



makelaars
VIJFVINKEL TROSSEL



TE KOOP

**LIJSTERBESHOF 79
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 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

Ruim, licht en verrassend veelzijdig – deze geschakelde tweekapper met maar liefst zes! slaapkamers voelt direct als een fijn gezinshuis. Gelegen op een heerlijke plek met volop groen en een speeltuintje in de straat.

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

geschakelde 2-onder-1-kapwoning

AANTAL KAMERS

7

WOONOPPERVLAKTE

193 m²

PERCELOPPERVLAKE

224 m²

INHOUD

687 m³

BOUWJAAR

1988

TUIN

achtertuint, voortuin

PARKEREN

oprit op eigen terrein

VERWARMING

c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk

ISOLATIE

dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas

VRAAGPRIJS € 645.000 K.K.



LIJSTERBESHOF 79, PAPENDRECHT

RUIMTE, ENERGIEZUINIG, SPEELS EN COMFORT

- ongekend veel leefruimte dankzij de uitbouw én opbouw boven de voormalige garage;
- leuke speelse indeling op de woonverdieping;
- fijne, lichte L-vormige woonkamer met sfeervolle erker, houtkachel aansluiting en openslaande tuindeuren;
- vergrote, moderne keuken met uitgebreide inbouwapparatuur;
- praktische bijkeuken;
- eerste verdieping met vier slaapkamers en een moderne badkamer met inloopdouche, ligbad, dubbele wastafel en wandcloset;
- tweede verdieping met nog twee slaapkamers, waarvan één met dakkapel en cv-/bergruimte;
- grote en mooi aangelegde achtertuin met chaletberging én een achterom;
- oprit op eigen terrein met laadpaal voor de elektrische auto;
- energielabel A! Volledig geïsoleerd en voorzien van 16 zonnepanelen, zonneboiler en diverse energiebesparende voorzieningen;
- ligging in de kindvriendelijke wijk Wilgendonk met speeltuintje, scholen, kinderopvang en winkelcentrum op loopafstand;
- woonoppervlak 193 m². Bruto inhoud 687 m³;
- bouwjaar 1988. Eigen grond 224 m².

Indeling

Begane grond:

Vergrote entree/hal, garderobe, vernieuwde meterkast (2020), modern toilet met wandcloset en fonteintje, trapopgang en toegang naar zowel de woonkamer, keuken en de bijkeuken.

L-vormige woonkamer met sfeervolle beukenhouten vloer, spachtelputz wandafwerking, aansluiting voor een houtkachel, trapkast en veel licht door de erker en het extra zijraam. Eetgedeelte met openslaande tuindeuren aan de achterzijde.

De open keuken (vergroot in 2007) is uitgevoerd met een natuurstenen werkblad, 5-pits gaskookplaat, rvs schouw, brede oven (2021), close-in boiler, vaatwasser (ca. 2018) en een kastenwand met koelkast en extra opslagruimte. De keuken biedt ook toegang naar de hal.

Bijkeuken uitgerust met de aansluiting voor de wasapparatuur, een keukenblokje met close-in boiler, waterontharder, handdoekradiator, tegelvloer en deur naar de achtertuin.

Eerste verdieping:

Overloop met zijraam en trapopgang naar de tweede verdieping.

Twee slaapkamers voorzijde, waarvan één met zijraam.

Moderne badkamer (2007) met inloopdouche (thermostaatkraan, hand- en stortdouche), wandcloset, ligbad, dubbele wastafel, infraroodpaneel (verwarming) en automatische ventilatie.

Ruime slaapkamer aan de achterzijde met inloopkast.

Toffe extra kamer (opbouw boven garage) met groot dakraam, infraroodpaneel, luik naar vliering en extra bergruimte achter knieschotten.

LIJSTERBESHOF 79, PAPENDRECHT

HIER VOEL JE JE METEEN THUIS!



Tweede verdieping:

Ruime overloop met zijraam en omvormer zonnepanelen.

Cv-/bergruimte met Nefit Ecomline HR Excellent ketel (2004) en zonneboiler (300 liter, 2014). De vaatwasser en wasmachine zijn gekoppeld aan de boiler.

Slaapkamer achterzijde met dakkapel, wasmeubel en bergruimte.

Slaapkamer voorzijde (L-vorm) met dakraam, klein uitzetraam, knieschotten en vast bureau.

Kozijnen/beglazing: houten kozijnen en ramen met dubbel glas en HR+ beglazing ter plaatse van de openslaande tuindeuren.

Zonwering: zonnescerm (handmatig) achterzijde.

Energielabel: A.

Bouwjaar: 1988.

Grondoppervlak: 224 m².

Kadastrale gegevens: Papendrecht, sectie E, nummer 1314.

Oplevering: in overleg.

Achtertuint/berging:

Voortuin met oprit én laadpaal voor de elektrische auto.

De ruime en fraai aangelegde achtertuin (noordwest) beschikt over diverse terrassen waar je ieder moment van de dag je plekje in de zon kunt opzoeken. De tuin is voorzien van een grote houten chaletberging met elektra én een achterom.

Algemeen:

Vloerafwerking: leistenen vloer in de keuken, hal (deels) en het eetgedeelte. Beukenhouten vloer in de woonkamer en diverse vloerafwerkingen op de verdiepingen.

Wandafwerking: spachtelputz, sauswerk, structuurverf en glasvlies.

Isolatie: dak-, gevel-, vloer-, bodem- en glasisolatie.

Energie: 16 zonnepanelen (2013), zonneboiler met twee PVT-panelen, deels vloerverwarming, infraroodpanelen in werkkamer en badkamer.

Verwarming: cv-installatie (Nefit Ecomline HR Excellent, 2004), vloerverwarming ter plaatse van de hal, keuken en eetkamer.

Infraroodpanelen in de werk- en badkamer.



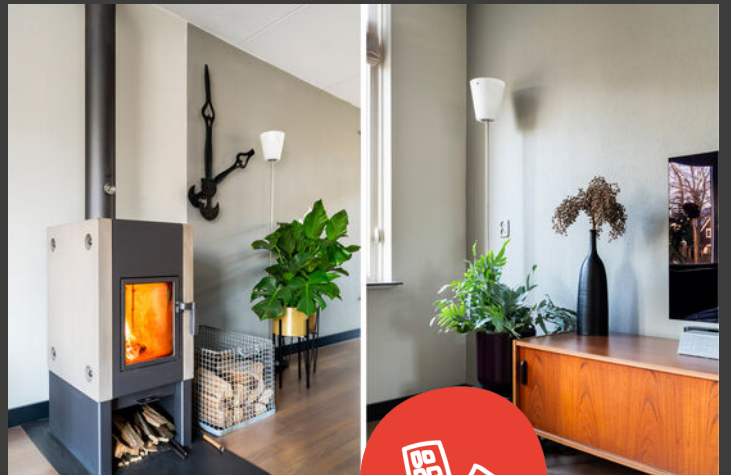


Françoise legt uit

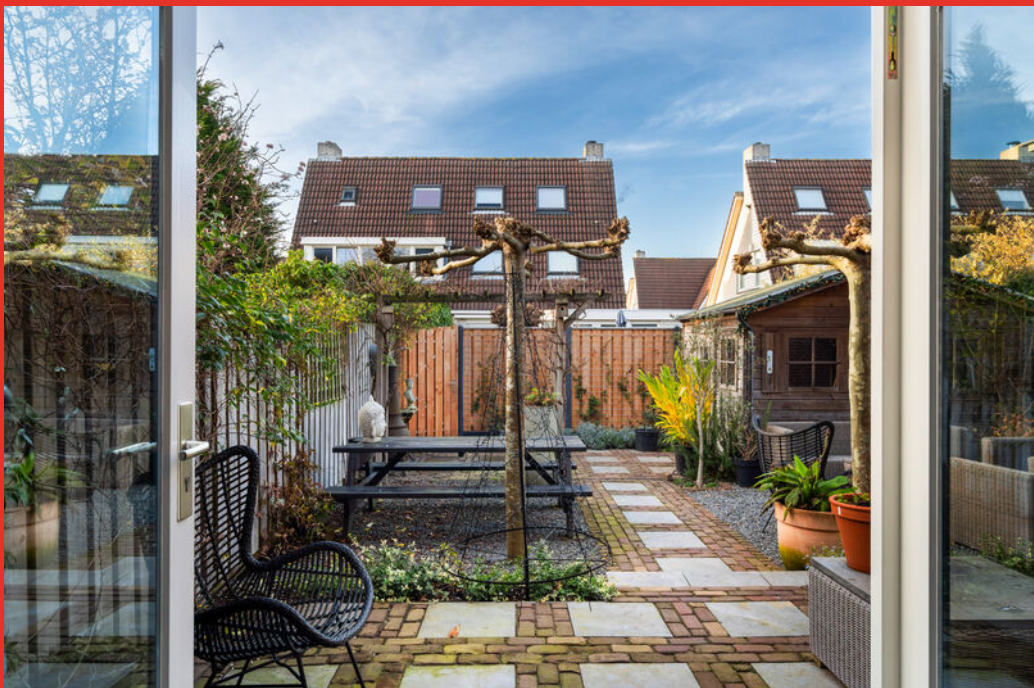
Ik ben Françoise en ik mag deze woning namens Vijfvinkel Trossèl Makelaars aanbieden. Bekijk de foto's, lees de teksten en verdiep je in alle eigenschappen van het object. En wie weet, misschien wordt dit wel jouw nieuwe (t)huis! We proberen je een zo compleet mogelijk beeld te geven van de buurt en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



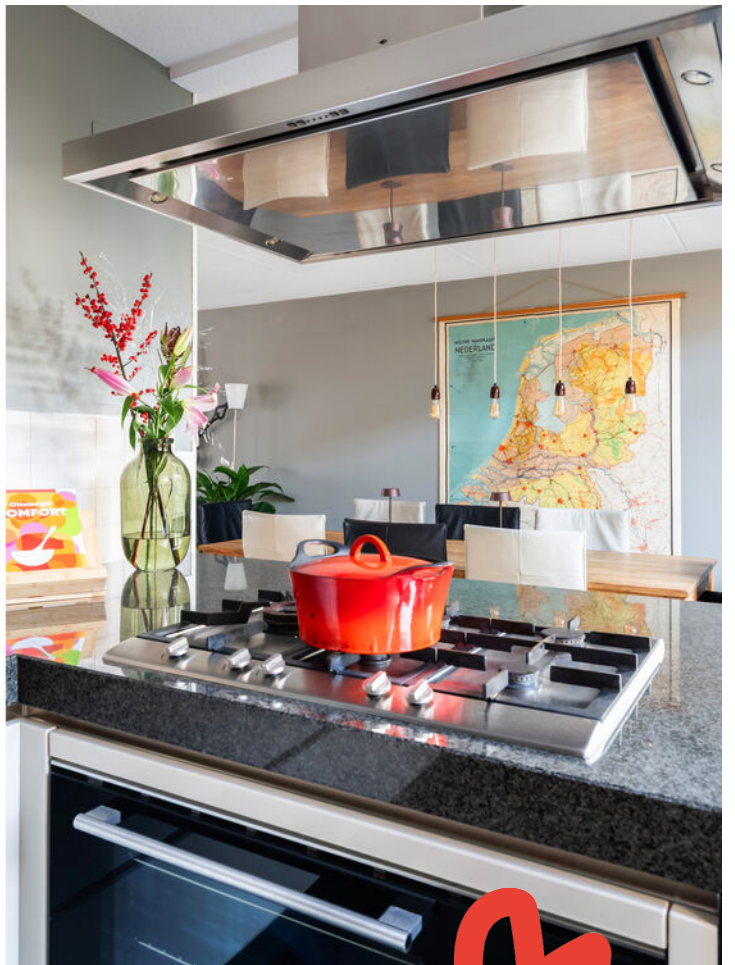










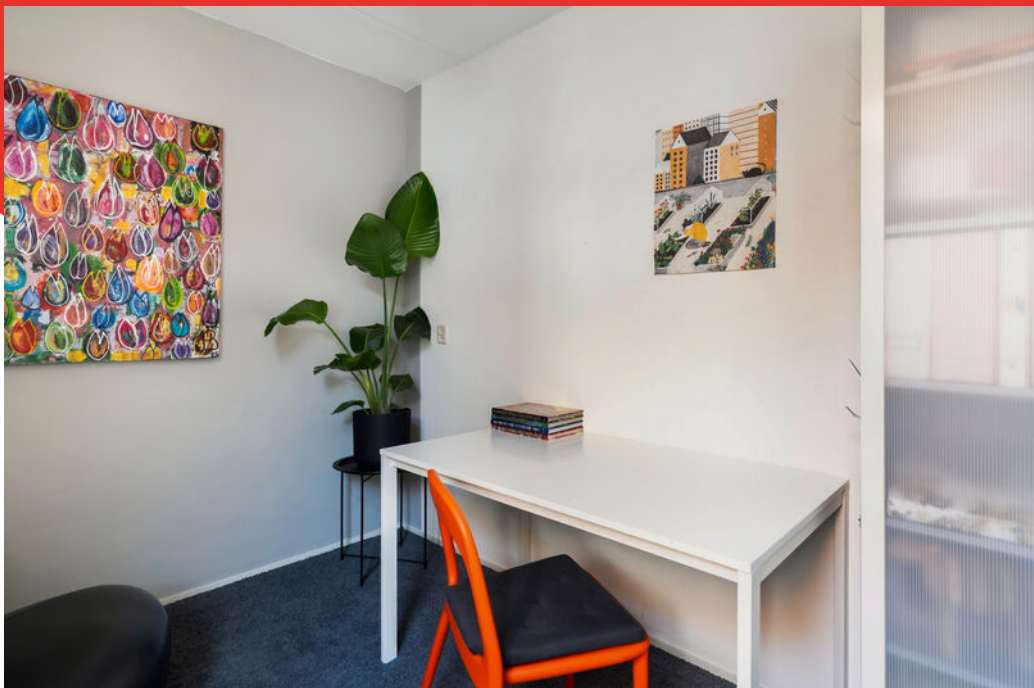




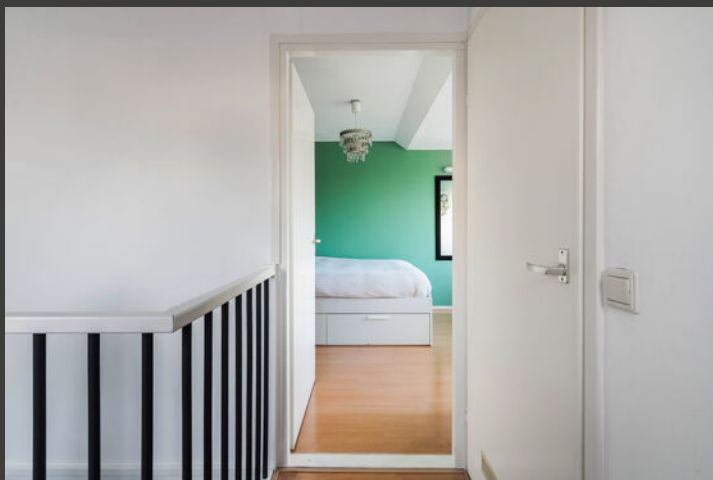
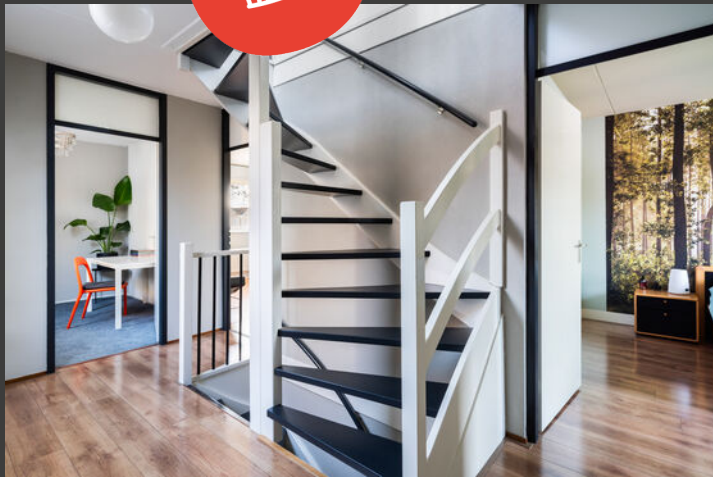


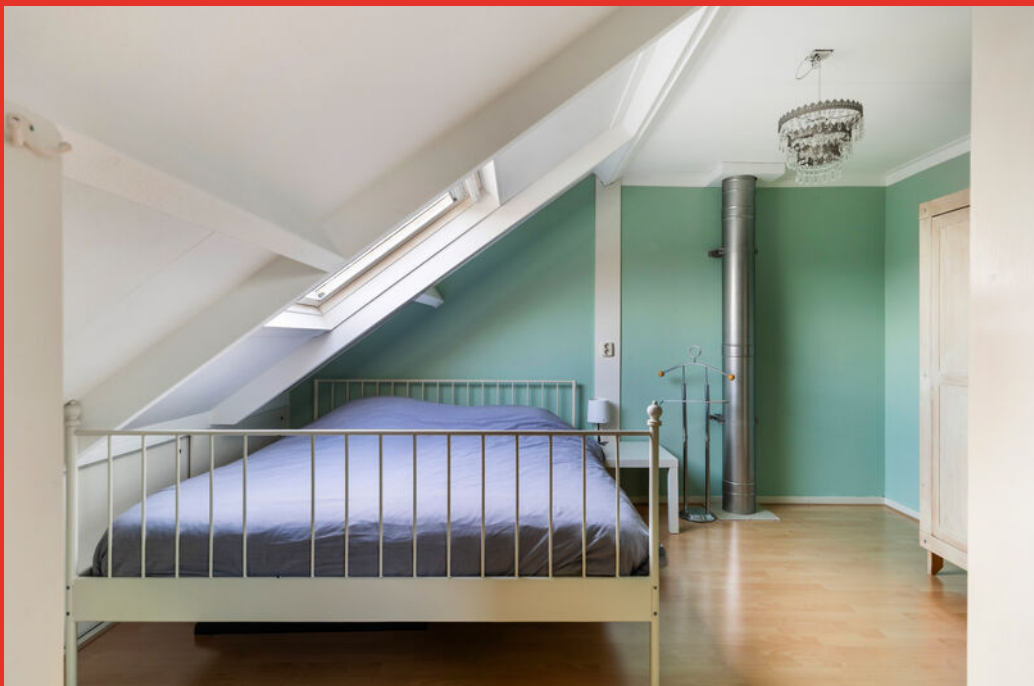


















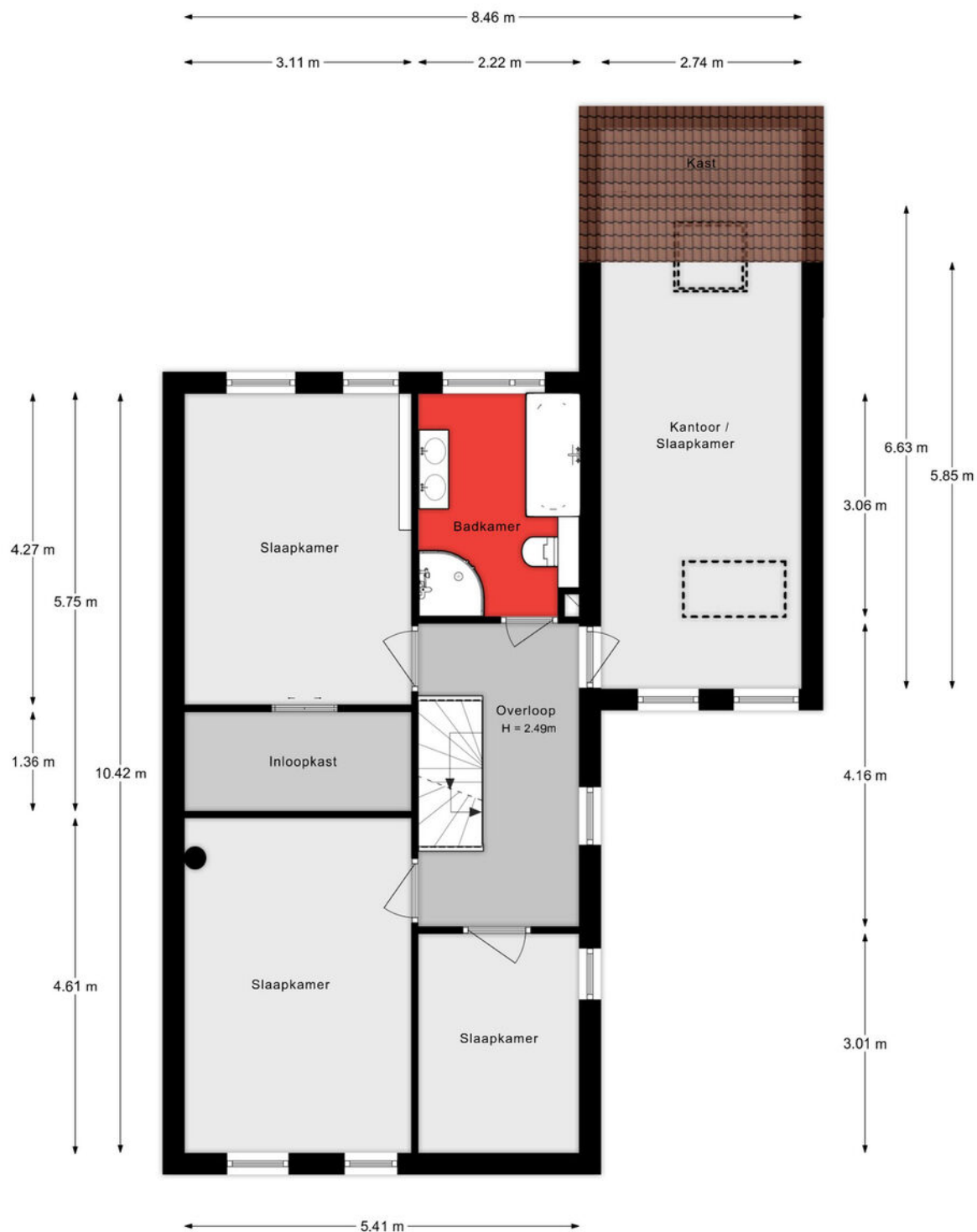


Begane grond



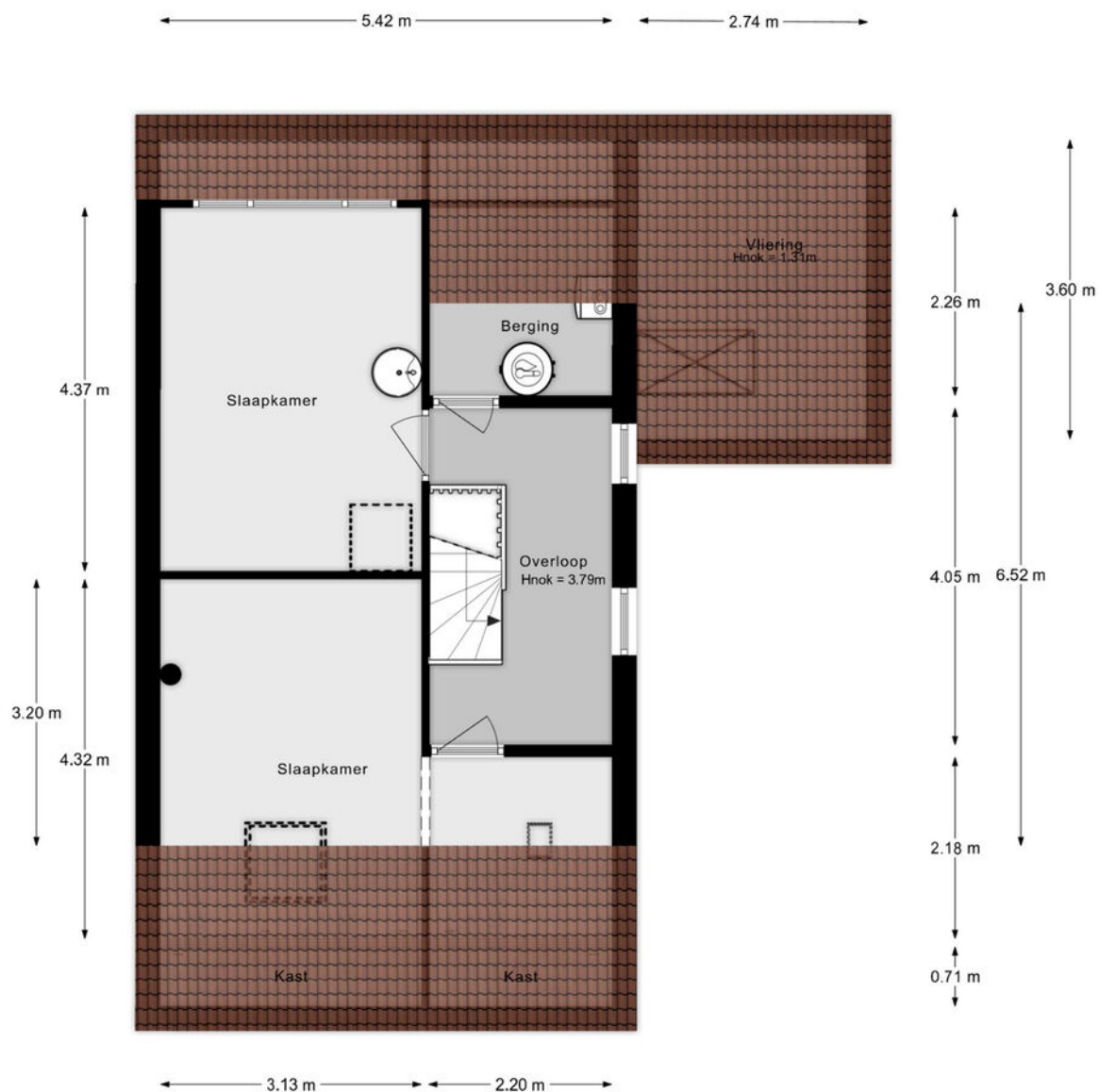
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

1e verdieping



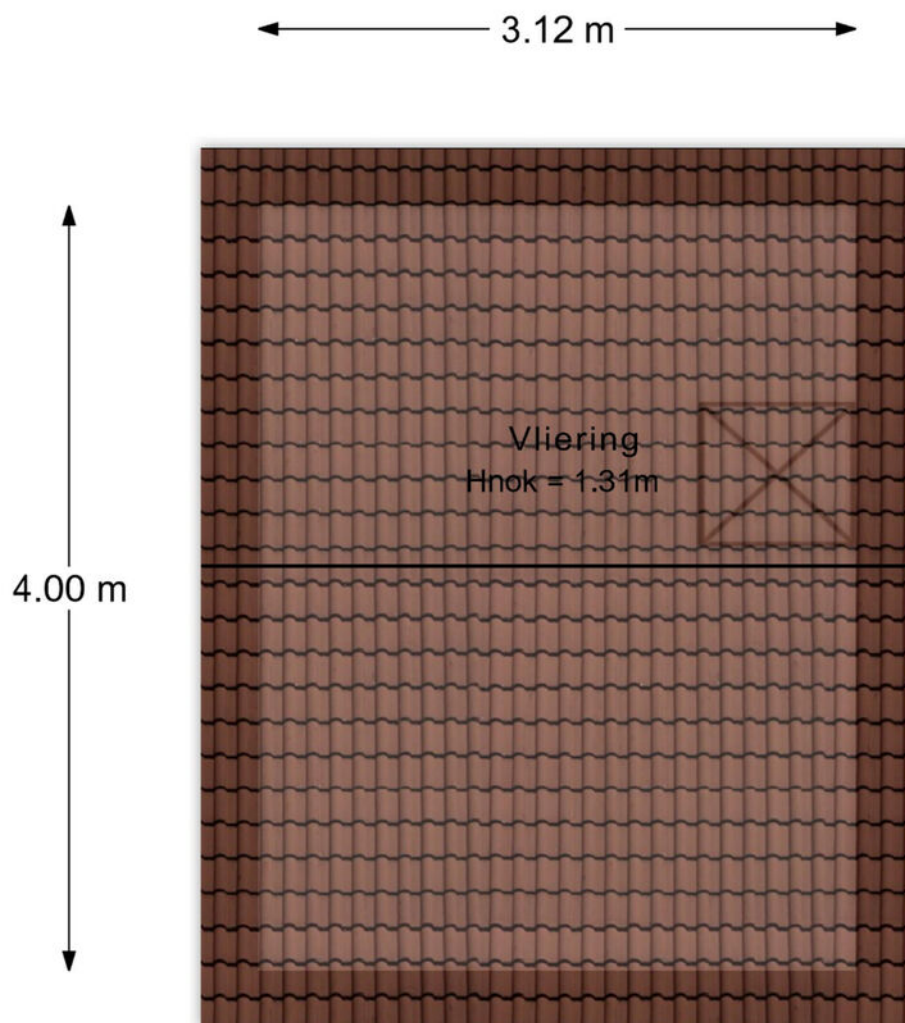
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

2e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Vliering



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

Houtkachel

X

Designradiator(en)

X

Radiatorafwerking

X

Verlichting, te weten

- inbouwspots/dimmers

X

- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers

X

- losse (hang)lampen

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

- houten vloer(delen)

X

- laminaat

X

- plavuizen

X

Woning - Keuken

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)

- magnetron
- oven
- koelkast
- vaatwasser
- koffiezetapparaat
- Waterontharder (voor hele woning, maar staat in keuken)

X

X

X

X

X

X

Keukenaccessoires, te weten

- Keuken trolley

X

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet
- toiletrolhouder
- toiletborstel(houder)
- fontein

X

X

X

X

Badkamer met de volgende toebehoren

- ligbad
- douche (cabine/scherf)
- wastafel
- toiletkast
- toilet
- toiletrolhouder
- toiletborstel(houder)
- Infra-rood verwarming + klokthermostaat

X

X

X

X

X

X

X

X

Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

(Voordeur)bel

X

(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie

X

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

BLIJFT
ACHTER

GAAT
MEE

OVERNAME
(MOGELIJK)

Rookmelders

X

(Klok)thermostaat

X

Zonwering buiten

X

Telefoonaansluiting/internetaansluiting

X

Zonnepanelen

X

Oplaadpunt elektrische auto

X

Warmwatervoorziening, te weten

- CV-installatie

X

- Zonnecollector incl. 300ltr voorraadvat

X

- 2x Close-in boiler

X

Tuin - Inrichting

Tuinaanleg/bestrating

X

Beplanting

X

Tuin - Verlichting/installaties

Buitenverlichting

X

Tuin - Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging

X

Kasten/werkbank in tuinhuis/berging

X

Houthok

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

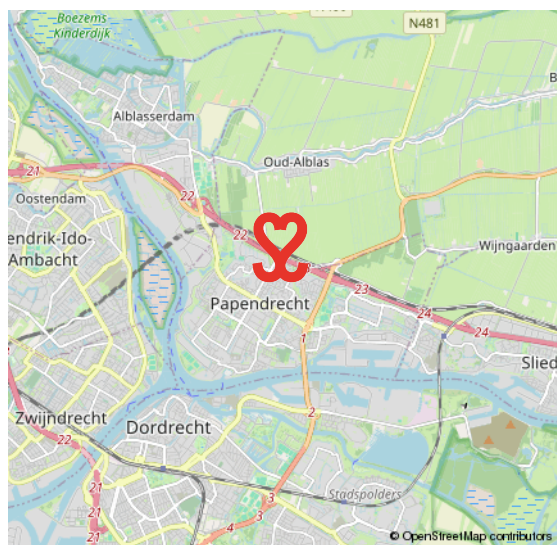
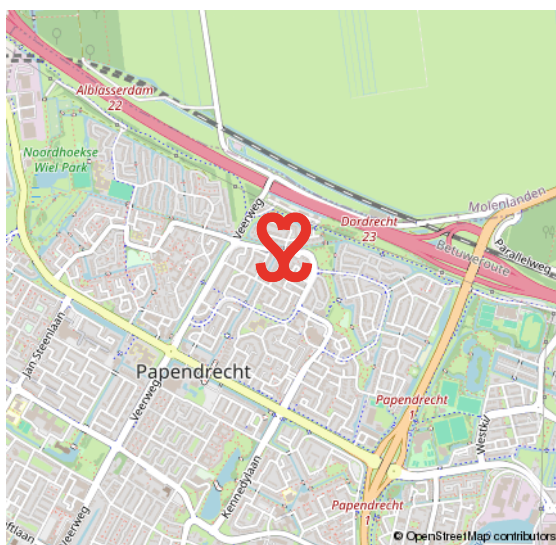
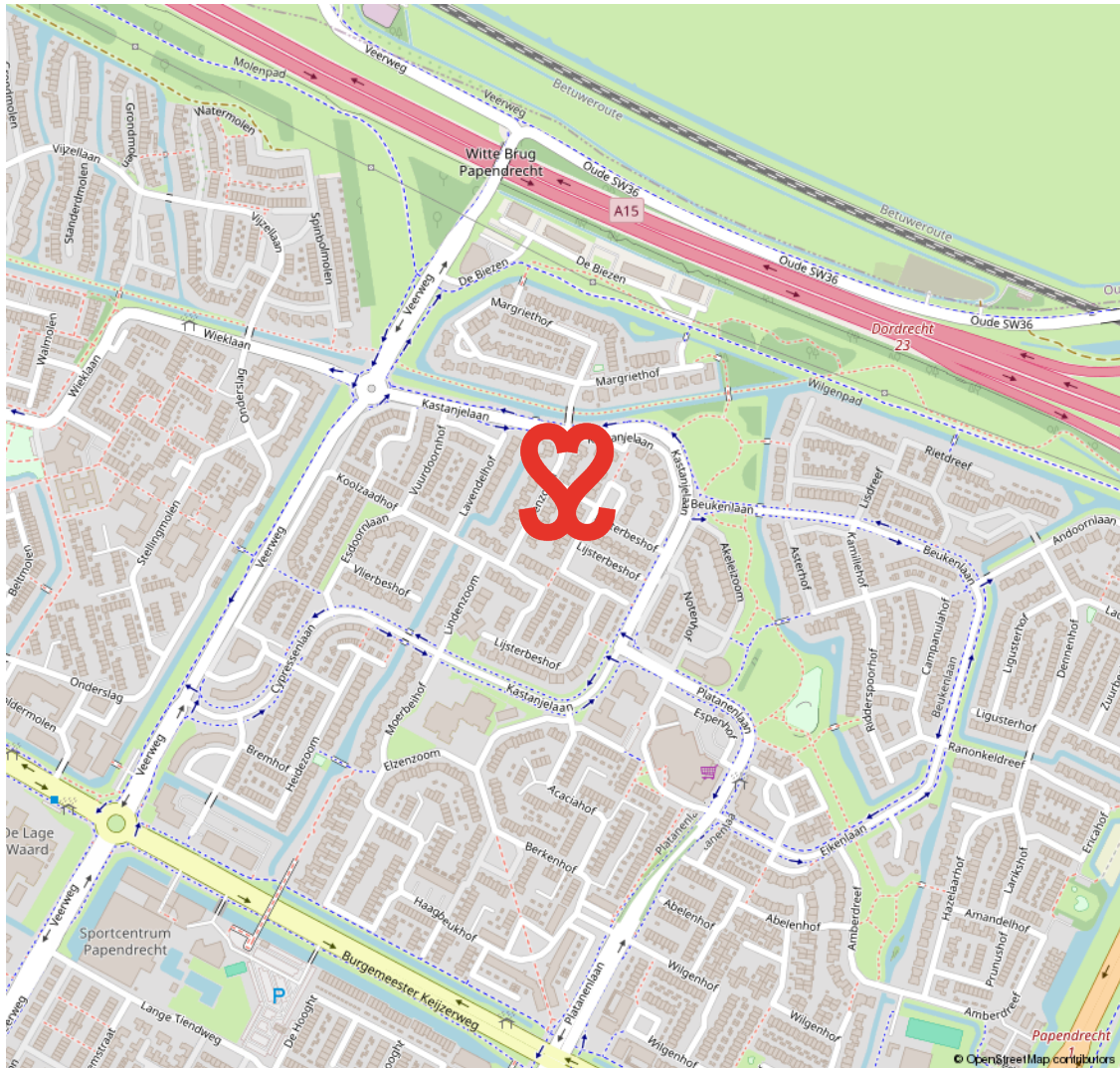
1314

kadaster

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 december 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

'T IS ZIEN.
& gezien worden!



GEFEL



EFFE CONTACTUH?

BAKKIE DOEN?

Vriesestraat 168
Dordrecht

BELLENN!

078 - 6139600

MAILEN MAARRRR!

info@vijfvinkel.nl

VOLG ONS!



makelaars
VIJFVINKEL TROÛËL

