




maarten
makelaardij
& hypotheek

ieder
huis,
eigen
verhaal

BALISTRAAT 17

3312 VA DORDRECHT

VRAAGPRIJS € 425.000,- K.K.

Vastgoed
 **Ned.**

078 - 89 02 748
rechtsteden@maartenmakelaardij.nl
www.maartenmakelaardij.nl



KENMERKEN

Type woning	tussenwoning
Woonoppervlakte	134 m ²
Inhoud	470 m ³
Bouwjaar	1911
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Buitenruimte	achtertuin
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Energielabel	A



OMSCHRIJVING

Handgemaakt & hartverwarmend wonen!

Deze eengezinswoning met een opvallende en stijlvolle look voelt anders en dat is precies de kracht ervan. Dankzij doordachte duurzaamheid scoort hij energielabel A.

Wat het écht speciaal maakt: álle binnendeuren (toilet, tussendeur en tuin) zijn met eigen handen gemaakt door de verkoper en dat geeft een persoonlijk karakter. De woning telt 3 royale slaapkamers en een ruime badkamer met zowel bad als aparte douche. Verdeeld over twee woonlagen, met optimaal daglicht dankzij lichtstraten op beide verdiepingen.

De groene tuin is iets om verliefd op te worden: vanaf de middagzon tot in de avonduren geniet je hier in alle privacy. Na 30 jaar hier te hebben gewoond, namen de verkopers hun hechte band met de burens als blijk van vertrouwen; de schuttingen verdwenen en maakten ruimte voor echte vriendschap in de buurt!

De woning is smaakvol en uniek ingericht, niet voor iedereen direct instapklaar, maar ideaal voor wie graag een eigen stempel drukt. En dan die CV haard, geen standaard haard, maar een slimme en sfeervolle centrale verwarmingshaard. Deze haard, verbonden met een op dak geplaatst zonnecollector-systeem, kan in een groot gedeelte van de energie voor warmte en warmwater voorzien met een knapperend vuurspektakel, en vaak veel efficiënter dan alleen een normale houtkachel.

Extra mooi: de verkopers hopen op kopers die net zo enthousiast worden van duurzame keuzes als zij. Want achter dit huis zit een verhaal van aandacht, vooruitdenken en liefde voor de plek.

De woningen aan de Balistraat gaan als warme broodjes, dus twijfel niet en neem contact met ons op!

Indeling:

Entree in de hal met meterkast, trapkast, toilet, trapopgang en deur naar de woonkamer.

Meterkast met 10 groepen, dubbele groep, 3 fasen groep, 3x aardlekschakelaar, dag-en nachtsroom, glasvezel kabel en watermeter.

Toilet, vrijhangend met marmeren fonteintje.

Heerlijk ruime woonkamer met aanbouw aan de achterzijde en keuken aan de voorzijde. In de kamer is een grote houtkachel aanwezig en achter een ombouw staat het boilerbad van 700 liter welke deels verwarmd wordt door de houtkachel.

Voor de keukenprinses en prinsessen onder ons is er een grote hoekkeuken aanwezig met voldoende ruimte voor een eettafel. De keuken is voorzien van een inductie kookplaat met wokbrander, afzuigkap, Quooker, vaatwasser, koelkast, vriezer (3 a 4 jaar oud), oven en losse magnetron. De keuken is afgewerkt met een marmeren blad.

De achtertuin is lekker privé en heeft een eigen berging. Ook de omliggende tuinen zijn erg lekker groen en groot goed zo dicht bij de stad!



Eerste verdieping:

Overloop met toegang tot alle vertrekken.

Slaapkamer 1 gelegen aan de voorzijde, deze pandbrede kamer met grote ramen is de grootste op de verdieping, voorzien van vloerbedekking en glasweefsel wandafwerking.

Slaapkamer 2, gelegen aan de achterzijde met lichtstraat en kunststof kozijnen met dubbel glas.

Slaapkamer 3, ook aan de achterzijde en ook met lichtstraat, beide kamers aan de achterzijde hebben net als aan de voorzijde vloerbedekking op de vloer en glasweefsel wanden.

De inpandige badkamer verdient een update maar is bruikbaar! Hij is goed groot en op dit moment voorzien van een douche met thermostaatkraan, bad met jets (defect), wastafel, vrijhangend toilet, was aansluiting, vloerverwarming en een dakkoepel voor extra licht.

Algemeen:

- Toilet begane grond 2023.
- 11 Eigen zonnepanelen geplaatst in 2020.
- De woning is in 1995 volledig gerenoveerd en er is ongeveer 4 meter aangebouwd.
- Keuken is van 1995 echter de kookplaat, vaatwasser en koelkast zijn ongeveer 4 jaar oud.
- Aparte ruimte met daarin de CV ketel (merk Intergas, bouwjaar 2020). De cv-installatie is een speciale met zonneboiler en aan de cv-installatie gekoppelde hout inbouwhaard. Het huis wordt dus mede verwarmt met hout in de cv haard en met het aanwezige zonnecollectorsysteem met buffervat.
- Kunststof kozijnen aan de achterzijde op de verdieping in ca. 2015 geplaatst.
- In 1995 is, omdat er rechtsachter een breuk zat, de fundering aan de zijgevel opgevangen

met een aangekoppelde nieuwe met buispalen ondersteunde betonnen fundering en deze is doorgetrokken onder de nieuwe uitbouw. In 2008 is het restant van de fundering in het funderingsherstelplan project Balistraat 17 t/m 47 aangepakt.

- In het kadastrale bericht staan huisnummer 17 en 19 genoemd (een voormalig dubbel woonhuis) echter in de gemeentelijke basisregistratie (BAG) is alleen nummer 17 bekend.

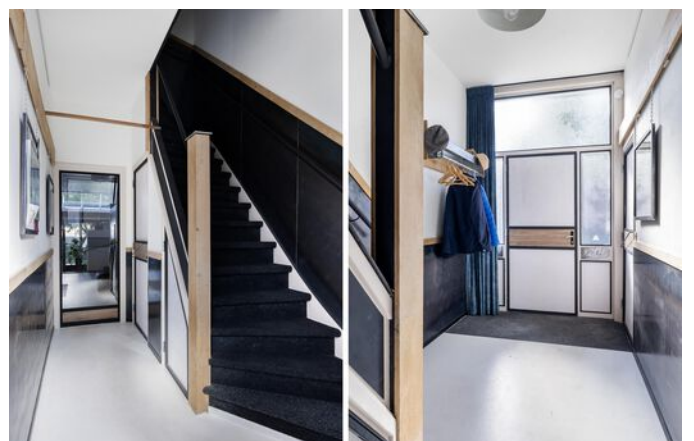
Oplevering in overleg, voorkeur verkoper is zo spoedig als mogelijk is.

De informatie in deze brochure is met de nodige zorg vastgesteld. Aan deze gegevens kunnen echter geen rechten worden ontleend, alle aansprakelijkheid van Maarten Makelaardij is derhalve uitgesloten. Voorts zijn wijzigingen voorbehouden. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.





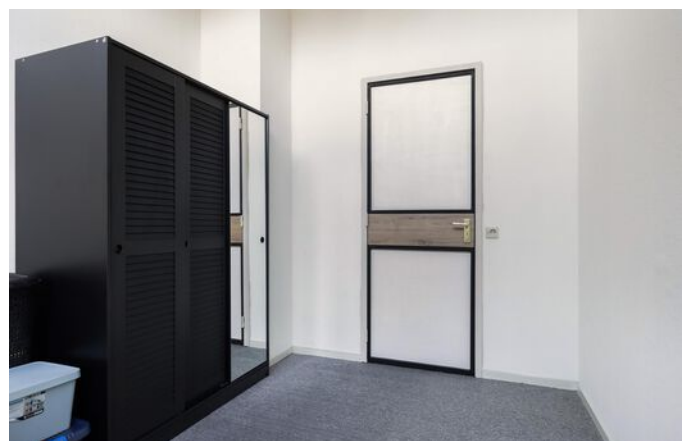
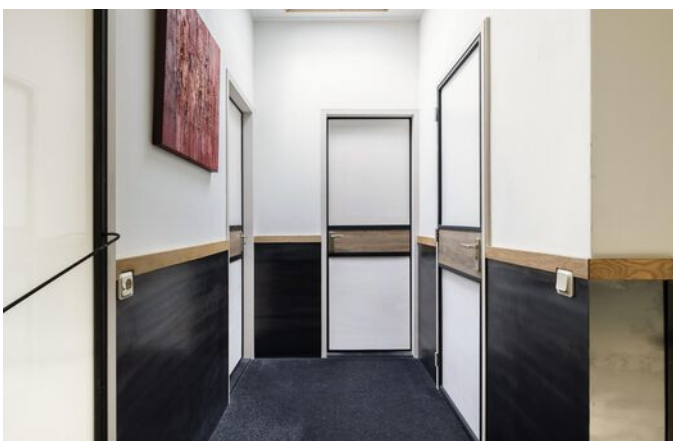
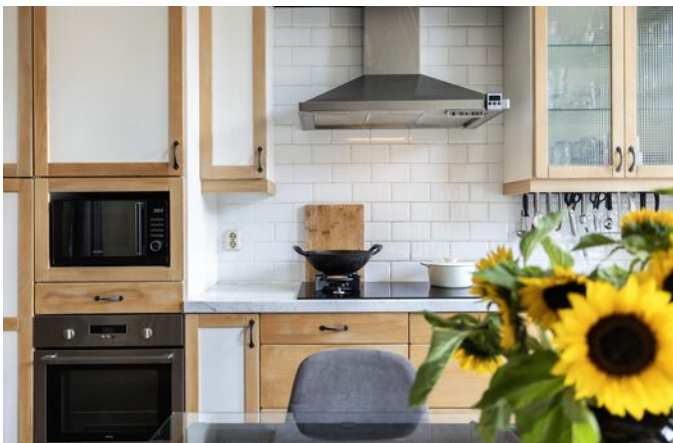


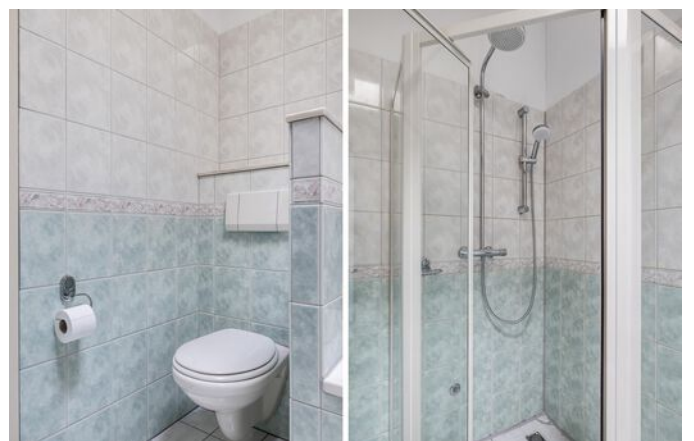


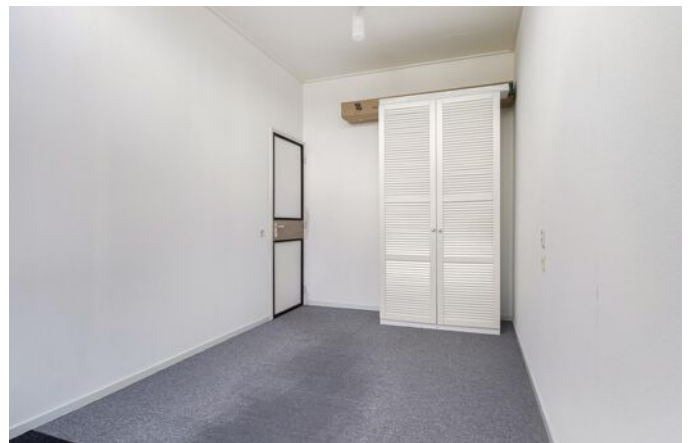










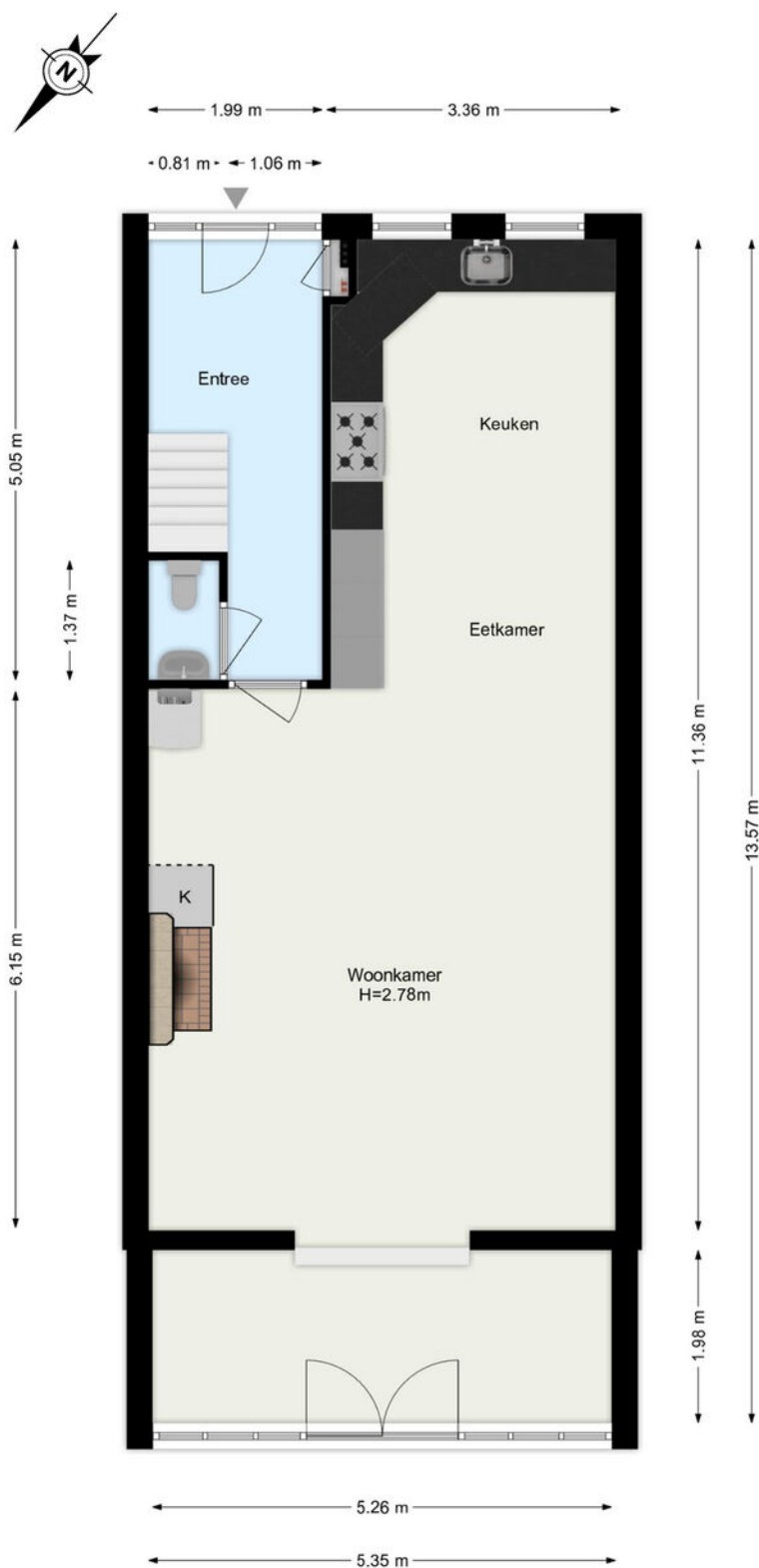


PLATTEGROND



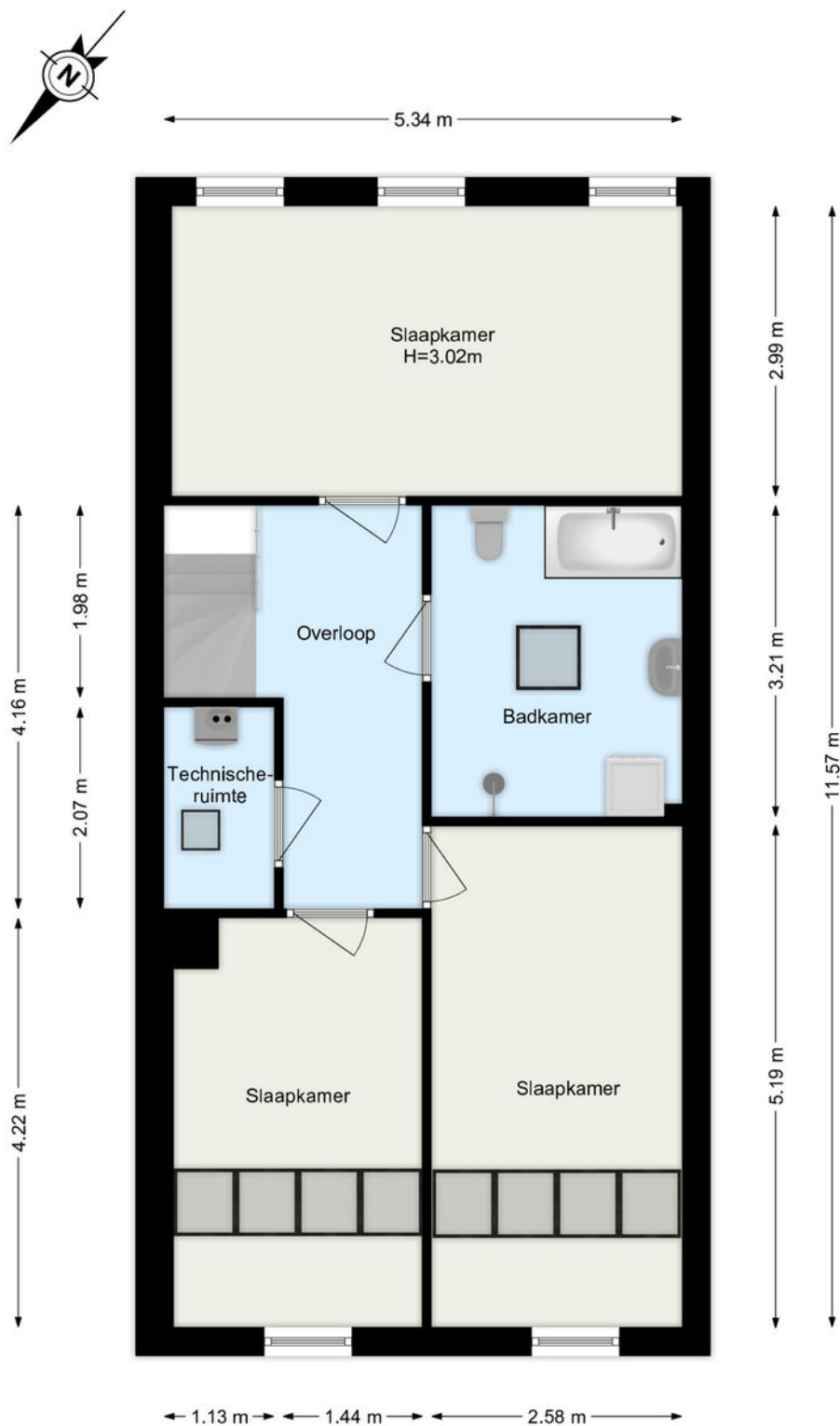
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND

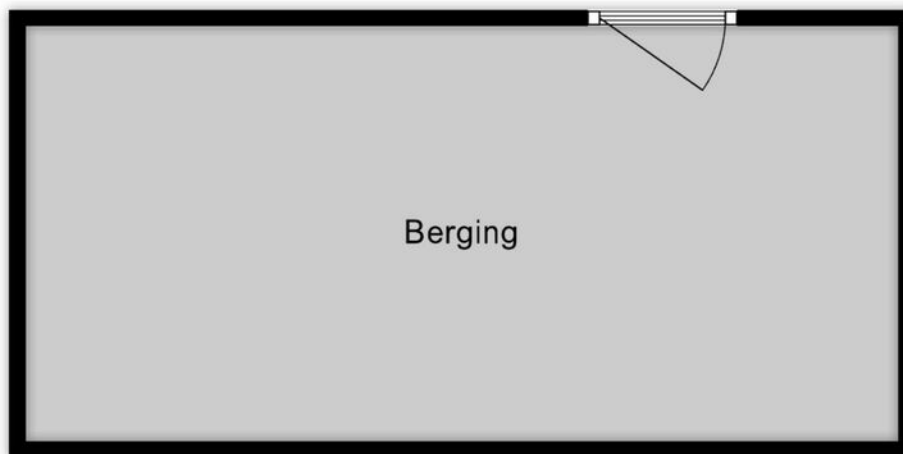


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



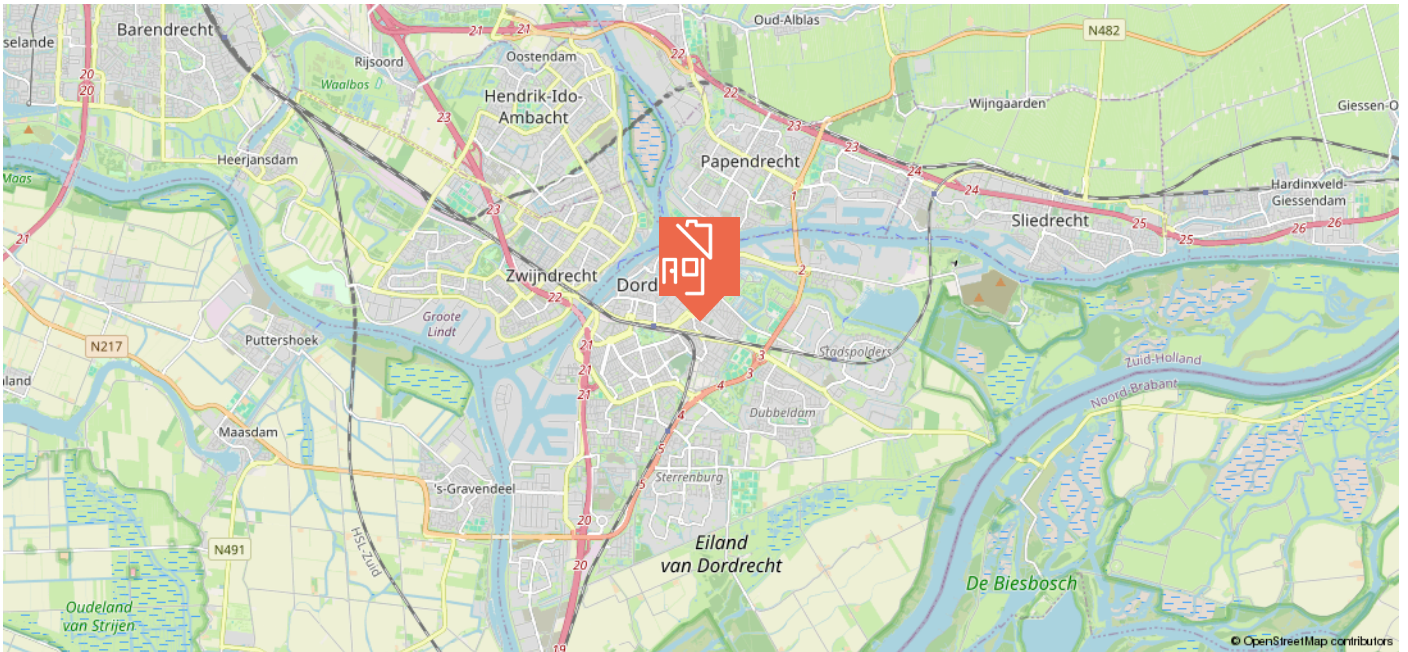
2.51 m



5.27 m

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

LOCATIE



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Balistraat 17



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Dordrecht
	Huisnummer	Sectie	N
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	868
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 21 oktober 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.			



WIE IS MAARTEN?

In 2009 ontstond op een Rotterdamse zolderkamer het idee om het helemaal anders te doen. Social media werd de manier om onze klanten te bereiken, gecombineerd met een persoonlijke aanpak. Met groot succes.

Maarten Makelaardij & Hypotheken is vanuit Rotterdam uitgegroeid naar een middelgroot kantoor met vestigingen in Rotterdam en de Drechtsteden.

**Ben jij al ingeschreven als
woningzoekende? Schrijf je nu
in en ontvang gratis als eerste
al ons aanbod dat voldoet aan
jouw woonwensen.**

SCAN DE QR-CODE!



Volg jij ons al?
Klikbaar



VERDERE INFORMATIE

ONDERZOEKSPLICHT

De verkoper heeft een wettelijke plicht om eventuele gebreken te melden als die hem bekend zijn (meldingsplicht). Een koper heeft een wettelijke onderzoeksplicht en moet zich inspannen om o.a. de staat van de woning te (laten) onderzoeken. Indien bepaalde zaken bij verkoper niet bekend zijn, kan een verkoper daar ook niets over melden. Denk aan bijvoorbeeld de bouwkundige staat van het pand of de fundering.

PROCEDURE BIJ BIEDINGEN

Als je interesse hebt in de woning dan kun je een bod uitbrengen. Wij vinden het belangrijk dat het biedingsproces duidelijk is. Een bod bestaat uit een prijs in euro's, een gewenste opleverdatum en eventuele voorwaarden. De meeste gebruikte voorwaarden zijn het voorbehoud van financiering en het voorbehoud van een bouwtechnische keuring. Verder dien je aan te geven of je als particulier of als belegger biedt. Je kan een bod uitbrengen via het platform Move.nl op de pagina van de desbetreffende woning. Indien er een specifieke verkoopprocedure van toepassing is (bijvoorbeeld een inschrijving), word je hier per e-mail van op de hoogte gebracht.

VOORBEHOUD VAN FINANCIERING

Door een voorbehoud van financiering te maken geef je aan de woning te kopen mits je een financiering bij een hypotheekverstrekker instelling verkrijgt. Indien je kunt aantonen dat je geen passende financiering kan krijgen, heb je de mogelijkheid om de koop te ontbinden. In het voorbehoud staat het benodigde hypotheekbedrag vermeld. Dit bedrag kan voor de gehele koopsom of een gedeelte hiervan zijn. Wij adviseren je om het op te nemen bedrag met jouw hypotheekadviseur te overleggen.

Bij het accepteren van dit voorbehoud werken wij mee aan de taxatie van de woning door een onafhankelijke taxateur. Als je geen voorbehoud van financiering maakt, kan een eventuele benodigde taxatie pas na het verlopen van de drie dagen wettelijke bedenktijd worden uitgevoerd.

VOORBEHOUD BOUWKUNDIGE KEURING

Bij het maken van een voorbehoud voor een bouwkundige keuring geef je aan dat je de woning bouwkundig wilt laten onderzoeken door een professionele partij. Er kan een termijn worden opgenomen waar binnen je gebruik kunt maken van dit voorbehoud. Daarnaast kan je een maximum bedrag aan directe herstelkosten opgeven. Indien de directe kosten in het rapport hoger zijn dan het opgegeven bedrag, kun je als koper afzien van de koop of opnieuw in onderhandeling treden.

Directe kosten zijn herstelkosten die direct noodzakelijk zijn om ergere problemen te voorkomen (bijvoorbeeld lekkages, zwam in de vloer, rotte kozijnen e.d.). Zowel het bedrag als de tijd waarbinnen je af kunt zien van de koop op basis van de bouwkundige keuring kunnen in de koopakte worden opgenomen. Dit gebeurt altijd in overleg.

Als de bouwkundige keuring niet opgenomen is in de koopovereenkomst, maar je wel een keuring wilt laten uitvoeren, zal dit altijd worden uitgevoerd na de drie dagen wettelijke bedenktijd.

OVEREENKOMST

De koop is gesloten wanneer de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit geldt als je als particulier de woning koopt. Hierbij is een mondelinge overeenstemming nog niet bindend en kan de koop nog ontbonden worden door zowel de verkopende als kopende partij. Wanneer je koopt als belegger, dan is een mondelinge overeenkomst juridisch bindend. In het laatstgenoemde geval kan de verkoper van tevoren bepalen dat de koop ook in dat geval pas gesloten is na ondertekening door alle partijen.

WAARBORG SOM C.Q. BANKGARANTIE

Een waarborgsom c.q. bankgarantie dient als extra zekerheid dat de kopende partij de verplichtingen nakomt die voortvloeien uit de koopovereenkomst. De waarborgsom bedraagt 10% van de koopsom. Deze waarborgsom wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst. Je betaalt de waarborgsom aan de notaris en dit bedrag wordt bij de overdracht van de woning verrekend op de nota van afrekening.

OUDERDOMSCLAUSULE

Wanneer een woning een ouder bouwjaar heeft, wordt er een ouderdomsclausule opgenomen in de koopovereenkomst. De ouderdomsclausule is bedoeld om de koper erop te wijzen dat hij niet dezelfde eisen mag stellen aan de woning als aan een nieuwbouwwoning, gezien deze andere (technische) kenmerken bezit.

NIET-BEWONERSCLAUSULE

Wanneer de verkoper niet (recent) in de woning heeft gewoond, wordt er een niet-bewonersclausule opgenomen in de koopovereenkomst.

Deze clausule wijst koper erop dat verkoper mogelijk niet van eventuele gebreken op de hoogte is die pas aan het licht komen bij bewoning en deze dus ook niet kan melden.

VERDERE INFORMATIE

ASBESTCLAUSULE

Wanneer een woning gebouwd is voor 1993, wordt er in de koopovereenkomst een asbestclausule opgenomen. Deze clausule wijst koper erop dat het ten tijde van de bouw en/of renovatie van de woning normaal was om asbesthoudende materialen in de bouw te verwerken en dat bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen op grond van de milieuwetgeving speciale maatregelen dienen te worden genomen. Dit is de verantwoordelijkheid van de koper. Uiteraard heeft de verkoper wel een meldingsplicht indien hij/zij op de hoogte is van eventuele asbesthoudende materialen.

KEURDERS

www.bouwtechnokeuring.nl
www.perfectkeur.nl

HANDIGE WEBSITES

Bouwvergunningen: www.omgevingsloket.nl
Opvragen bouwtekeningen:
www.regionaalarchiefdordrecht.nl
Funderingsproblemen Dordrecht:
[https://cms.dordrecht.nl/inwoners/
Overzicht_Inwoners/Wonen/Funderingsaanpak](https://cms.dordrecht.nl/inwoners/Overzicht_Inwoners/Wonen/Funderingsaanpak)
Funderingskaart Dordrecht, linker en rechterdeel, te vinden op de pagina van de link:
[https://cms.dordrecht.nl/inwoners/
Overzicht_Inwoners/Wonen/Funderingsaanpak](https://cms.dordrecht.nl/inwoners/Overzicht_Inwoners/Wonen/Funderingsaanpak)
Kenniscentrum Funderingen: www.kcaf.nl
Bestemmingsplan: www.ruimtelijkeplannen.nl
Bodemkaart: www.bodemloket.nl/kaart
Energie label: www.energielabel.nl
Monumenten: www.monumentenzorgdordrecht.nl

**NOG VRAGEN?
SCAN DE QR
CODE VOOR
ONZE FAQ!**





Heb je interesse in deze woning?

Plan dan een afspraak in via
078 89 02 748 - 06 23 25 44 79 (WhatsApp)

Maarten Makelaardij & Hypotheeken

Kantoor Dordrecht

Johan de Wittstraat 18
3311 KJ Dordrecht



@maartenmakelaardijrechtsteden

Vastgoed
 **Ned.**