



makelaars  
**VIJFVINKEL TROSSEL**



# TE KOOP

**BALSA 170**  
**3315 NK DORDRECHT**

**VIJFVINKEL.NL**

# Dream TEAM



## De Trossèlletjes

Yes. Dat zijn wij! 9 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

WOW! Super gaaf gemoderniseerde, speels ingedeelde én energiezuinige woning met oprit, eetkeuken, living met aangrenzend terras aan het water, vier slaapkamers en carport.

## KENMERKEN WONING

### TYPE WONING

tussenwoning

### AANTAL KAMERS

6

### WOONOPPERVLAKTE

107 m<sup>2</sup>

### PERCELOPPERVLAKTE

96 m<sup>2</sup>

### INHOUD

351 m<sup>3</sup>

### BOUWJAAR

1997

### TUIN

voortuin, zonneterras

### PARKEREN

parkeren op eigen erf onder de carport

### VERWARMING

c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk

### ISOLATIE

volledig geïsoleerd

**VRAAGPRIJS € 400.000 K.K.**



BALSA 170, DORDRECHT

# WONEN AAN HET WATER!

- altijd 'vakantievibes' dankzij de prachtige waterligging aan de achterzijde;
- in de afgelopen jaren op stijlvolle wijze gemoderniseerd en met een hoogwaardig afwerkingsniveau;
- eyecatchers zijn de vide en de twee verdiepingen hoge raampartij met waterzicht. De vide brengt de twee leefruimtes (eetkeuken en woonkamer) samen;
- speelse eetkeuken met strakke inrichting op straatniveau;
- een niveau lager gelegen living met heerlijk royaal terras aan het water (zuidwest);
- 4 slaapkamers en luxe badkamer (2019) op de eerste verdieping;
- eigen parkeergelegenheid onder de carport;
- verwarmde berging aan de voorzijde (tevens vanuit de woning bereikbaar);
- energielabel A, volledig geïsoleerd én 11 zonnepanelen;
- gelegen aan de rand van de kindvriendelijke woonwijk Oudelandshoek;
- natuurliefhebbers kunnen hun hart ophalen in de nabijgelegen natuurgebieden 'De Merwelanden' en de 'Dordtse Biesbosch';
- direct de Wantijdijk op lopen en de dag starten met een kop koffie op het terras van het recent geopende 'het Gemaal';
- nabij scholen, winkelcentrum 'De Bieshof', treinstation Stadspolders en uitvalswegen (A15, N3);
- woonoppervlak 107 m<sup>2</sup>. Inhoud 351 m<sup>3</sup>.
- bouwjaar 1997. Eigen grond 96 m<sup>2</sup>.

Indeling:

Begane grond:

Entree in hal met toegang naar de ruime berging aan de voorzijde, toilet, trapopgang en toegang naar de eetkeuken.

De berging is cv verwarmd en voorzien van de meterkast (5 groepen, aardlekschakelaar, hoofdschakelaar en glasvezelaansluiting) en de pomp van de vloerverwarming van de keuken. De berging is ook van buitenaf bereikbaar.

Moderne toiletruimte (2016) met hangend closet, fonteintje en fraai tegelwerk.

Gave eetkeuken met strakke keukeninrichting (2016) in hoekopstelling voorzien van een stoer composiet blad, combi-oven, vaatwasser, koelkast, vriezer, 5-pits gasfornuis, rvs afzuigschouw en strakke koof met inbouwspots. Echte eyecatchers zijn de vide en de twee verdiepingen hoge raampartij met uitzicht op het water. De vide brengt de twee leefruimtes (eetkeuken en woonkamer) samen. De fraaie, met eiken beklede, trap leidt je naar de één niveau lager gelegen woonkamer.

Waterniveau (-1):

Leuke, speelse woonkamer met veel lichtinval. In de voorraadkast onder de trap bevindt zich de pomp van de vloerverwarming van de woonkamer. Via de aluminium schuifpui bereik je het royale, direct aan het water grenzende terras.

**BALSA 170, DORDRECHT**

# LEUKE SPEELSE INDELING, LICHT EN EEN HOOGWAARDIGE AFWERKING

---

**Terras:**

Wat een heerlijk plekje! Het is terras is gesitueerd op het zonnige zuidwesten en is vrij gelegen aan het water.

**Eerste verdieping:**

Overloop met moderne toiletruimte (2019), kast met aansluiting voor de wasapparatuur, opstelplaats cv ketel (Intergas, 2016), de WTW ventilatie unit en de omvormer van de zonnepanelen.

Slaapkamer 1, ruime kamer gesitueerd aan de achterzijde.

Slaapkamer 2, gesitueerd aan de achterzijde.

Slaapkamer 3, ruime kamer gesitueerd aan de voorzijde.

Slaapkamer 4, gesitueerd aan de voorzijde.

Luxe badkamer (2019) met inloopdouche, ligbad, wastafelmeubel, spiegel met verwarming en kastruimte.

**Tuin/parkeren:**

Parkeren op eigen erf onder de carport aan de voorzijde van de woning. Naastgelegen berging.

**Algemeen:**

Vloerafwerking: laminaat. De woonkamer en keuken zijn voorzien van comfortabele vloerverwarming.

De berging en sanitaire ruimtes zijn voorzien een tegelvloer.

Wandafwerking: glad stucwerk.

Kozijnen: volledig voorzien van houten kozijnen, exclusief de aluminium schuifpui.

Trappen: beide trappen zijn gerenoveerd en met eiken bekleed.

Screens: de keuken en slaapkamers aan de achterzijde zijn voorzien van elektrisch bedienbare screens. Handmatig bedienbaar zonnenscherm woonkamerzijde.

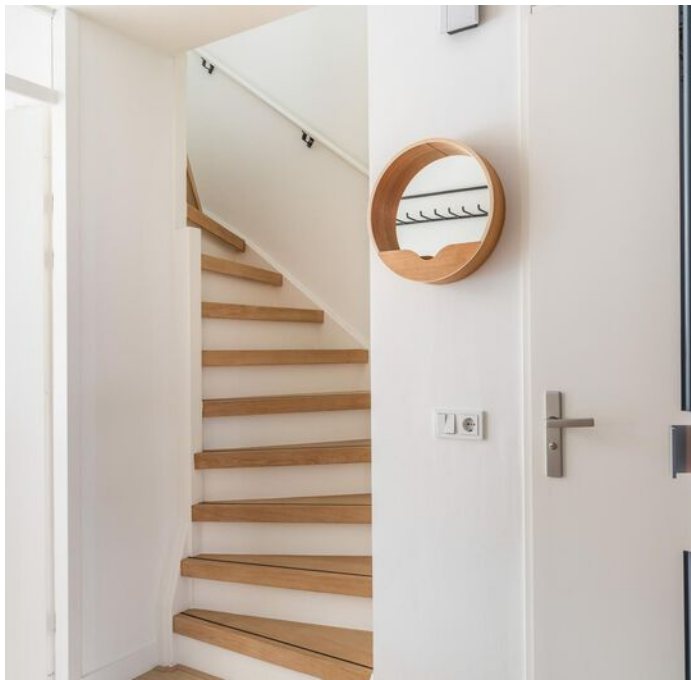
Schilderwerk: de woning is in 2022 vrijwel geheel (binnen- en buitenzijde) geschilderd.

Bouwjaar: 1997.

Grondoppervlak: 96 m<sup>2</sup>.

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie R, nummer 5854.

Oplevering: acht weken na oplevering van de nieuwe woning van de verkopers, doch uiterlijk eind december 2024.



## KENMERKEN

Isolatie: volledig geïsoleerd.

Energielabel: A.

Airconditioning: ter plaatse van de woonkamer/woonkeuken (2020).

Zonnepanelen: 11 zonnepanelen (2022)



Melissa

## Melissa vertelt...

Hoi! Ik ben Melissa, één van die vakidioten. Leuk huis hè! Tijdens de bezichtiging vertellen we er natuurlijk alles live over. Hier alvast een hele mooie voorproef met deze brochure.

Nog meer info opslurpen?

Trek aan de bel, mail of chat met ons.



**GAVE EETKEUKEN  
(2016) MET STRAKKE  
INRICHTING, VIDE EN  
MAGTIG HOGE  
RAAMPARTIJ MET  
UITZICHT OP HET  
WATER**



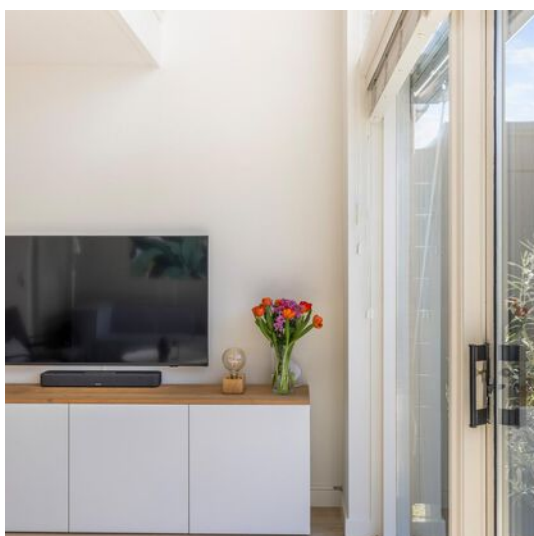






**WATERNIVEAU (-1)**

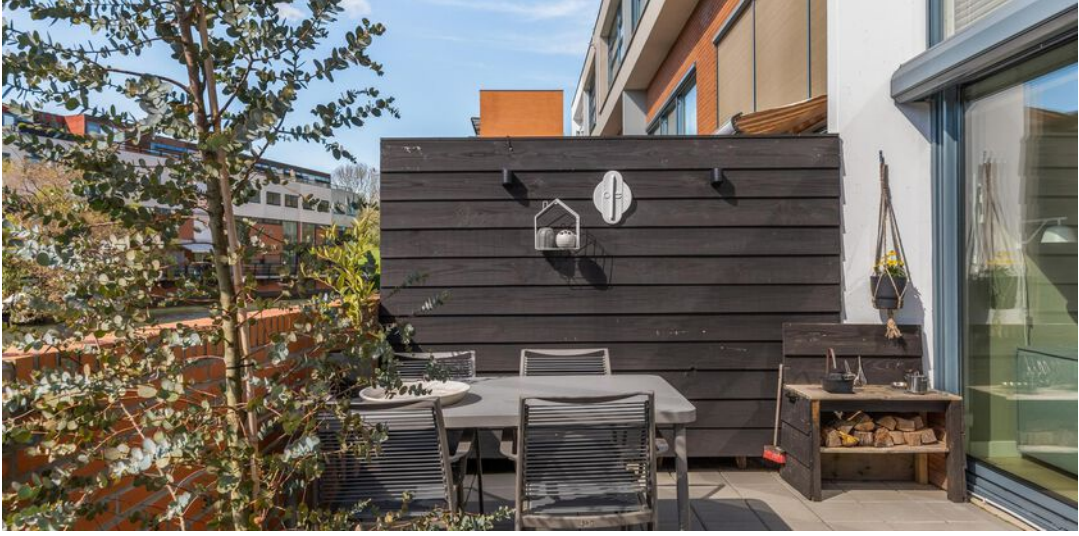
**SFEERVOLLE LIVING  
MET SCHUIFPUI NAAR  
HET TERRAS**





**VOLOP GENIETEN OP  
HET ZONNIGE, ROYALE  
TERRAS AAN HET  
WATER**







**MODERN TOILET EN  
TRAPOGANG NAAR  
DE SLAAPVERDIEPING  
(1E ETAGE)**

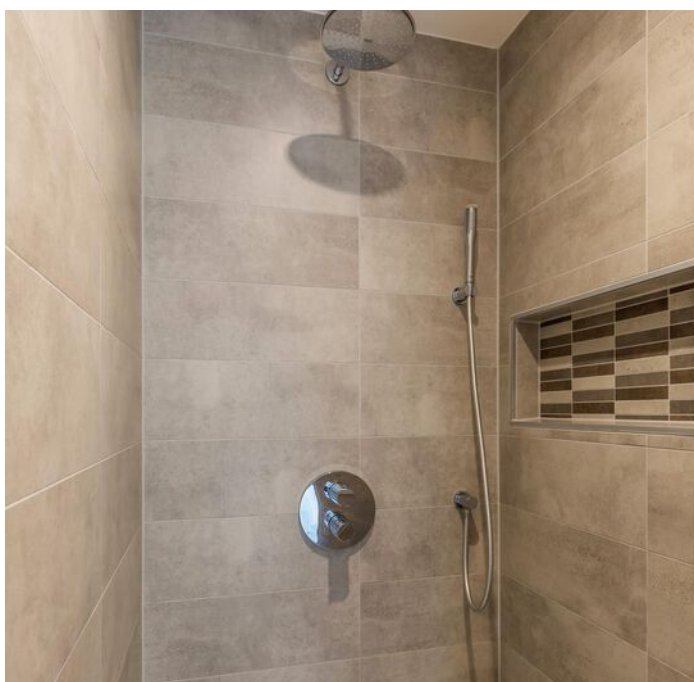


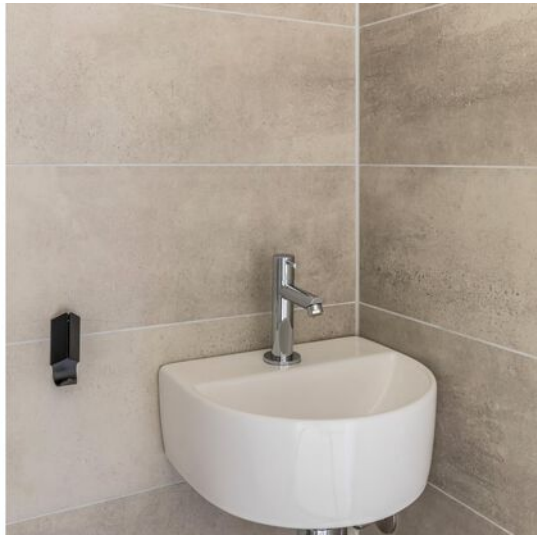






**STOERE BADKAMER  
(2019) MET  
INLOOPDOUCHE  
EN LIGBAD**





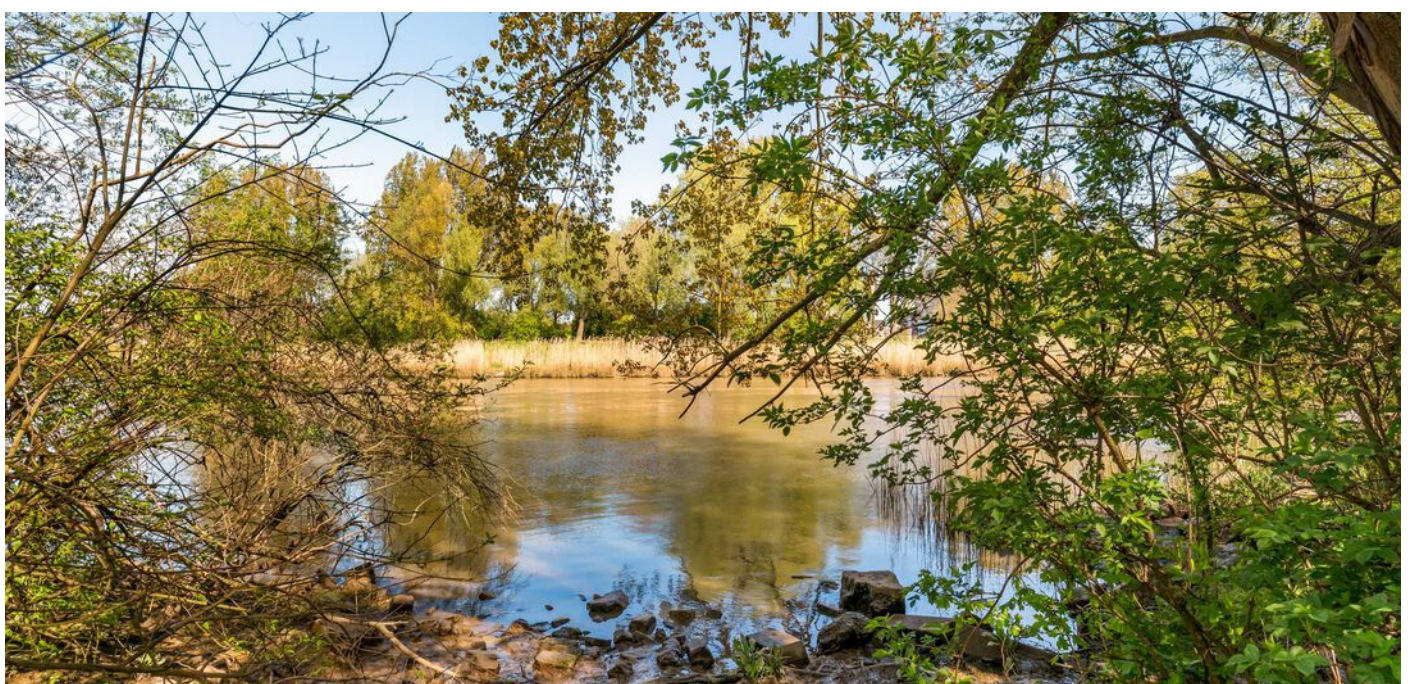




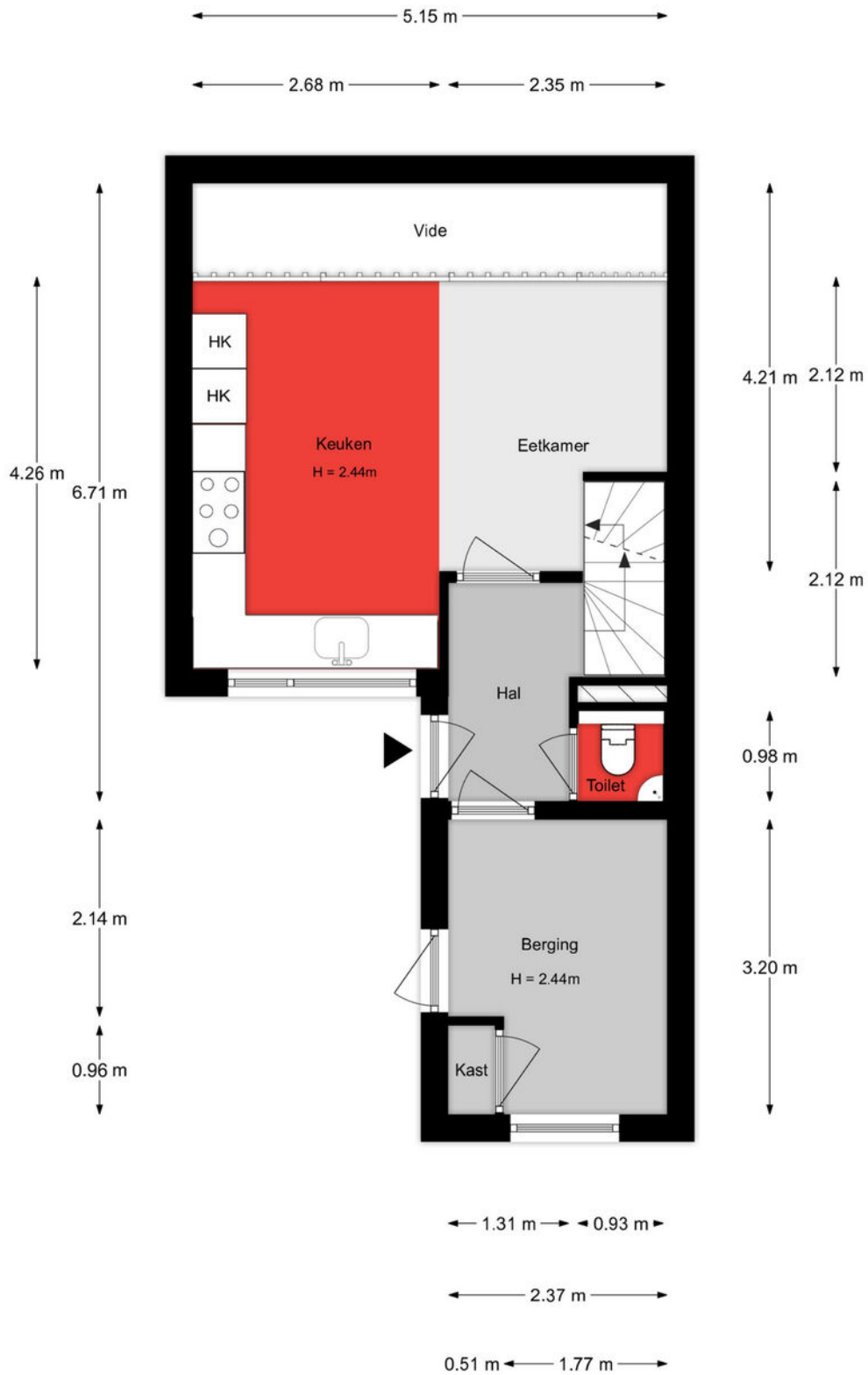


**LETTERLIJK OM DE  
HOEK VAN DE  
WANTIJDJK**

**IDEAAL VOOR  
NATUURLIEFHEBBERS!**

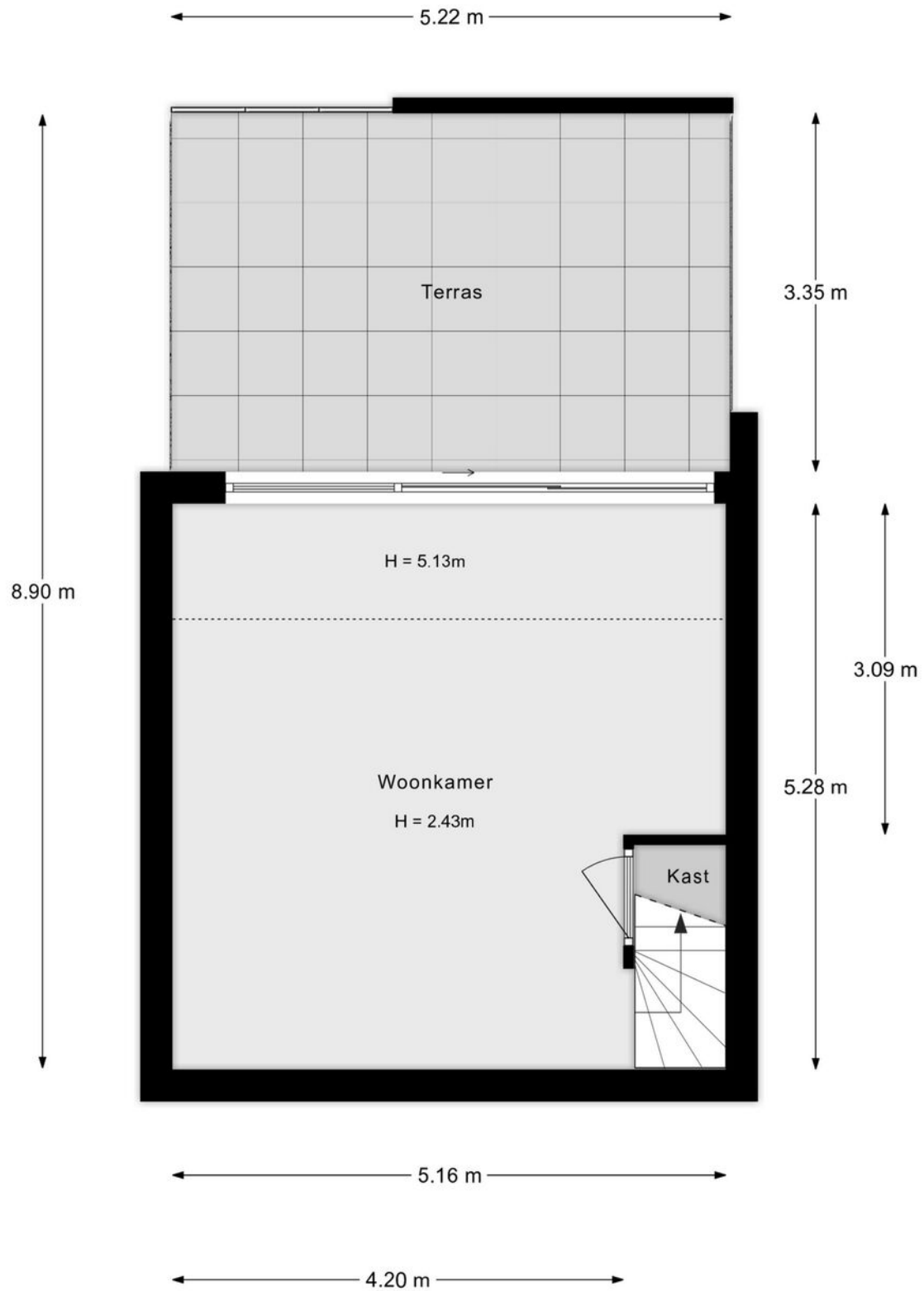


# Begane grond



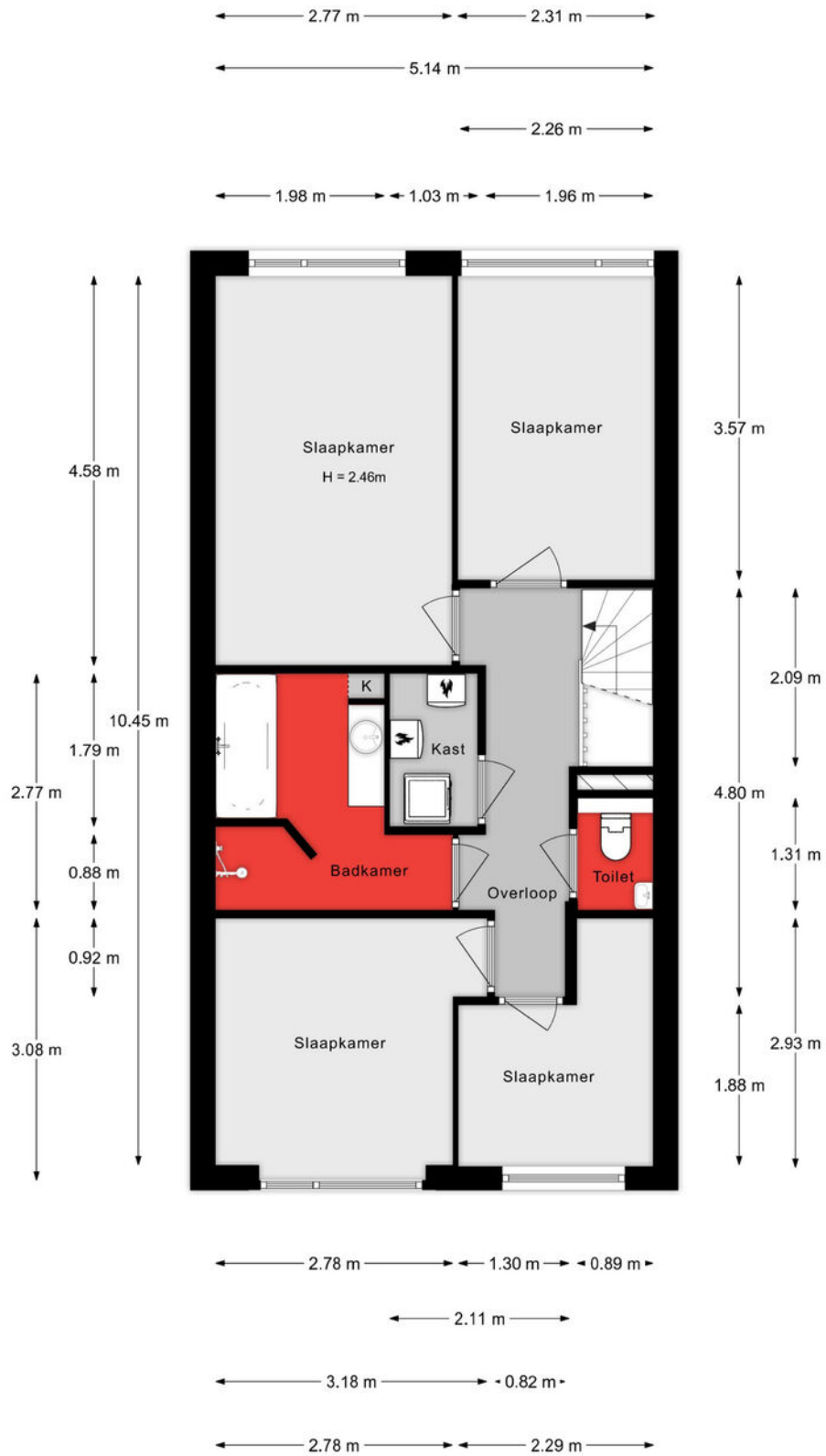
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

## Waterniveau (-1)



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

# 1e 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 verhuisd 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)
<b>Woning - Interieur</b>			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
- Buitenverlichting	X		
- Grondspots terras		X	
 (Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Trapkastinrichting	X		
- Stellingkasten berging		X	
 Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails		X	
- gordijnen		X	
- jaloezieën	X		
- Rolgordijn Slaapkamer x	X		
 Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
 Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel	X		
 <b>Woning - Keuken</b>			
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)
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		



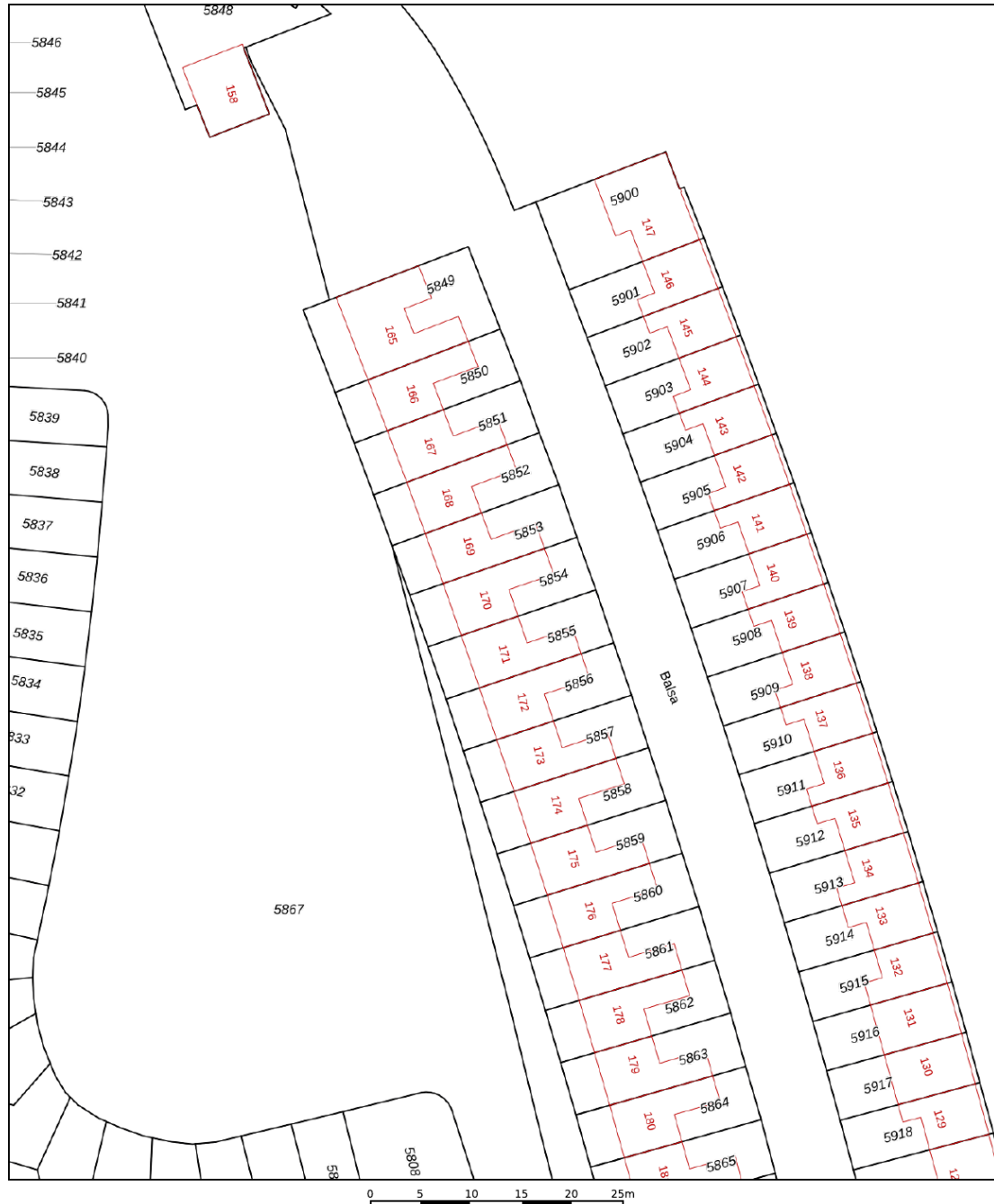
# LIJST VAN ZAKEN


BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Potten met planten		X	
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder		X	
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- Trampoline		X	

# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

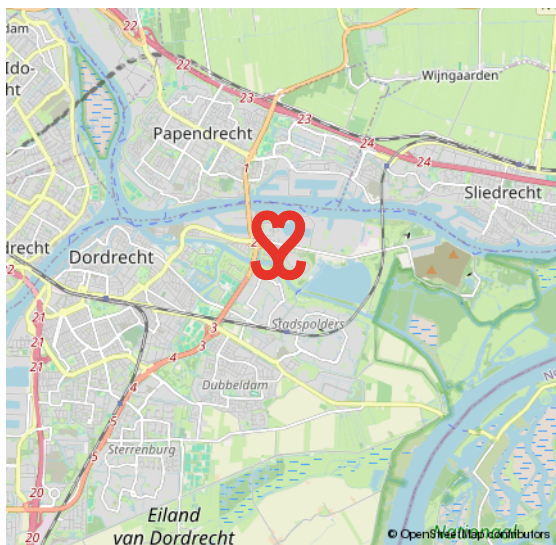
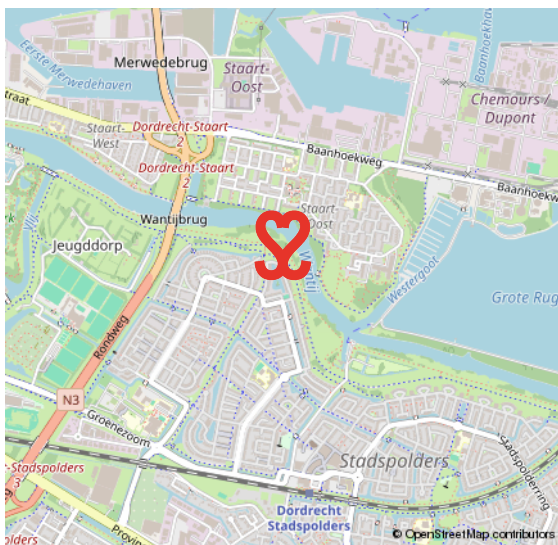
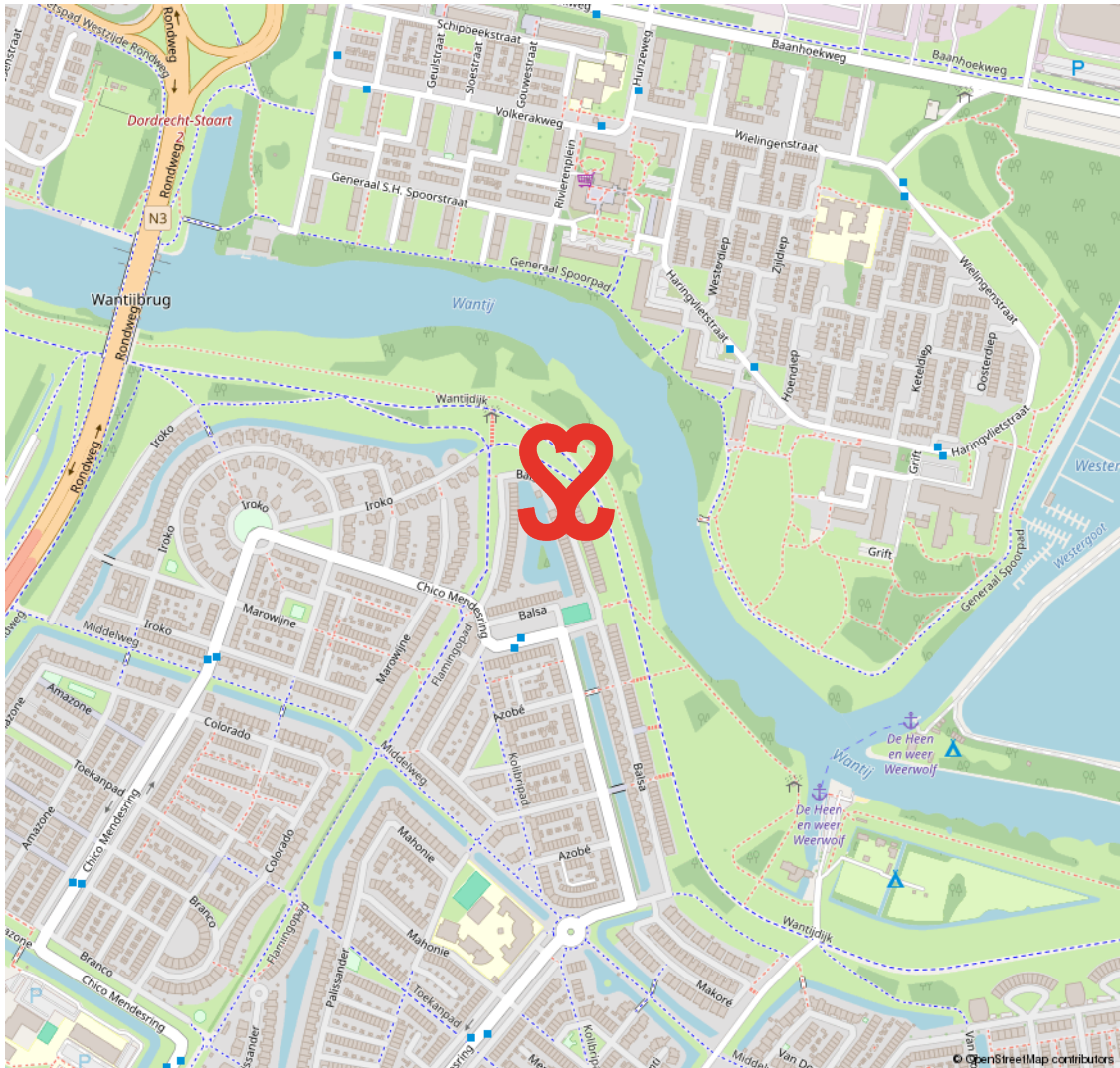


<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Dordrecht</p> <p>Sectie R</p> <p>Perceel 5854</p>	<p><b>kadaster</b></p> 
---	---	--

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 27 november 2023  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

# SITUERING



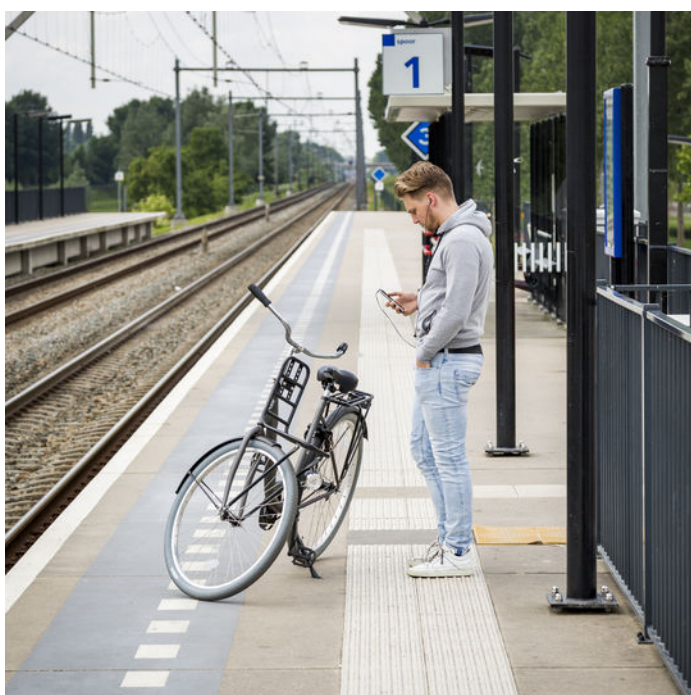
# OUDELANDSHOEK

GEZINSWIJK, GRENZEND AAN DE N3 EN HET WANTIJ

Oudelandshoek is een echte gezinswijk, gelegen in het noordoosten van Dordrecht. De wijk is onderdeel van Stadspolders en grenst aan de N3 en rivier Het Wantij. In de jaren negentig van de twintigste eeuw werd deze

wijk gebouwd in een voormalig poldergebied. Daarom is hier nog veel groen en water te vinden. De wijk heeft veel voorzieningen zoals o.a. winkelcentrum De Bieshof, NS station, scholen, een grand-café en een speeltuin.

**GELEGEN IN  
EEN VOORMALIGE POLDER**



# 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 (m<sup>2</sup>) en inhoud (m<sup>3</sup>) 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."



## 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!"



## 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."



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. En, als je even doorspoelt, kan deze woning hier dus ook aan bijdragen.

Kiezen voor ons is dus óók kiezen voor een ander. Van een goede service en een flinke portie bezieling bij de verkoop naar een WC voor een ander en een ó zo belangrijke rol voor (jo)u. Het hart van de Trossèlletjes klopt nou eenmaal ook voor 't goede doel. Niets ingewikkelds aan.

Benieuwd wat we nog meer in petto hebben?  
Veeg snel door naar de rest van dit advies.





## EFFE CONTACTUH?

### BAKKIE DOEN?

Vriesestraat 168  
Dordrecht

### BELLENNN!

078 - 6139600

### MAILEN MAARRRR!

[info@vijfvinkel.nl](mailto:info@vijfvinkel.nl)

### VOLG ONS!



makelaars

**VIJFVINKEL TROSZÉL**

