



makelaars
VIJFVINKEL TROSSEL

TE KOOP

**GRONDMOLEN 85
3352 CD 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

Recent gemoderniseerd, comfortabel én tof gelegen! Wordt deze eigentijdse eengezinswoning mét carport en diepe achtertuin (westen) aan een waterloop jouw nieuwe stek?

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

tussenwoning

AANTAL KAMERS

4

WOONOPPERVLAKTE

89 m²

PERCEELOPPERVLAKTE

145 m²

INHOUD

330 m³

BOUWJAAR

1978

TUIN

achtertuint, voortuin

GARAGE

carport

VERWARMING

c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk

ISOLATIE

dakisolatie, muurisolatie gedeeltelijk, geheel
v.v. isolerende beglazing

VRAAGPRIJS € 395.000 K.K.



GRONDMOLEN 85, PAPENDRECHT

HEERLIJK MODERNE STEK! OP EEN SUPER FIJN PLEK!

- moderne eengezinswoning gelegen aan een rustig woonerf (enkel bestemmingsverkeer) in geliefde woonwijk Molenvliet;
- speelse splitlevel woonkamer met moderne open keuken v.v. inbouwapparatuur;
- comfortabele vloerverwarming in combinatie met een visgraat pvc vloer op de begane grond;
- glad gestucte wanden en plafonds door de gehele woning;
- drie slaapkamers en moderne badkamer op de eerste verdieping;
- voldoende opslag mogelijkheden: inpandig zijn er drie bergingen aanwezig incl. vliering;
- heerlijk diepe en zonnige achtertuin gelegen aan een waterloop;
- kunststof kozijnen met HR++ beglazing (2019)
- recente(e) dakisolatie, badkamer, toilet, keuken, vloeren, vloerverwarming, stucwerk en elektrische installatie (2025/ 2026);
- fijne ligging nabij scholen, sportgelegenheden, div. winkelcentra en uitvalswegen naar de N3 & A15;
- woonoppervlak 89 m². Bruto inhoud 330 m³;
- bouwjaar 1978.

Indeling:

Begane grond:

Entree met L-vorm hal met garderobe, inpandige berging/ voorraadkast, uitgebreide meterkast met glasvezelaansluiting en toiletruimte.

Modern toilet (2026) met geheel betegelde wanden en fontein.

Lekker lichte en speelse splitlevel woonkamer met zitgedeelte aan de achterzijde en met de eetkeuken aan de voorzijde.

Open eetkeuken met moderne keukeninrichting

(2025) in hoekopstelling met kunststof werkblad, onderkasten -en laden, bovenkasten, apparatuur: afzuigunit, inductiekookplaat met gaswokpit, combioven, oven, koel-/vriescombinatie en kokend waterkraan. Het hoekkozijn zorgt voor een leuke doorkijk de straat in.

Eerste verdieping:

Afsluitbare overloop, hal met toegang tot de slaapkamers, inpandige berging, badkamer en de vliering.

Slaapkamer 1, gelegen aan de voorzijde.

Woningbrede kamer met walk-in closet en gedeeltelijk voorzien van behang.

Slaapkamer 2, gelegen aan de achterzijde en voorzien van een rolluik.

Slaapkamer 3, eveneens gelegen aan de achterzijde en voorzien van een rolluik.

Moderne badkamer gelegen in het midden van de woning, met geheel betegelde wanden, plavuizen, elektrische vloerverwarming, inloopdouche, duo wastafelmeubel en toilet.

Inpandige berging met opstelplaats van de cv-combiketel en aansluiting van de wasmachine.

Vliering:

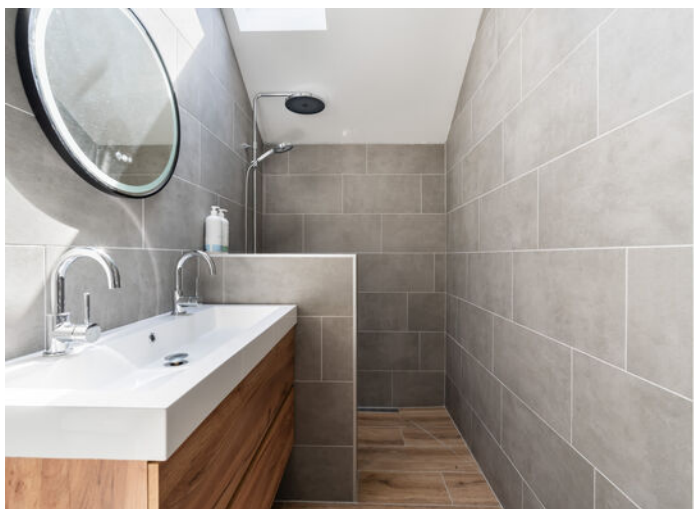
Handige vliering voor opslag.

Tuin/berging:

Voortuin: gesitueerd op het oosten, nader aan te leggen.

Oprit/ carport: parkeergelegenheid voor één auto op eigen erf, aangelegd met betontegels.

Achtertuin: gesitueerd op het westen en aangelegd met grindtegels en een pad. De tuin is omheind met houten delen. Aan de achterzijde grenst de tuin aan een waterloop. Heerlijk plekje!



Algemeen:

Vloerafwerking: visgraat pvc op de begane grond, laminaat op de eerste verdieping.

Wandafwerking: geheel voorzien van glad gestucte wanden en plafonds.

Behang in de grote slaapkamer.

Geveldelen: zijn in het verleden vernieuwd.

Kozijnen/beglazing: kunststof kozijnen (2019) met HR++ glas.

Houten kozijn met enkel glas ter plaatse voordeurpui.

Isolatie: dakisolatie en gevelisolatie achterzijde begane grond (2025/2026).

NIET KLUSSEN OF VERBOUWEN

Energie label: B uit 2024.

Verwarming: cv-combiketel (merk Vaillant VHR, productiejaar onbekend) i.c.m. vloerverwarming op de begane grond (2025).

Rolluiken: ter plaatse van woonkamer en slaapkamers (achterzijde).

Bouwjaar: 1978.

Grondoppervlak: 145 m².

Kadastrale gegevens: gemeente Papendrecht, sectie E, nummer 289.

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

Oplevering: in overleg

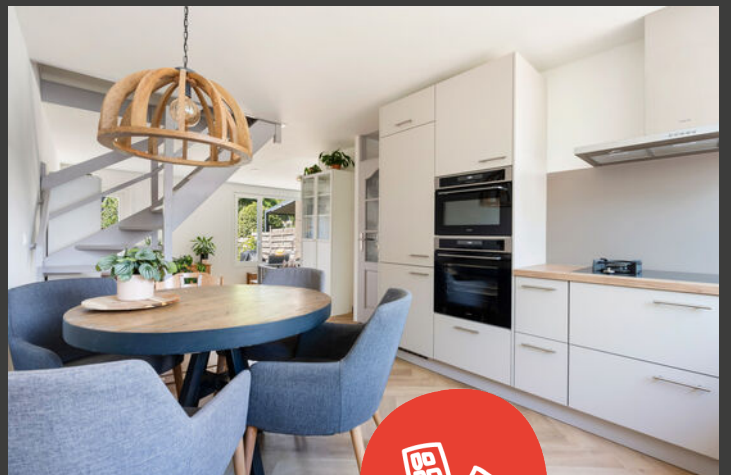


Tim legt uit

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











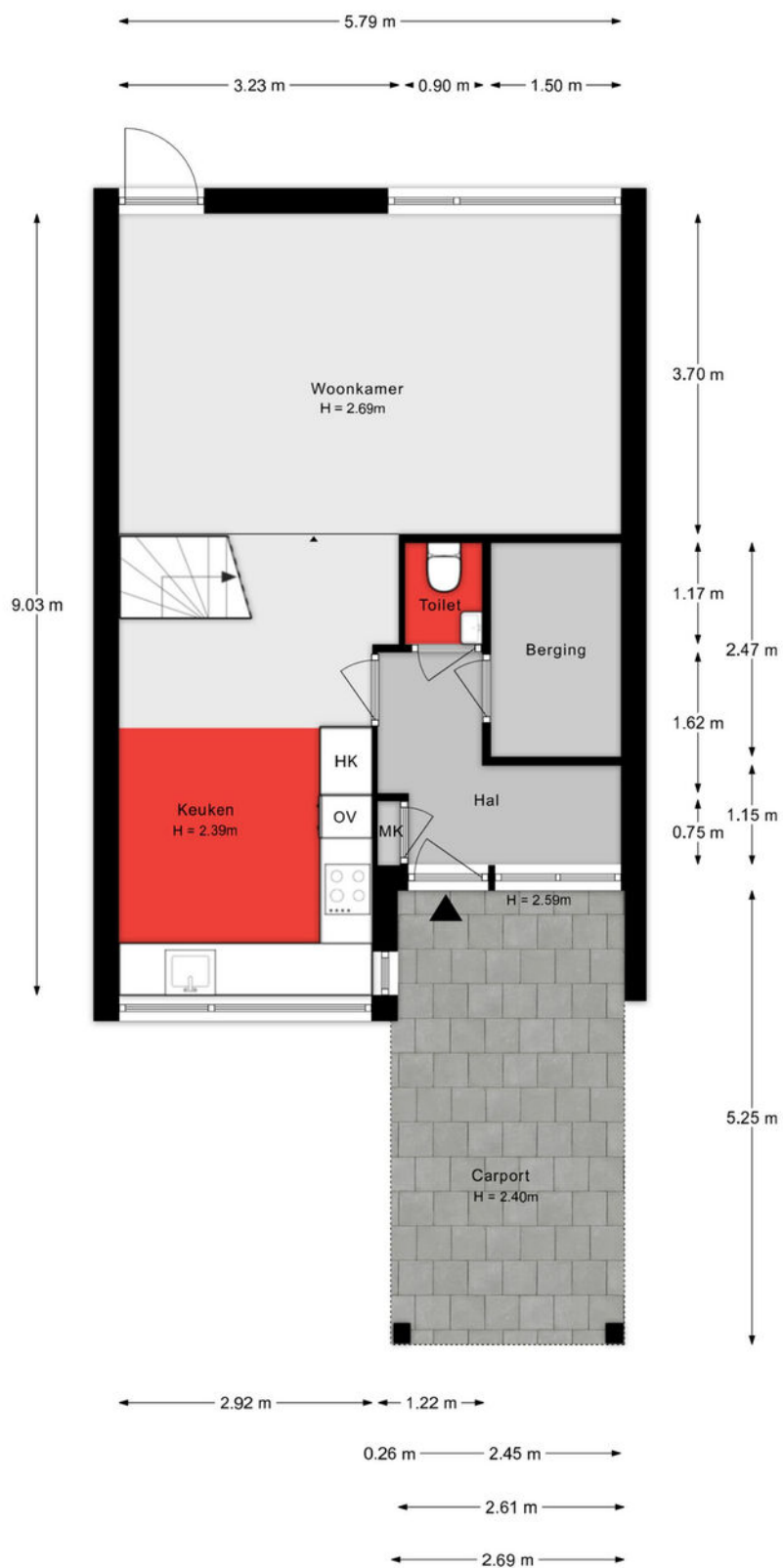






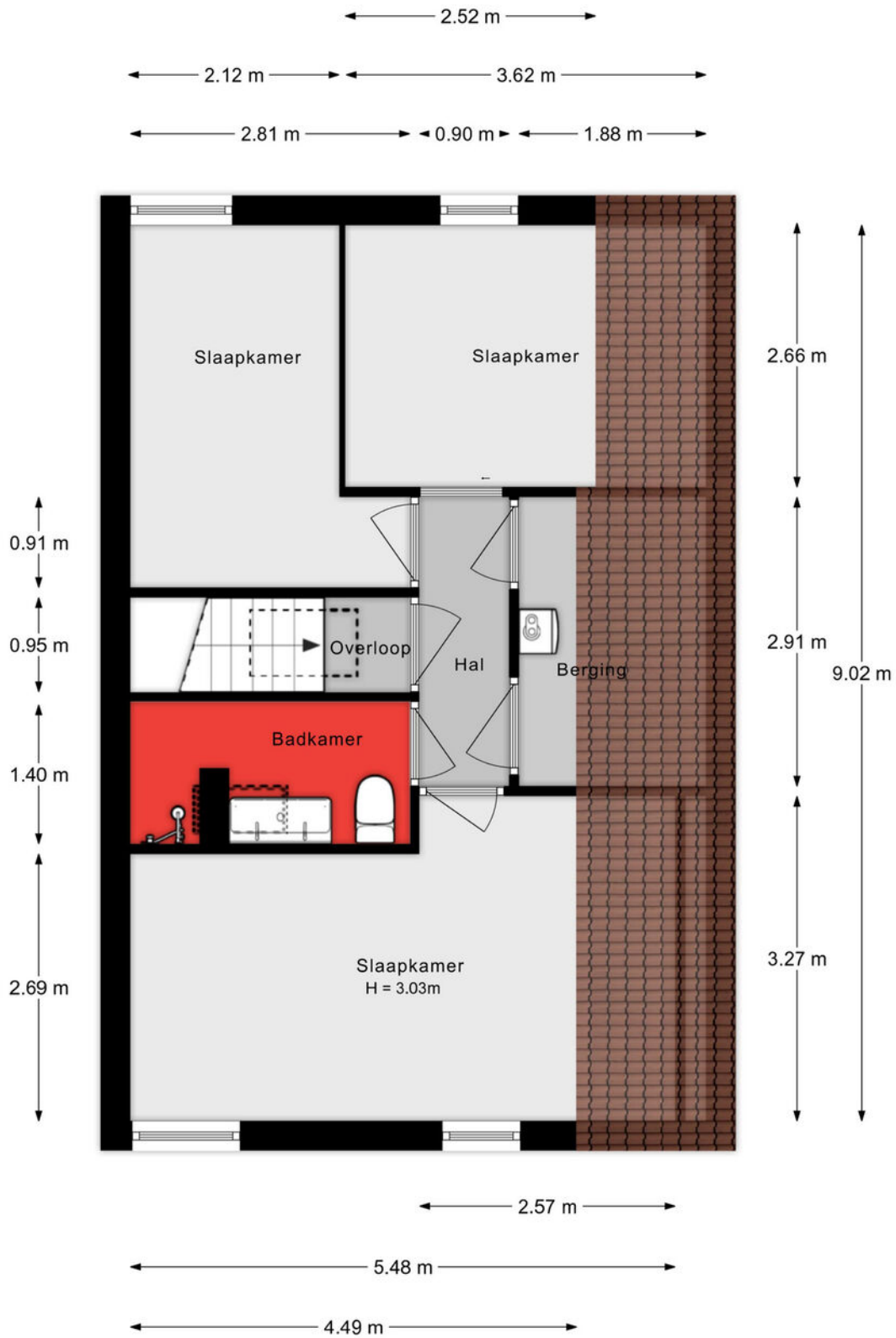


Begane grond



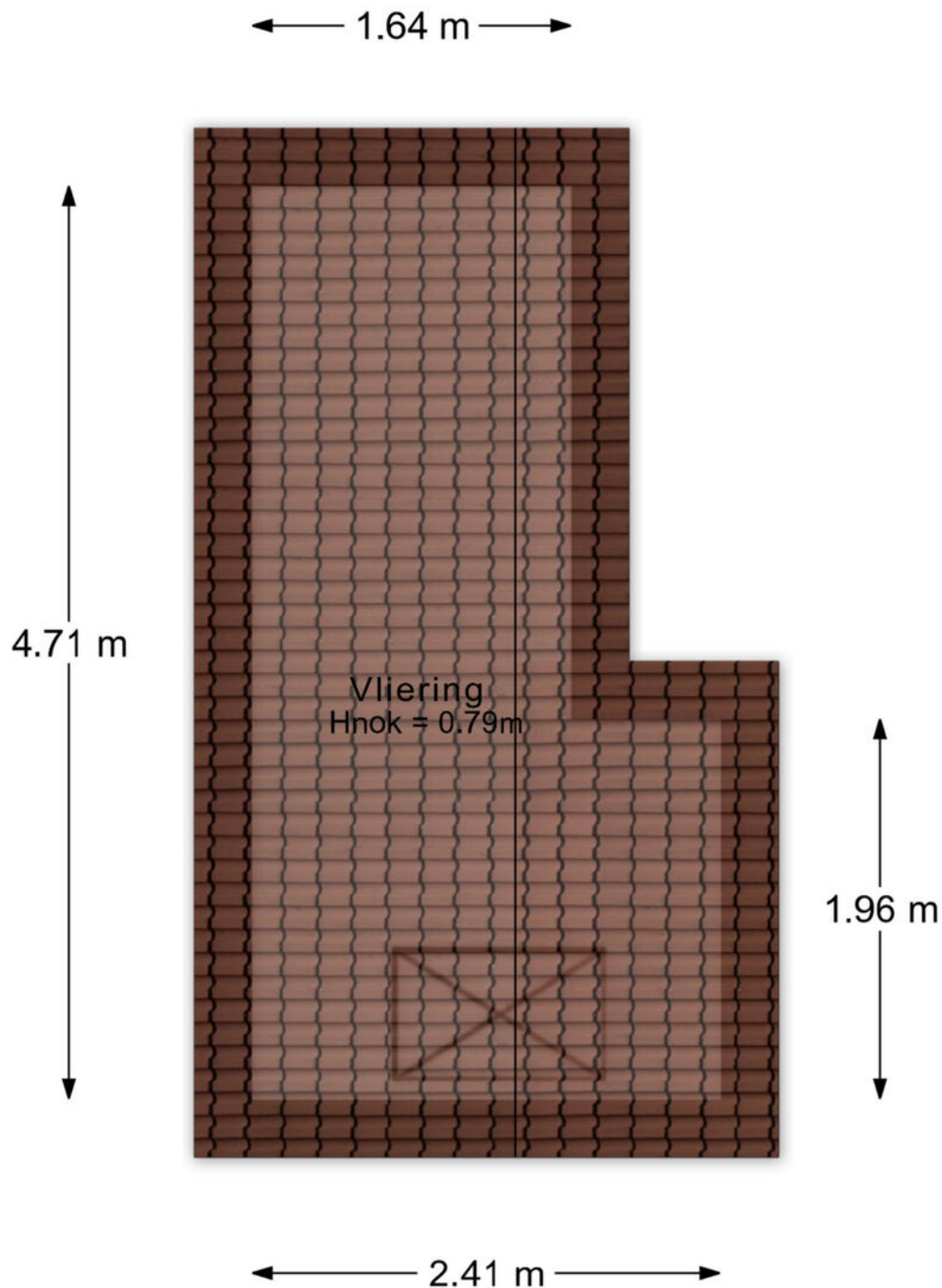
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

1e verdieping



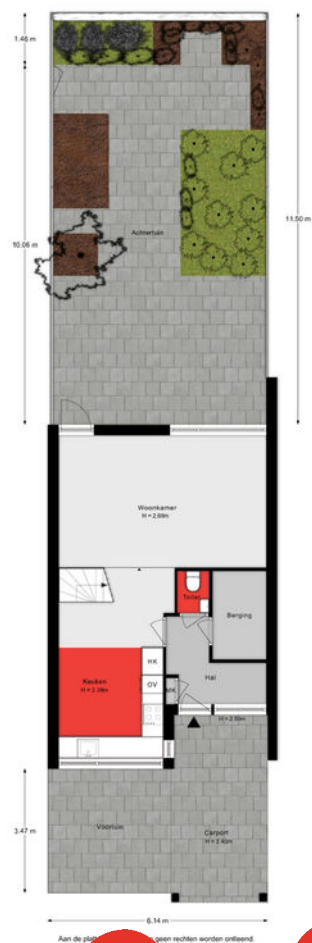
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

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

Designradiator(en)

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

- jaloezieën

X

- (losse) horren/rolhorren

X

Vloerdecoratie, te weten

- laminaat

X

- pvc

X

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat

X

- afzuigkap

X

- oven

X

- combi-oven/combimagnetron

X

- koel-vriescombinatie

X

- vaatwasser

X

- heetwaterkraan

X

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet

X

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

BLIJFT
ACHTER

GAAT
MEE

OVERNAME
(MOGELIJK)

- toiletrolhouder

X

- fontein

X

Badkamer met de volgende toebehoren

- douche (cabine/scherf)

X

- wastafel

X

- wastafelmeubel

X

- toilet

X

- toiletrolhouder

X

Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

(Voordeur)bel

X

Rookmelders

X

(Klok)thermostaat

X

Rolluiken

X

Warmwatervoorziening, te weten

- CV-installatie

X

Tuin - Inrichting

Tuinaanleg/bestrating

X

Beplanting

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

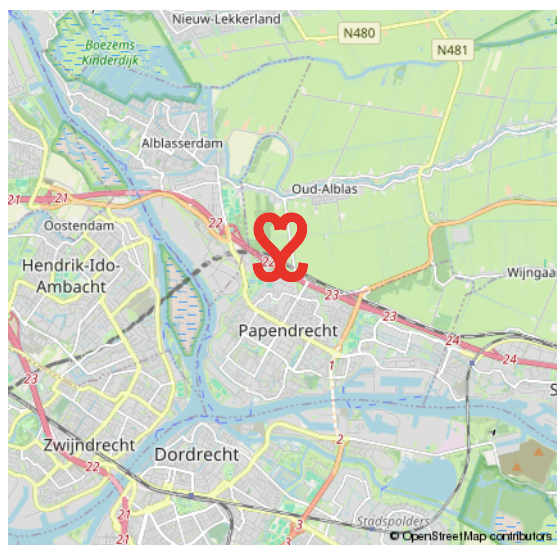
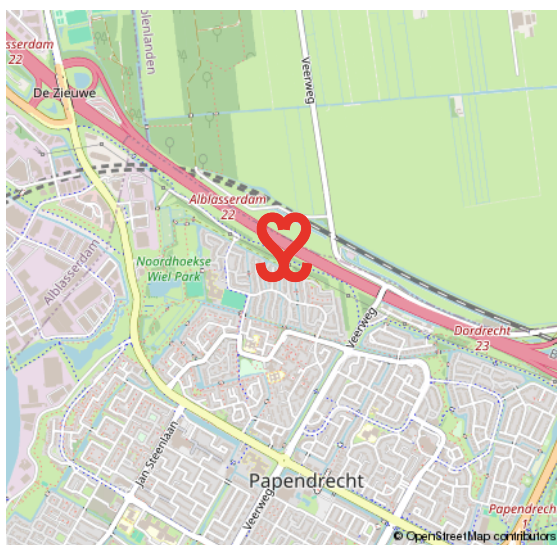
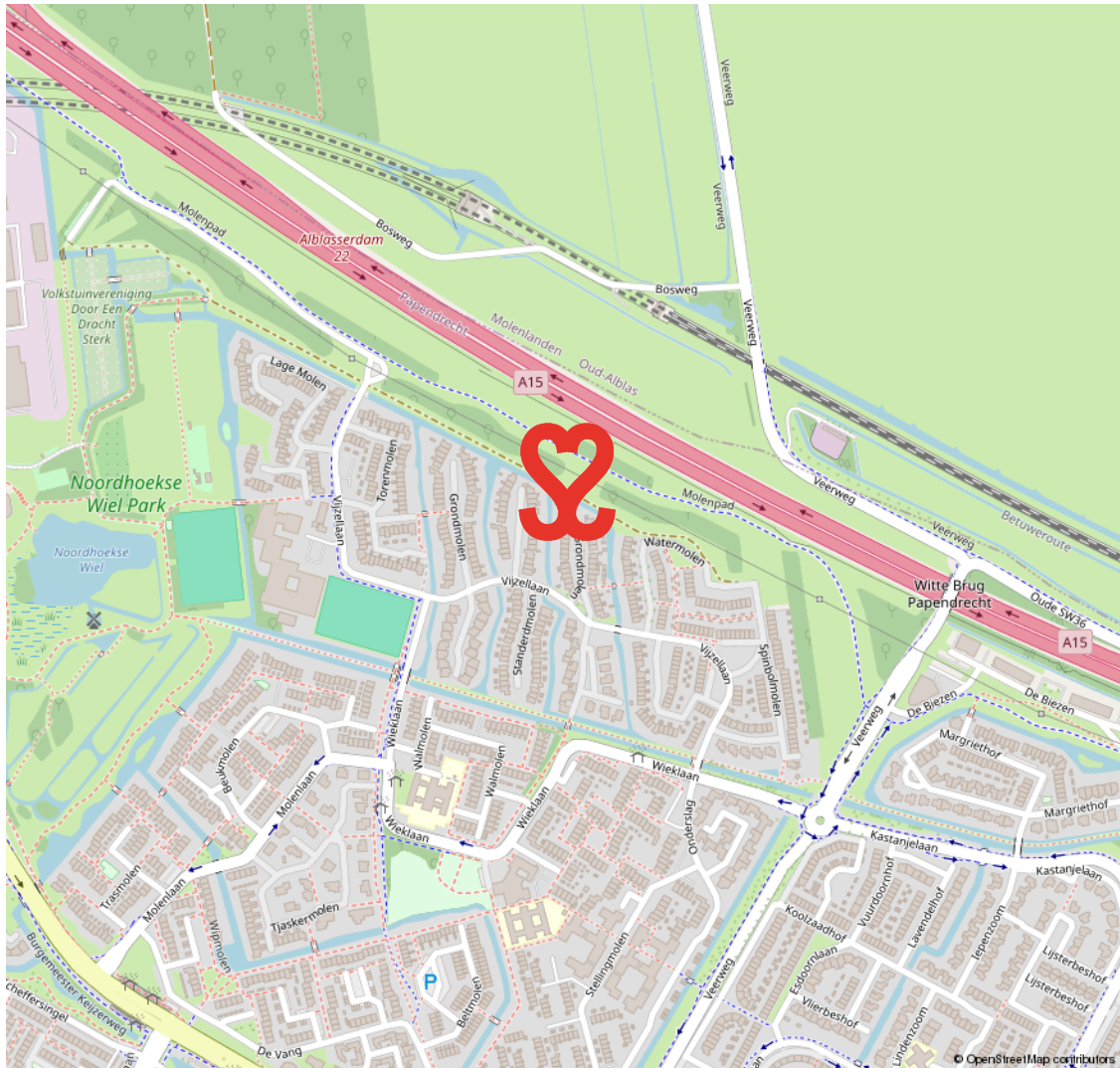
289

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 20 juni 2026
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.



EFFE CONTACTUH?

BAKKIE DOEN?

Vriesestraat 168
Dordrecht

BELLENNN!

078 - 6139600

MAILEN MAARRRR!

info@vijfvinkel.nl

VOLG ONS!



makelaars
VIJFVINKEL TROÛÈL

