

**DORDRECHT, Balsa 207**

Een ruime, energiezuinige gezinswoning met flexibiliteit in gebruik en een uitstekende ligging

## DE VERTROUWDE MAKELAAR **VAN DORDRECHT**

Al sinds jaar en dag is Boogerman Makelaars een begrip in Dordrecht en omstreken. Met onze persoonlijke aanpak, diepgewortelde lokale kennis en no-nonsense mentaliteit begeleiden we onze klanten bij iedere stap in het koop-, verkoop- of verhuurproces. Inmiddels maken we deel uit van Kooyman Eigen Huis – een krachtige naam in de regio, bekend om haar innovatieve dienstverlening en brede netwerk in de Drechtsteden en Alblasserwaard. Deze samenwerking stelt ons in staat om onze vertrouwde service uit te breiden met extra diensten en nog meer regionale slagkracht. Zo profiteert u van het beste van twee werelden: de vertrouwde gezichten van Boogerman en de vernieuwende kracht van Kooyman Eigen Huis. Wat blijft, is onze toewijding. Wij geloven dat verhuizen meer is dan een verandering van adres – het is een nieuw begin. En daar begeleiden wij u graag bij, met alles onder één dak en alle aandacht voor uw woonwens.

### ONZE MAKELAARS



#### **Kees Kooyman**

DIRECTEUR / REGISTER  
MAKELAAR

Kees is een ervaren makelaar met een geweldige expertise in de vastgoedsector. Zijn marktkennis en moderne aanpak zorgen voor een optimaal resultaat. Onder zijn leiding zijn Boogerman Makelaars en Kooyman Eigen Huis actief in Dordrecht, Papendrecht, Sliedrecht, Alblasserdam met 5 kantoren in de regio.



#### **René van de Giessen**

MAKELAAR / NIEUWBOUW  
SPECIALIST

Als geboren en getogen Dordtenaar kent René Dordrecht als geen ander. Met zijn jaren lange ervaring in het vastgoed geeft hij eerlijk en betrouwbaar advies als verkoopmakelaar.



#### **Eddy Veth**

REGISTER MAKELAAR /  
TAXATEUR

Eddy heeft zijn passie voor makelaardij omgezet in een indrukwekkende carrière. Hij zet zich volledig in voor het beste resultaat.



#### **André Boon**

REGISTER MAKELAAR

André is een makelaar en taxateur met meer dan 20 jaar ervaring. In de loop der jaren heeft hij een brede expertise opgebouwd in zijn vakgebied.



#### **Randy Madronal**

JUNIOR MAKELAAR

Als juniormakelaar is Randy al een bekend gezicht in de buurt. Hij is bijna klaar met zijn opleiding en brengt frisse energie en enthousiasme mee in elk project.

Blijf op de hoogte



## WONING KENMERKEN



### VRAAGPRIJS

€ 565.000,- k.k.



### BOUWJAAR

1997



### GEBRUIKSOPPERVLAKTE

129 m<sup>2</sup>



### SLAAPKAMERS

4



### INHOUD

429 m<sup>3</sup>



### ENERGIELABEL

A

#### TYPE WONING

Hoekwoning

#### SOORT WOONHUIS

Eengezinswoning

#### PERCELOPPERVLAKTE

267 m<sup>2</sup>

#### EXTERNE BERGRUIMTE

17 m<sup>2</sup>

#### TUINLIGGING

Zuidoost-Zuidwest

#### PARKEERGELEGENHEID

Openbaar parkeren - Op eigen terrein -  
Mogelijkheid voor garage

#### LIGGING

Aan rustige weg, in woonwijk

#### VERWARMING EN WARM WATER

Cv-ketel, WtW installatie, Vloerverwarming  
gedeeltelijk, Boiler

#### ISOLATIE

Volledig geïsoleerd

#### AANVAARDING

September 2026

#### HUIDIGE LASTEN

- energiekosten (per maand) € 213,00
- onroerendezaakbelasting (per jaar) € 388,00
- rioolrecht (per jaar)
- afvalstoffenheffing (per jaar) € 602,00

\* afhankelijk van verbruik en energiecontract

## DORDRECHT, Balsa 207



## OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Wonen met ruimte, comfort en vrijheid in een groene, kindvriendelijke omgeving.

Deze goed onderhouden woning in de geliefde wijk Oudelandshoek biedt alles wat je zoekt als je ruim en zorgeloos wilt wonen. Met energielabel A, een eigen oprit, een royale woonkeuken, een lichte woonkamer met vide, vier slaapkamers en een indrukwekkende voor-, zij- en achtertuin, is dit een huis dat direct overtuigt.

De ligging is ideaal. In de directe omgeving bevinden zich diverse basisscholen en speelvoorzieningen. Winkelcentrum De Bieshof en het NS-station Dordrecht Stadspolders liggen op loopafstand. Met de auto bereik je binnen enkele minuten de N3 richting de A15 en A16. Voor ontspanning wandelt of fietst je zo de polders in of richting de Wantijdijk en de Dordtse Biesbosch.

### Indeling

#### Begane grond:

De entree biedt toegang tot de hal met toiletruimte en fontein en hier bevindt zich ook een slaapkamer aan de voorzijde, ideaal als werk-, praktijk- of logeerkamer. Aansluitend is er een royale wasruimte met wastafel. De voormalige garage is vakkundig verbouwd waardoor extra leefruimte is ontstaan. De voormalige garage is weer terug te brengen naar de originele staat.

Aan de achterzijde tref je de royale woonkeuken. Dankzij de hoge raampartijen en de vide geniet je hier van een prachtige lichtinval. De keuken is uitgevoerd in een lichte kleurstelling met een granieten werkblad en geplaatst in een praktische L-opstelling. Uiteraard is deze compleet uitgerust met een gas op glas kookplaat (2026), afzuigkap met luchtafvoersysteem, elektrische oven, koel-vriescombinatie en vaatwasser. De schuifpui met hor verbindt binnen moeiteloos met de tuin.

De gehele begane grond is voorzien van vloerverwarming, wat zorgt voor aangenaam comfort.

#### Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevindt zich de sfeervolle woonkamer met vide. De parketvloer en de open haard zorgen voor warmte en karakter. Hier ervaar je ruimte en licht, een plek waar jij je direct thuis voelt.



## QUOTE



## OMSCHRIJVING VAN DE WONING

### Tweede verdieping

De tweede verdieping biedt een overloop met toegang tot drie slaapkamers, de berging met opstelplaats van de cv-combiketel en de warmte-terugwinunit, en de royale badkamer.

De master bedroom ligt aan de voorzijde en beschikt over een vaste kastenwand met spiegels. De twee overige slaapkamers bevinden zich aan de achterzijde, waarvan één eveneens is voorzien van een ruime spiegelkast.

De volledig betegelde badkamer is compleet uitgevoerd met een wastafelmeubel met dubbele wastafel, ligbad, douche, tweede toilet en handdoekenradiator.

De verdieping is afgewerkt met een neutrale laminaatvloer.

### Tuin

De zij- en achtertuin hebben een gezamenlijke oppervlakte van maar liefst 157m<sup>2</sup>. De zijtuin is gunstig gelegen op het zuidwesten en biedt een heerlijke plek om in de middag- en avondzon te genieten. De achtertuin ligt op het westen en vormt een fijne, beschutte buitenruimte waar u meerdere zitplekken kunt creëren en optimaal profiteert van de zon tot in de late uurtjes. Dankzij de praktische achterom is de tuin ook gemakkelijk bereikbaar.

### Bijzonderheden:

- Bouwjaar 1997
- Woonoppervlakte 129m<sup>2</sup>
- Bruto inhoud 429m<sup>3</sup>
- Zij- en achtertuin 157m<sup>2</sup>
- CV ketel Remeha, bouwjaar 2016
- WtW Itho Daalderop, bouwjaar 2024
- Elektrische boiler keuken, bouwjaar 1997
- Vloerverwarming op de begane grond, bouwjaar 1997
- Energielabel A
- Schilderwerk kozijnen 2023
- Oplevering medio september 2026

Ben je op zoek naar een ruime, energiezuinige gezinswoning met flexibiliteit in gebruik en een uitstekende ligging? Dan nodigen wij jou van harte uit om deze woning zelf te ervaren. Neem contact met ons op voor een bezichtiging.

### Disclaimer:

Bij Boogerman Makelaars proberen wij zoveel mogelijk woningzoekenden de gelegenheid te geven om de woning te bezichtigen. Desondanks kan het toch gebeuren dat de kijkmomenten vol zitten. Indien u dat wenst kunt u dan op de reservelijst geplaatst worden.

Indien u een bod wenst uit te brengen dan is dit alleen schriftelijk mogelijk via het door ons beschikbaar gestelde klantendossier, welke u ontvangt bij de afspraakbevestiging samen met alle overige relevante informatie over de woning.

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. Indien er plattegronden aan deze brochure zijn toegevoegd, houdt u er dan rekening mee dat deze plattegronden slechts een indicatie geven van de indeling.



Foto's









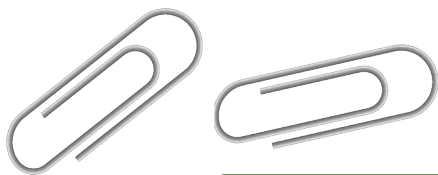




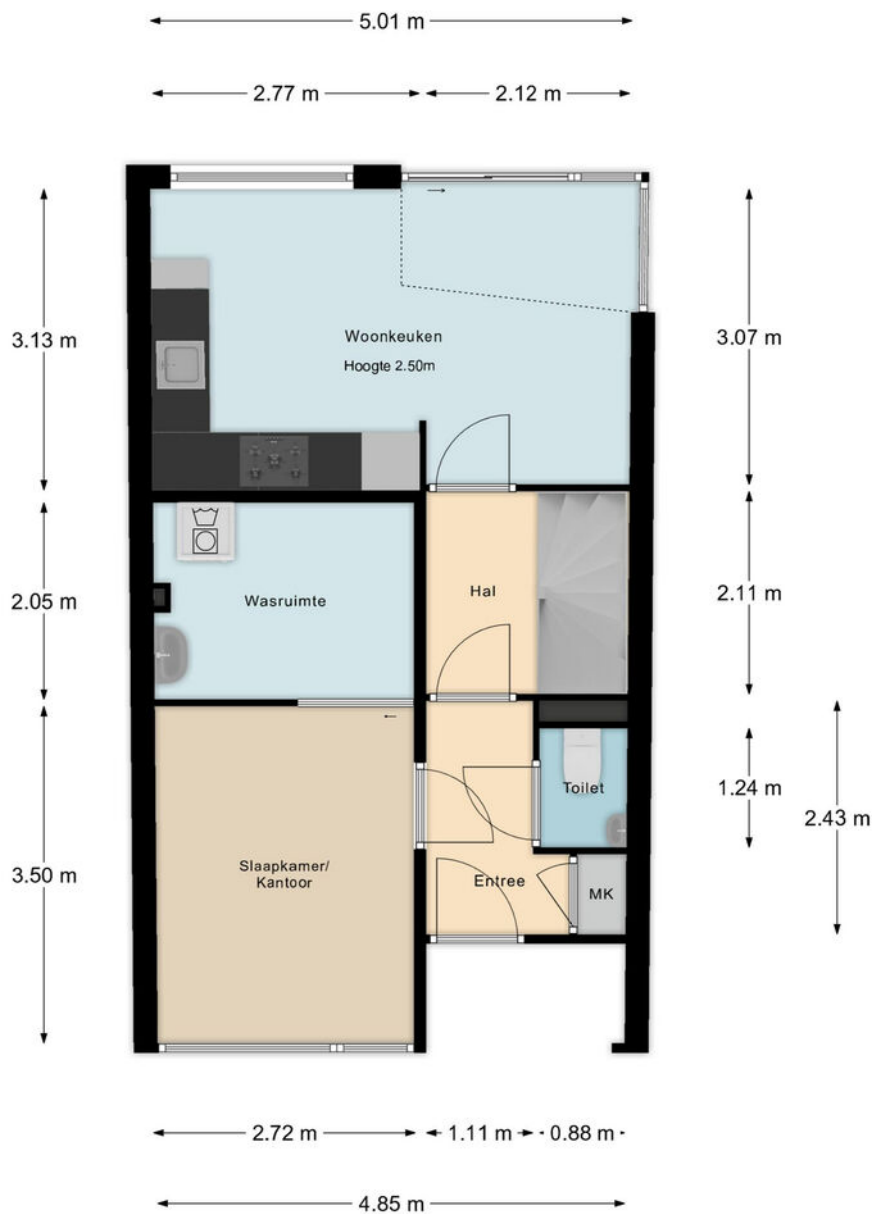
**Door de  
hoekligging is  
hier buitenruimte  
in overvloed  
aanwezig!**







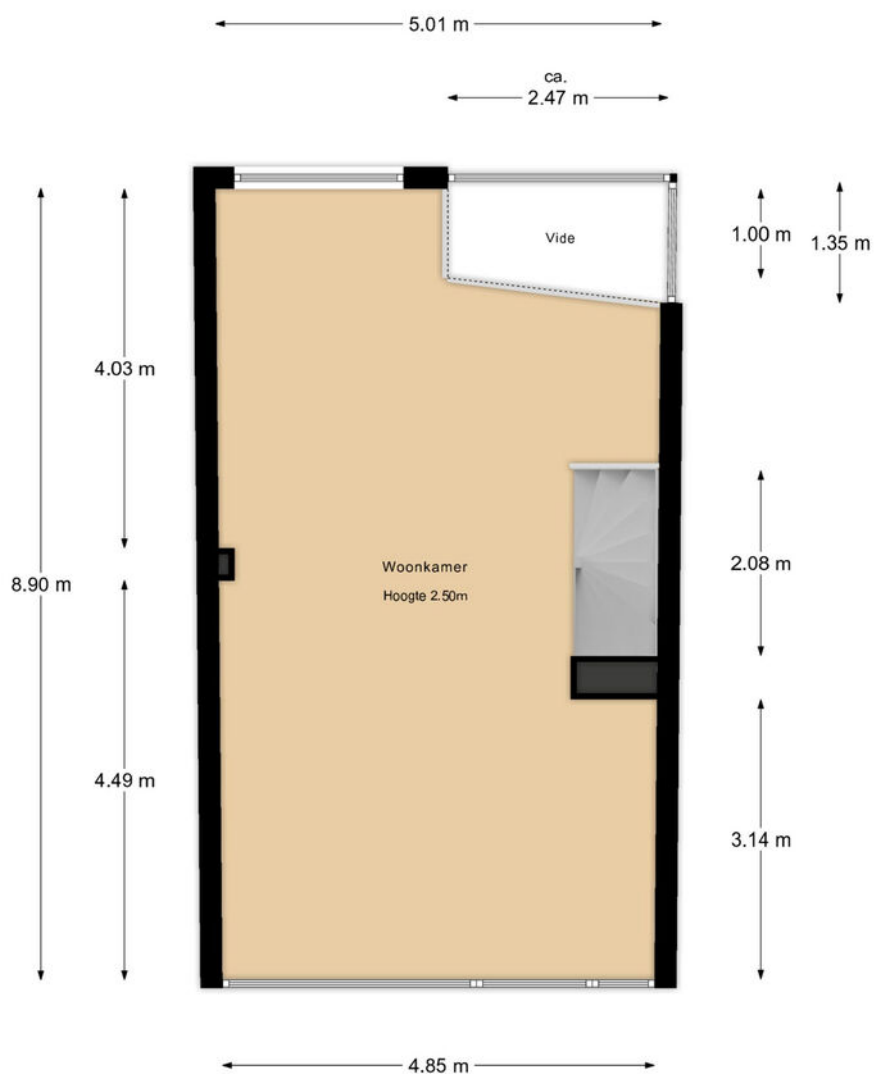
# Begane grond



De maten zijn zo goed mogelijk opgenomen,  
maar hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.  
De dikte van de muren is indicatief.  
- Boogerman Makelaars -



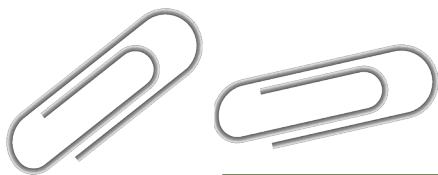
# Eerste verdieping



De maten zijn zo goed mogelijk opgenomen,  
maar hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.  
De dikte van de muren is indicatief.  
- Boogerman Makelaars -

BOOGERMAN  
MAKELAARS



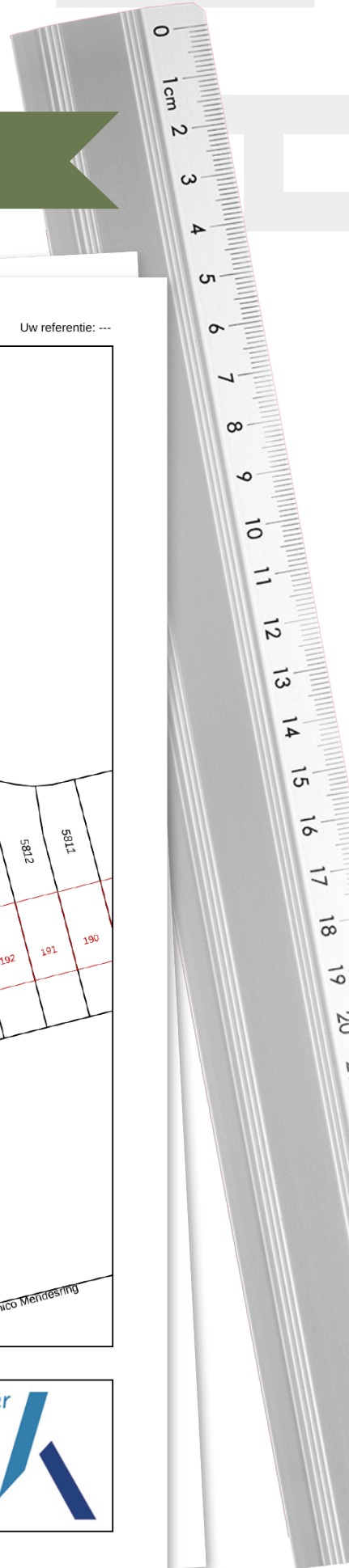
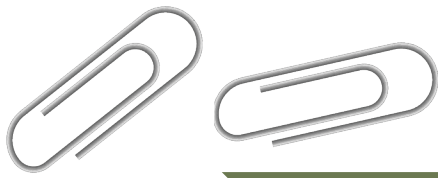


# Tweede verdieping



De maten zijn zo goed mogelijk opgenomen,  
maar hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.  
De dikte van de muren is indicatief.  
- Boogerman Makelaars -

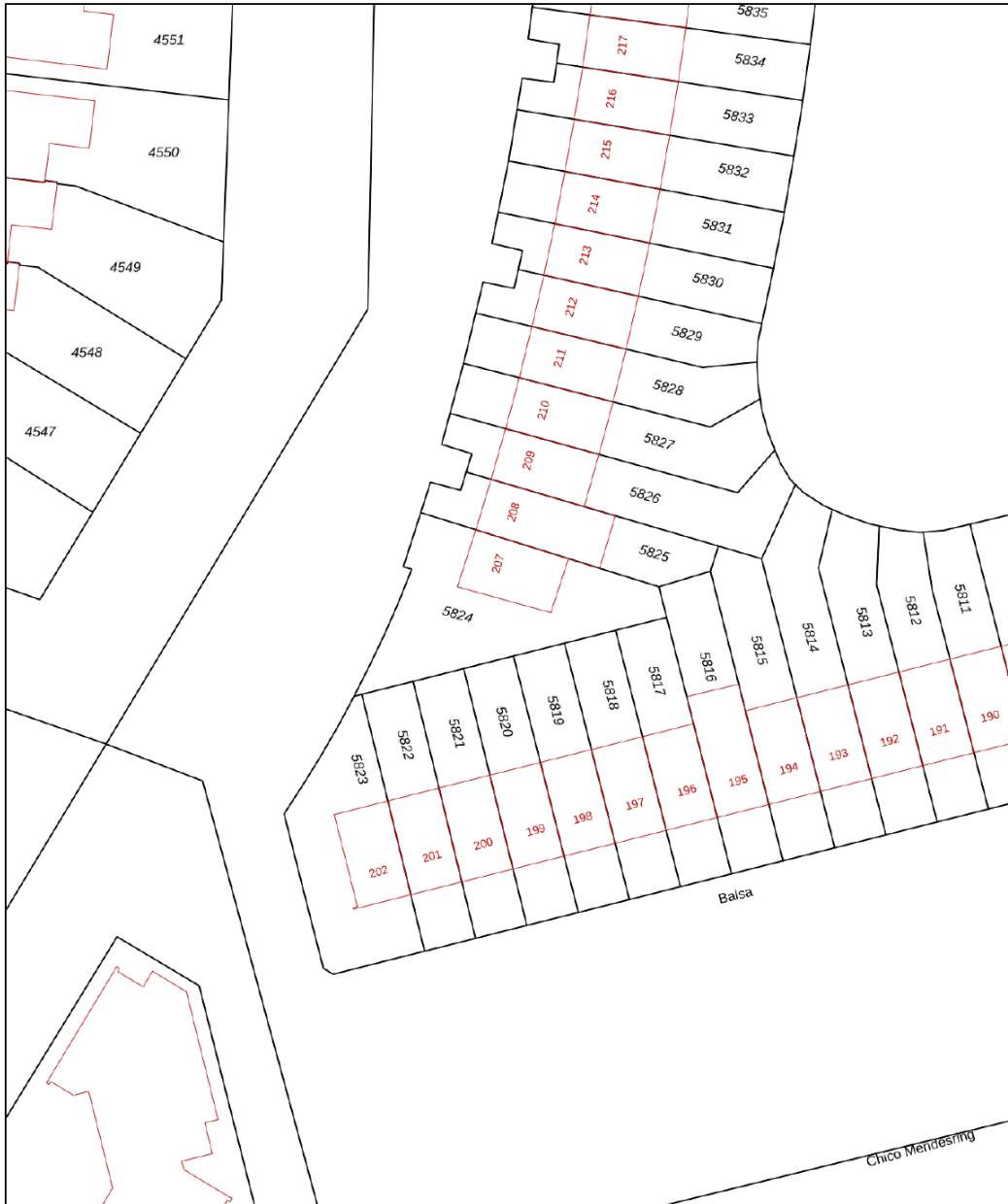





# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

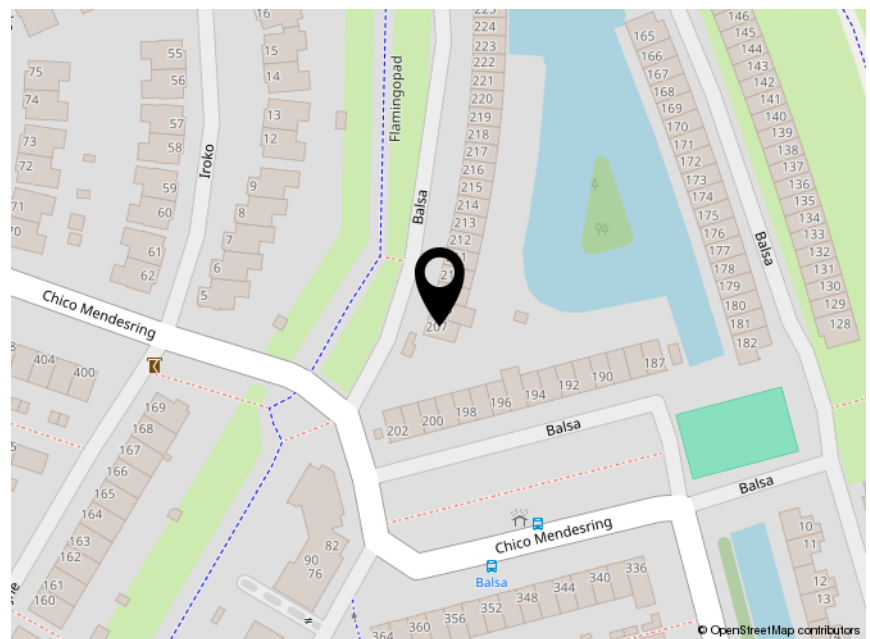
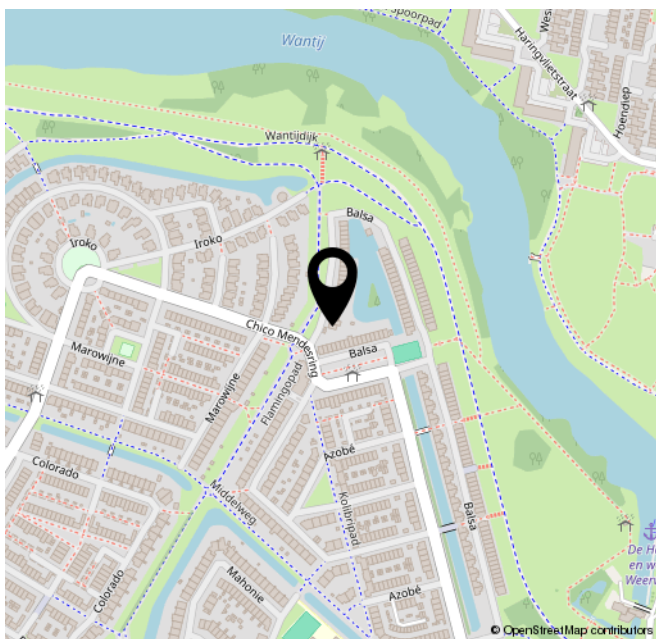
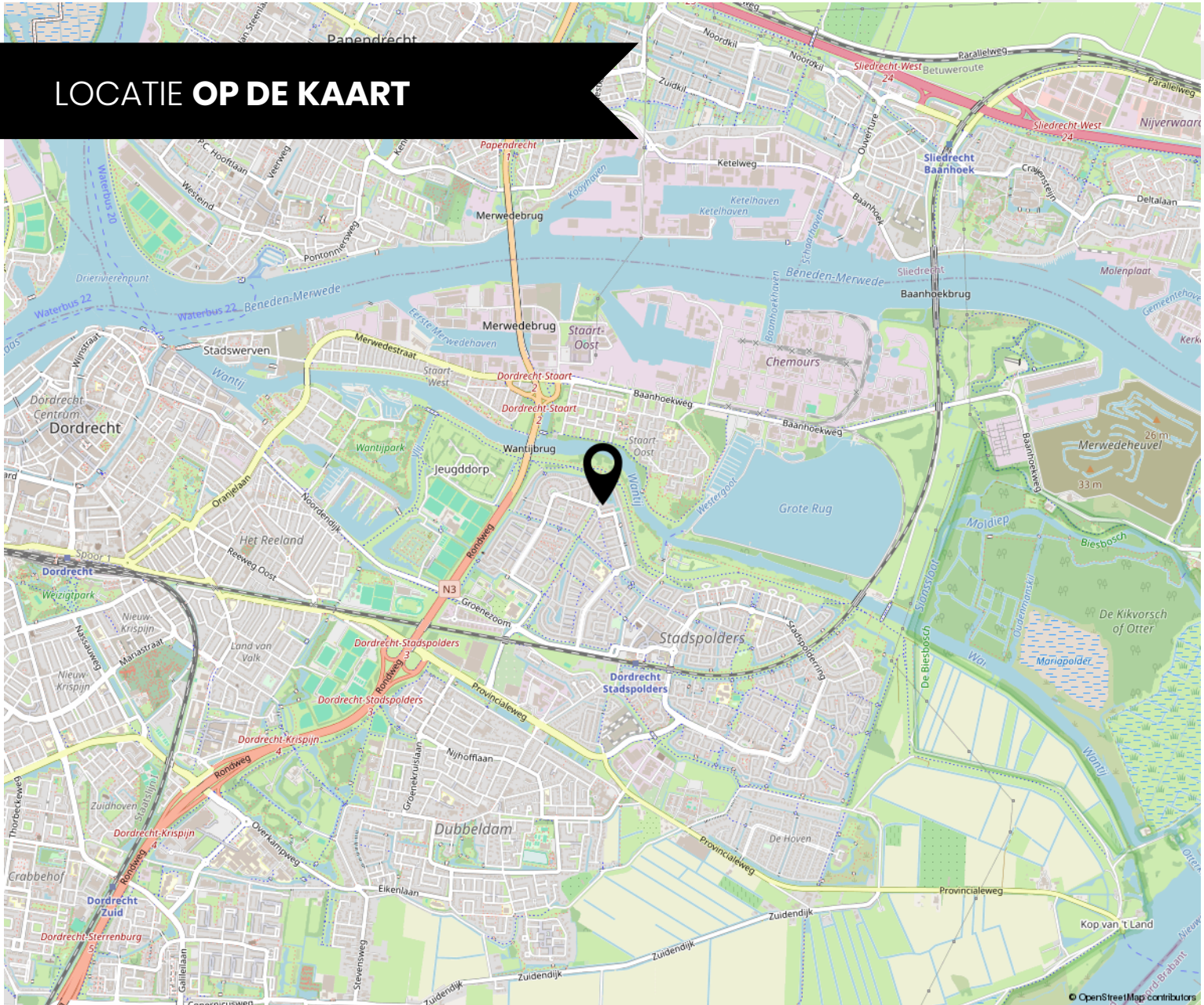
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Dordrecht	
	Huisnummer	Secctie R	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 5824	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 22 januari 2026  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



# LOCATIE OP DE KAART



# ROUTE VOOR HET KOPEN VAN EEN WONING



## DE BEZICHTIGING

Tijdens de bezichtiging van de woning zal een van onze makelaars van Kooyman Eigen Huis u rondleiden. We vertellen u alles wat u wilt weten over het huis en de omgeving. We waarderen het als u binnen een paar dagen laat weten wat u van de woning vindt, ook als u geen interesse meer heeft.

## BROCHURE

We hebben de brochure zorgvuldig samengesteld, maar zijn deels afhankelijk van informatie van derden. De verstrekte informatie moet gezien worden als een uitnodiging om verder te praten of een bod uit te brengen. De maten en kosten die genoemd worden, zijn indicatief en hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.



## LIJST VAN (ON)ROERENDE ZAKEN

Deze lijst geeft aan welke zaken in de woning achterblijven, welke de verkoper meeneemt en welke u eventueel kunt overnemen tegen een vergoeding.

## FINANCIERING

Heeft u interesse? Dan nemen we contact met u op voor een vrijblijvend hypotheekadvies via Kooyman Hypotheken & Verzekeringen. Een deskundige bespreekt uw financiële mogelijkheden, de beste hypotheekvorm, maandlasten en bijkomende kosten, zoals kosten koper.



## KOSTEN KOPER

Bij de aankoop van een woning komen er extra kosten kijken. Dit zijn onder andere de overdrachtsbelasting, kadastrale kosten, notariskosten voor de leveringsakte en registratie van de hypotheekakte, en financieringskosten zoals afsluitprovisie en taxatiekosten.



## ONDERHANDELING

U onderhandelt rechtstreeks met onze makelaar over de prijs, opleveringsdatum en eventuele roerende zaken.

## PRIJSAFSPRAAK EN KOOPVEREENKOMST

Zodra u het eens bent geworden over de prijs en de andere voorwaarden gaan we over tot het opstellen van de koopovereenkomst. Dit gebeurt volgens de modelakte, opgesteld door Vastgoed Nederland, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Ondertussen gaat u opnieuw naar uw financieringsadviseur, om de hypotheek aan te vragen en benodigde verzekeringen te regelen. Tevens bespreekt de adviseur met u welke stukken er nodig zijn voor bijvoorbeeld de Nationale Hypotheek Garantie.

## DE KOOPAKTE

De concept koopakte wordt naar u en de verkopende partij in concept verzonden. Neem de tijd om deze door te nemen. Vervolgens plannen we een afspraak voor digitale ondertekening of ondertekening op ons kantoor.



ERVAAR HET GEMAK VAN ALLES ONDER ÉÉN DAK

## BOOGERMAN MAKELAARS IS EEN ONDERDEEL VAN KOOYMAN EIGEN HUIS.

Wij bundelen wij onze krachten, waardoor u profiteert van het beste van twee werelden: de vertrouwde, lokale expertise van Boogerman Makelaars in Dordrecht én de brede dienstverlening, innovatieve oplossingen en het uitgebreide netwerk van Kooyman Eigen Huis.

Onze samenwerking betekent dat u voor álle woonzaken bij ons terecht kunt: van aankoop en verkoop tot (ver)huur en vastgoedbeheer, ondersteund door Kooyman Hypotheken & Verzekeringen voor onafhankelijk hypotheek- en verzekeringsadvies. Zo regelen wij alles onder één dak, met korte lijnen en persoonlijke aandacht.

Samen staan we sterker, met een compleet dienstenpakket én een persoonlijke benadering – dat is onze kracht!

## (VER)HUUR EN BEHEERDERS

Ook voor (tijdelijke) huur en verhuur bent u bij ons aan het juiste adres! Boogerman Makelaars verzorgt voor u de (ver)huur zodat u hier geen omkijken naar heeft. Op basis van uw wensen matchen wij u met het juiste pand of uw pand met potentiële huurders (gescreend via een uitgebreide huurder check). Wij verzorgen het gehele (ver)huur traject en letten daarbij op de wettelijke kaders.

**Ons team staat voor u klaar en begeleiden u graag verder:** 078 - 6130300 | [info@boogerman.nl](mailto:info@boogerman.nl)

 **BOOGERMAN**  
MAKELAARS

 **kooyman**  
eigen huis

 **kooyman**  
Hypotheken  
& Verzekeringen

## HYPOTHEKEN

Bij Kooyman Hypotheken & Verzekeringen stemmen onze adviseurs uw hypotheek en verzekeringen perfect af op uw situatie. Met meer dan 25 jaar ervaring als onafhankelijke experts, waarbij het klantbelang centraal staat. Ons kantoor in Papendrecht biedt de mogelijkheid om alles onder één dak te regelen.

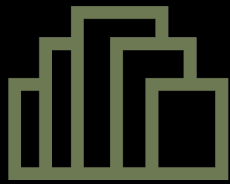
**Mak een vrijblijvende afspraak met onze adviseur voor de beste keuze.**

078 - 61 56 722 | [info@kooymanhypotheken.nl](mailto:info@kooymanhypotheken.nl)



**BEL 078 - 6130300**  
**OF KIJK OP ONZE WEBSITE**  
**VOOR MEER INFORMATIE**





# BOOGERMAN

## MAKELAARS

Blijf op de hoogte



### DORDRECHT

Reeweg Oost 91  
3312 CL Dordrecht  
078-6130300  
[info@boogerman.nl](mailto:info@boogerman.nl)

