



WIJNSTRAAT 24 | DORDRECHT

Vraagprijs: € 975.000 k.k.

www.wijnstraat24.nl



Wijnstraat 24, Dordrecht

Welkom aan de Wijnstraat 24 in Dordrecht!

Hier ervaart u wonen op niveau, verspreid over maar liefst vier volwaardige woonlagen in een stijlvol en modern herenhuis uit het project Grand Cru (2003). Een unieke combinatie van ruimte, luxe en een uitzonderlijke ligging aan het water. Aan de achterzijde wordt u dagelijks getrakteerd op een prachtig uitzicht over de Wijnhaven. Dankzij de grote glazen pui stroomt het licht rijkelijk naar binnen en wordt binnen en buiten op een bijzondere manier met elkaar verbonden. De stadstuin vormt daarbij een verrassend verlengstuk van het woongenot. Dé plek waar rust, water en stad samenkomen.

De begane grond is een ware leefkeuken-beleving en is bovendien voorzien van vloerverwarming. Hier vindt u een royale woonkeuken met volop kastruimte en hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder twee grote koelkasten (één groot formaat koelkast en één grote koel/vries combinatie), vaatwasser, twee combi-ovens en een wijnkoeler. Het kookcomfort is naar een hoger niveau getild. Het moderne spoeleiland zorgt voor een fraaie, open indeling. De afzuigunit met geïntegreerde spots maakt het geheel stijlvol af. Openslaande deuren leiden u direct naar het terras aan het water, waar u heerlijk buiten kunt zitten met uitzicht over de Wijnhaven. Extra comfort: zowel binnen als buiten is een gasaansluiting aanwezig, inclusief sfeervolle gashaard.

Uniek op de begane grond is daarnaast de multifunctionele ruimte. Deze kan uitstekend dienen als garage, maar ook als extra slaap-, werk- of hobbyruimte, wat de woning bijzonder flexibel in gebruik maakt. Verder bevinden zich hier het toilet met hangcloset en fonteintje, de meterkast met glasvezelaansluiting en alarmsysteem én de entree naar de woning.

De eerste verdieping (vide) is een indrukwekkende leefruimte met een open karakter. De combinatie van vloerverwarming, strakke tegelvloer en een vaste wandmeubel zorgt voor een luxe en rustige uitstraling. De grote glazen pui versterkt het ruimtelijke effect en laat het daglicht rijkelijk binnenstromen.

Op de tweede verdieping vindt u een royale slaapkamer aan de achterzijde met vaste kast en openslaande deuren naar een terras met uitzicht over de Wijnhaven, deze slaapkamer beschikt over airconditioning. De badkamer ensuite is luxe uitgevoerd met een groot badmeubel voorzien van dubbele natuurstenen spoelbakken en een verlichte spiegel. Daarnaast beschikt deze badkamer ensuite over een ruim ligbad, een inloofdouche met nis, designradiator en hoogwaardige afwerking. Ook bevinden zich hier een ruime slaapkamer aan de voorzijde en een separaat toilet.

De derde verdieping biedt nog meer ruimte en comfort. Hier bevinden zich twee slaapkamers, een wasruimte met CV-opstelling en aansluitingen voor wasmachine en droger én een tweede luxe badkamer ensuite. Deze is voorzien van een inloofdouche met glazen deur, whirlpool, dakraam, dubbele wastafel en hoogwaardige afwerking. De slaapkamer aan de achterzijde beschikt over openslaande deuren met Frans balkon en airconditioning. De slaapkamer aan de voorzijde is voorzien van een vaste kast. Daarnaast is er een separaat, ruim toilet aanwezig.



De woning is volledig geïsoleerd, beschikt over energielabel A, een waterontharder en Hydrofoor pomp en is daarmee niet alleen stijlvol, maar ook toekomstbestendig en energiezuinig. Parkeren gebeurt via een tweetal vergunningen in de directe omgeving.

Wat deze plek echt uniek maakt, is de ligging aan de achterzijde richting de Wijnhaven. Daardoor heeft u niet alleen het bruisende stadsleven aan de voorkant, maar ook dat fijne watergevoel aan de achterkant. Die combinatie van stad en water komt zelden zo mooi samen. En ondanks die centrale ligging is het hier verrassend rustig wonen: midden in de stad, maar met precies de juiste mate van ontspanning.

Ook praktisch is het ideaal geregeld: openbaar vervoer, uitvalswegen en de Fast Ferry richting Rotterdam en verder zijn snel bereikbaar. Alles ligt binnen handbereik, precies zoals u het wilt als u midden in de stad woont, maar wel comfortabel en goed verbonden.

Wijnstraat 24 is een woning die u moet ervaren: luxe, ruimte, licht en uitzicht komen hier op indrukwekkende wijze samen. Een modern stadshuis met karakter, comfort en een unieke ligging aan de Wijnhaven.

KENMERKEN

- Luxe herenhuis (Grand Cru, 2003) in hartje Dordrecht
- Unieke ligging aan de Wijnhaven met uitzicht op water
- Royale woonkeuken met kookeiland en zonneterras
- Vloerverwarming op de begane grond en vide
- Multifunctionele ruimte (garage/werk/slaapkamer)
- Grote raampartijen met veel lichtinval
- Twee luxe badkamers en meerdere toiletten
- 4 grote slaapkamers, waarvan twee slaapkamers zijn voorzien van airco.
- Woning is voorzien van een waterontharder en Hydrofoor
- Energietabel A, volledig geïsoleerd en instapklaar
- Woning is voorzien van een Gira besturingssysteem, de verlichting is makkelijk met een app te bedienen

ONZE TIP

Aankopen? Schakel je eigen NVM-aankoopmakelaar in! Jouw NVM-aankoopmakelaar komt op voor jouw belang en bespaart je veel tijd, geld en zorgen. Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars vind je op Funda.

Toelichtingsclausule NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. 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 bepaalde maten of oppervlaktes voor u van wezenlijk belang zijn, dan adviseren wij u deze na te meten.



Deze informatie is met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Hierbij zijn wij deels afhankelijk van informatie die wij van derden ontvangen. Indien bepaalde informatie voor u van wezenlijk belang is dan adviseren wij u deze op juistheid te controleren. Onzezijds wordt geen aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.



Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 975.000 k.k.
Status	Beschikbaar
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Soort woonhuis	Herenhuis, tussenwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	2003
Soort dak	Plat dak bedekt met bitumineuze dakbedekking

Oppervlakte en Inhoud

Woonoppervlakte	217 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	13 m ²
Overige inpandige ruimte	20 m ²
Perceeloppervlakte	108 m ²
Inhoud	812 m ³

Indeling

Aantal kamers	6 (4 slaapkamers)
Aantal badkamers	2 badkamers en 4 aparte toiletten
Badkamervoorzieningen	2 dubbele wastafels, 2 inloopdouches, 1 ligbad, 1 vloerverwarming, 2 wastafelmeubels en 1 whirlpool
Aantal woonlagen	4 woonlagen
Voorzieningen	Alarminstallatie, dakraam, frans balkon, glasvezel kabel, mechanische ventilatie en rookkanaal

Energie

Definitief energielabel	
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Verwarming	Cv-ketel, gaskachels en vloerverwarming gedeeltelijk
Warm water	Cv-ketel
Type ketel	Combiketel gas gestookt, eigendom

Kadastrale gegevens

Dordrecht F 2973

Oppervlakte

108 m²

Omvang

Geheel perceel

Eigendomssituatie

Volle eigendom

Buitenruimte

Ligging

Aan vaarwater, in centrum en vrij uitzicht

Tuin

Zonneterras

Zonneterras

23 m² (4.5m diep en 5m breed)

Ligging tuin

Gelegen op het zuidwesten

Bergruimte

Schuur/berging

Inpandige berging (1)

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid

Op eigen terrein en parkeervergunningen

Garage

Soort garage

Inpandig

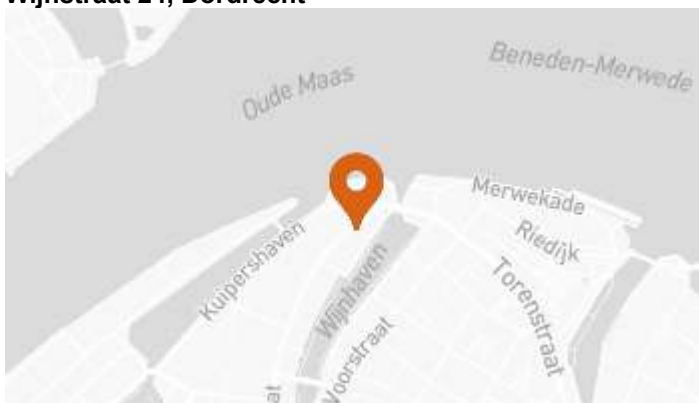
Capaciteit

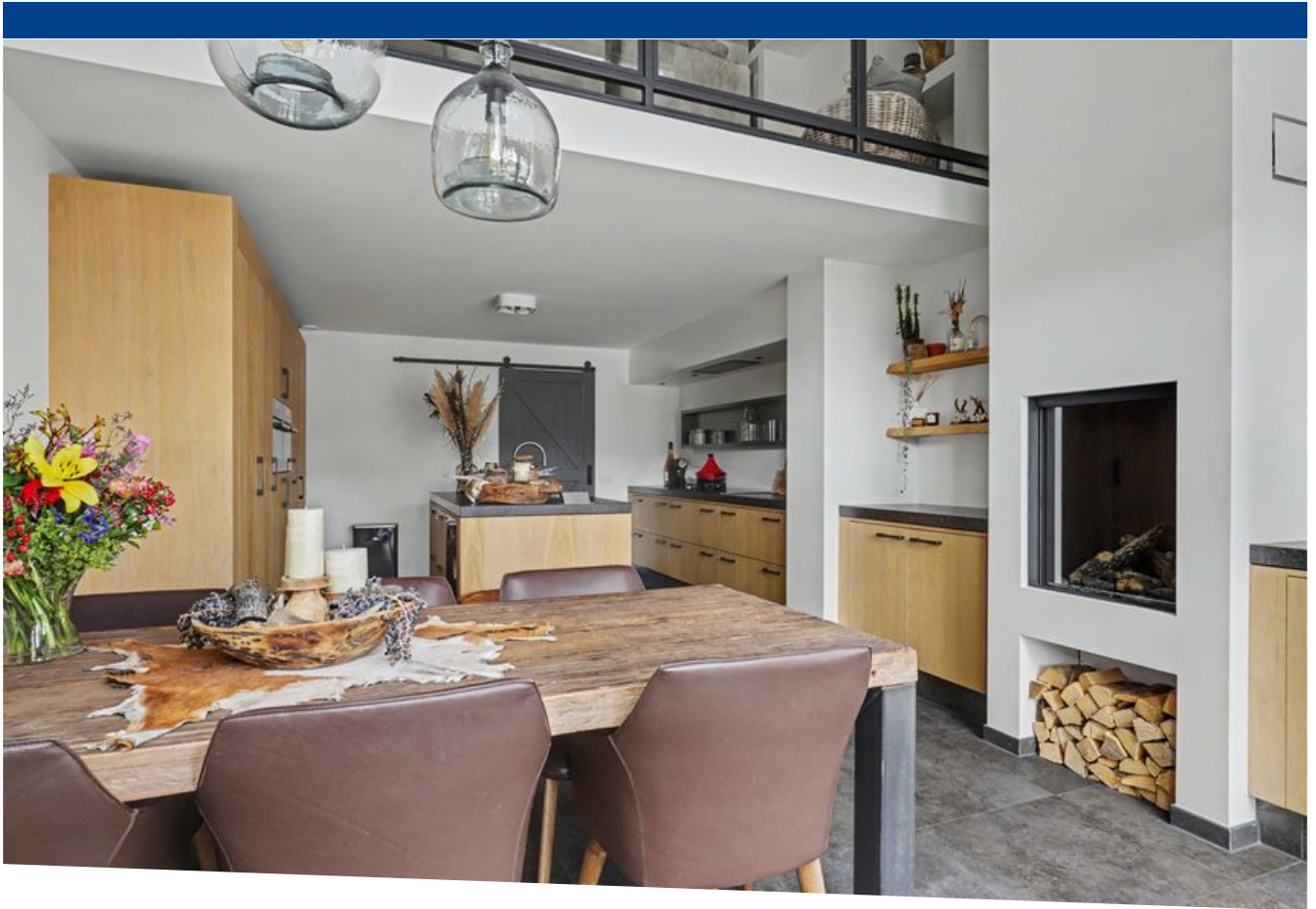
1 auto

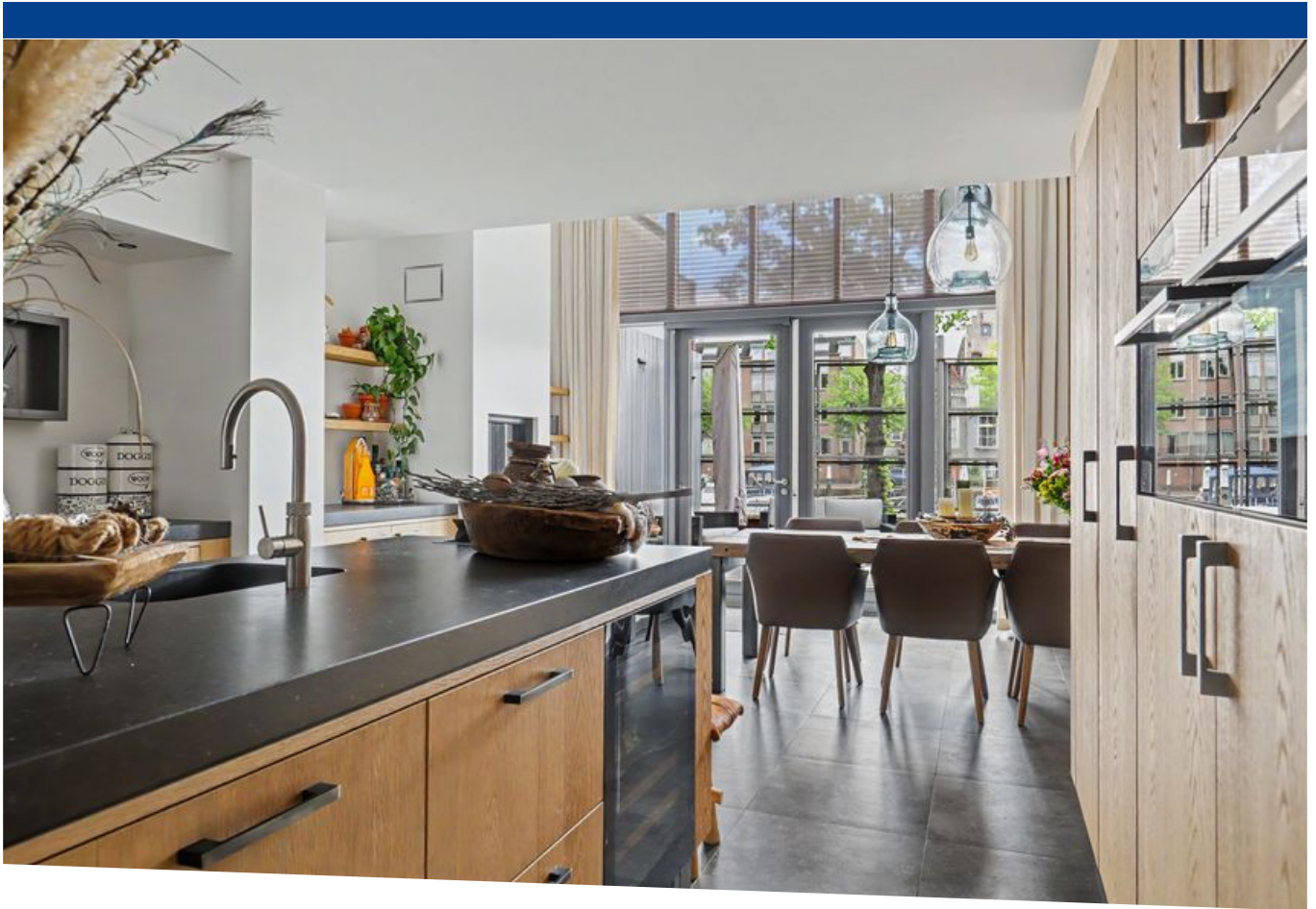
Voorzieningen

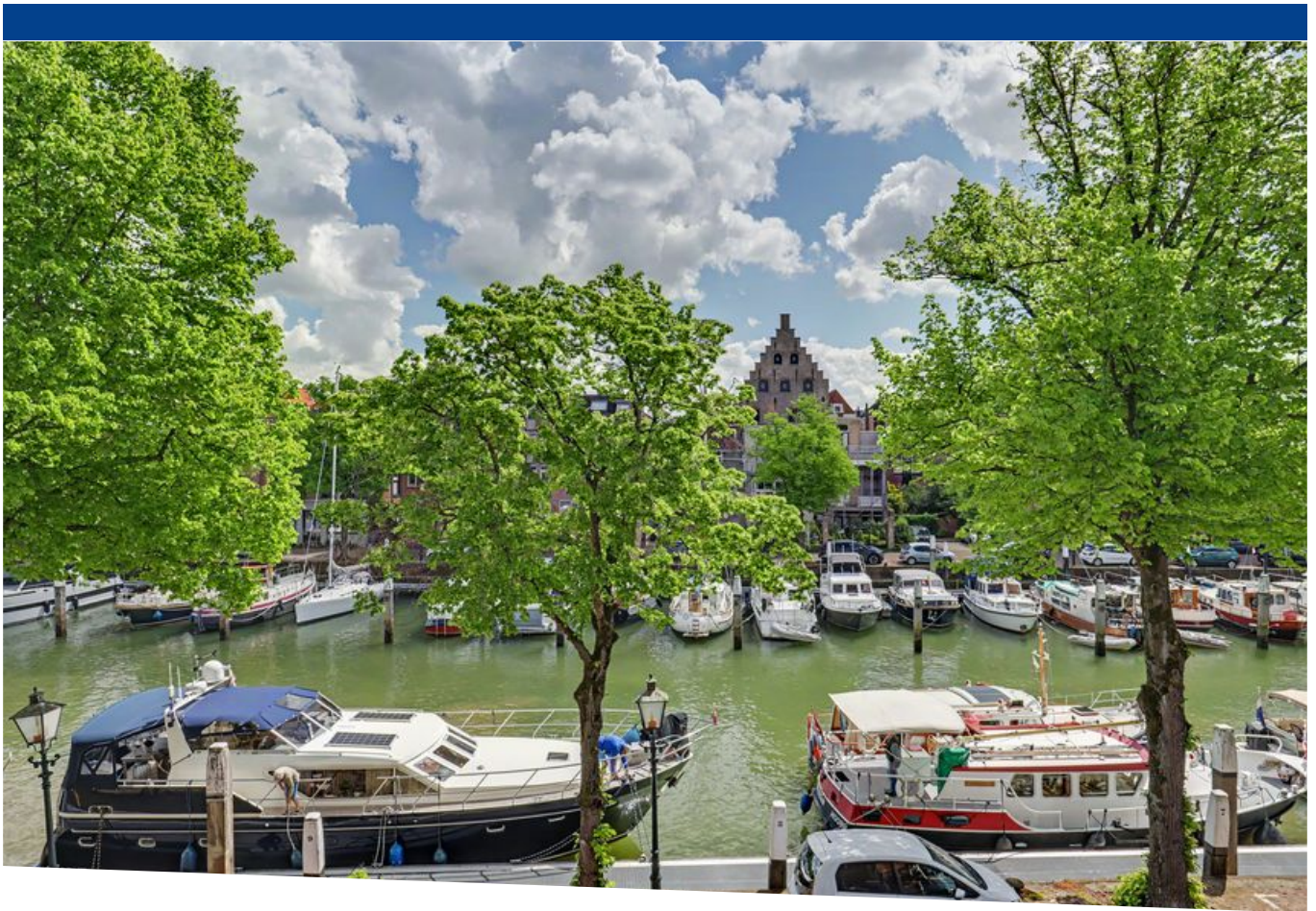
Voorzien van elektra, voorzien van verwarming en voorzien van water

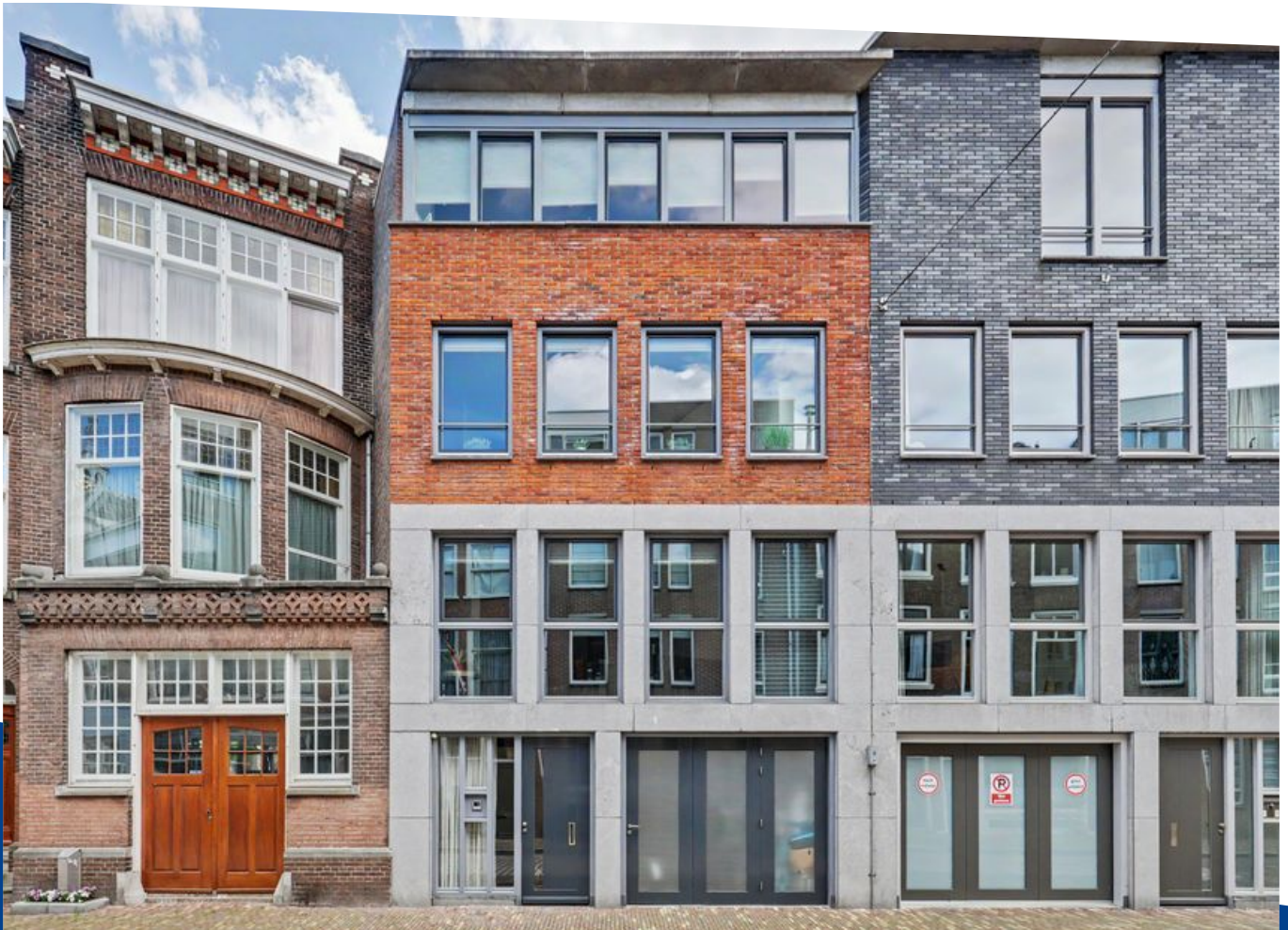
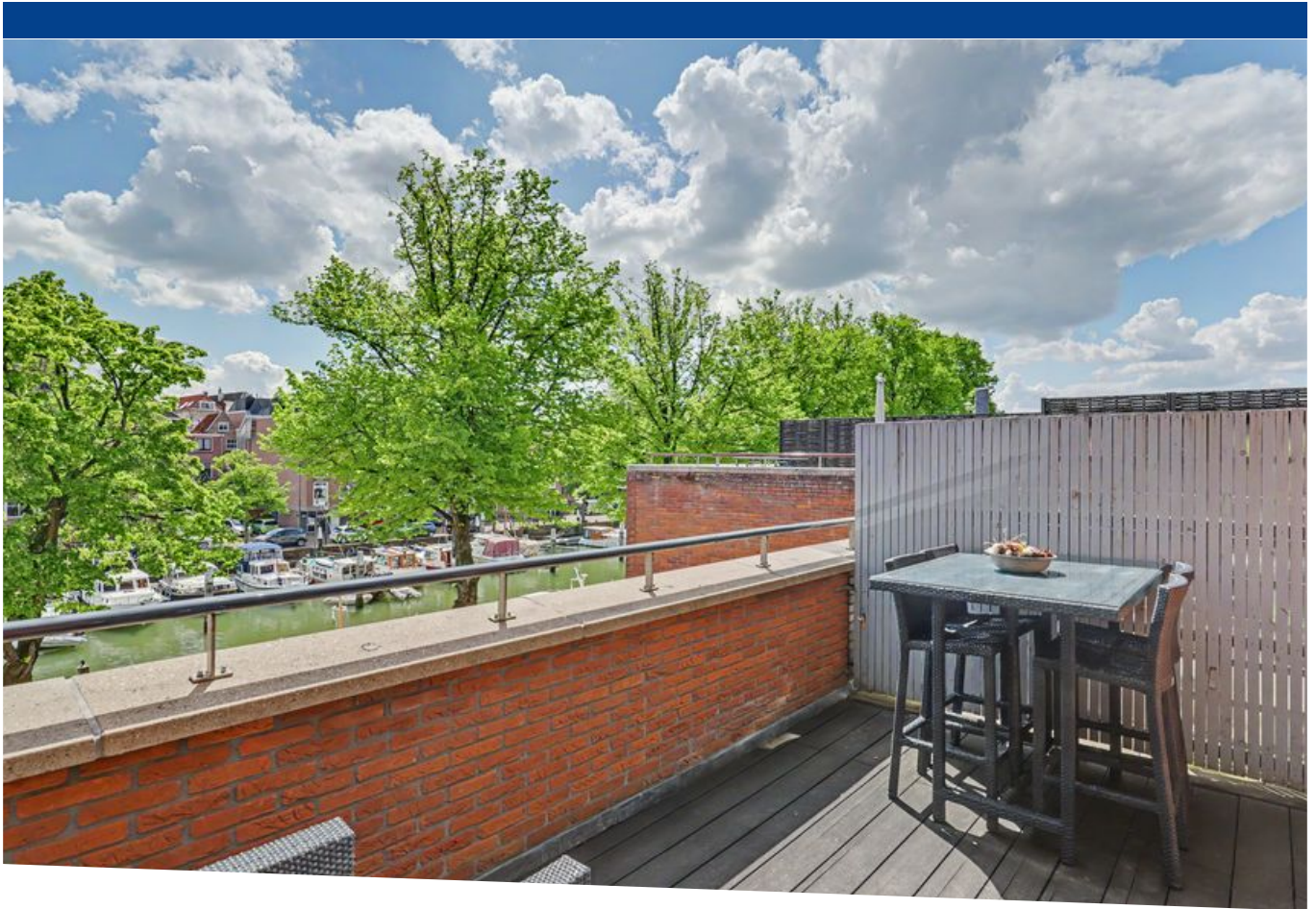
Wijnstraat 24, Dordrecht



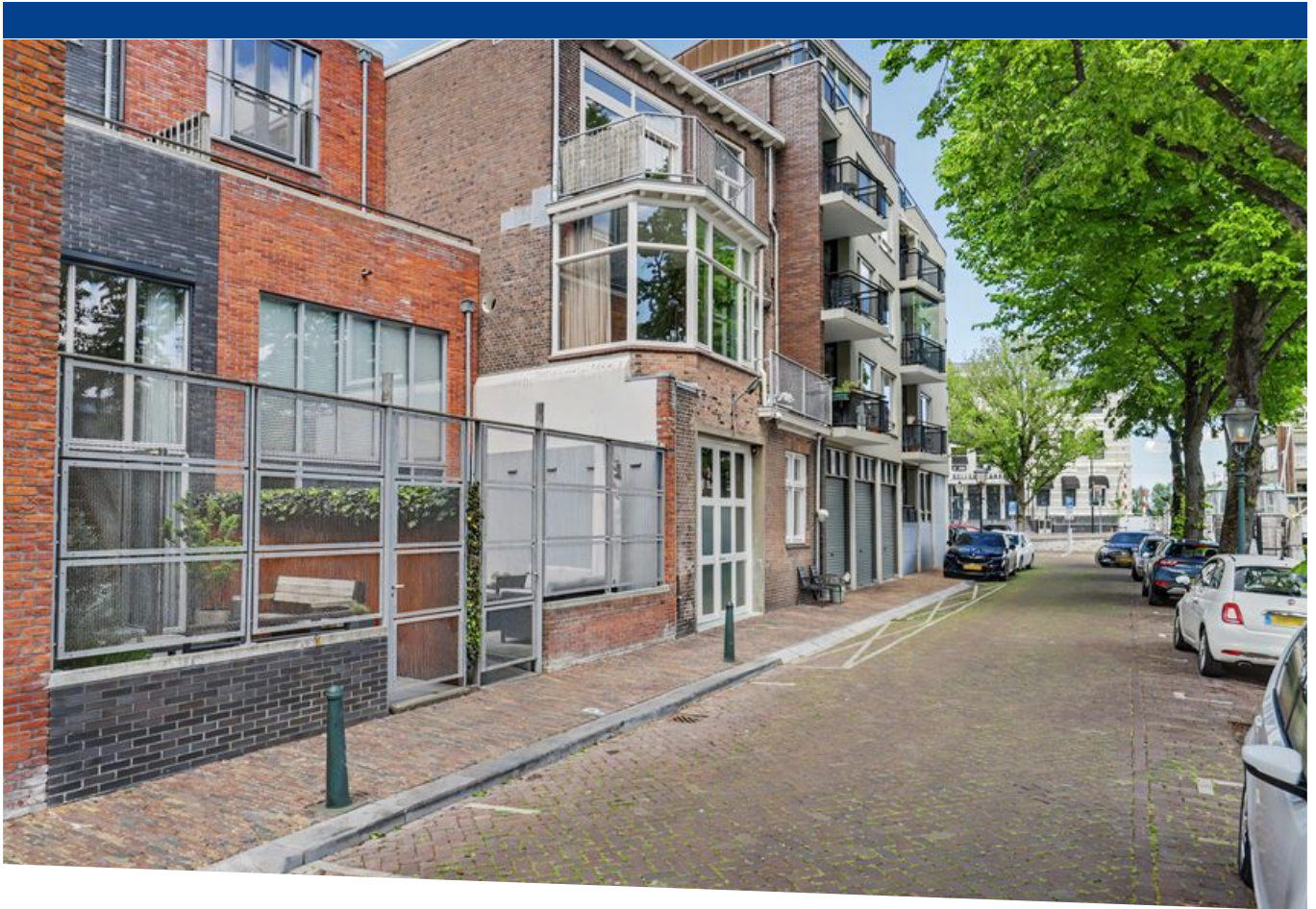


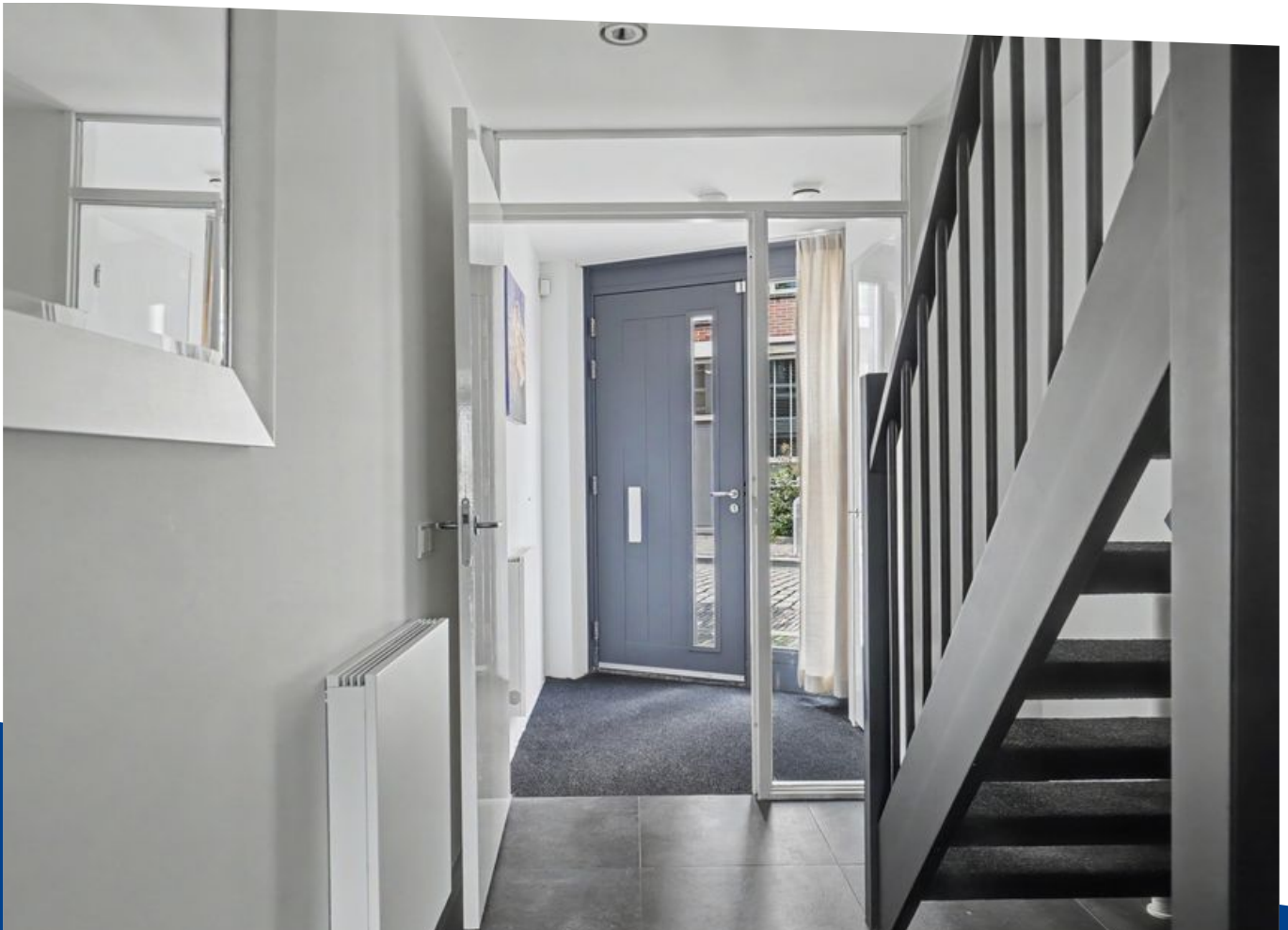
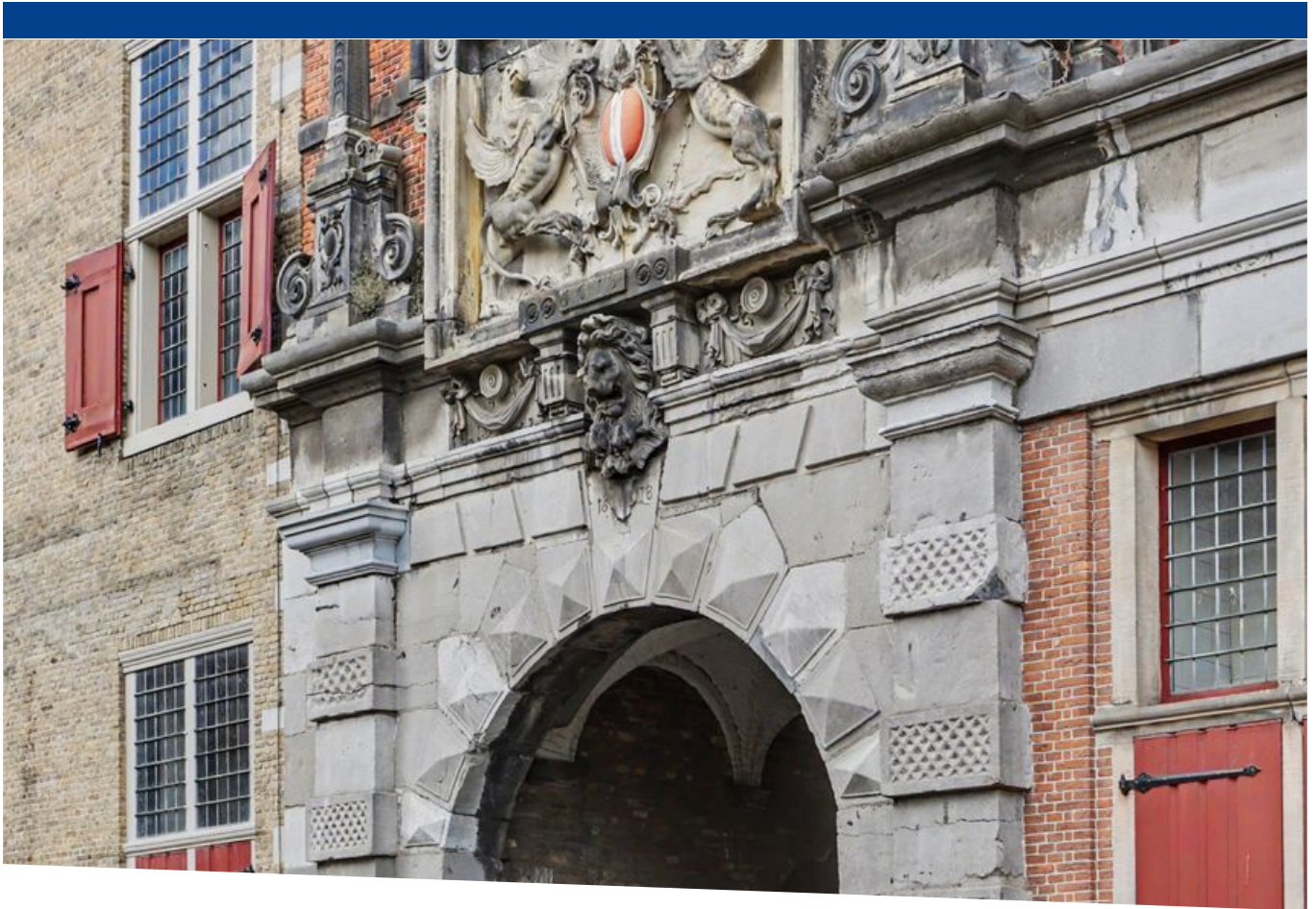


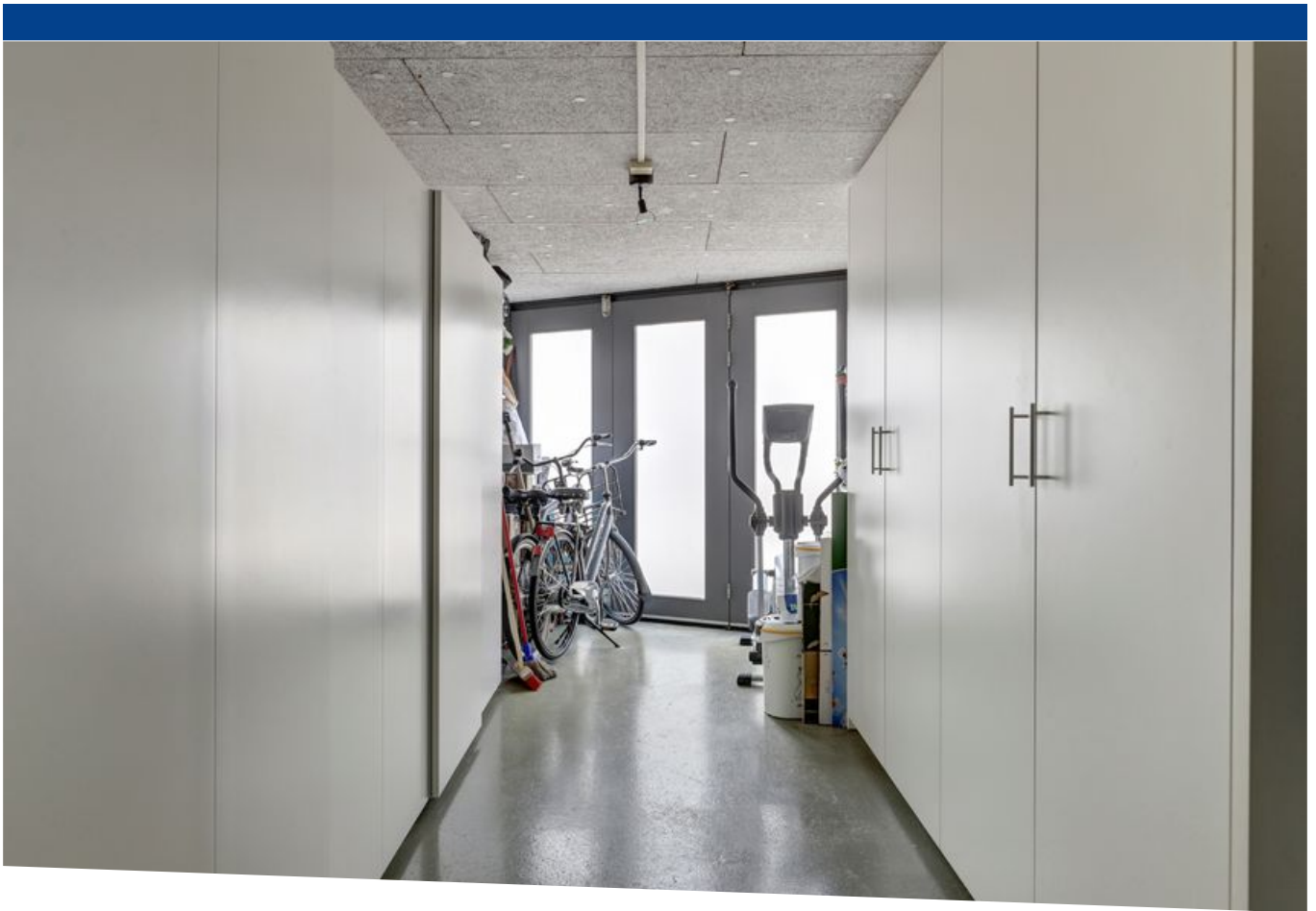


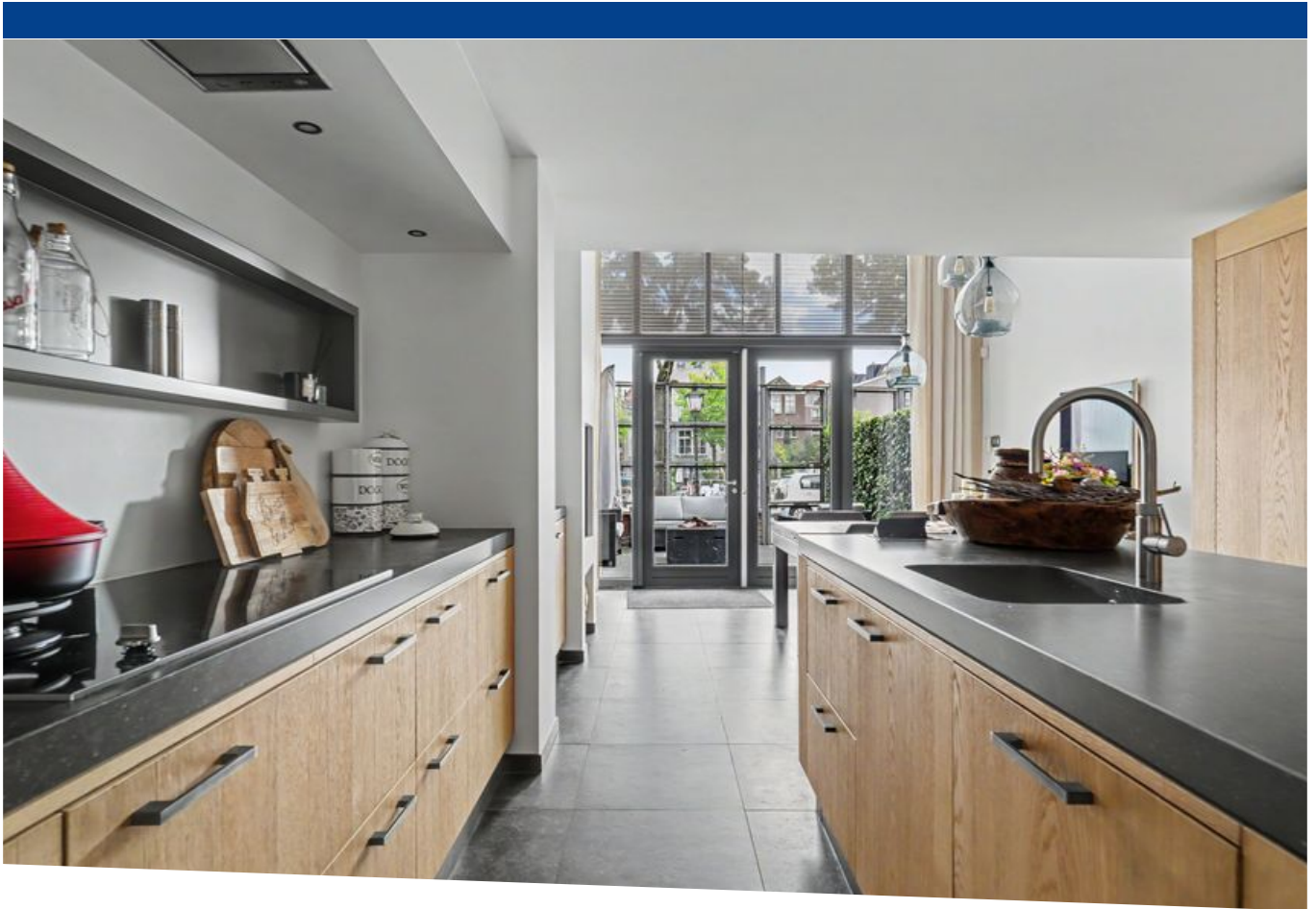


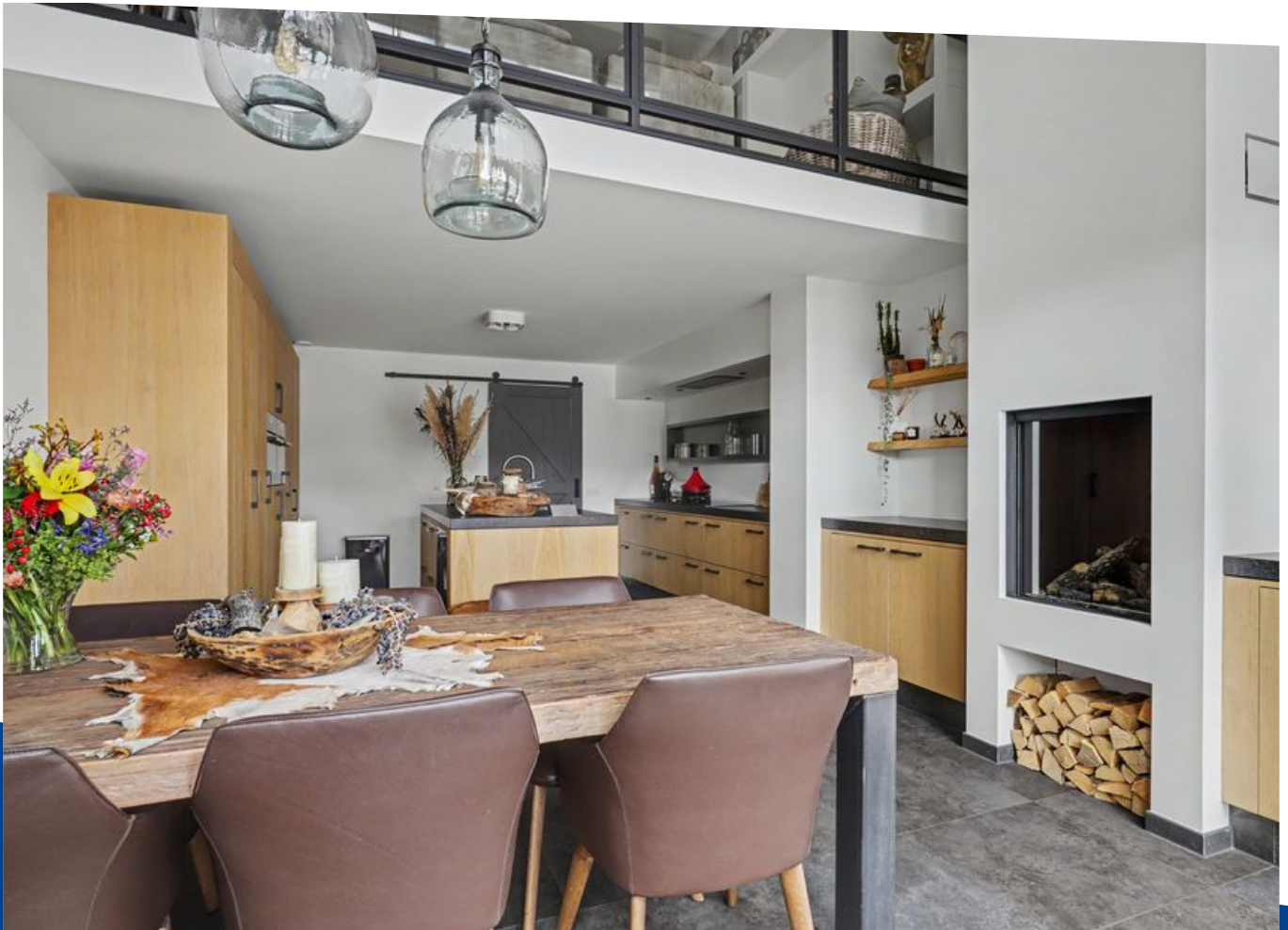
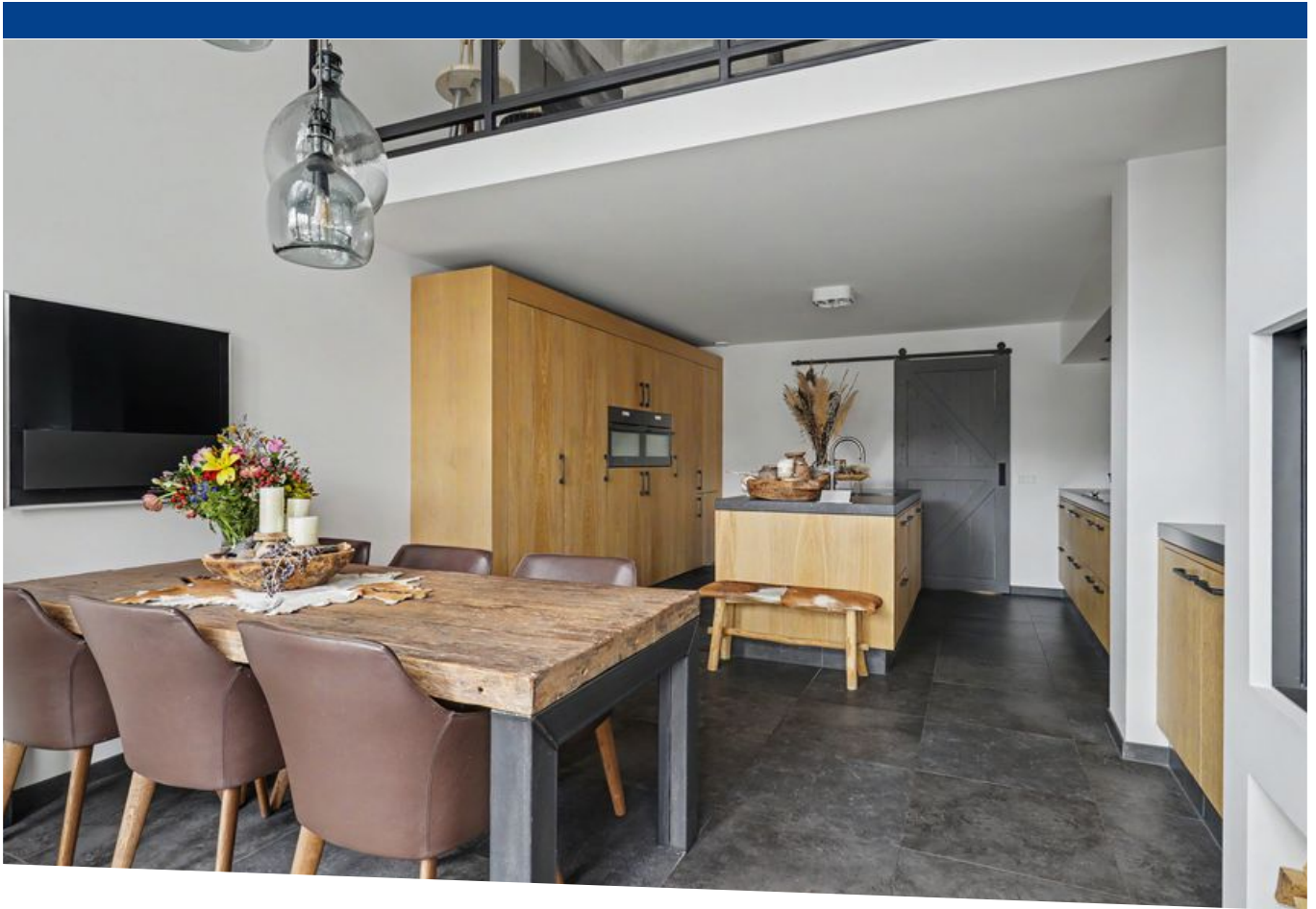




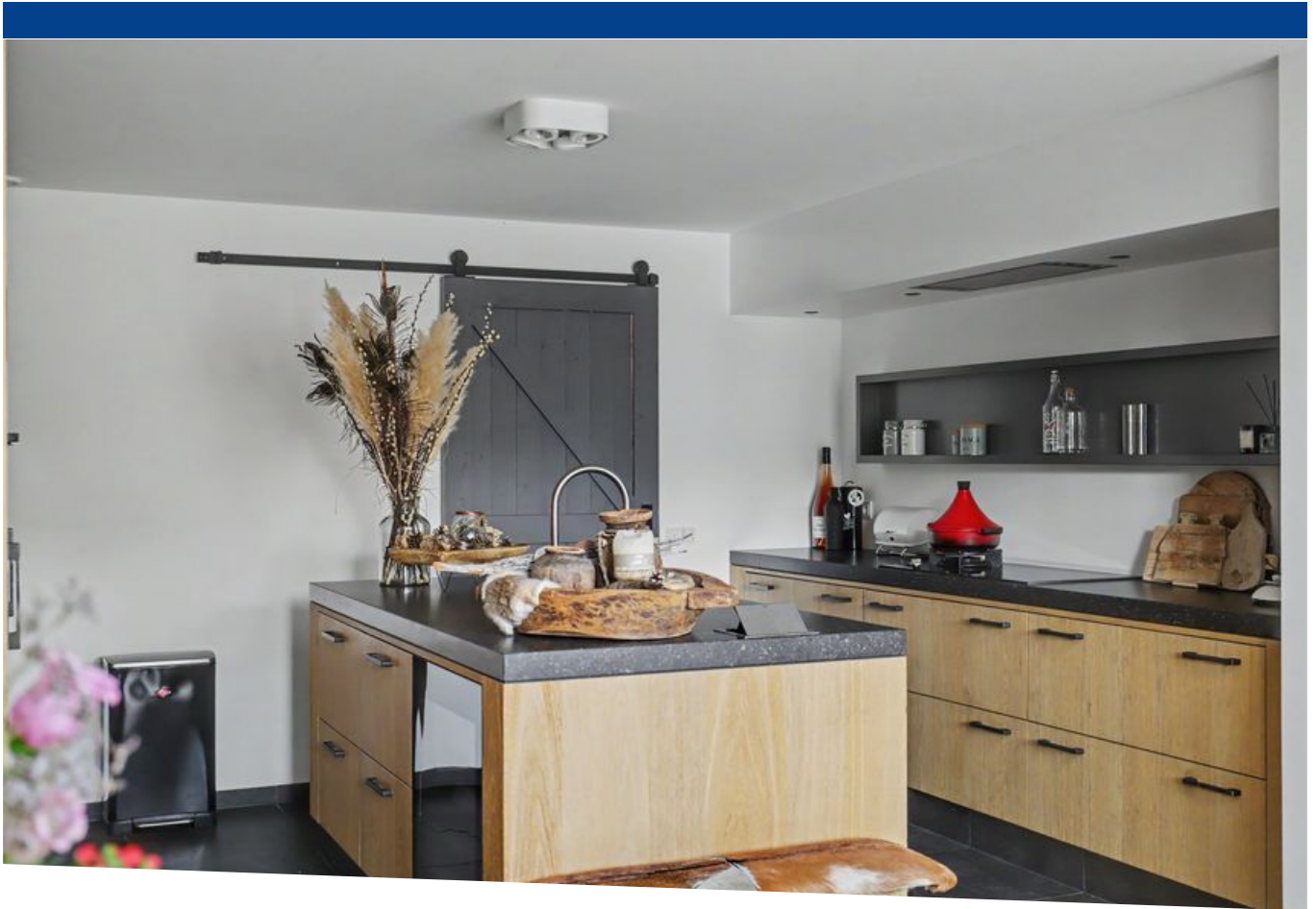






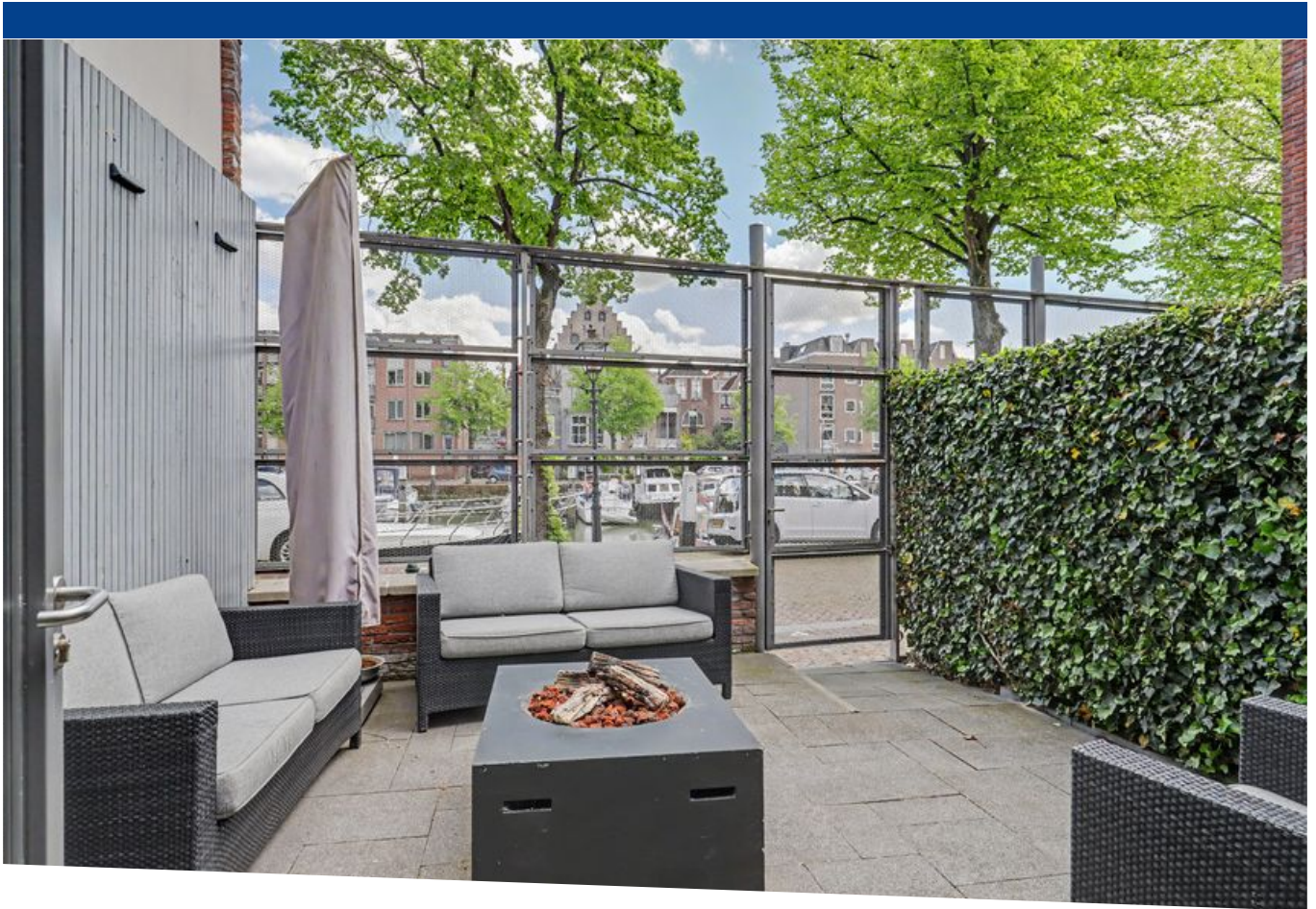


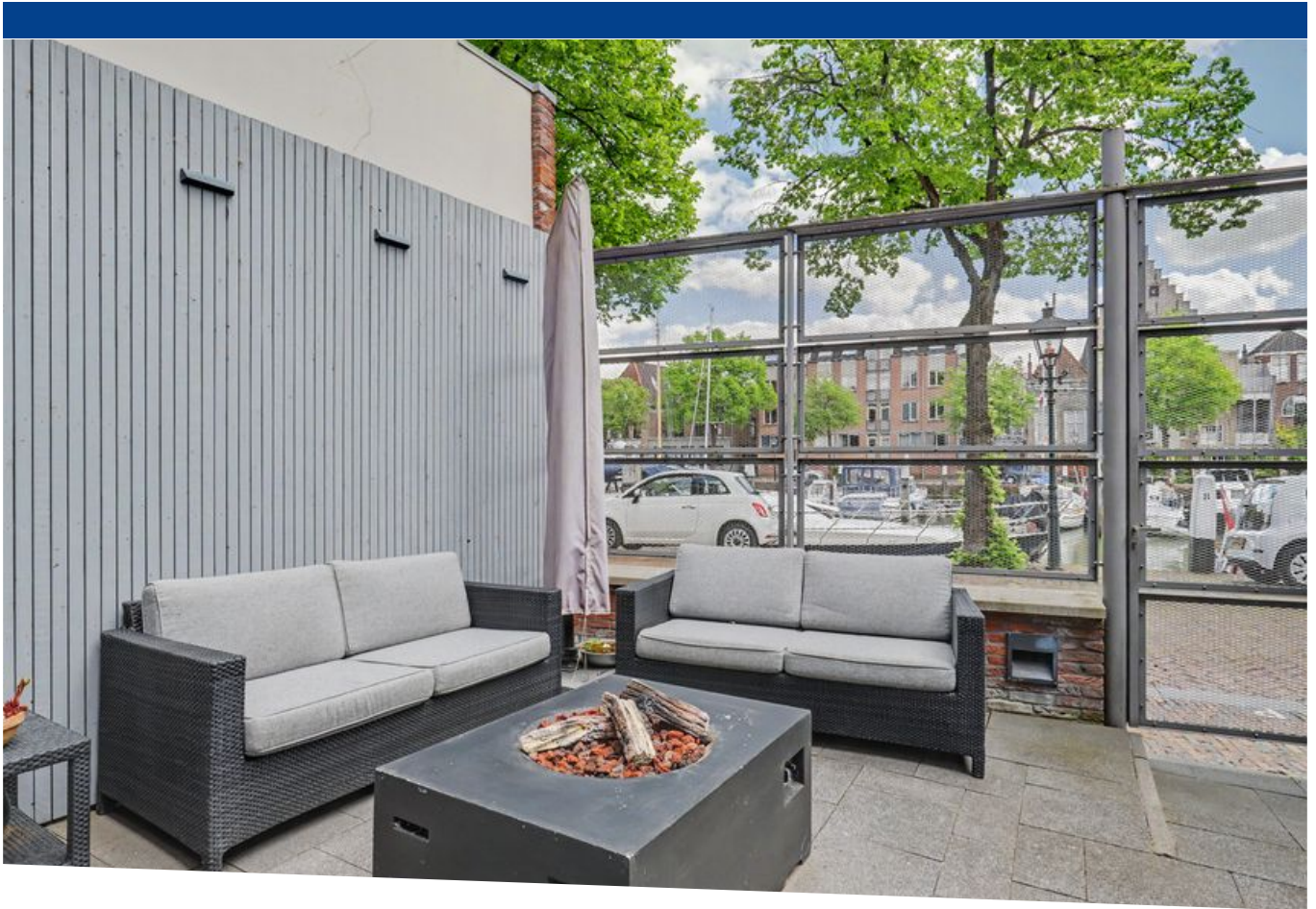




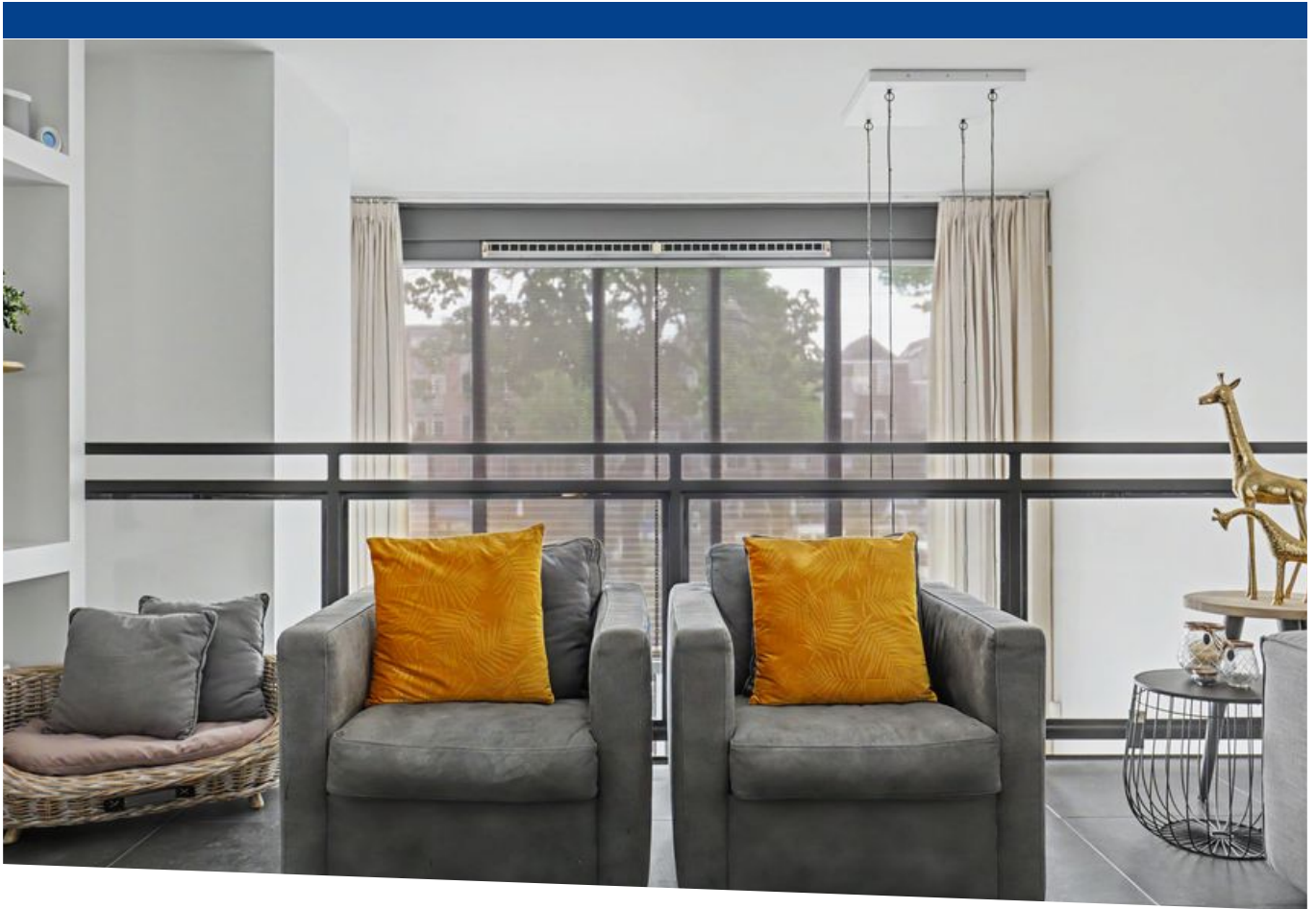


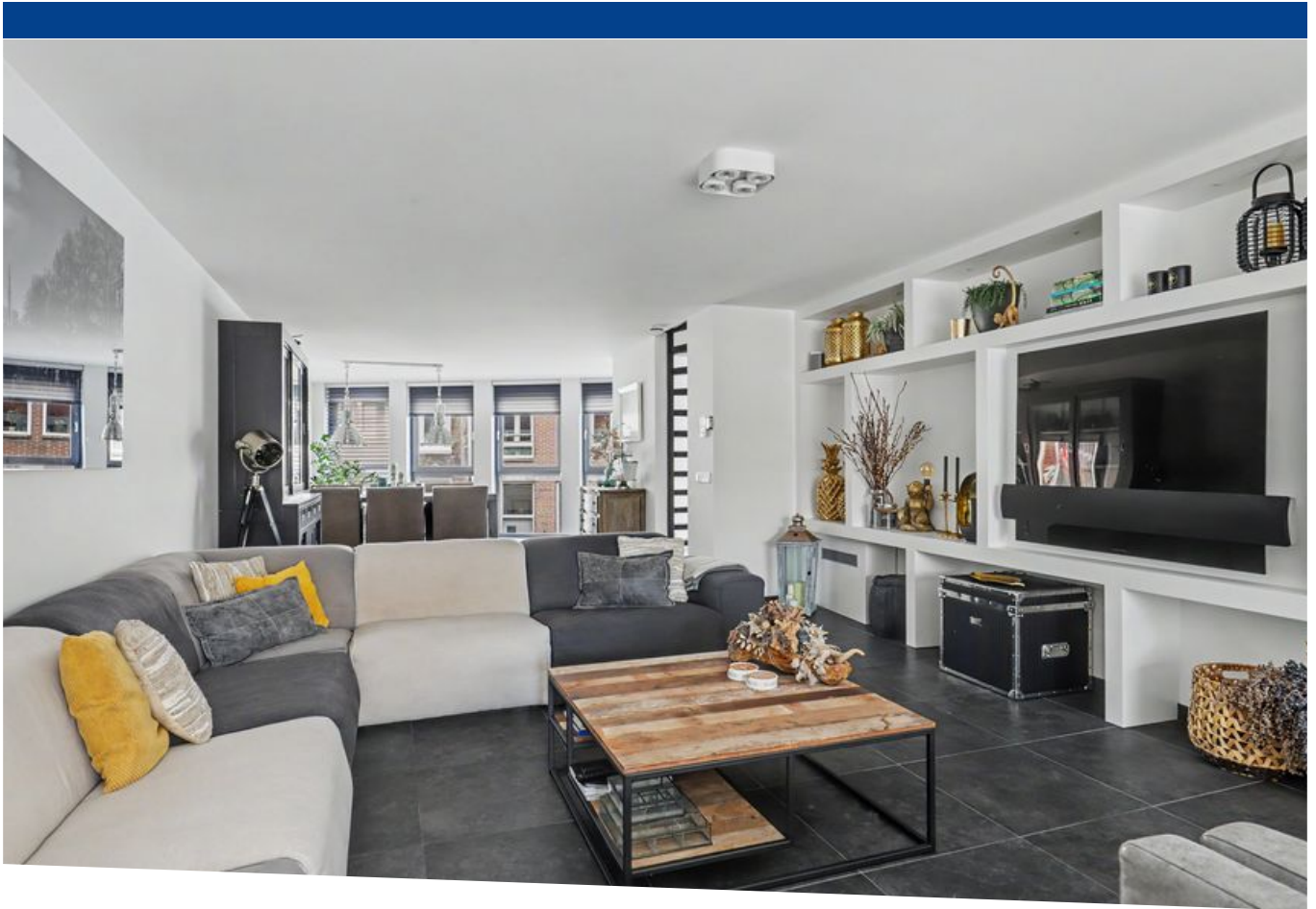


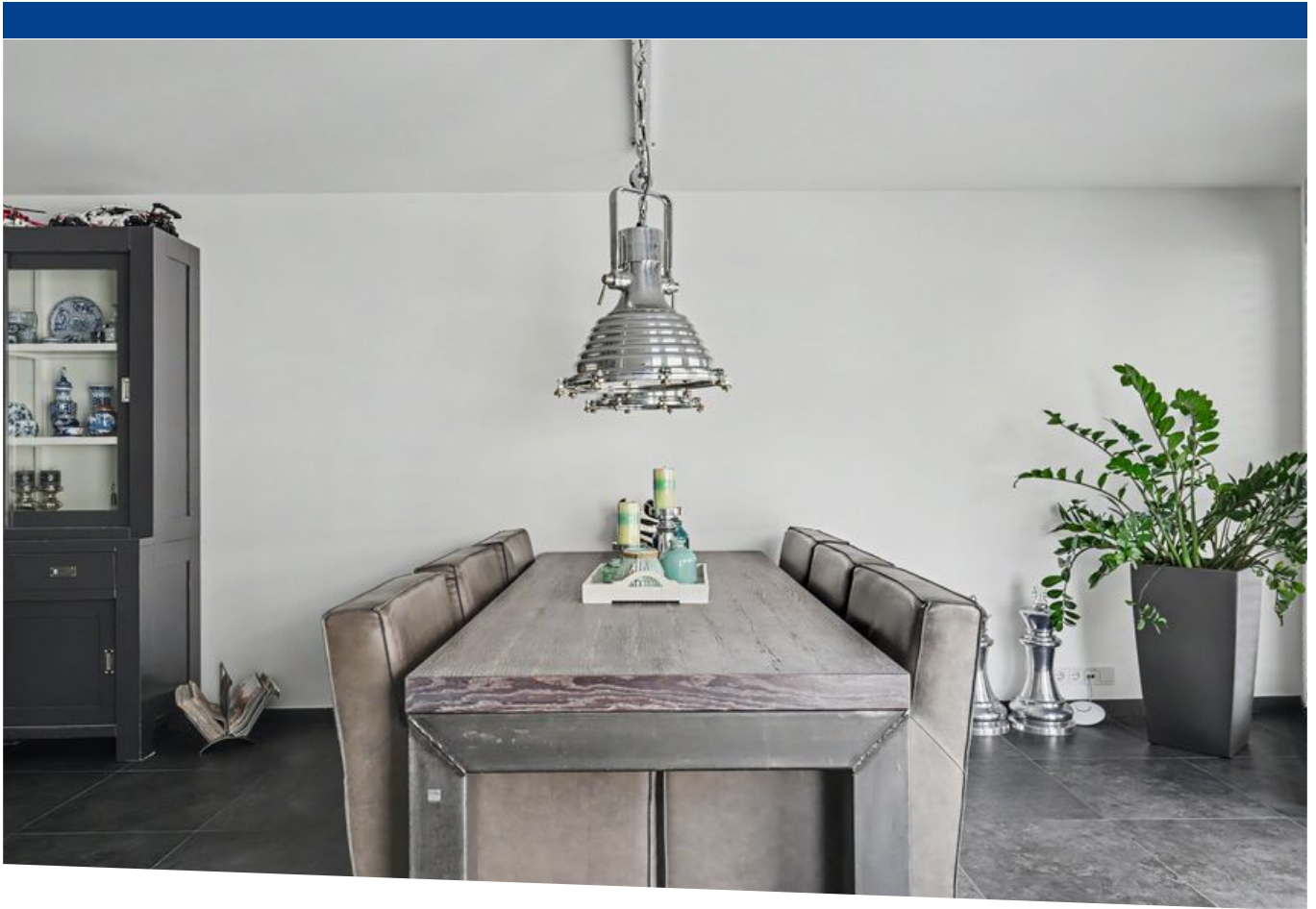


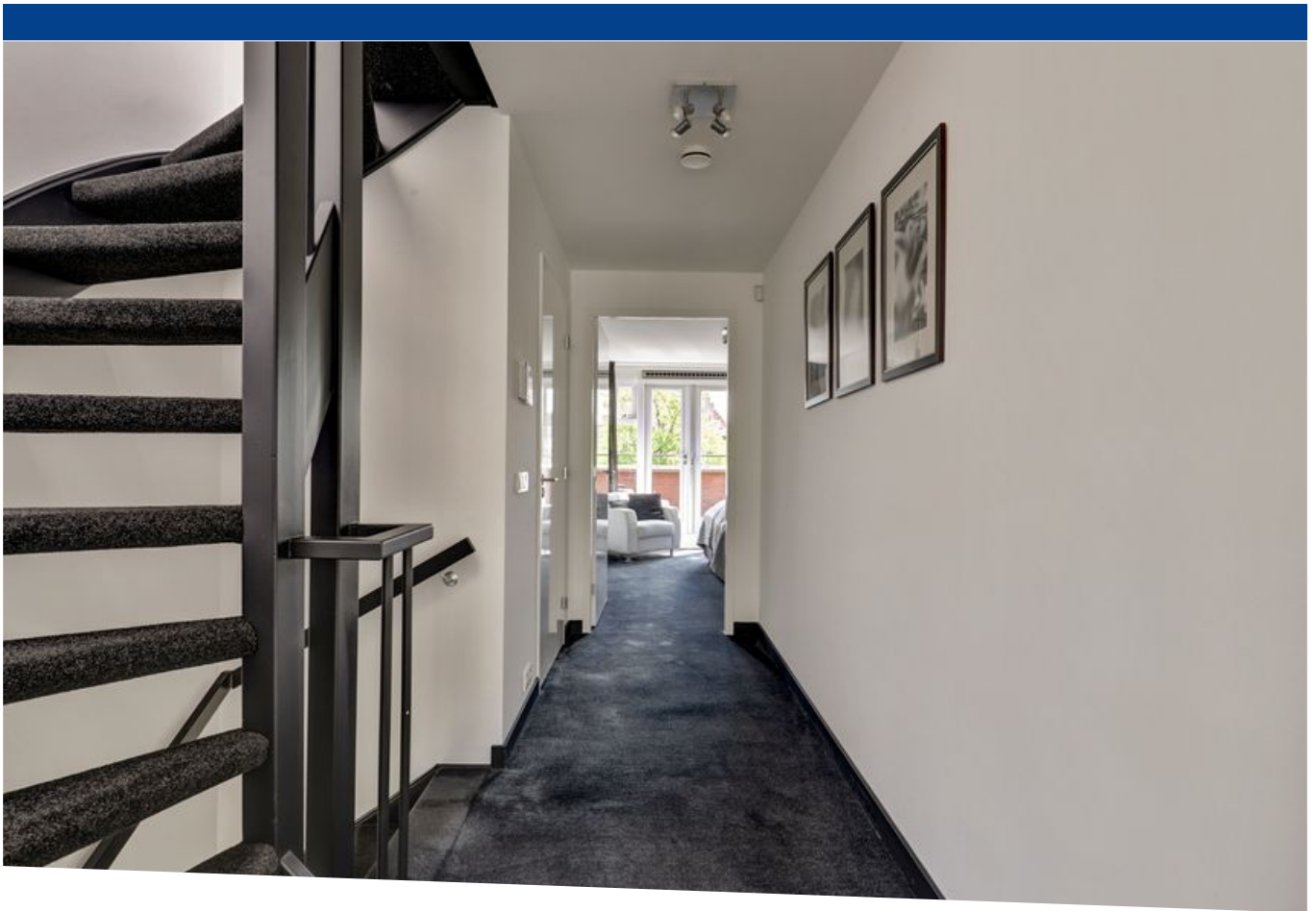




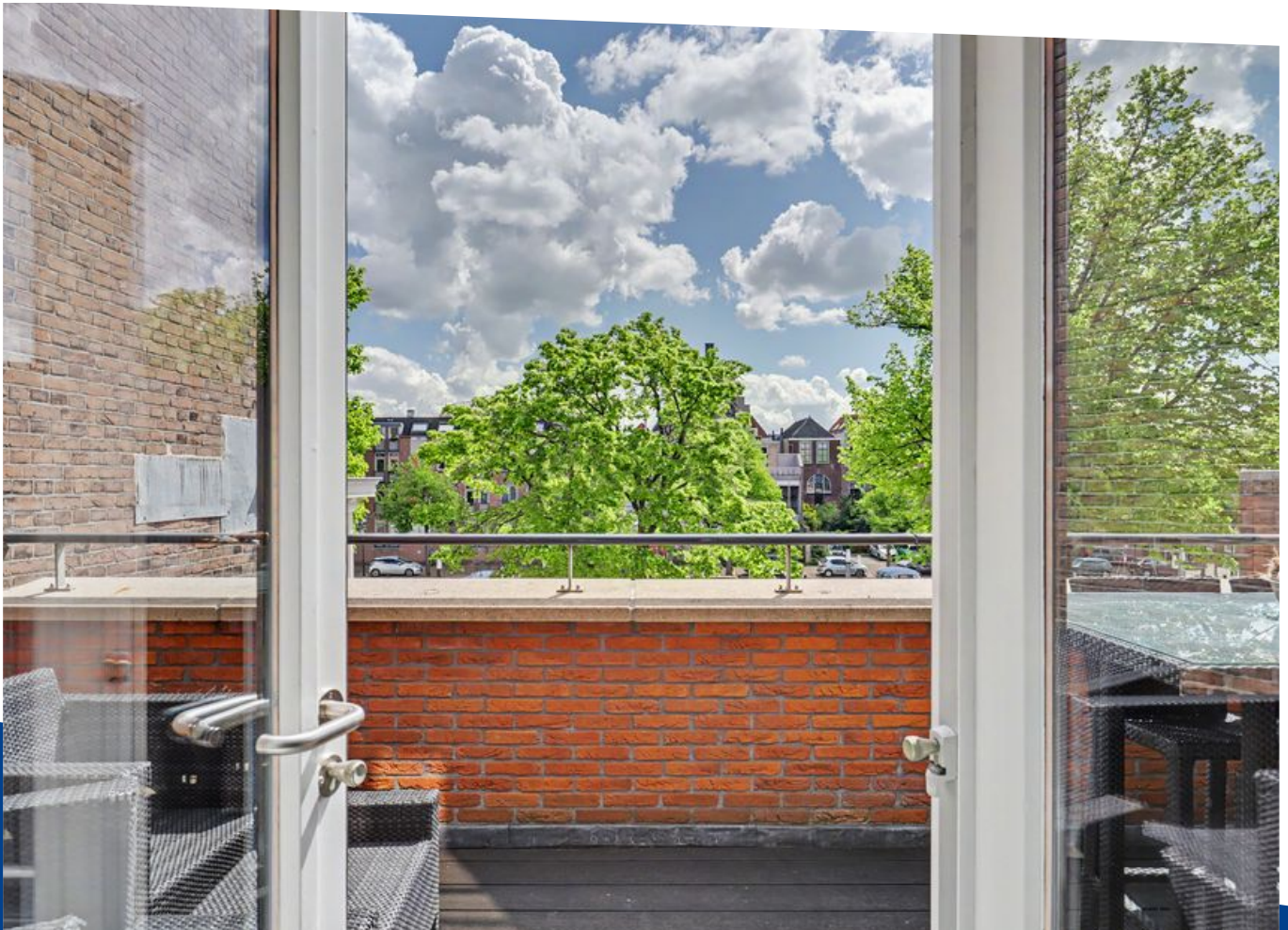
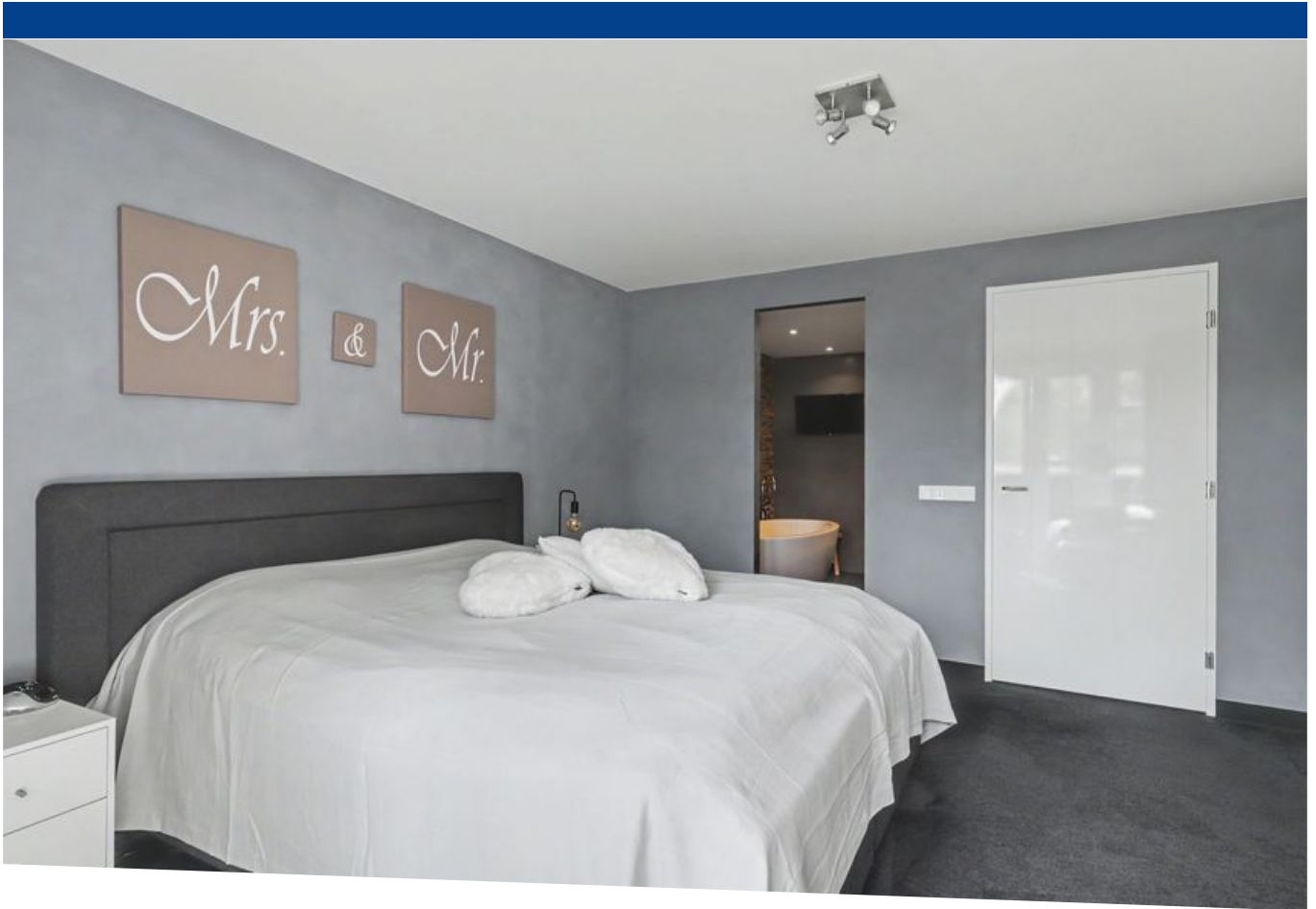


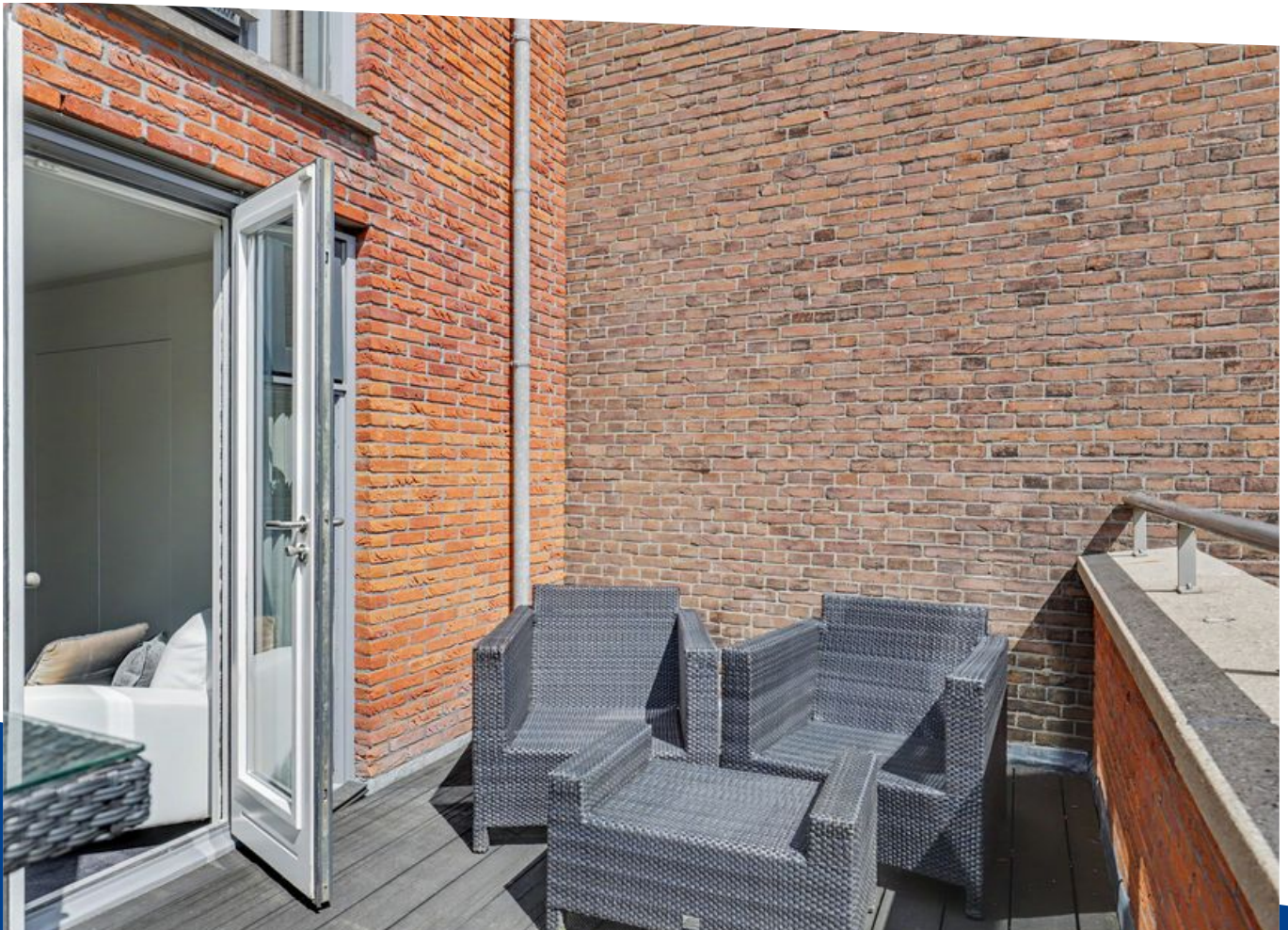
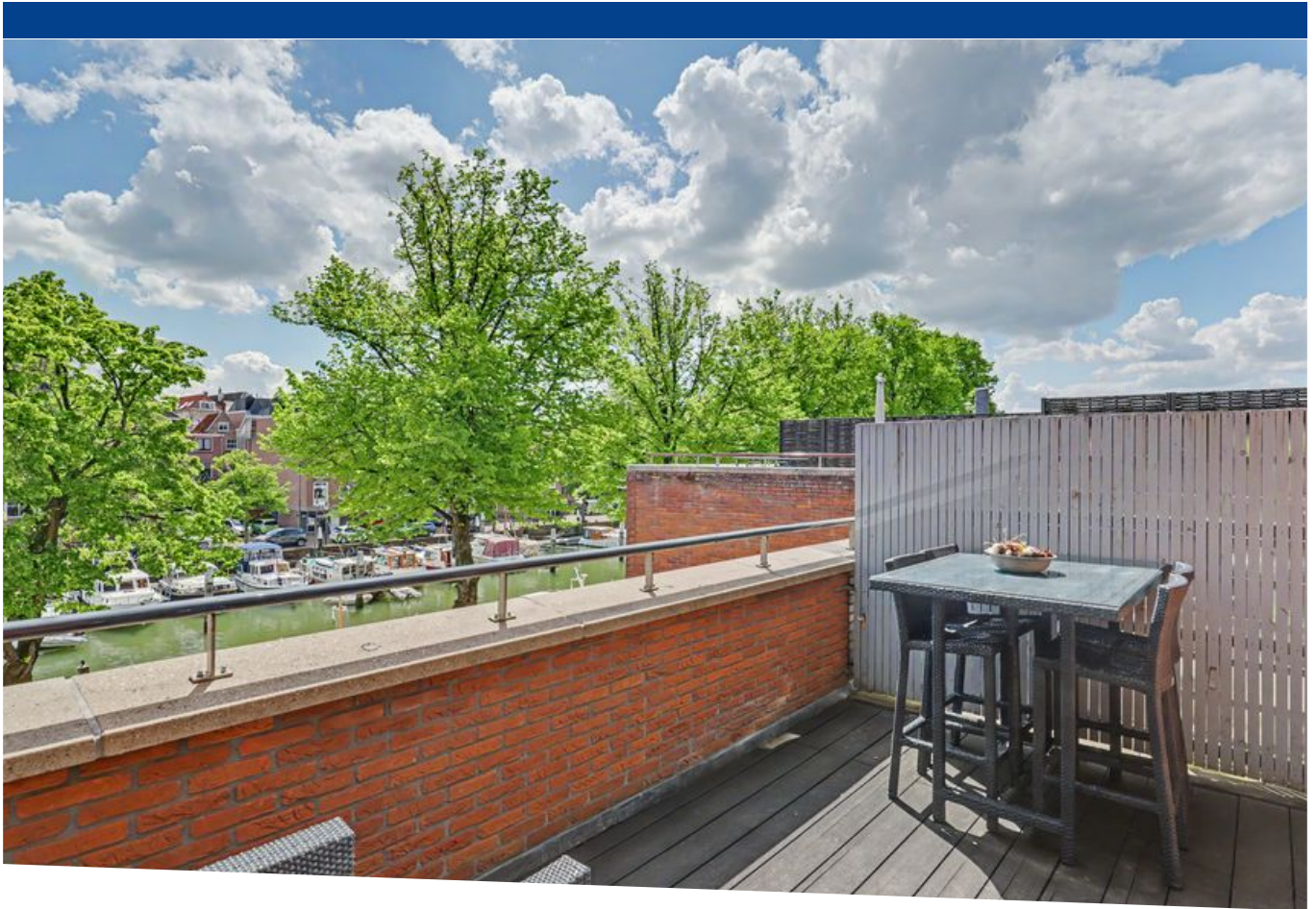


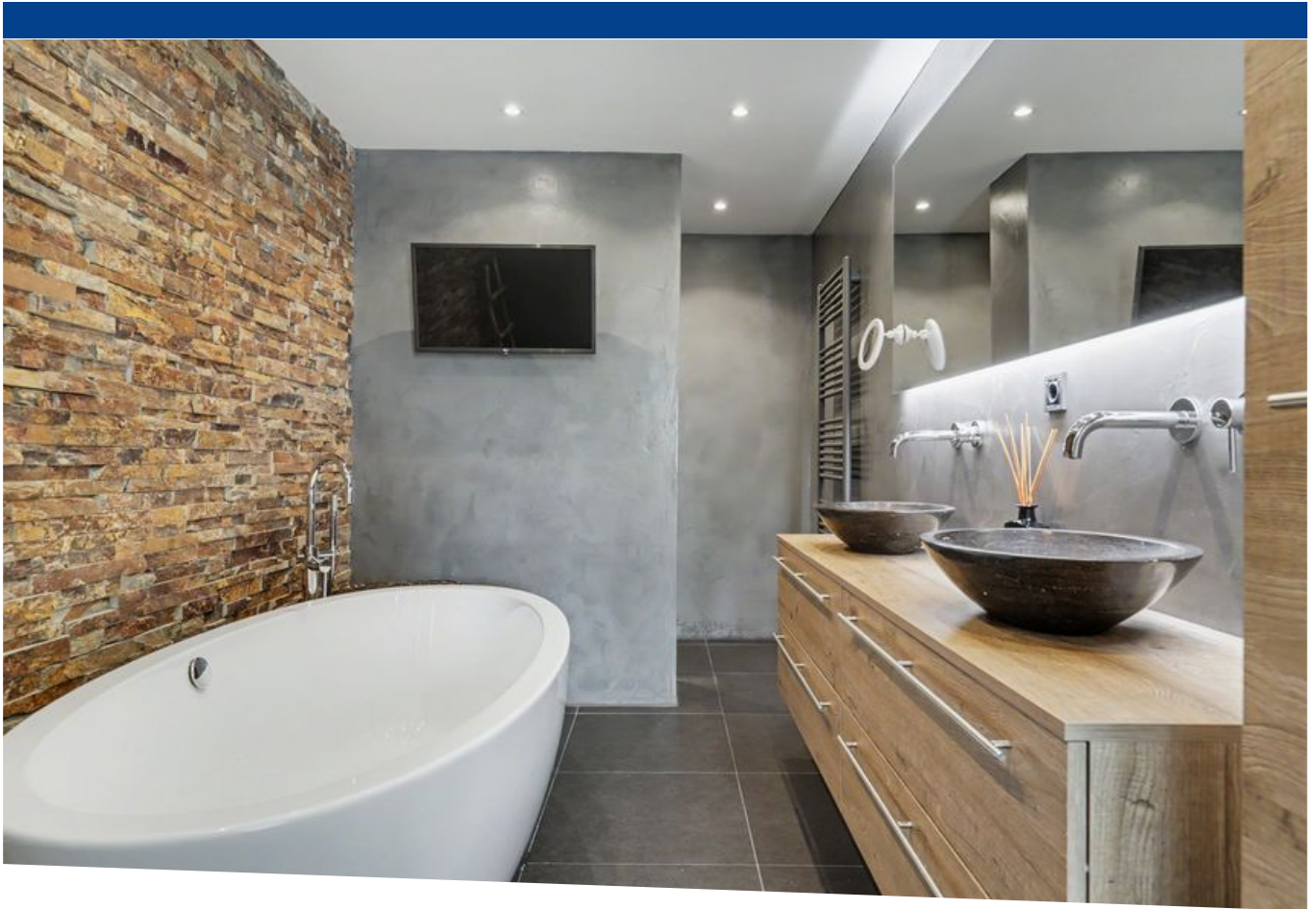








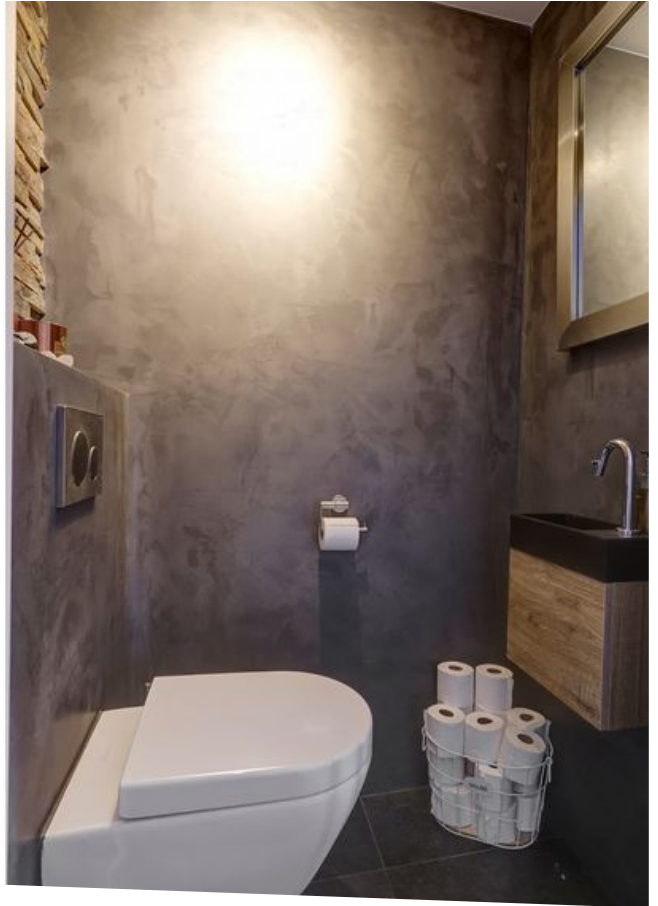




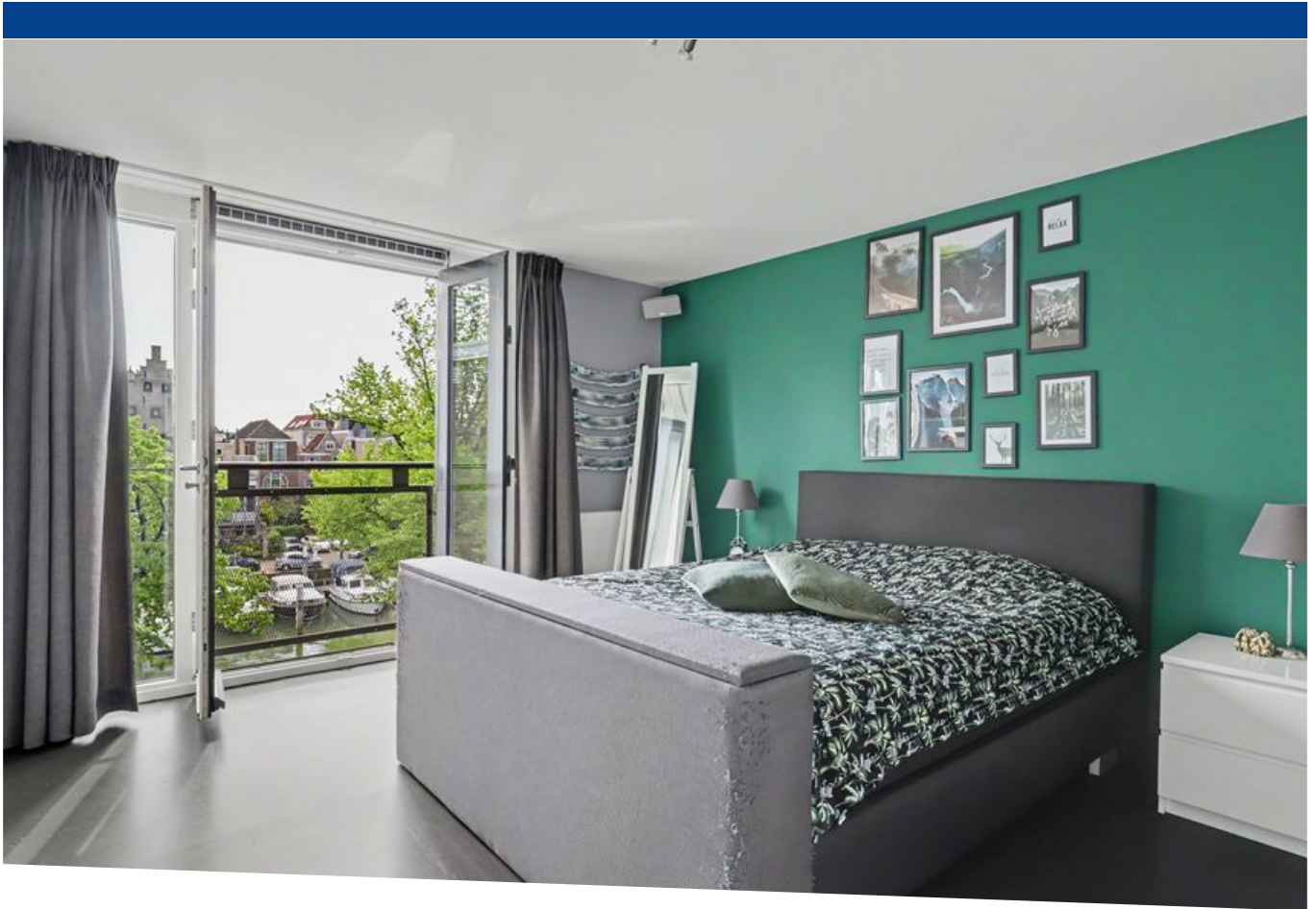


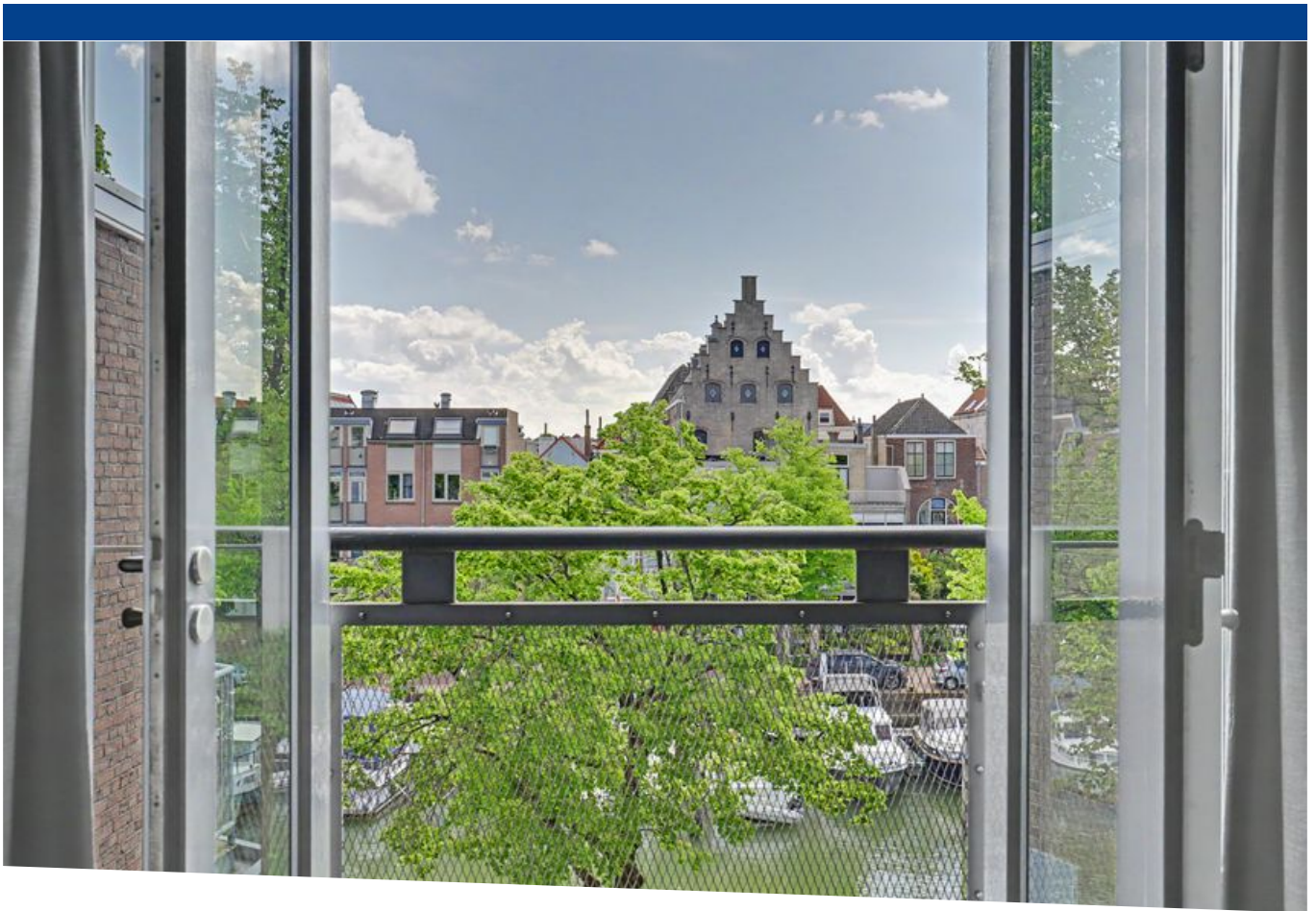






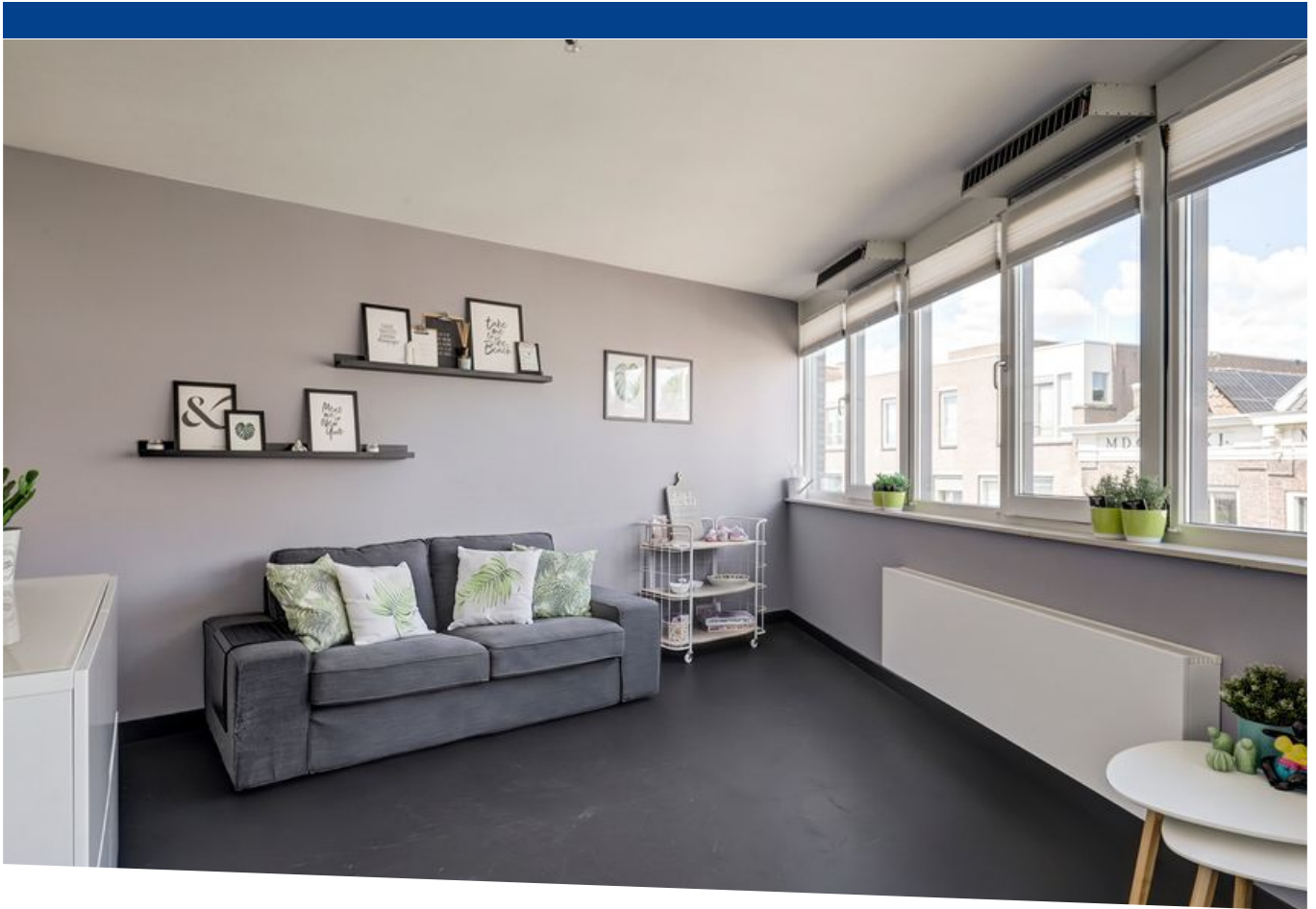


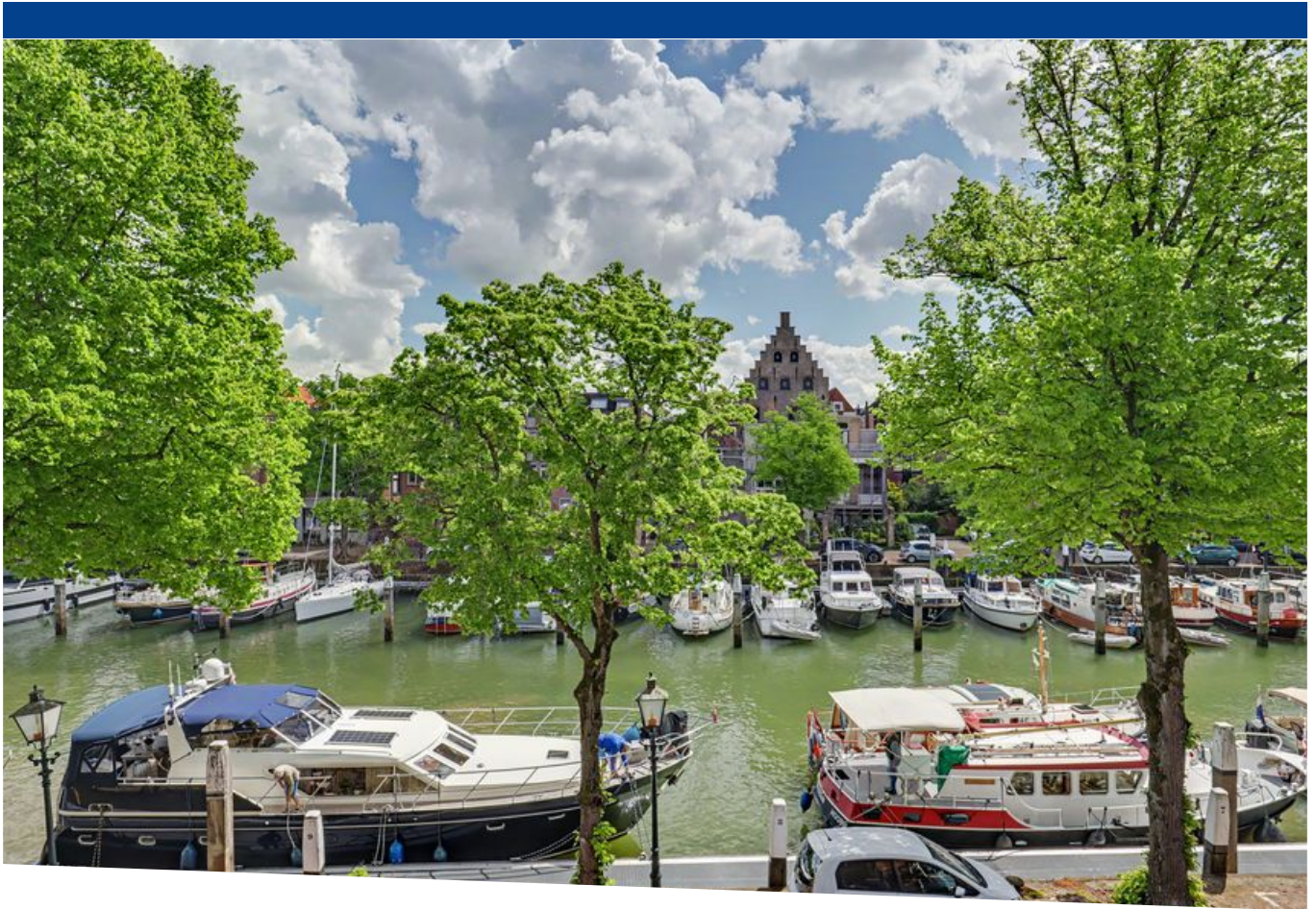




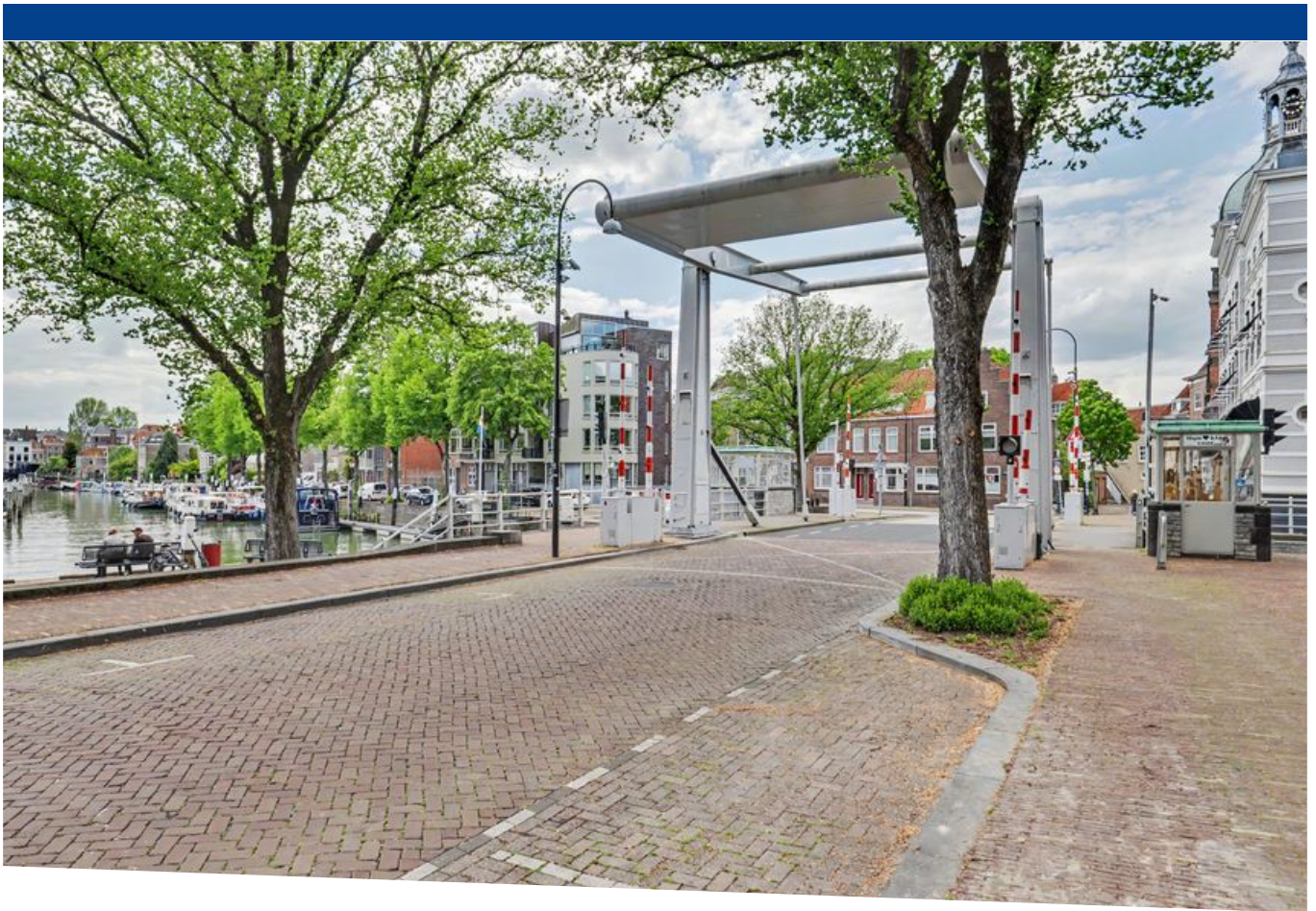


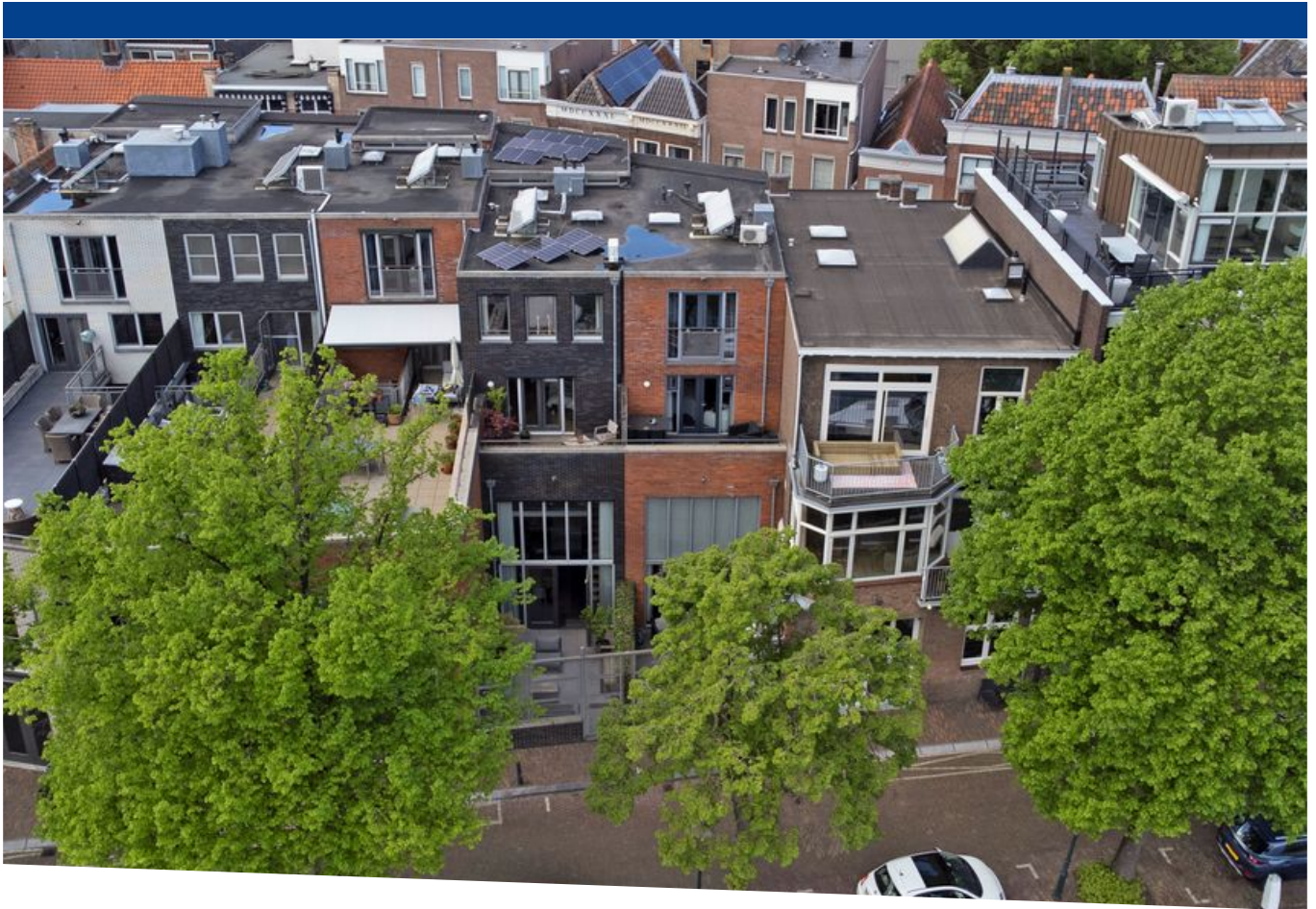












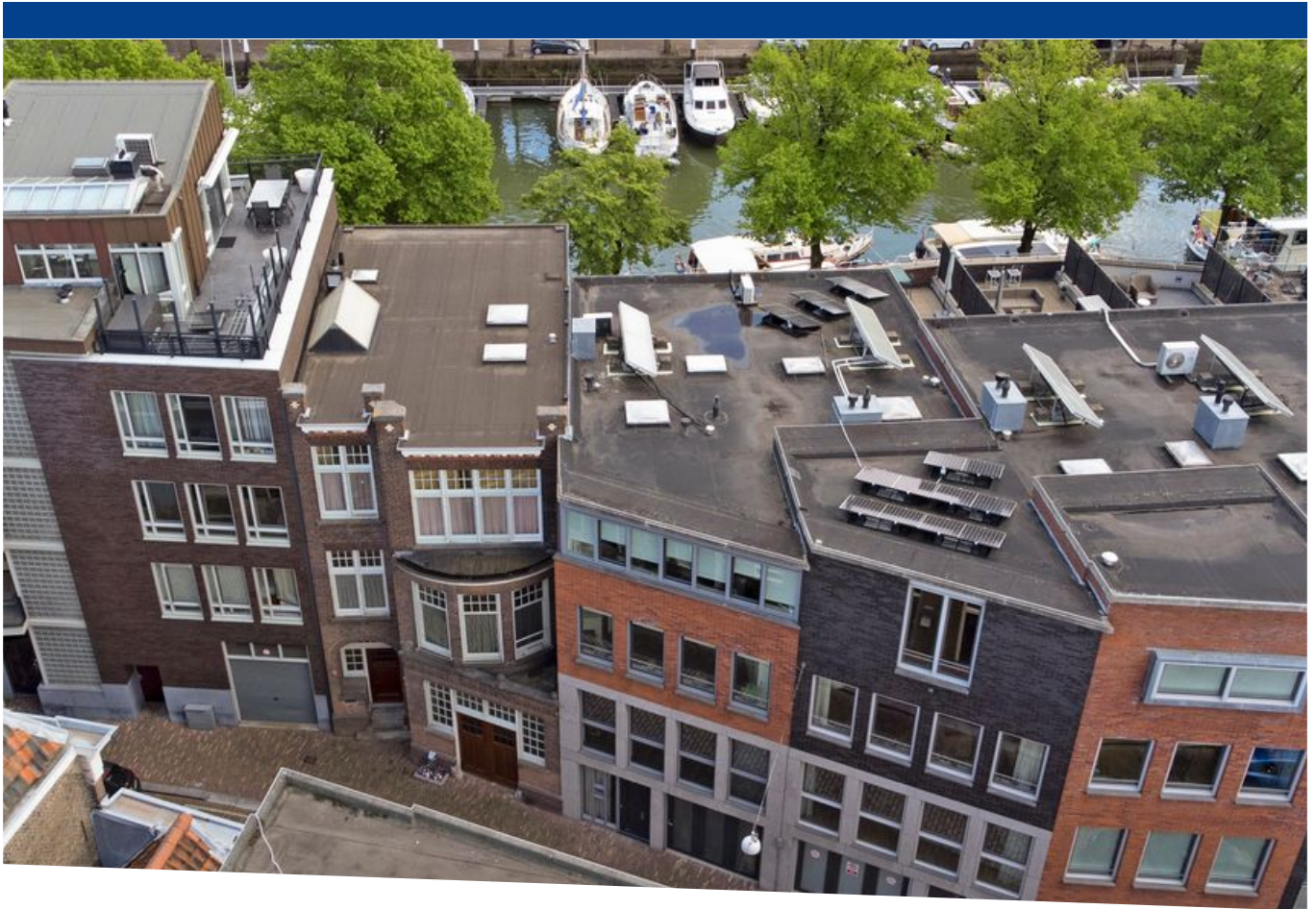


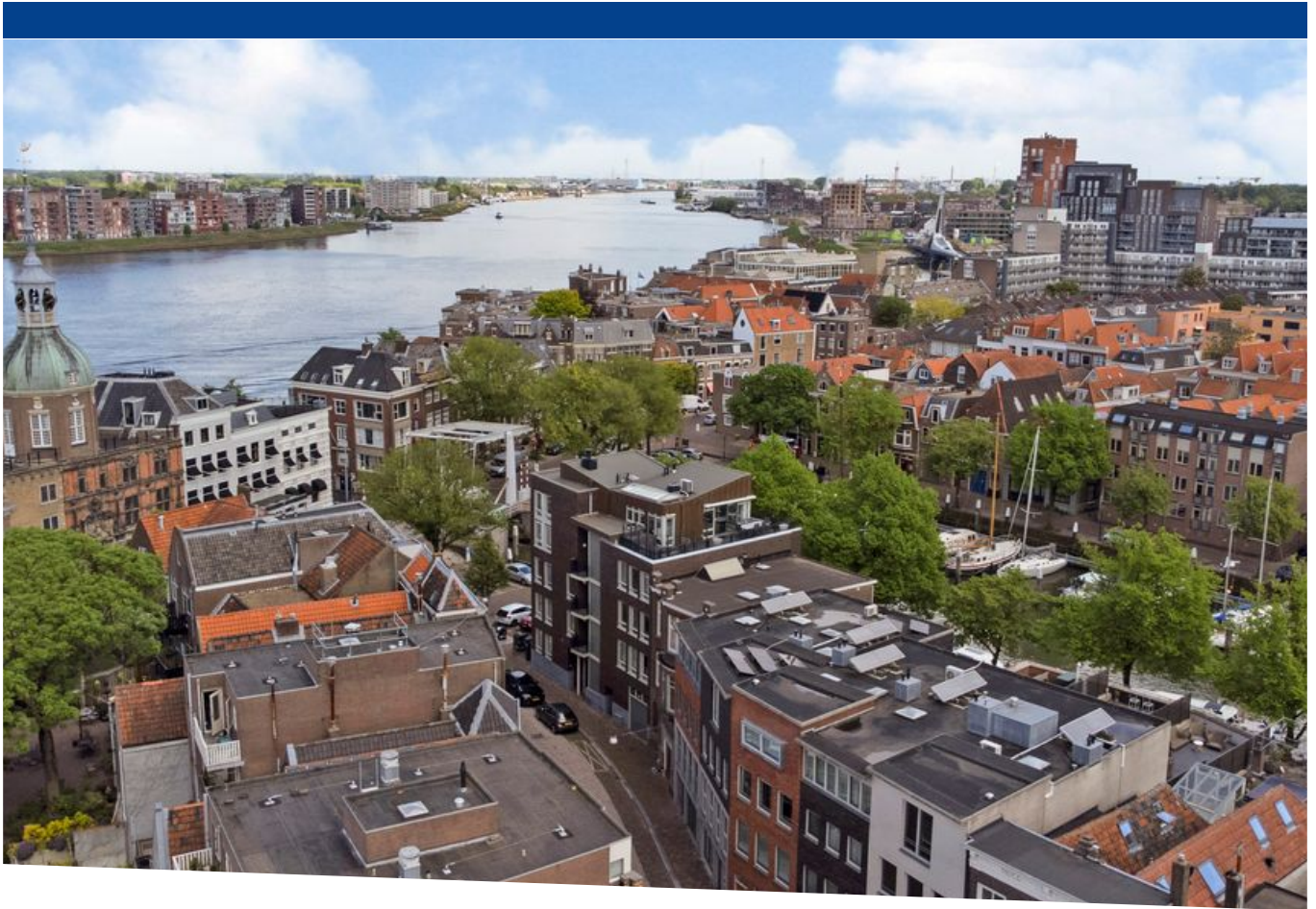




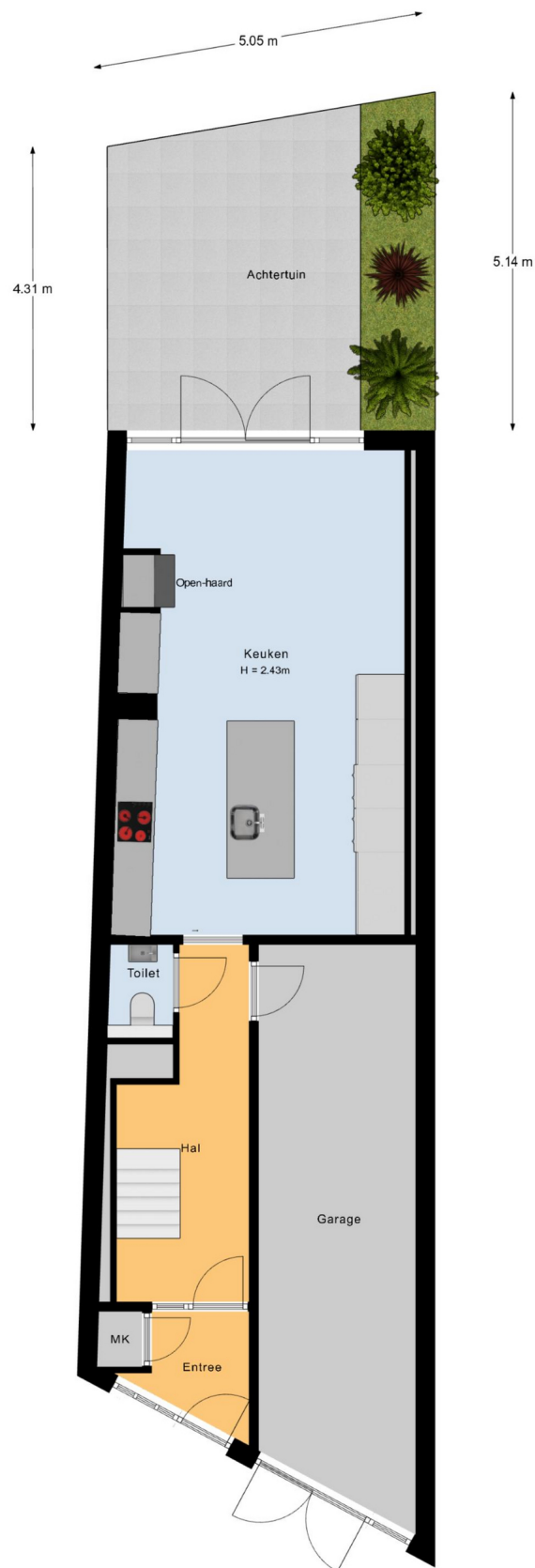




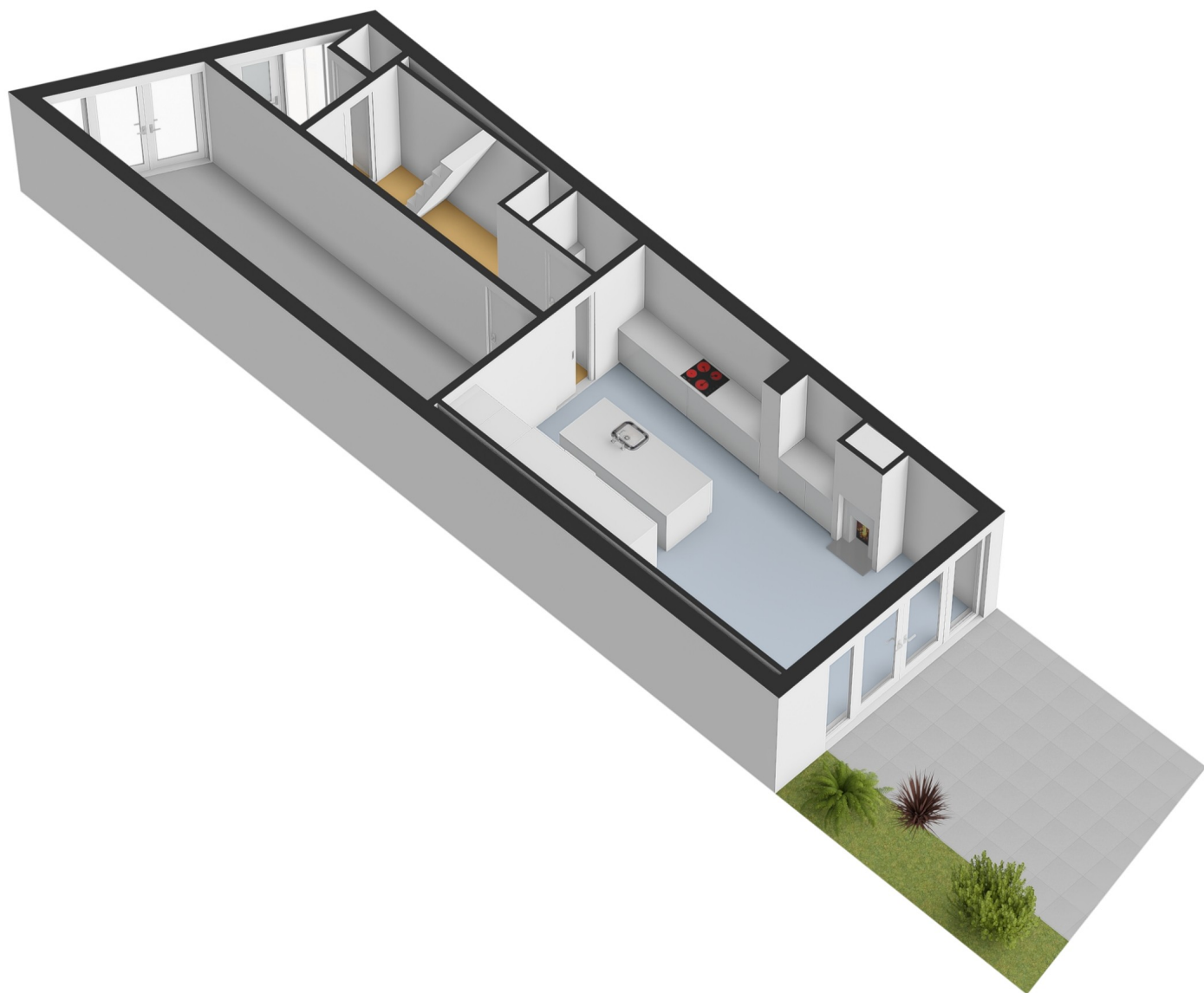




Plattegronden

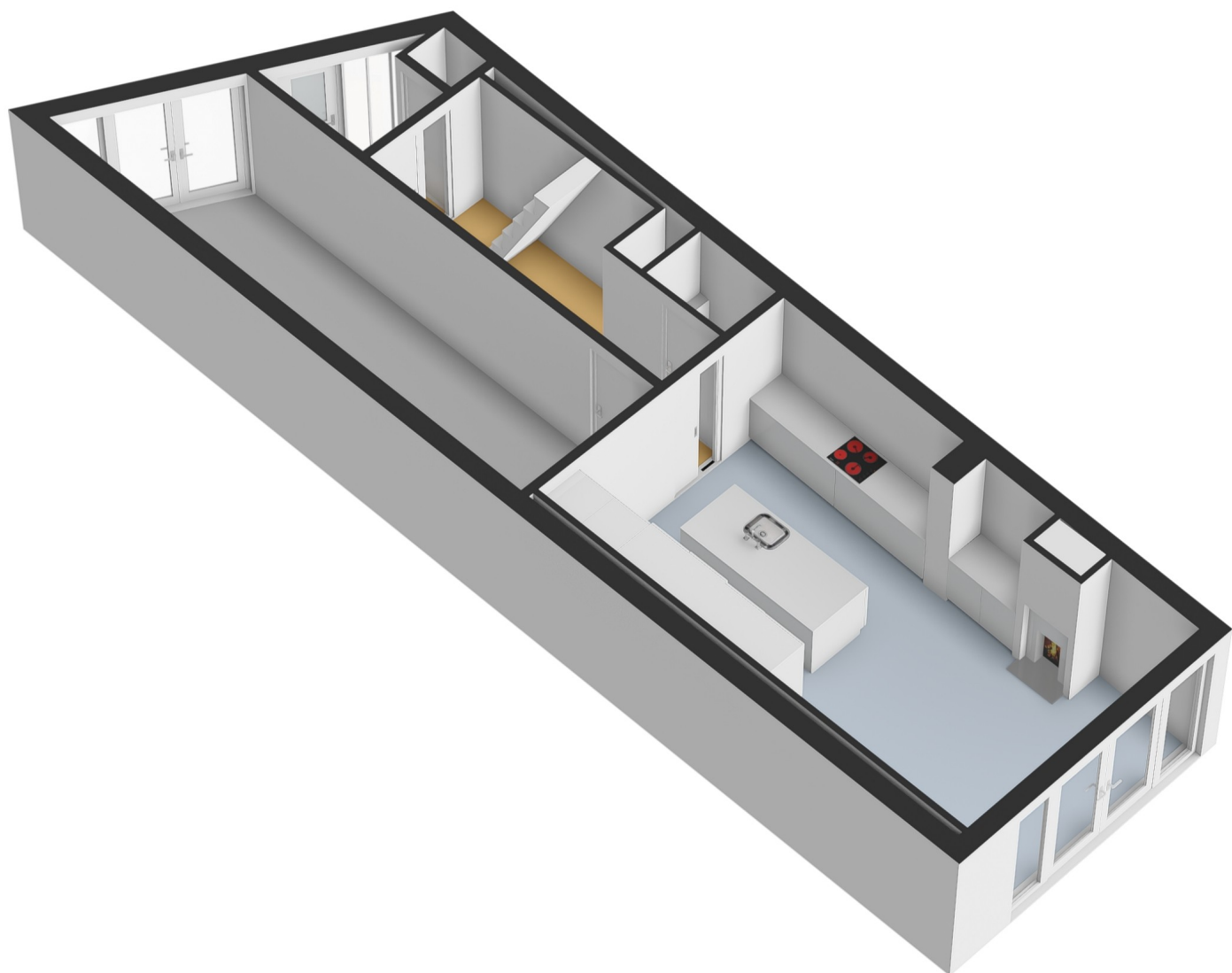


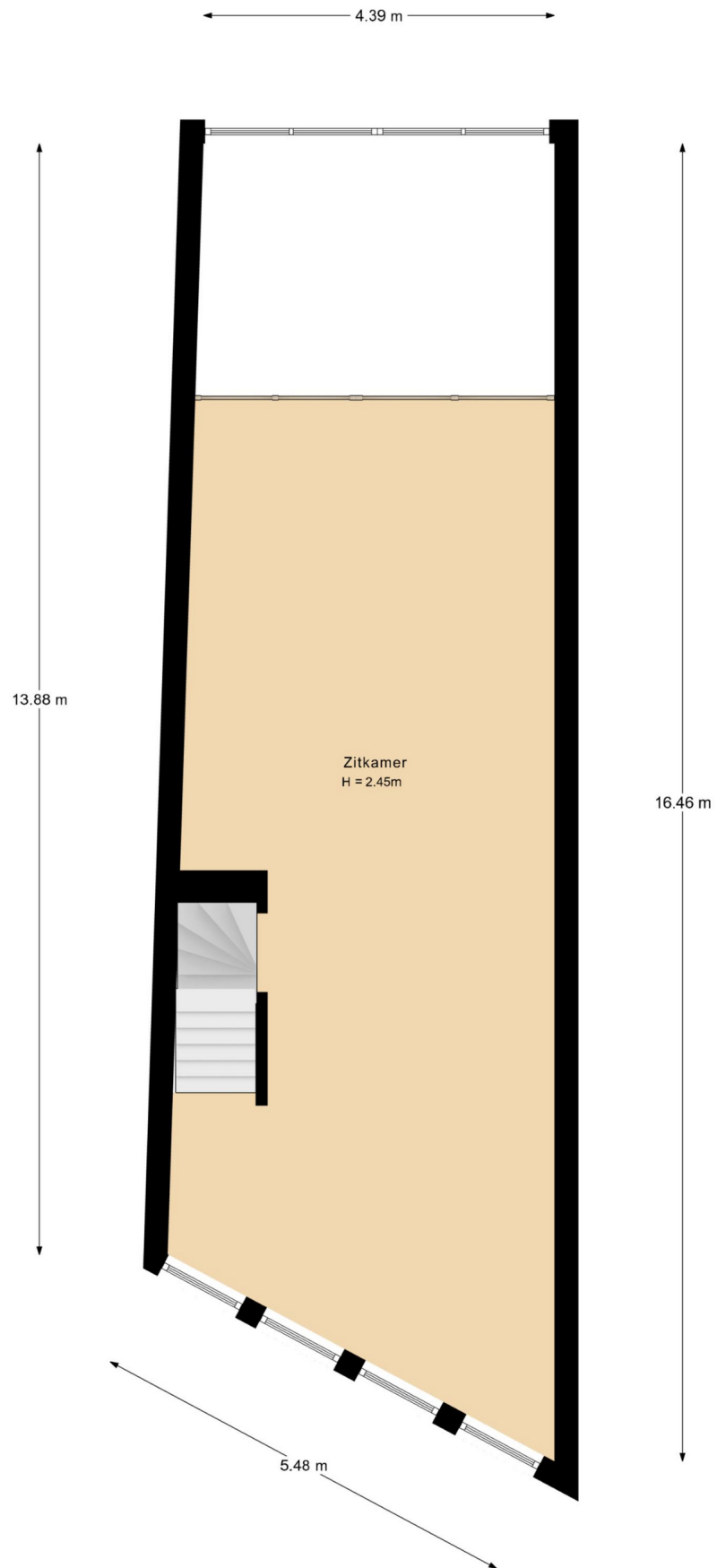
Begane Grond Tuin



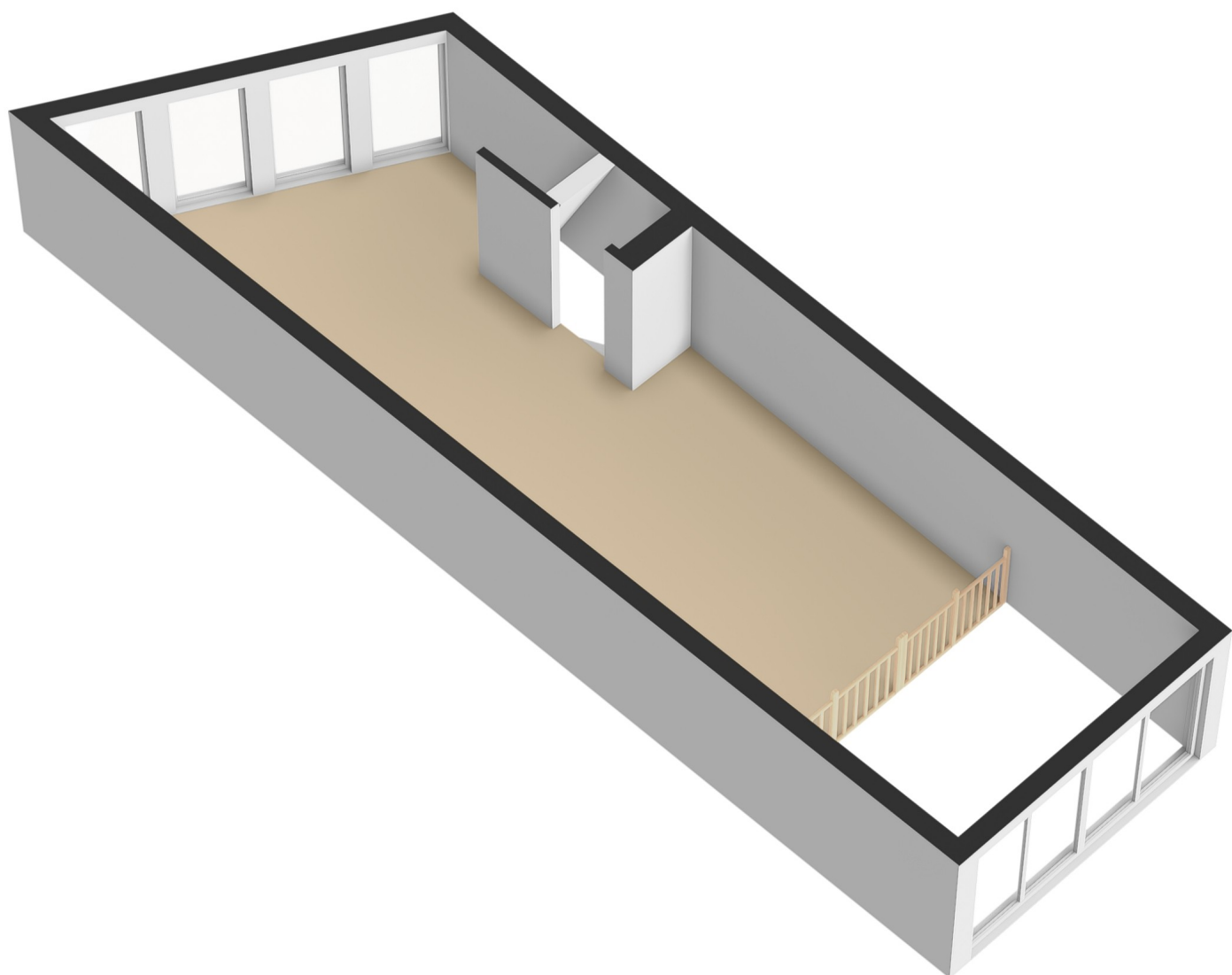


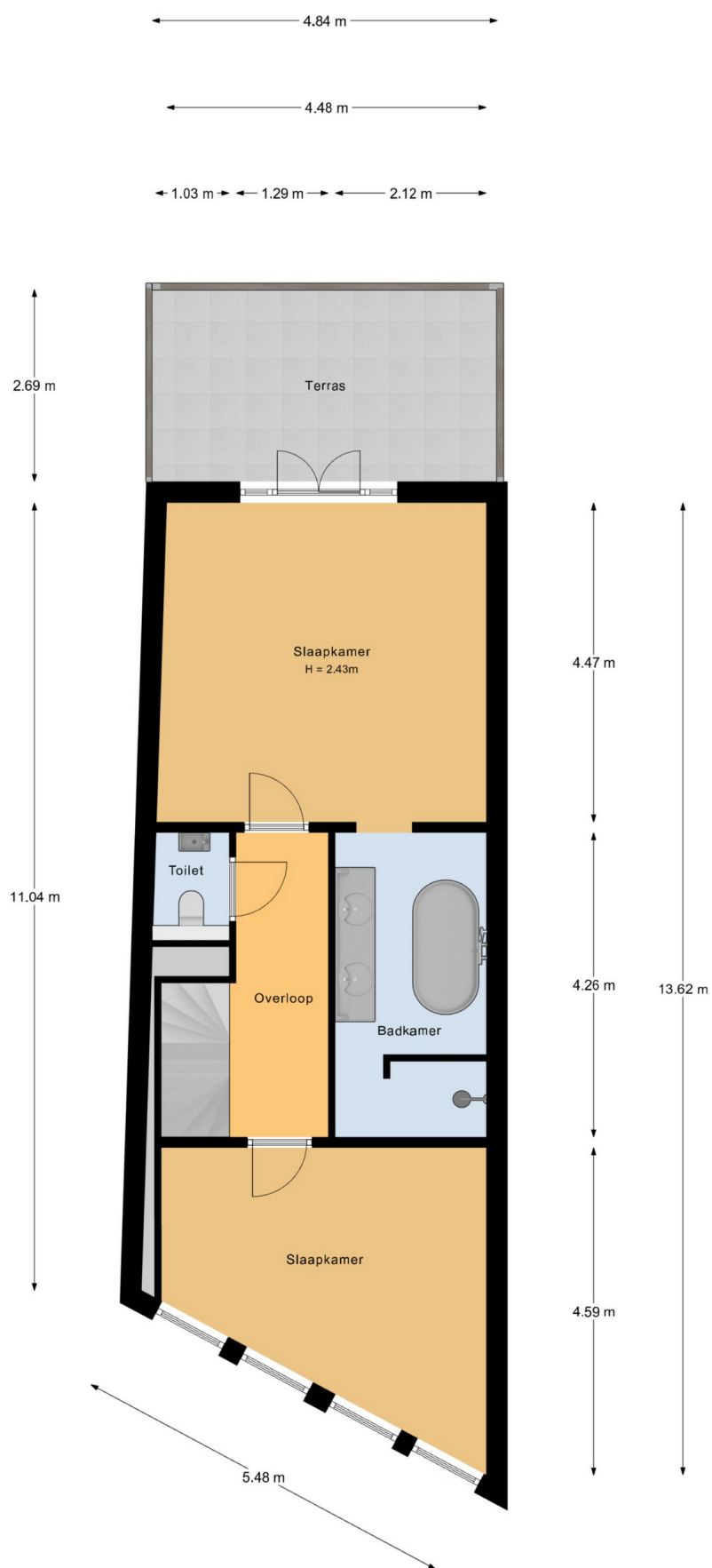
Begane Grond



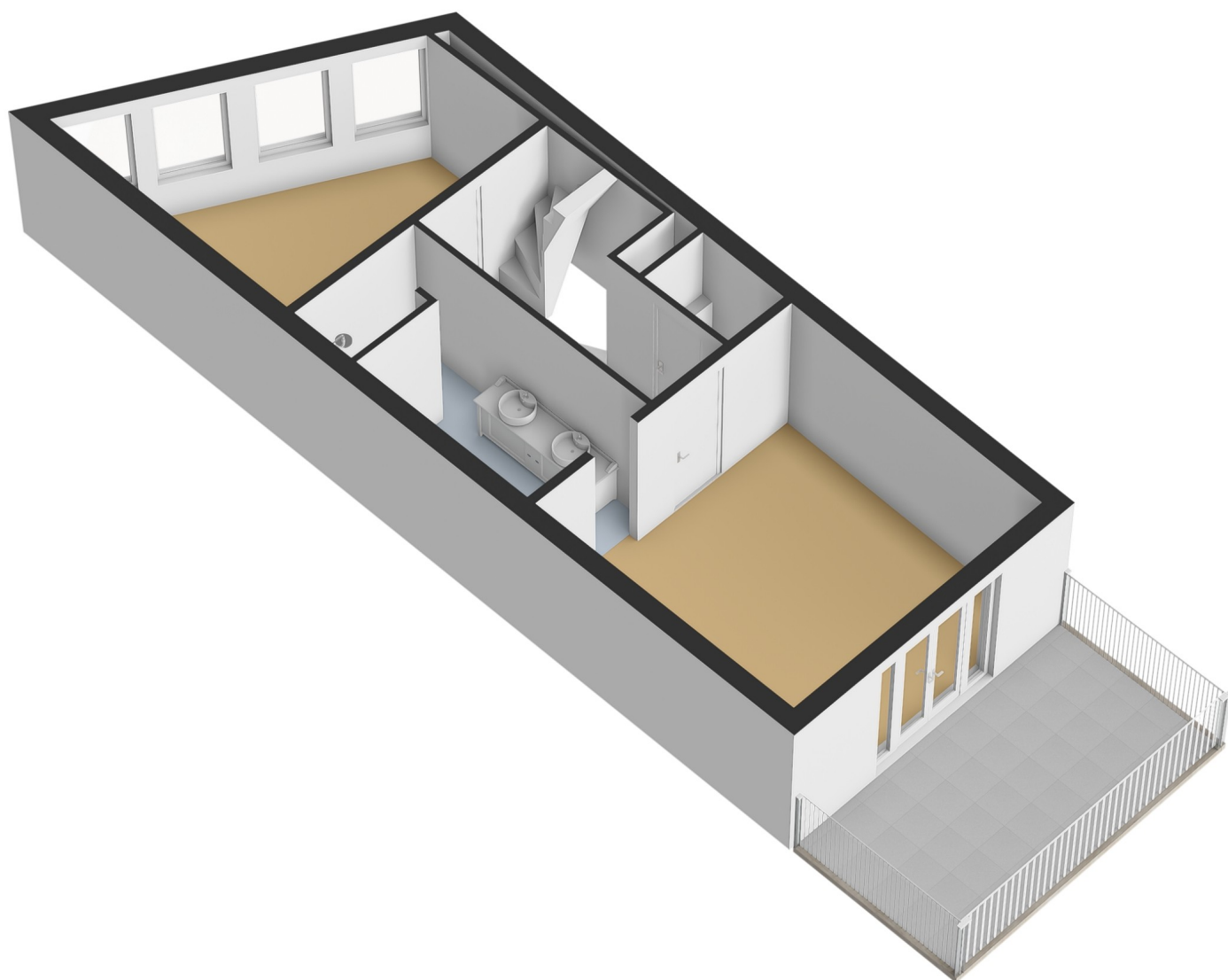


1e Verdieping



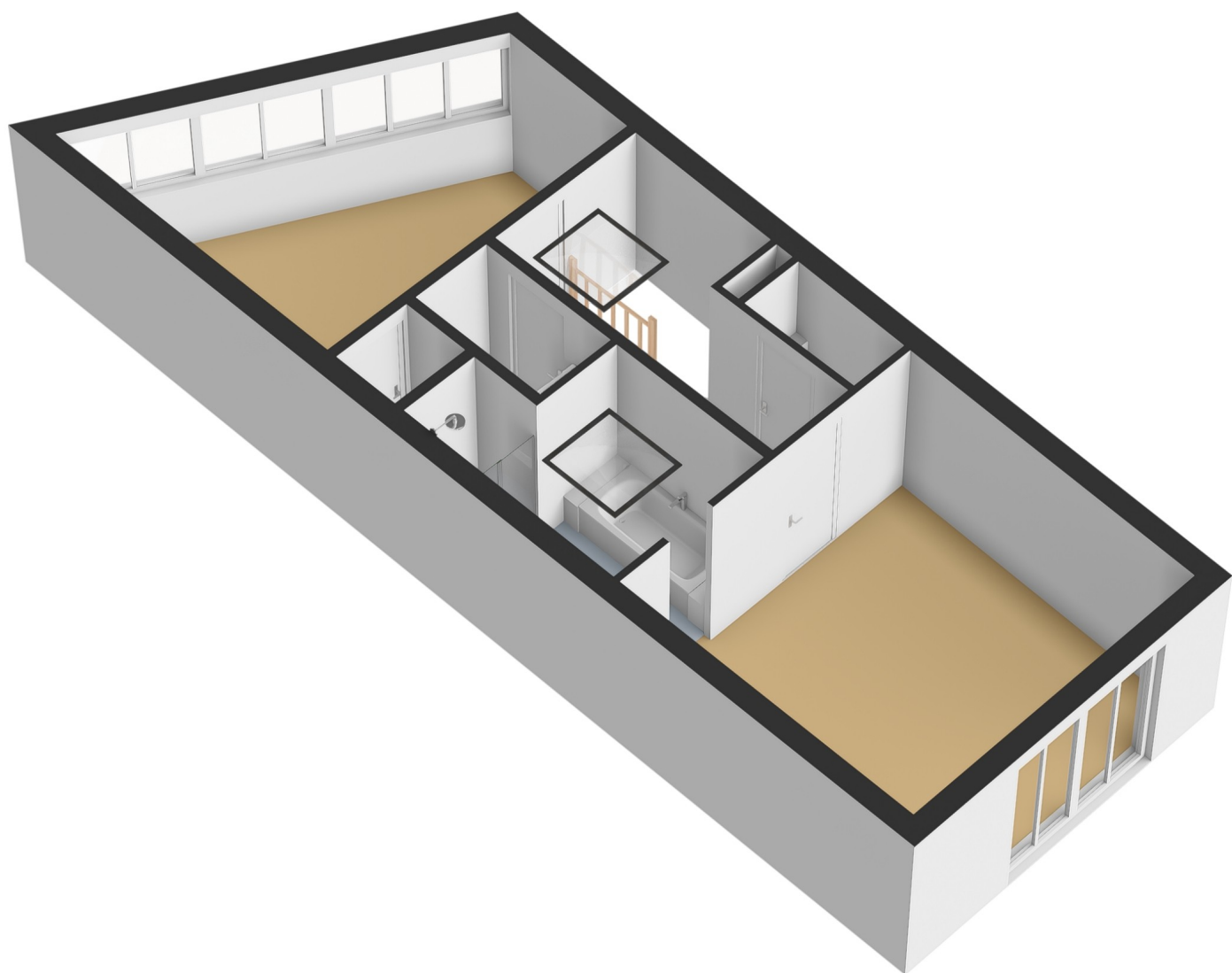


2e Verdieping





3e Verdieping





Uw woningmakelaar in de regio Drechtsteden

Waltmann Makelaars is al meer dan 120 jaar de woningmakelaar in de regio Drechtsteden. Dat is natuurlijk niet zonder reden. Wij staan als een huis voor de belangen van onze klanten.

Persoonlijk en dichtbij

Waltmann Makelaars biedt persoonlijke dienstverlening van hoge kwaliteit en vindt het zeer belangrijk dat onze klanten tevreden zijn met onze dienstverlening. In 2020 is dit beloond met een gemiddelde klantbeoordeling van 8,9. Met onze vestigingen in Dordrecht, Papendrecht en Zwijndrecht heeft u altijd persoonlijk advies dichtbij huis.

Een ervaren en betrouwbare NVM Makelaar

Waltmann Makelaars is lid van de Nederlandse Vereniging van Makelaars, een organisatie die borg staat voor continue kwaliteit en betrouwbaarheid. Onze medewerkers zijn professioneel, deskundig en ervaren. Met meer dan 120 jaar praktijkervaring in huis hebben wij veel kennis van de lokale vastgoedmarkt in regio Drechtsteden.

7 redenen om Waltmann als Woningmakelaar in te schakelen

- Marktkennis: met meer dan 120 jaar ervaring kennen wij de regio Drechtsteden als geen ander.
- NVM Makelaar: onze gecertificeerde makelaars begeleiden en ontzorgen u gedurende het gehele proces.
- Hoge tevredenheid: in 2020 beoordeelden klanten ons met een score van 8,9.
- No Cure, No Pay: u betaalt pas courtage wanneer uw woning is verkocht. Verkopen wij uw woning niet, dan zullen wij ook geen intrekingskosten in rekening brengen.
- De beste presentatietechnieken: Dit doen wij door middel van professionele fotografie, styling, 3D plattegronden en een indrukwekkende virtual reality tour.
- Online marketingdiensten: onze online marketingactiviteiten waaronder social media helpen uw woning extra onder de aandacht te brengen.
- Persoonlijk en dichtbij: met fysieke locaties in Dordrecht, Papendrecht en Zwijndrecht heeft u altijd persoonlijk advies dichtbij huis.

Nog meer bij Waltmann

Naast de particuliere huizenmarkt zijn wij ook gespecialiseerd in bedrijfsonroerend goed, projectontwikkeling, financiële dienstverlening en verzekeringen.

Waltmann Makelaars behartigt de belangen van de verkopende partij. Neem uw eigen NVM aankoopmakelaar mee. Alle verstrekte informatie moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden.

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. Van toepassing zijn de NVM voorwaarden.

Toelichtingsclausule NEN2580: De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. 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