



**SCHUTTEVAERKADE 161 | DORDRECHT**

**Vraagprijs: € 750.000 k.k.**

[www.schuttevaerkade161.nl](http://www.schuttevaerkade161.nl)



## Schuttevaerkade 161, Dordrecht

Riant half vrijstaand herenhuis met groot dakterras en eigen parkeerplaats, gelegen aan het water en nabij het historische centrum, een locatie om van te dromen!

Schuttevaerkade 161 is een verrassend ruim en compleet herenhuis met een fraai afwerkingsniveau, meerdere woonlagen, 4 slaapkamers, 3 badkamers, een eigen parkeerplaats direct naast de woning en een royaal dakterras. Een ideale woning voor gezinnen, thuiswerkers of iedereen die groots wil wonen op een centrale en levendige locatie.

Hier woon je direct aan de rand van de historische binnenstad van Dordrecht, met het water letterlijk voor je neus! Een unieke combinatie van levendigheid en rust: alle voorzieningen, winkels, horeca en het station zijn dichtbij, terwijl je thuis geniet van ruimte, licht en privacy. De woning is gebouwd in 2005 en volledig geïsoleerd. Het geheel is verdeeld over 4 woonlagen en een dakterras, wat een fenomenaal uitzicht geeft over het vaarwater en omgeving.

### INDELING

#### Begane grond

Via de ruime hal met meterkast (modern, glasvezel) is er toegang tot een slaap-/werkkamer, badkamer en een inpandige berging met trapkast.

De slaapkamer is ruim en aan de voorzijde gelegen en kan ook prima functioneren als een aparte werkruimte. Aansluitend is een kleine badkamer gesitueerd, voorzien van een hoekdouche, wastafel, spiegelkast, designradiator en toilet. De ruimte is volledig betegeld en voorzien van mechanische afzuiging.

De inpandige berging bevindt zich aan de achterzijde en heeft een directe ontsluiting naar buiten toe. Hier vind je veel berg- en kastruimte én plek voor het stallen van fietsen. Ook bevinden zich hier de aansluitpunten voor de wasmachine en droger, een stortbak, de CV-installatie en de unit van de afzuigingsinstallatie.

Extra comfortabel: de woning beschikt over een eigen parkeerplaats, direct naast de woning, op een afgesloten terrein.

#### Eerste verdieping

Deze verdieping vormt het hart van de woning. De ruime en lichte woonkamer met uitzicht over het water voelt direct prettig aan dankzij de grote en vele raampartijen. De afwerking bestaat uit een laminaatvloer en spachtelputzwanden.

De moderne hoekkeuken is aan de achterzijde van de kamer gelegen en in hoekopstelling geplaatst, met een 6-pits gasfornuis met grote oven, RVS afzuigkap, vaatwasser en losse koel-/vriescombinatie. Het geheel is afgewerkt met een natuurstenen blad. Verder is er veel werk- en kastruimte aanwezig. Dankzij de open indeling is dit een fijne plek waar koken en samenzijn naadloos in elkaar overlopen.



### Tweede verdieping

Hier treft je 2 royale slaapkamers aan, waarvan één kamer over een inloopkast beschikt. Beide slaapkamers zijn ruim en hebben veel lichtinval dankzij de grote raampartijen.

De badkamer is ruim en straalt een frisse, eigentijdse sfeer uit. De inrichting bestaat uit een badmeubel met 2 spoelbowls en verlichte en verwarmde spiegel, een ruime inloopdouche, designradiator en een tweede toilet. De ruimte is volledig betegeld en voorzien van mechanische afzuiging.

### Derde verdieping

Deze verdieping is een absolute eyecatcher. Hier bevindt zich de royale hoofdslaapkamer met een separate werk-/loungeruimte die gescheiden is middels een glazen schuifpui. Hier kunt u genieten van het uitzicht over het water. In de slaapkamer is een groot vast bed gesitueerd en een grote vaste kast met open vakken en inbouwspots. Door deze kast is de overloop netjes gescheiden van de slaapkamer. Vanuit de slaapkamer is er middels een schuifdeur toegang tot een ruime inloopkast met verlichting.

De badkamer is ruim en ingericht met een groot hoekbad, toilet, vaste wastafel met spiegel en designradiator. De ruimte is verder volledig betegeld en voorzien van mechanische afzuiging.

### Vierde verdieping

Via een kleine overloop is het riante dakterras toegankelijk.

Het dakterras is ruim en biedt een heerlijke buitenruimte midden in de stad; perfect om te loungen, te ontspannen en te genieten van alles om u heen. Het gehele terras is netjes betegeld en biedt genoeg plaats om een grote loungebank en eettafelset te plaatsen. Hier kunt u alle kanten van de omgeving bekijken, met aan de voorzijde het prachtige water met de aangelegde boten en opzij kijkt u over het grote vaarwater. Op het terras is verder nog een buitenkraantje en elektra-punten aanwezig.

### Bijzonderheden:

- Riant half vrijstaand herenhuis gelegen aan het vaarwater
- Gelegen nabij de historische binnenstad en voorzieningen
- Ideaal voor grote gezinnen
- Ruime living met prachtig uitzicht
- Ruime hoekkeuken voorzien van alle gemakken
- 4 royale slaapkamers en 3 badkamers!
- Groot dakterras met vrij gevoel en uitzicht richting water
- Ruime inpandige berging met veel kastruimte
- Rondom is de woning voorzien van draai-/kiepramen
- Eigen parkeerplaats direct naast de woning op afgesloten terrein (€ 15,27 per maand)
- De woning beschikt over energielabel A.
- Oplevering in overleg

### 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  | € 750.000 k.k. |
| Status      | Beschikbaar    |
| Aanvaarding | In overleg     |

### Bouw

|                |                                              |
|----------------|----------------------------------------------|
| Soort woonhuis | Herenhuis, halfvrijstaande woning            |
| Soort bouw     | Bestaande bouw                               |
| Bouwjaar       | 2005                                         |
| Soort dak      | Plat dak bedekt met bitumineuze dakbedekking |

### Oppervlakte en Inhoud

|                             |                    |
|-----------------------------|--------------------|
| Woonoppervlakte             | 207 m <sup>2</sup> |
| Gebouwgebonden buitenruimte | 52 m <sup>2</sup>  |
| Perceeloppervlakte          | 60 m <sup>2</sup>  |
| Inhoud                      | 703 m <sup>3</sup> |

### Indeling

|                       |                                                        |
|-----------------------|--------------------------------------------------------|
| Aantal kamers         | 7 (4 slaapkamers)                                      |
| Aantal badkamers      | 3 badkamers en 4 aparte toiletten                      |
| Badkamervoorzieningen | 3 douches, 2 wastafels, 1 dubbele wastafel en 1 ligbad |
| Aantal woonlagen      | 5 woonlagen                                            |
| Voorzieningen         | Mechanische ventilatie en schuifpui                    |

### Energie

|                         |                                                                                     |
|-------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Definitief energielabel |  |
| Isolatie                | HR-glas en volledig geïsoleerd                                                      |
| Verwarming              | Cv-ketel                                                                            |
| Warm water              | Cv-ketel                                                                            |
| Type ketel              | Combiketel Intergas gas gestookt, eigendom                                          |

## Kadastrale gegevens

dordrecht C 6879

Oppervlakte

60 m<sup>2</sup>

Omvang

Geheel perceel

Eigendomssituatie

Eigendom belast met opstal

## Buitenruimte

Ligging

Aan vaarwater en in centrum

Tuin

Zonneterras

Balkon/dakterras

Dakterras aanwezig

## Bergruimte

Schuur/berging

Inpandige berging (1)

Voorzieningen

Voorzien van elektra en voorzien van water

## Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid

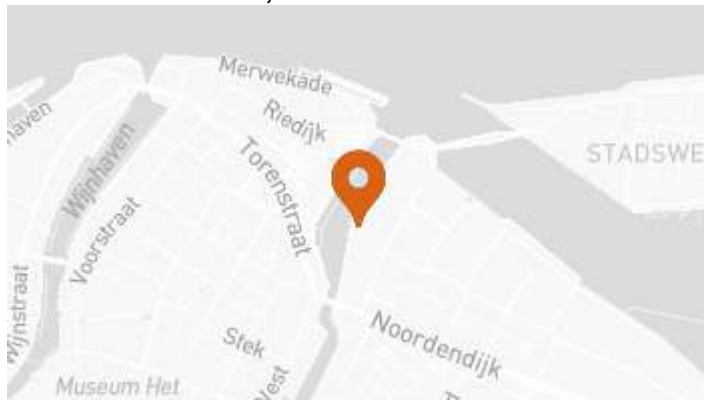
Op afgesloten terrein en op eigen terrein

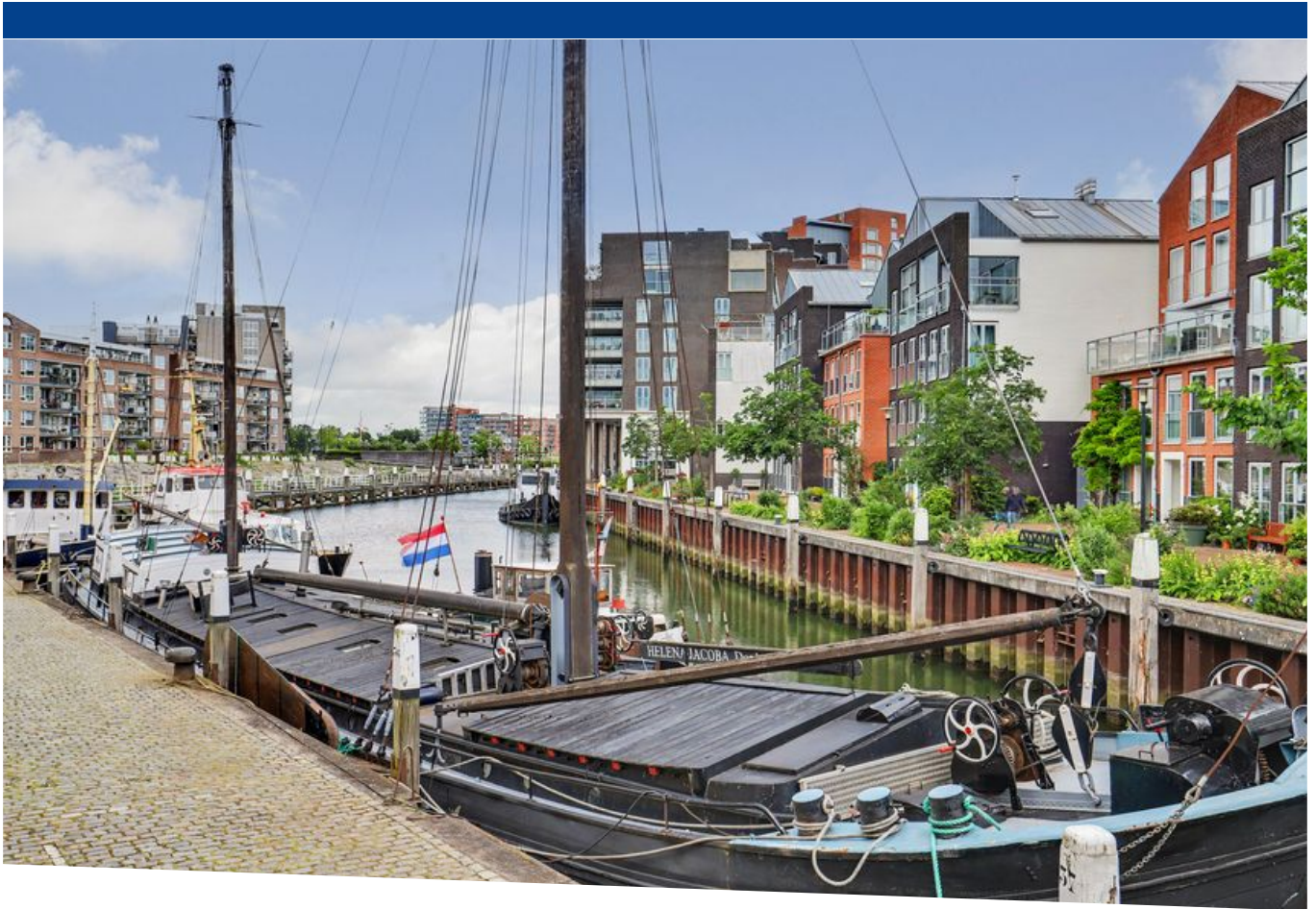
## Garage

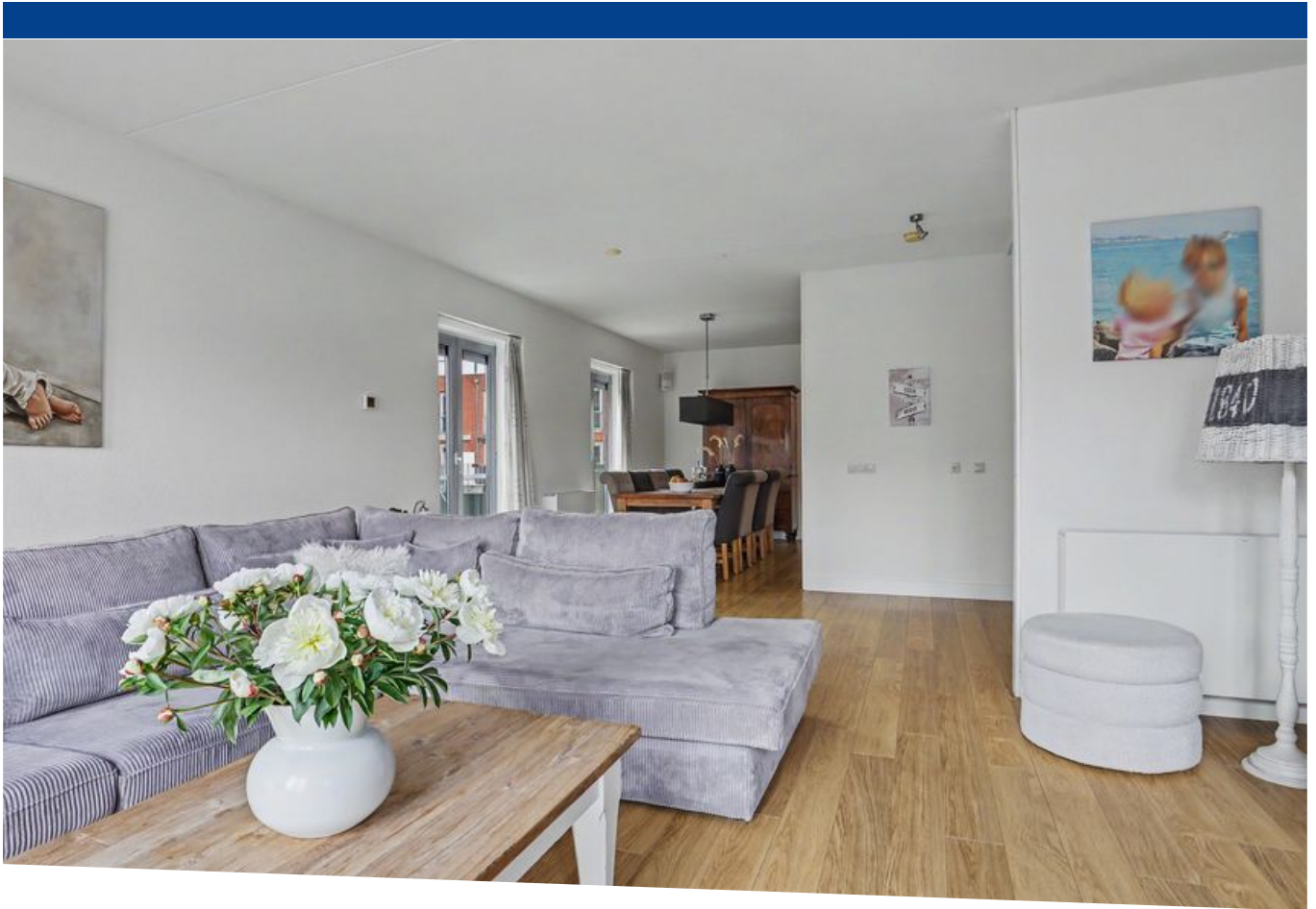
Soort garage

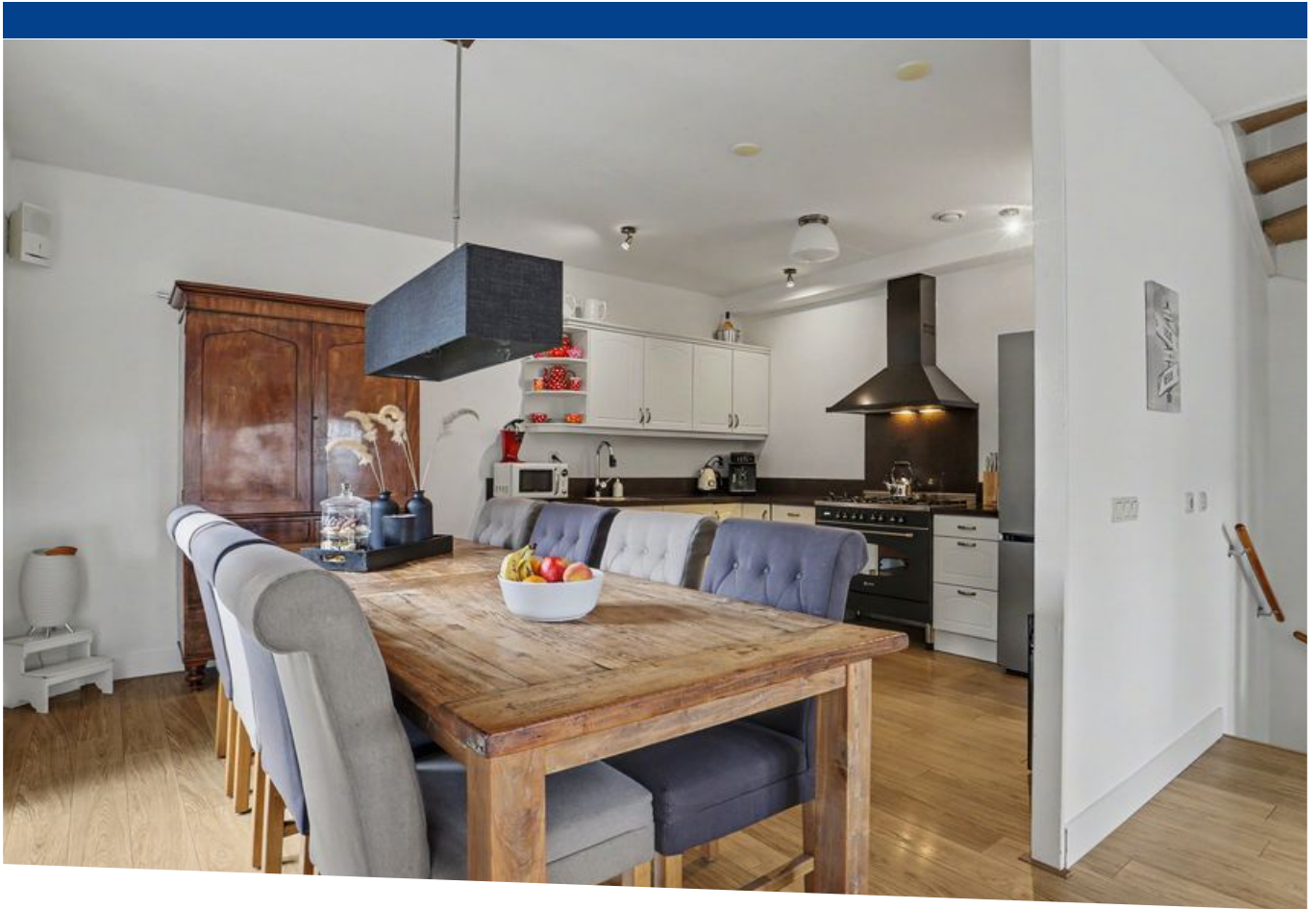
Parkeerplaats

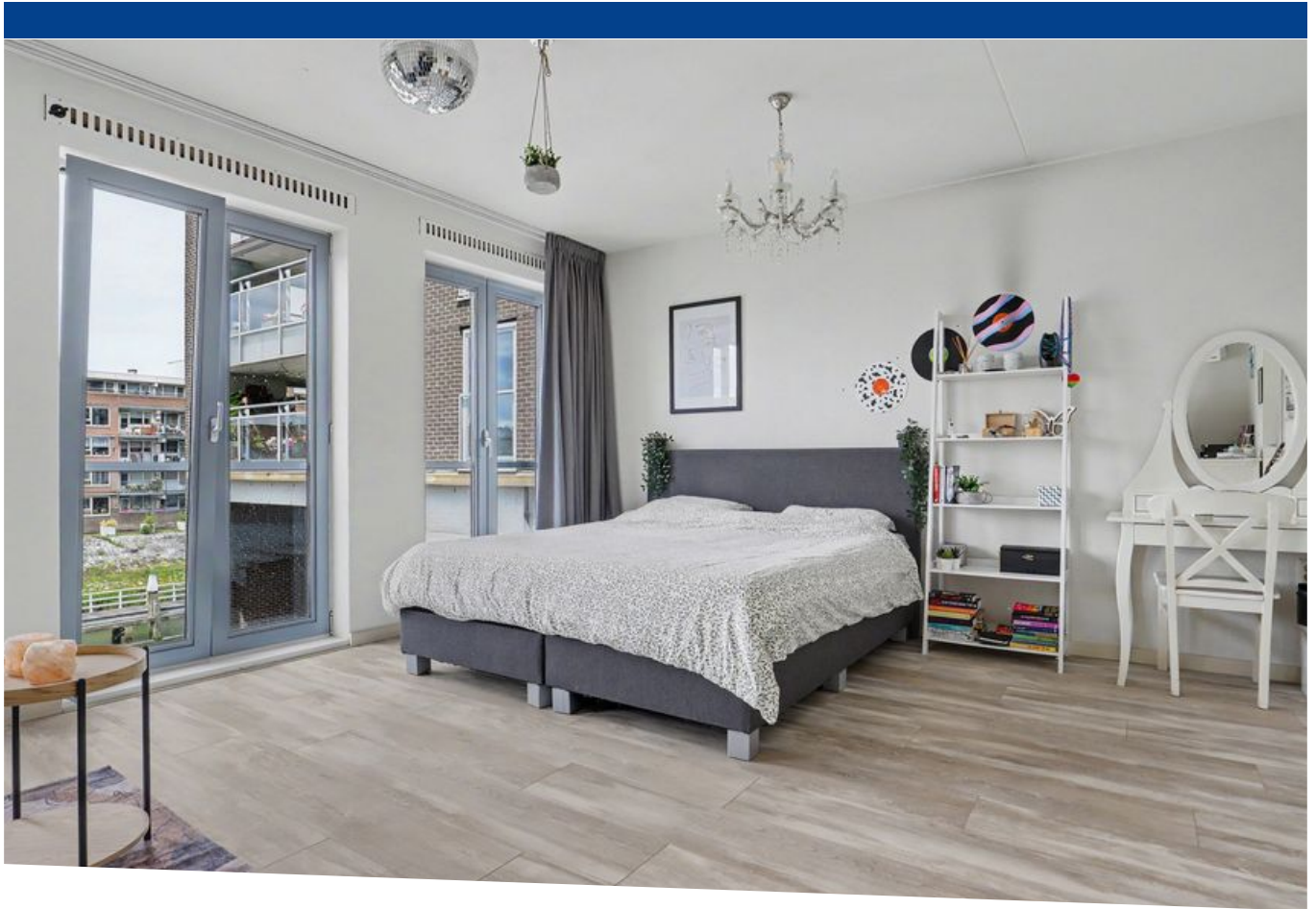
## Schuttevaerkade 161, Dordrecht







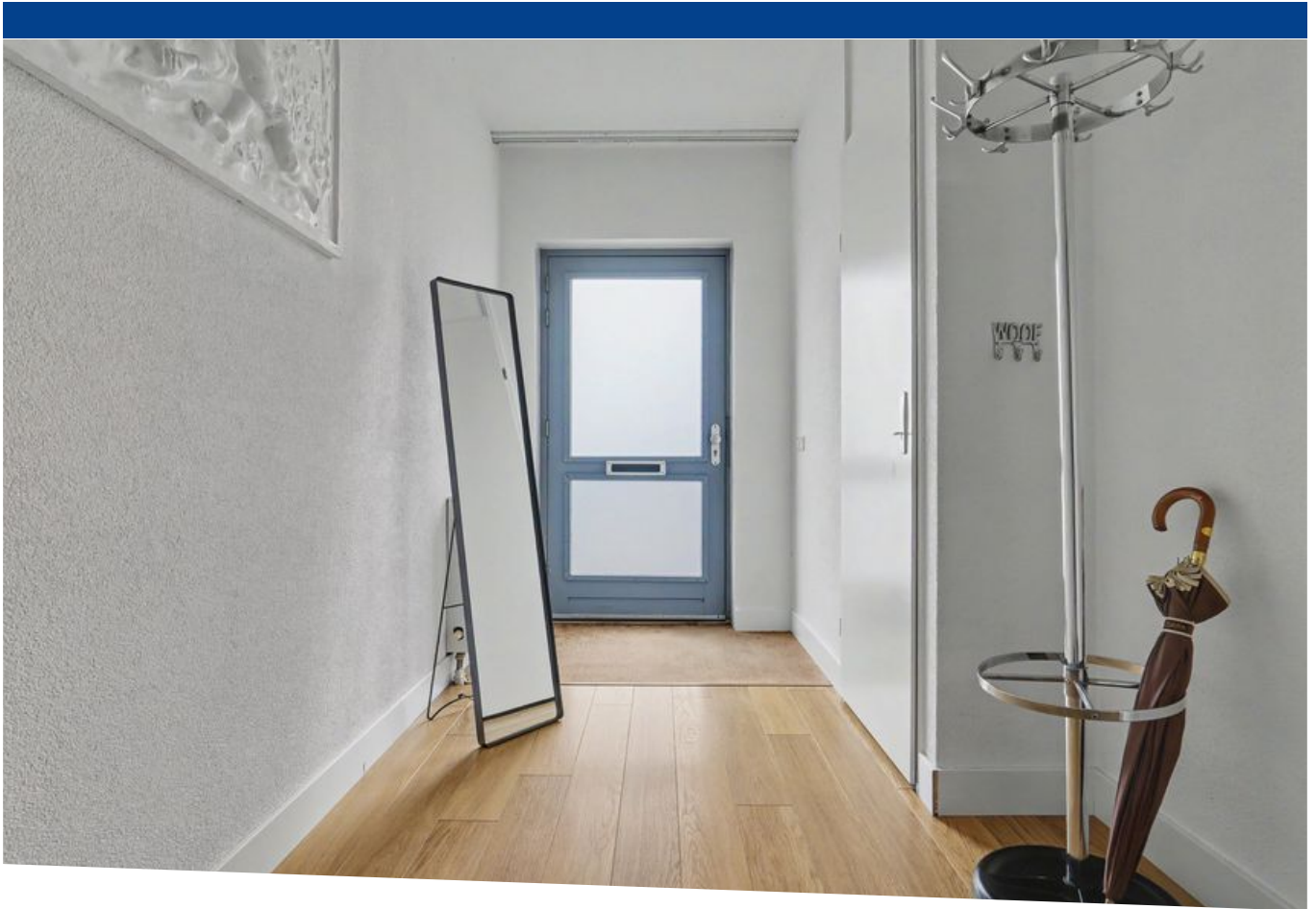


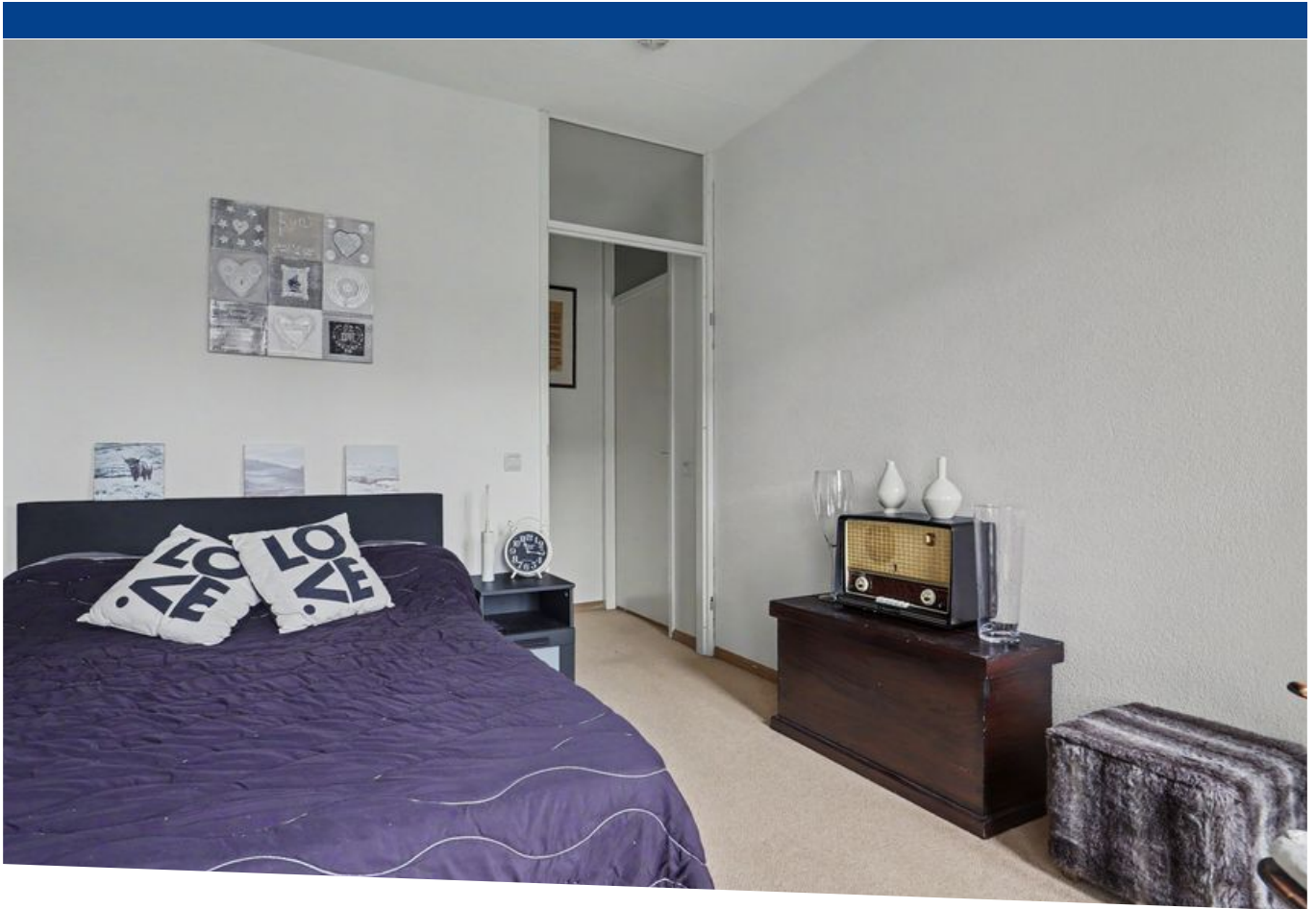


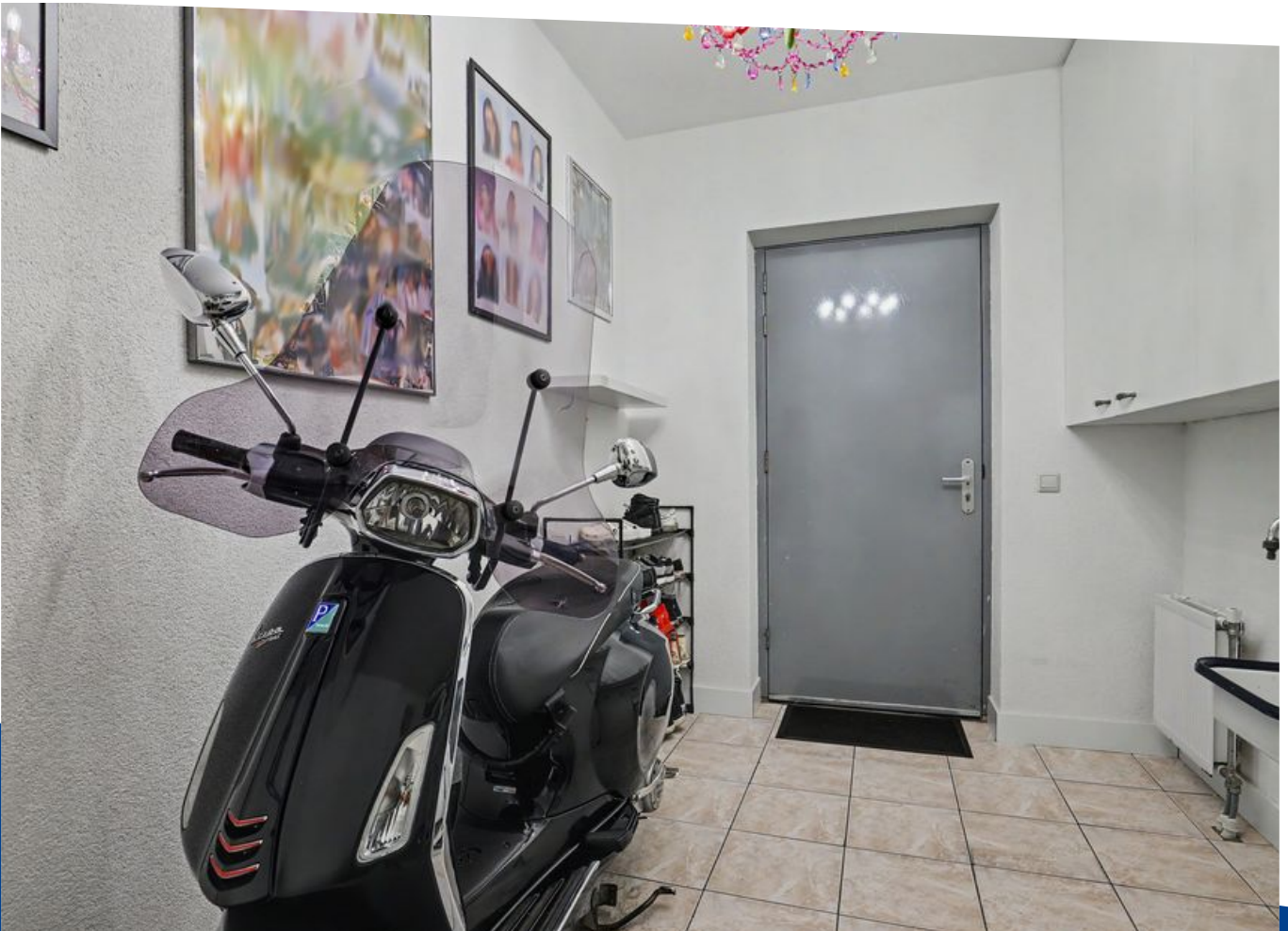


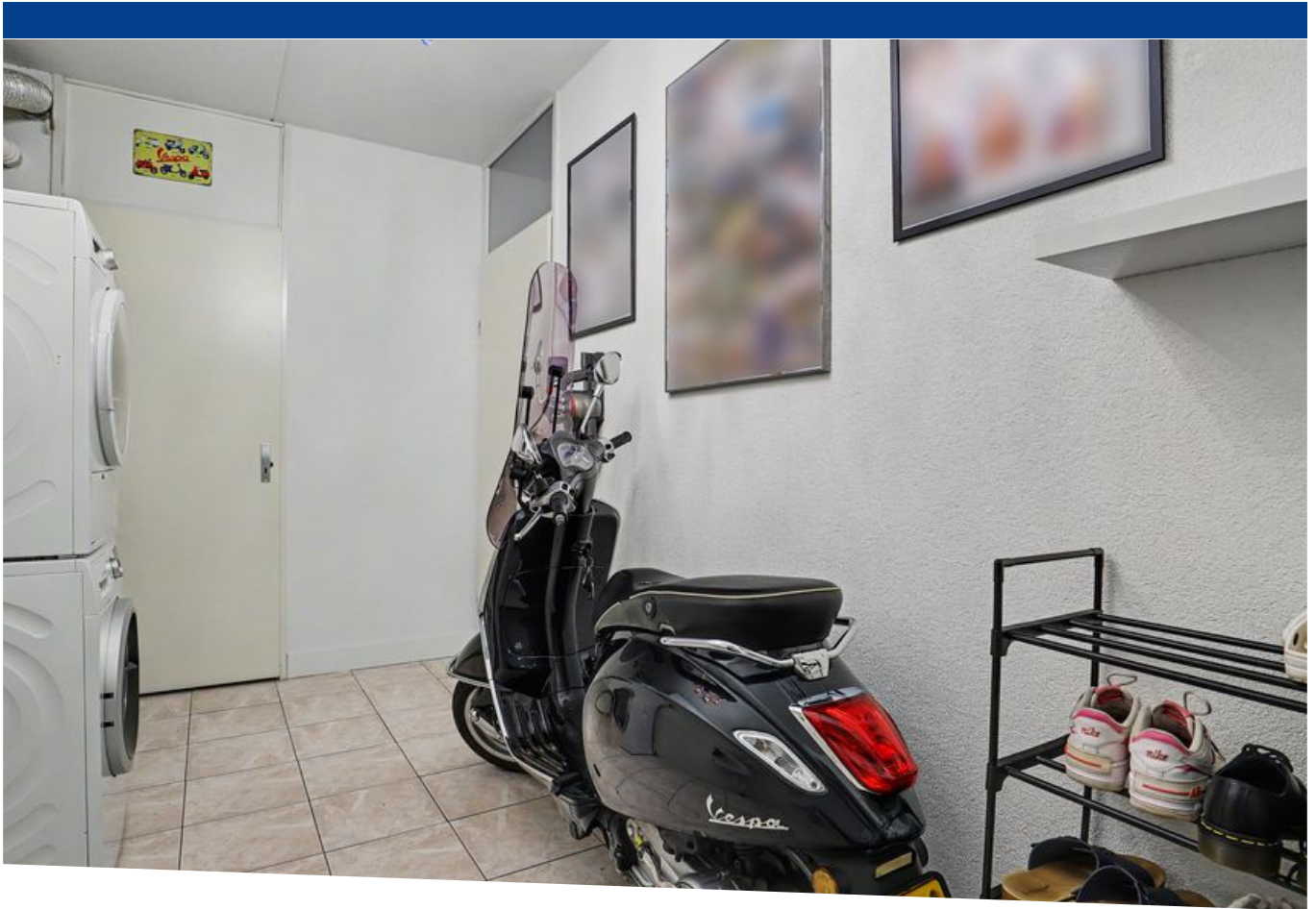


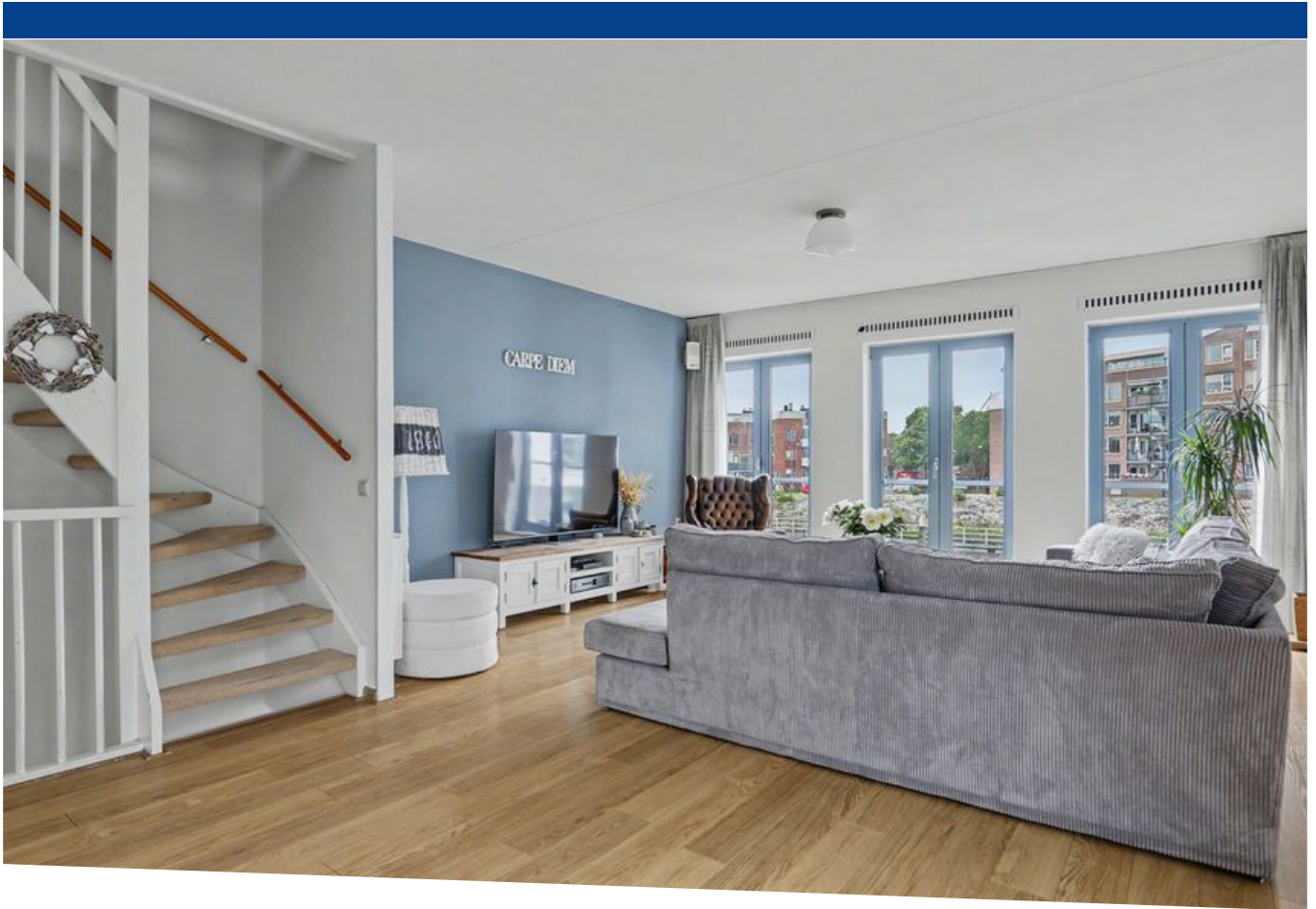


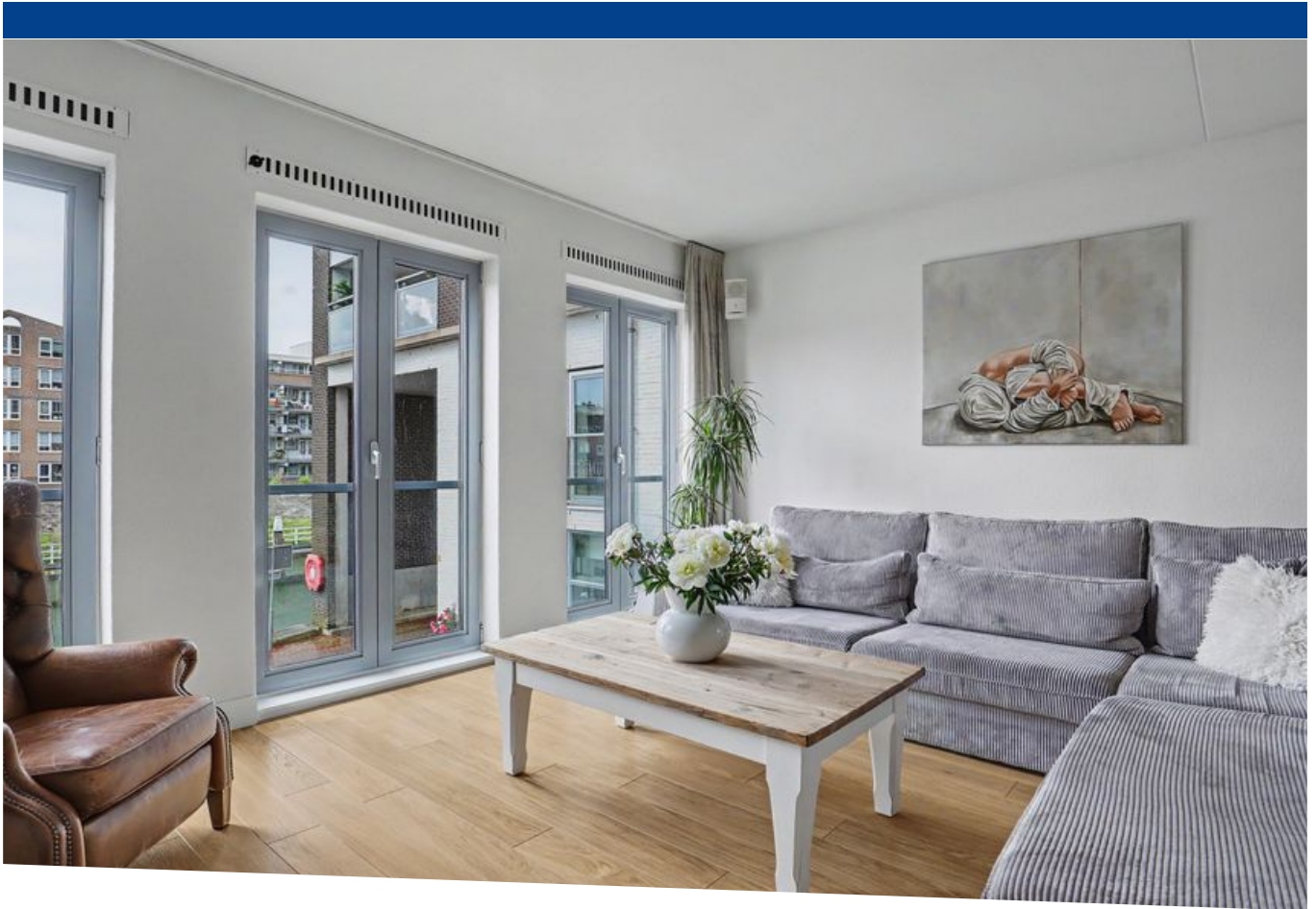








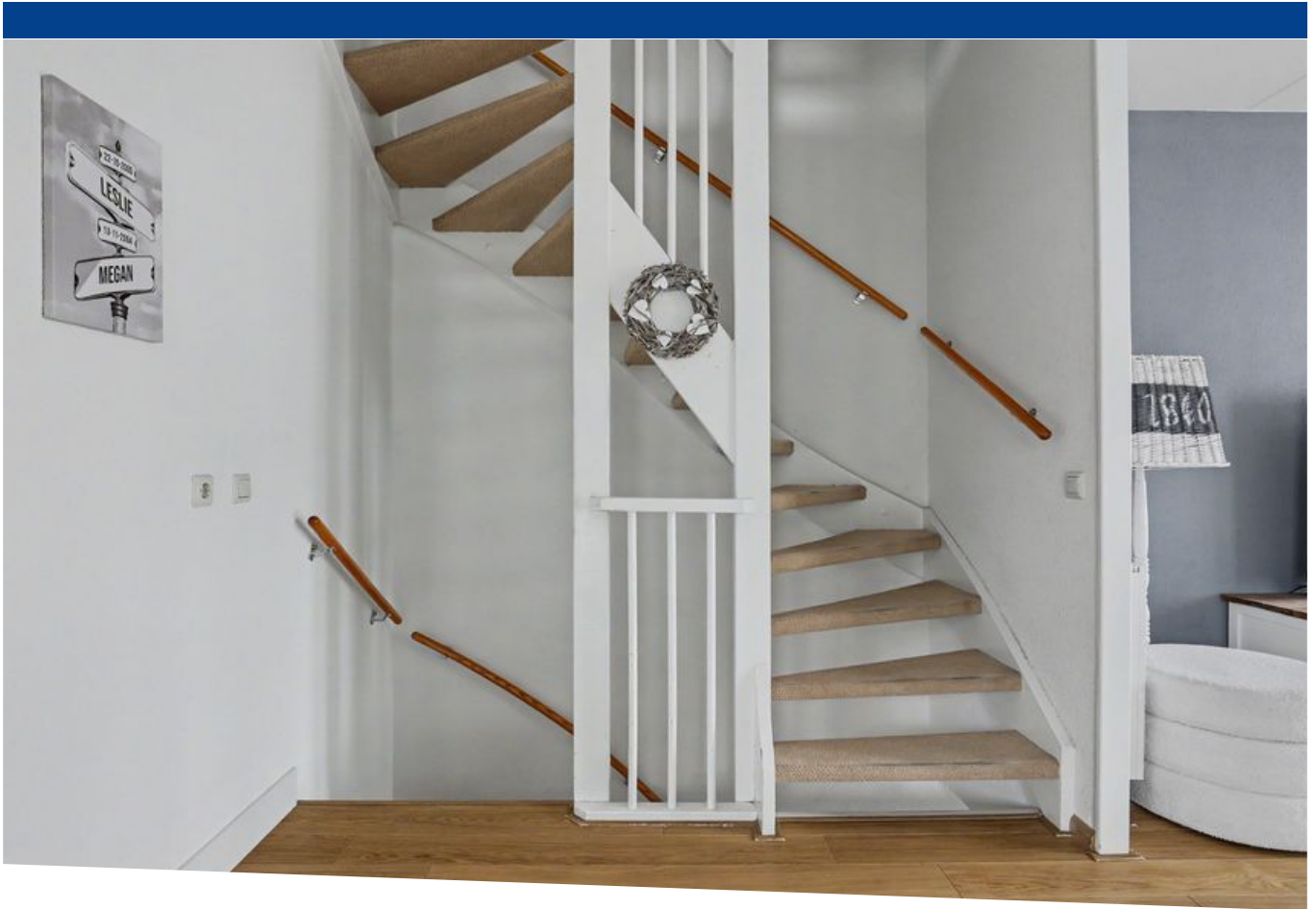


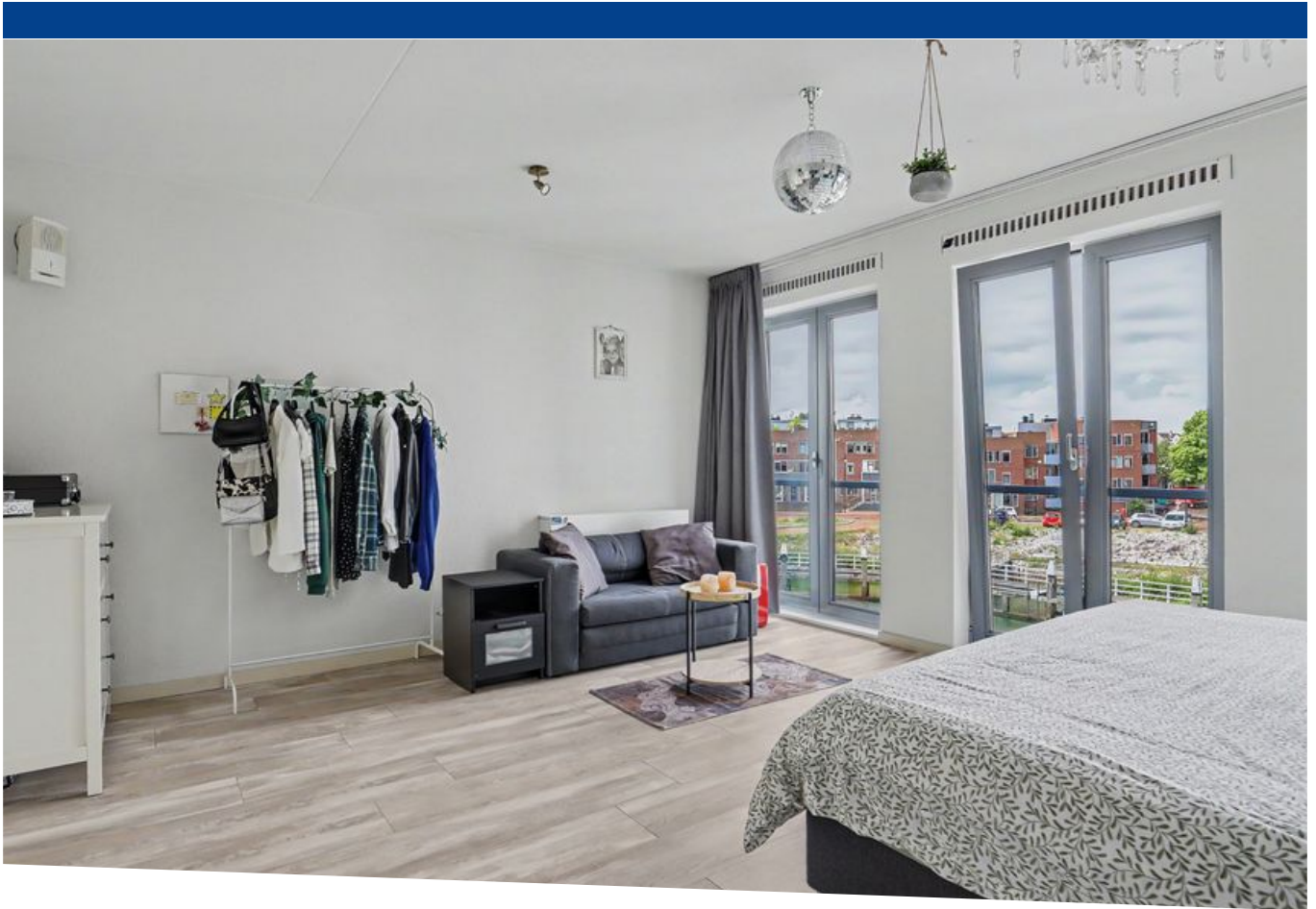


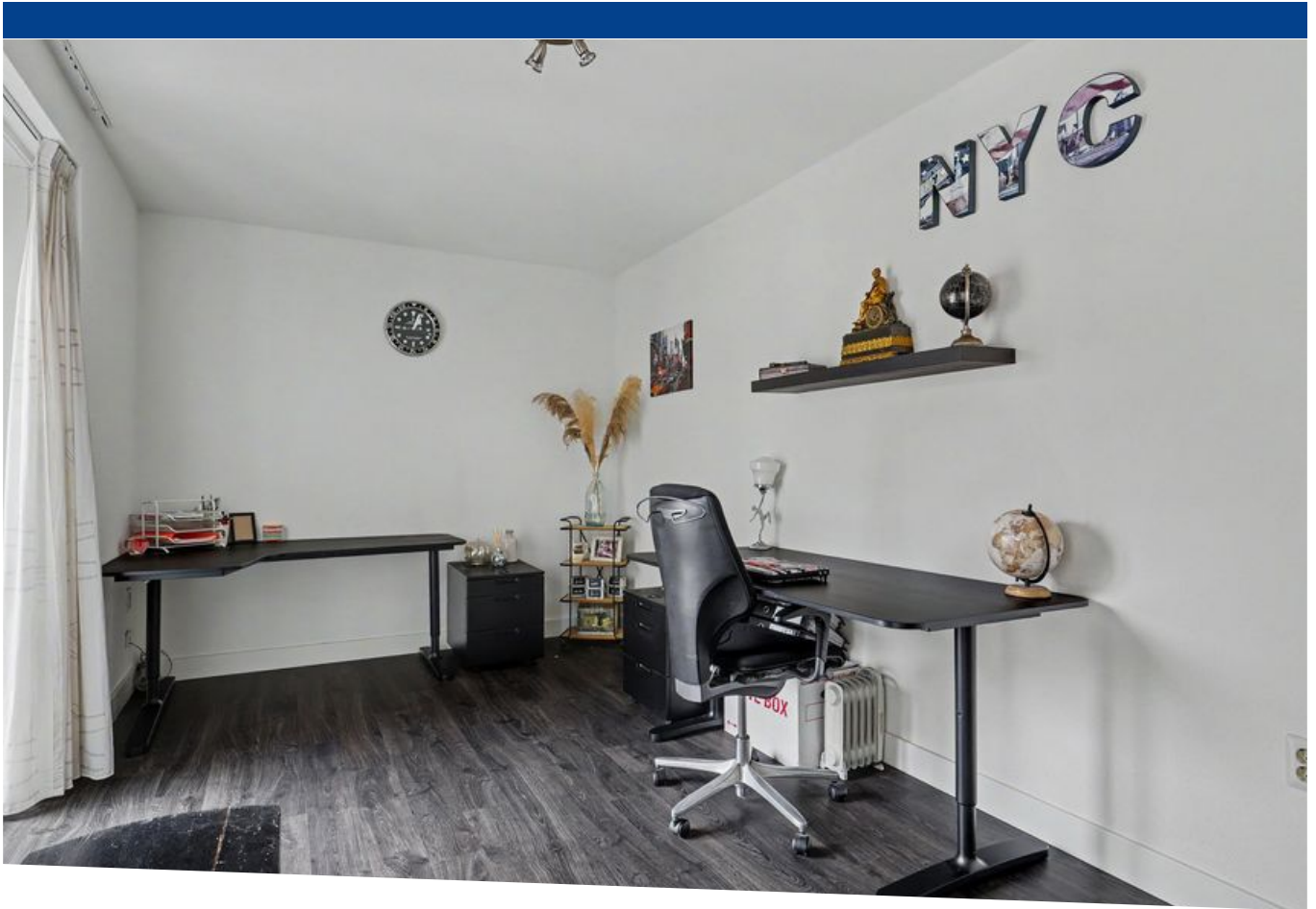


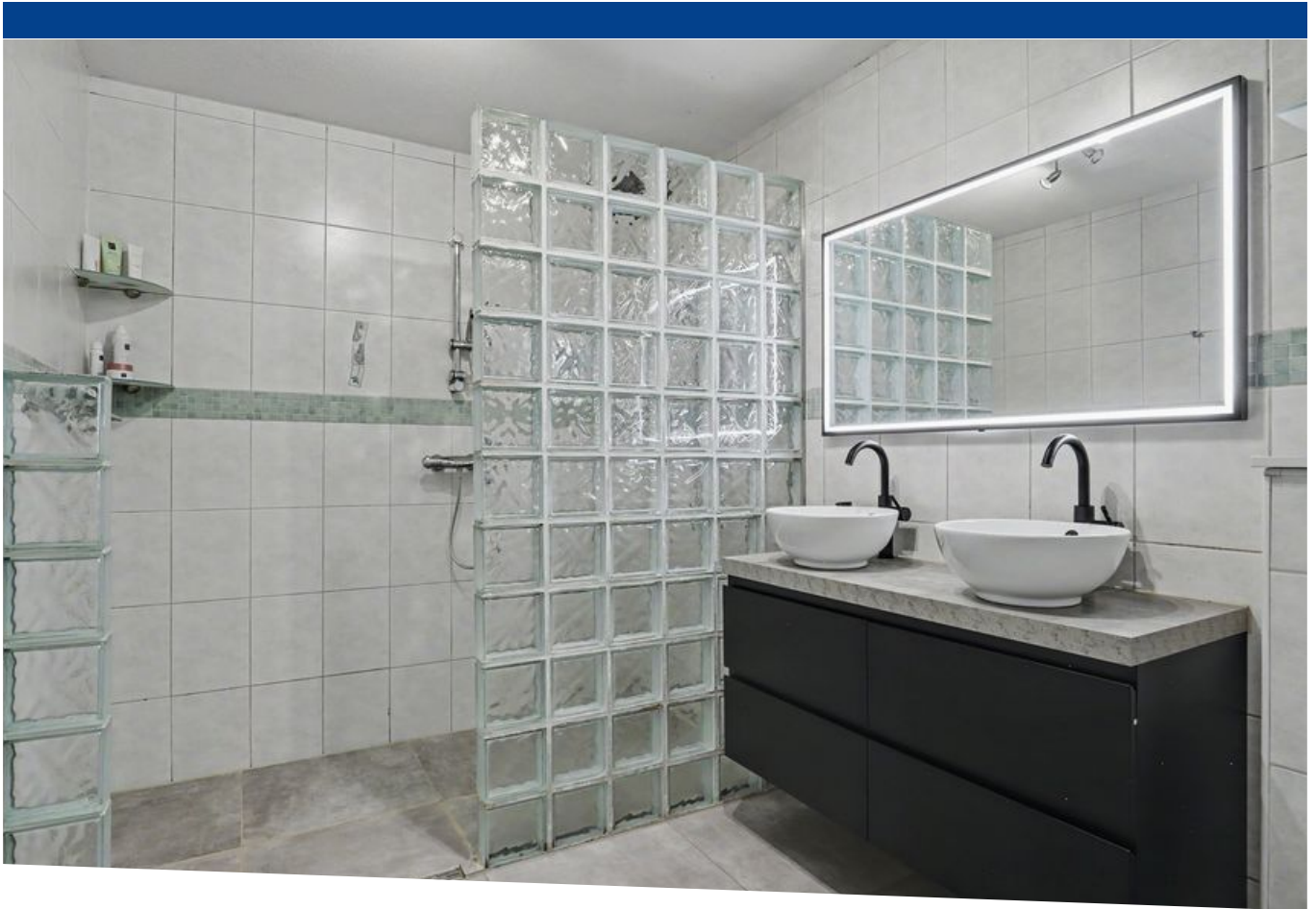




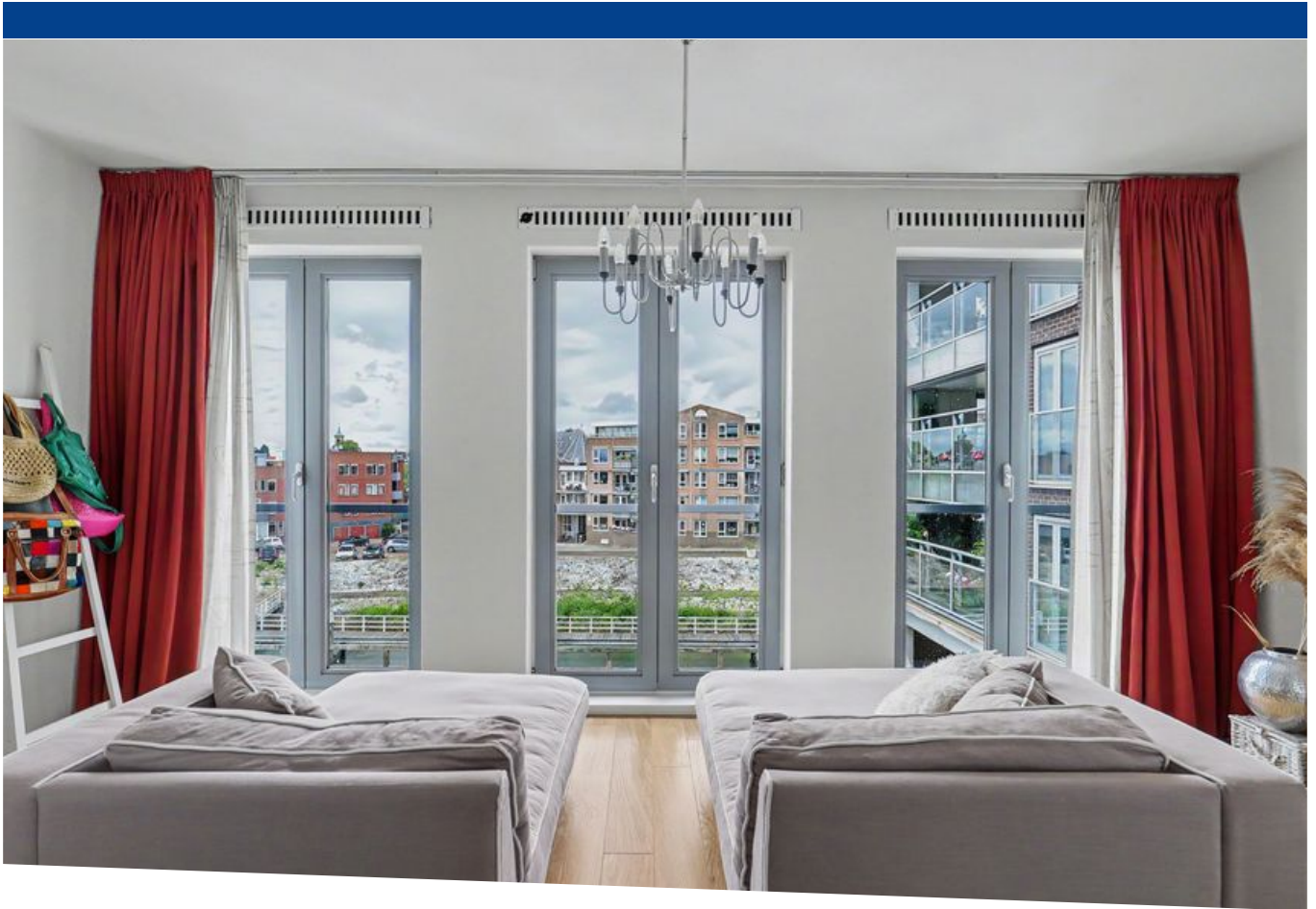


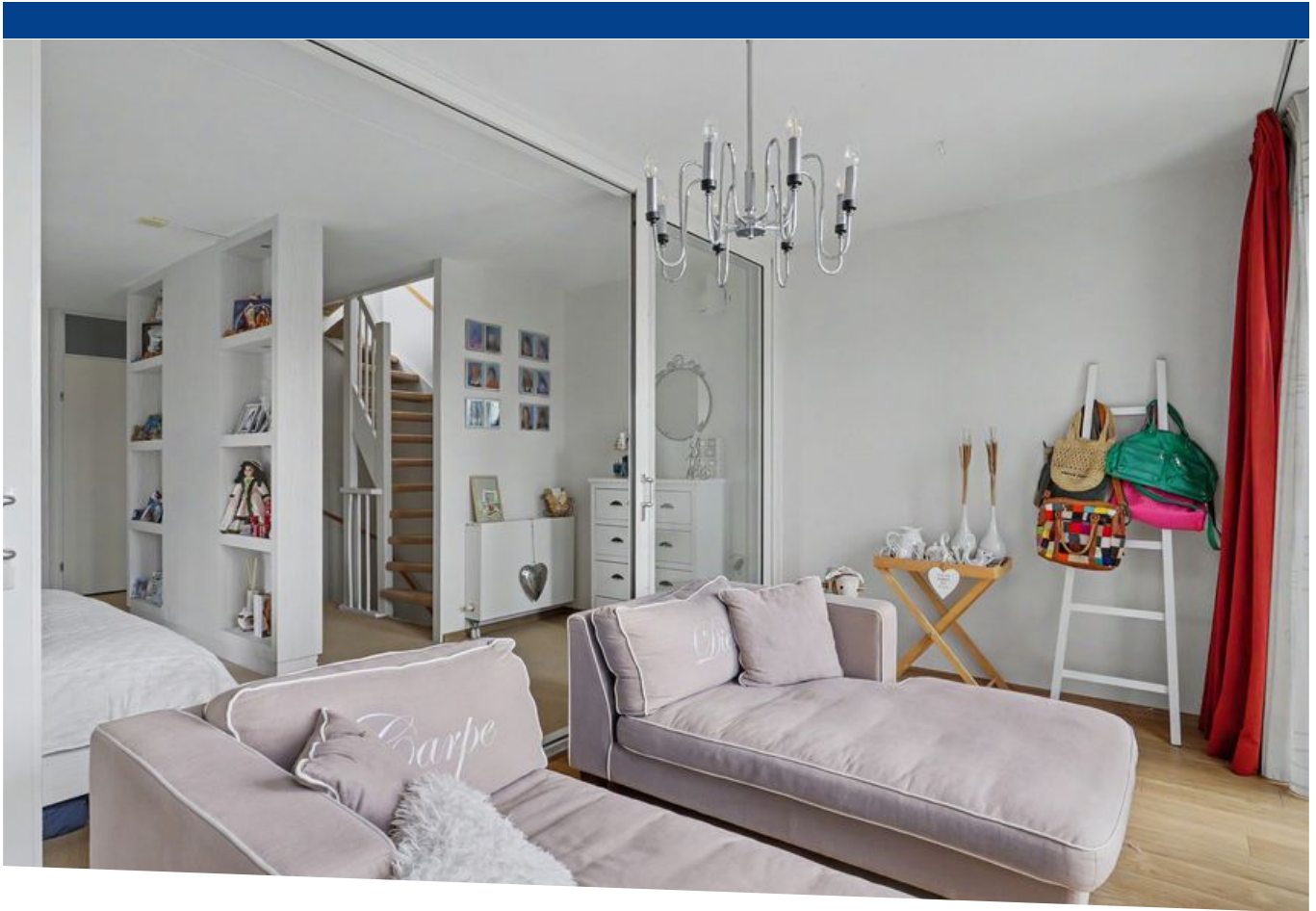


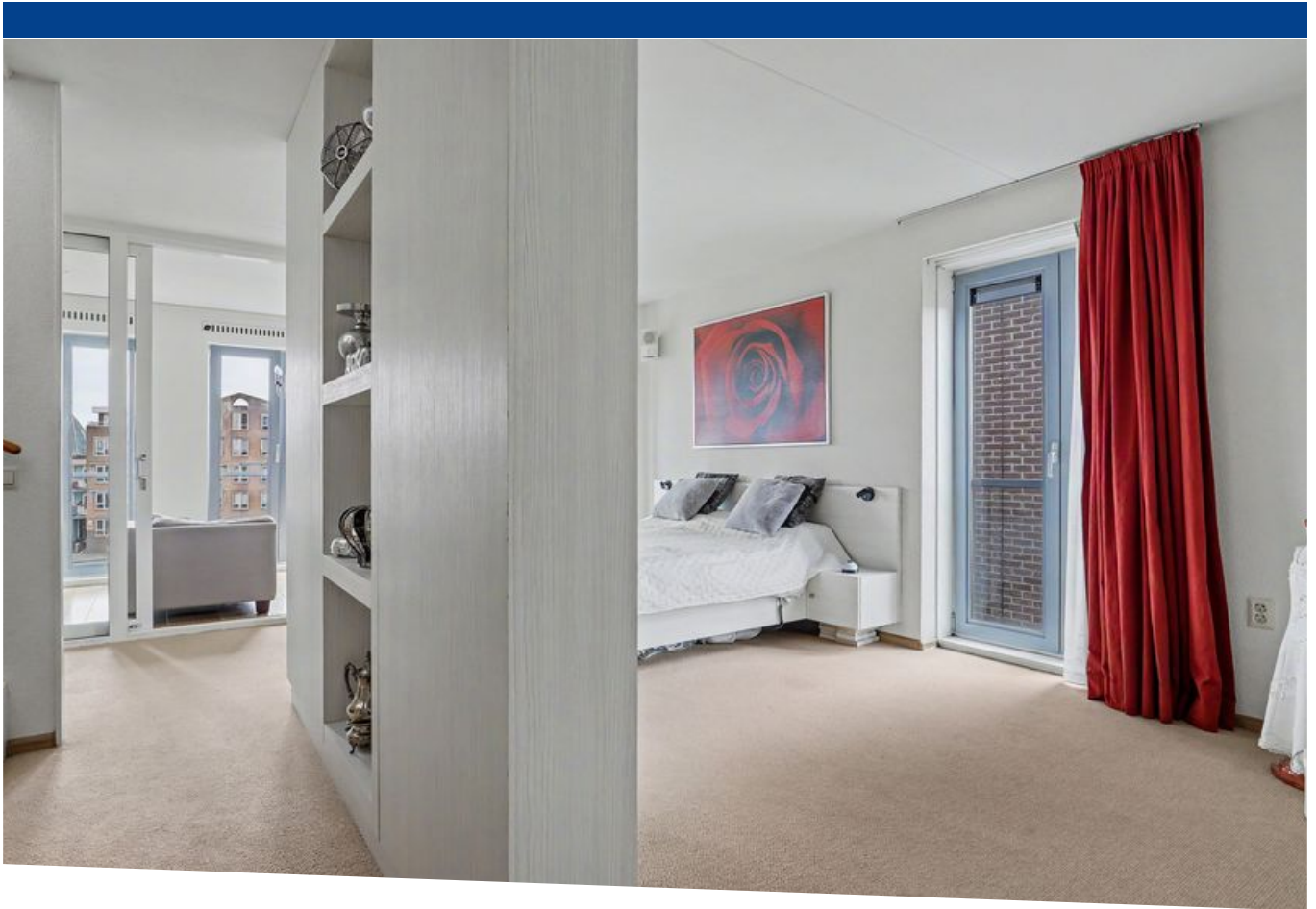


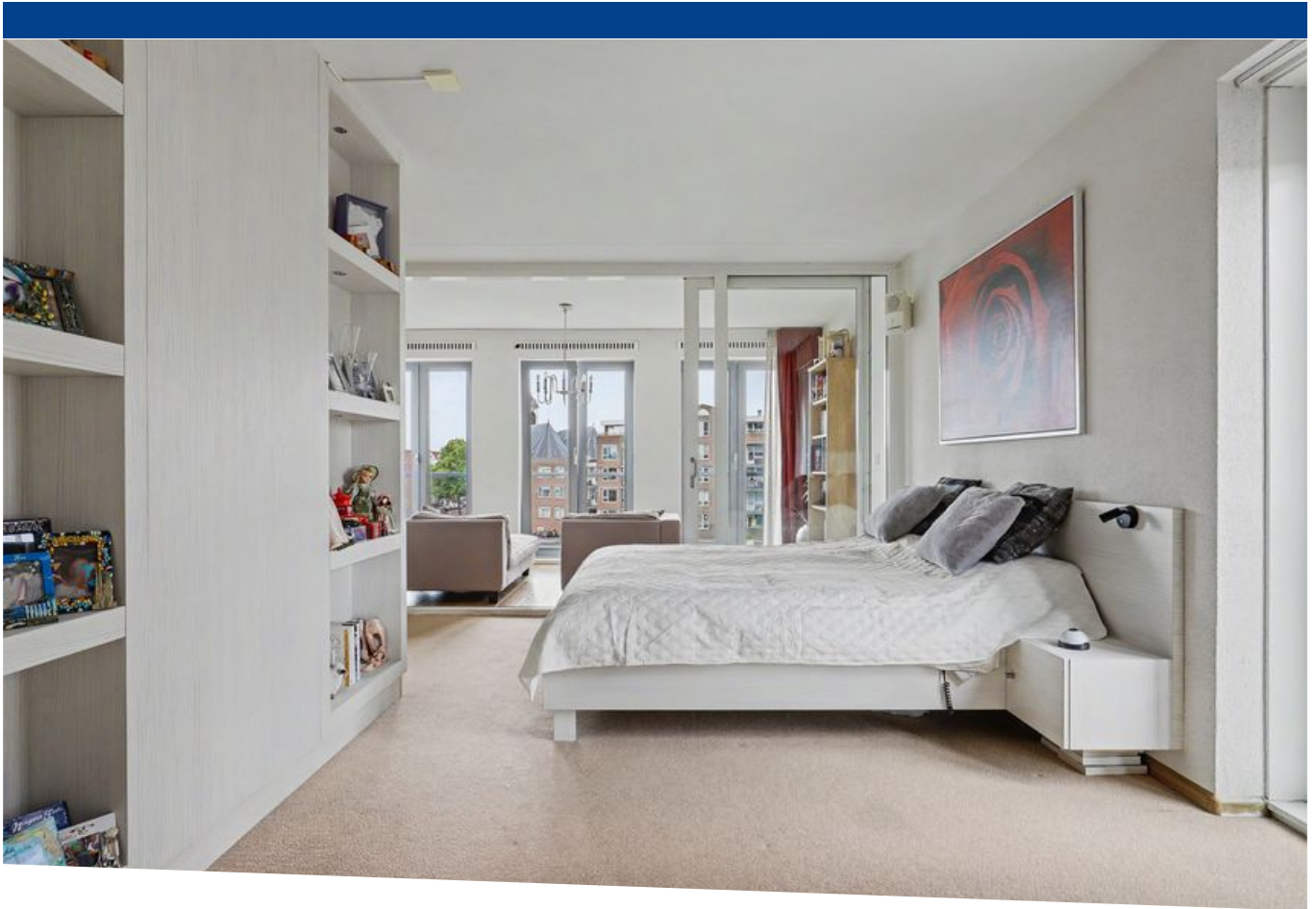


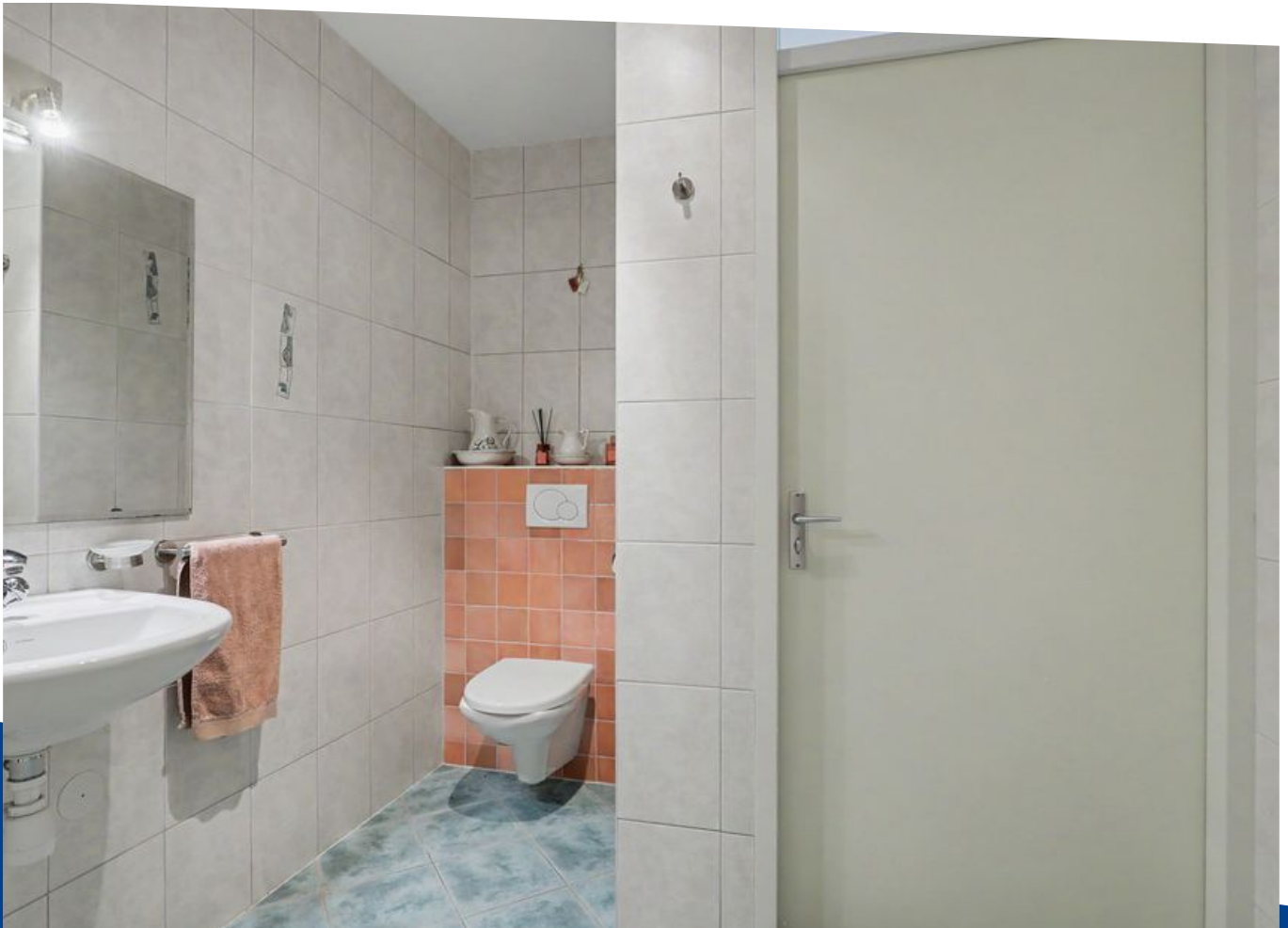
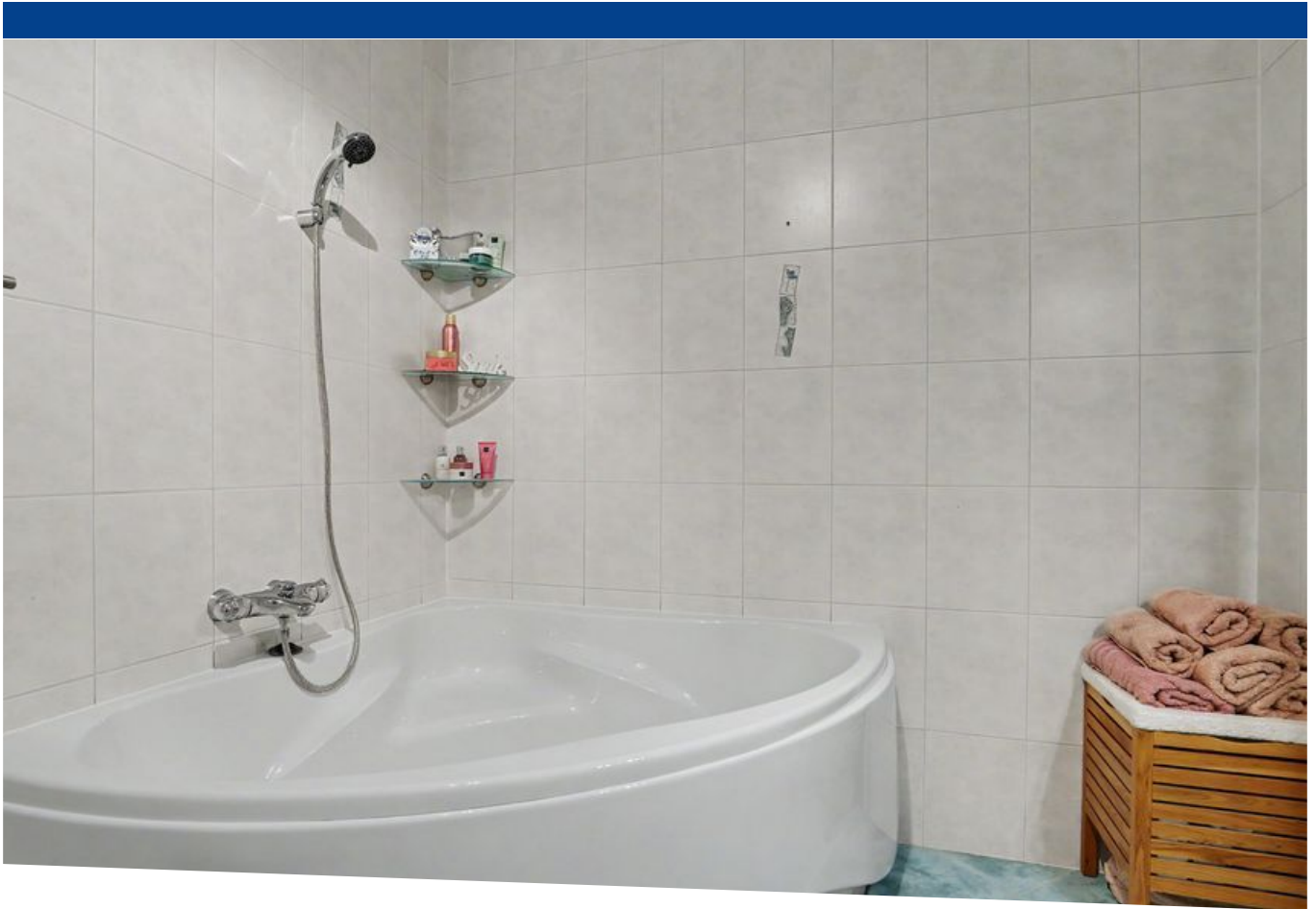


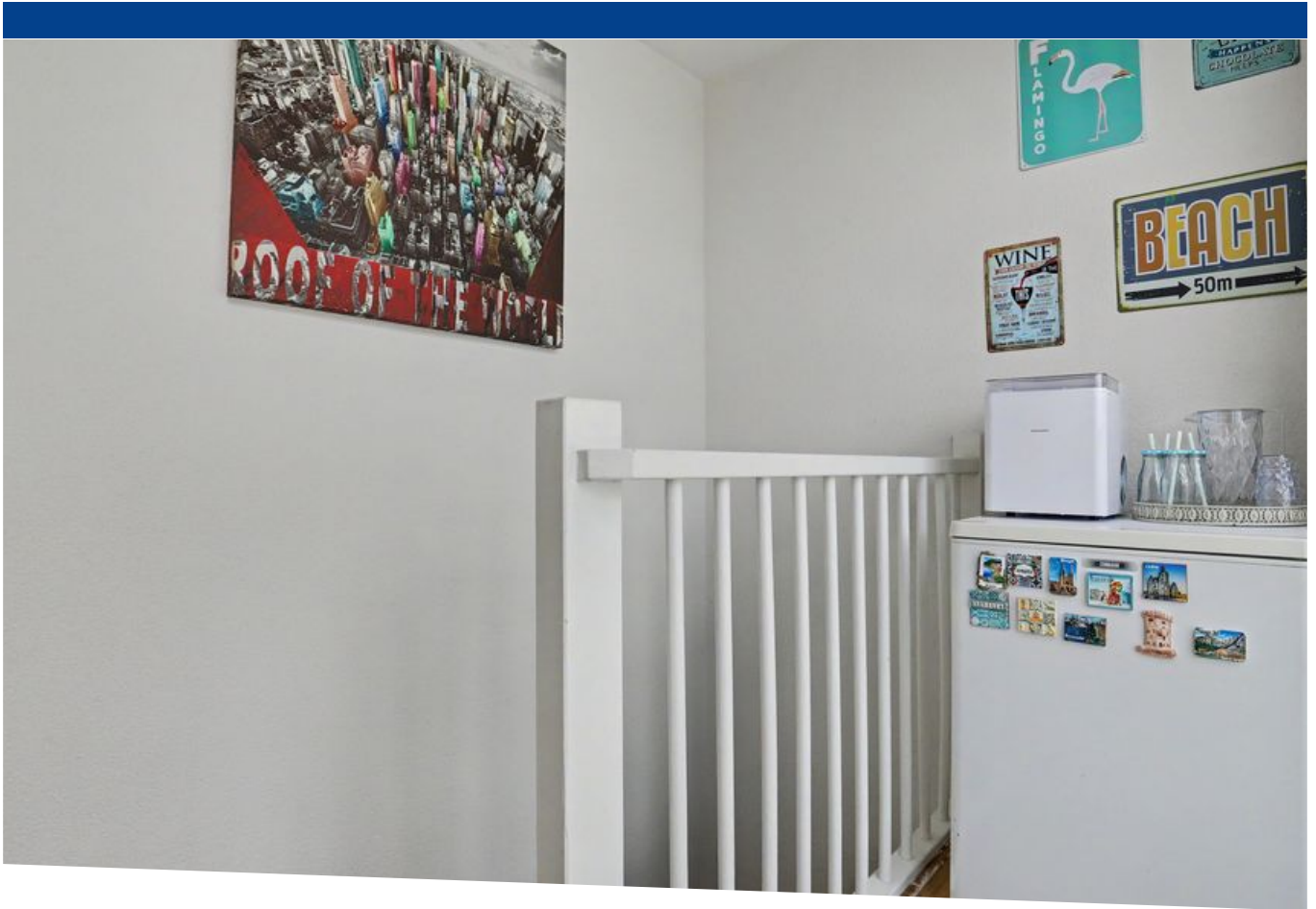


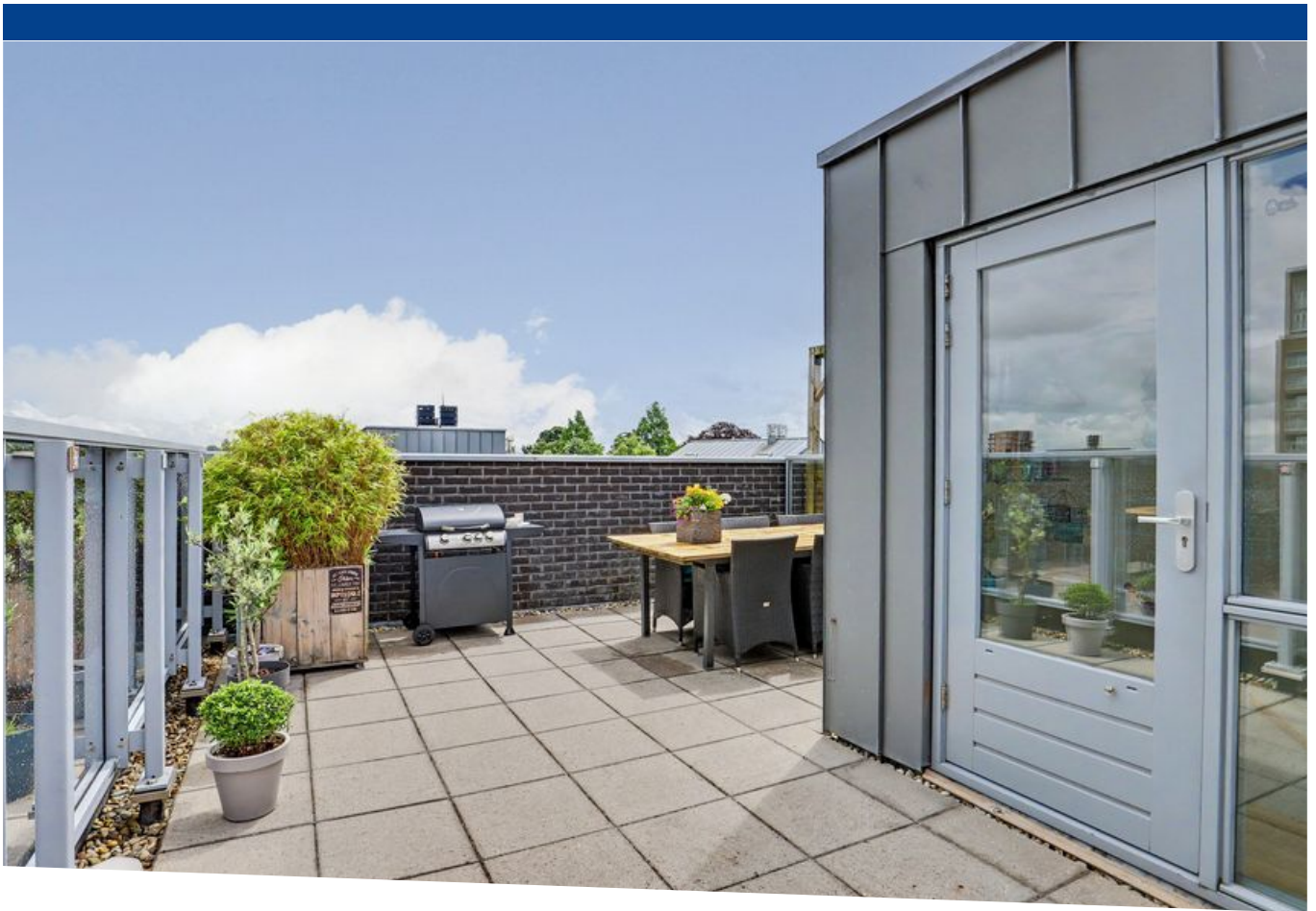




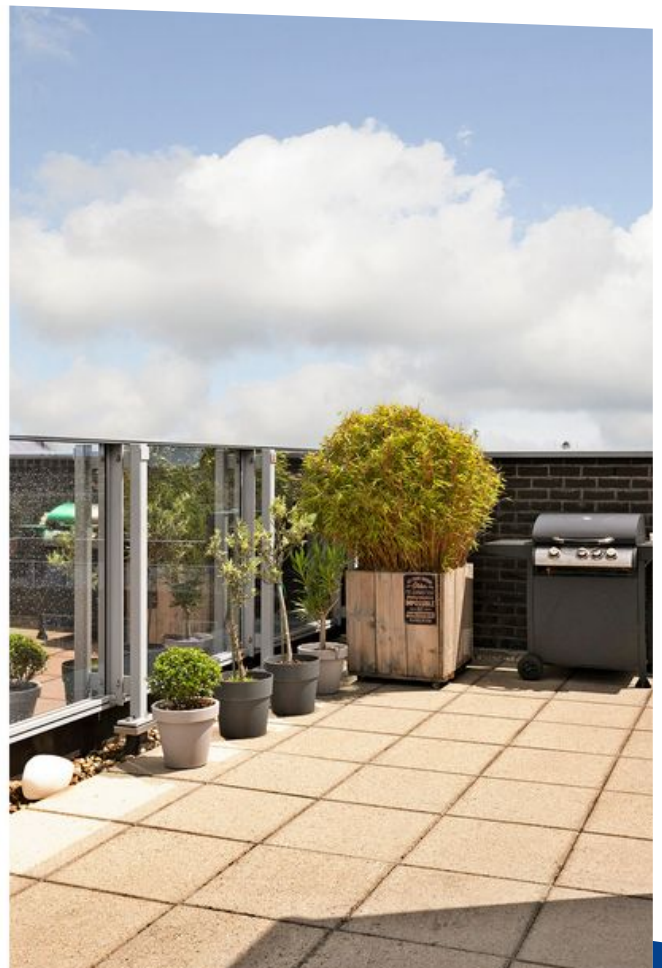
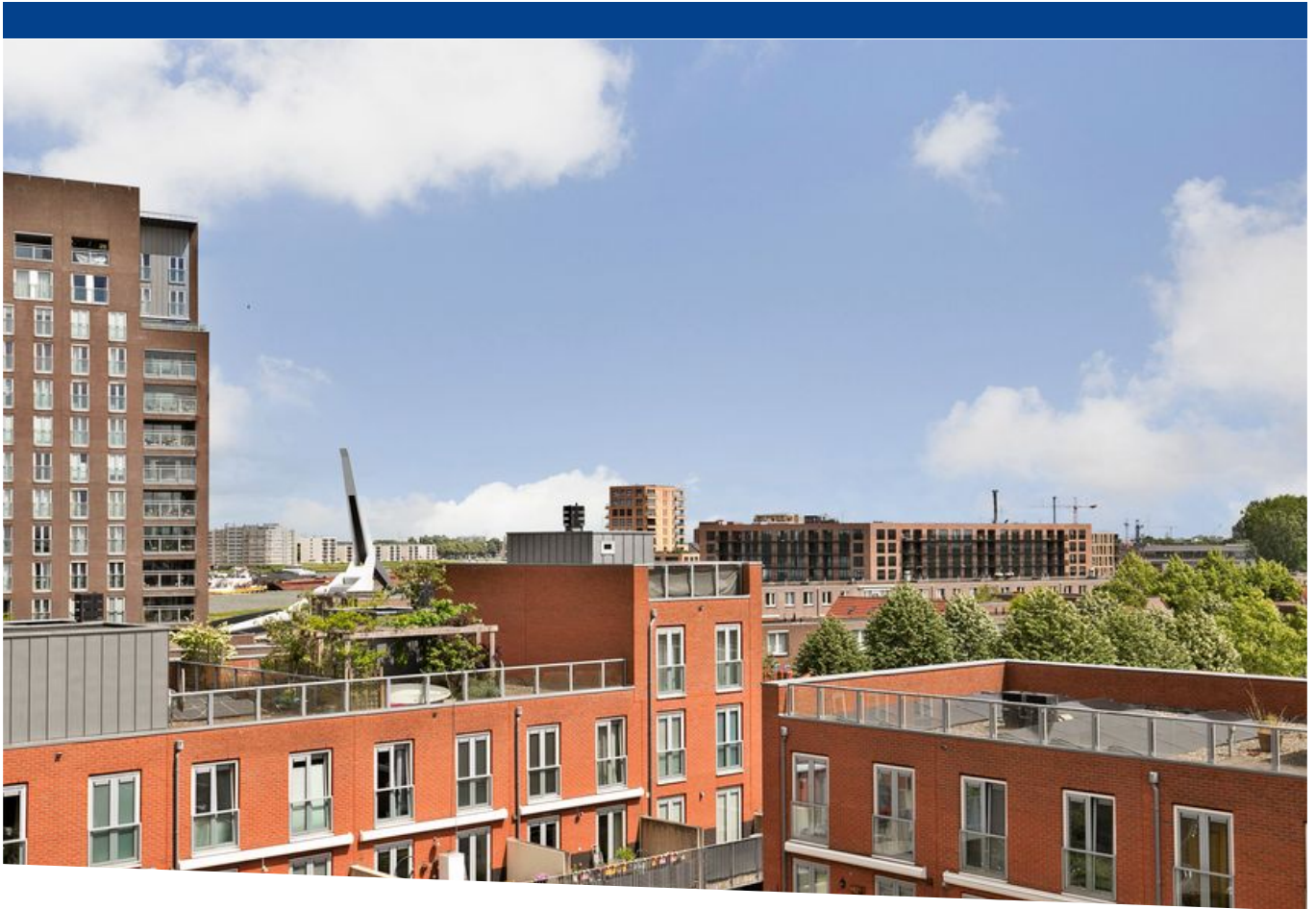




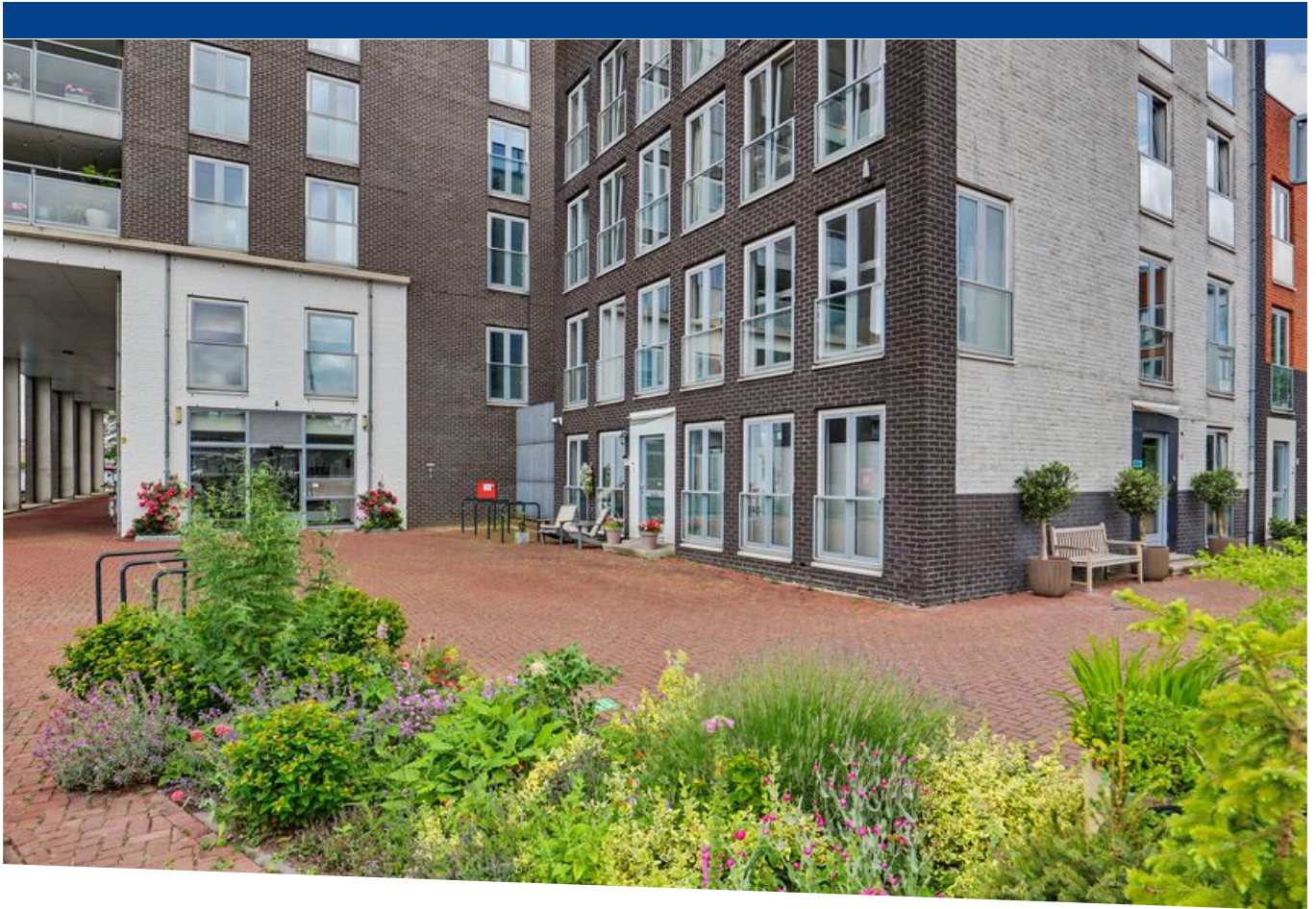




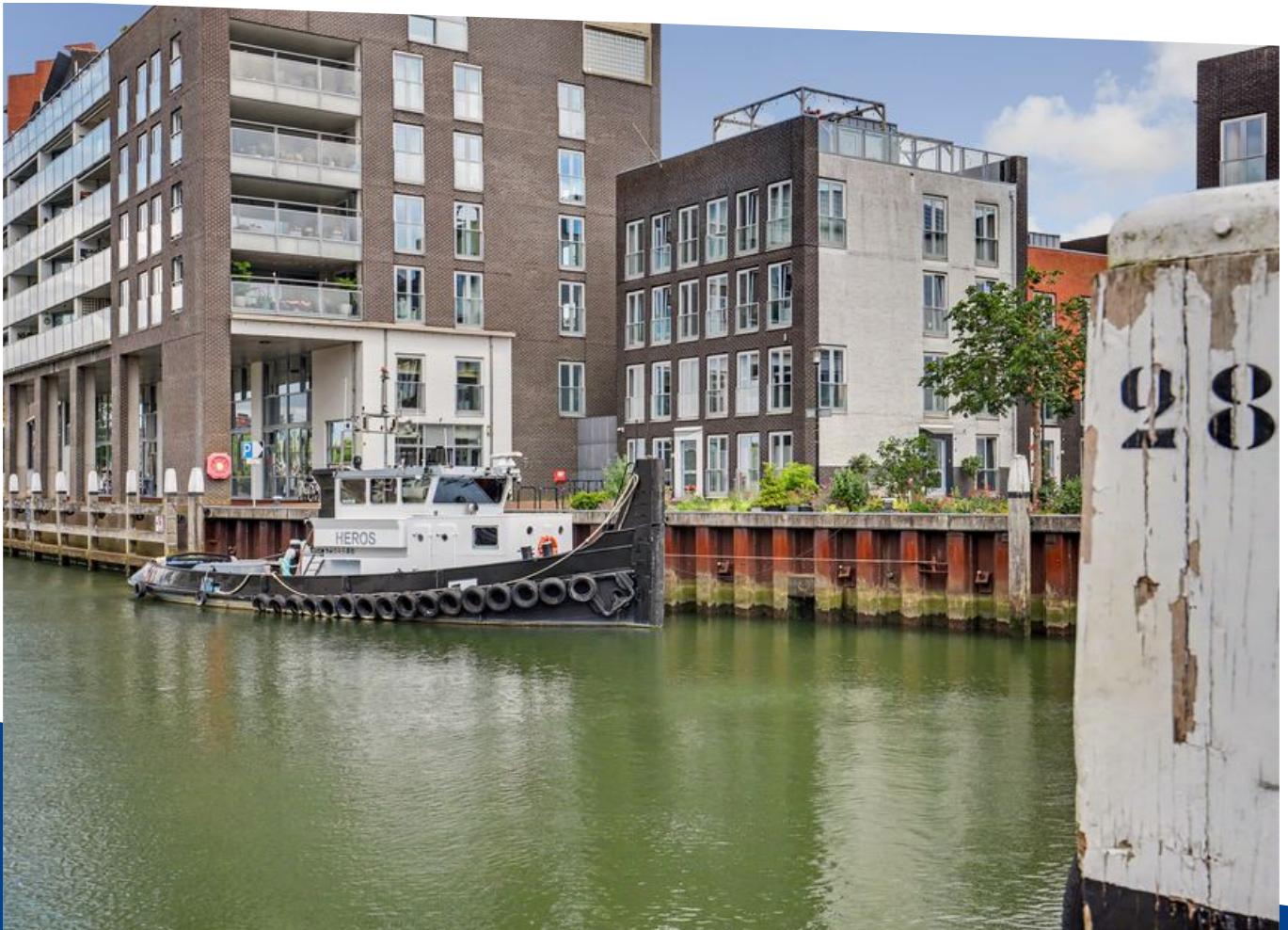
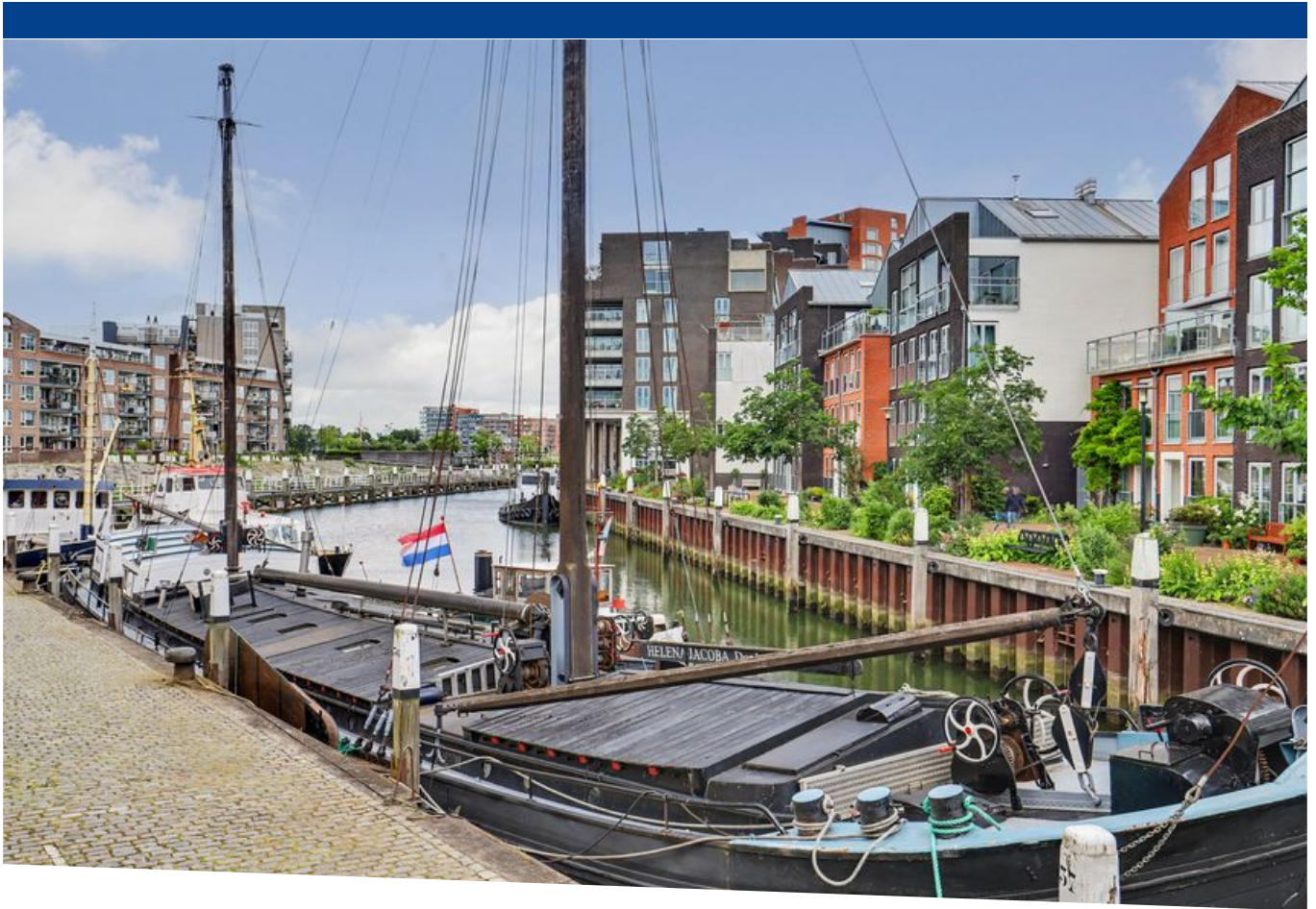


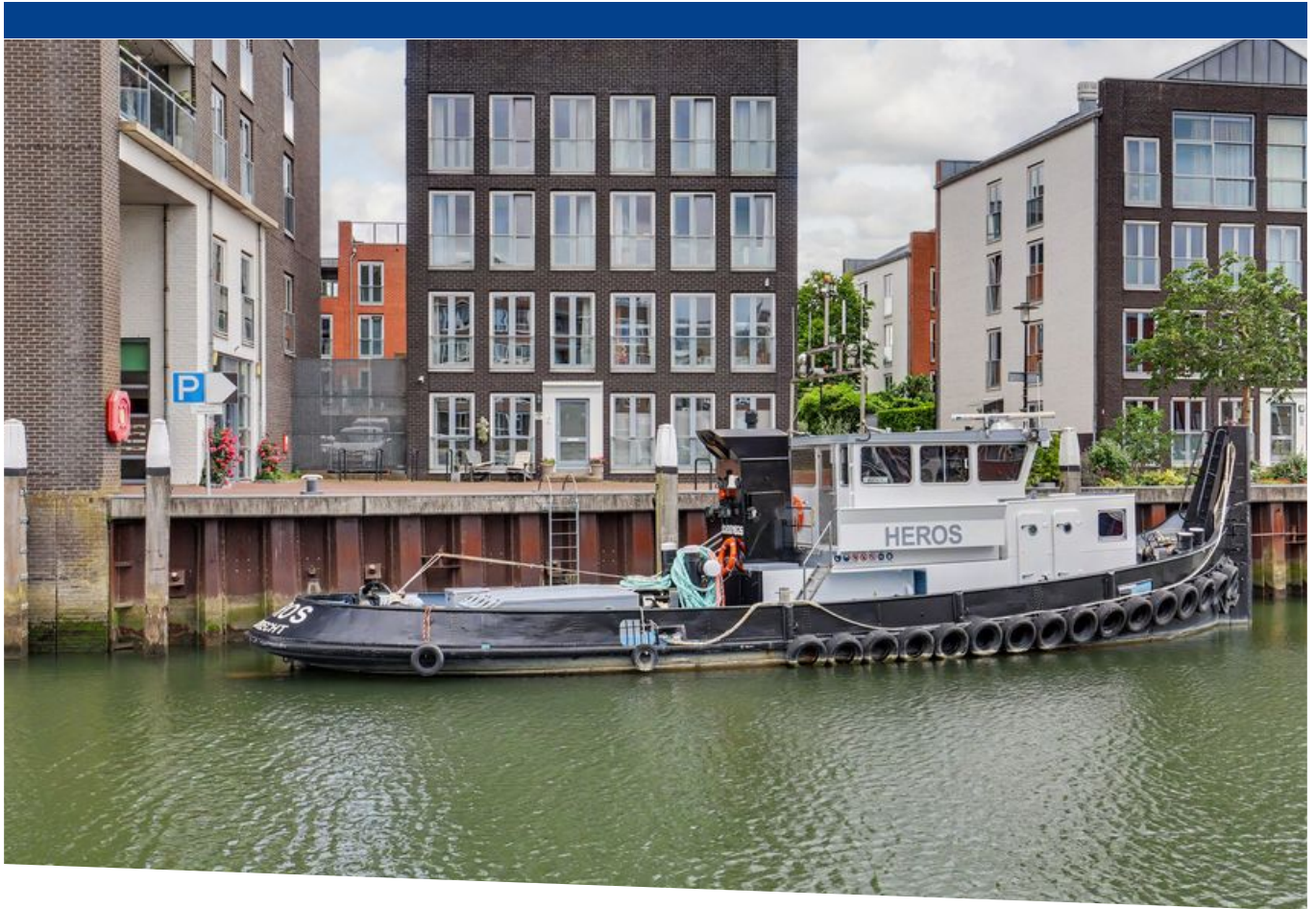


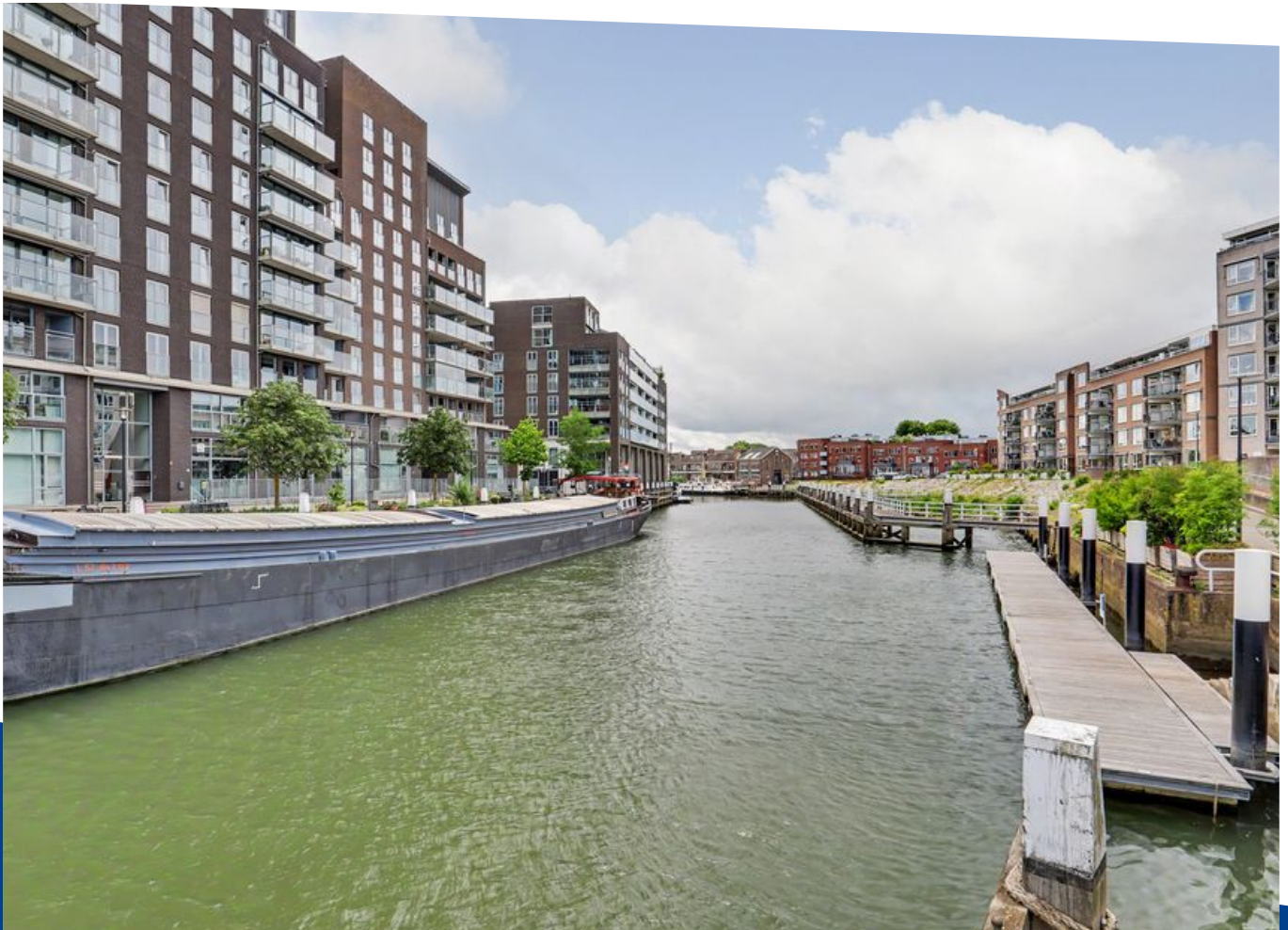








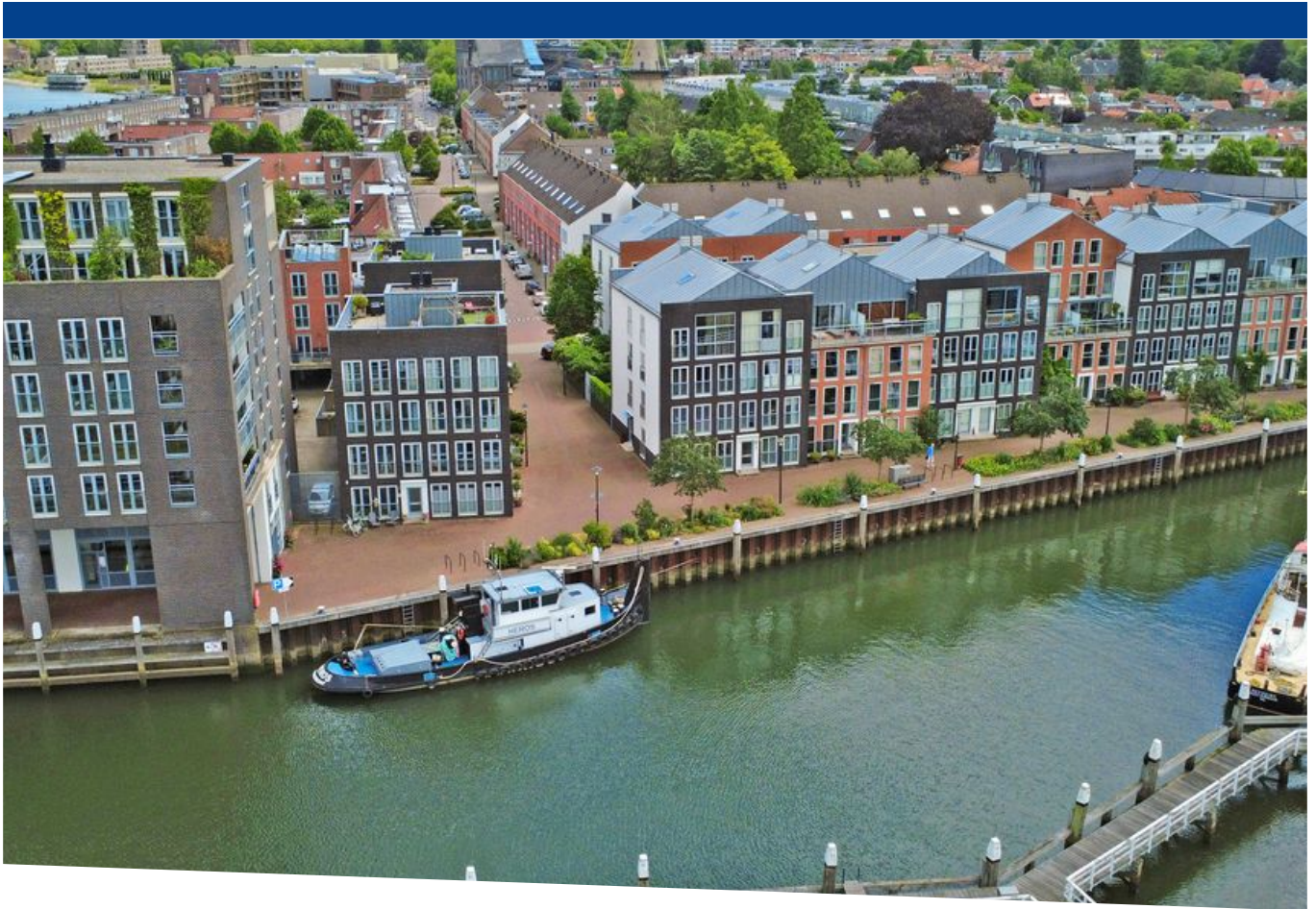


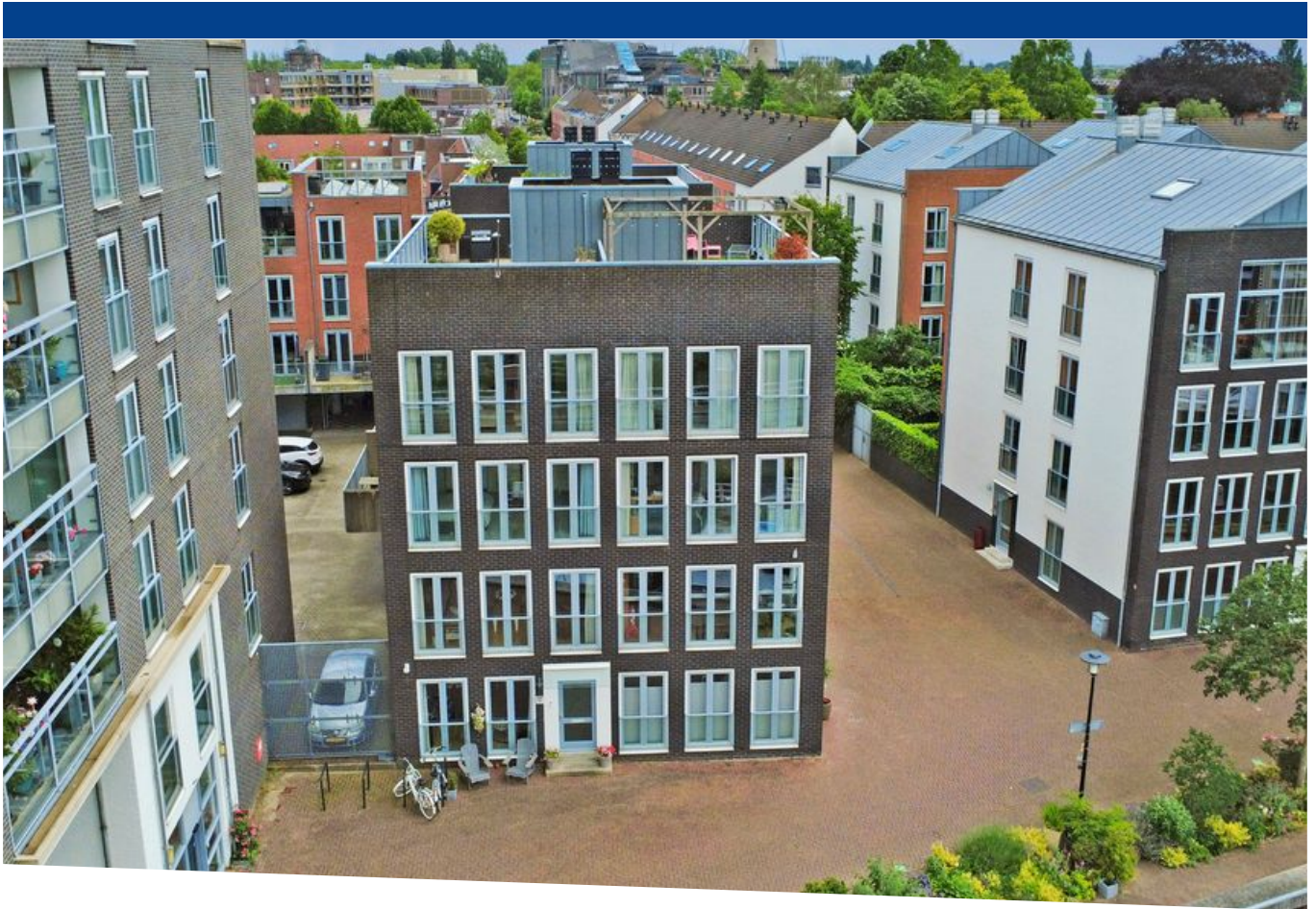




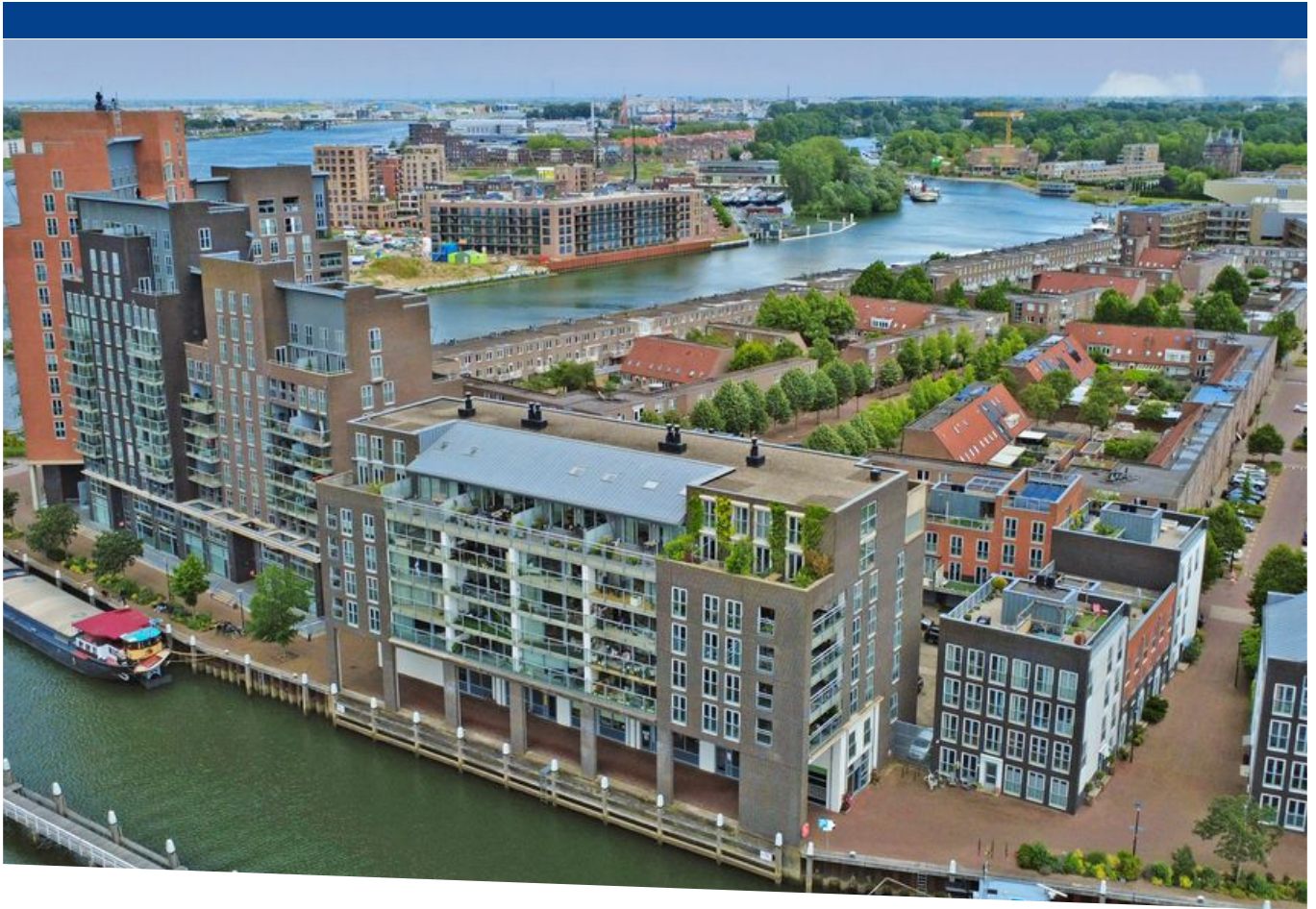




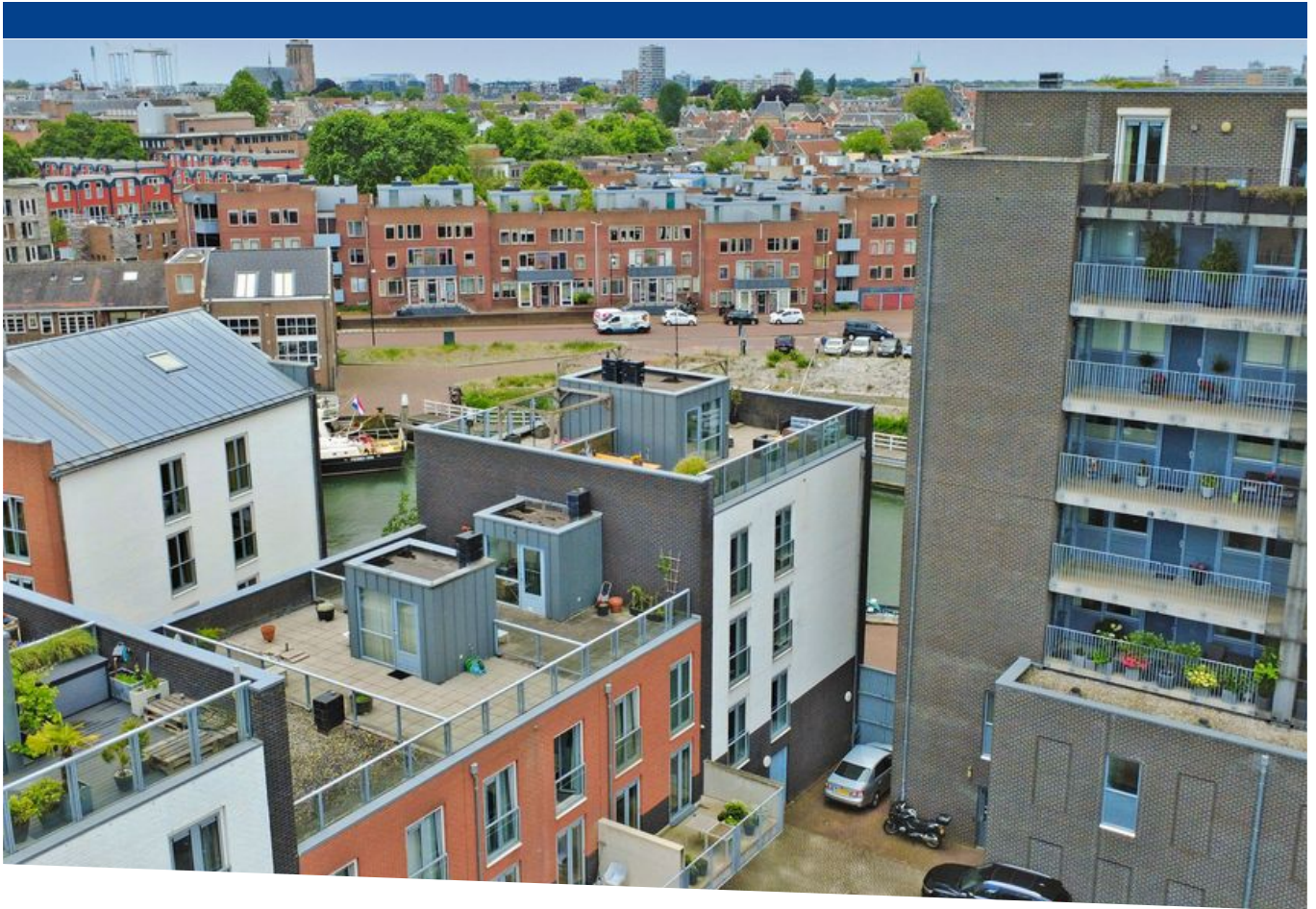










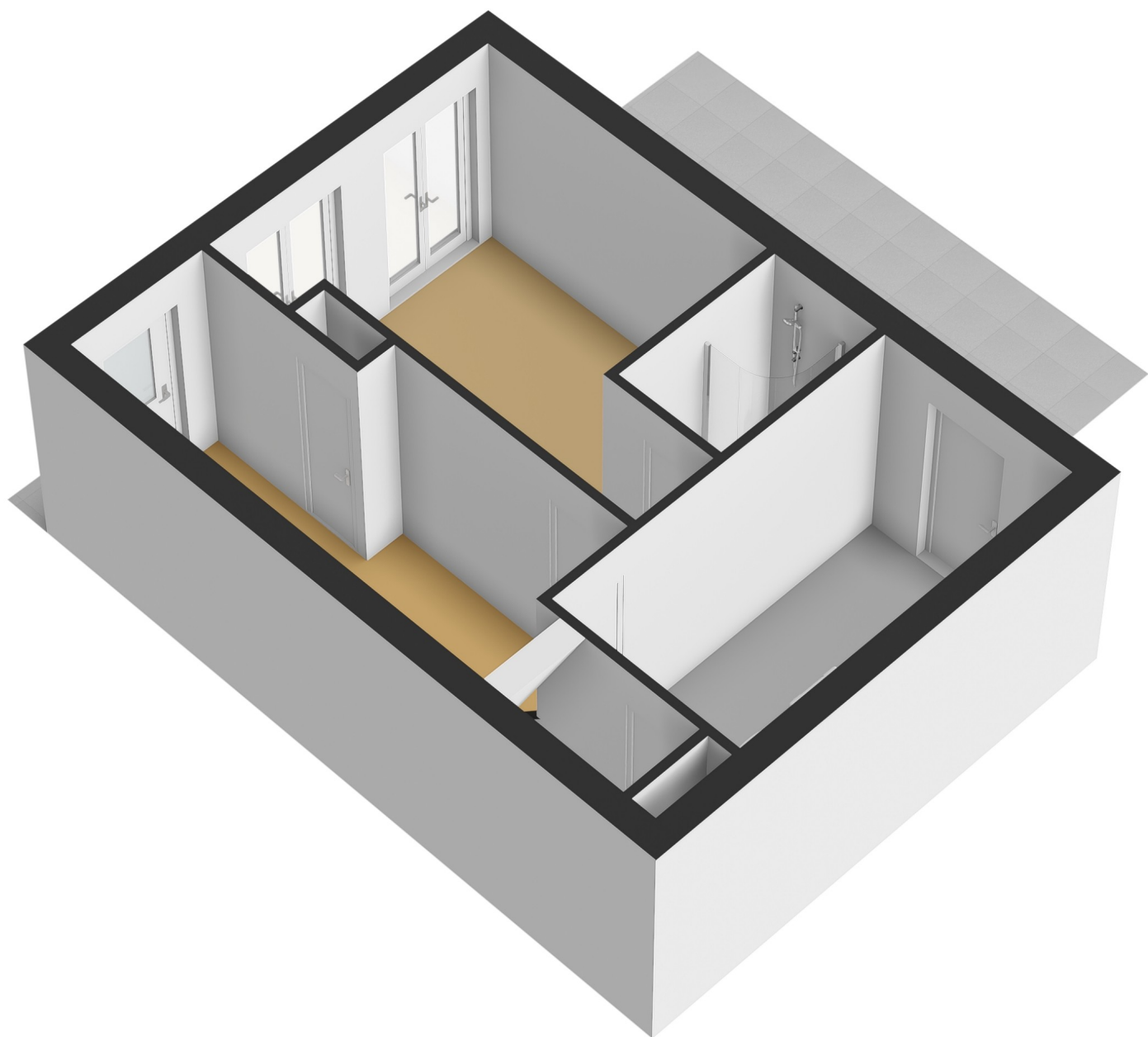




# Plattegronden

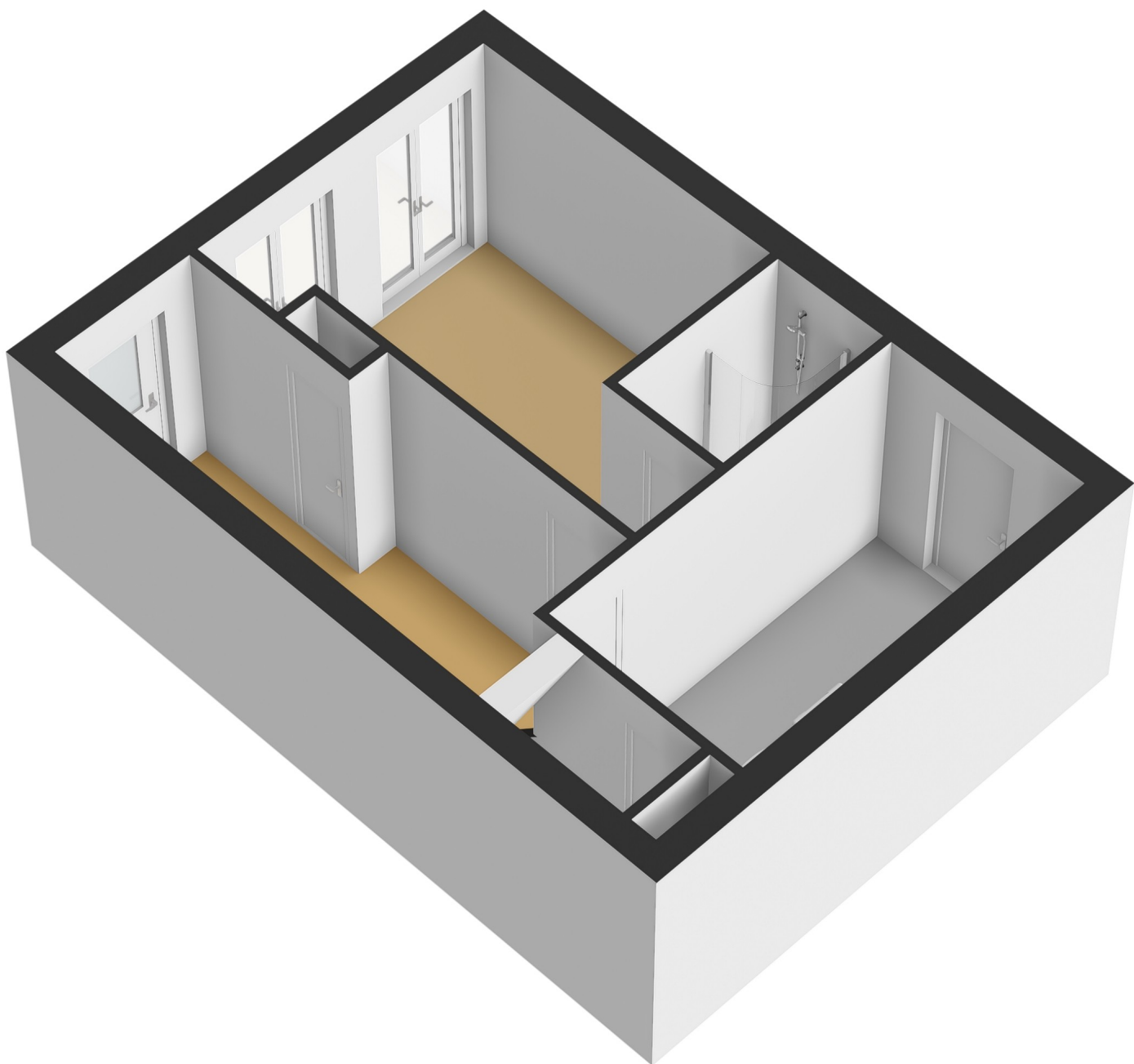


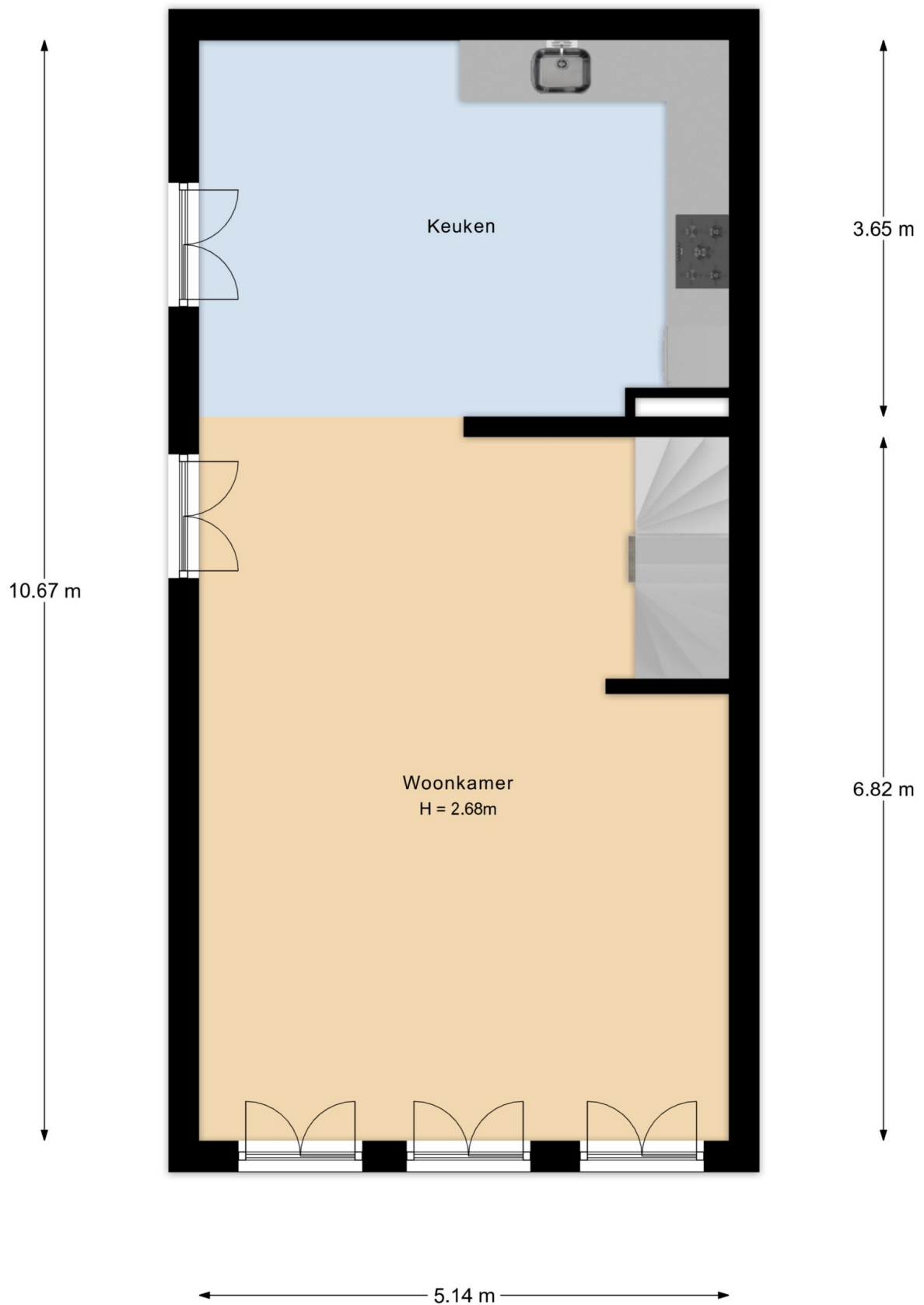
Begane Grond Tuin



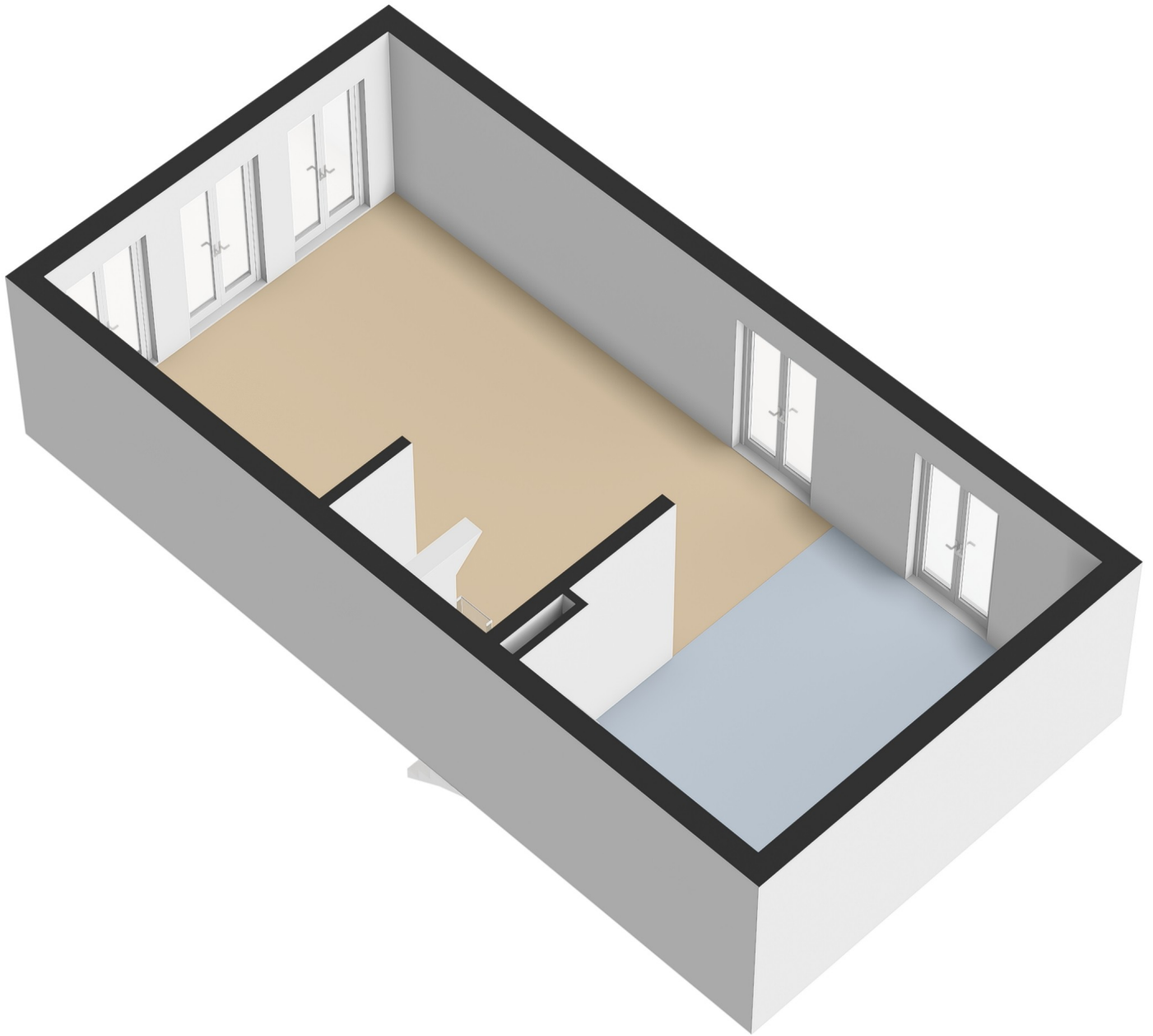


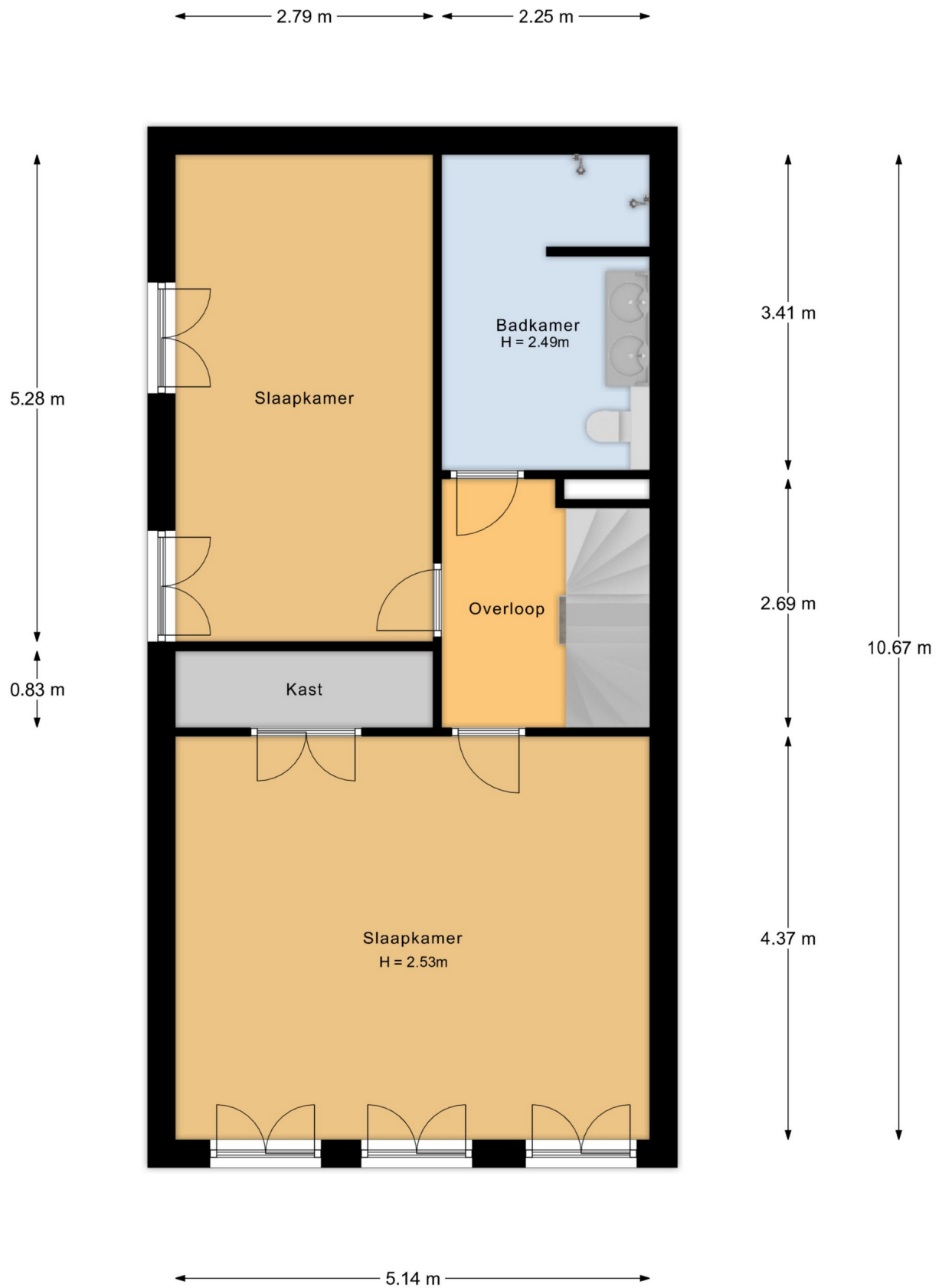
Begane Grond



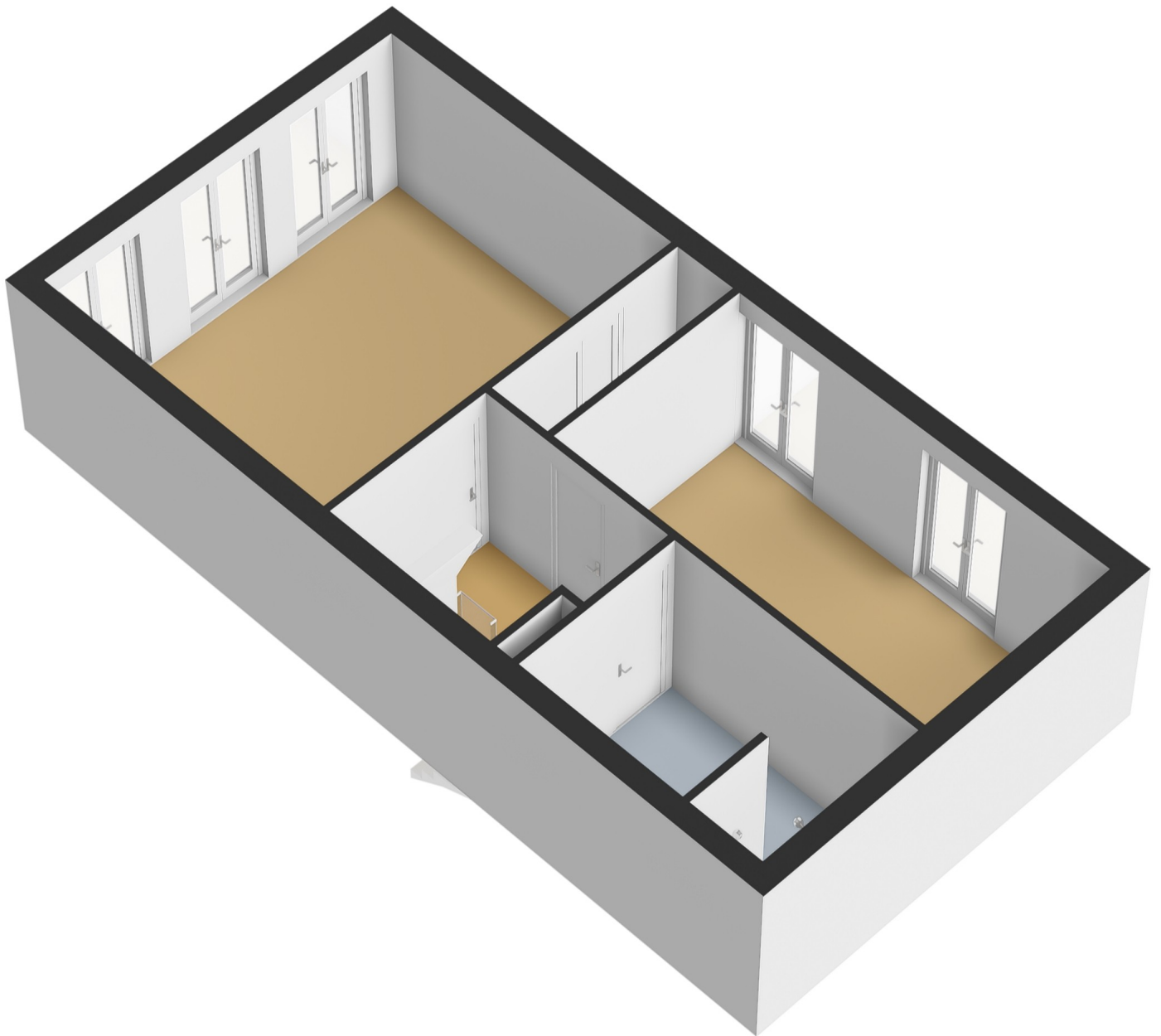


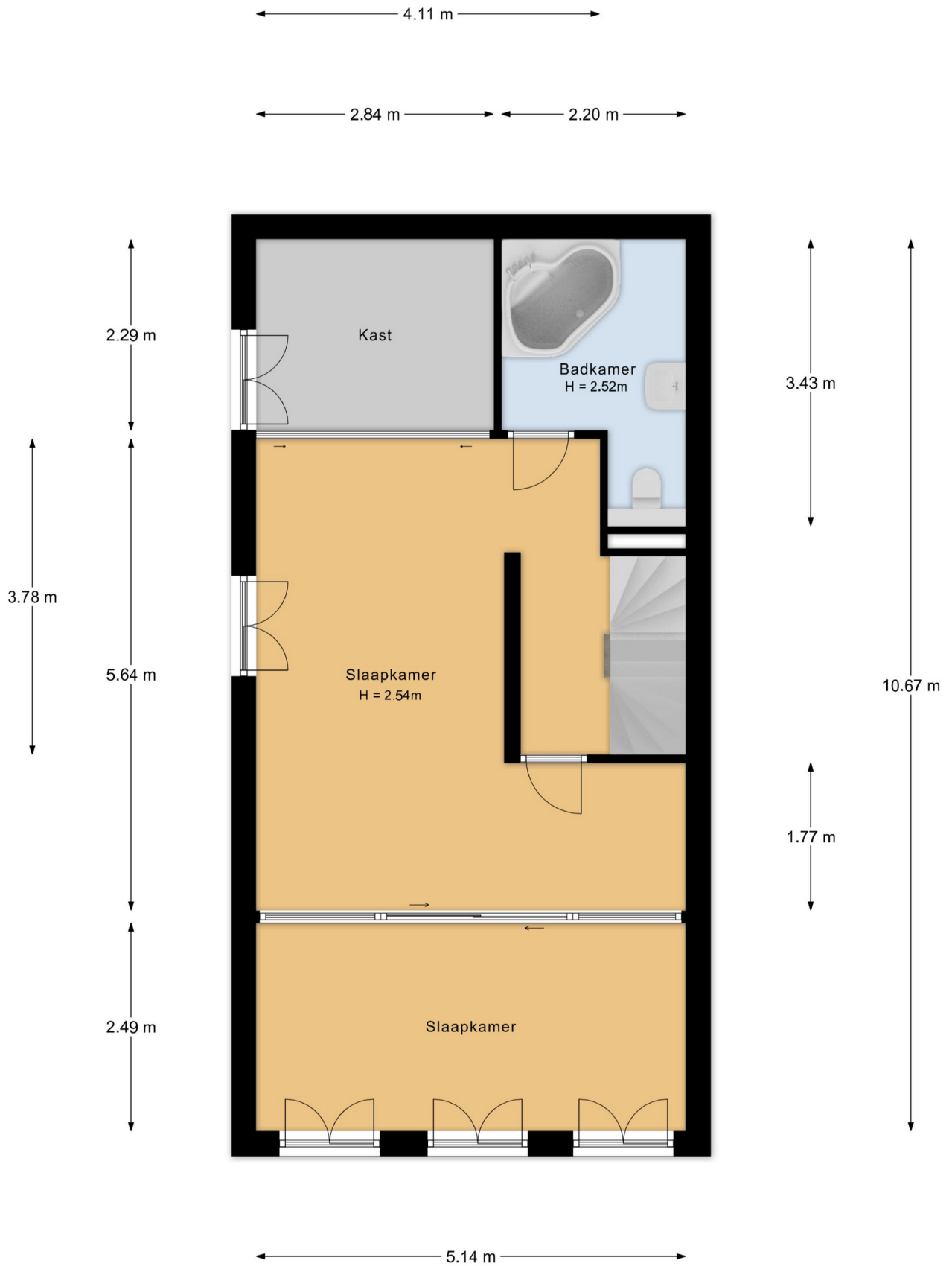
1e Verdieping



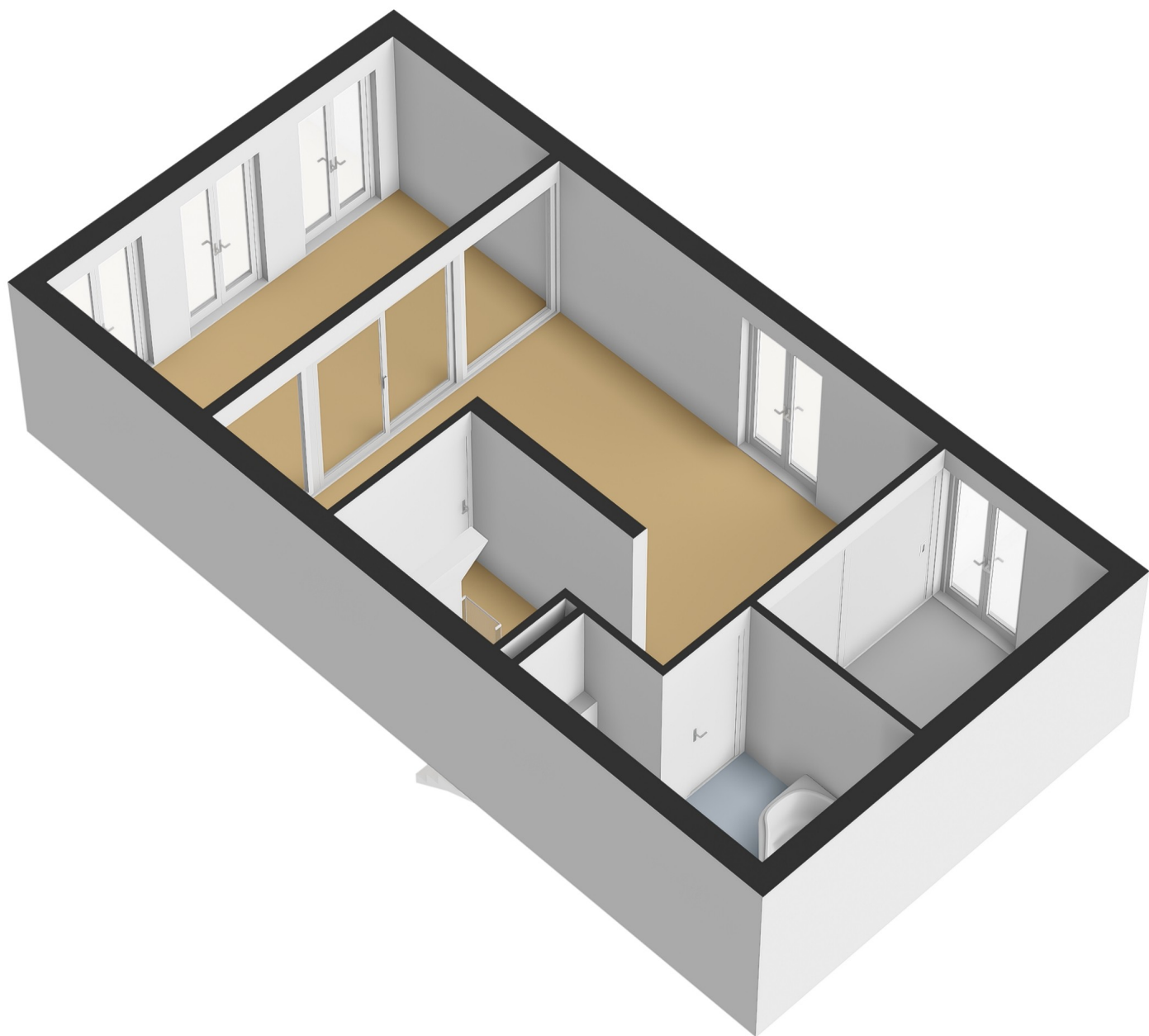


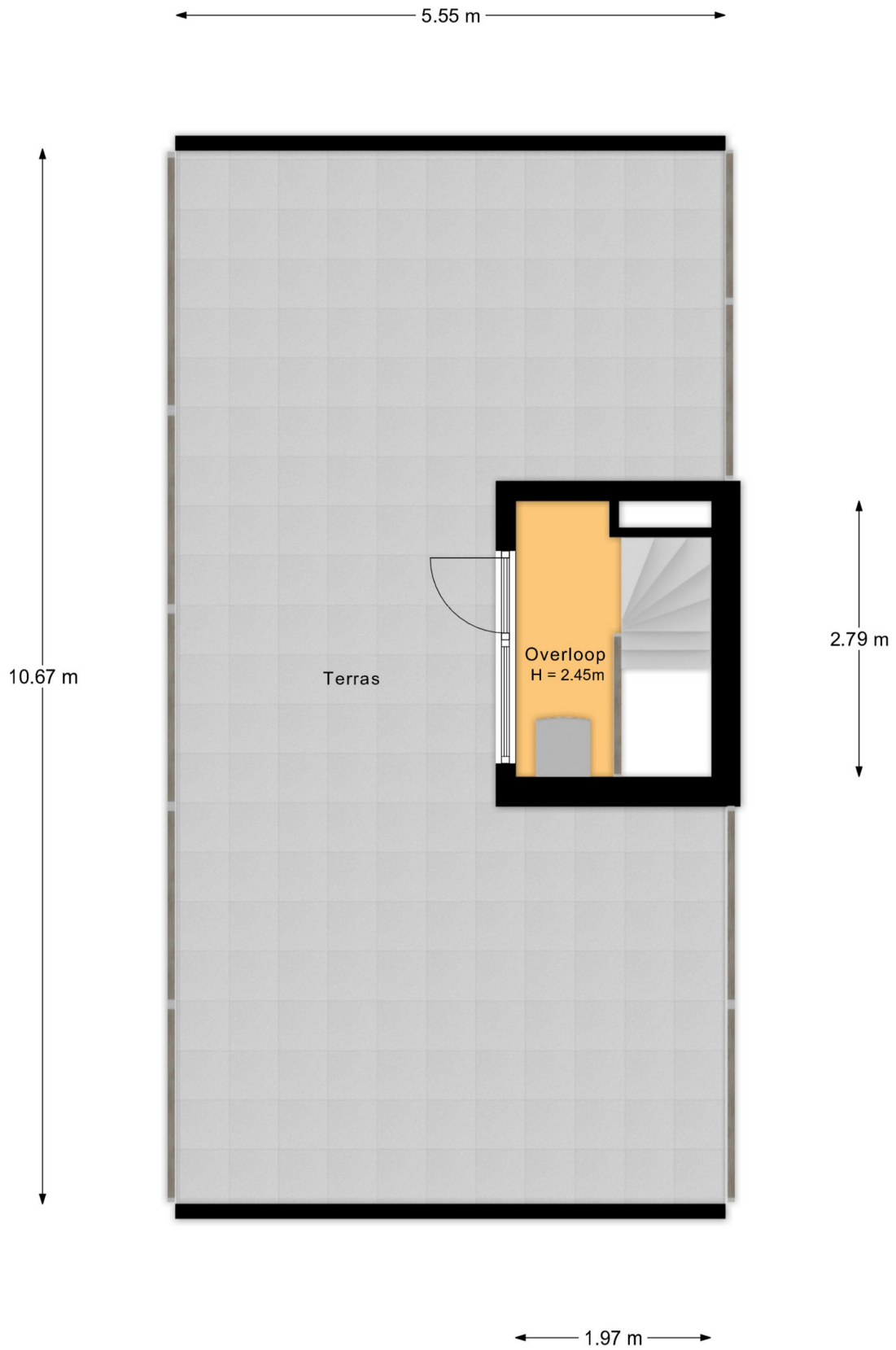
2e Verdieping



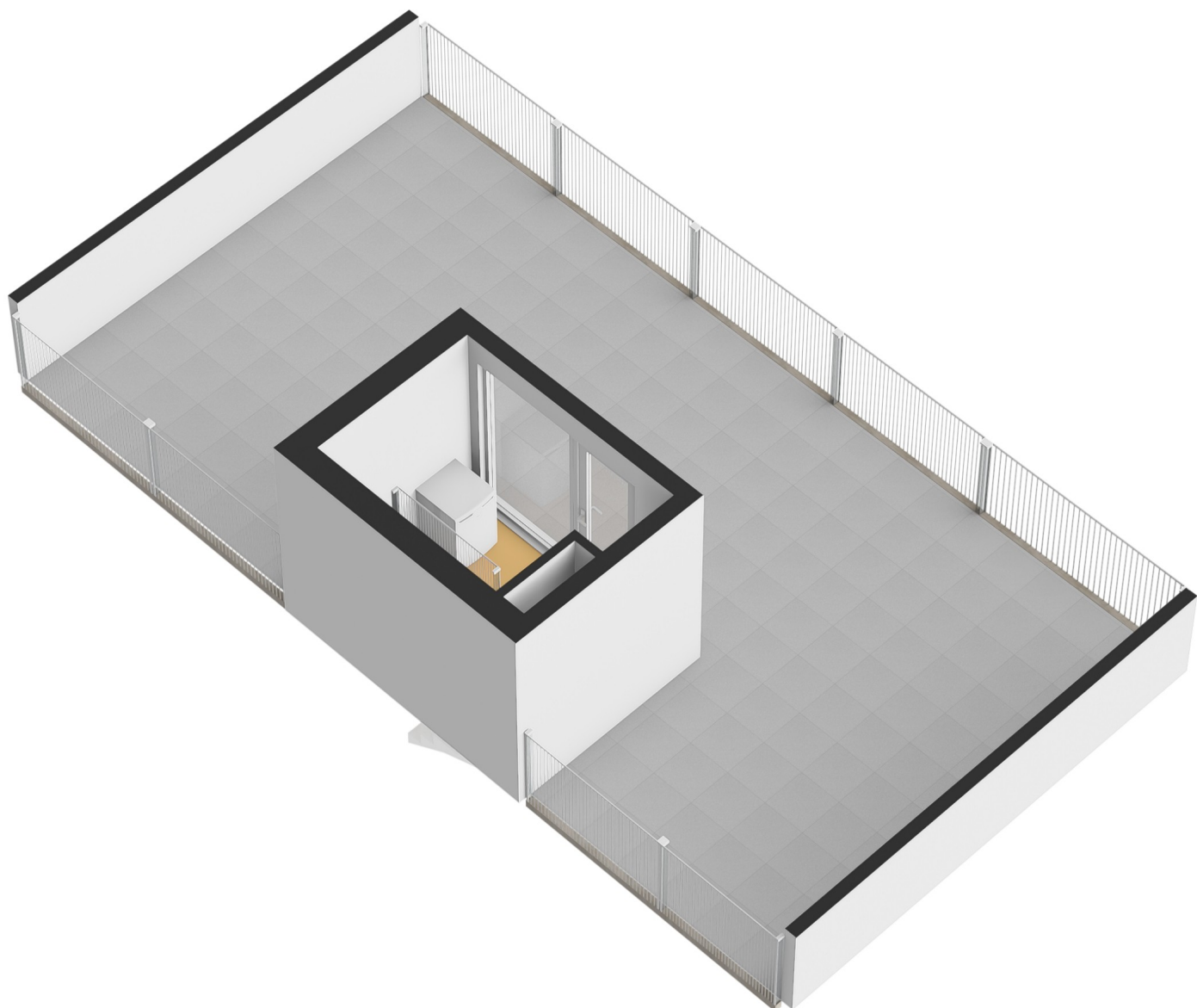


3e Verdieping





4e 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