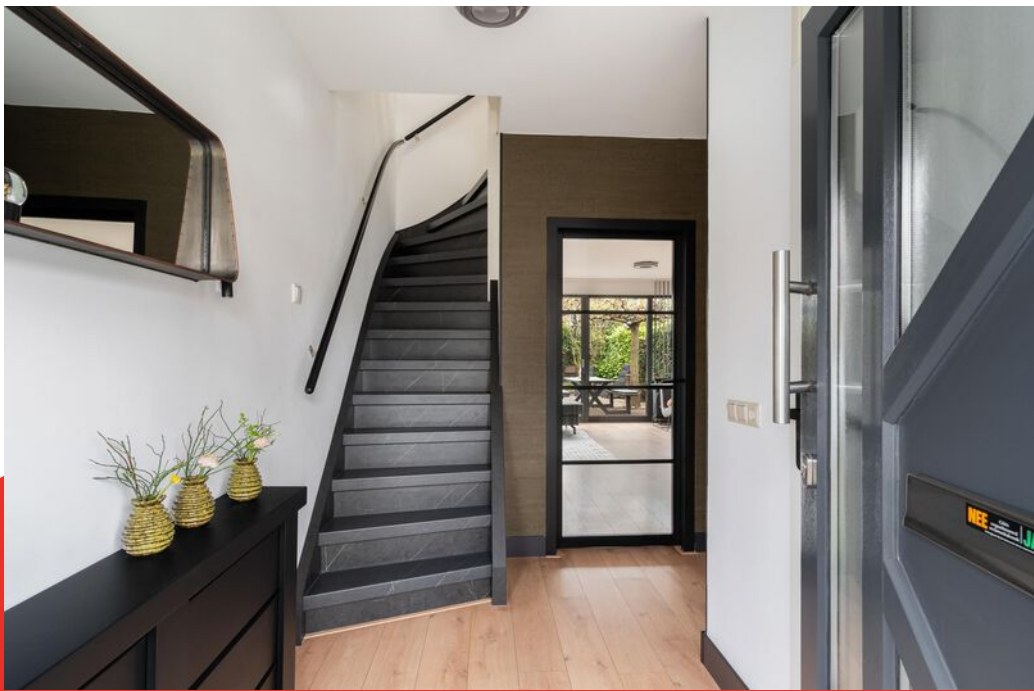
Ik ben Françoise en ik mag deze woning namens Vijfvinkel Trossèl Makelaars aanbieden. Bekijk de foto's, lees de teksten en verdiep je in alle eigenschappen van het object. En wie weet, misschien wordt dit wel jouw nieuwe (t)huis! We proberen je een zo compleet mogelijk beeld te geven van de buurt en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





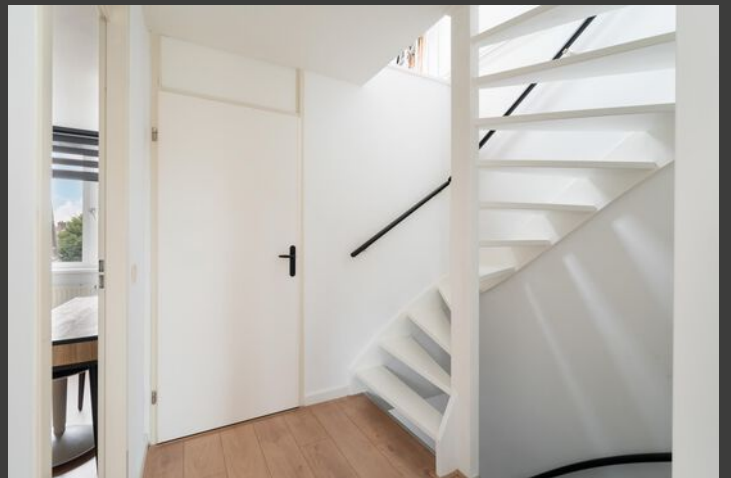
















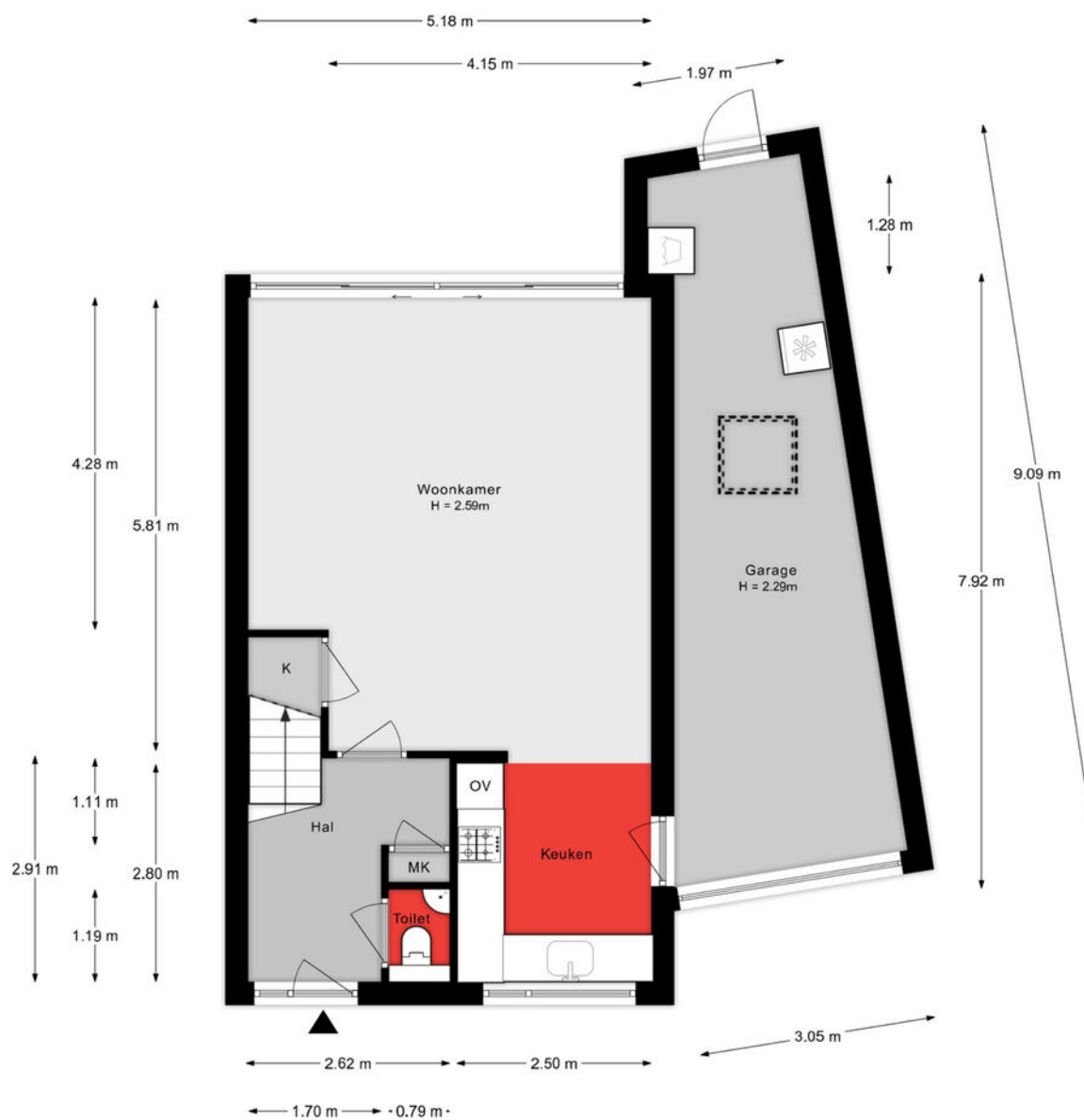








Begane grond



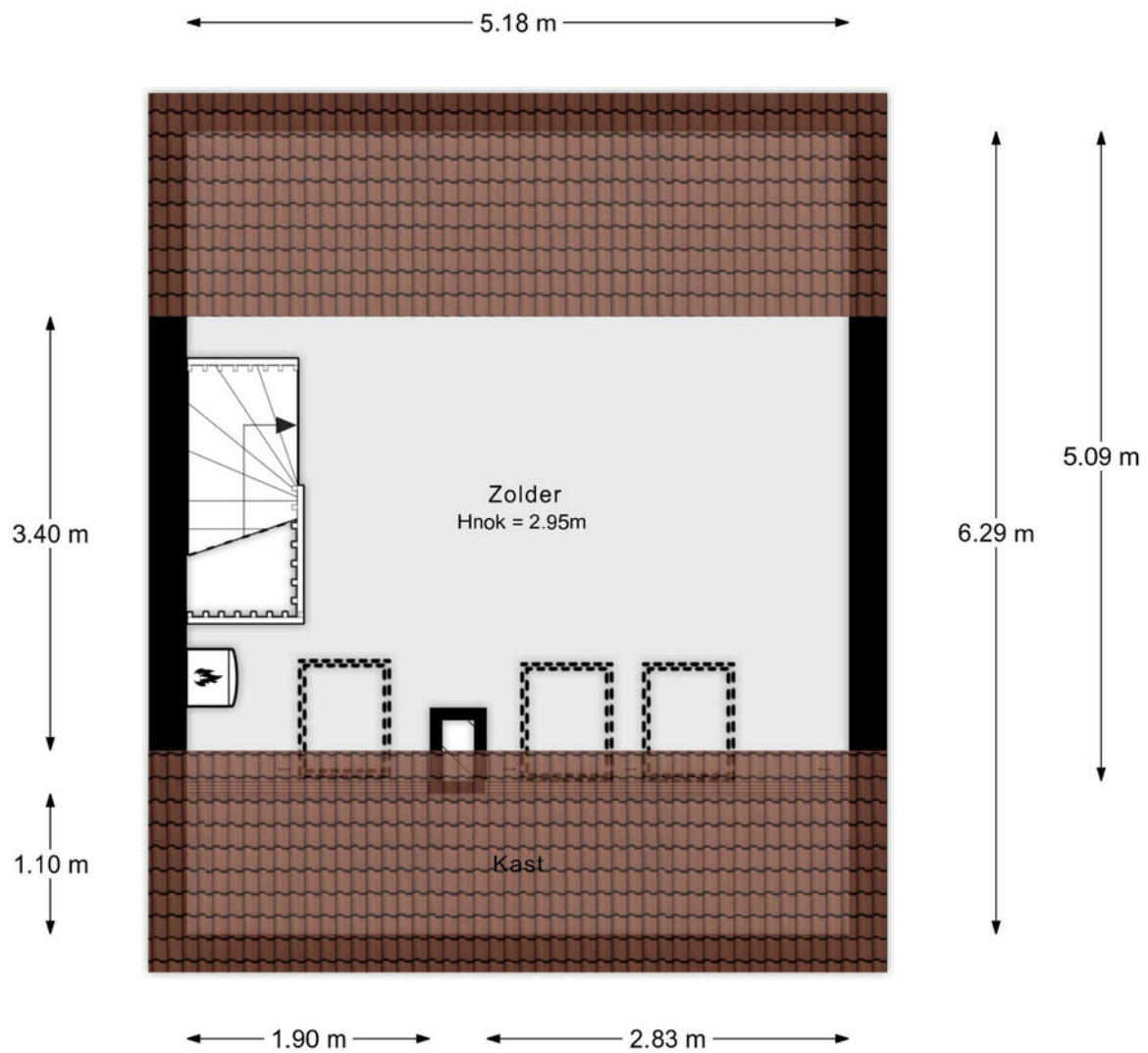
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

1e verdieping



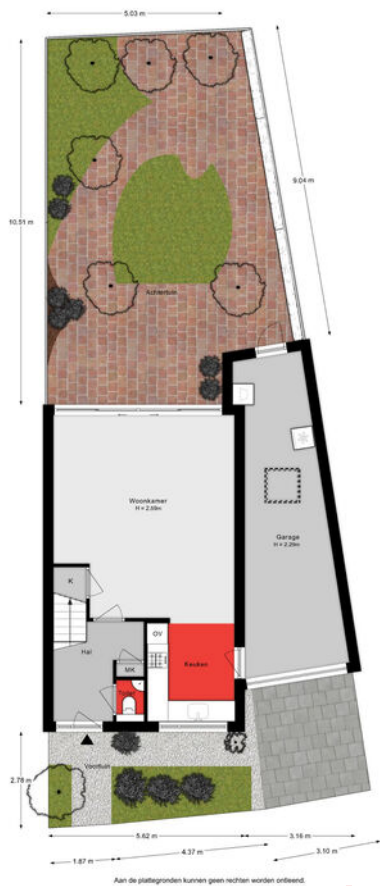
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

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

Designradiator(en)

X

Radiatorafwerking

X

Verlichting, te weten

- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers

X

- losse (hang)lampen

X

(Losse)kasten, legplanken, te weten

- Kledingkast

X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- rolgordijnen

X

- lamellen

X

- jaloezieën

X

- (losse) horren/rolhorren

X

Vloerdecoratie, te weten

- laminaat

X

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat

X

- (gas)fornuis

X

- afzuigkap

X

- combi-oven/combimagnetron

X

- koel-vriescombinatie

X

- vaatwasser

X

- koffiezetapparaat

X

Woning - Sanitair/sauna

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

BLIJFT ACHTER

GAAT MEE

OVERNAME (MOGELIJK)

Toilet met de volgende toebehoren

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

Badkamer met de volgende toebehoren

- | | | | |
|--------------------------|---|--|--|
| - douche (cabine/scherm) | X | | |
| - wastafel | X | | |
| - wastafelmeubel | X | | |
| - toilet | X | | |
| - toiletrolhouder | X | | |
| - toiletborstel(houder) | X | | |

Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

- | | | | |
|---|---|---|--|
| Brievenbus | X | | |
| Kluis | | X | |
| (Voordeur)bel | X | | |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie | X | | |
| Rookmelders | X | | |
| (Klok)thermostaat | X | | |
| Airconditioning | X | | |
| Rolluiken | X | | |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting | X | | |
| Waterslot wasautomaat | | X | |
| Zonnepanelen | X | | |
| Warmwatervoorziening, te weten | | | |
| - CV-installatie | X | | |

Tuin - Inrichting

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

BLIJFT
ACHTER

GAAT
MEE

OVERNAME
(MOGELIJK)

Tuinaanleg/bestrating

X

Beplanting

X

Tuin - Bebouwing

Kasten/werkbank in tuinhuis/berging

X

Tuin - Overig

Overige tuin, te weten

- Kunststof picknick bank

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

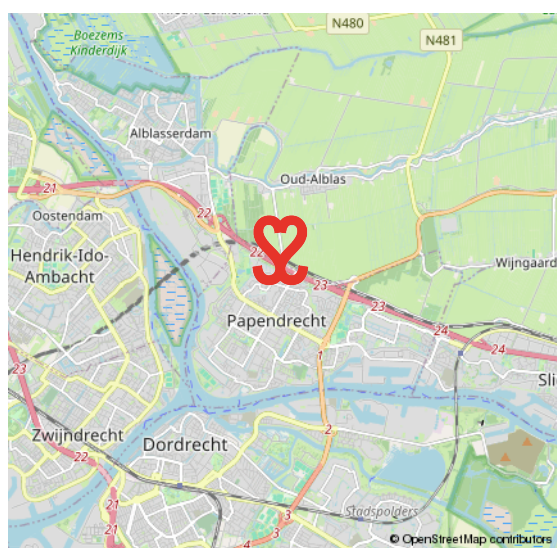
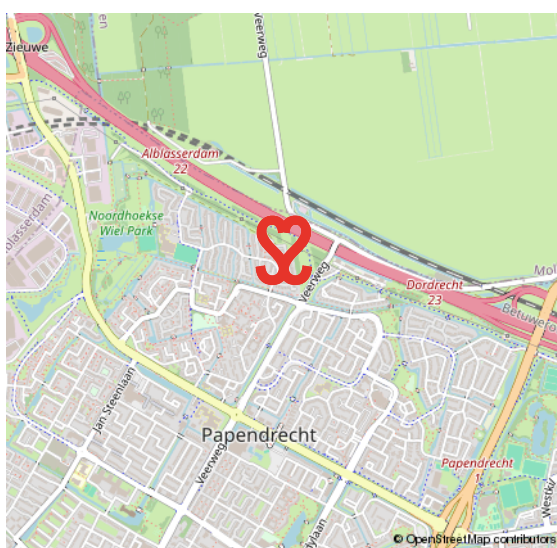
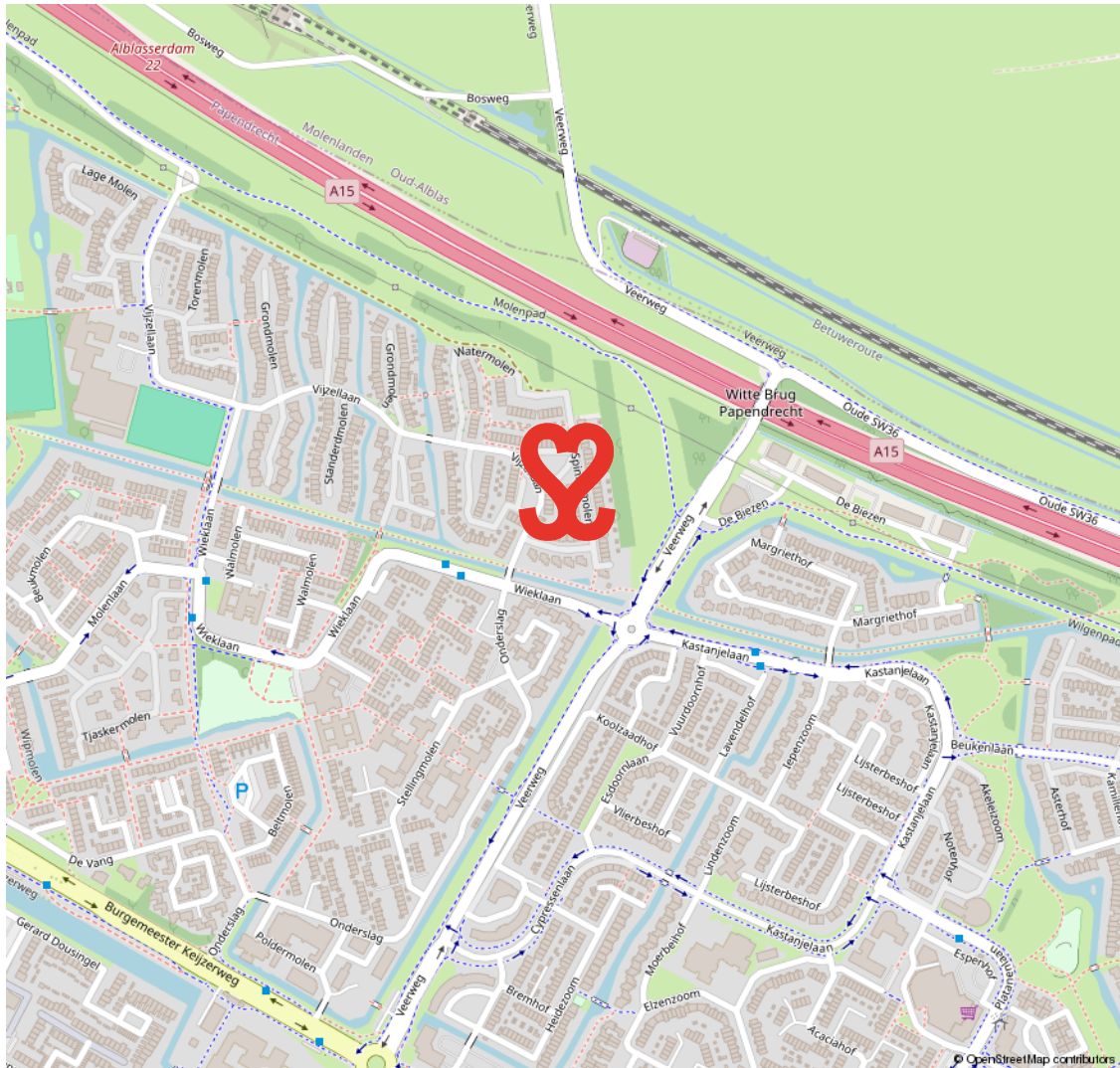
470

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 21 februari 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 TROSZÉL

