




**DE HUIZEN
BEMIDDELAAR**
MAKELAARDIJ



**Trasmolen 50
3352 AJ Papendrecht
€ 439.000 k.k.**

**Deze woning wordt
aangeboden door:**

 **De Huizenbemiddelaar
Dordrecht e.o.**

Stationsweg 39
3311 JW Dordrecht

info@dhbdordrecht.nl
0788423562

Deze vestiging is aangesloten bij
de Huizenbemiddelaar C.S.
en Vastgoed Nederland





Kenmerken Trasmolen 50



Woonoppervlakte: 140 m²



Perceeloppervlakte: 179 m²



Inhoud: 486 m³



Bouwjaar: 1974



Aantal kamers: 4



Soort woning: eengezinswoning



Type woning: woonhuis



Vraagprijs: € 439.000 k.k.



Omschrijving Trasmolen 50

Wonen op een unieke locatie met vrij uitzicht over het Noordhoekse Wiel

Ben jij in staat de potentie van een woning én een toplocatie op waarde te schatten? Dan is dit een kans die je niet wilt missen.

Met trots bieden wij deze verrassend ruime en uitgebouwde eengezinswoning aan van ruim 140 m² woonoppervlakte, gelegen op één van de mooiste plekken van de geliefde wijk Molenvliet.

Aan de achterzijde geniet je van een werkelijk fantastisch vrij uitzicht over het Noordhoekse Wiel en het aangrenzende park. Woningen aan deze parkzijde komen zelden beschikbaar, waardoor dit een unieke kans is om op een absolute toplocatie te wonen.

De woning beschikt over een royale, over de volledige breedte uitgebouwde woonkamer met veel natuurlijke lichtinval. Dankzij de grote schuifpui vormt de tuin een verlengstuk van de leefruimte en geniet je dagelijks van het prachtige uitzicht op groen en water. Hier lopen binnen en buiten op natuurlijke wijze in elkaar over.

De circa 11 meter diepe en 5,5 meter brede achtertuin is gunstig gelegen op het westen, waardoor je hier optimaal kunt genieten van de middag- en avondzon. In combinatie met het fraaie uitzicht is dit een geweldige kans, al verdient het huis op dit moment wel een volledige modernisering. Dit biedt daarmee juist een uitstekende mogelijkheid om alles volledig naar eigen smaak en woonwensen te moderniseren.

Daarnaast beschikt de woning over ruim voldoende slaapkamers en zijn de hardhouten kozijnen en het schilderwerk in goede staat. Eventueel behoren dakkapellen in de toekomst ook nog tot de mogelijkheden om extra woonruimte te creëren, hetgeen potentie biedt en meerwaarde oplevert.

De basis voor een energiezuinig huis is al gelegd door bodemisolatie, spouwmuurisolatie en vrijwel overal HR++ glas. Met een verbetering van de dakisolatie en vloerisolatie is zelfs een energielabel B – en mogelijk zelfs A – haalbaar.

Maak dan een afspraak voor een bezichtiging en laat je verrassen door de ruimte, het uitzicht en de mogelijkheden.



Omschrijving Trasmolen 50

Indeling

Begane grond

Entree, hal met meterkast en toiletruimte.

De royale woonkamer is dankzij de uitbouw over de volledige breedte uitzonderlijk ruim te noemen. Via de grote schuifpui heb je direct contact met de tuin en het achtergelegen park.

Aan de voorzijde bevindt zich de halfopen keuken, die in directe verbinding staat met de woonkamer.

Eerste verdieping

Overloop met drie ruime slaapkamers (voorheen vier slaapkamers) en een complete badkamer.

- Royale masterbedroom aan de voorzijde, ontstaan door samenvoeging van twee slaapkamers.
- Tweede slaapkamer aan de achterzijde.
- Derde slaapkamer aan de achterzijde met toegang tot een dakterras.

Badkamer

Complete badkamer voorzien van een wastafel, inloopdouche en tweede toilet.

Tweede verdieping

Voorzolder met opstelling van de cv-combiketel (2024, CW5-capaciteit).

- Ruime vierde slaapkamer.

Tuin

De fraai gelegen achtertuintuin grenst direct aan een waterpartij en het park. Hier geniet je van rust, privacy en een uitzonderlijk vrij uitzicht op groen. Een plek waar natuur en wonen op unieke wijze samenkomen.

Algemeen

- Ruime uitgebouwde eengezinswoning van ruim 140 m² woonoppervlakte;
- Gelegen op een zeer gewilde locatie aan de rand van Molenvliet;
- Uniek vrij uitzicht over het Noordhoekse Wiel en het park;
- Achtertuintuin op het westen;
- Royale woonkamer met uitbouw over de volledige breedte;
- 4 slaapkamers (momenteel 3 op de eerste verdieping, oorspronkelijk 4);
- Cv-combiketel uit 2024 (CW5);
- Volledig naar eigen smaak te moderniseren;
- Zelden beschikbare ligging aan de parkzijde.



Omschrijving Trasmolen 50

Bijzonderheden

- Het dak van de uitbouw is onlangs vernieuwd.

Oplevering: in overleg

De Huizenbemiddelaar is lid Vastgoed Nederland (voorheen VBO & Vastgoedpro).

Uw eigen woning nog niet verkocht? Wij komen graag bij u langs! Neem contact op voor een gratis waardebeoordeling en een vrijblijvend adviesgesprek.

Deze informatie is met de nodige zorg vastgesteld. Aan deze gegevens kunnen echter geen rechten worden ontleend, alle aansprakelijkheid van De Huizenbemiddelaar Dordrecht en Papendrecht 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 uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Het staat de (potentiële) koper vrij om de opgegeven afmetingen zelf na te meten.



Trasmolen 50 in beeld







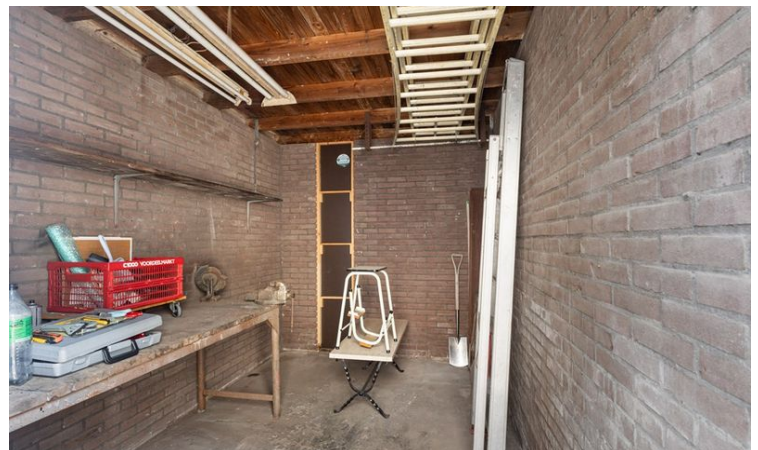
















Alle kenmerken op een rij

Status	beschikbaar
Adres	Trasmolen 50
Postcode	3352 AJ
Plaats	Papendrecht
Aanvaarding	in overleg
Soort woning	eengezinswoning
Type woning	woonhuis
Bouwjaar	1974
Woonoppervlakte (m ²)	140
Perceeloppervlakte (m ²)	179
Inhoud (m ³)	486
Aantal woonlagen	3
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Verwarming	CV ketel
Energielabel	C, vervaldatum: 3 feb 2036

