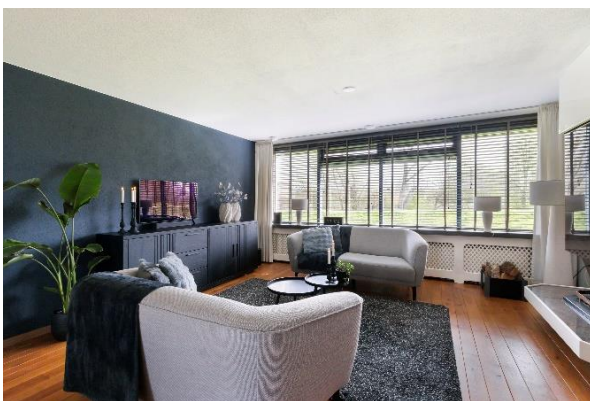




INDORDRECHT
makelaardij

Balsa 130, 3315 NJ Dordrecht



Vraagprijs: € 535.000,- k.k.



Omschrijving

Moderne 5 kamer woning met inpandige garage op een toplocatie!

Deze drive-in-woning heeft 4 slaapkamers, een wasruimte, 3 terrassen en een zeer ruime inpandige garage. De ligging van Balsa 130 is ideaal: rustig gelegen en mooi zicht op het groen, de Wantijdijk en het riviertje De Wantij.

Uitgelicht

- Prachtig uitzicht!
- 136 m² woonoppervlakte
- Verlengde garage (circa 7.40 m lang)
- 3 terrassen
- Moderne keuken (2017)
- Zonnepanelen (10 stuks, 2023)
- Warmte terugwin installatie (WTW)
- Hout gestookte open haard
- Rolluiken slaapkamers (2024)
- Zonneschermen elektrisch
- Nabij voorzieningen

Indeling

Begane grond

De entree met garderobe en meterkast staat in verbinding met de hal. De hal geeft toegang tot de trap naar de 1^e verdieping, de voorraadkast onder de trap, het toilet, de wasruimte en de inpandige garage.

De **ruime inpandige garage** is vergroot en ook van binnenuit bereikbaar. De kanteldeur is voorzien van een handige loopdeur. Deze **multifunctionele ruimte** is voor veel toepassingen inzetbaar. Naast garage/berging valt te denken aan praktisch aan huis, extra slaapkamer, klusruimte of mancave 😊!

De nette **wasruimte** is erg praktisch; naast de opstelplaats voor de wasmachine en wasdroger is er momenteel ook een extra vriezer geplaatst.

Eerste verdieping

Deze woonverdieping heeft een moderne keuken aan de voorzijde van de woning en het zitgedeelte aan de achterzijde. De massief eiken vloer loopt netjes door.

De **woonkamer** is op diverse manieren in te delen. Welke opstelling u ook kiest, het uitzicht op het groen en de Wantijdijk is altijd fantastisch. De open haard (merk: Barbas) zorgt voor warmte en sfeer.



Aan de voorzijde is de **moderne open keuken** geplaatst. Deze keuken is voorzien van een composiet werkblad en heeft veel interactie met het zitgedeelte. Naast de grote koelkast en grote vriezer is er onder meer een stoomoven, een vaatwasser en een close-in-boiler aanwezig. De lades met verlichting geven deze keuken een luxe uitstraling. Het bijpassende keukenmeubel zorgt voor extra werk- en bergruimte.

Het zonnige **terras** is gelegen op het zuidwesten en sluit direct aan op de keuken en beslaat de volle breedte van de woning. Dit terras betreedt u middels de aluminium schuifdeur. De vlonderplanken en de vaste planten (zoals de witte roos) zorgen voor een natuurlijke uitstraling. Het elektrisch bedienbaar zonnescherm zorgt voor extra beschutting. Wat is dit toch een lekker plekje!

De tweede verdieping

Deze verdieping heeft 3 slaapkamers en een badkamer. De slaapkamers zijn voorzien van elektrisch bedienbare rolluiken. De vloerafwerking is laminaat.

Slaapkamer 1, nu de “master bedroom”, ligt aan de achterzijde van de woning en beslaat de volle breedte van de woning (ca. 4.85 x 4.08 m!). De grote kast met verlichting blijft achter.

Slaapkamer 2 en **slaapkamer 3** zijn prima slaapkamers en bevinden zich aan de voorzijde.

De **ruime badkamer** is geheel betegeld en voorzien van een inloopdouche, een ligbad, een wastafel en een extra bijpassende kast.

Het **2^e toilet** is half betegeld en voorzien van een fonteintje.

De derde verdieping

Met **2 terrassen** en **slaapkamer 4** is dit wel een heel bijzondere verdieping!

Slaapkamer 4, de studio, heeft veel lichtinval en geeft middels een kunststof schuifdeur direct toegang tot het **dakterras aan de voorzijde**. Hier heeft u de beschikking over een **jacuzzi** (blijft achter), een buitendouche en een elektrisch bedienbaar zonnescherm. Door de ligging op het zuidwesten is dit een heerlijke plek om uw dag af te sluiten!

Het **dakterras aan de achterzijde** is vanuit de overloop bereikbaar. Wat heeft u hier een geweldig uitzicht! U kijkt mooi uit over het groen van de Wantijdijk en het riviertje de Wantij. Het afdakje zorgt voor extra comfort.

Op deze etage is een extra bergruimte met de opstelplaats voor de CV-installatie (2021), de warmte terugwin installatie (WTW) en de omvormer voor de zonnepanelen.

Buiten

Naast de diverse terrassen heeft u een eigen parkeerplaats voor de woning. Deze biedt plek aan een kleine en grote auto. De ruimte voor de woning is grotendeels bestraat en geeft toegang tot de voordeur en de garage.



De ligging

Balsa 130 ligt aan de buitenrand van de moderne wijk Oudelandshoek. Het is hier een oase van rust. Via de Wantijdijk fiets u binnen 10 minuten naar de historische binnenstad van Dordrecht of het Nationaal Park de Biesbosch.

Oudelandshoek heeft alle voorzieningen binnen handbereik. Het winkelcentrum en NS station Stadspolders zijn op fietsafstand, diverse basisscholen zijn in de directe omgeving. Via de ontsluitingsweg N3 bent u zo op de A15 en A16.

Kenmerken

| | |
|-----------------------|---|
| Type woning | Eengezinswoning |
| Soort | Tussenwoning, Drive-in woning |
| Aantal kamers | 5 |
| Aantal slaapkamers | 4 |
| Bouwjaar | 1998 |
| Gebruikersoppervlakte | ca. 136 m ² |
| Terrassen (3x) | ca. 57 m ² |
| Garage | ca. 20 m ² |
| Perceel | 74 m ² |
| Inhoud | ca. 493 m ³ |
| Locatie | Woonwijk |
| Elektra | 11 groepen, 1 aardlek- en 1 hoofdschakelaar |
| Internet / TV | Glasvezel aansluiting |
| Verwarming | Gas, Vaillant (2021) |
| Parkeren | Op eigen terrein en in garage |
| Kadaster | Dordrecht, sectie R, nummer 5917 |
| Energielabel | B |
| Oplevering | in overleg, begin december 2026 |



Afmetingen

Begane grond

- Entree : ca. 3 m²;
- Hal : ca. 1,03 x 3.37 m;
- Toilet : ca. 0.90 x 1.20 m;
- Garage : ca. 2.70 x 7.40 m;
- Wasruimte : ca. 4 m².

Eerste verdieping

- Woonkamer : ca. 4.85/2.66 x 9.12/6.00 m;
- Open keuken : ca. 2.12 x 3.12 m;
- Balkon : ca. 4.85 x 1.30 m.

Tweede verdieping

- Overloop : ca. 3.6 m²;
- Slaapkamer 1 : ca. 4.85 x 4.08 m;
- Slaapkamer 2 : ca. 2.70 x 4.79 m;
- Slaapkamer 3 : ca. 2.08 x 3.22 m;
- Badkamer : ca. 2.70 x 2.09 m;
- Toilet : ca. 0.90 x 1.20 m.

Derde verdieping

- Overloop : ca. 2 m²;
- Slaapkamer 4 : ca. 3.88/2.88 x 4.47/3.00 m;
- Dakterras 1 : ca. 4.85 x 3.10 m;
- Dakterras 2 : ca. 4.85 x 3.10 m.

Disclaimer

Nadrukkelijk vermelden wij dat deze informatieverstrekking niet als een aanbieding of offerte mag worden beschouwd. Aan deze gegevens kunnen derhalve geen rechten worden ontleend en zijn wijzigingen voorbehouden.

De vermelde afmetingen/ oppervlakten in deze informatie zijn gemeten op basis van de BBMI (Branche Brede Meetinstructie). 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.

Let op: een aantal foto's in deze verkooppresentatie zijn genomen met een groothoeklens. Voor verkrijging van een reële indruk van de ruimten dient u de foto's te spiegelen aan de vermelde afmetingen. Indien er plattegronden aan deze brochure zijn toegevoegd, houdt u er dan rekening mee dat deze plattegronden slechts een indicatie geven van de indeling.

In Dordrecht Makelaardij verlangt bij een verkooptransactie dat de kopende partij t.b.v. de verkopende partij een bankgarantie stelt c.q. waarborgsom stort ter grootte van 10% van de koopsom kosten koper. Dit ter meerdere zekerheid tot nakoming van de verplichtingen die voortvloeien uit de koopakte voor de kopende partij.

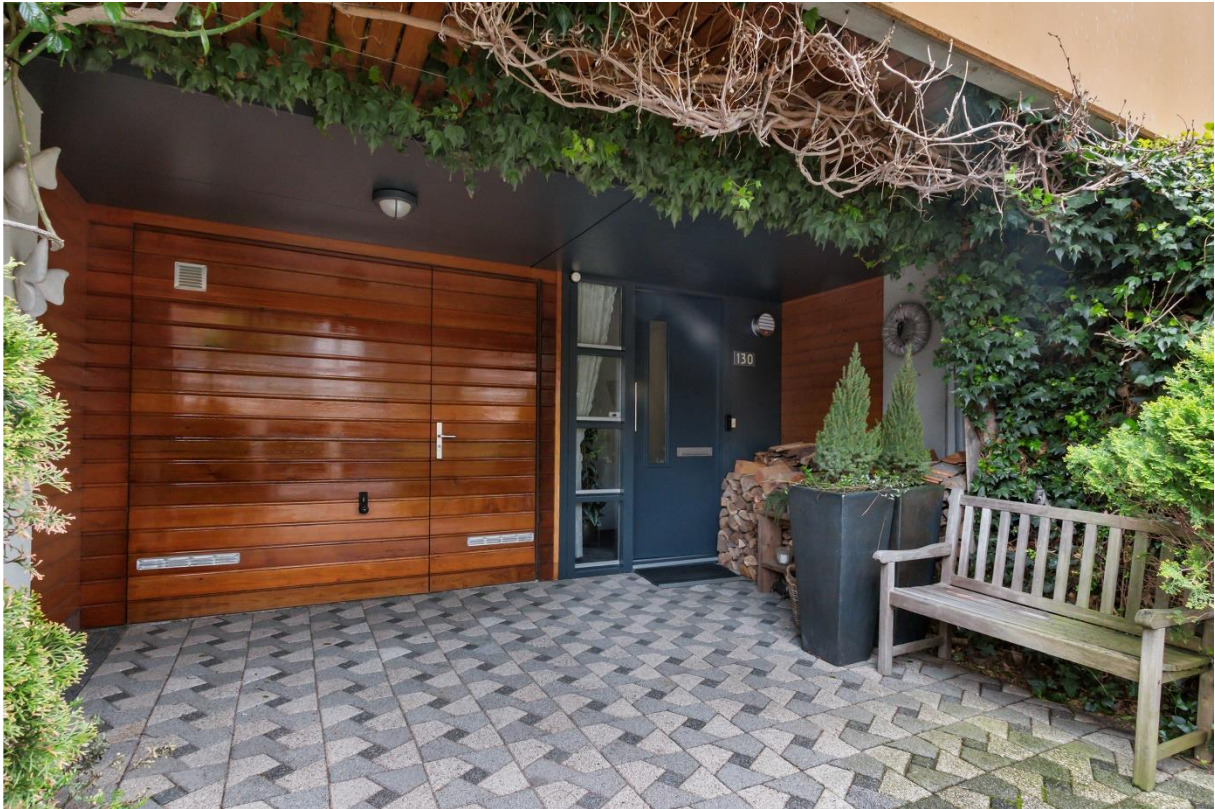


INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij



INDORDRECHT
makelaardij



INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij



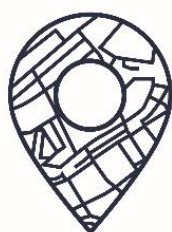


INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij



INDORDRECHT
makelaardij



INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij



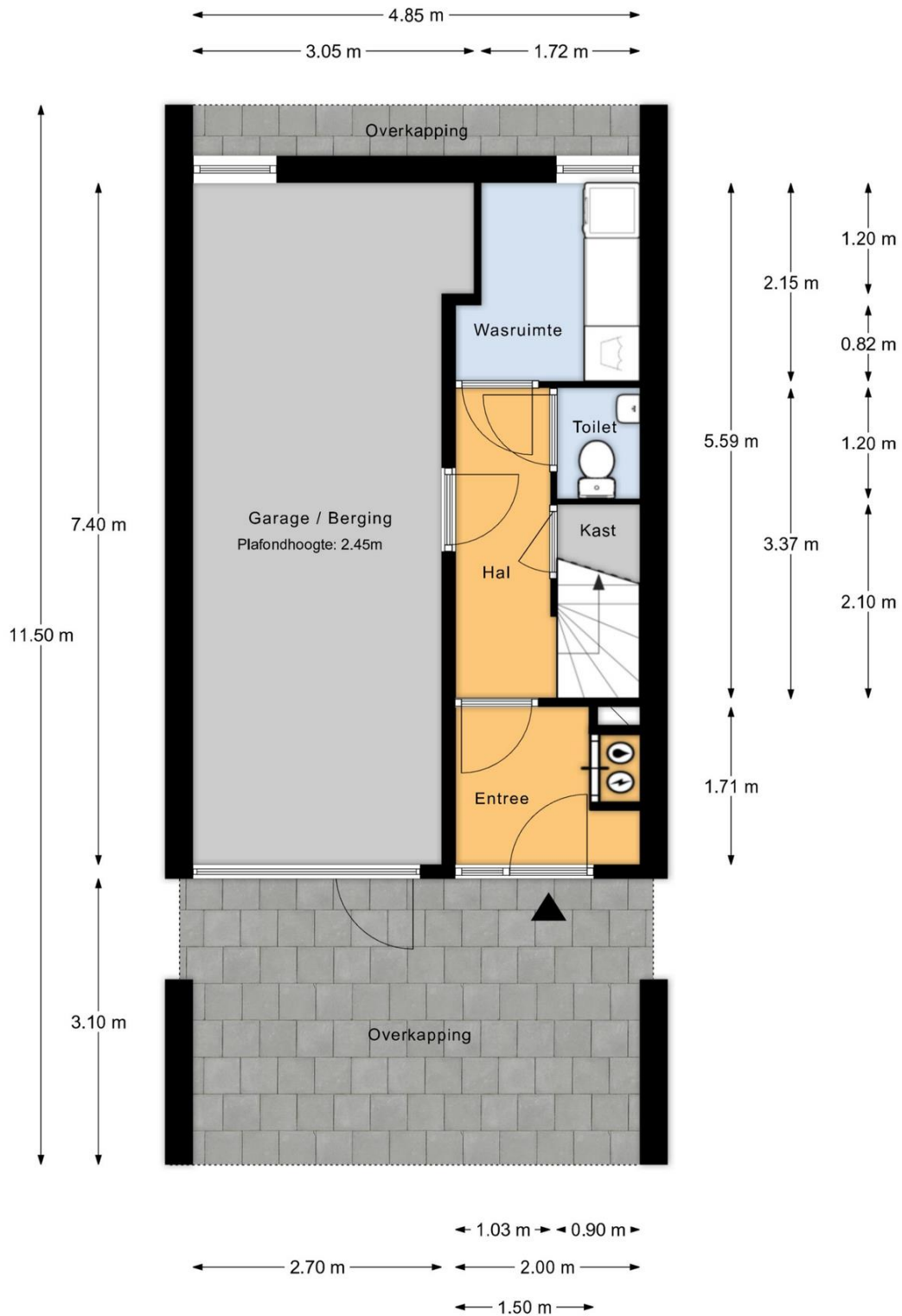


INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij

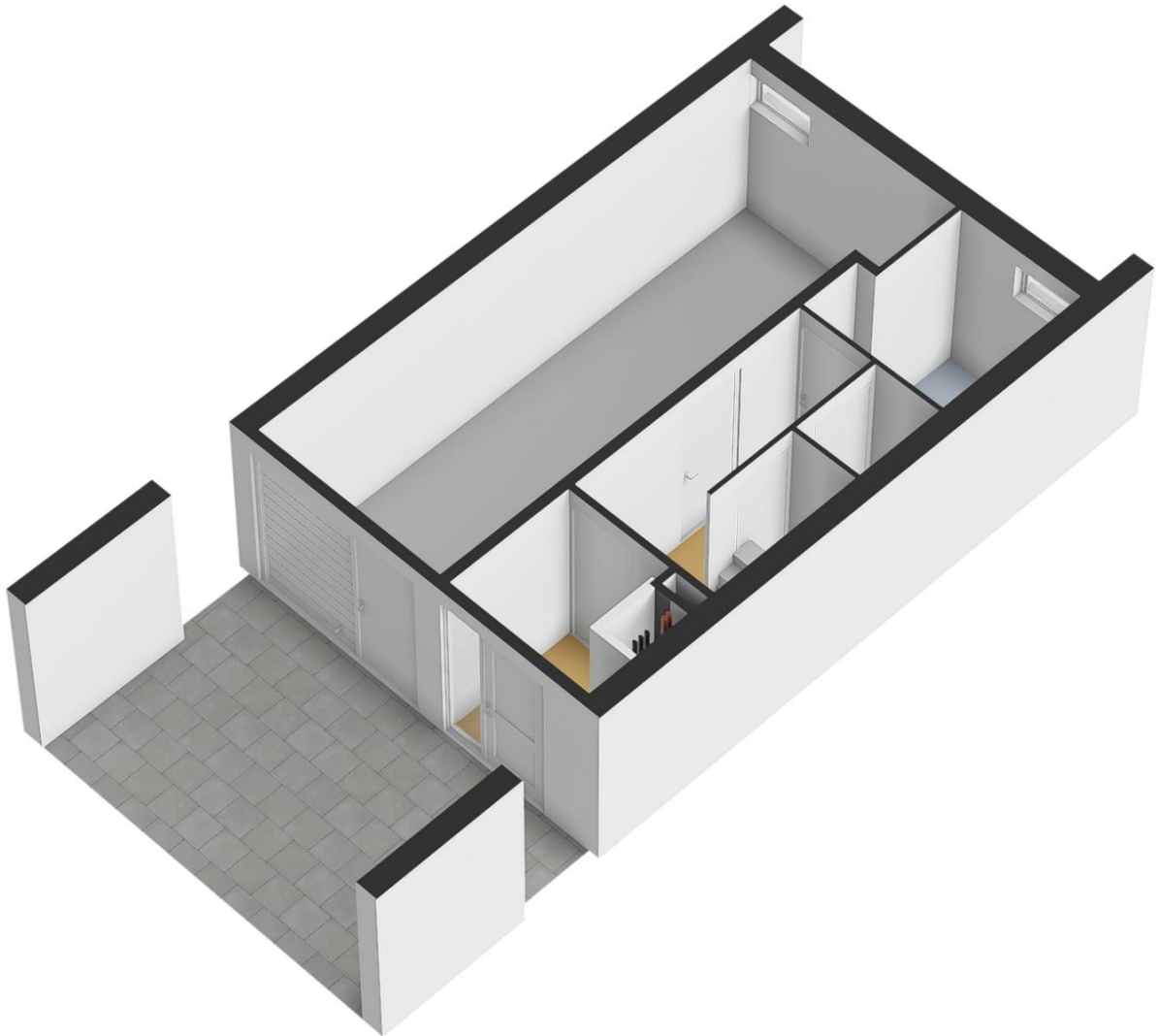


Begane grond

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

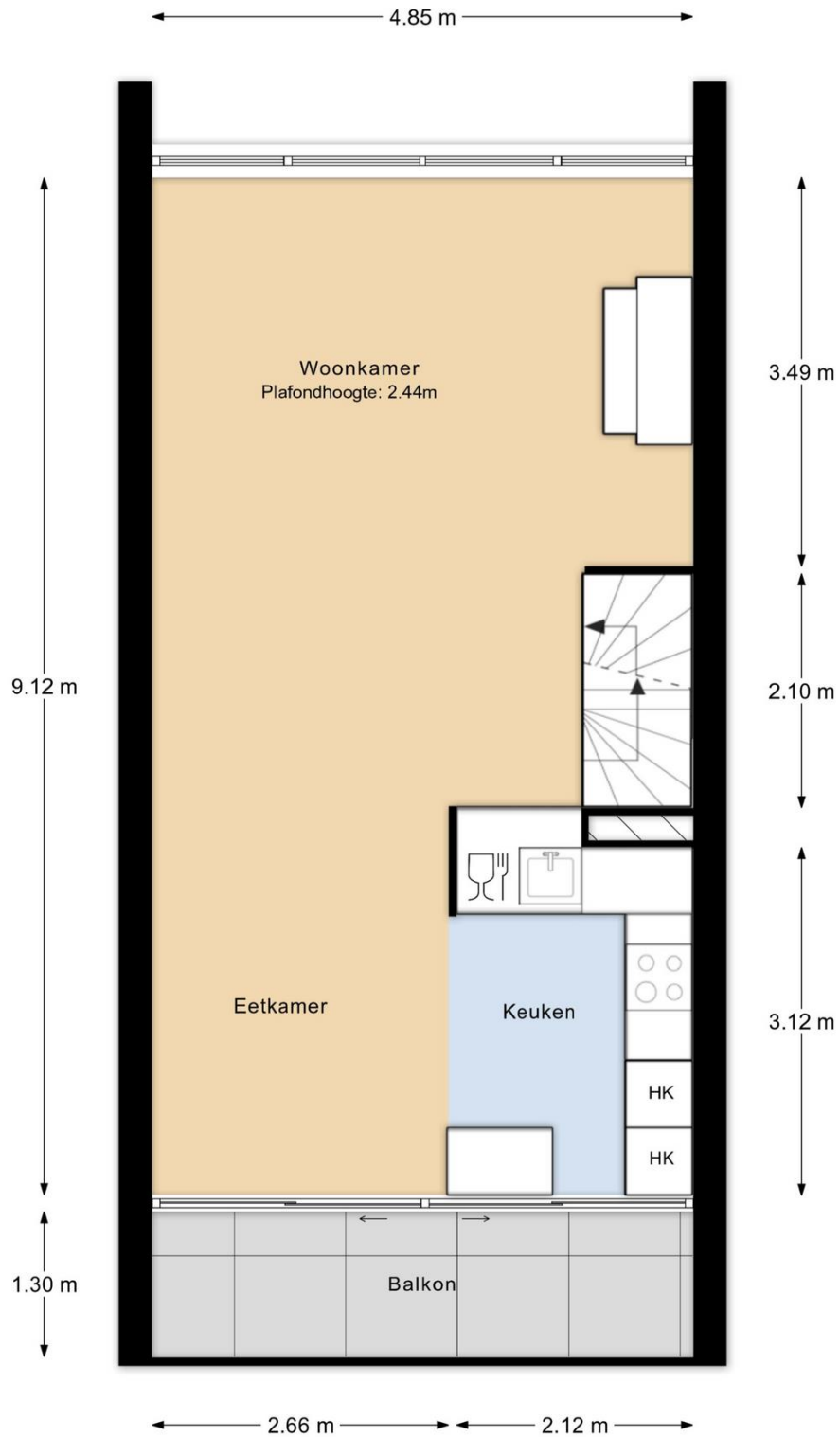


INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij

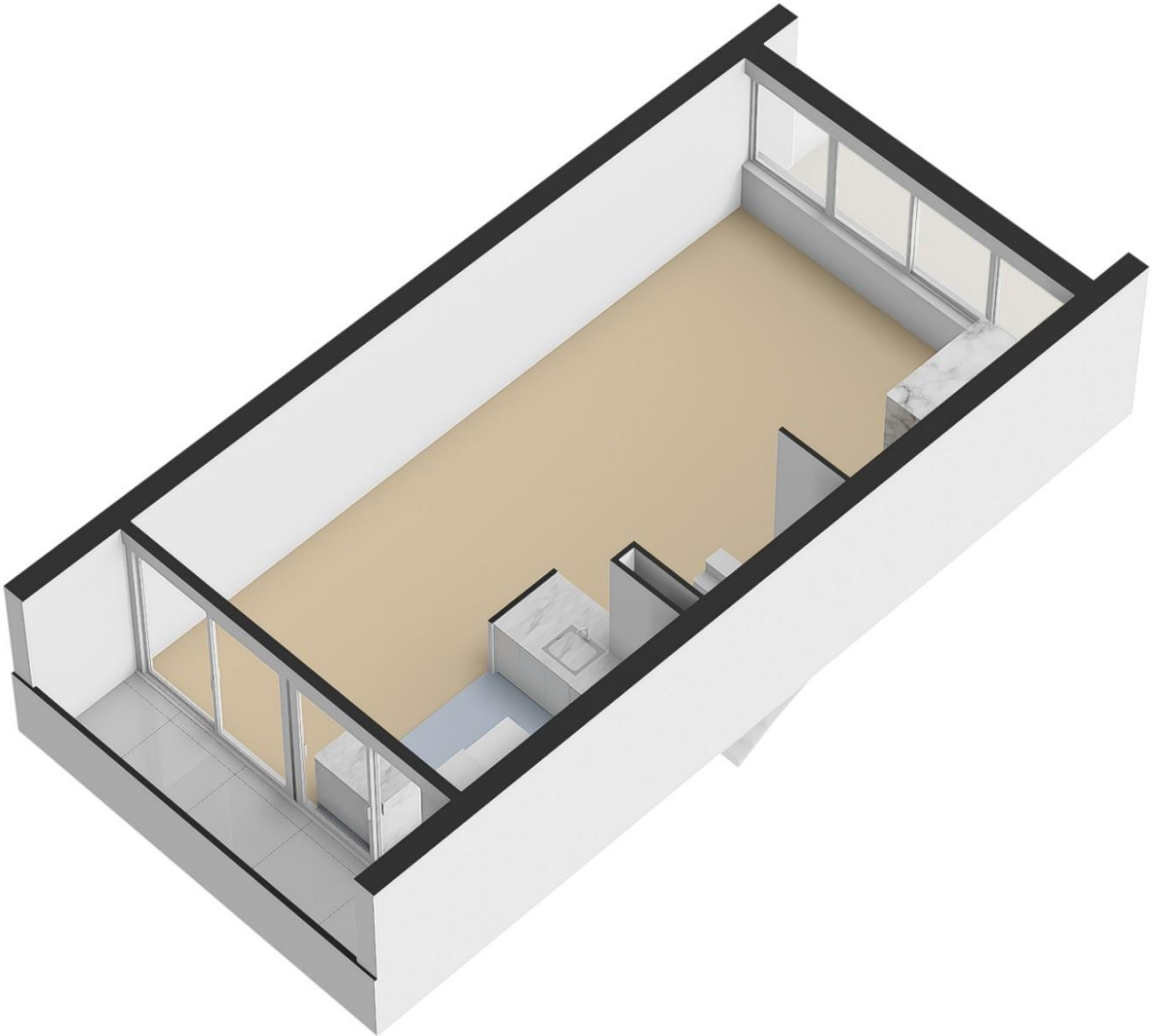


1e verdieping

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

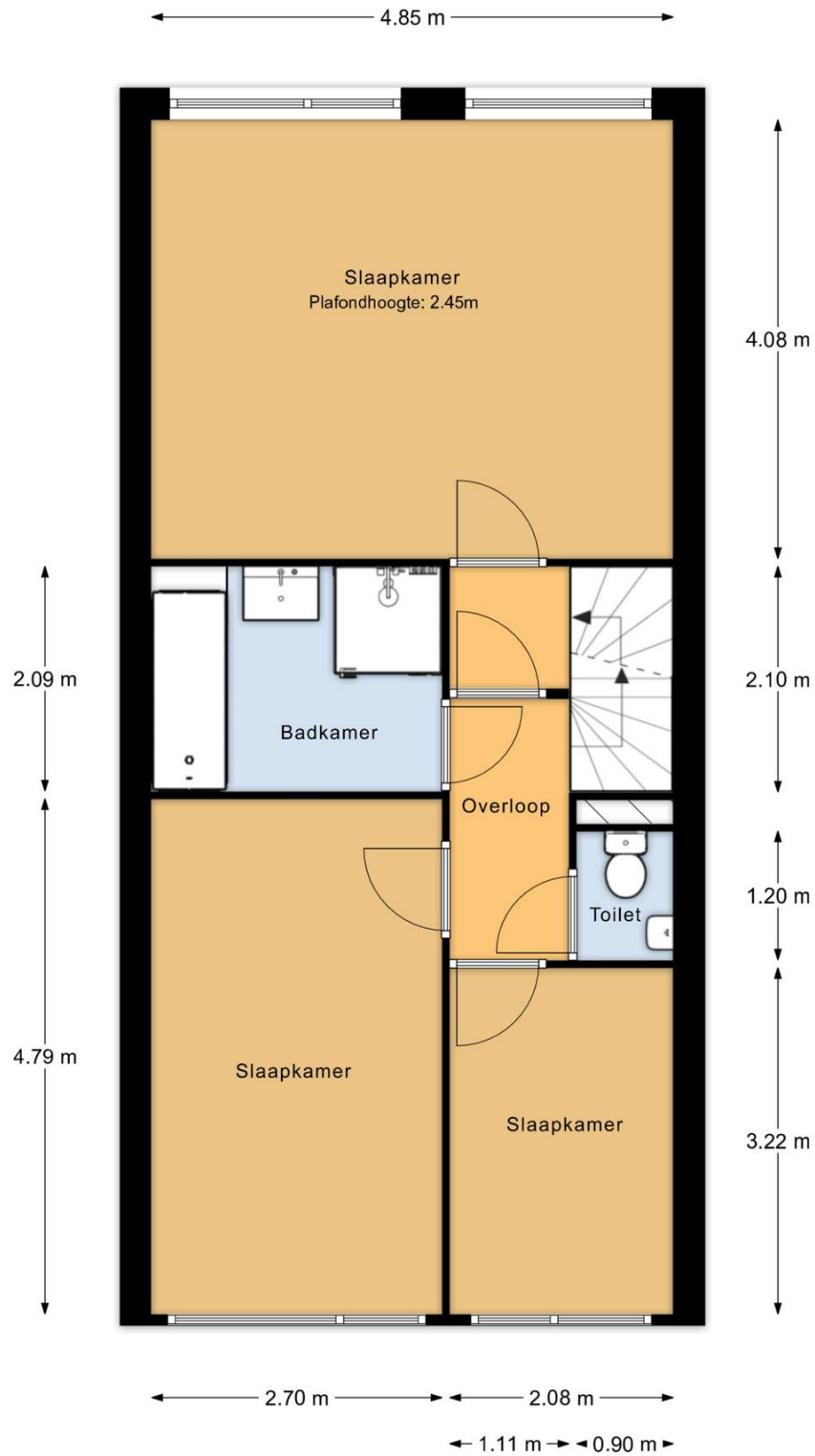


INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij

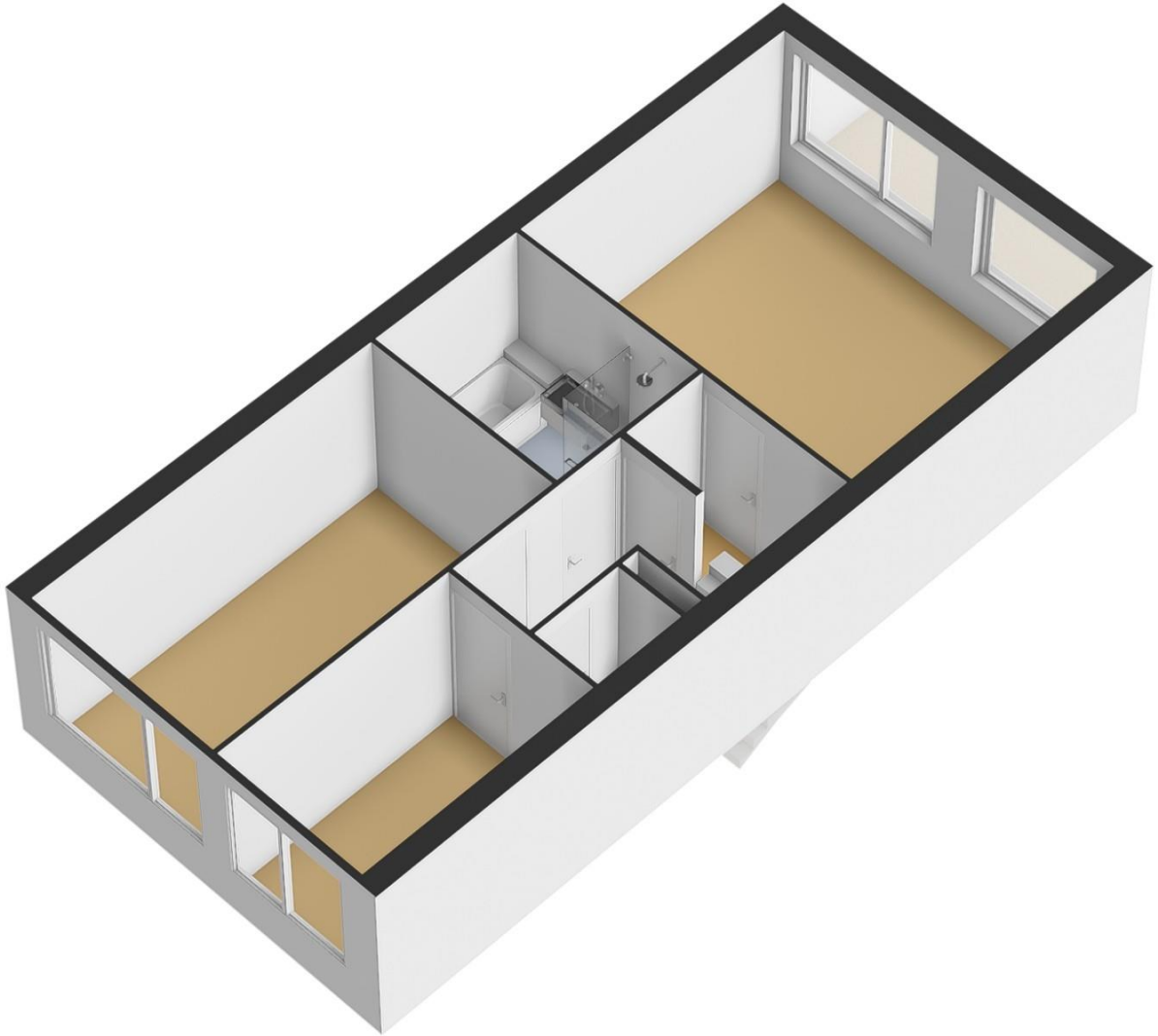


2e verdieping

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

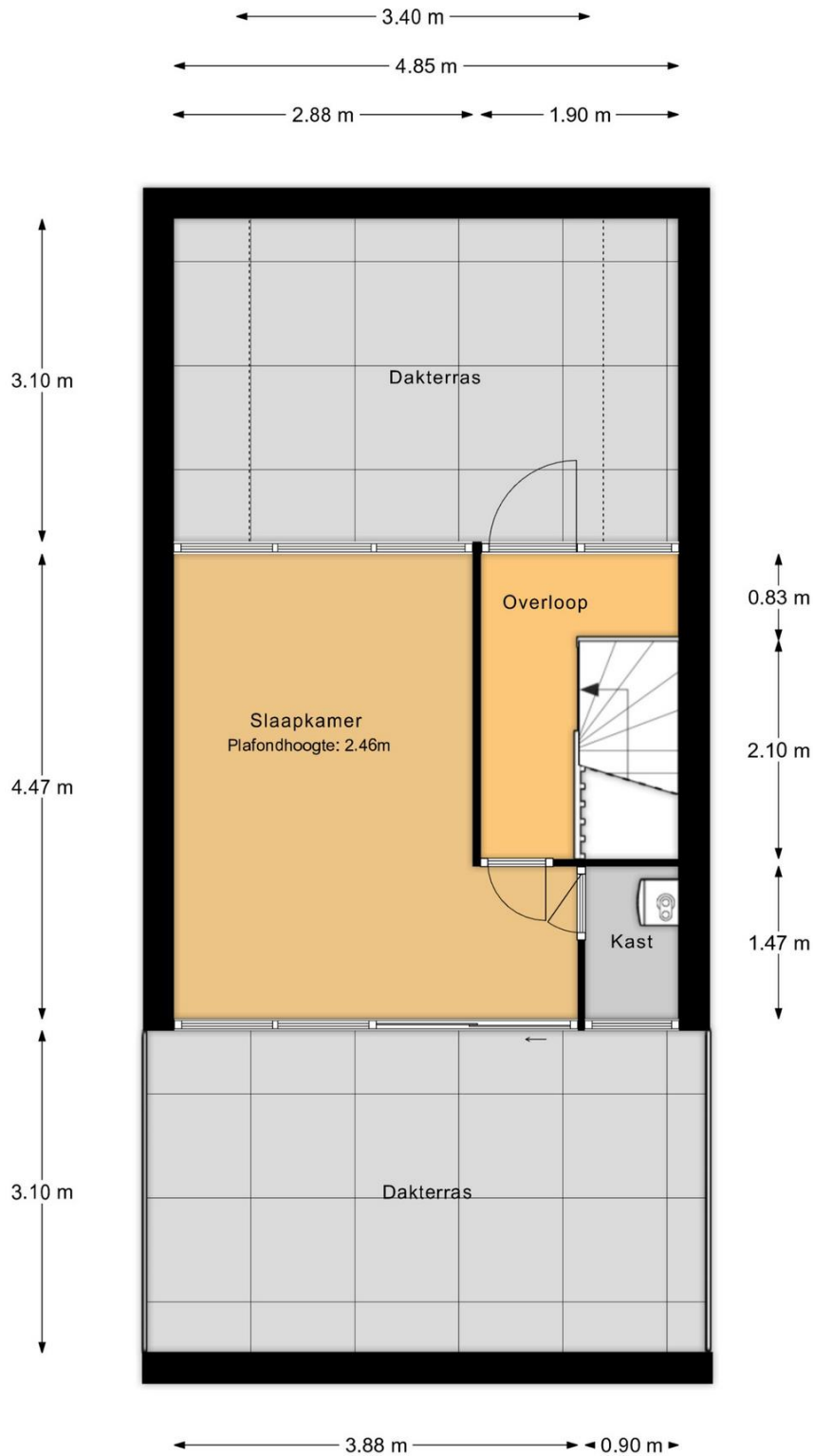


INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij

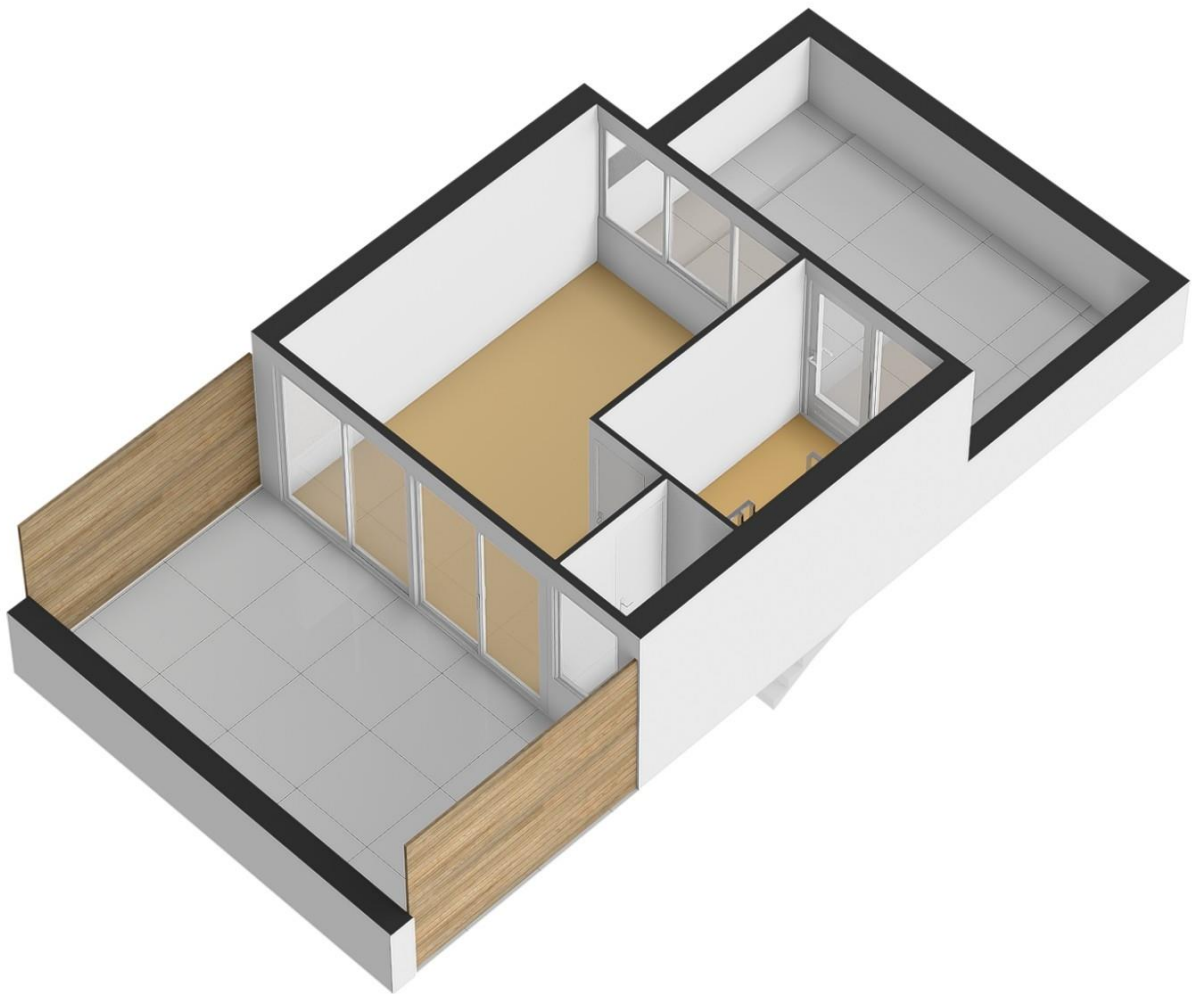


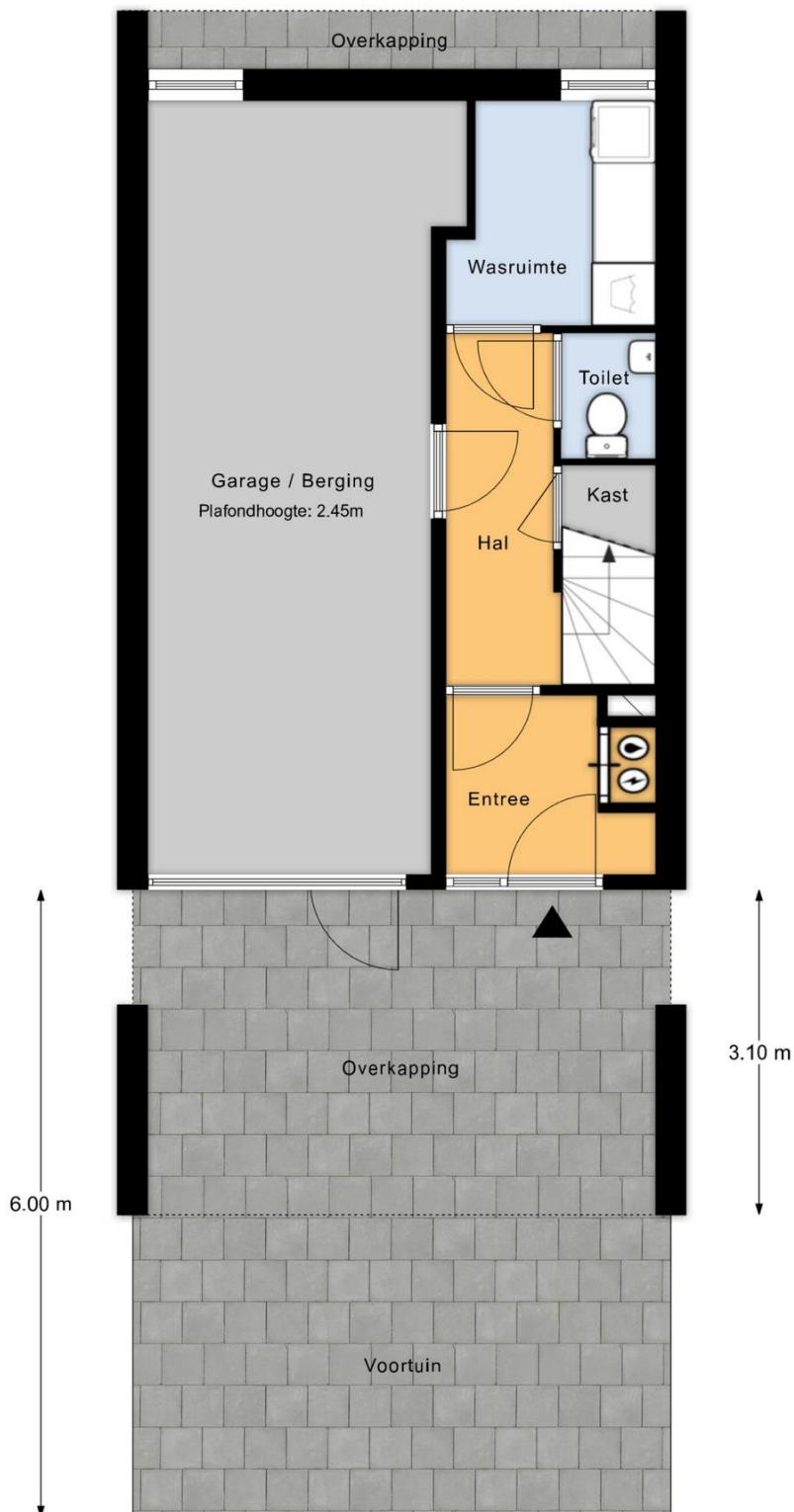
3e verdieping

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend



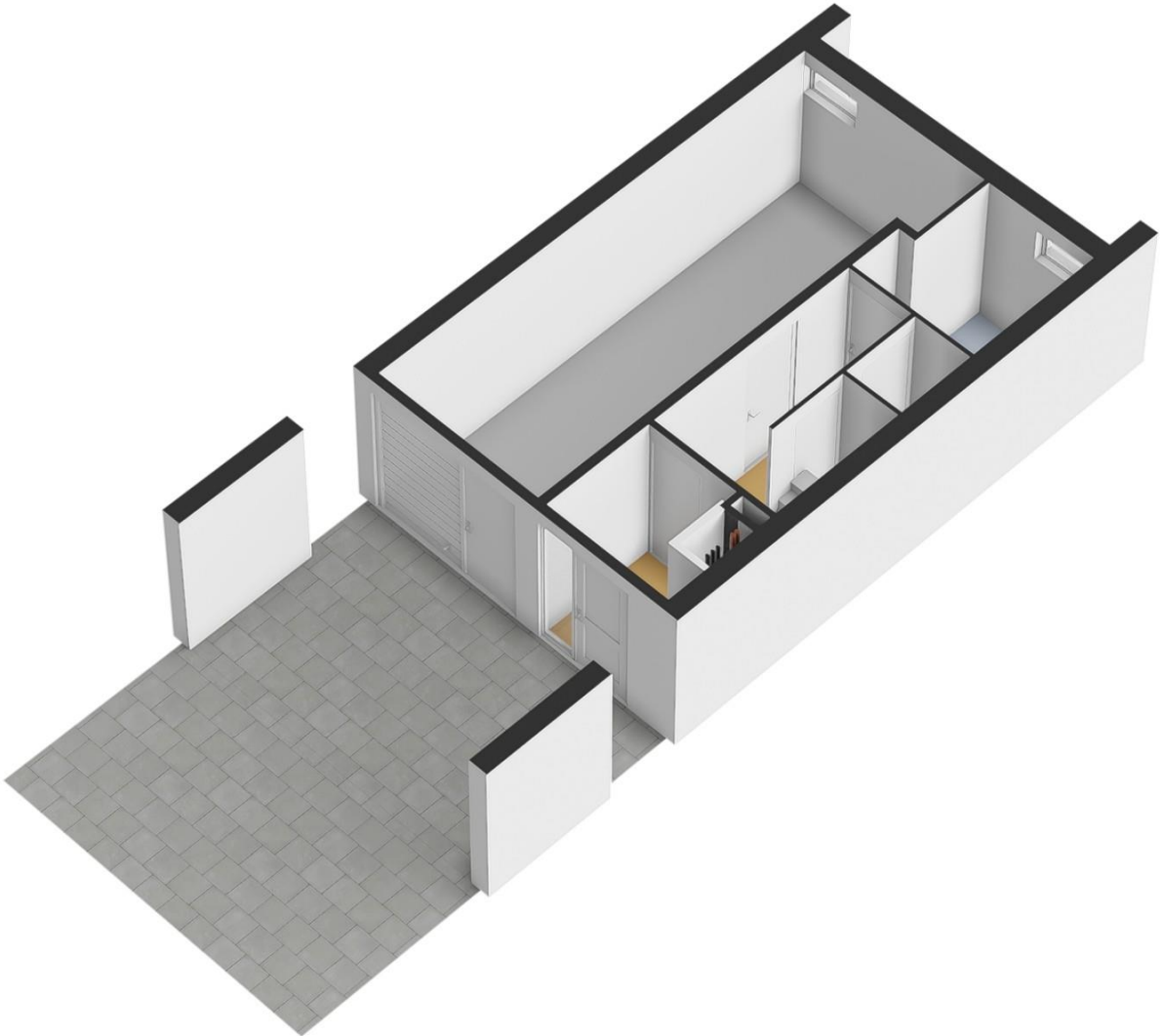
INDORDRECHT
makelaardij





Perceeloverzicht

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend





INDORDRECHT
makelaardij

Ruimte voor aantekeningen:

In Dordrecht Makelaardij is gespecialiseerd in de aankoop en verkoop van bestaande woningen in Dordrecht.

De makelaar: "Helpen bij de aankoop en verkoop van woningen is mijn passie. Dit doe ik graag **persoonlijk en professioneel**. Mijn expertise ligt onder meer op het bouwkundige terrein, juridische vlak, marketing en op het gebied van onderhandelingen. Ik help jou graag bij de aankoop of verkoop van een woning in deze bijzondere stad!"

In Dordrecht Makelaardij

Harm Tazelaar | Makelaar

info@indordrechtmakelaardij.nl

Oranjelaan 282, 3312 GN Dordrecht

06 25277142



www.indordrechtmakelaardij.nl

