



makelaars
VIJFVINKEL TROSSEL



TE KOOP

**BALSA 26
3315 ND DORDRECHT**

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

Dit is exclusief wonen! Aan de rand van Oudelandshoek vind je deze stijlvolle, geschakelde 2-onder-1-kapwoning met garage, oprit, 3 slaapkamers en gaaf terras aan het water.

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

geschakelde 2-onder-1-kapwoning

AANTAL KAMERS

6

WOONOPPERVLAKTE

133 m²

PERCELOPPERVLAKE

141 m²

INHOUD

515 m³

BOUWJAAR

1998

TUIN/BIJENRUIMTE

voortuin, zonneterras

GARAGE

aangebouwd steen

VERWARMING

c.v.-ketel HR

ISOLATIE

volledig geïsoleerd

VRAAGPRIJS € 495.000 K.K.



BALSA 26, DORDRECHT

STOER INGERICHTE OEVERWONING AAN DE RAND VAN DE WIJK OUDELANDSHOEK

- puur woongenot in deze "hotel chique" ingerichte woning met diverse luxe extra's;
- de woning betreft een zgn. "oeverwoning" met speelse woonkeuken met vide en living aan het water;
- voorzien van mooie extra's zoals een jacuzzi, laadpaal, elektrische zonwering en airconditioning;
- volledig geïsoleerd, energielabel A!
- eetkamer/woonkeuken met moderne keukeninrichting op de begane grond/dijkniveau;
- smaakvol ingerichte living, in 2021 opgesplitst in 2 ruimtes middels stoere 'GewoonGers' stalen schuifdeuren;
- heerlijk zonnig terras (zuidwest) aan het water, met overkapping en jacuzzi;
- 3 slaapkamers en de badkamer op de eerste verdieping;
- aangebouwde garage met elektrisch bedienbare deur;
- voortuin met voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- 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';
- voorts nabij scholen, winkelcentrum 'De Bieshof', Wantijpark met het buitenbad, treinstation Stadspolders en uitvalswegen (A15, N3);
- woonoppervlak 133 m². Bruto inhoud 515 m³;
- bouwjaar 1998. Eigen grond 141 m².

Indeling:

Begane grond:

Entree in hal met meterkast (v.v.

glasvezelaansluiting), trapkast, trapopgang en toilet.

Eetkamer/woonkeuken welke middels een vide een

speelse open verbinding heeft met de lager gelegen woonkamer. Ook is er veel lichtinval door de grote raampartijen met zicht op het water. De keuken beschikt over een in 2016 vernieuwde, moderne opstelling welke is uitgevoerd met een vaatwasser, koel-/vriescombinatie, 2 combiovens en een 5-pits gaskookplaat met afzuiginstallatie. In het plafond zijn lichtspotjes aanwezig en de vloer is afgewerkt met een mooie Portugese tegelvloer. Middels open trapverbinding is de lager gelegen woonkamer te bereiken.

Waterniveau:

WOW! De woonkamer/living is een niveau lager gelegen en is in 2021 opnieuw gestyled waarbij deze, middels een stoere zwartstalen GewoonGers pui met 2 soft close schuifdeuren, is opgesplitst in een zitkamer en extra zijkamer. De toffe zijkamer is bijvoorbeeld te gebruiken als een werk- of chillkamer. De grote glaspartijen zorgen ook hier voor een mooie lichtinval en via de schuifpui is het buitenterras te bereiken. In de zitkamer bevindt zich tevens een praktische trapkast.

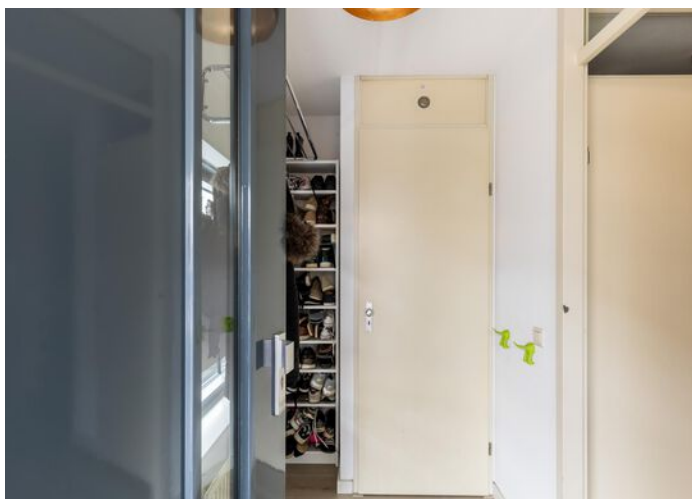
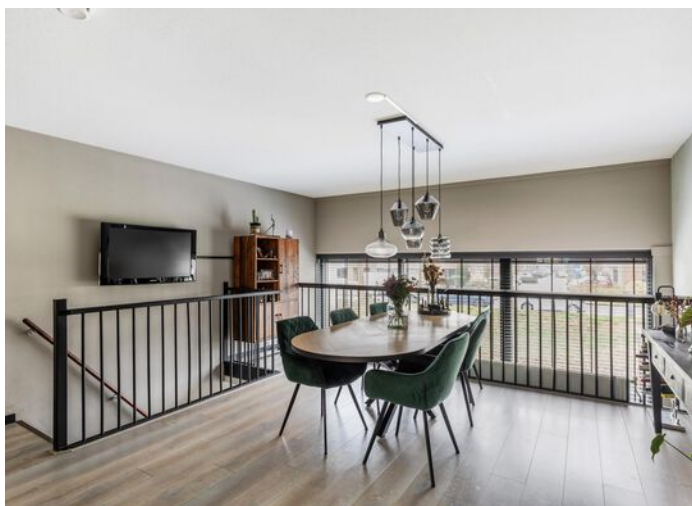
Eerste verdieping:

Overloop met toegang tot de 3 slaapkamers, de badkamer, separaat toilet en kast met opstelling voor de wasapparatuur en kast met cv-combiketel (Vaillant HR uit 2020).

Slaapkamer I, de grootste kamer welke is gesitueerd aan de voorzijde van de woning. Deze kamer beschikt over airconditioning.

Slaapkamer II, gesitueerd aan de achterzijde van de woning. Deze kamer is voorzien van elektrisch bedienbaar zonnescreeen.

Slaapkamer III, eveneens gesitueerd aan de achterzijde en voorzien van een elektrisch



bedienbaar zonnescreeen.
Ruime badkamer, compleet
uitgevoerd met ligbad, douche en
dubbele wastafel.

Terras:
Wat een heerlijk plekje! Het gave
terras is gesitueerd op het zonnige
zuidwesten en is vrij gelegen aan het
water. Er is een overkapping met
jacuzzi (2019) aanwezig en ook
beschikt het terras over een elektrisch
bedienbaar zonnescerm alsmede
windschermen.

Garage/voortuin:
De voortuin biedt de gelegenheid om

SFEERVOLLE LEEFRUIMTES

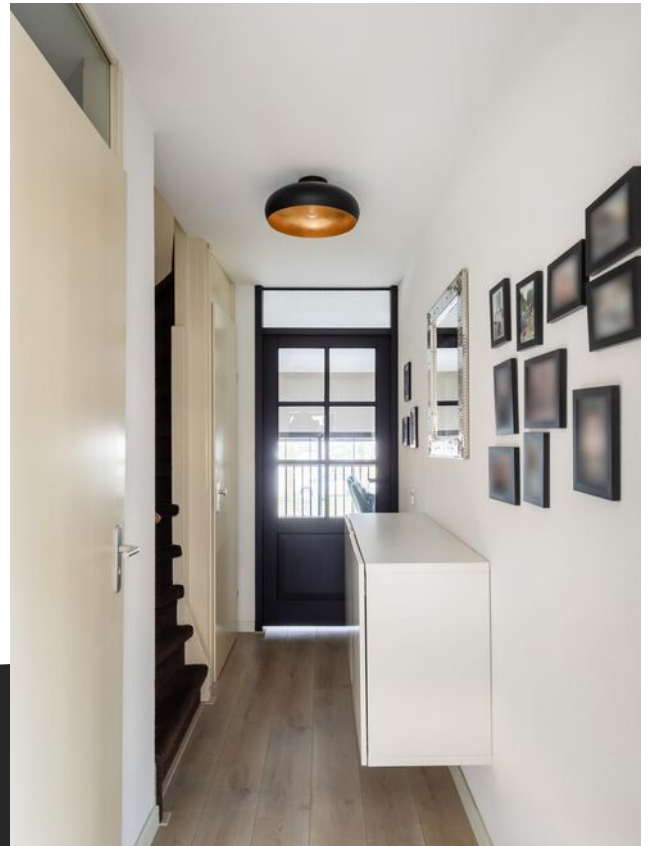
te parkeren op eigen terrein voor
meerdere auto's. Ook is er een
laadpaal aanwezig alsmede de
garage. De garage is in het jaar 2024
voorzien van een nieuwe elektrisch
bedienbare toegangsdeur.

Algemeen:
Vloerafwerking: PVC vloer op de
woonverdieping, laminaat/Portugese
tegelvloer op de begane grond en
laminaat op de slaapverdieping
(behoudens tapijt in één slaapkamer).
Wandafwerking: spack.
Kozijnen/beglazing: houten kozijnen
met dubbele beglazing (aluminium
schuifpui).
Zonwering: de raampartijen aan de
achterzijde zijn voorzien van
elektrisch bedienbare sunscreens. Ook
is er een elektrisch zonnescerm
aanwezig bij het terras.



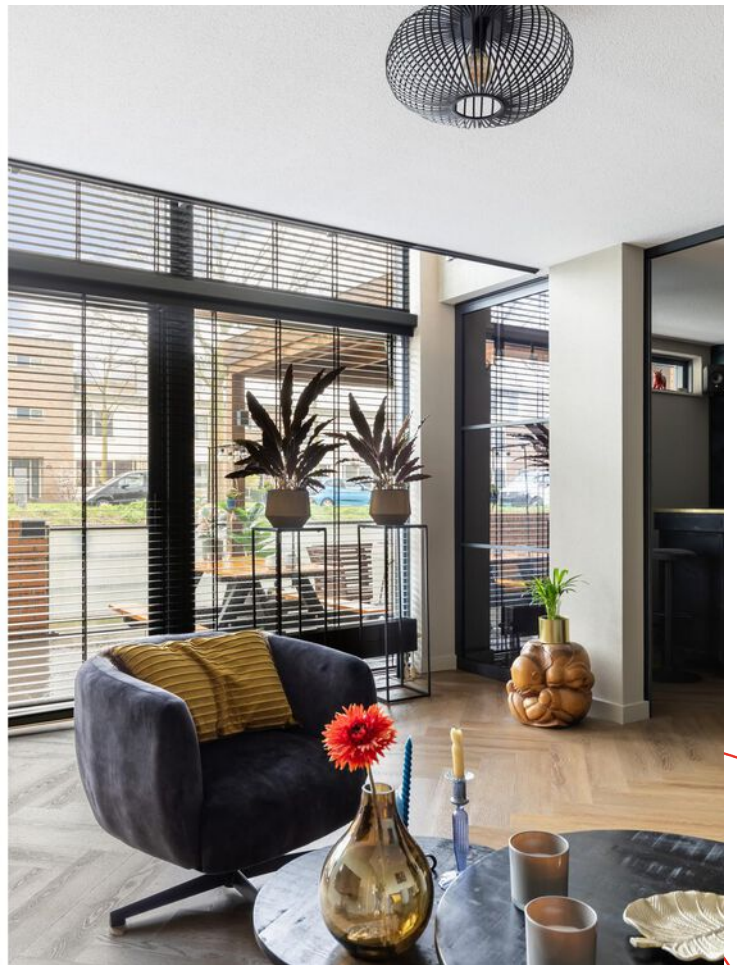
Jeroen legt uit

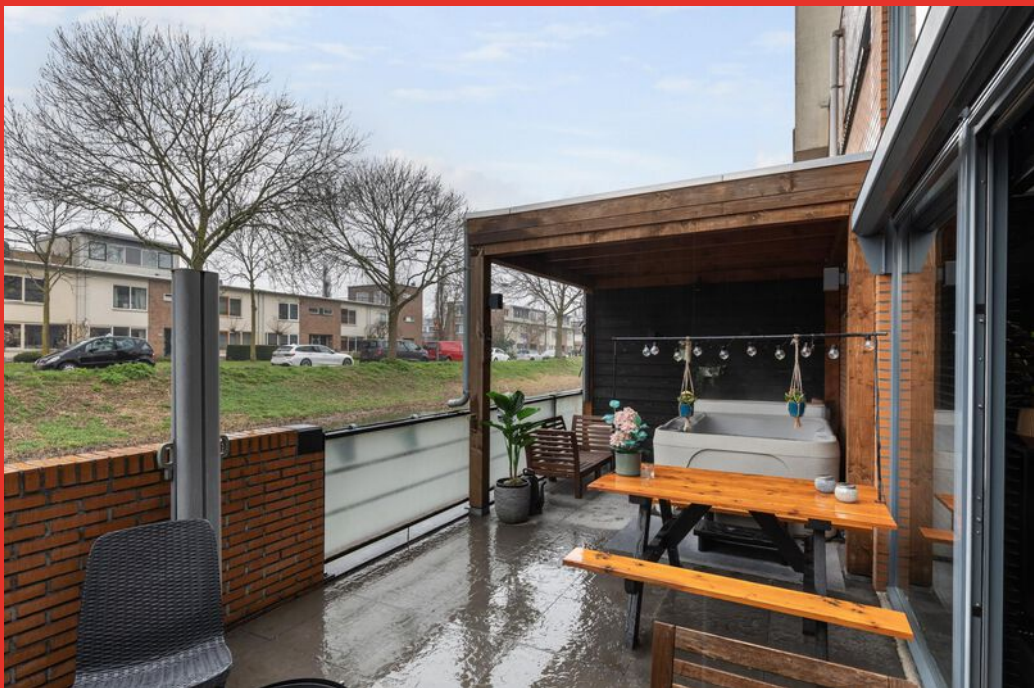
Ik ben Jeroen en ik mag deze woning namens Vijfvinkel Trossèl Makelaars aanbieden. Bekijk de foto's, lees de teksten en verdiep je in alle eigenschappen van het object. En wie weet, misschien wordt dit wel jouw nieuwe (t)huis! We proberen je een zo compleet mogelijk beeld te geven van de buurt en de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





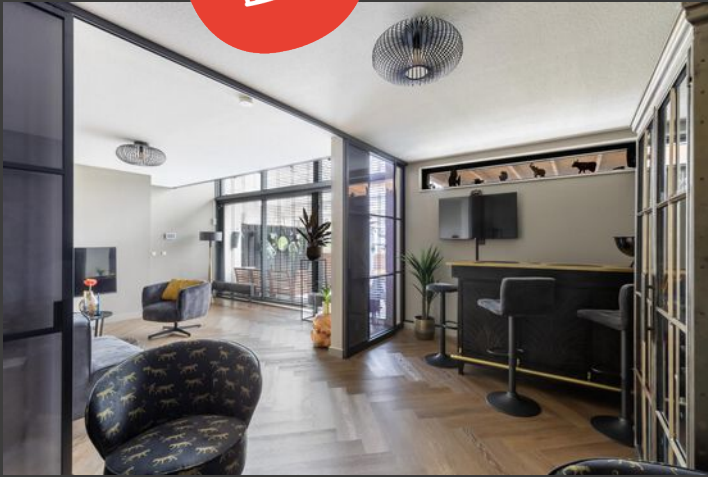


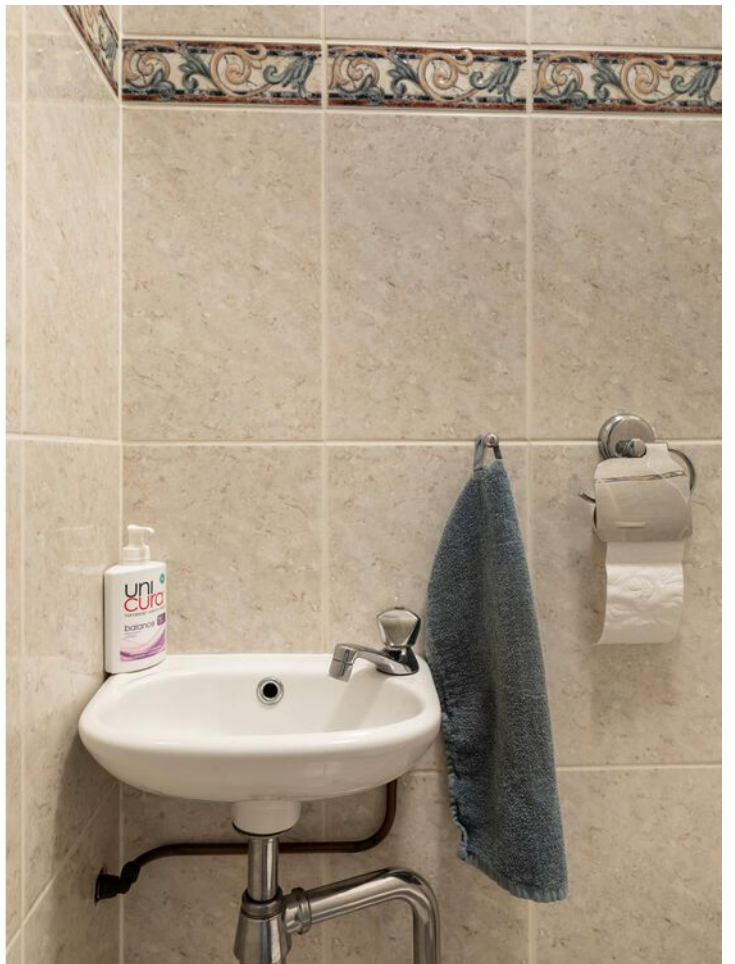


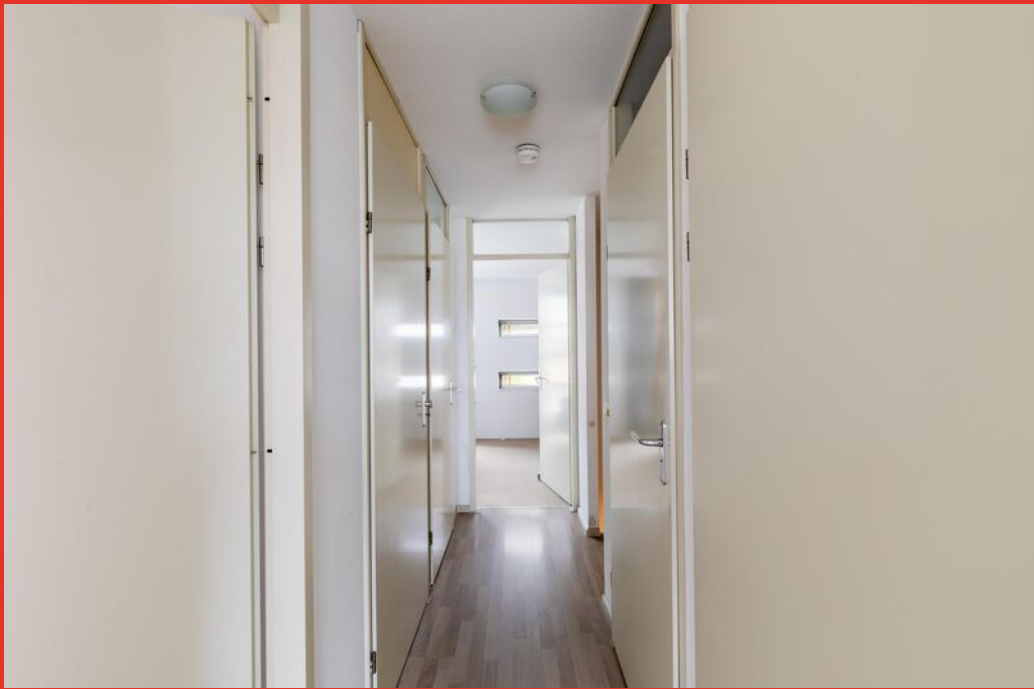








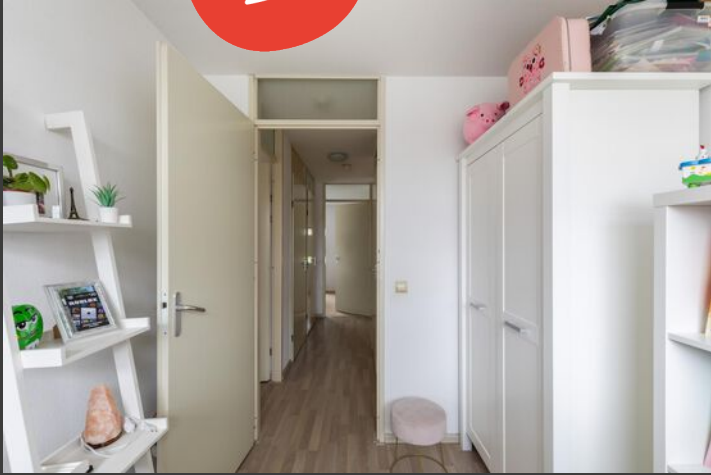














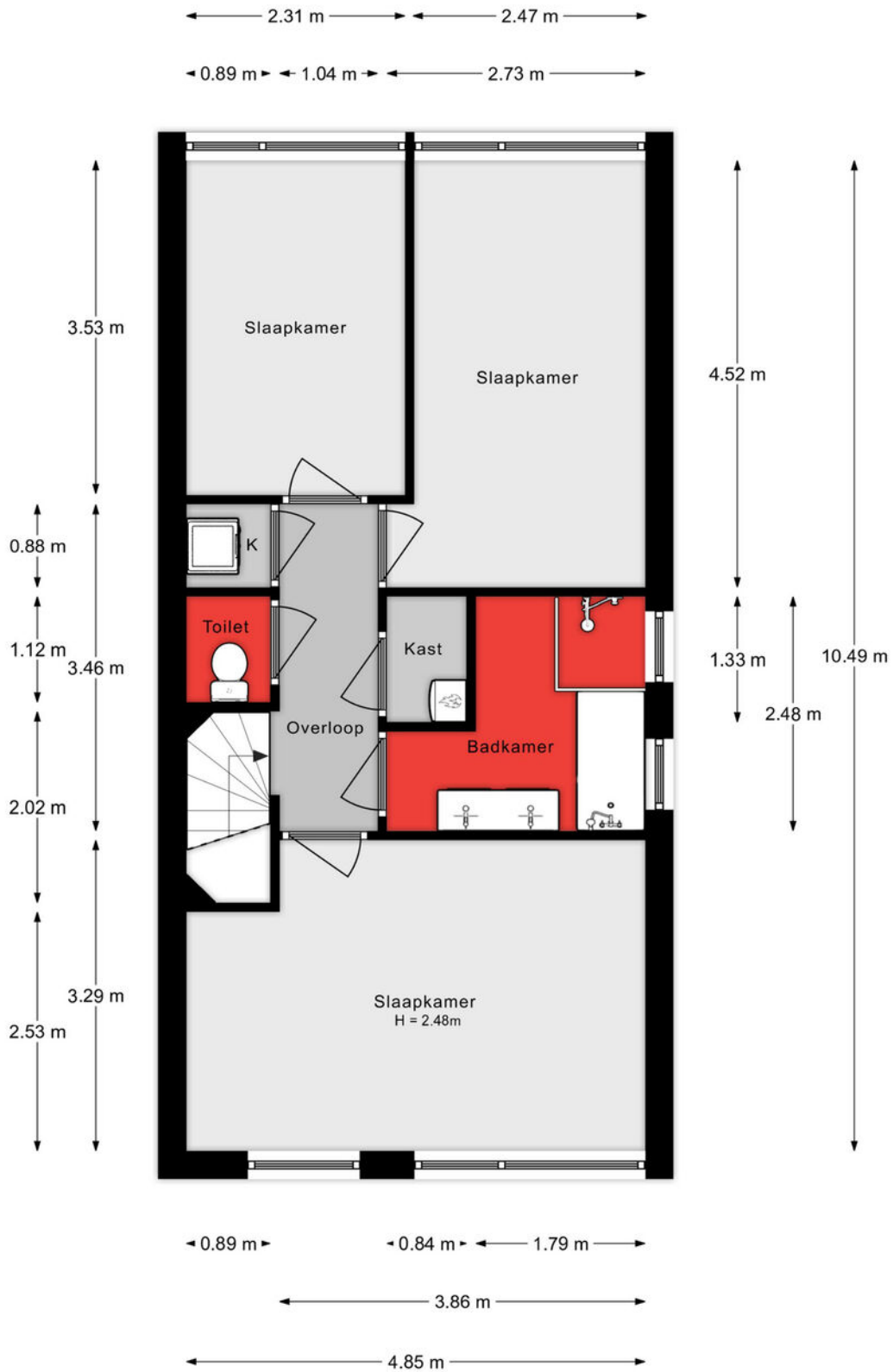


Begane grond



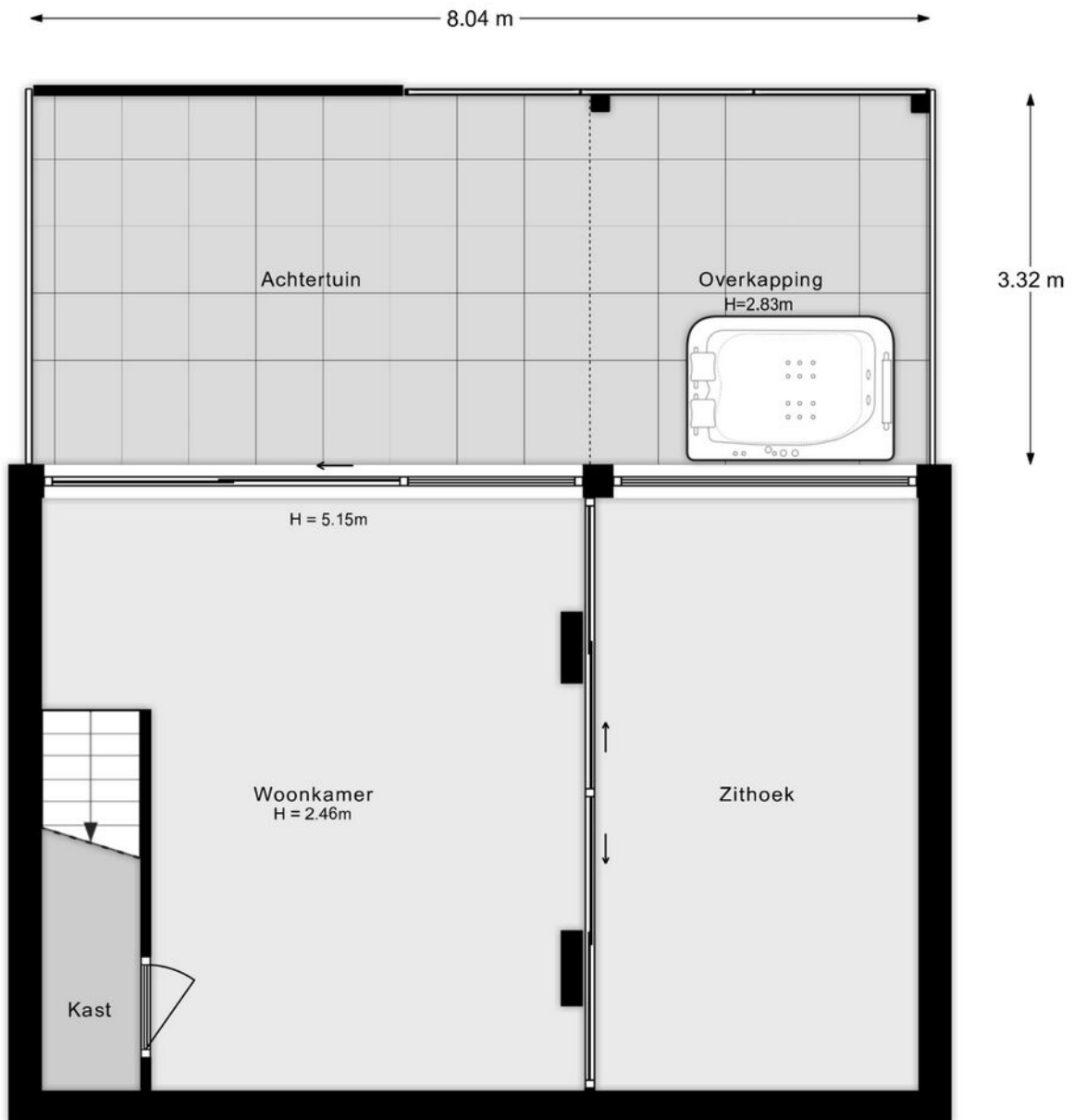
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

1e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Woonverdieping -1



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Situatie



Aan de plattegrond worden geen rechten worden ont

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			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
-			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- kast hoofdslaapkamer		X	
- kast slaapkamer kind	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- overgordijnen		X	
- vitrages			X
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën			X
- Plissé keuken	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	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)
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel		X	
Rookmelders	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		X	

LIJST VAN ZAKEN


BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
Waterslot wasautomaat		X	
Oplaadpunt elektrische auto	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting		X	
Jacuzzi	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Solar verlichting		X	

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

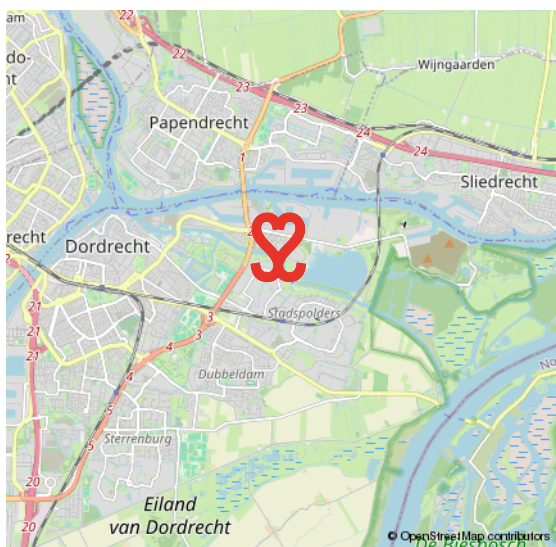
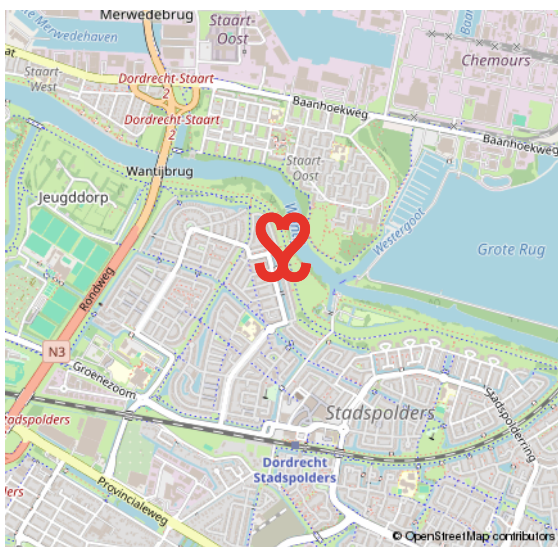
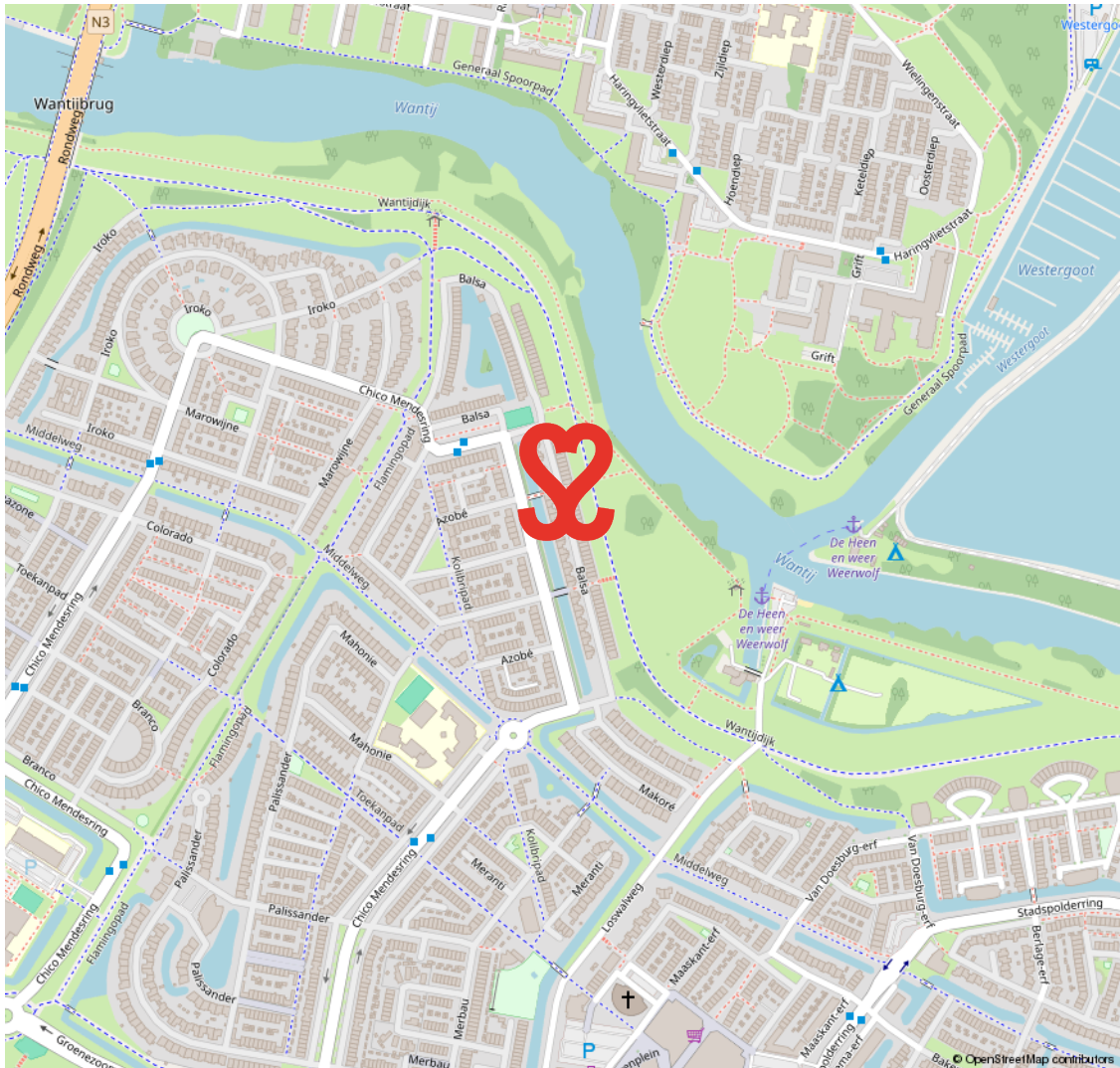


<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Dordrecht</p> <p>Secctie R</p> <p>Perceel 5936</p>	
--	--	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 8 maart 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



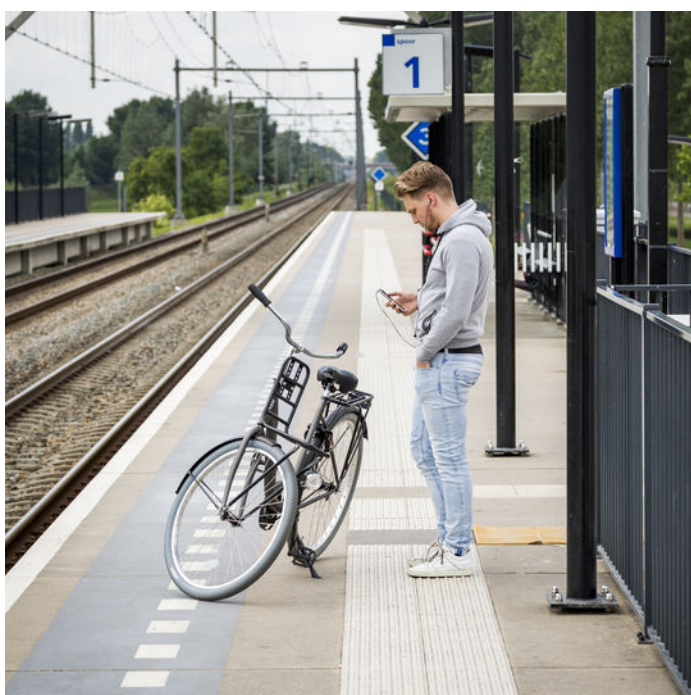
OUDELANDSHOEK

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."

 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://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. Deze woning draagt hier dus ook aan bij.



'T IS ZIEN.
& gezien worden!



GEFELM



EFFE CONTACTUH?

BAKKIE DOEN?

Vriesestraat 168
Dordrecht

BELLENNN!

078 - 6139600

MAILEN MAARRRR!

info@vijfvinkel.nl

VOLG ONS!



makelaars

VIJFVINKEL TROSZÉL

