



makelaars
VIJFVINKEL TROSSEL

TE KOOP

BALSA 229
3315 NM DORDRECHT

VIJFVINKEL.NL

Dream TEAM



De Trosselletjes

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

Verrassend ruime(!) drive-in woning met oprit/garage, recent voorzien van diverse luxe extra's en geweldig aan het water gelegen in de wijk Oudelandshoek!

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

tussenwoning / drive-in

AANTAL KAMERS

6

WOONOPPERVLAKTE

141 m²

PERCELOPPERVLAKTE

71 m²

INHOUD

514 m³

BOUWJAAR

1997

BUITENRUIMTES

voortuin, 3 terrassen

GARAGE

inpandig

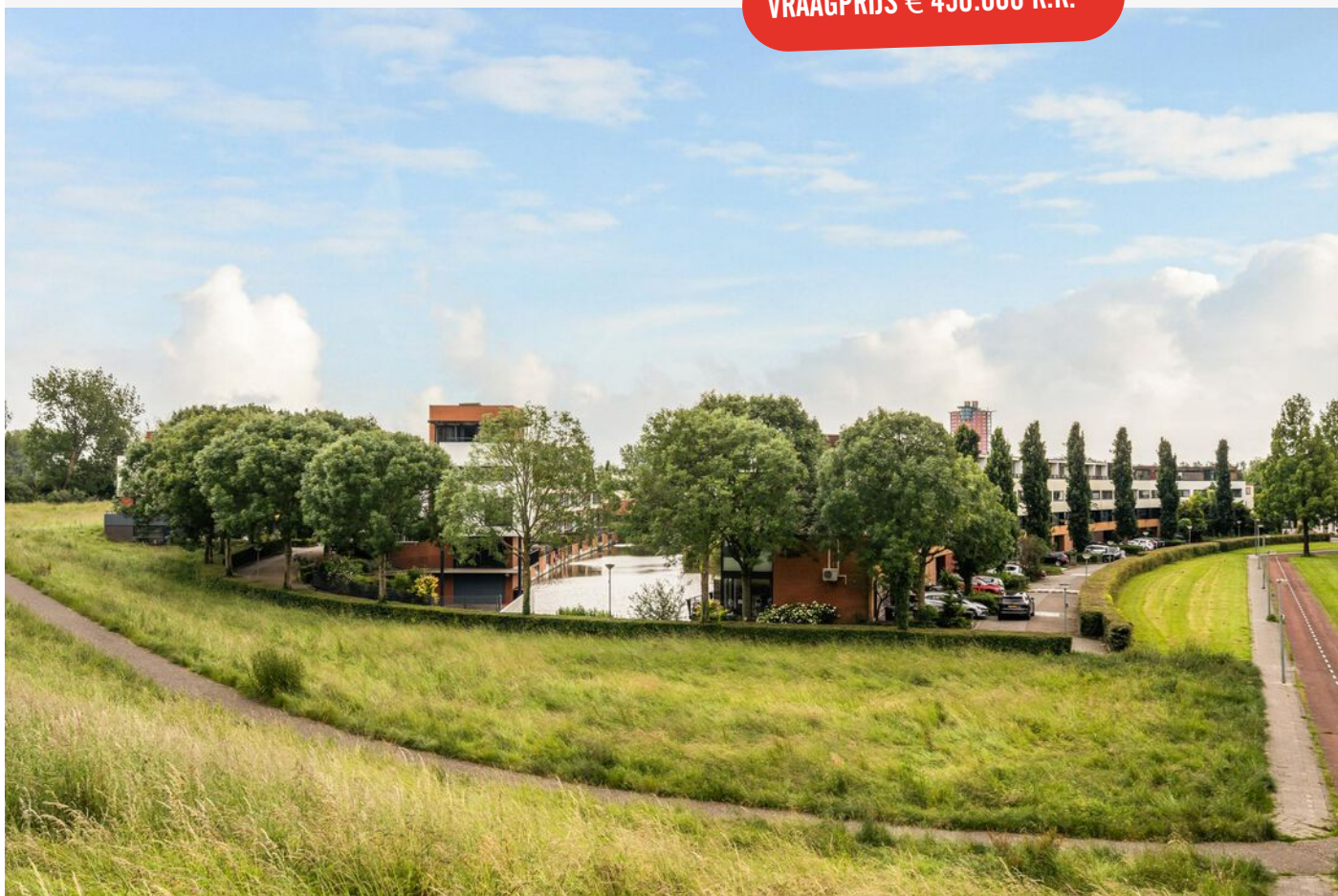
VERWARMING

c.v.-ketel / airco

ISOLATIE

volledig geïsoleerd

VRAAGPRIJS € 450.000 K.K.



BALSA 229, DORDRECHT

MODERNE ÉÉNGEZINSWONING OP EEN PRACHTLOCATIE IN OUDELANDSHOEK

- ééngzins- drive-inwoning met speelse vide en royale leefruimte verdeeld over vier woonlagen;
- bijzonder rustig gelegen aan de voet van de Wantijdijk, omgeven door groen en grenzend aan een grote waterpartij;
- energiezuinig (label A), mede dankzij de 8 zonnepanelen en volledige isolatie;
- in 2022 voorzien van een stoere keuken en diverse extra's zoals airco, vloerverwarming, stalen pui en afwerkingen;
- begane grond met garage, woonkeuken en aangrenzend terras aan het water;
- royale woonkamer op de gehele 1e verdieping, door de speelse vide in verbinding met de keuken;
- 2e verdieping met 3 slaapkamers en de badkamer;
- de 3e verdieping beschikt over een 4e slaapkamer, berging, balkon en dakterras;
- eigen parkeergelegenheid voor de deur alsmede in de inpandige garage;
- gelegen aan de rand van de wijk Oudelandshoek, direct bij de Wantijdijk met daarachter het natuurgebied 'De Merwelanden' en golfbaan;
- voorts ideale ligging ten opzichte van scholen, winkelcentrum Bieshof, NS-station Stadspolders en uitvalswegen;
- woonoppervlak 141 m². Bruto inhoud 514 m³;
- bouwjaar 1997. Eigen grond 71 m².

Indeling:

Begane grond:

Entree/portaal met meterkast (v.v. vernieuwde installatie met 3-fasen en glasvezelaansluiting), toilet en deur naar de inpandige garage. Vanuit het voorportaal is de tussenhall te bereiken waar zich de trapopgang naar de woonverdieping bevindt alsmede een trapkast en toegang tot de keuken.

De woonkeuken is gesitueerd aan de achter-/waterzijde en beschikt over een moderne, in 2022 geplaatste hoekopstelling met vaatwasser, SMEG oven met inductie kookplaat, wandmodel afzuigschouw, warmwaterboiler en veel vaste kastruimte in de apothekerskast en onder- en bovenkastjes. De keuken biedt ruimte voor het plaatsen van een eettafel en ook is vanaf hier, middels een schuifpui, het terras aan het water te bereiken.

Eerste verdieping:

Op de 1e verdieping bevindt zich de royale open woonkamer, middels een speelse vide verbonden met de keuken op de begane grond. De trapopgang is af te sluiten door een stoere, in 2022 geplaatste zwartstalen schuifdeur met softclose. Ook is de balustrade van de vide vernieuwd met zwart staal/glas. Er is airconditioning aanwezig en aan de voorzijde bevindt zich een elektrische bedienbaar zonnescerm.

Tweede verdieping:

Overloop welke toegang biedt tot de 3 slaapkamers, de badkamer en trapopgang naar de 3e verdieping. Tevens airconditioning en kastruimte met WTW-unit, cv-combiketel (Nefit HR uit 2015) en omvormer zonnepanelen.

Slaapkamer I, gesitueerd aan de voorzijde van de woning en thans opgesplitst in een slaapkamer met aangrenzende werkkamer.

Slaapkamer II, gesitueerd aan de achterzijde van de woning.

Slaapkamer III, eveneens gesitueerd aan de achterzijde van de woning.

BALSA 229, DORDRECHT

GELEGEN AAN HET WATER EN DIRECT AAN DE VOET VAN DE WANTIJDJK

De mooie badkamer bevindt zich in het midden van de woning en is voorzien van een ruime inloopdouche, wastafel en wandcloset. Ook is er een handdoekradiator en grote spiegel.

Derde verdieping:

Overloop met toegang tot de grote 4e slaapkamer, een bergruimte en toegang naar het royale dakterras aan de achterzijde.

De slaapkamer bevindt zich aan de voorzijde, beschikt over airconditioning en biedt toegang tot het balkon aan de voorzijde van de woning.

Buitenruimtes:

De woning beschikt over maar liefst 3 buitenruimtes! Het terras 'op' het water op de begane grond, een smaller balkon aan de voorzijde op de 3e verdieping en een groot dakterras (eveneens) op de 3e verdieping gelegen aan de achterzijde. De terrassen aan de achterzijde bieden je een machtig vrij zicht over het water en de groene omgeving van de naastgelegen Wantijdijk. Het grote dakterras beschikt over een buitenkraantje en het terras op de begane grond heeft een zonnescherm.

Oprit/garage:

Aan de voorzijde van de woning is er de eigen parkeerplaats. De ruimte voor de woning is grotendeels bestraat en geeft toegang tot de garage.

Algemeen:

Vloerafwerking: recent gelegde pvc vloer op de begane grond en 1e verdieping. Tapijt (2022) ter plaatse van de slaapverdiepingen.

Wandafwerking: voornamelijk spachtelputz als wandafwerking.

Kozijnen/beglazing: houten kozijnen met dubbele beglazing (aluminium schuifpui naar het terras).

Vloerverwarming: de PVC vloer op de begane grond is voorzien van elektrische vloerverwarming.

Zonnepanelen: in het jaar 2022 zijn er 8 zonnepanelen geplaatst.

Airconditioning: de woning beschikt over een in 2022 geïnstalleerde airconditioningsinstallatie, verdeeld over de verdiepingen (3 units).

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie R, nummer 5846.

Oplevering: in overleg.



**LIGGING AAN EEN
BREDE
WATERPARTIJ**

**NIEUWE,
LUXE KEUKEN**



KENMERKEN

Woonoppervlak 141 m²

Bruto inhoud 514 m³

Bouwjaar: 1997

Grondoppervlak: 71 m²

Energie label: A

Wijk: Oudelandshoek



Jeroen

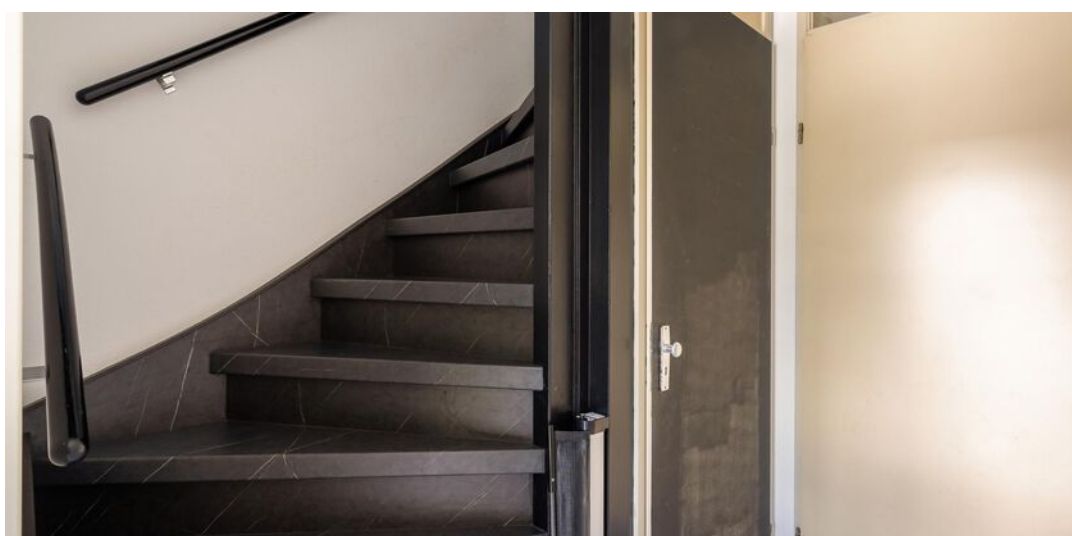
Jeroen vertelt...

Hoi! Ik ben Jeroen, 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.



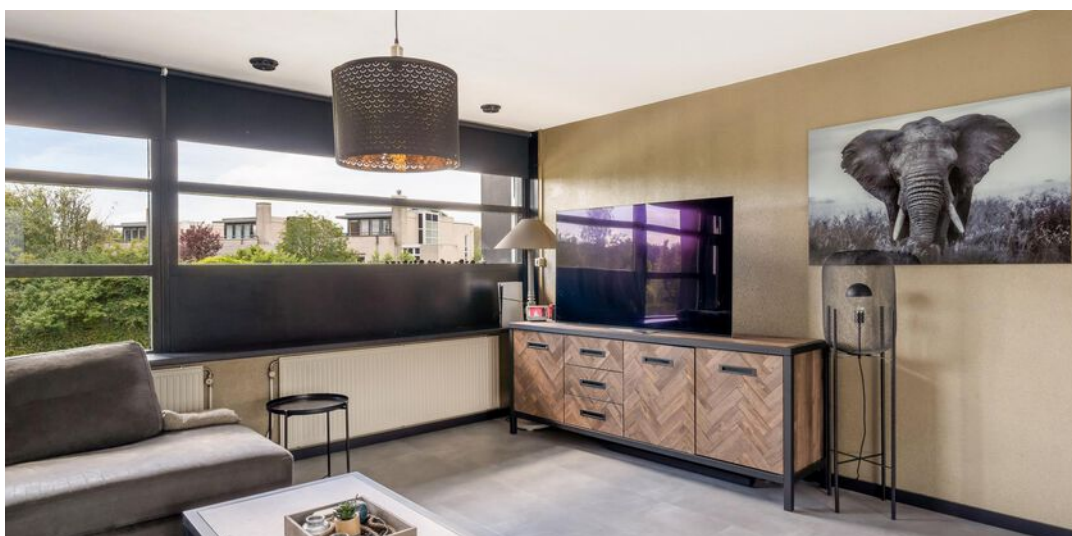
**UITZICHT
ACHTERZIJD
OP DE
WANTIJDIK**



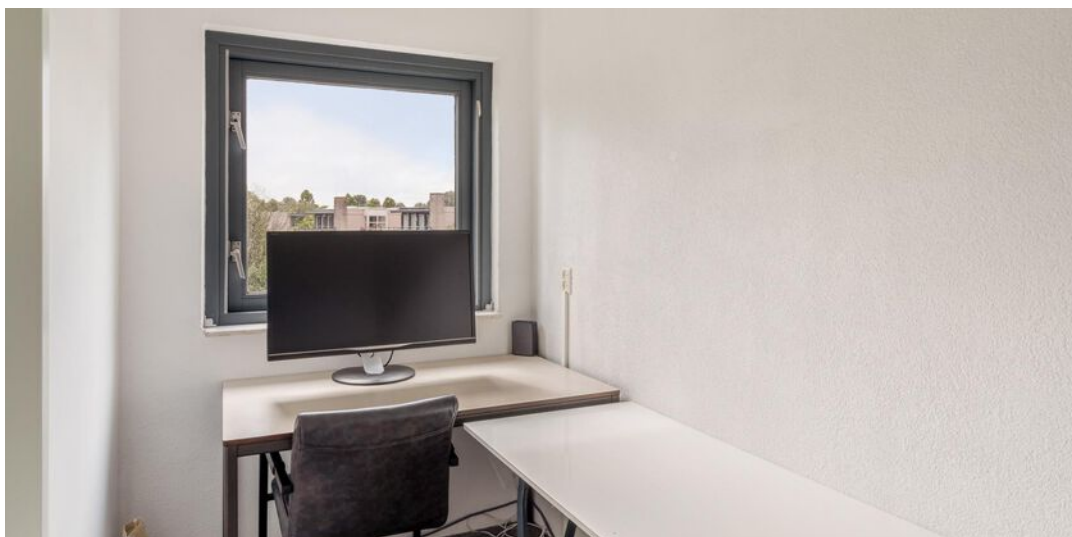




**ROYALE WOONKAMER
OP DE 1E VERDIEPING**





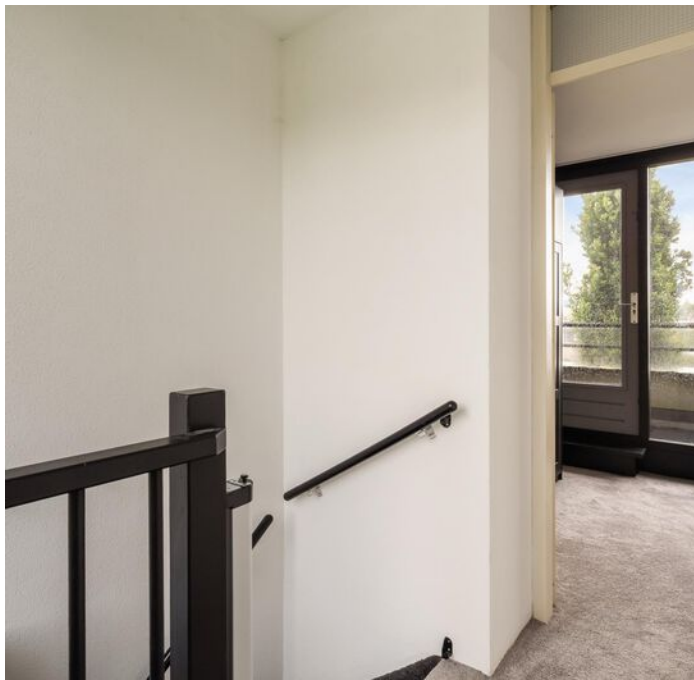


**3 SLAAPKAMERS, DE
BADKAMER EN EEN
WERKKAMER OP DE
2E VERDIEPING**









**3E VERDIEPING MET
RUIME SLAAPKAMER,
BERGING, DAKTERRAS
EN BALKÓN**







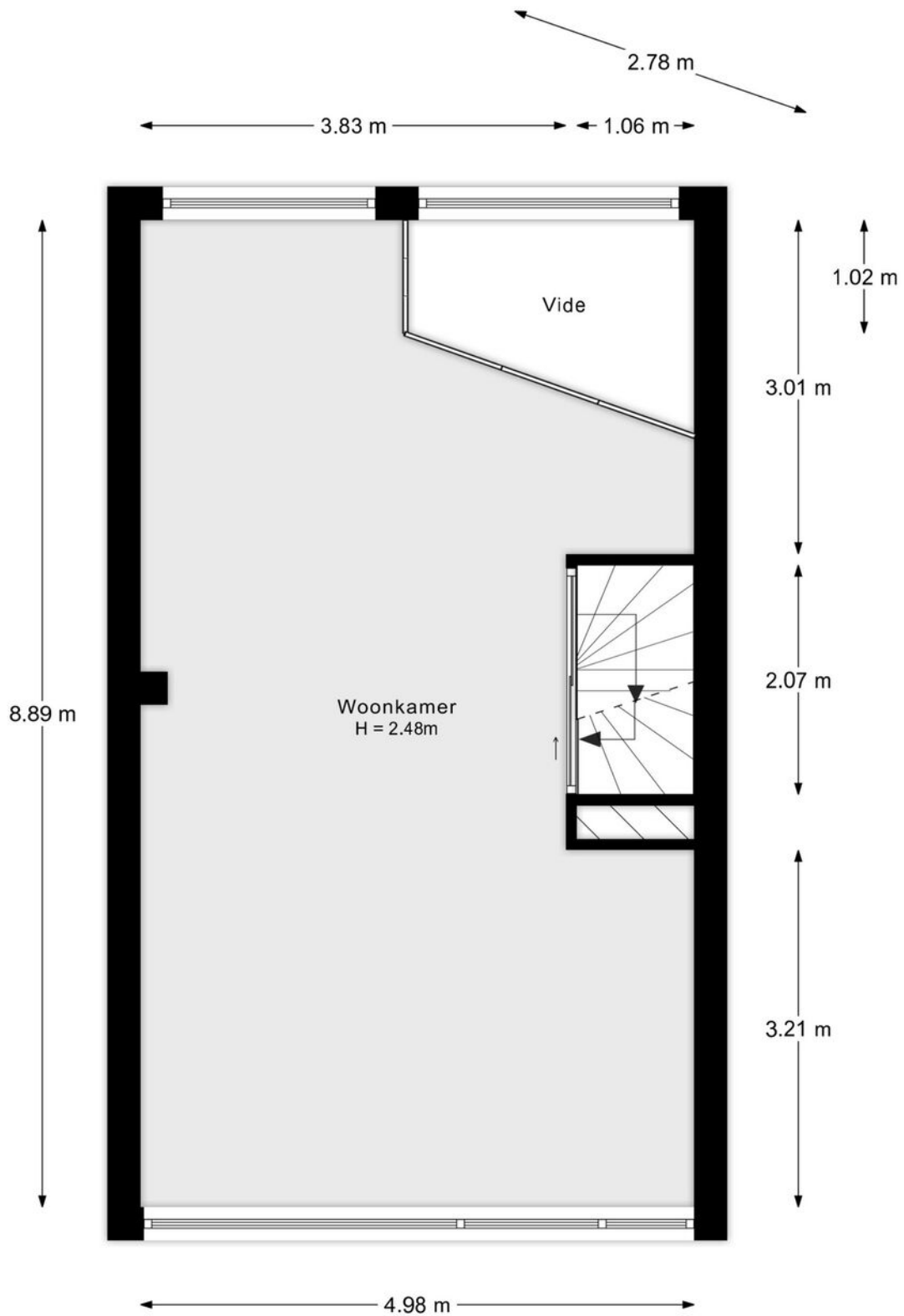


Begane grond



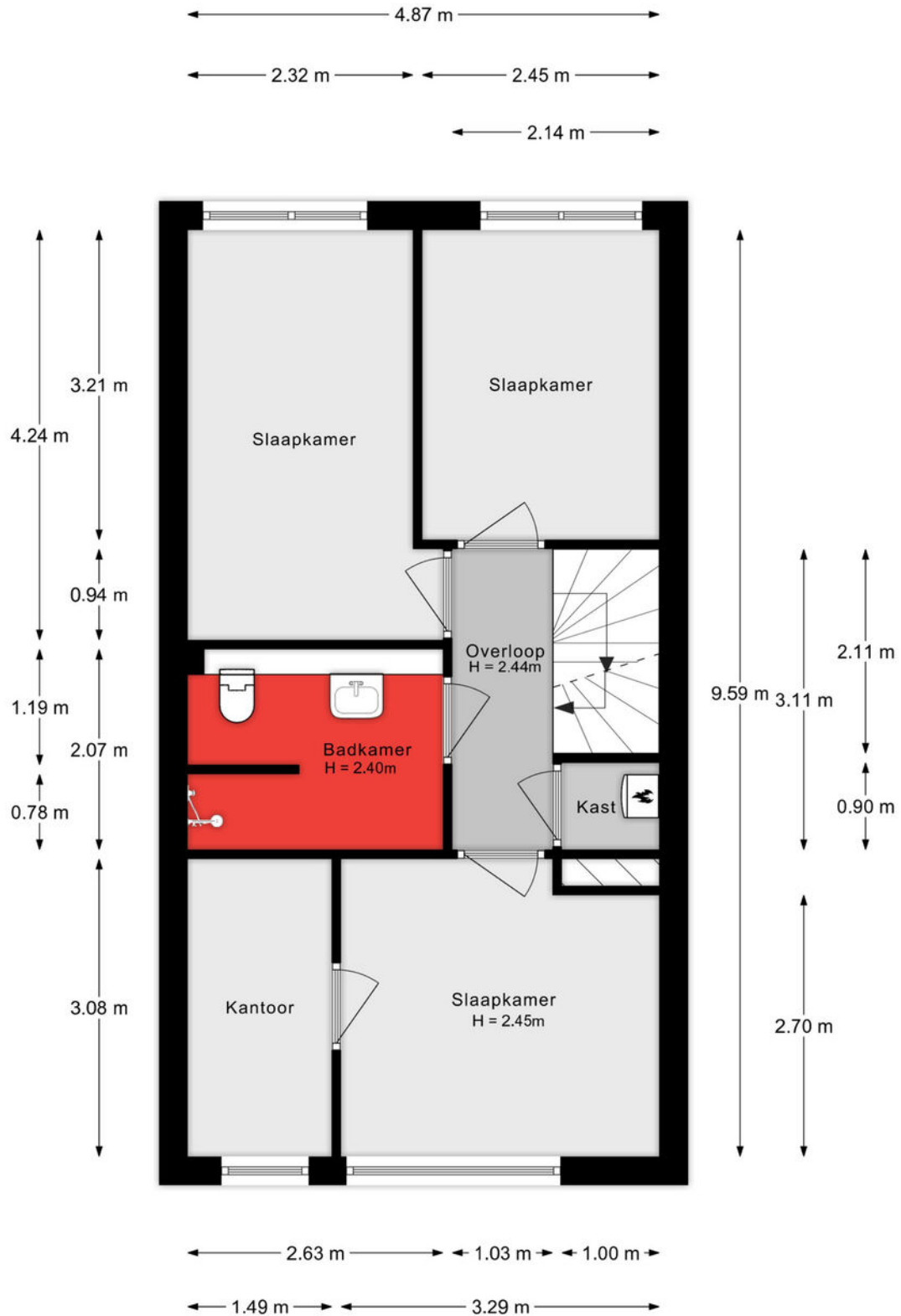
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

1e verdieping



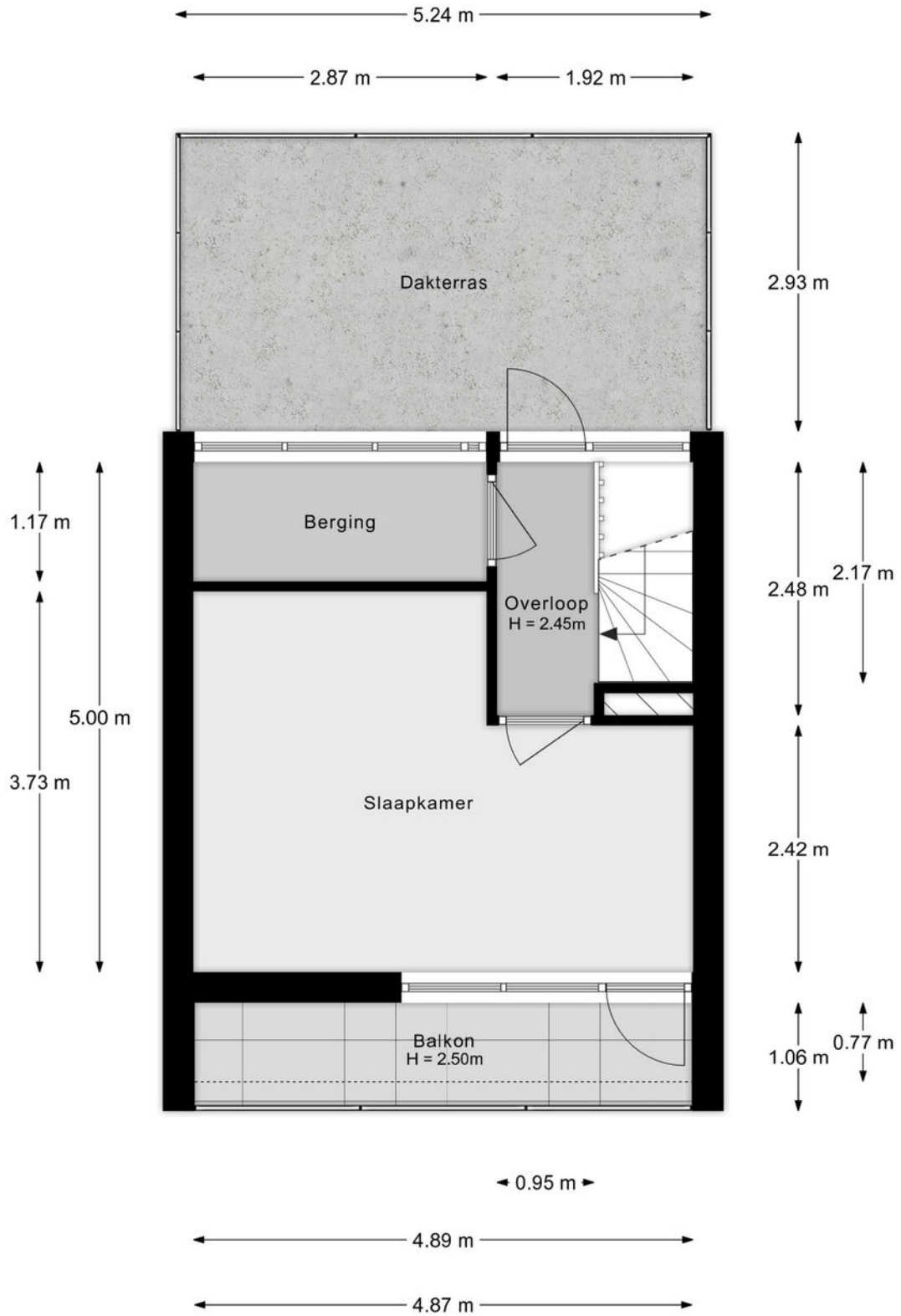
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

2e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

3e 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)
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- stellingkasten berging	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnen		X	
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- PVC	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- oven	X		
- koelkast		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		

LIJST VAN ZAKEN


BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- wastafel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- Badkamerkasten	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Zonwering buiten	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

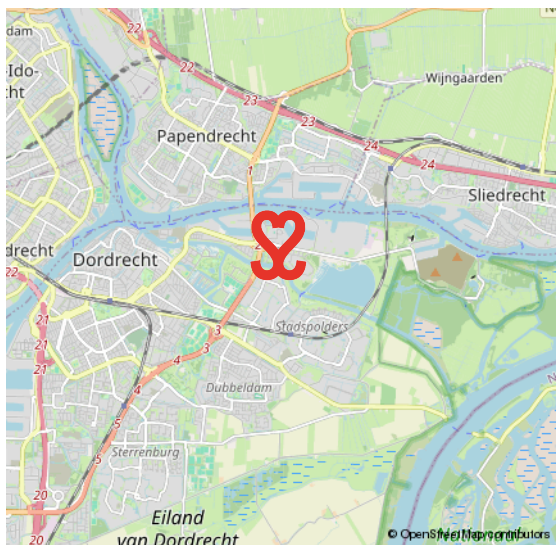
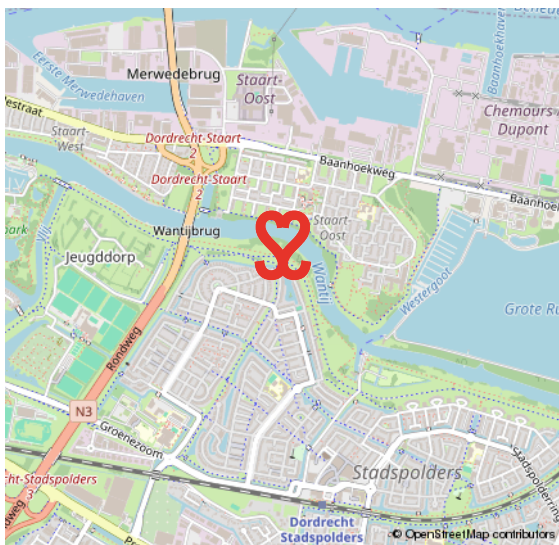
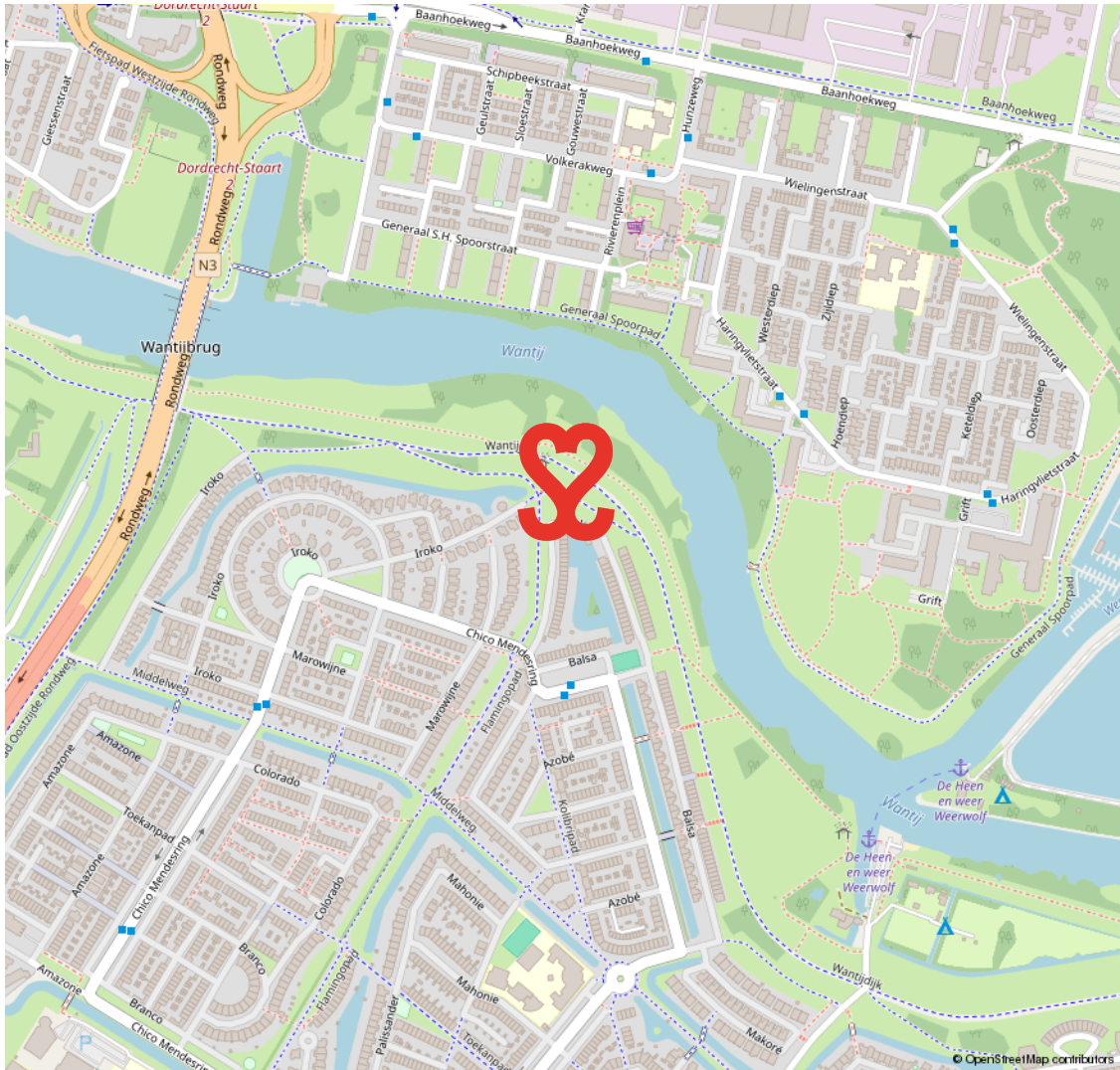


<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Dordrecht</p> <p>Sectie R</p> <p>Perceel 5846</p>	<p>kadaster</p> 
---	---	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 28 mei 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

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 (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."



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://www.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

BELLENN!

078 - 6139600

MAILEN MAARRR!

info@vijfvinkel.nl

VOLG ONS!



makelaars
VIJFVINKEL TROÛÈL

