



HOVENLAAN 77 | DORDRECHT

Vraagprijs: € 1.250.000 k.k.

www.hovenlaan77.nl



Hovenlaan 77, Dordrecht

Wonen op een landgoed aan de Hovenlaan 77 te Dordrecht.

Exclusief royaal penthouse op Landgoed De Hoven – wonen met volop privacy, licht en uitzicht!

Een penthouse zoals een penthouse bedoeld is. Royaal van formaat, hoogwaardig afgewerkt, verrassend licht en met een heerlijk gevoel van ruimte en vrijheid met bovendien nog 2 eigen parkeerplaatsen. Dit bijzondere penthouse op het geliefde 'Landgoed De Hoven' combineert luxe en comfort met een warme, stijlvolle sfeer. En dan is er natuurlijk het fantastische uitzicht in het groen over de recreatiegebieden van de Biesbosch.

Met circa 238 m² woonoppervlak, een schitterende living van circa 60 m² en een zonnig dakterras van maar liefst circa 50 m² is dit een woning die niet alleen indruk maakt, maar vooral uitnodigt om er volop van te genieten.

Wonen op niveau

Vanaf het moment dat u binnenkomt, voelt u dat dit geen doorsnee woning is. De royale entree met grote lichtkoepel geeft direct een gevoel van ruimte en licht. De hoge plafonds, strakke wand- en plafondafwerking en de prachtige licht eiken lamelparket vormen samen een rustige en eigentijdse basis.

De woning is met veel aandacht voor kwaliteit en comfort afgewerkt. Zo beschikt het penthouse over vloerverwarming, geïntegreerde airconditioning en hoogwaardige materialen en installaties. Alles klopt, zonder dat het overdreven aanvoelt.

Een living om in te leven

De indrukwekkende living van circa 60 m² vormt het hart van de woning. Hier komen ruimte, licht en uitzicht op een bijzondere manier samen. De moderne design gashaard vormt een sfeervol middelpunt tussen het royale zit- en eetgedeelte.

Via maar liefst drie dubbele openslaande deuren loopt de living bijna vanzelf over in het spectaculaire dakterras. Zet de deuren open en binnen en buiten worden één geheel. Een plek voor lange zomerse avonden, een goed glas wijn met vrienden of juist een rustig moment met een kop koffie en het weidse uitzicht voor u.

Luxe woonkeuken



De open Siematic keuken is een echte blikvanger en sluit prachtig aan op de living. De keuken is uitgevoerd in een luxe U-vorm met natuurstenen werkblad en composiet spoelbak en beschikt over hoogwaardige inbouwapparatuur van Miele, Liebherr en Atag. Een Quooker en Quooker Cube, inductiekookplaat, vaatwasser, grote koelkast, combi oven/magnetron, warmhoudlade en unieke stoomoven maken deze keuken compleet. De royale kasten en praktische laden bieden volop bergruimte. Bijzonder fraai is de manier waarop de keuken overgaat in de stijlvolle roestvrijstalen bar.

Dankzij de lichtkoepel valt ook hier volop natuurlijk licht naar binnen.

Een master bedroom met allure

De master bedroom van circa 28 m², inclusief ingebouwde walk-in closet, is zonder twijfel een van de bijzondere ruimtes van het penthouse. De kamer beschikt over twee entrees en een royale walk-in closet. Een fraaie vaste kastenwand biedt tevens volop opbergruimte. Dankzij de vele hoge ramen valt het daglicht hier prachtig naar binnen en geniet u vanuit de slaapkamer van een weids uitzicht. De ruimte voelt royaal, rustig en bijzonder privé.

Twee design badkamers

Het penthouse beschikt over twee moderne design badkamers, waardoor comfort en privacy vanzelfsprekend zijn.

De eerste badkamer behorende bij de master-bedroom is voorzien van een royale inloofdouche, een natuurstenen wastafelblad met twee wastafels en een brede spiegel. Een grote lichtkoepel zorgt voor een prettige, natuurlijke lichtinval.

De tweede badkamer heeft iets heel speciaals: hier vindt u naast een royale inloofdouche en wastafel een eigen infraroodsauna. Een heerlijke plek om na een lange dag volledig tot rust te komen.

Nog twee kamers, alle vrijheid voor uw eigen invulling

Naast de master bedroom beschikt het penthouse over een tweede slaapkamer van circa 17 m², voorzien van een Frans balkon.

Daarnaast is er een royale kamer thans in gebruik als kantoorruimte van circa 17 m², die ook uitstekend als derde slaapkamer kan worden gebruikt. Vanuit deze kamer is bovendien rechtstreeks het royale dakterras bereikbaar.

Een ideale ruimte voor wie thuis wil werken, een hobbyruimte zoekt of simpelweg behoefte heeft aan een extra slaapkamer.

Het prachtige dakterras: misschien wel de mooiste plek van allemaal.

Het absolute buitenjuweel van dit penthouse is het circa 50 m² grote dakterras.



Een heerlijk ruime plek met een schitterend en weids uitzicht. In de ochtend geniet u hier in alle rust van de eerste zonnestralen met een kop koffie. Later op de dag verandert het terras in een fijne plek voor lunch, borrel of diner. En wanneer de avond valt, is het heerlijk om hier met een glas wijn de dag af te sluiten.

Een oase van rust en privacy, hoog boven het groen en met de Biesbosch aan de horizon.

Praktisch én compleet

Ook achter de schermen is aan alles gedacht. Het penthouse beschikt over een royale inpandige berging van circa 10 m², bereikbaar vanuit zowel de woning als de centrale hal. Hier bevinden zich onder andere de uitgebreide meterkast, cv-installatie en vloerverwarmingsinstallatie. In de ondergrondse parkeergarage beschikt u over twee eigen parkeerplaatsen en een eigen berging. De garage is voorzien van een verwarmde hellingbaan. Voor uw elektrische auto en fietsen is een 1-fase oplaadpunt aanwezig op uw eigen parkeerplaats.

Wonen op Landgoed De Hoven

De ligging maakt dit penthouse extra bijzonder. Landgoed De Hoven is een kleinschalig en verzorgd appartementencomplex uit 2008, gelegen in een groene en rustige omgeving. De entree van het landgoed wordt gemarkeerd door een brug met toegangspoort. Voor uw veiligheid sluit deze poort van 21.00u tot 06.00 u. Eenmaal binnen wacht een fraaie binnentuin, aangelegd in de sfeer van een klassieke Engelse landschapstuin.

Tegelijkertijd is de stad dichtbij. De gezellige oude dorpskern van Dubbeldam ligt op fietsafstand en de Hollandse Biesbosch bevindt zich praktisch in de achtertuin. Wandelen, fietsen, recreëren of juist genieten van de rust: het kan hier allemaal.

Natuurlijk zijn de circa 238 m² woonoppervlak en het royale dakterras indrukwekkend. Maar het is vooral de combinatie van ruimte, licht, hoogwaardige afwerking, privacy, comfort en het vrije uitzicht die dit penthouse zo bijzonder maakt.

Een plek waar luxe vanzelfsprekend is, maar waar het bovenal heerlijk thuiskomen is. Wij laten u dit bijzondere penthouse graag zelf ervaren en nodigen u van harte uit om de ruimte, sfeer en het prachtige uitzicht tijdens een bezichtiging te komen beleven.



Bijzonderheden/kenmerken:

- Bouwjaar 2008;
- Energielabel A;
- Circa 238 m² woonoppervlak;
- Ingebouwde airconditioning;
- Eigen berging onder het complex;
- Twee eigen parkeerplaatsen in de afgesloten parkeergarage;
- Oplaadpunt (1 fase) voor elektrische auto en fietsen;
- Lift aanwezig;
- Kleinschalig appartementencomplex op Landgoed De Hoven;
- Fraaie, parkachtige binnentuin in Engelse landschapsstijl;
- Oude dorpskern van Dubbeldam op fietsafstand;
- De koper zal gevraagd worden een bankgarantie/waarborgsom te stellen ter grootte van 10% van de koopsom;
- Bijdrage VvE per maand € 426,-- en per kwartaal € 180,-- voor de mandeligheid, het gezamenlijke landgoed De Hoven.
- Oplevering in overleg. Bij voorkeur eind april 2027.

ONZE TIP

Aankopen? Schakel uw eigen NVM-aankoopmakelaar in! Uw NVM-aankoopmakelaar komt op voor uw belang en bespaart u veel tijd, geld en zorgen. Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars vindt u 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	€ 1.250.000 k.k.
Status	Beschikbaar
Aanvaarding	In overleg
Bijdrage VVE	€ 426,00 per maand

Bouw

Soort appartement	Penthouse
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	2008

Oppervlakte en Inhoud

Woonoppervlakte	238 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	8 m ²
Externe Bergruimte	8 m ²
Overige inpandige ruimte	50 m ²
Inhoud	847 m ³

Indeling

Aantal kamers	4 (3 slaapkamers)
Aantal badkamers	2 badkamers en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	2 inloopdouches, 1 sauna, 1 wastafel, 2 wastafelmeubels en 1 dubbele wastafel
Aantal woonlagen	1 woonlaag
Voorzieningen	Airconditioning, buitenzonwering, frans balkon, lift, mechanische ventilatie en sauna

Energie

Definitief energielabel	
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Verwarming	Cv-ketel, gashaard en vloerverwarming gedeeltelijk
Warm water	Cv-ketel
Type ketel	Combiketel Intergas Extreme 36 CW5 gas gestookt uit 2023, eigendom

Kadastrale gegevens

Dubbeldam I 2403

Omvang

Eigendomssituatie

Dordrecht I 2403

Omvang

Eigendomssituatie

Appartementsrecht of complex

Volle eigendom

Appartementsrecht of complex

Volle eigendom

Buitenruimte

Ligging

Aan park, aan rustige weg, beschutte ligging, in bosrijke omgeving, in woonwijk en vrij uitzicht

Tuin

Geen tuin

Balkon/dakterras

Dakterras aanwezig

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid

Op afgesloten terrein, op eigen terrein, openbaar parkeren en parkeergarage

VVE Checklist

Inschrijving KvK

Ja

Jaarlijkse vergadering

Ja

Periodieke bijdrage

Ja (€ 426,00)

Reservefonds aanwezig

Ja

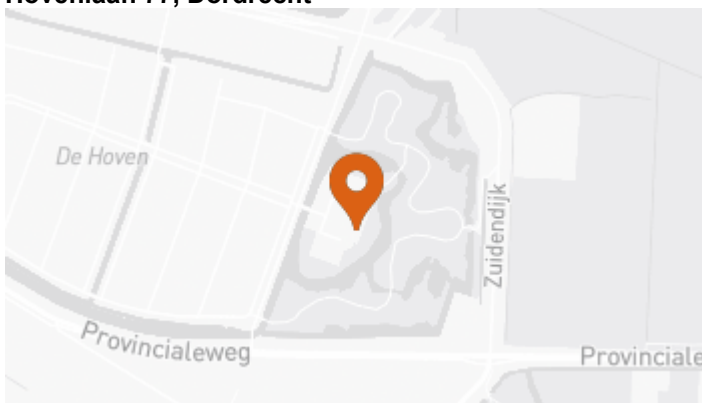
Onderhoudsplan

Ja

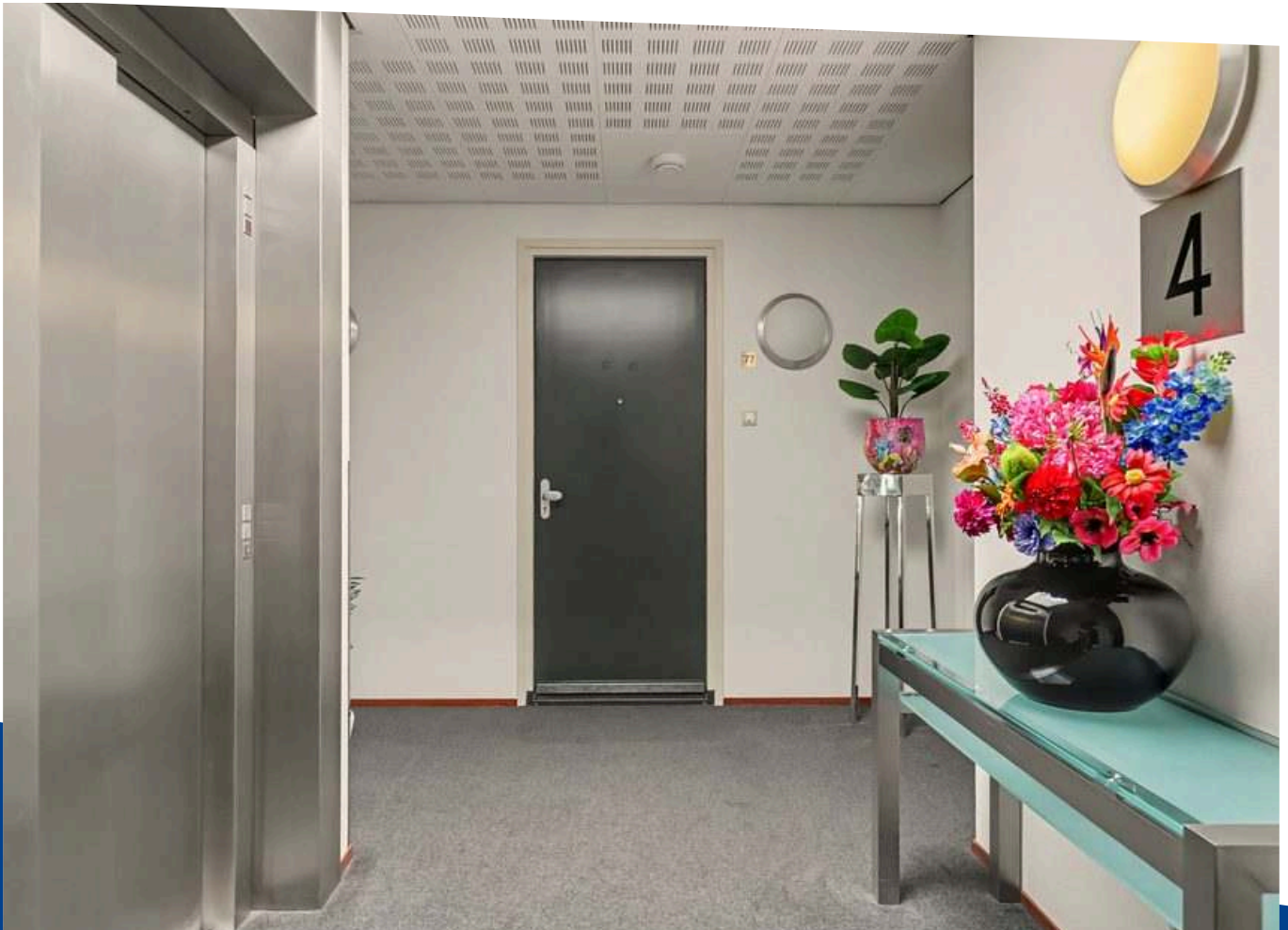
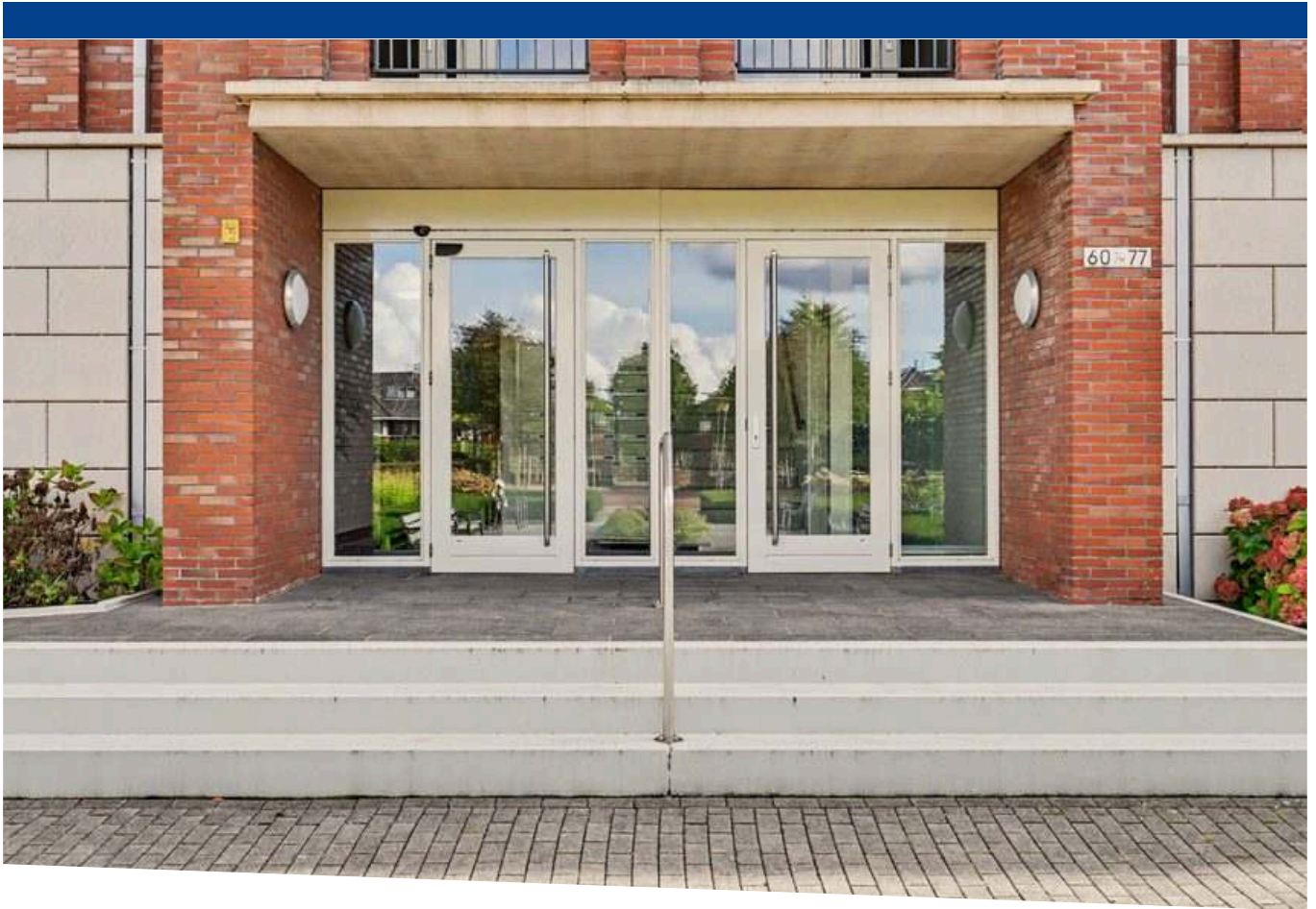
Opstalverzekering

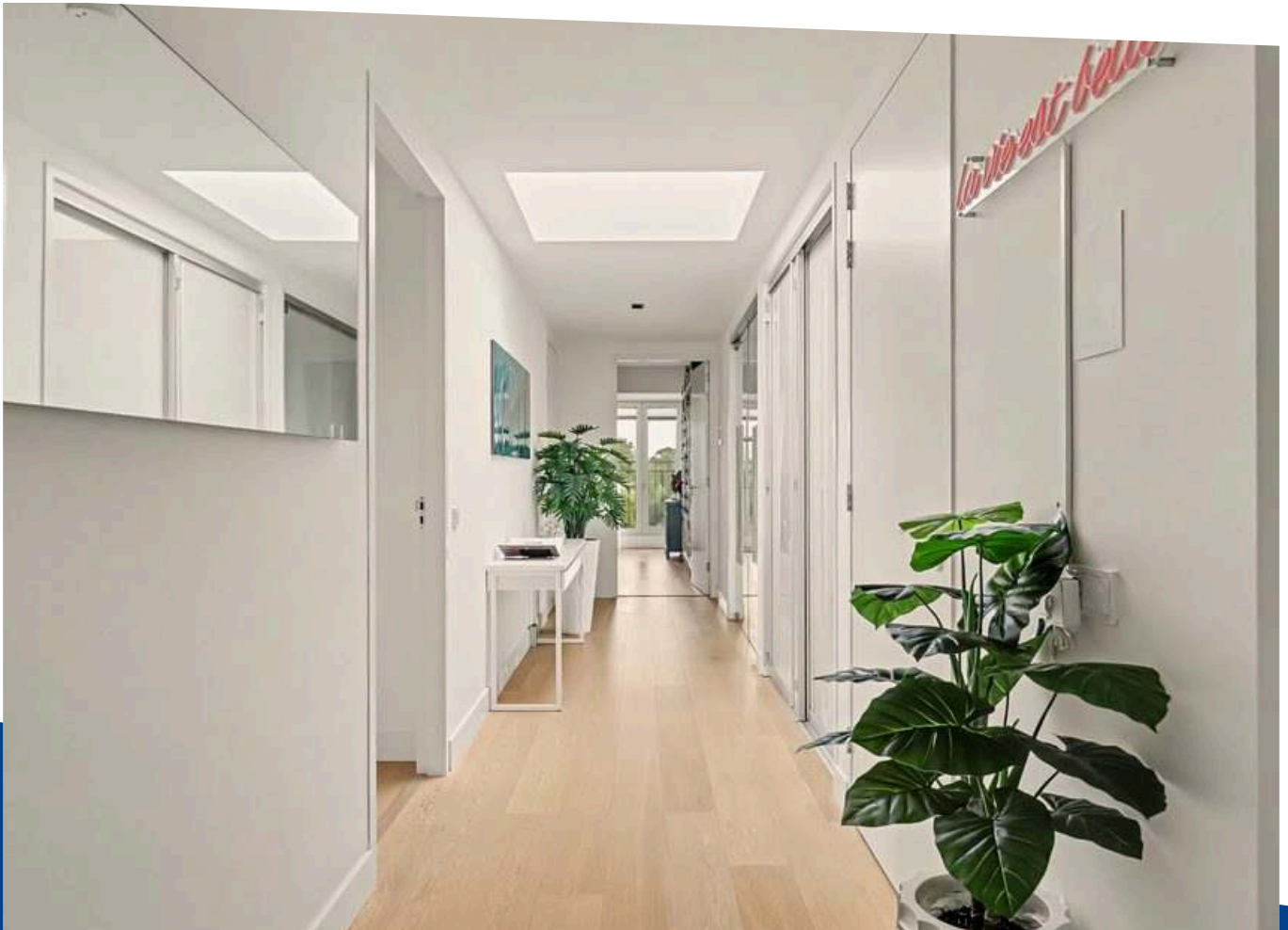
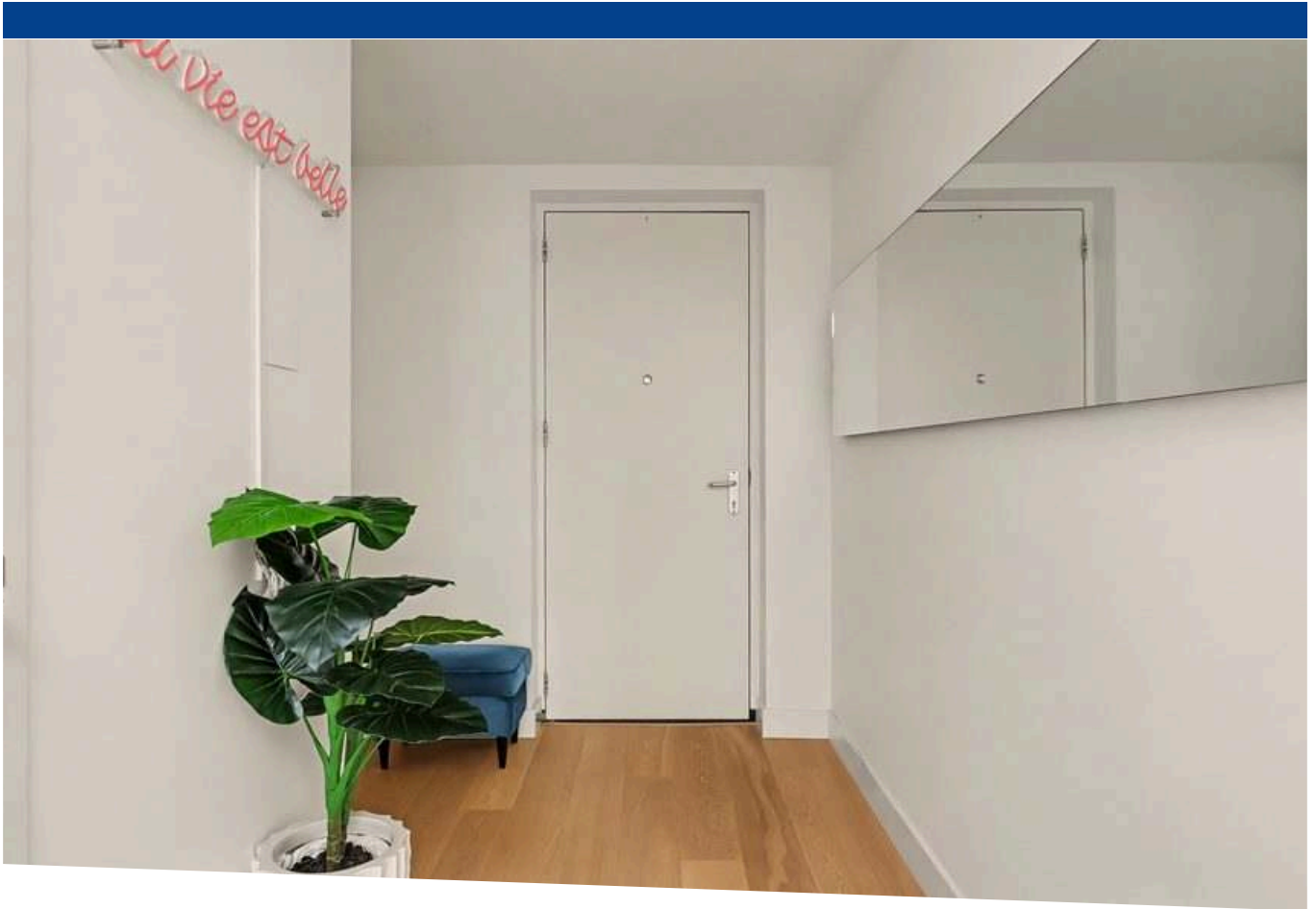
Ja

Hovenlaan 77, Dordrecht

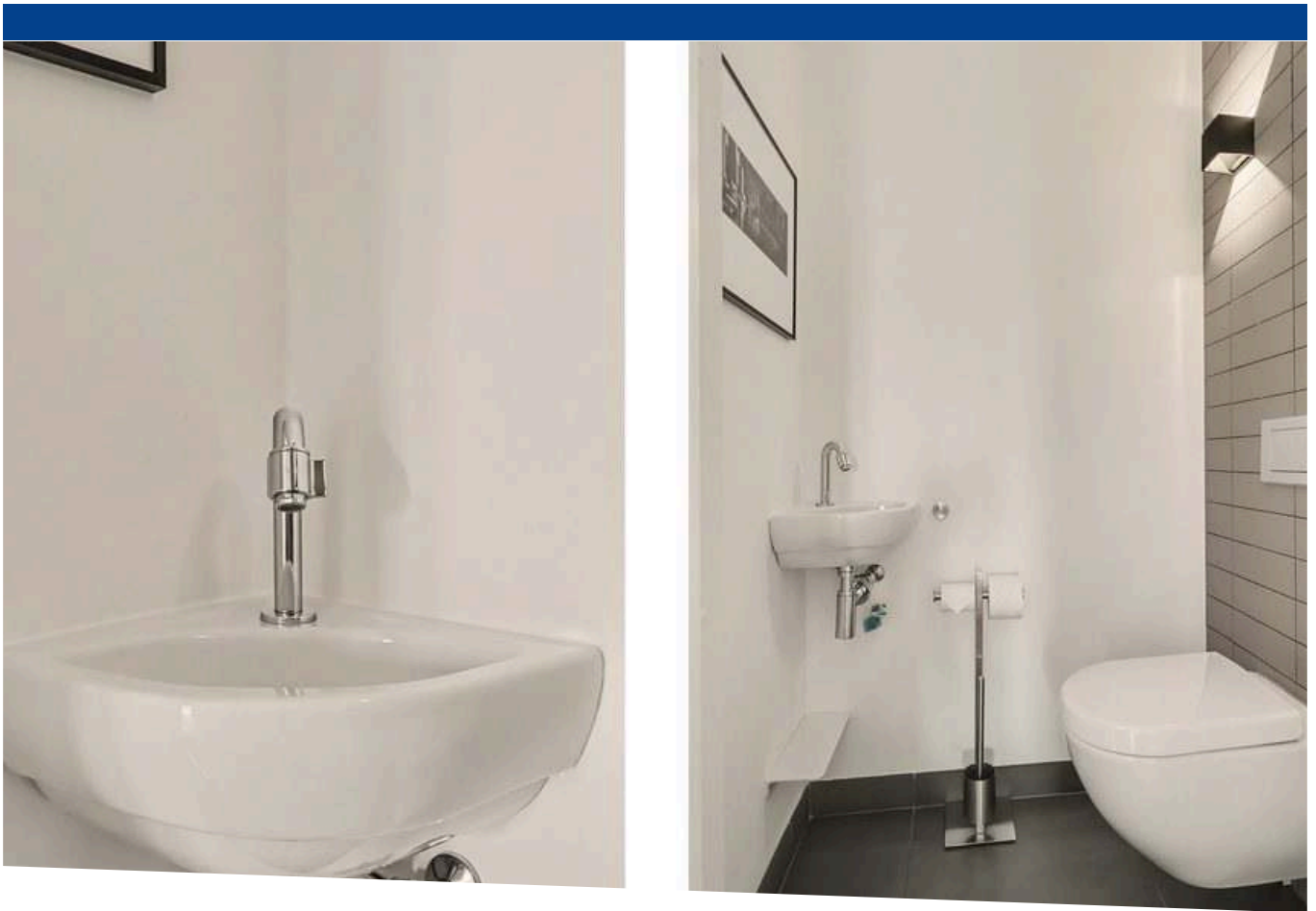


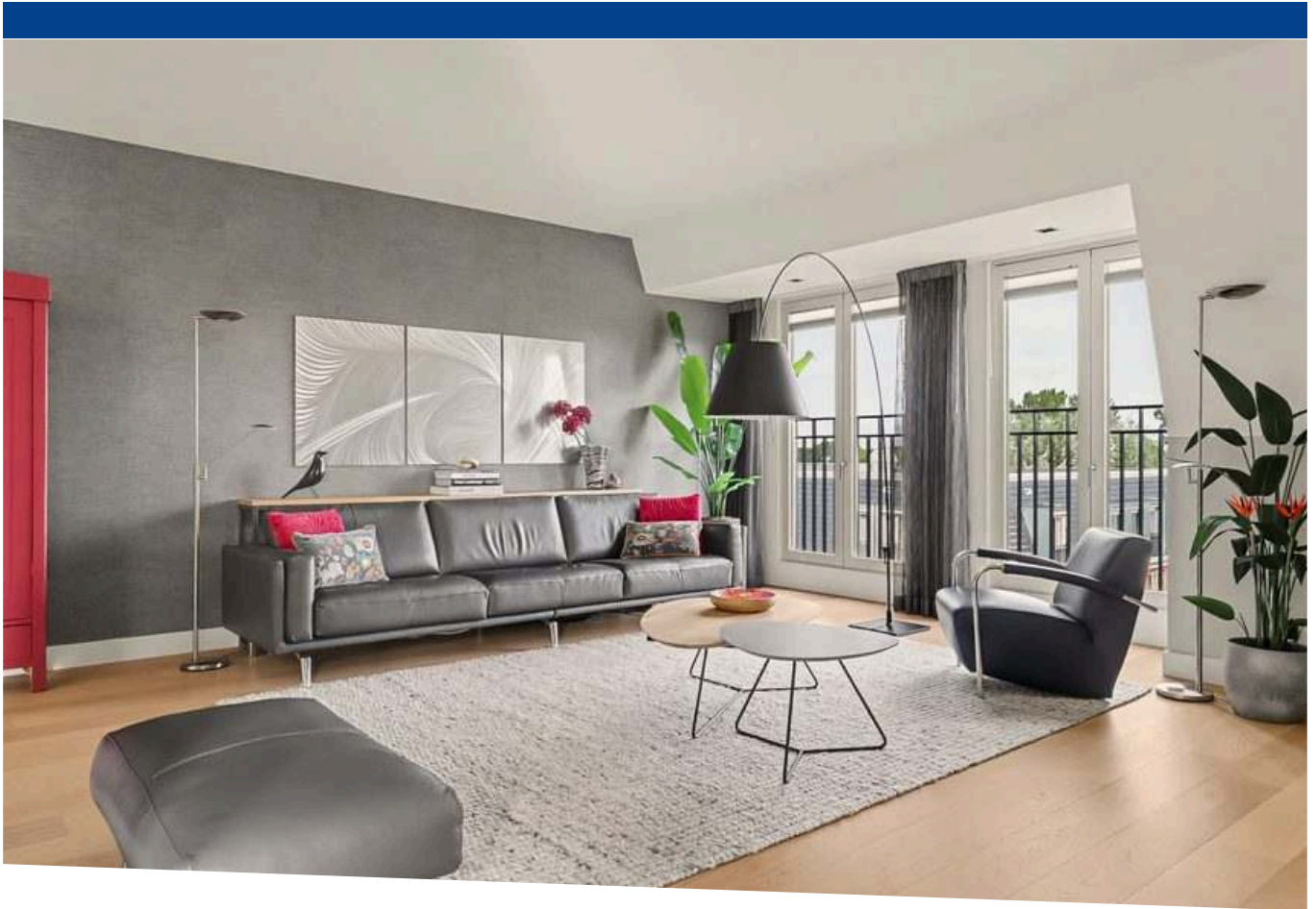


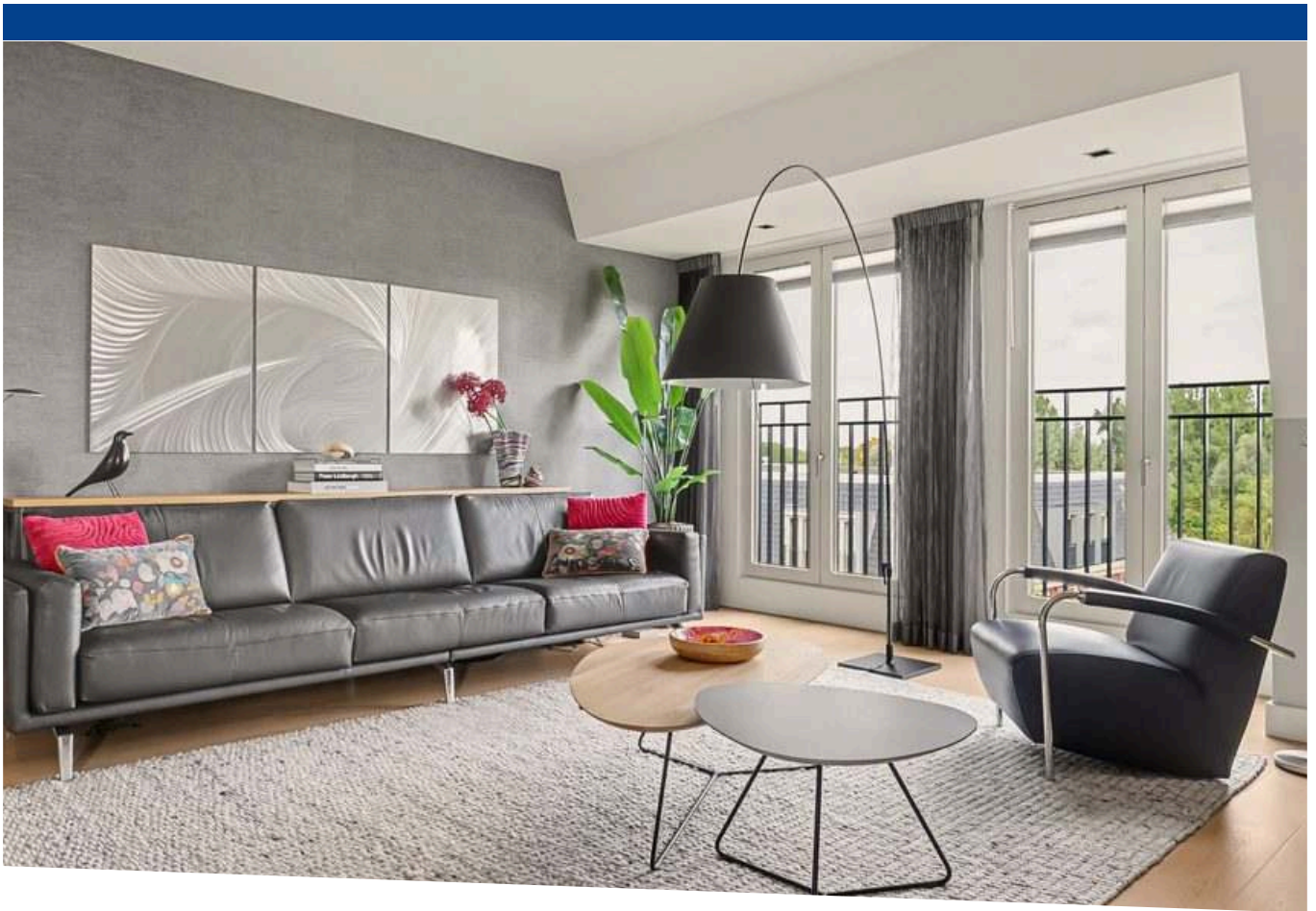


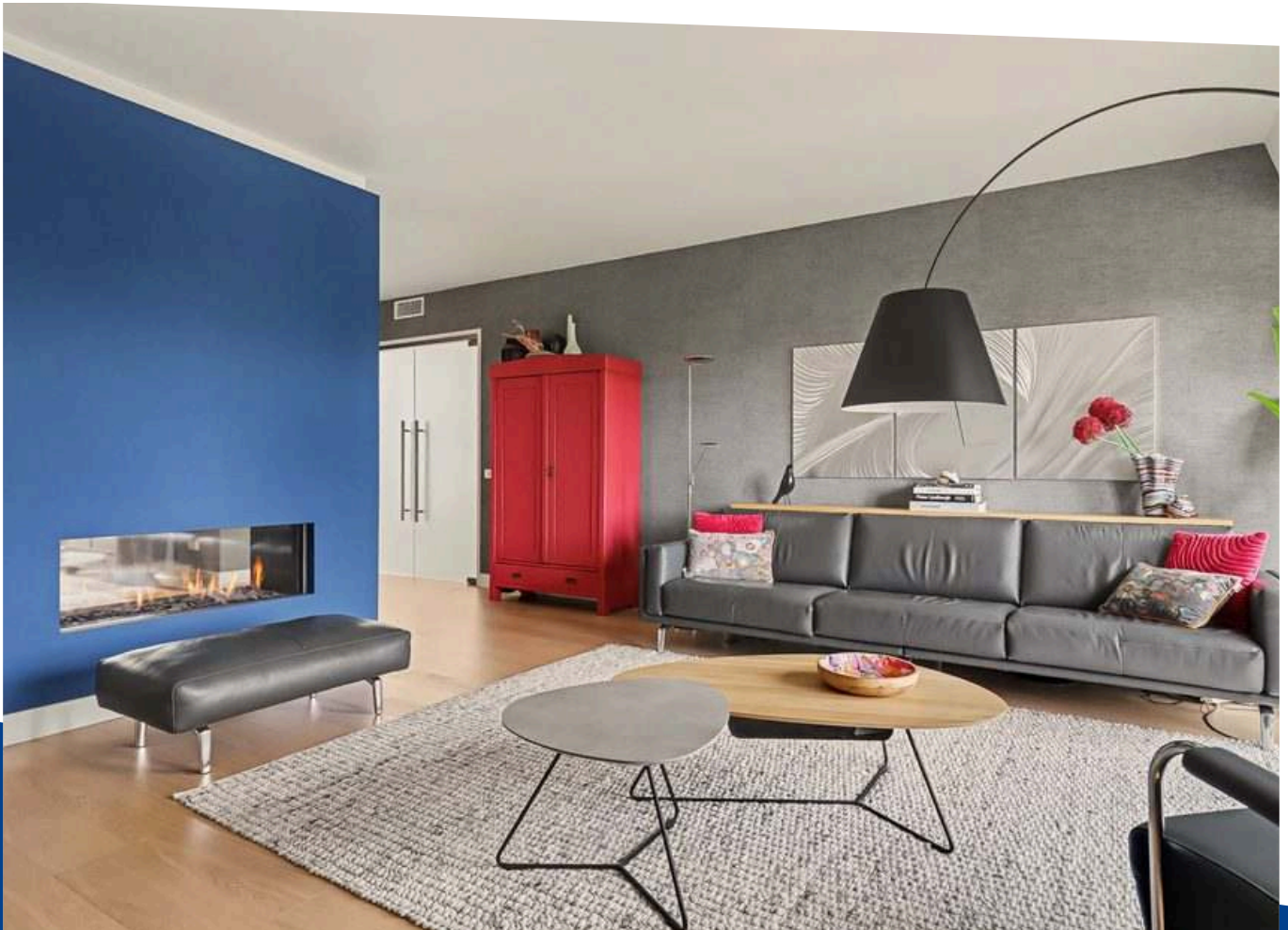
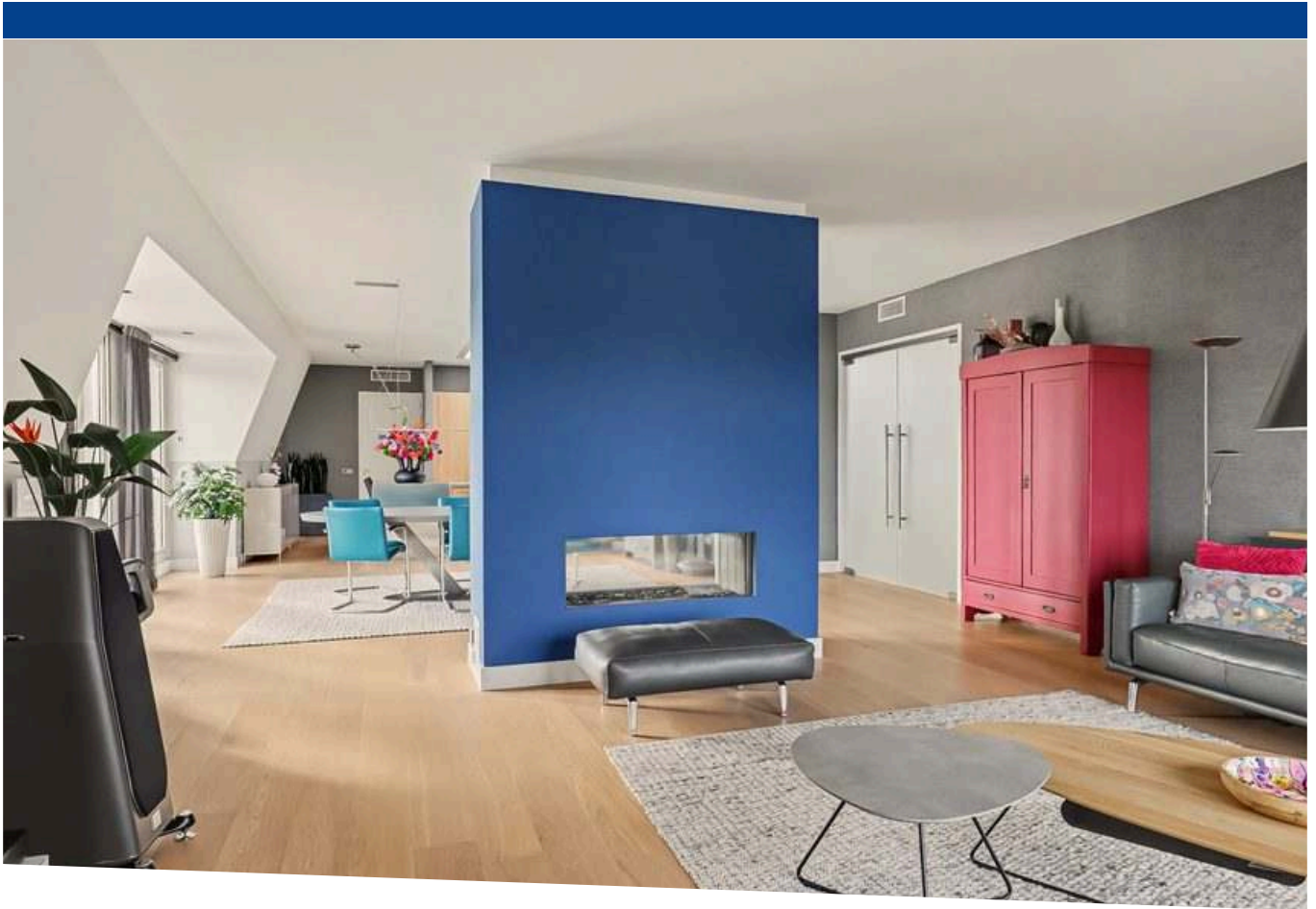


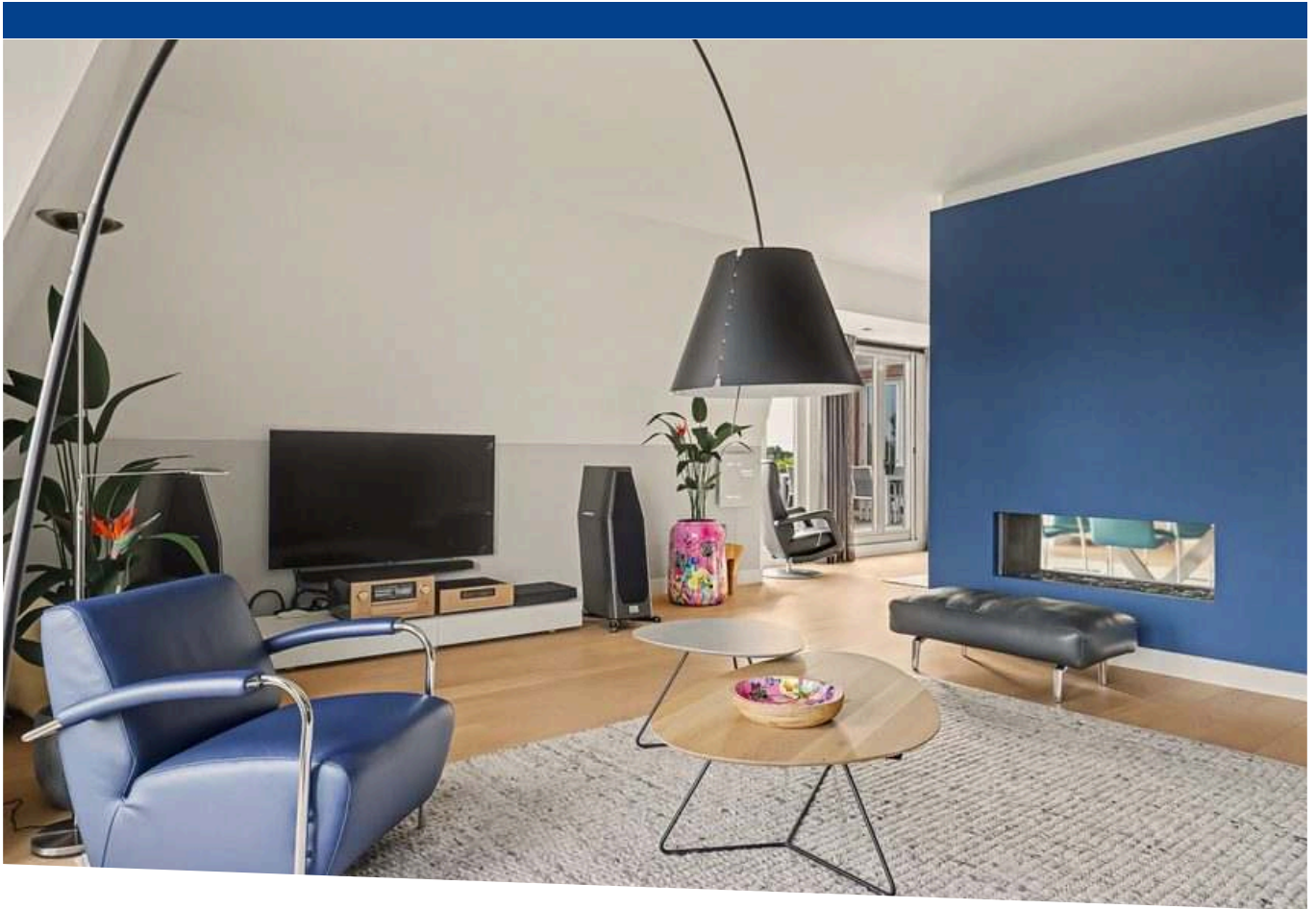


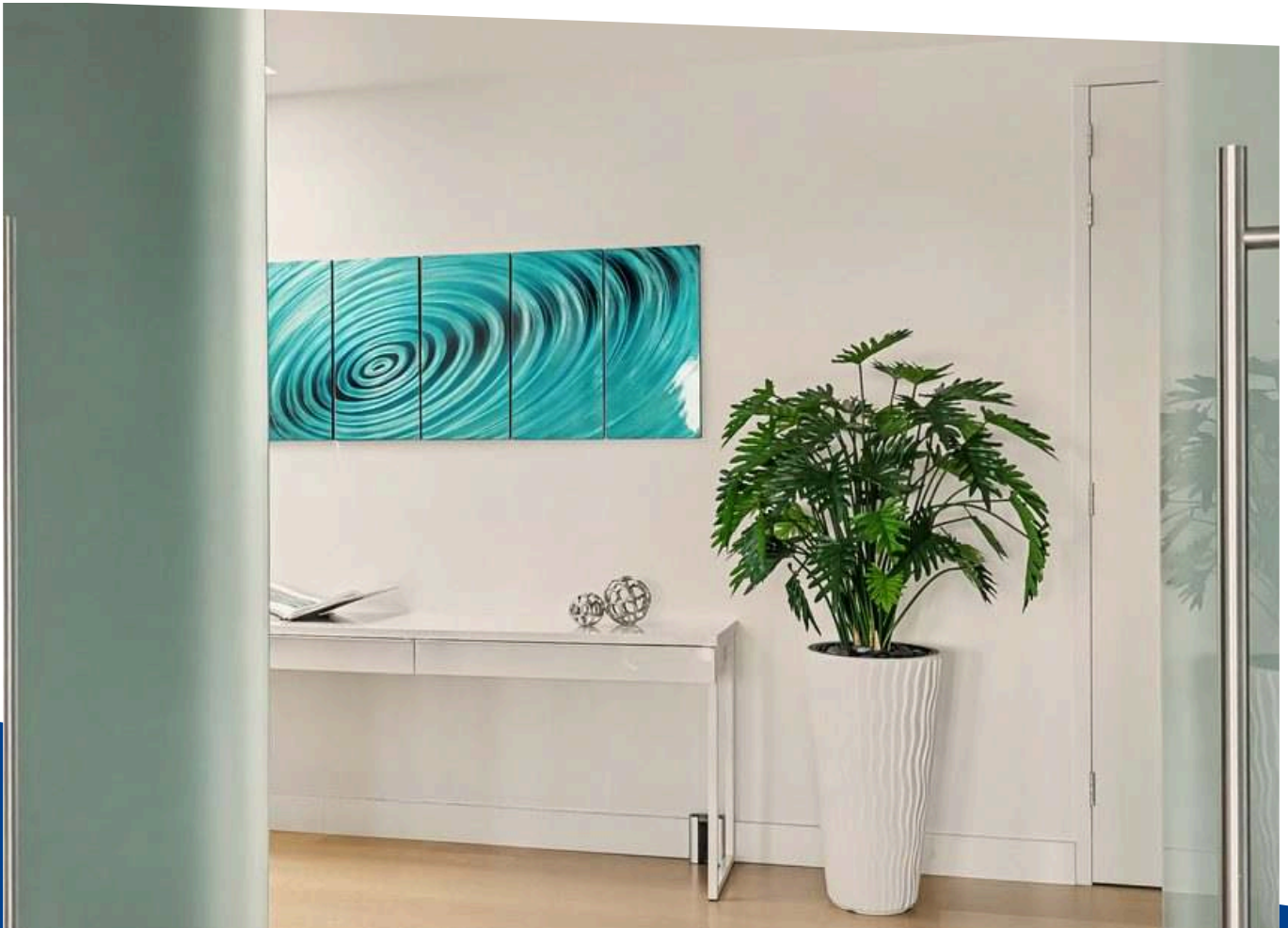
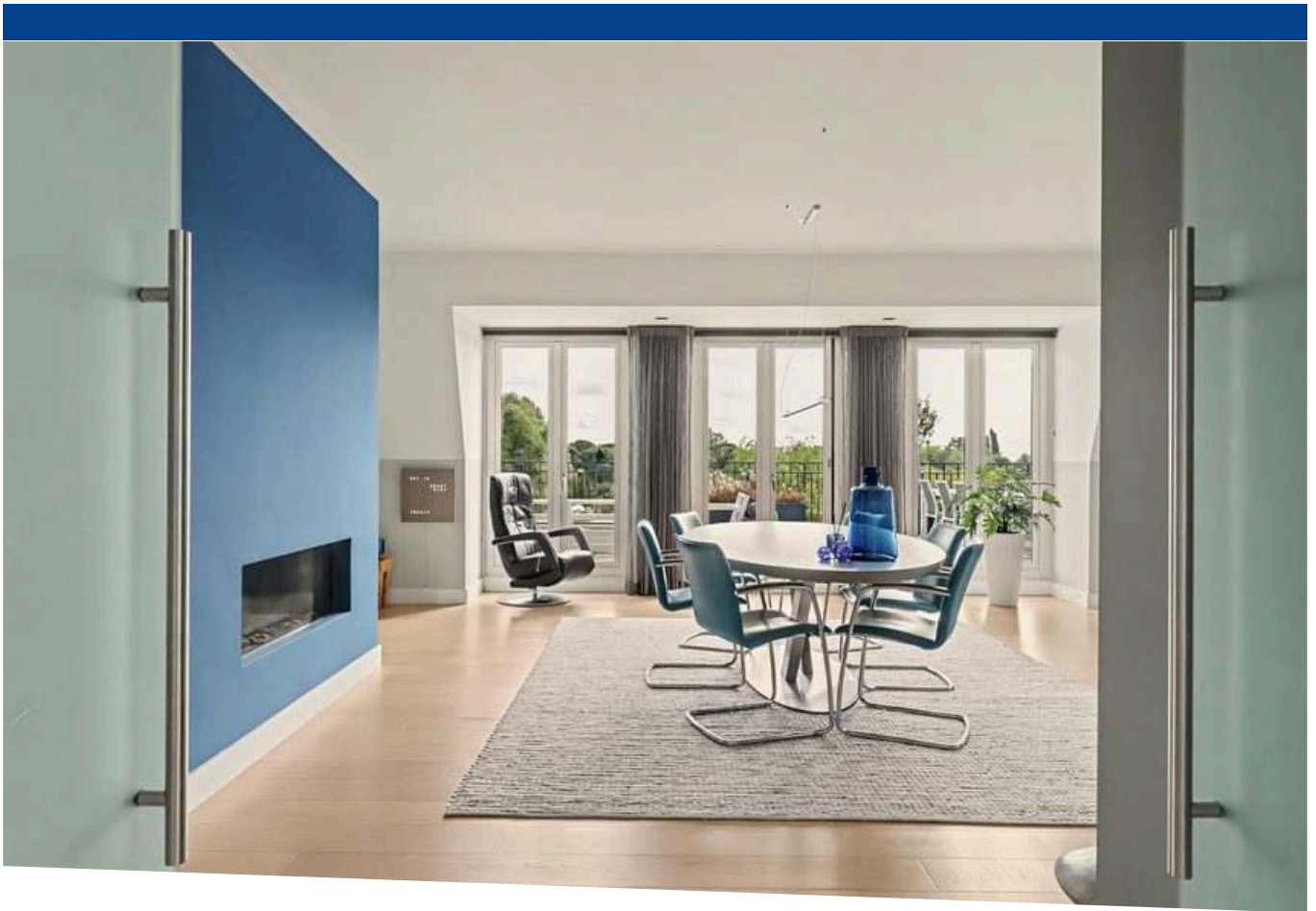


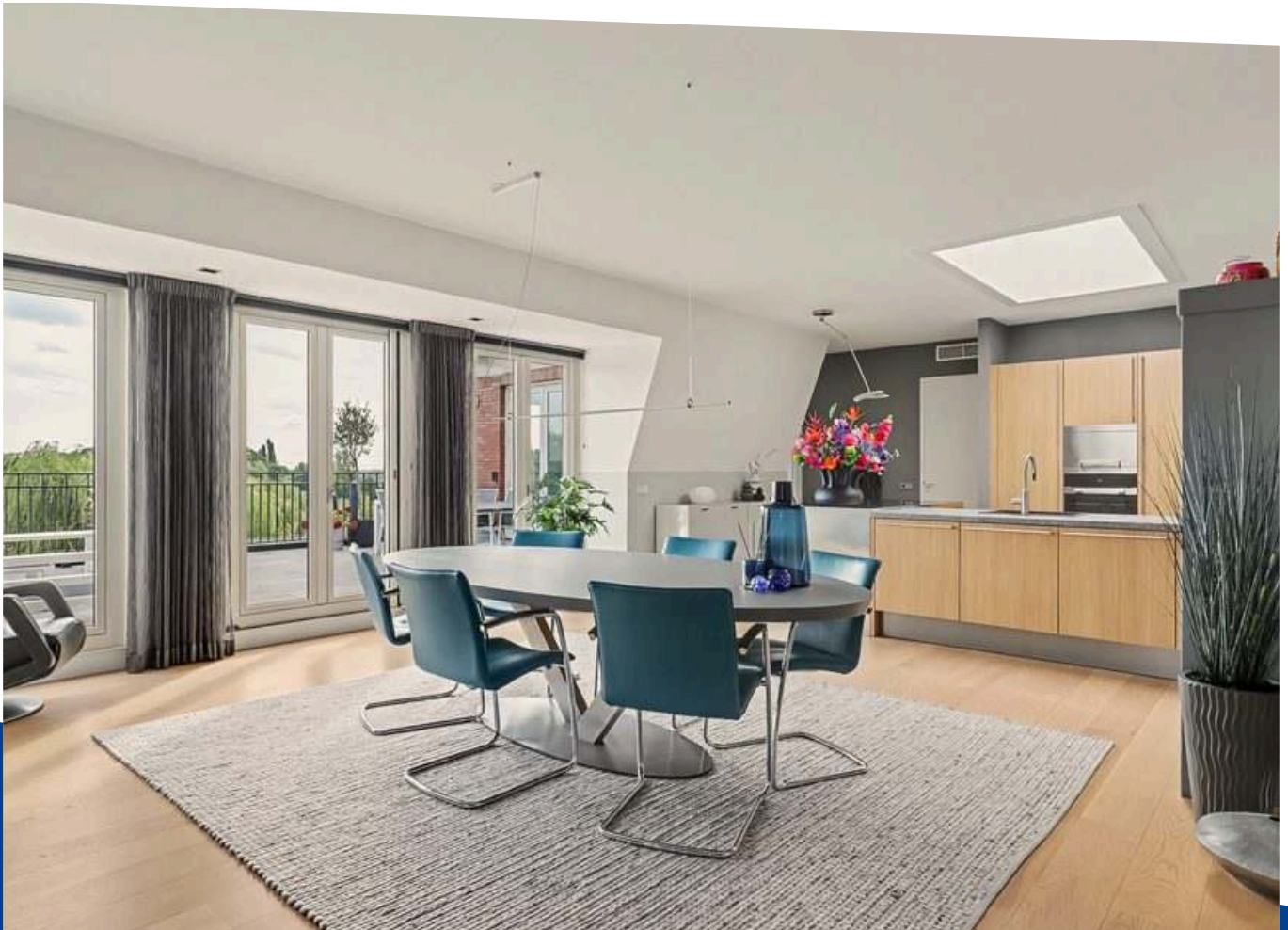
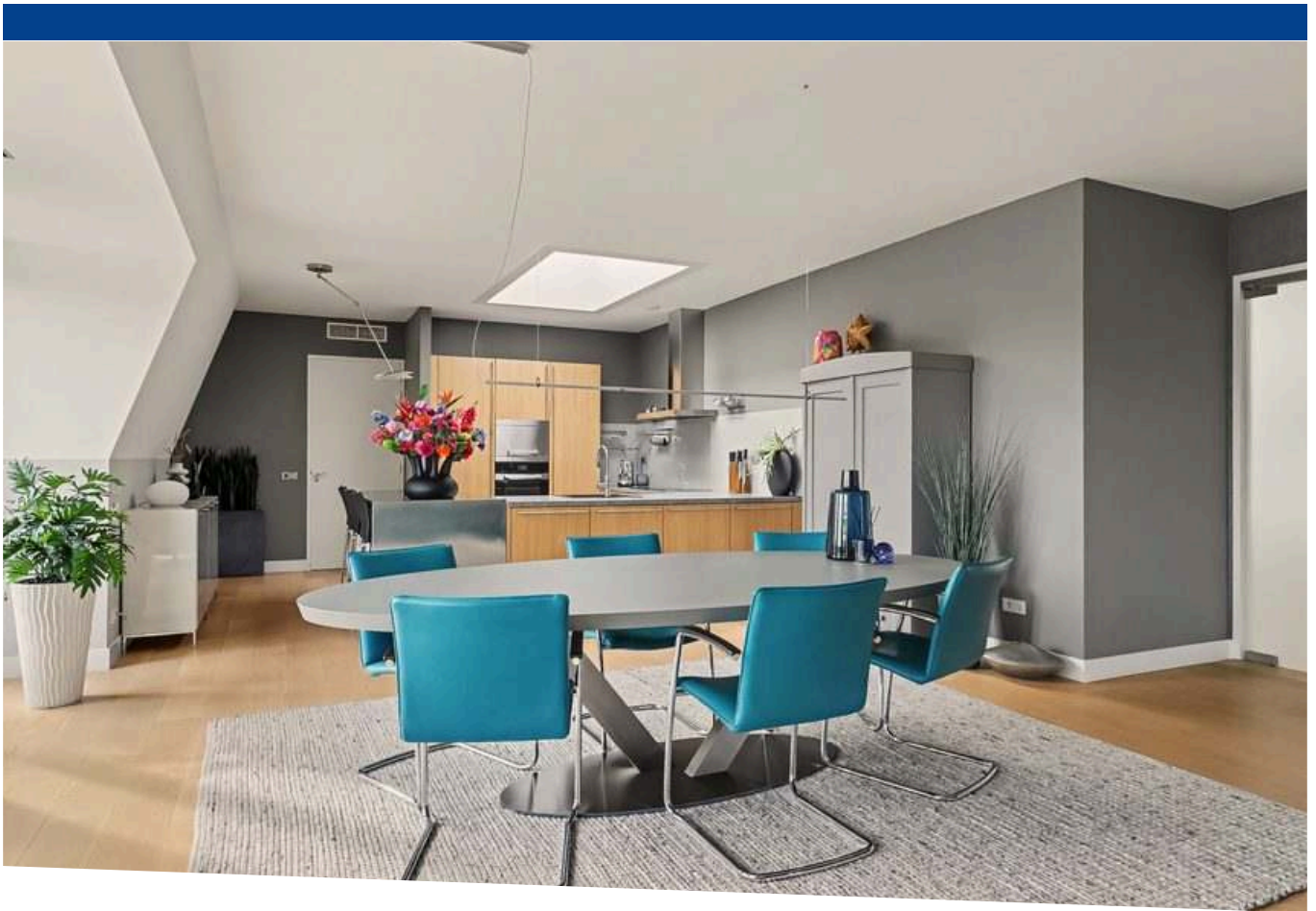


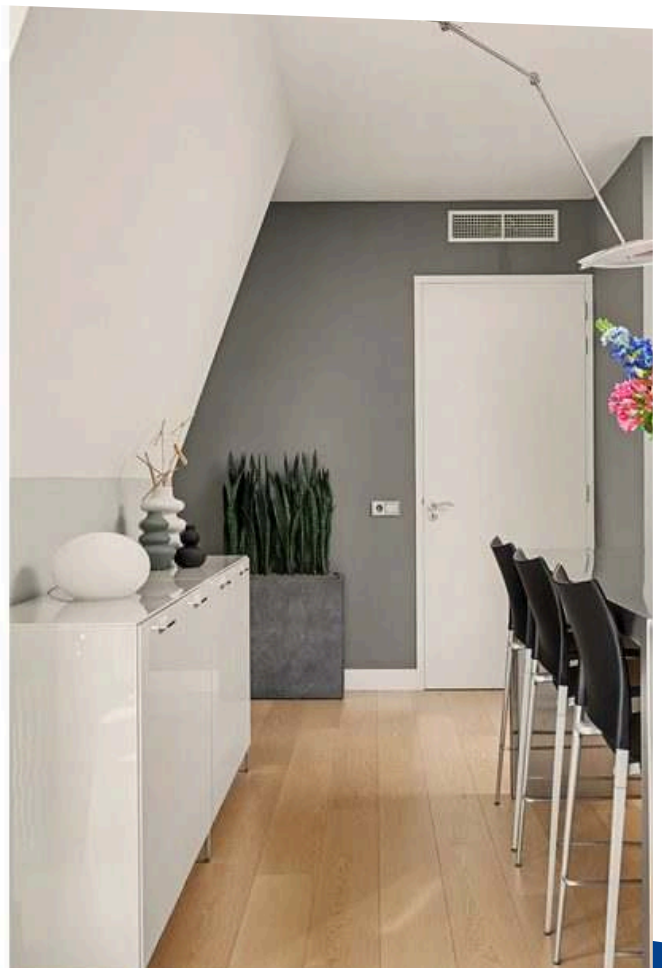
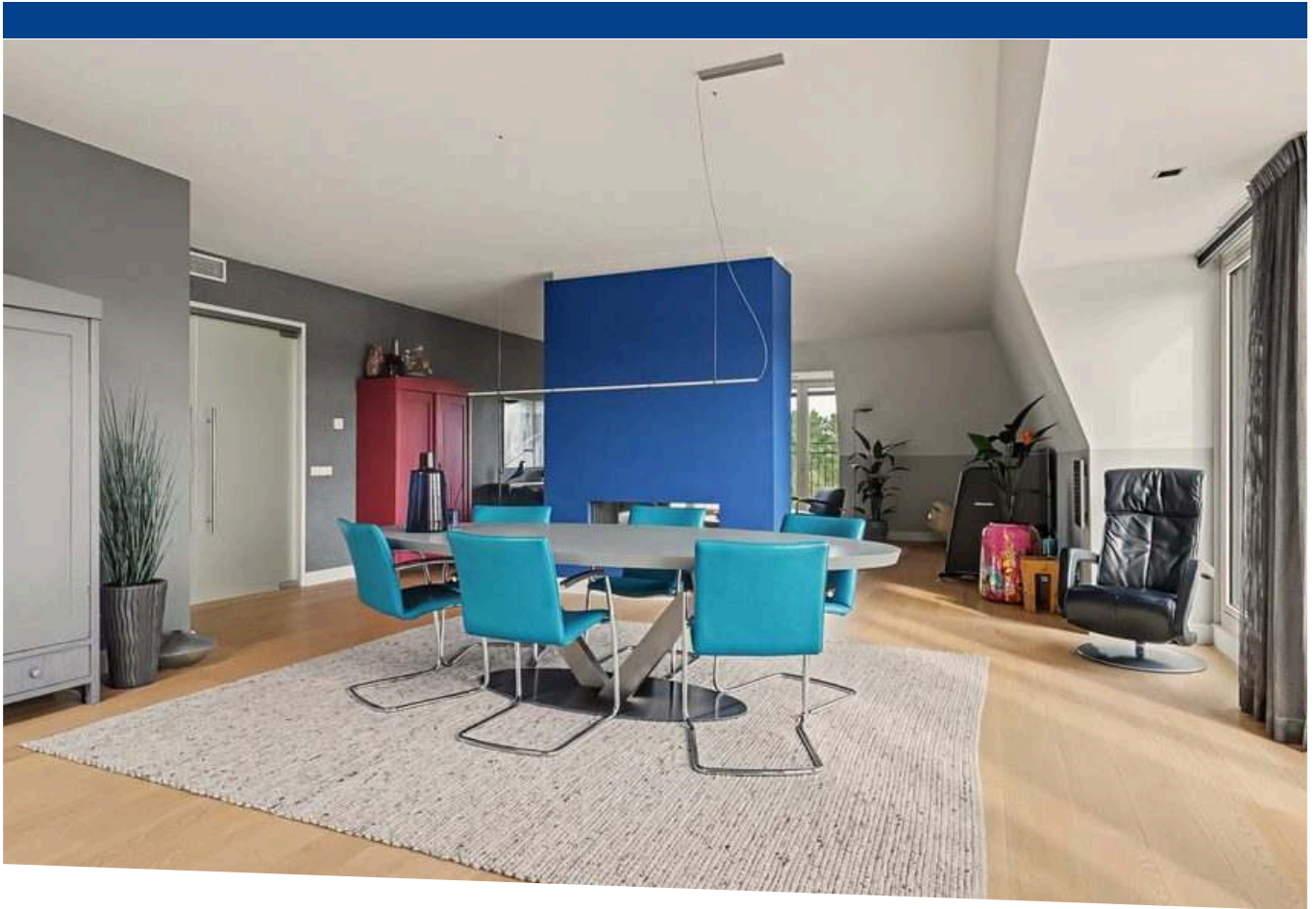








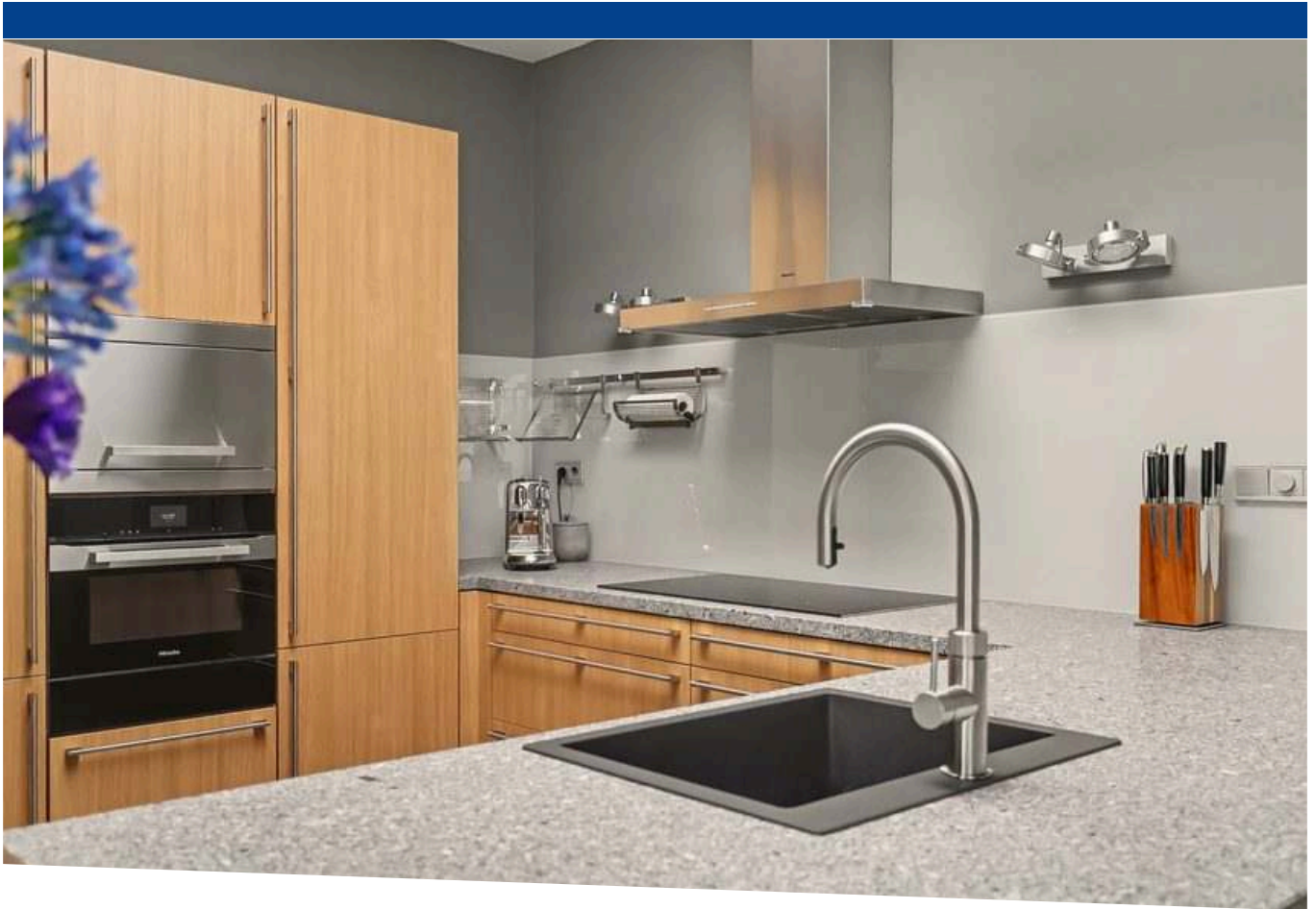






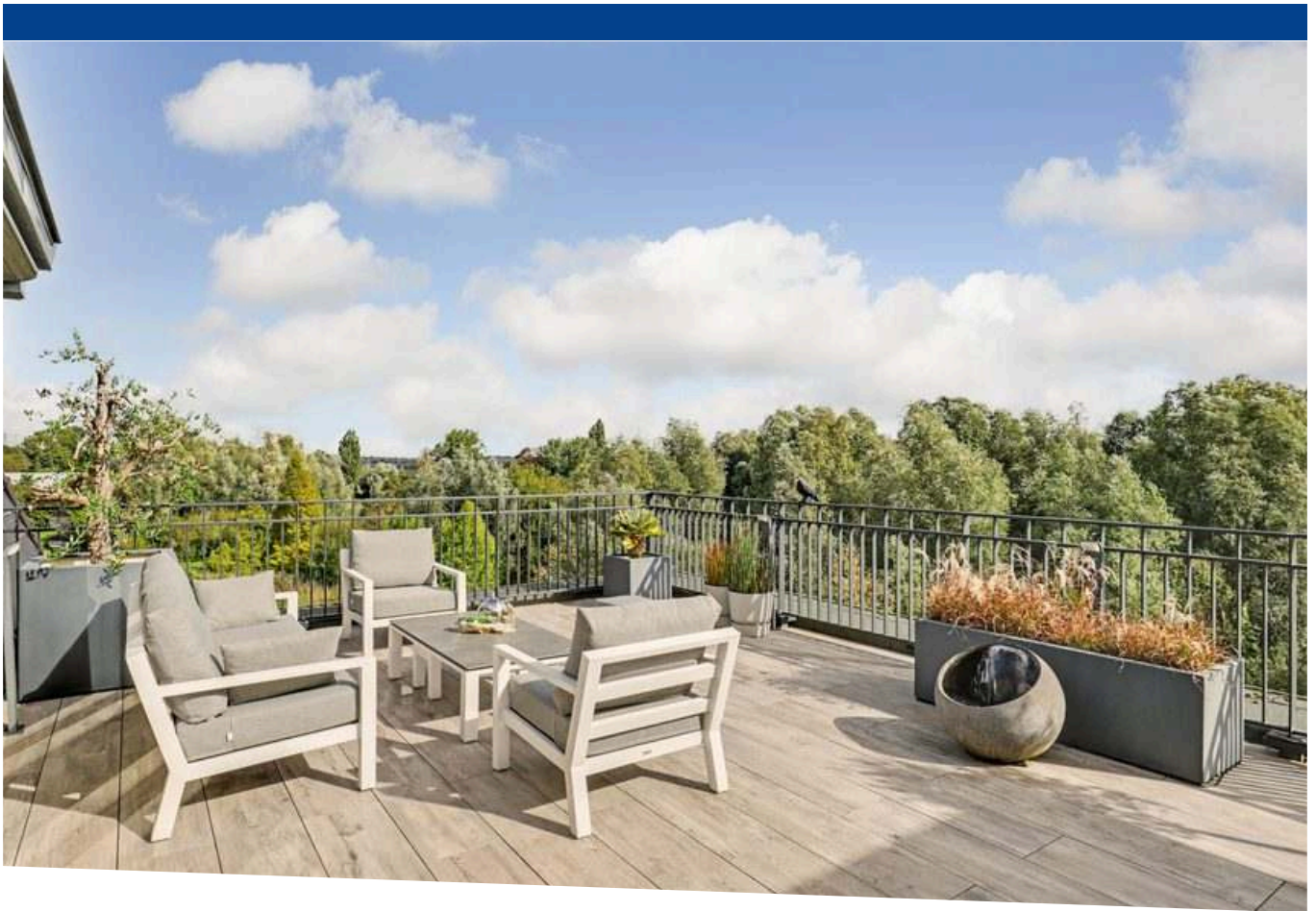


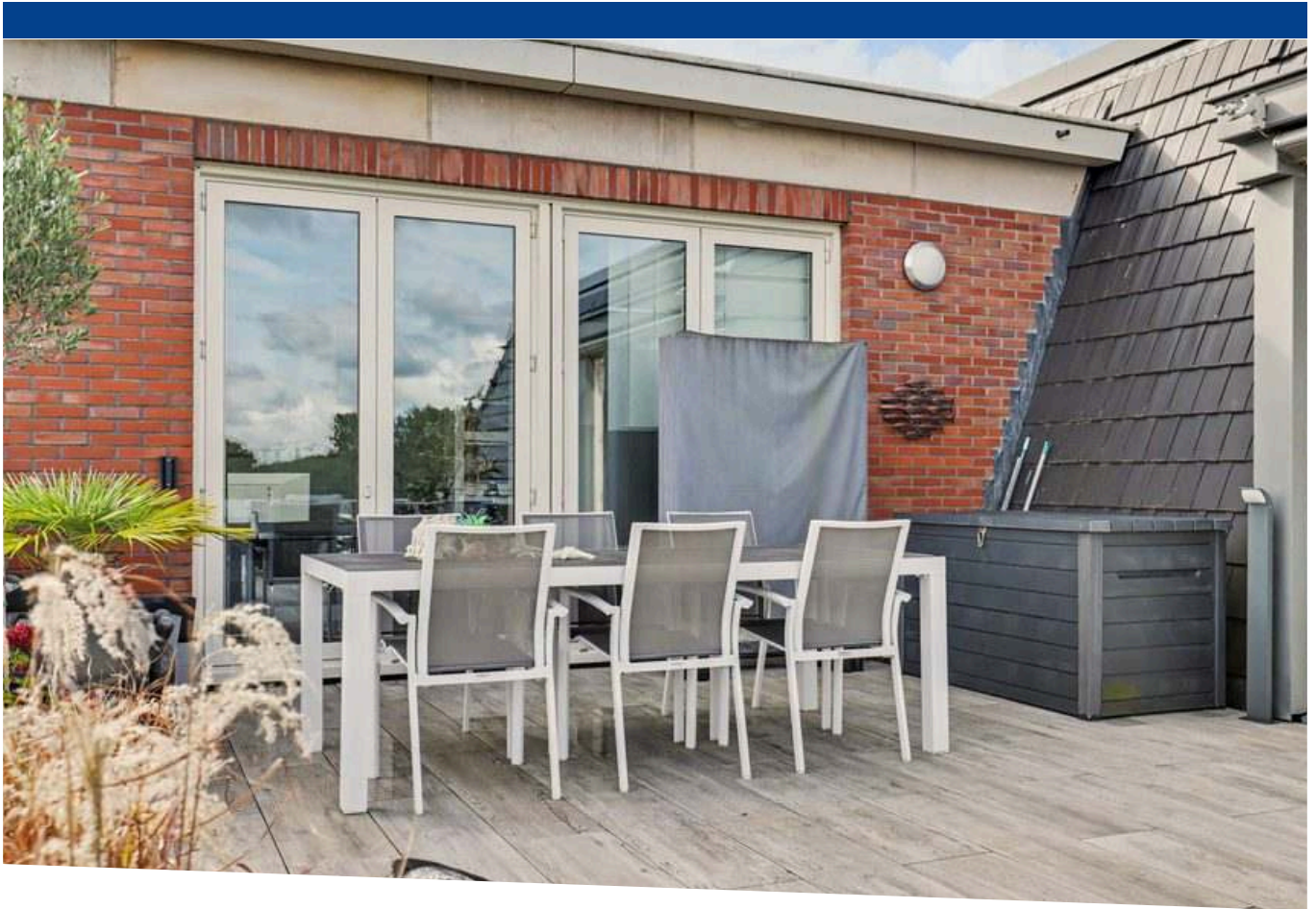




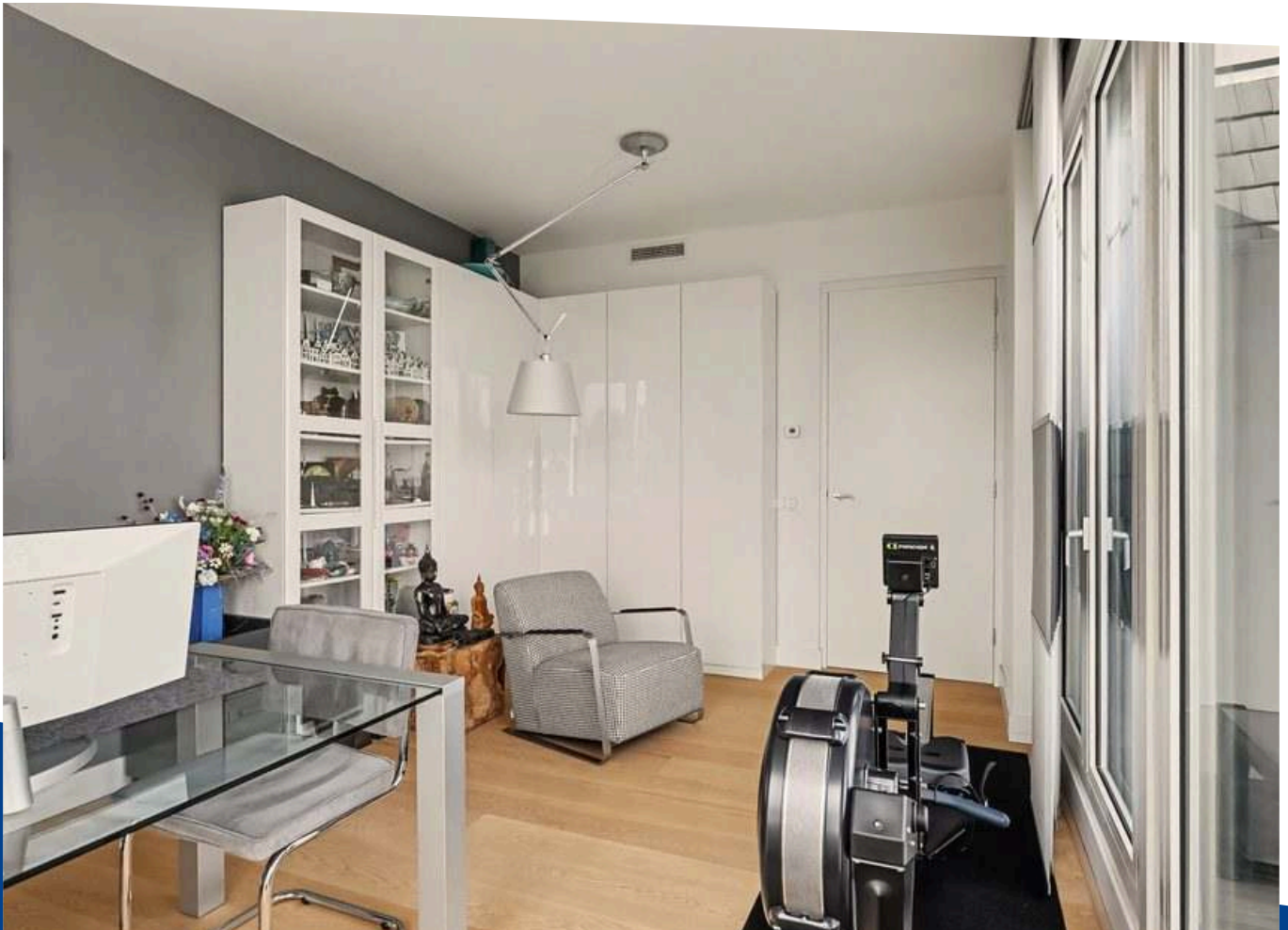
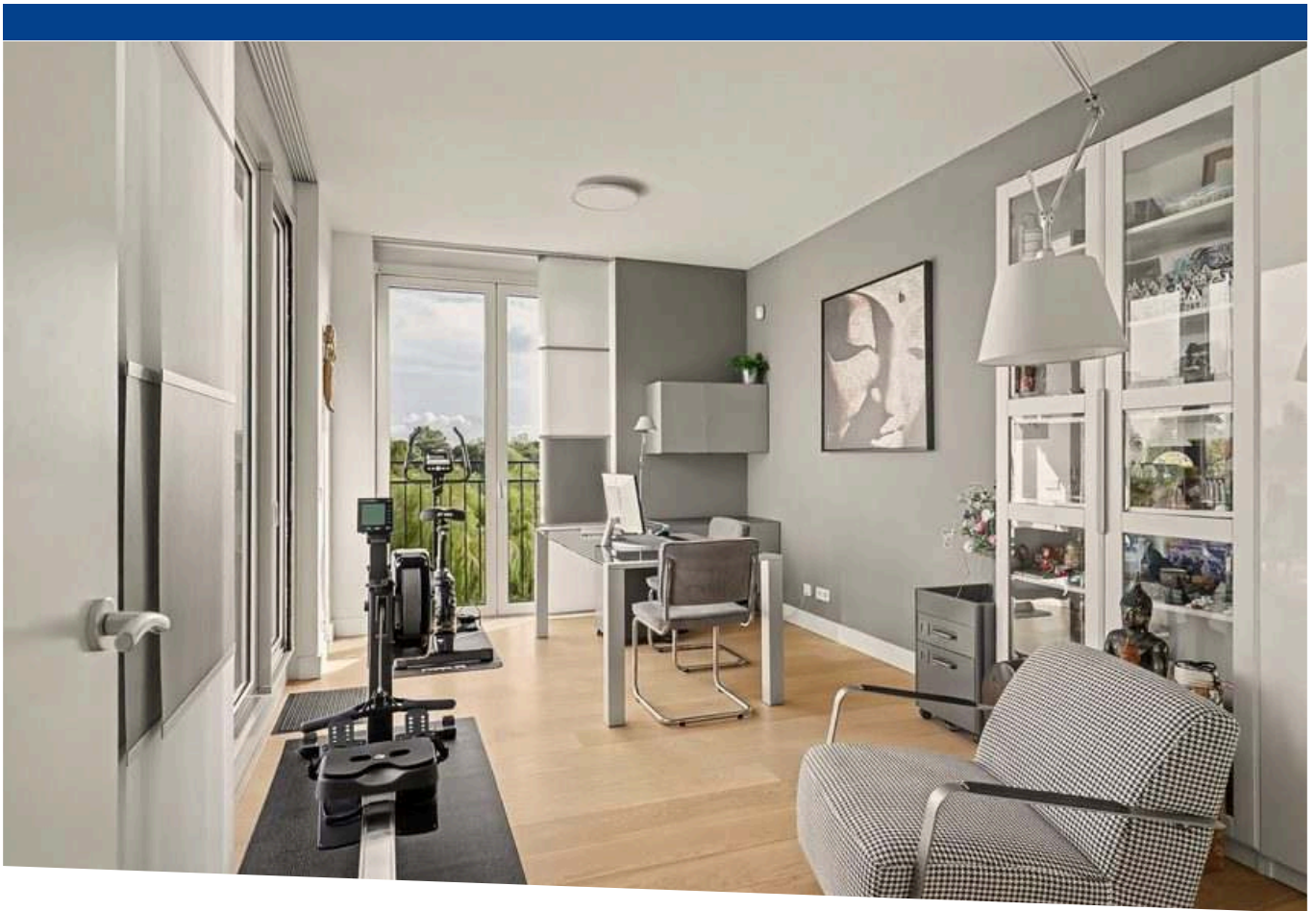


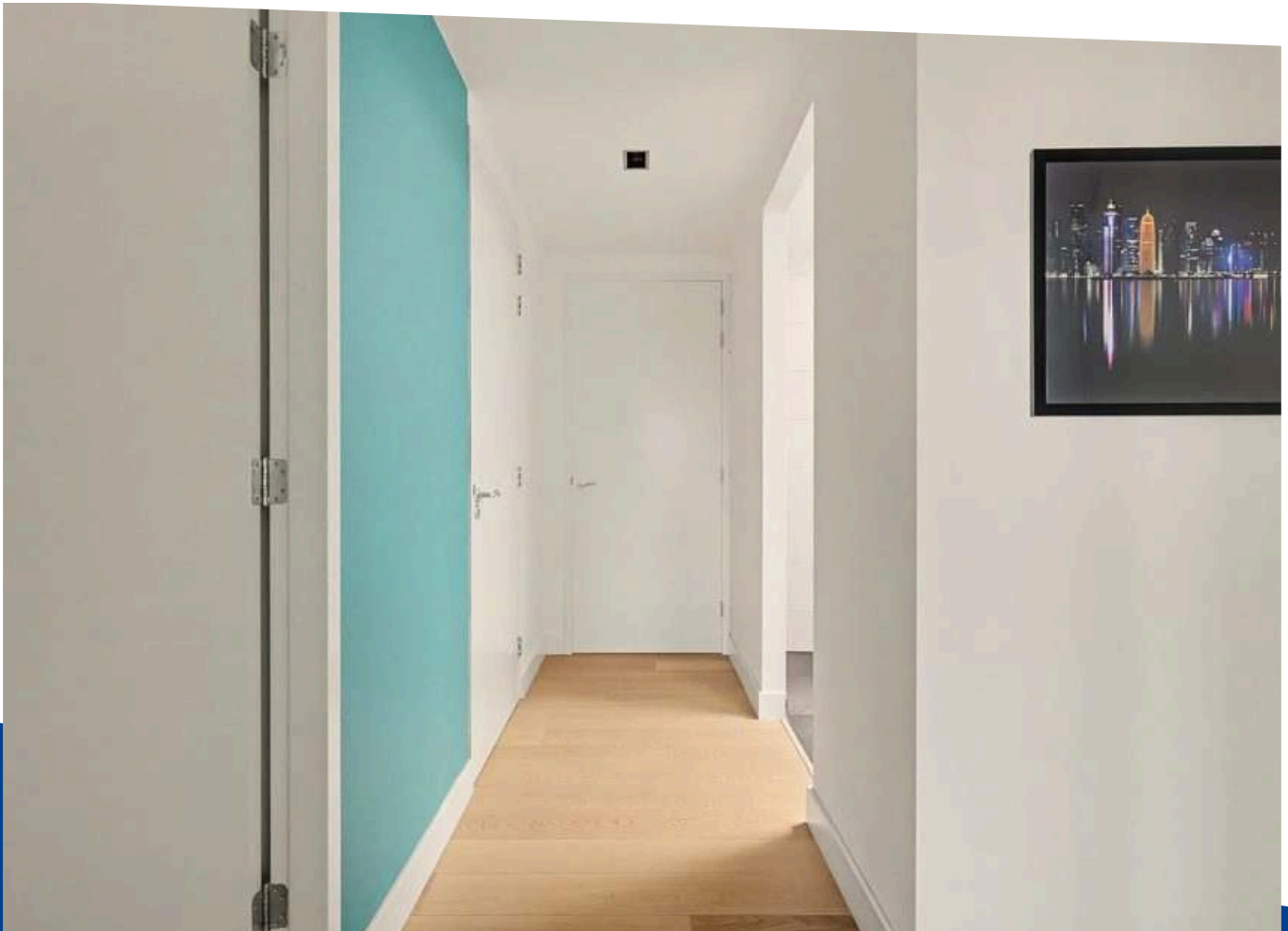
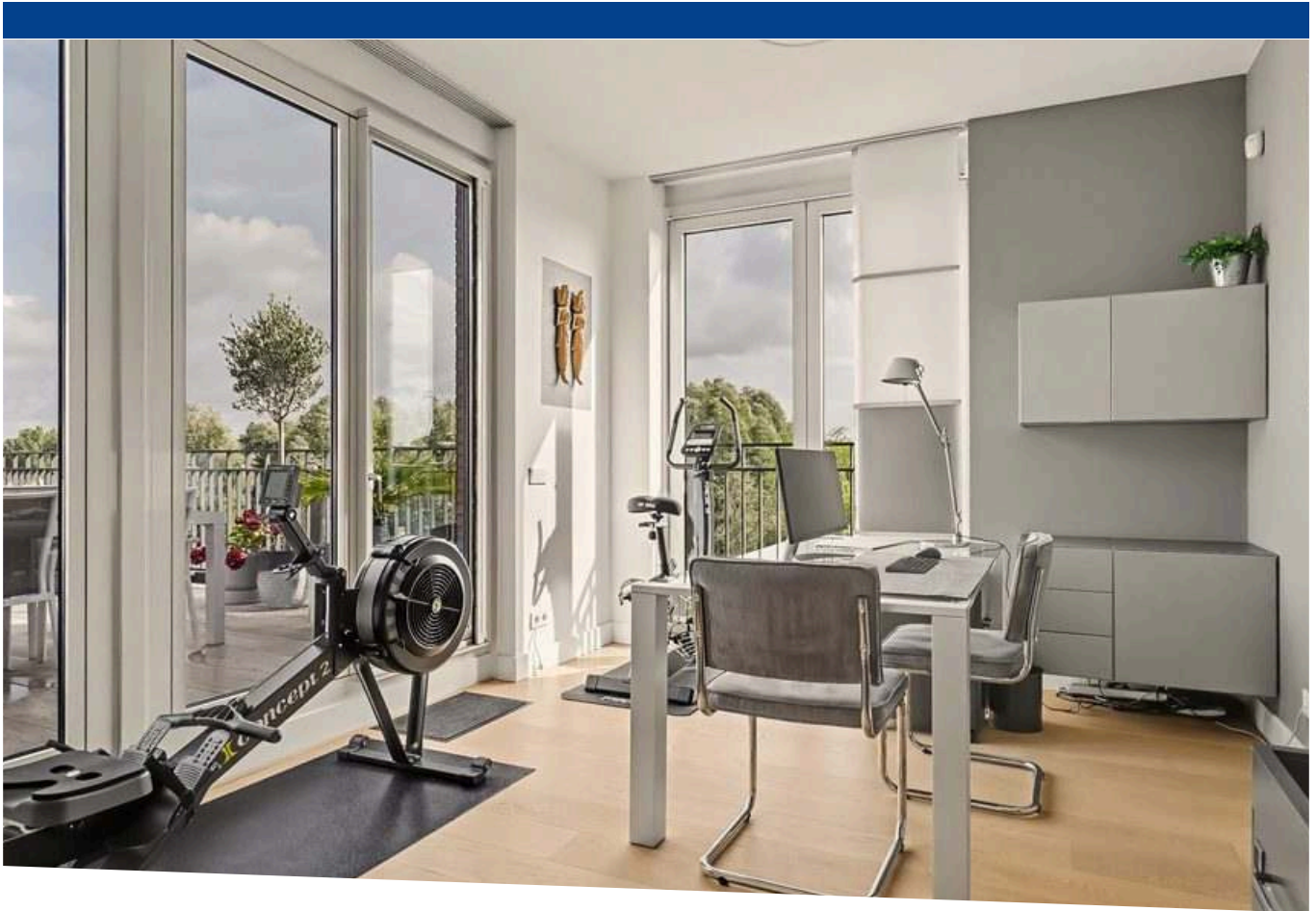


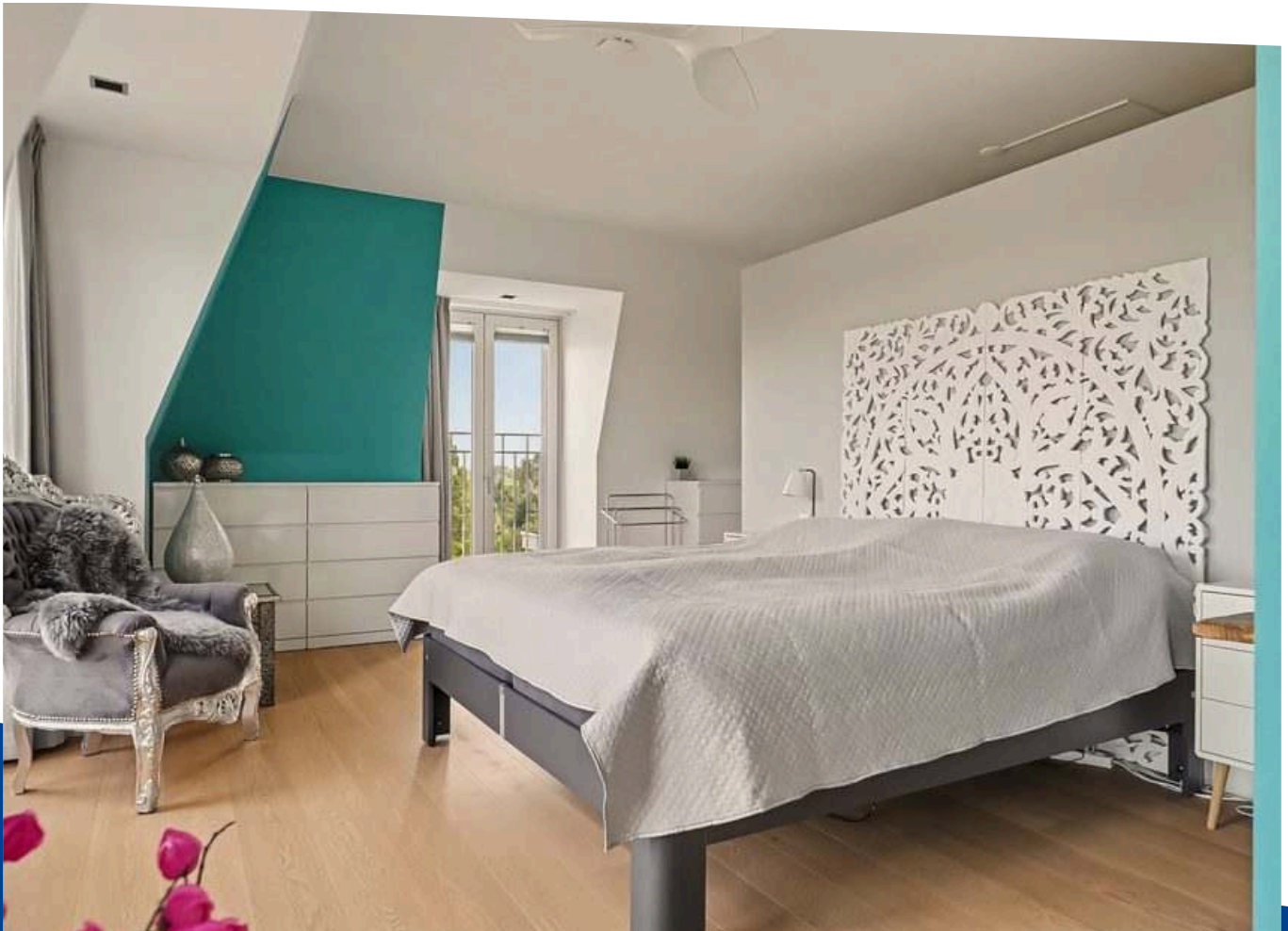
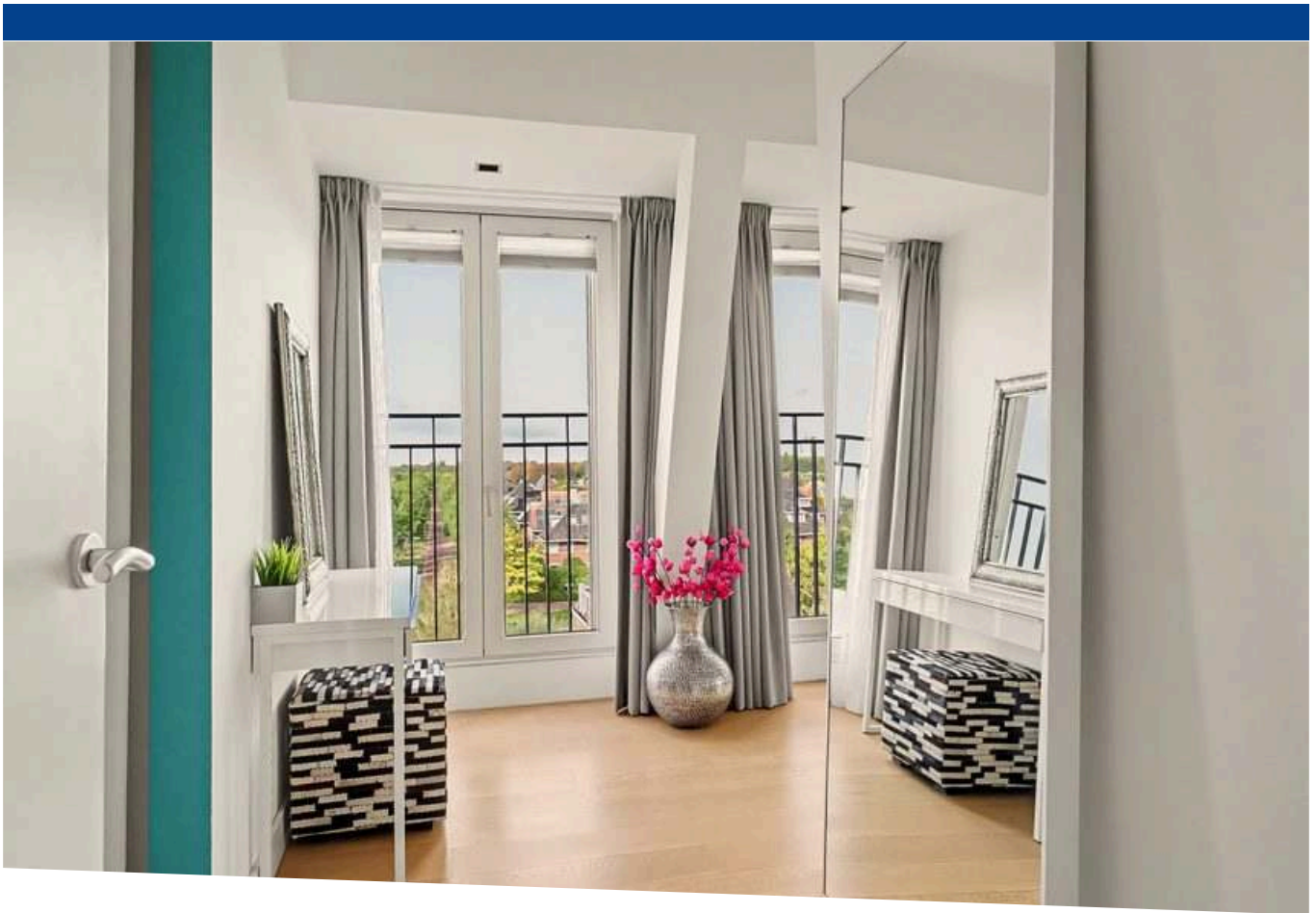


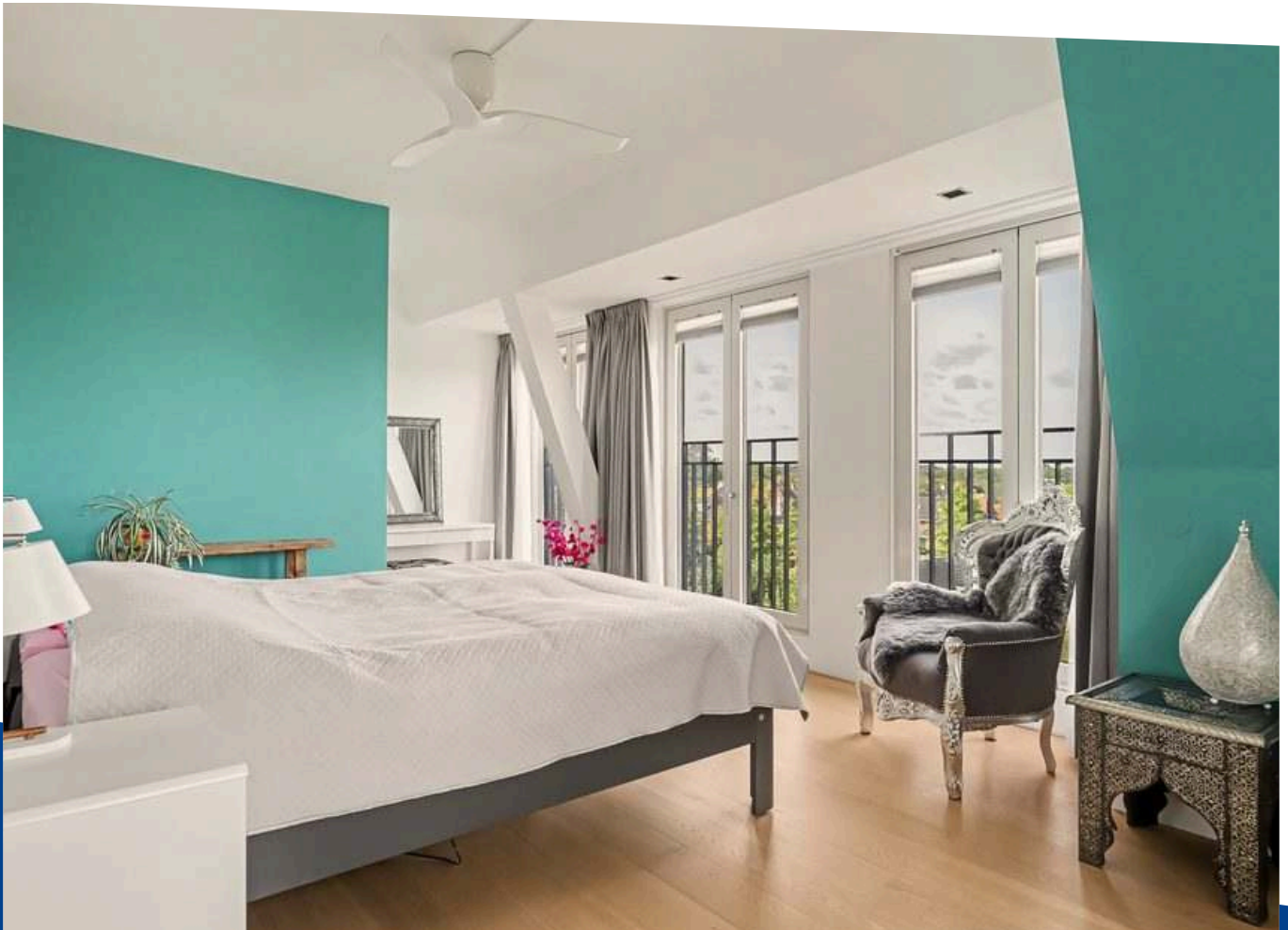
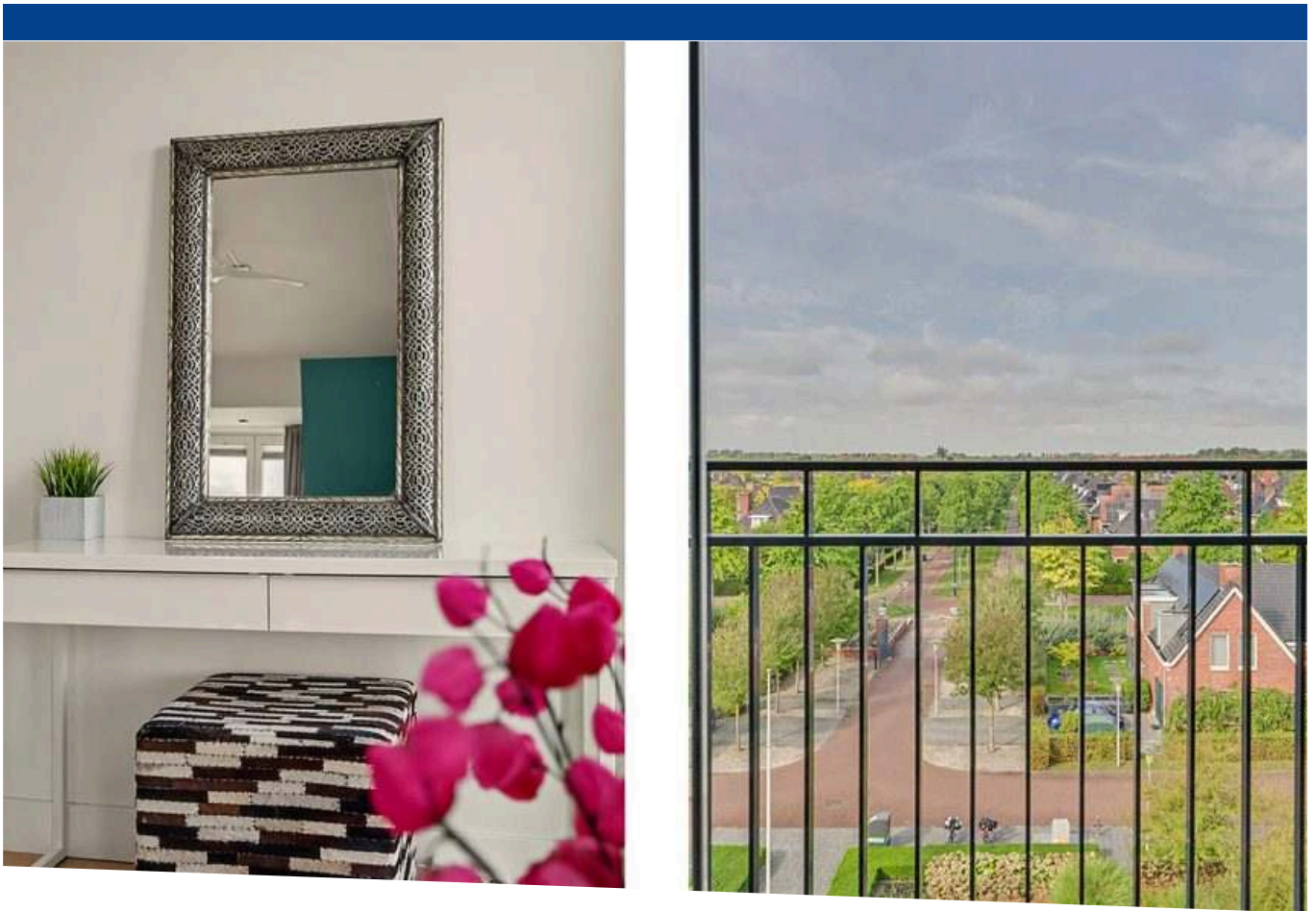


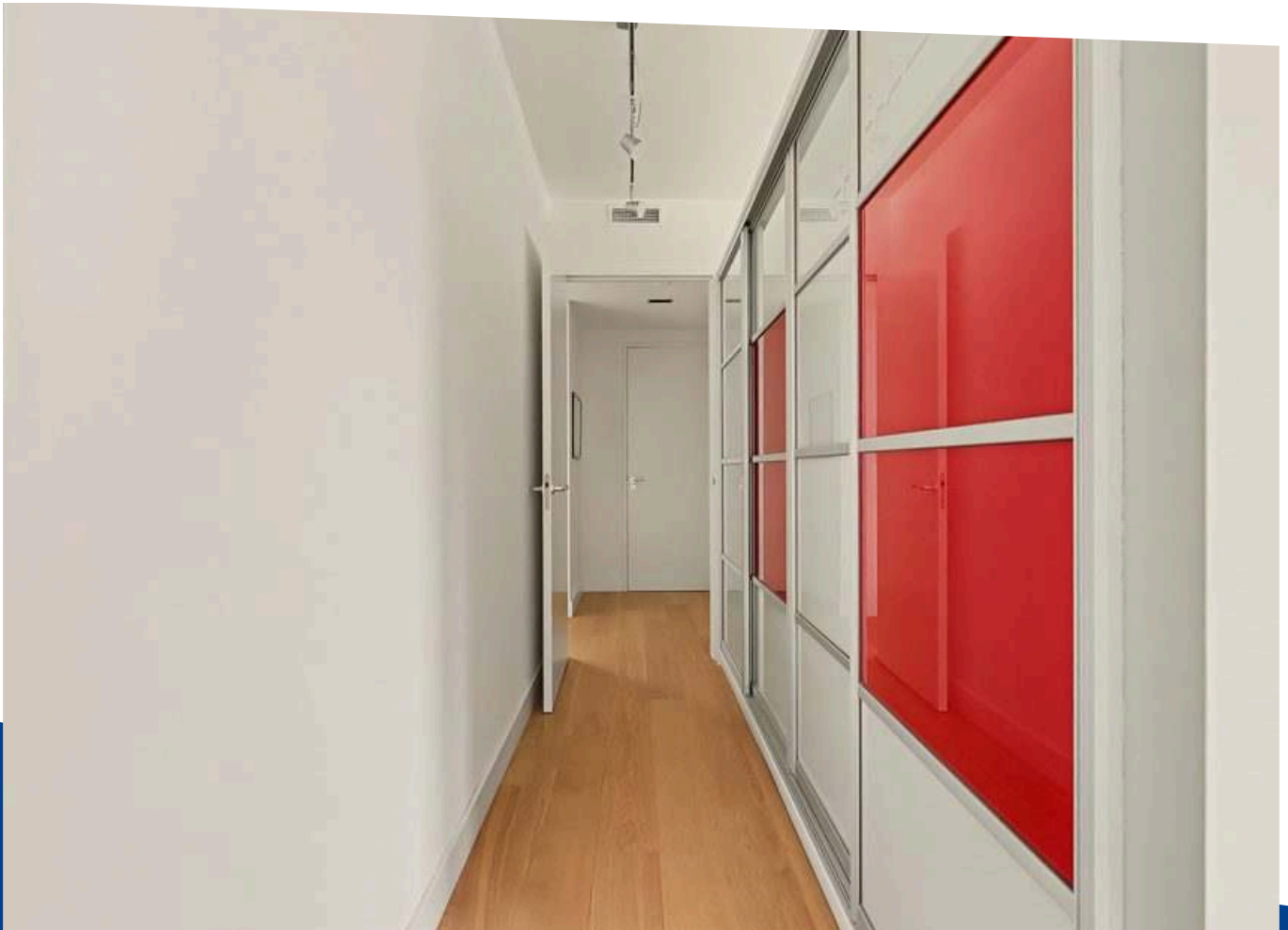


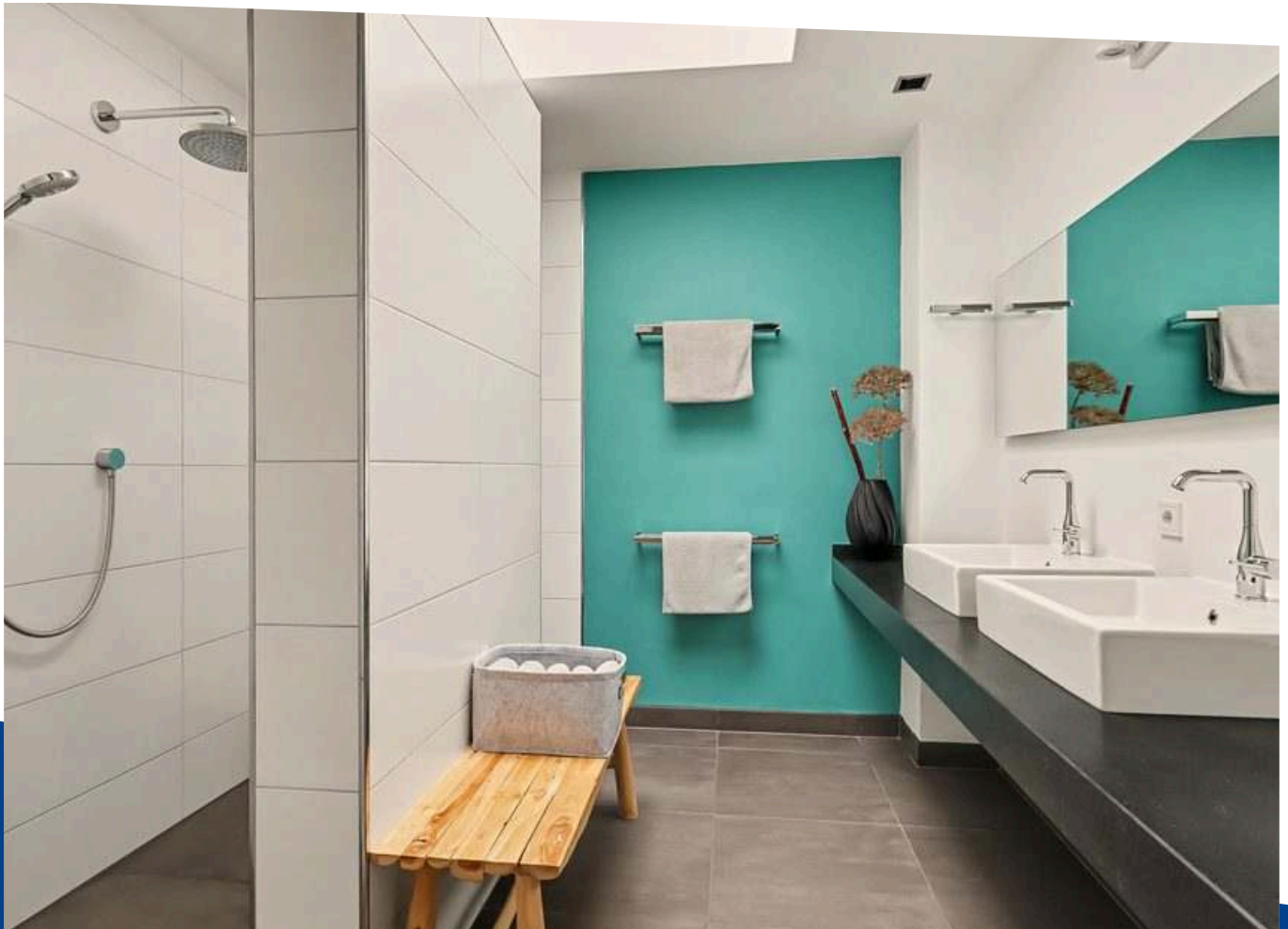


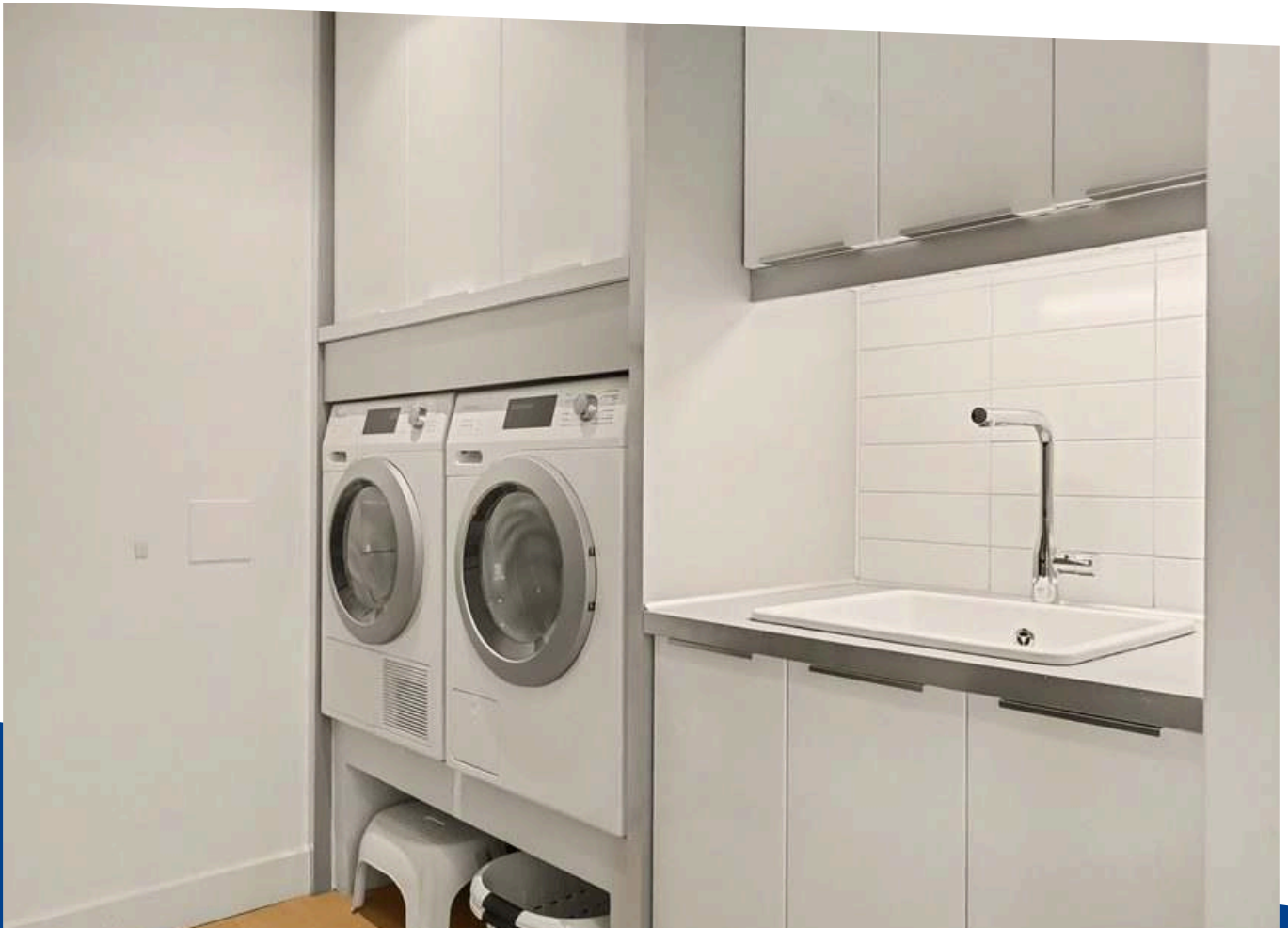
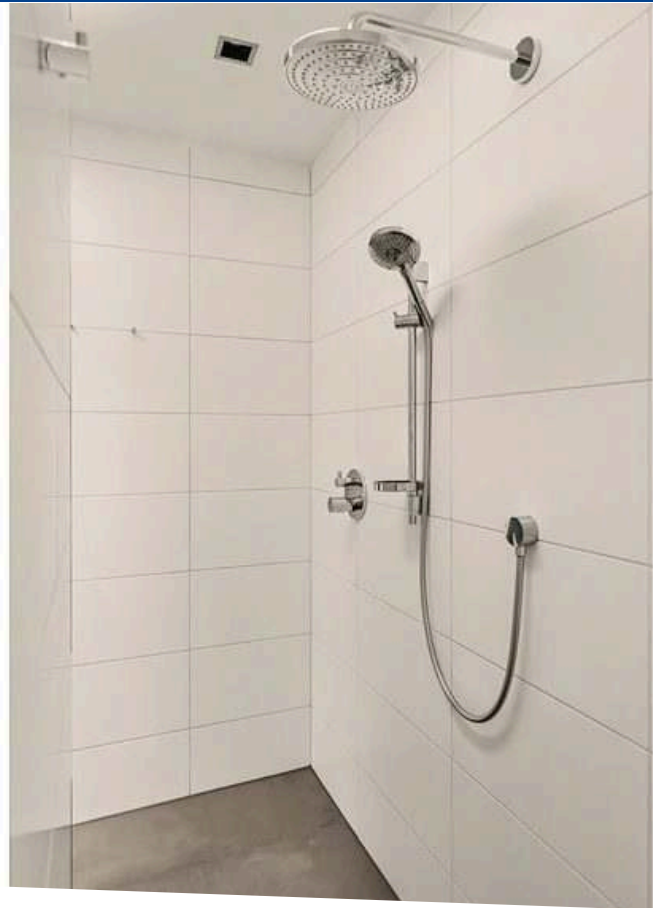


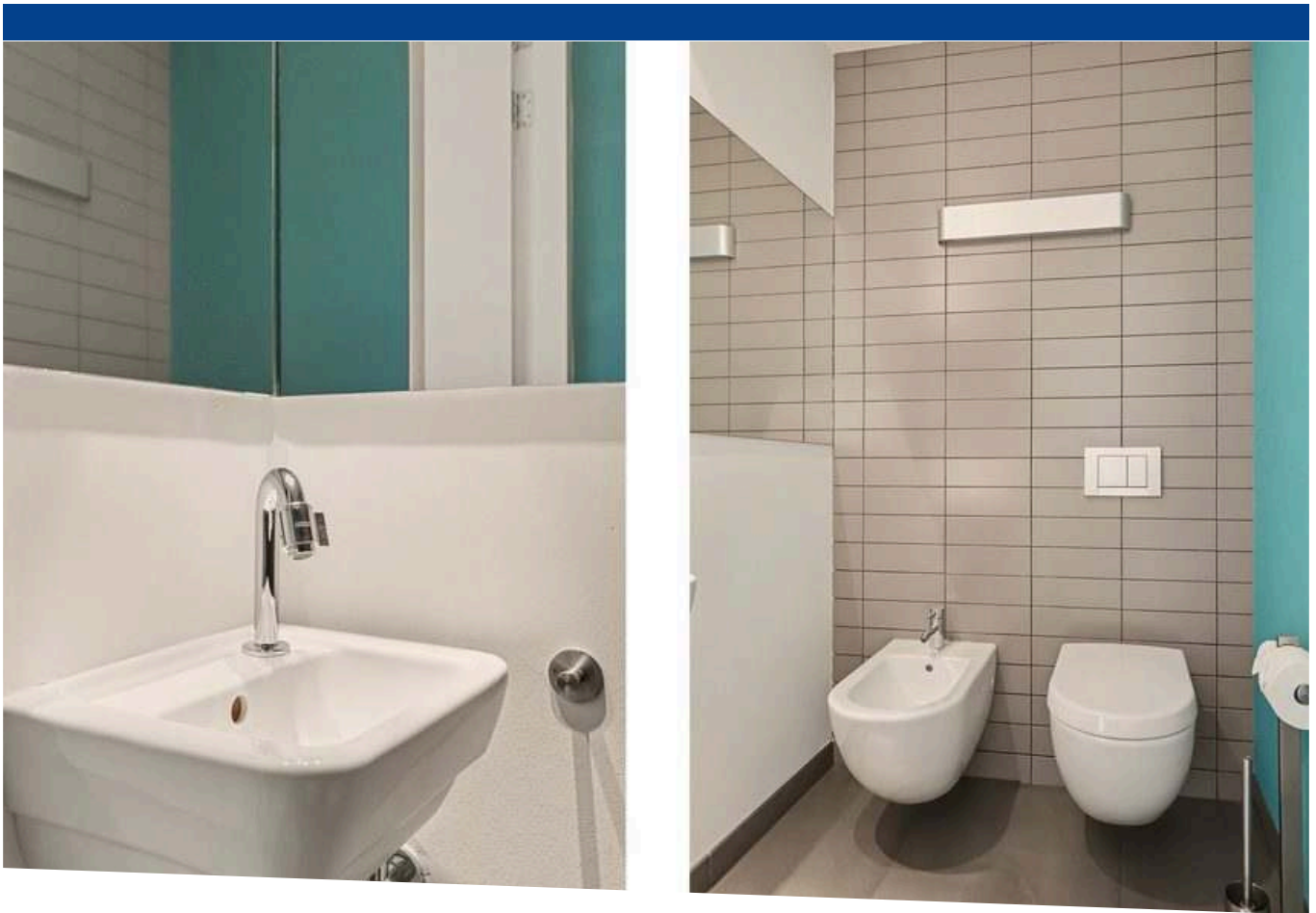


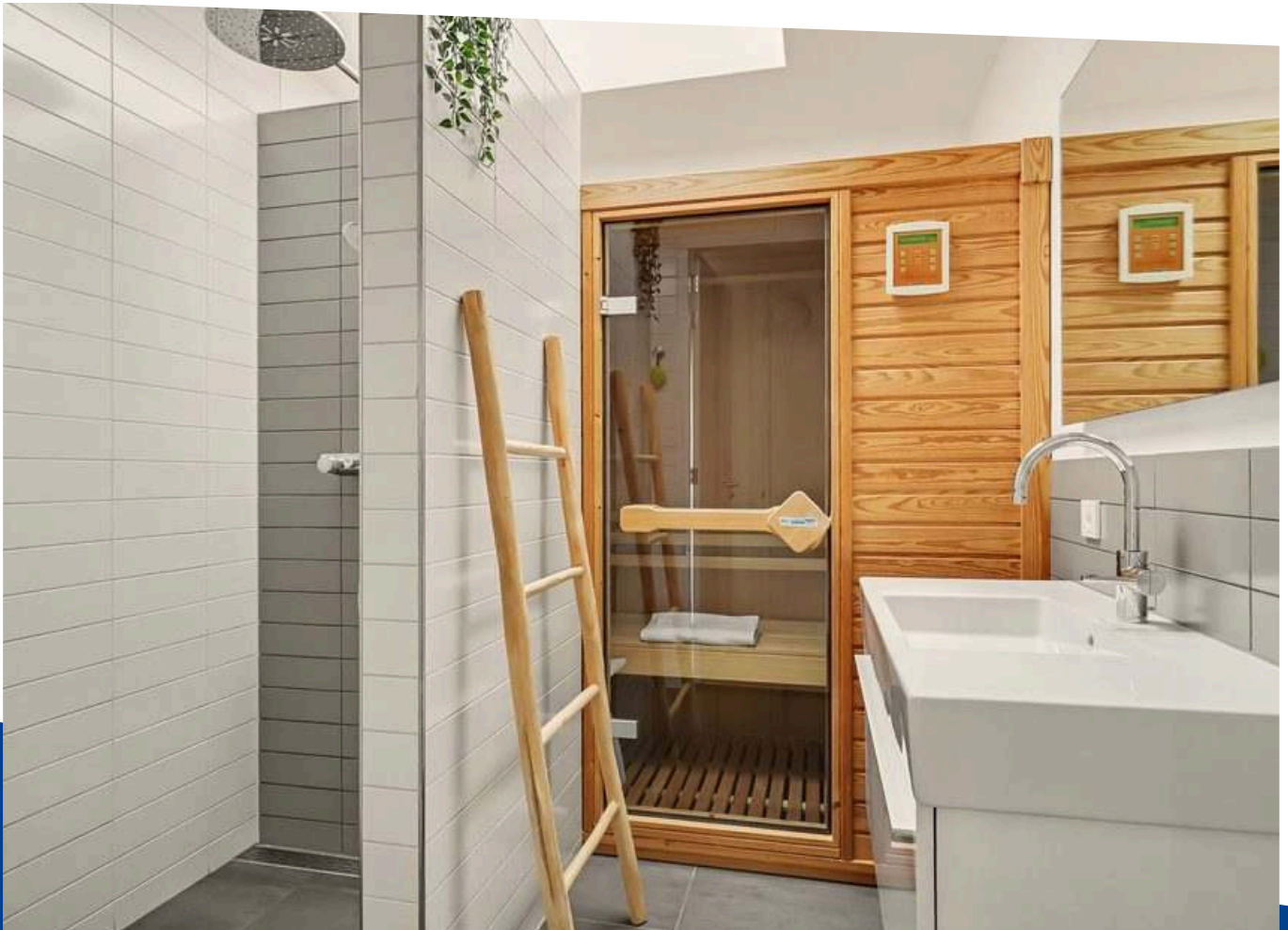
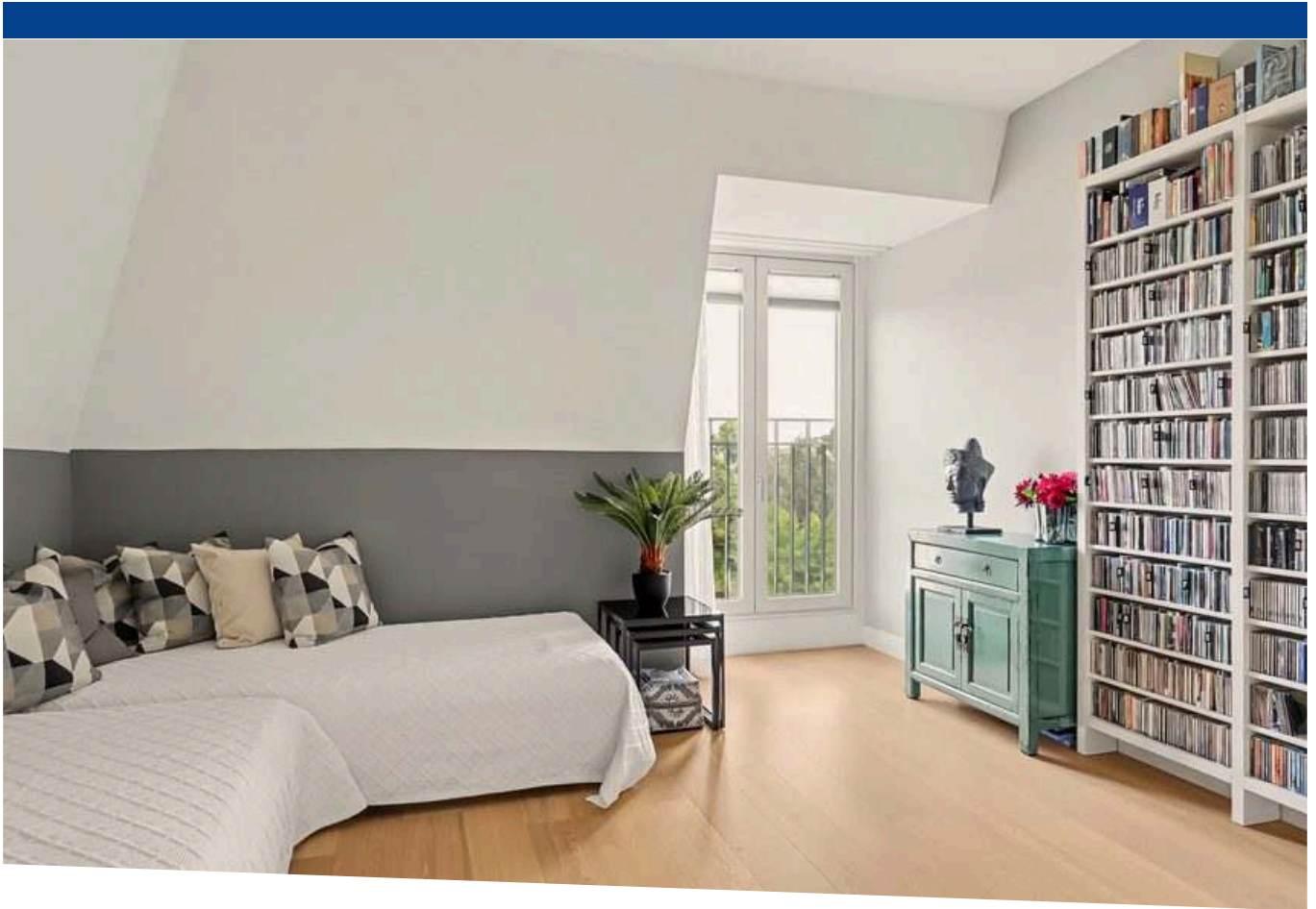




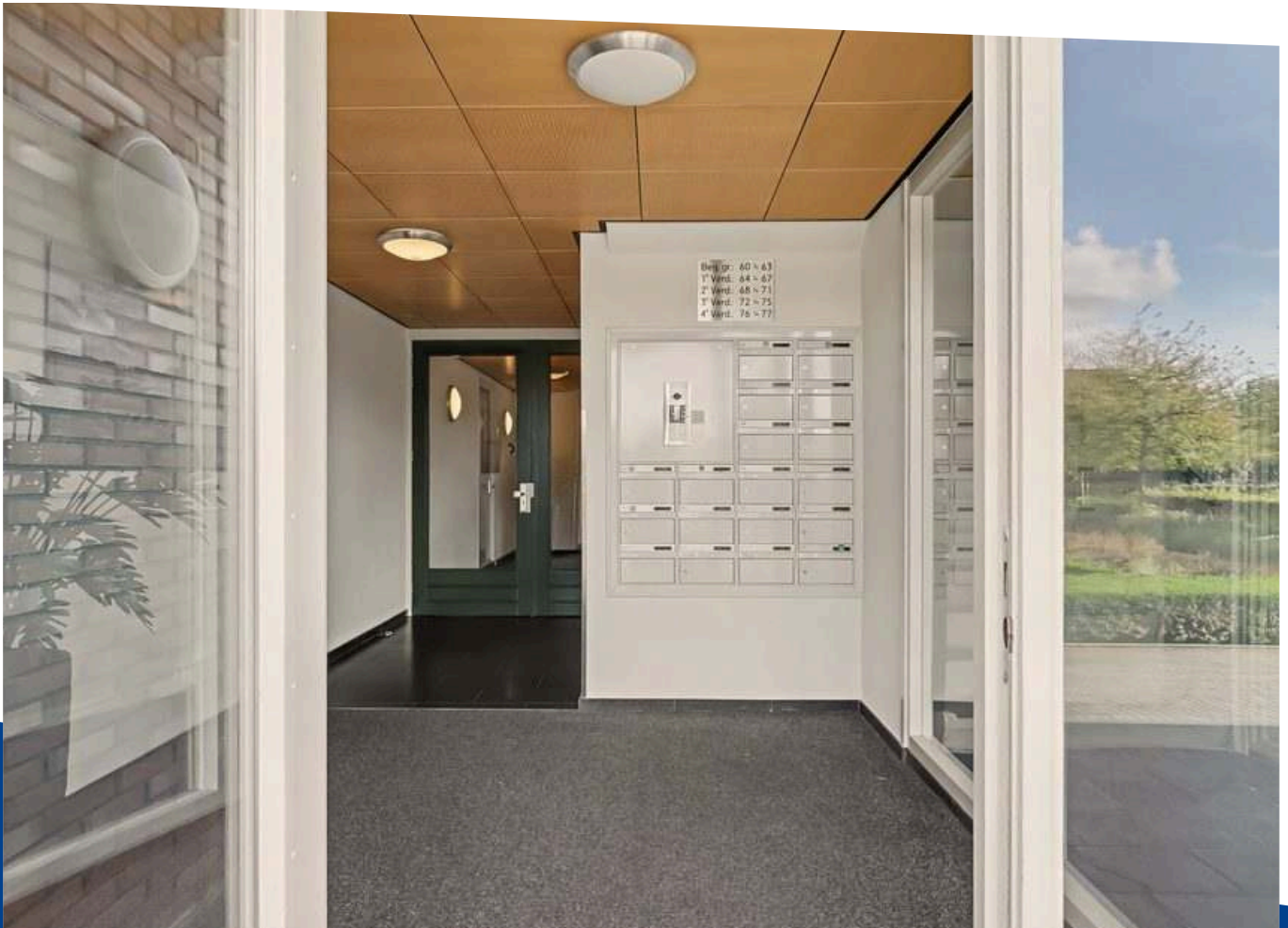
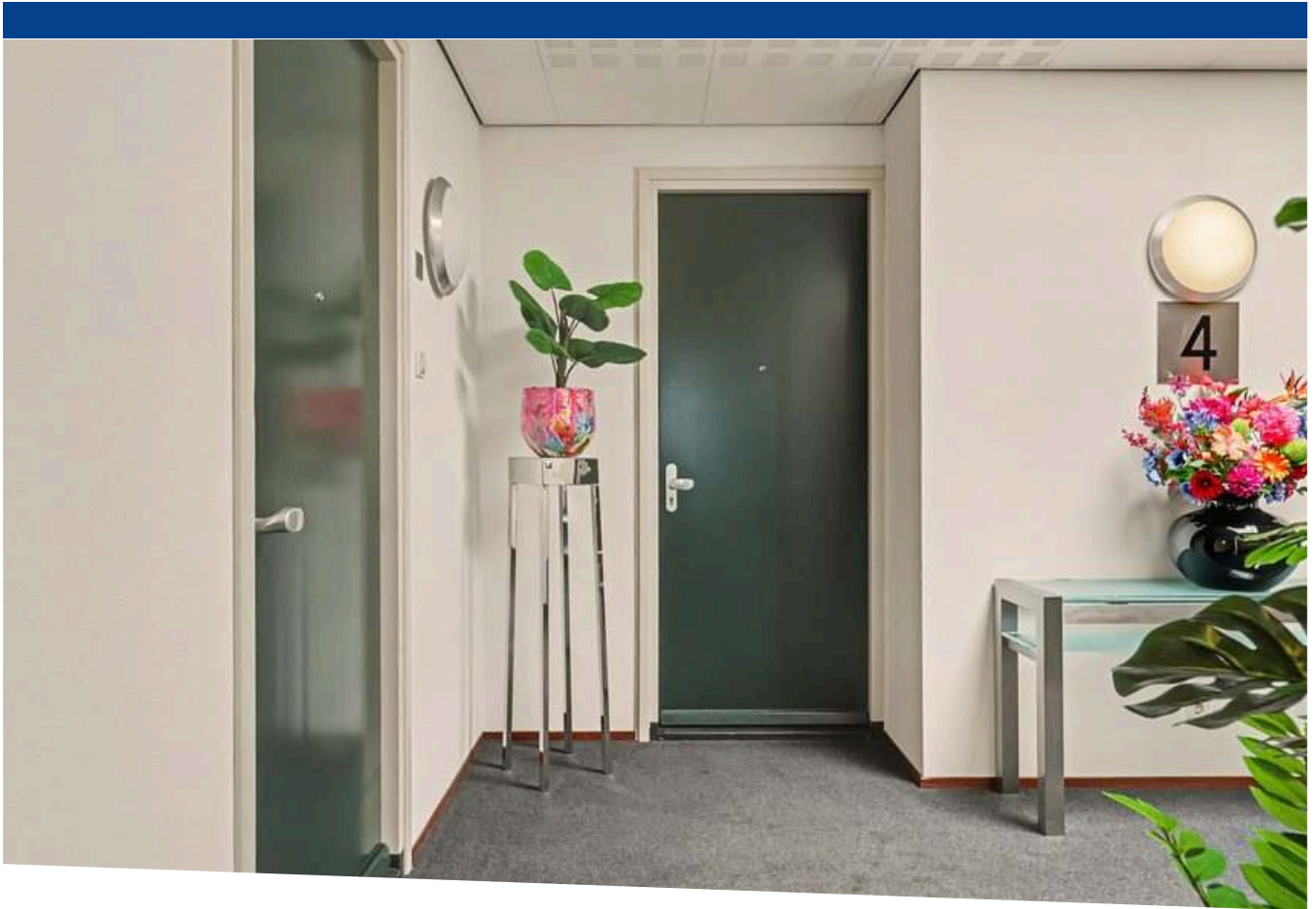


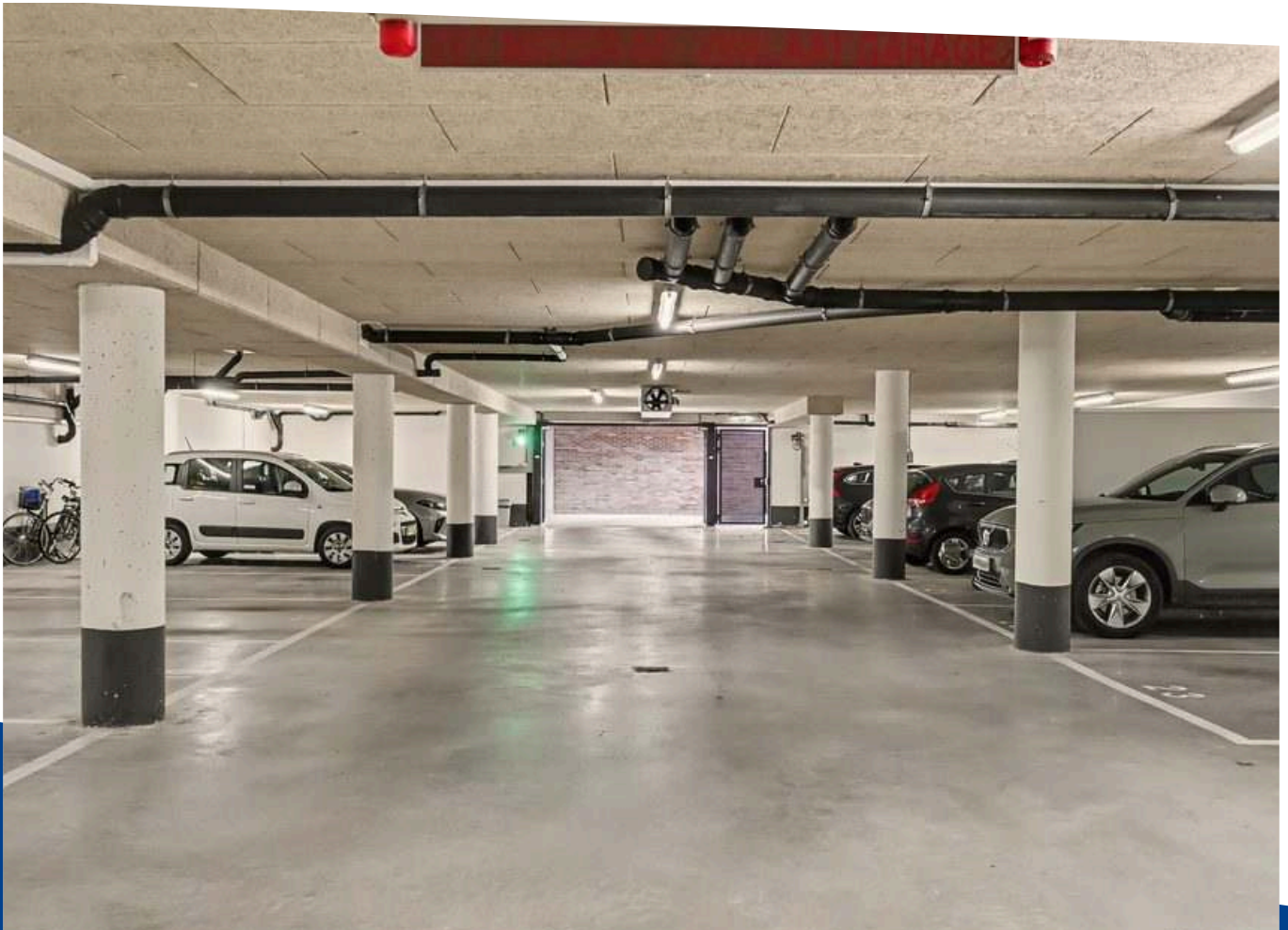


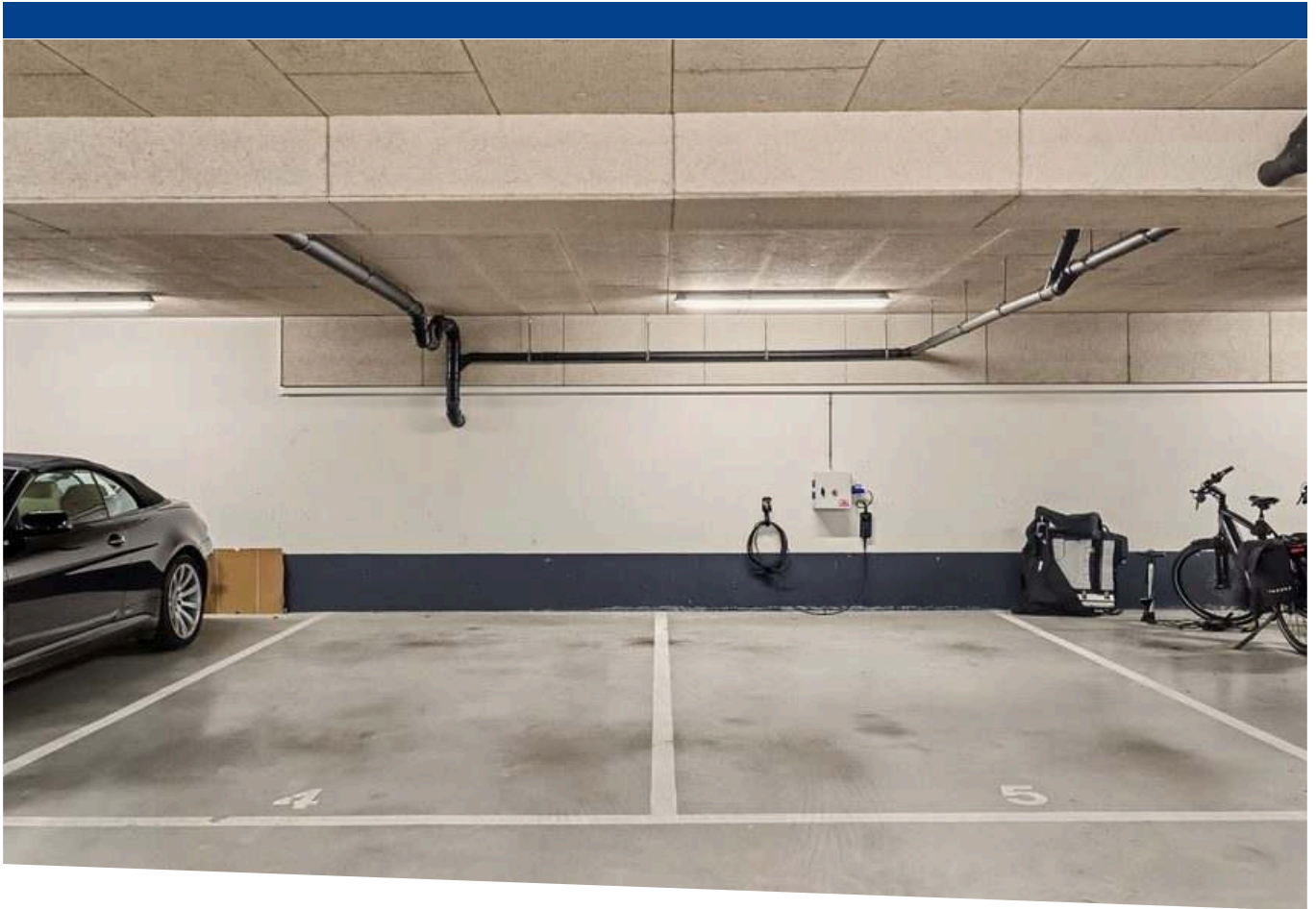




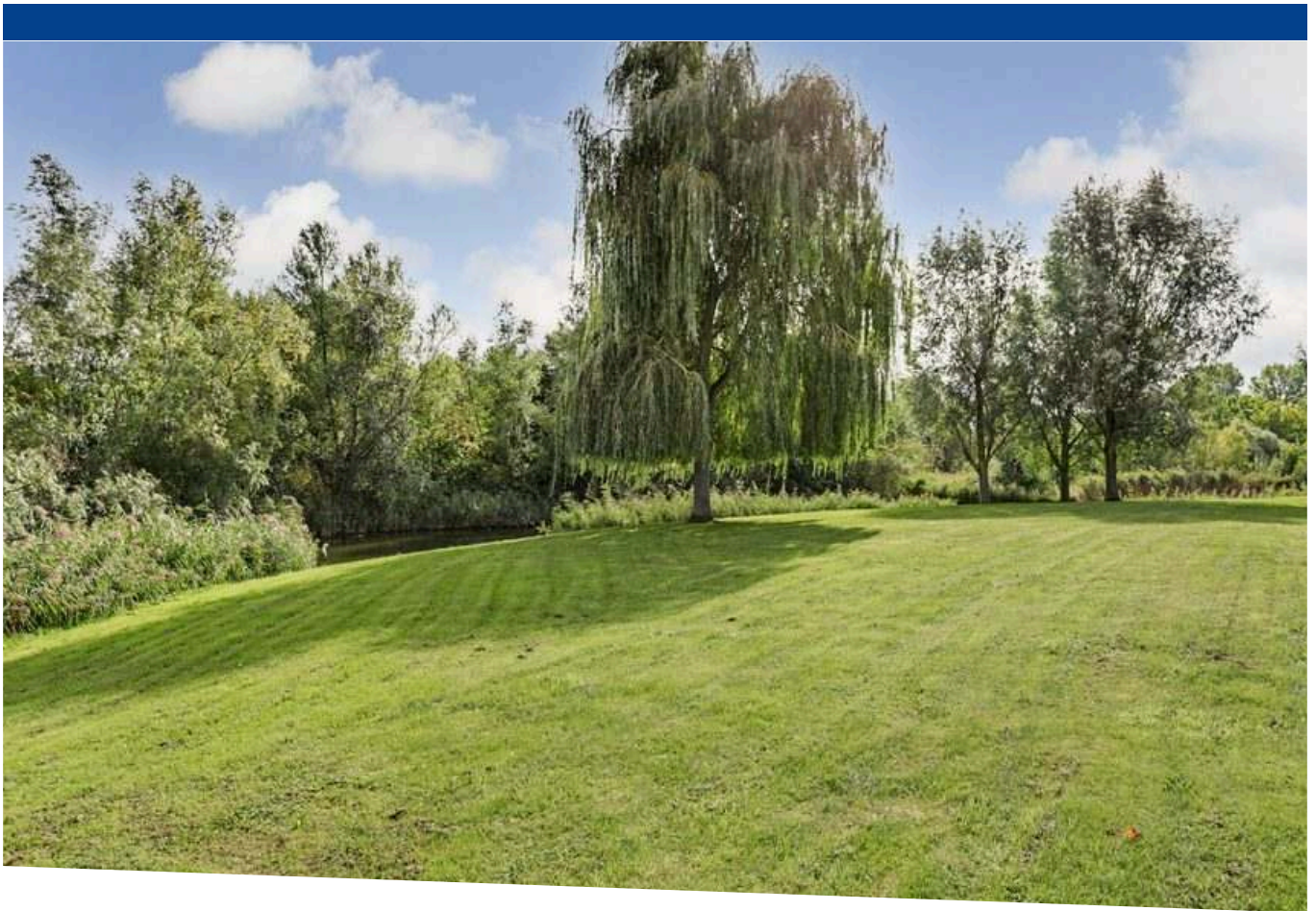








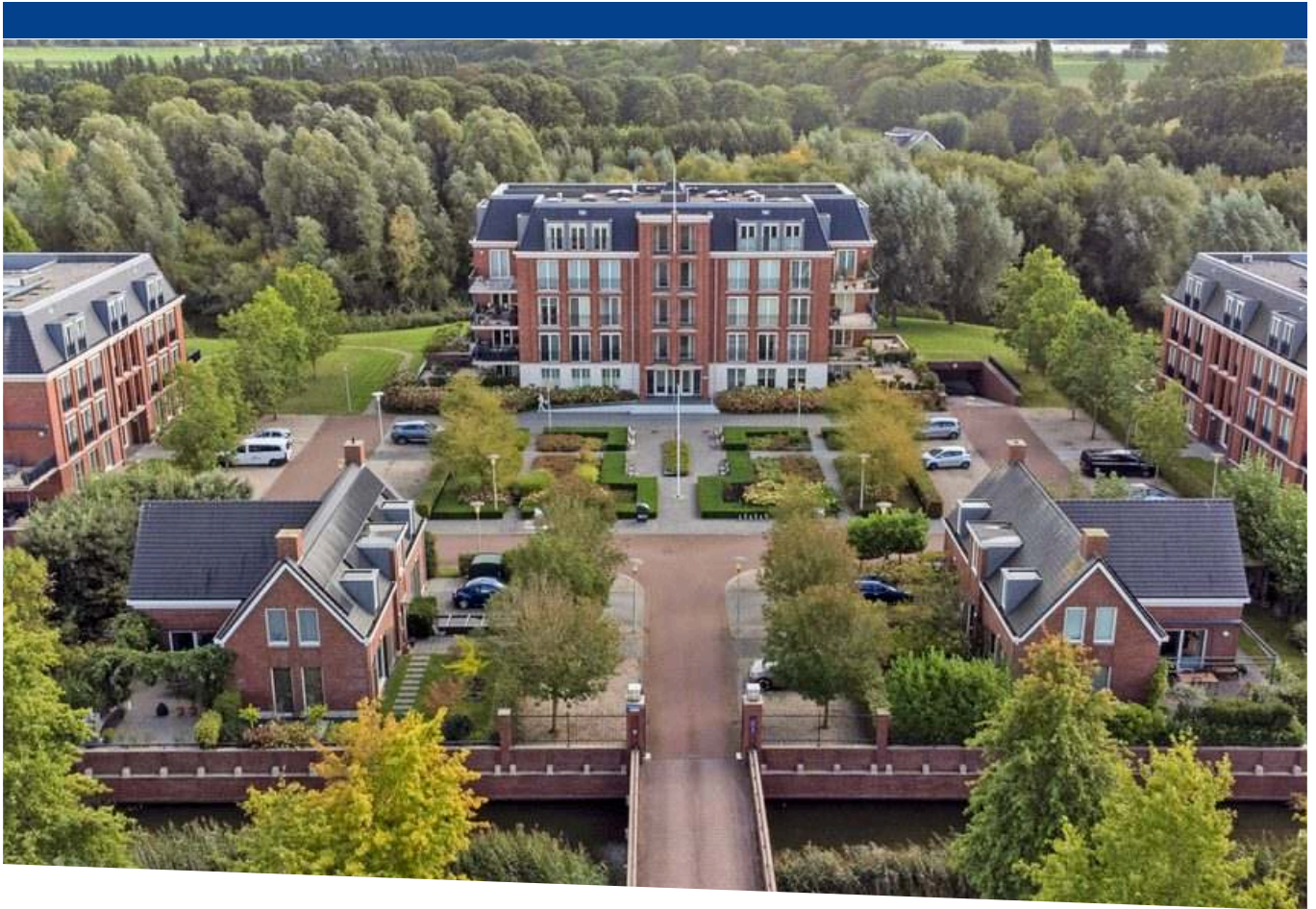






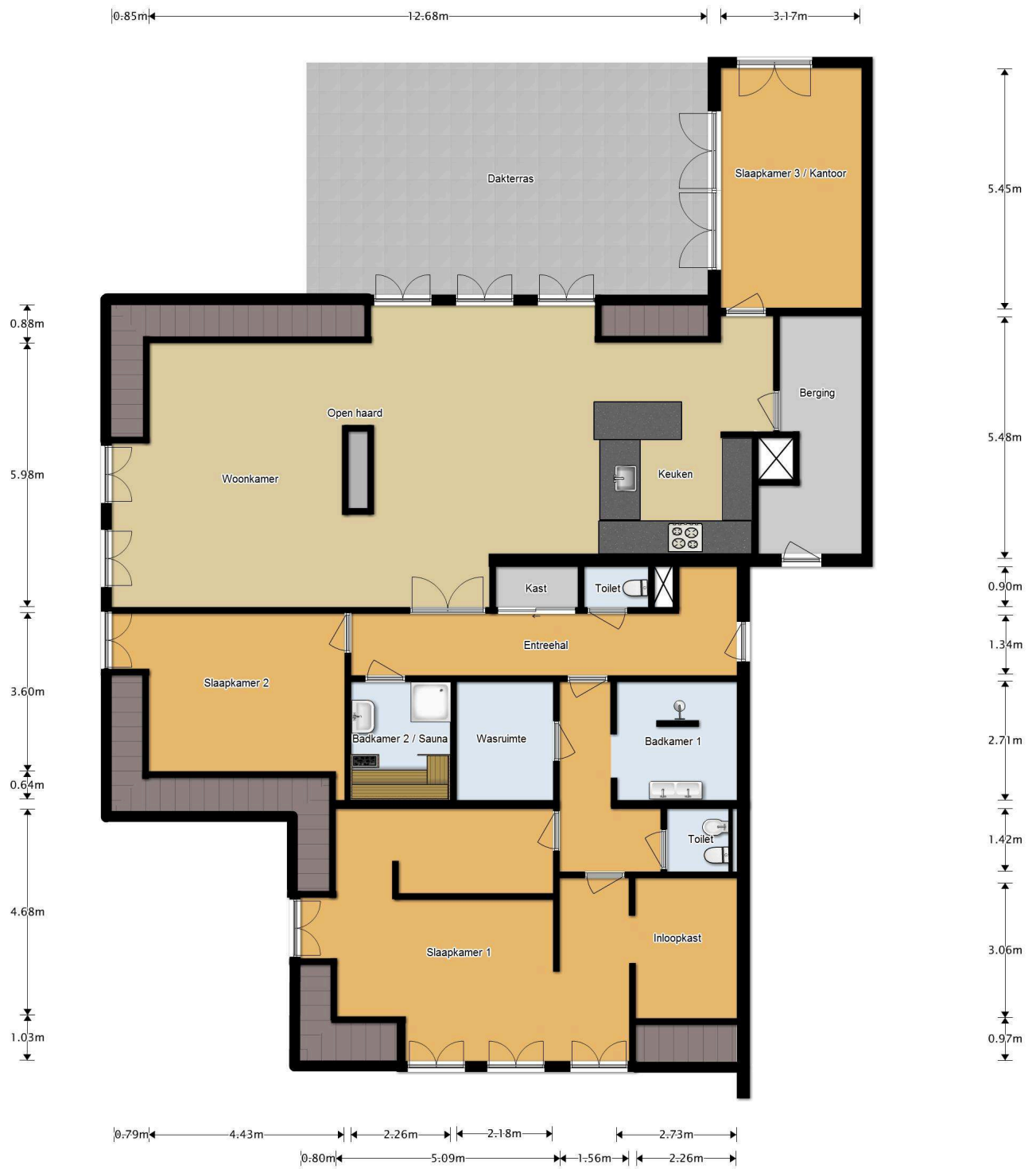


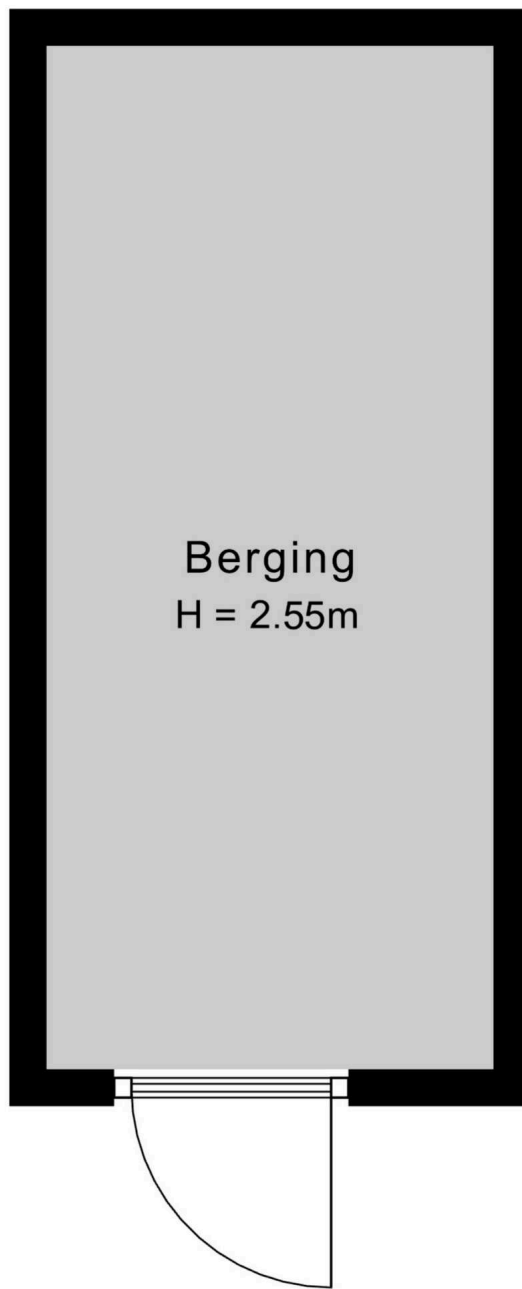






Plattegronden





4.15 m

1.81 m

Berging



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