



VOORSTRAAT 439 | DORDRECHT

Vraagprijs: € 699.000 k.k.

www.voorstraat439.nl



Voorstraat 439, Dordrecht

Wonen en werken aan de fraaie Voorstraat met werkelijk FENOMENAAL uitzicht op de Grote Kerk van Dordrecht ? Het is allemaal mogelijk aan de Voorstraat 439, hartje stad!

De huidige bewoners hebben kosten nog moeite gespaard om dit fraaie pand zo mogelijk nog fraaier te maken, maar dat niet alleen het is tot in de puntjes geïsoleerd, aangepakt en voorzien van een weergaloos fraai balkon. Daarnaast is er ook nog een heerlijk dakterras zodat u op alle mogelijke manieren kunt genieten van het fantastische uitzicht.

Het betreft een uniek pand uit de 17e eeuw met een rijke historie. De originele, authentieke gevels en dak zijn volledig gerenoveerd en voorzien van een aaneengesloten laag moderne isolatie.

Alle kozijnen in het pand zijn voorzien van isolatieglas.

Elektra, waterleidingen en riolering zijn volledig vernieuwd, ventilatie kanalen voor gebruik wtw woning en een aansluiting voor zonnepanelen zijn al aangelegd.

Op deze manier is het mogelijk om in een historisch pand te wonen met de hedendaagse comfortstandaarden.

Bijkomend voordeel van wonen aan een winkelstraat is dat er helemaal geen doorgaand verkeer voor de deur is en dat je altijd met een gerust hart de deur uit kunt stappen.

Aan de achterzijde van de woning kunt u de hele dag genieten van de fraaie waterpartij met kleine bootjes, schattige eendjes en natuurlijk die mooie Grote Kerk.

Dit pand met zijn grote raampartij en symmetrische gevel is uitermate geschikt voor diegene die graag thuis wenst te werken, of een winkel, kantoor of ieder andere creatieve invulling wenst te geven aan zijn of haar huis.

Het is werkelijk een plaatje op een super locatie.

Kortom een pand met enorm veel mogelijkheden, kijkt u maar alvast even op voorstraat439.nl en neemt u daarna contact op met Waltmann Makelaars Dordrecht zodat we een passende afspraak kunnen maken en ik zal u met alle liefde en plezier rondleiden door dit gave pand, misschien wel uw nieuwe droomlocatie

Indeling;

Entree begane grond (ca. 50 m²) Prachtige grote raampartijen met isolatieglas aan zowel voor als achterzijde. Toiletruimte.

CV ruimte welke ruime berging biedt en een douche WTW bevat.

Toegang tot het souterrain.

In het souterrain (ca. 24 m²) zijn recent nieuwe kozijnen en isolatie glas aangebracht.

Dit is zo'n mooie ruimte dat deze zelfs eventueel te gebruiken is als slaapkamer.



Via de trap toegang tot de woonverdieping (ca. 50 m²)

Ook hier grote raampartijen (met isolatieglas) waardoor er direct magnifiek uitzicht is op de Grote kerk, en natuurlijk het geweldige balkon (ca 10 m²) waar menig avondje lekker relaxen toch wel gegarandeerd is.

Moderne keuken met kookeiland, afzuigkap, stoomoven, combinatie-oven, vaatwasser, verwarmde lade, koel/vriescombinatie.

In het zitgedeelte van deze verdieping is een fraaie elektrische haard waar op ingenieuze manier de TV ruimte is verwerkt.

Via de vaste trap komen we uit op de slaapverdieping (ca. 50 m²) waar de aansluitingen voor de badkamer zijn aangebracht en de mogelijkheid om ten minste 2 slaapkamers te realiseren.

De eigenaren hebben een ontwerp gemaakt zodat u alvast vooraf kunt dromen hoe u het zelf in zou willen delen. Mogelijkheden genoeg !

Last but not least beschikt de bovenverdieping ook nog over een dakterras van ca 7 m² waar u heerlijk kunt relaxen.

Algemeen;

- * Bouwjaar rond 1700 en ouder
- * Totale restauratie 2023-2026
- * HR ++ glas *
- * Energielabel A
- * Droog souterrain - voorzien van nieuwe raampartijen en isolatie
- * Groot Balkon met fantastisch uitzicht aan waterkant
- * Dakterras van 7m² (5,15m bij 1,35m)
- * Bestemmingsplan "Centrum" van toepassing
- * Oplevering in overleg, kan spoedig.



Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 699.000 k.k.
Status	Beschikbaar
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Soort woonhuis	Herenhuis, tussenwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1700
Bijzonderheden	Dubbele bewoning mogelijk en beschermd stads- of dorpsgezicht
Soort dak	Samengesteld dak bedekt met overig en pannen

Oppervlakte en Inhoud

Woonoppervlakte	175 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	17 m ²
Perceeloppervlakte	55 m ²
Inhoud	673 m ³

Indeling

Aantal kamers	5 (3 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 apart toilet
Aantal woonlagen	3 woonlagen en een kelder
Voorzieningen	Dakraam, glasvezel kabel en mechanische ventilatie

Energie

Definitief energielabel	A 
Isolatie	Dakisolatie, dubbel glas, muurisolatie, vloerisolatie en voorzetramen
Verwarming	Cv-ketel en elektrische verwarming
Warm water	Cv-ketel
Type ketel	Gas gestookt, eigendom

Kadastrale gegevens

Dordrecht E 302

Oppervlakte

55 m²

Omvang

Geheel perceel

Eigendomssituatie

Volle eigendom

Buitenruimte

Ligging

Aan water en in centrum

Tuin

Zonneterras

Zonneterras

10 m² (1.74m diep en 5.52m breed)

Ligging tuin

Gelegen op het noordoosten

Balkon/dakterras

Balkon en dakterras aanwezig

Parkeergelegenheid

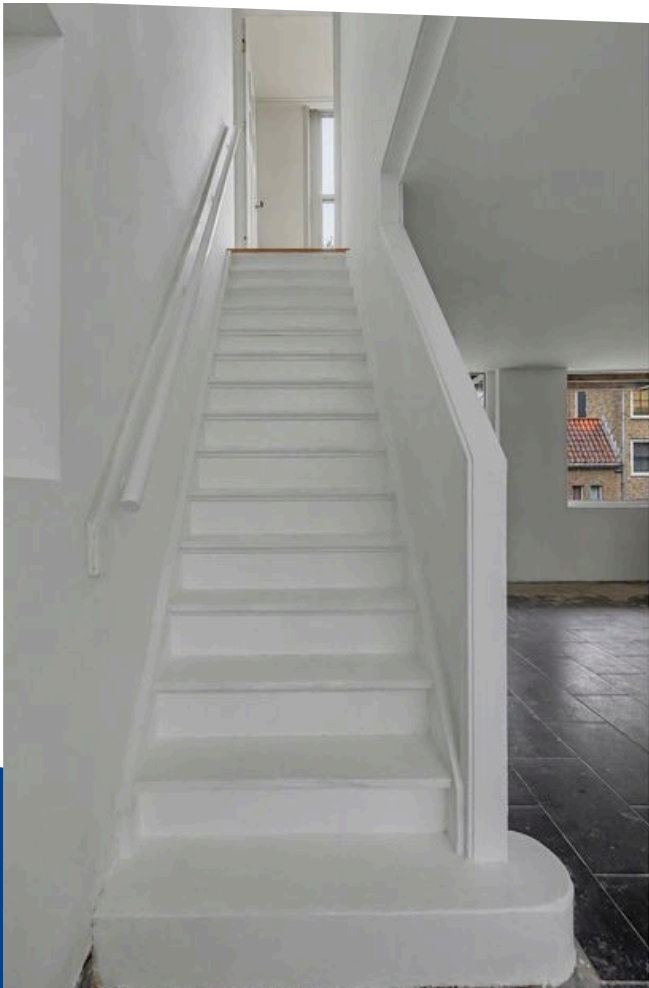
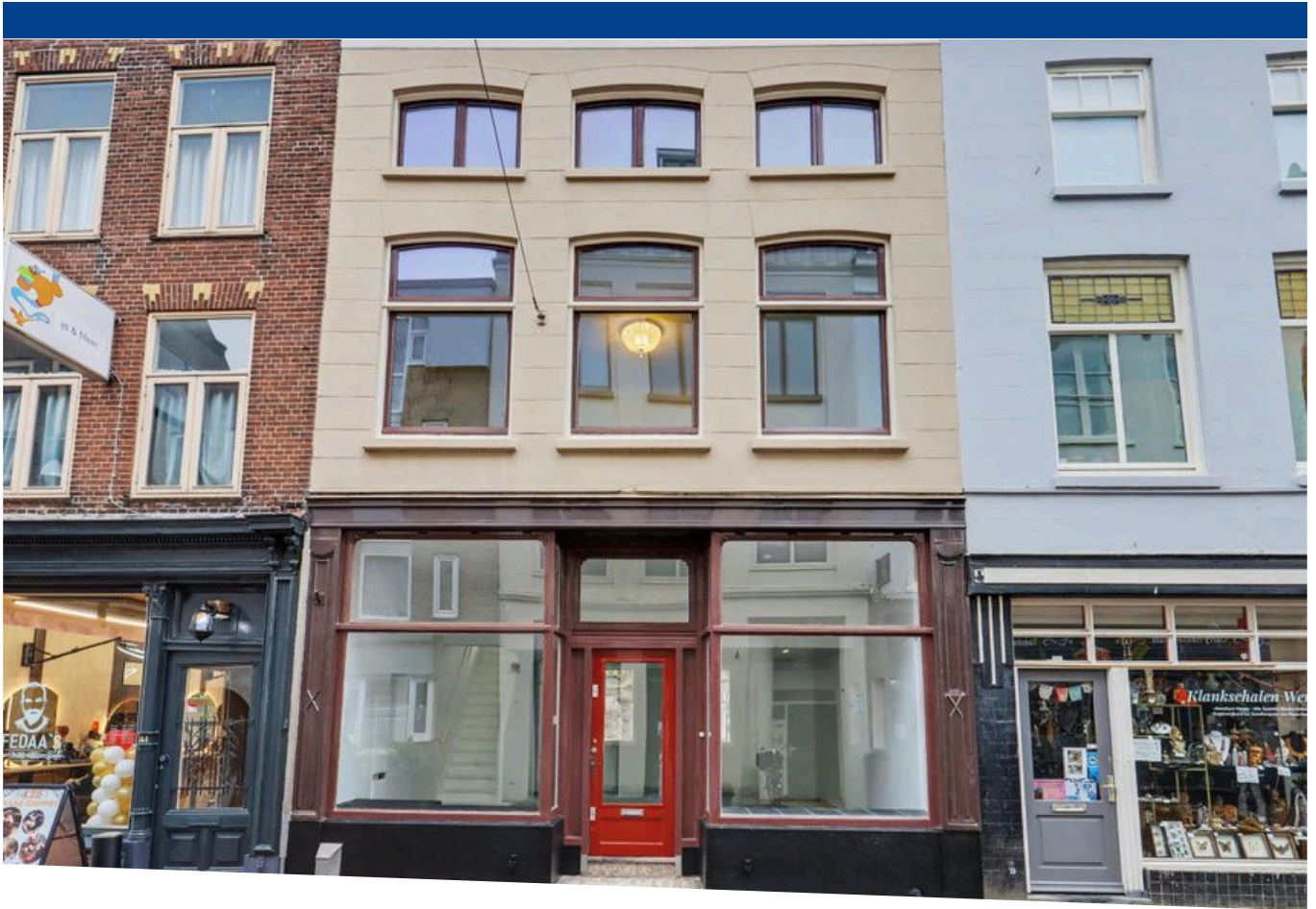
Soort parkeergelegenheid

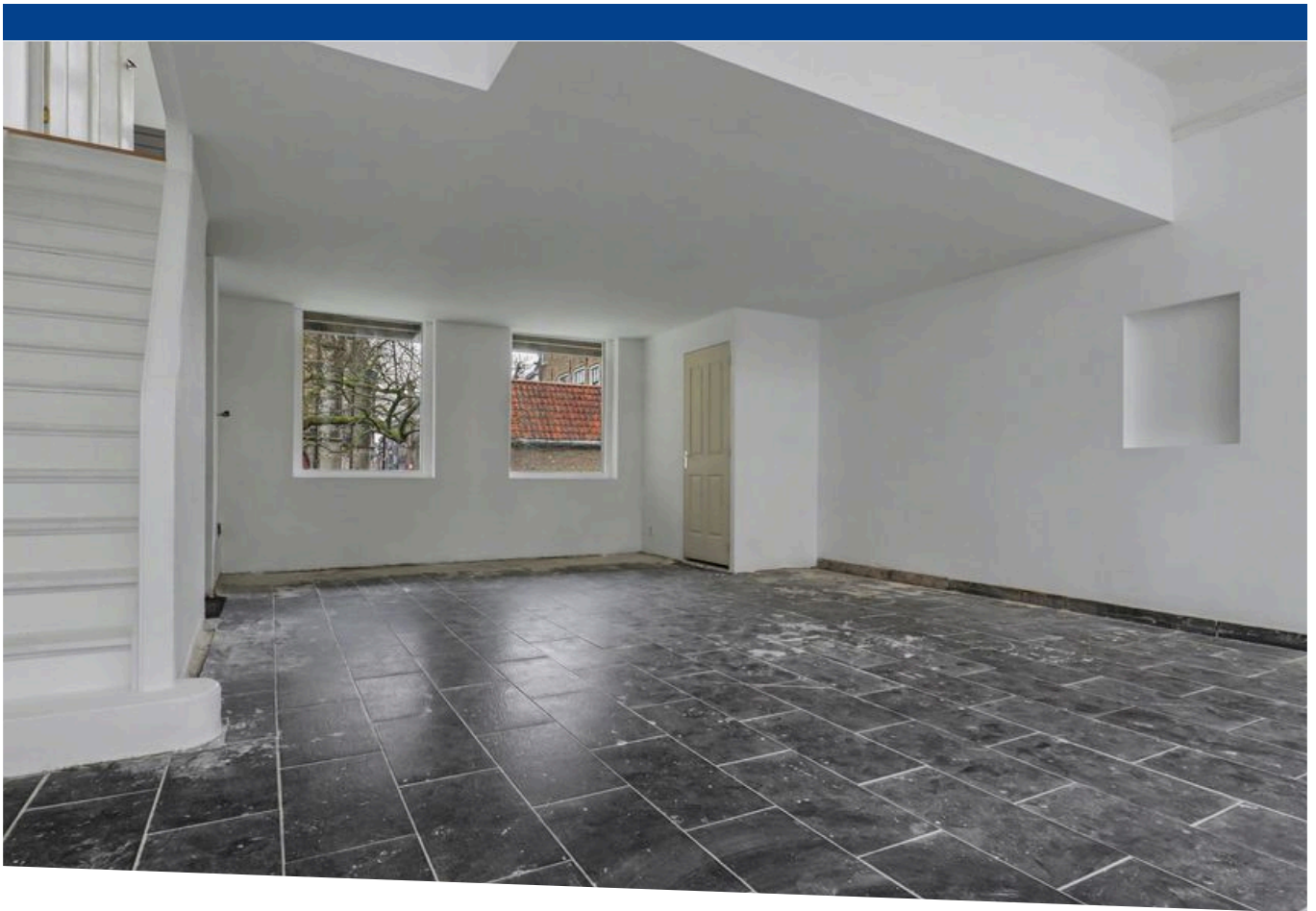
Openbaar parkeren en parkeervergunningen

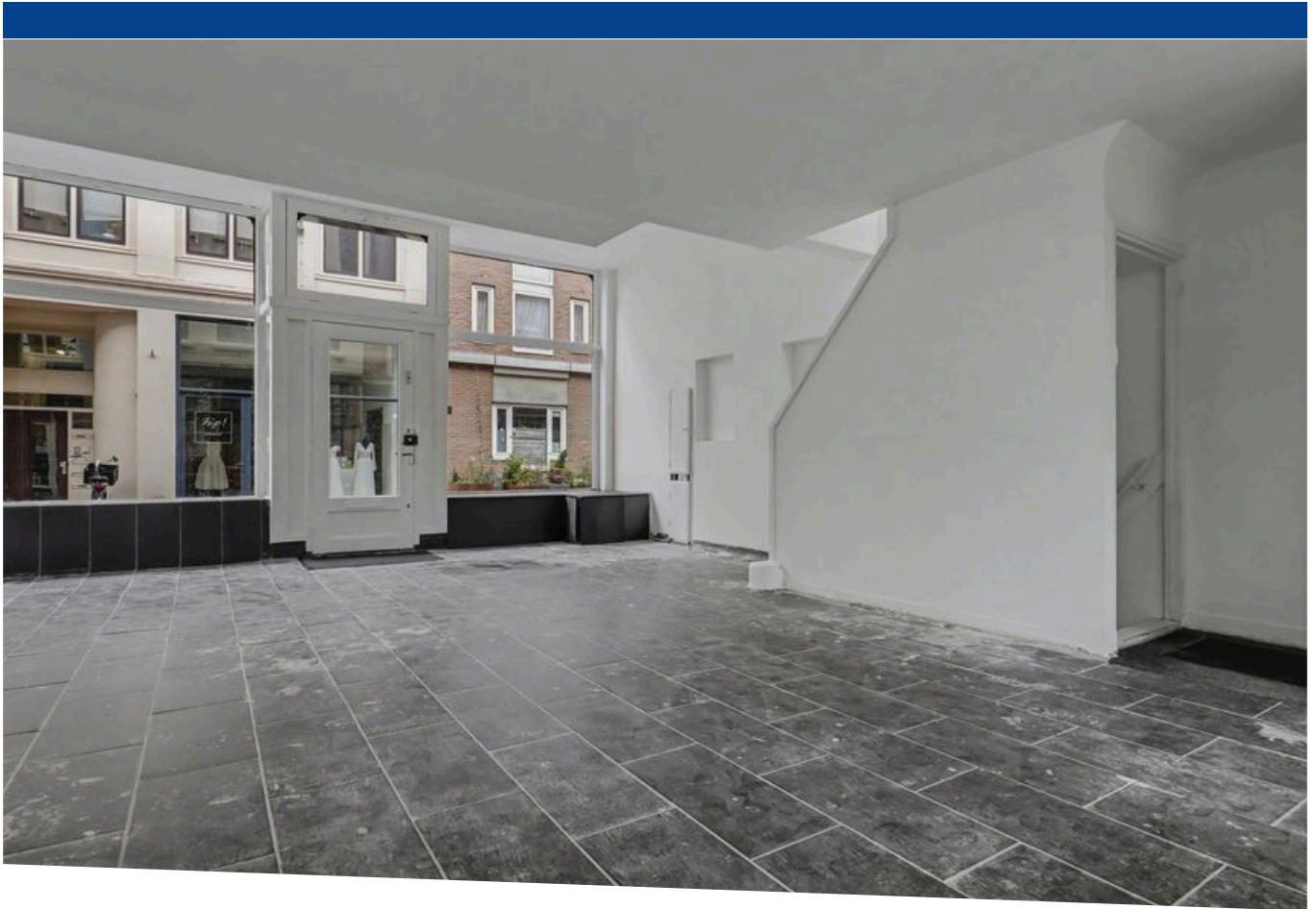
Voorstraat 439, Dordrecht

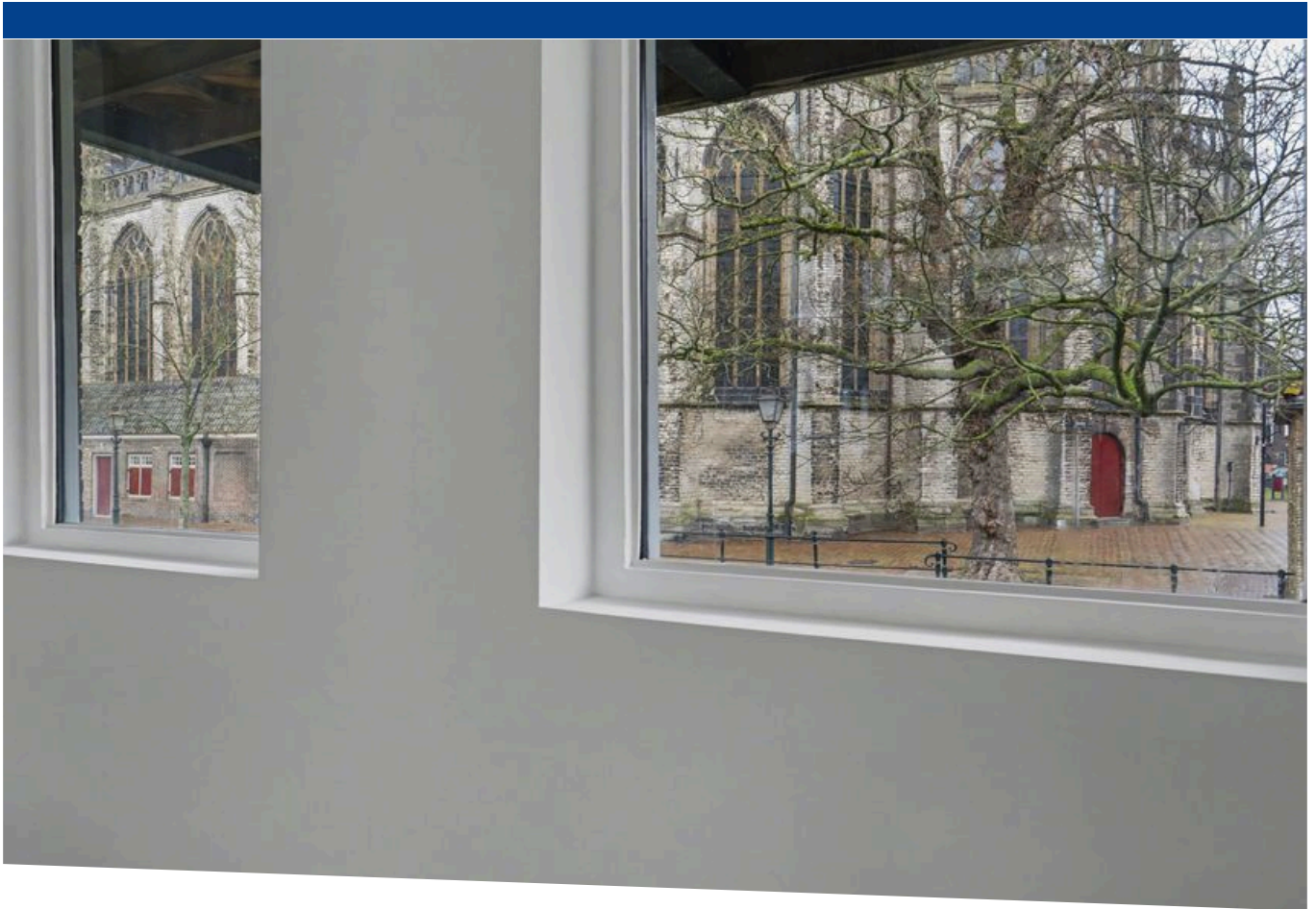


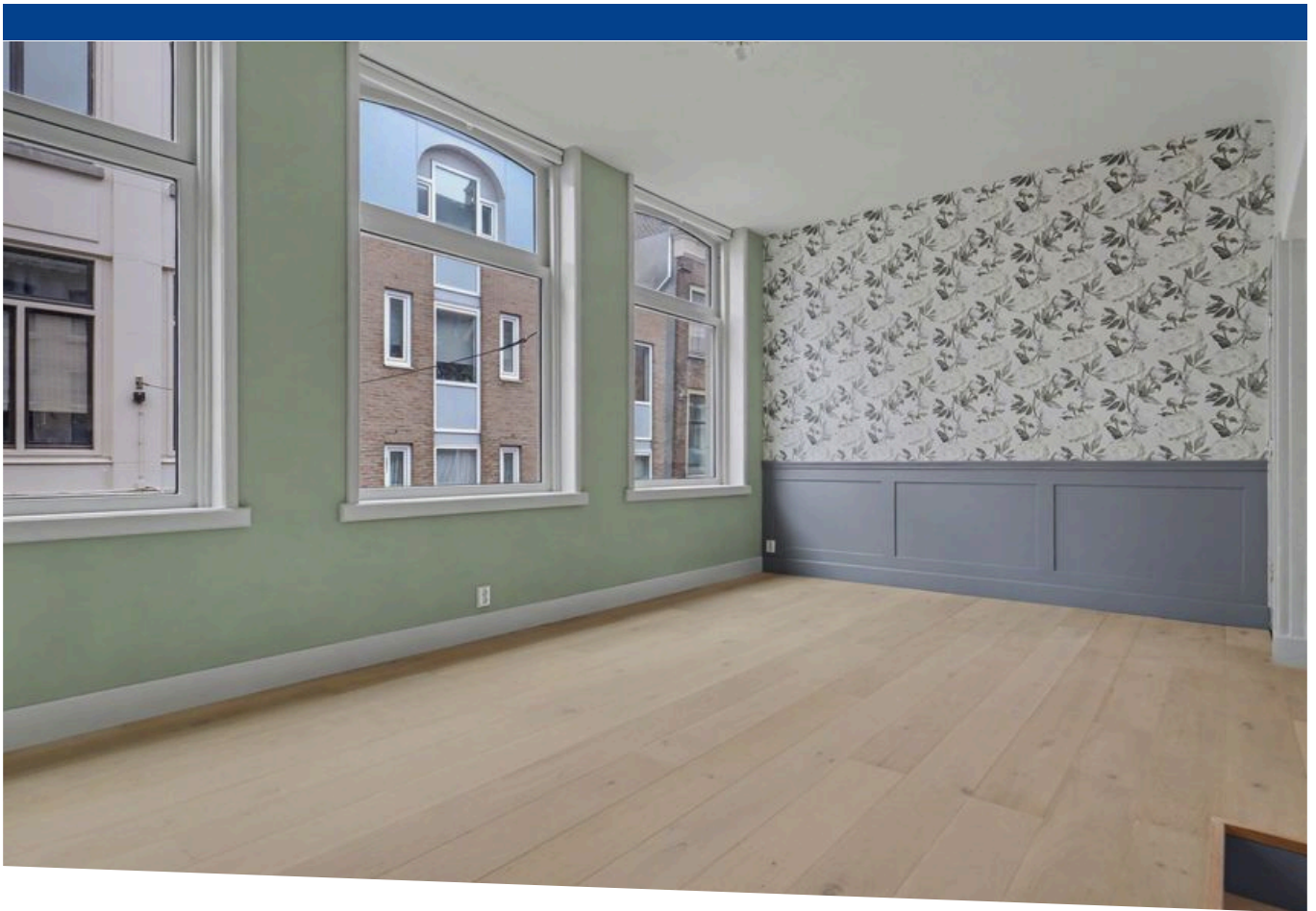


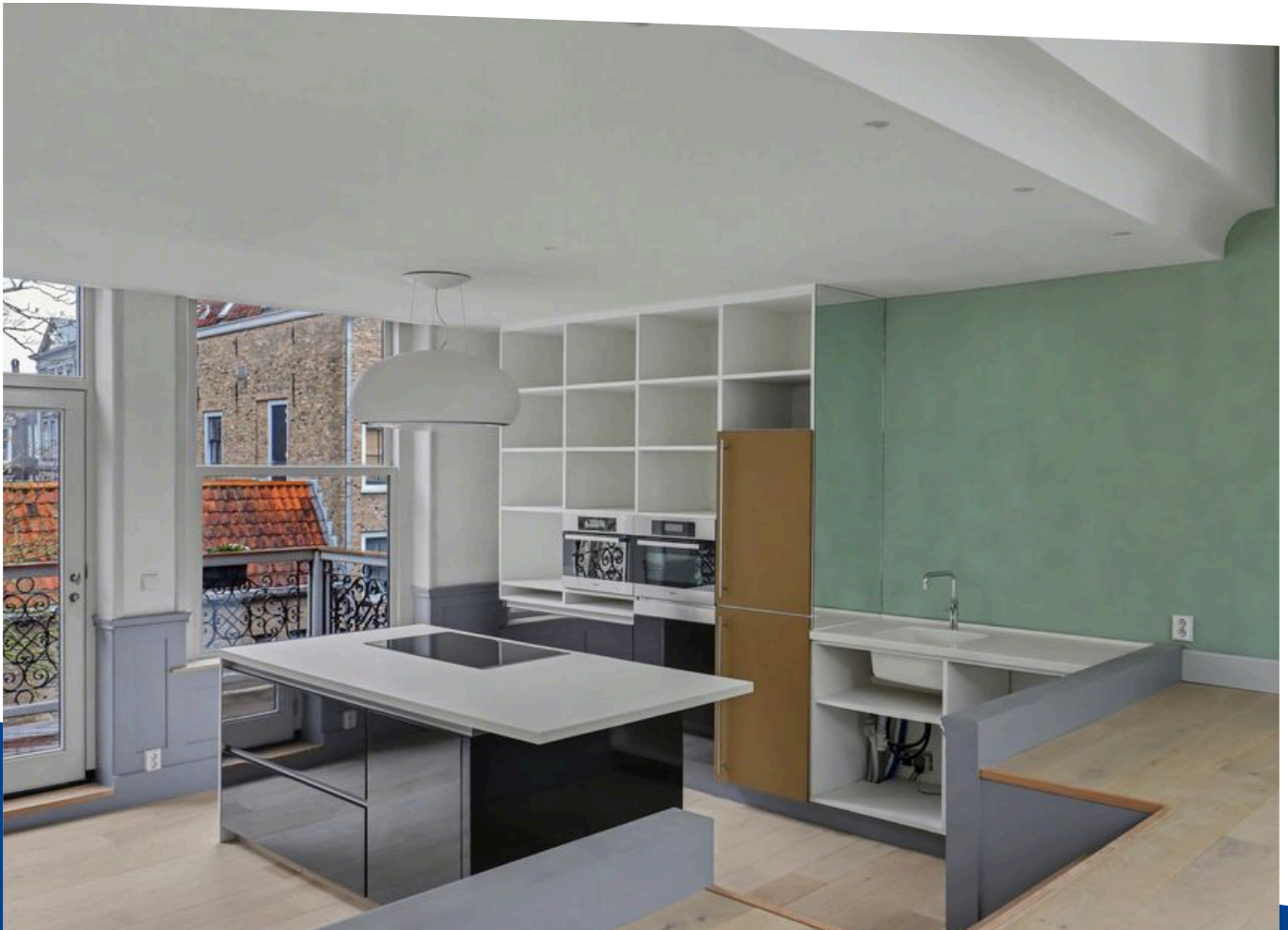
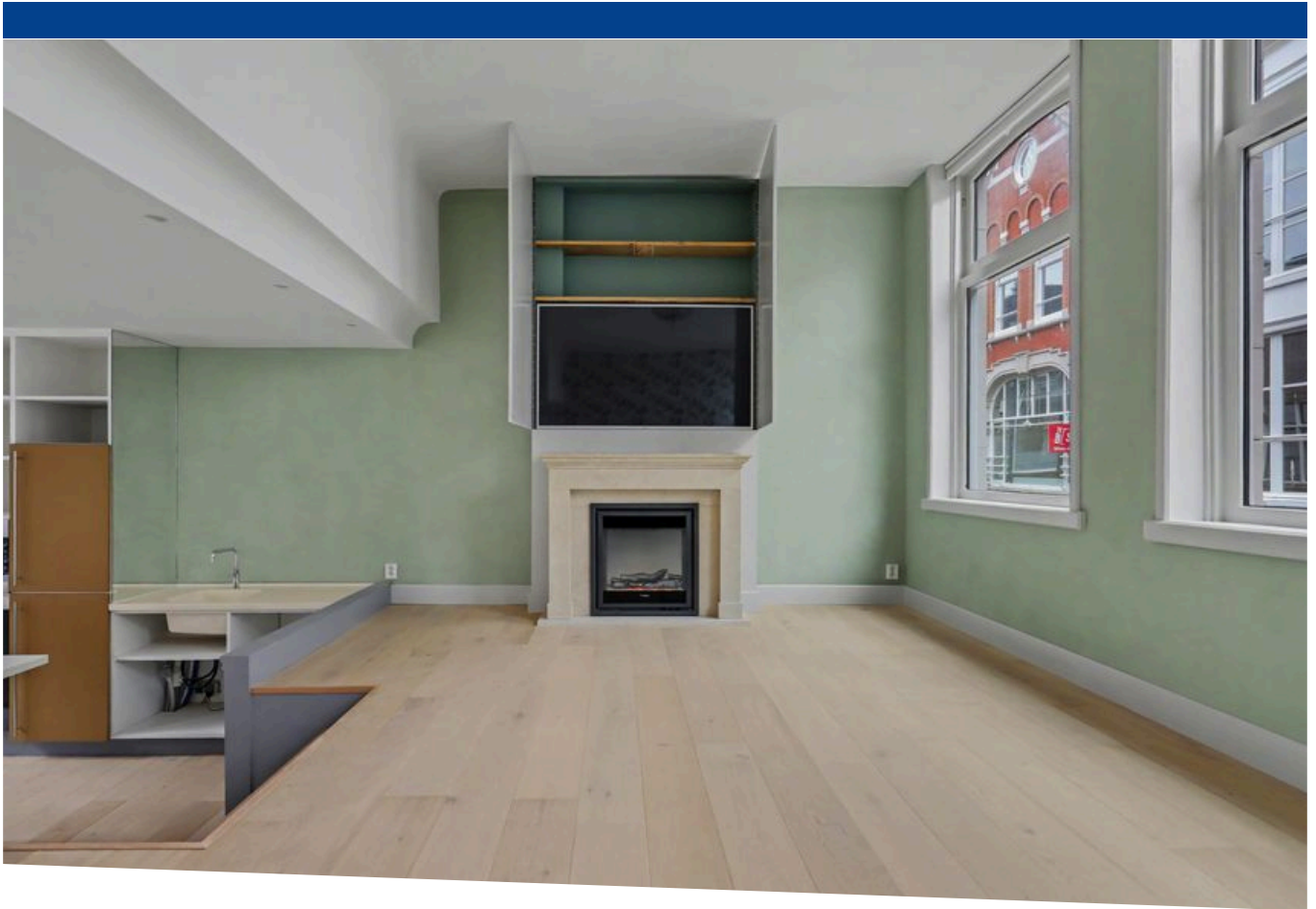


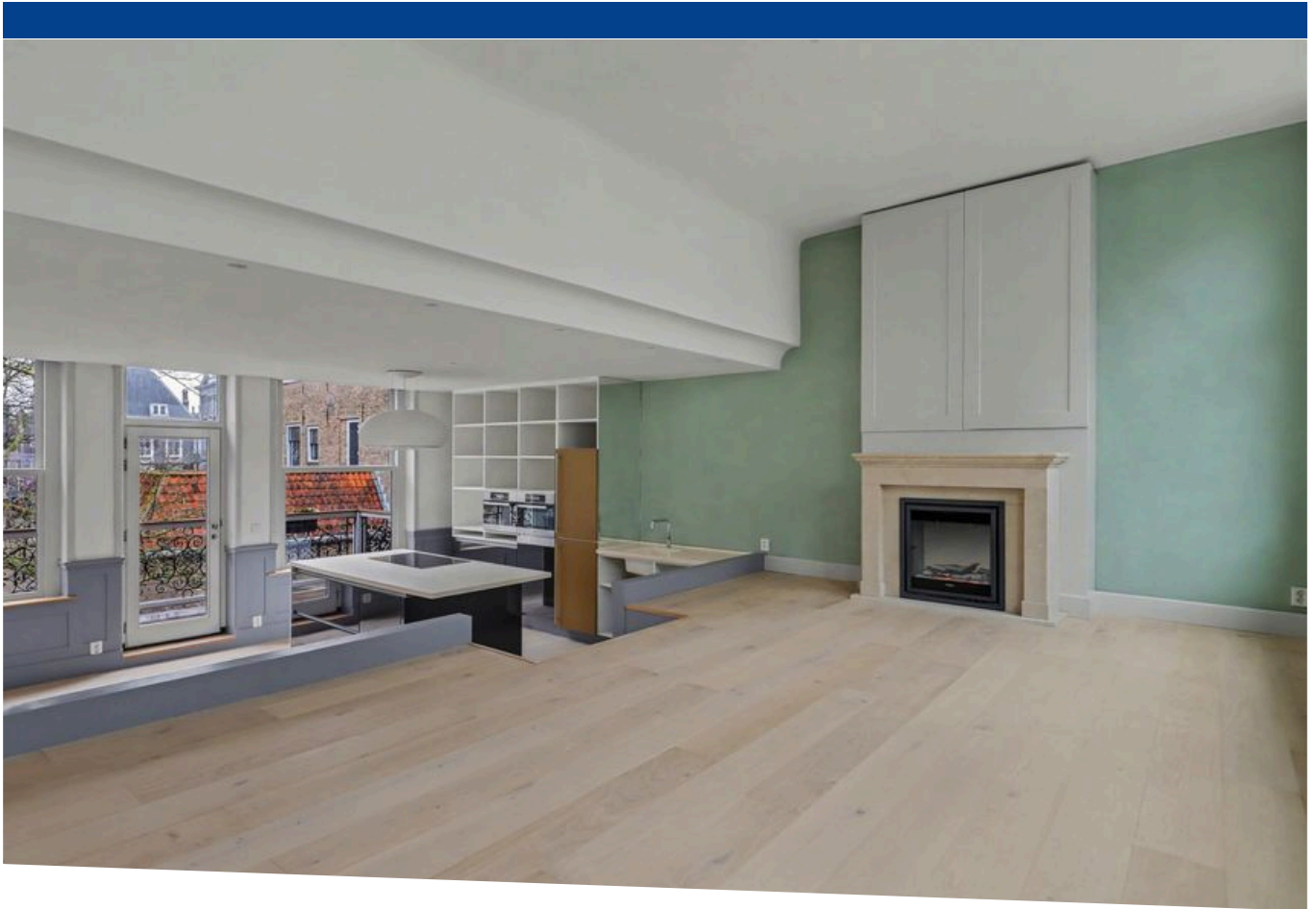


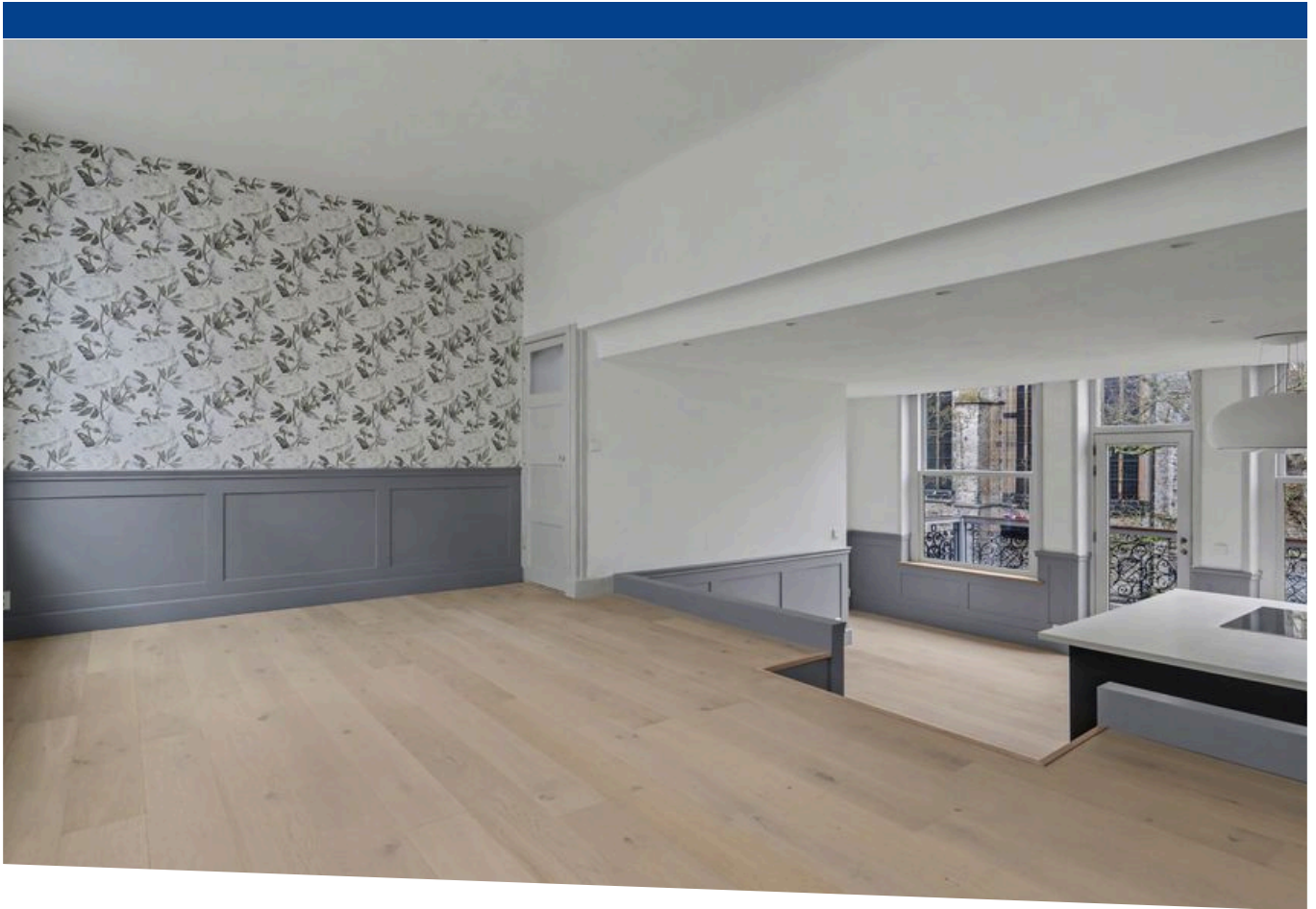


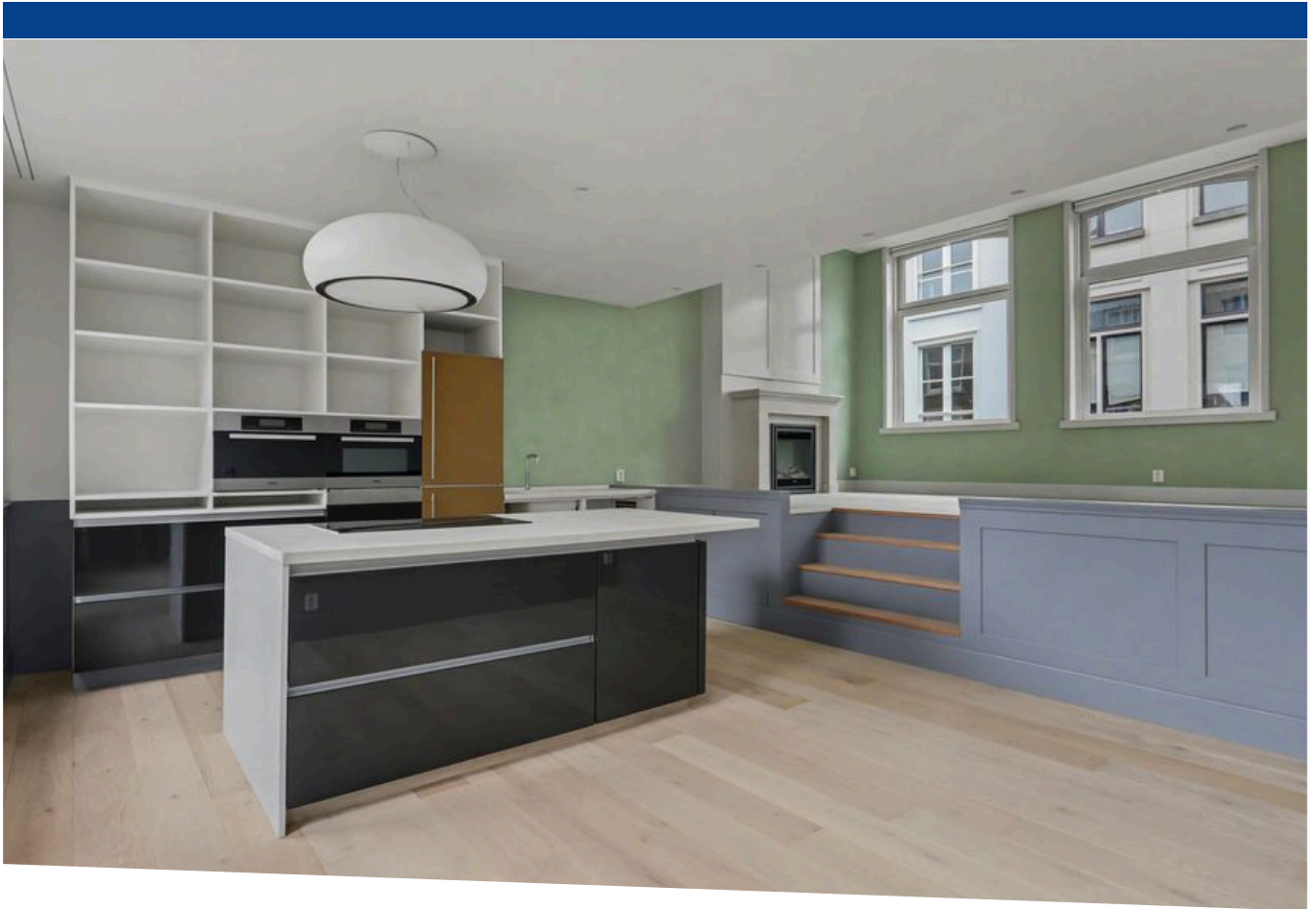


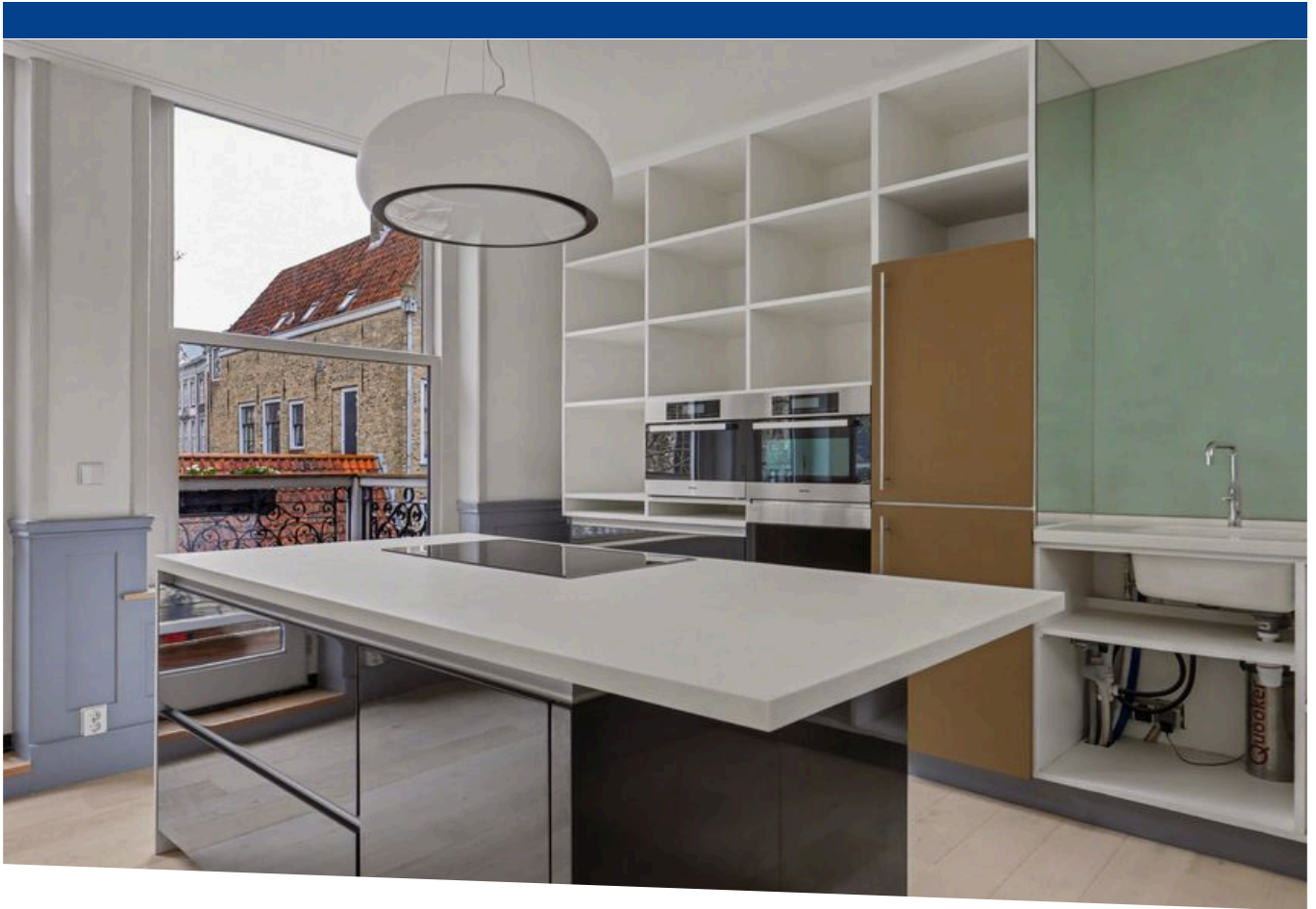


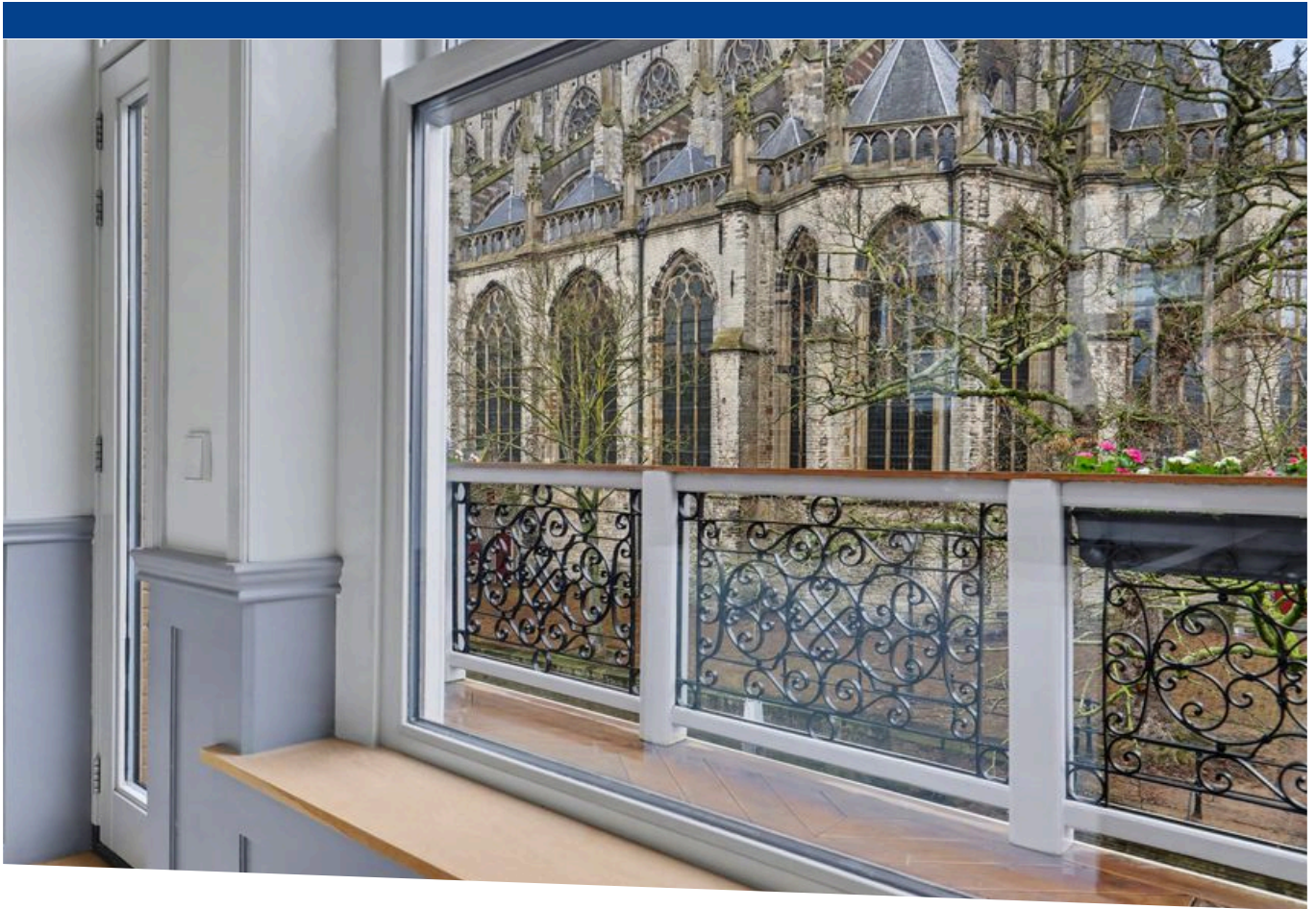






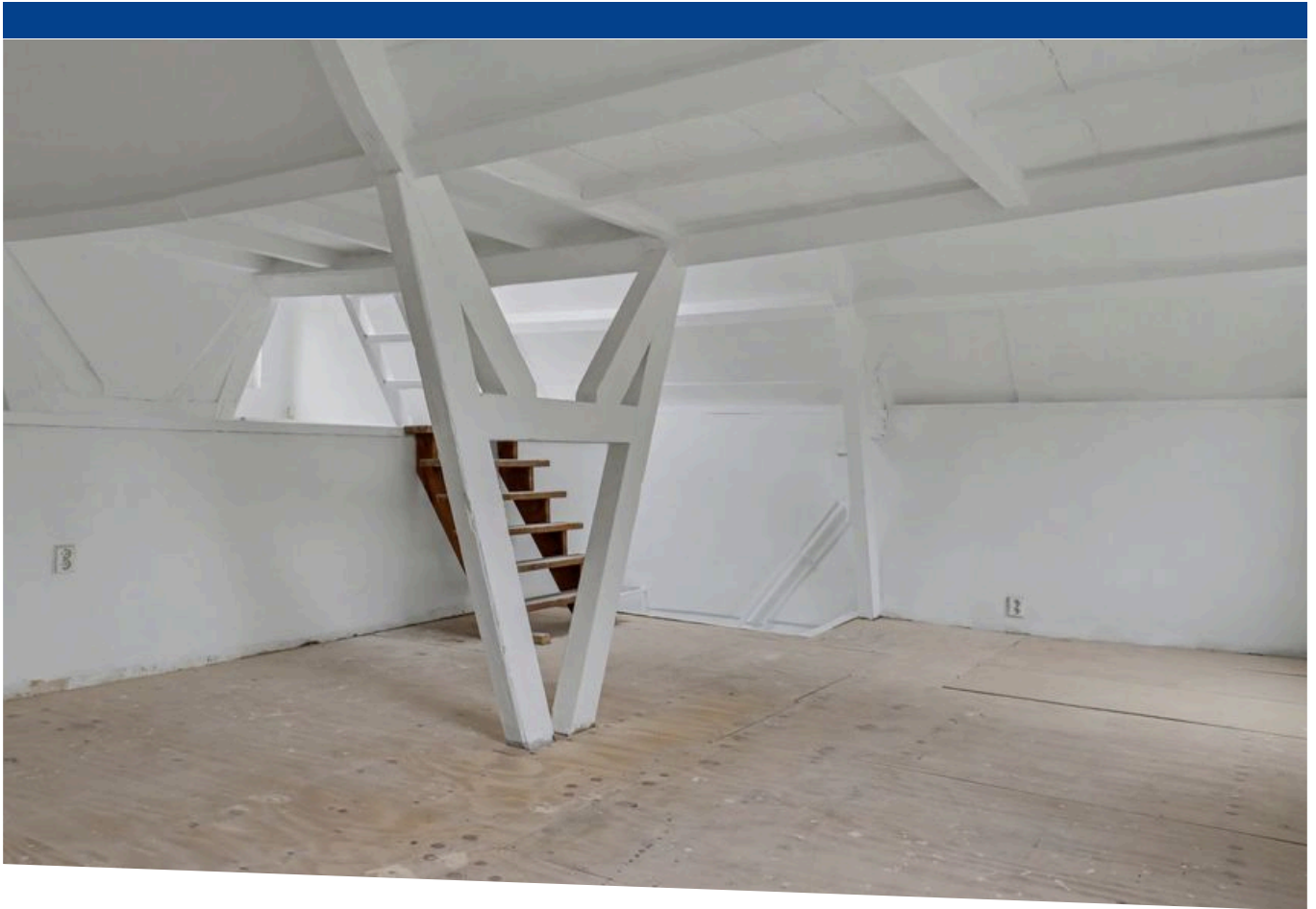


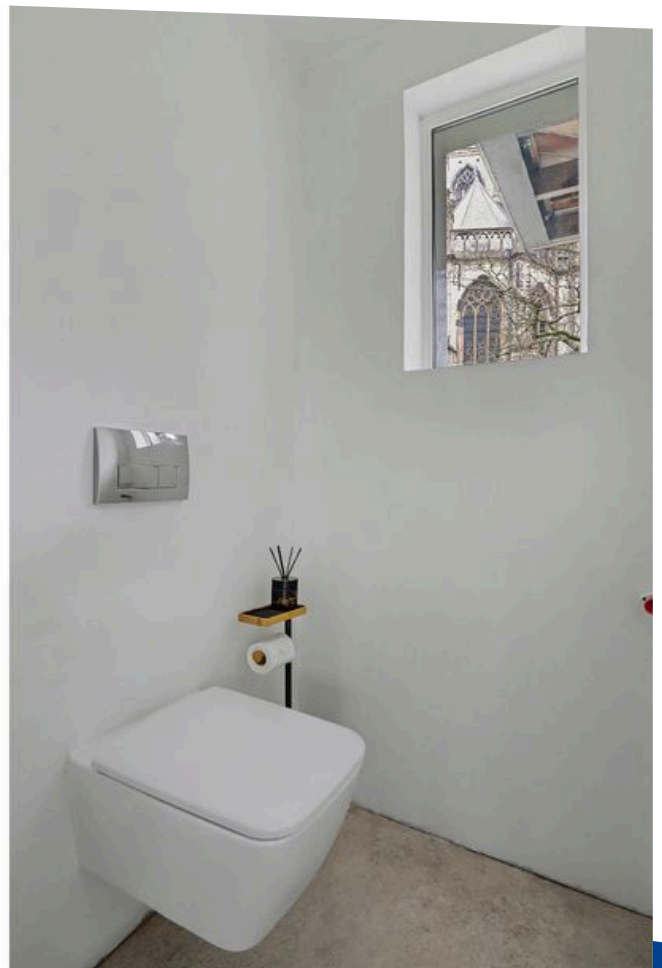
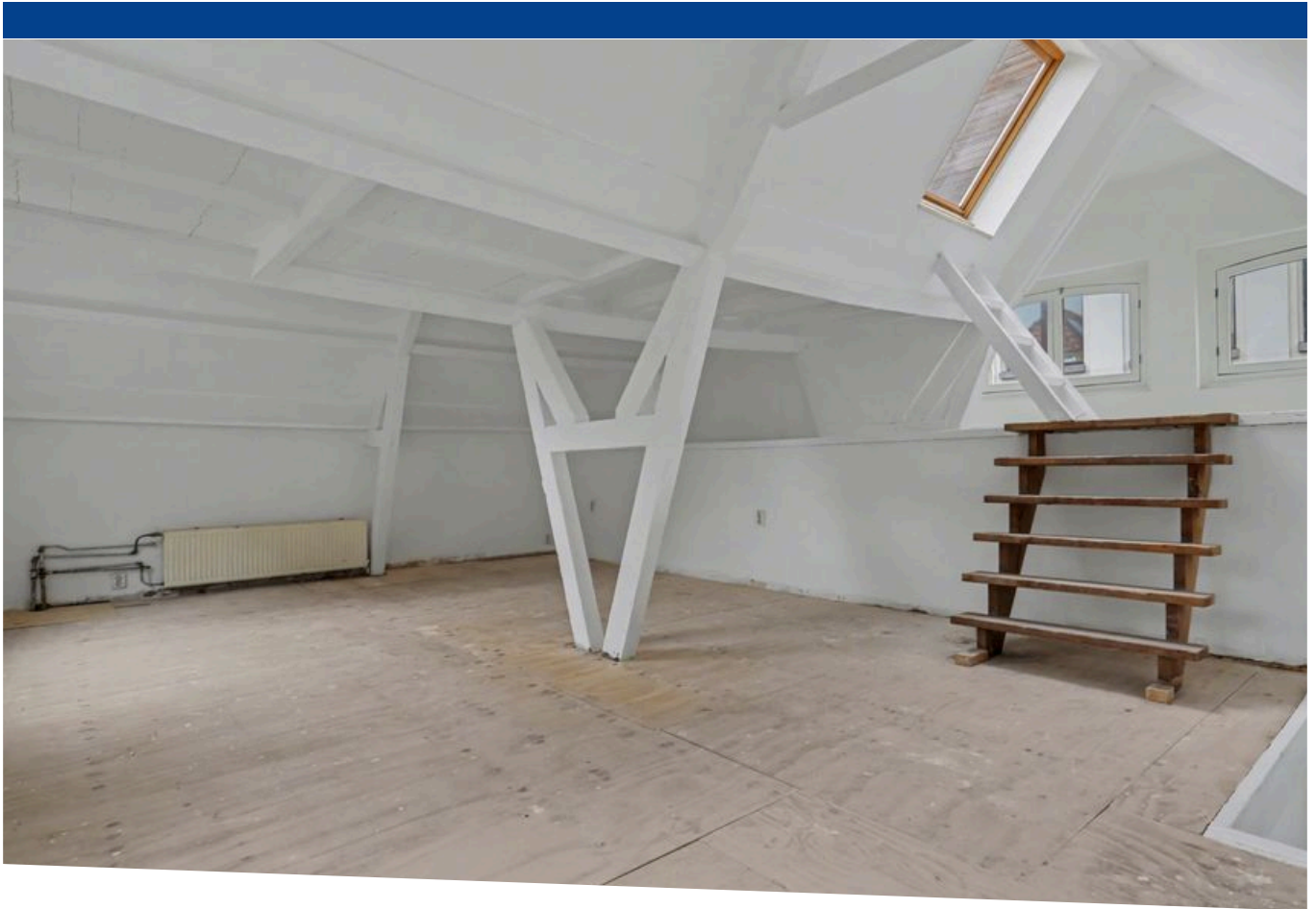


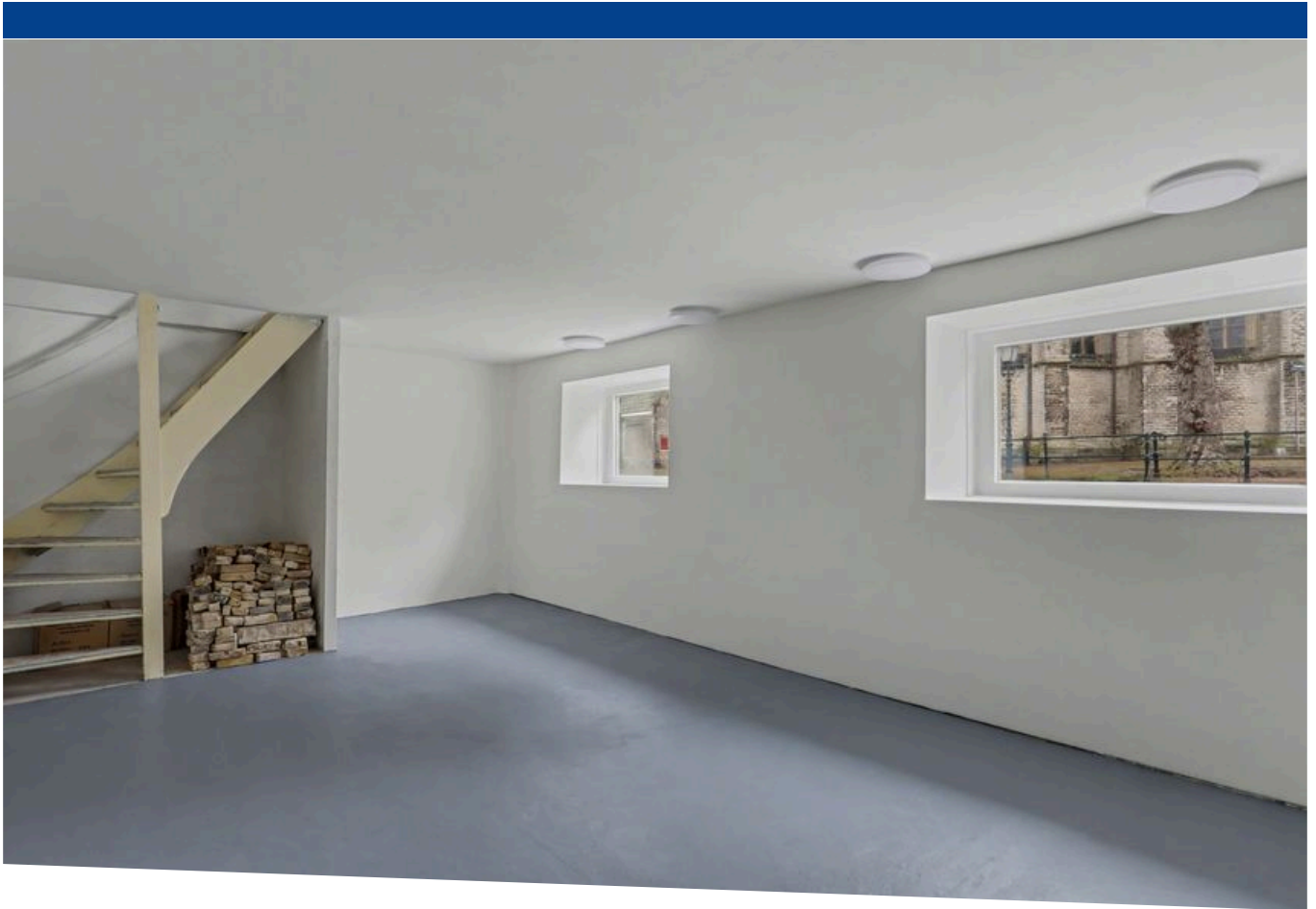


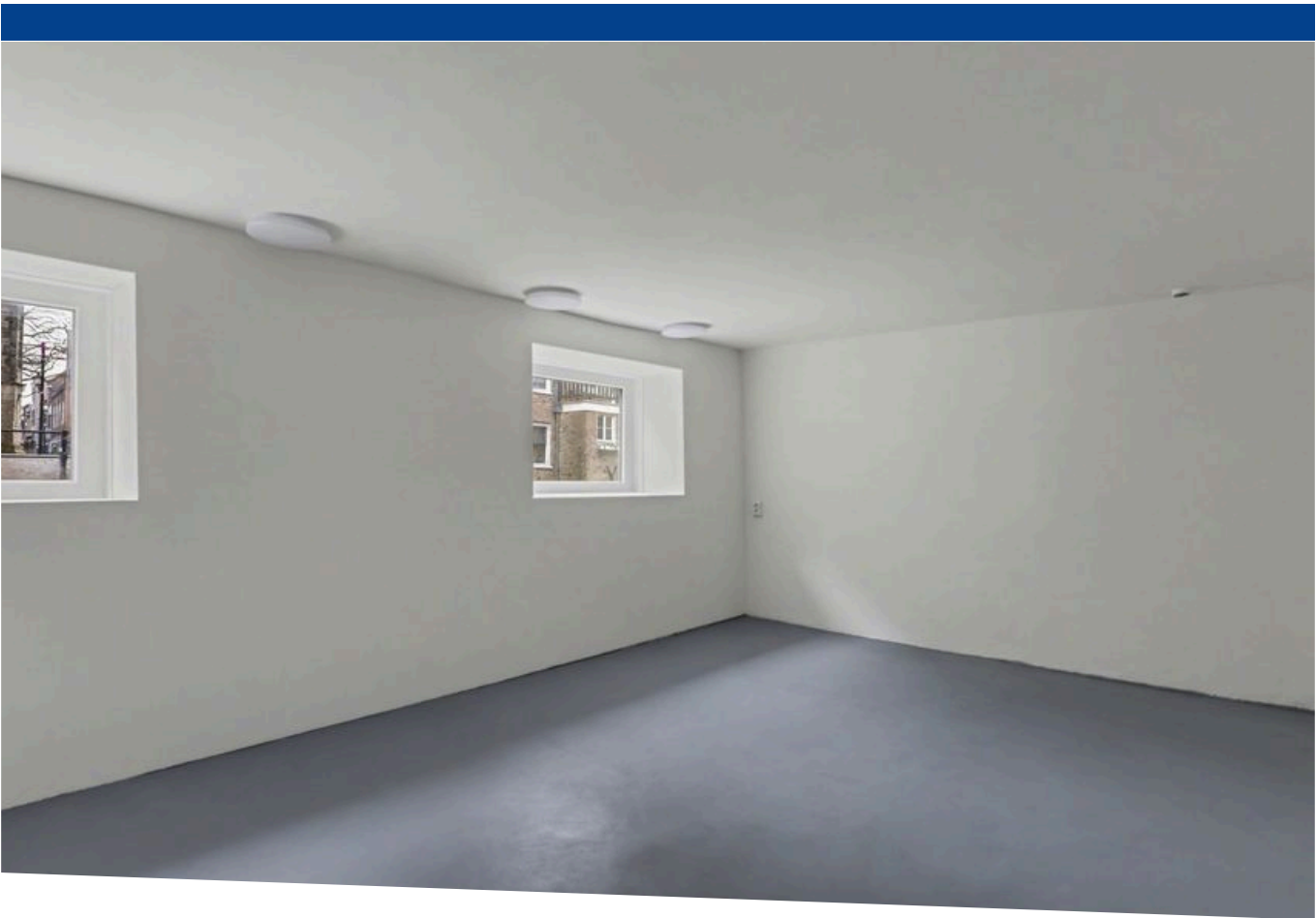


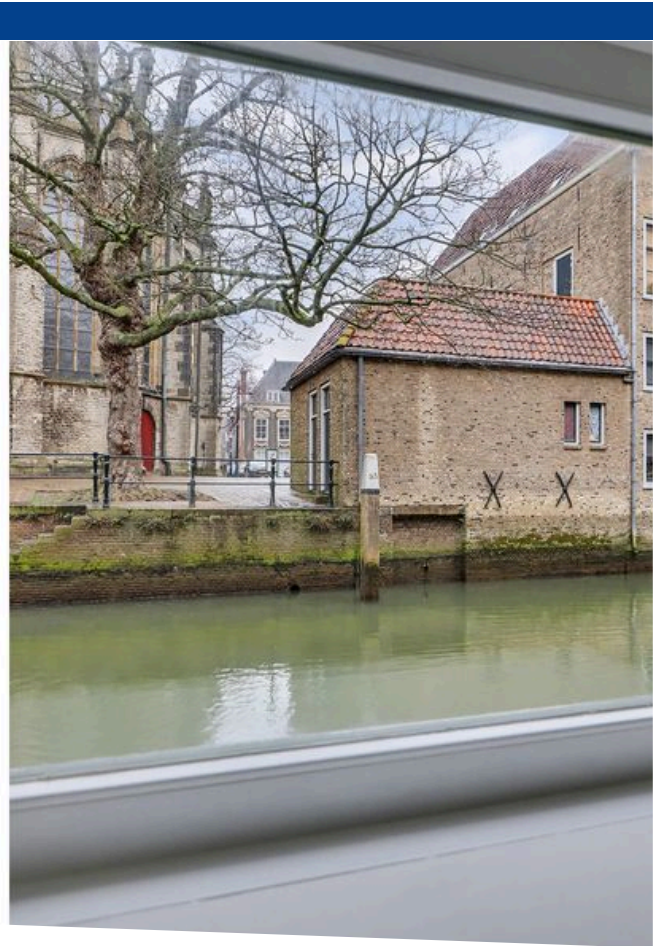






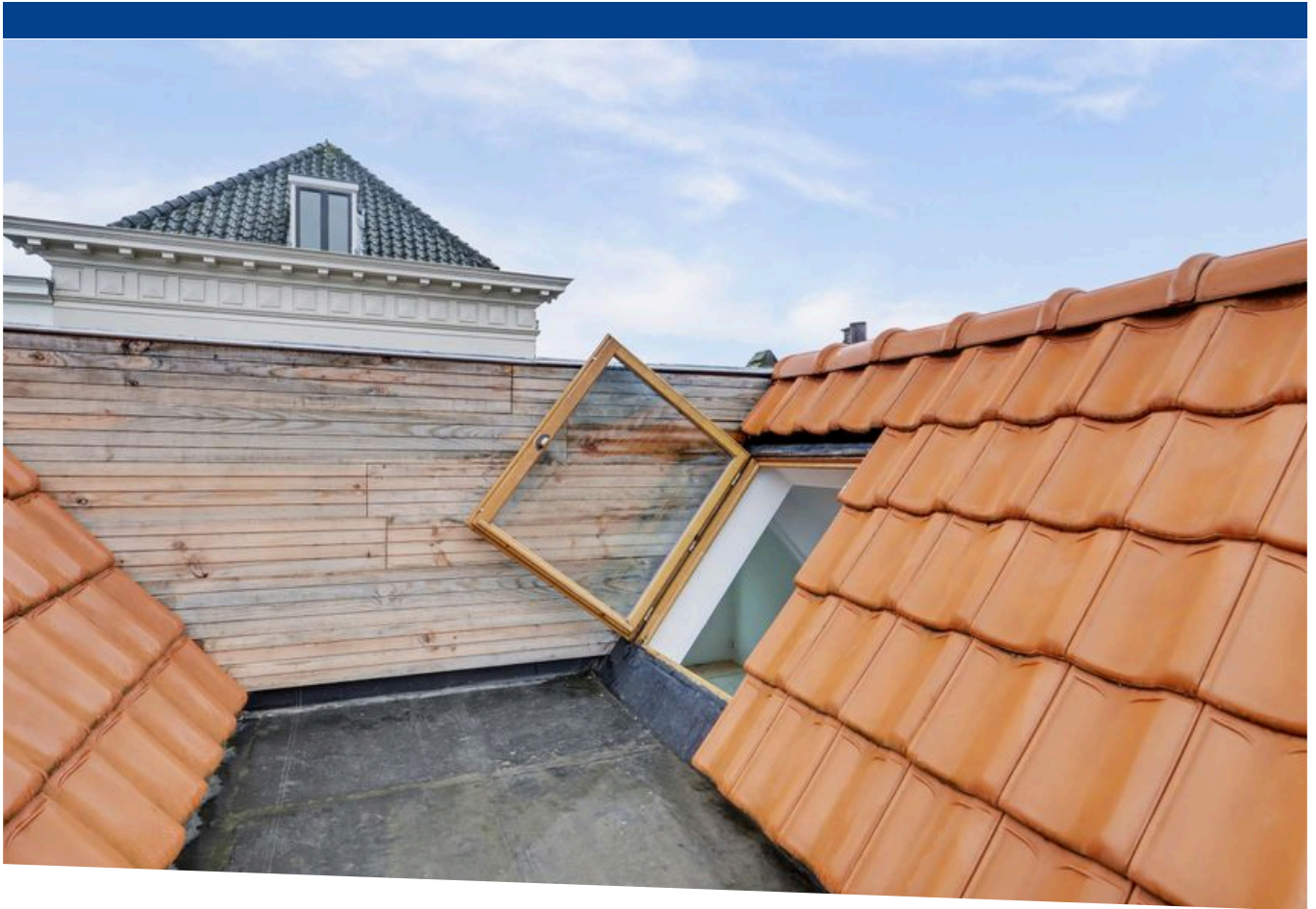




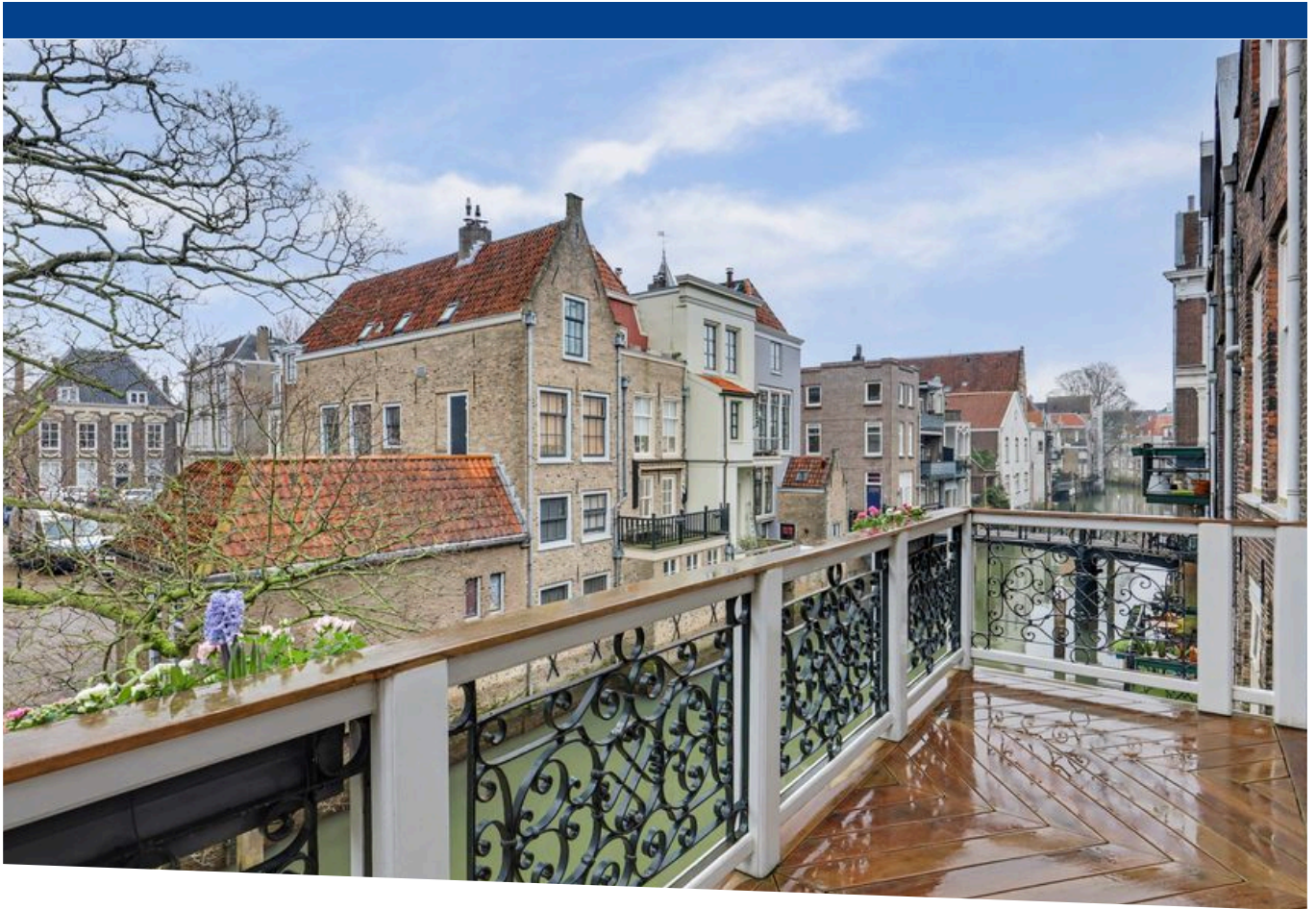




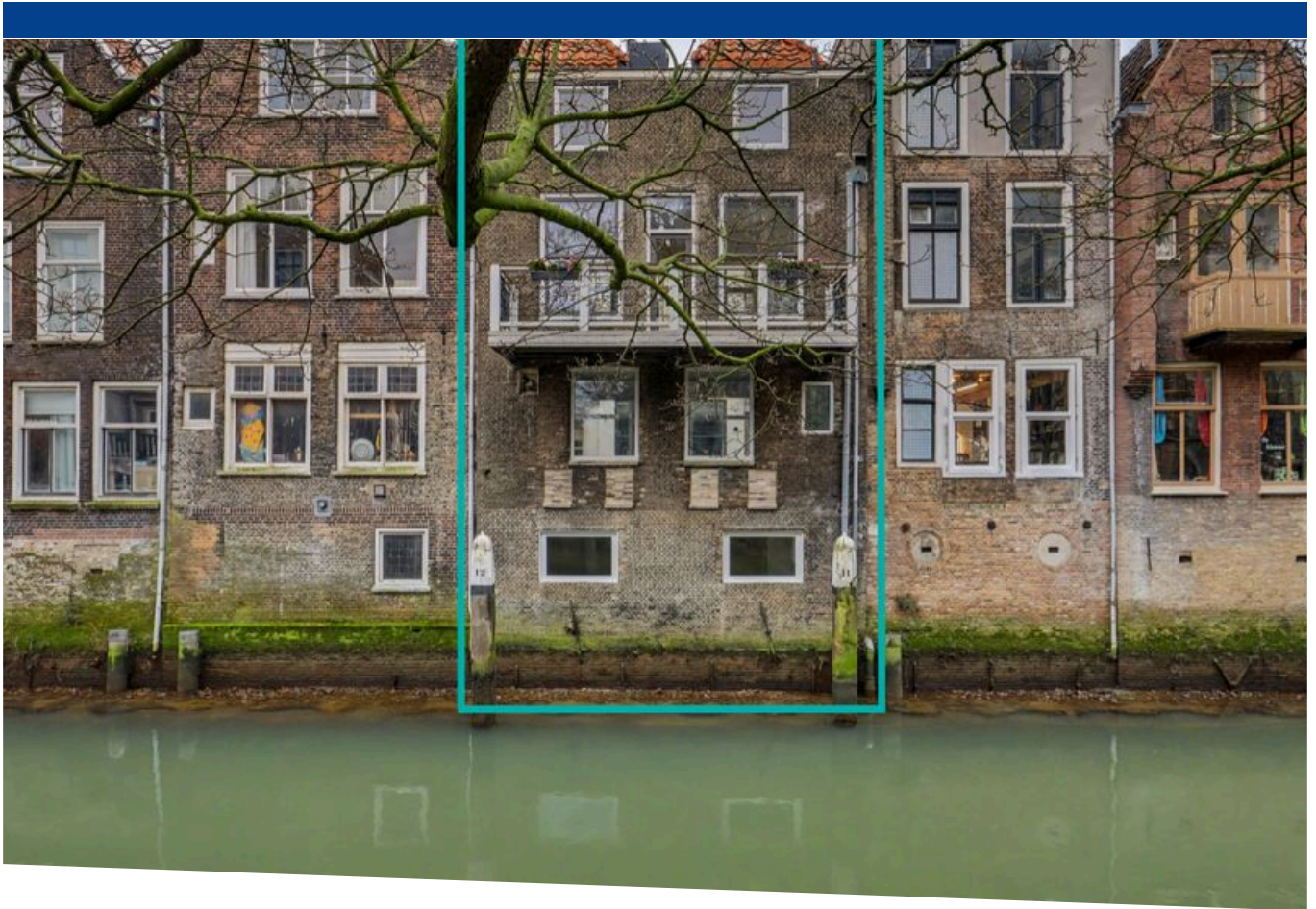


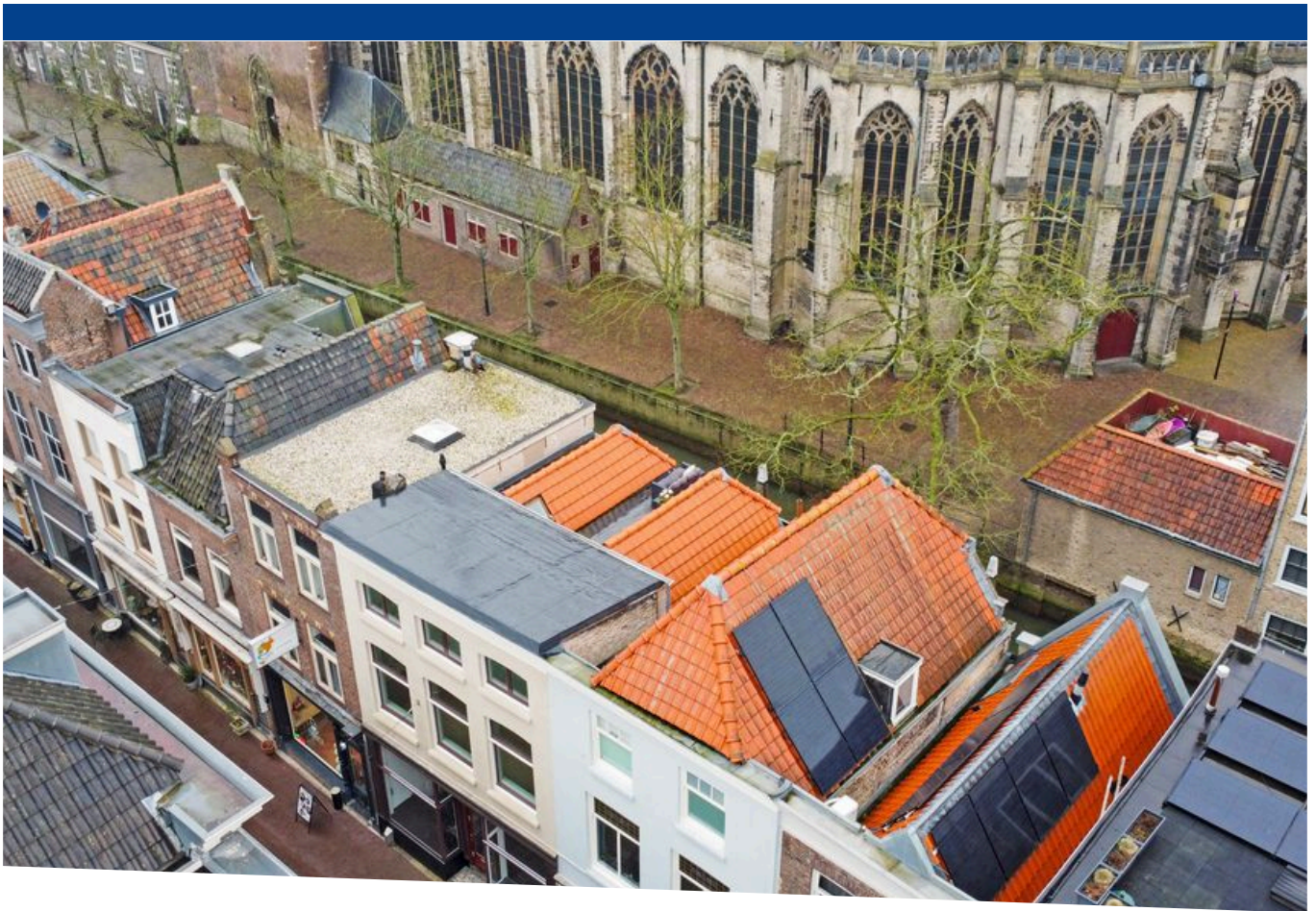


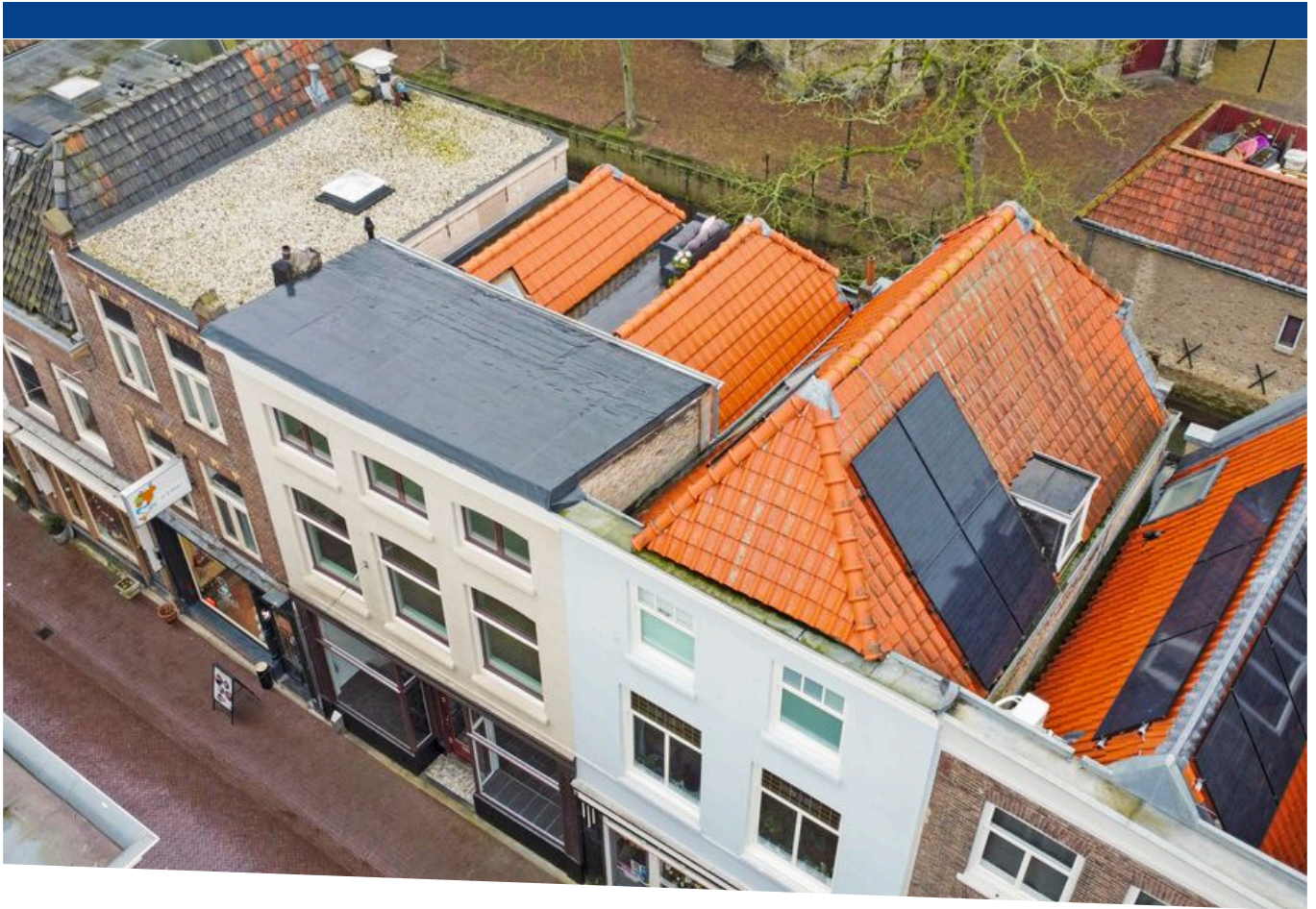


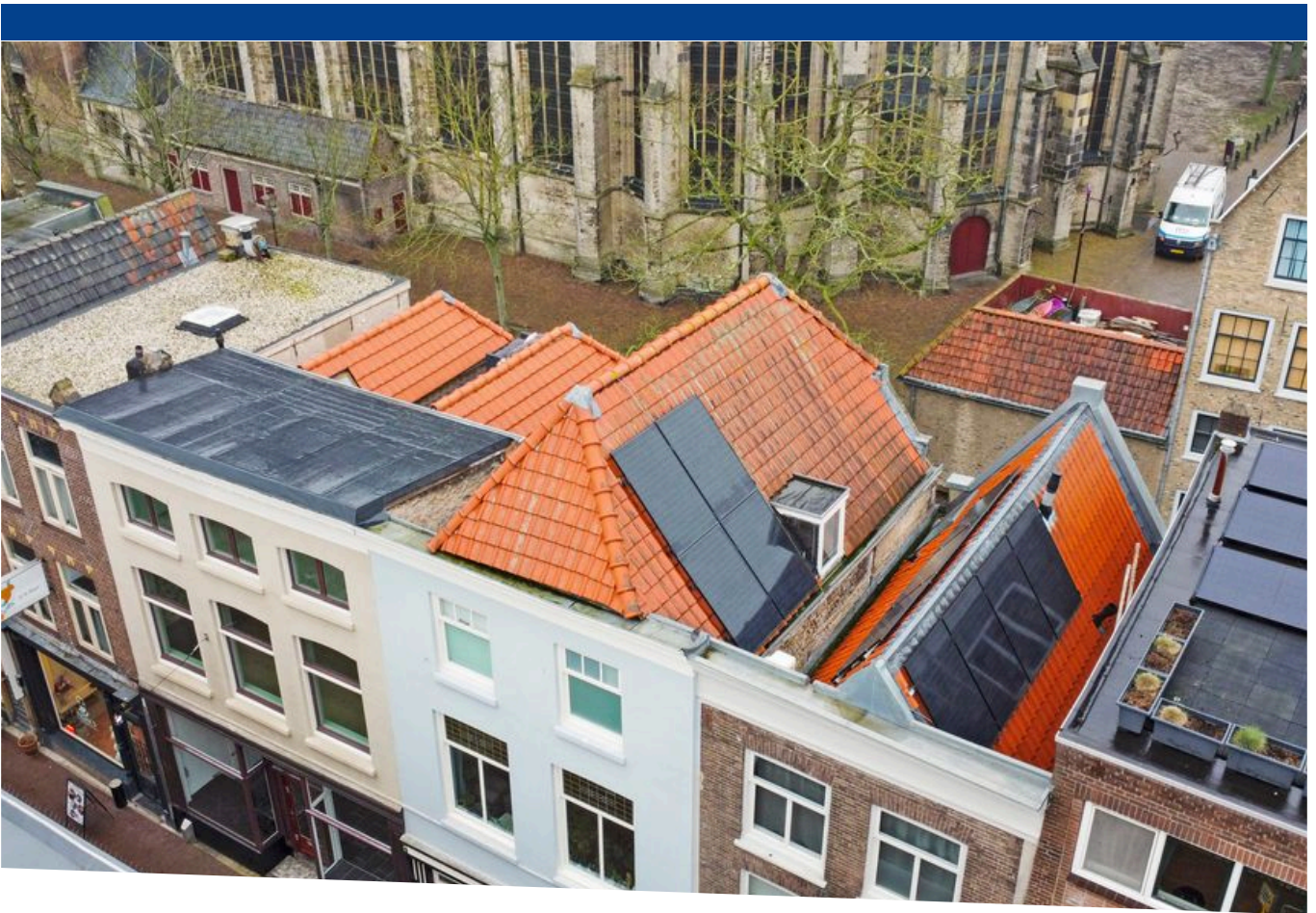












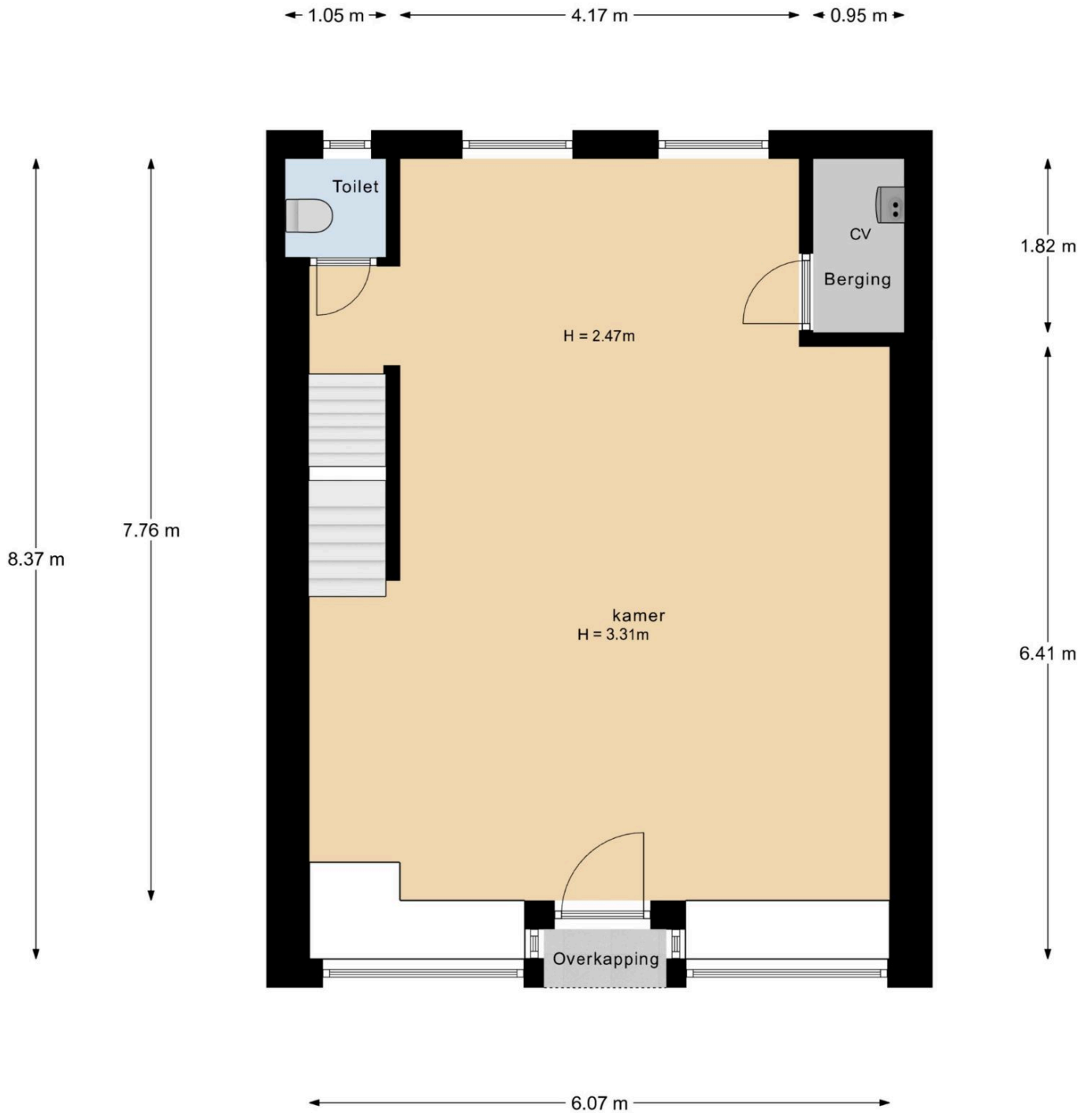




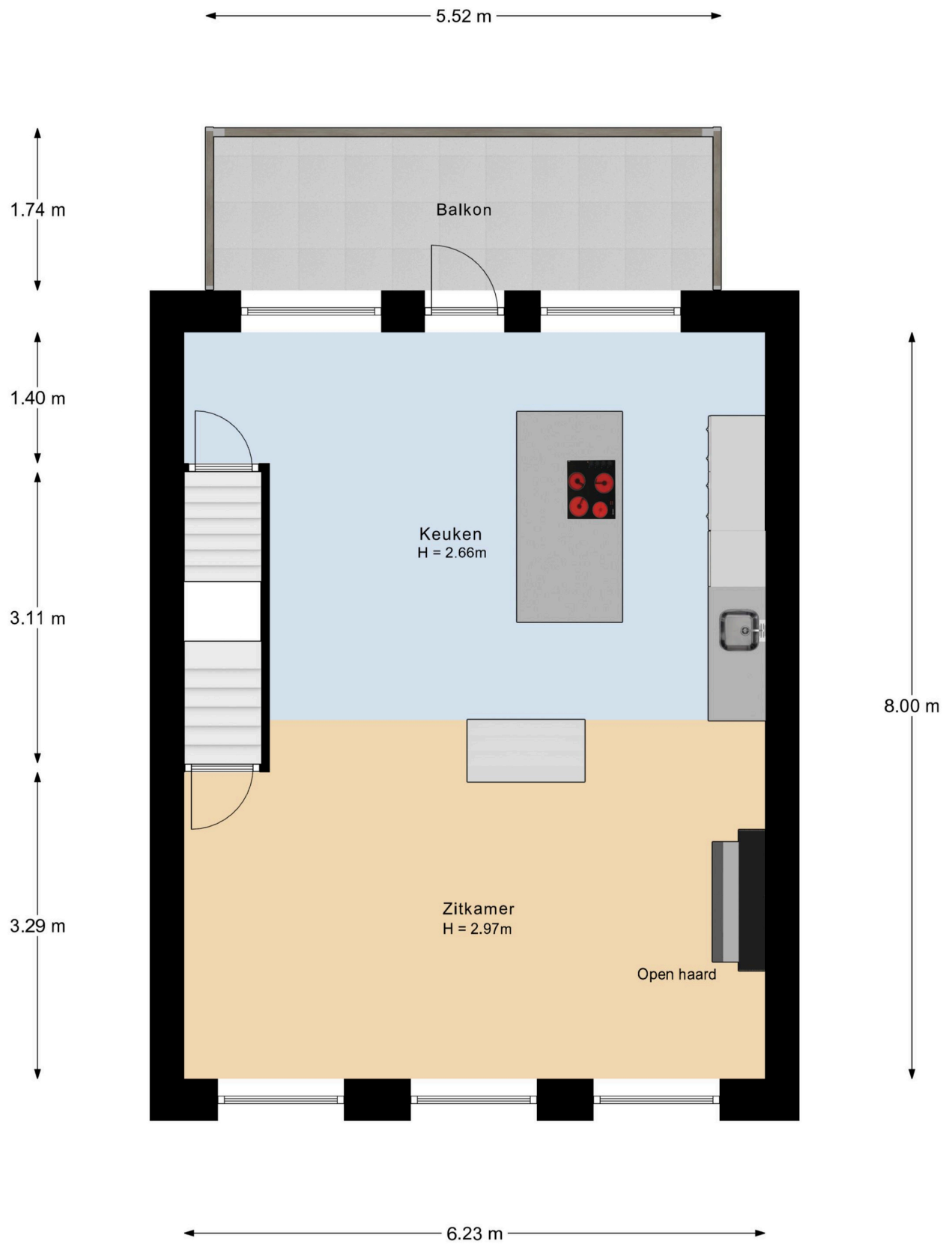




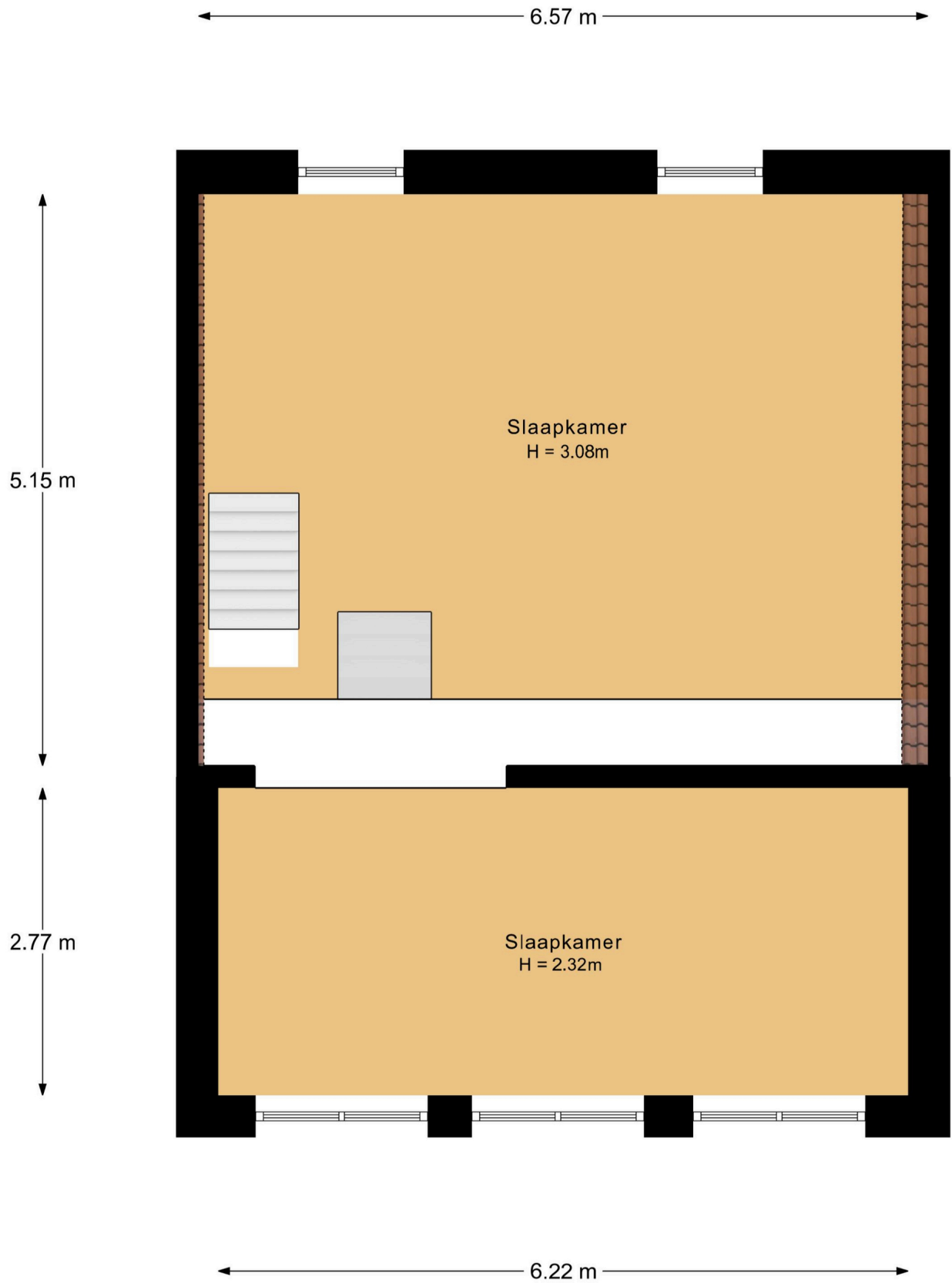
Plattegronden



Begane Grond



1e Verdieping

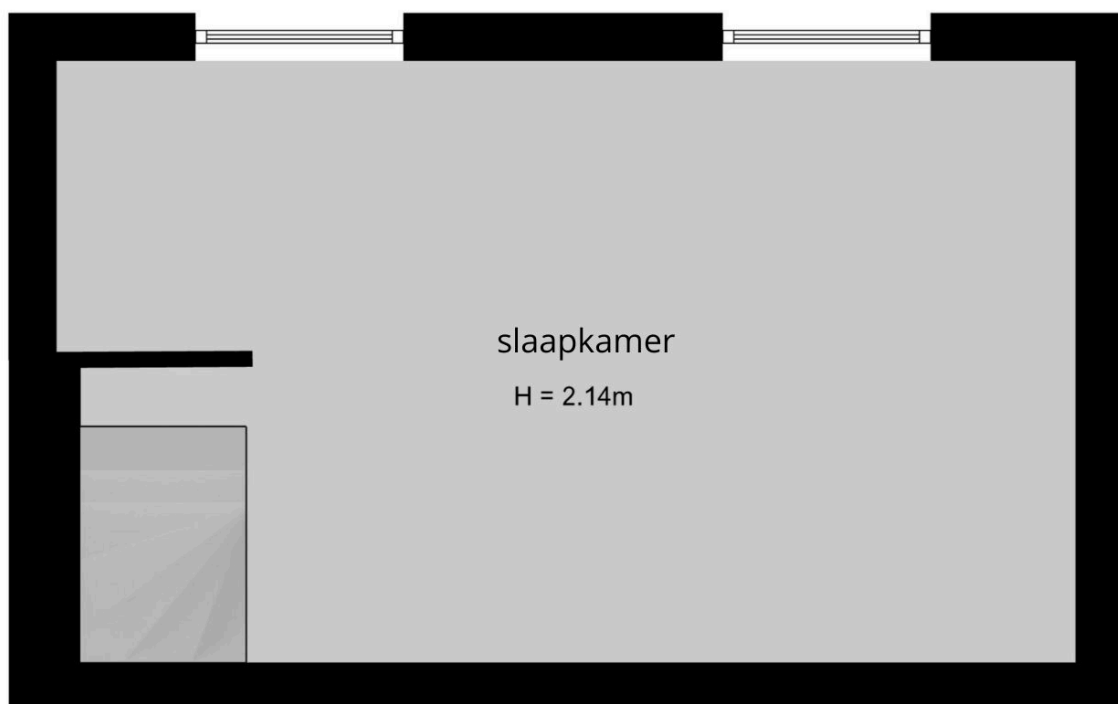


2e Verdieping

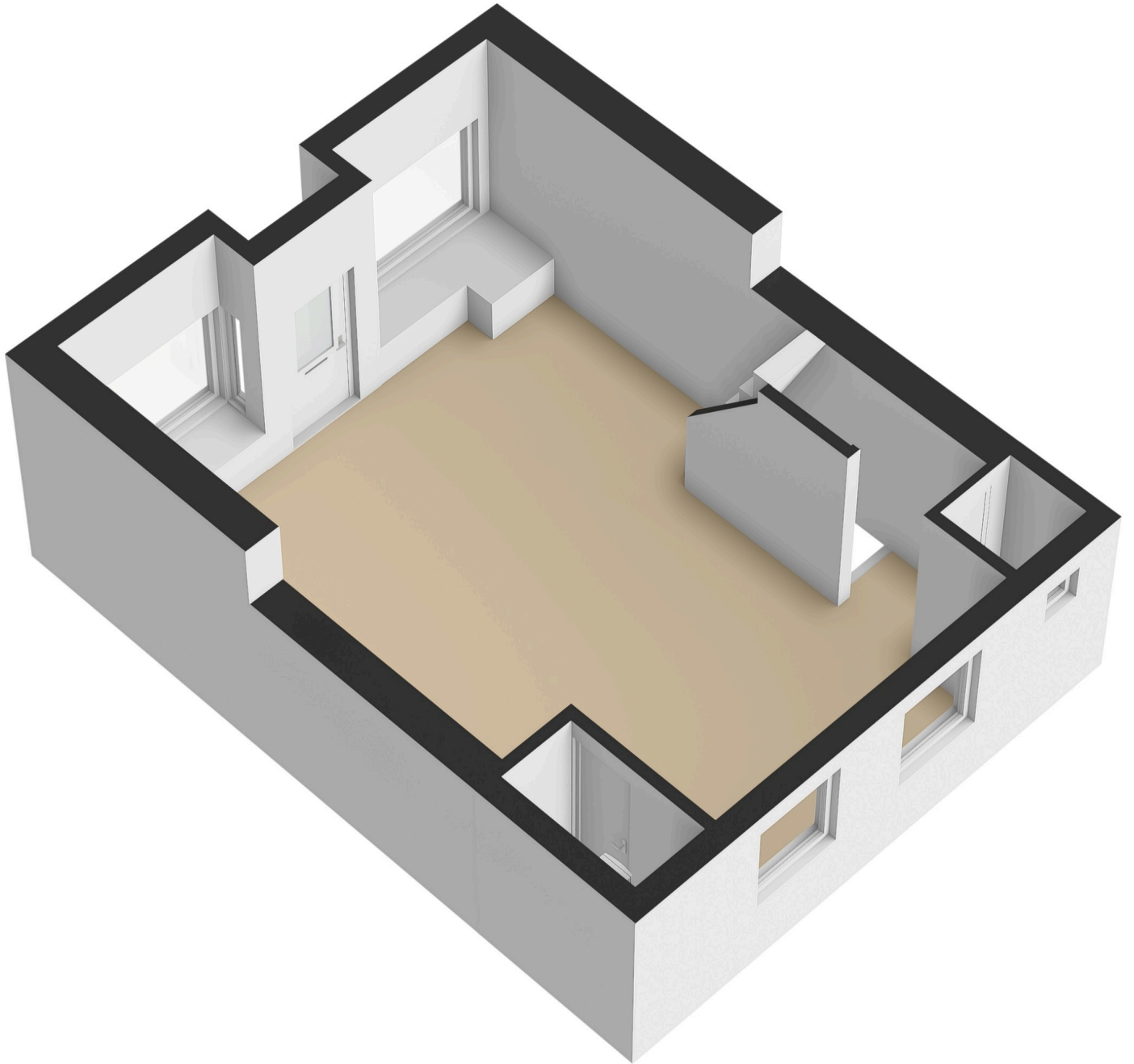


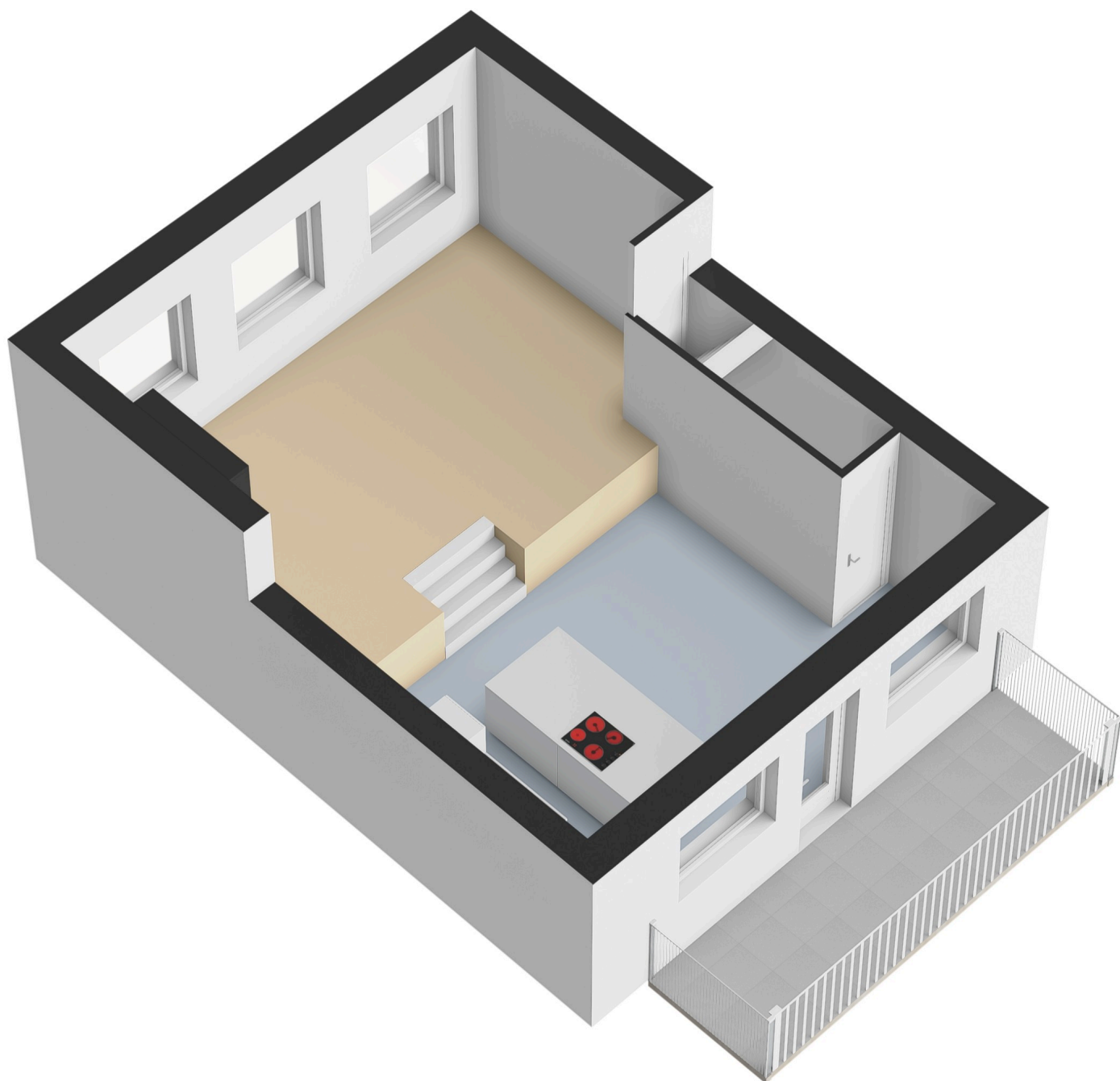
6.37 m

3.76 m

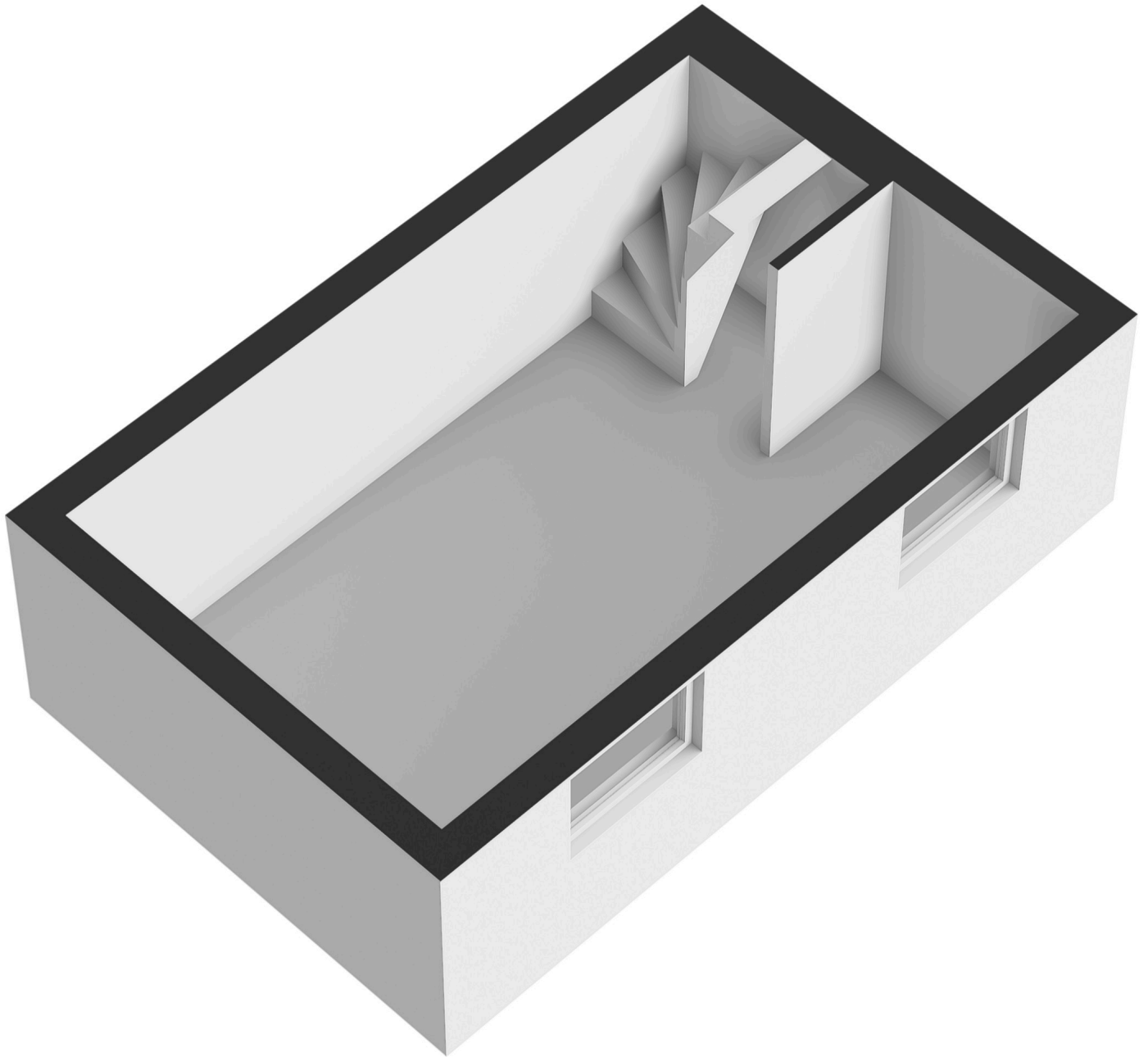


Kelder











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