



MERANTI 161 | DORDRECHT

Vraagprijs: € 750.000 k.k.

www.meranti161.nl



Meranti 161, Dordrecht

Gezinnen en doorstromers opgelet!

Bent u op zoek naar een heerlijk ruime woning in de geliefde wijk Oudelandshoek? Dan is deze royale twee-onder-een-kapwoning van maar liefst 174 m² absoluut een bezichtiging waard. De woning biedt volop leefruimte met een moderne open keuken, een royale woonkamer met prachtig uitzicht op de fraai aangelegde tuin, vier ruime slaapkamers en twee complete badkamers. Werkt u (deels) vanuit huis? Dan is de aparte kantoorruimte een ideale uitkomst. Bovendien is er de mogelijkheid om een eigen entree te realiseren, waardoor deze ruimte ook uitstekend geschikt is voor een praktijk of kantoor met zelfstandig ingang aan huis. Kortom, een comfortabele en veelzijdige woning met alle ruimte voor het hele gezin én jarenlang woonplezier!

Begane grond

Via de ruime hal bereikt u diverse vertrekken. Aan de rechterzijde bevinden zich de kantoor-/praktijkruimte, de in pandige berging, het toilet en de trapopgang naar de eerste verdieping.

Aan de linkerzijde heeft u toegang tot de halfopen keuken, de sfeervolle woonkamer en de geweldige achtertuin. De woonkamer biedt dankzij de grote raampartijen een prachtig uitzicht op de tuin, waardoor binnen en buiten op een prettige manier met elkaar verbonden worden.

Eerste Etag

Via de trapopgang bereikt u de zeer ruime overloop, die toegang biedt tot alle vertrekken op deze verdieping. Hier bevinden zich drie comfortabele slaapkamers, een tweede in pandige berging met aansluitingen voor de wasmachine en droger, de badkamer en een separaat toilet.

De badkamer is voorzien van een praktische indeling met een heerlijke inloopdouche, waardoor u hier optimaal kunt genieten van comfort en gemak.

De praktische indeling zorgt voor veel leef comfort en biedt volop ruimte voor het hele gezin.

Tweede etage

Via de vaste trap bereikt u de tweede verdieping. Hier bevindt zich een royale slaapkamer en een tweede badkamer met inloopdouche.

Deze verdieping biedt extra privacy en is ideaal als comfortabele plek voor een thuiswonende puber, logés of als rustige gastenverdieping. Een veelzijdige ruimte die de woning nog meer wooncomfort en mogelijkheden biedt.

Tuin/berging

Via de aangebouwde in pandige berging heeft u tevens toegang tot de prachtige achtertuin. Deze tuin biedt veel privacy en is met veel zorg en liefde onderhouden. Een heerlijke plek om tot rust te komen en volop te genieten van het buitenleven.

Daarnaast beschikt de tuin over een sfeervolle overkapping, voorzien van een sedumdak, waardoor u zowel kunt genieten van zonnige momenten als van comfortabele schaduwrijke zitplaatsen. Deze fijne buitenruimte biedt de mogelijkheid om in alle seizoenen heerlijk te ontspannen en gezellig samen te genieten.



Bijzonderheden:

- Royale twee-onder-een-kapwoning met maar liefst 174 m² woonoppervlakte
- Zeer ruime woning met volop leefruimte voor gezinnen en doorstromers
- Sfeervolle woonkamer met grote raampartijen en prachtig uitzicht op de tuin
- Vier ruime slaapkamers verdeeld over twee verdiepingen
- Twee complete badkamers, beide voorzien van een inloopdouche
- Aparte kantoor-/praktijkruimte op de begane grond
- Inpandige berging op de begane grond én extra berging op de eerste verdieping
- Fraai aangelegde achtertuin met veel privacy
- Energielabel A

Kortom, Ideale combinatie van wonen, werken en ontspannen onder één dak!

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	€ 750.000 k.k.
Status	Beschikbaar
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, 2-onder-1-kapwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1991-2000
Soort dak	Plat dak bedekt met bitumineuze dakbedekking

Oppervlakte en Inhoud

Woonoppervlakte	174 m ²
Perceeloppervlakte	252 m ²
Inhoud	634 m ³

Indeling

Aantal kamers	7 (4 slaapkamers)
Aantal badkamers	2 badkamers en 2 aparte toiletten
Badkamervoorzieningen	2 inloopdouches en 2 wastafelmeubels
Aantal woonlagen	3 woonlagen
Voorzieningen	Airconditioning, buitenzonwering, glasvezel kabel, mechanische ventilatie, natuurlijke ventilatie, schuifpui en zonnepanelen

Energie

Definitief energielabel	
Isolatie	Dubbel glas, muurisolatie en vloerisolatie
Verwarming	Cv-ketel
Warm water	Cv-ketel en elektrische boiler eigendom
Type ketel	Combiketel Vaillant gas gestookt uit 2021, eigendom

Kadastrale gegevens

Dordrecht R 4633

Oppervlakte

252 m²

Omvang

Geheel perceel

Eigendomssituatie

Volle eigendom

Buitenruimte

Ligging

In woonwijk

Tuin

Achtertuint, voortuin en zonneterras

Achtertuint

102 m² (8.38m diep en 12.15m breed)

Ligging tuin

Gelegen op het noordwesten

Bergruimte

Schuur/berging

Aangebouwd stenen berging (1)

Voorzieningen

Voorzien van elektra

Isolatie

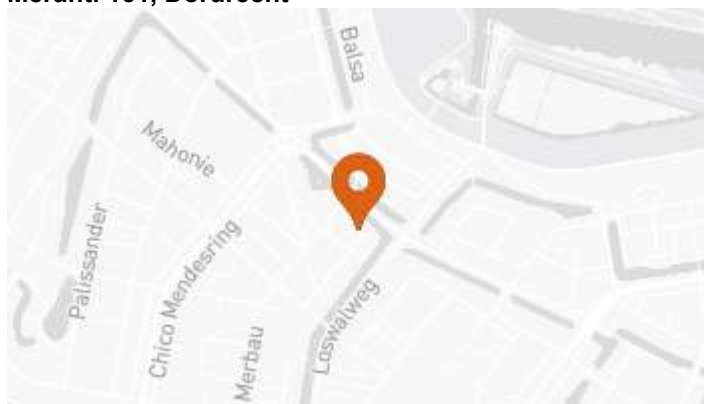
Volledig geïsoleerd

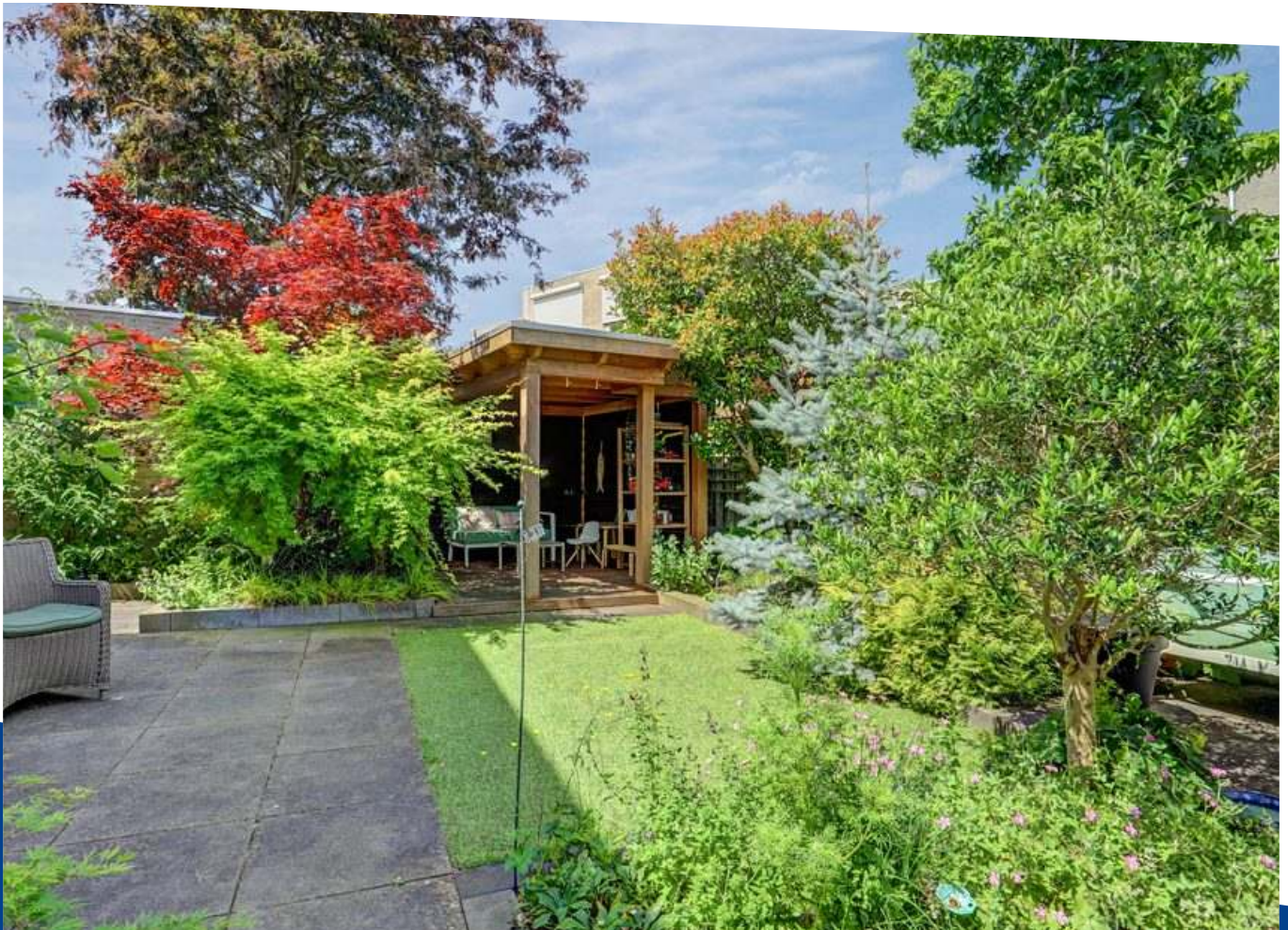
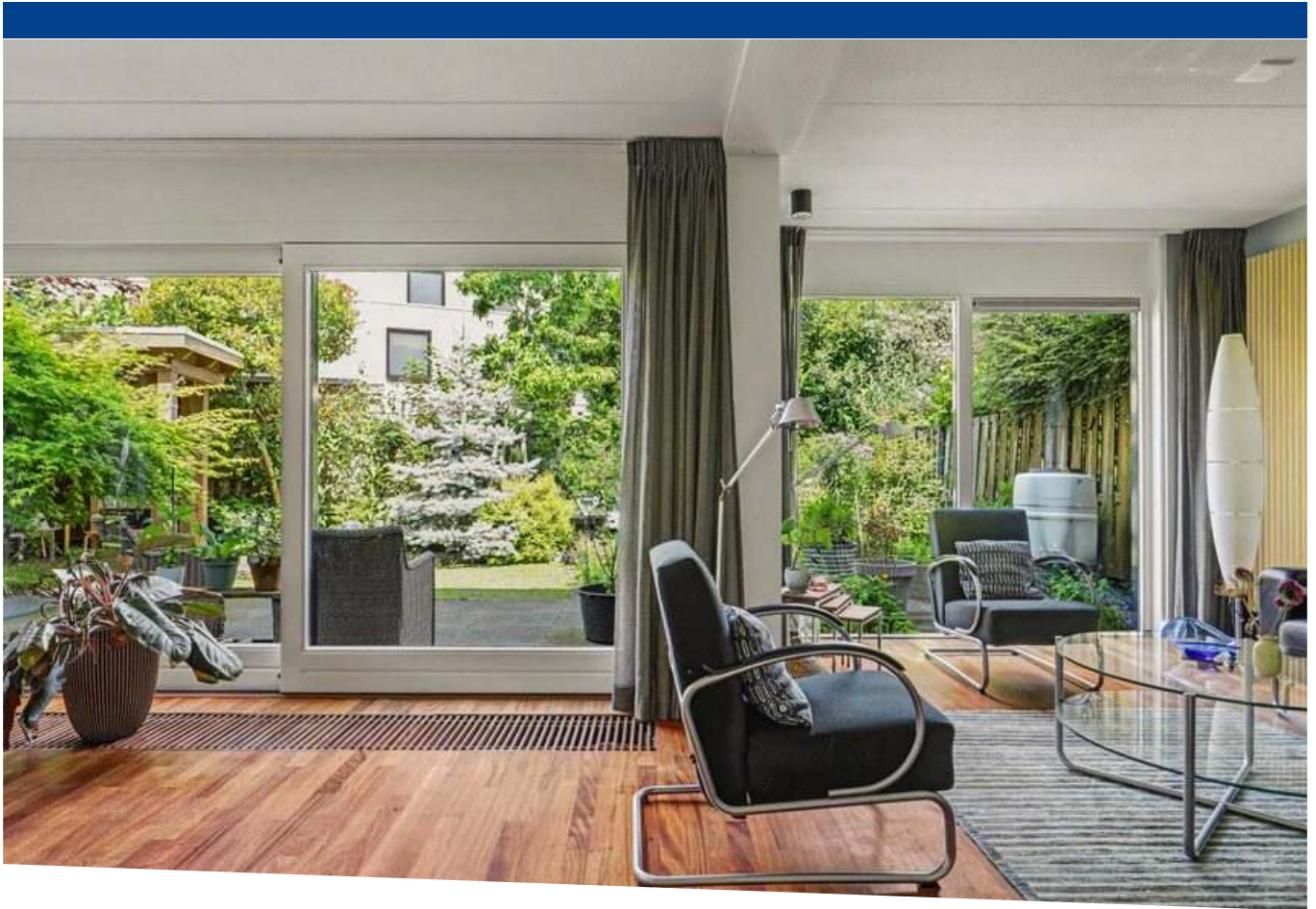
Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid

Op eigen terrein en openbaar parkeren

Meranti 161, Dordrecht





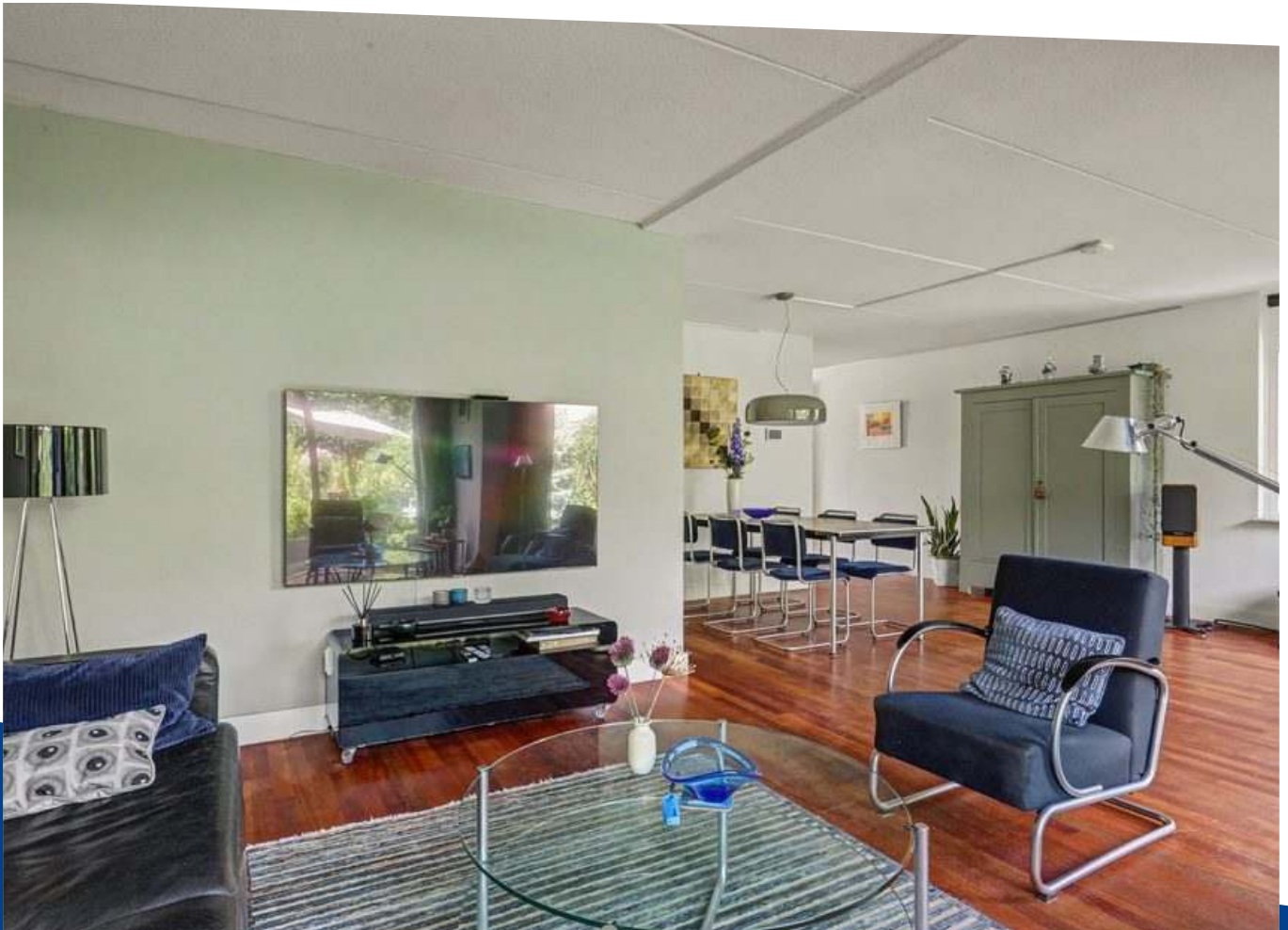
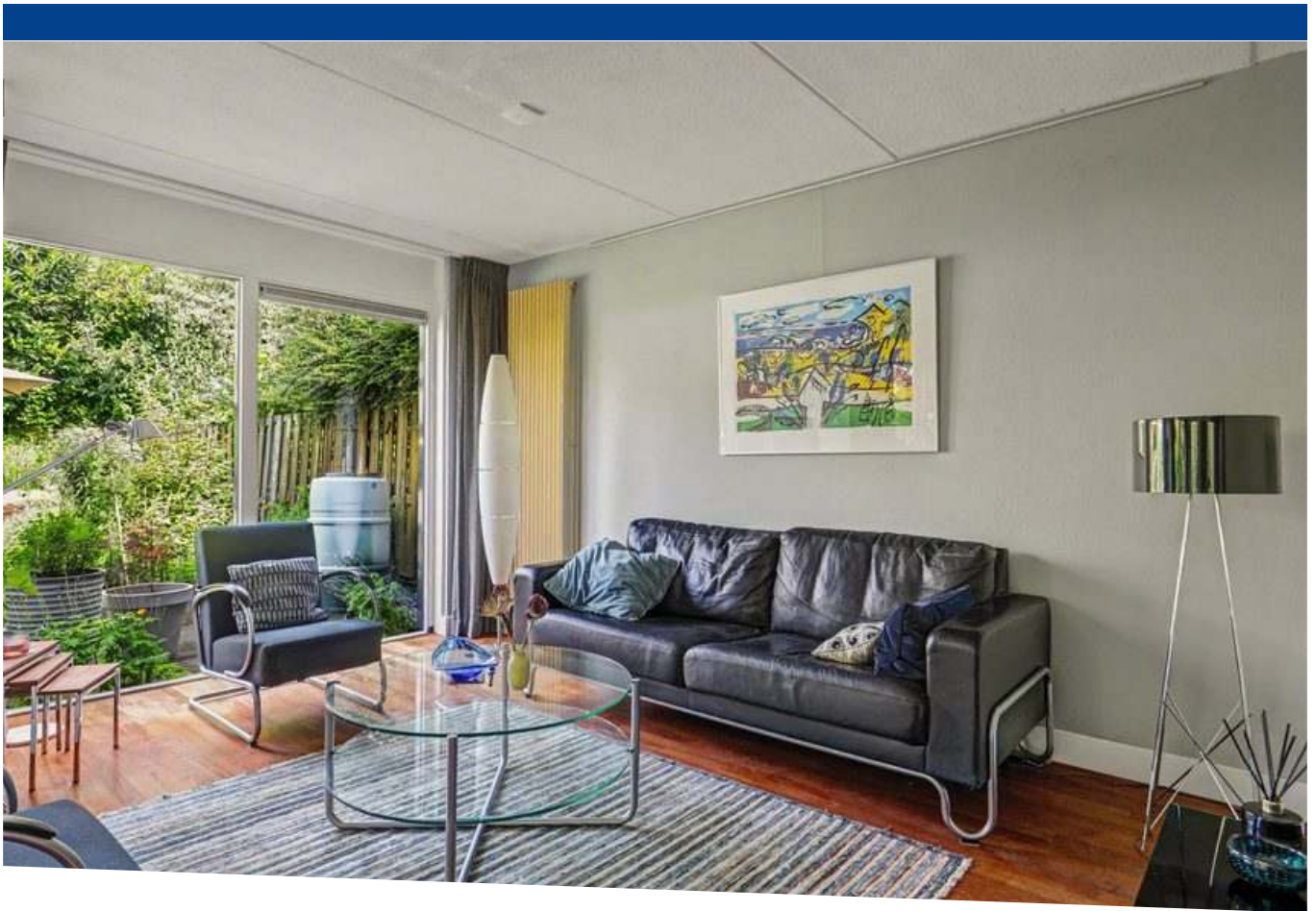


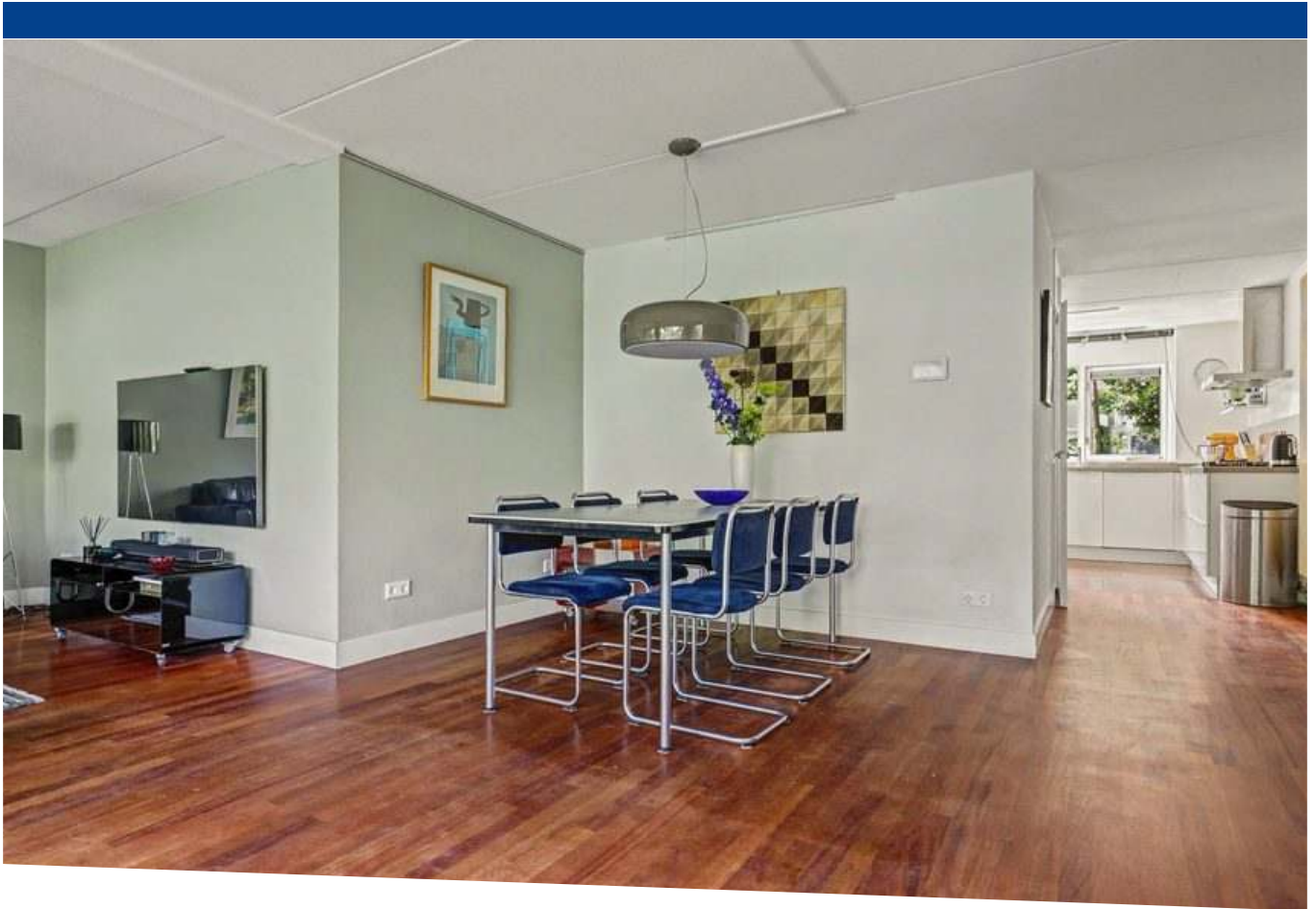
Wonen én werken

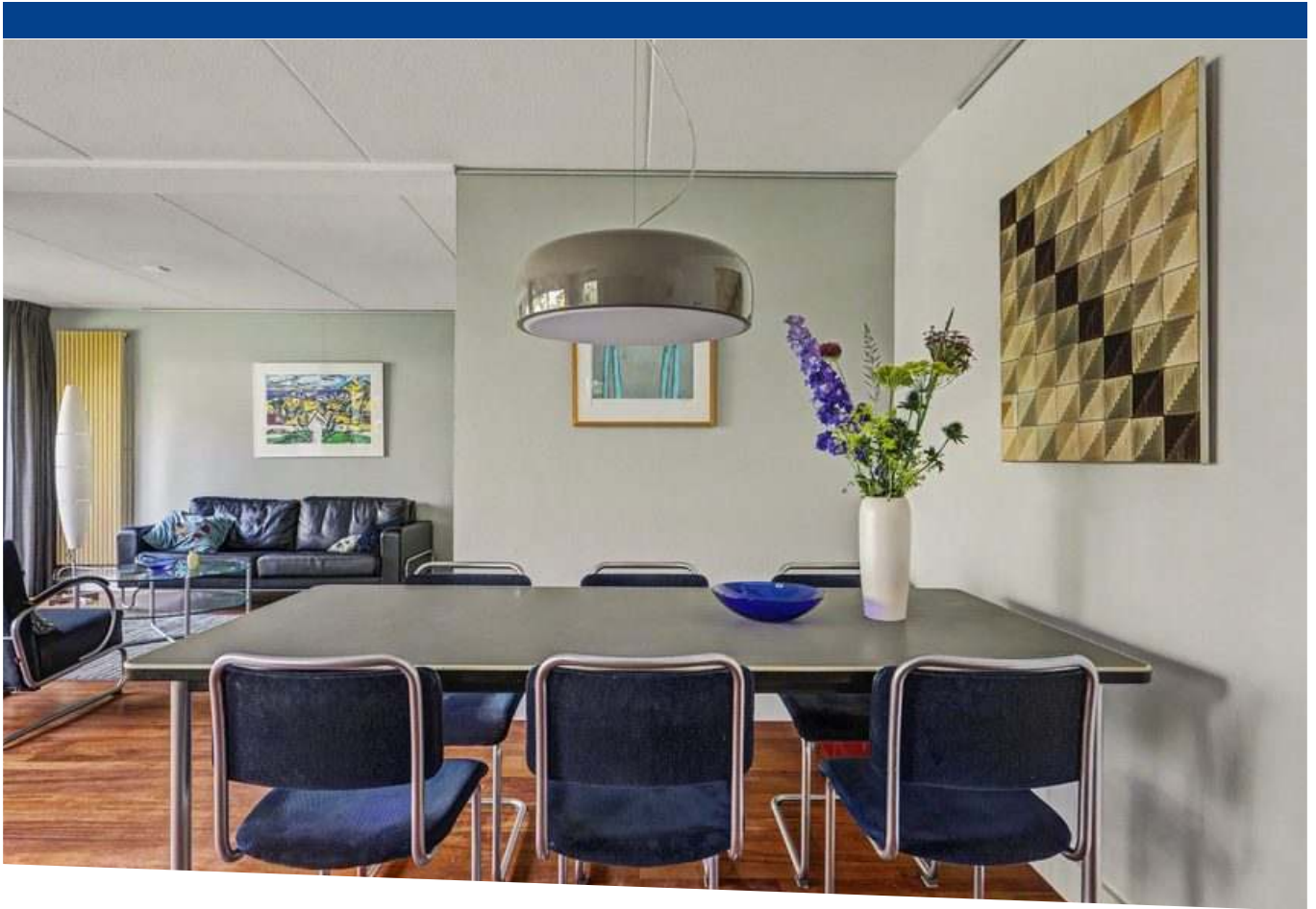
“ Ruimte voor het leven zoals jij het wilt. Met vier slaapkamers, twee badkamers en een aparte kantoor-/praktijkruimte groeit deze woning moeiteloos mee met gezin, werk en toekomstplannen. De royale tuin met overkapping maakt ontspannen net zo vanzelfsprekend als thuiswerken. ”

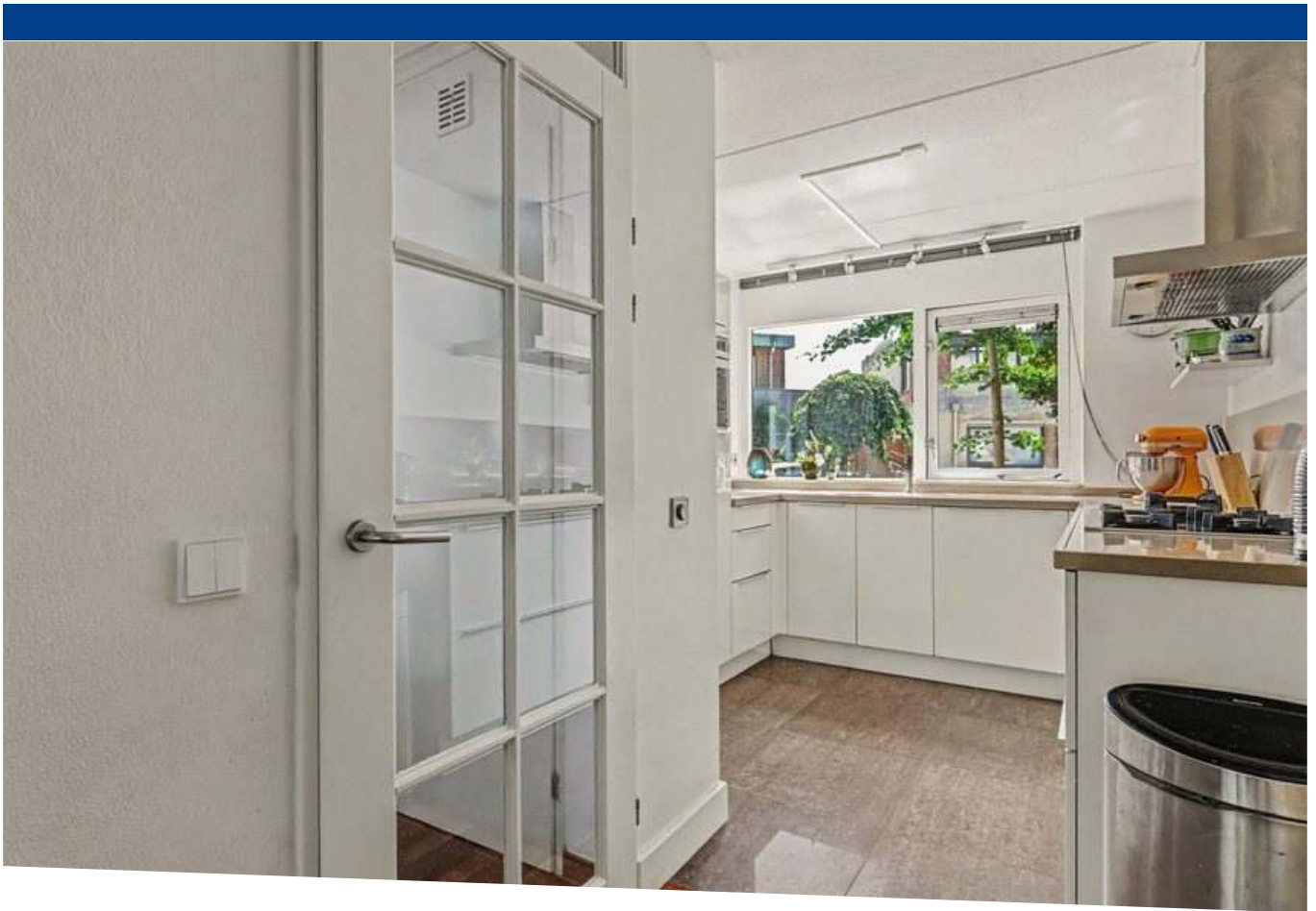




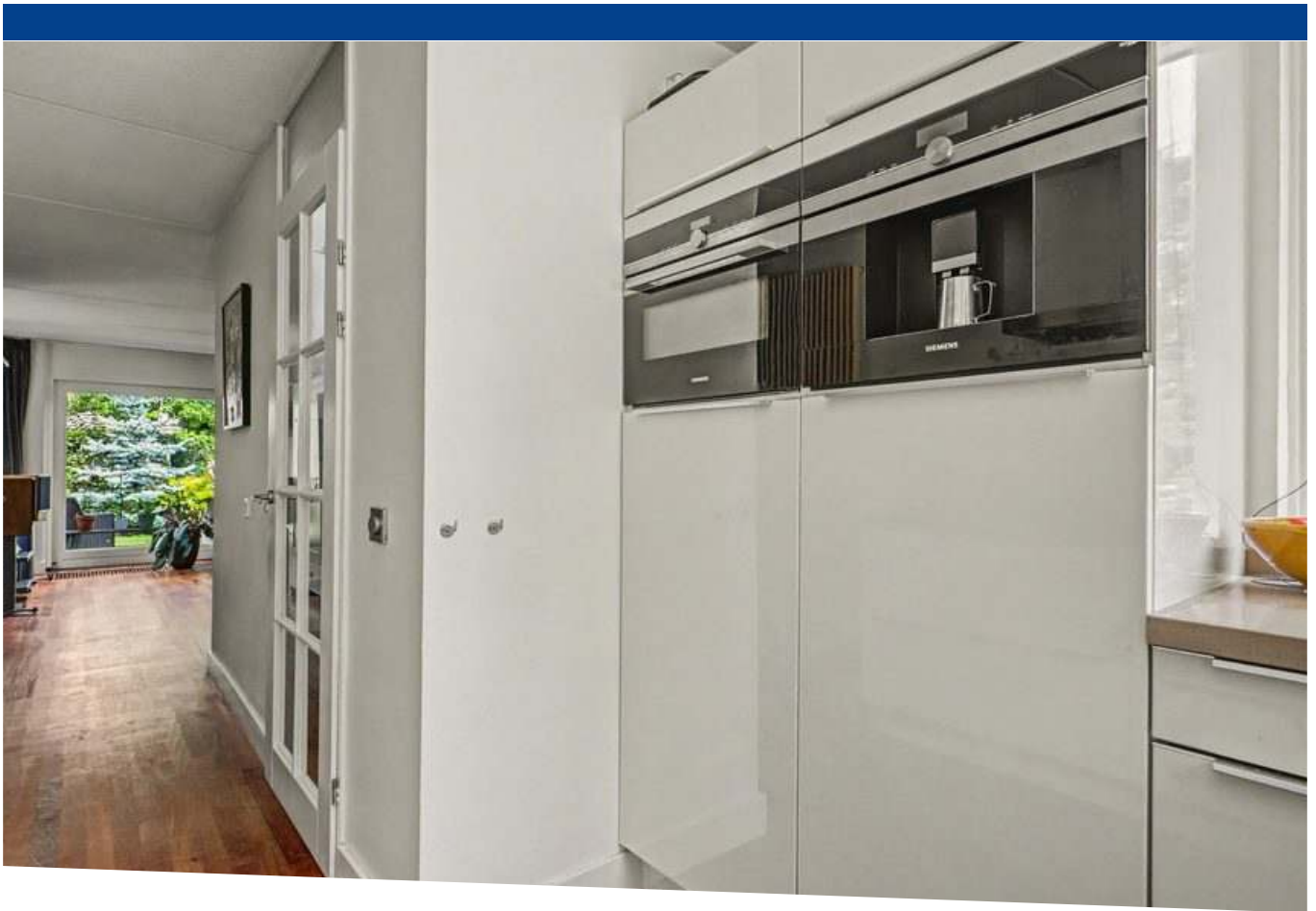


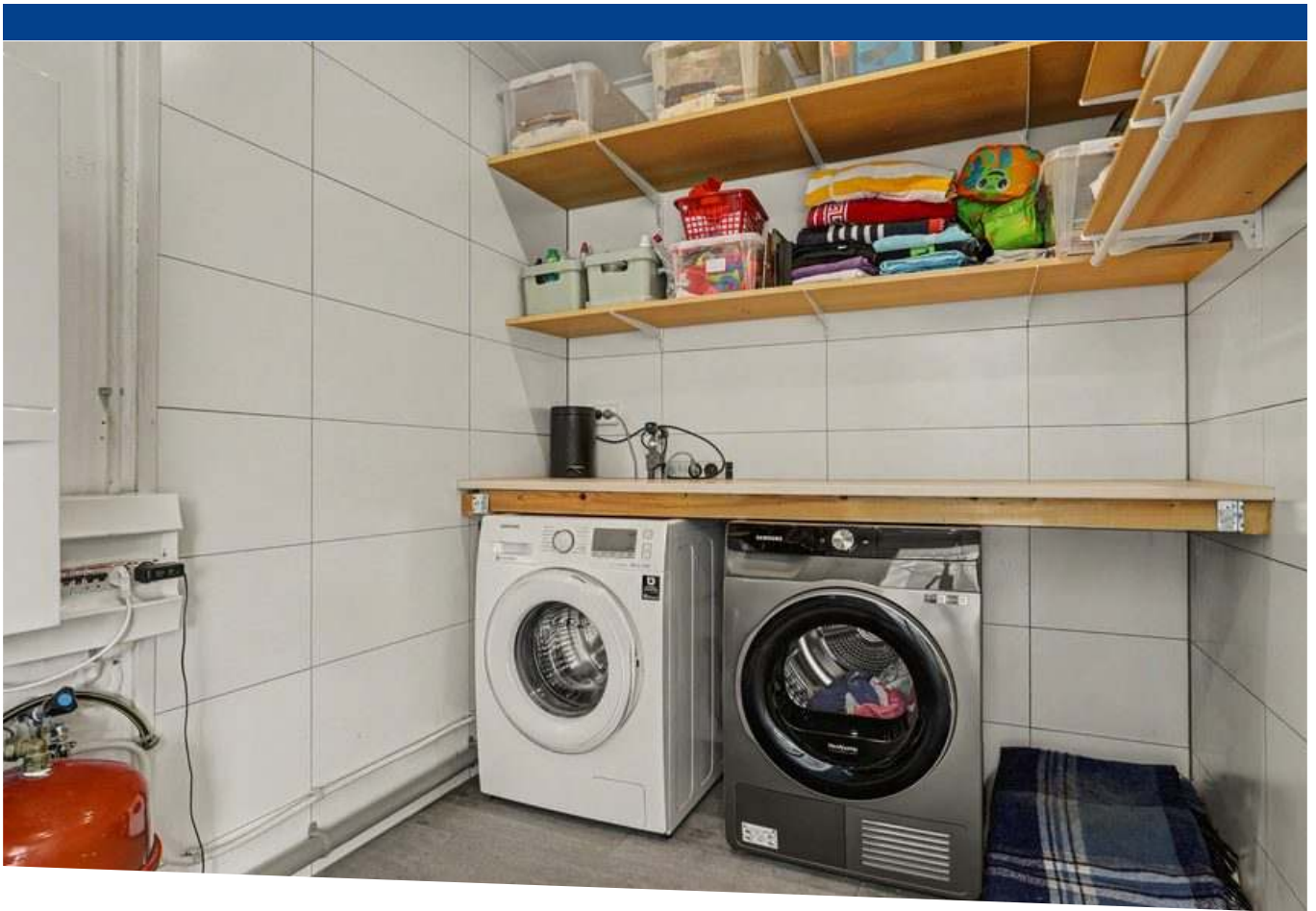




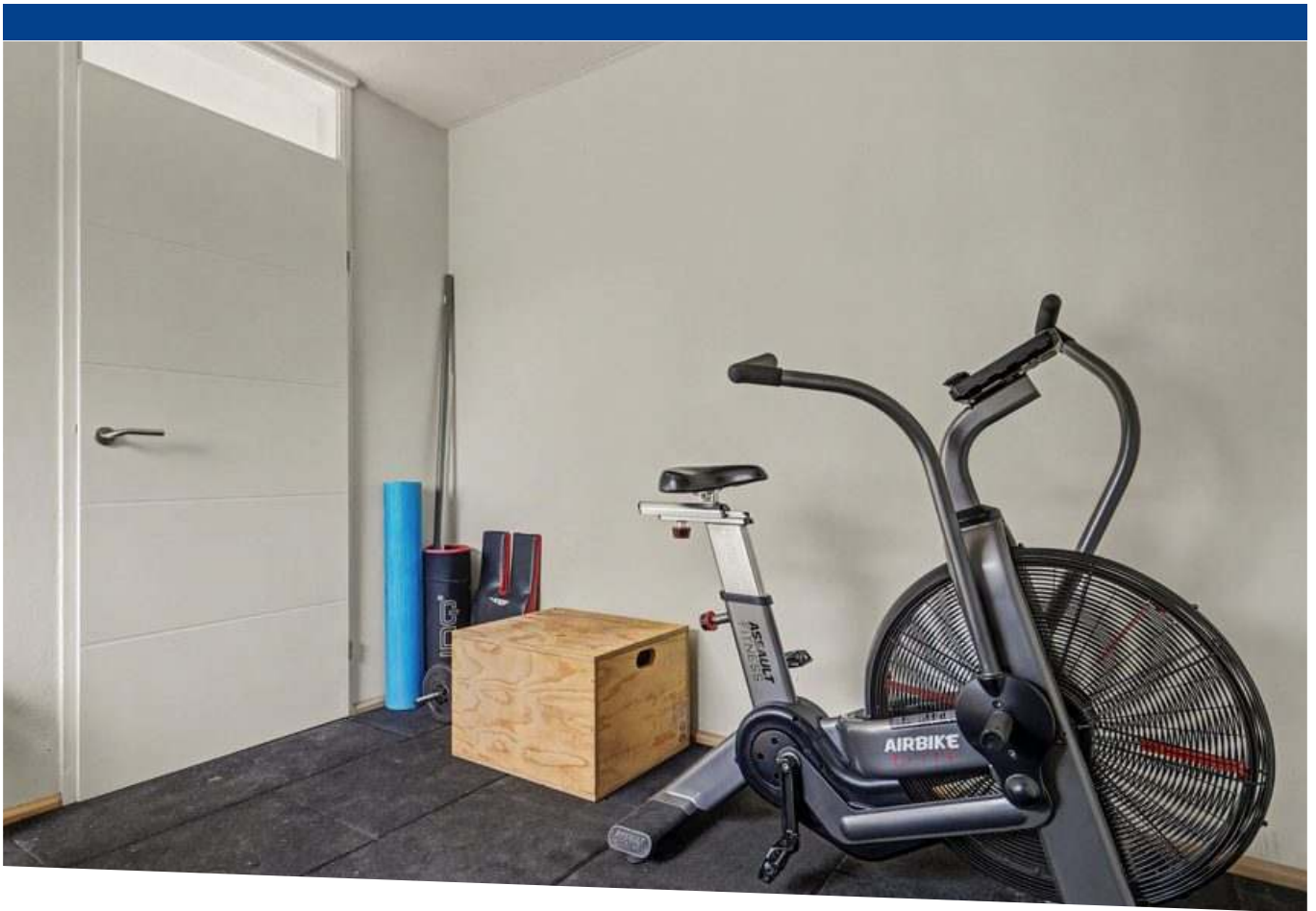


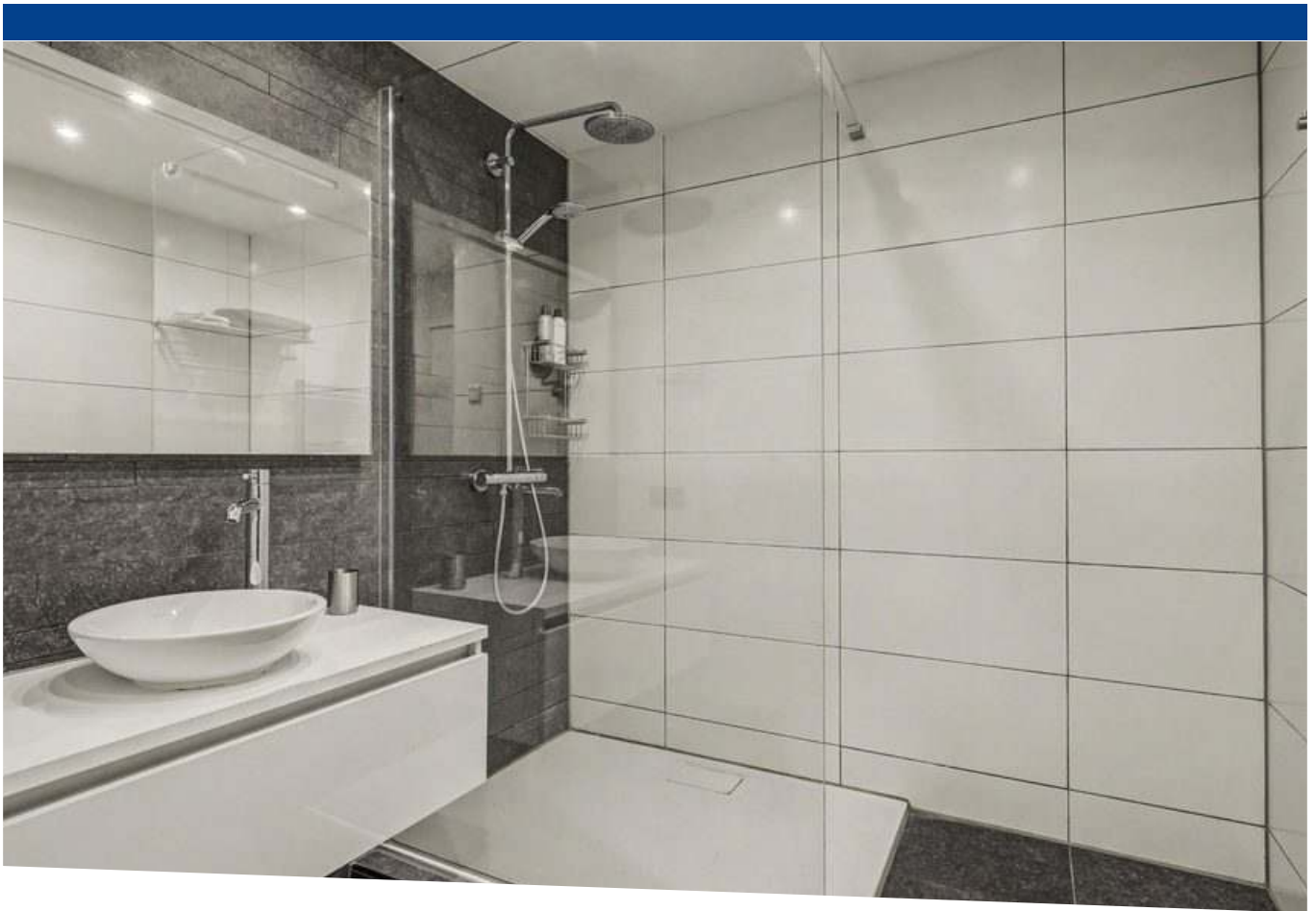




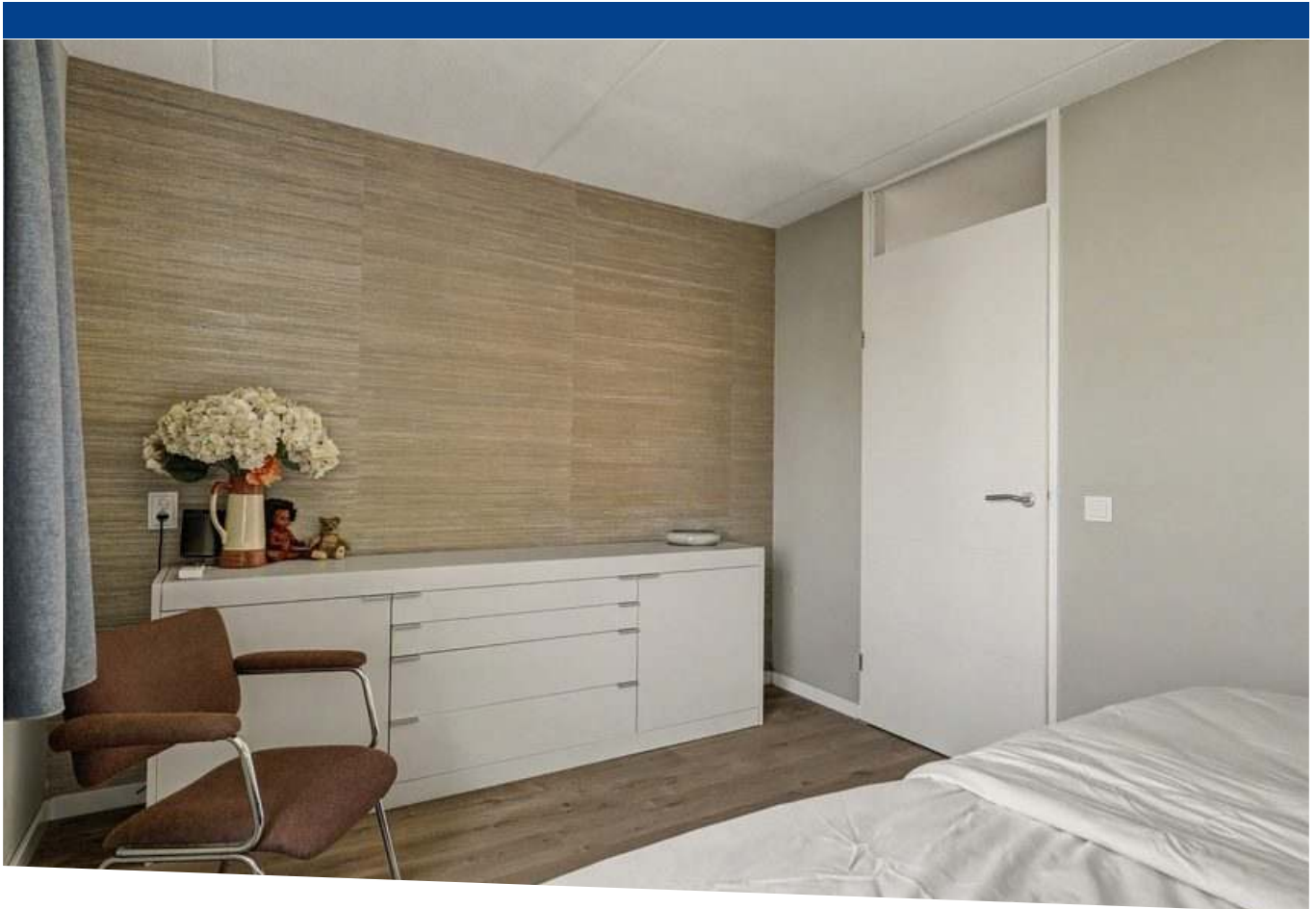


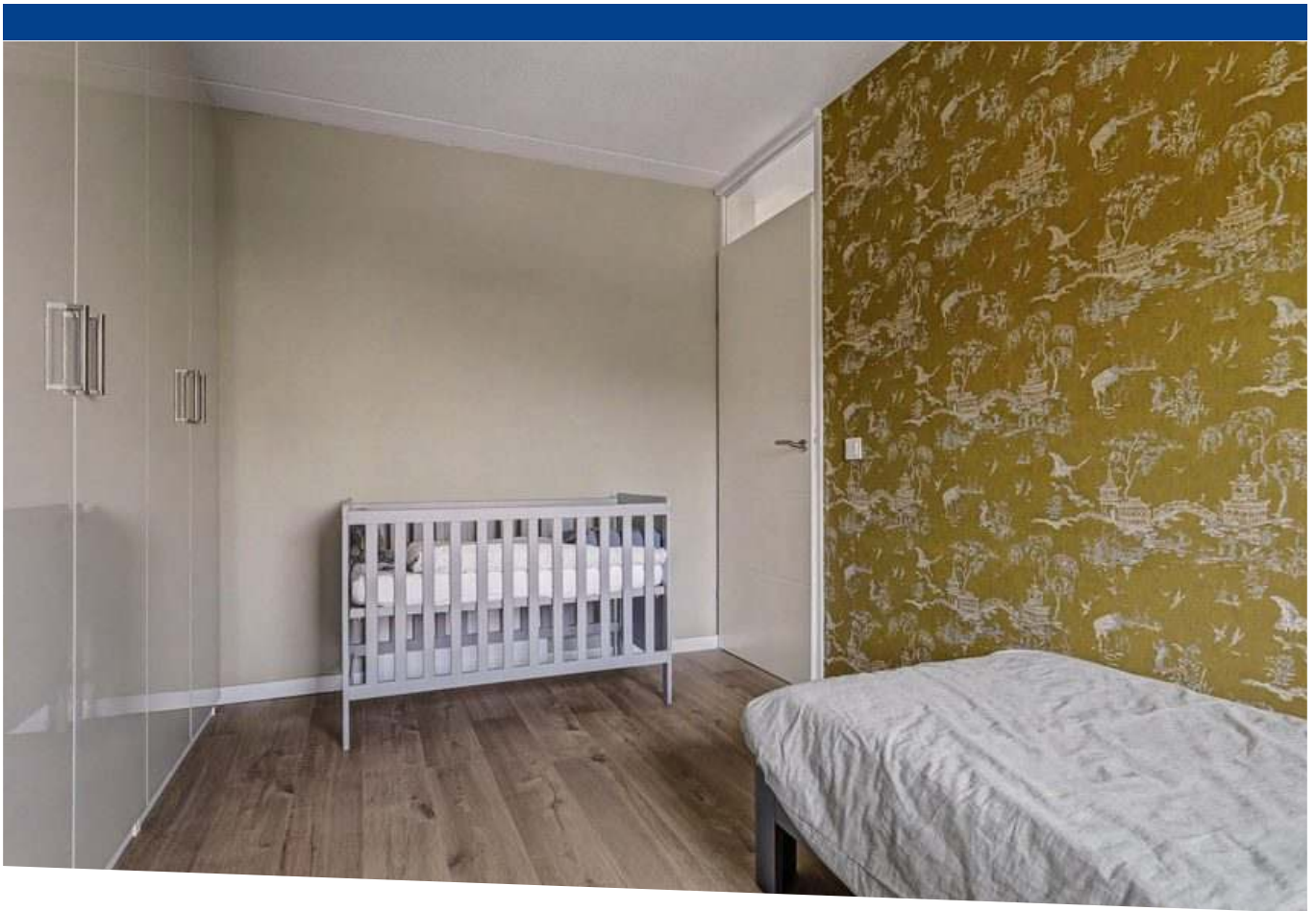


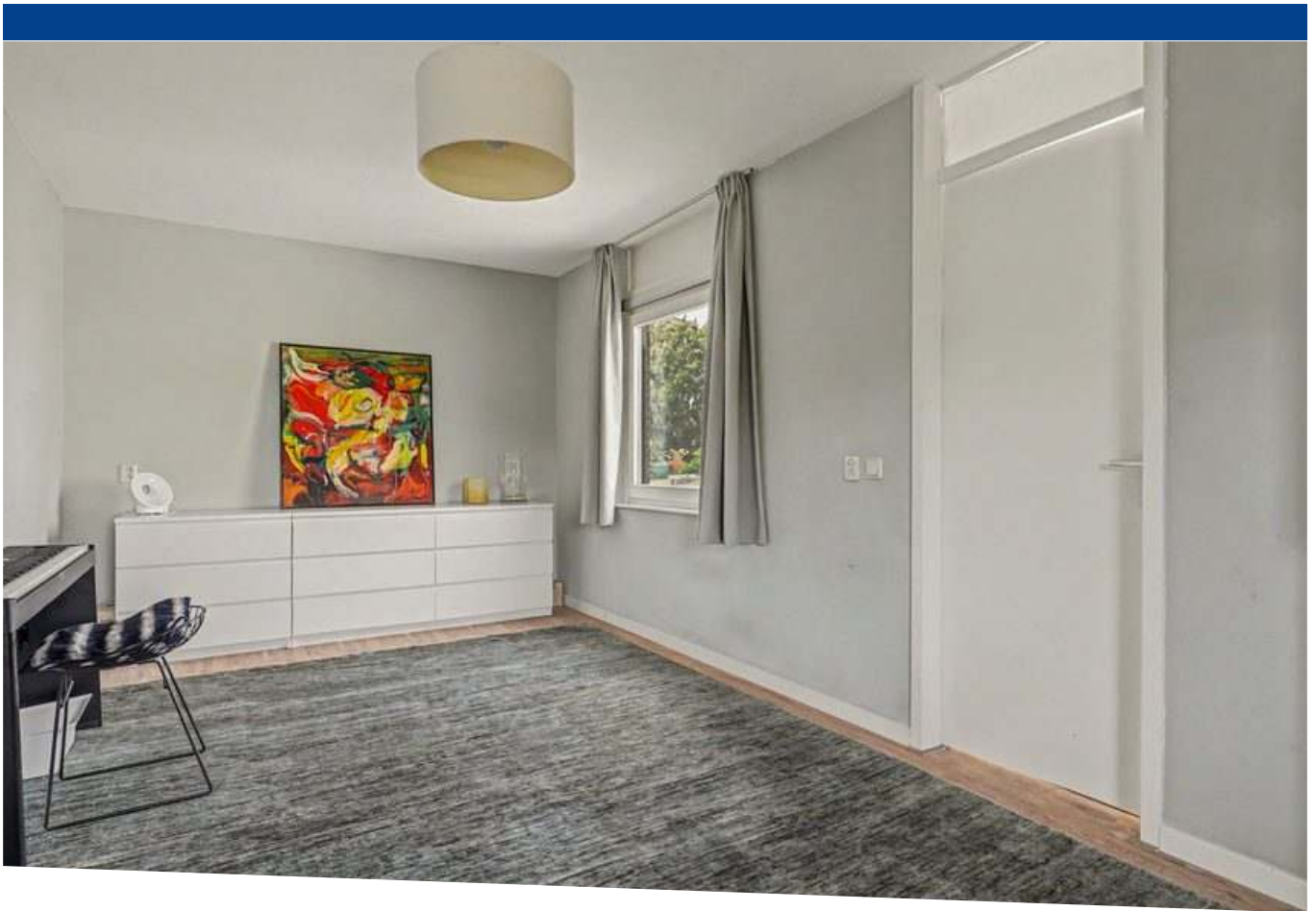


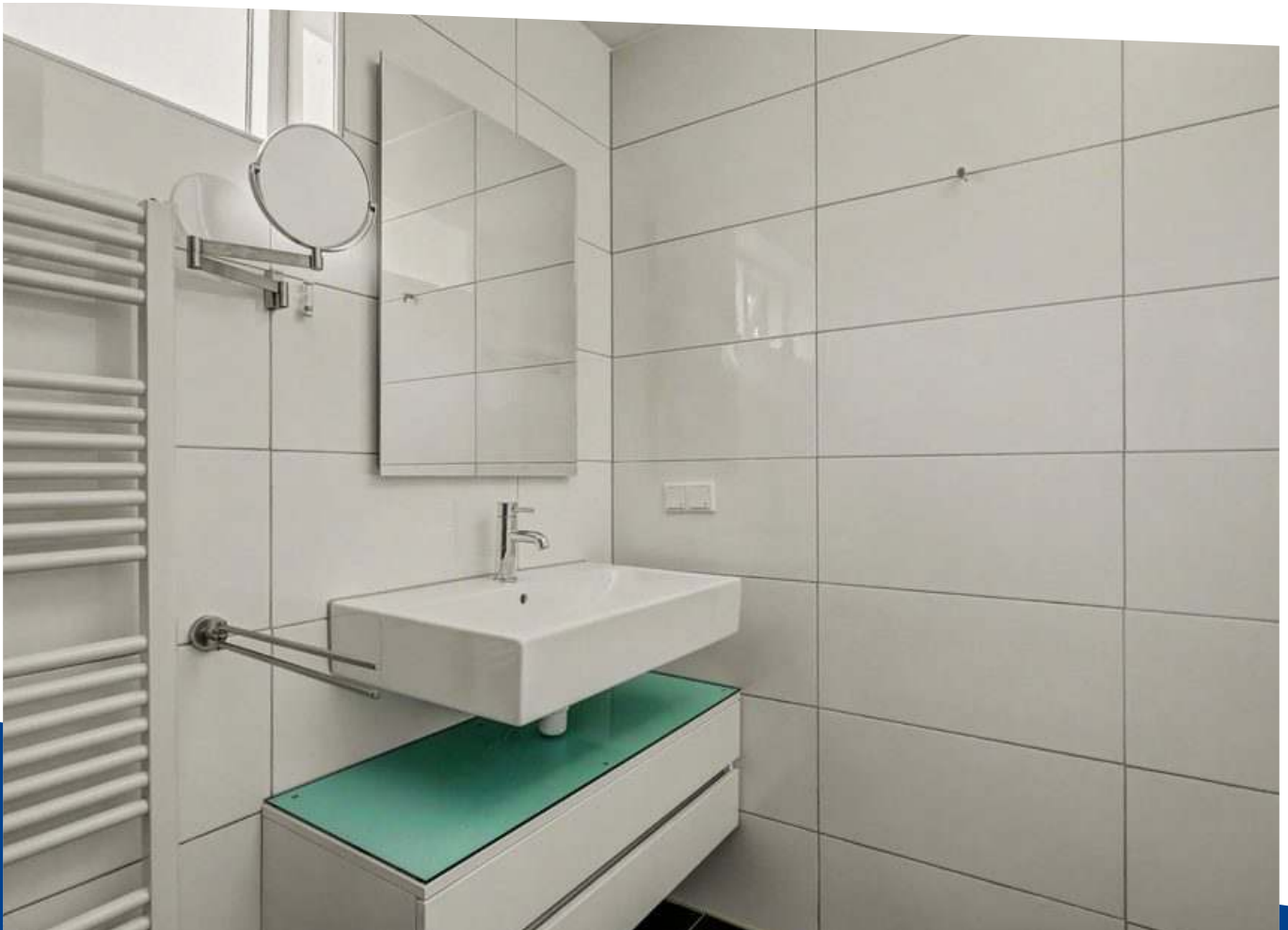
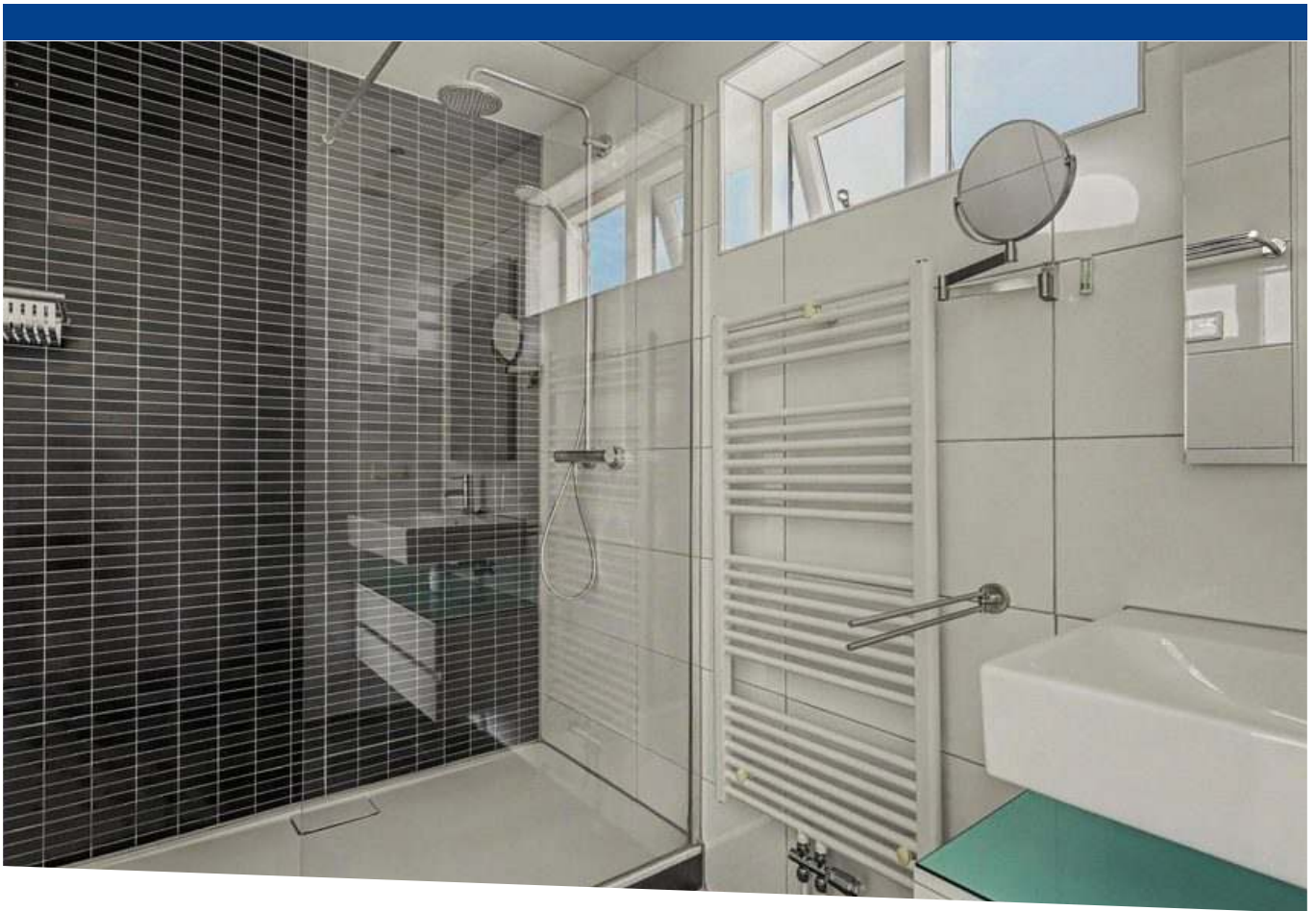


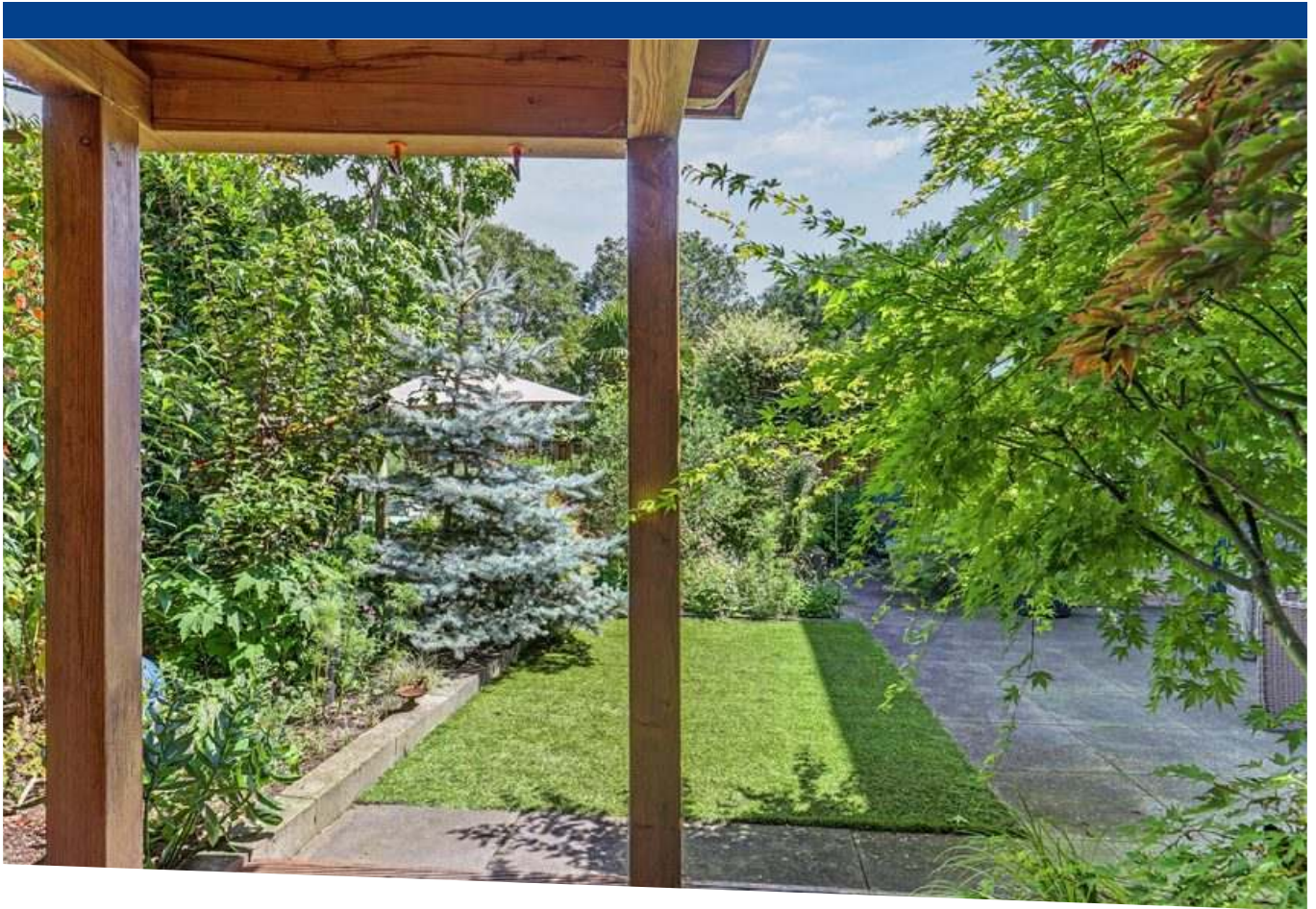


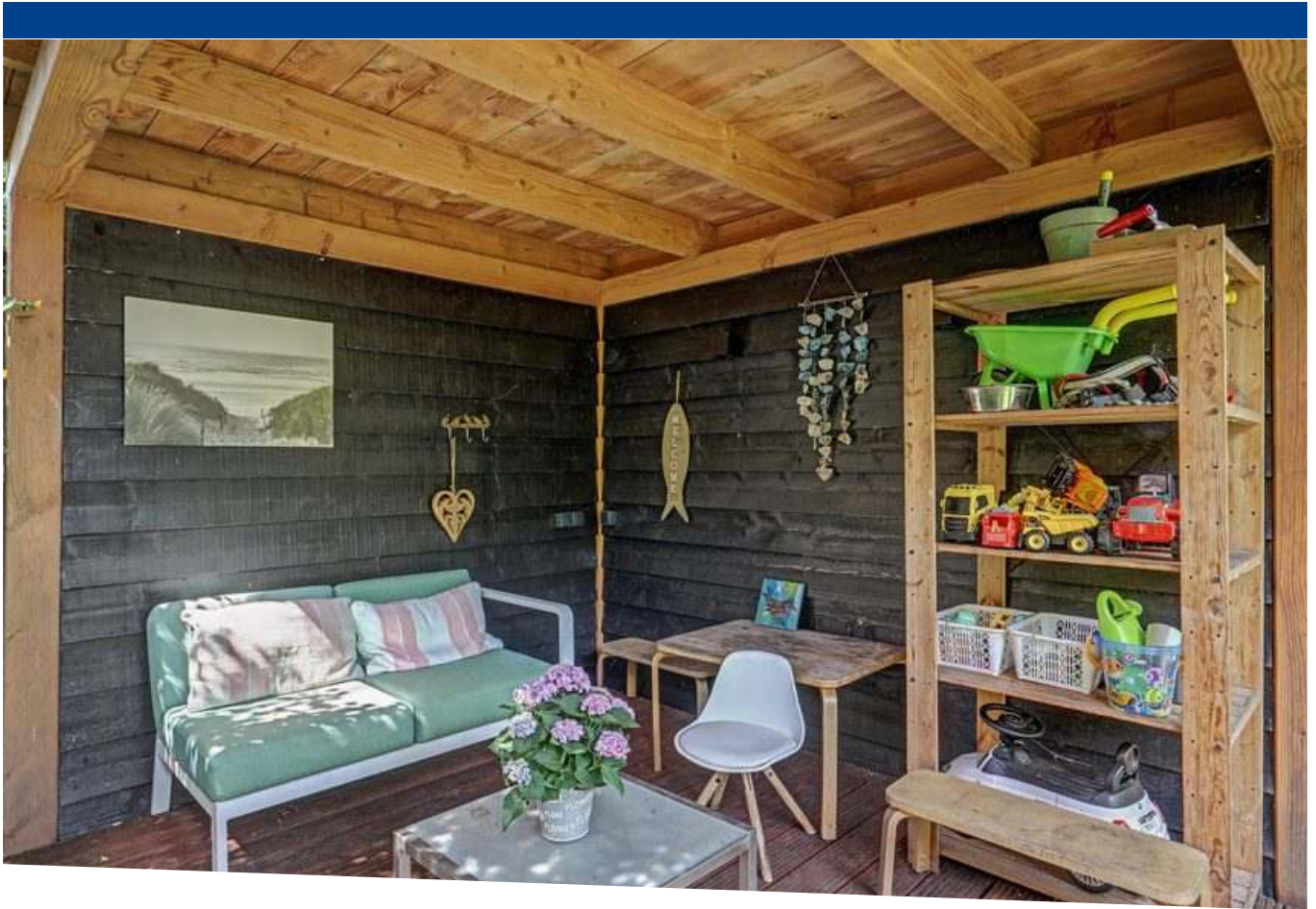


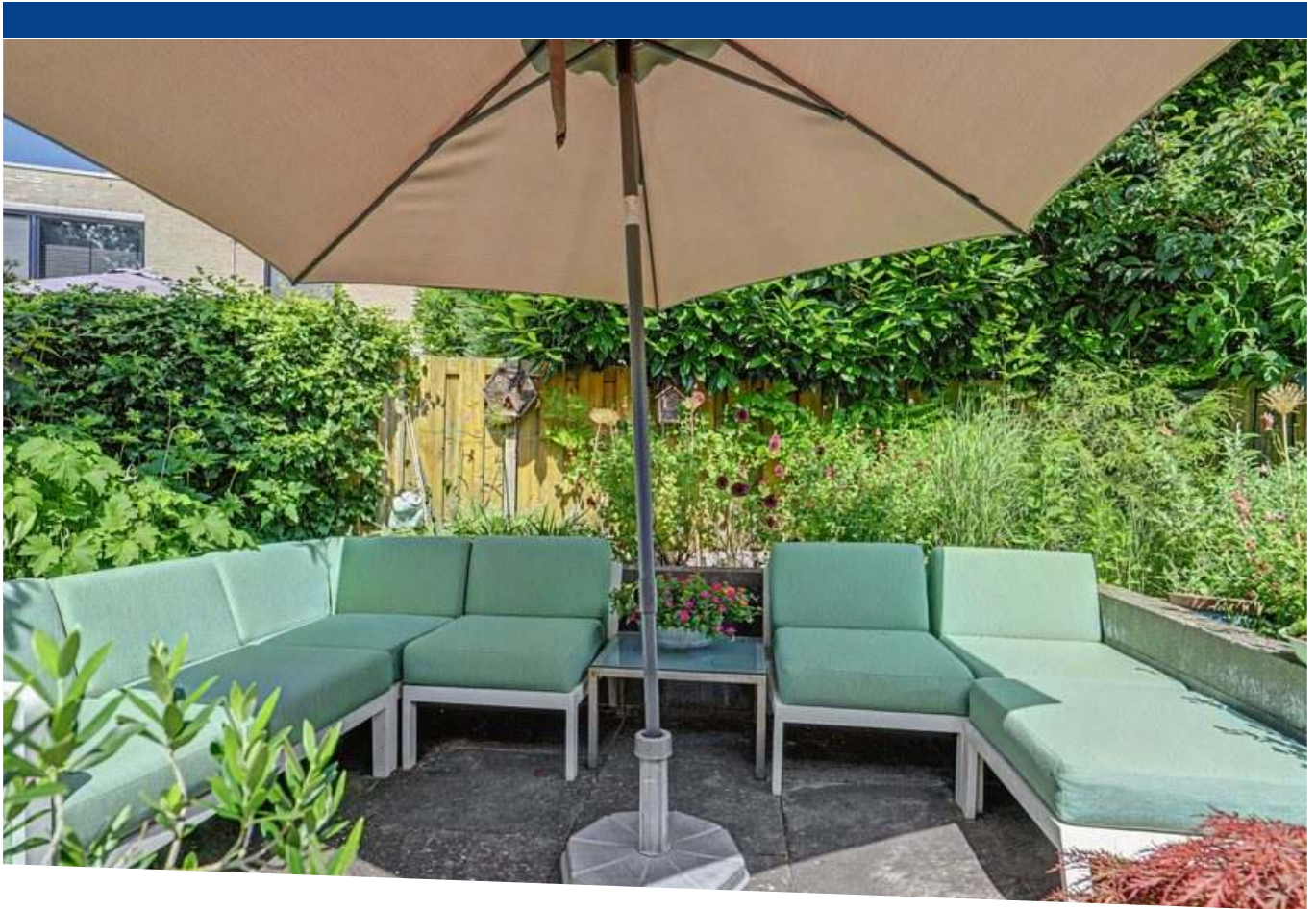


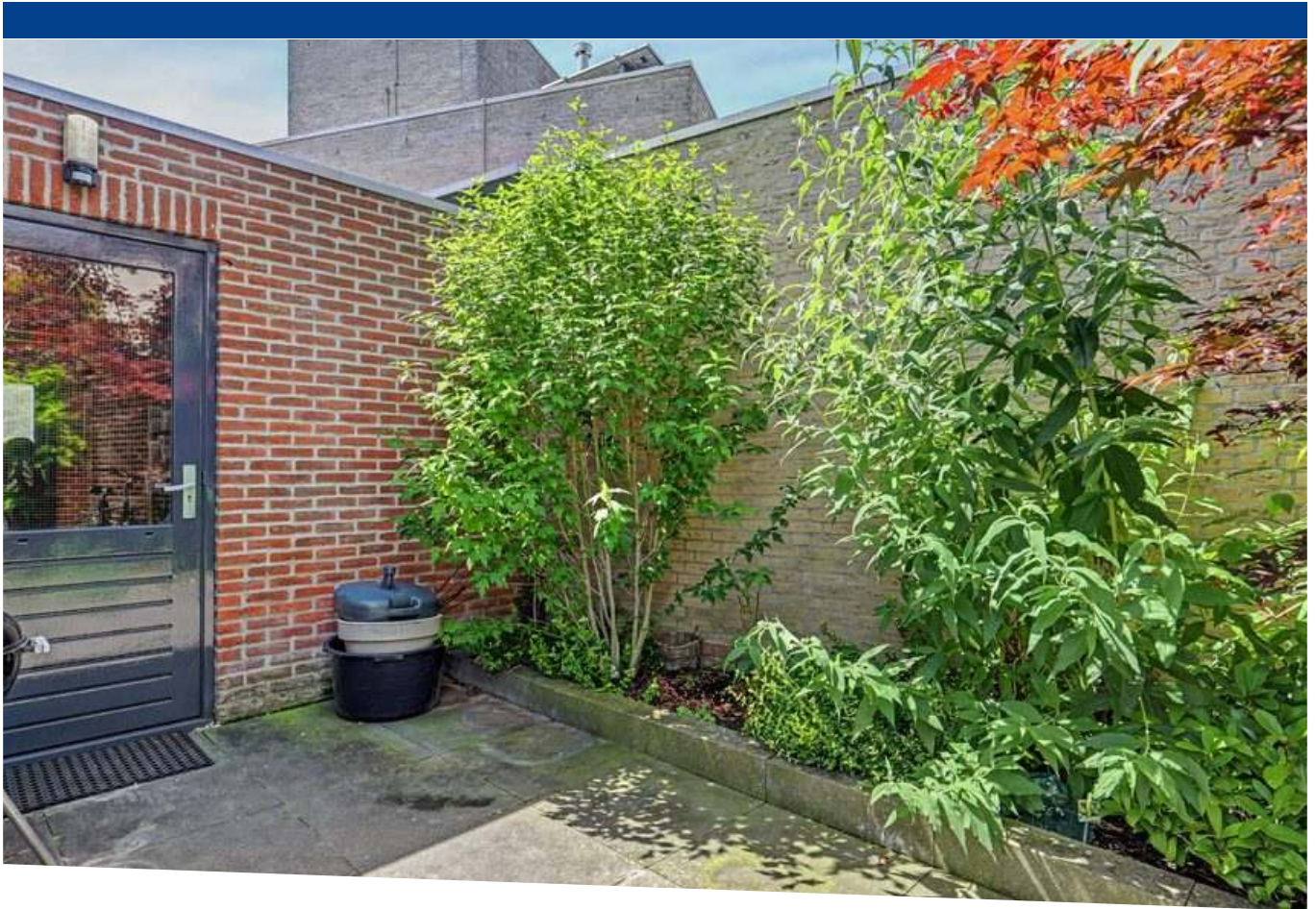




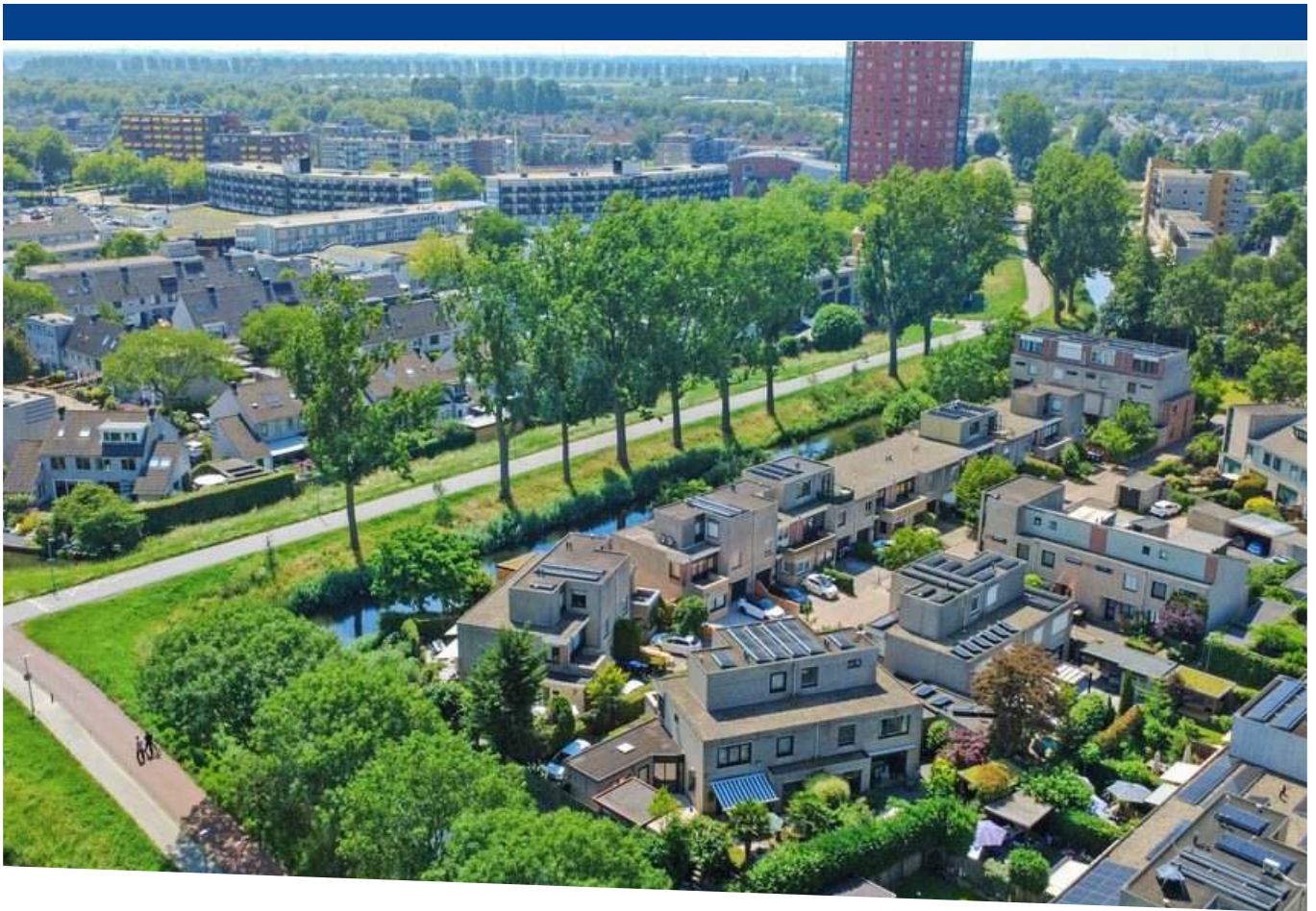












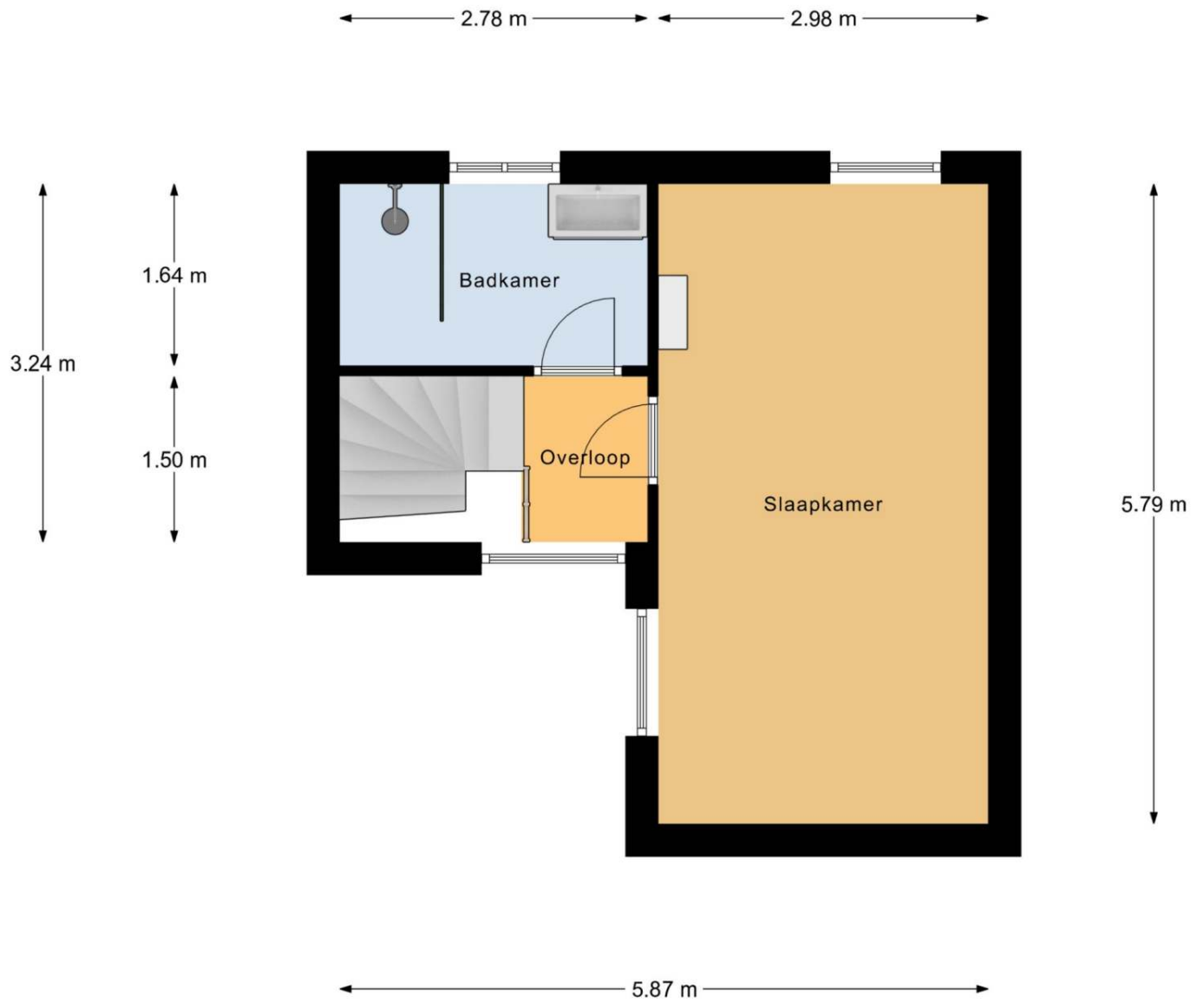




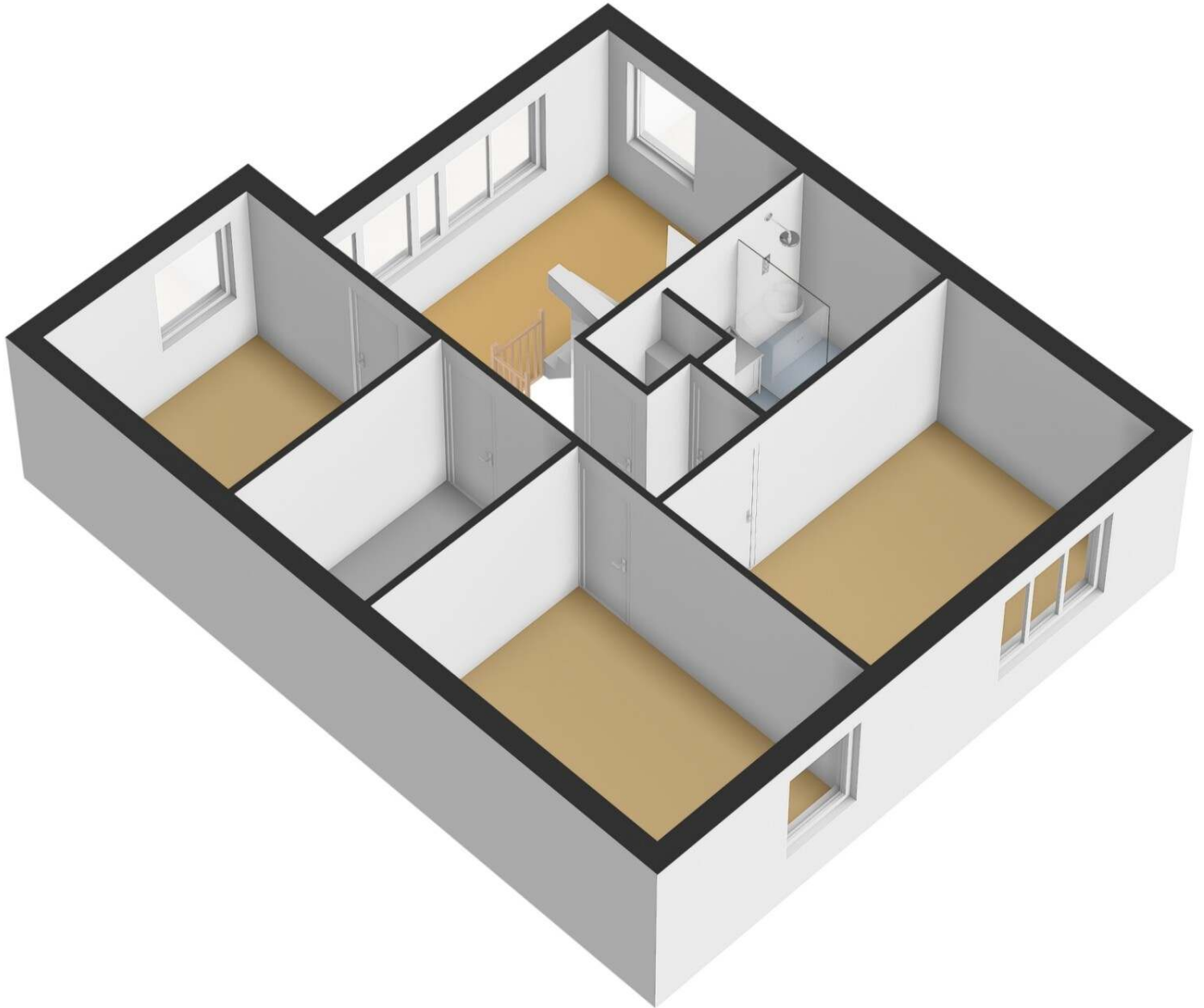
Plattegronden

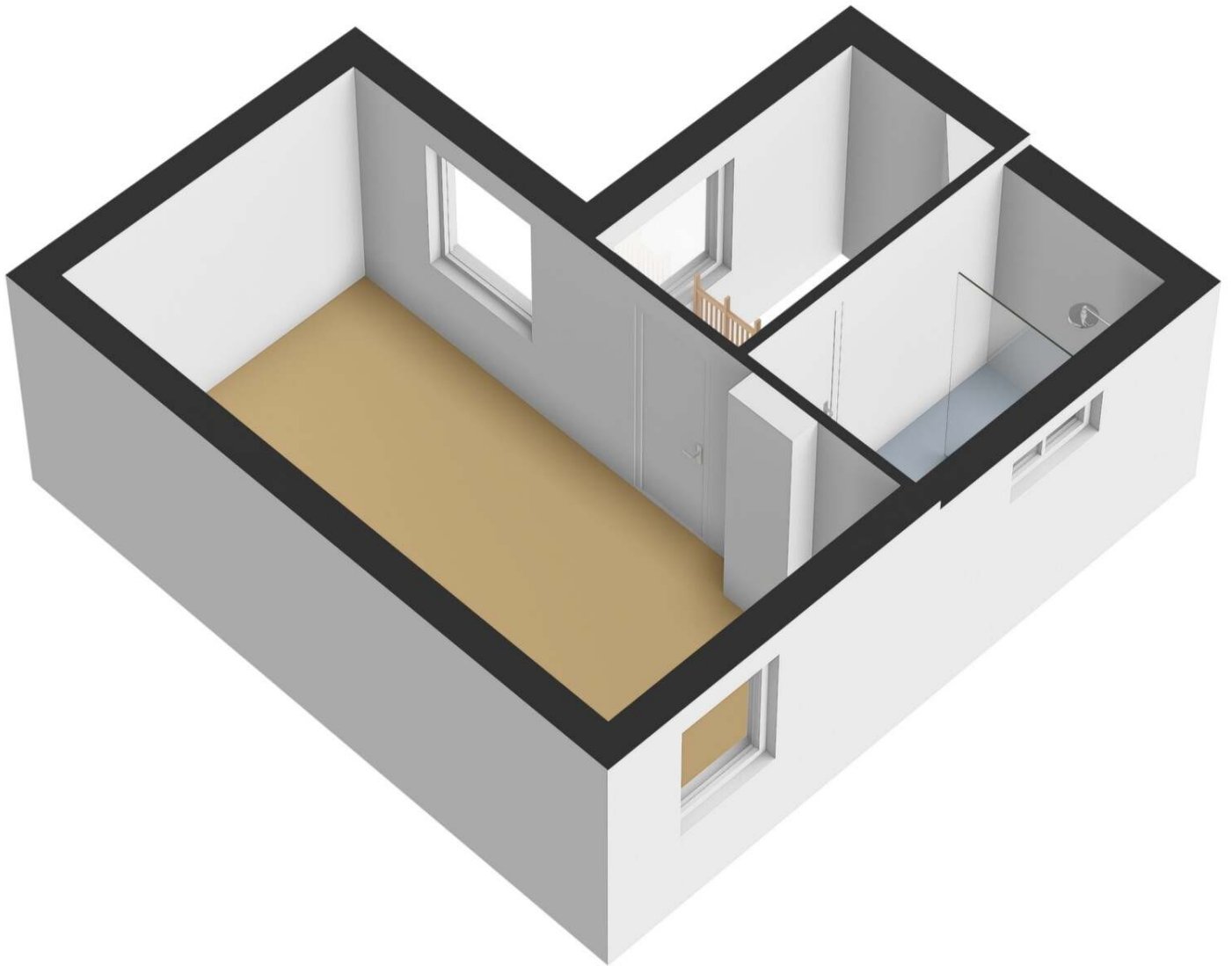


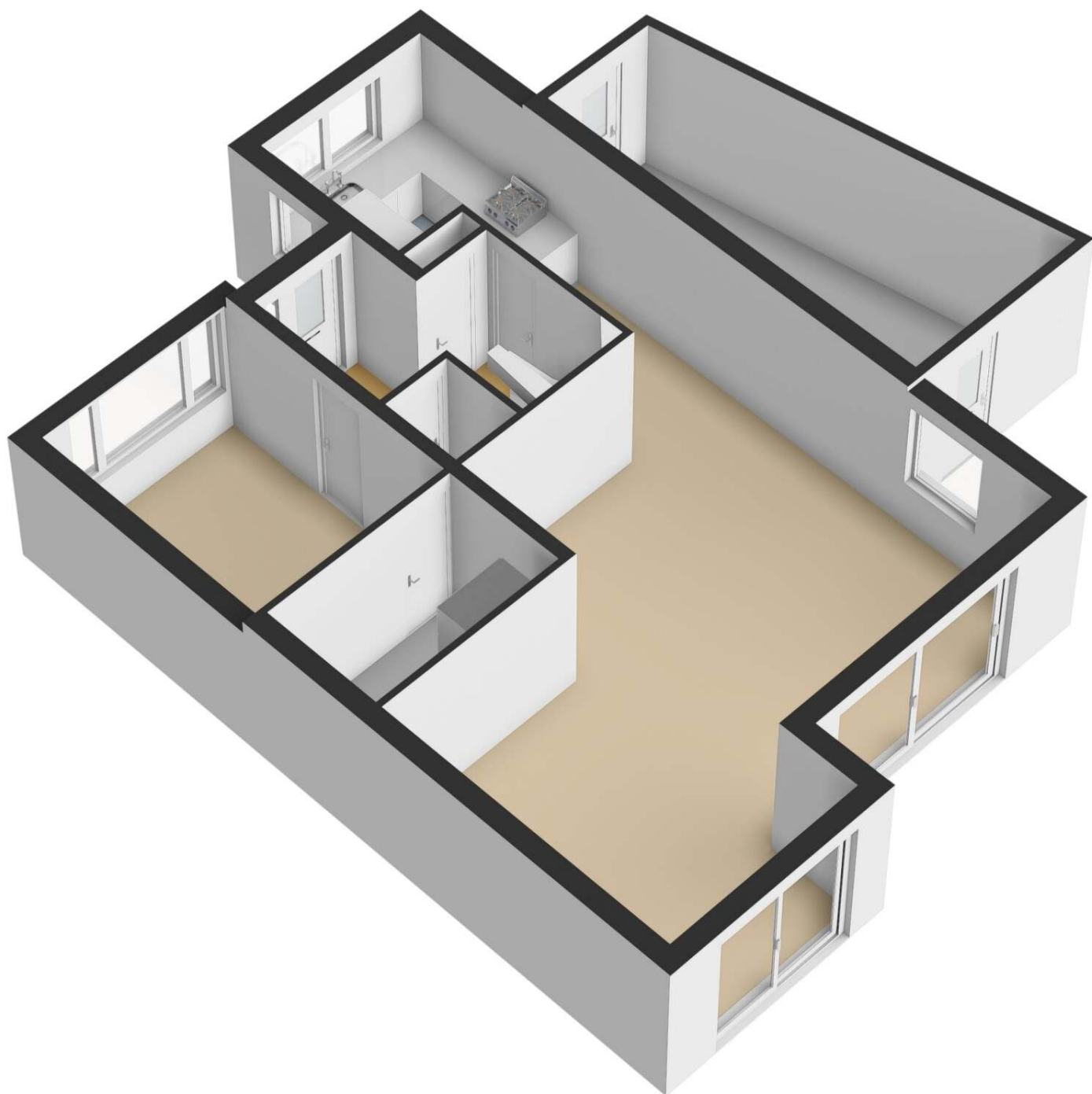
1e Verdieping



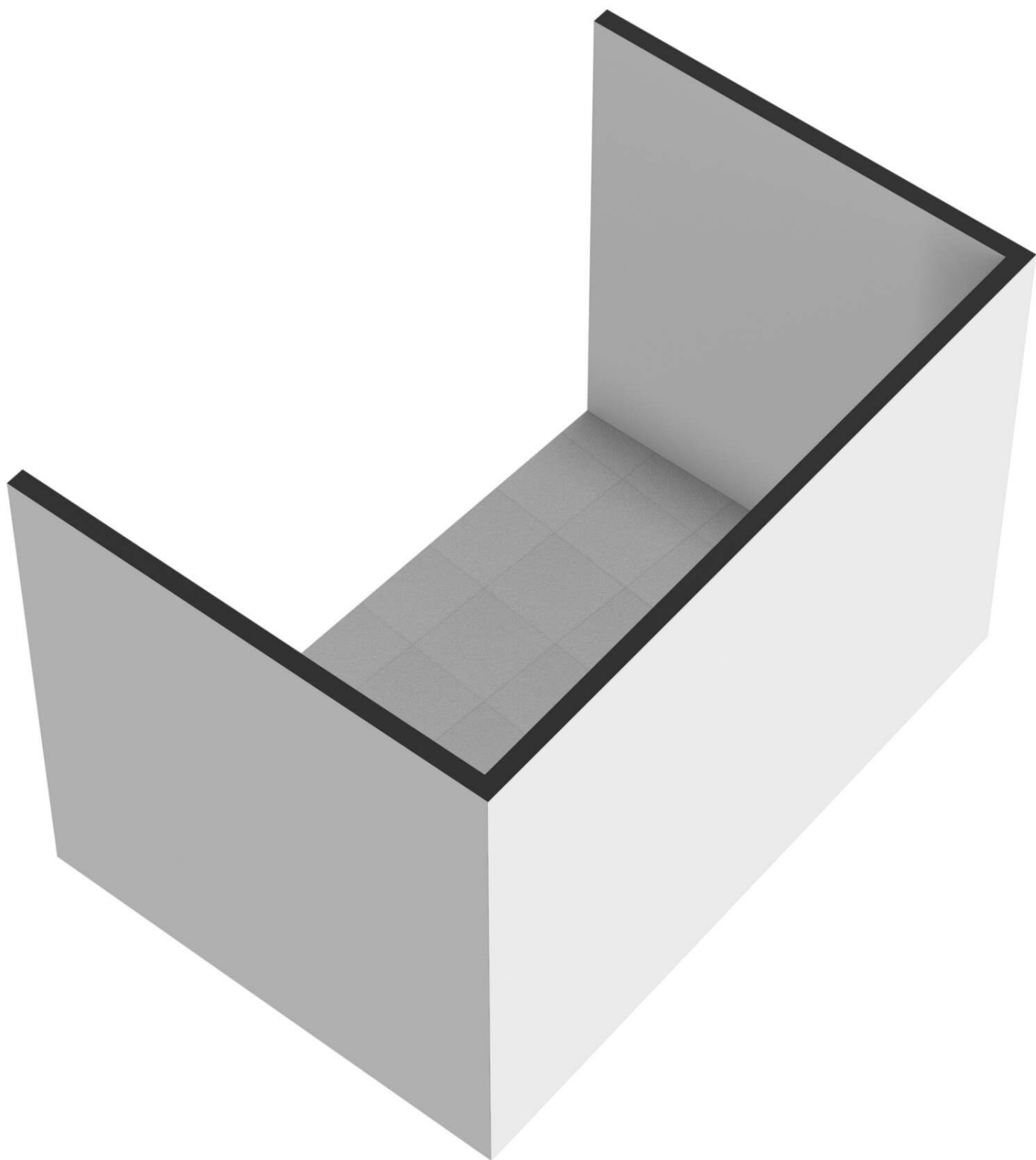
2e Verdieping













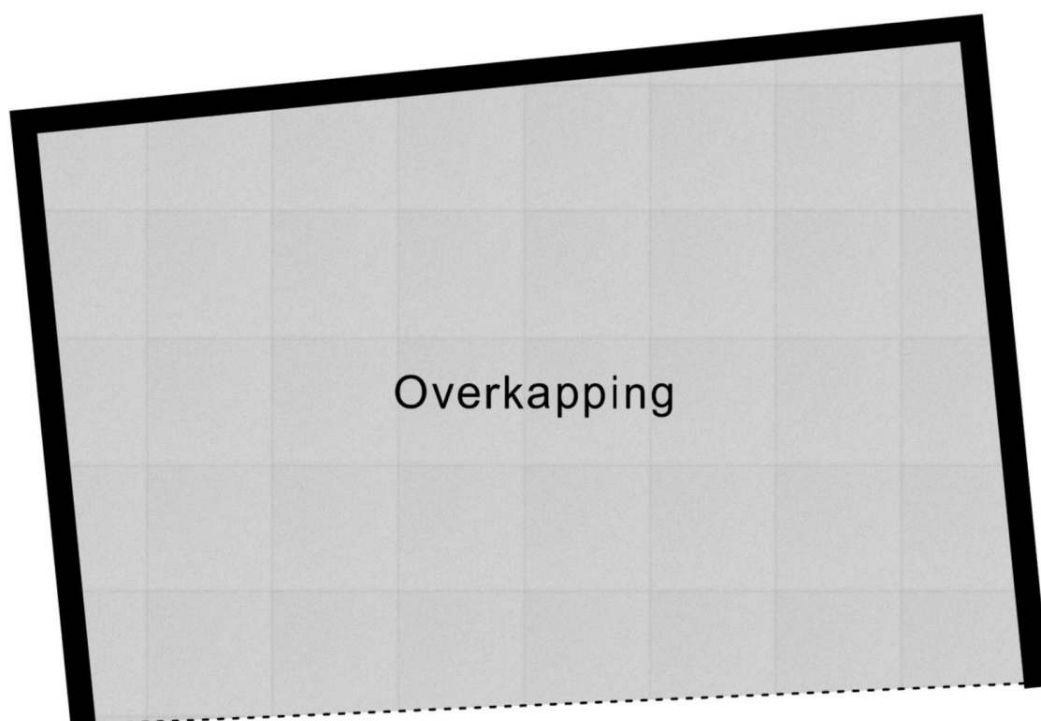
Begane Grond



Begane Grond Tuin



← 3.74 m →



↑
2.57 m
↓

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