



ieder
huis,
eigen
verhaal

BALSA 187

3315 NL DORDRECHT

VRAAGPRIJS € 585.000,-



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



KENMERKEN

Type woning	hoekwoning
Woonoppervlakte	130 m ²
Inhoud	437 m ³
Bouwjaar	1997
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	4
Buitenruimte	achtertuin, voortuin, zijtuin
Isolatie	volledig geïsoleerd
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Warm water	c.v.-ketel
Energie label	A



OMSCHRIJVING

Wonen aan het water!

Op de Balsa 187 in Dordrecht is het iedere dag een beetje vakantie en dáár hebben we momenteel behoefte aan!
Deze royale hoekwoning in Stadspolders ligt op een fantastische plek: aan het water, met volop vrijheid én ruimte om maximaal te genieten. Pak je sup of boot, glijd zo het water op en laat de dag maar beginnen.

Binnen is het al net zo'n feestje. De speelse indeling zorgt voor een verrassend ruimtelijk gevoel. Je komt binnen, loopt via de hal naar de moderne keuken en daar begint het wegdromen al. Door de grote schuifdeuren stap je zó de tuin in, richting de vlonder aan het water. Even zitten, eendjes kijken, een drankje erbij... Meer heb je eigenlijk niet nodig, hier word je al helemaal zen.

De grote raampartijen aan de achterzijde trekken het daglicht tot diep in de woning en lopen helemaal door naar boven. Vanaf de vide in de woonkamer kijk je prachtig uit over het water; een uitzicht dat nooit verveelt en dat vrije gevoel extra versterkt.

Met energielabel A, 4 slaapkamers, een moderne badkamer, een ruime berging naast het huis en plek voor twee auto's op eigen terrein, is dit een woning die écht alles heeft. De ligging is bovendien top: kindvriendelijk, met scholen, speeltuinen en zelfs een voetbalveld letterlijk naast de deur.

Kortom: ruimte, rust, licht en waterplezier komen hier samen, een heerlijke plek om het leven volop te vieren!

Indeling:

Begane grond:
Entree in de hal met toilet, meterkast, trapopgang, toegang tot de keuken en toegang tot de voormalige garage (nu werkkamer.

Toilet, vrijhangend met fonteintje en volledig betegelde wanden.

Meterkast, uitgebreide kast, in 2011 nog groepen toegevoegd voor de inductie kookplaat.

De garage is nu een mooie werkkamer geworden met was aansluiting weggewerkt achter een vaste schuifkasten wand.

De keuken is gesitueerd aan de achterzijde (tuinzijde) van de woning. De keuken is speels geplaatst in een wandopstelling met een kook eiland, het geheel is afgewerkt met een zwart composiet blad. Qua apparatuur is hij ook goed uitgerust met een stoomoven, combimagnetron, koelkast, vriezer, vaatwasser, inductie kookplaat, rvs afzuigkap en een schuifpui naar de tuin.

In deze leef/ eetkeuken kun je prima een eettafel kwijt, ook is er een grote trapkast aanwezig voor het opslaan van de voorraad. In deze kast zijn ook de groepen van de vloerverwarming aanwezig die de begane grond verwarmt.

De woning beschikt over een enorme voor-zij- en achtertuin, heerlijk privé en aan de achterzijde voor een groot deel aan het water (geen toegang tot open vaarwater). De garage in de woning is werkkamer geworden, op het perceel is nu naast de woning een losse garage/ berging van beton geplaatst (met vergunning) zodat je alsnog al je spullen kwijt kan, super slim!



Eerste verdieping:

Deze verdieping is in zijn geheel woonkamer, met andere woorden: enorm ruim, licht en met prachtig uitzicht over het water aan de achterzijde en groen aan de voorzijde.

De kamer is afgewerkt met stuc wanden en een laminaat vloer, een speelse vide zorgt voor de doorkijk naar de keuken.

Tweede verdieping:

Overloop met toegang tot alle vertrekken.

Slaapkamer 1 aan de voorzijde met laminaat vloer en stuc wanden, in deze kamer is een eigen inloopkast aanwezig!
Er hangt een airconditioning deze is echter defect.

Vaste kast met opstelling van de CV ketel (merk Vaillant, bouwjaar 2018 en de mechanische ventilatie eveneens vervangen in 2018). Ook de omvormer van de zonnepanelen hangt hier en een wasmachine aansluiting. De CV is overigens voorbereid op een hybride systeem indien de wens hiervoor aanwezig is.

Slaapkamer 2 en 3 zijn gelegen aan de achterzijde, beide voorzien van laminaat vloer en behang wanden.

Inpandige badkamer, vervangen in 2011 en voorzien van een inloop douche, vrijhangend toilet, dubbele wastafel en meubel, designradiator en geheel betegelde wanden.

Algemeen:

11 Eigen zonnepanelen geplaatst in 2018.
Mechanische ventilatie en CV ketel vervangen 2018.

in 2012 is een betonnen garage naast de woning geplaatst waarvoor een omgevingsvergunning is verleend.

Badkamer 2011.

Keuken 2011.

Er zijn woningen die nog een verdieping hebben

opgebouwd mocht er nu of in de toekomst extra ruimte nodig zijn, een opbouw is wel vergunning plichtig.

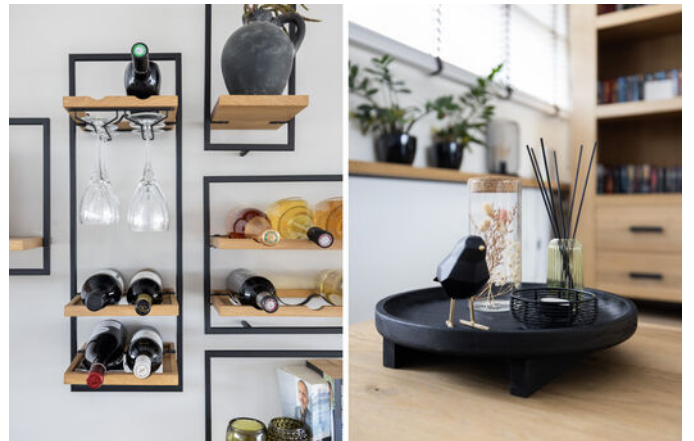
Oplevering in overleg met verkopers, voorkeur eind maart 2026.

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.

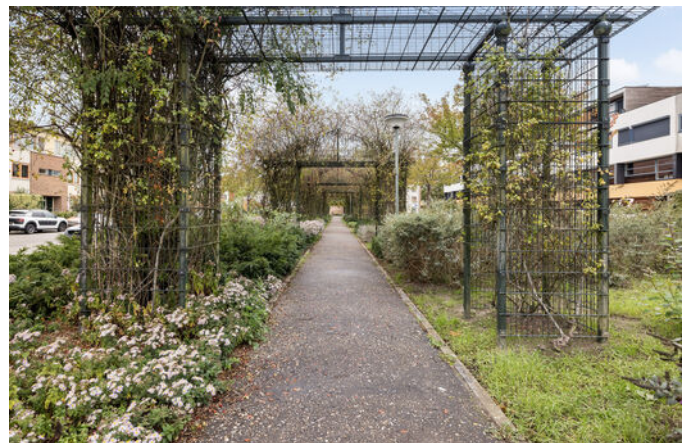
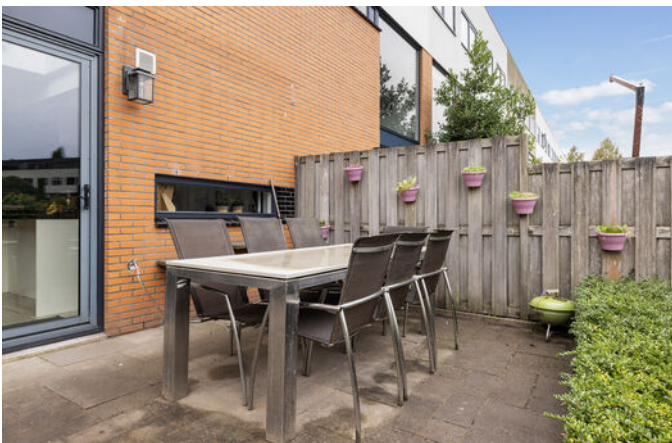




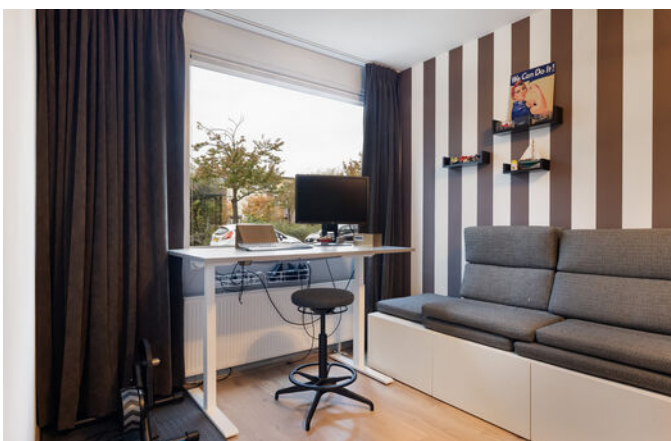


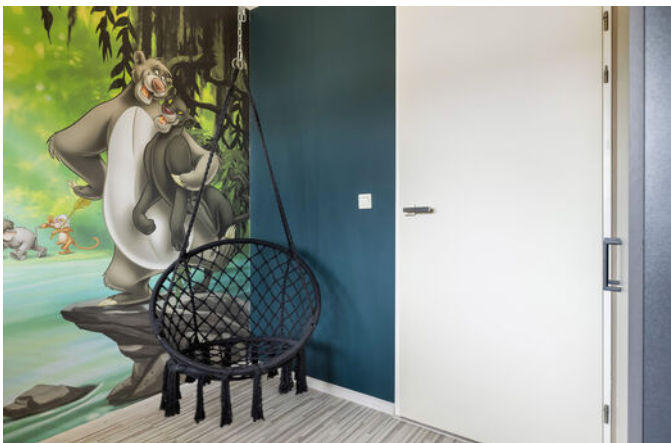










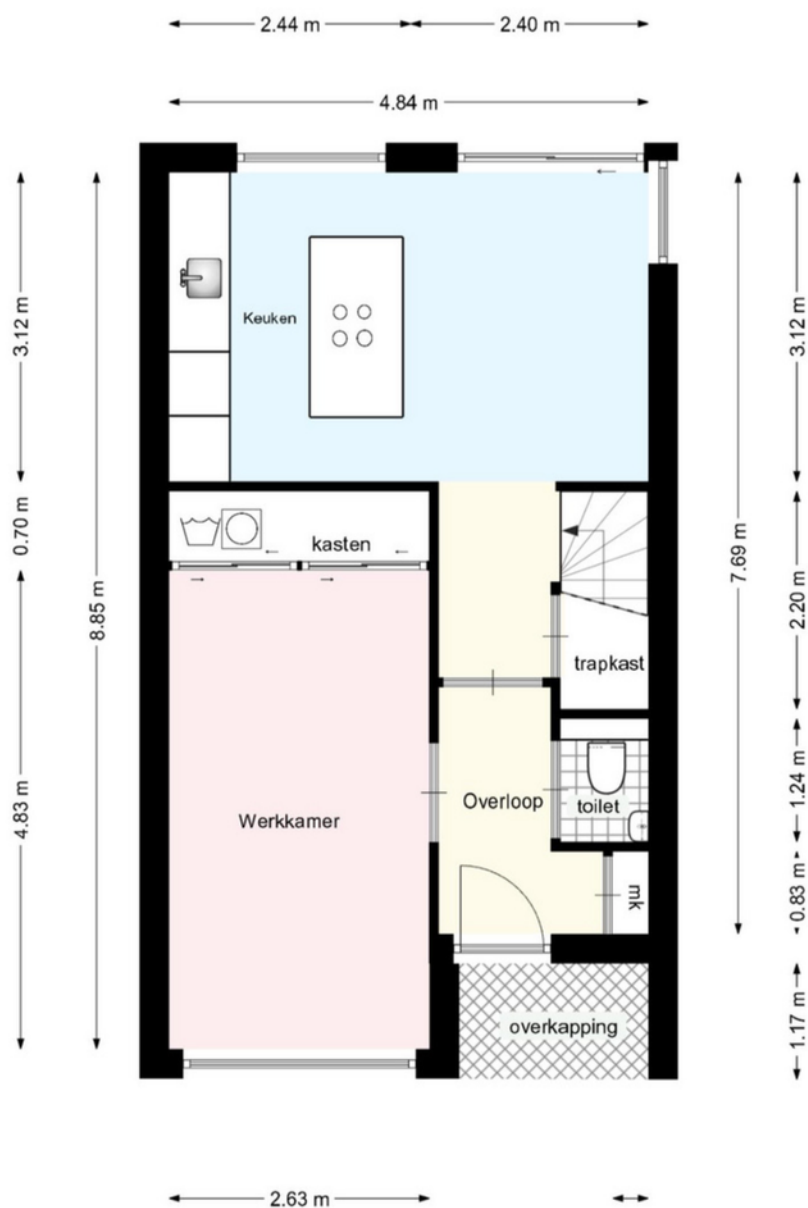






PLATTEGROND

Balsa 187 Dordrecht
-BEGANE GROND-



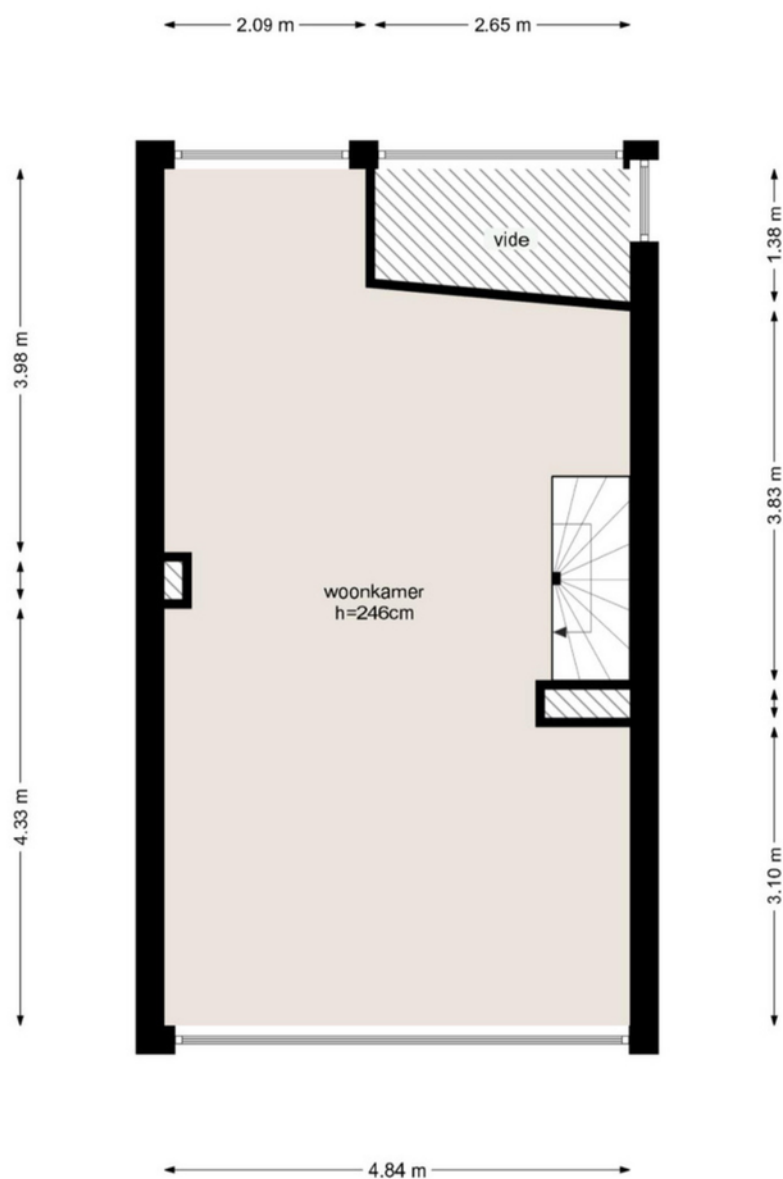
PLATTEGROND

Balsa 187 Dordrecht
-PERCEEL-



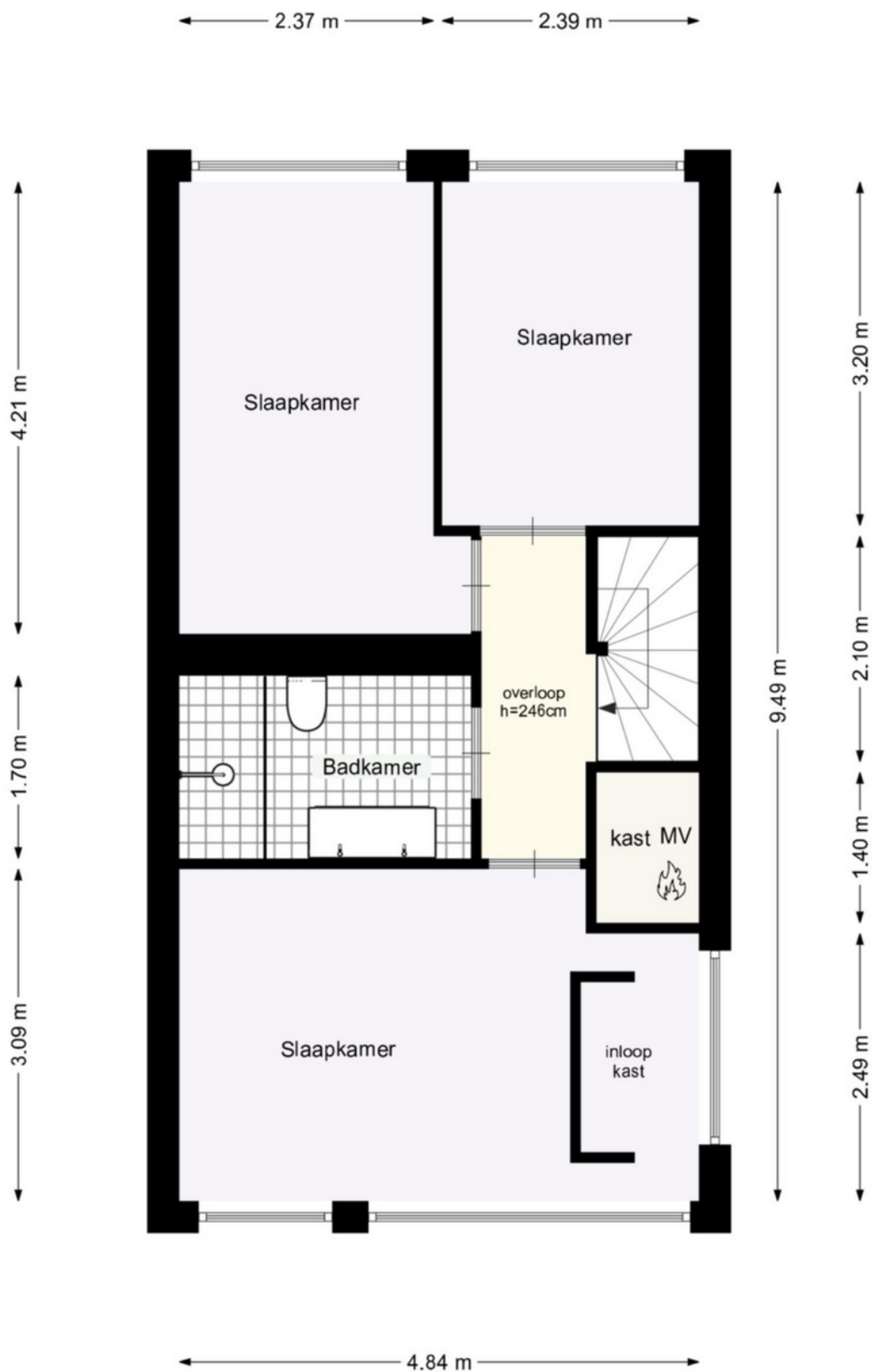
PLATTEGROND

Balsa 187 Dordrecht
-1e VERDIEPING-

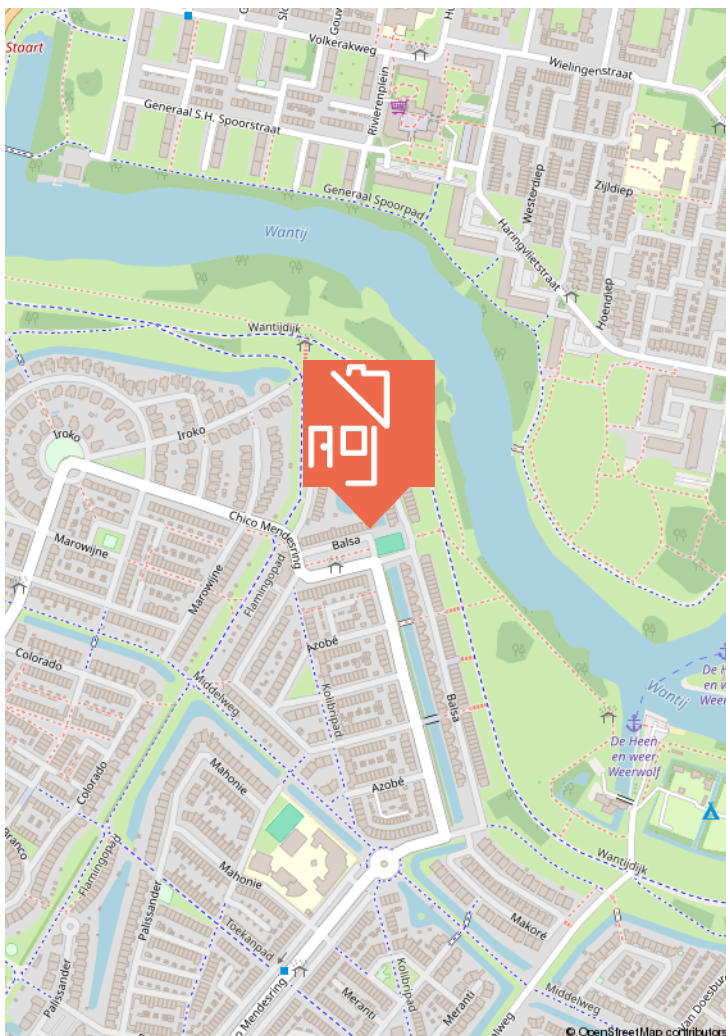
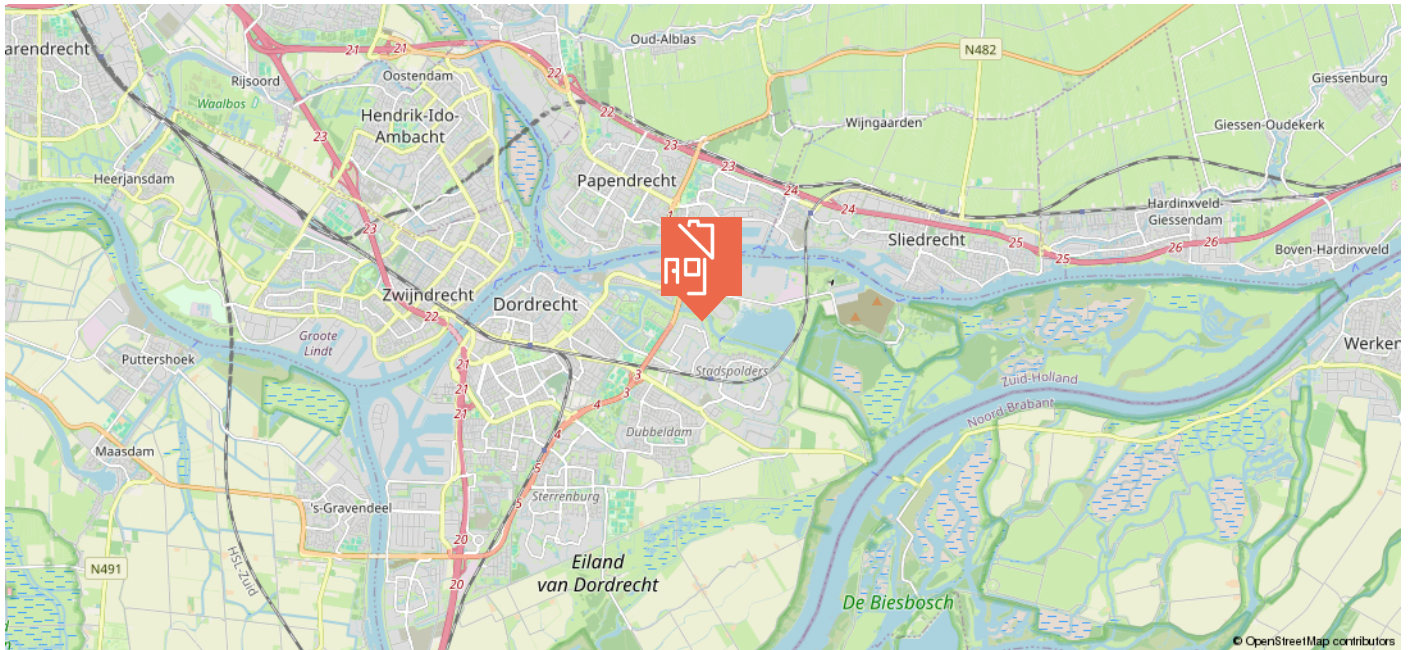


Deze plattegrond is met zorg samengesteld, maar er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
Alle maten en indelingen zijn indicatief.
WWW.INMETERRIJNMOND.NL

PLATTEGROND



LOCATIE



Stadspolders

Welkom in Stadspolders, de wijk waar stad en natuur samenkomen! Gebouwd in de jaren tachtig en negentig, combineert deze gezellige buurt ruime straten, groene pleinen en veilige 'erven' waar kinderen volop kunnen spelen en ontdekken.

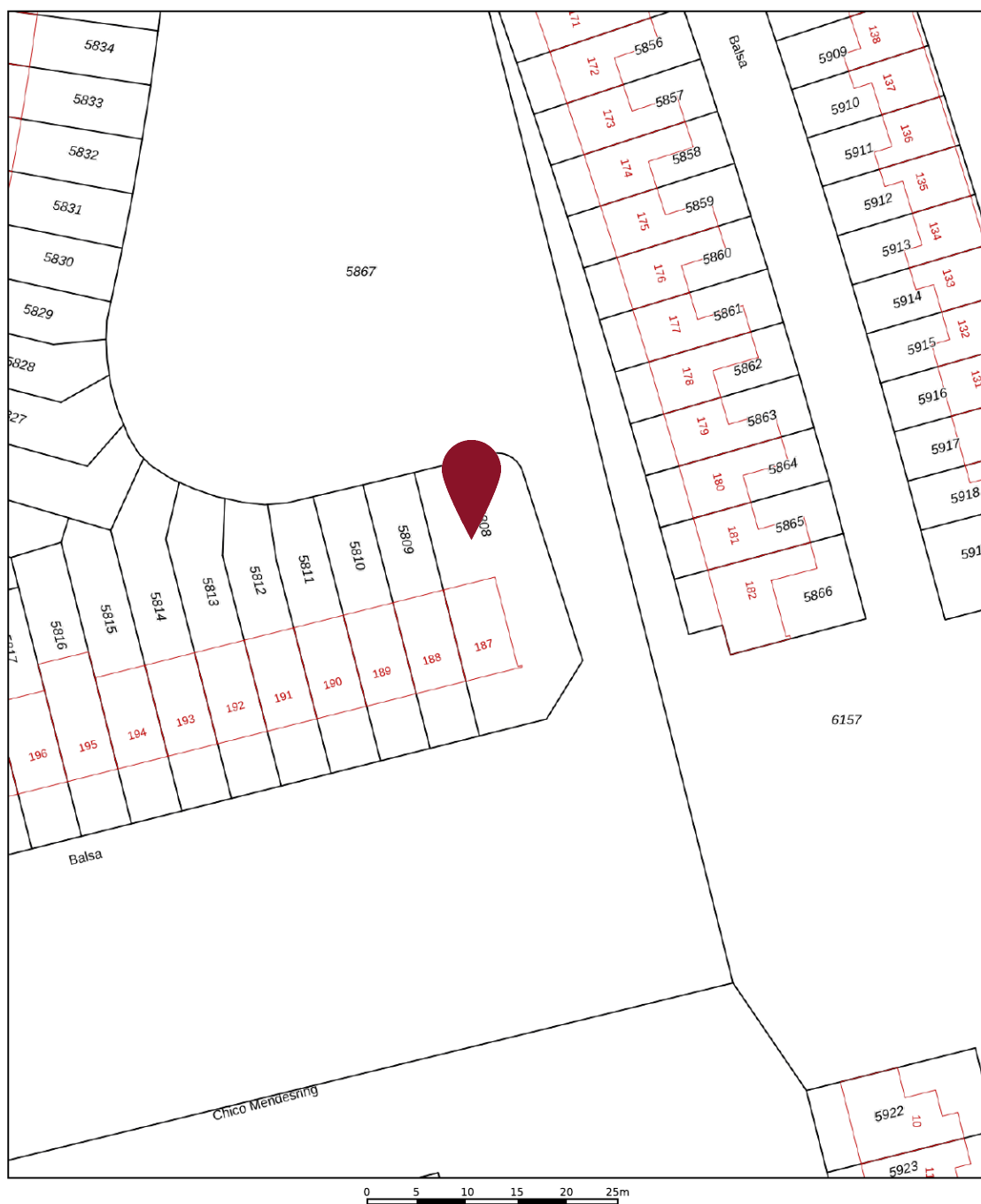
Met basisscholen en speeltuinen op elke hoek is dit dé plek voor gezinnen die houden van een levendige, kindvriendelijke omgeving. En vergeet de prachtige natuur niet! De Wantijdijk en Biesbosch liggen om de hoek, ideaal voor een ontspannen wandeling of een actieve dag buiten. Bovendien ben je in Stadspolders van alle gemakken voorzien: het winkelcentrum Bieshof ligt op loopafstand, en als kers op de taart heeft de wijk haar eigen NS-station – een unieke luxe in Dordrecht!

Of je nu op zoek bent naar rust, ruimte of gewoon een fijne plek om te wonen, Stadspolders heeft het allemaal!

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Dordrecht
	Huisnummer	Sectie	R
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	5808
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 2 januari 2025
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.**