

078- 7440182



Balsa 227

3315 NM Dordrecht

Vraagprijs:

€ 429.000,- k.k.





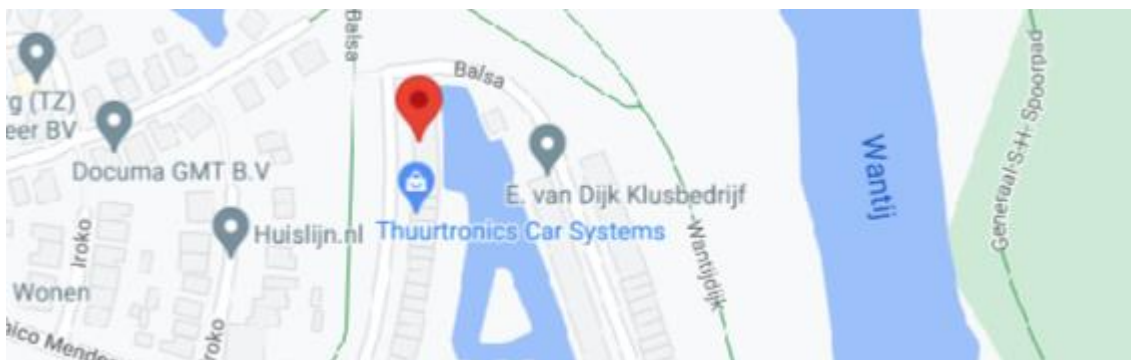
Zeer royale eengezinswoning met grote woonkamer, woonkeuken, meerdere terrassen aan het water, 4 slaapkamers, inpandige garage en 2 parkeerplaatsen op eigen erf.

Deze 4-laagse eengezinswoning is gelegen op mooie locatie in de geliefde wijk Oudelandshoek en heeft op de begane grond een fijne woonkeuken met vide en toegang tot het terras aan het water, een toiletruimte en een inpandige garage. Op de eerste verdieping een grote woonkamer met laminaatvloer en veel lichtinval door de grote raampartij en vide. Op de 2^e en 3^e verdieping zijn in totaal 4 slaapkamers, een nette badkamer en nog 2 terrassen ter plaatse van de bovenste verdieping. Aan de voorzijde beschikt de woning ook over een mooi vrij en groen uitzicht en over parkeergelegenheid voor 2 auto's op eigen erf. Winkels, bushalte, NS-station Stadspolders, scholen, kerken, een gezondheidscentrum, een bibliotheek en een Grand-Café zijn allen in de directe nabijheid te vinden. Tevens uitstekende aansluitingen op uitvalswegen N3, A16 en A15.

Kenmerken

vraagprijs:	€ 429.000,- kosten koper
type woning:	eengezinswoning met inpandige garage
aantal kamers:	6 kamers, waarvan 4 slaapkamers
inhoud woning:	509 m ³
perceel oppervlakte:	77 m ²
gebruiksoppervlakte:	142 m ²
bouwjaar:	1997
ligging:	gelegen in de wijk Oudelandshoek
isolatie:	geheel voorzien van isolerende beglazing
tuin:	totaal 3 terrassen op het oosten en 1 op het westen
parkeren:	eigen erf en openbaar
verwarming:	verwarming middels cv-combiketel (AWB Thermomaster 1997)

Locatie





Indeling begane grond:

- entree in hal met meterkast (6 groepen + aardlekschakelaar), toilet, bergkast, trapopgang naar de 1^e verdieping, deur naar de inpandige garage en toegang tot de woonkeuken;
- gedeeltelijk betegeld toilet met fonteintje;
- woonkeuken aan de achterzijde met hoek opgestelde keukeninrichting in lichte kleurstelling met veel kastruimte en keramische kookplaat, RVS afzuigkap, koel/vriescombinatie en vaatwasmachine. Vanuit de middels een schuifpui toegang tot het terras aan de achterzijde (oosten). Het terras is voorzien van een elektrisch bedienbaar zonnescerm.

Indeling eerste verdieping:

- royale woonkamer met fraaie vide, grote raampartijen met elektrisch bedienbare screens en de woonkamer is voorzien van een laminaatvloer, granol wandafwerking en trapopgang naar de 2^e verdieping.

Indeling tweede verdieping:

- overloop met trapopgang naar de 3^e verdieping, kast met aansluiting voor de wasmachine en hangplaats cv-combiketel (AWB Thermomaster 1997), toegang tot 3 slaapkamers en de badkamer en trapopgang naar de derde verdieping;
- slaapkamer 1 gelegen aan de voorzijde voorzien van laminaatvloer en kunststof kozijnen (vernieuwd in 2017);
- slaapkamer 2 gelegen aan de achterzijde voorzien van laminaatvloer;
- slaapkamer 3 gelegen aan de achterzijde voorzien van laminaatvloer;
- badkamer voorzien van gedeeltelijk betegelde wanden, wastafel met meubel, 2^e toilet, ligbad, separate douche en design radiator. Het wastafelmeubel en de radiator zijn vernieuwd.

Indeling derde verdieping:

- overloop met deur naar het dakterras aan de achterzijde (oosten);
- slaapkamer 4 gelegen aan de voorzijde voorzien van laminaatvloer en toegang tot het balkon aan de voorzijde (westen).





Inpandige garage:

- de inpandige garage is voorzien van een elektrisch bedienbare deur.

Algemeen:

- de woning is bewoond door de eerste eigenaar;
- bouwjaar 1997;
- geheel voorzien van isolerende beglazing;
- nieuw kunststof kozijn ter plaatse van de slaapkamer 2^e verdieping voorzijde (2017);
- de woning is voorzien van een elektrisch zonnescherm aan de achterzijde en screens aan de voorzijde;
- de oprit aan de voorzijde is voorzien van een buitenkraan en parkeermogelijkheid voor 2 auto's;
- de woning is voorzien van energielabel C (14-01-2025).

Kadastrale aanduiding:

- Gemeente **Dordrecht**, sectie **R**, nummer **5844**, groot **77** centiare (**77 m²**) eigen grond.

Oplevering:

- 4^e kwartaal 2023.





Diversen:

Advema NVM Makelaardij behartigt de belangen van de verkopende partij. Indien u interesse heeft in deze woning is het raadzaam uw eigen onafhankelijke NVM aankoopmakelaar in de arm te nemen.

Er komt heel wat kijken bij het aankopen van een woning en het nemen van tal van financiële beslissingen.

Waarborgsom:

In onze koopovereenkomsten wordt een bankgarantie/waarborgsom van 10% van de koopsom door koper gesteld ter zekerheid na finaal akkoord hypotheek, 1 week na het verlopen van de ontbindende voorwaarden financiering.

Afmetingen:

De vermelde afmetingen/oppervlakten in deze informatie zijn gemeten op basis van NEN-2580.

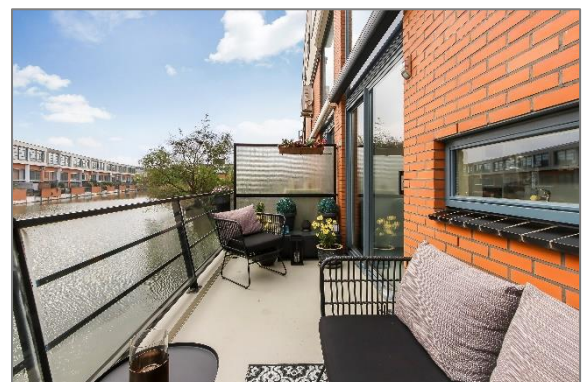
De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

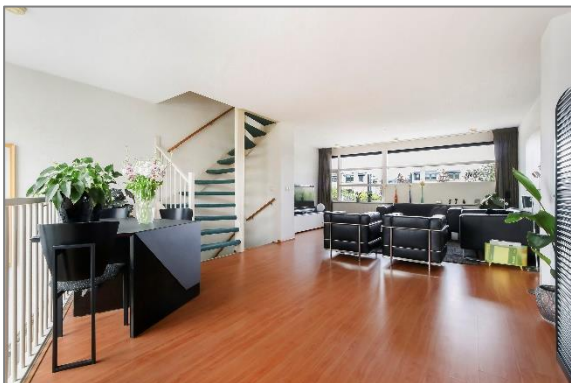
Rechtsgeldige koopovereenkomst pas na ondertekening:

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 van het Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een ondertekende koopovereenkomst.

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.













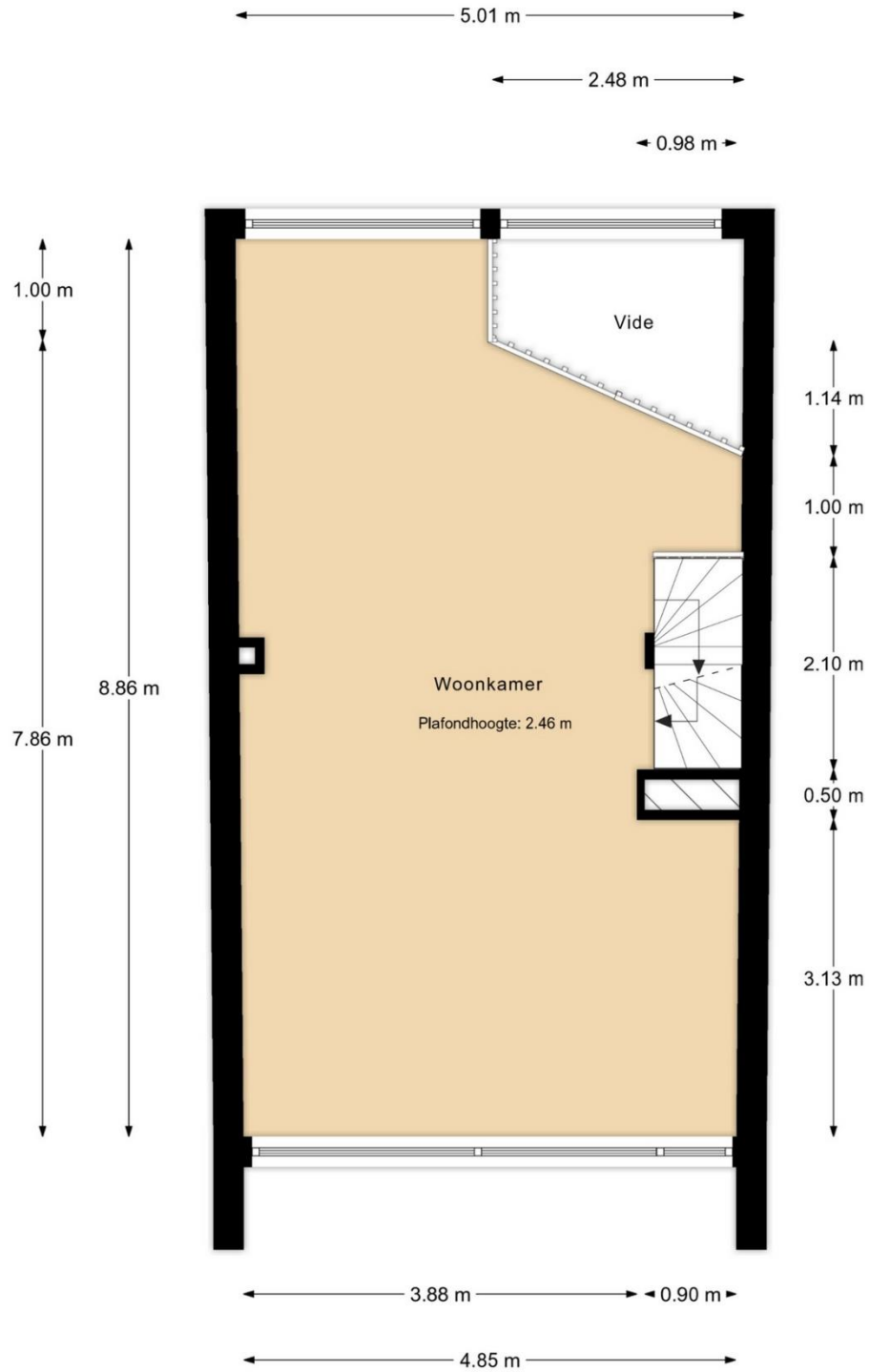
Plattegronden



Begane Grond

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

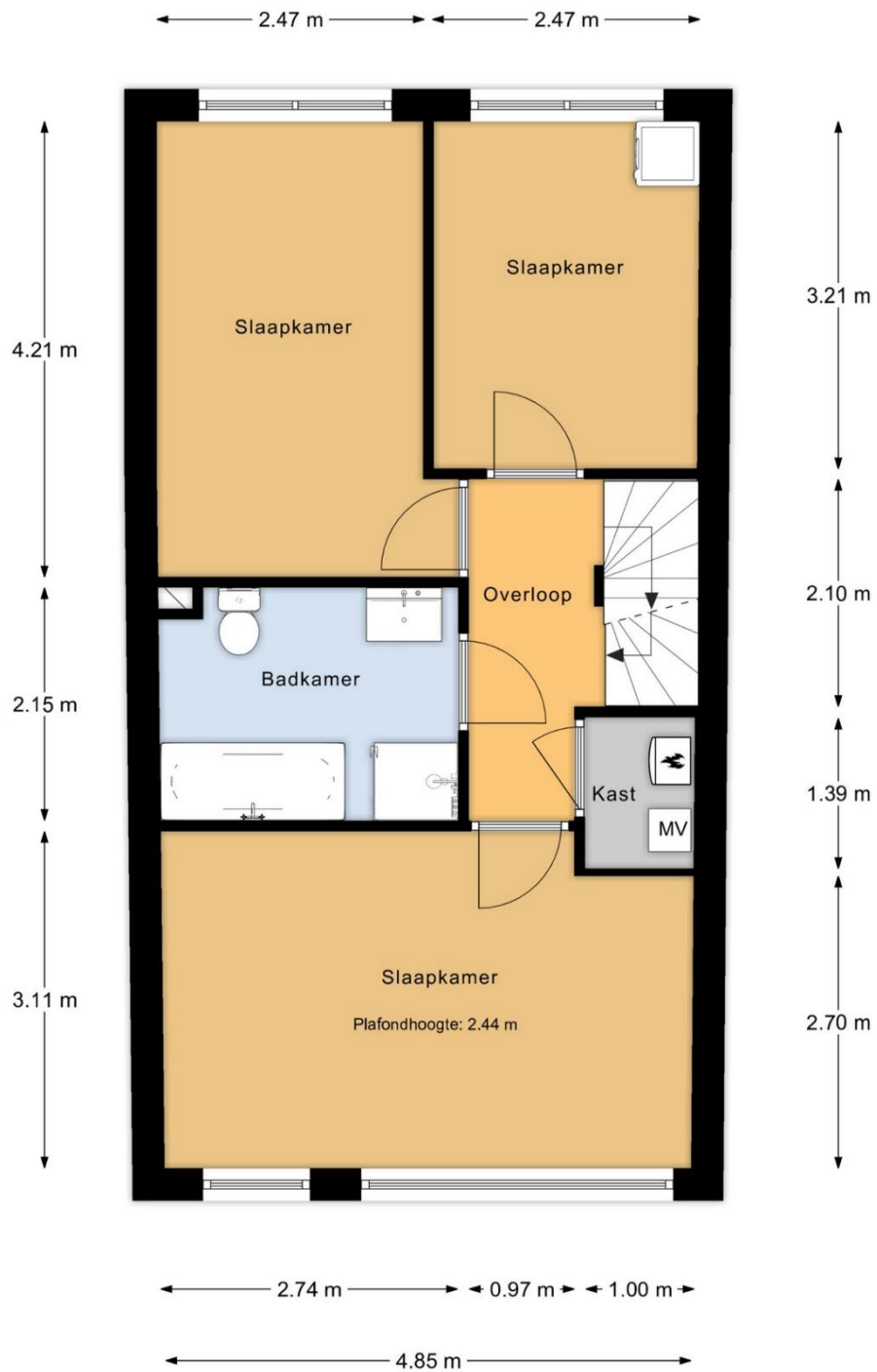




1e Verdieping

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

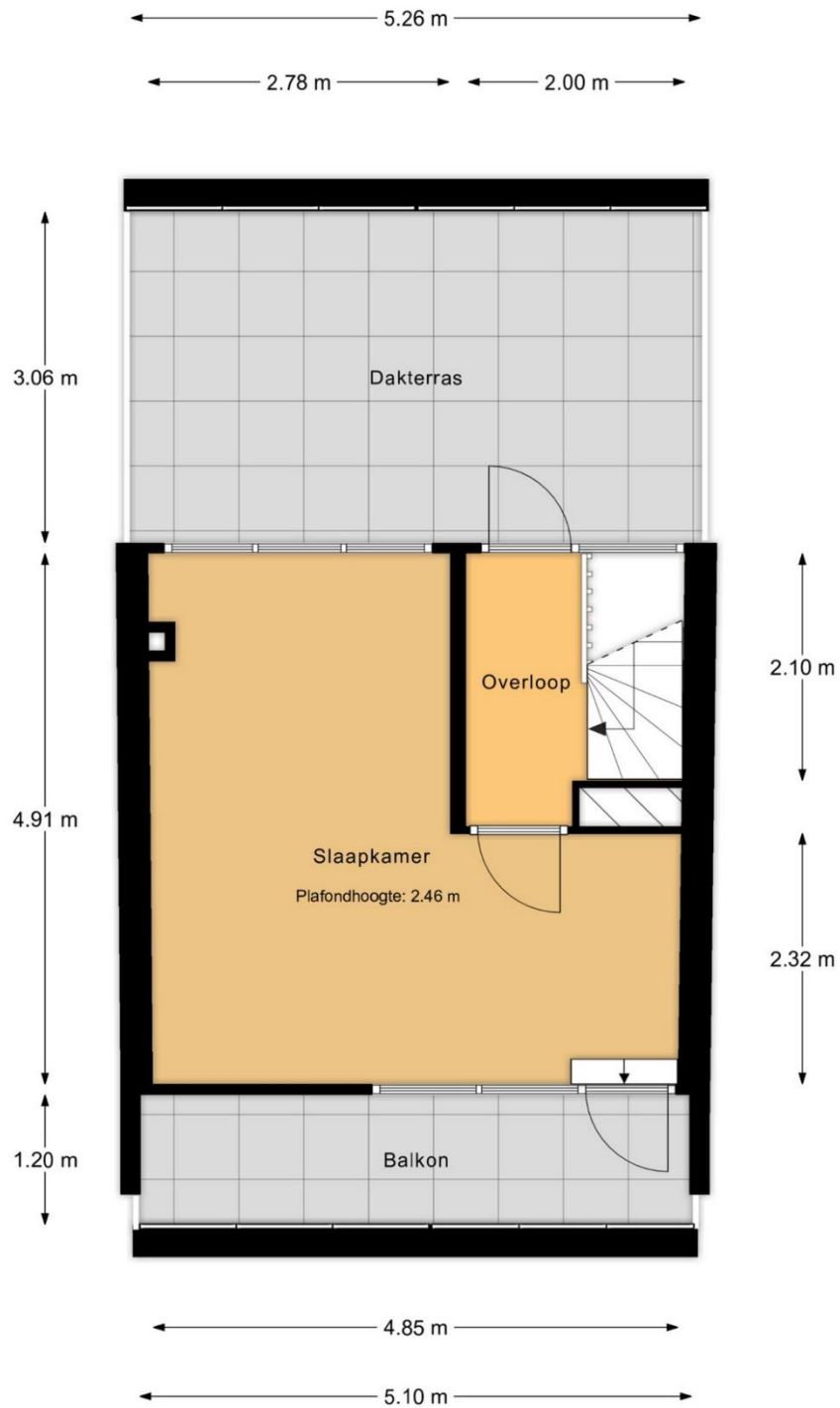




2e Verdieping

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

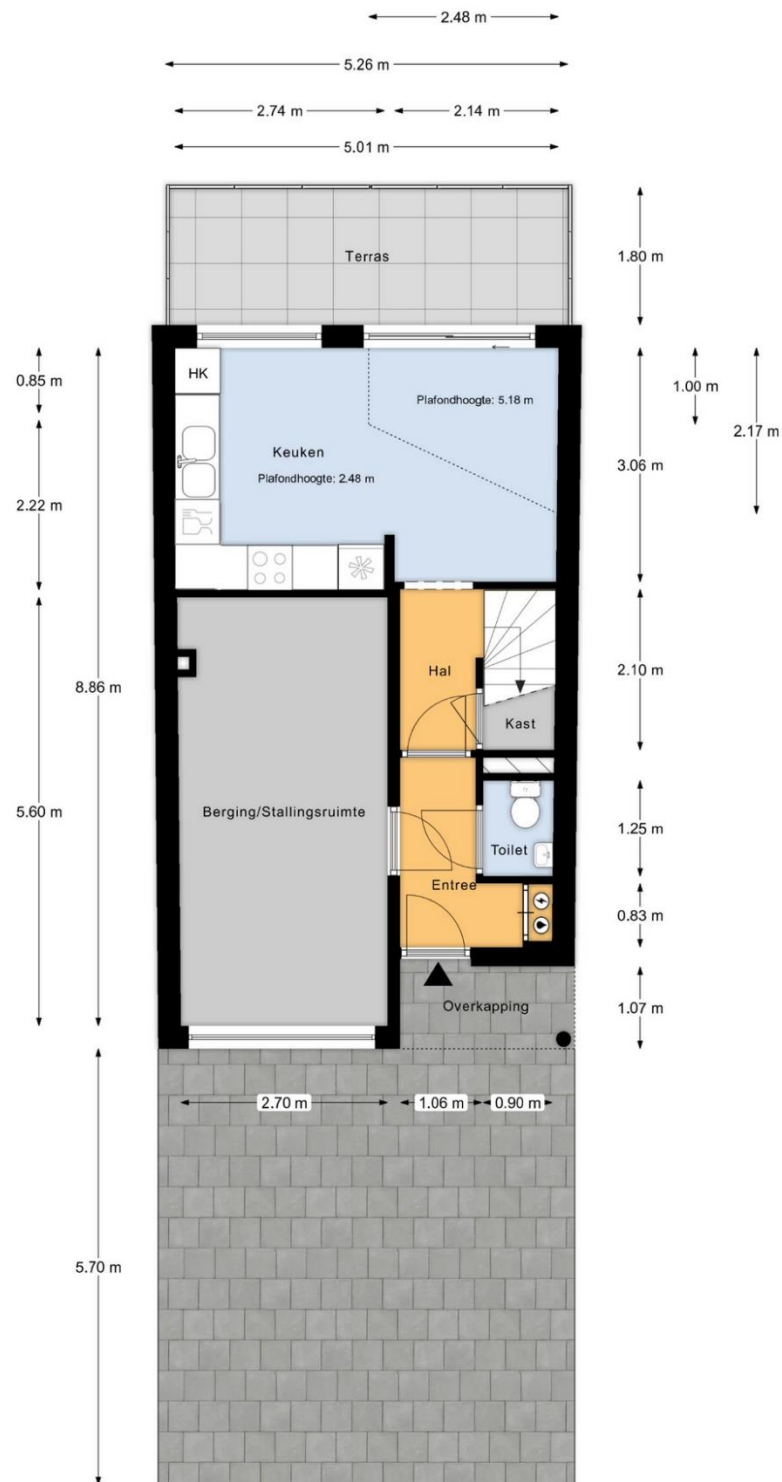




3e Verdieping

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend





Perceeloverzicht

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend





Huis op de kadastrale kaart



12345	Perceelnummer	Schaal 1: 500	
23	Huisnummer	Kadastrale gemeente Dordrecht	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie R	
—	Voorlopige kadastrale grens	Perceel 5844	
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 14 april 2023
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.

