




maarten
makelaardij
& hypotheek

ieder
huis,
eigen
verhaal

BALISTRAAT 48

3312 VC DORDRECHT

VRAAGPRIJS € 367.500,- K.K.

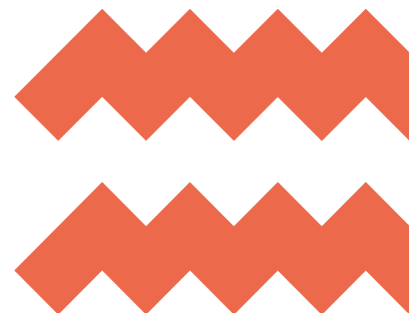
Vastgoed
 **Ned.**

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



KENMERKEN

Type woning	tussenwoning
Woonoppervlakte	87 m ²
Inhoud	345 m ³
Bouwjaar	1922
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Buitenruimte	achtertuin
Isolatie	vloerisolatie
Verwarming	c.v.-ketel
Warm water	c.v.-ketel
Energie label	D



OMSCHRIJVING

Jáááá, deze is wel héél fijn hoor!

In de gezellige Indische Buurt – dichtbij de leuke winkels aan de Reeweg Oost en Park Merwestein – staat de Balistraat 48 te stralen. Deze eengezinswoning ademt sfeer, karakter én comfort! Van de prachtige glas-in-lood ramen en het hoge plafond tot de gloednieuwe badkamer waar je heerlijk tot rust komt. Maar niet alleen de woning trekt volle zalen, zo ook de straat! Mooie gevels, fijne burens én het historisch centrum op loopafstand. Hoef je niet eens je fiets voor te pakken, al kan dat natuurlijk wel... Het station ligt net zo dichtbij! En dan de heerlijke achtertuin... Je pakt er de eerste zonnestralen en kunt vervolgens de hele dag blijven genieten van het zonnetje, de rust en het groen.

Balistraat 48 is zo'n plek die je niet vaak tegenkomt. Knus, charmant, goed verzorgd én met dat lekkere stadsgevoel zonder de drukte. Word jij de nieuwe bewoner van deze fijne plek? Wij staan al klaar met de sleutel!

Indeling:

Hal met meterkast (7 groepen, 2 aardlekschakelaars, slimme meters, glasvezel), trap naar de verdieping.

Heerlijk ruime woonkamer met hoog plafond, oude schouw en karakteristieke glas-in-lood ramen aan voorzijde. De woonkamer beschikt over een trapkast en dubbele deuren naar de achtertuin en biedt toegang tot de keuken in de aanbouw. De woonkamer is afgewerkt met een nette laminaatvloer.

Moderne keuken in dubbele wandopstelling, voorzien van een 4 pit gaskookplaat, afzuigkap, koelkast, vriezer, combi-oven, vaatwasser en een praktische apothekerskast. Via de keuken is de badkamer aan achterzijde begaanbaar. Daarnaast is de tuin begaanbaar vanuit de keuken.

De badkamer is werkelijk een plaatje! Eigenaren hebben de badkamer recent vernieuwd waarbij prachtige tegels en meubels zijn toegepast. De badkamer beschikt over een ligbad met inbouwkraan, een ruime douche met thermostaatkraan, een wasmeubel met waskom, spiegel met verlichting, kolomkast, aansluiting wasmachine in nis weggewerkt, elektrische vloerverwarming en mechanische ventilatie. De wasmachine en wasdroger worden ter overname aangeboden, ideaal!

De achtertuin is gelegen op het zuidoosten en is meer dan 10 meter diep, hoe fijn is dat?! Een gezellig zitje bij de keuken, een lekkere lounge set of grote eettafel achterin de tuin, hier past het allemaal! De tuin is lekker groen door de fraai begroeide pergola en de vaste perken. Achterin de tuin is een mooie berging geplaatst, voorzien van elektra.

1e verdieping:

Overloop met dakkapel, opstelplaats CV-ketel (Remeha Tzerra, 2017) en toegang tot alle kamers. De gehele verdieping is voorzien van een mooie laminaatvloer.

Slaapkamer aan achterzijde, voorzien van knieschotten met schuifdeuren.

Slaapkamer aan voorzijde, voorzien van een vaste kast en bergruimte achter knieschotten.

Slaapkamer aan zijkant, momenteel in gebruik als bergruimte. Hier is in 2024 een nieuwe dakkapel met kunststof kozijnen aan zijkant geplaatst, waardoor een fijne kamer is ontstaan.



Algemeen:

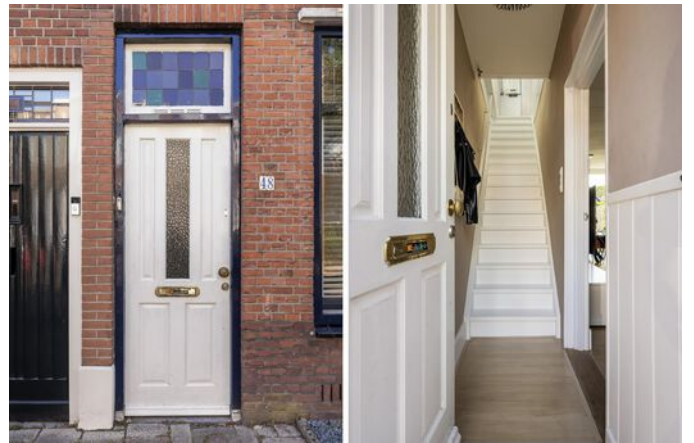
- Eigen grond, 139 m².
- Energielabel D, nagenoeg volledig voorzien van dubbel glas, kruipruimte-isolatie.
- In 2022 is de koelkast, vriezer, vaatwasser en kraan vernieuwd. Inbouw koffiezetapparaat is momenteel niet werkzaam.
- Badkamer vernieuwd in 2024.
- Nieuwe dakkapel geplaatst in 2024.
- Schilderwerk achterzijde in 2024 uitgevoerd.
- Staalfundering.
- Oplevering in overleg, voorkeur begin november 2025.

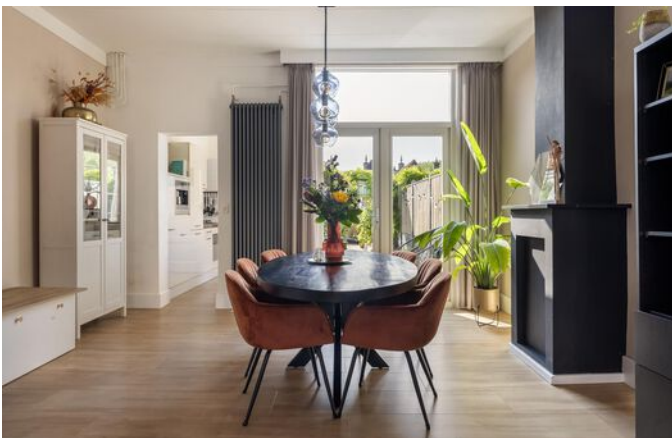
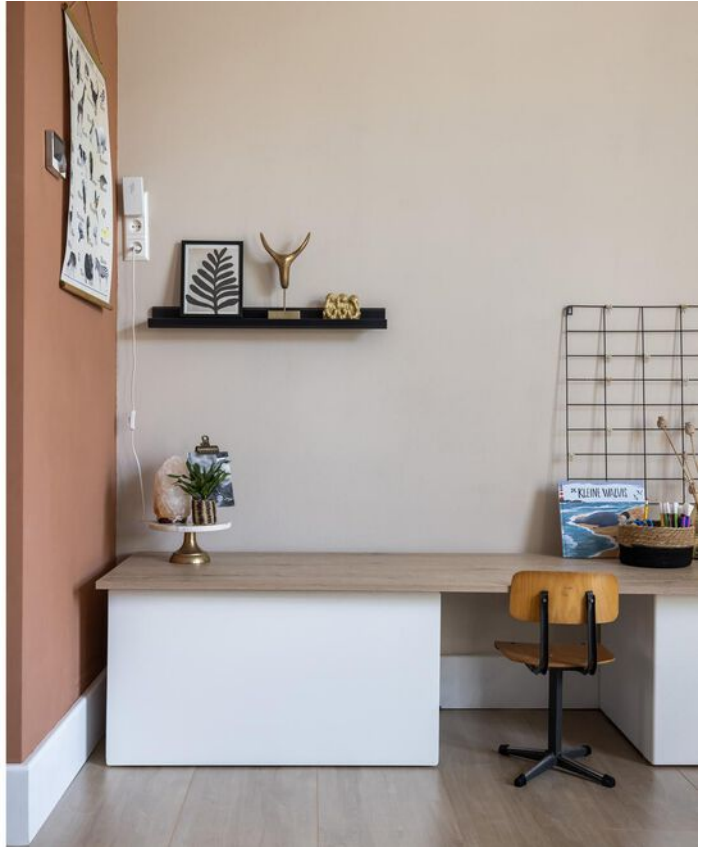
De informatie in deze brochure is met de nodige zorg vastgesteld. Aan deze gegevens kunnen echter geen rechten worden ontleend, alle aansprakelijkheid van Maarten Makelaardij is derhalve uitgesloten. Voorts zijn wijzigingen voorbehouden. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.







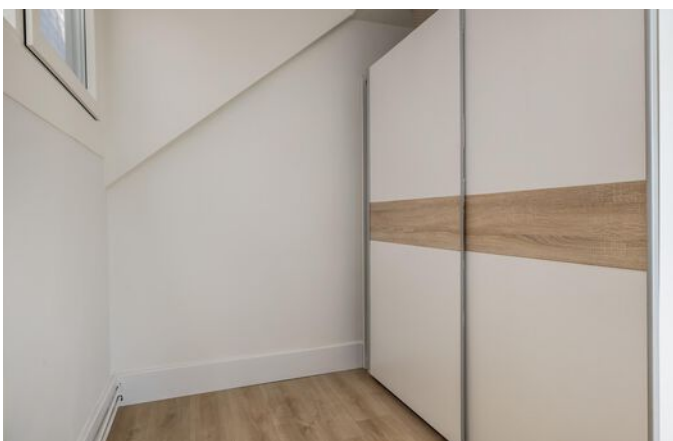
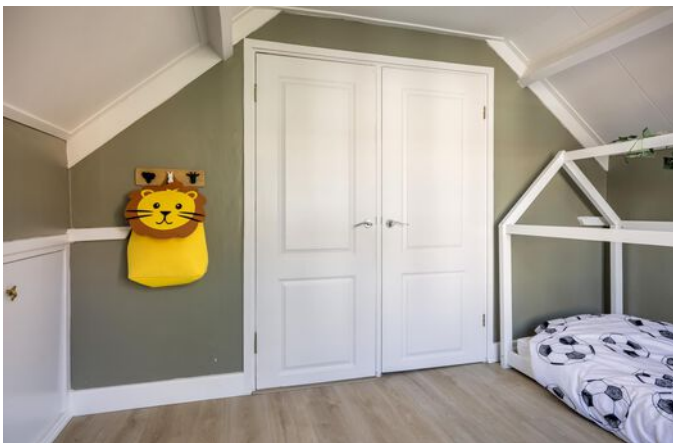




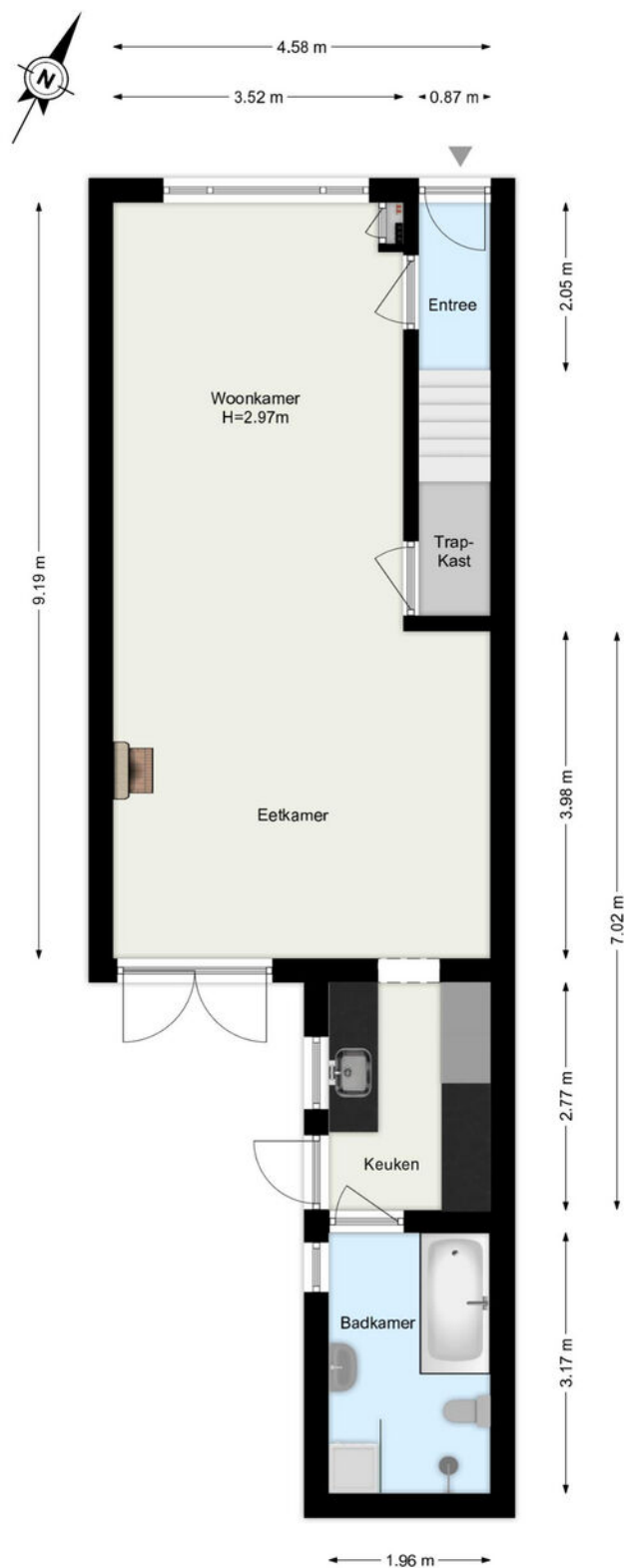






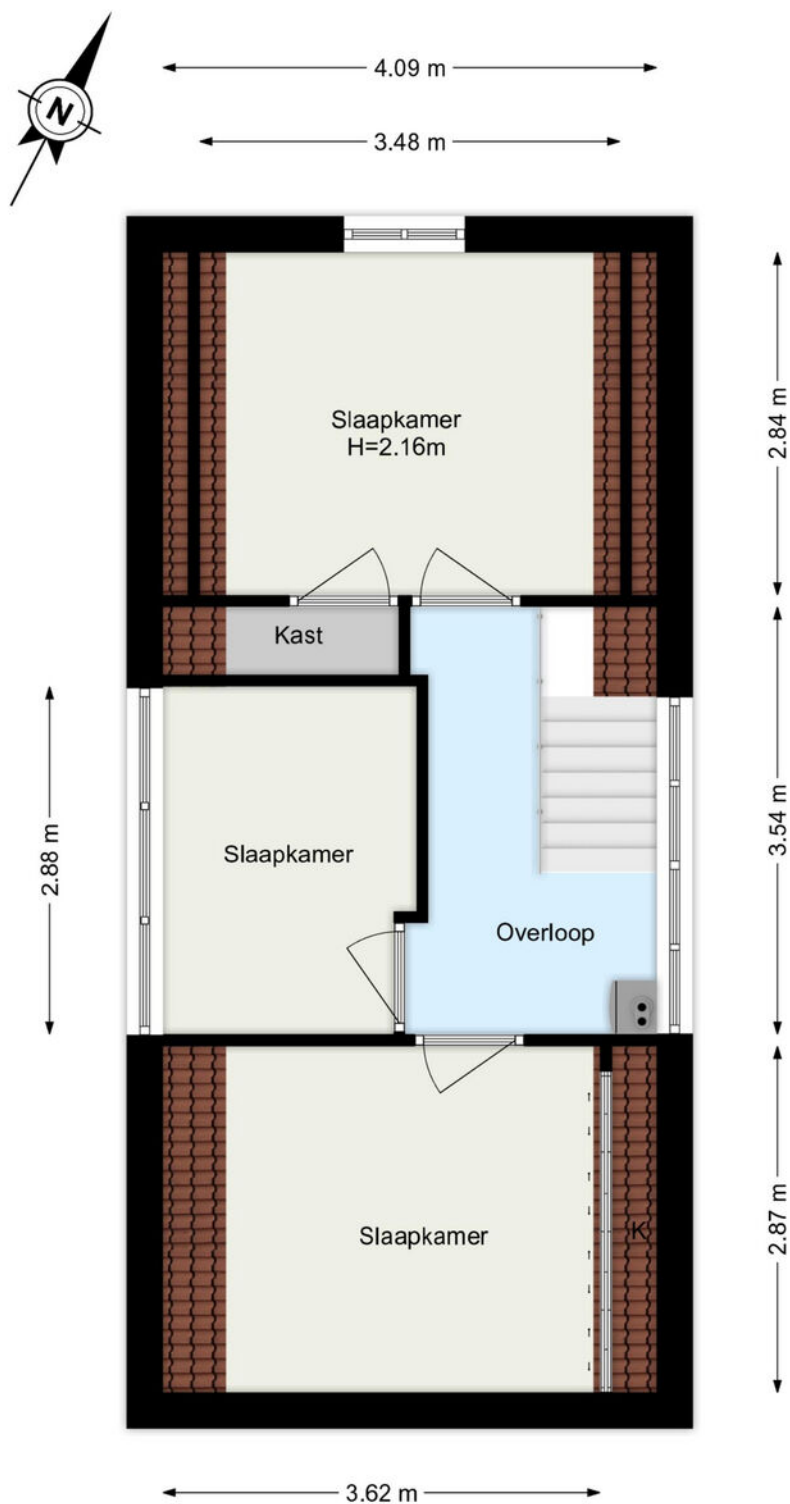


PLATTEGROND



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

PLATTEGROND



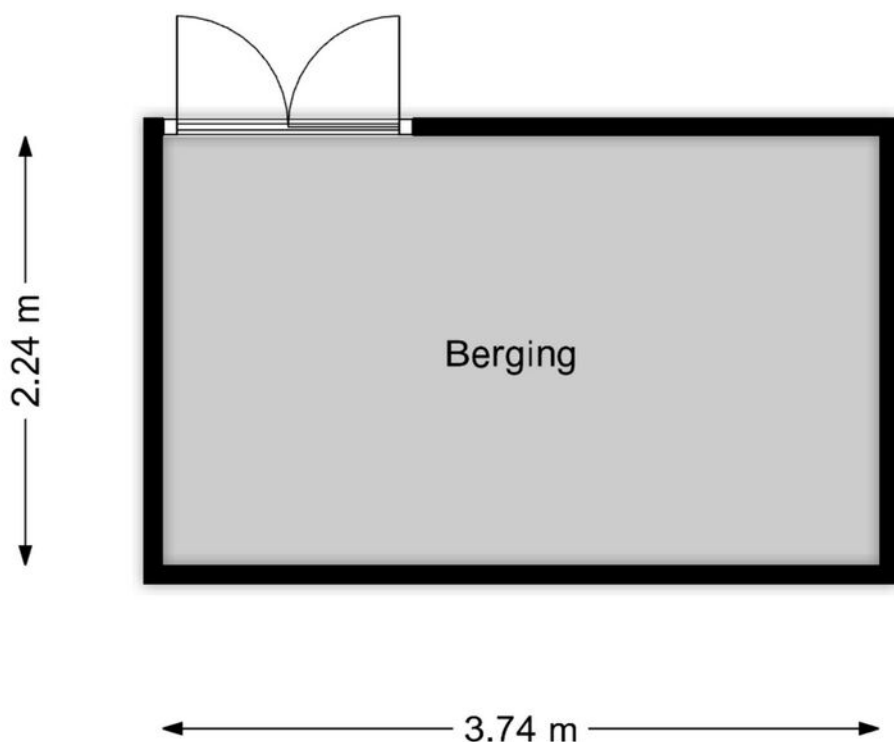
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



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

PLATTEGROND



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



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345 25 Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Dordrecht Sectie N Perceel 858	kadaster 
---	---	--	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 20 juni 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.**