



makelaars
VIJFVINKEL TROSSEL



TE KOOP

**LIJSTERBESHOF 81
3355 CC 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 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

Hele toffe geschakelde tweekapper met uitbouw, 5 slaapkamers, twee badkamers, een inbandige garage/berging, zonnepanelen en een heerlijke tuin! Gelegen in de gewilde wijk Wilgendonk.

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

geschakelde 2-onder-1-kapwoning

AANTAL KAMERS

7

WOONOPPERVLAKTE

185 m²

PERCEELOPPERVLAKE

224 m²

INHOUD

717 m³

BOUWJAAR

1988

TUIN

achtertuint, voortuin

GARAGE

geen garage

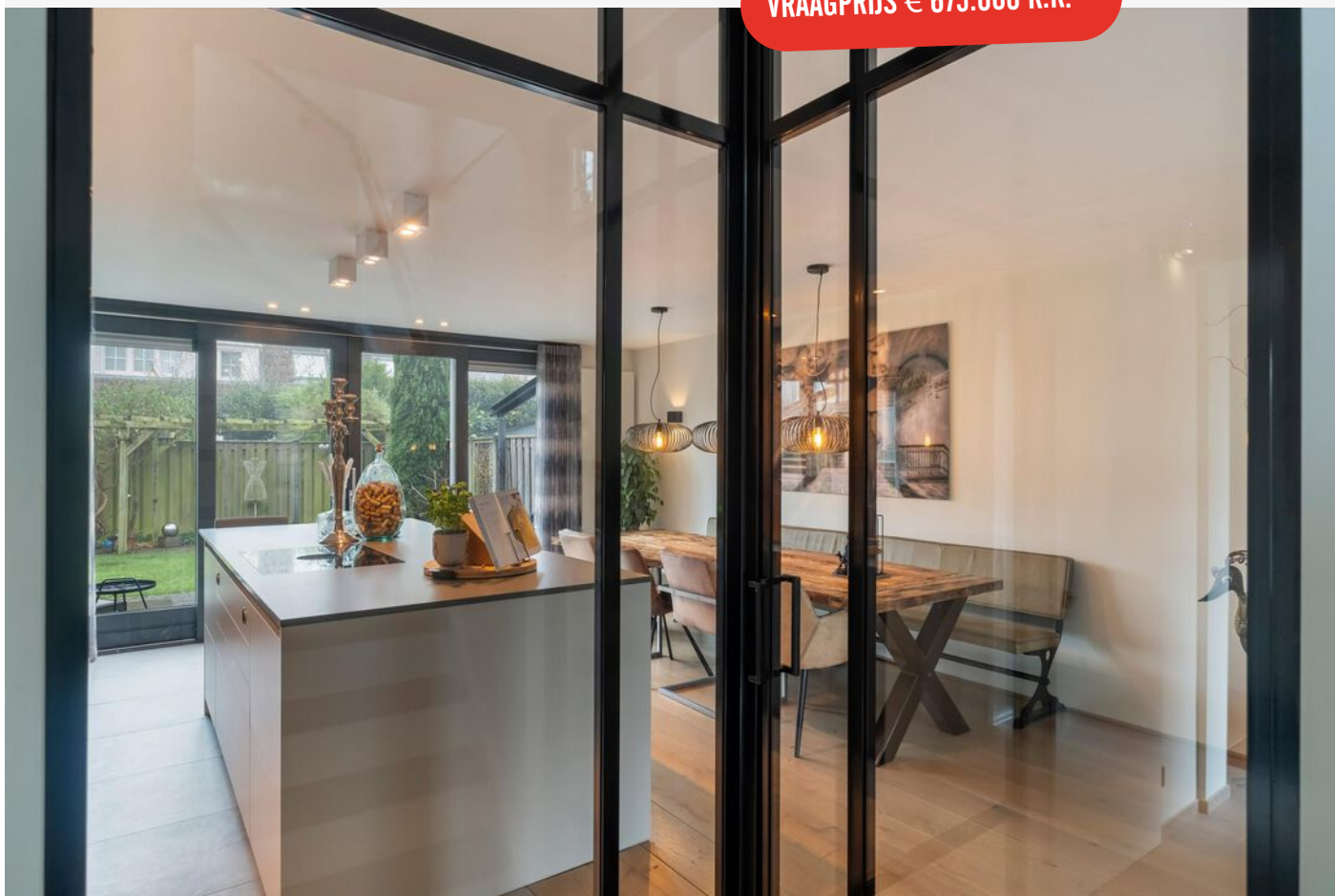
VERWARMING

c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk, houtkachel

ISOLATIE

volledig geïsoleerd

VRAAGPRIJS € 675.000 K.K.



LIJSTERBESHOF 81, PAPENDRECHT

EEN TOFFE TWEEKAPPER MET EEN ECHTE WOW FACTOR!

.....

- een perfect gezinshuis, lekker groot en goed onderhouden!
- hal met garderobe, toiletruimte en toegang tot de inpandige berging/voormalige garage;
- L-vormige woonkamer met houtkachel en een smaakvolle, luxe woonkeuken met o.a. kookeiland aan de achterzijde (in 2021 uitgebouwd). Hier wordt geleefd!
- 4 slaapkamers, een leuke extra 'logeerzolder', werkkamer en een ruime badkamer op de eerste verdieping;
- én een te gekke lofachtige slaapverdieping met badkamer en suite op de tweede verdieping;
- ruime en mooi aangelegde achtertuin met aluminium overkapping;
- parkeergelegenheid op eigen erf aan de voorzijde met mogelijkheid voor het laden van een elektrische bolide;
- de voormalige garage is in het verleden omgebouwd tot een praktische bijkeuken/ inpandige berging en tevens is de entree/hal verplaatst;
- het woonoppervlak is aanzienlijk vergroot vanwege de opbouw op de voormalige garage, de uitbouw ter plaatse van de keuken en de dakkapellen;
- goede isolatievoorzieningen (energielabel A) met de aanwezigheid van 15 zonnepanelen;
- gelegen in de wijk Wilgendonk met speeltuintje in de straat en alle wenselijke voorzieningen zoals scholen, kinderopvang en winkelcentrum binnen handbereik;
- woonoppervlak 185,4 m². Overige inpandige ruimte 18,2 m². Bruto inhoud 717 m³;
- bouwjaar 1988. Eigen grond 224 m².

Indeling:

Begane grond:

Entree/hal voorzien van garderobehoek, moderne toiletruimte met wandcloset en hardstenen fonteintje, meterkast (modern en voorzien van drie fase), trapopgang en toegang naar de bijkeuken/ inpandige berging. De stoere stalen (hoek)pui geeft een toffe doorkijk naar de woonkeuken en living.

L-vormige woonkamer aan de voorzijde met speelse erker, zijraam, sfeervolle houtkachel (ter overname) en stoere stalen schuifdeur met toegang naar de provisiekast onder de trap (unit vloerverwarming).

De prachtige woonkeuken is er eentje met een echte WOW factor! In 2021 is de woning aan de achterzijde uitgebouwd waardoor er een riante woonkeuken is gerealiseerd. De luxe en hoogwaardige Poggenpohl keuken is voorzien van een gezoet Cosmostone werkblad en een combinatie van lichtgrijze en houtlook strakke kastfronten. Het grote kookeiland met geïntegreerde bar biedt volop voorraadruimte dankzij de grote laden en kasten. Ideaal is de Bora inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging (recirculatie). De wijnklimaatkast maakt het geheel compleet! Het wandblok is voorzien van een spoelbak met combi Quooker, vaatwasser en strakke koof met inbouwverlichting. In de hoge wandkast bevinden zich een grote koelkast met drie nul graden lades, een separate vriezer, combi stoomoven en combimagnetron (Siemens inbouwapparatuur).

De grote glazen pui (over de volle breedte met schuifdeuren) biedt toegang naar de achtertuin.

LIJSTERBESHOF 81, PAPENDRECHT

#THUIS!

De bijkeuken/berging is bereikbaar vanuit de entree/hal alsmede vanaf de oprit en de achtertuin. Deze ruimte is voorzien van een schuifwandkast, de opstelplaats van de wasapparatuur en biedt tevens voldoende plek voor bijvoorbeeld meerdere fietsen.

Eerste verdieping:

Overloop met zijraam en trapopgang naar de tweede verdieping.

Slaapkamer 1, aan de voorzijde, met zijraam.

Slaapkamer 2, eveneens gelegen aan de voorzijde en voorzien van linnenkast.

Slaapkamer 3, gelegen aan de achterzijde en met linnenkast.

Werkkamer met raampartij aan de voorzijde en directe toegang naar de achtergelegen vierde slaapkamer. Deze kamer is voorzien een Velux dakraam en een vaste houten steektrap naar een speelse slaap-/opbergzolder.

Moderne en ruime badkamer met ligbad, inloofdouche met thermostaatkraan, twee wandmeubels voorzien van hardstenen wasbakken, een wandkast, wandcloset en automatische afzuiging. Strakke witte (deels antraciet) wandbetegeling en antraciet vloertegels.

Tweede verdieping:

Overloop met zijraam.

De hele zolderverdieping is omgetoverd tot een riant vijfde slaapkamer met hoge nok en twee dakkapellen met inbouwverlichting. Deze ruimte is voorzien van schuifwandkasten, bergruimte achter de knieschotten, cv-kast (Vaillant CW5, 2024) en een tweede badkamer en suite. Wat wil je nog meer!

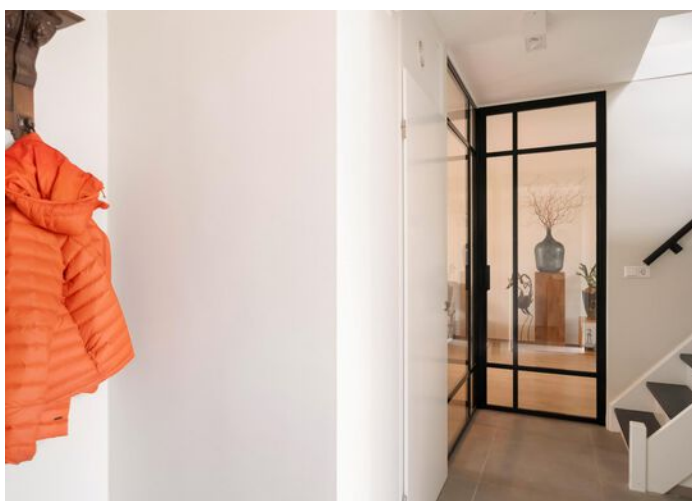
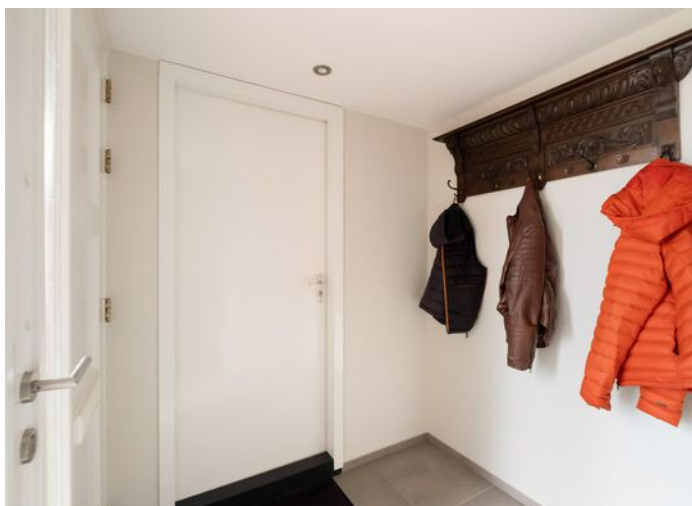
De moderne badkamer en suite is volledig betegeld (wit/antraciet) en beschikt over een inloofdouche met thermostaatkraan, wastafelmeubel met natuurstenen wasbak, wandkast, inbouwspots, afzuiging en een zijraam.

Tuin:

Mooi aangelegde voortuin met royale oprit (twee auto's) en een oplaadpunt voor een elektrische auto. Vanuit de voortuin is de inpandige berging (voormalige garage) bereikbaar. De op noordwesten gelegen brede achtertuin is fraai aangelegd en bereikbaar vanuit de woonkeuken en bijkeuken/ inpandige berging. De tuin is o.a. voorzien van een buitenkraan en een sfeervolle aluminium overkapping met ingebouwde LED verlichting, elektra en elektrisch bedienbare zonwering/horeca doek (ook bestand tegen regen). Een heerlijk plekje om het gehele jaar te relaxen en te genieten van het buitenleven. Achterin in de tuin bevindt zich een tweede, wat kleinere, overkapping. Er is dus altijd een plekje in de zon en schaduw te vinden.

Algemeen:

Vloerafwerking: eiken vloerdelen in de woonkamer, het eetgedeelte van de woonkeuken en op de slaapverdiepingen (exclusief de sanitaire ruimtes). Stoere tegelvloer in de entree/hal en keuken. De vloer in de hal is voorzien van vloerverwarming. Tegelvloer in de bijkeuken/berging. Wandafwerking: strak gestuukte wanden op de woon- en tweede verdieping. Ook de plafonds op de woonverdieping zijn strak gestuukt. De eerste verdieping is voorzien van behang-/saus-/ en stucwerk wandafwerking alsmede spack plafonds.



Kozijnen: houten kozijnen en ramen.

Aanbouw: begane grond achterzijde (2021).

Buitenschilderwerk: uitgevoerd in 2021.

Zonnepanelen: december 2021 zijn er 15 zonnepanelen geplaatst met micro omvormers.

Isolatie: volledig geïsoleerd inclusief kruipruimte isolatie (schelpen).

Energie label: A.

DIT IS FIJN BINNENKOMEN!

Bouwjaar: 1988.

Grondoppervlak: 224 m².

Kadastrale gegevens: gemeente Papendrecht, sectie E, nummer 1315.

Oplevering: omstreeks eind mei/ begin juni 2025.



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











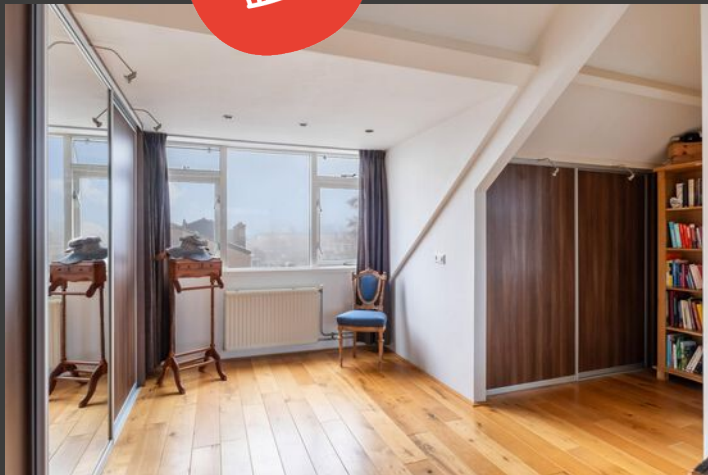


















LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
Woning - Interieur			
Houtkachel			X
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
 (Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Schuifdeurkasten in slaapkamers 1e verdieping	X		
- Kasten op de zolderverdieping	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			
- houten vloer(delen)	X		
 Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
- schilderij ophangstelsysteem	X		
 Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

BLIJFT
ACHTER

GAAT
MEE

OVERNAME
(MOGELIJK)

- kookplaat	X
- oven	X
- combi-oven/combimagnetron	X
- koelkast	X
- vriezer	X
- vaatwasser	X
- Quooker	X

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/schermb)	X
- wastafel	X
- wastafelmeubel	X
- toiletkast	X
- toilet	X
- toiletrolhouder	X
- toiletborstel(houder)	X

Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

(Voordeur)bel	X
Alarminstallatie	X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X
Rookmelders	X

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

BLIJFT
ACHTER

GAAT
MEE

OVERNAME
(MOGELIJK)

(Klok)thermostaat

X

Zonwering buiten

X

Telefoonaansluiting/internetaansluiting

X

Waterslot wasautomaat

X

Zonnepanelen

X

Oplaadpunt elektrische auto

X

waterontharder

X

Warmwatervoorziening, te weten

- CV-installatie

X

Tuin - Inrichting

Tuinaanleg/bestrating

X

Beplanting

X

Tuin - Verlichting/installaties

Buitenverlichting

X

Tuin - Overig

Overige tuin, te weten

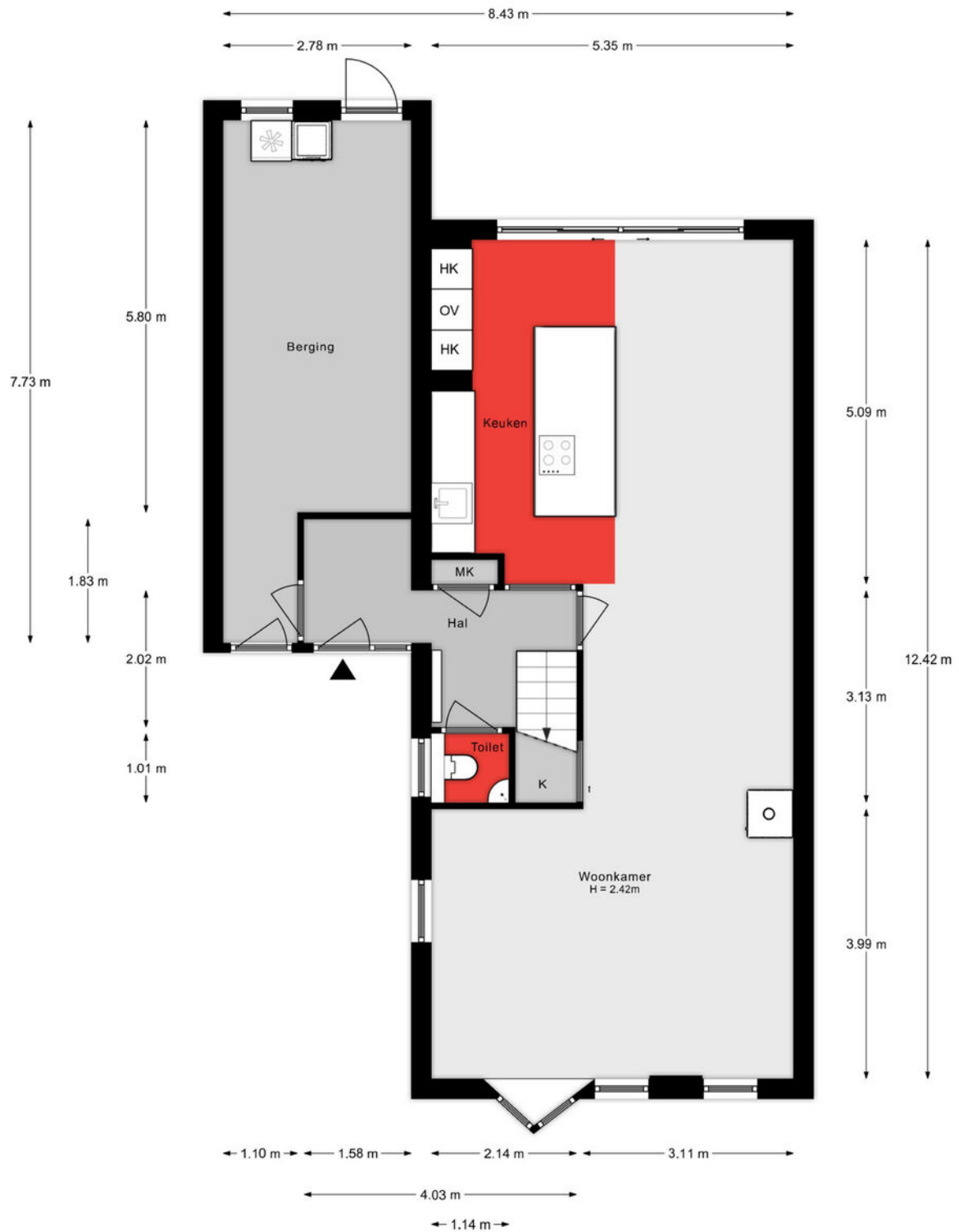
- Heater

X

- Tuin verlichting

X

Begane grond

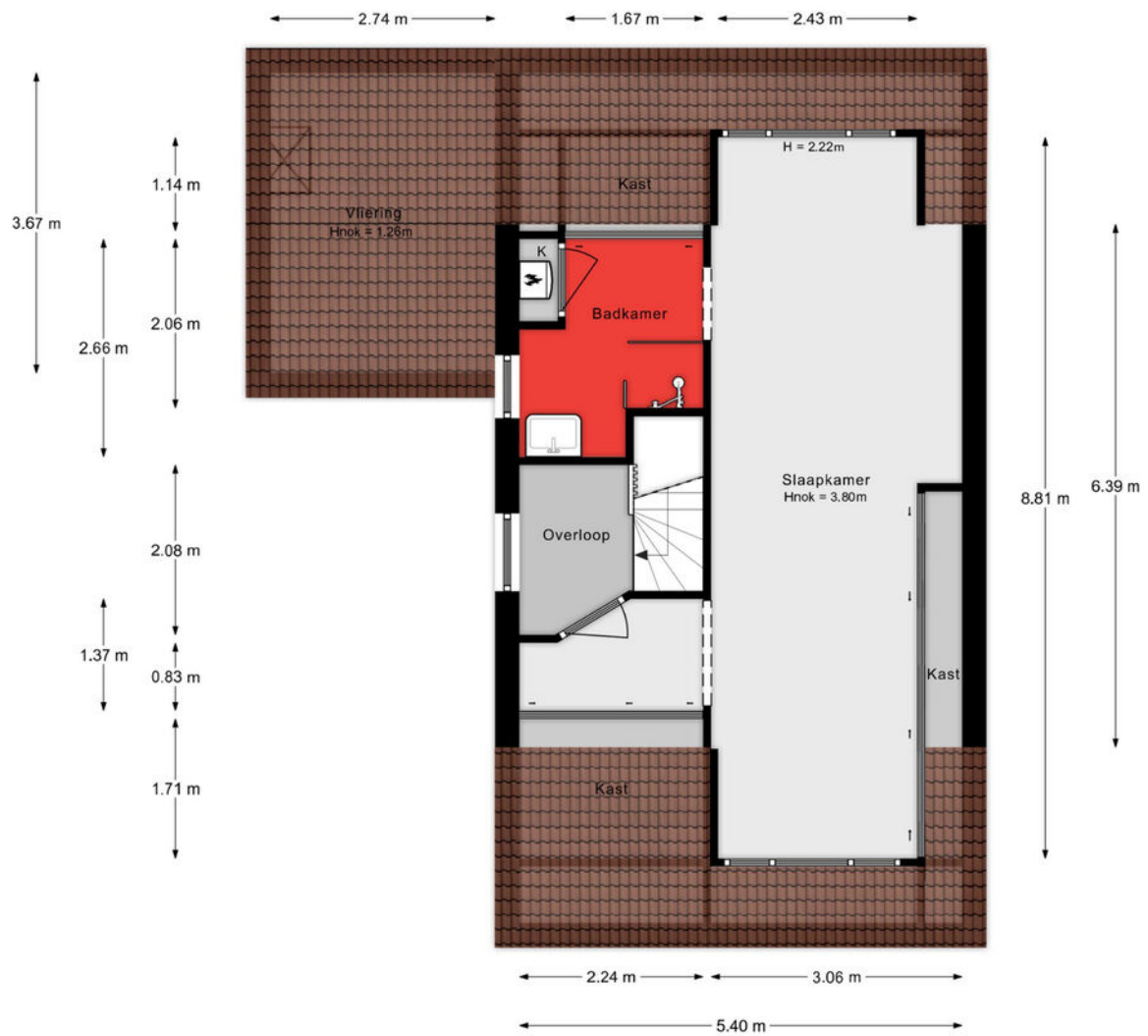


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

1e verdieping



2e verdieping



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.

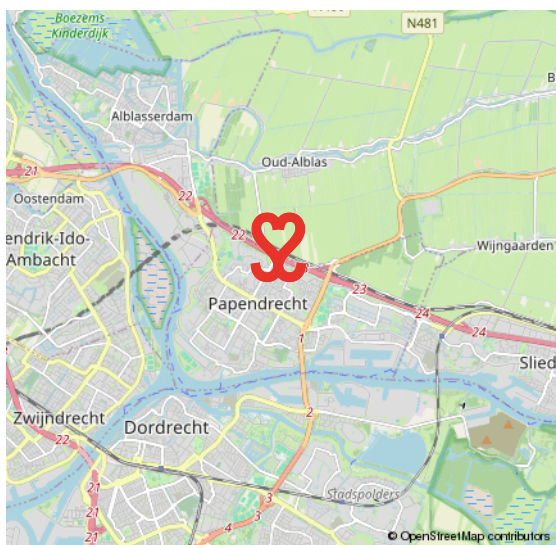
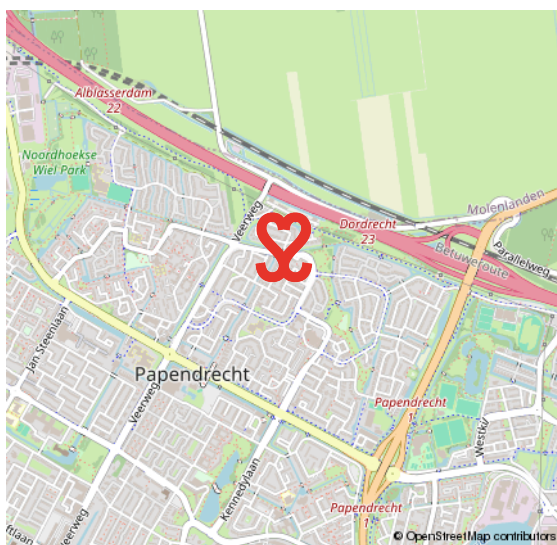
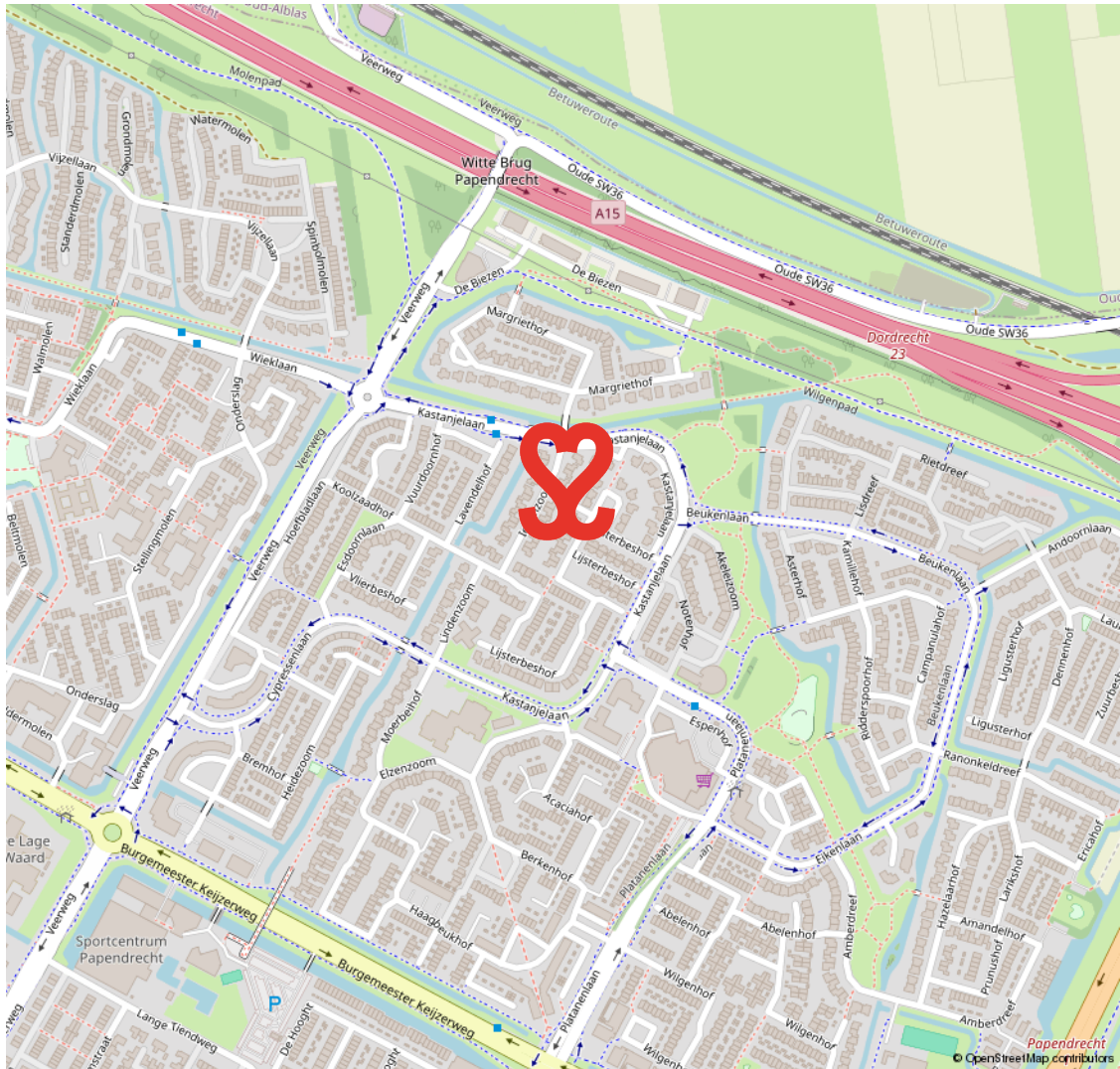
CHECK DE VOLGENDE PAGINA VOOR DE LIJST VAN ZAKEN



KADASTRALE KAART



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)



EFFE CONTACTUH?

BAKKIE DOEN?

Vriesestraat 168
Dordrecht

BELLENNN!

078 - 6139600

MAILEN MAARRRR!

info@vijfvinkel.nl

VOLG ONS!



makelaars
VIJFVINKEL TROSSEL

