



GROENEKRUISLAAN 2 | DORDRECHT

Vraagprijs: € 1.050.000 k.k.

www.groenekruislaan2.nl



Groenekruislaan 2, Dordrecht

RUST EN GROEN!

Vrijstaand wonen op een unieke locatie, omringd door groen, ruimte en rust. Deze onder architectuur gebouwde woning biedt een bijzonder uitgangspunt voor wie op zoek is naar een karaktervolle woning met een uitzonderlijk perceel en volop mogelijkheden om geheel naar eigen wens te moderniseren. De combinatie van een doordachte indeling, royale leefruimtes en een werkelijk parkachtige tuin maakt dit een object dat maar zelden op de markt verschijnt.

De woning is degelijk gebouwd en kenmerkt zich door een slimme bouwkundige opzet, waardoor de indeling verrassend flexibel is. Hoewel de woning gemoderniseerd dient te worden om weer volledig aan de woonwensen van deze tijd te voldoen, vormt dit juist de perfecte basis om een eigentijdse en exclusieve woonomgeving te creëren. Of u nu kiest voor een royale gezinswoning, gelijkvloers wonen of een combinatie van wonen en werken aan huis; de mogelijkheden zijn bijzonder veelzijdig.

Een absoluut hoogtepunt is de indrukwekkende tuin. Dankzij de royale afmetingen en de volwassen beplanting ervaart u hier een ongekennde mate van privacy en vrijheid. De tuin heeft een bijna parkachtige uitstraling en vormt een groene oase waar u ieder seizoen volop kunt genieten. Er is alle ruimte voor het realiseren van meerdere terrassen, een zwembad, een sfeervolle buitenkamer of een speel- en ontspanningsplek voor het hele gezin. Een buitenruimte als deze is een ware zeldzaamheid.

Tevens heeft deze woning de beschikking over een ruime garage op eigen terrein, waarbij er voldoende ruimte is om auto en andere zaken op te bergen!

De indeling is als volgt:

Begane Grond:

Via de ruime hal met indrukwekkende spiltrap bereikt u de verschillende vertrekken. Vanuit de hal is er toegang tot de royale bijkeuken met opstelling van de cv-installatie en aansluitingen voor de wasapparatuur. De ruime keuken is uitgevoerd in een praktische L-opstelling en biedt volop mogelijkheden voor modernisering. De zeer royale woonkamer wordt gekenmerkt door de vele raampartijen, waardoor er rondom een prachtig uitzicht bestaat op de omliggende tuin en het daglicht rijkelijk naar binnen valt. Enkele jaren geleden is de woning uitgebreid met een aanbouw waarin een slaapkamer en een compacte badkamer zijn gerealiseerd, waardoor gelijkvloers wonen tot de mogelijkheden behoort.

De woonkamer, de keuken en de slaapkamer beneden zijn allen voorzien van een comfortabele vloerverwarming.

Eerste Verdieping:



De centrale overloop biedt toegang tot maar liefst vijf slaapkamers van verschillende afmetingen. De drie grootste slaapkamers zijn aan de tuinzijde gelegen en beschikken gezamenlijk over toegang tot een royaal overdekt balkon, waar u in alle rust kunt genieten van het groene uitzicht. De ruime badkamer is compleet uitgevoerd met een ligbad, douche, wastafel en toilet.

Omgeving:

De woning is gelegen in het geliefde Dubbeldam, een groene en ruim opgezette woonwijk aan de oostzijde van Dordrecht. Dubbeldam staat bekend om zijn rustige woonomgeving, uitstekende voorzieningen en gunstige ligging. Winkelcentrum Damplein, diverse basisscholen, sportverenigingen en openbaar vervoer bevinden zich op korte afstand. Daarnaast liggen recreatiegebied De Elzen en Nationaal Park De Biesbosch vrijwel om de hoek, waardoor natuurliefhebbers hier volop kunnen genieten van wandelen, fietsen en watersport. Dankzij de goede verbindingen zijn ook de uitvalswegen richting Rotterdam, Breda en Gorinchem snel bereikbaar.

Bijzonderheden:

- * 174 m2 woonoppervlak op een kavel van maar liefst 811 m2!
- * Bijzondere architectuur, waardoor er een bijzondere vrijheid is om de woning naar eigen idee in te delen.
- * Parkachtige tuin maar ook meer dan voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.
- * Gelegen in de nabijheid van het ziekenhuis.
- * Niet-zelf-bewonings clausule van toepassing
- * Ouderdomsclausule van toepassing

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	€ 1.050.000 k.k.
Status	Beschikbaar
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Soort woonhuis	Villa, vrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1966
Soort dak	Plat dak bedekt met bitumineuze dakbedekking

Oppervlakte en Inhoud

Woonoppervlakte	174 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	28 m ²
Externe Bergruimte	22 m ²
Perceeloppervlakte	811 m ²
Inhoud	612 m ³

Indeling

Aantal kamers	8 (5 slaapkamers)
Aantal badkamers	2 badkamers
Badkamervoorzieningen	2 douches, 1 dubbele wastafel, 2 toiletten, 1 ligbad en 1 wastafel
Aantal woonlagen	2 woonlagen
Voorzieningen	Buitenzonwering, glasvezel kabel, natuurlijke ventilatie, rookkanaal, schuifpui en Kabel TV

Energie

Definitief energielabel	D
Isolatie	Gedeeltelijk dubbel glas
Verwarming	Cv-ketel en open haard
Warm water	Cv-ketel
Type ketel	Combiketel gas gestookt, eigendom

Kadastrale gegevens

Dubbeldam A 4997

Oppervlakte

811 m²

Omvang

Geheel perceel

Eigendomssituatie

Volle eigendom

Buitenruimte

Ligging

In woonwijk

Tuin

Achtertuint, voortuin, zijtuin en zonneterras

Achtertuint

310 m² (19.21m diep en 16.13m breed)

Ligging tuin

Gelegen op het noordwesten

Balkon/dakterras

Balkon aanwezig

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid

Op eigen terrein

Garage

Soort garage

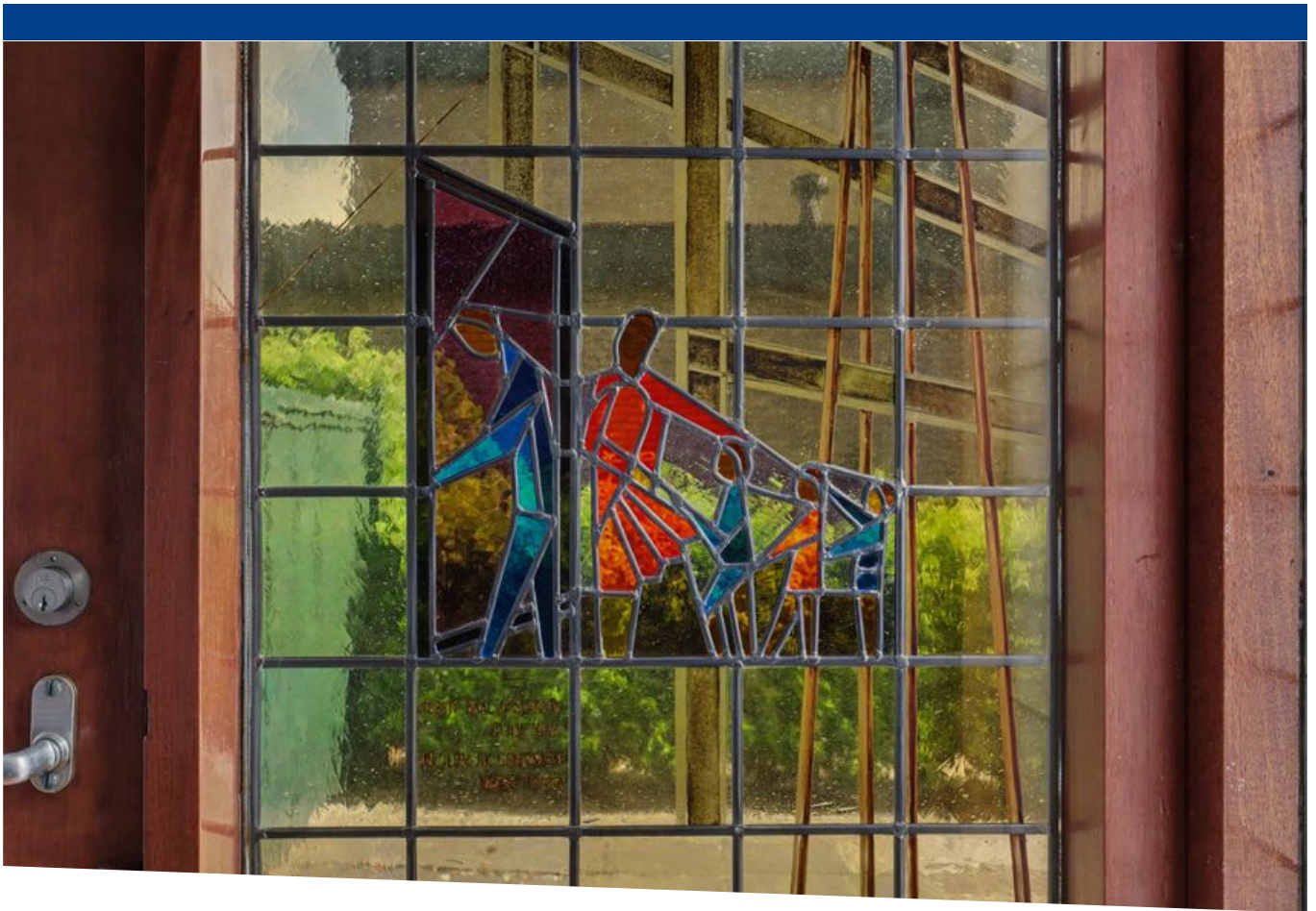
Vrijstaande stenen

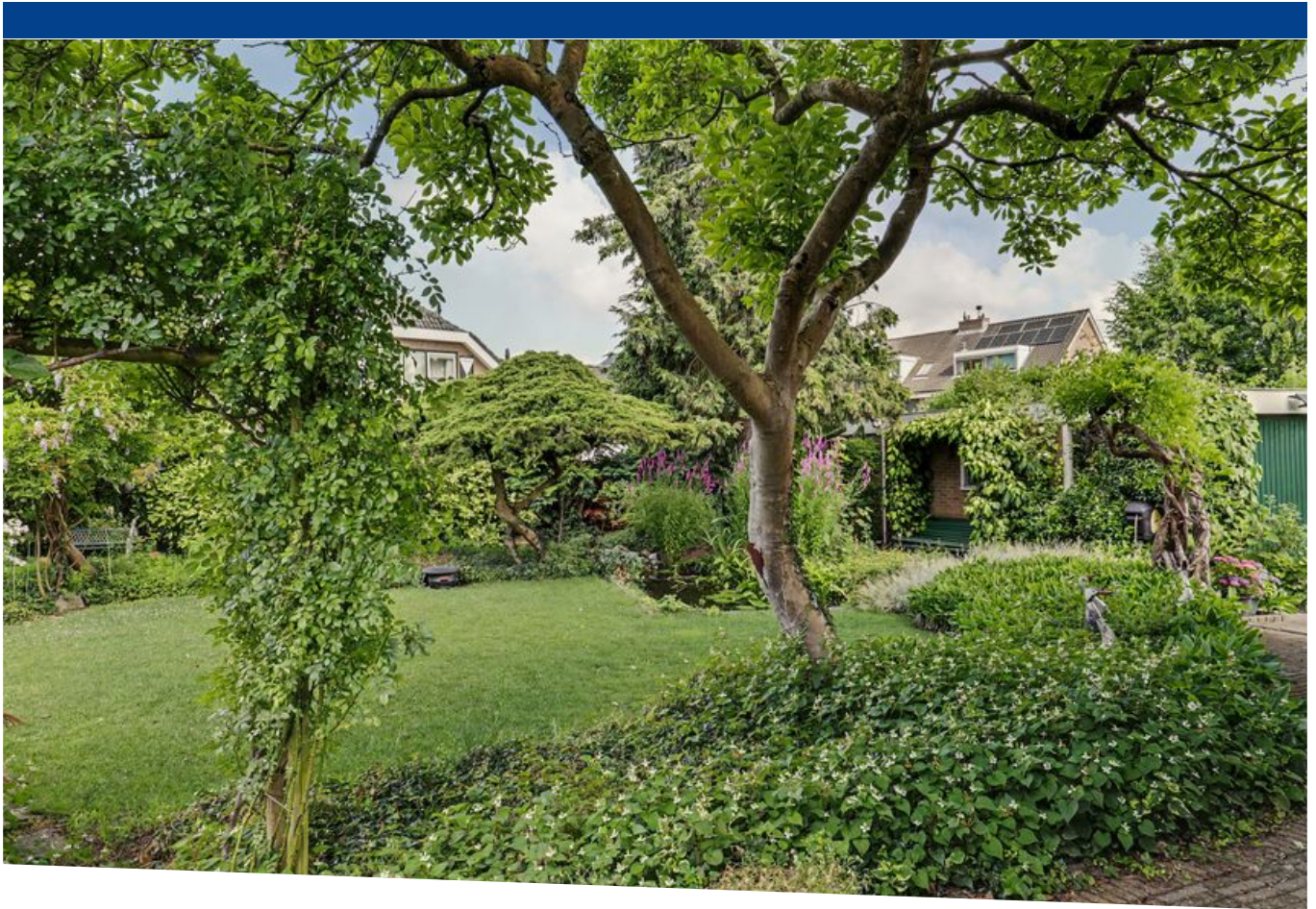
Capaciteit

1 auto

Groenekruislaan 2, Dordrecht

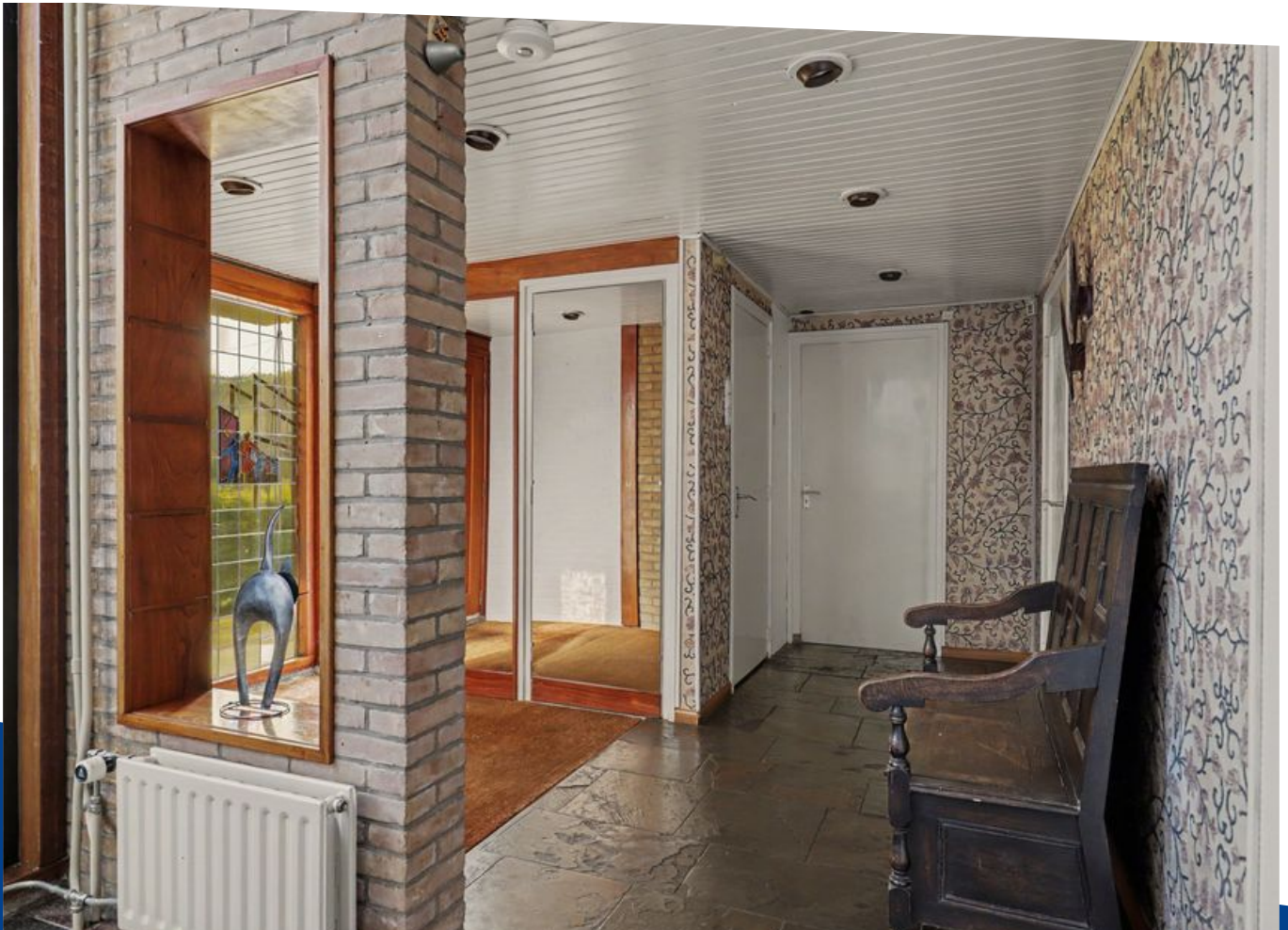


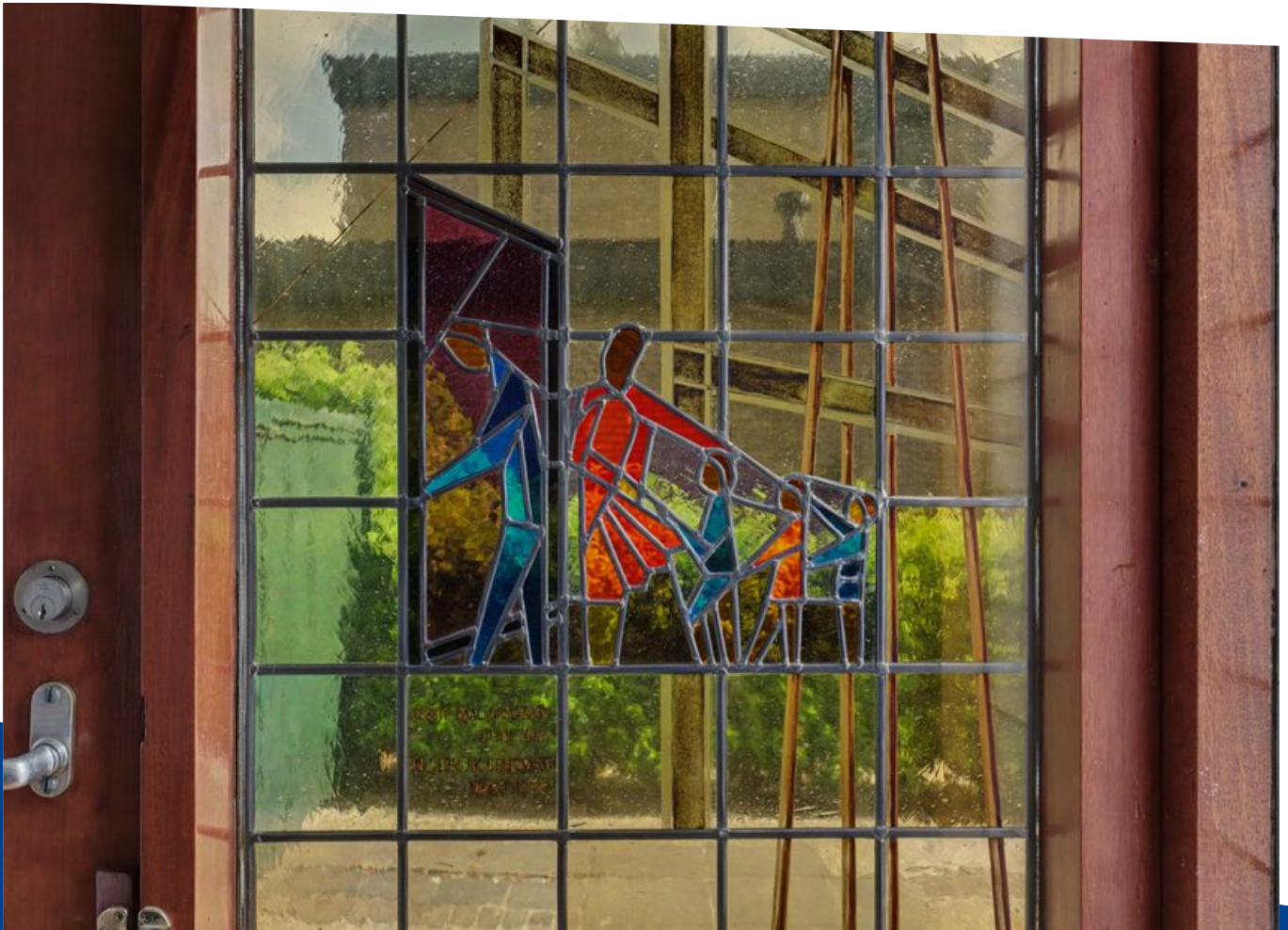




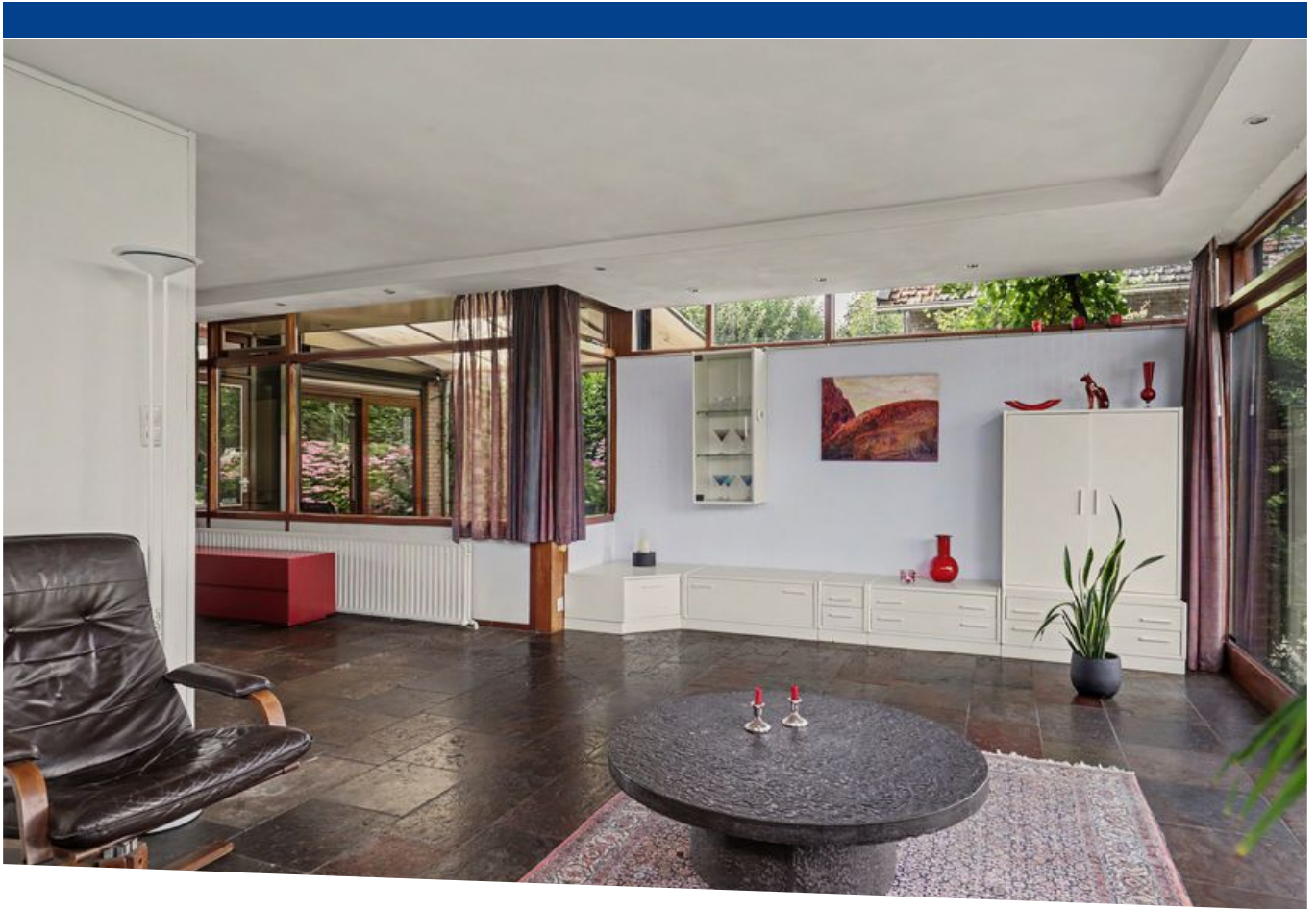


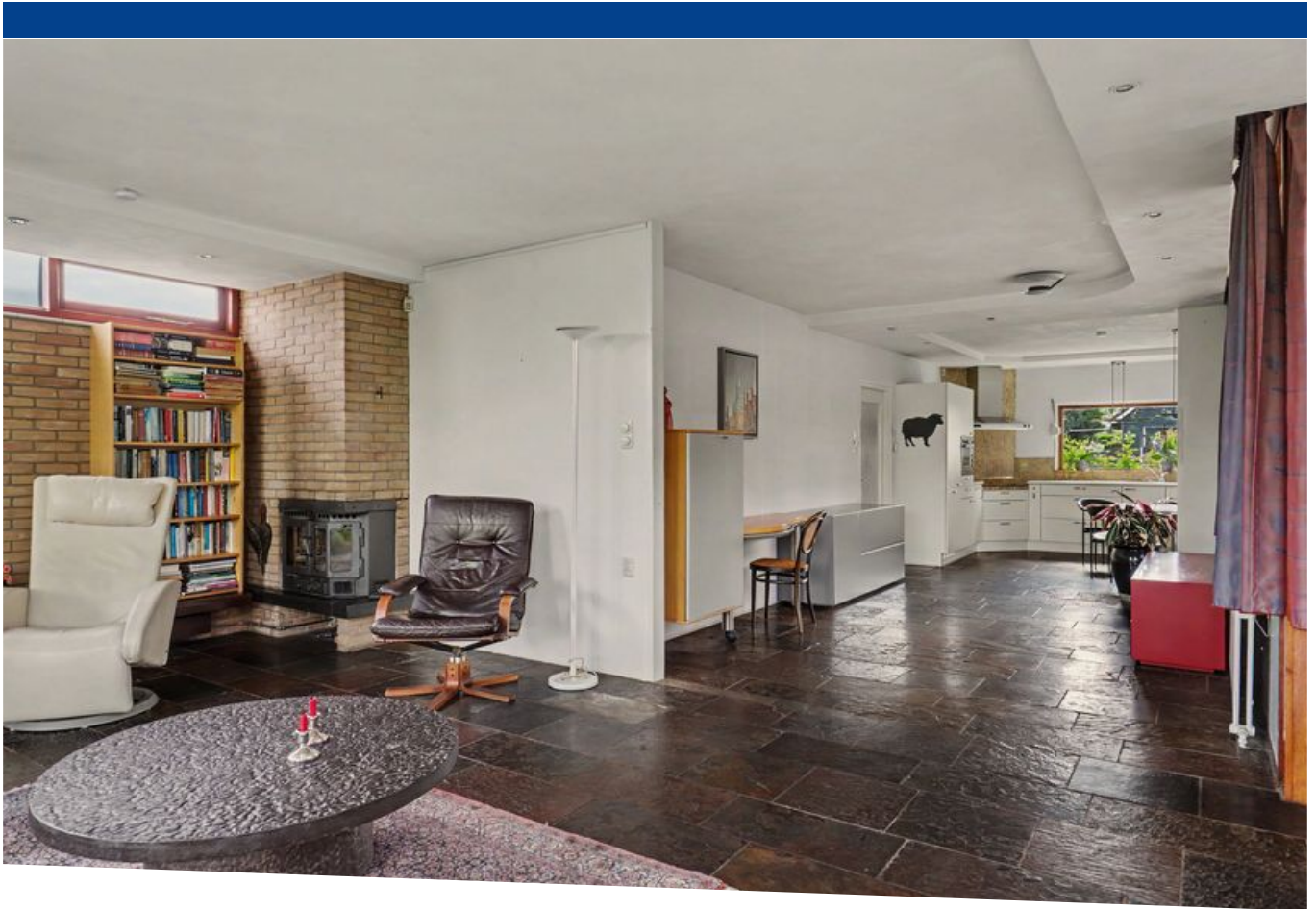




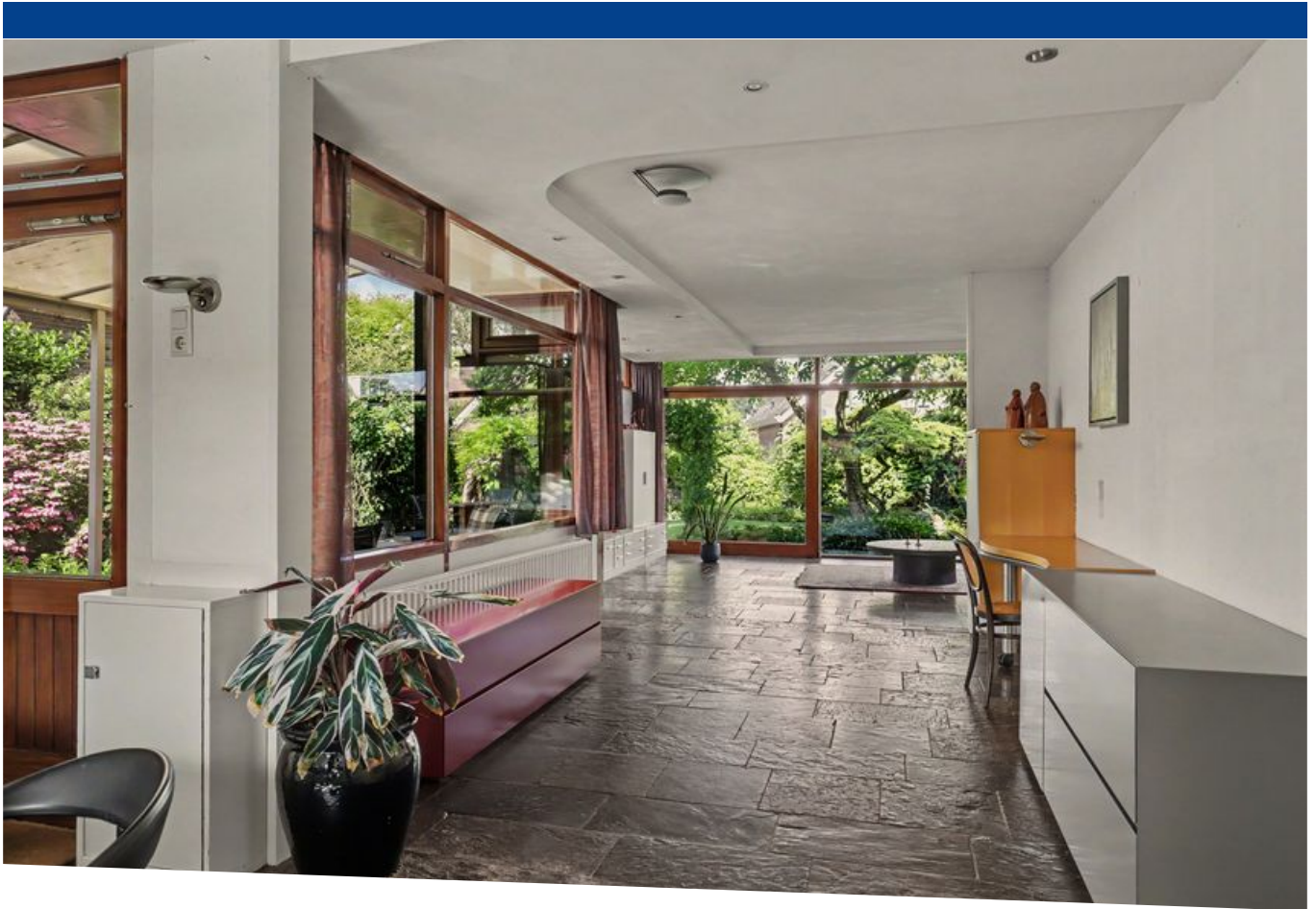


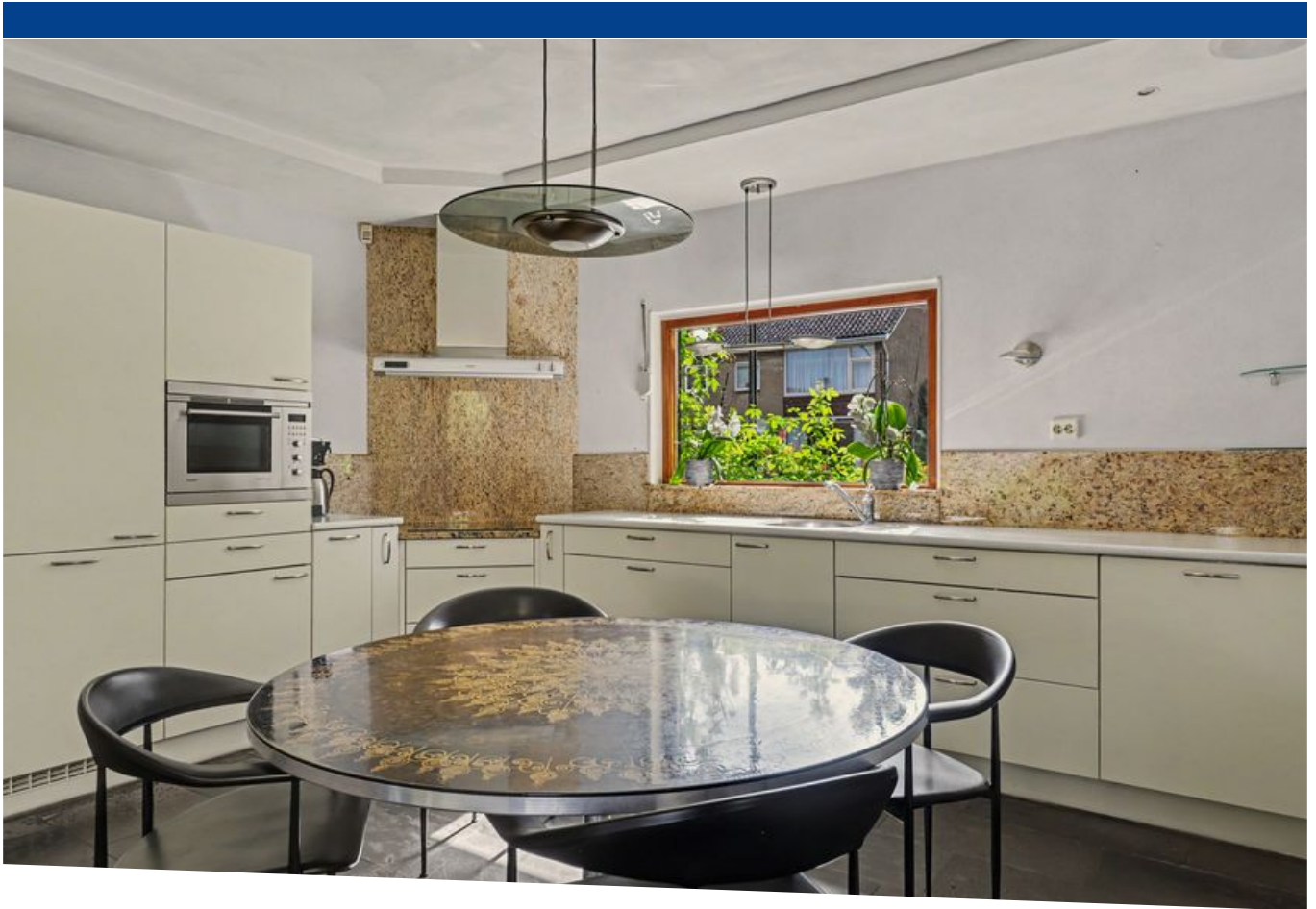


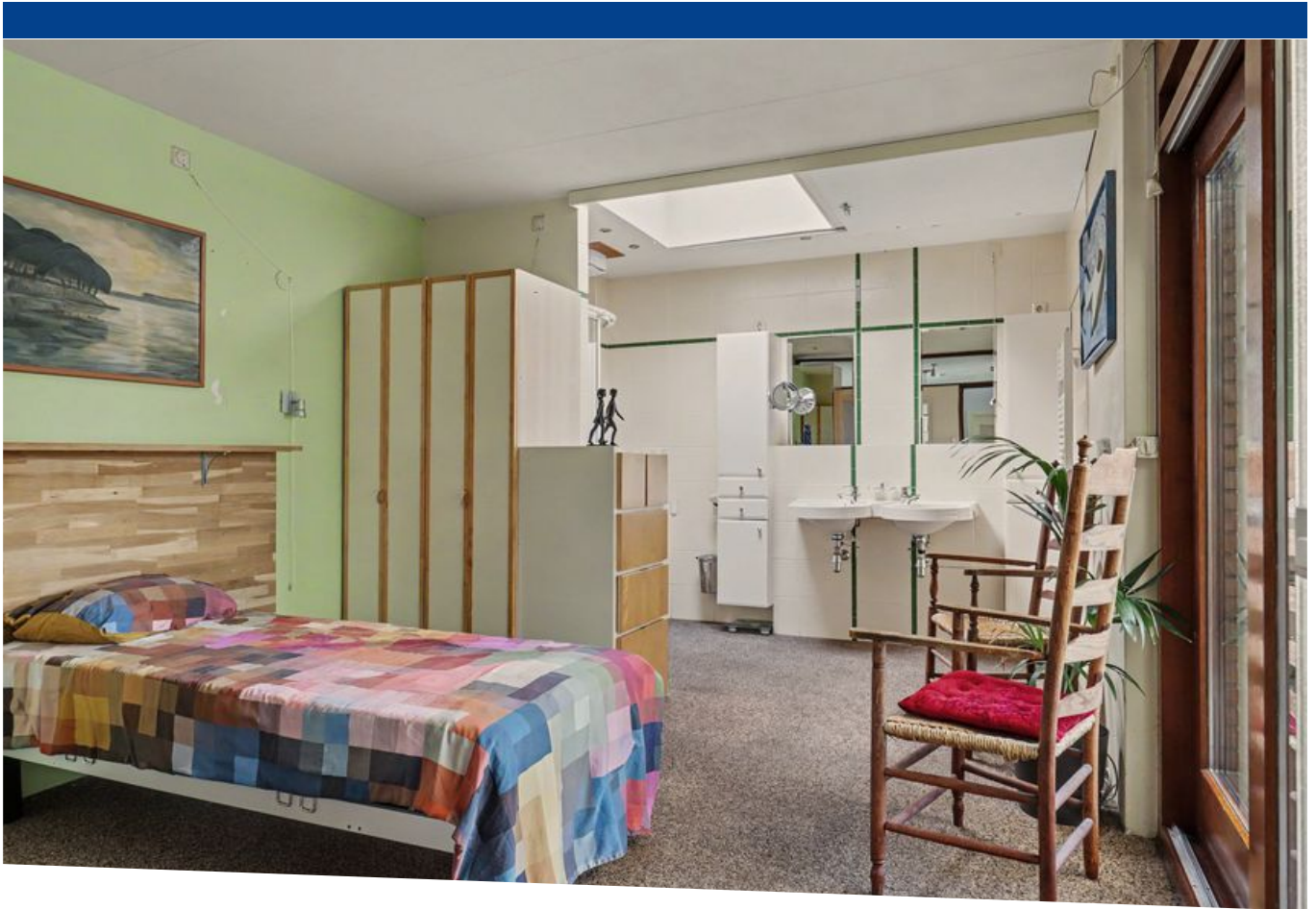






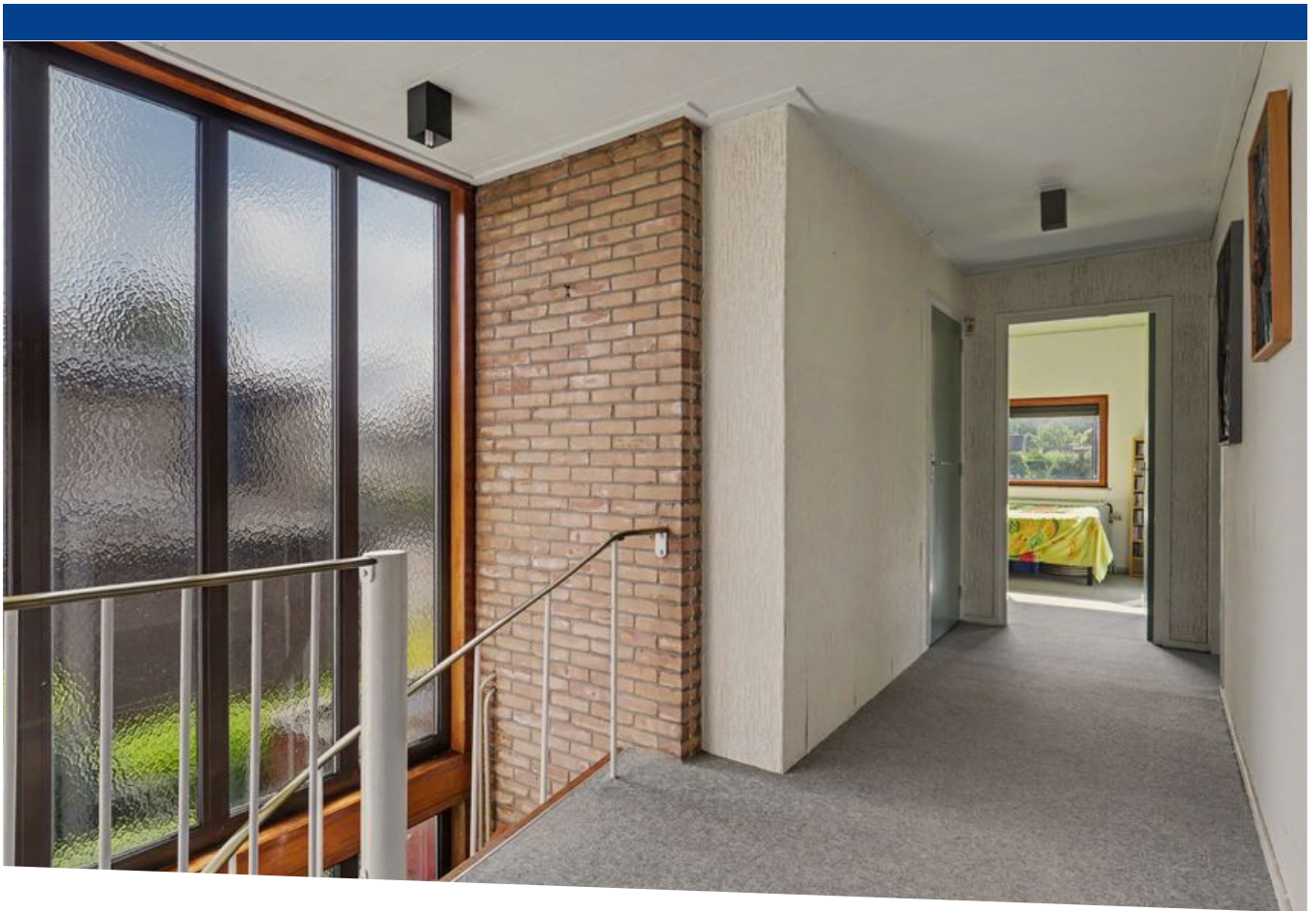


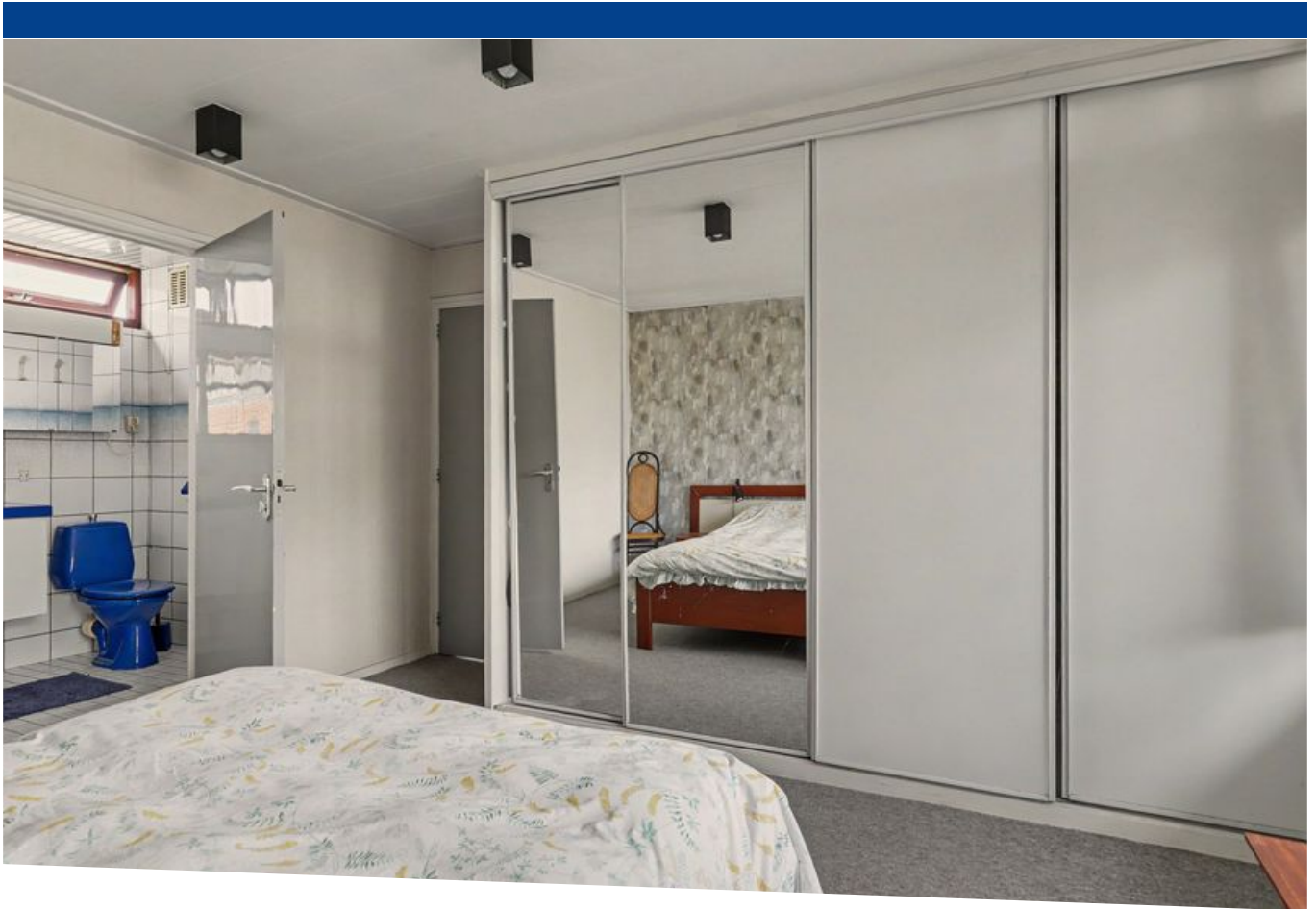


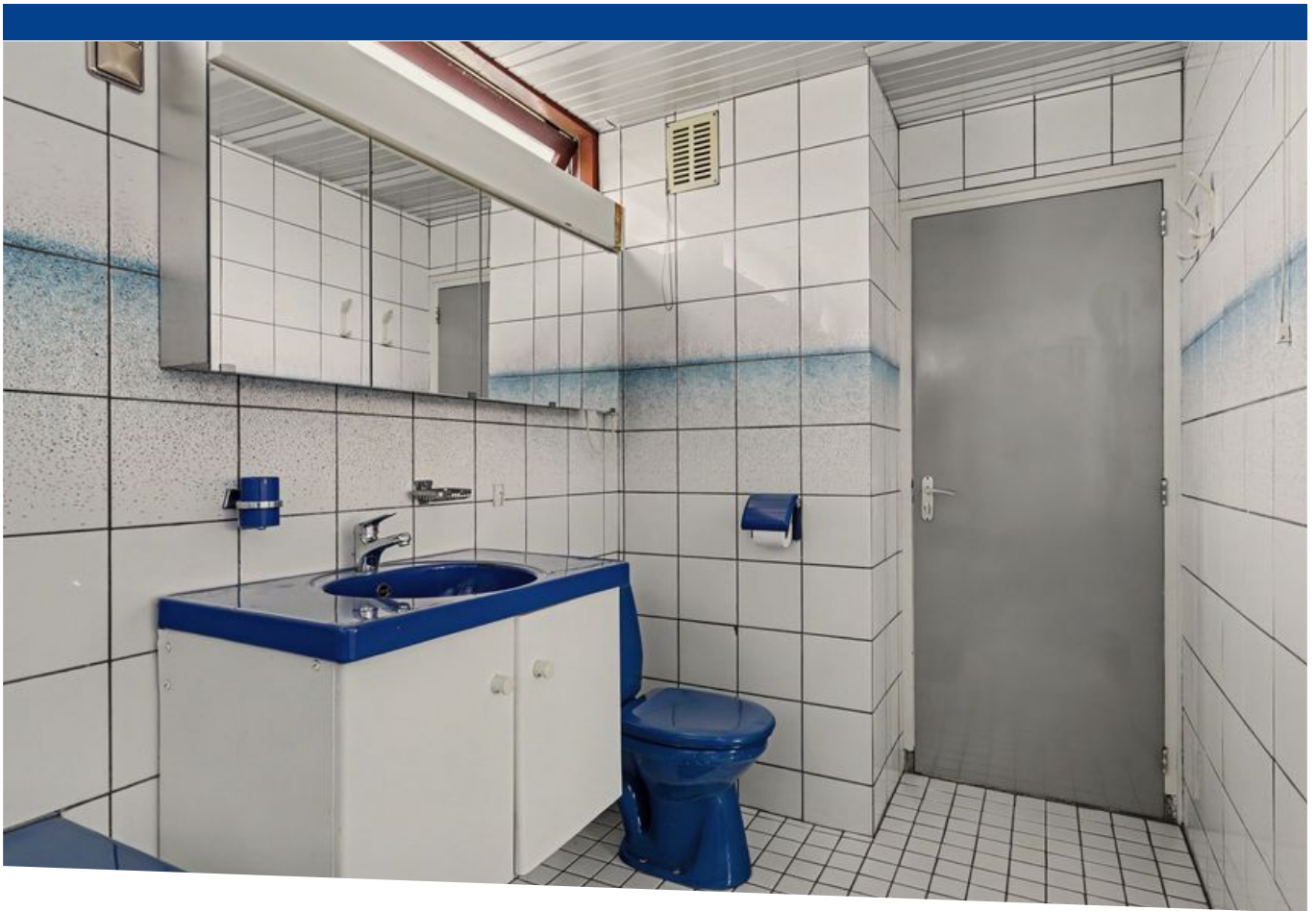


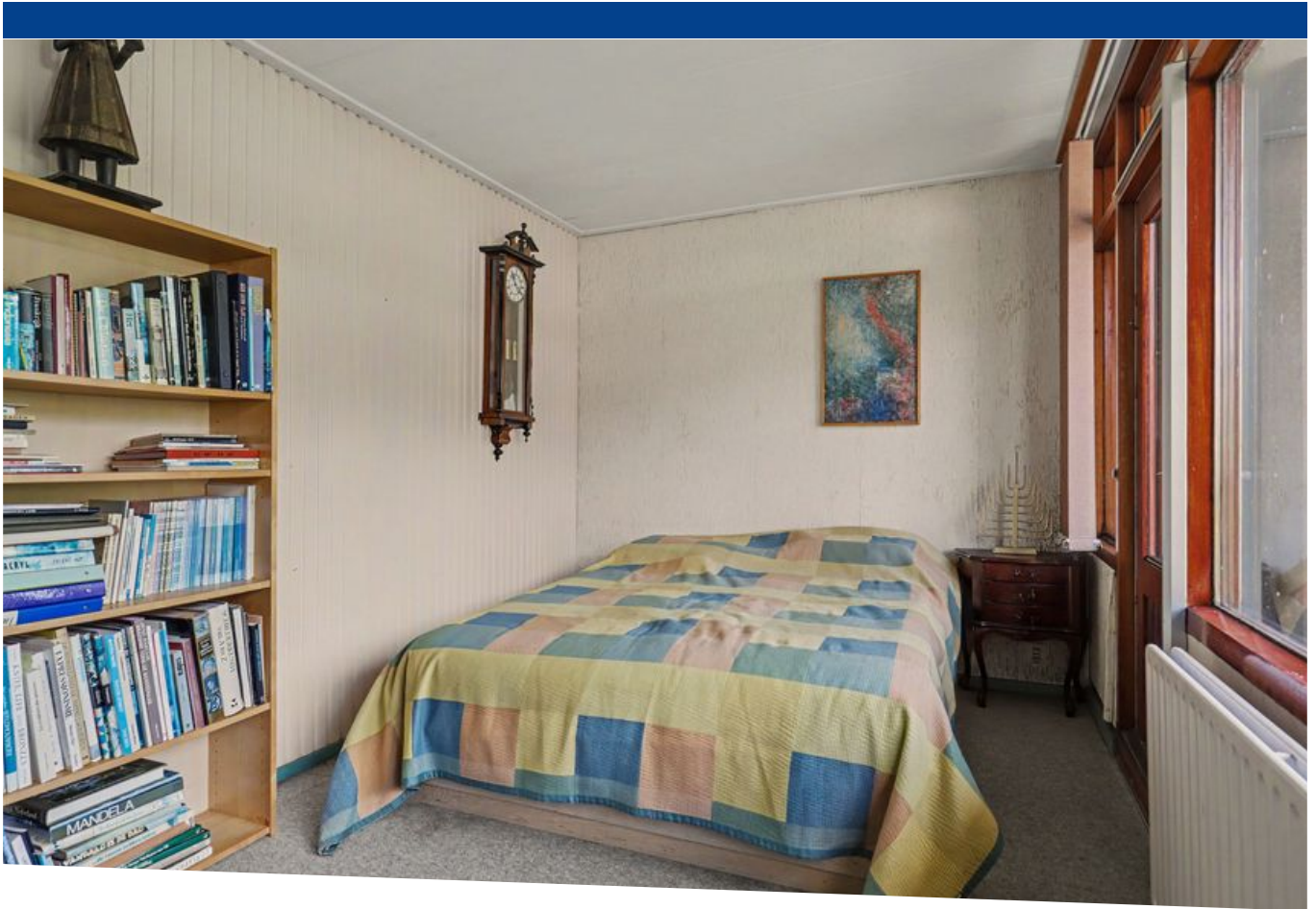


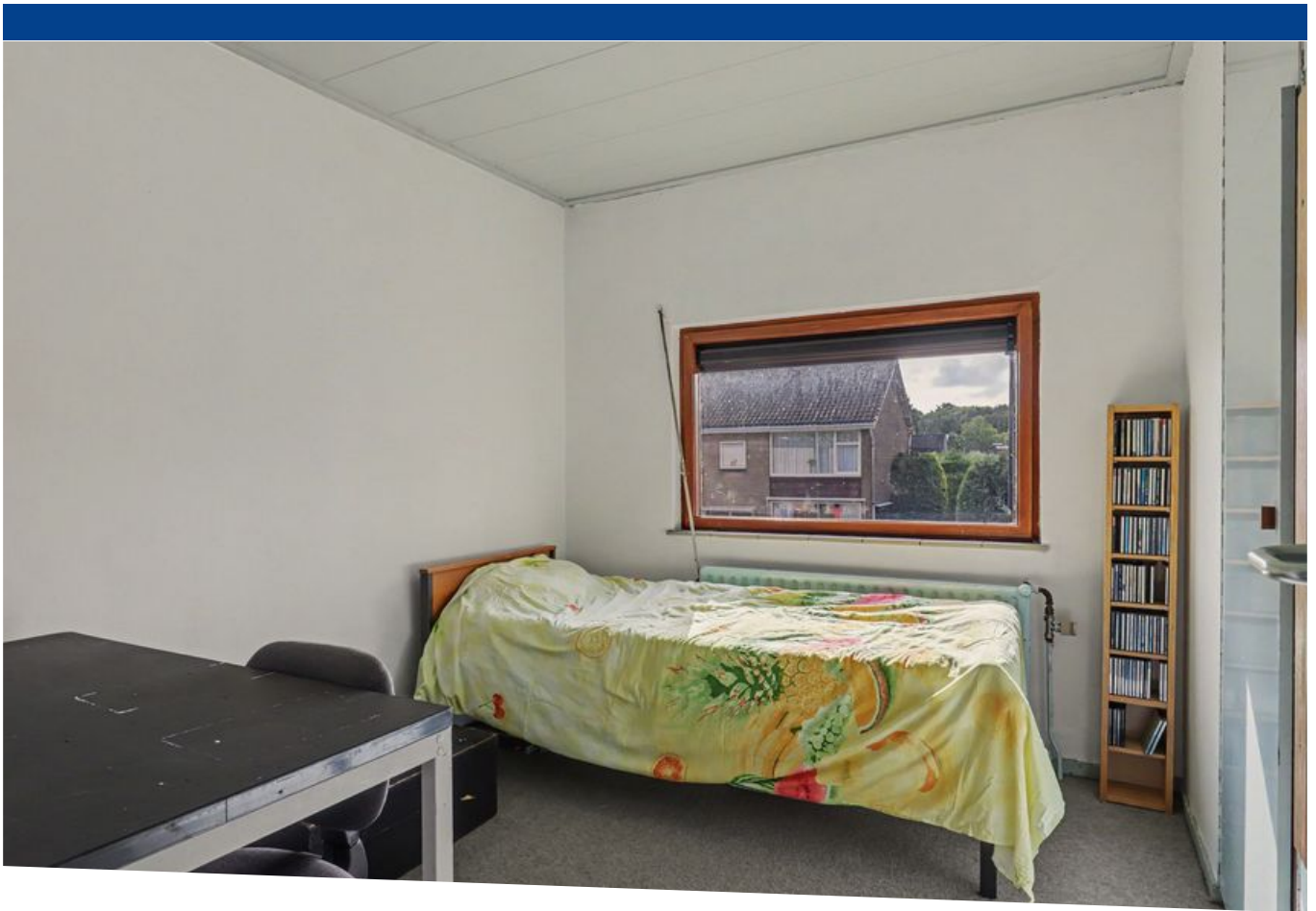






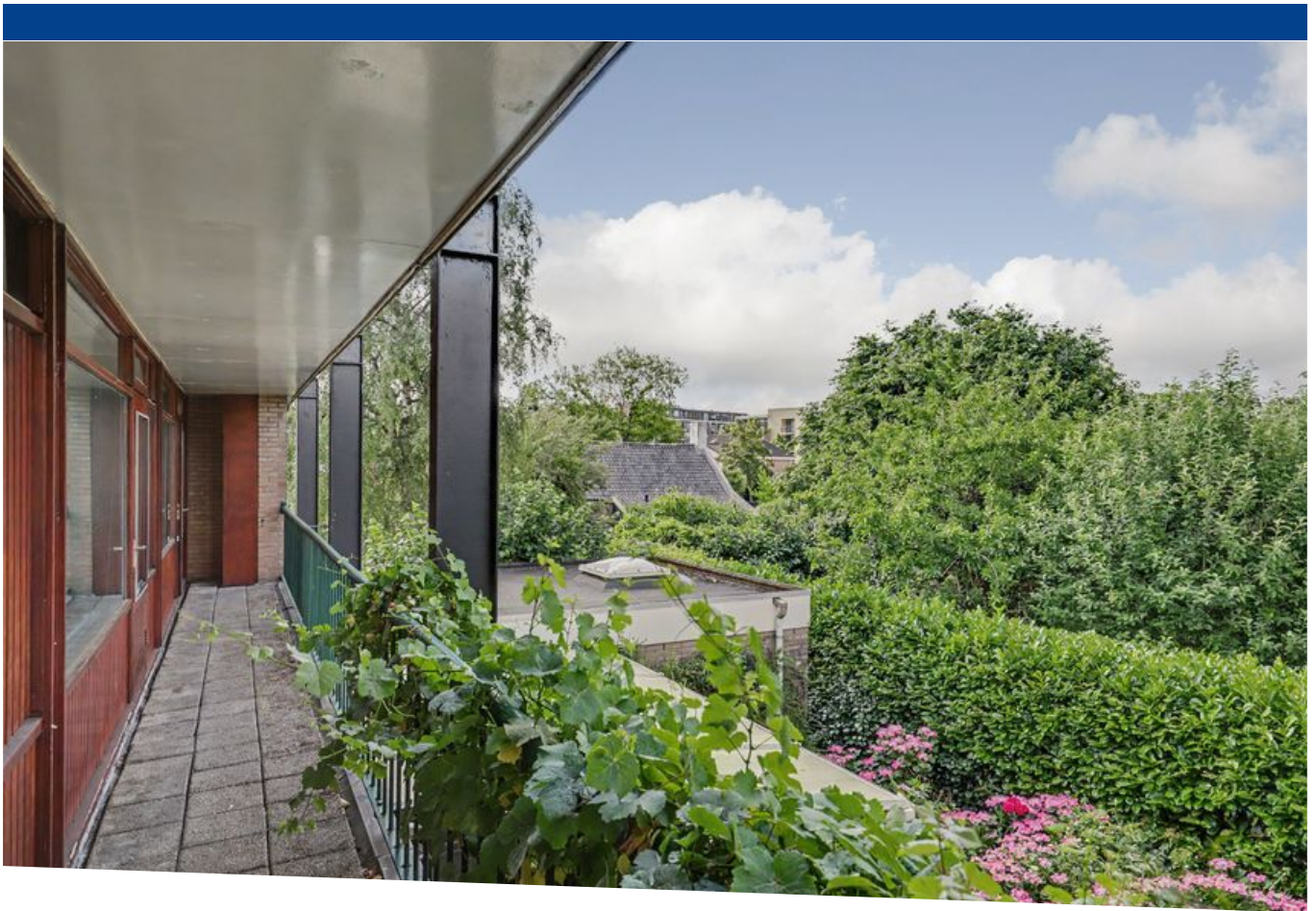


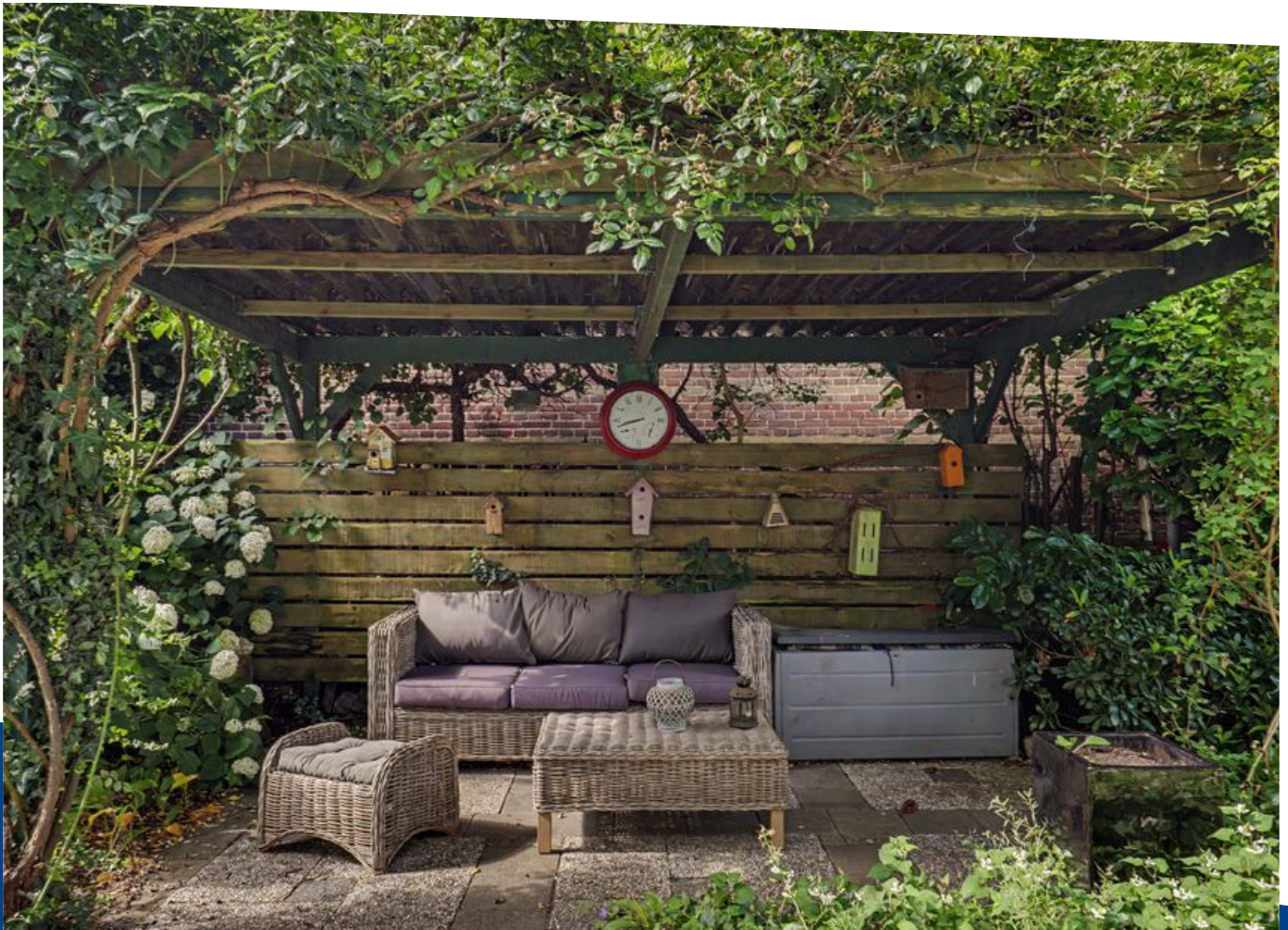


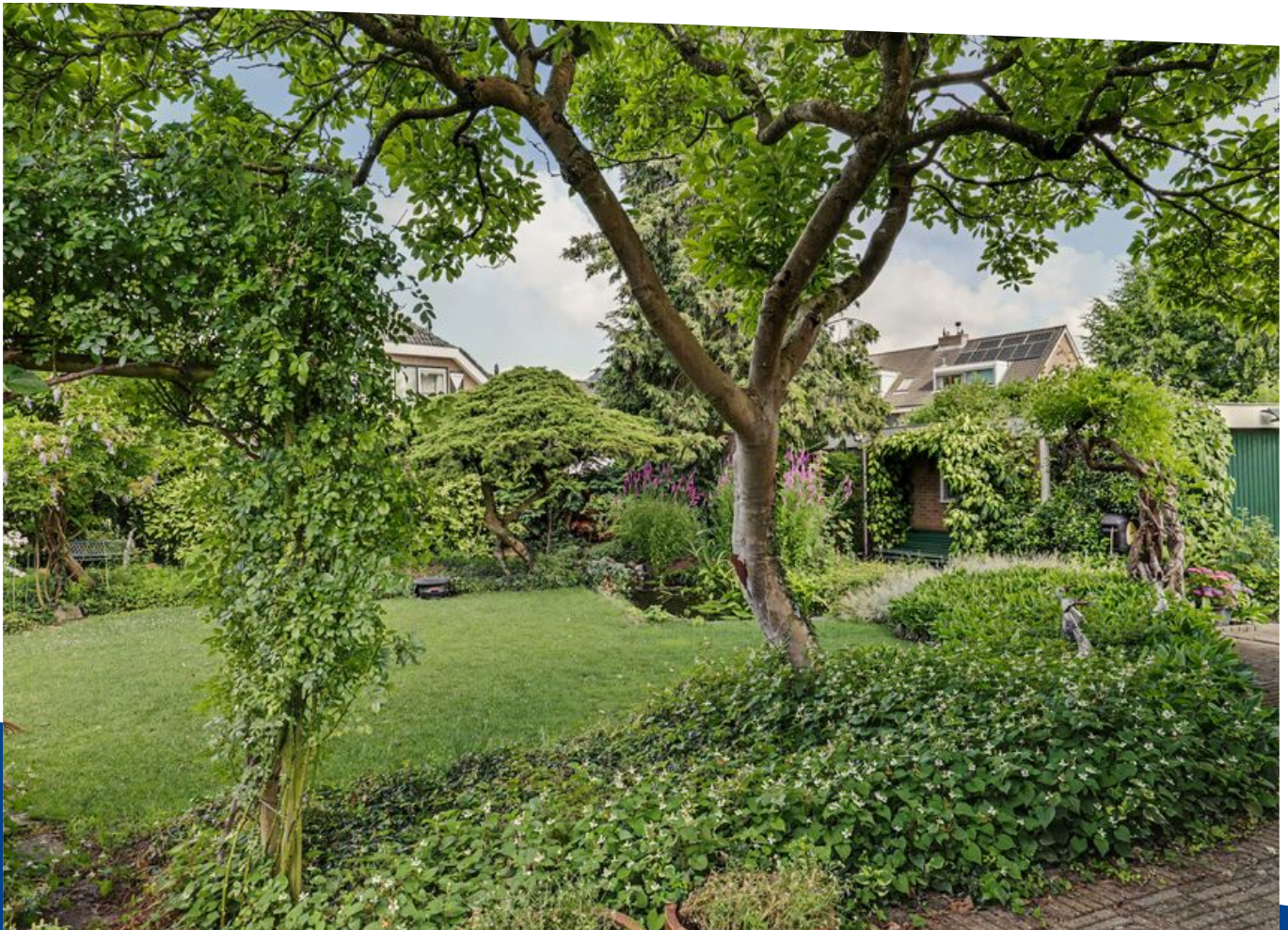
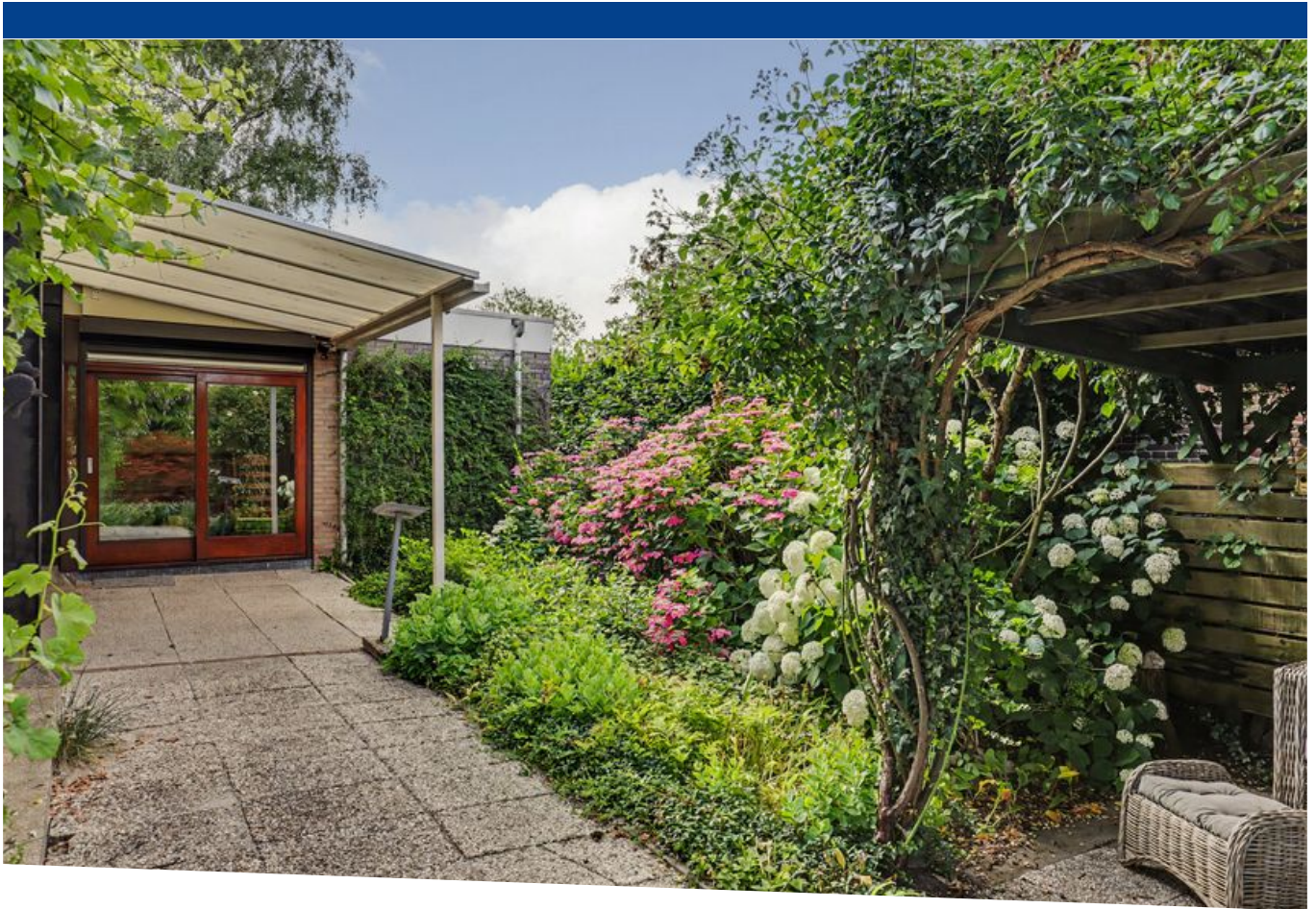


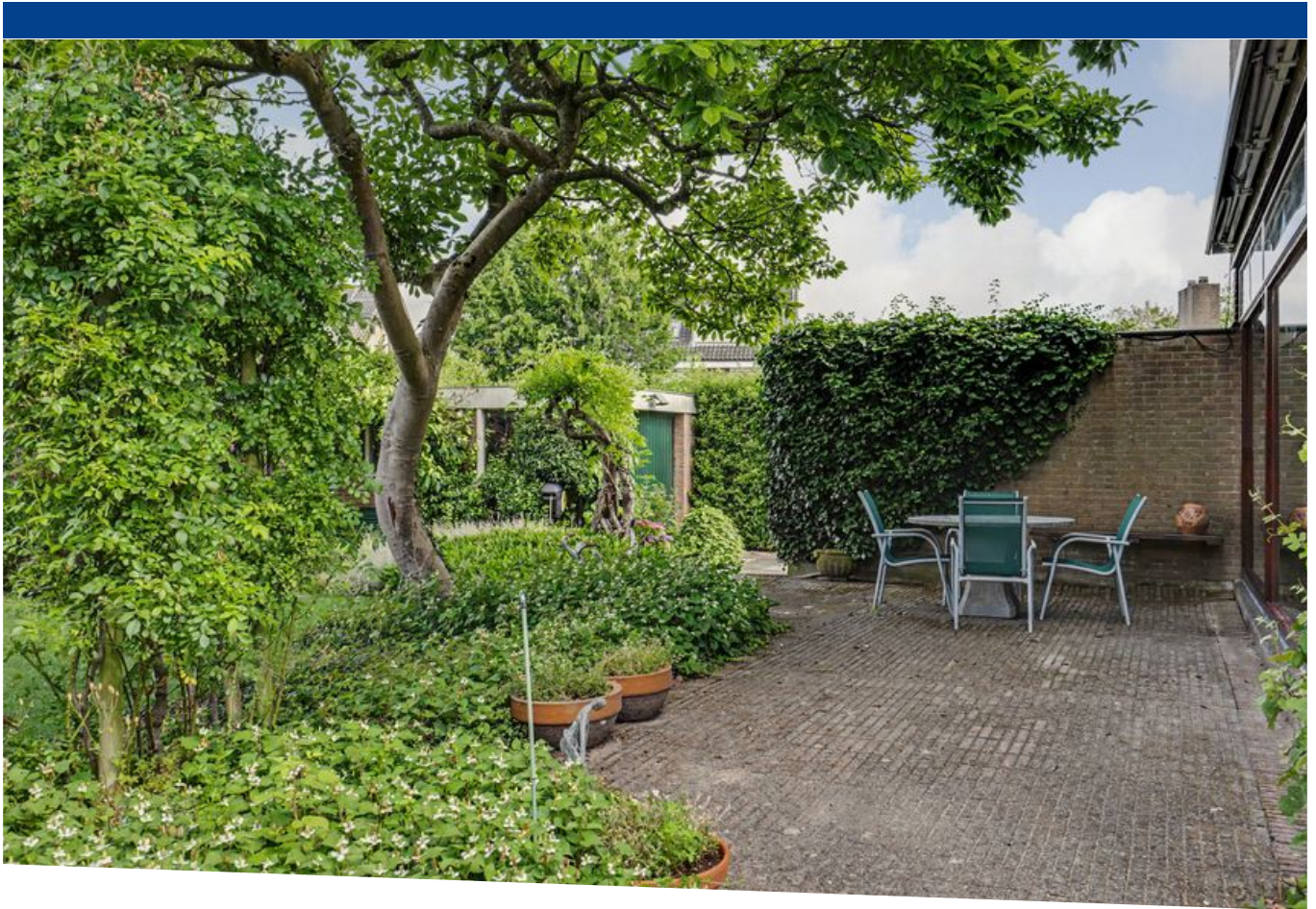


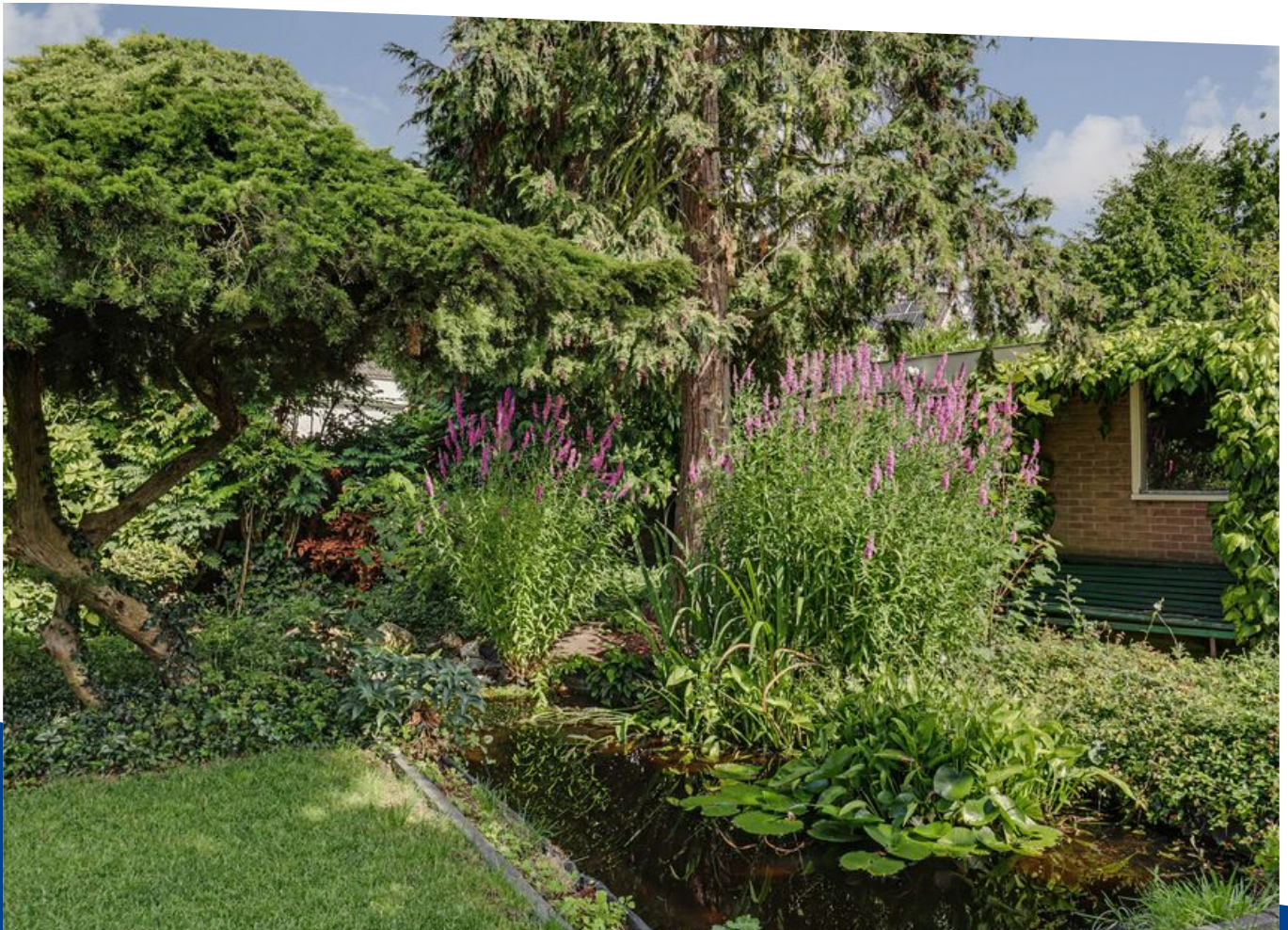
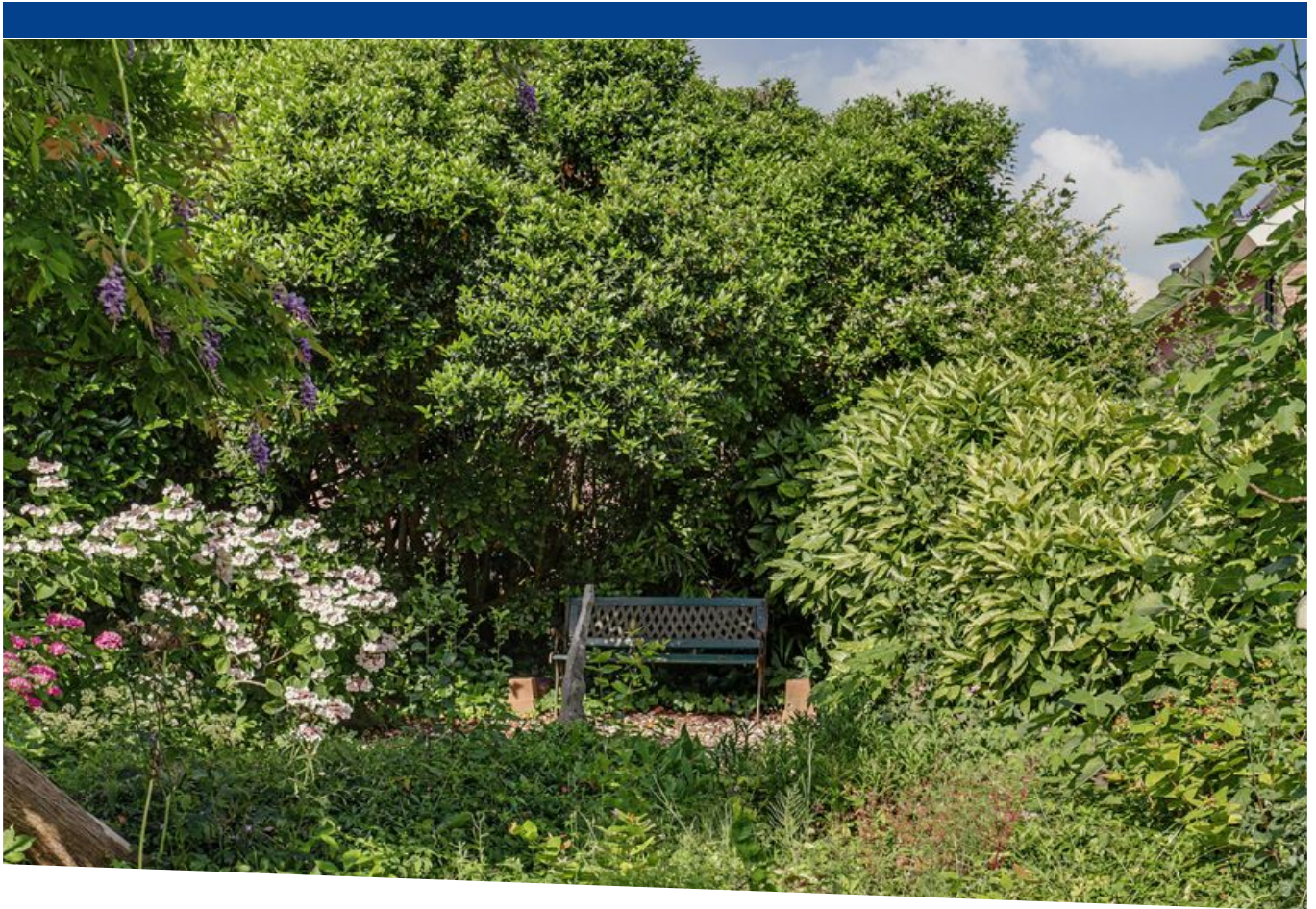


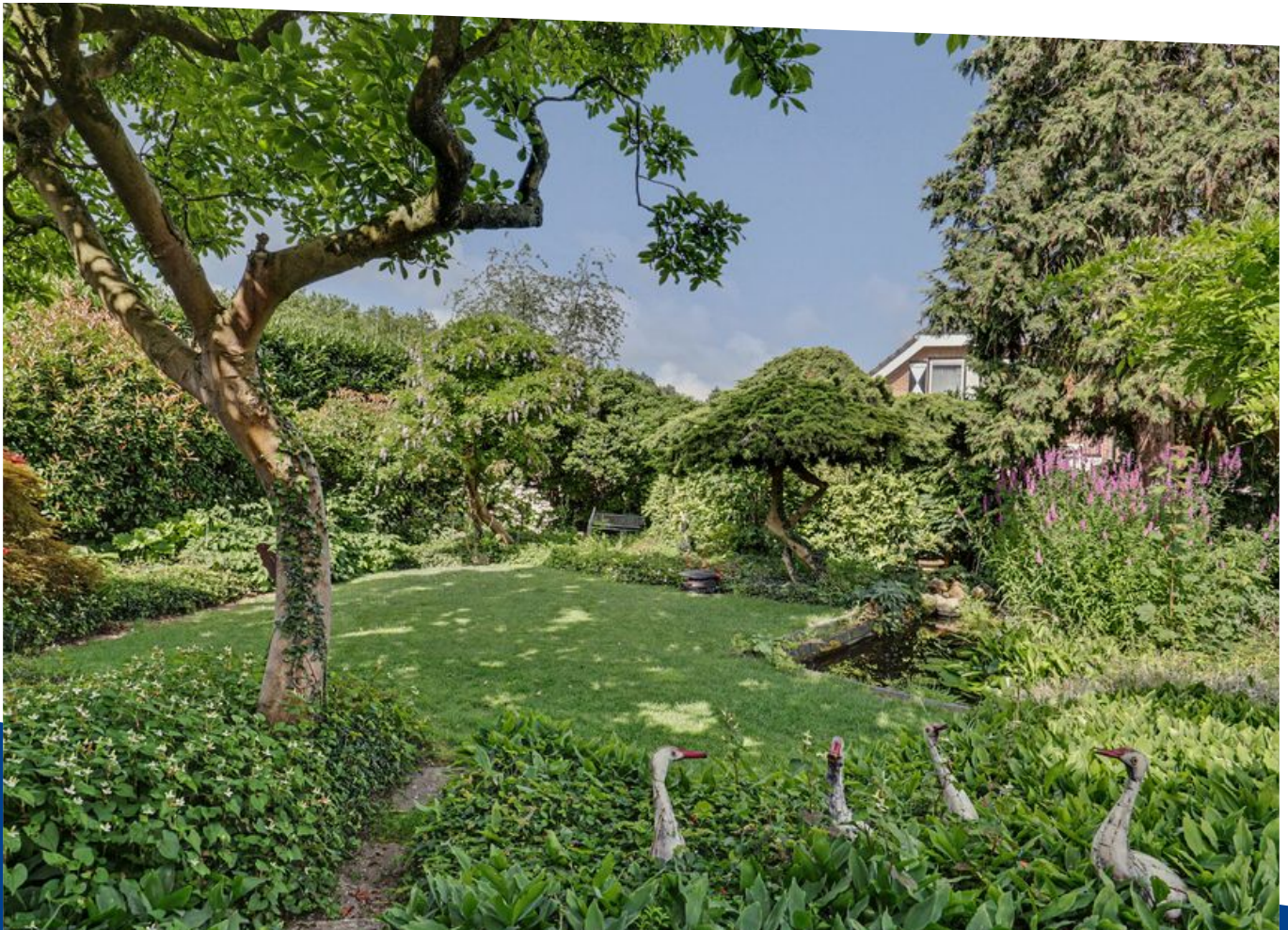
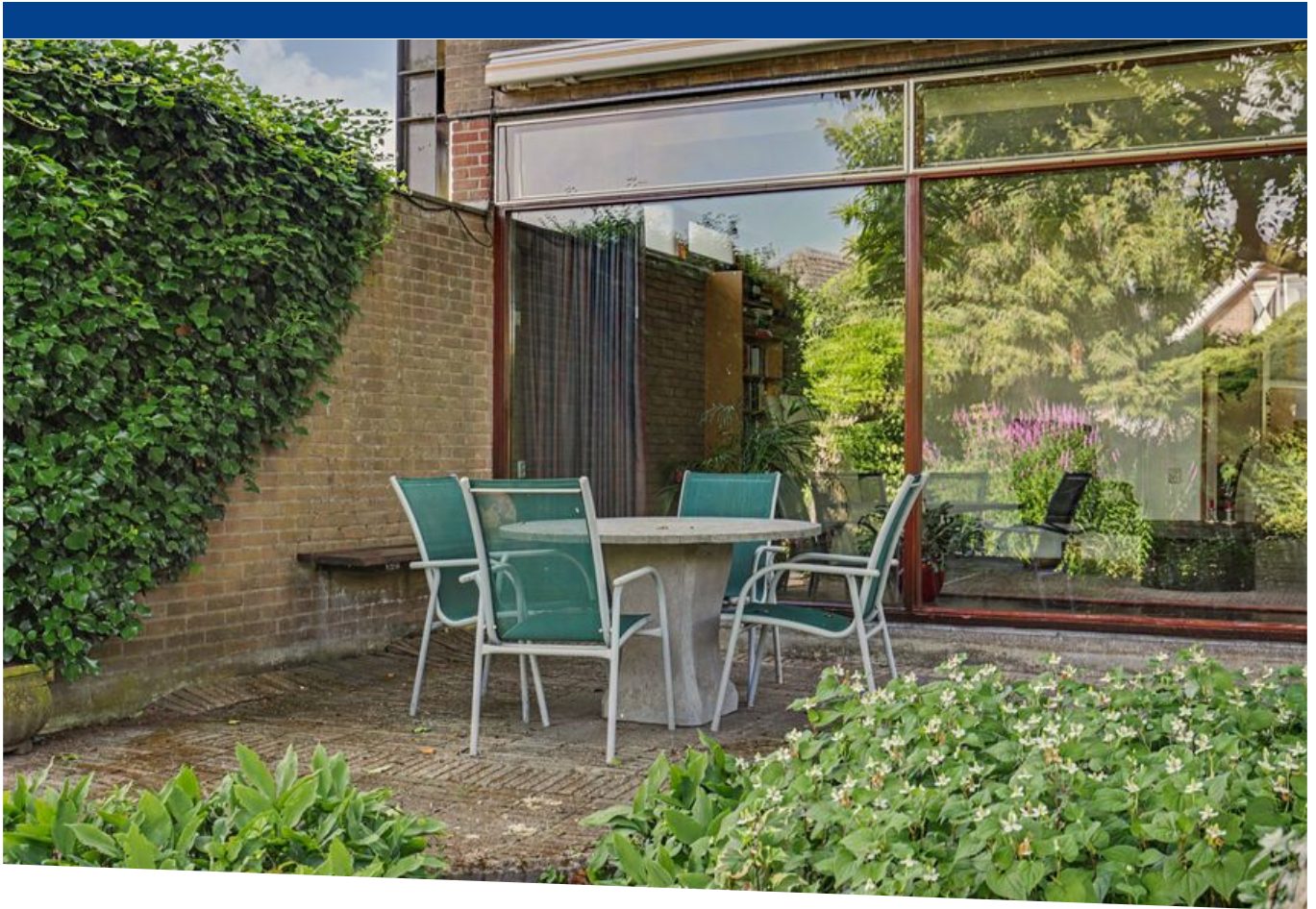


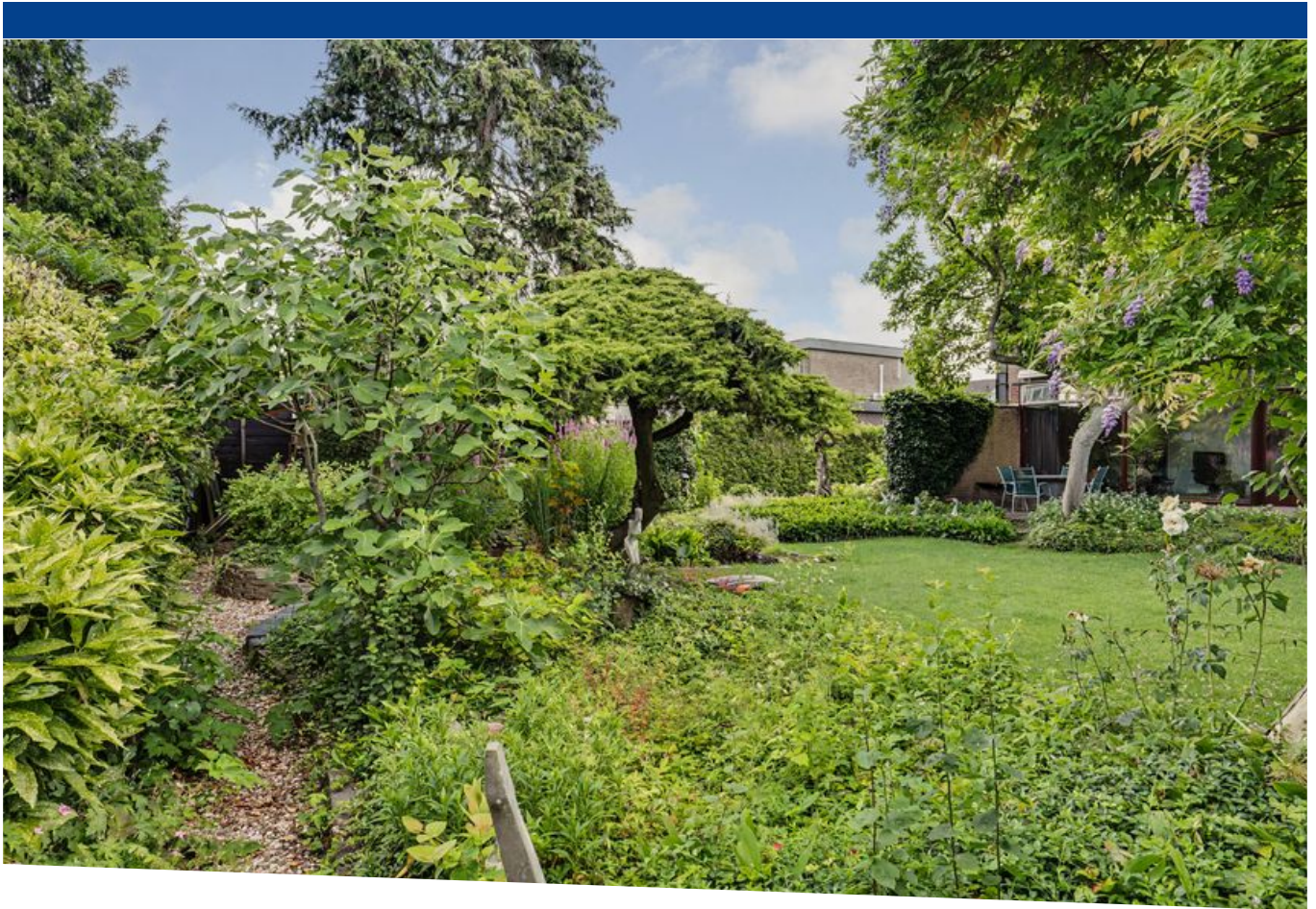


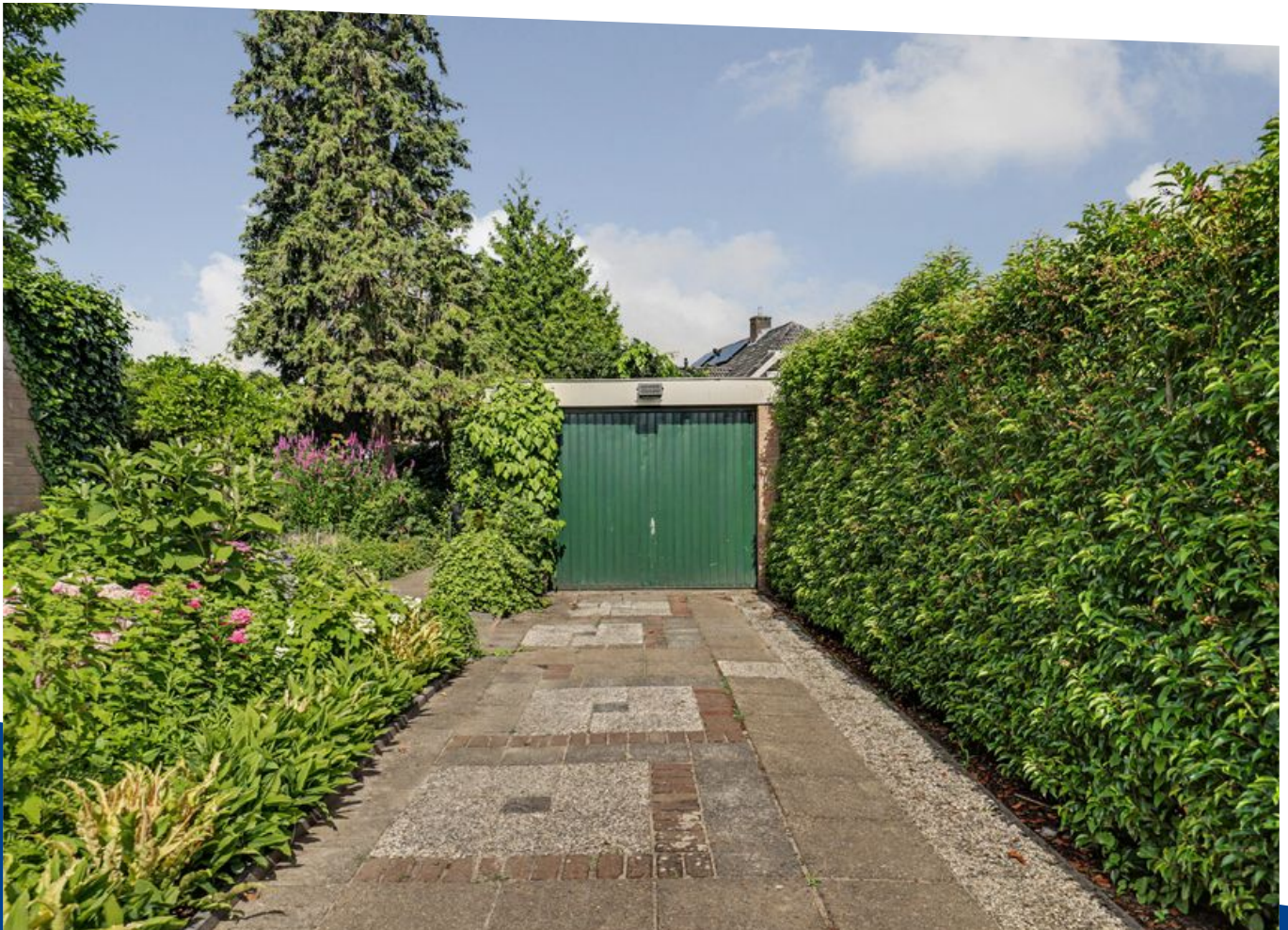
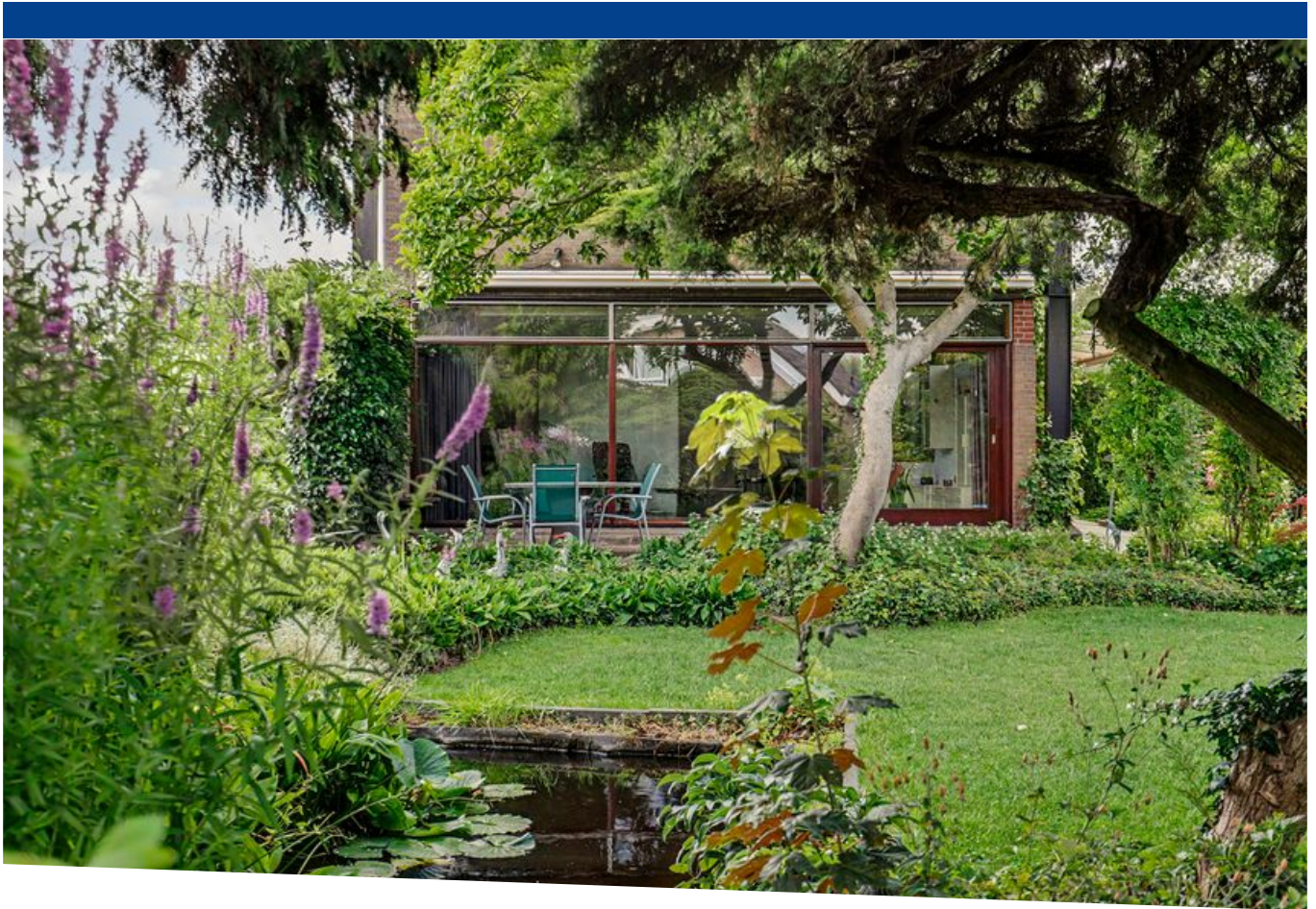


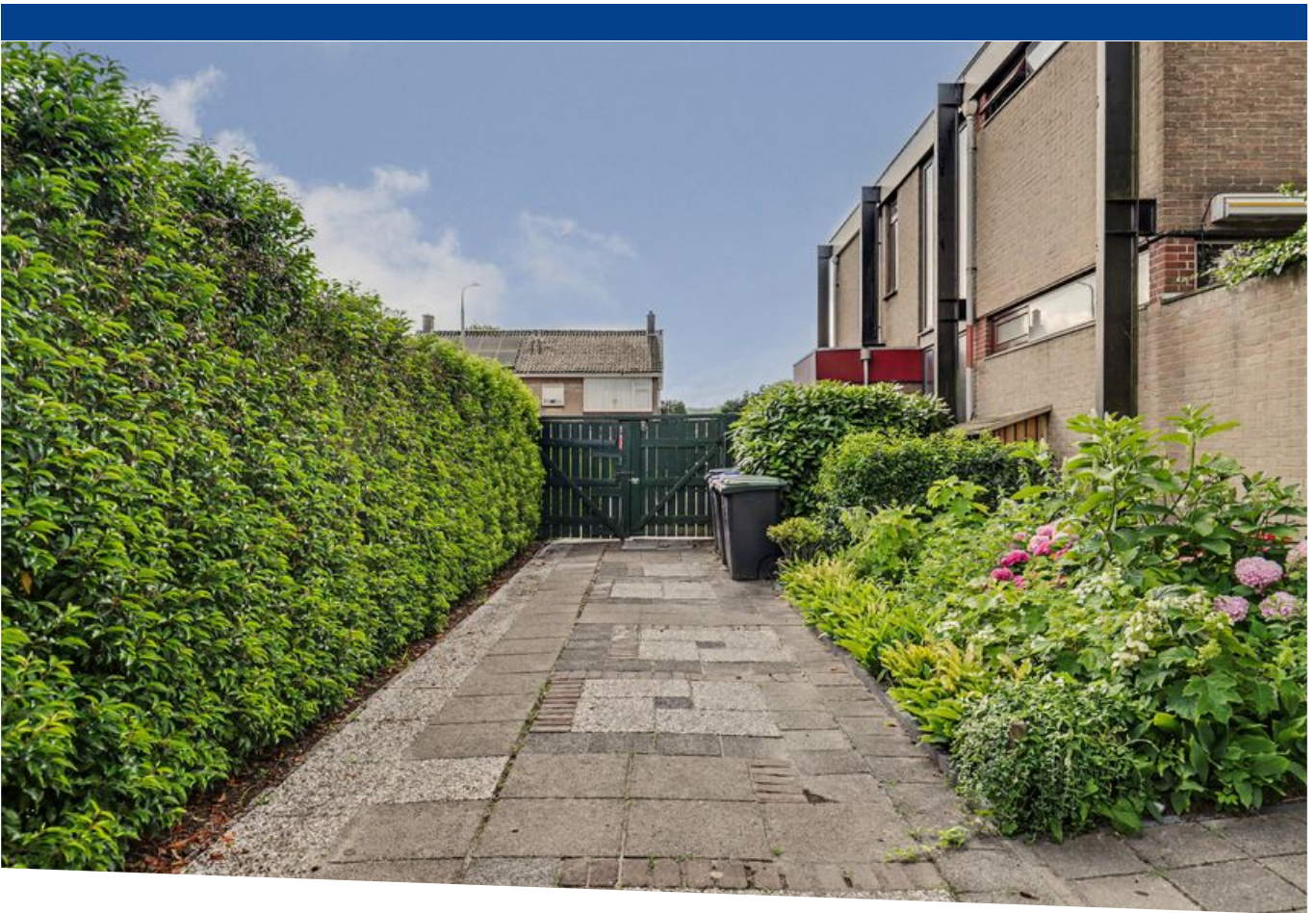




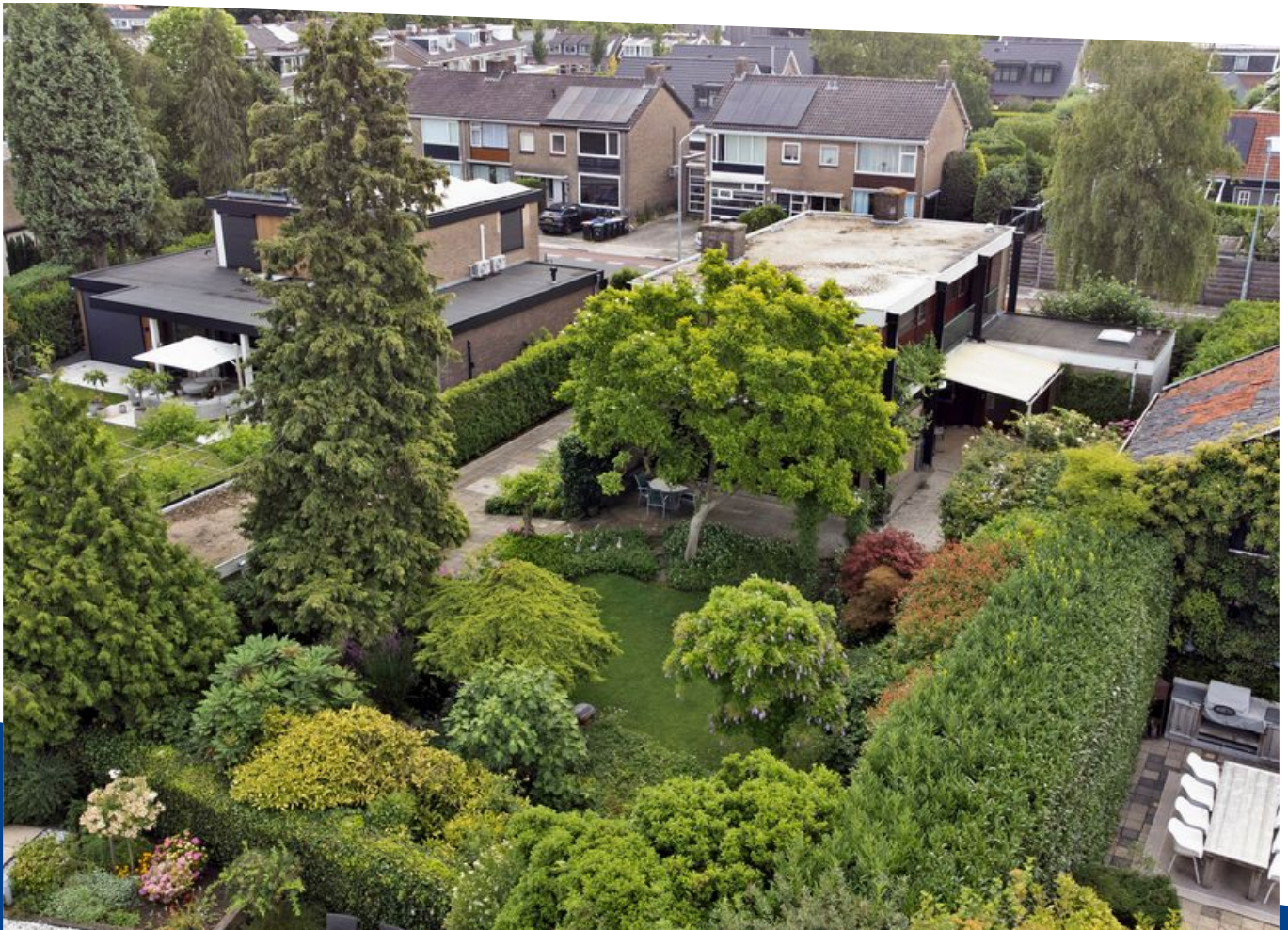
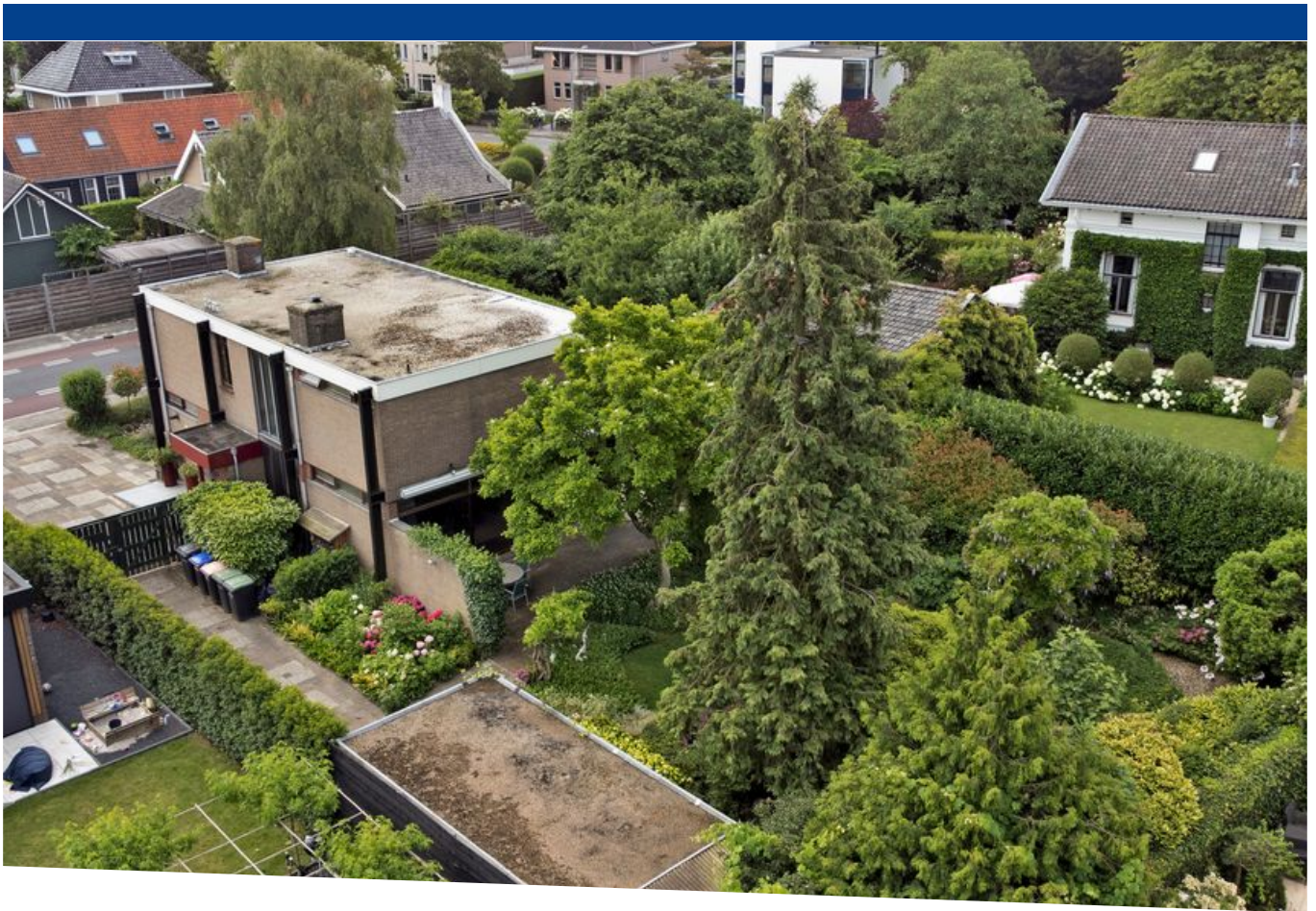


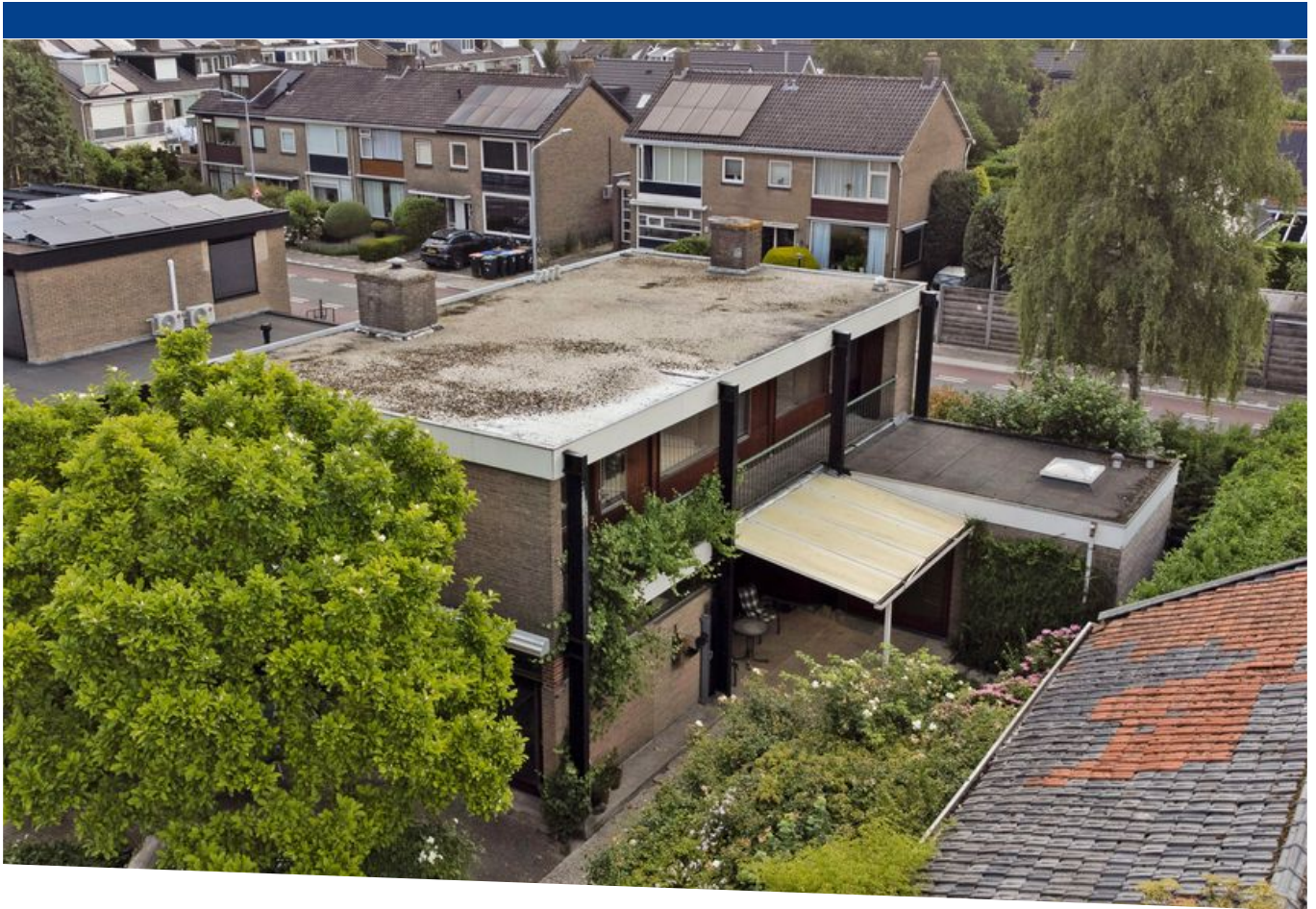


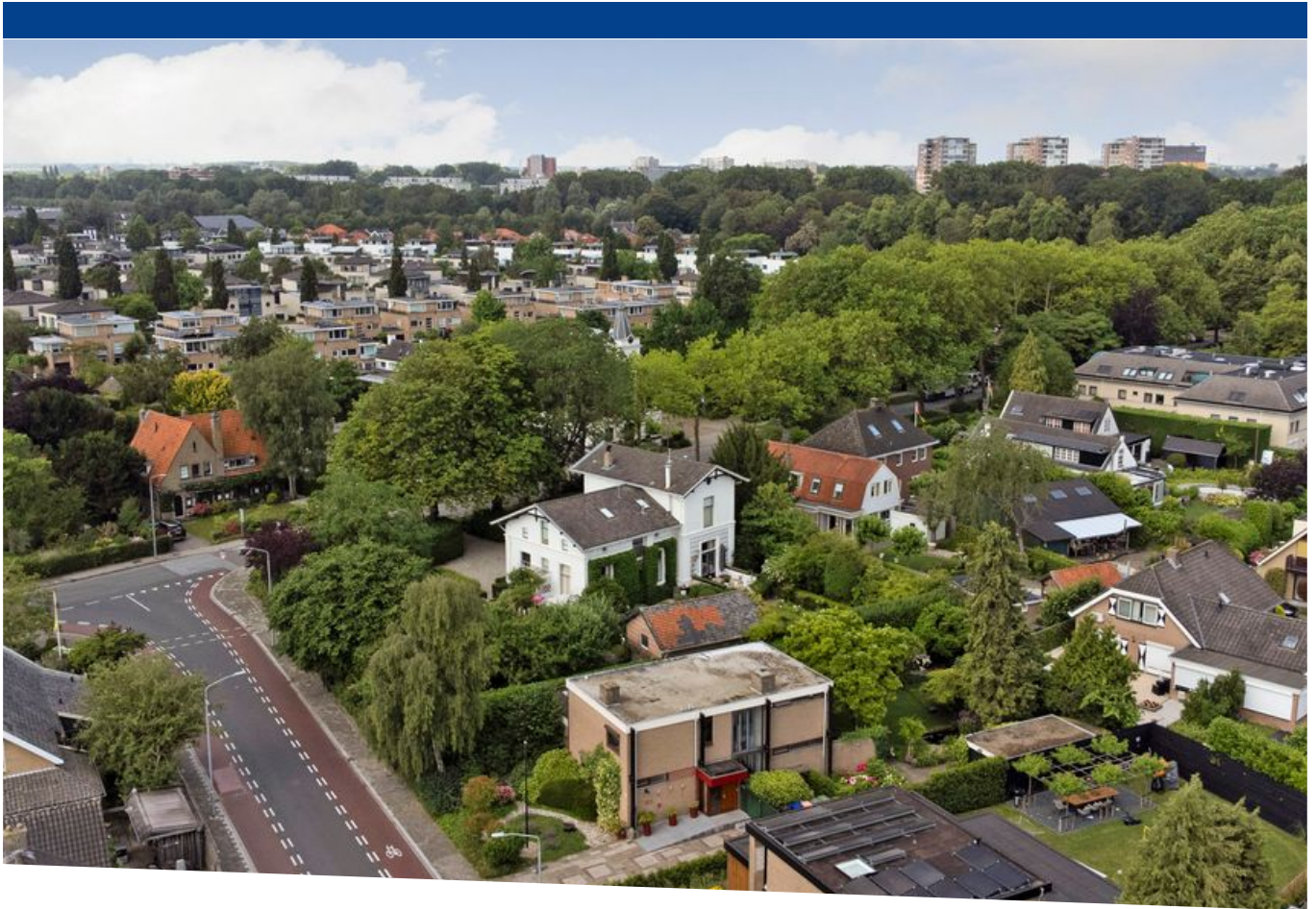


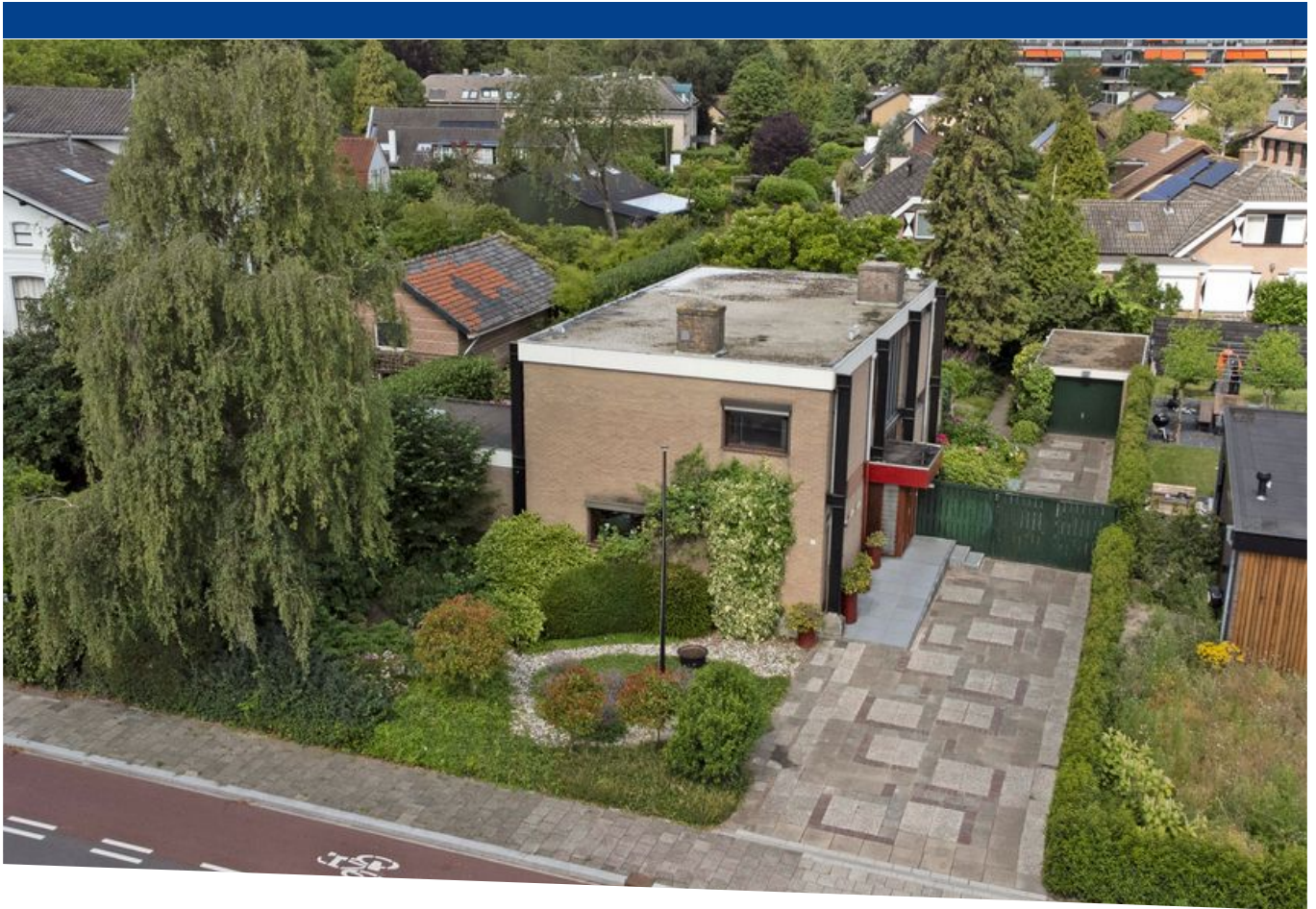














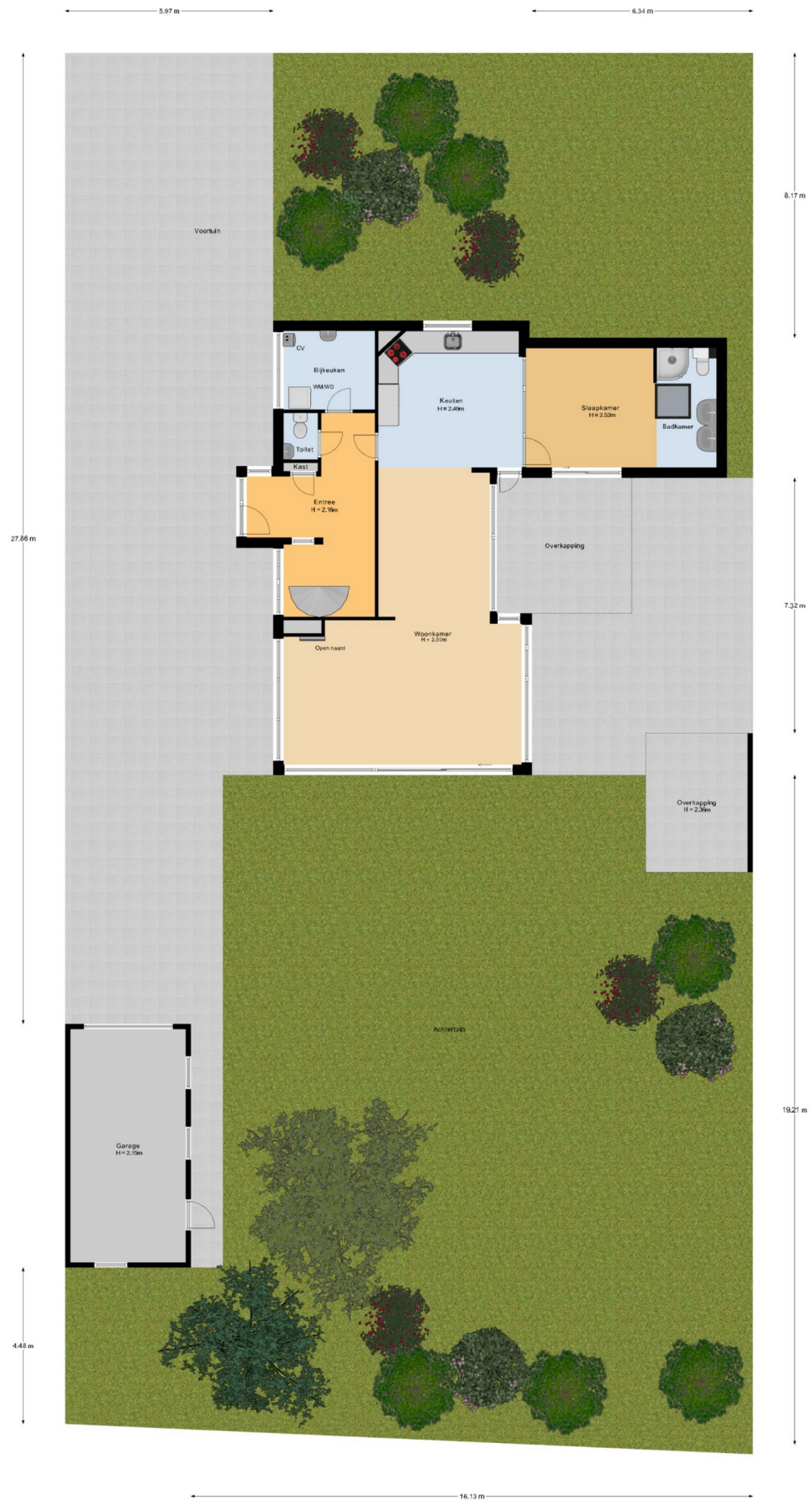
Plattegronden



Begane Grond



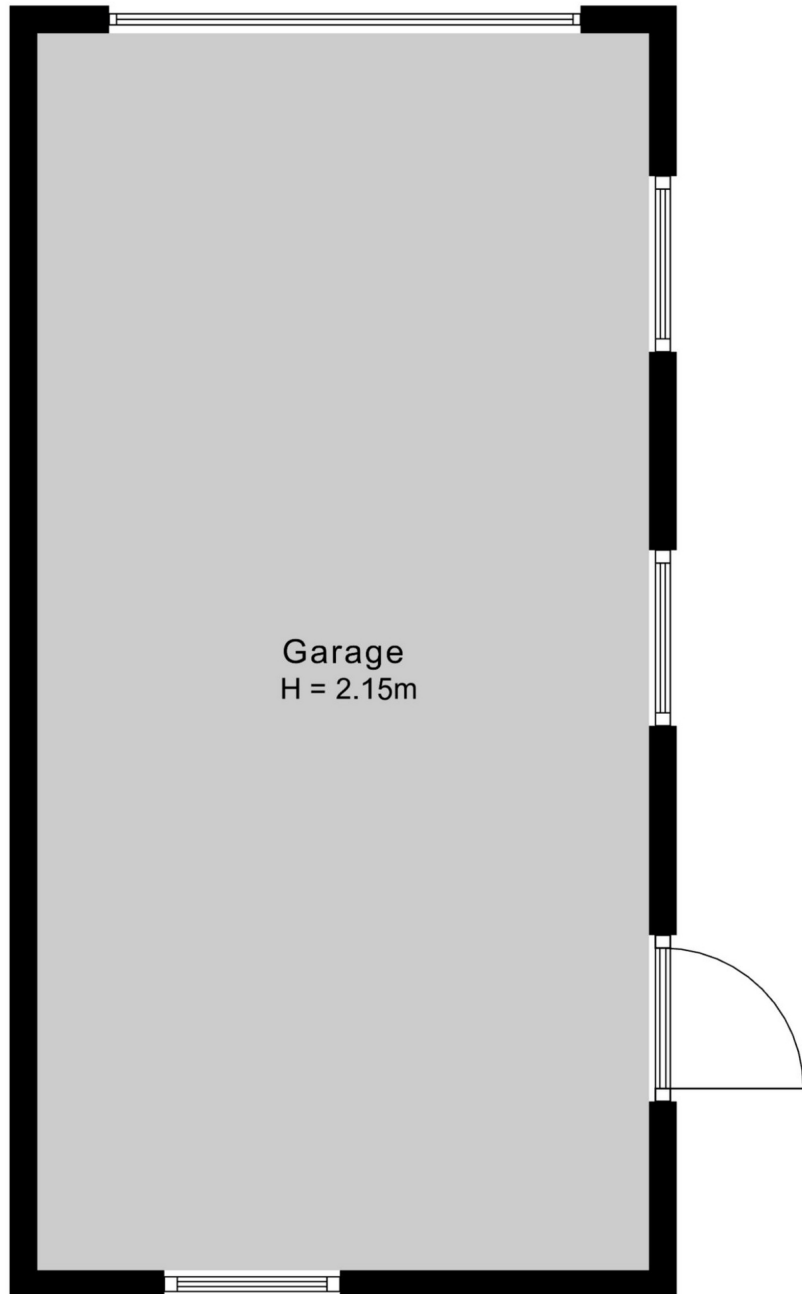
1e Verdieping





3.31 m

6.69 m



Garage



← 2.93 m →

↑
3.99 m
↓



Overkapping
H = 2.36m

Overkapping



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