



ZUIDENDIJK 226 | DORDRECHT

Vraagprijs: € 525.000 k.k.

www.zuidendijk226.nl



Zuidendijk 226, Dordrecht

Vrijstaande dijkwoning met ongekennde ruimte, rust en potentie

Deze vrijstaande dijkwoning met garage is gelegen op een uitzonderlijk royaal perceel van maar liefst 758 m² en biedt een zeldzame combinatie van vrijheid, privacy en groen wonen. De ligging aan de achterzijde zorgt voor een unieke mate van rust en openheid, waar natuur en ruimte naadloos samenkomen.

Wonen op de dijk betekent hier wonen met karakter, uitzicht en een gevoel van vrijheid dat je zelden nog tegenkomt. Een plek waar het landschap de sfeer bepaalt en waar elke dag begint met ruimte en stilte.

In de directe omgeving bevinden zich diverse voorzieningen zoals scholen, winkels en openbaar vervoer, waardoor het landelijke gevoel hand in hand gaat met praktisch wooncomfort.

De woning betreft een kluswoning en biedt daarmee een unieke kans om geheel naar eigen smaak en visie te worden getransformeerd tot een bijzonder droomhuis met karakter.

Wat deze woning werkelijk onderscheidt, is de indrukwekkende tuin, een royaal en groen buitengebied met een bijna ongekennde mate van rust en privacy. Een plek die uitnodigt tot buitenleven, dieren houden en ultiem genieten van ruimte.

Een unieke kans voor wie de charme van een dijkwoning weet te waarderen en op zoek is naar vrijheid, potentie en een uitzonderlijk perceel.

Indeling woning:

Begane grond

Via de zijdeur (achterom) betreed je direct de keuken, waar zich tevens de cv-installatie en een praktische ingebouwde kast bevinden. Aansluitend leidt een opstapje naar de sfeervolle woonkamer, het hart van de woning. Deze royale leefruimte is voorzien van een gezellige houthaard, wat zorgt voor extra warmte en karakter.

Via de woonkamer is er toegang tot de hal, die uitkomt bij de slaapkamer op de begane grond, de badkamer met douche en het separate toilet. De vaste trap in de woonkamer brengt je naar de eerste verdieping.

Eerste verdieping

De overloop biedt toegang tot drie ruime slaapkamers (voorheen één grote open ruimte), waardoor hier een bijzonder royaal gevoel is ontstaan. Vanuit deze kamers wordt je getraceerd op een prachtig, vrij uitzicht over de fantastische tuin, wat zorgt voor een heerlijk gevoel van rust en ruimte.



Buitenruimte

Wat deze woning werkelijk onderscheidt, is de uitzonderlijk royale buitenruimte. Rechts van de woning bevindt zich een ruime oprit met een vrijstaande garage, wat zorgt voor volop parkeergelegenheid en praktische gebruiksmogelijkheden. Daarnaast is er een overkapping aanwezig die voorheen dienstdeed als schuilstal voor een paard, wat de veelzijdigheid en het agrarische karakter van het perceel onderstreept.

Achter de woning ligt een prachtige, brede doorlopende tuin aan het water, met een vrij en weids uitzicht. Hier komen rust, privacy en natuur op een unieke manier samen, waardoor het buitenleven optimaal beleefd kan worden.

ALLE BIJZONDERHEDEN OP EEN RIJ

- Vrijstaande dijkwoning aan het water op een royaal perceel van 758 m² eigen grond
- Rustige en landelijke ligging aan de rand van Dordrecht, nabij winkels en uitvalswegen
- Sfeervolle woonkamer met open haard
- Drie slaapkamers op de eerste verdieping
- Ruime parkeergelegenheid op eigen, afgesloten terrein
- Voorzien van dubbele beglazing
- Energie label G
- In de koopovereenkomst worden de ouderdomsclausule opgenomen
- Aanvaarding in overleg



Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 525.000 k.k.
Status	Beschikbaar
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Soort woonhuis	Villa, vrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1931-1944
Bijzonderheden	Kluswoning
Soort dak	Zadeldak bedekt met pannen

Oppervlakte en Inhoud

Woonoppervlakte	107 m ²
Externe Bergruimte	24 m ²
Perceeloppervlakte	758 m ²
Inhoud	372 m ³

Indeling

Aantal kamers	5 (4 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	1 inloopdouche, 1 wasmachineaansluiting en 1 wastafel
Aantal woonlagen	2 woonlagen
Voorzieningen	Airconditioning, natuurlijke ventilatie, rookkanaal en zonnepanelen

Energie

Definitief energielabel	G
Isolatie	Dubbel glas
Verwarming	Cv-ketel en houtkachel
Warm water	Cv-ketel en centrale voorziening
Type ketel	Netfit economy , eigendom

Kadastrale gegevens

Dordrecht M 1457

Oppervlakte

468 m²

Omvang

Geheel perceel

Eigendomssituatie

Volle eigendom

Dordrecht M 2414

Oppervlakte

290 m²

Omvang

Geheel perceel

Eigendomssituatie

Volle eigendom

Buitenruimte

Ligging

Aan rustige weg, beschutte ligging, landelijk gelegen en vrij uitzicht

Tuin

Achtertuint en zijtuin

Achtertuint

626 m² (22.75m diep en 27.5m breed)

Ligging tuin

Gelegen op het noordwesten

Bergruimte

Schuur/berging

Vrijstaande houten berging (1)

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid

Op eigen terrein en openbaar parkeren

Garage

Soort garage

Vrijstaande hout en vrijstaand stenen

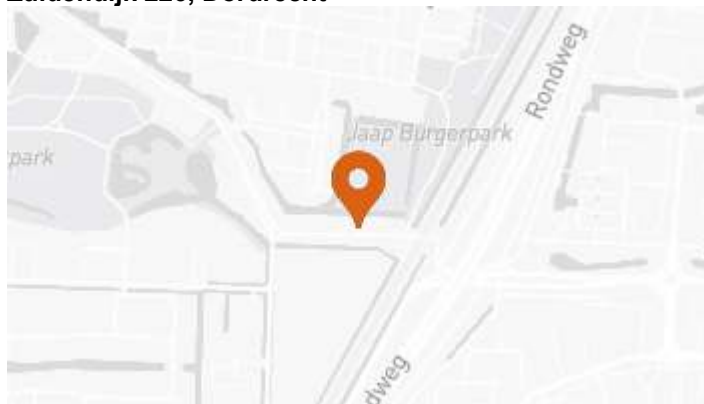
Capaciteit

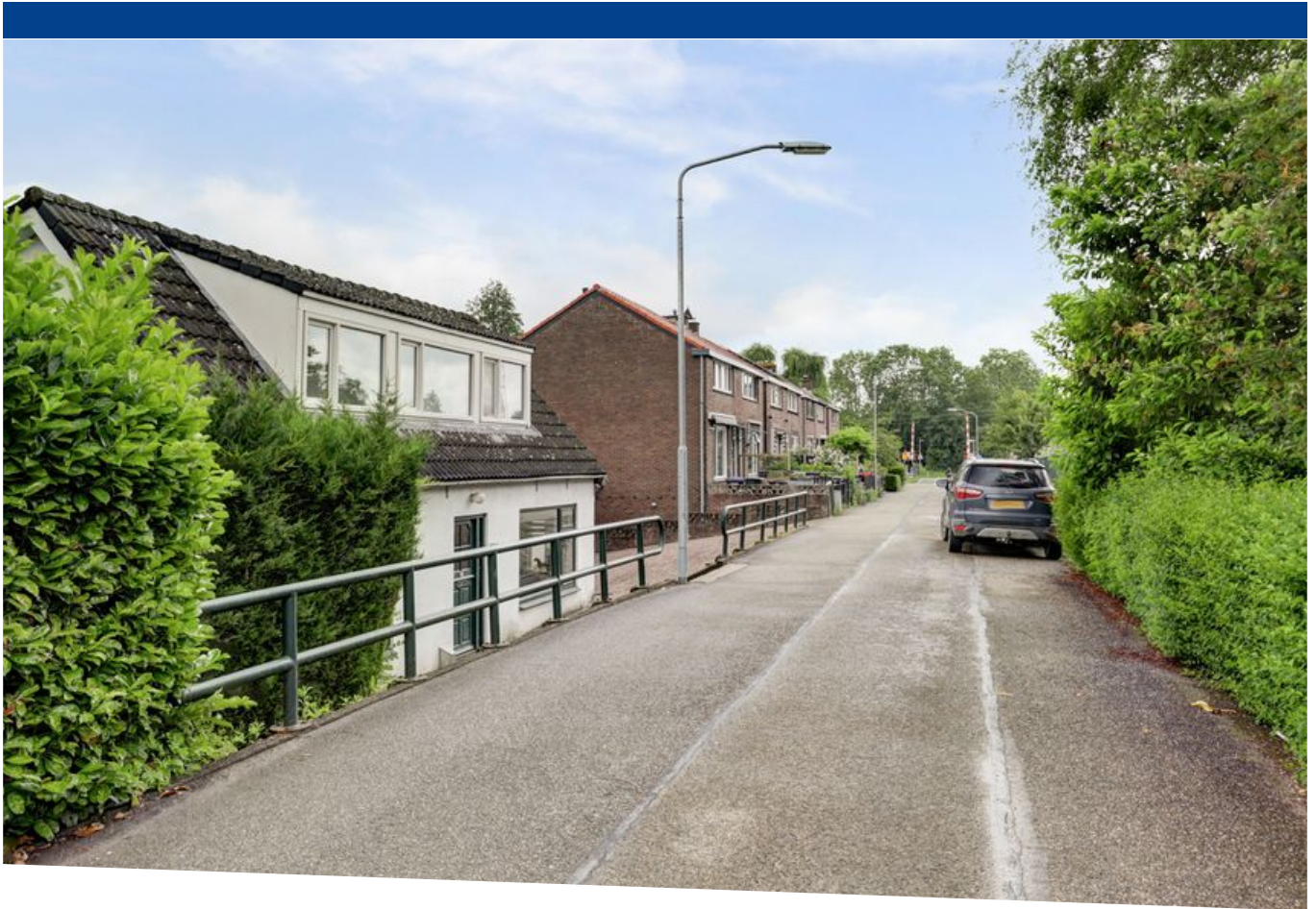
1 auto

Voorzieningen

Voorzien van elektra

Zuidendijk 226, Dordrecht





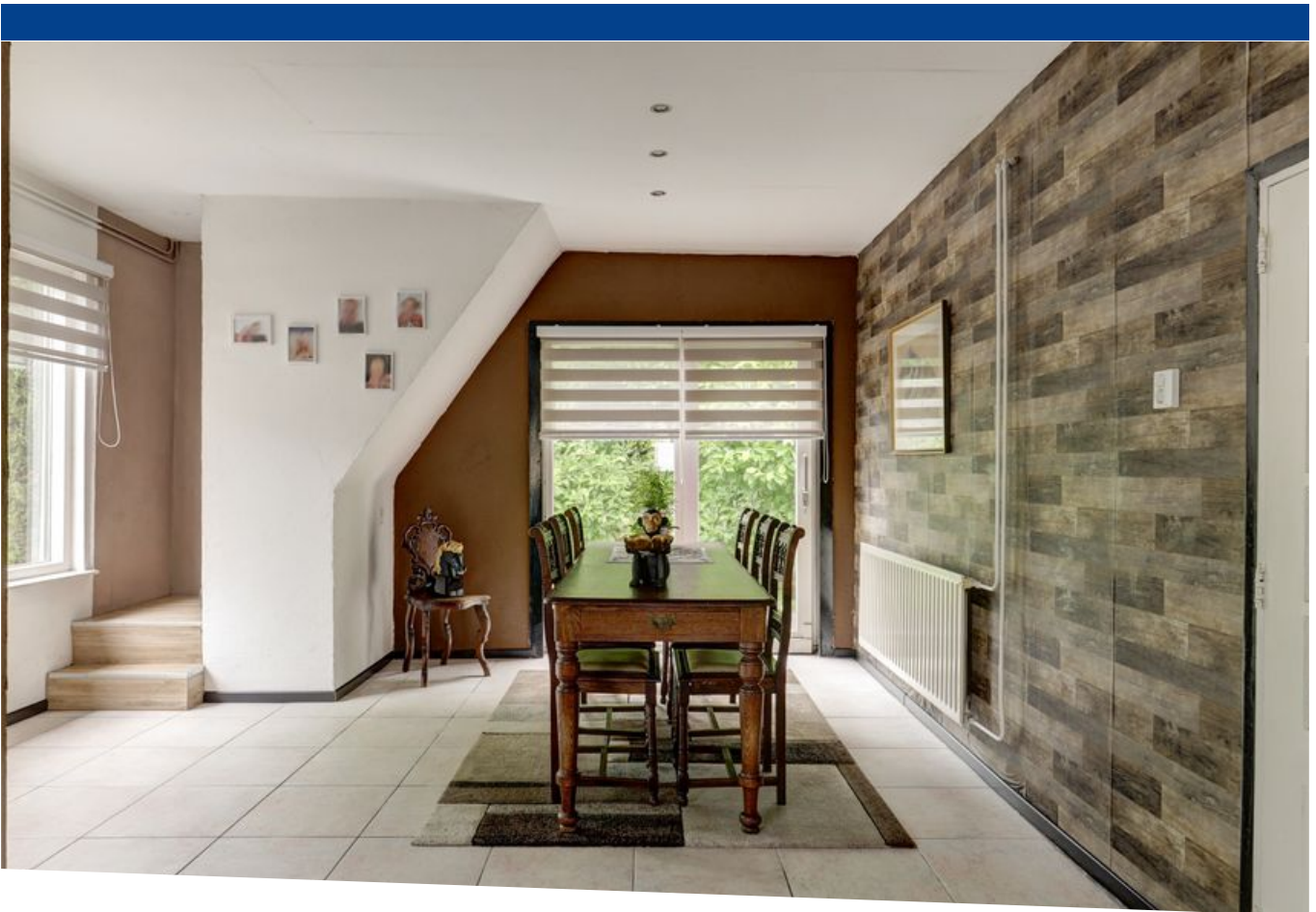


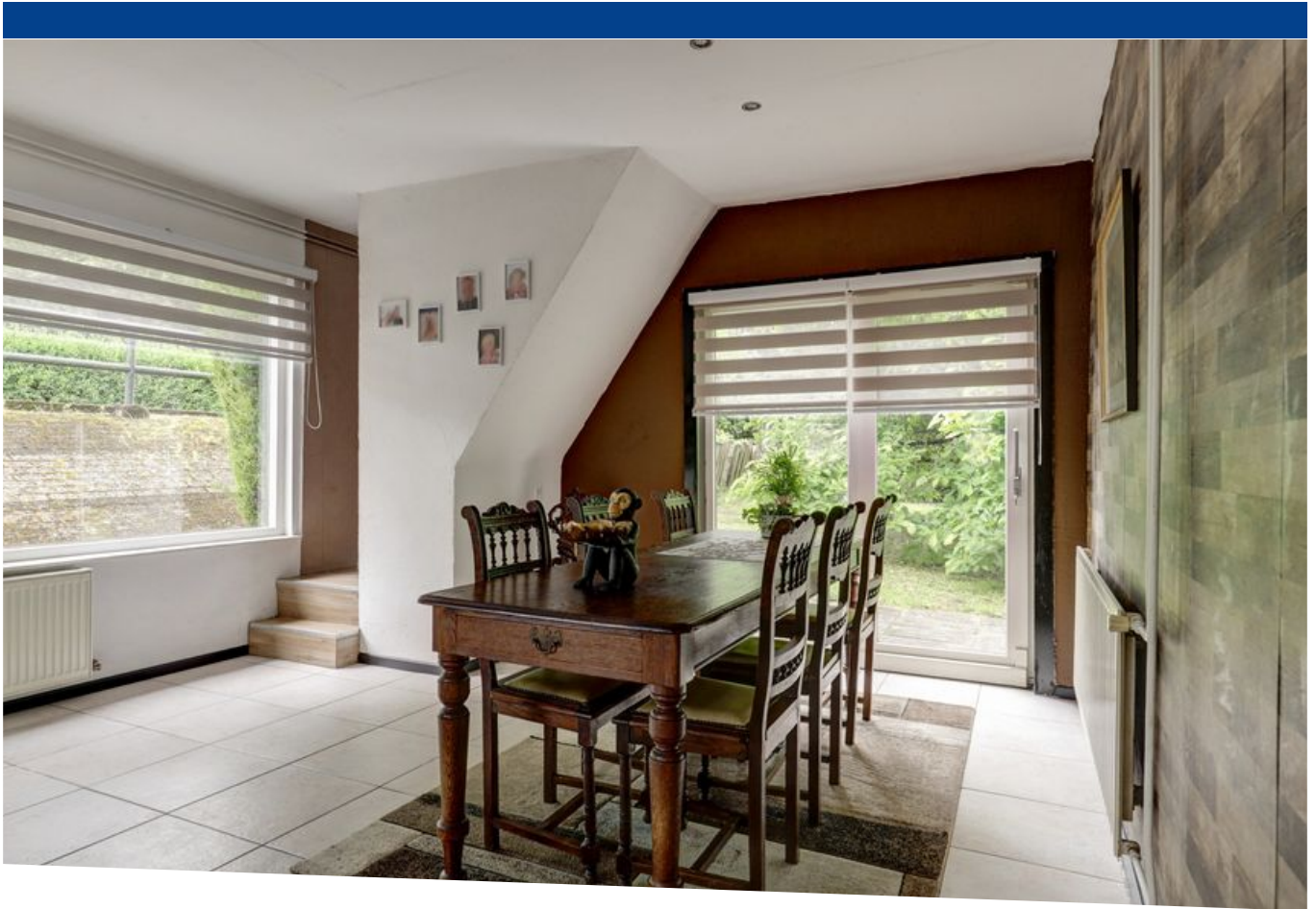


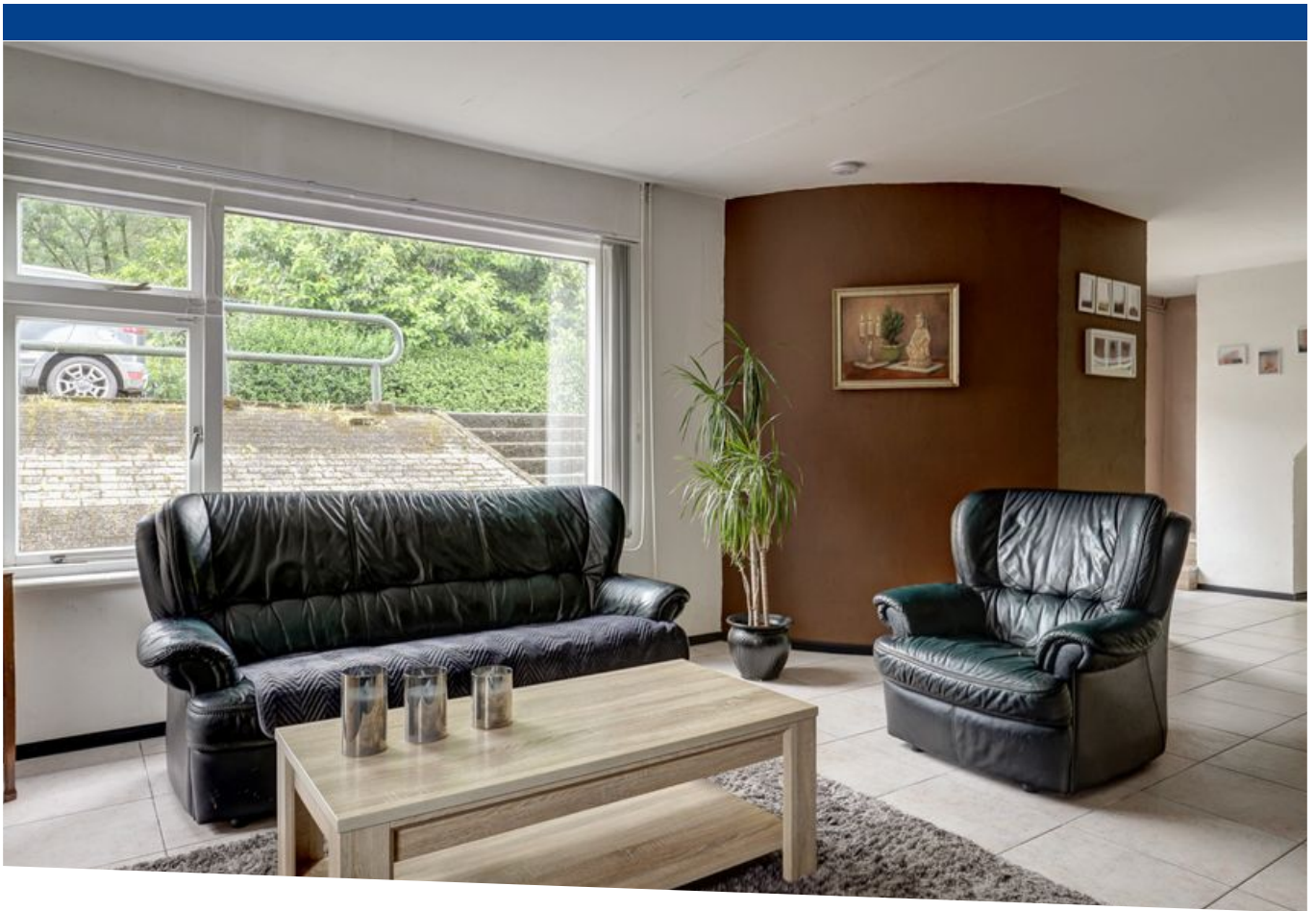


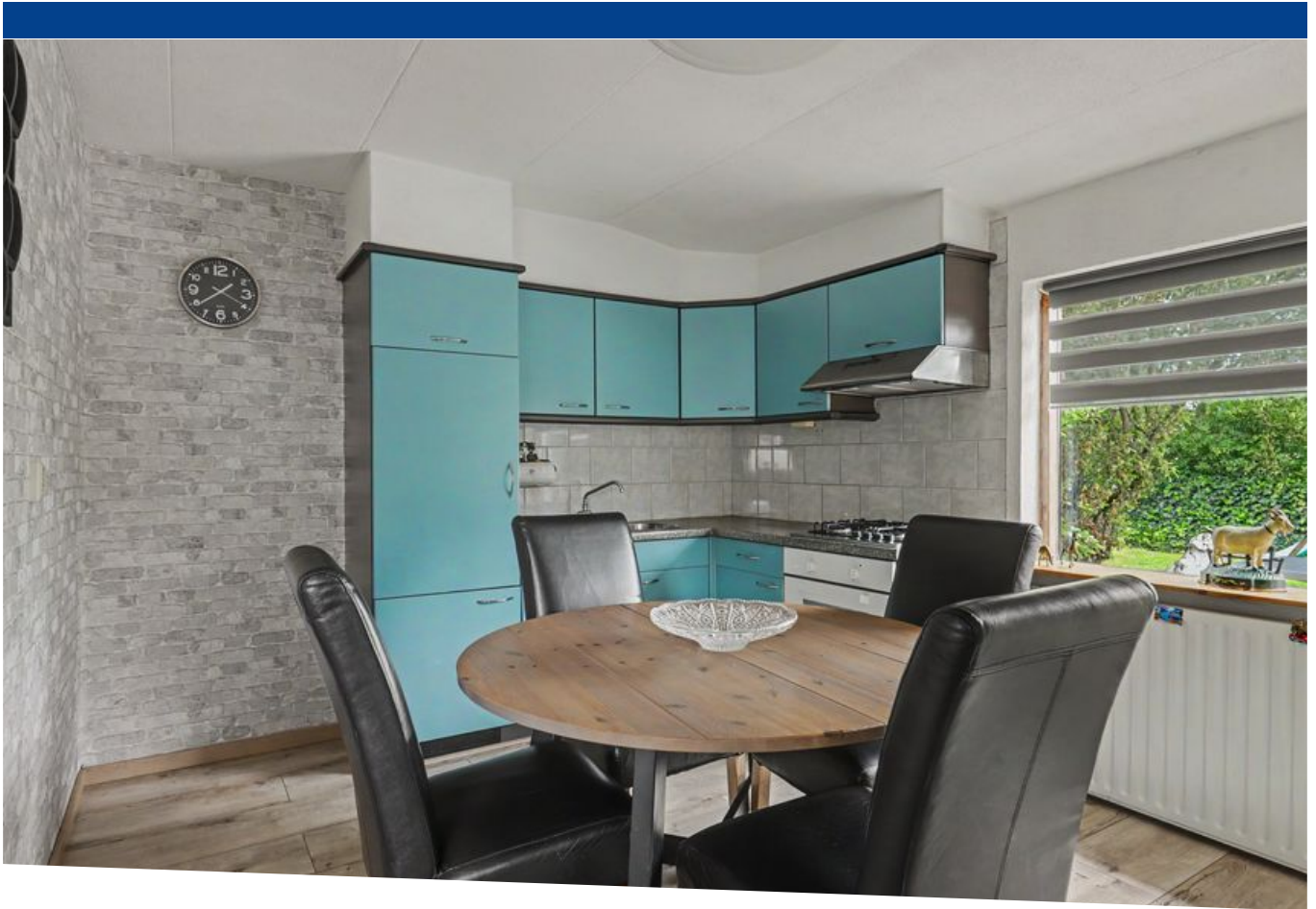


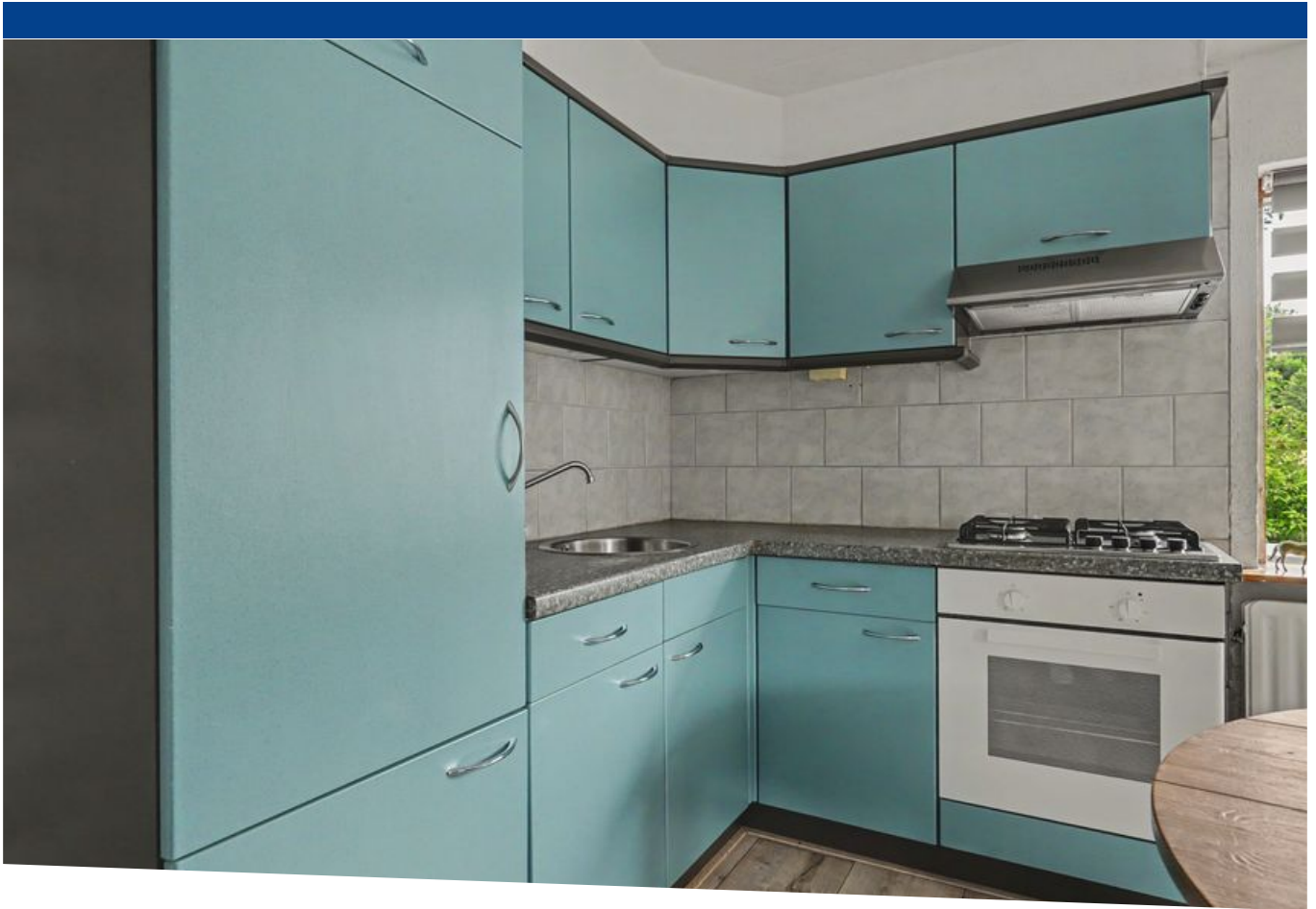


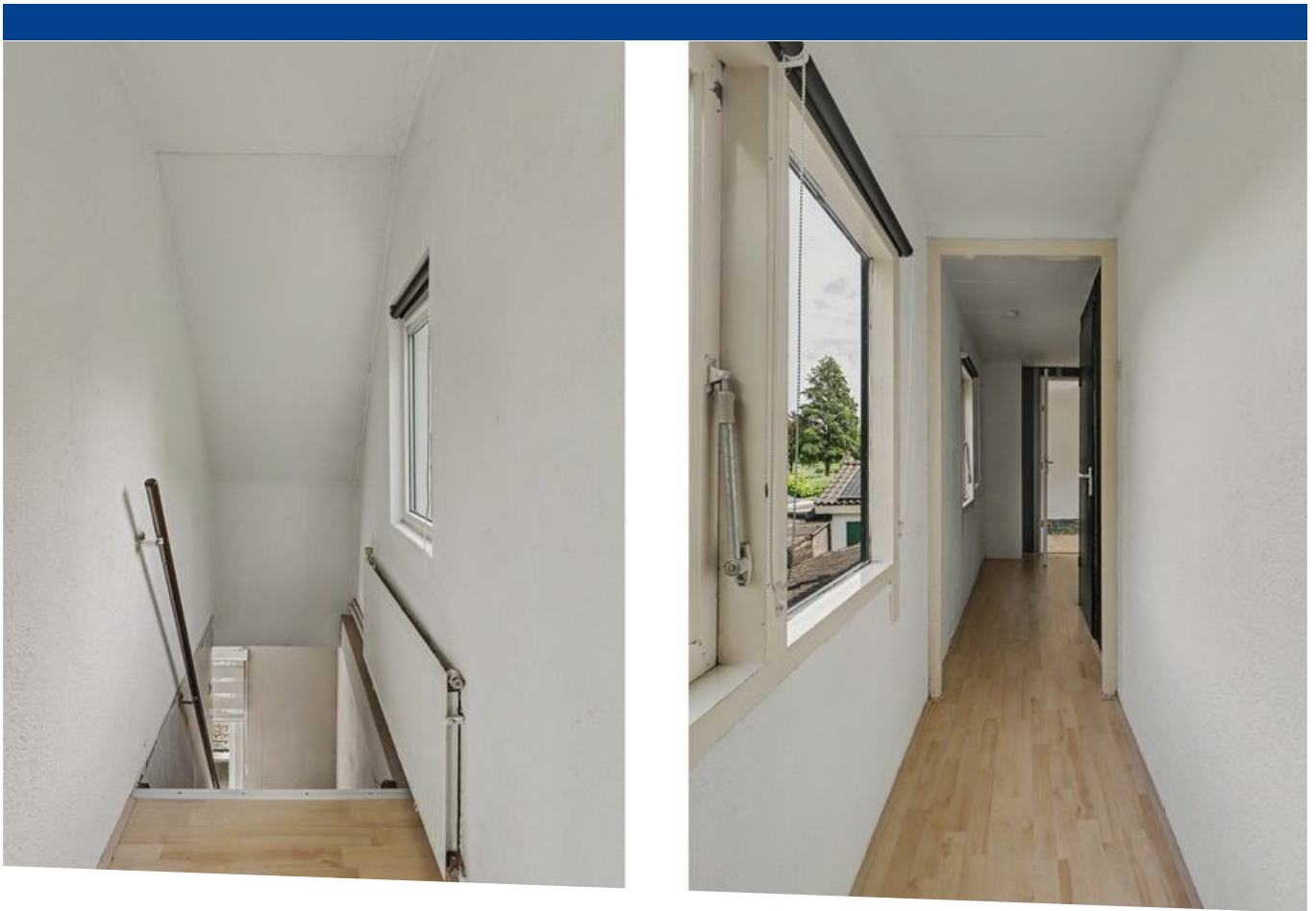


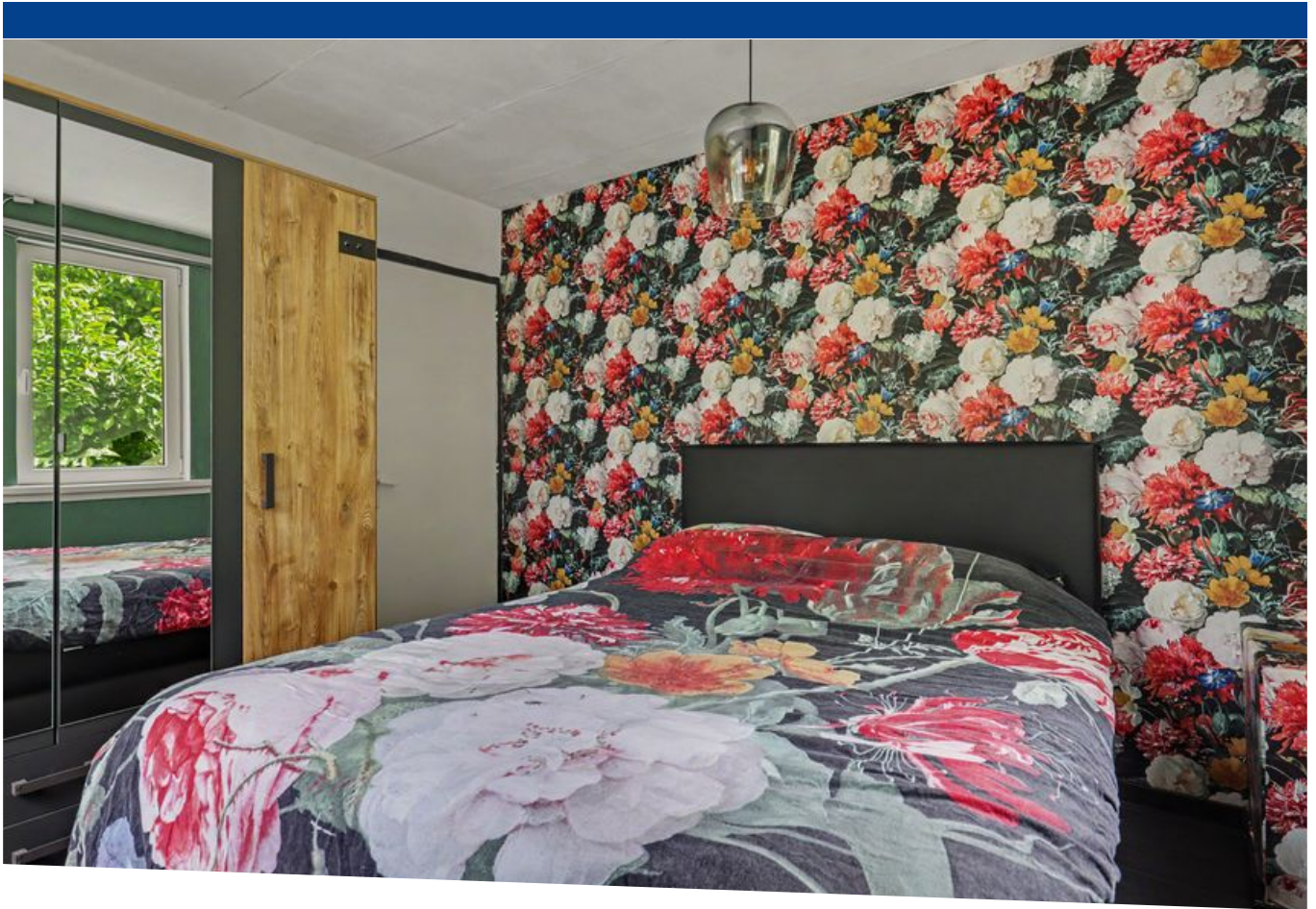


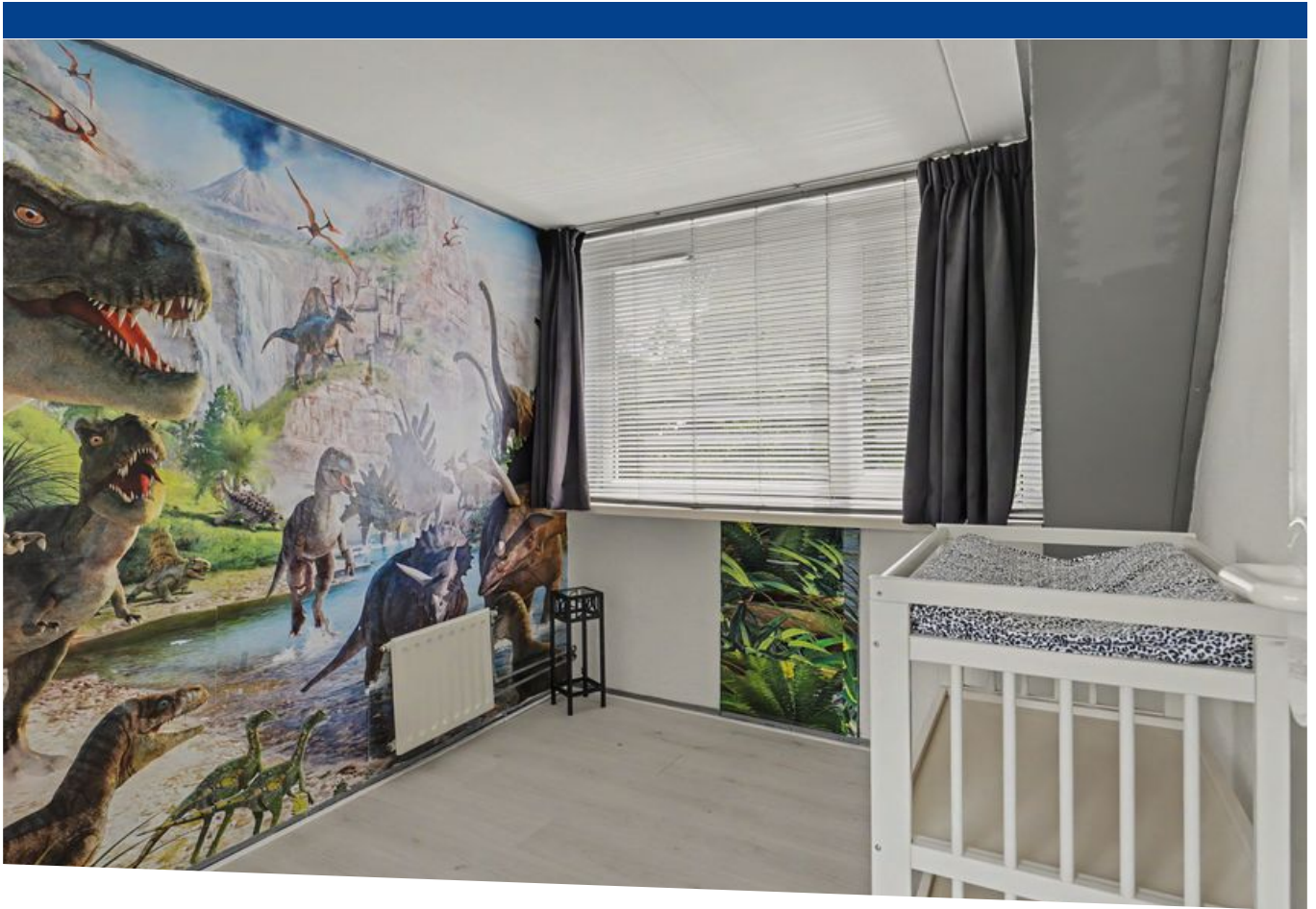




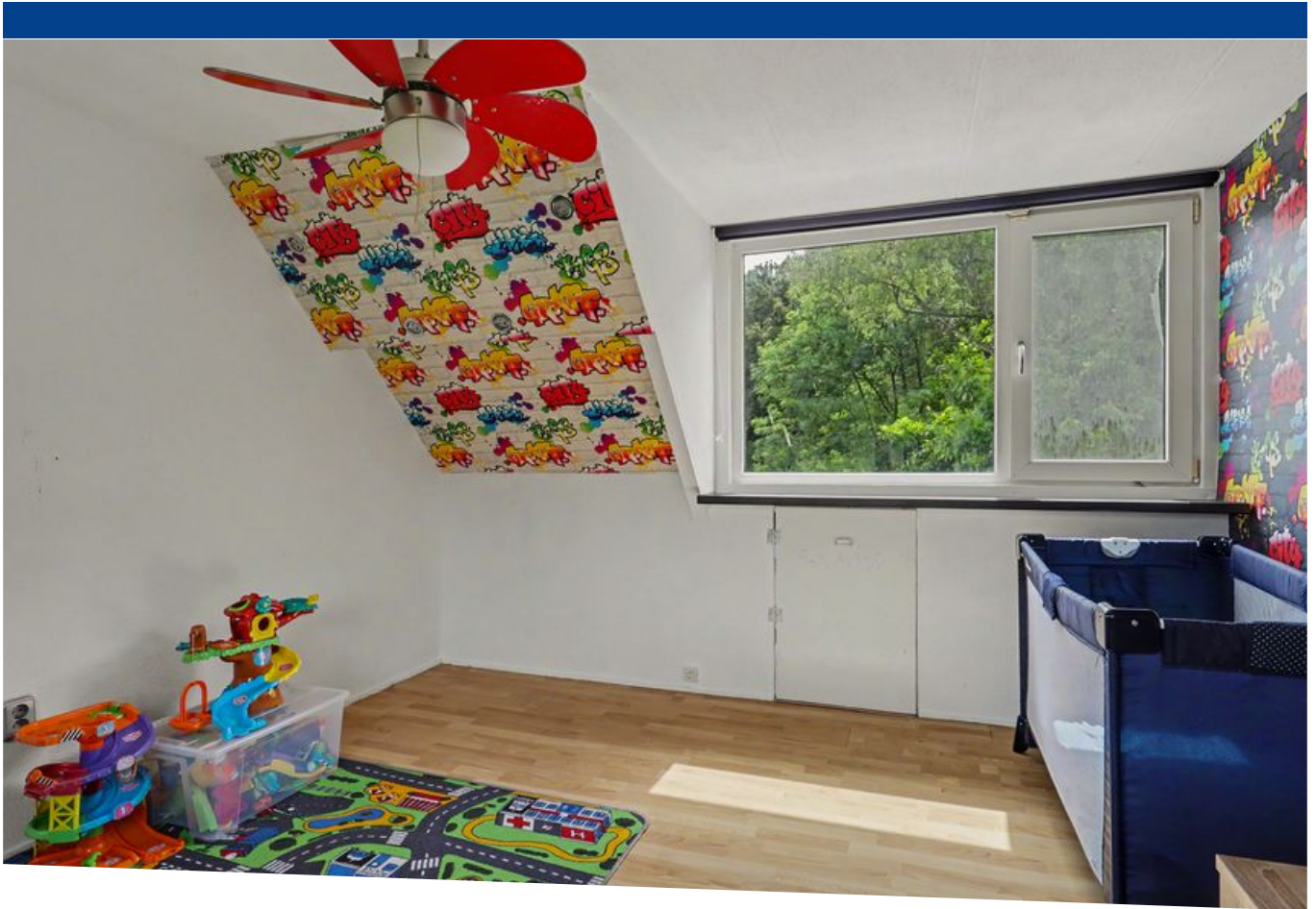


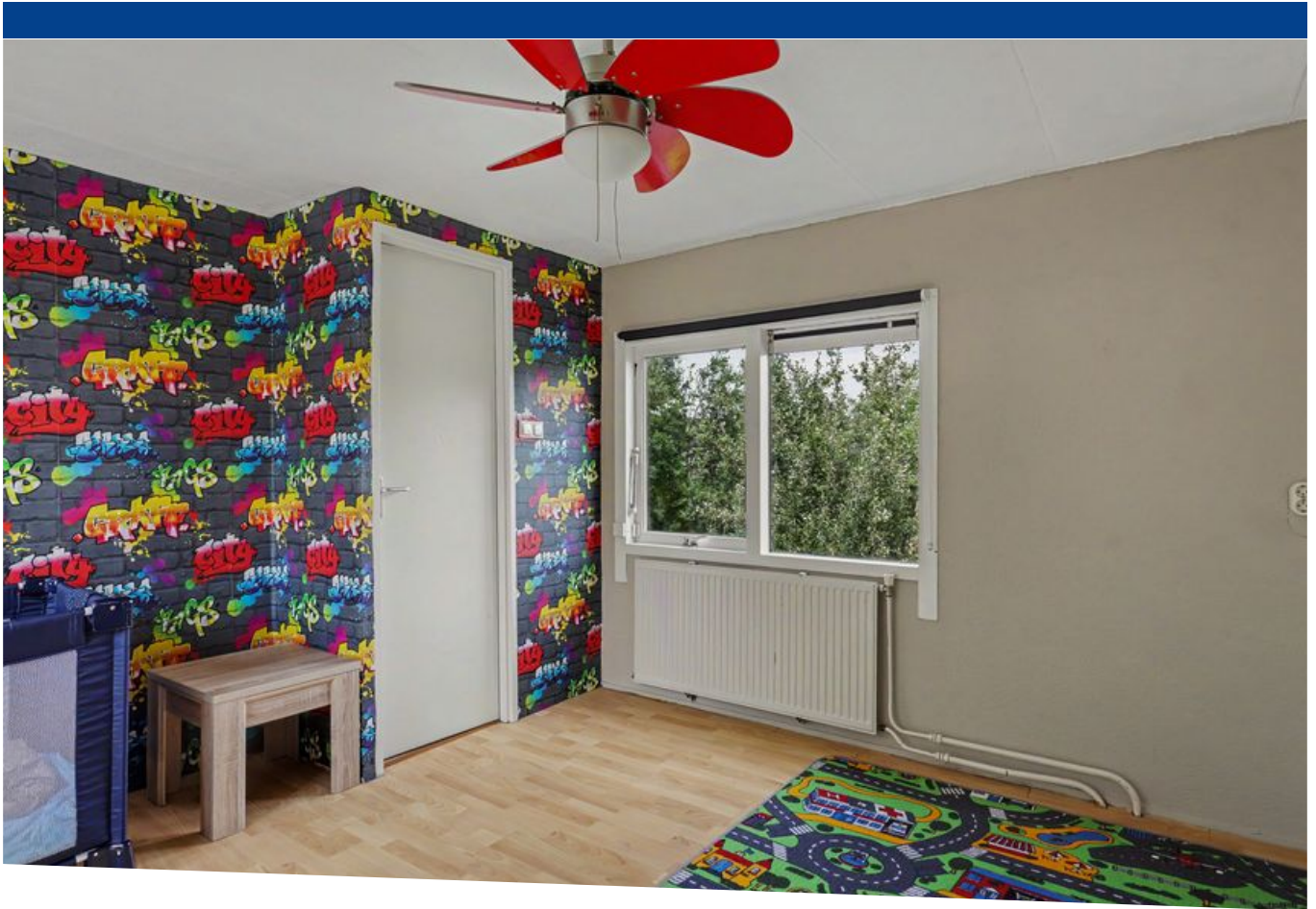






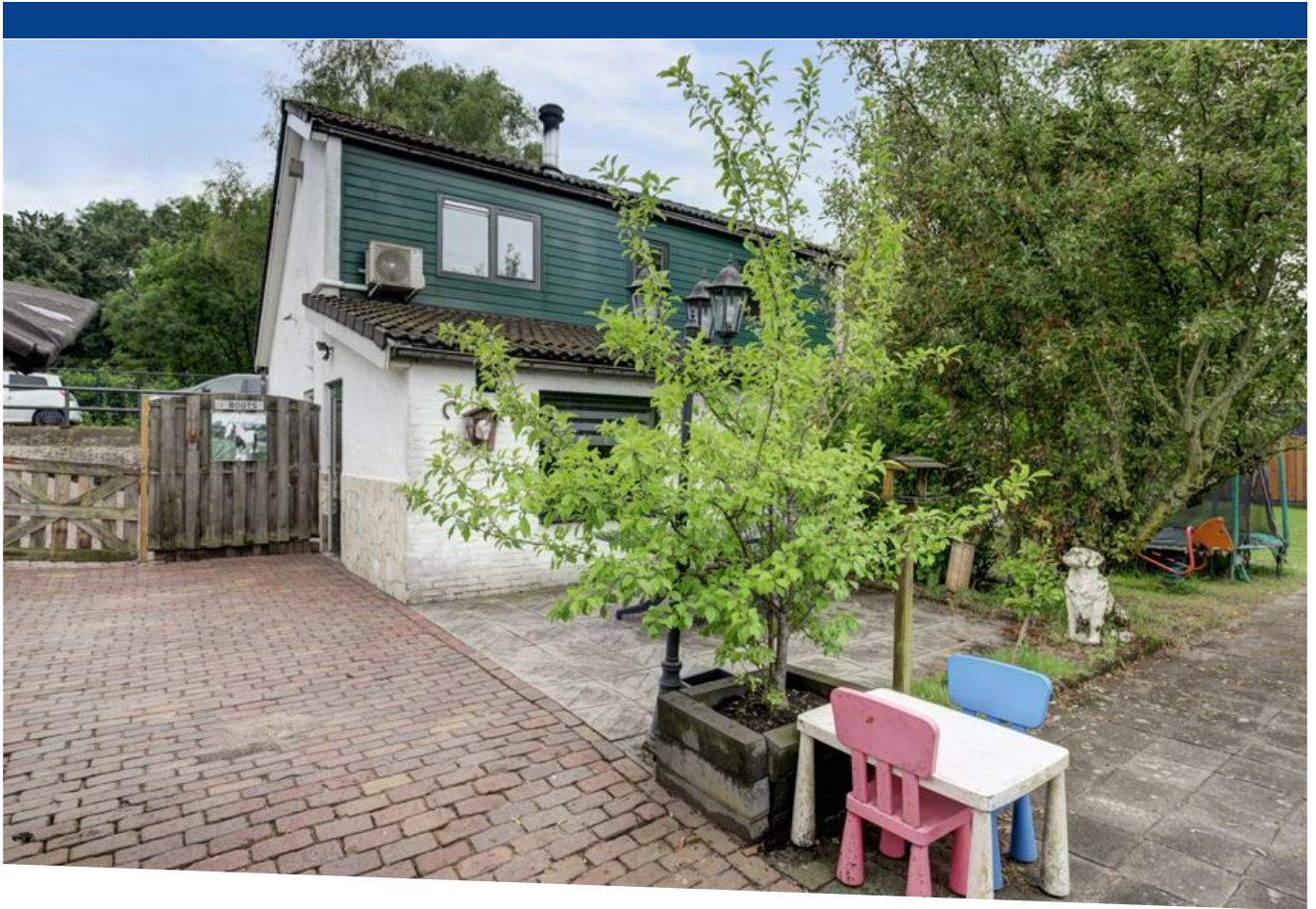


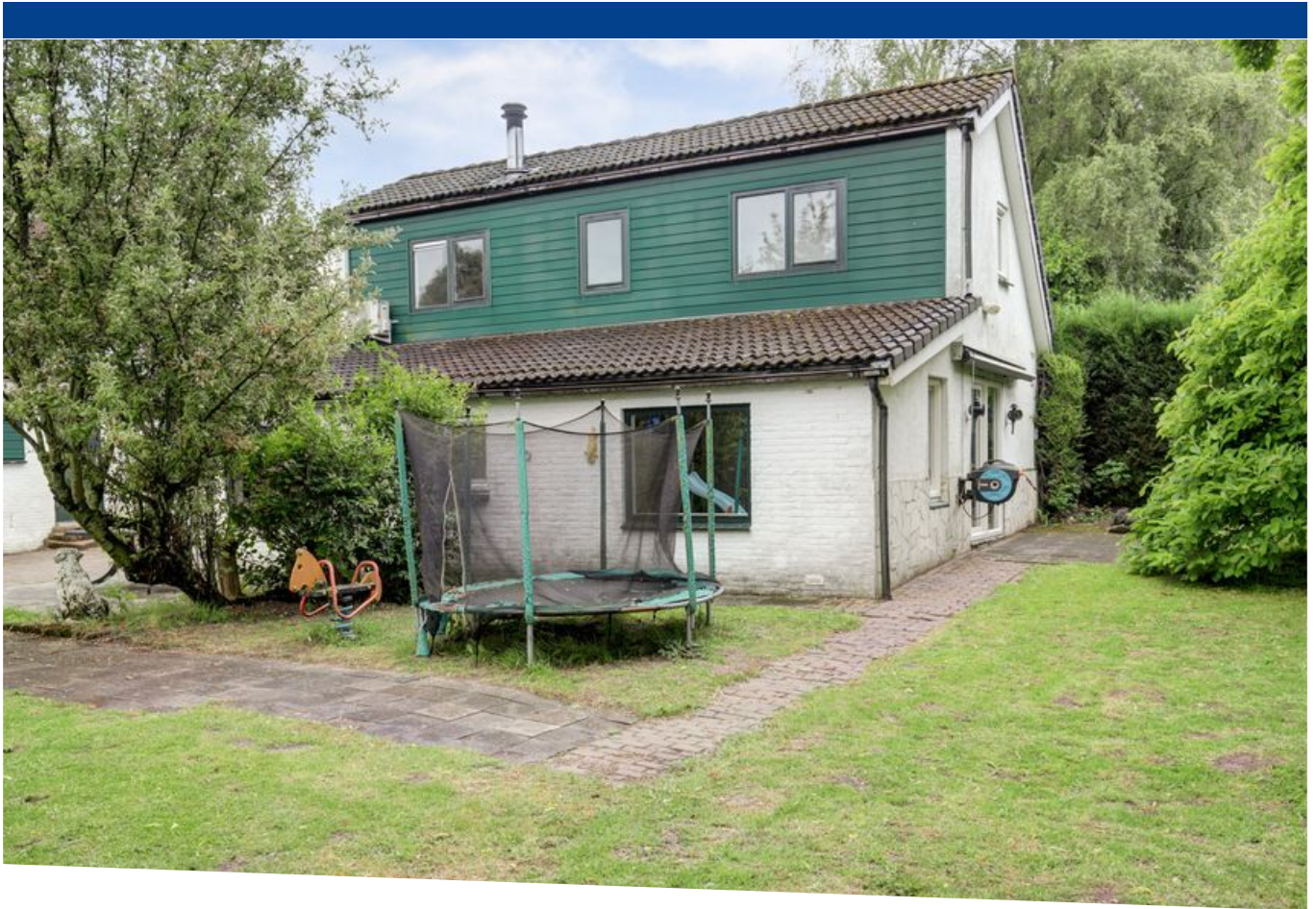




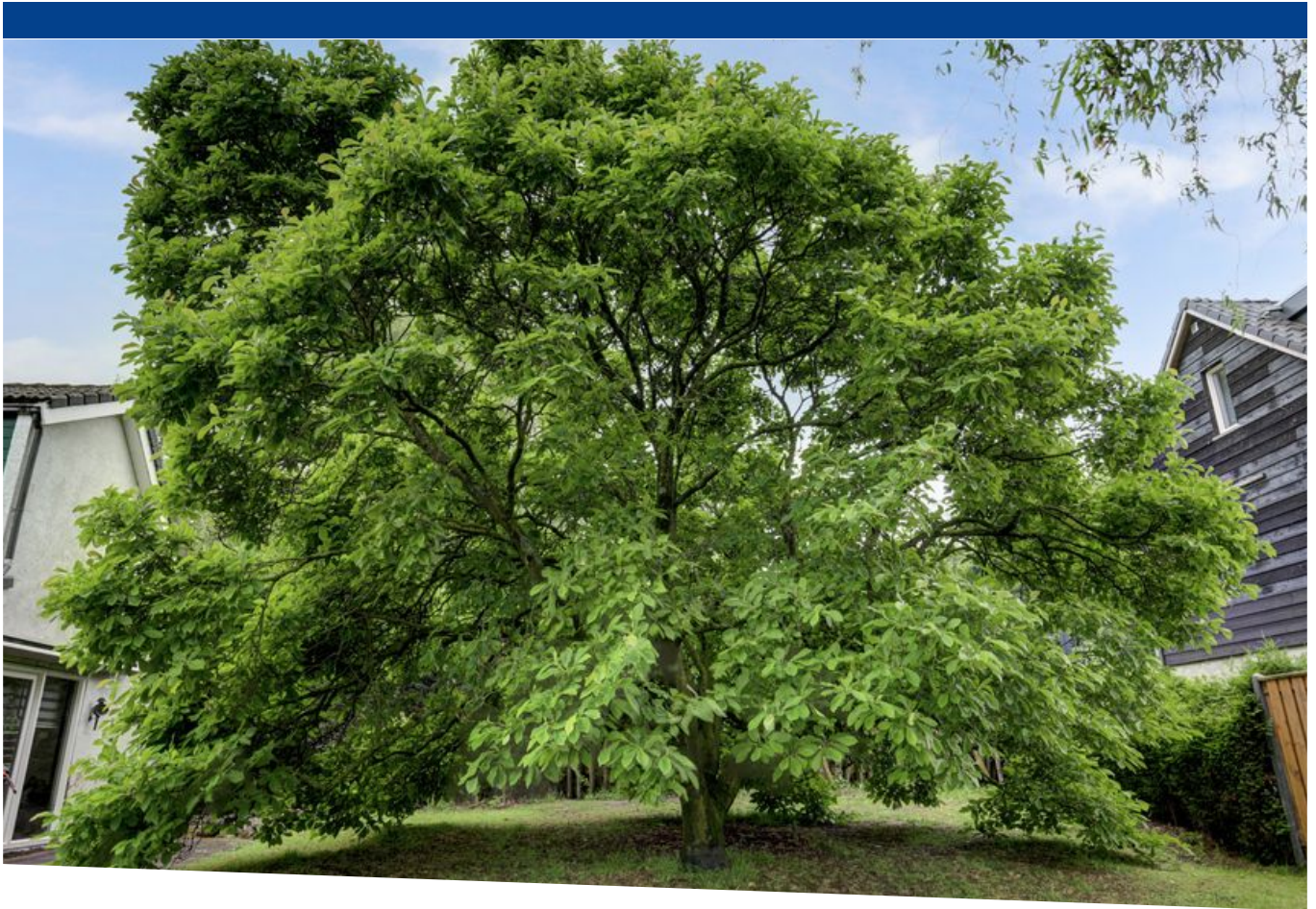


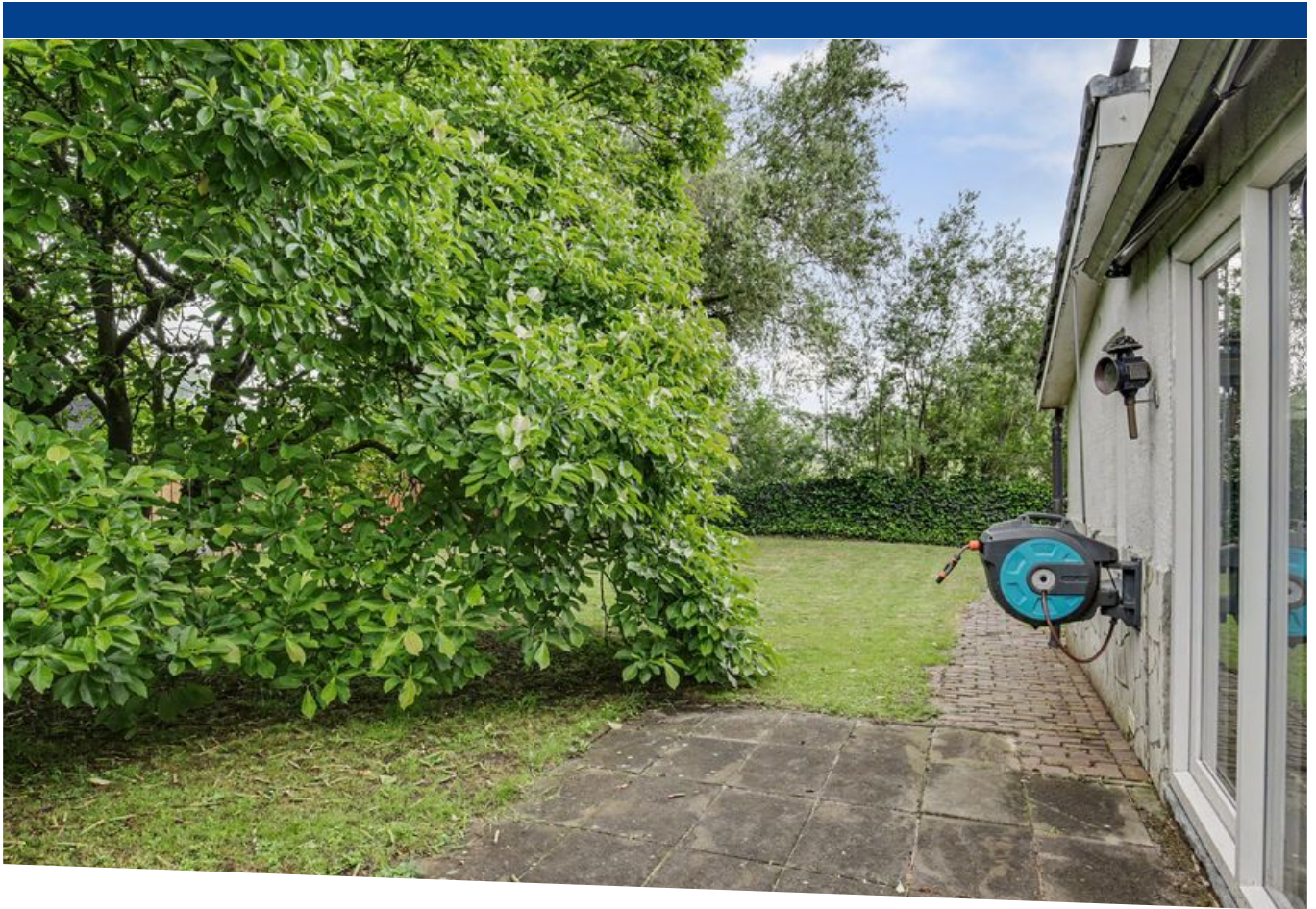


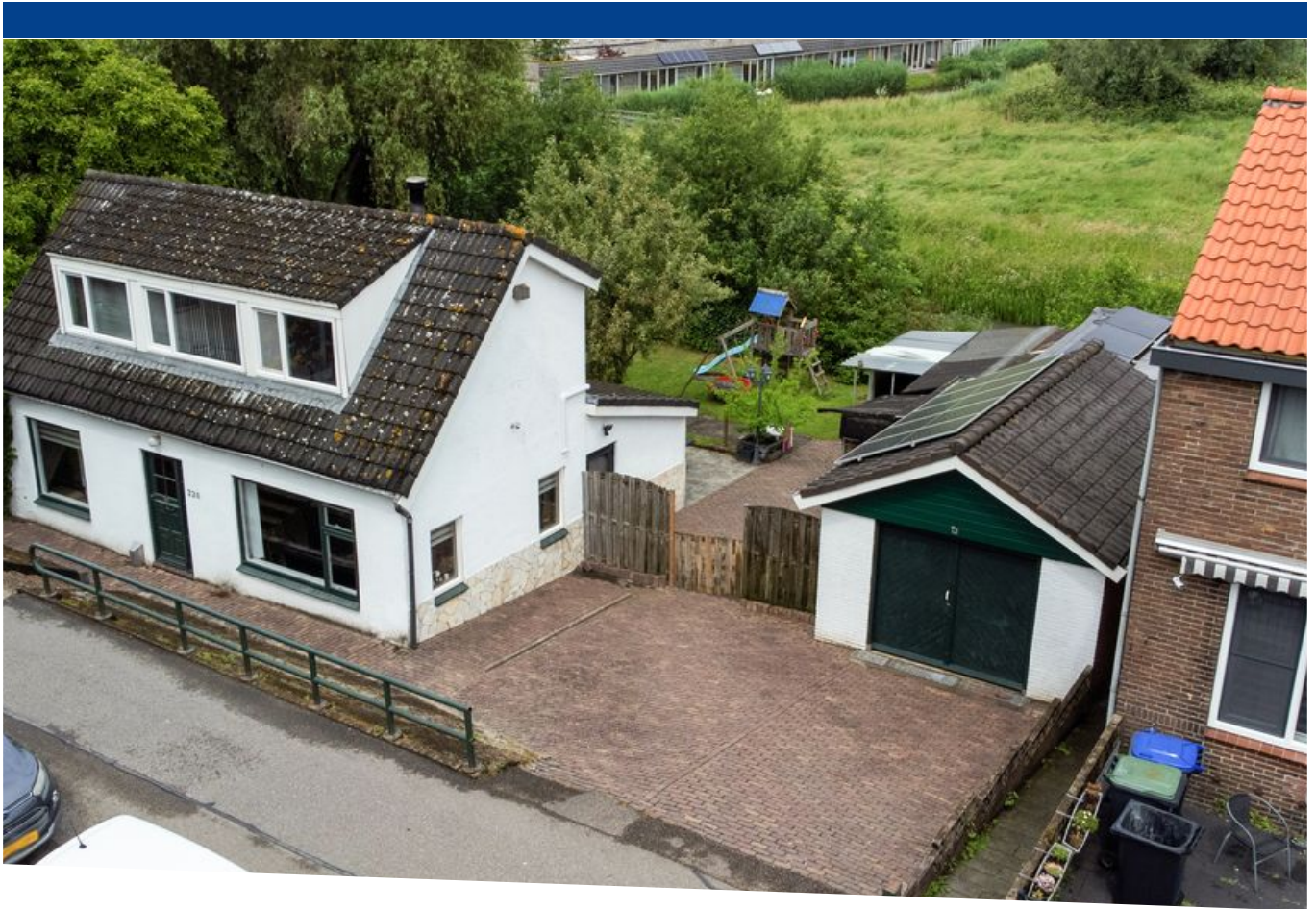














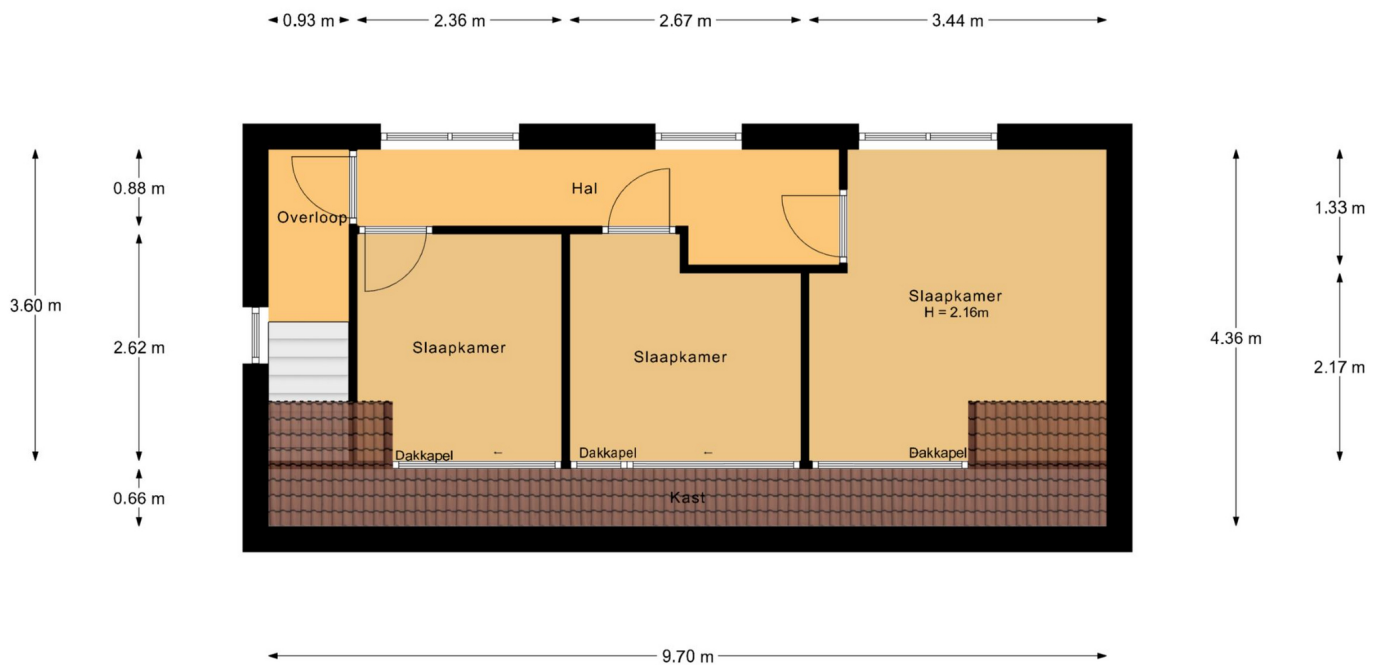




Plattegronden



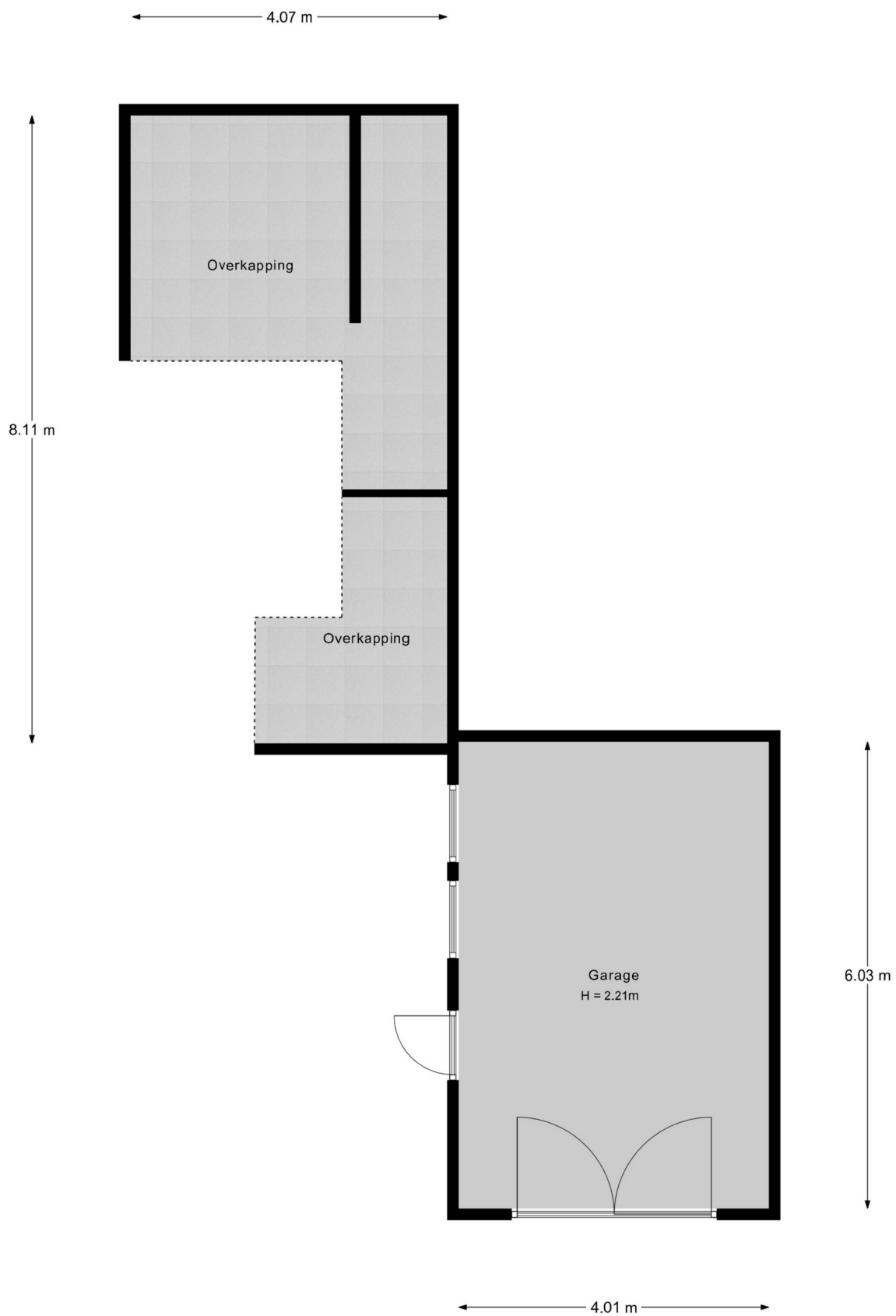
Begane Grond



1e Verdieping

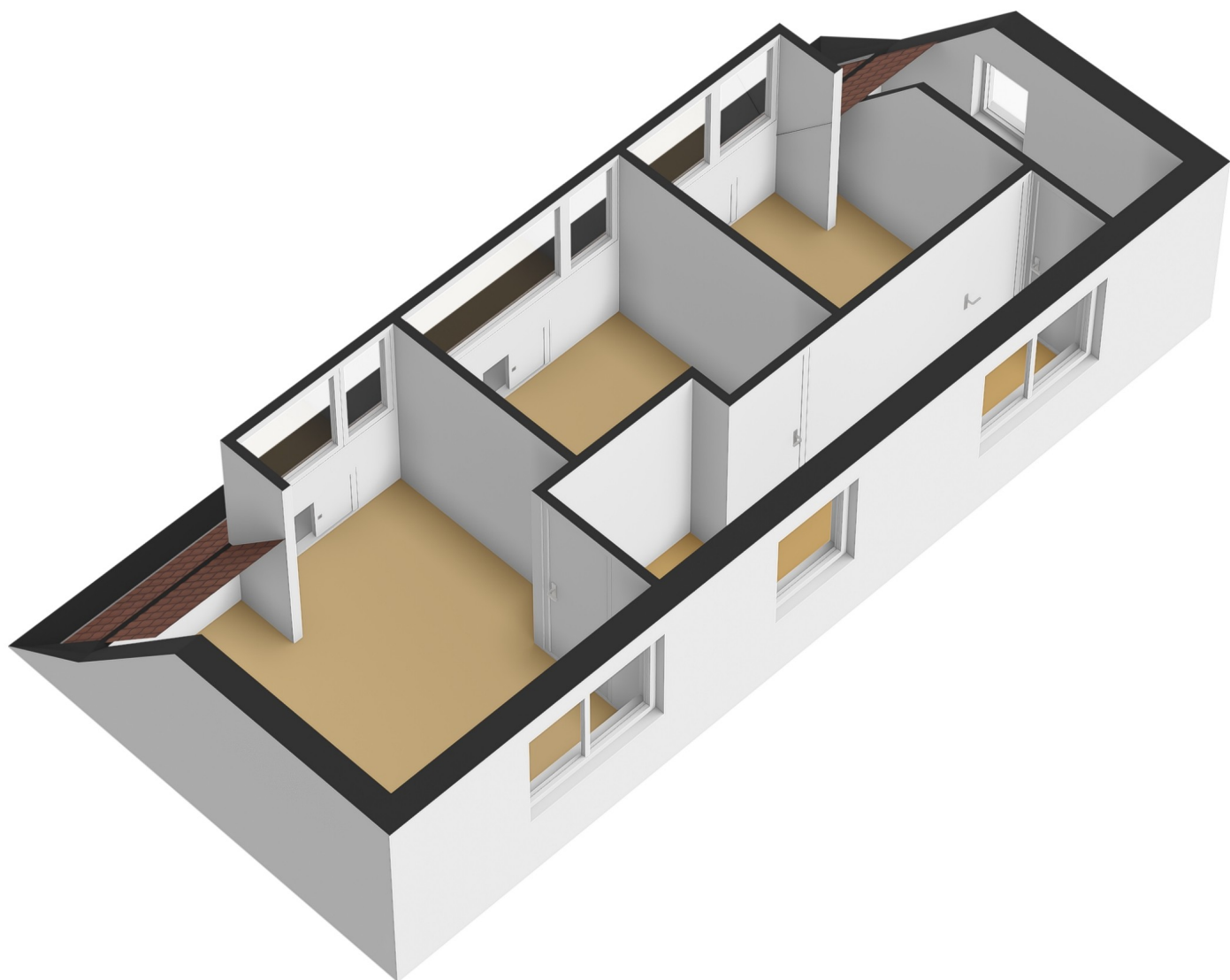


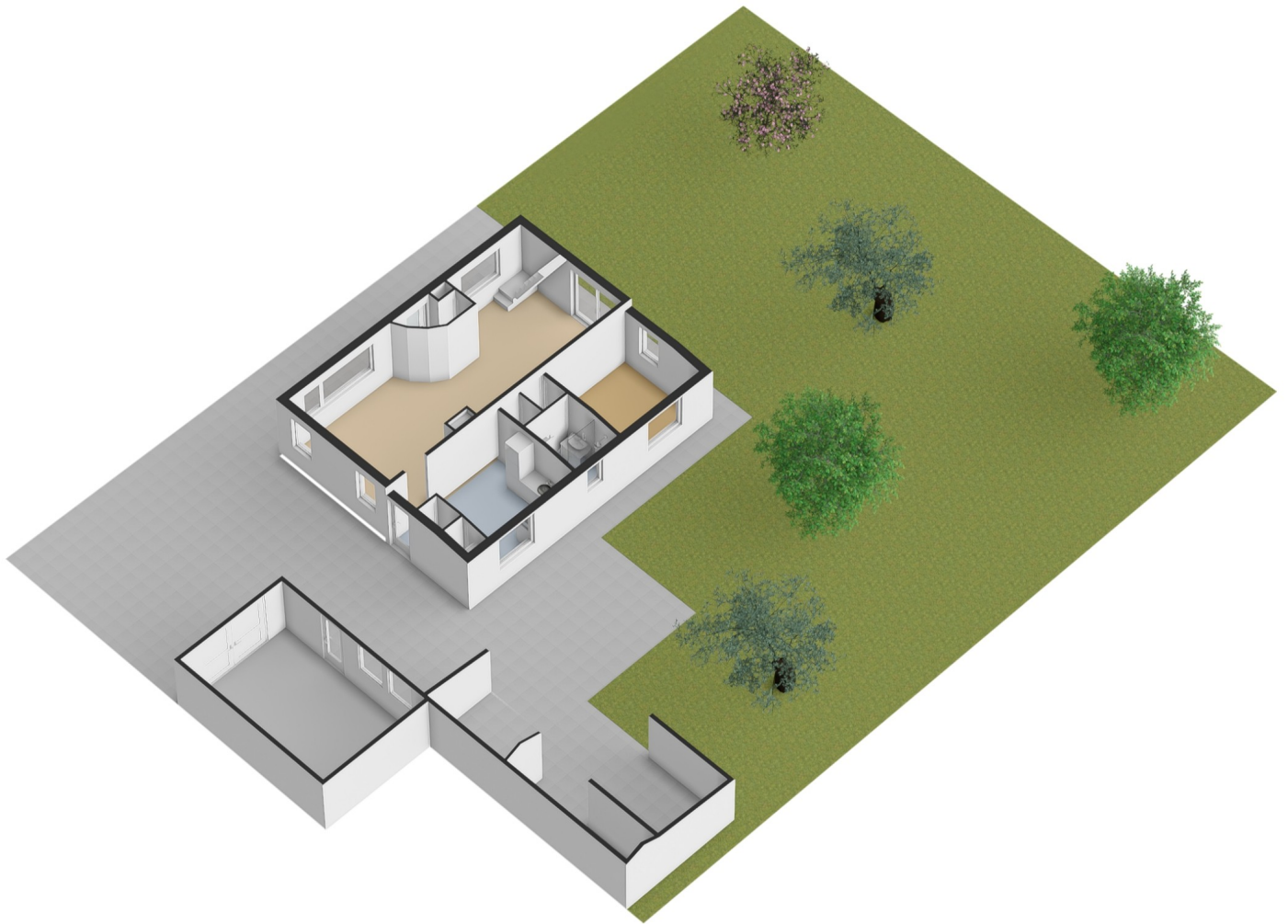
Begane Grond Tuin

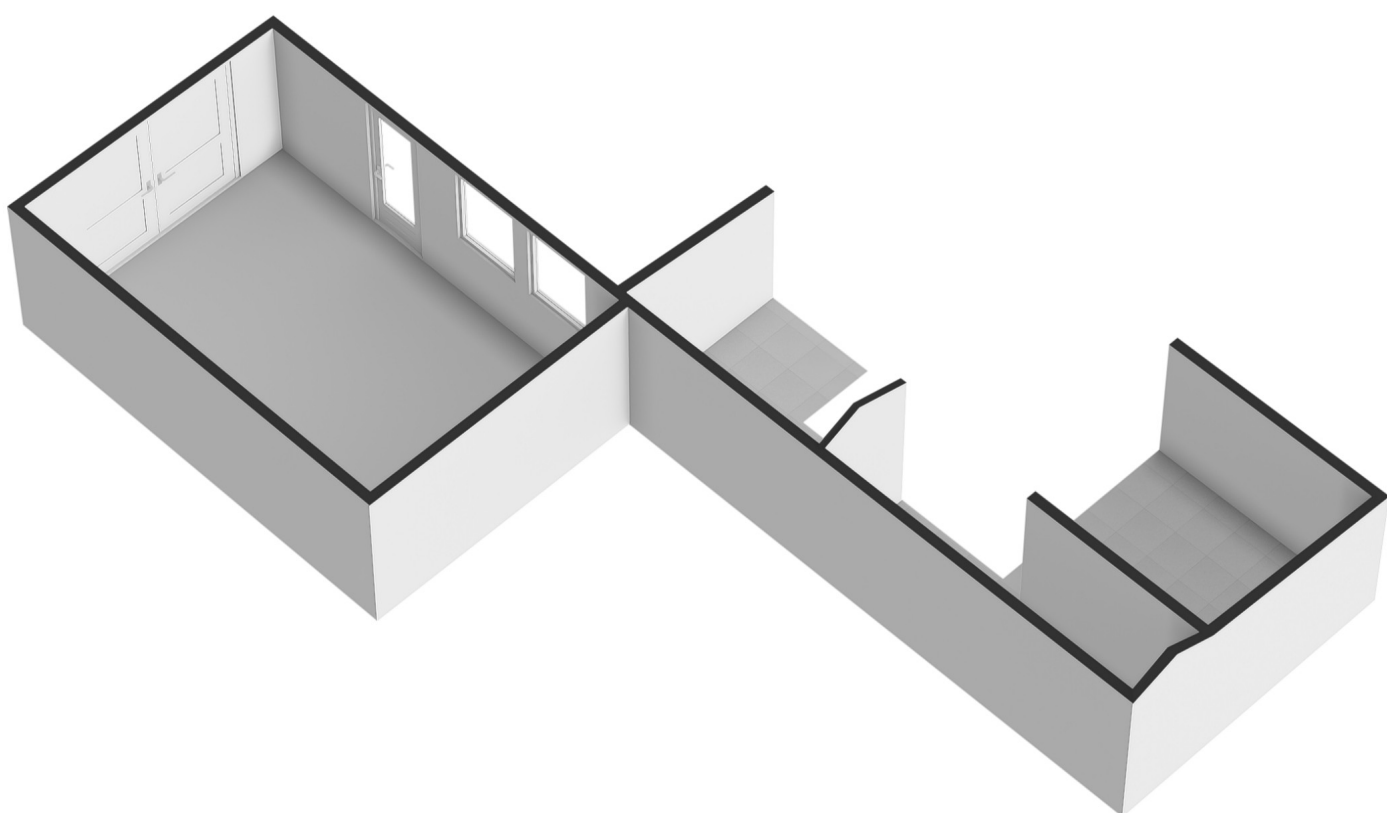


Garage











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