



HOUTENEND 21 | DORDRECHT

Vraagprijs: € 769.500 k.k.

www.houtenend21.nl



Houtenend 21, Dordrecht

WONEN MET ALLURE IN DORDTSE HOUT!

Ruimte, comfort en volop genieten van binnen én buiten! Deze uitstekend onderhouden twee-onder-een-kapwoning met garage, royale woonvertrekken, vier slaapkamers en een heerlijke veranda met buitenhaard biedt alles wat je zoekt voor jarenlang woonplezier. Tel daarbij de zonnige achtertuin op het zuiden op en je begrijpt direct waarom dit een woning is die je gezien moet hebben.

Begane Grond:

Bij binnenkomst word je verwelkomd in een ruime entree met garderobehoek, meterkast en een modern uitgevoerde toiletruimte met zwevend toilet en fonteintje. Vanuit de hal stap je de verrassend royale, Z-vormige woonkamer binnen. Met een oppervlakte van bijna 60 m² is dit een heerlijke leefruimte waar wonen, ontspannen en samen zijn moeiteloos samenkomen. De woonkamer biedt volop plaats voor een comfortabele zithoek én een grote eettafel waar lange avonden met familie en vrienden vanzelfsprekend worden.

De keuken is in 2017 volledig vernieuwd en uitgevoerd in een praktische rechte opstelling. Dankzij de vele kastruimte en de complete inbouwapparatuur is koken hier een waar genoegen. De grote raampartij tot aan de vloer zorgt bovendien voor een prettige lichtinval en een aangename verbinding met buiten.

Vanuit de woning is de garage direct bereikbaar. Deze biedt niet alleen ruimte voor het parkeren van een auto, maar beschikt tevens over de aansluitingen voor wasapparatuur.

Eerste Verdieping:

Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers en een separate toiletruimte. De royale hoofdslaapkamer aan de achterzijde beschikt bovendien over een handige bergkast. De badkamer, eveneens vernieuwd in 2017, is volledig betegeld en uitgerust met een ligbad, douchecabine en een stijlvol wastafelmeubel.

Tweede Verdieping:

De tweede verdieping biedt nog meer ruimte. Op de voorzolder is volop bergruimte aanwezig en bevindt zich de opstelling van de Remeha cv-ketel uit 2024 en de witgoed aansluitingen. Daarnaast tref je hier een vierde, ruime slaapkamer. Dankzij het dakkapel aan de voorzijde en het dakraam aan de zijkant is dit een heerlijke plek die zich uitstekend leent als slaapkamer, thuiswerkplek of hobbyruimte.



Buiten:

Ook buiten is het volop genieten. De fraai aangelegde achtertuin ligt op het zuiden en biedt veel privacy dankzij de volwassen beplanting en het ontbreken van directe achterburen. De sfeervolle veranda vormt het verlengstuk van de woning en is een heerlijke plek om tot rust te komen. Met de aanwezige buitenhaard kun je hier bovendien tot in de late uurtjes genieten van lange zomeravonden en gezellige momenten met vrienden en familie.

De woning is gelegen in de geliefde wijk Dordtse Hout, een groene en ruim opgezette woonomgeving aan de oostzijde van Dordrecht. De wijk staat bekend om haar rustige karakter, goede voorzieningen, scholen, sportfaciliteiten en de nabijheid van recreatiegebied de Nieuwe Dordtse Biesbosch. Daarnaast zijn uitvalswegen, openbaar vervoer en het historische centrum van Dordrecht eenvoudig bereikbaar. Een ideale woonomgeving voor gezinnen die ruimte, rust en bereikbaarheid willen combineren.

Bijzonderheden:

- * Fraai onderhouden
- * Heerlijk ruime woon-/eetkamer van bijna 60 m²
- * 14 Zonnepanelen
- * MV vervangen in 2024
- * Mogelijkheid om te parkeren achter de woning
- * Rustig gelegen in de wijk

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. Onzerzijds 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	€ 769.500 k.k.
Status	Beschikbaar
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, 2-onder-1-kapwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	2000
Soort dak	Samengesteld dak bedekt met pannen

Oppervlakte en Inhoud

Woonoppervlakte	177 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	20 m ²
Externe Bergruimte	5 m ²
Overige inpandige ruimte	19 m ²
Perceeloppervlakte	292 m ²
Inhoud	685 m ³

Indeling

Aantal kamers	5 (4 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 2 aparte toiletten
Badkamervoorzieningen	1 douche, 1 ligbad en 1 wastafelmeubel
Aantal woonlagen	3 woonlagen
Voorzieningen	Dakraam, glasvezel kabel, mechanische ventilatie, Kabel TV en zonnepanelen

Energie

Definitief energielabel	
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Verwarming	Cv-ketel
Warm water	Cv-ketel
Type ketel	Combiketel Remeha gas gestookt uit 2024, eigendom

Kadastrale gegevens

Dordrecht Q 9169

Oppervlakte

292 m²

Omvang

Geheel perceel

Eigendomssituatie

Volle eigendom

Buitenruimte

Ligging

Aan rustige weg, in woonwijk en vrij uitzicht

Tuin

Achtertuintuin en voortuin

Achtertuintuin

99 m² (14.34m diep en 6.87m breed)

Ligging tuin

Gelegen op het zuiden

Bergruimte

Schuur/berging

Vrijstaande stenen berging (1)

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid

Op eigen terrein en openbaar parkeren

Garage

Soort garage

Inpandig

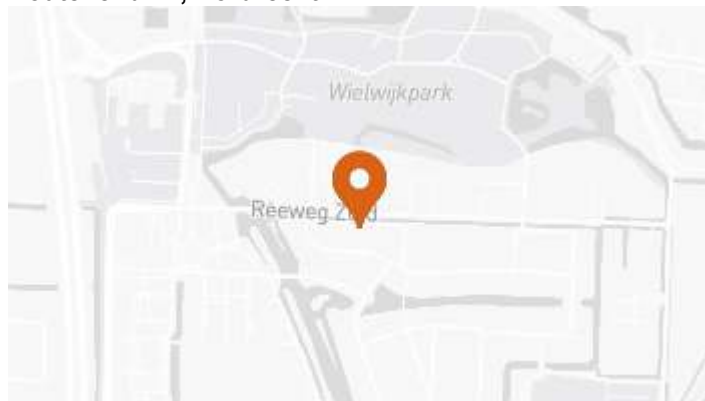
Capaciteit

1 auto

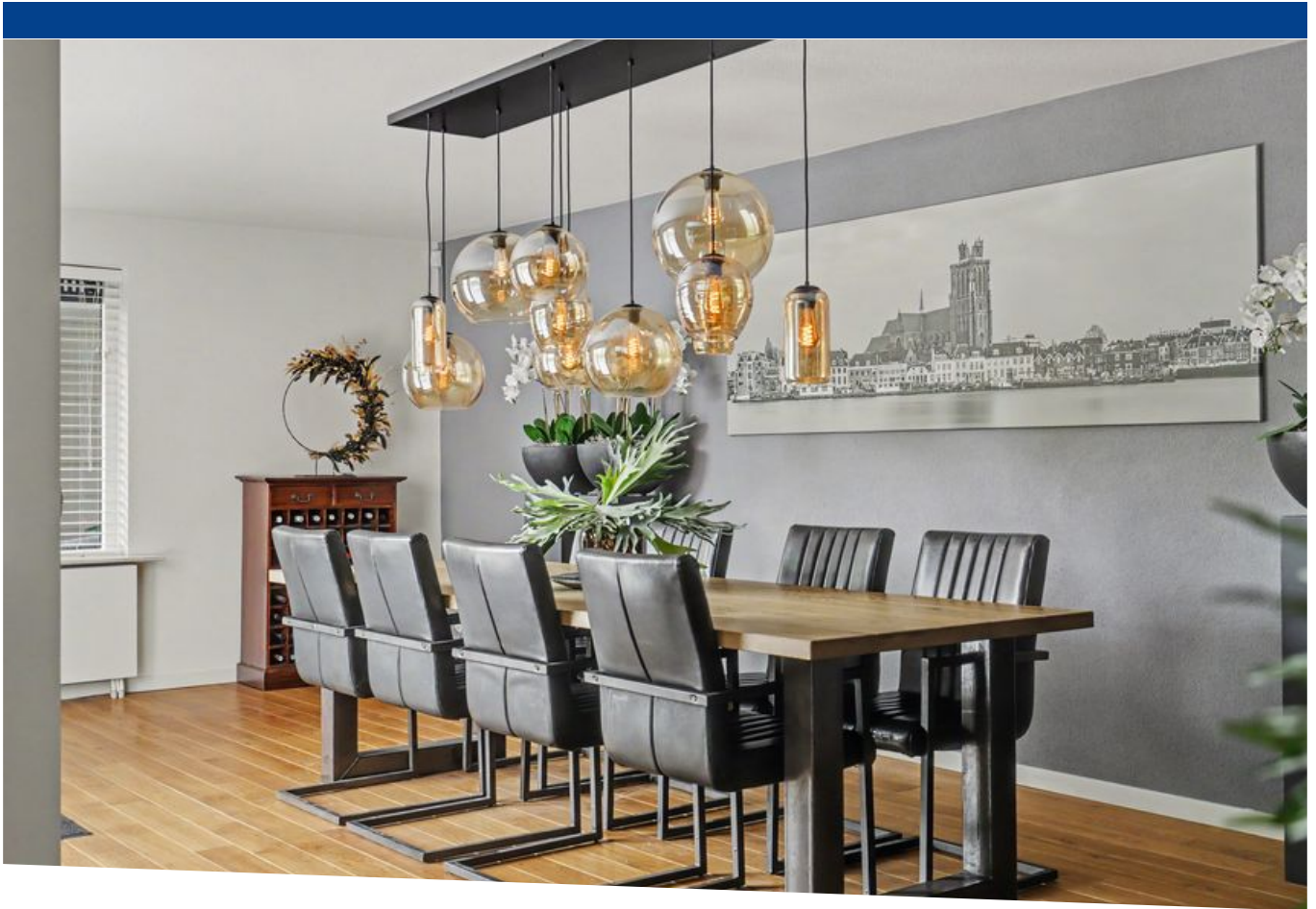
Voorzieningen

Voorzien van elektra

Houtenend 21, Dordrecht





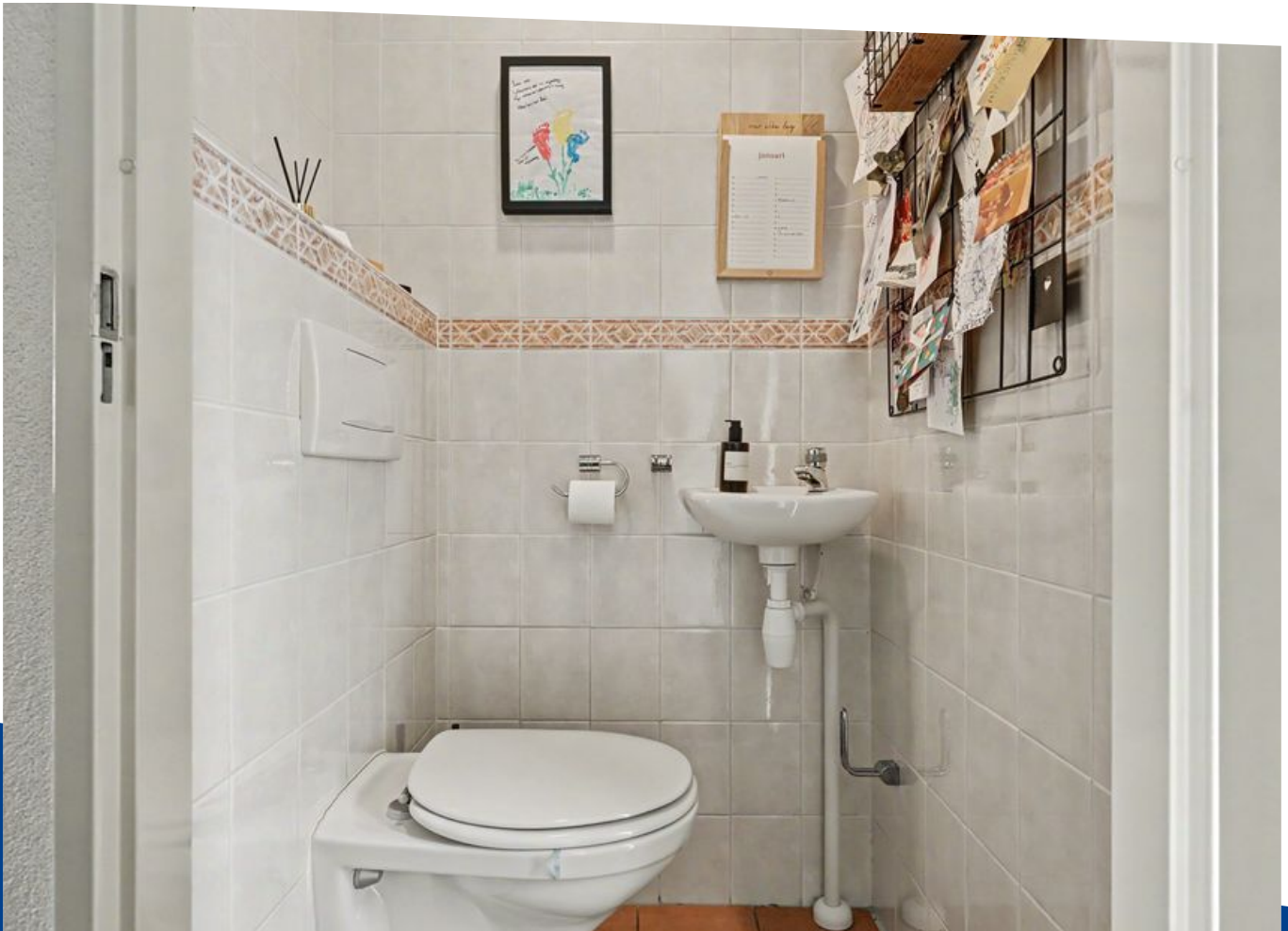
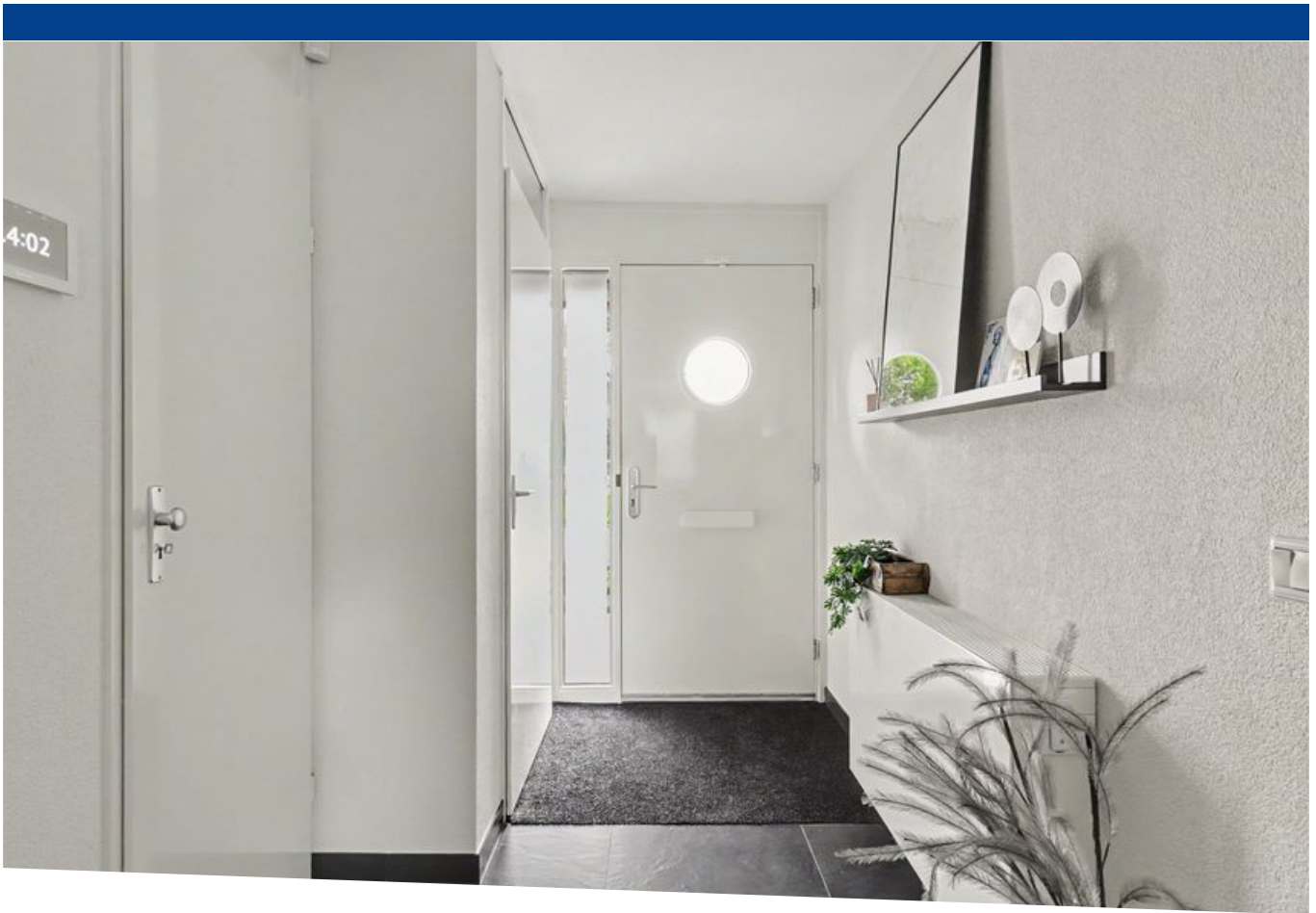


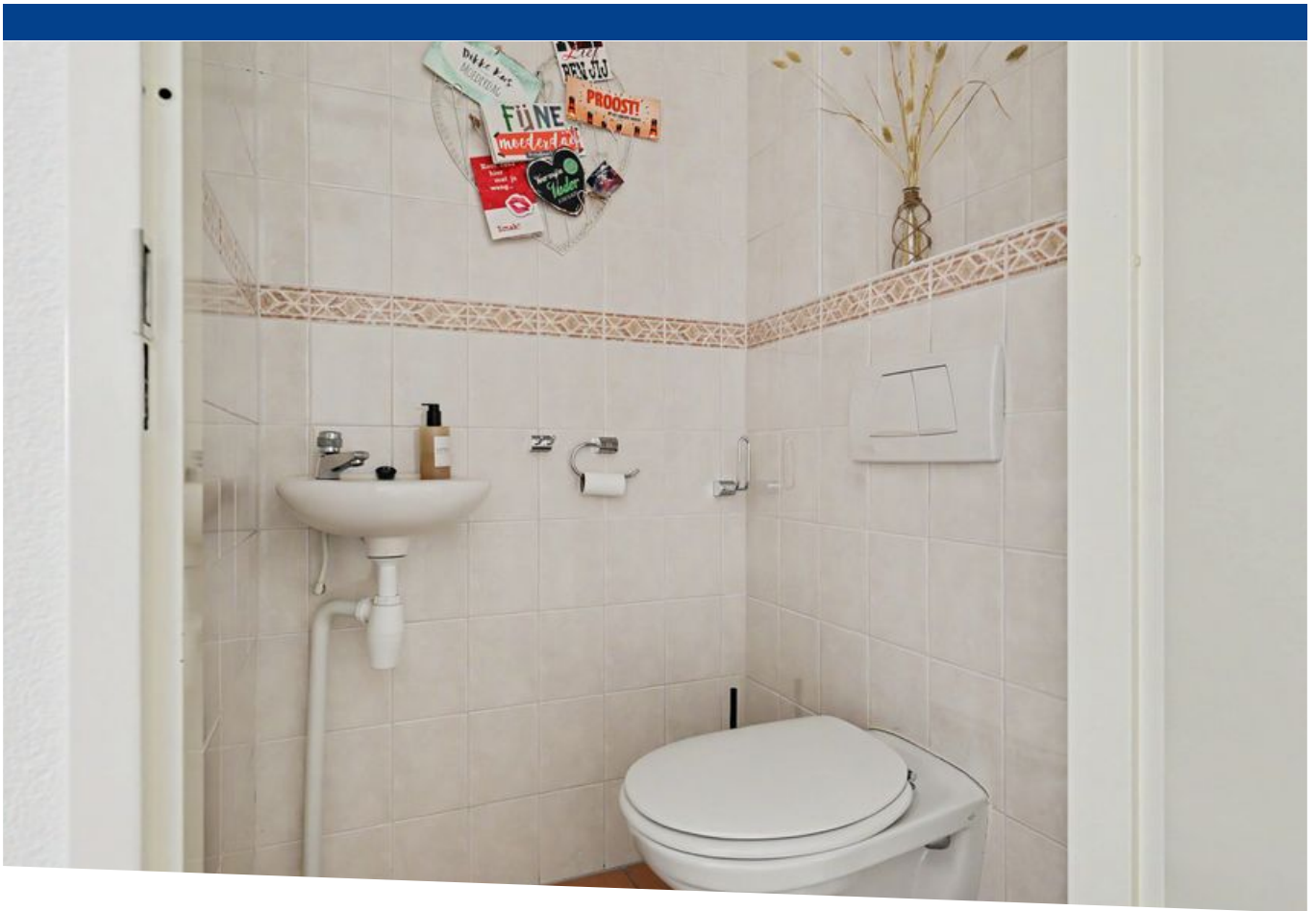


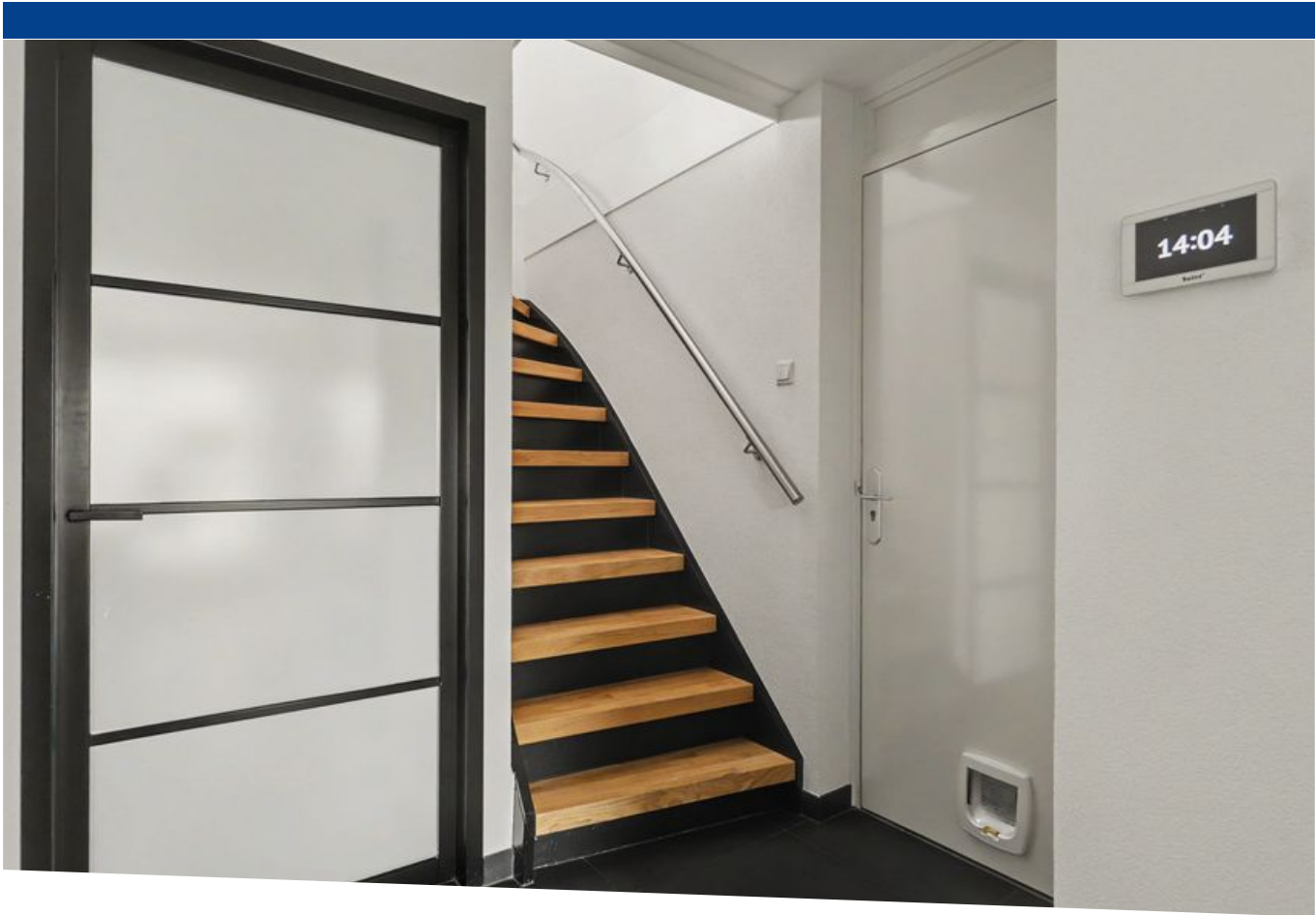


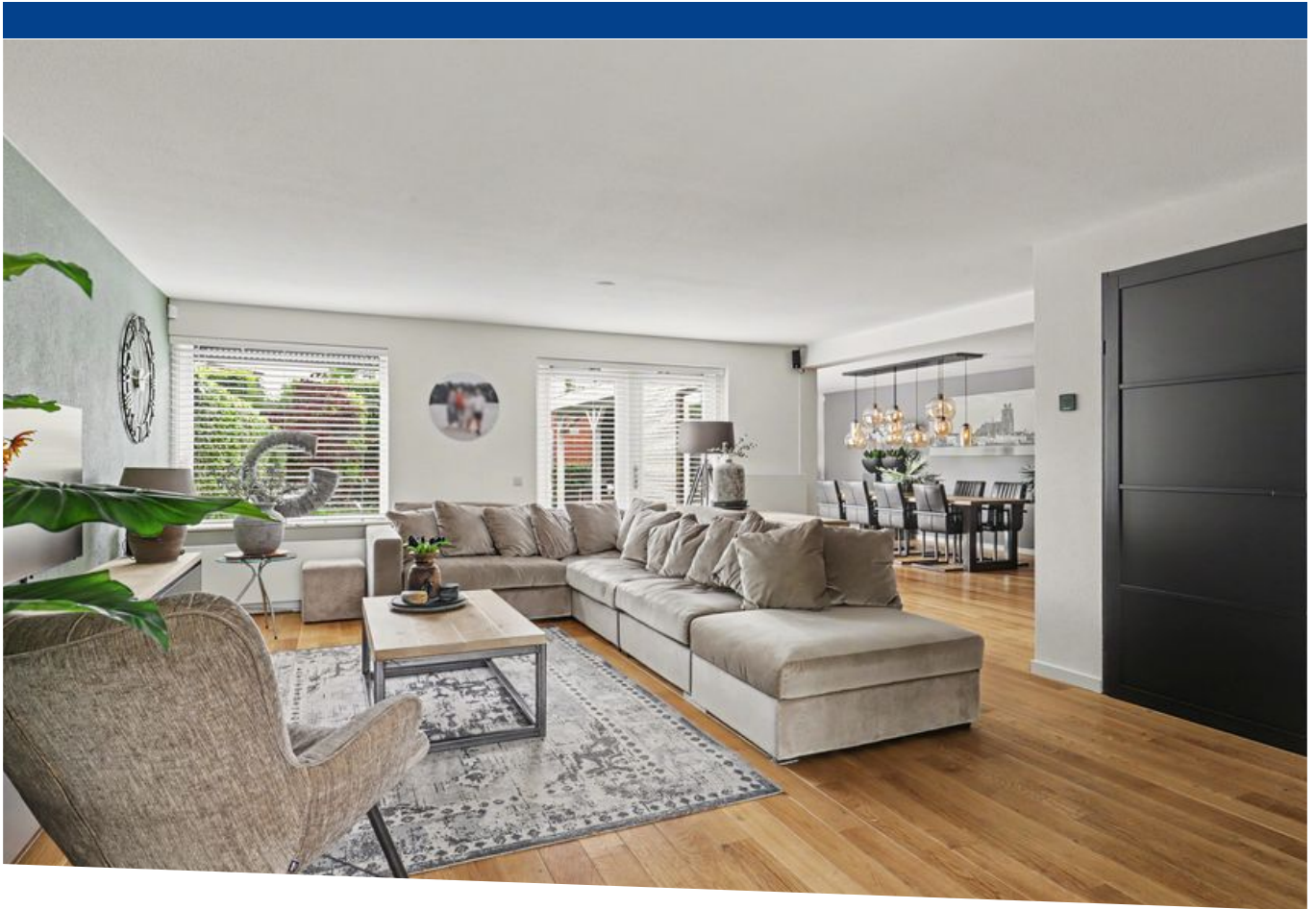


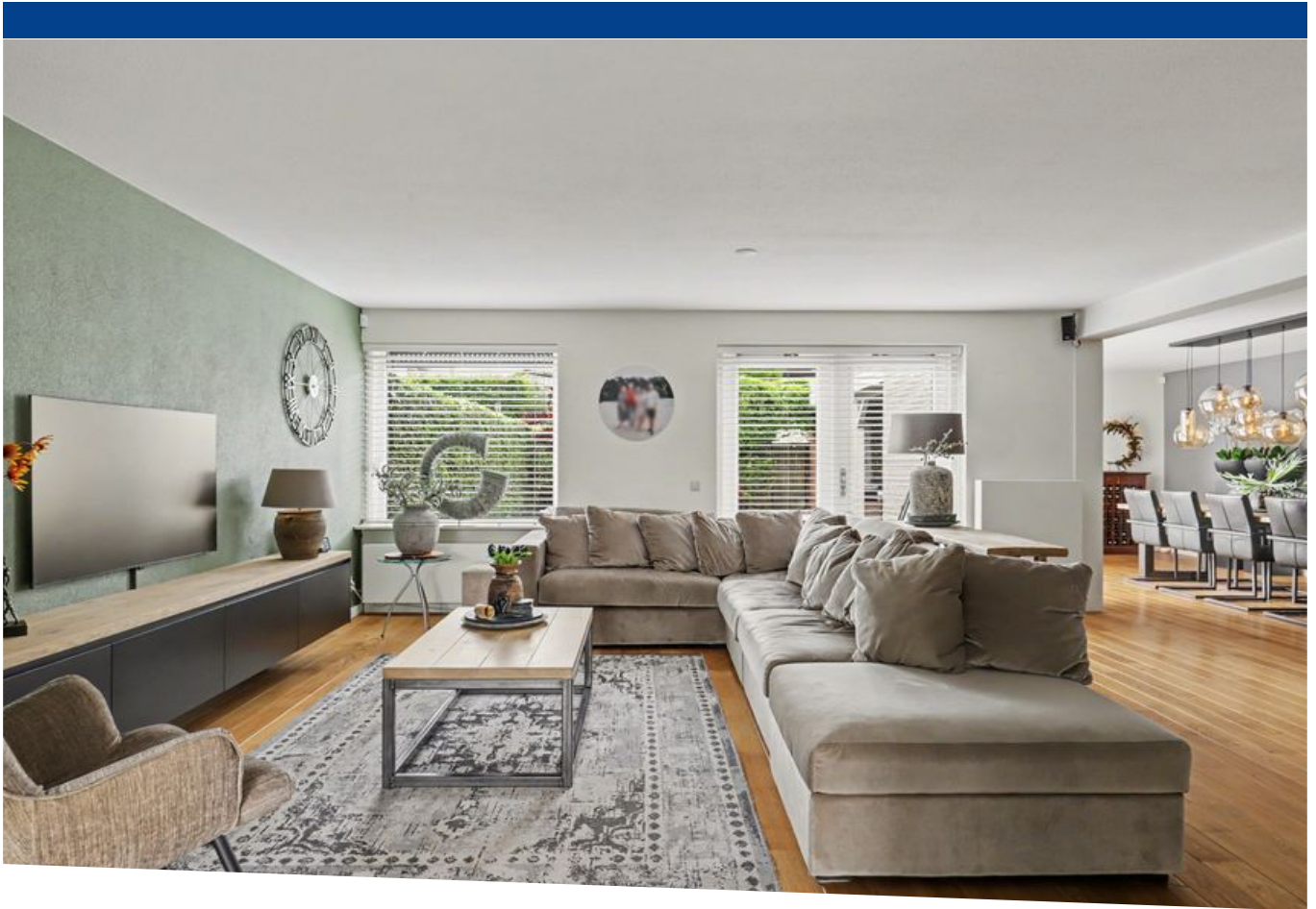


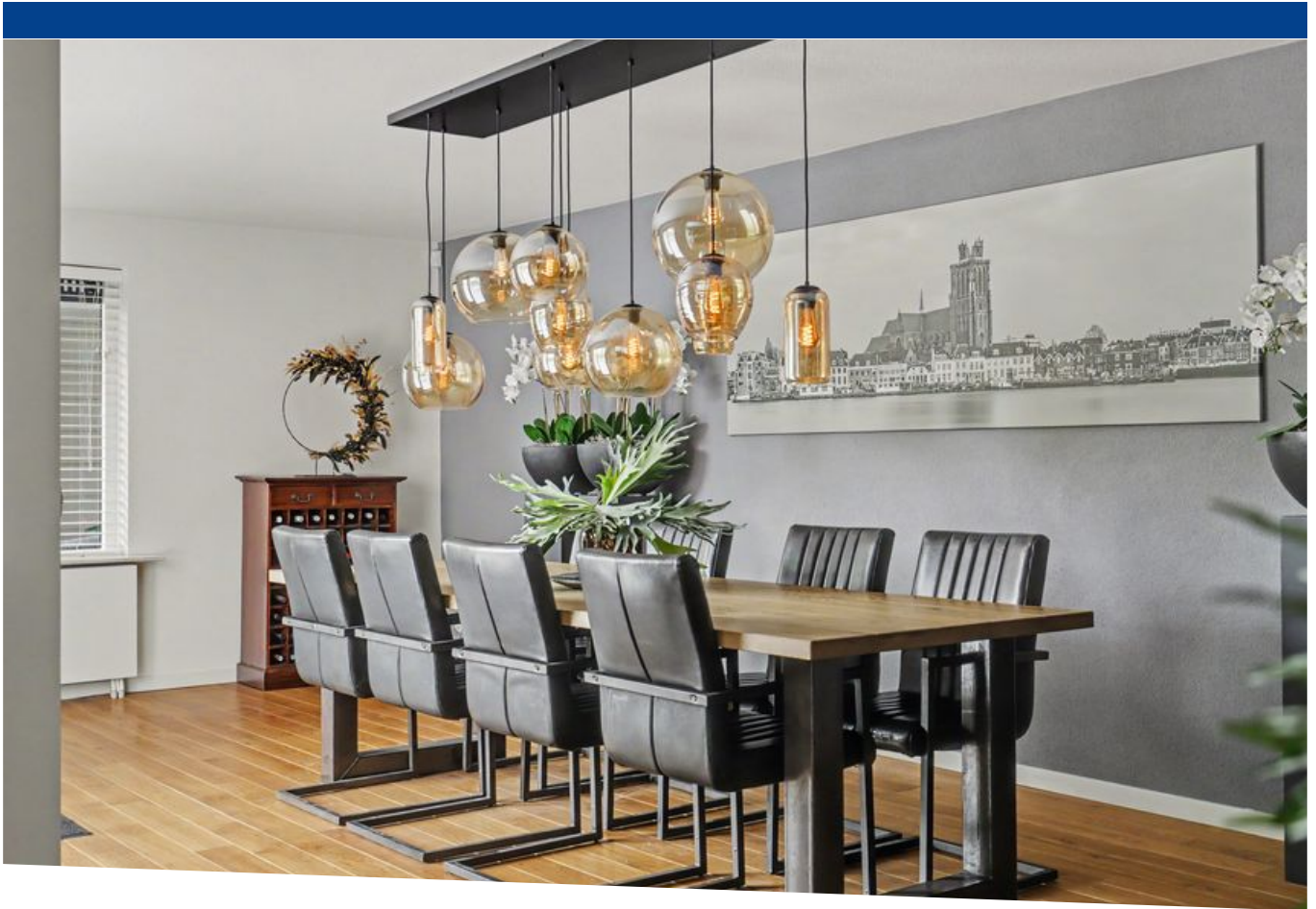


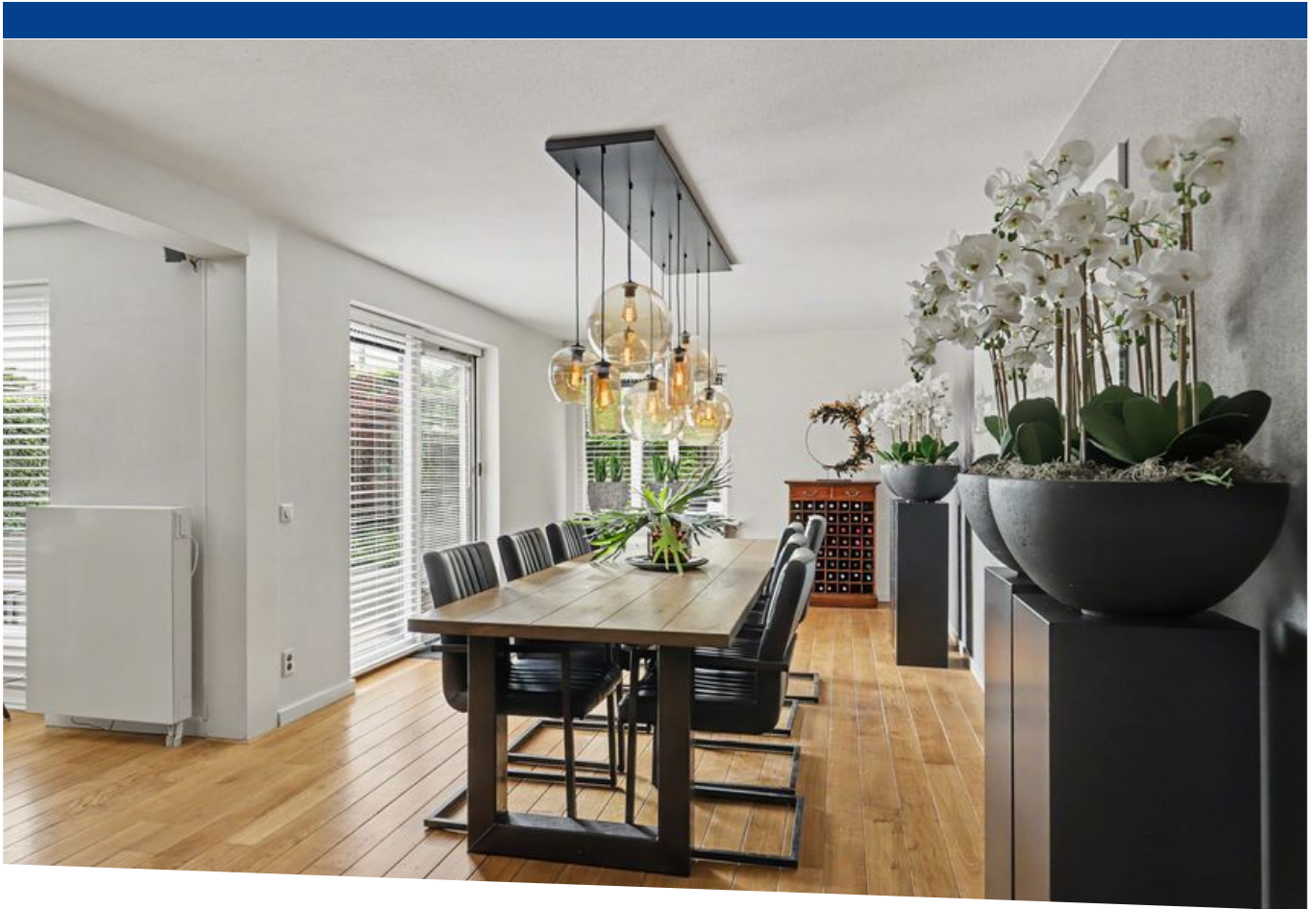


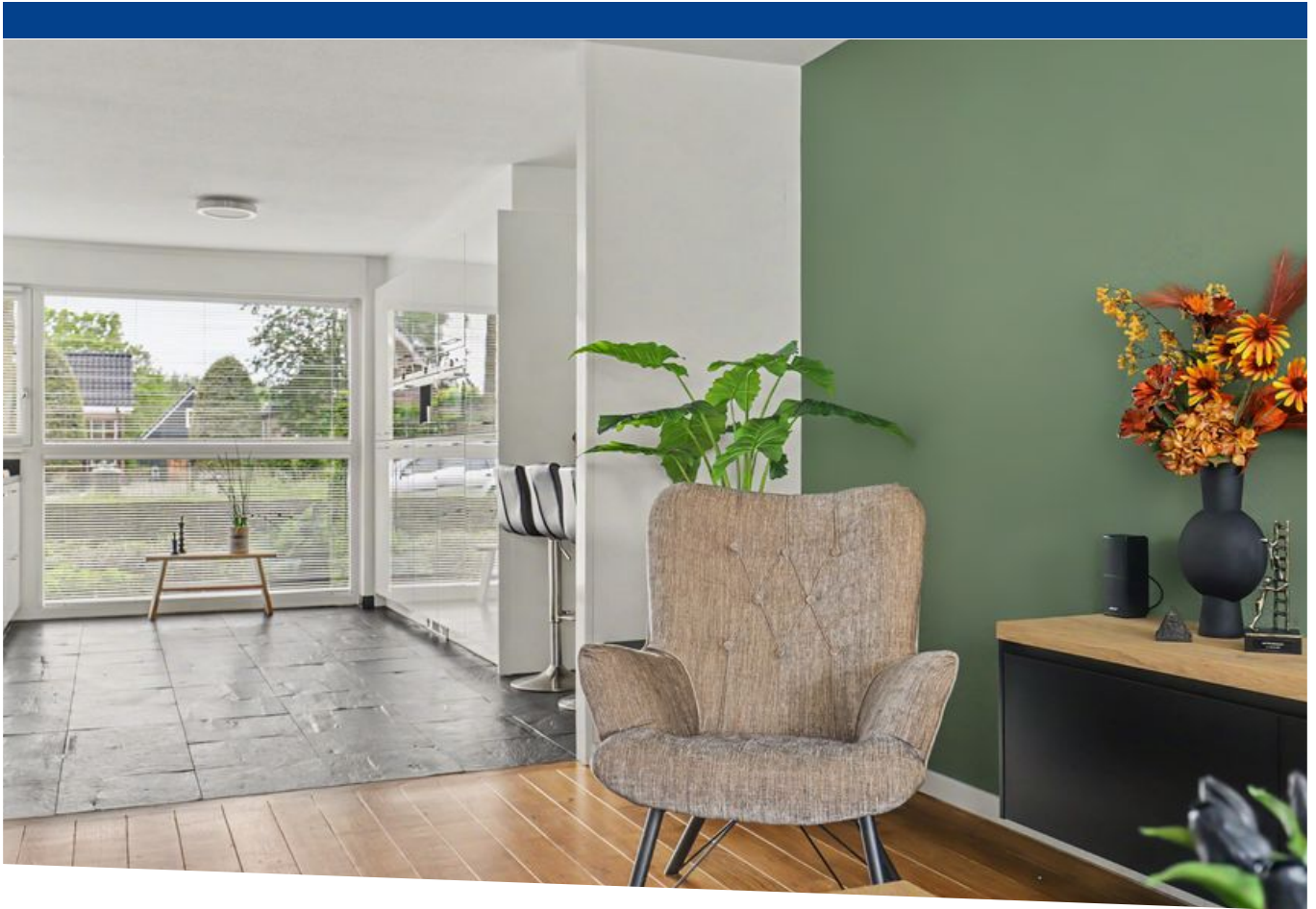


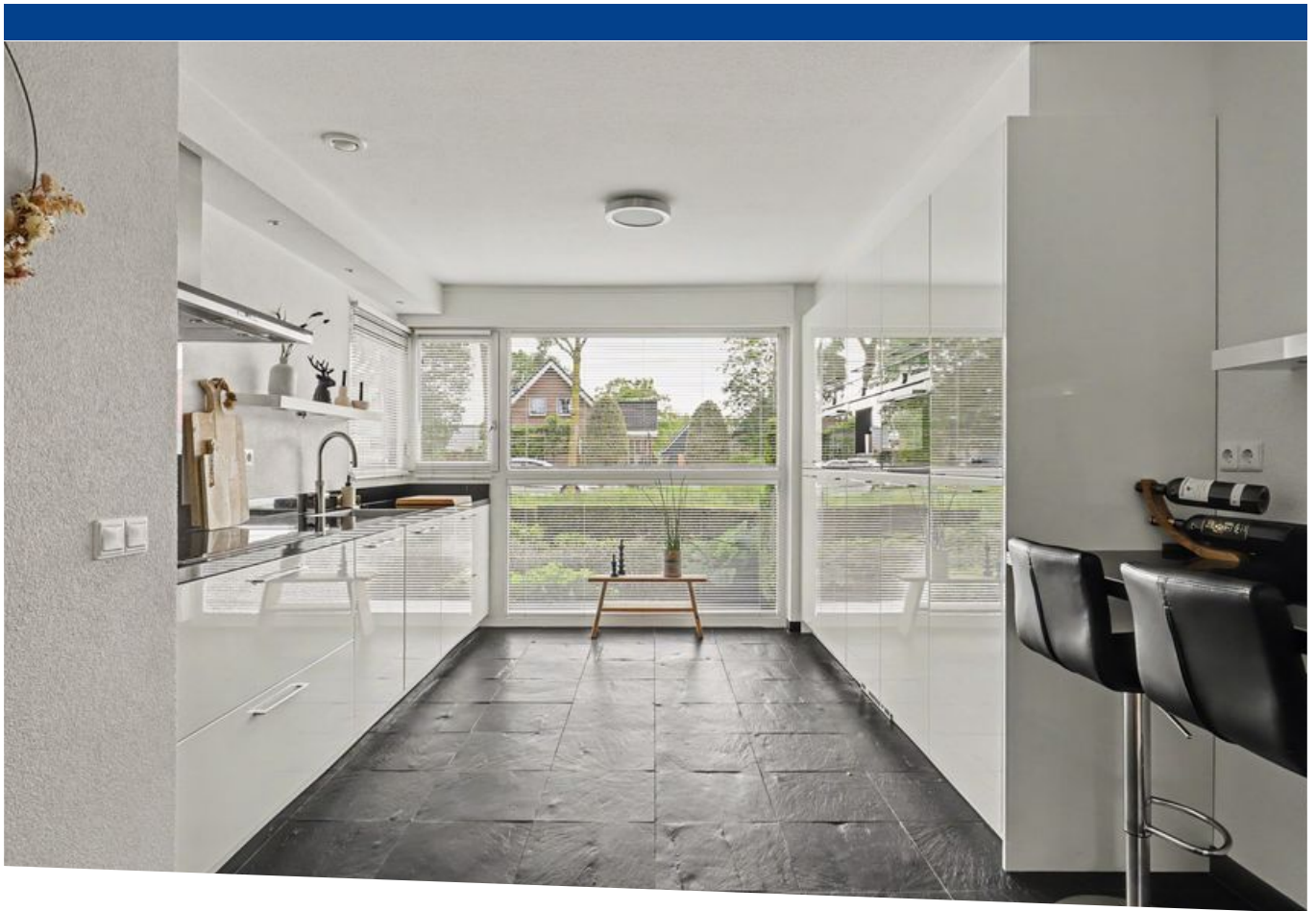


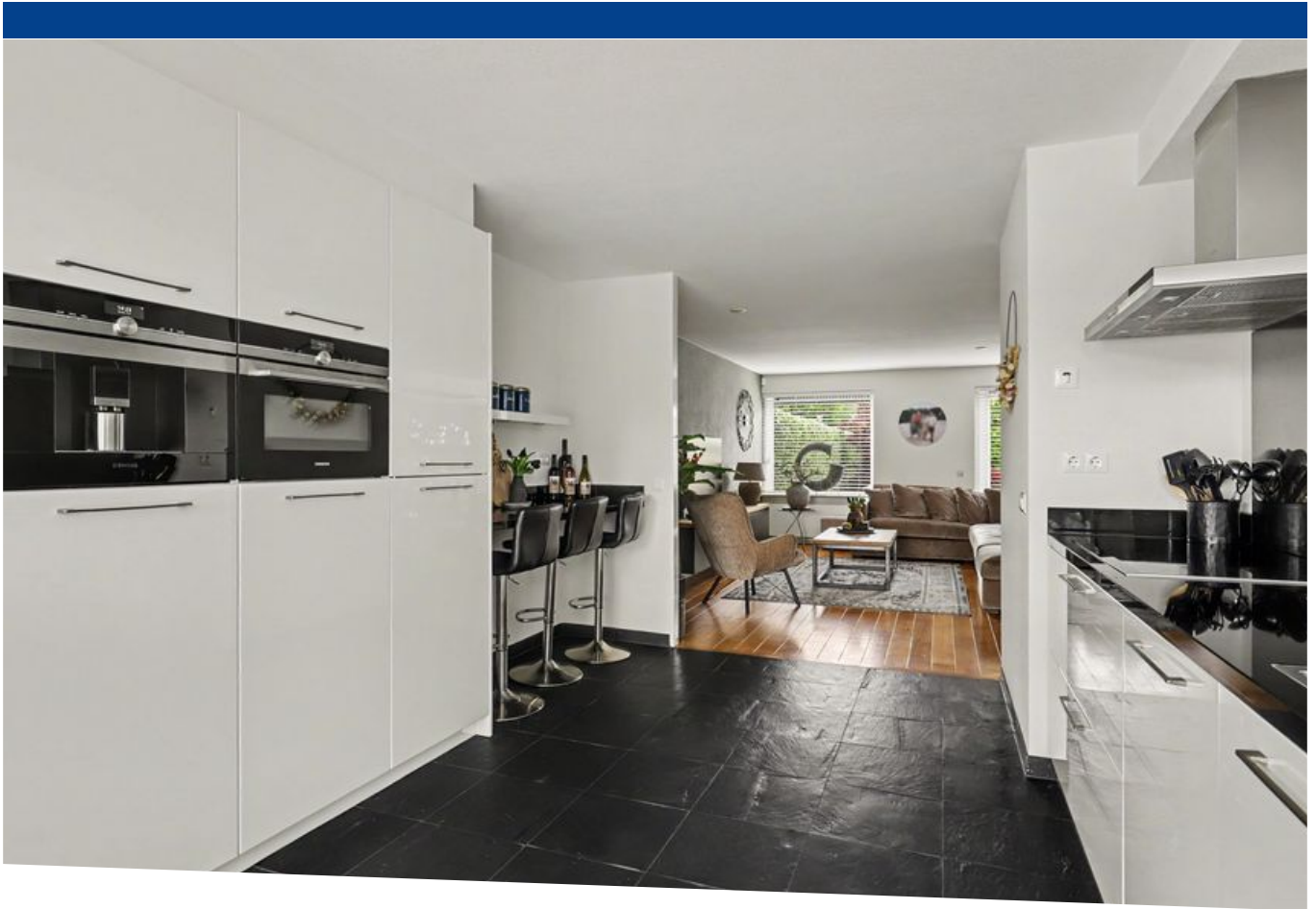


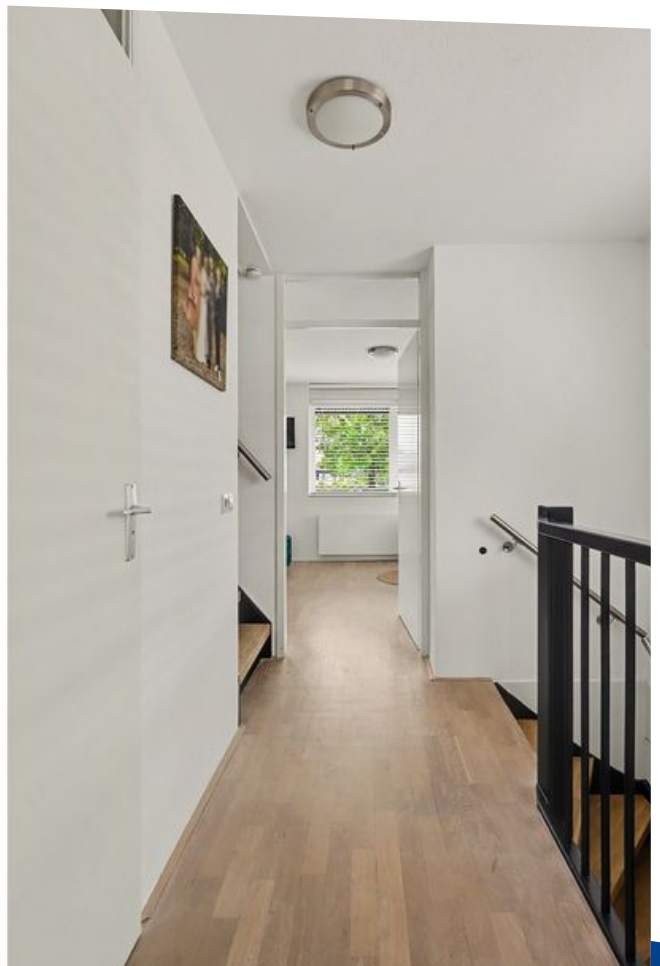


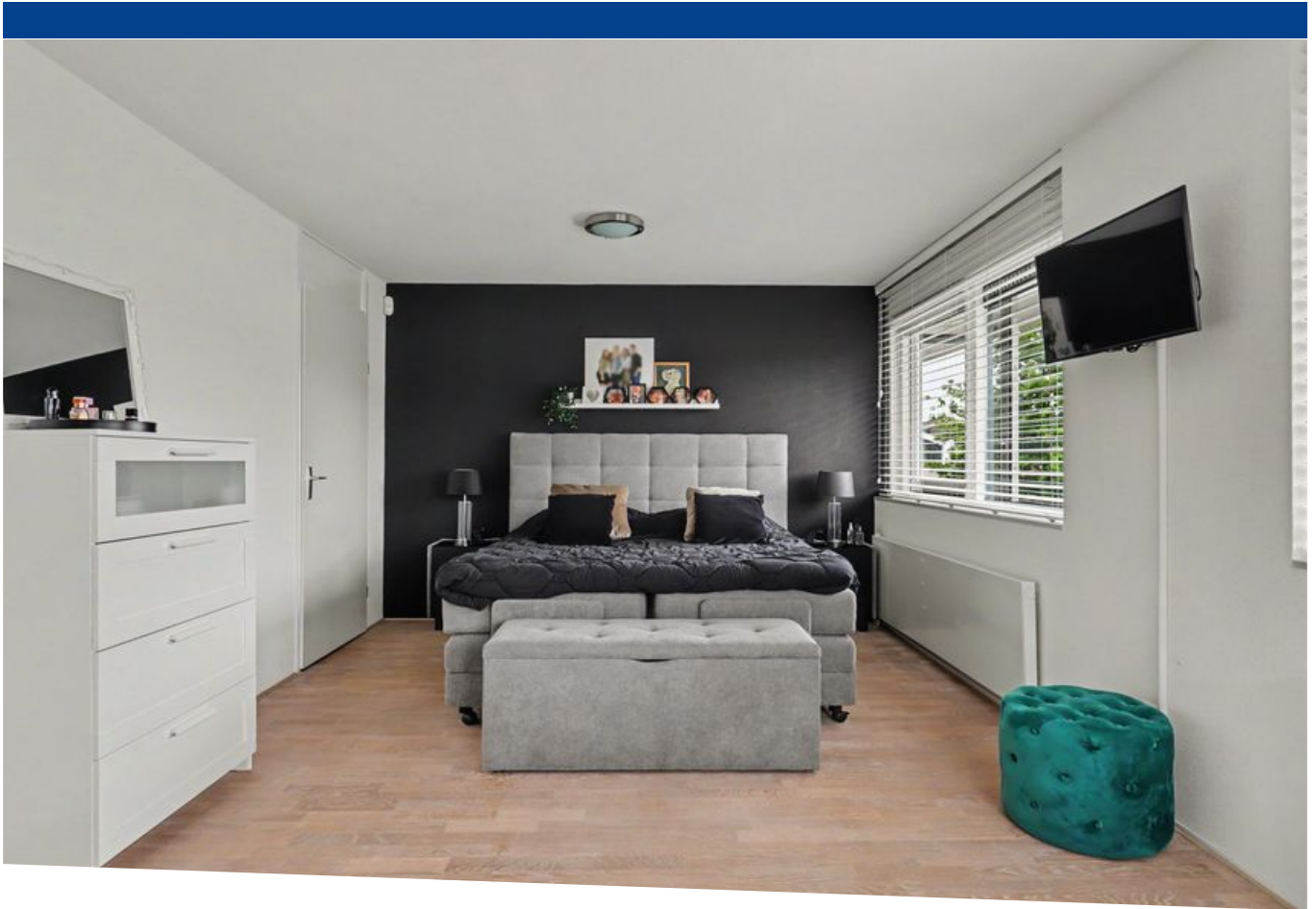


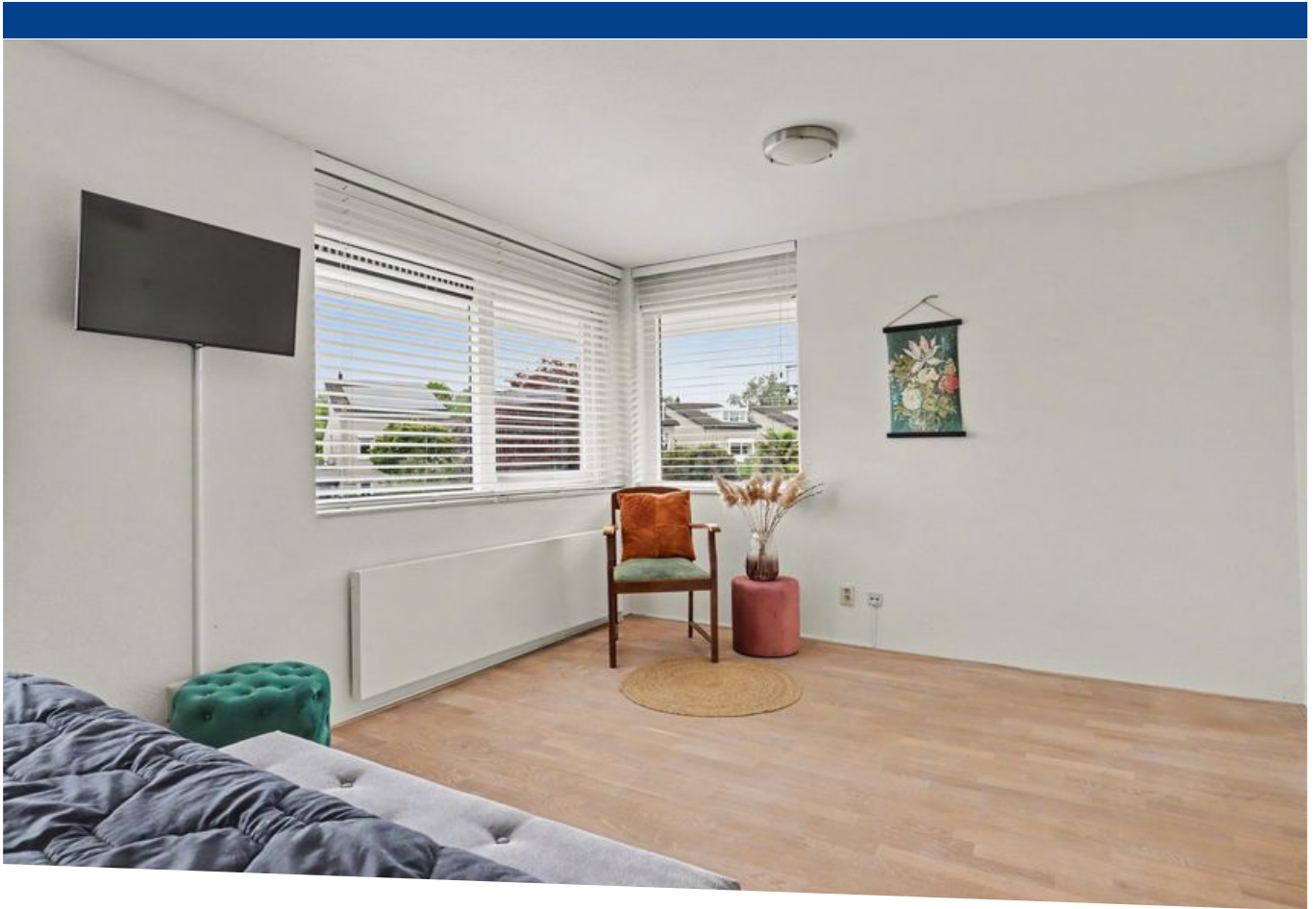


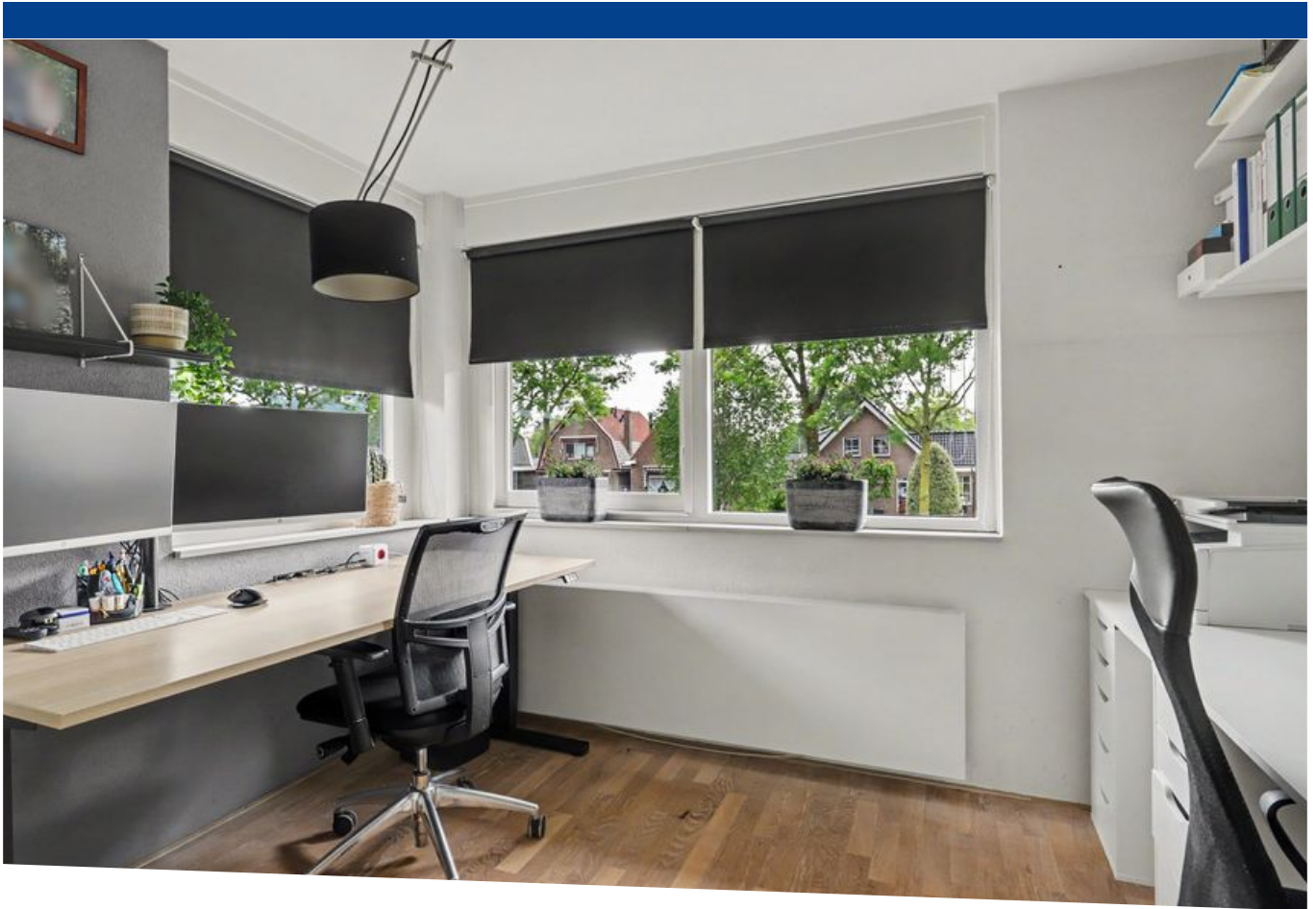


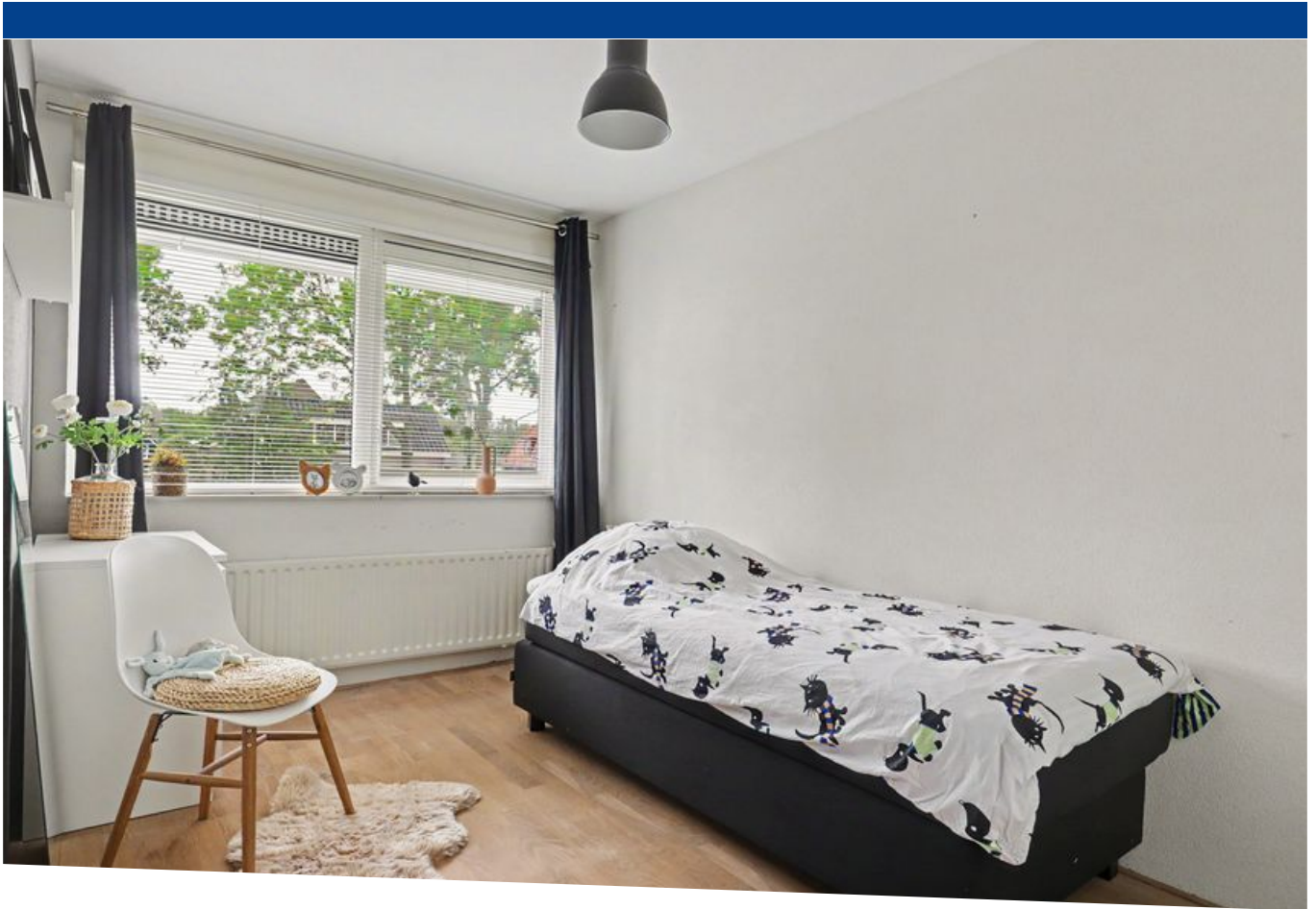


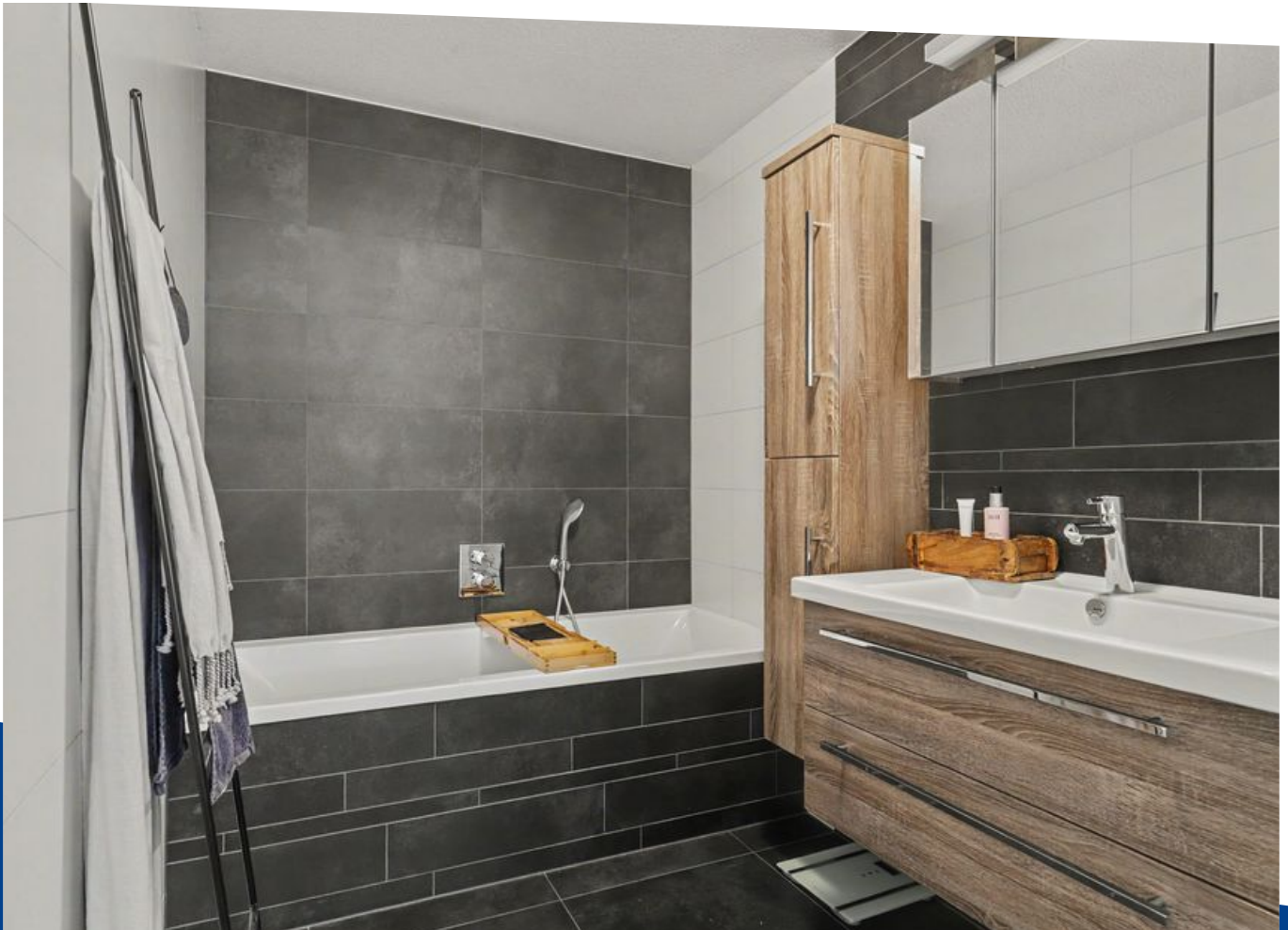
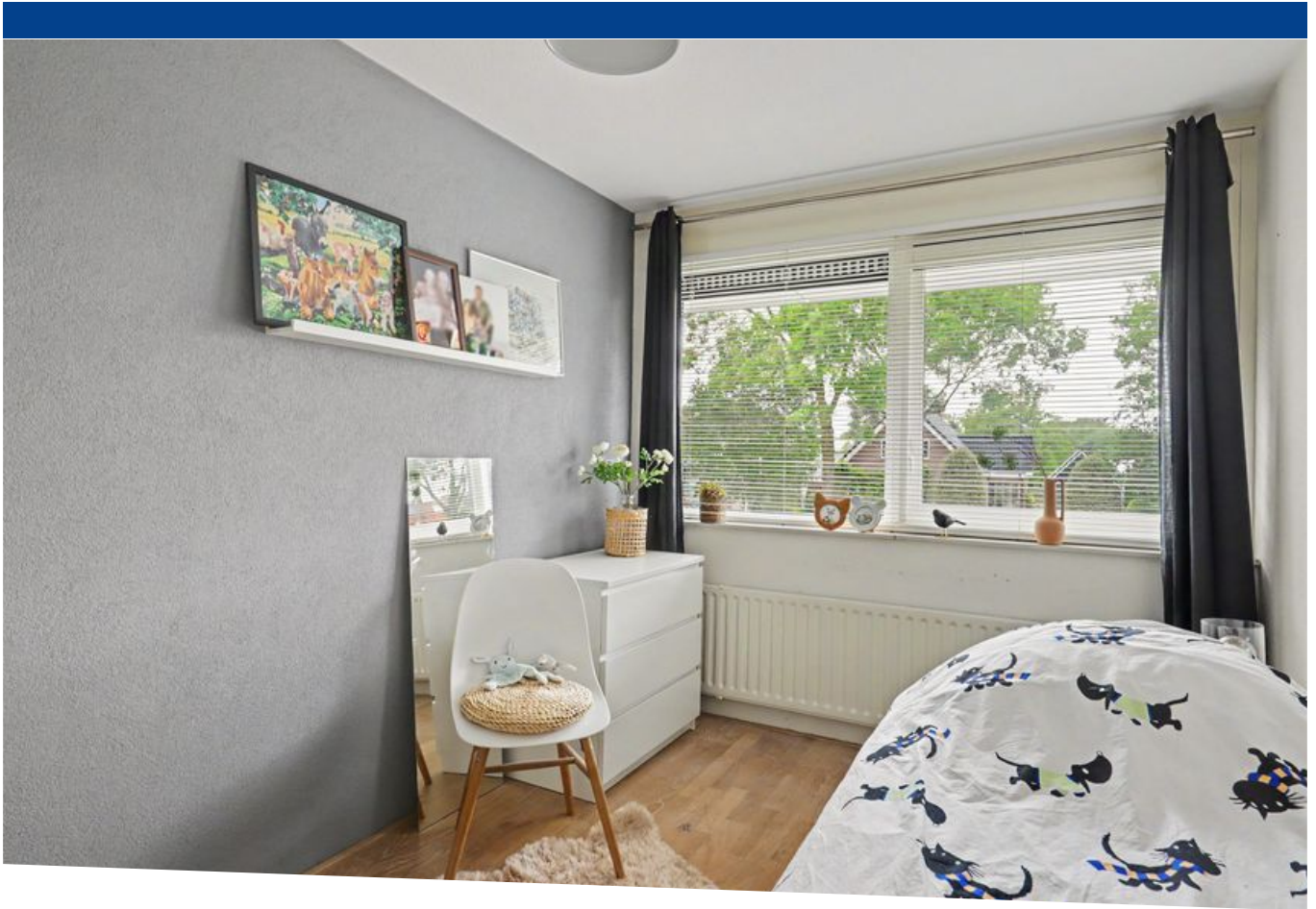


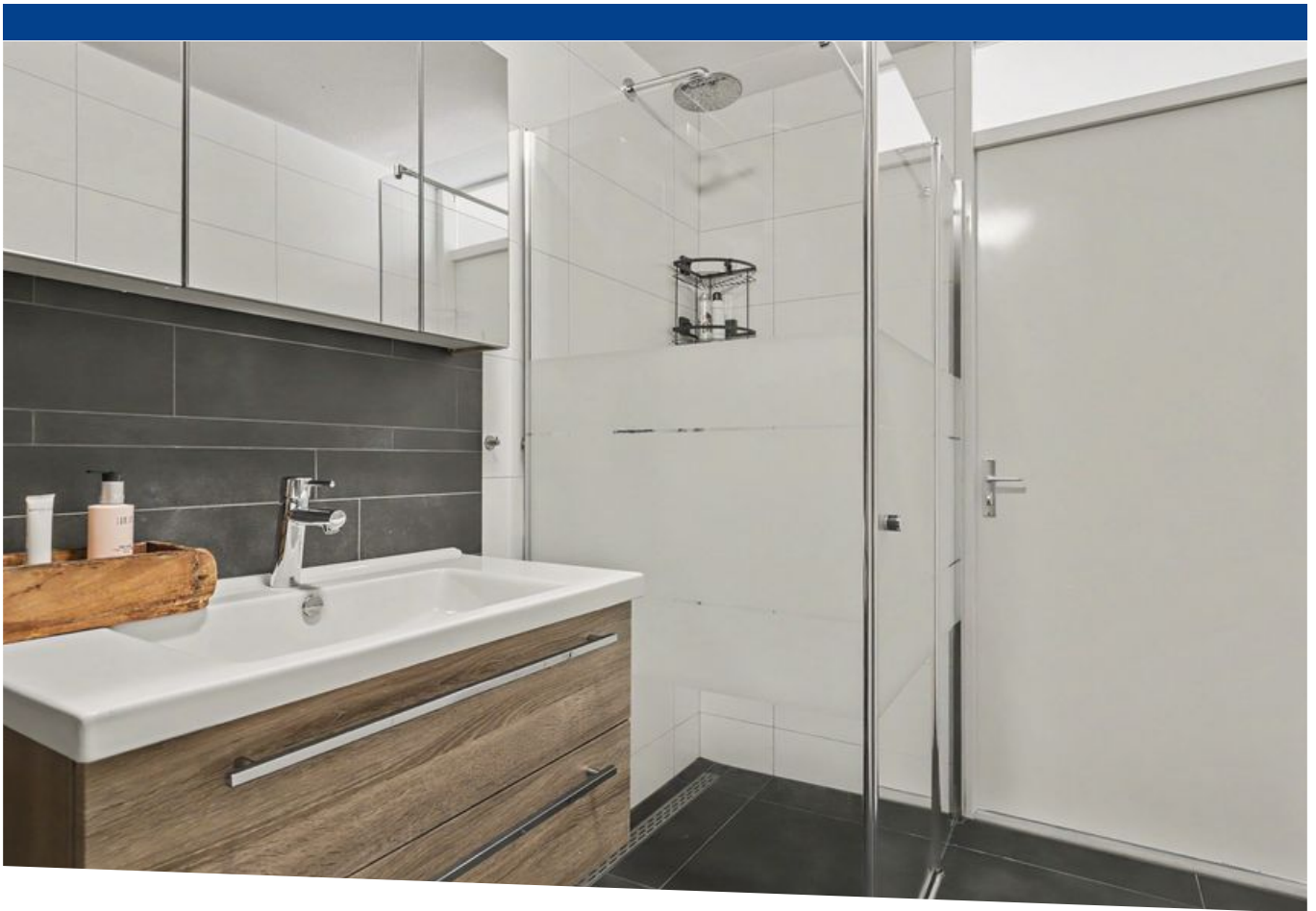




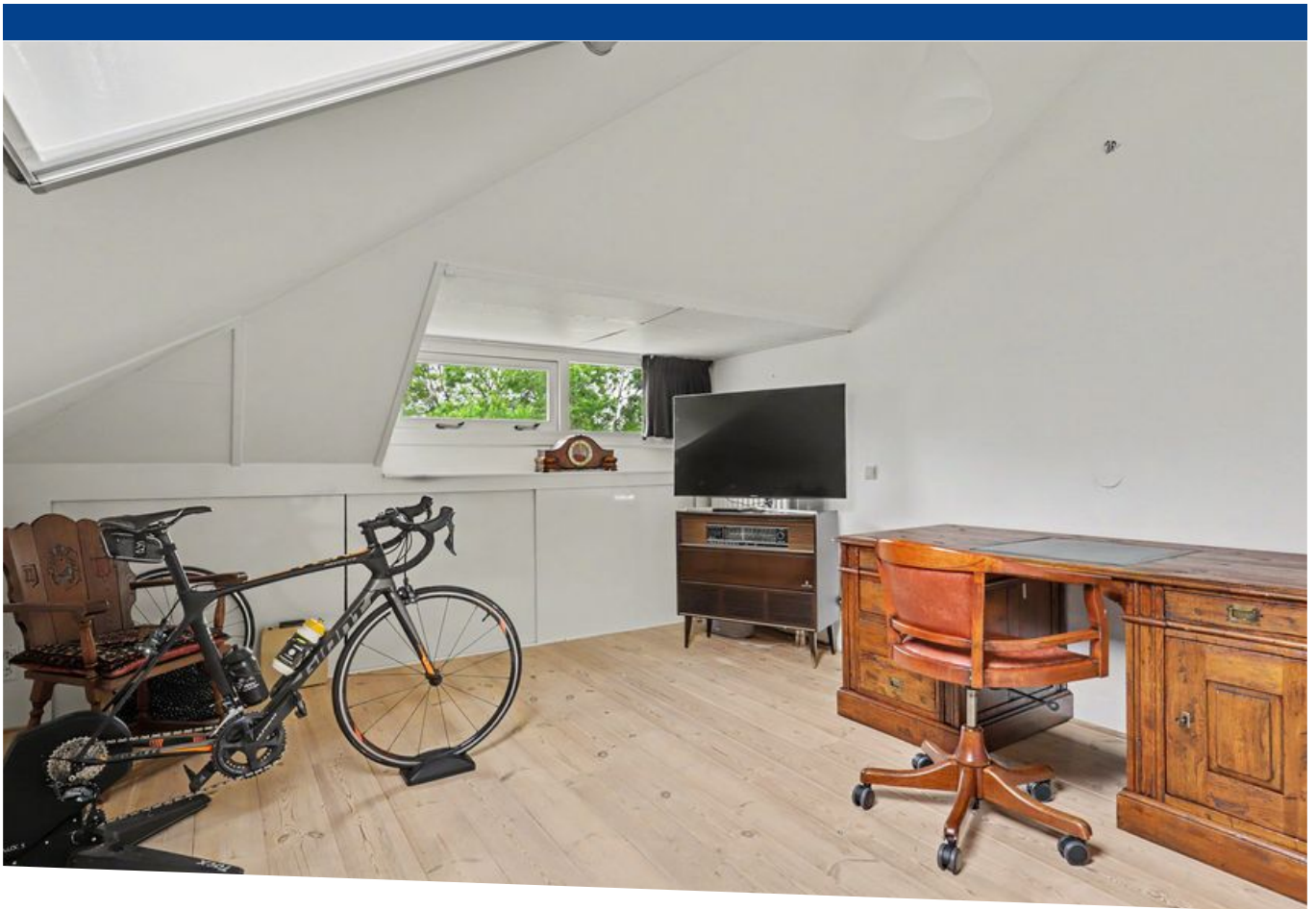


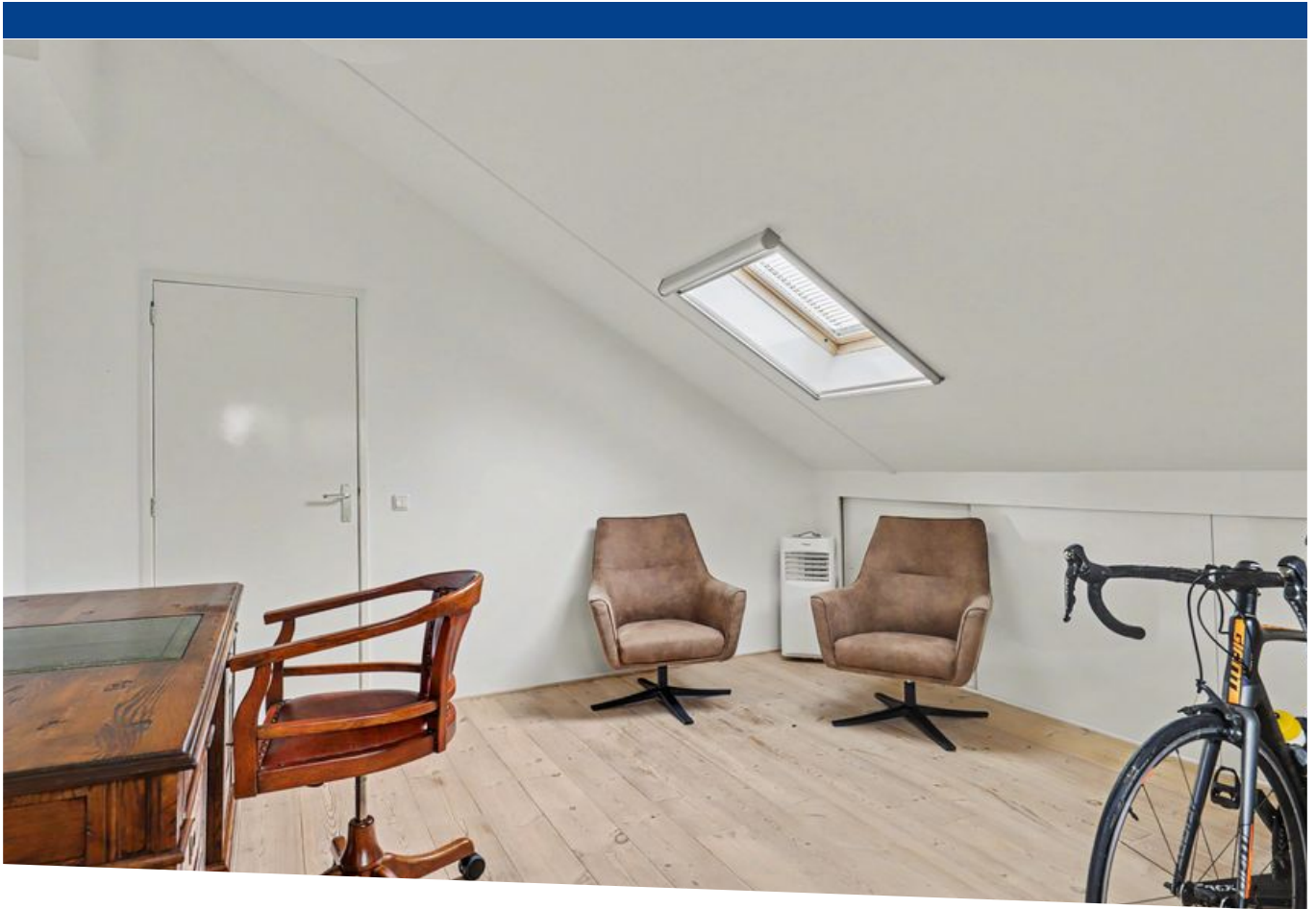




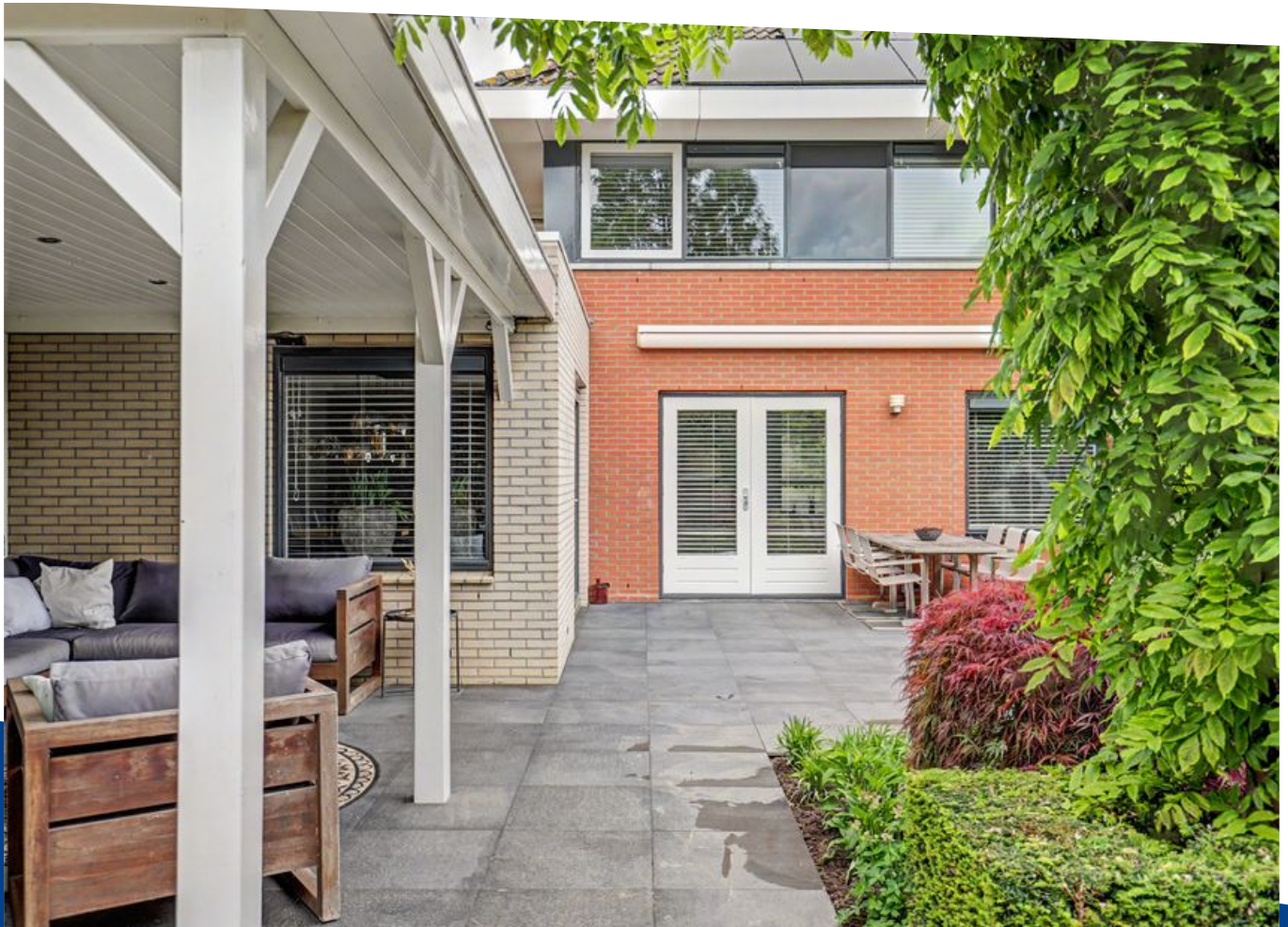
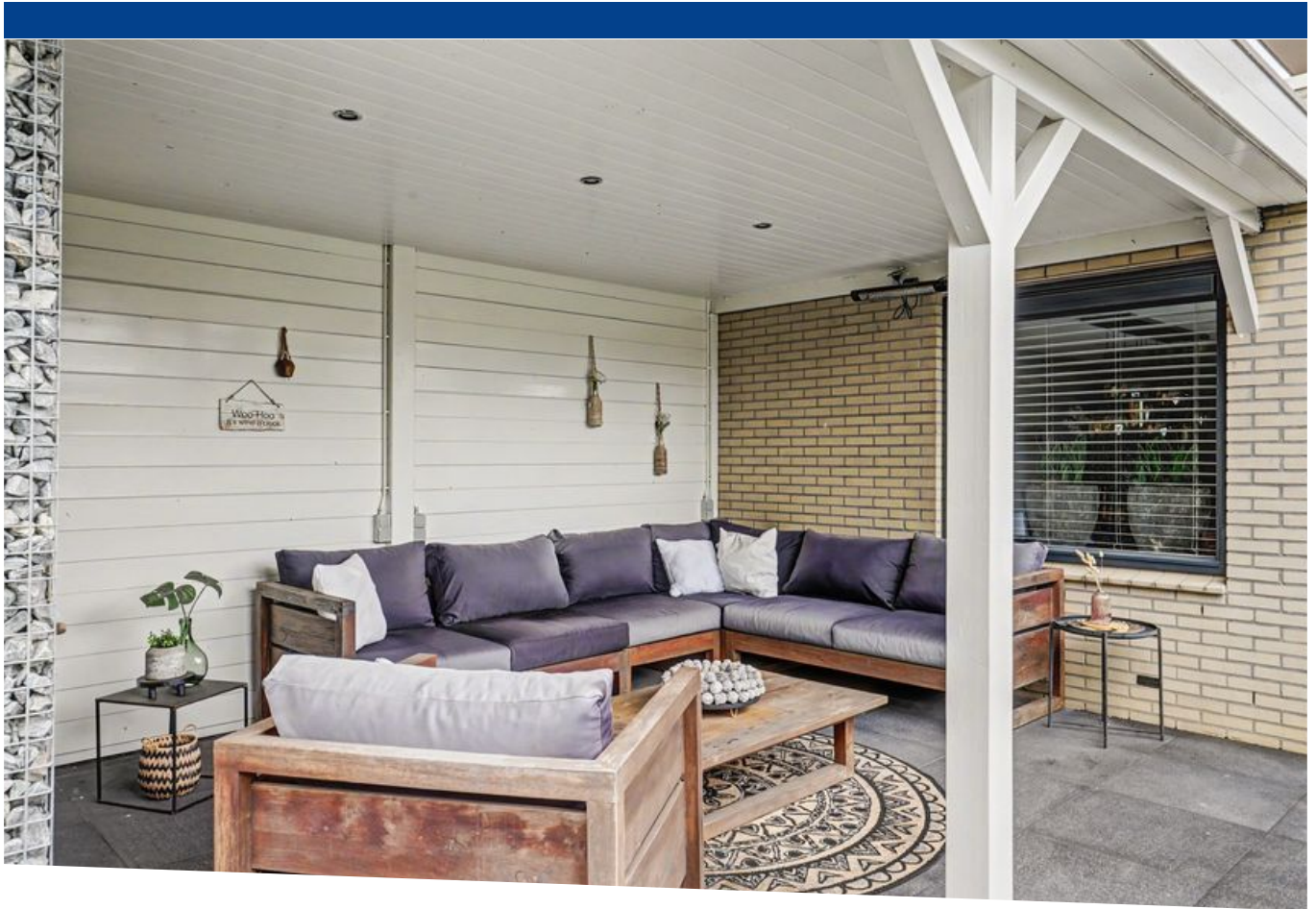




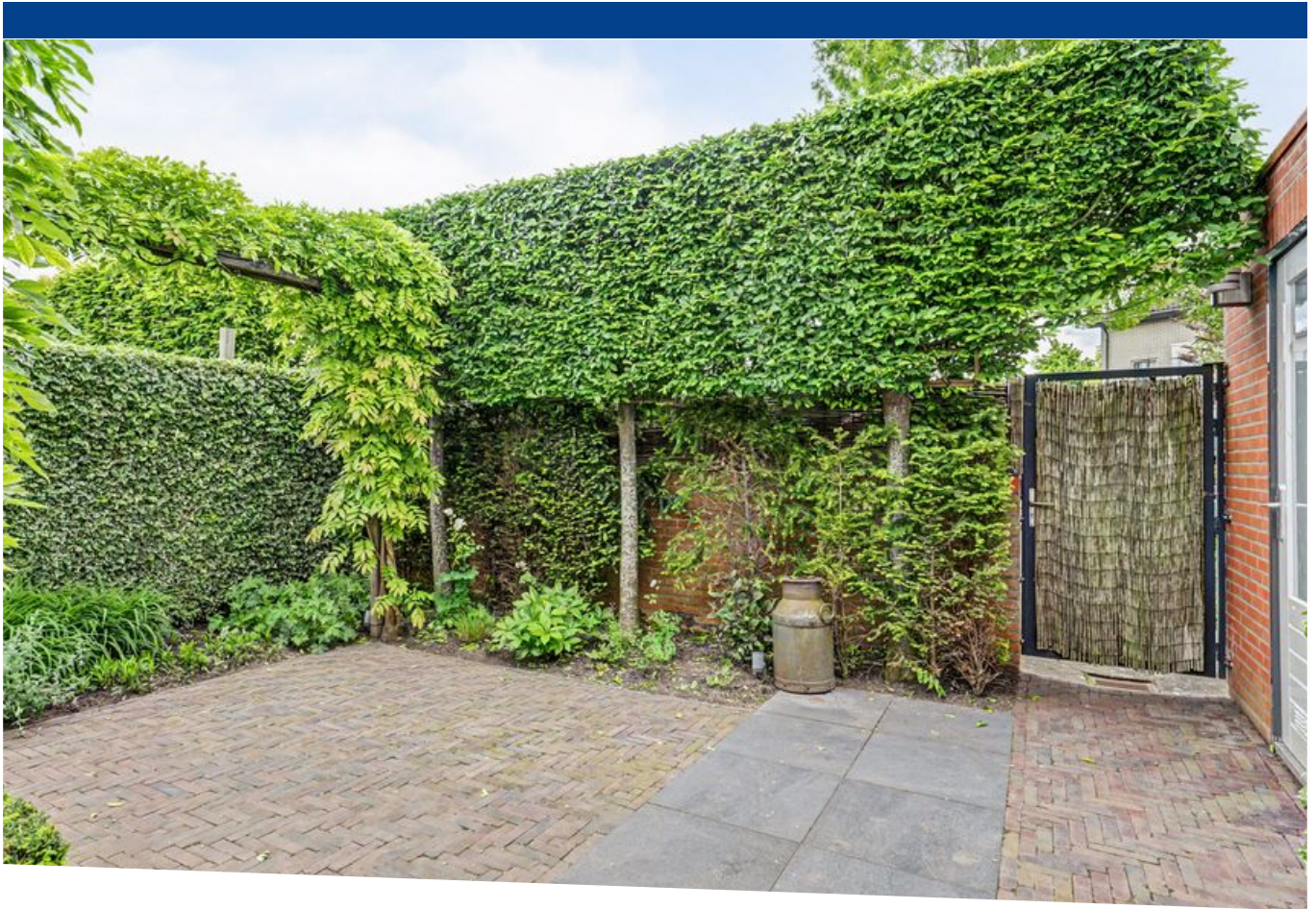


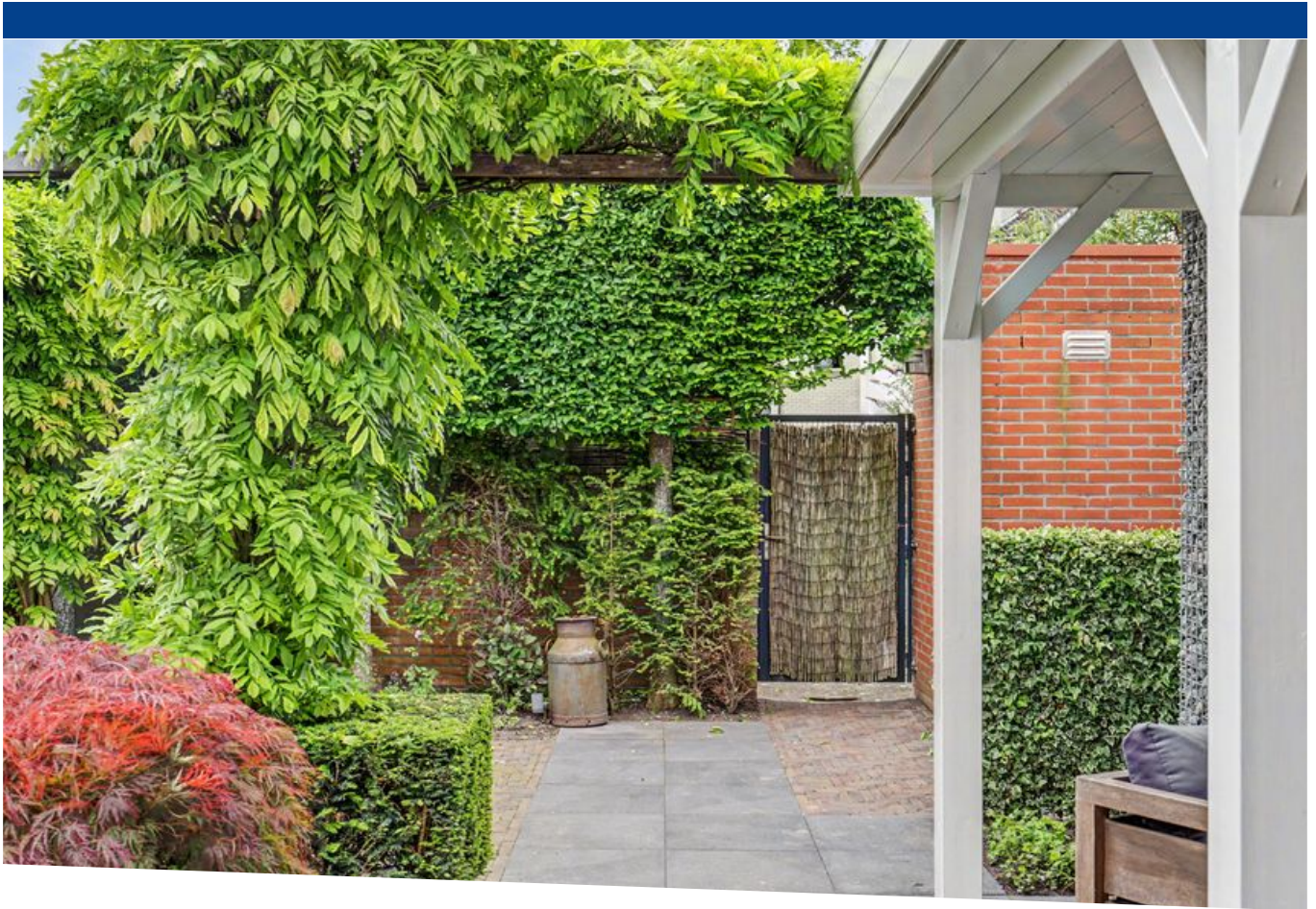


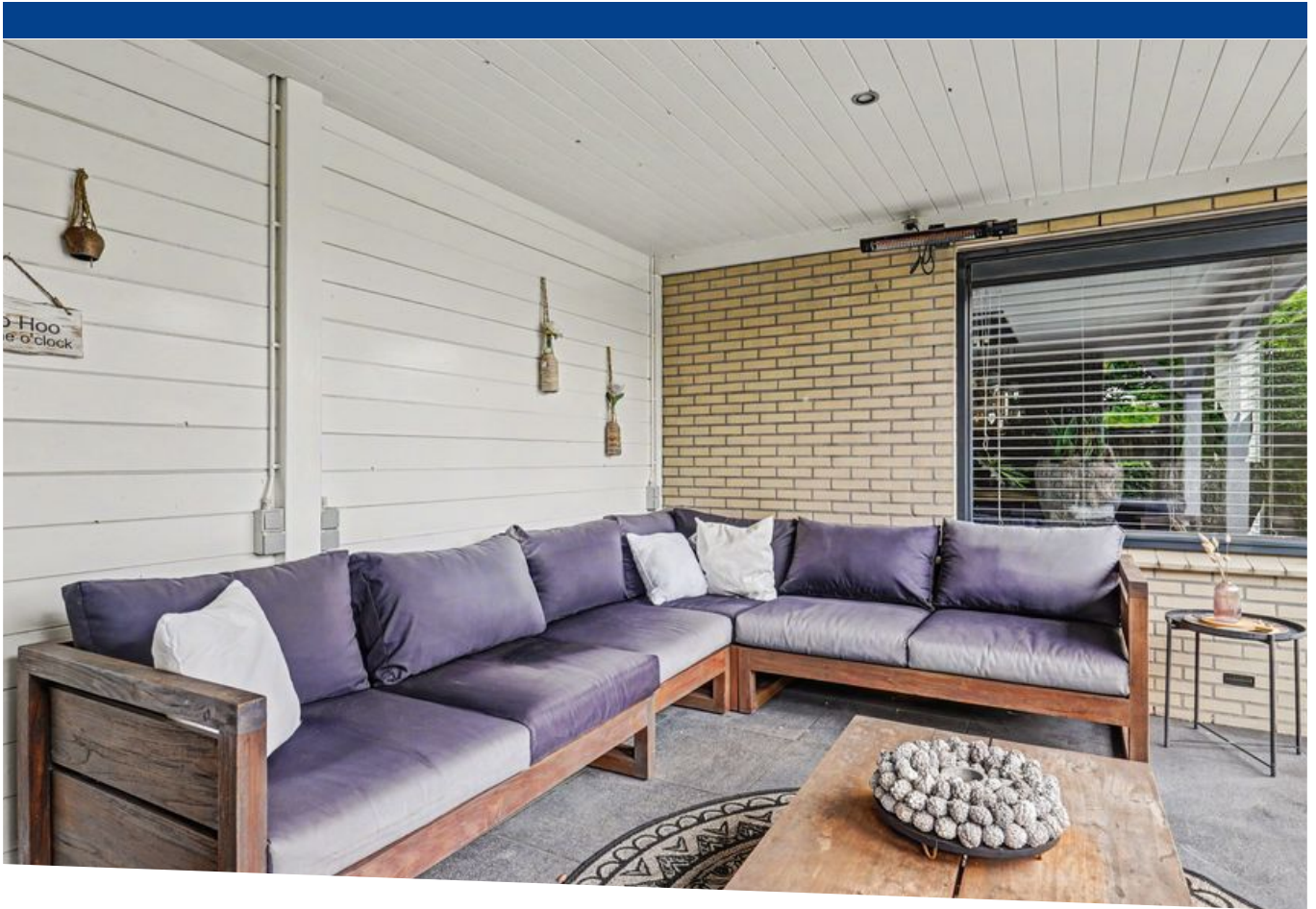


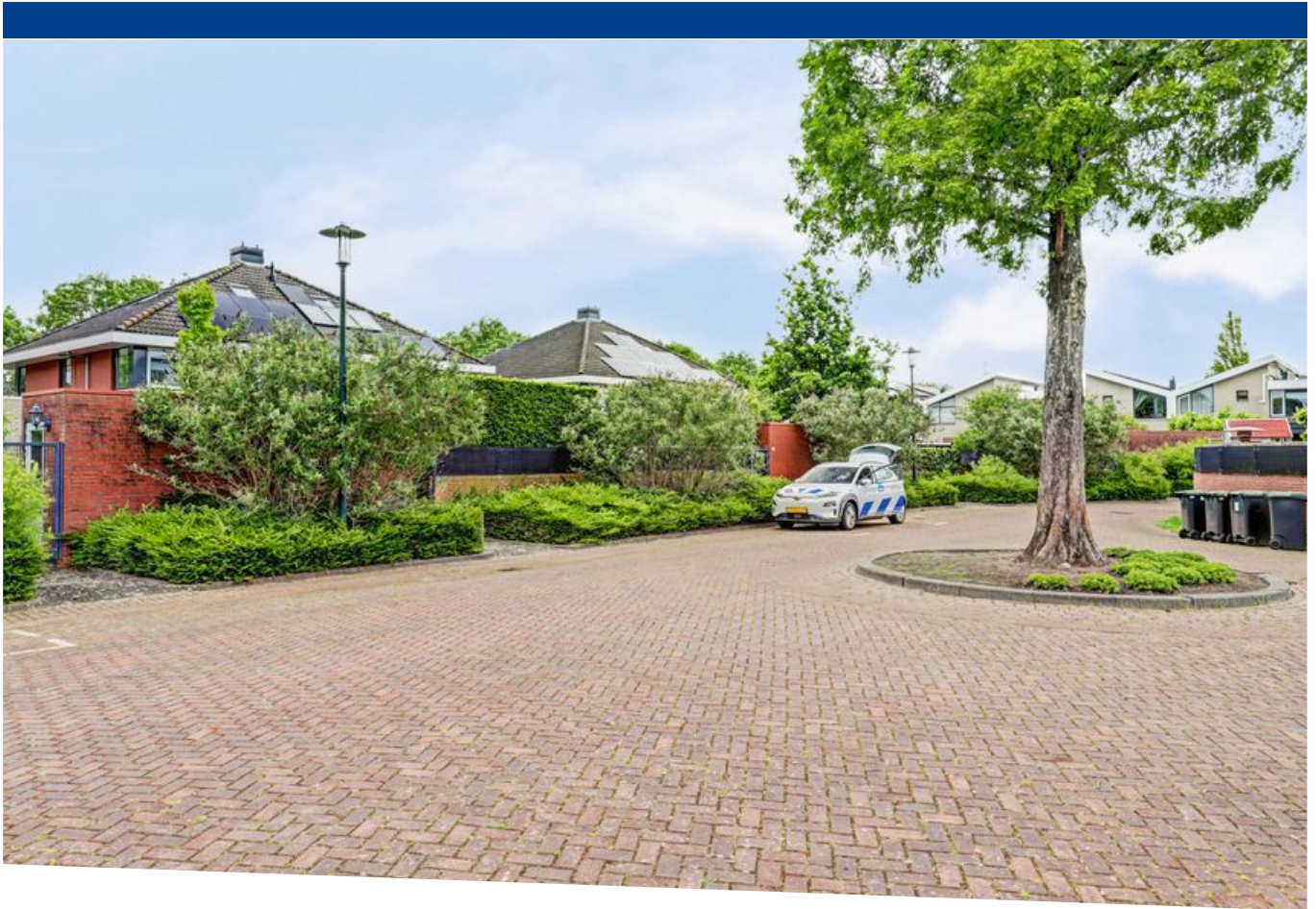


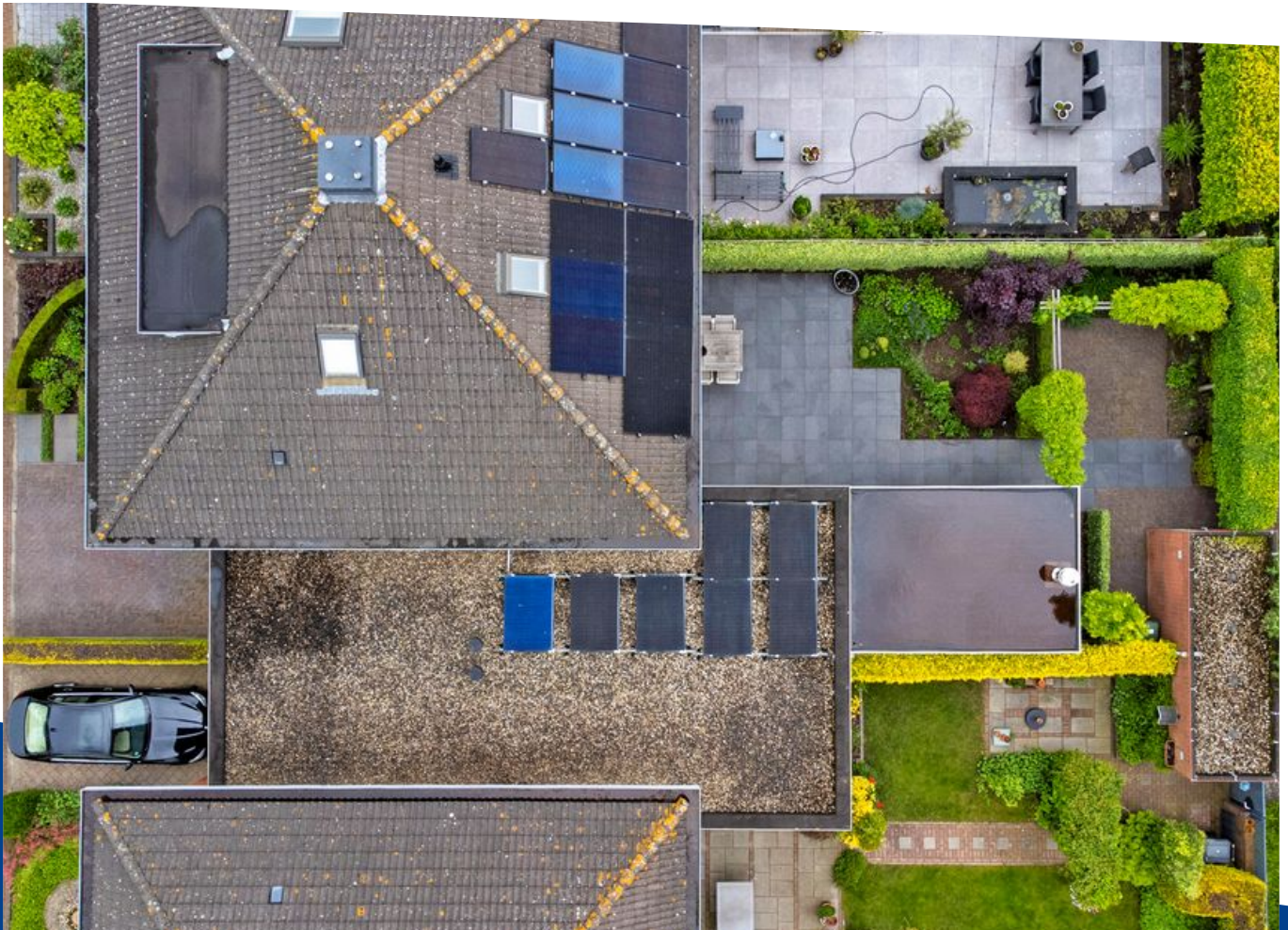
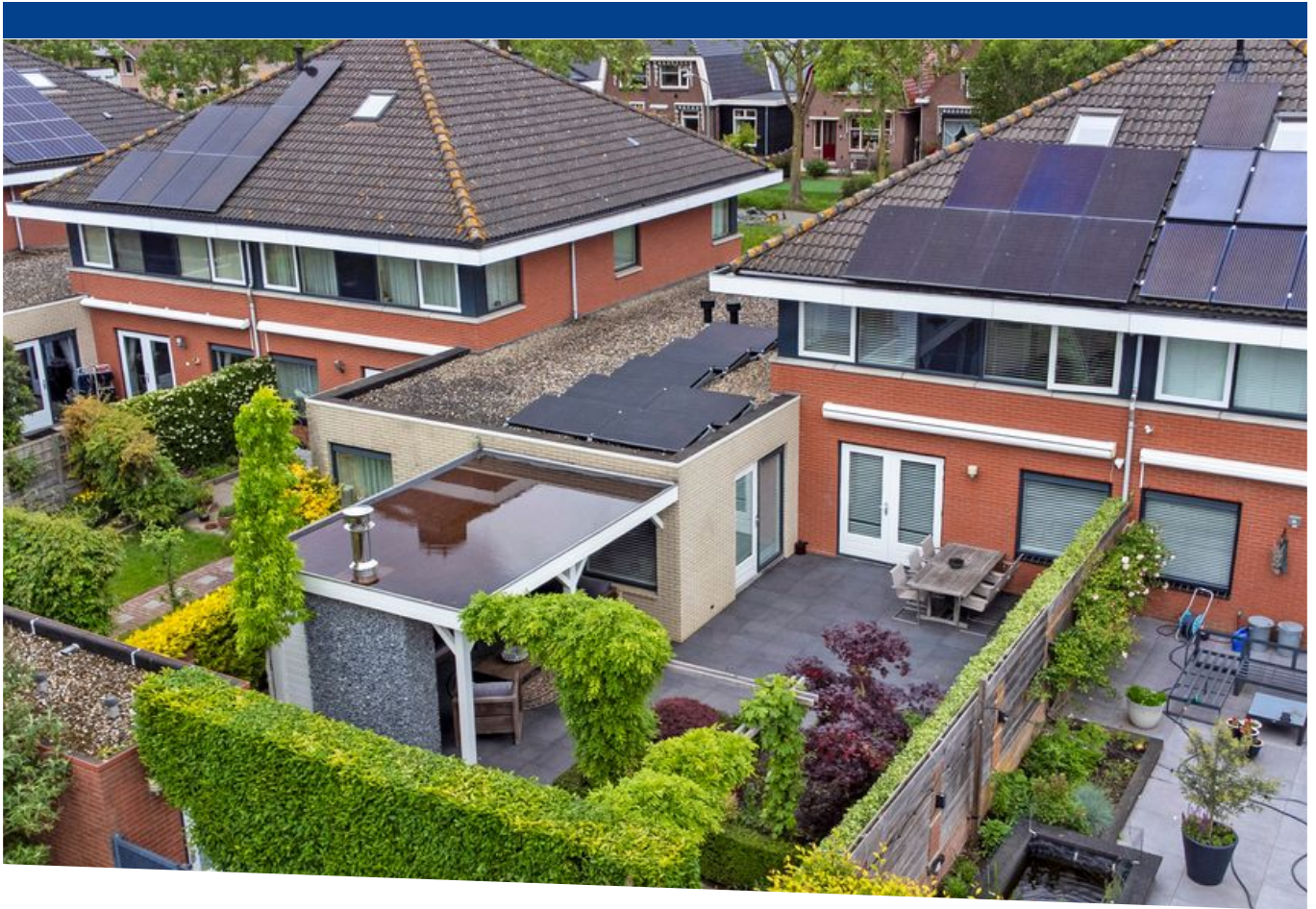




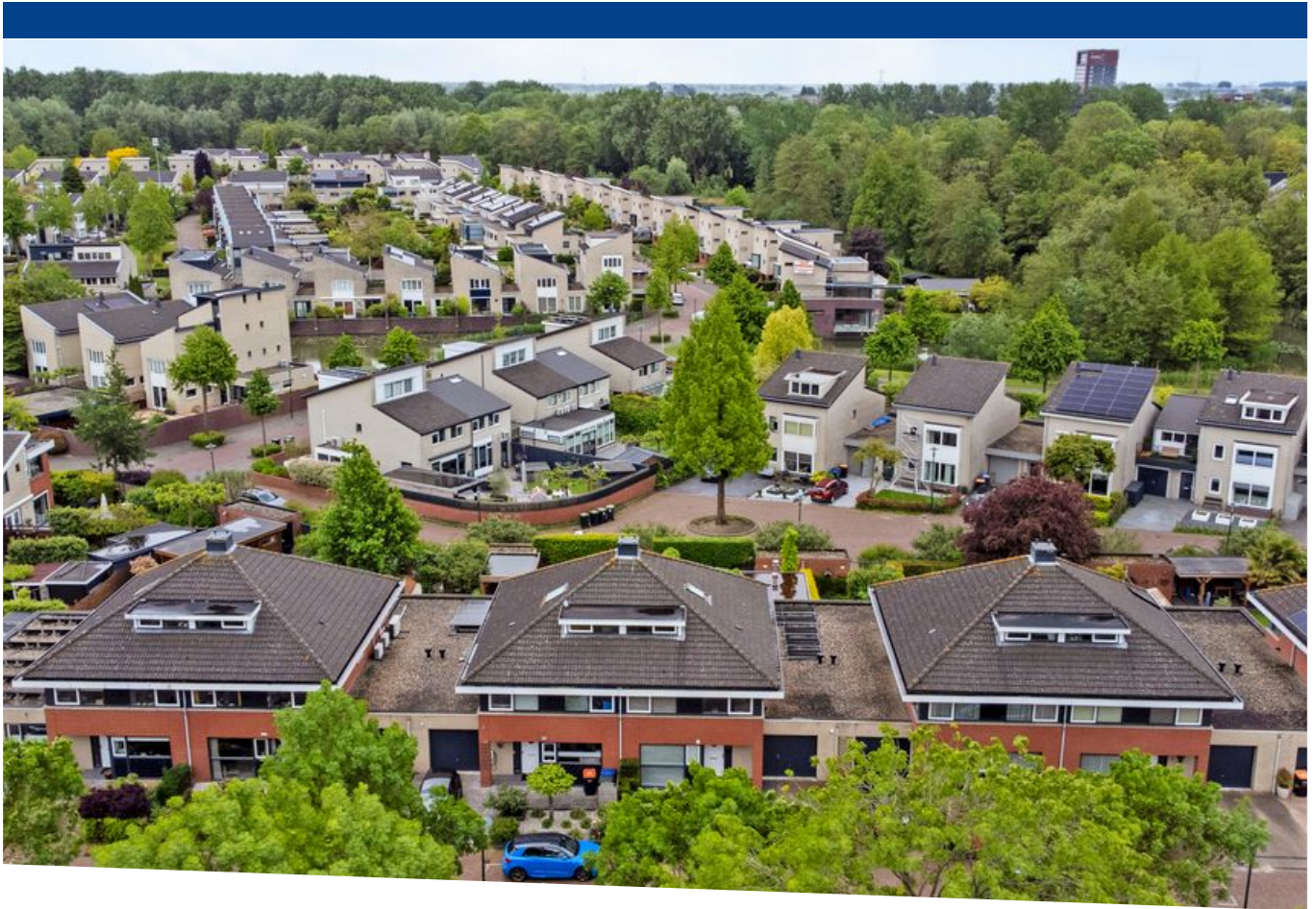






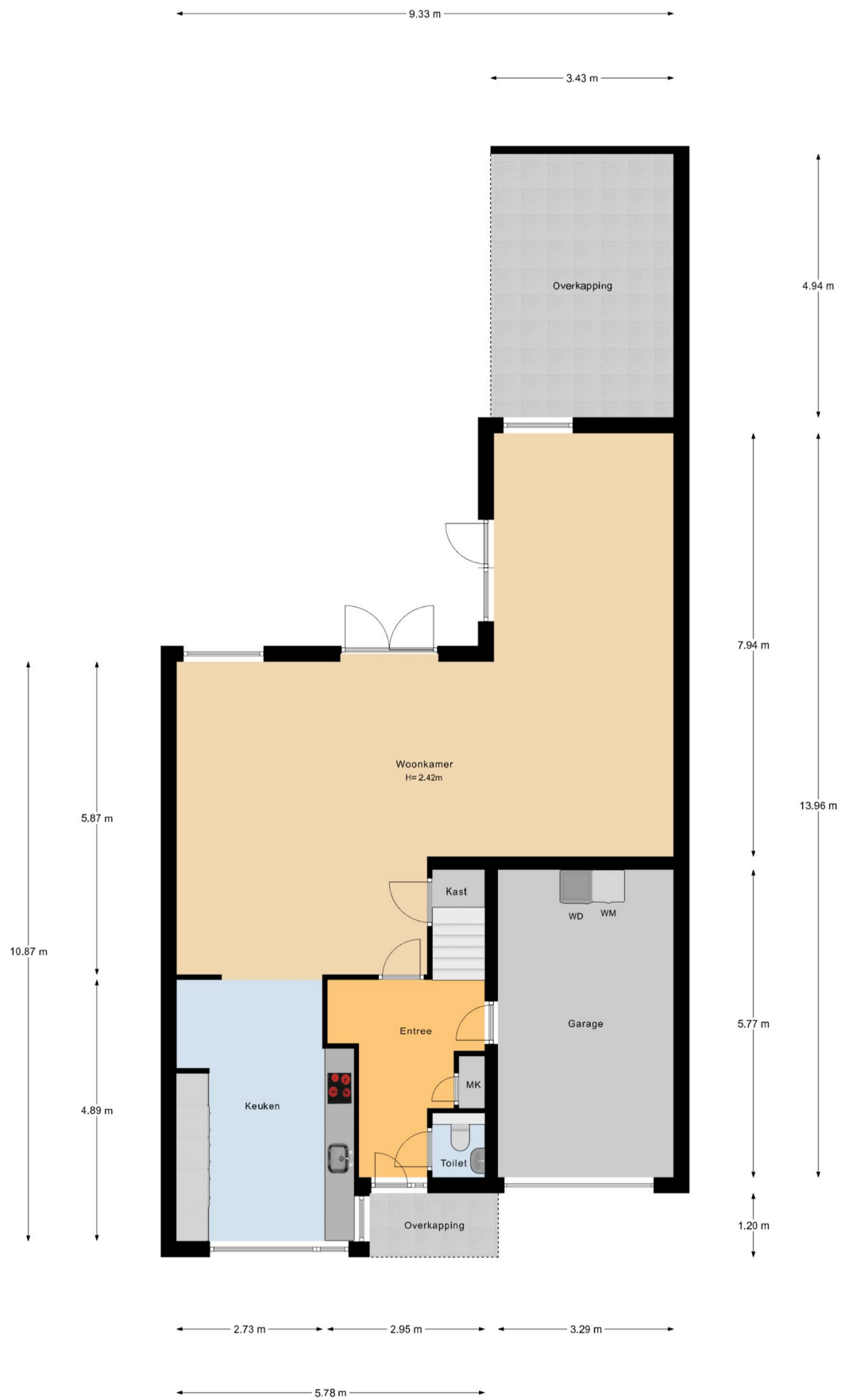




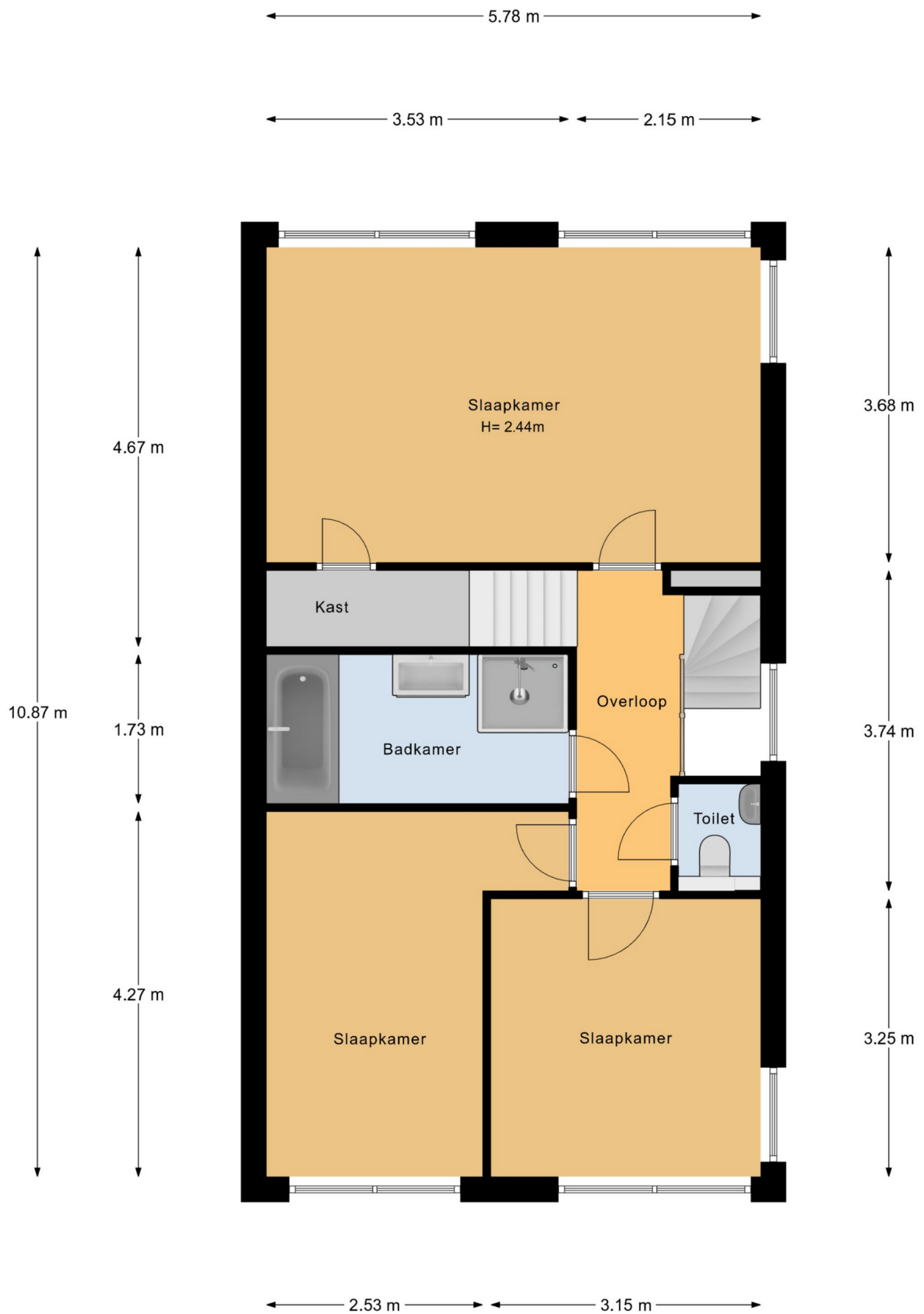




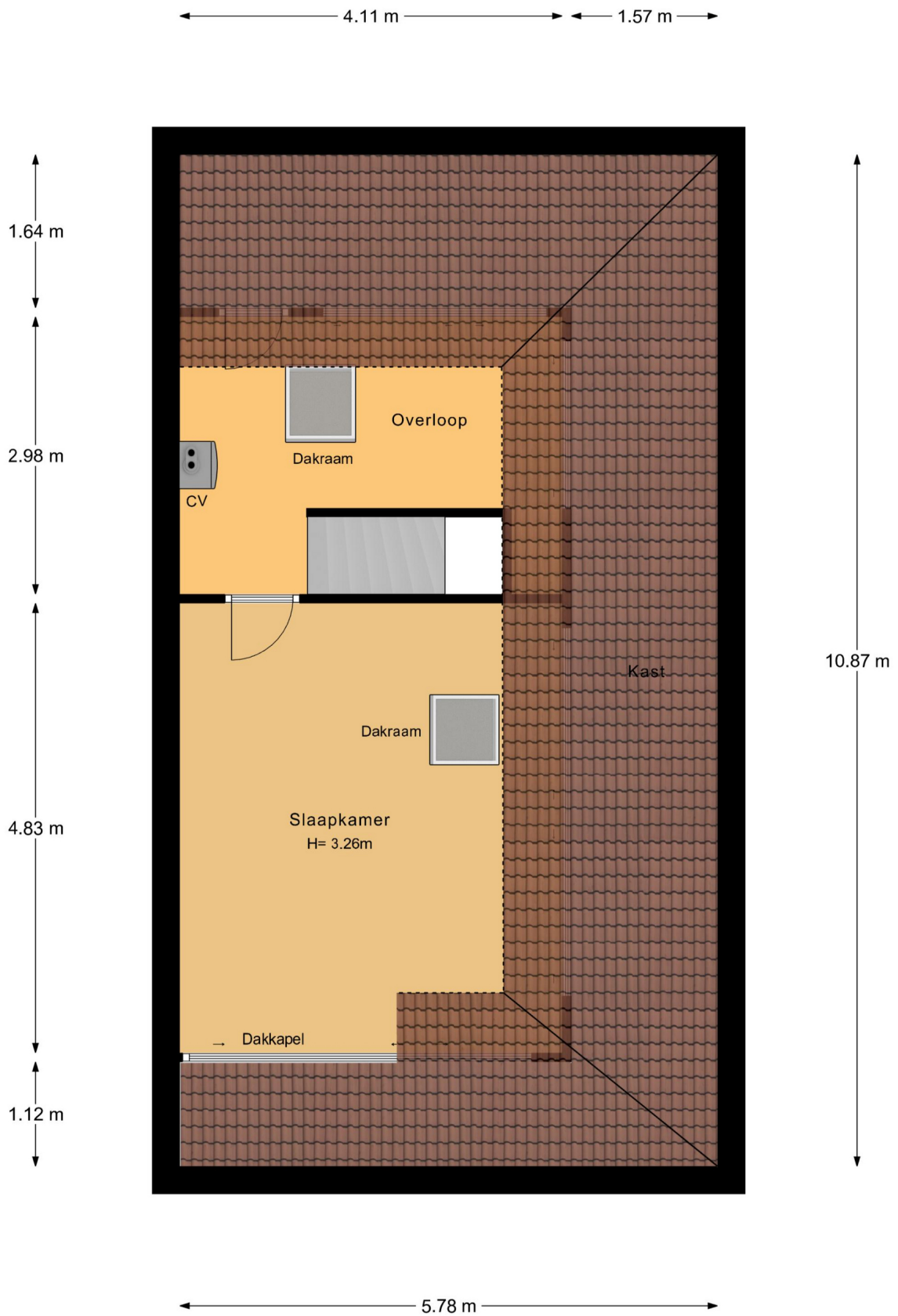
Plattegronden



Begane Grond



1e Verdieping



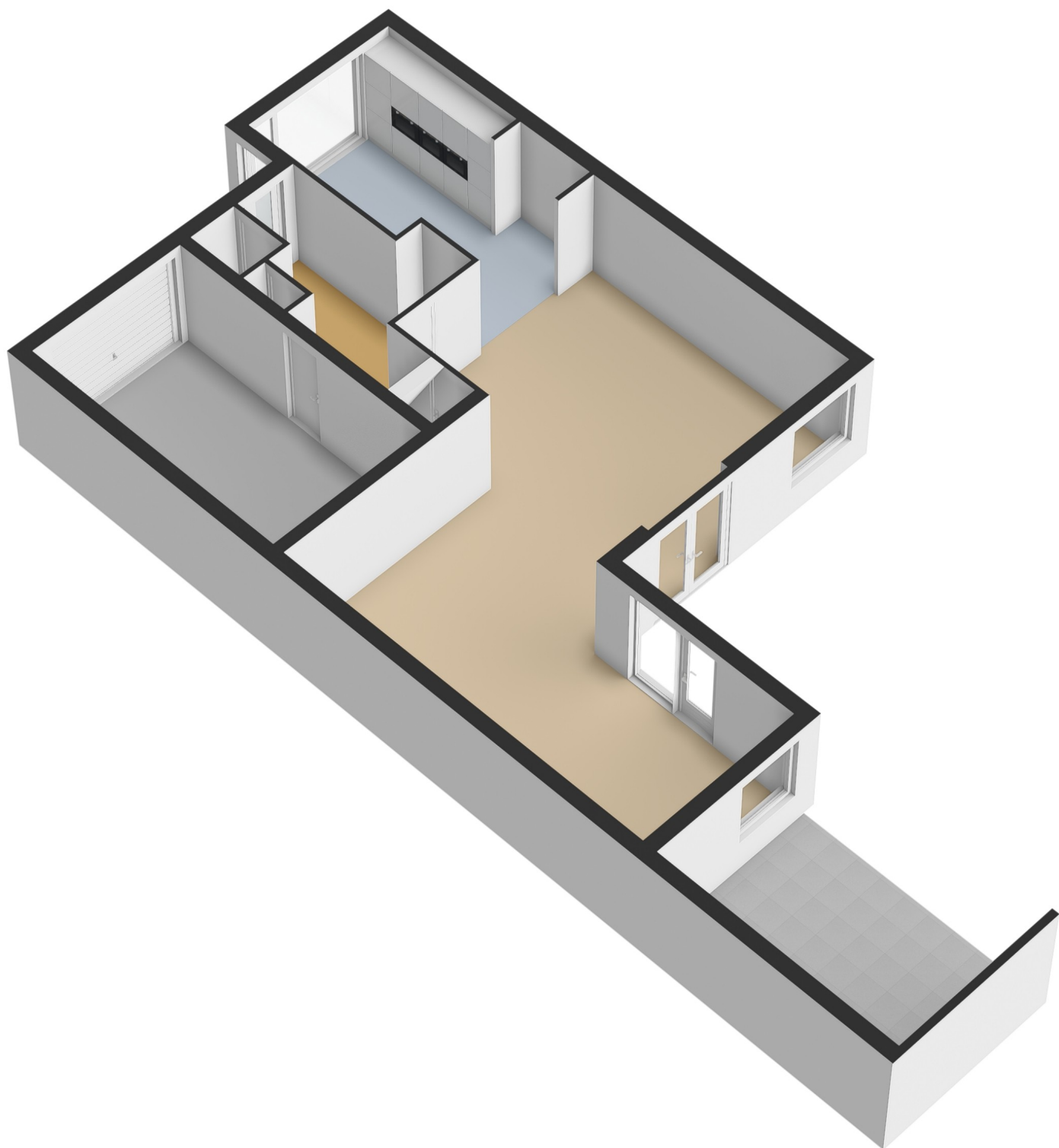
2e Verdieping

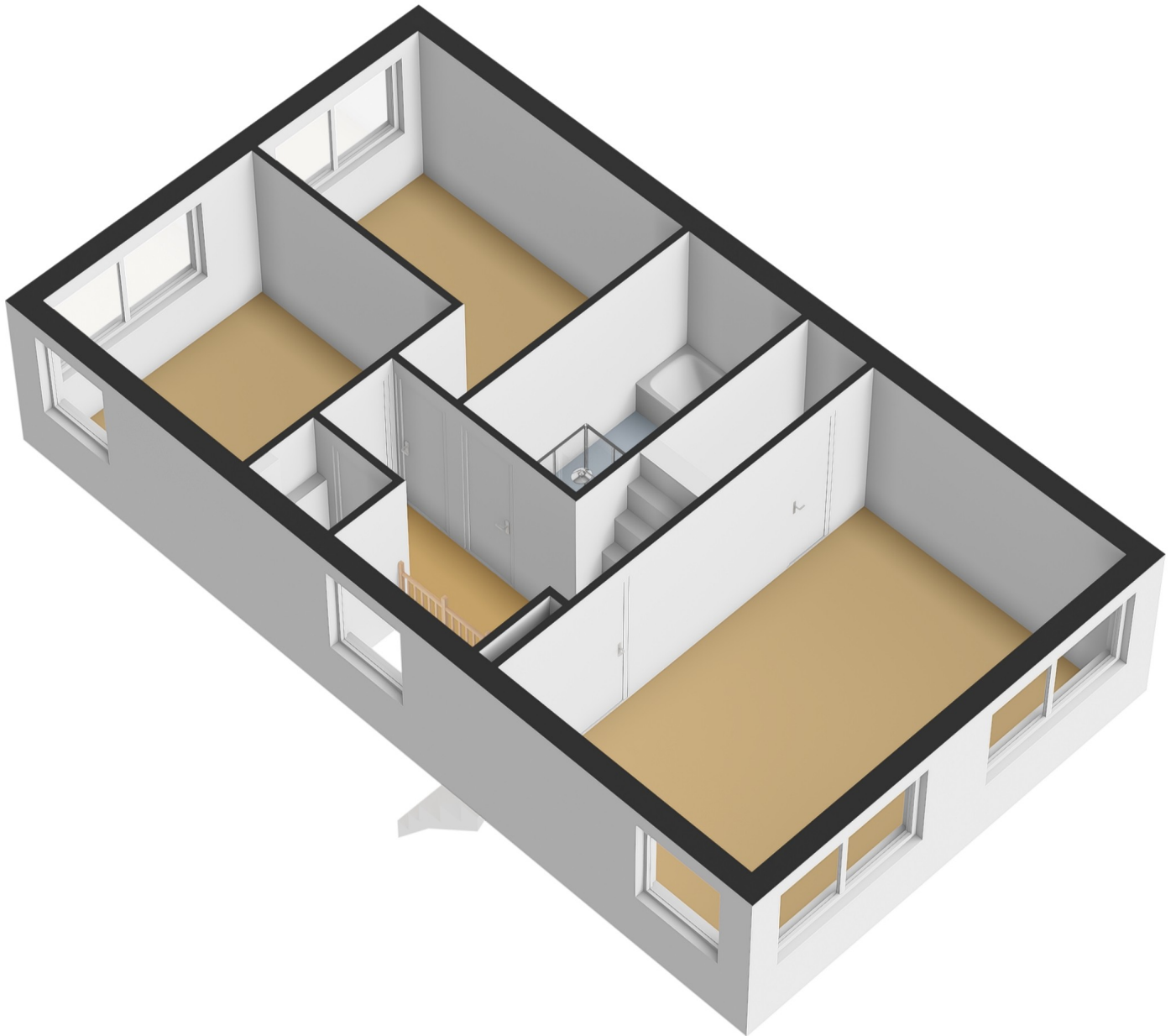


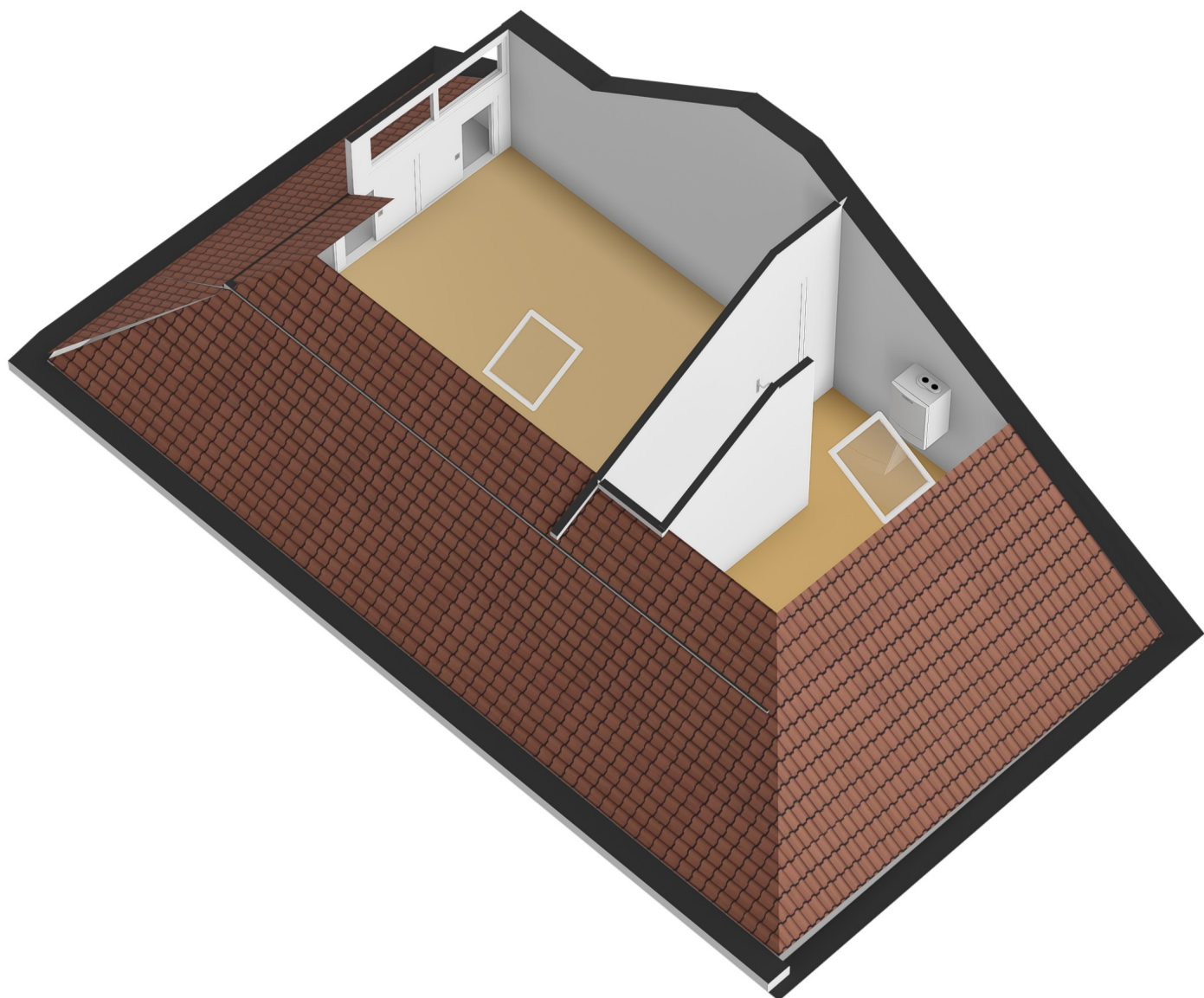
Berging

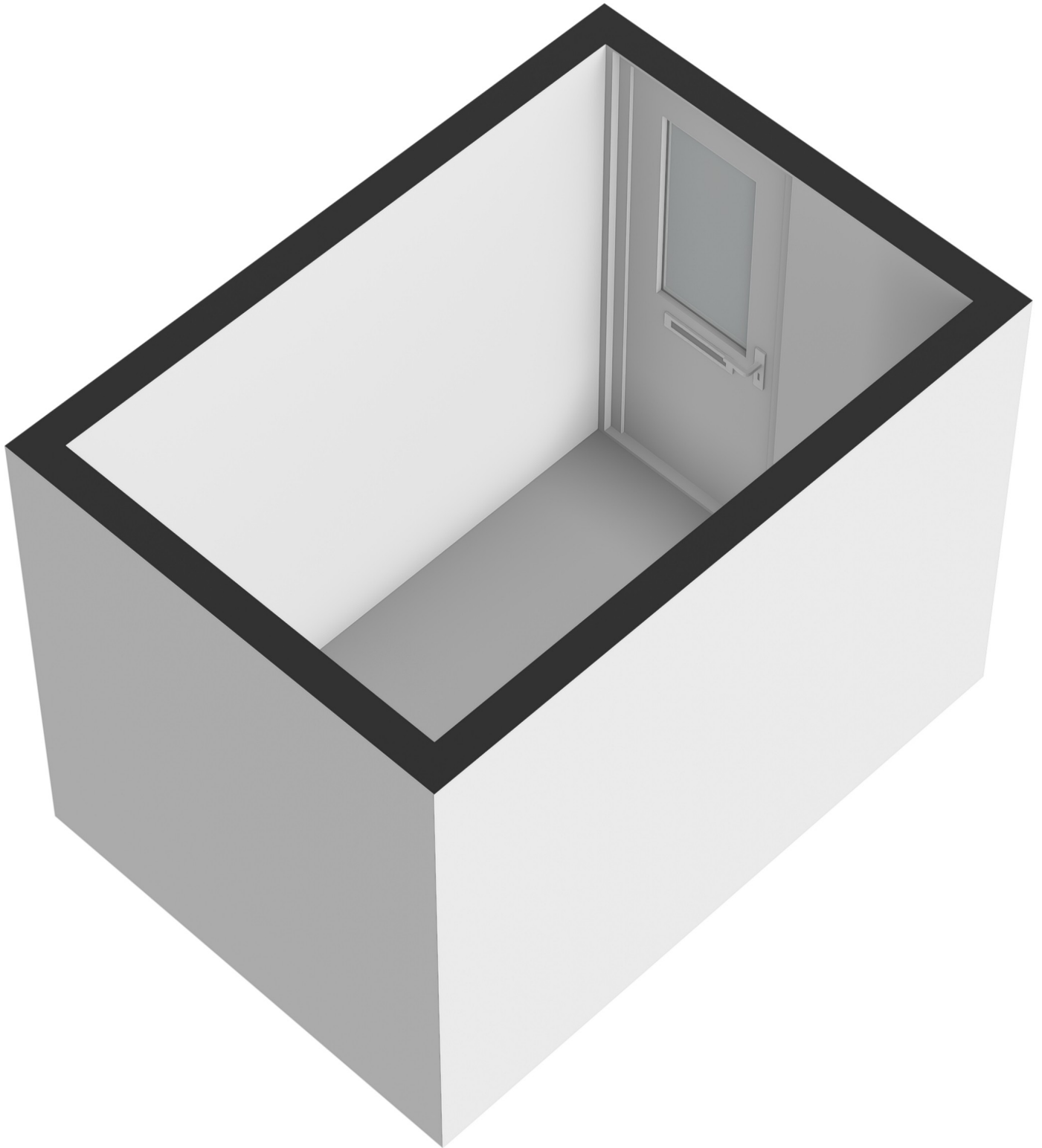


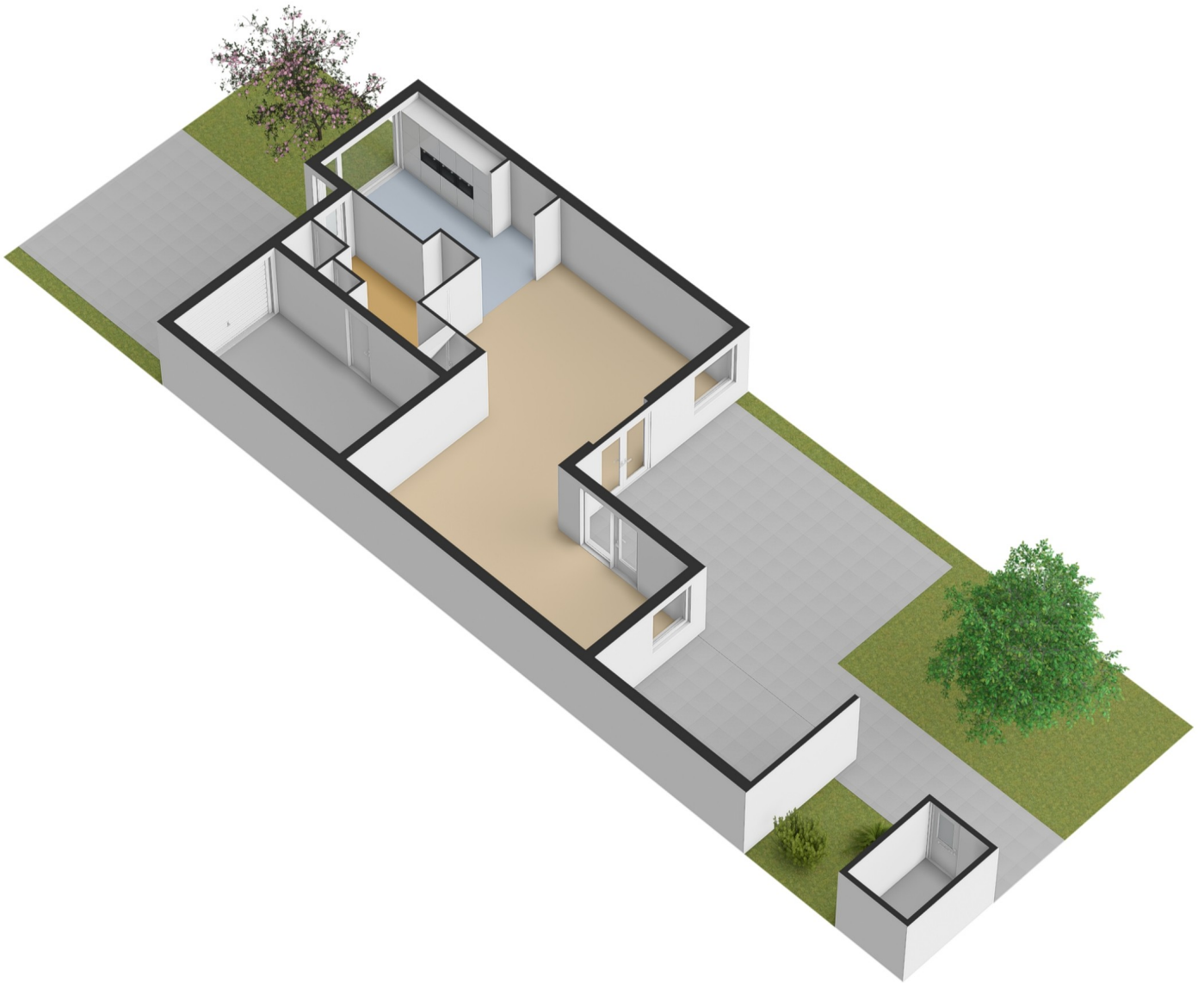
Begane Grond Tuin













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