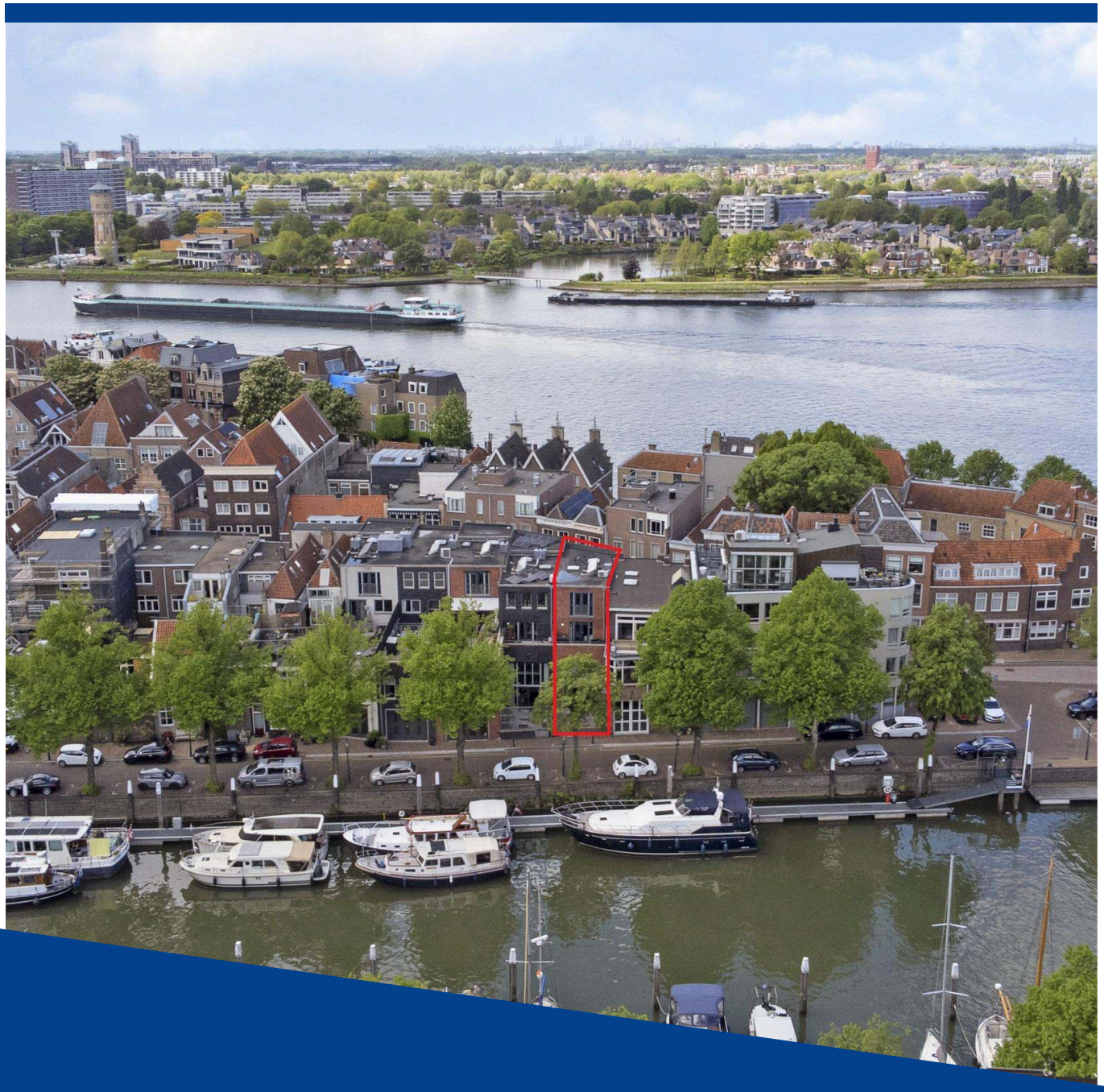
WALTMANN makelaars

078 613 43 11
dordrecht@waltmann.com
www.waltmann.com



WIJNSTRAAT 24 | DORDRECHT

Vraagprijs: € 975.000 k.k.

www.wijnstraat24.nl

Wijnstraat 24, Dordrecht

Wonen op niveau, midden in de historische binnenstad, met de Wijnhaven als dagelijks decor!

Welkom aan de Wijnstraat 24 in Dordrecht! Hier ervaar je wonen op een bijzonder niveau, verspreid over maar liefst vier volwaardige woonlagen in een stijlvol en modern herenhuis uit het project Grand Cru (2003). Een unieke combinatie van ruimte, luxe en een uitzonderlijke ligging aan het water. Aan de achterzijde word je dagelijks getrakteerd op een prachtig uitzicht over de Wijnhaven. Dankzij de grote glazen puien stroomt het daglicht rijkelijk naar binnen en lopen binnen en buiten op een fraaie manier in elkaar over. De stadstuin vormt daarbij een heerlijk verlengstuk van de leefruimte: dé plek waar rust, water en stad samenkomen.

EEN WOONKEUKEN OM VAN TE GENIETEN

De begane grond staat helemaal in het teken van samen koken, tafelen en genieten. De royale woonkeuken is voorzien van vloerverwarming, volop kastruimte en hoogwaardige inbouwapparatuur. Je beschikt hier over twee grote koelkasten, waaronder een royale koel-vriescombinatie, een vaatwasser, twee combi-ovens en een wijnkoeler. Het moderne spoeleiland geeft de keuken een open en stijlvolle uitstraling, terwijl de afzuigunit met geïntegreerde spots het geheel fraai afmaakt. In de woonkeuken zit tevens nog een moderne gashaard, heerlijk om te borrelen en te genieten van de sfeer. En over comfort te spreken, de grote gordijnen gaan elektrisch open en dicht!

Via de openslaande deuren stap je zo het terras aan het water op. Een heerlijke plek om buiten te eten of met een drankje te genieten van het uitzicht over de Wijnhaven. Buiten is tevens nog een gasaansluiting aanwezig, voor een gashaard.

GARAGE EN PRAKTISCHE RUIMTE

Een bijzonder praktisch pluspunt op deze centrale locatie is de inpandige garage. Deze ruimte is altijd als opslagruimte gebruikt, maar biedt ook plaats aan een kleinere auto. Zo beschik je over een extra gebruiksmogelijkheid die je niet vaak tegenkomt bij een woning gelegen midden in de historische binnenstad.

Op de begane grond bevinden zich verder de entree, de uitgebreide meterkast met glasvezelaansluiting en alarmsysteem evenals een toilet met hangcloset en fonteintje.

EEN INDRUKWEKKENDE LEEFRUIMTE OP DE EERSTE VERDIEPING

Via de trap bereik je de eerste verdieping, waar de woning je opnieuw verrast met een indrukwekkende leefruimte. De open indeling en de grote glazen pui versterken het gevoel van ruimte en licht. De combinatie van vloerverwarming, een strakke tegelvloer en een vast wandmeubel zorgt voor een moderne, rustige uitstraling. Een heerlijke verdieping om te ontspannen, gasten te ontvangen en te genieten van het uitzicht op het water met de voorbijvarende bootjes. Aan de voorzijde van deze ruimte is er tevens een open verbinding met de woonkeuken.

COMFORTABEL SLAPEN EN LUXE BADEN

Op de tweede verdieping bevindt zich aan de achterzijde een royale slaapkamer met vaste kast en openslaande deuren naar het ruime terras met uitzicht over de Wijnhaven. De aanwezige airconditioning zorgt hier voor extra wooncomfort. De aangrenzende badkamer ensuite is luxe uitgevoerd en beschikt over een royaal ovaal ligbad, een ruime inloopdouche met nis, een breed badmeubel met dubbele natuurstenen wasbowls, een verlichte spiegel en een designradiator. Aan de voorzijde ligt een tweede ruime slaapkamer. Op deze verdieping bevindt zich bovendien een luxe separaat toilet met fonteintje.

NOG MEER RUIMTE OP DE DERDE VERDIEPING

Ook de bovenste woonlaag biedt volop mogelijkheden. Hier vind je nog eens twee ruime slaapkamers, waardoor de woning in totaal over vier slaapkamers beschikt. De slaapkamer aan de achterzijde heeft openslaande deuren met een Frans balkon en is voorzien van airconditioning. De tweede badkamer ensuite is ingericht met een inloopdouche,whirlpool, een dubbele wastafel. Een prettige bijkomstigheid is het dakraam, dat elektrisch bediend kan worden, evenals de zonwering die eronder zit. De slaapkamer aan de voorzijde beschikt over een vaste kast.

Verder is er een praktische ruimte met de cv-opstelling en aansluitingen voor de wasmachine en droger aanwezig. Ook op deze verdieping is een separaat toilet met fonteintje gesitueerd.
COMFORTABEL EN ENERGIEZUINIG WONEN

Naast de ruimte en luxe is aan veel comfort gedacht. De woning is volledig geïsoleerd en beschikt over energielabel A. Verder zijn een waterontharder en hydrofoorpomp aanwezig. Het Gira-besturingssysteem maakt het eenvoudig mogelijk de verlichting via een app te bedienen. Zo combineert deze woning de uitstraling van een modern herenhuis met hedendaags wooncomfort.

WONEN AAN DE WIJNHAVEN, MIDDEN IN DE STAD

Wat Wijnstraat 24 echt bijzonder maakt, is de ligging. Aan de voorzijde woon je midden in het bruisende stadsleven van Dordrecht, terwijl je aan de achterzijde uitkijkt over de rustige Wijnhaven. Die combinatie van historische binnenstad en wonen aan het water is uniek.

Winkels, restaurants, gezellige terrassen en culturele voorzieningen liggen binnen handbereik. Ook het openbaar vervoer, de uitvalswegen en de Fast Ferry richting Rotterdam zijn goed bereikbaar. Je geniet hier dus van alles wat de stad te bieden heeft, met thuis juist dat bijzondere gevoel van rust aan het water.
EEN HERENHUIS DAT JE MOET ERVAREN

Wijnstraat 24 is veel meer dan een mooie woning. Het is een royaal en modern herenhuis met vier woonlagen, vier slaapkamers, twee luxe badkamers, een uitgebreide woonkeuken, een inpandige garage en een heerlijk terras aan de Wijnhaven. De grote glazen puien, de bijzondere indeling en het uitzicht over het water maken het geheel compleet.

Een unieke kans voor wie royaal en comfortabel wil wonen op een van de mooiste plekken van Dordrecht. Kom binnen, ervaar de ruimte en laat je verrassen door Wijnstraat 24!

KENMERKEN

- Modern herenhuis in het project Grand Cru uit 2003
- Gelegen in de historische binnenstad van Dordrecht, aan de Wijnhaven
- Vier volwaardige woonlagen met een bijzondere, open indeling
- Royale woonkeuken met spoeleiland en uitgebreide inbouwapparatuur
- Terras aan het water met uitzicht over de Wijnhaven
- Inpandige garage, momenteel in gebruik als opslagruimte, met plaats voor een kleinere auto
- Vier slaapkamers, waarvan twee voorzien van airconditioning
- Twee luxe badkamers en meerdere separate toiletten
- Vloerverwarming op de begane grond en eerste verdieping
- Volledig geïsoleerd en voorzien van energielabel A
- Waterontharder, hydrofoorpomp en Gira-besturingssysteem voor verlichting via een app

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	€ 975.000 k.k.
Status	Beschikbaar
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Soort woonhuis	Herenhuis, tussenwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	2003
Soort dak	Plat dak bedekt met bitumineuze dakbedekking

Oppervlakte en Inhoud

Woonoppervlakte	217 m^2
Gebouwgebonden buitenruimte	13 m^2
Overige inpandige ruimte	20 m^2
Perceeloppervlakte	108 m^2
Inhoud	812 m^3

Indeling

Aantal kamers	6 (4 slaapkamers)
Aantal badkamers	2 badkamers en 4 aparte toiletten
Badkamervoorzieningen	2 dubbele wastafels, 2 inloopdouches, 1 ligbad, 1 vloerverwarming, 2 wastafelmeubels en 1 whirlpool
Aantal woonlagen	4 woonlagen
Voorzieningen	Alarminstallatie, dakraam, frans balkon, glasvezel kabel, mechanische ventilatie, sites.Prive_dakterras en rookkanaal

Energie

Definitief energielabel	A
Isolatie	Sites.HR1-glas en volledig geïsoleerd
Verwarming	Cv-ketel, gaskachels en vloerverwarming gedeeltelijk
Warm water	Cv-ketel en zonneboiler
Type ketel	Combiketel gas gestookt, eigendom

Kadastrale gegevens

Dordrecht F 2973	
Oppervlakte	108 m^2
Omvang	Geheel perceel
Eigendomssituatie	Volle eigendom

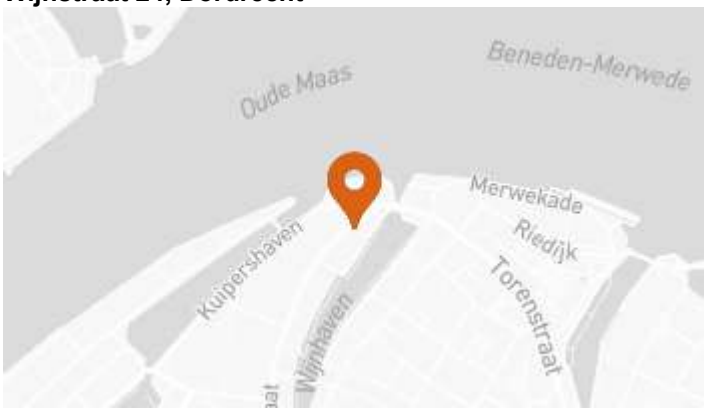
Buitenruimte

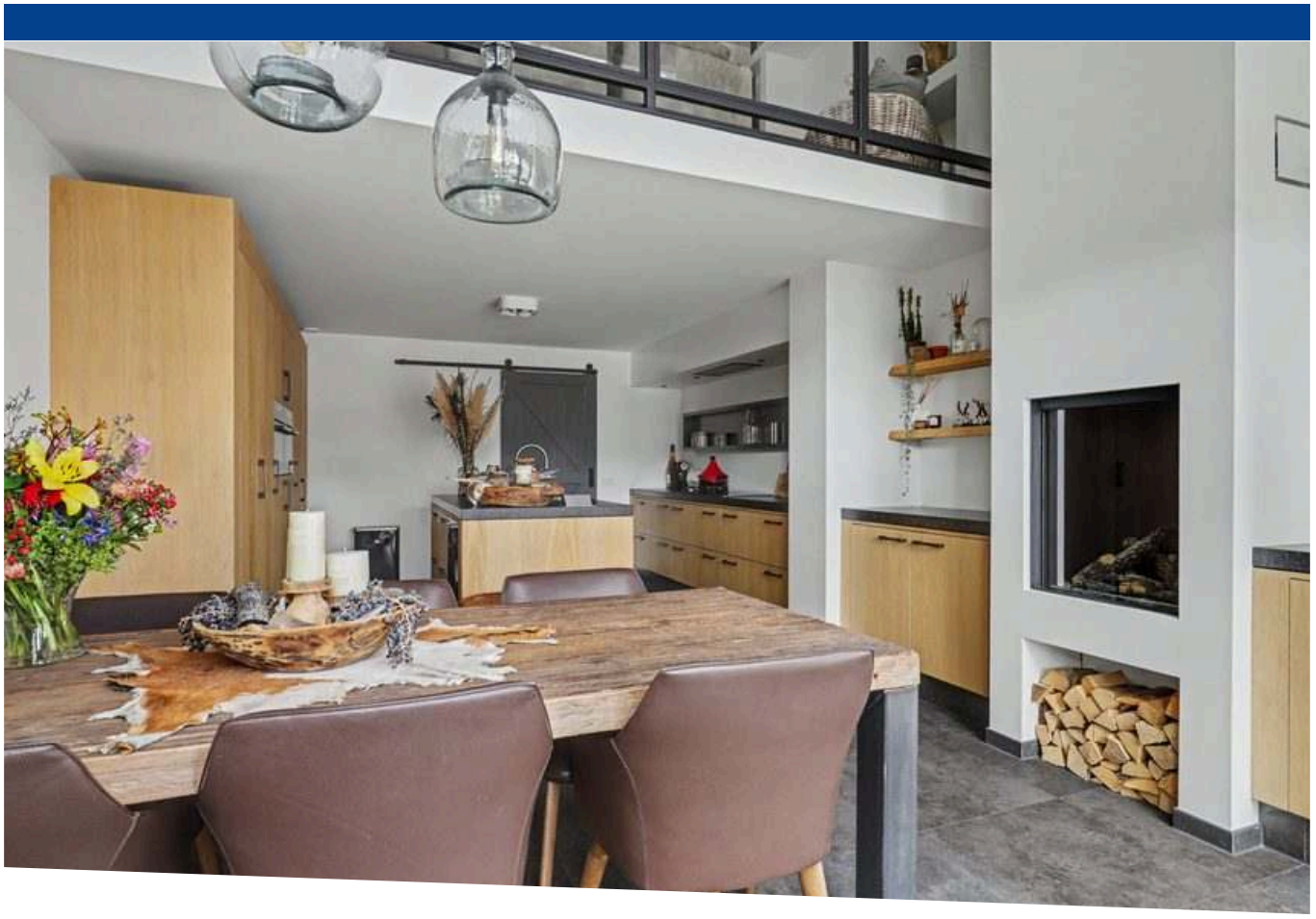
Ligging	Aan vaarwater, in centrum en vrij uitzicht
Tuin	Zonneterras
Zonneterras	23 m² (4.5m diep en 5m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het zuidoosten

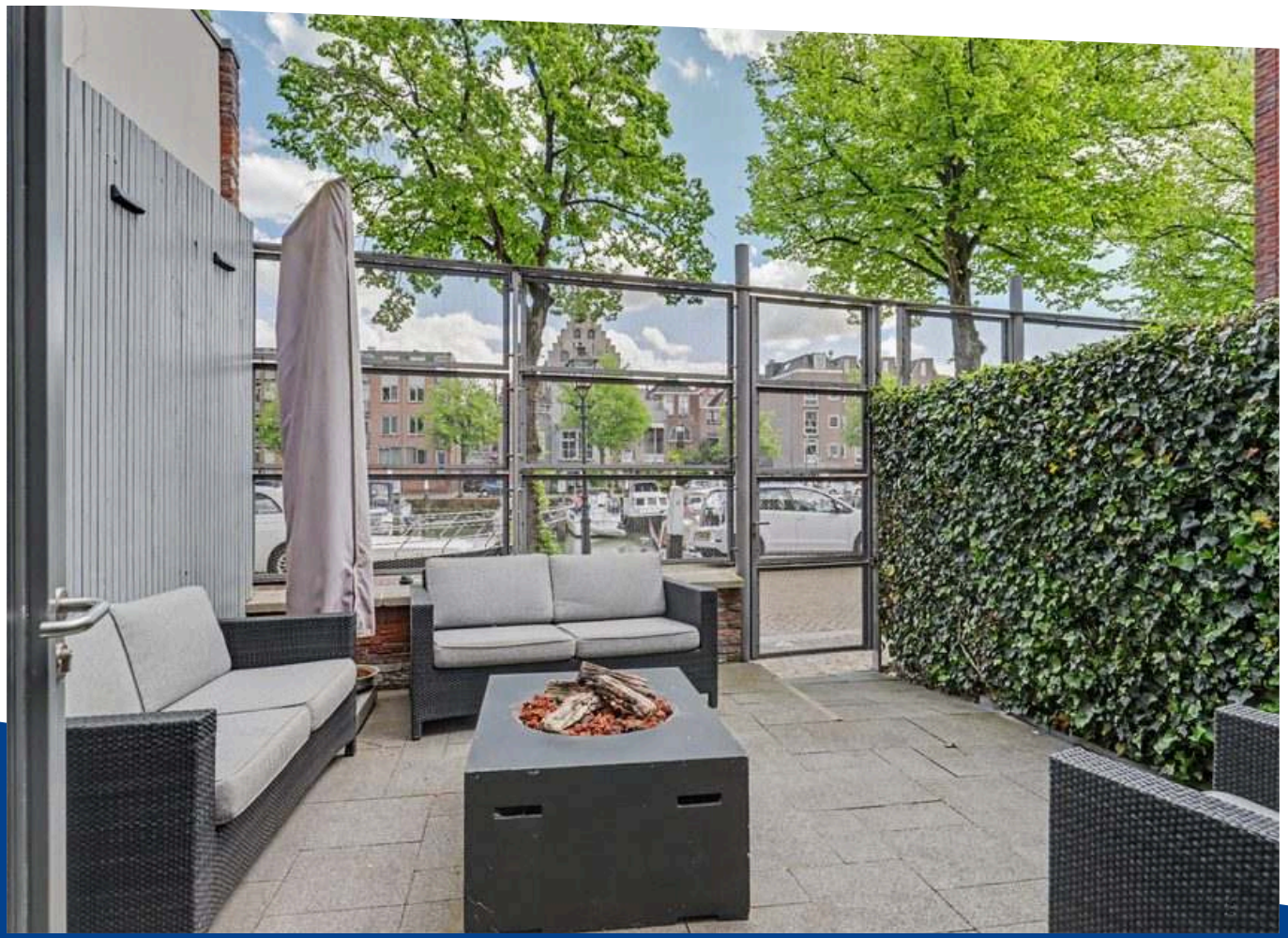
Bergruimte

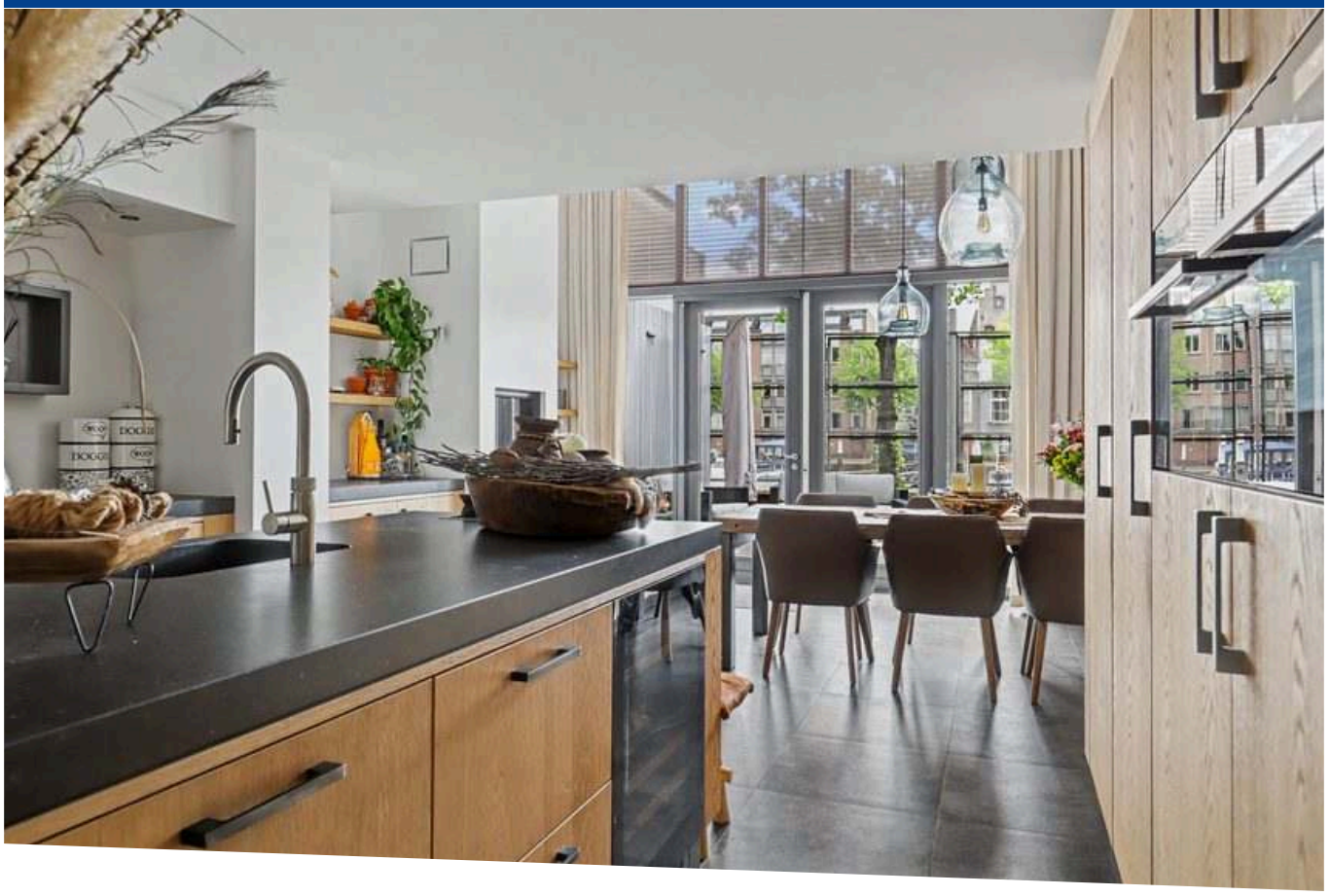
Schuur/berging	Inpandige berging (1)
Voorzieningen	Voorzien van elektra

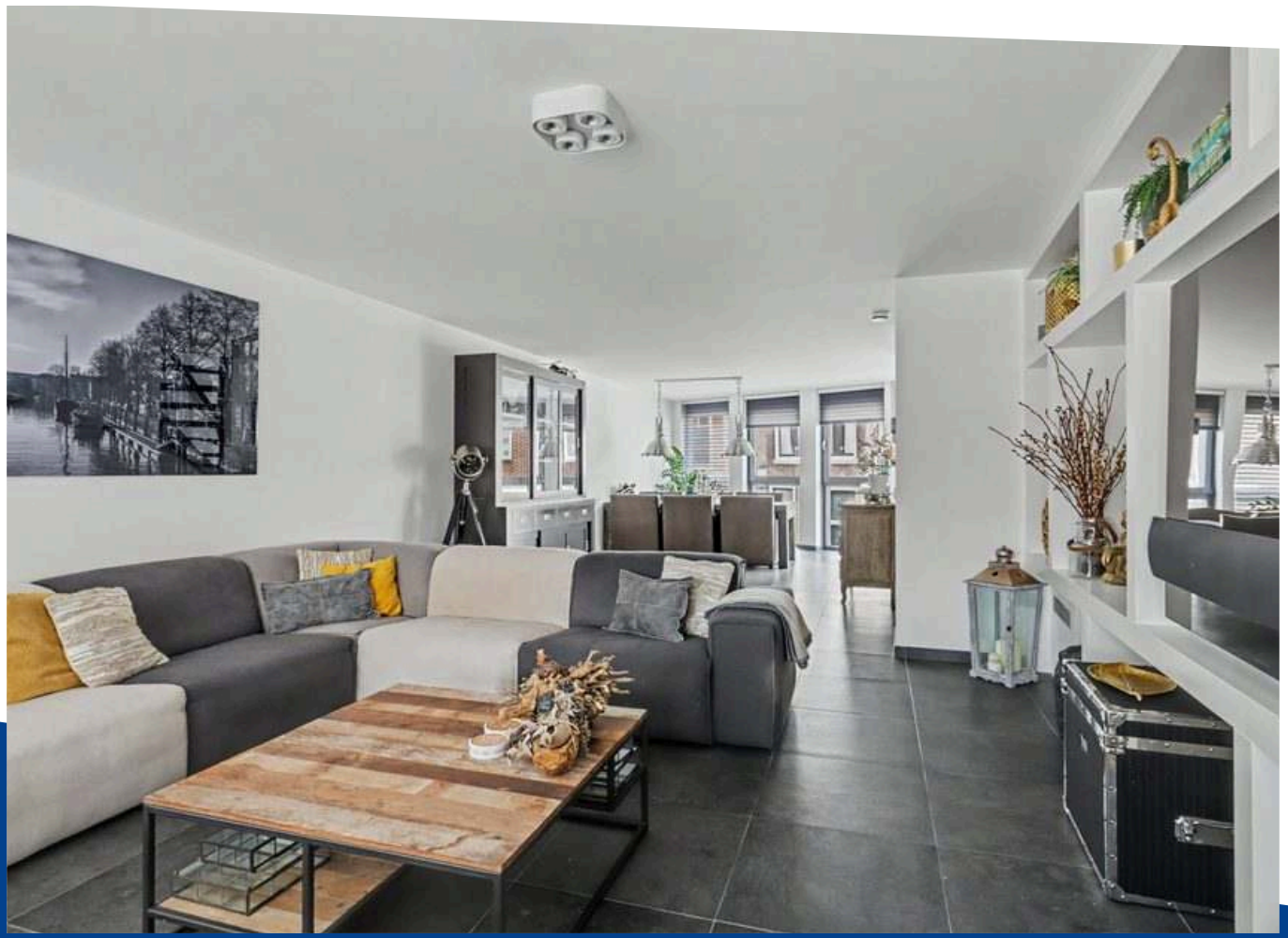
Wijnstraat 24, Dordrecht



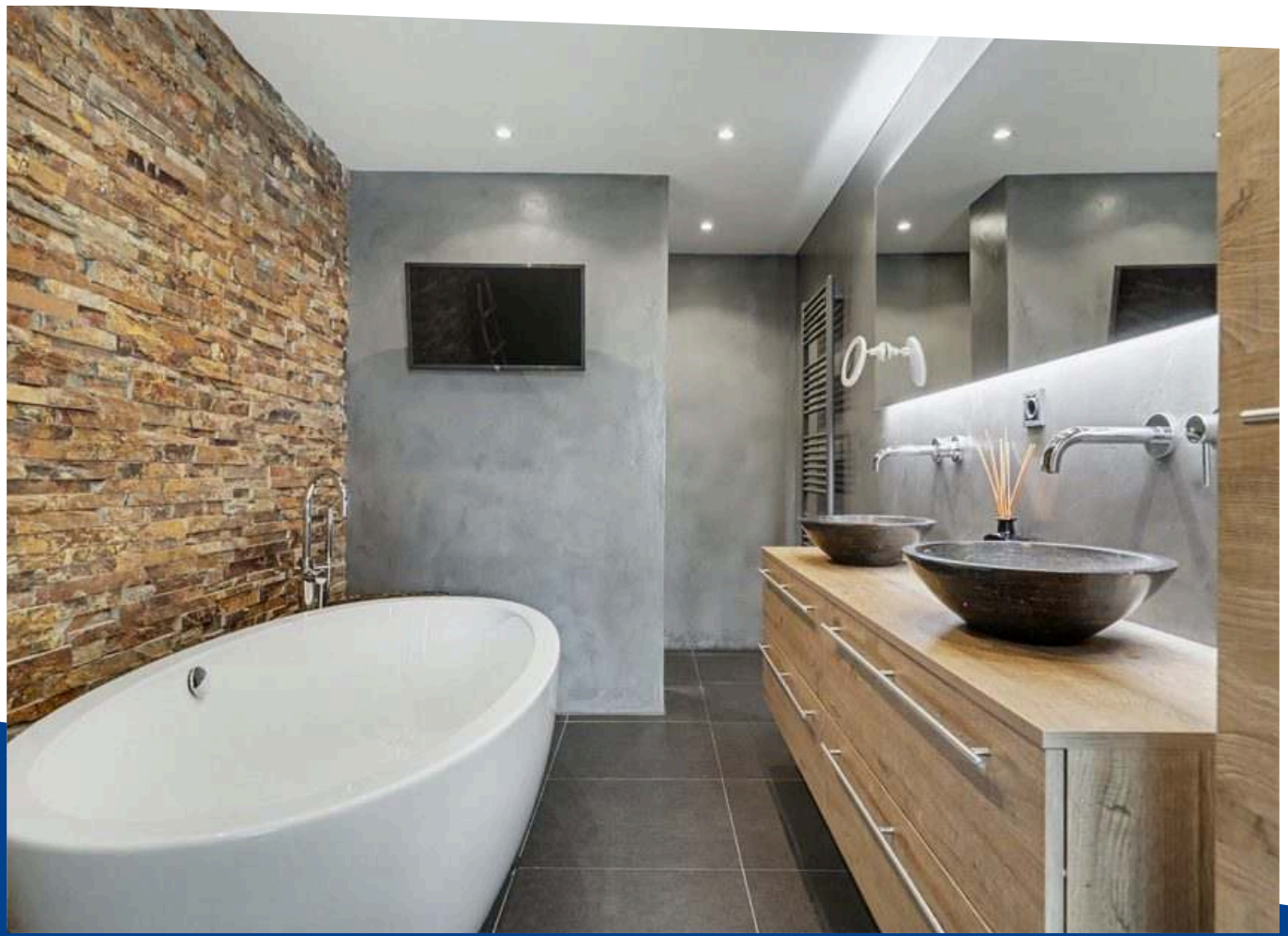


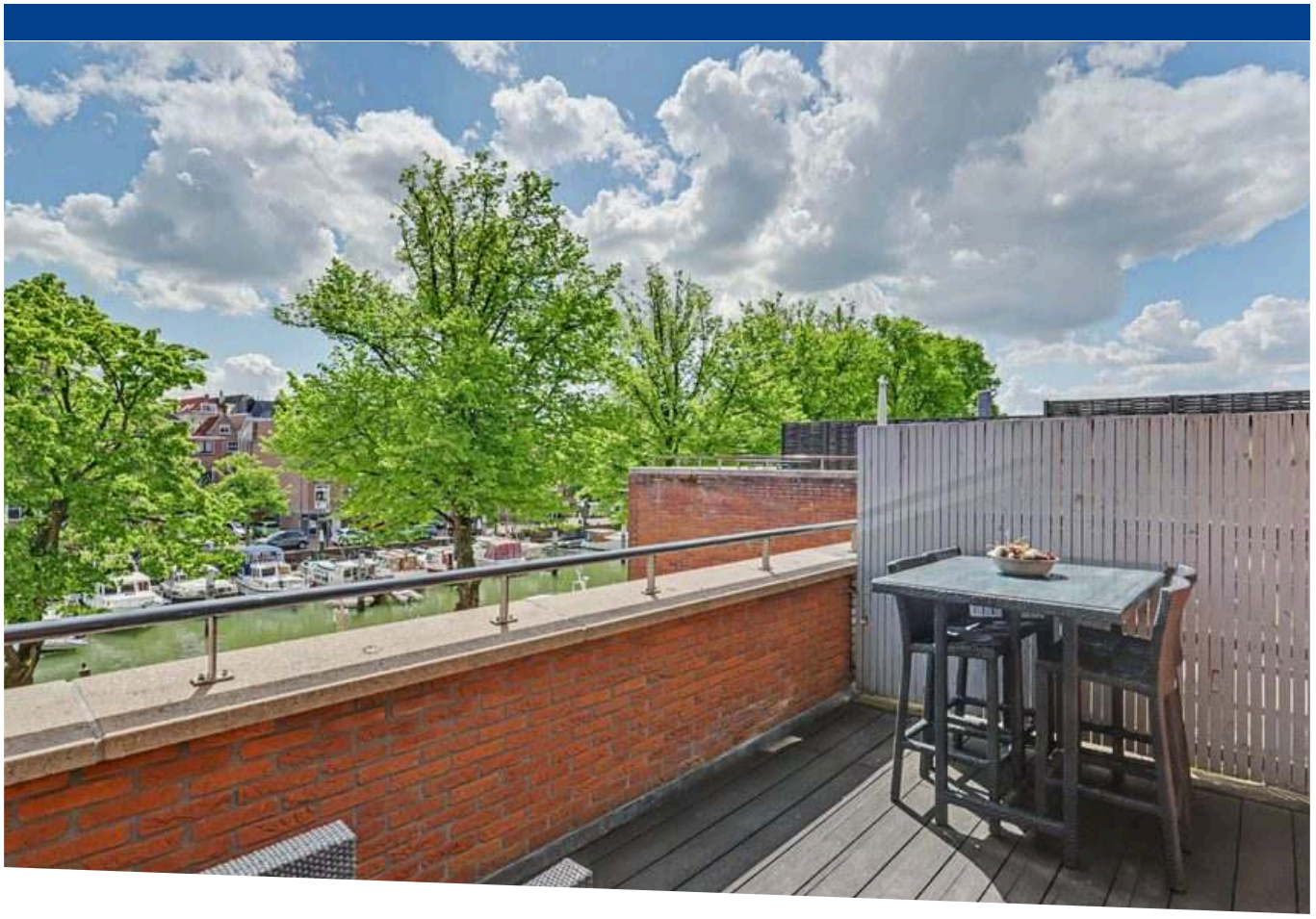


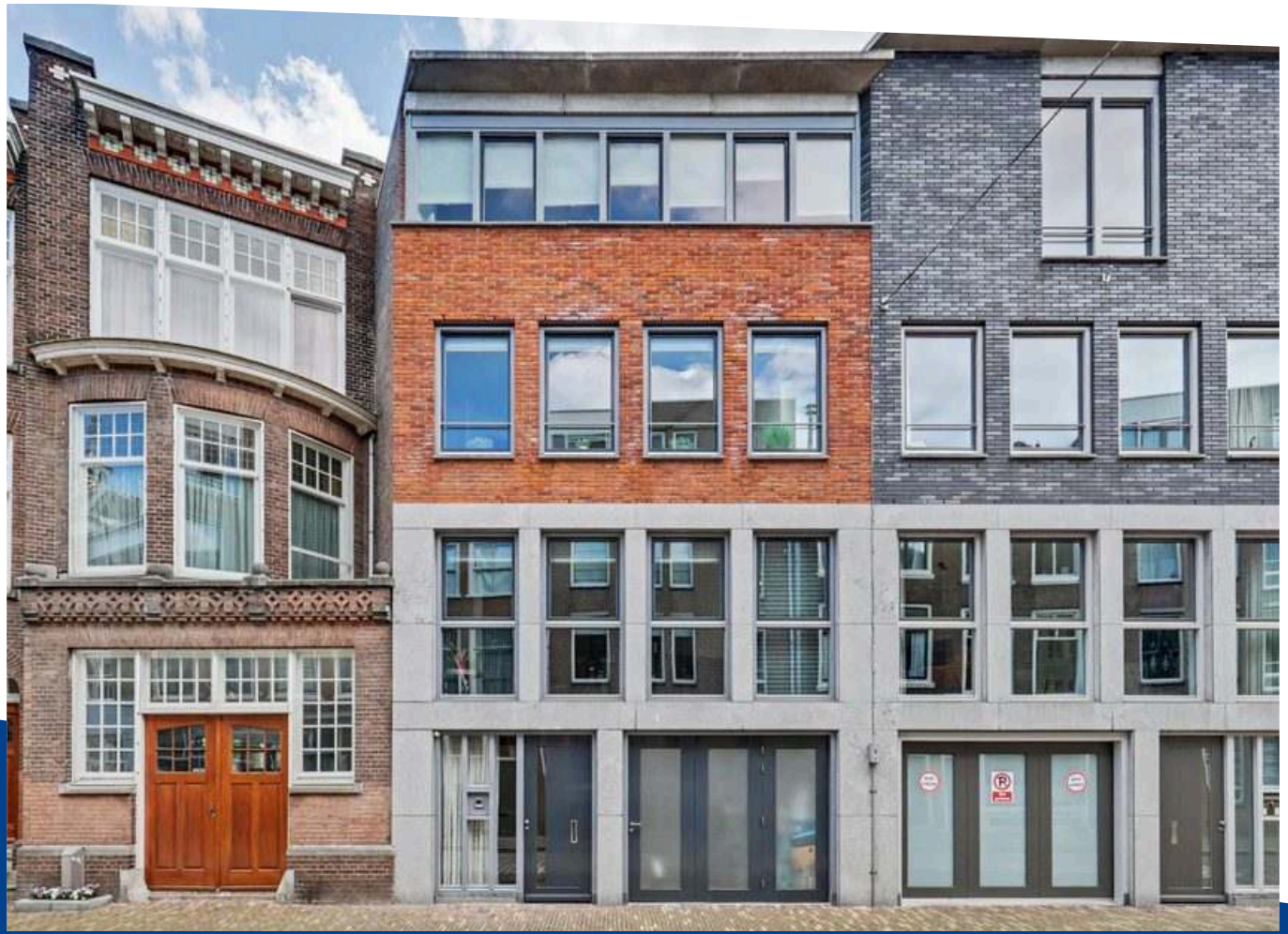




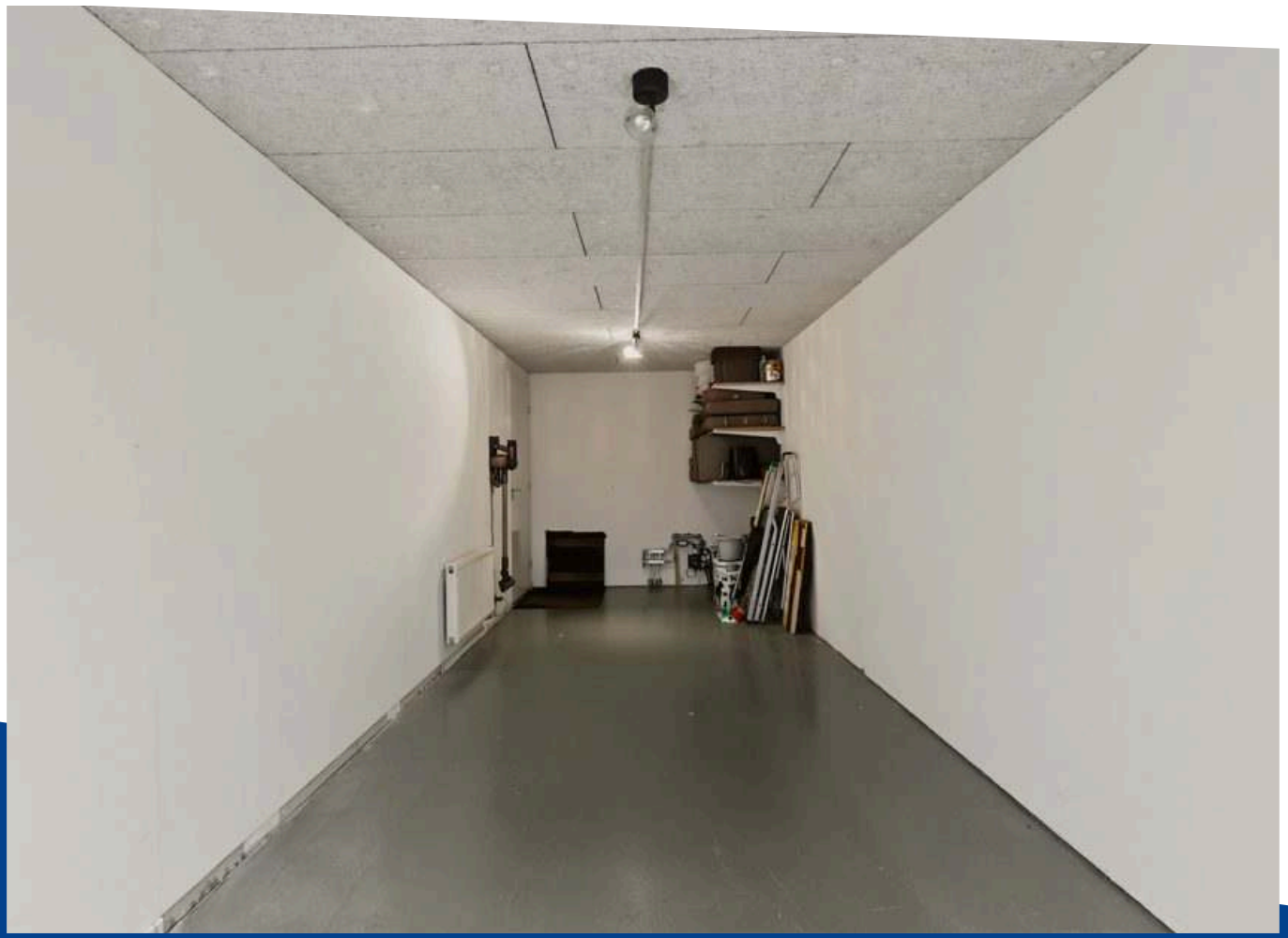




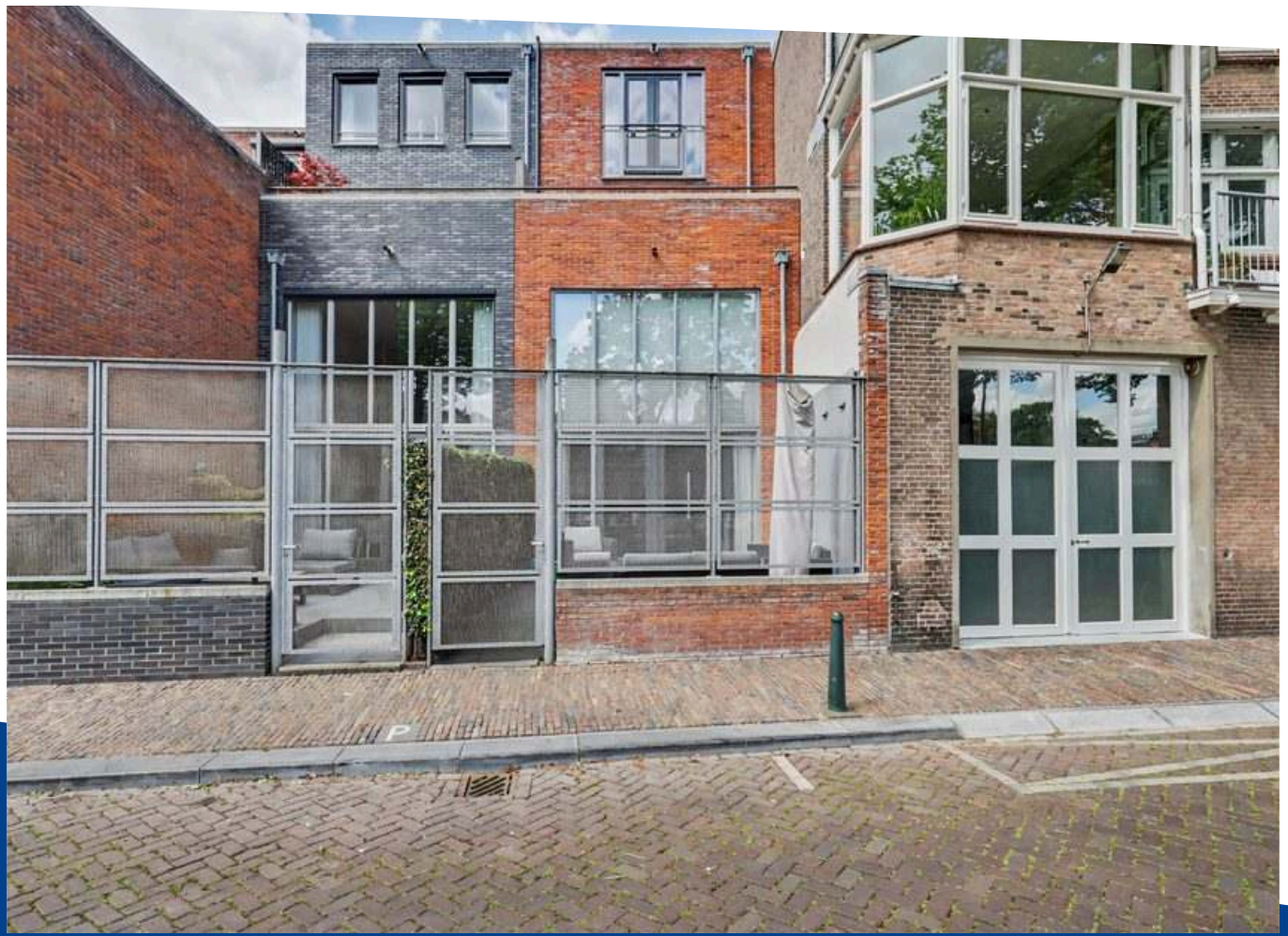






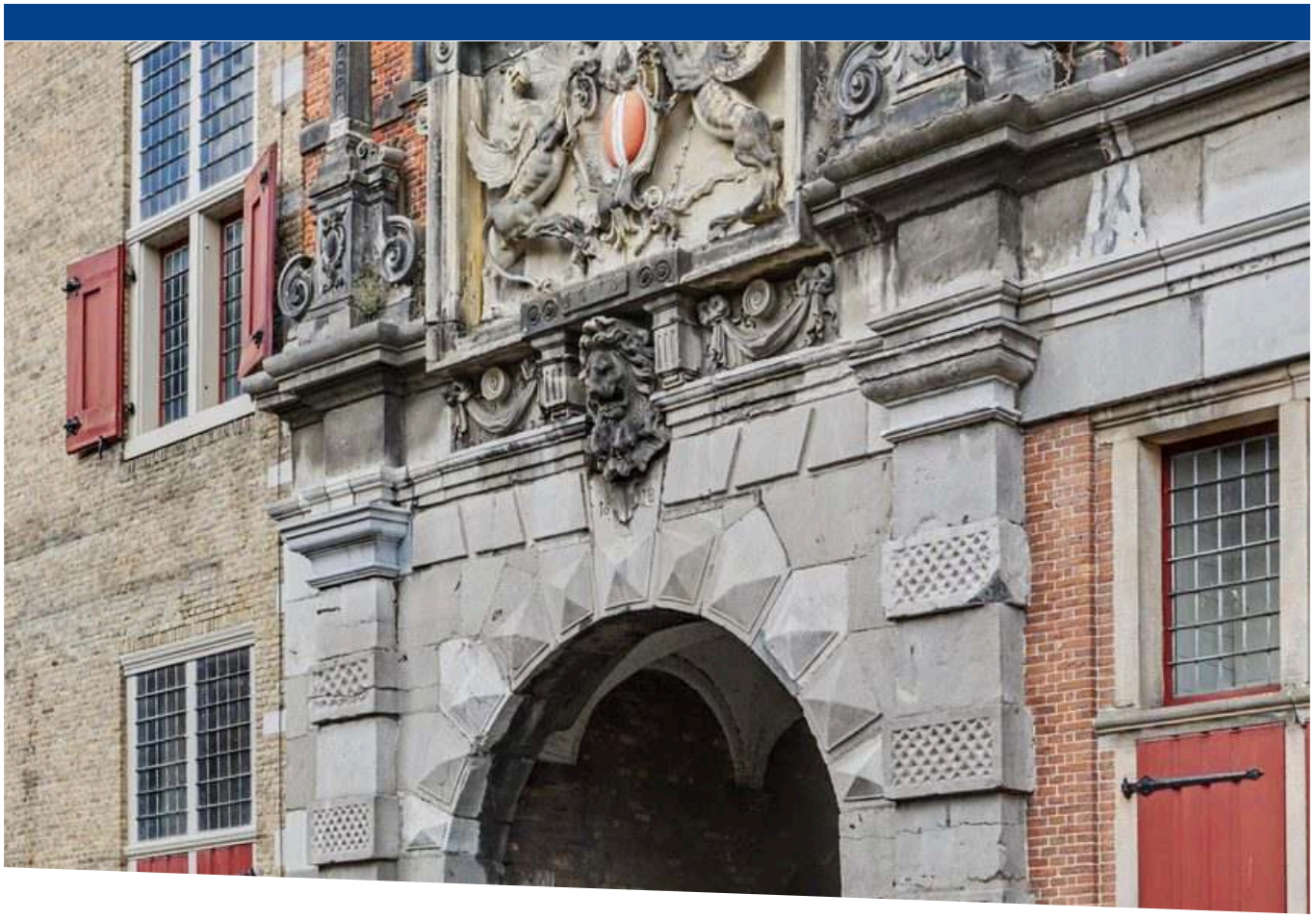


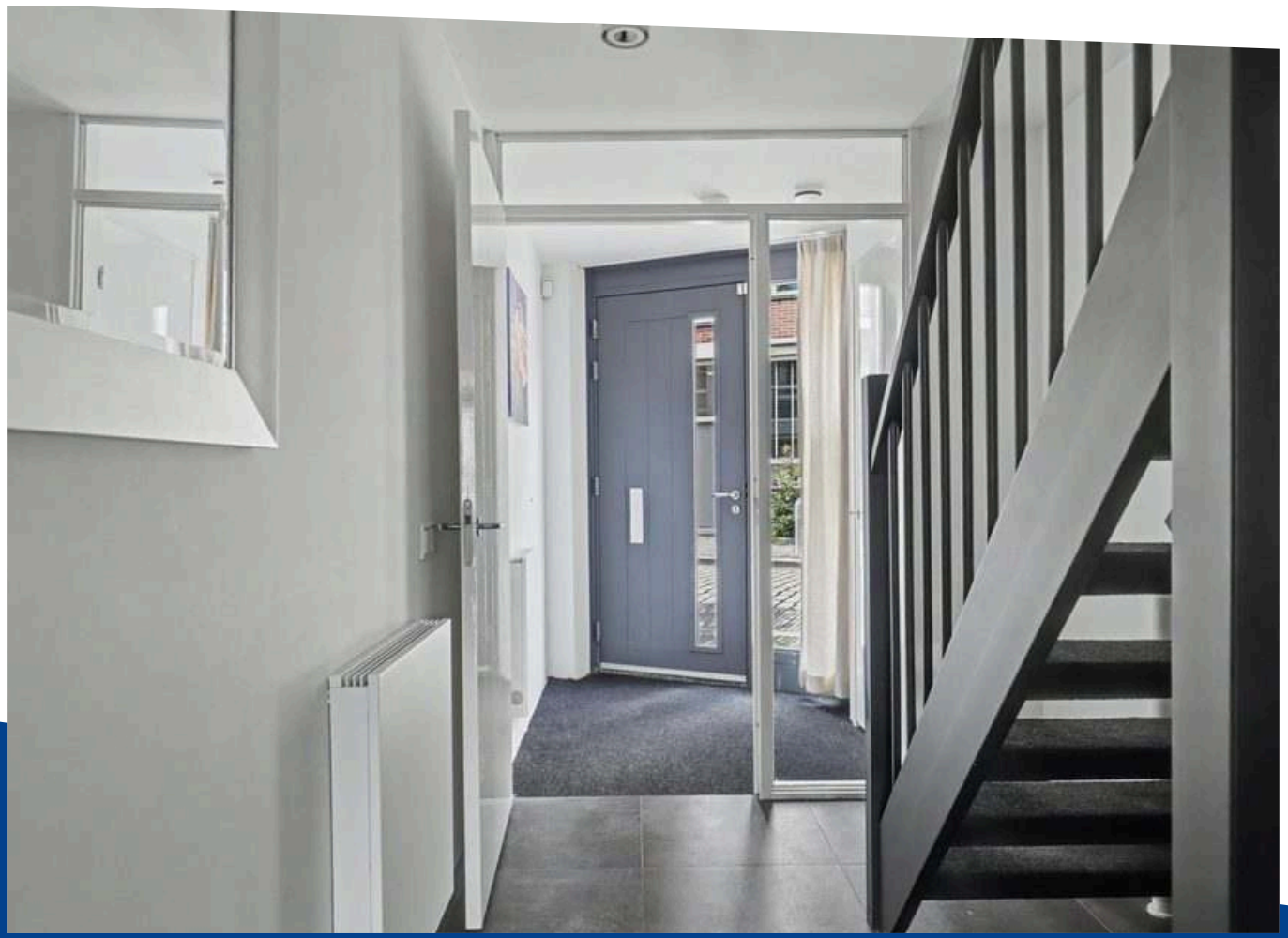


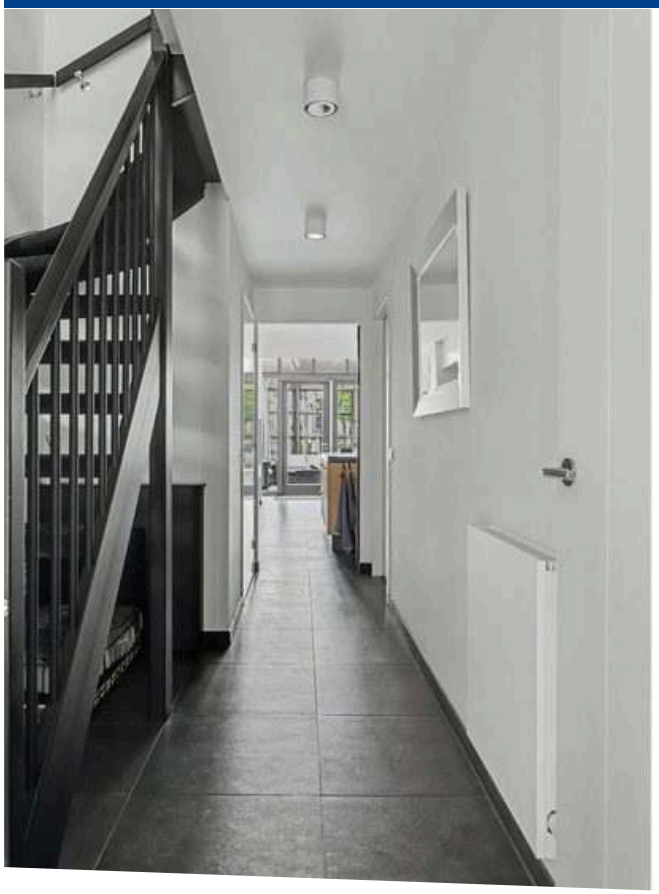


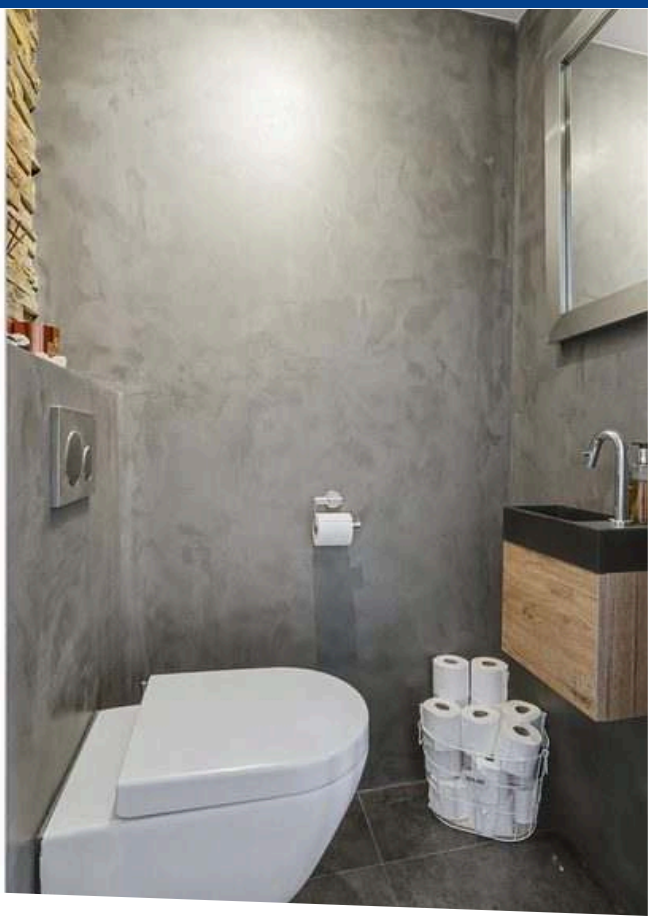




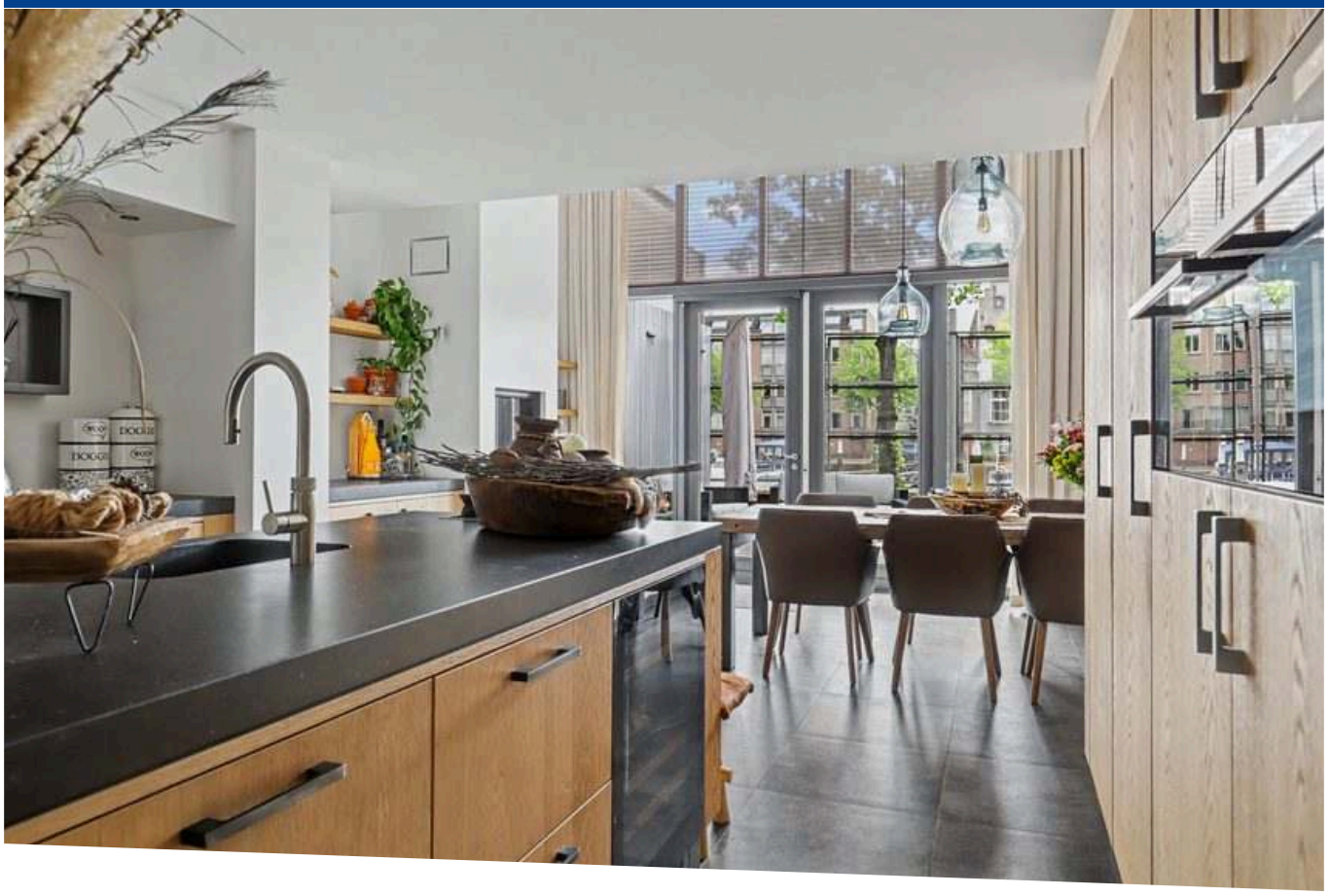


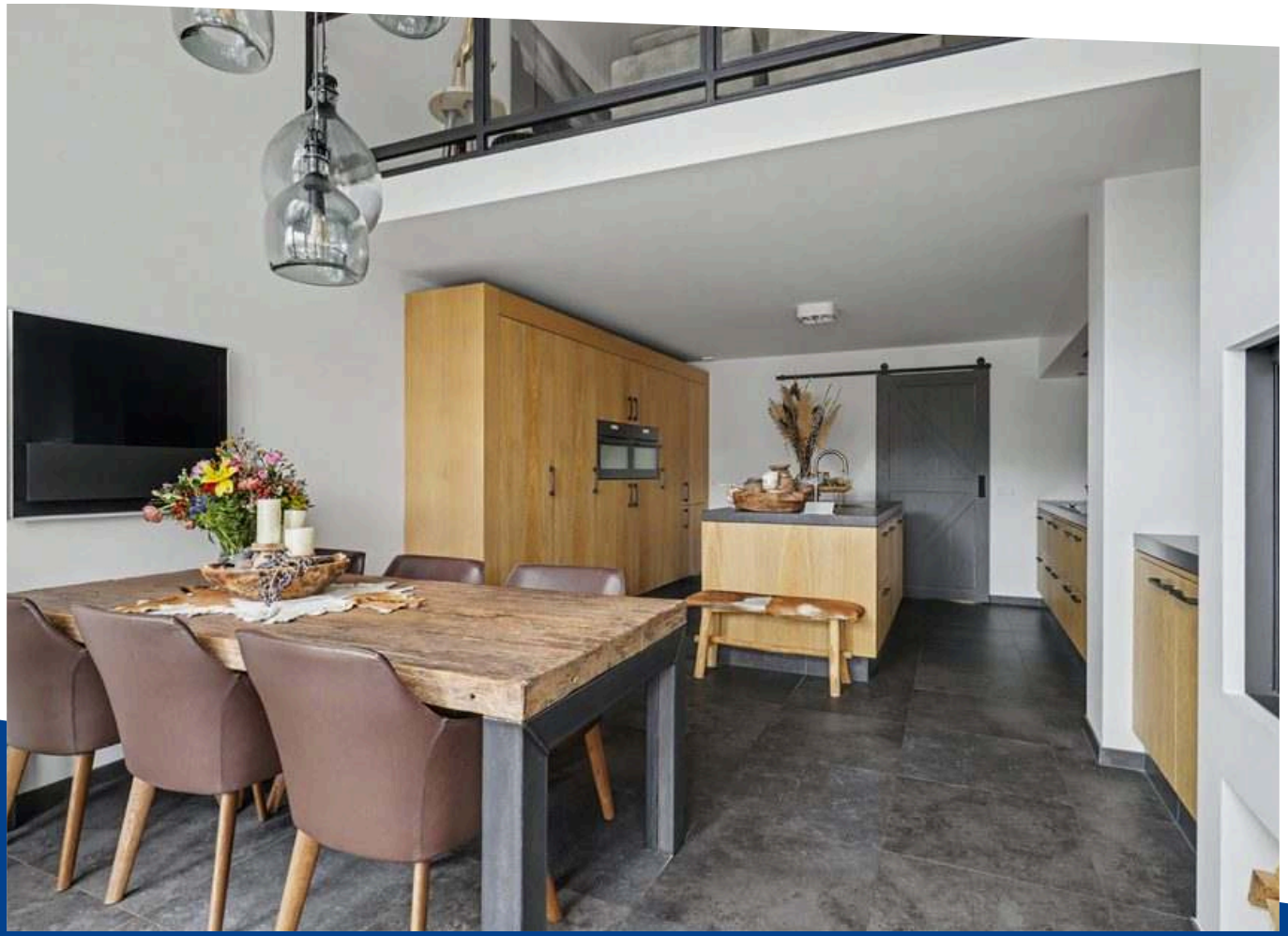


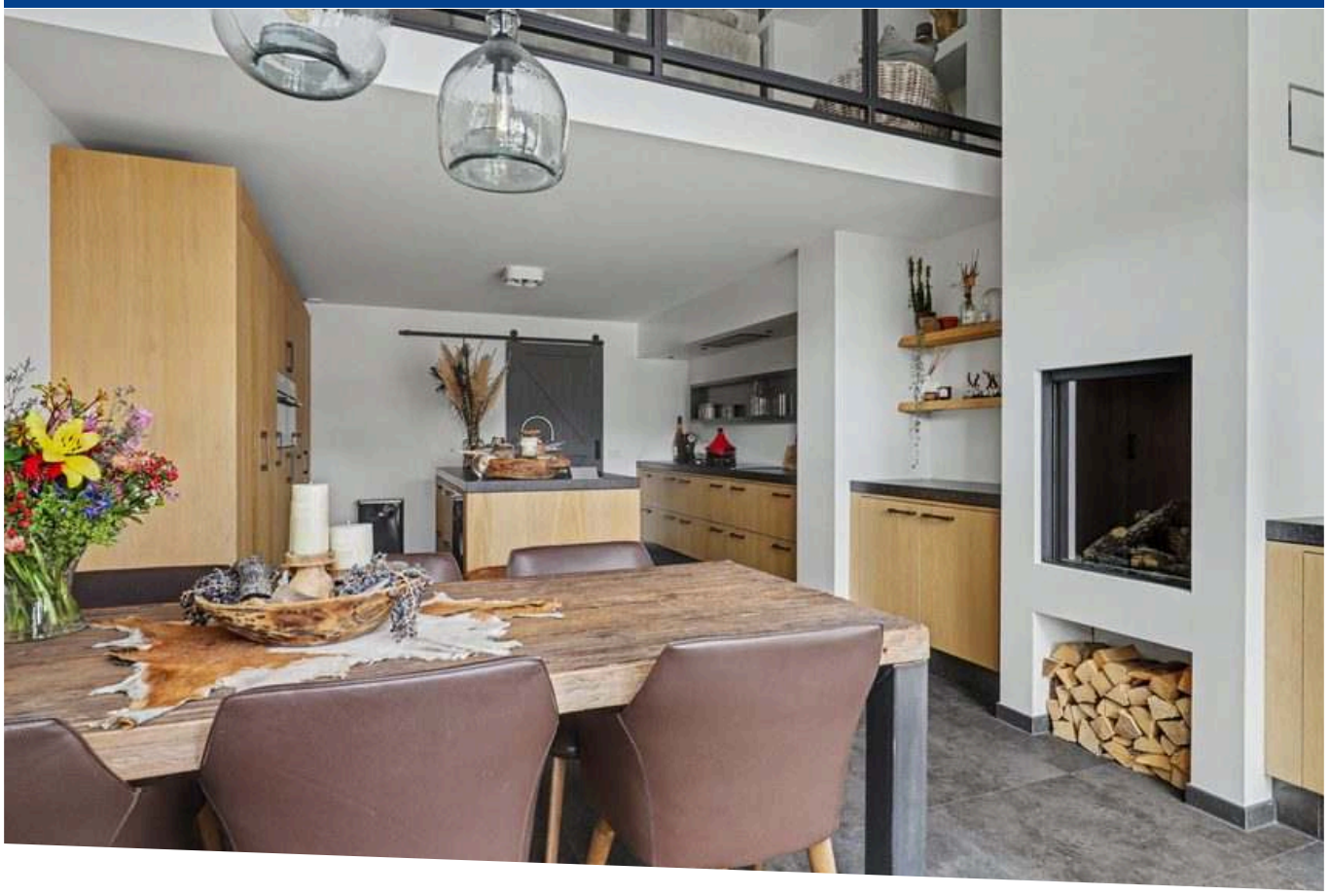






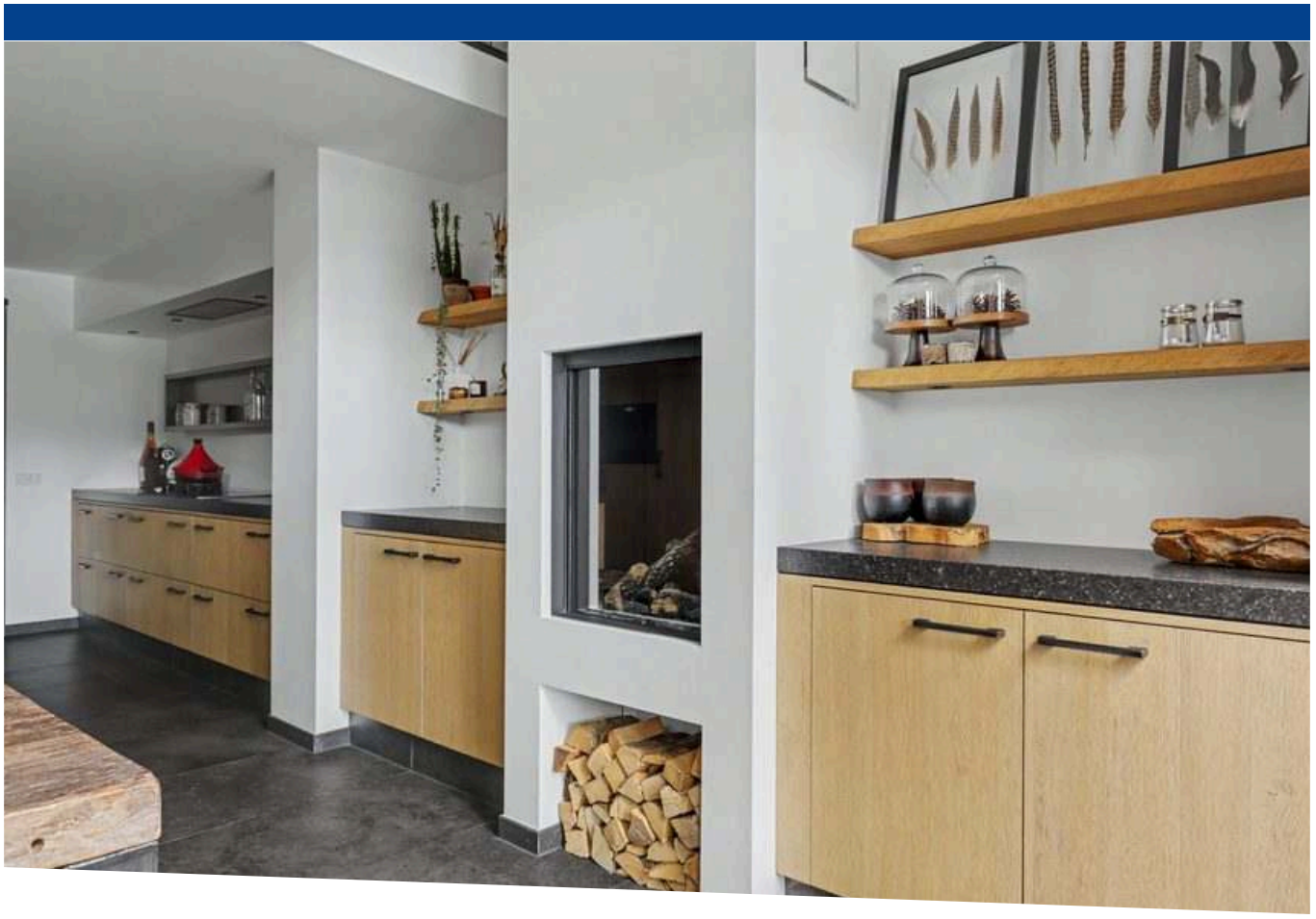


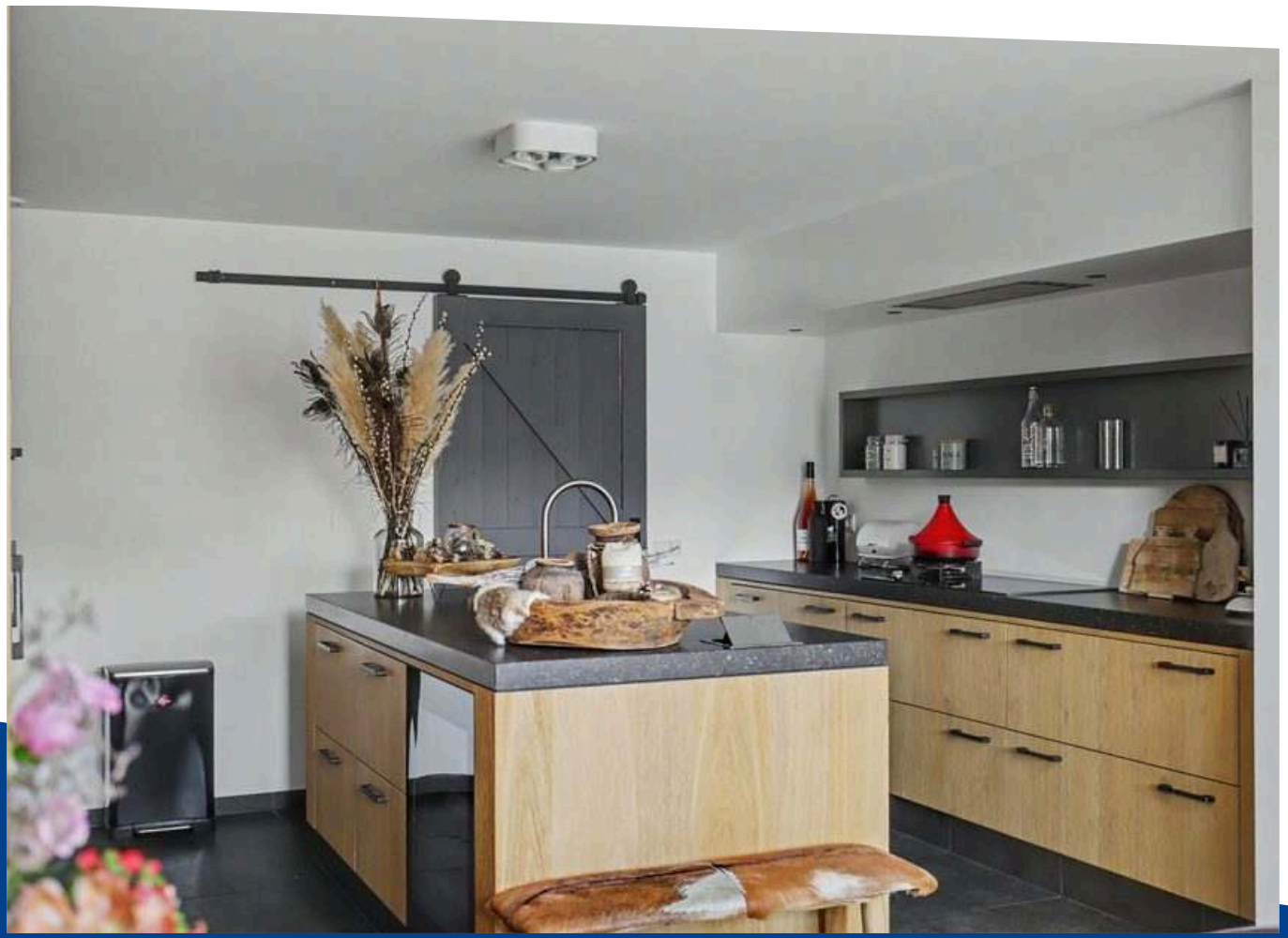


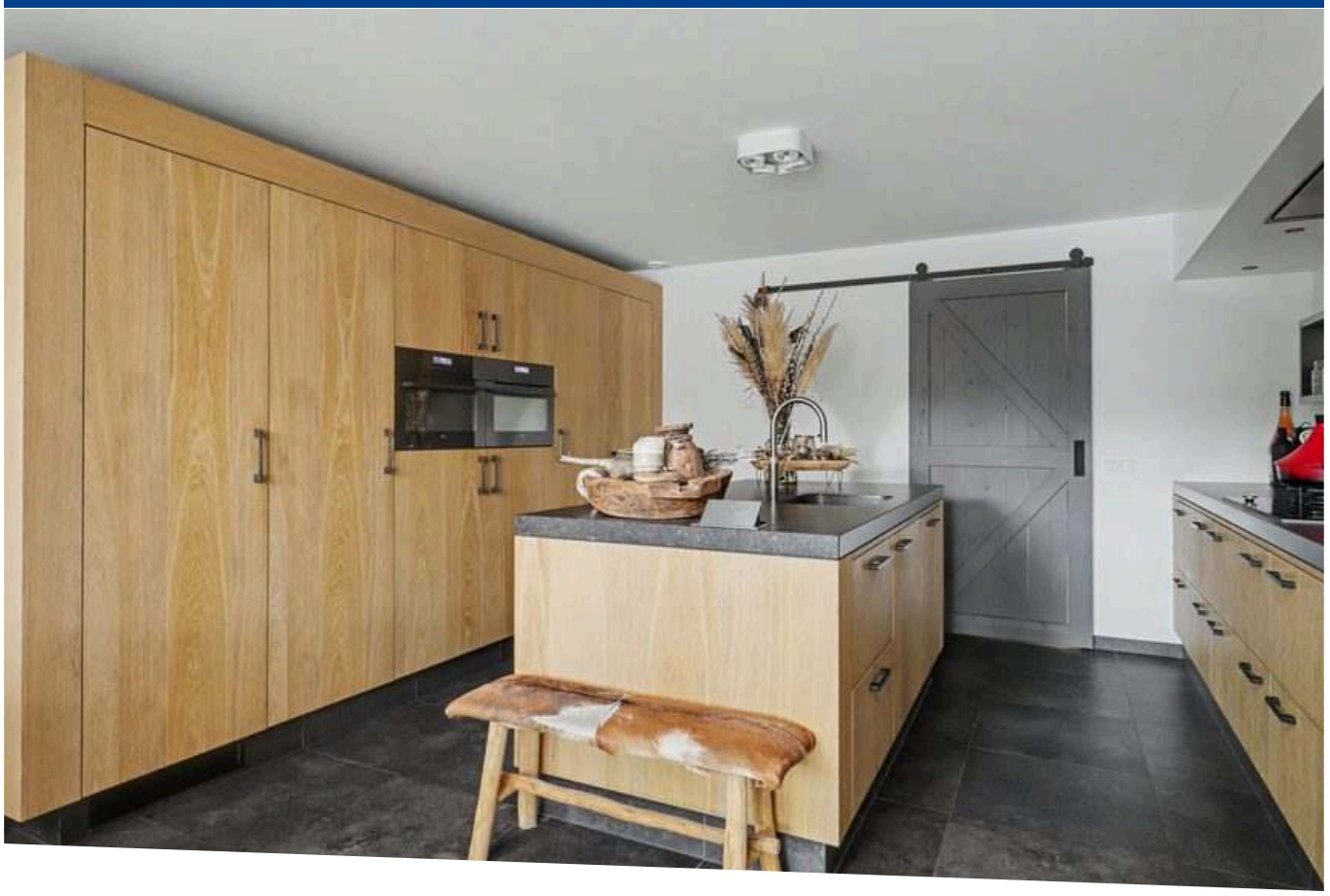






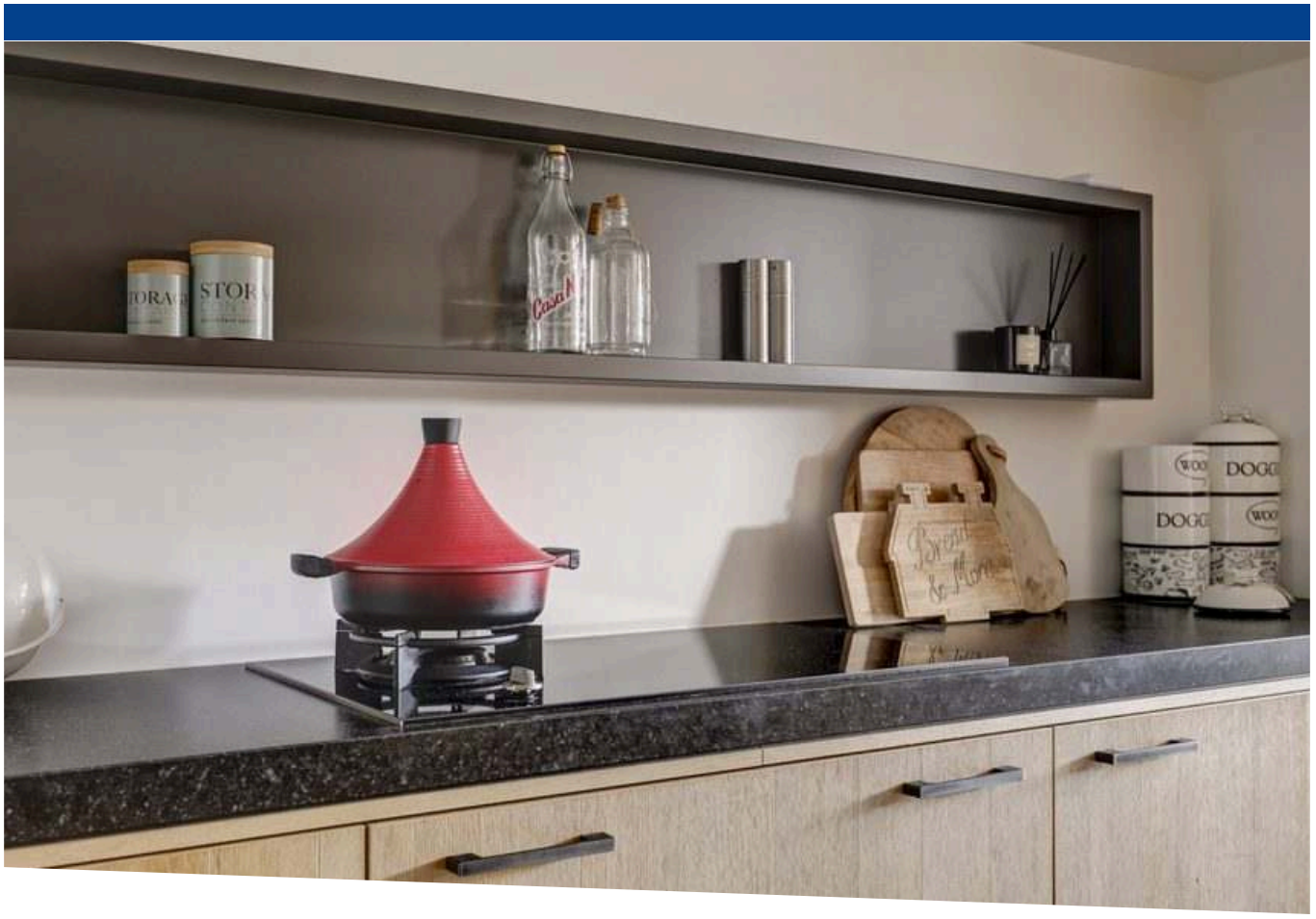




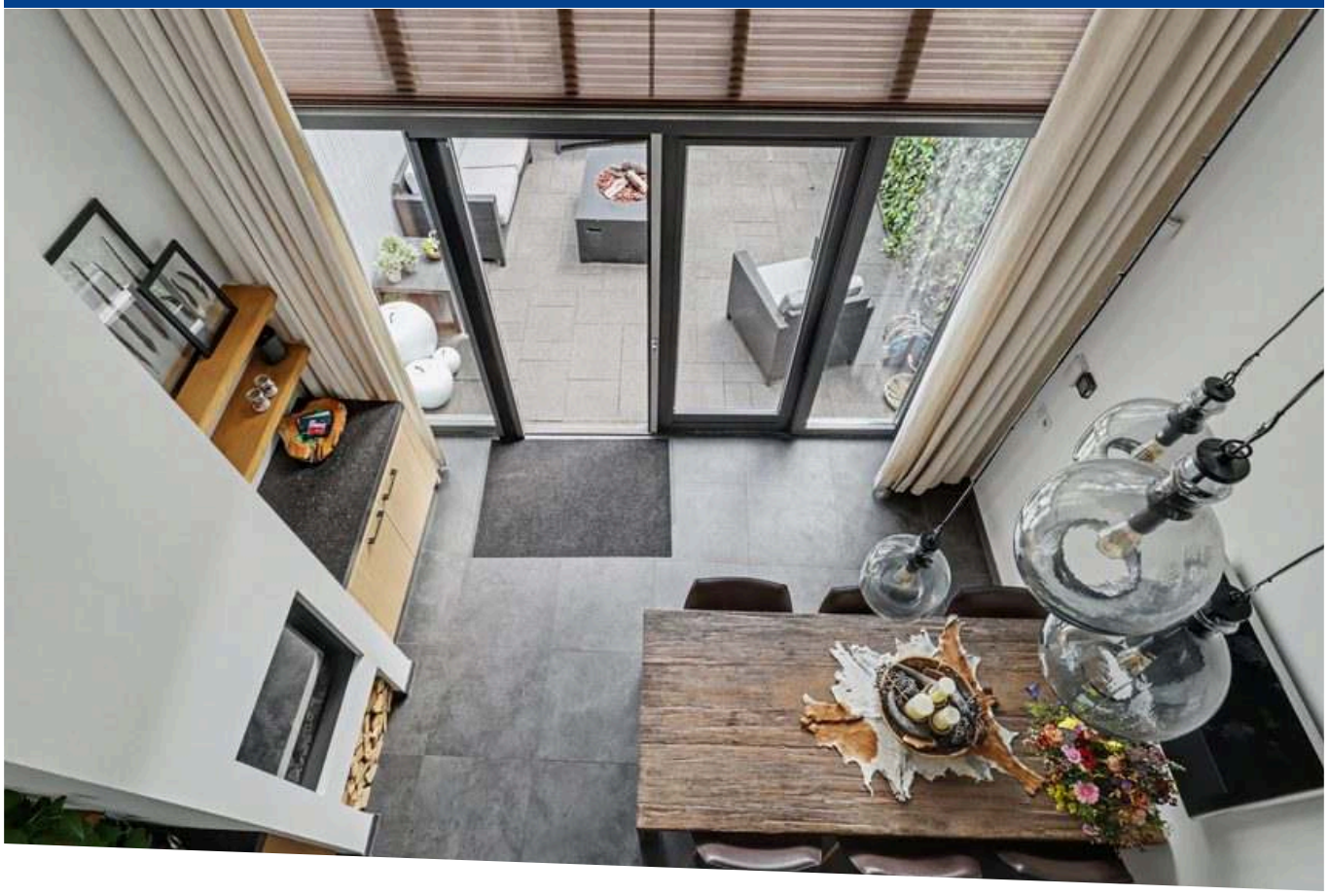


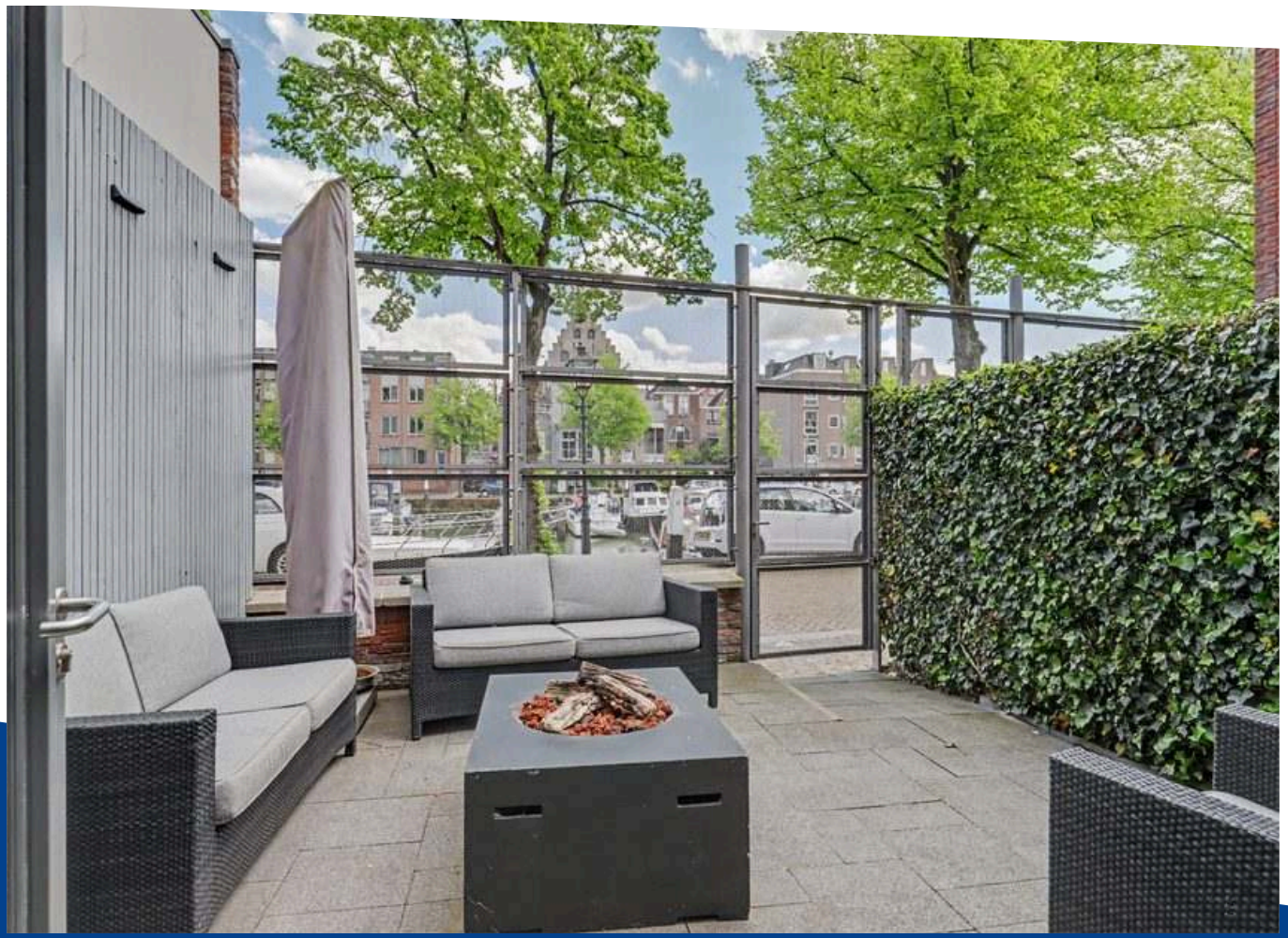


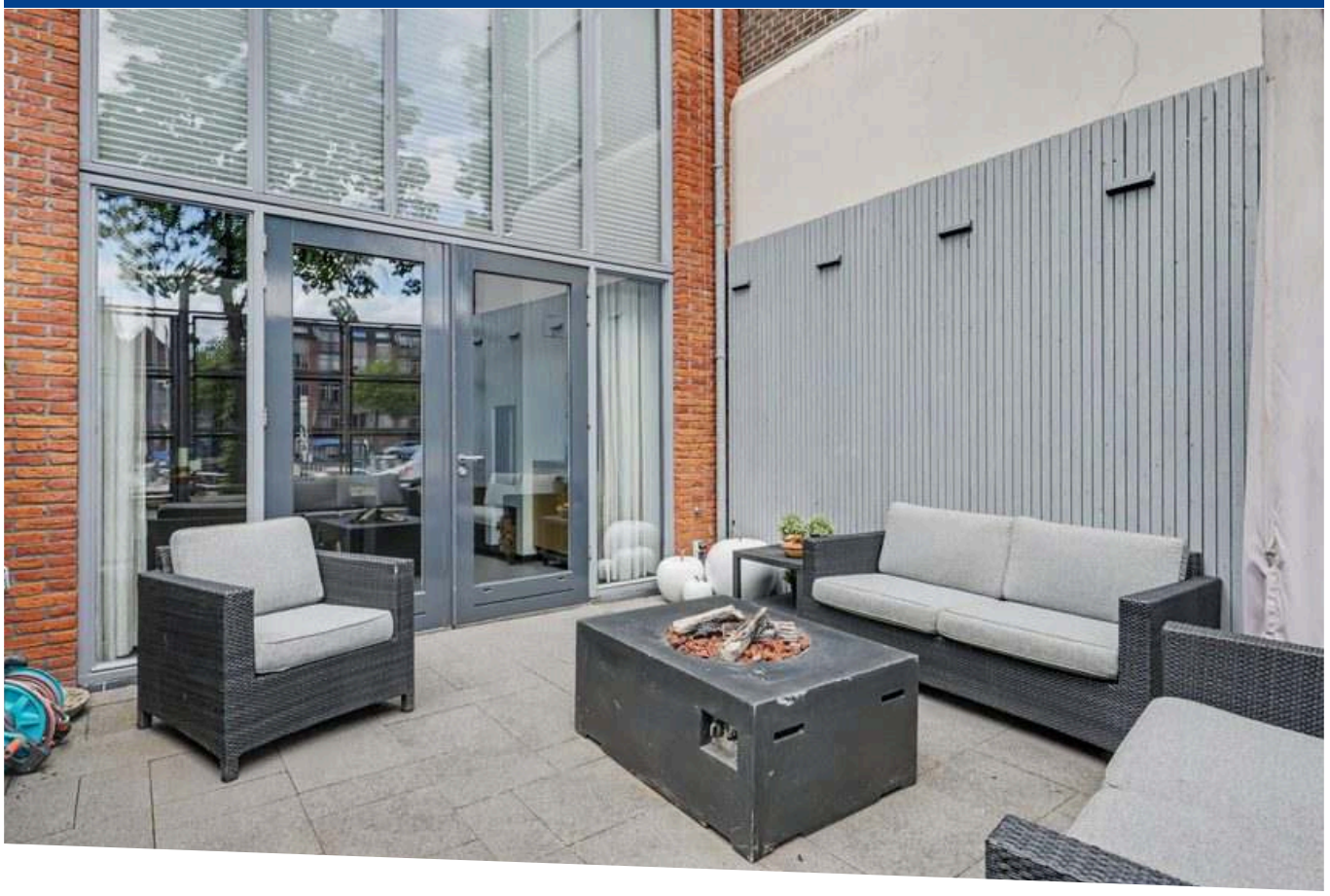


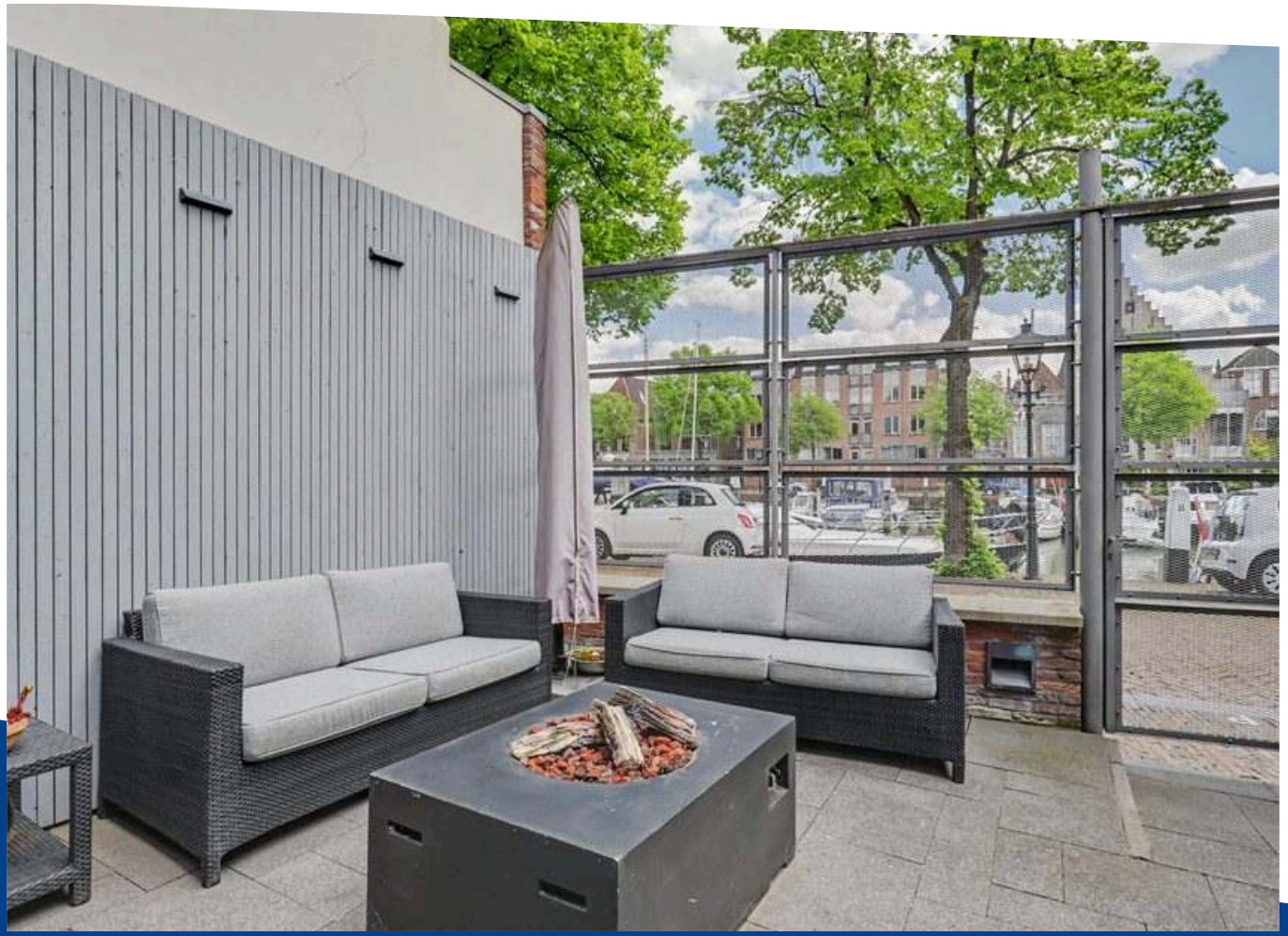

STOR
DOGG

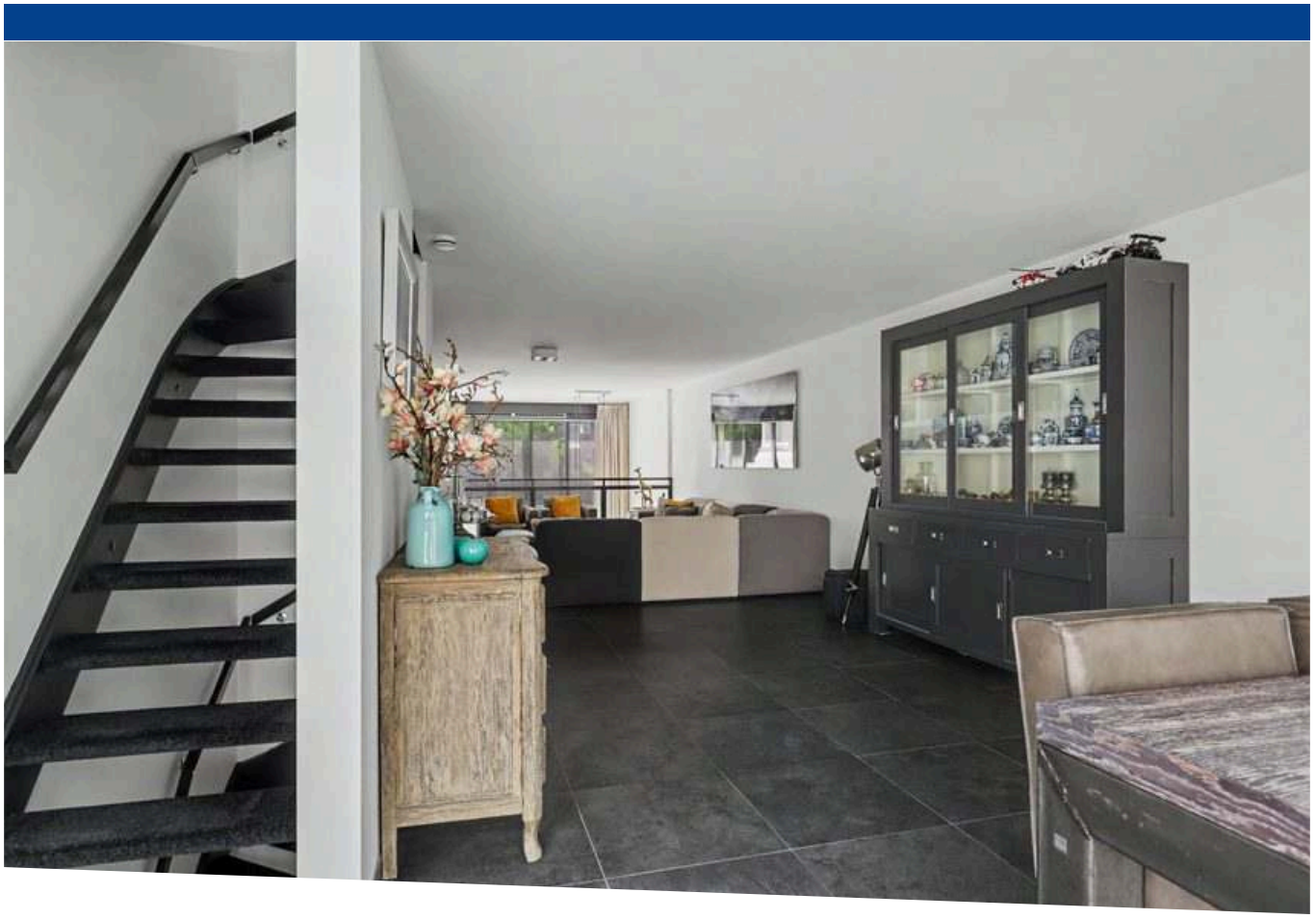

AEG



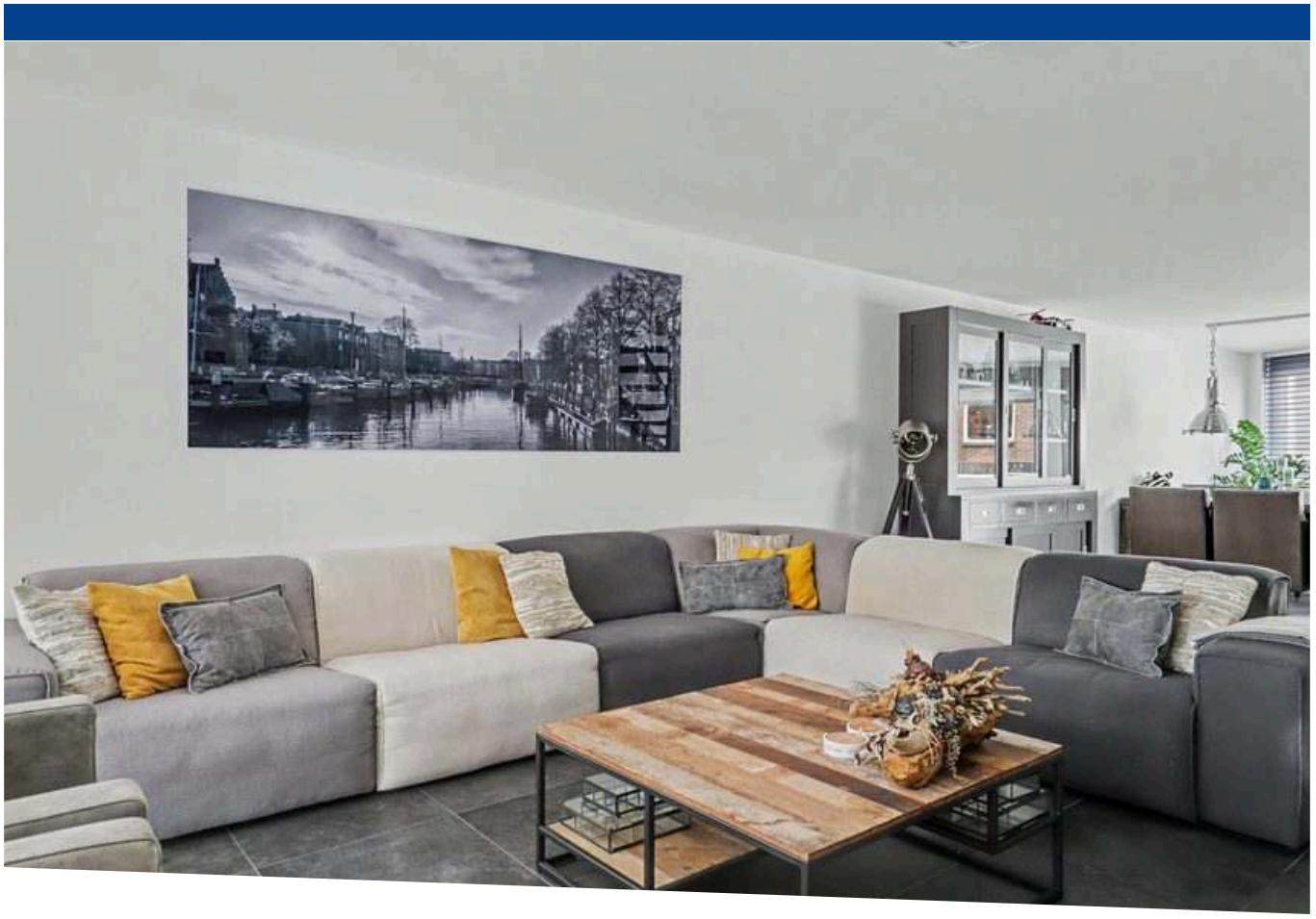


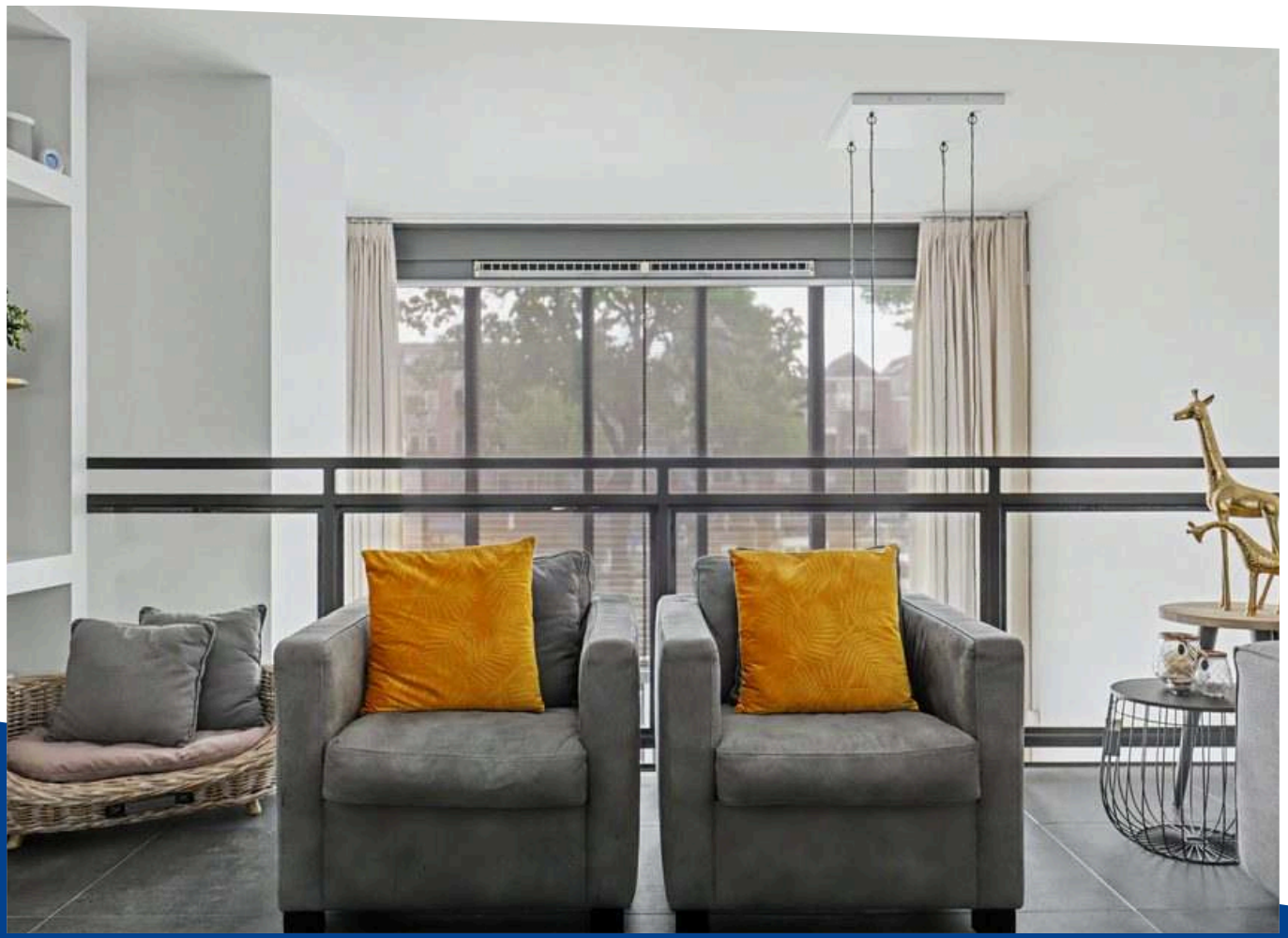


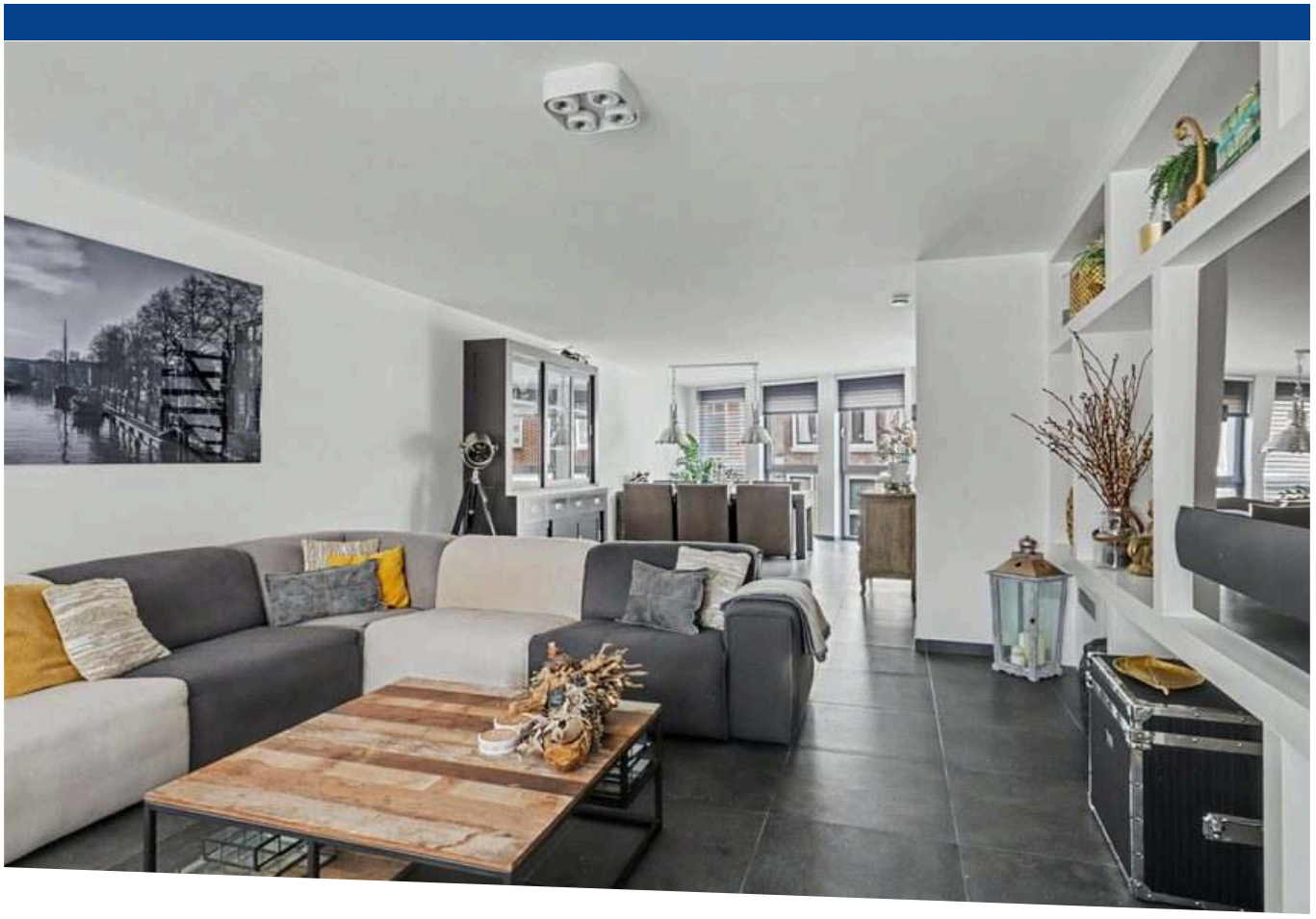


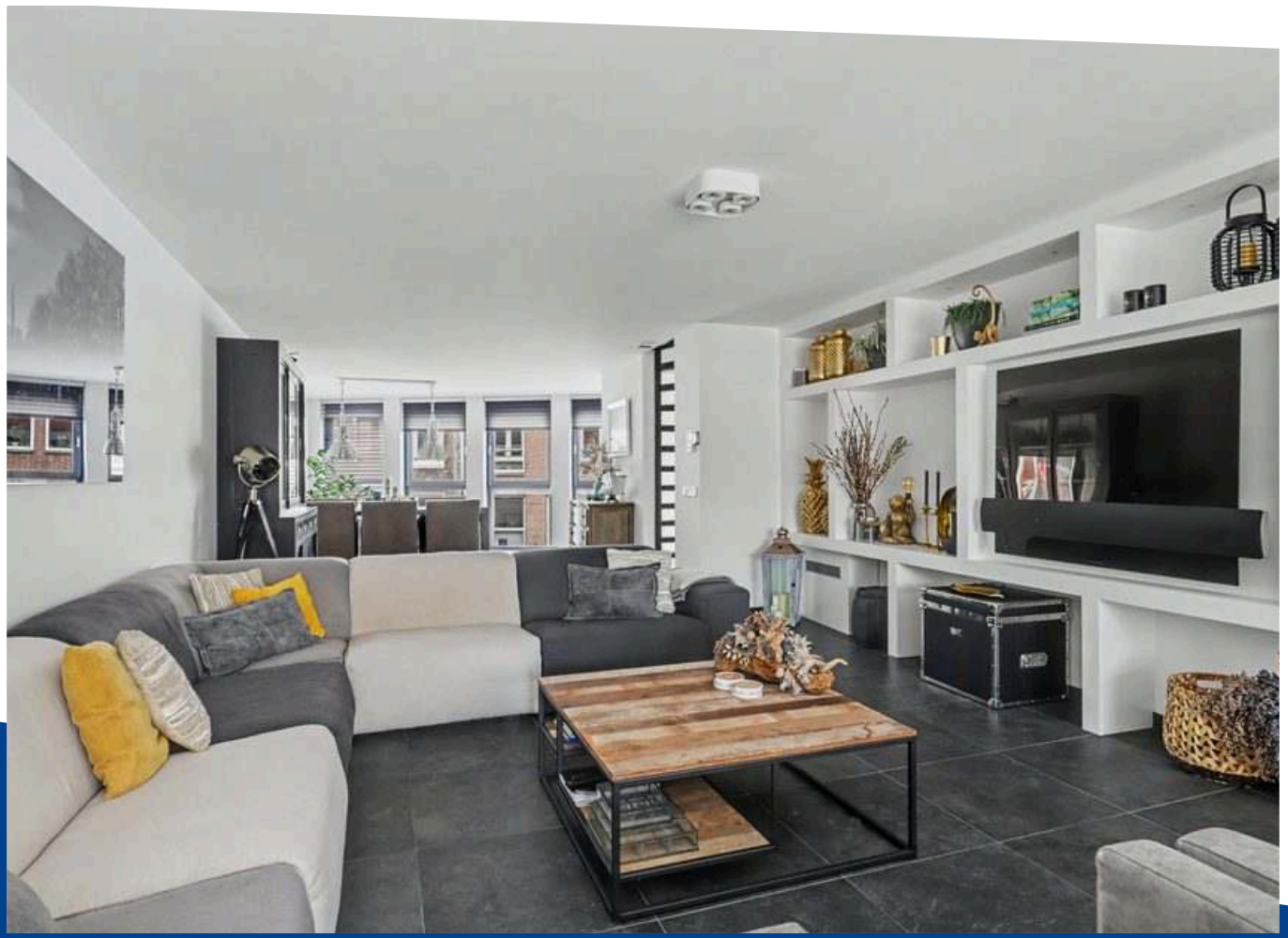


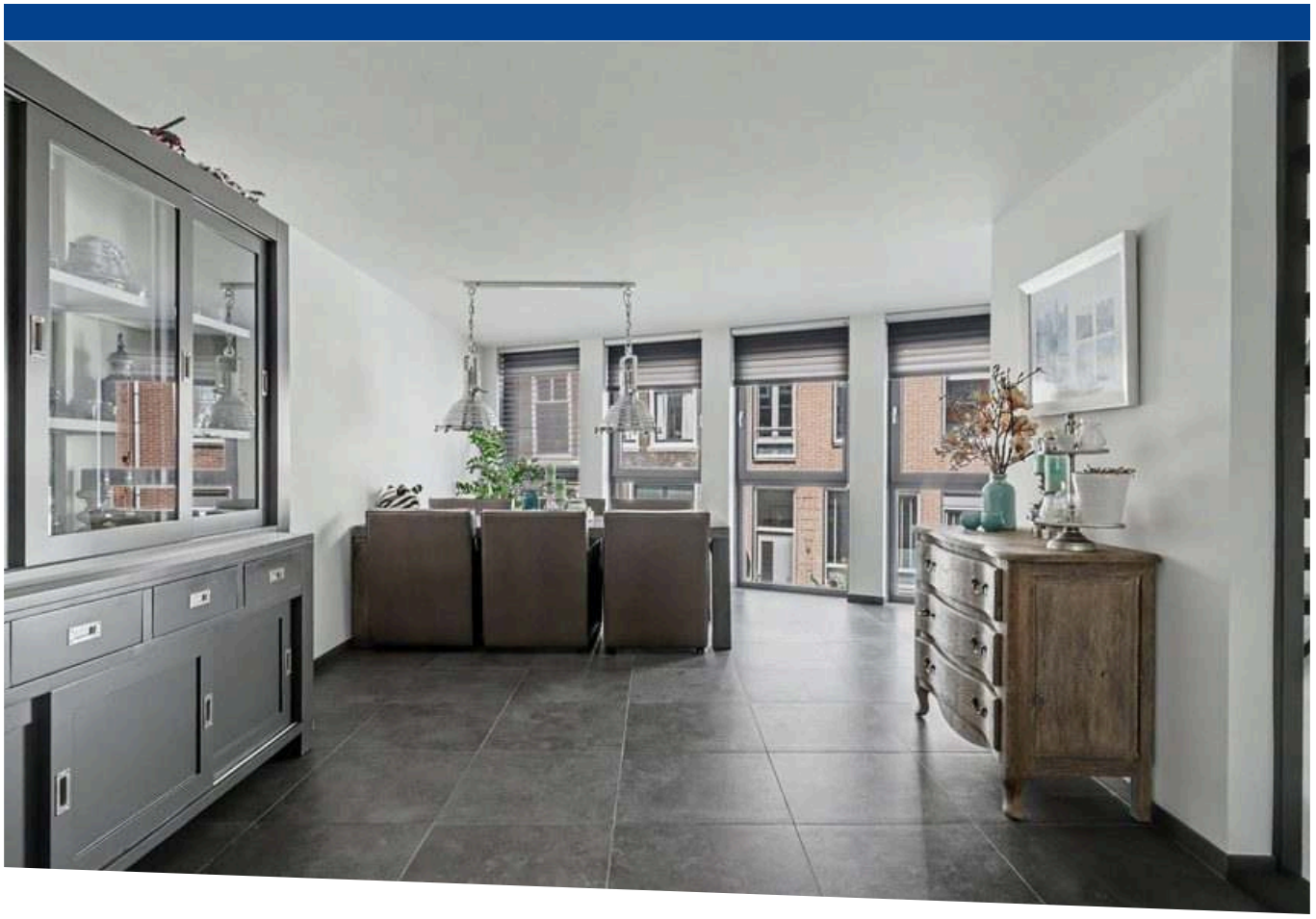




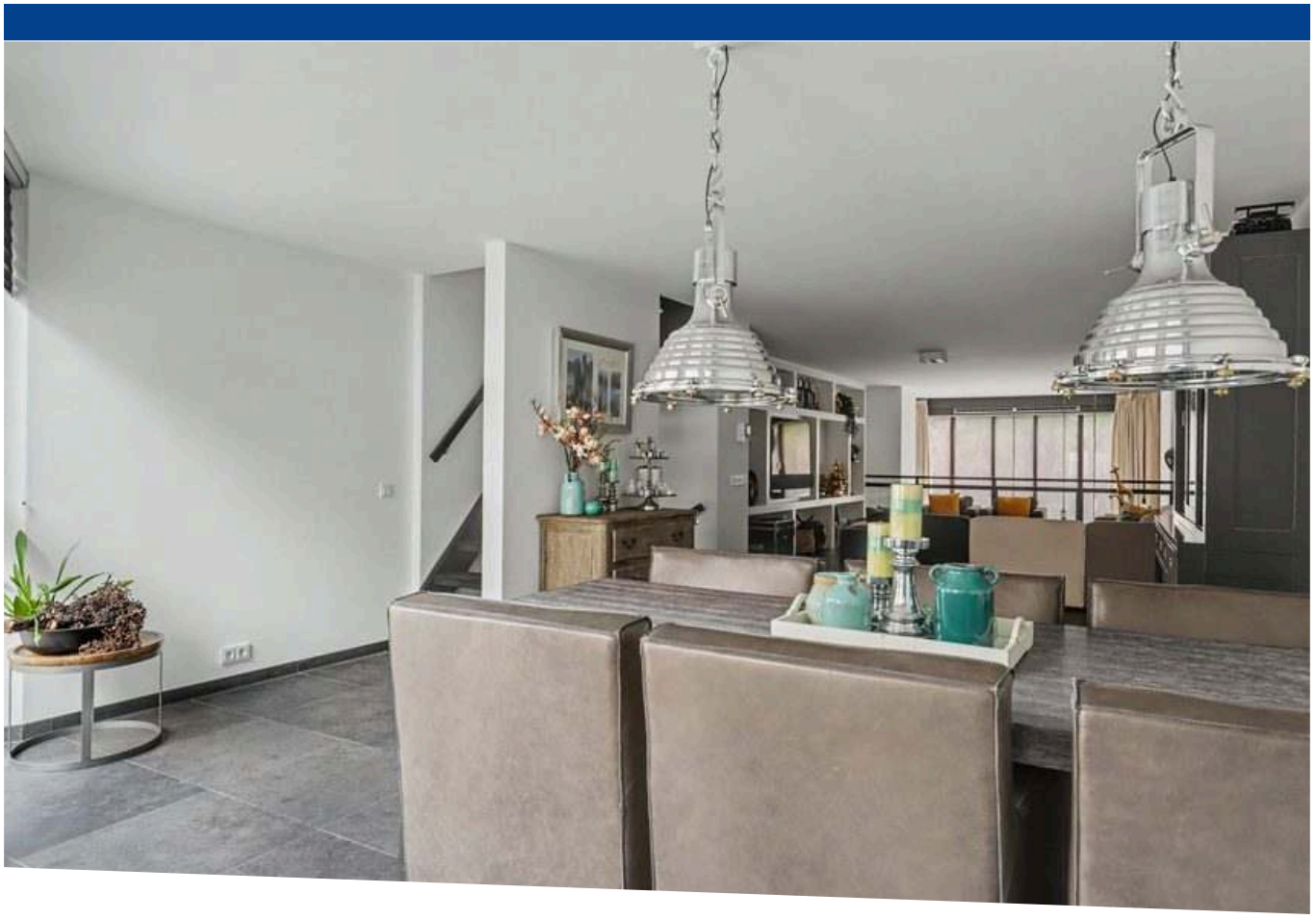


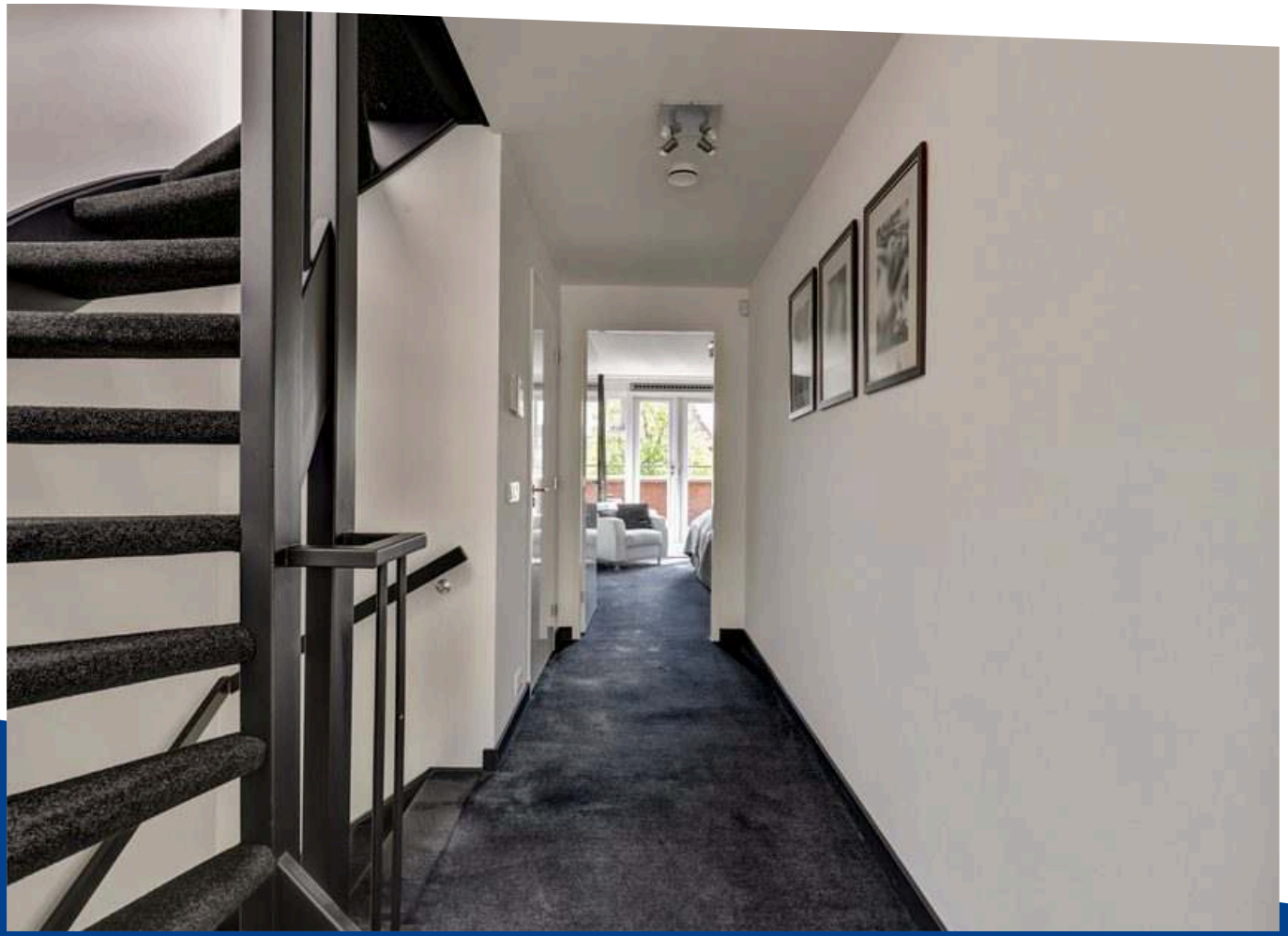


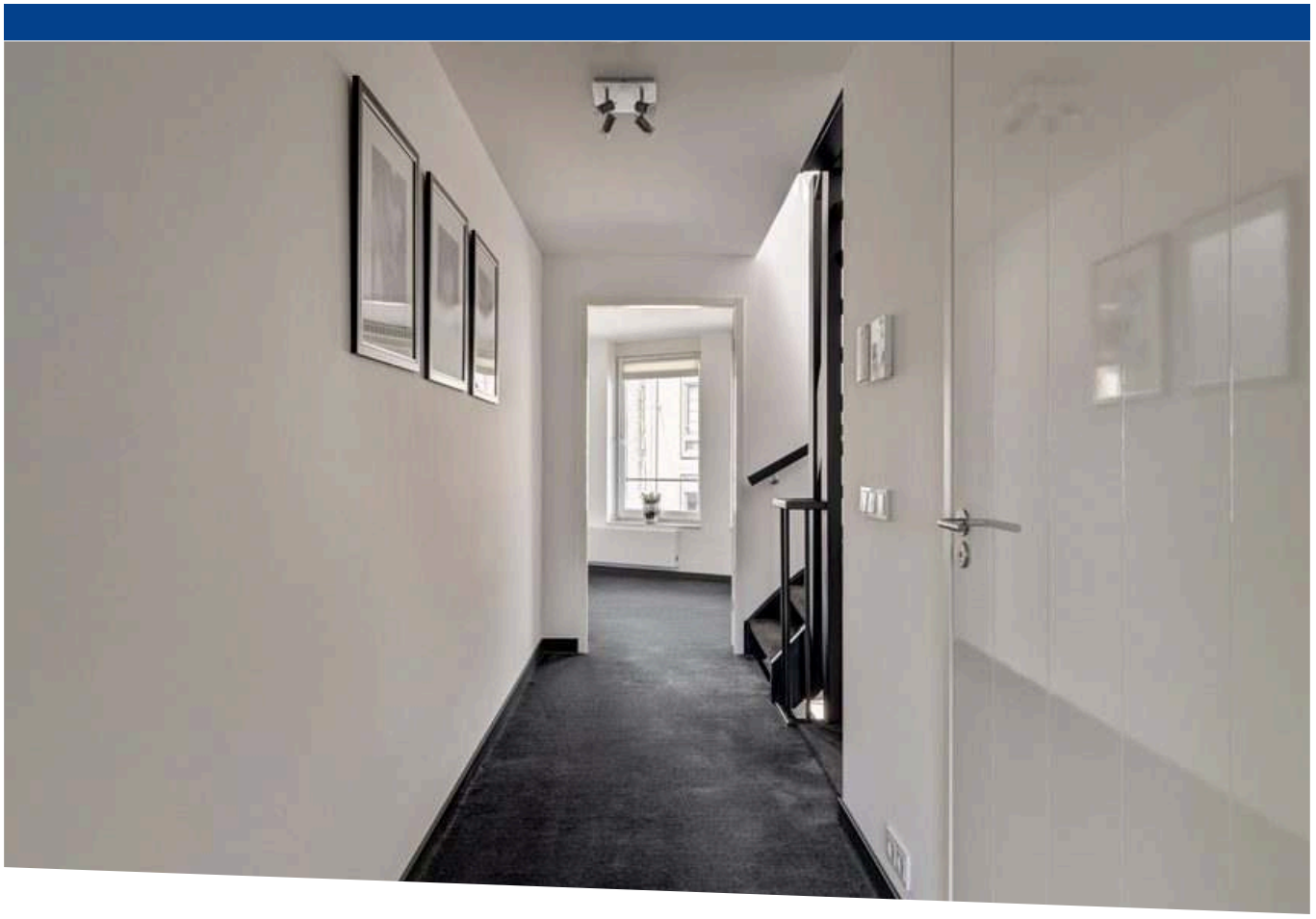




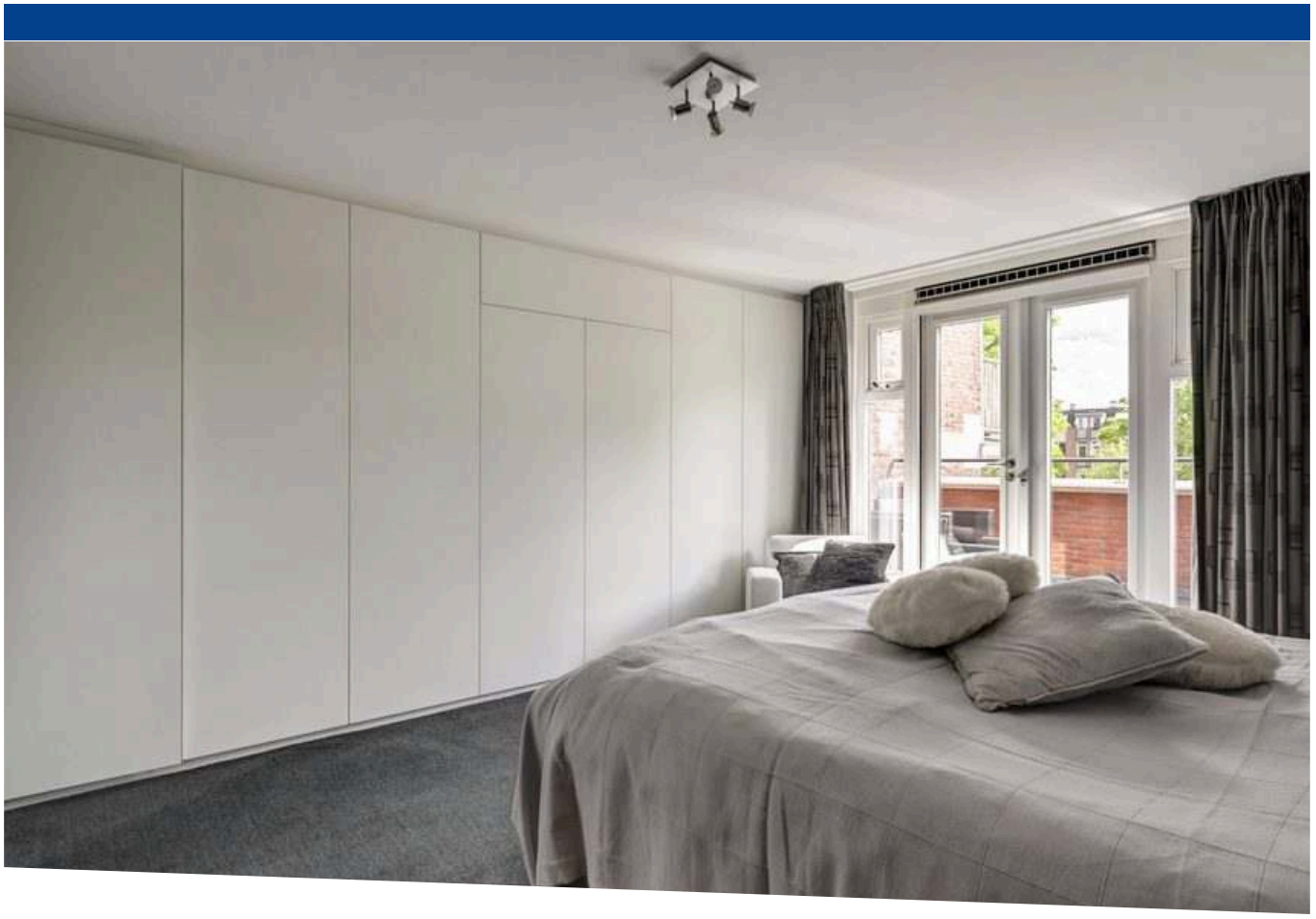


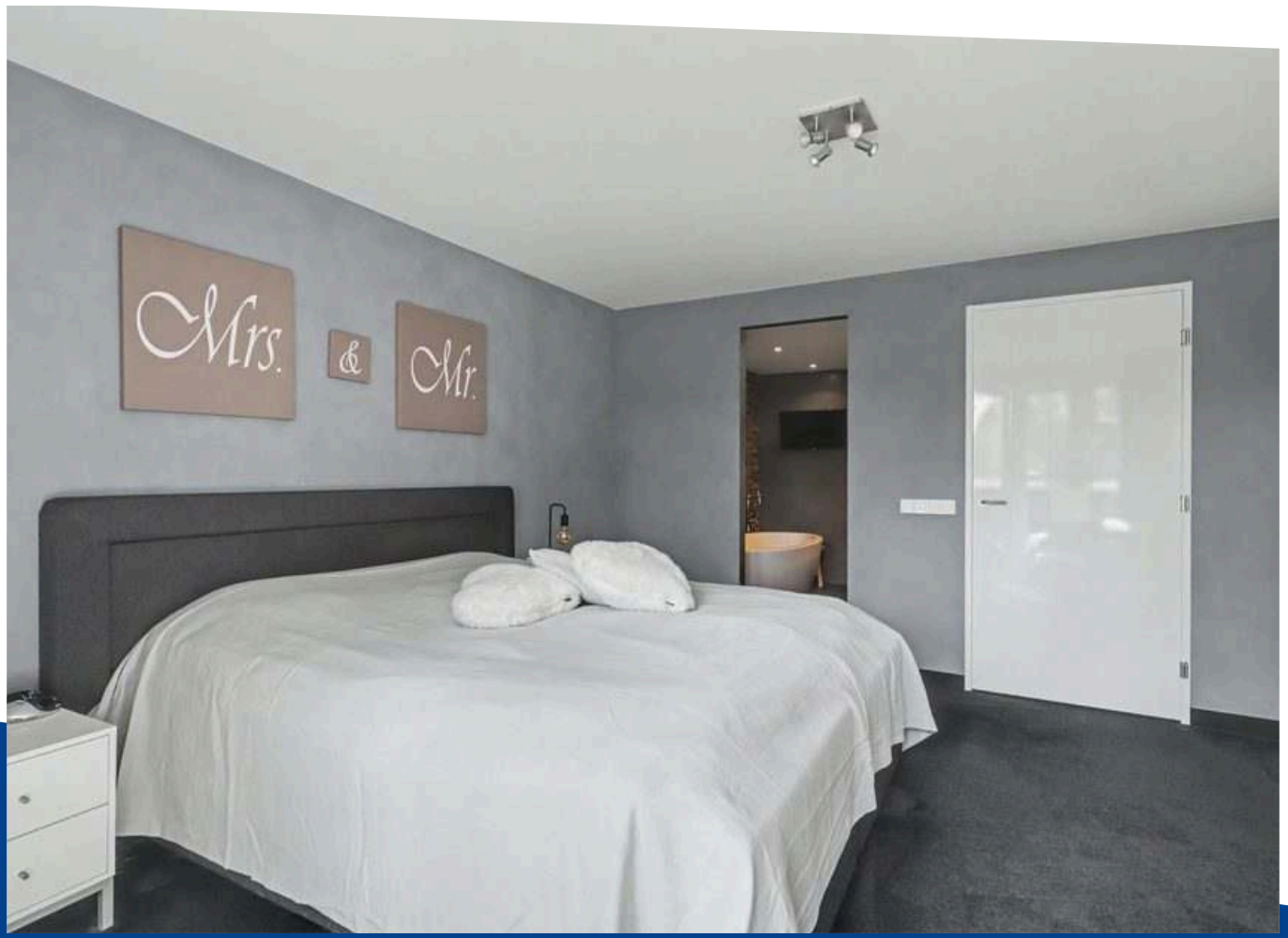


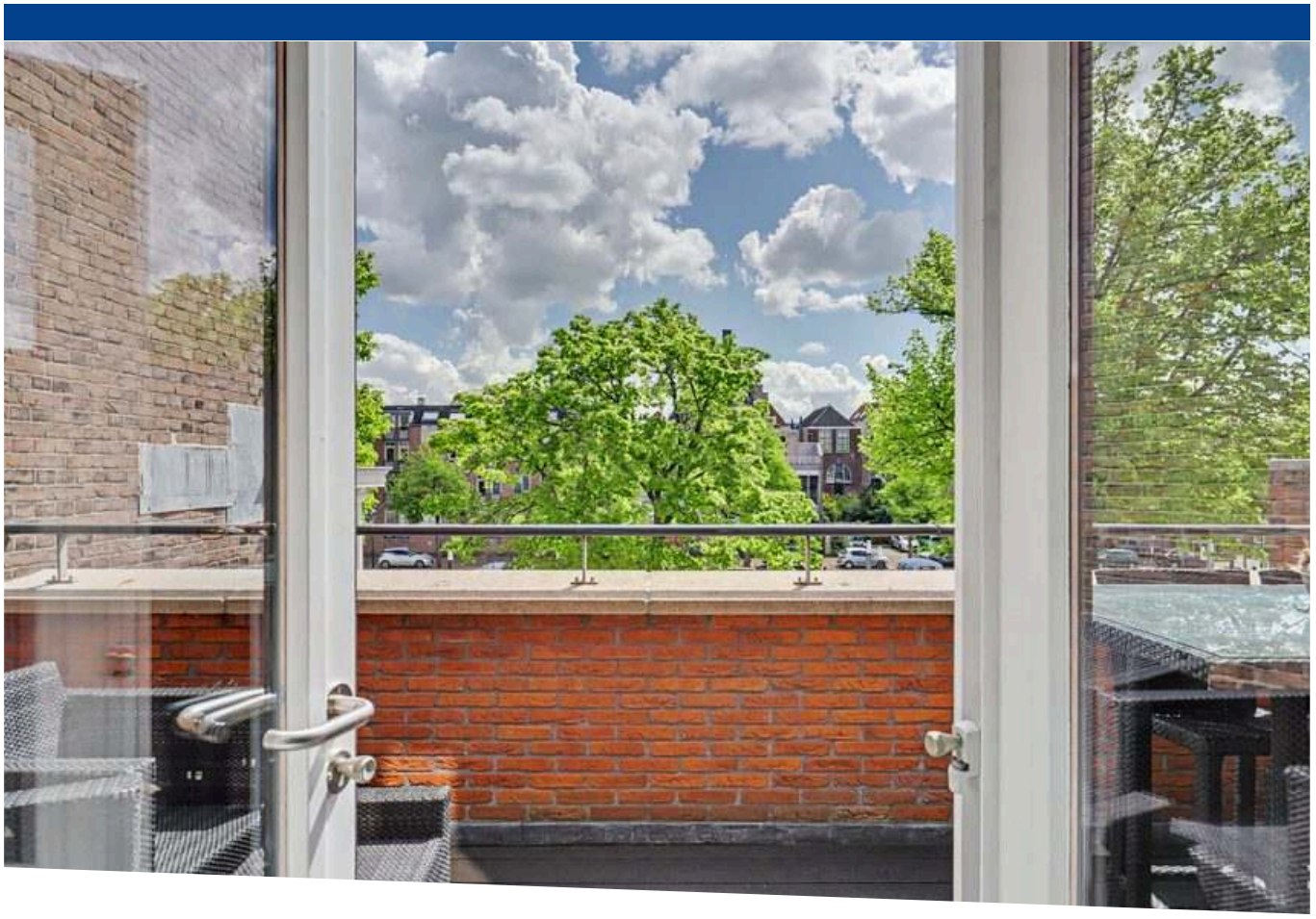


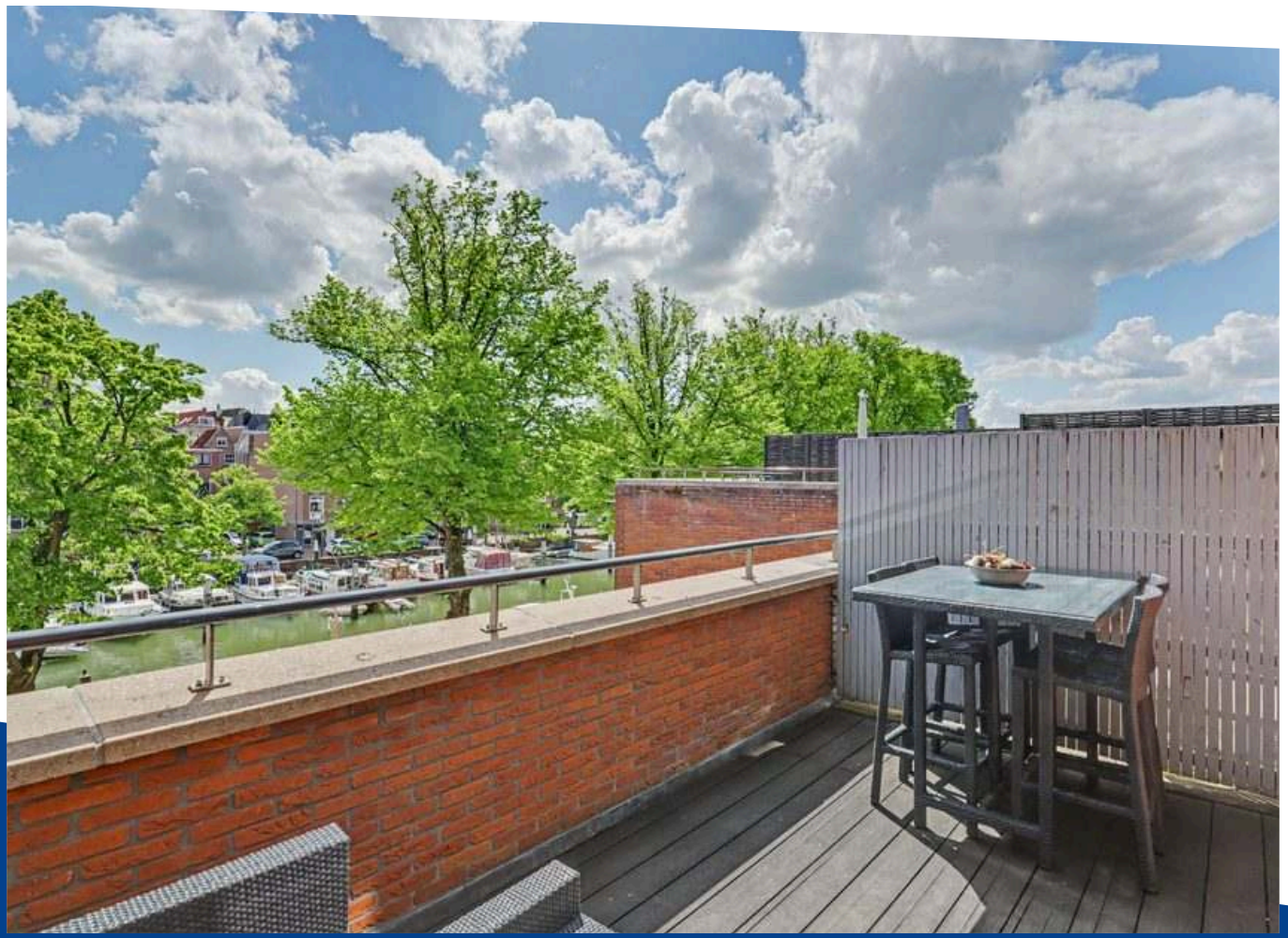


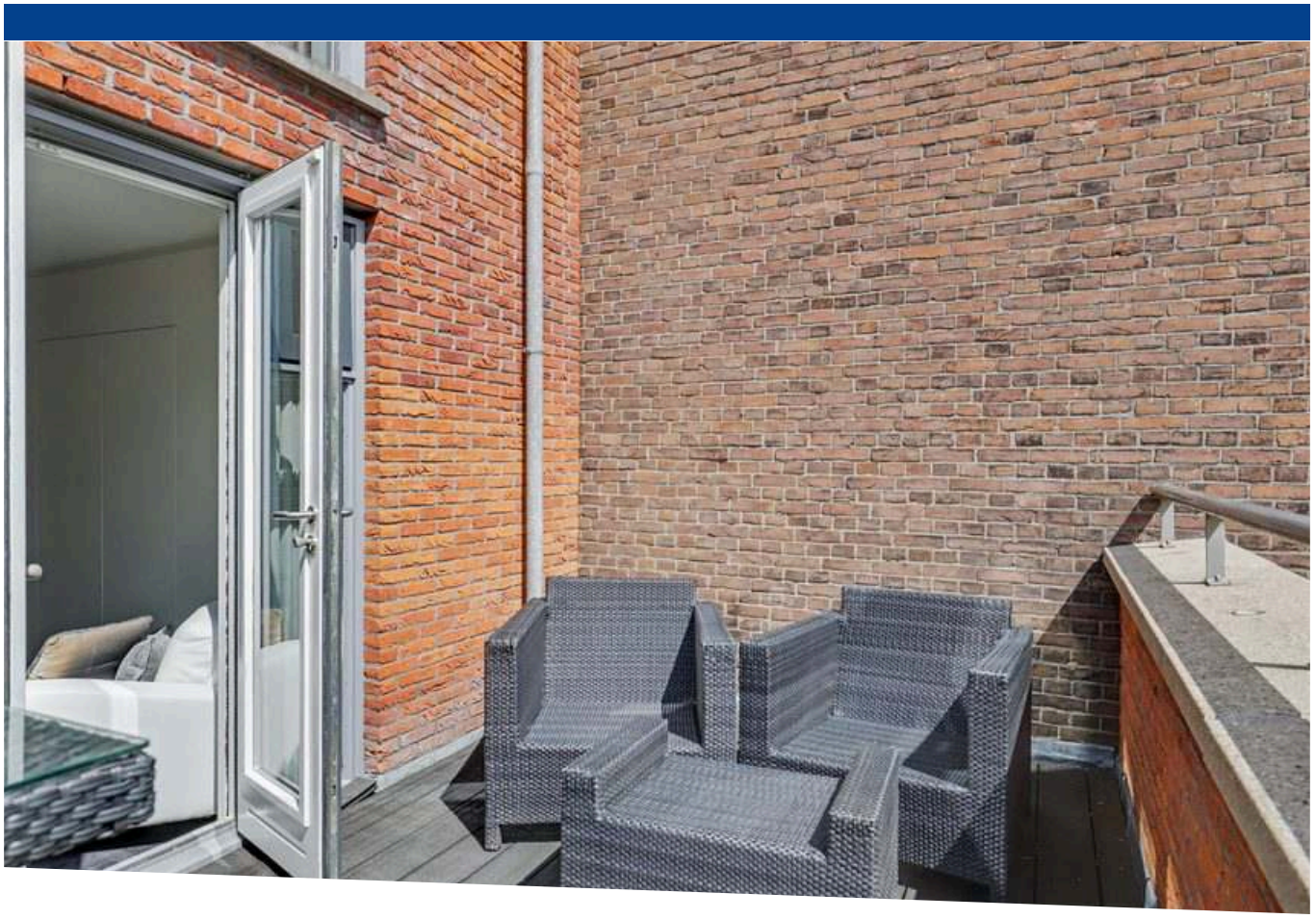

Mrs.
&
Mr.

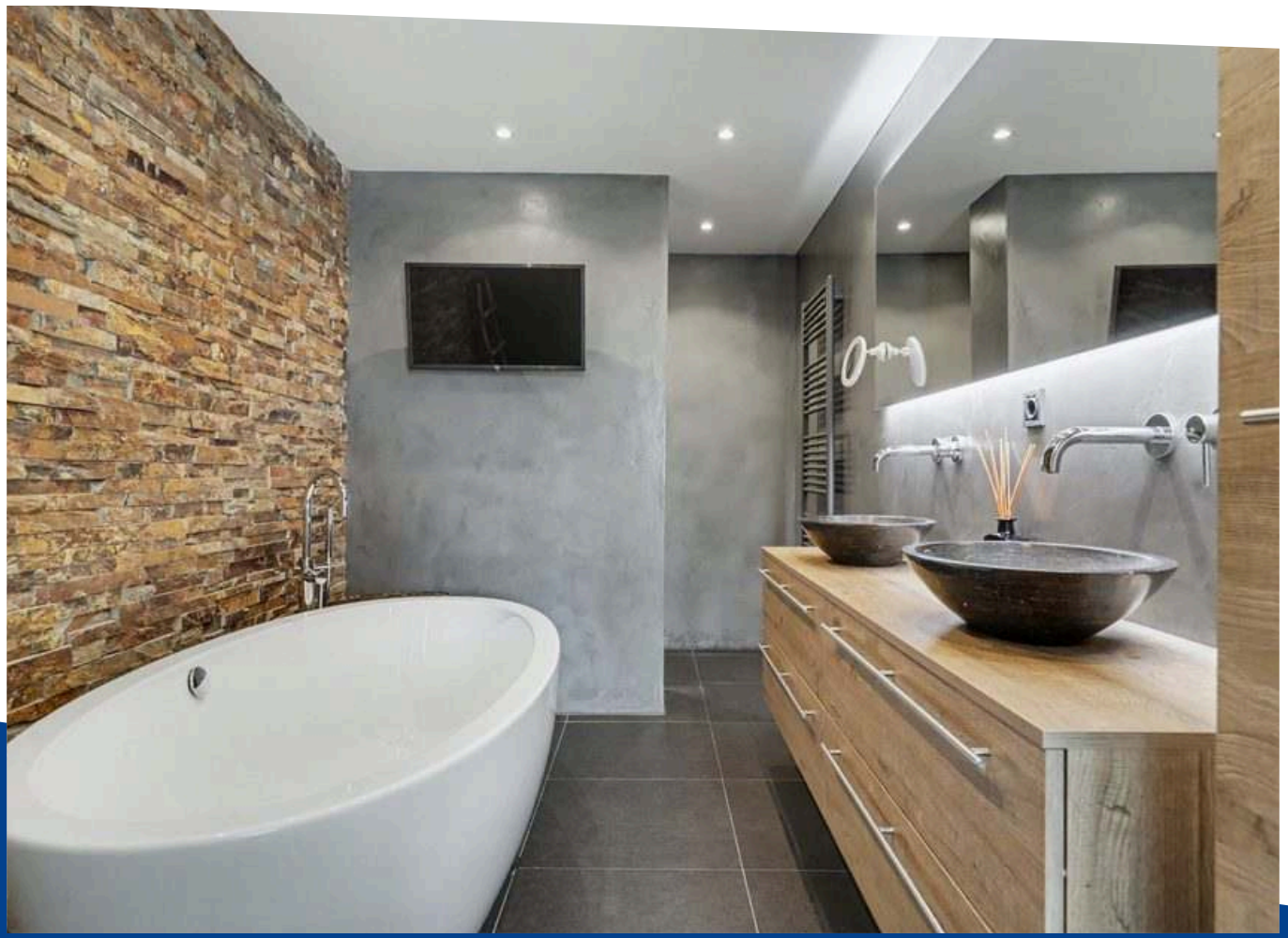



Mrs.
&
Mr.

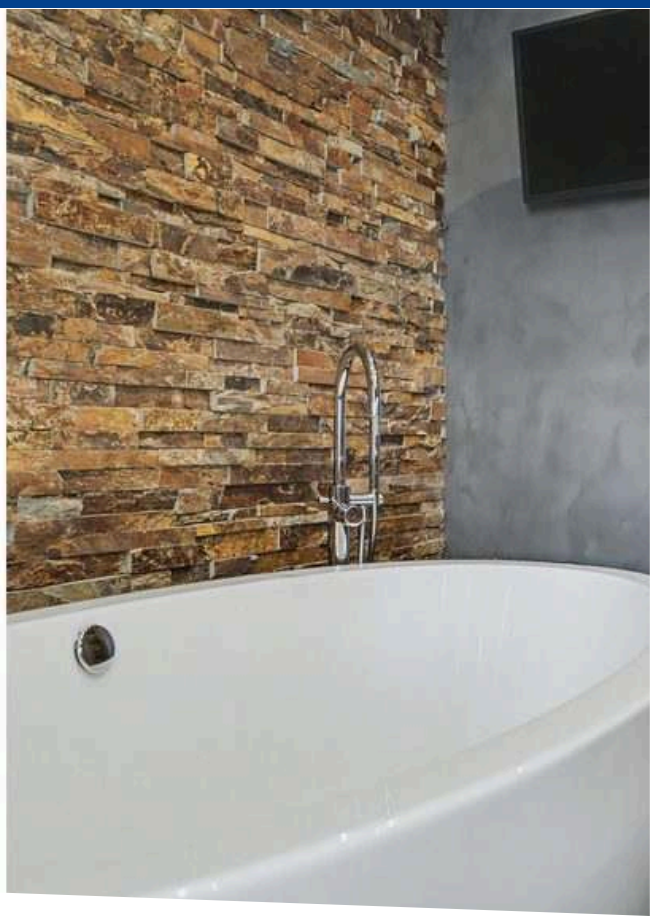


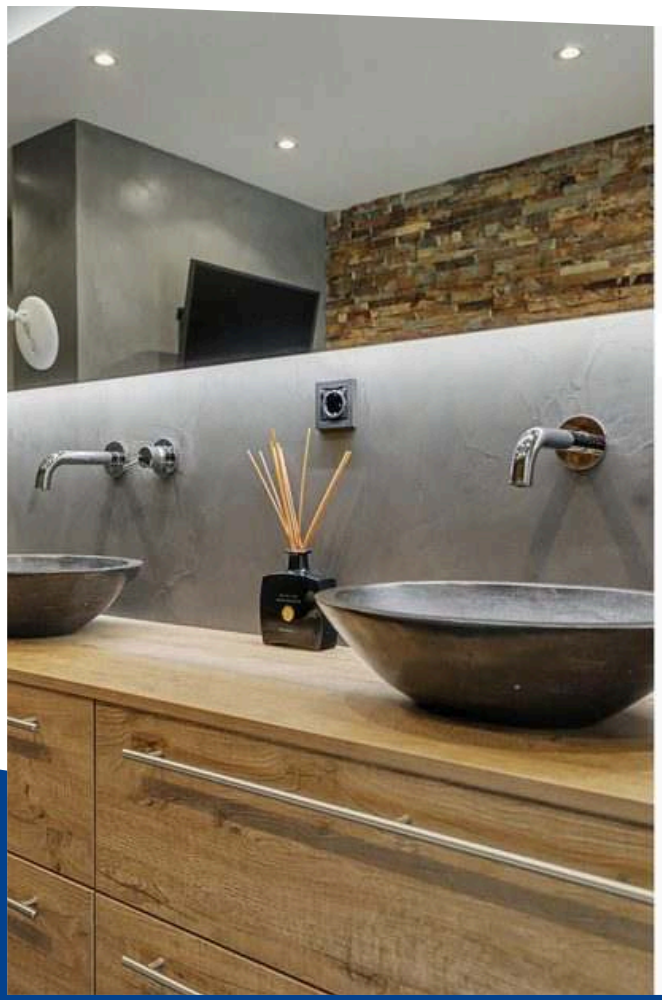


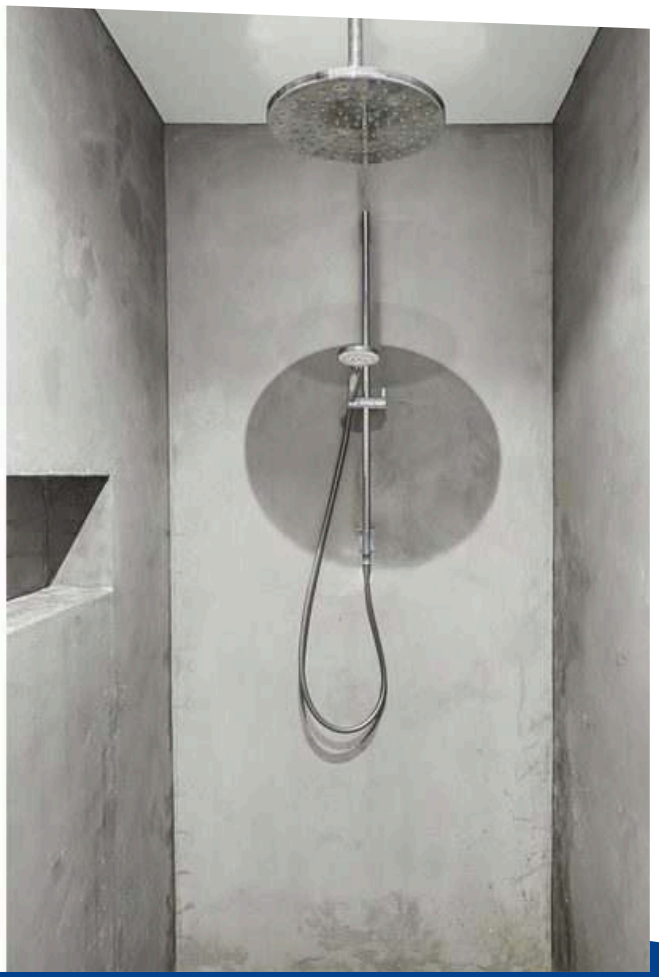


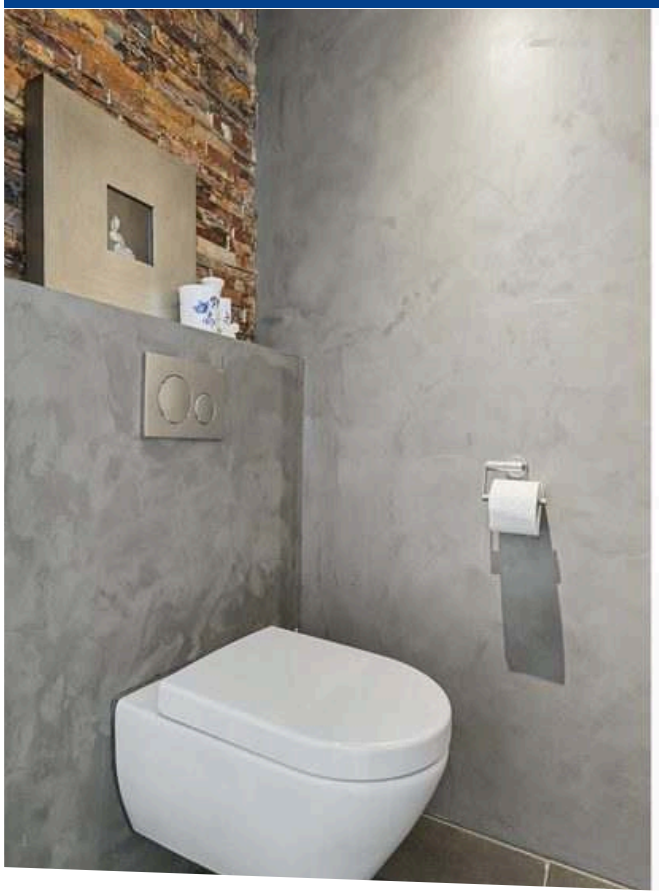






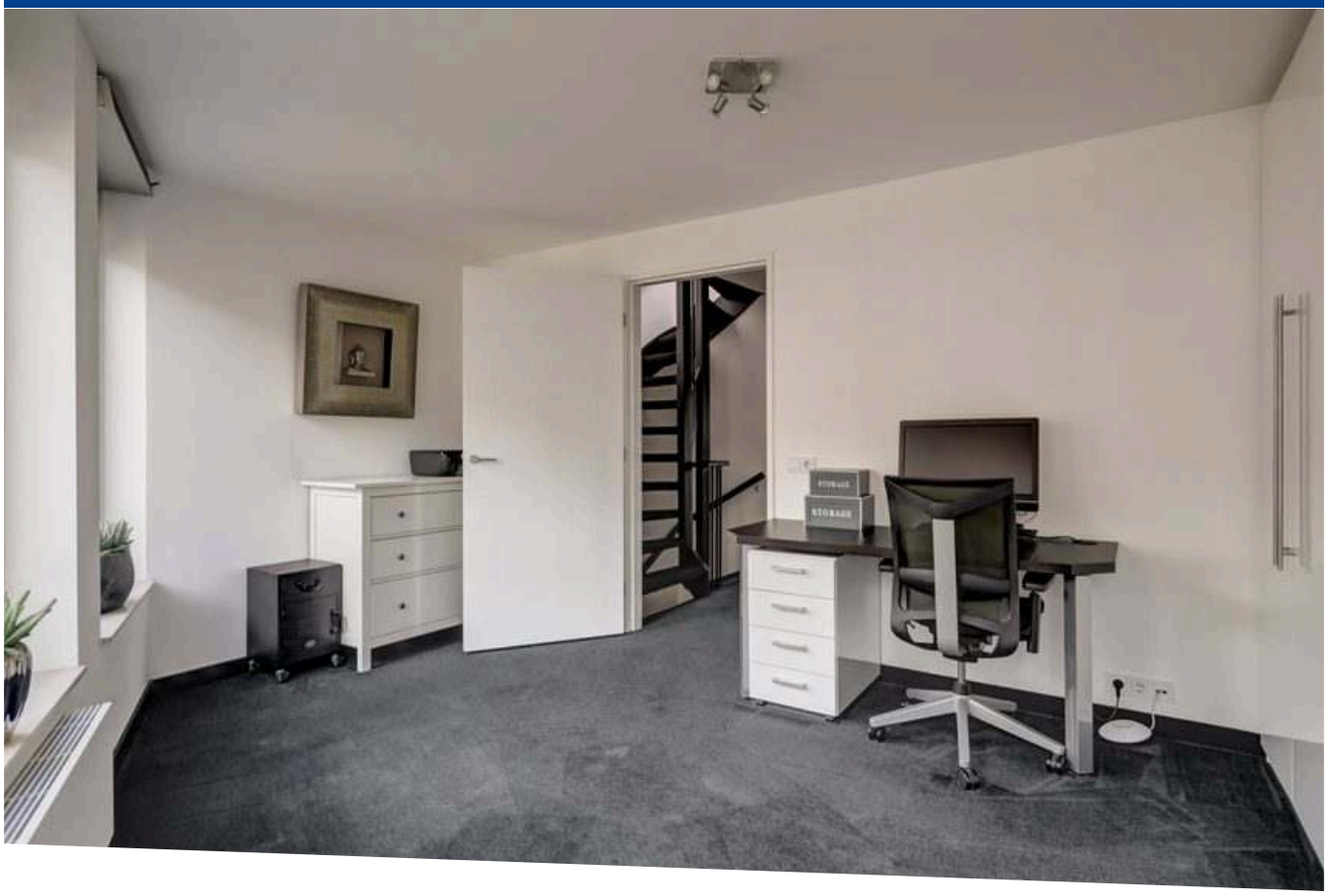




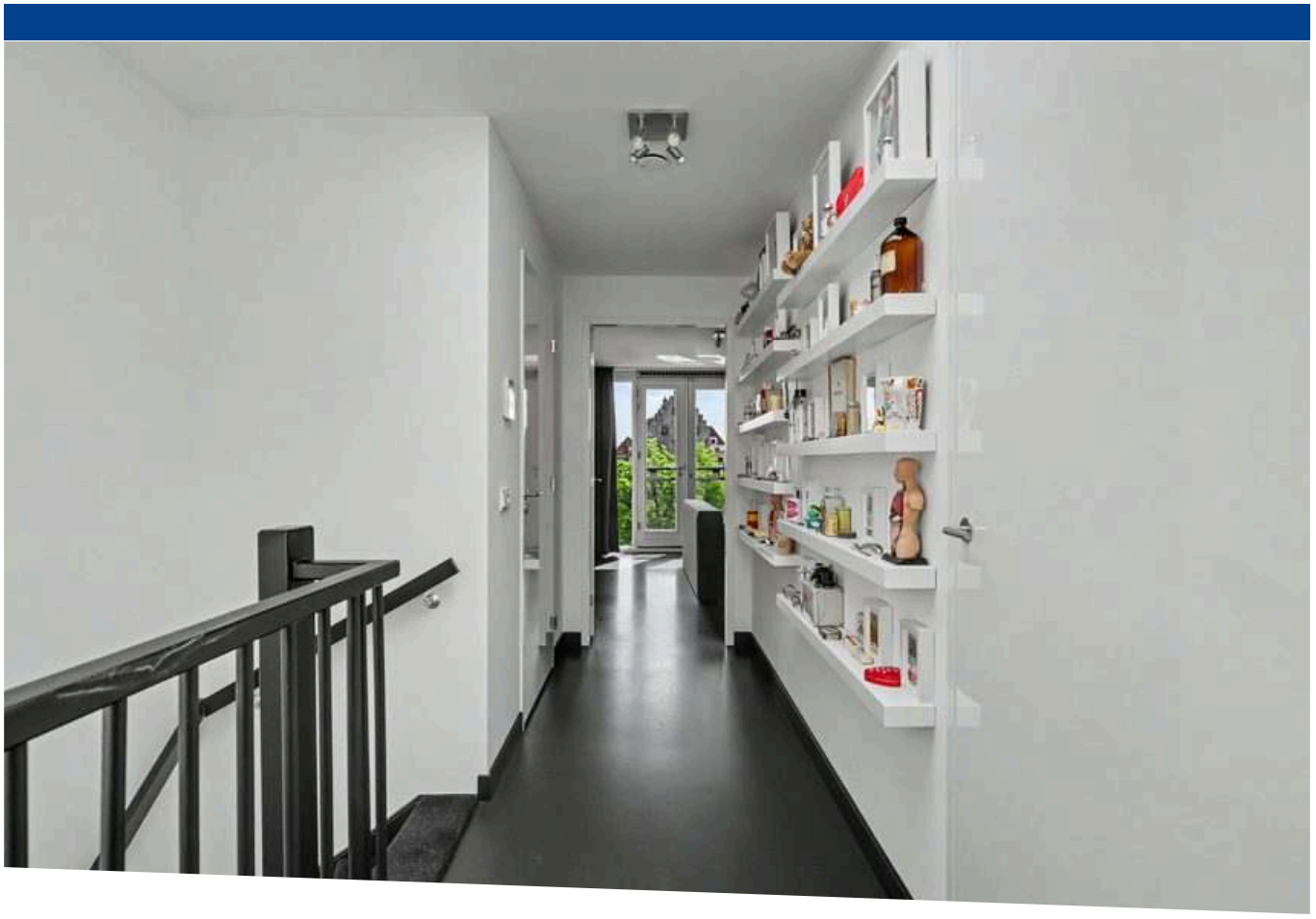


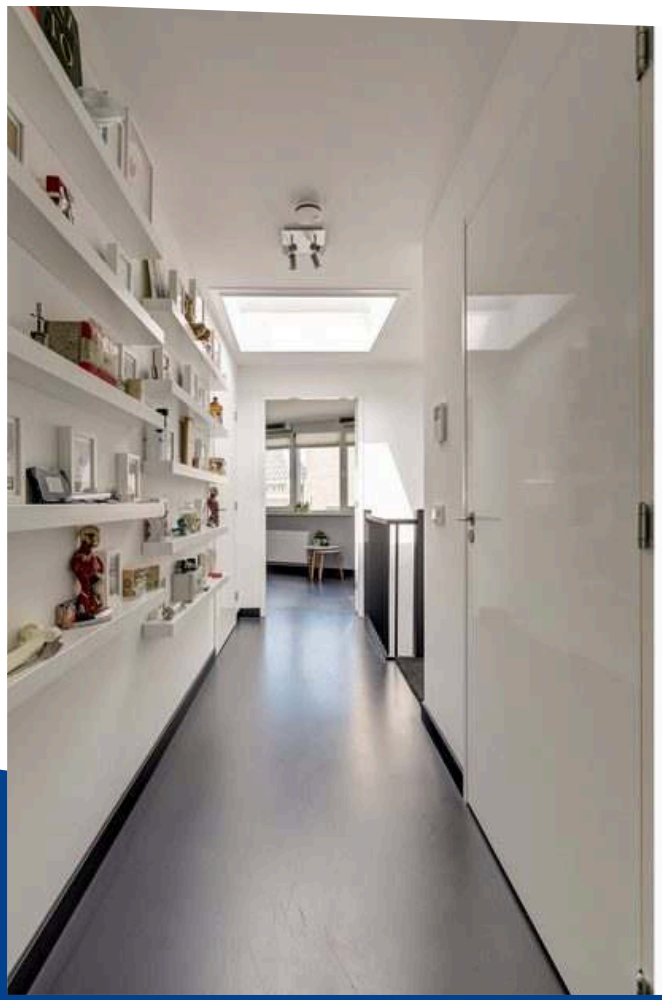




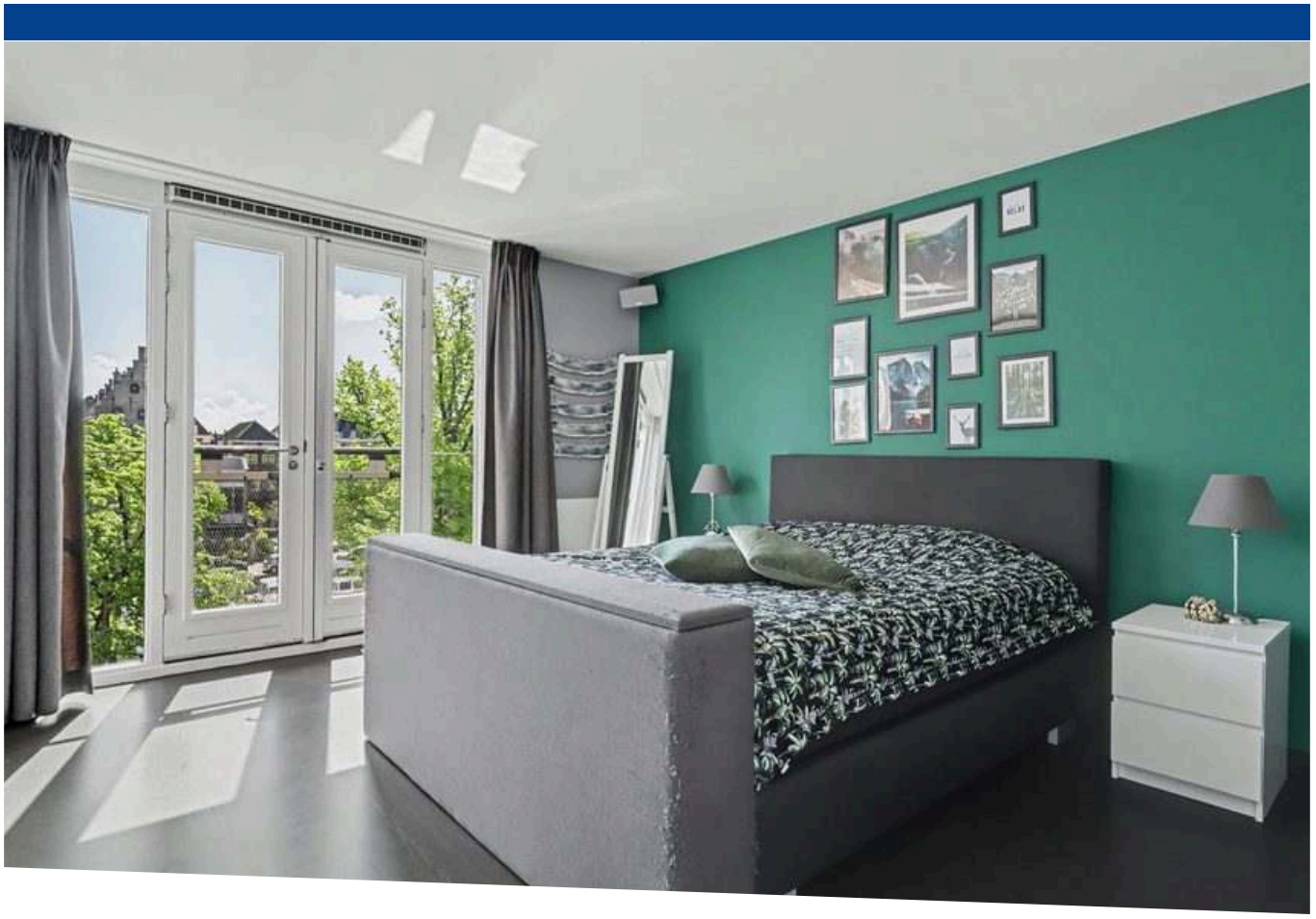

STORAGE
STORAGE

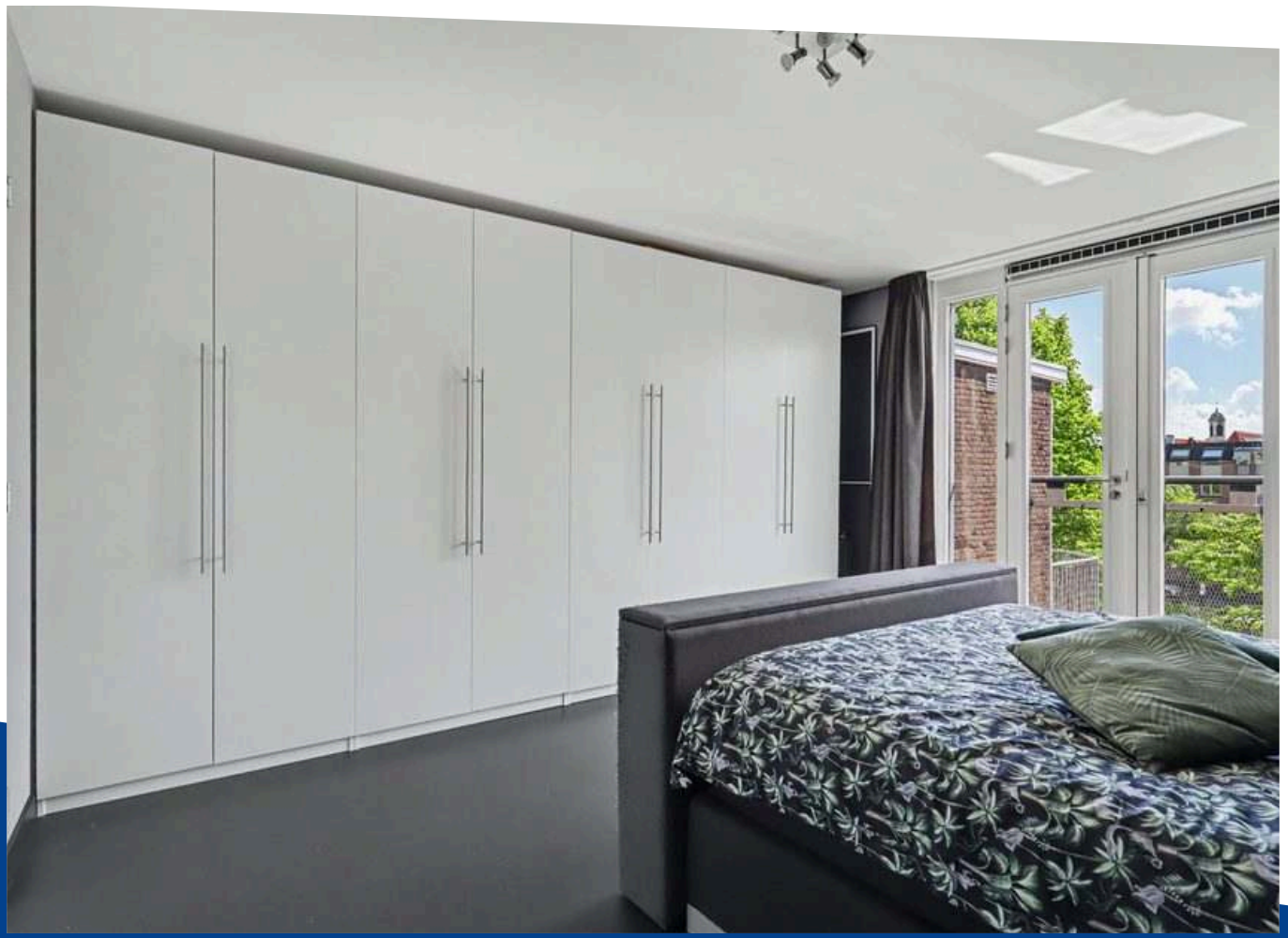


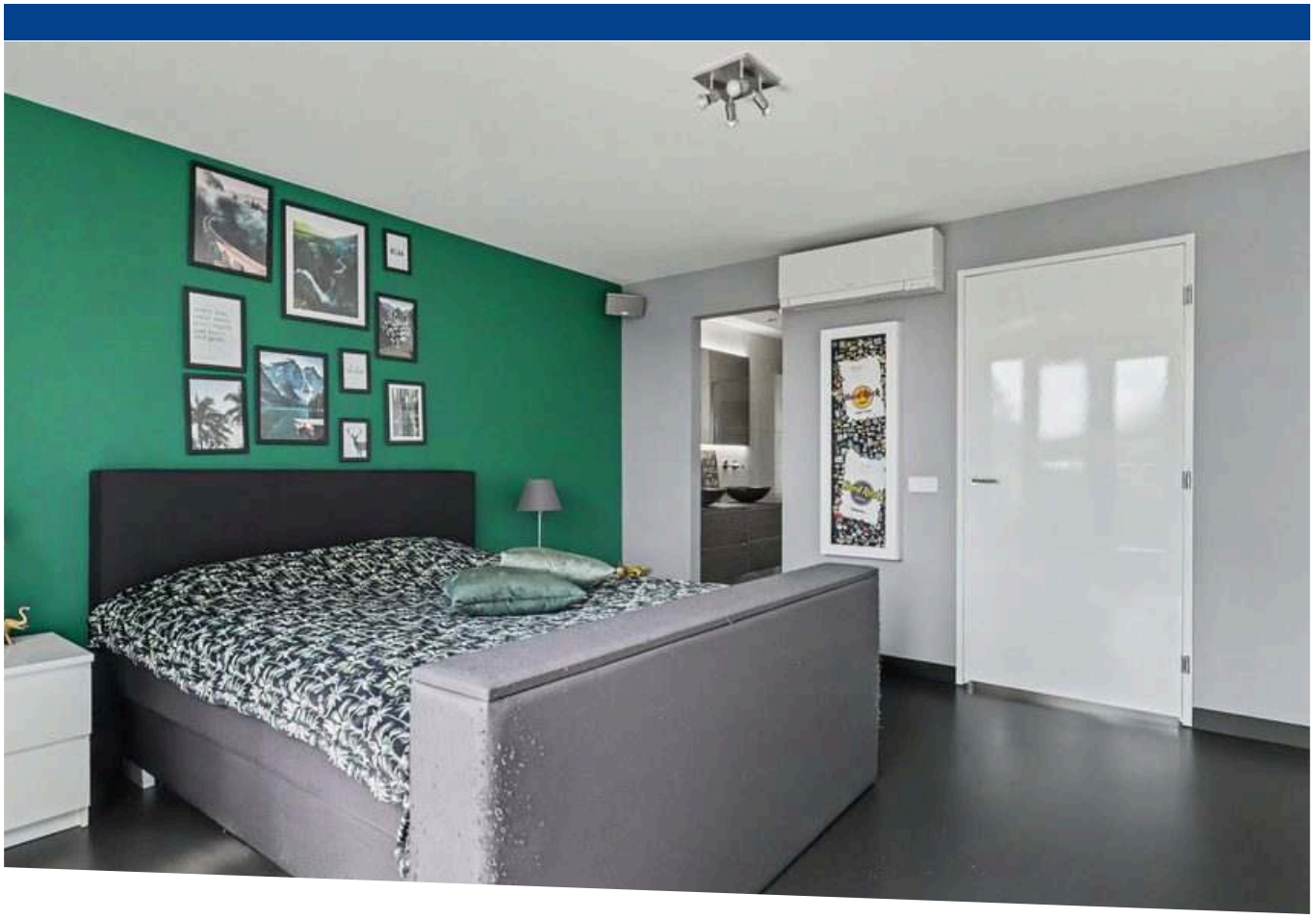


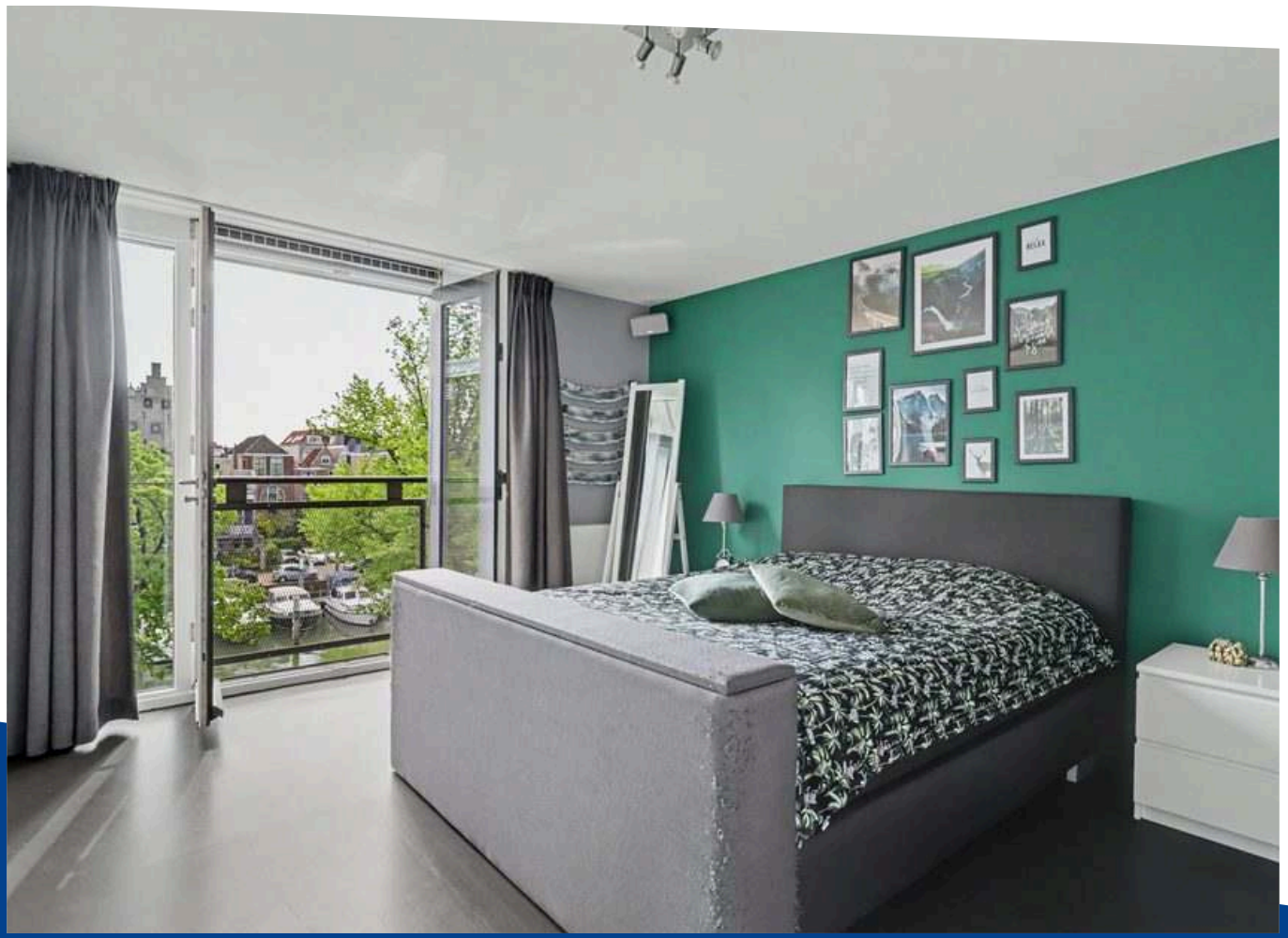


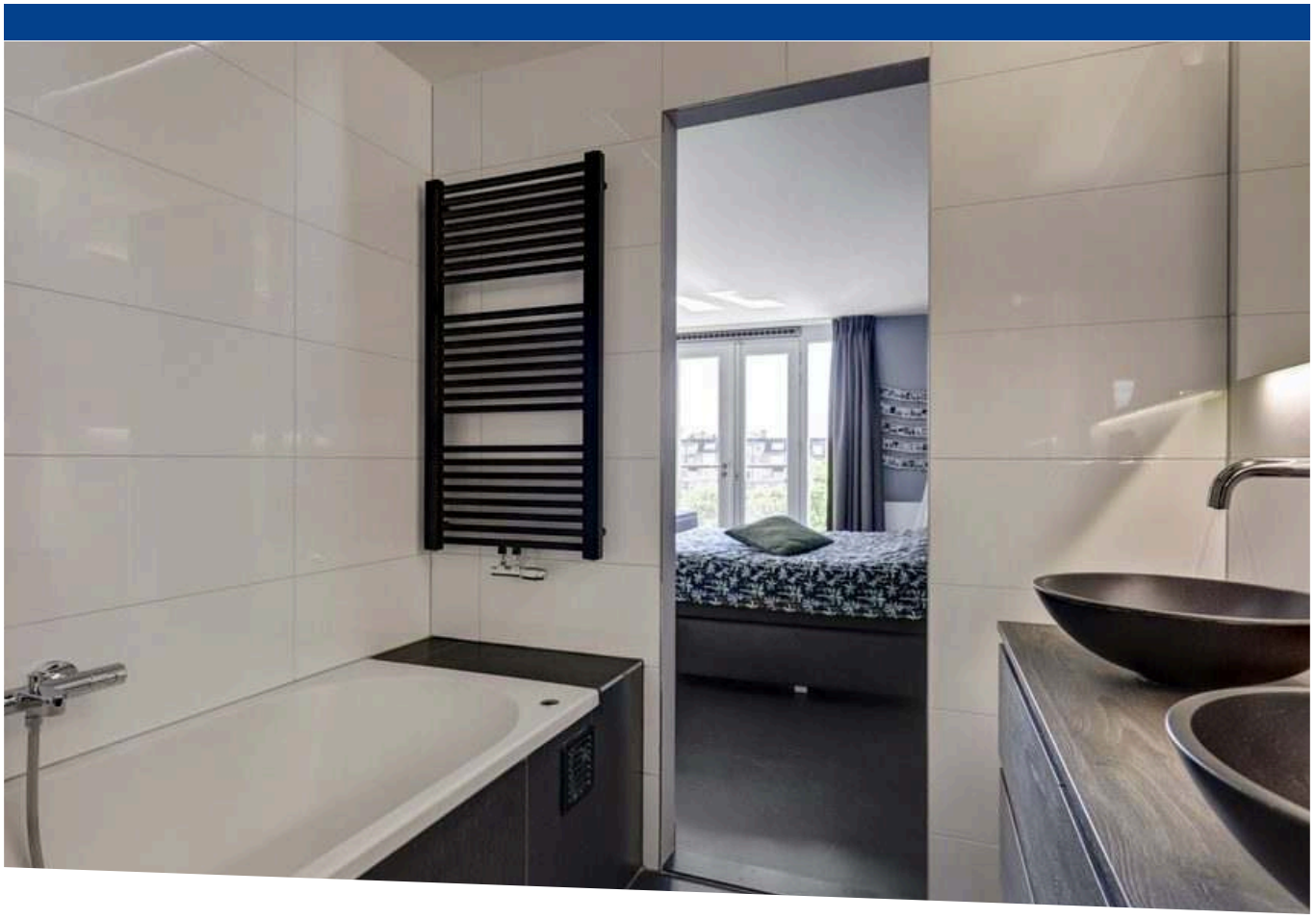


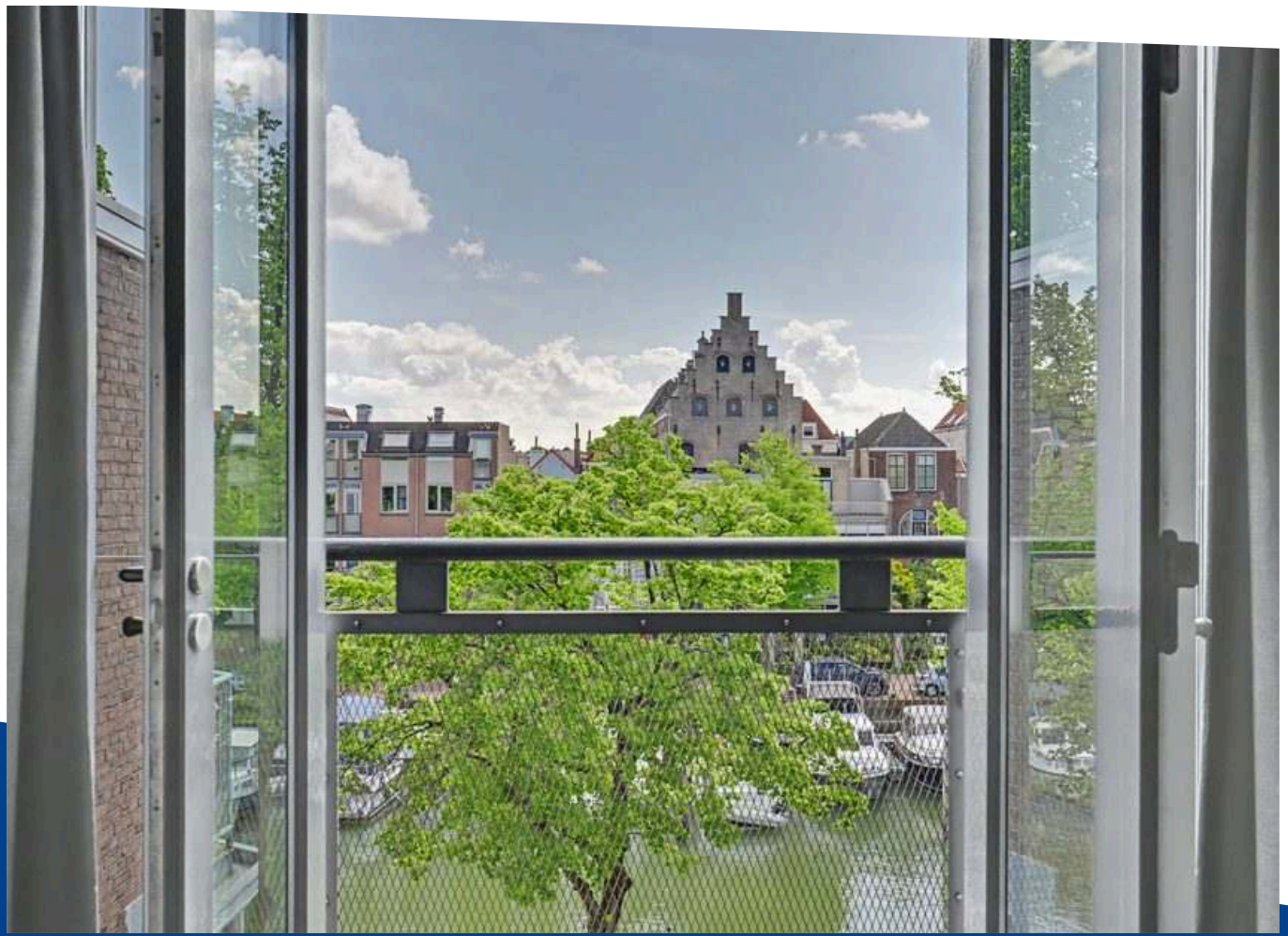


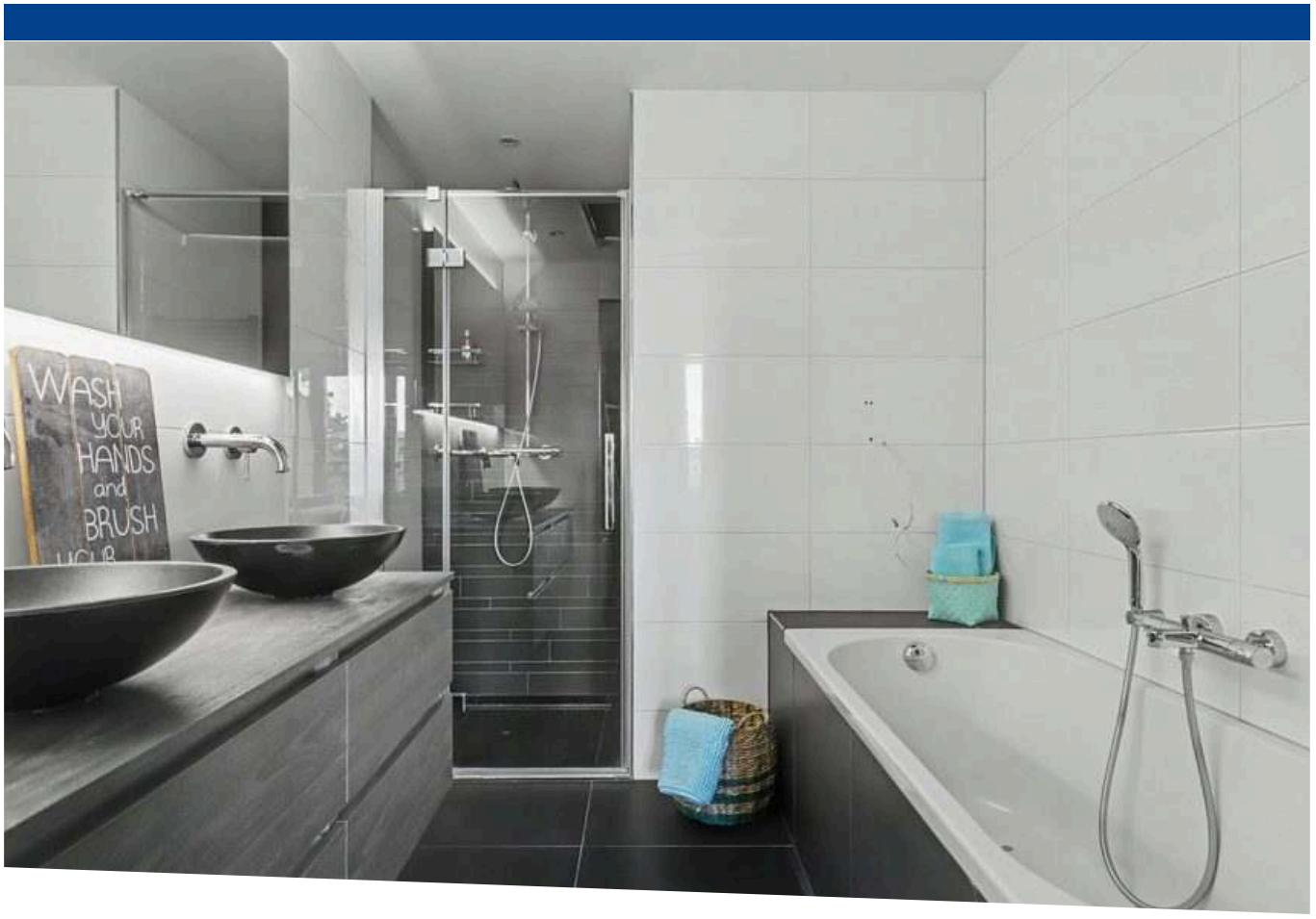








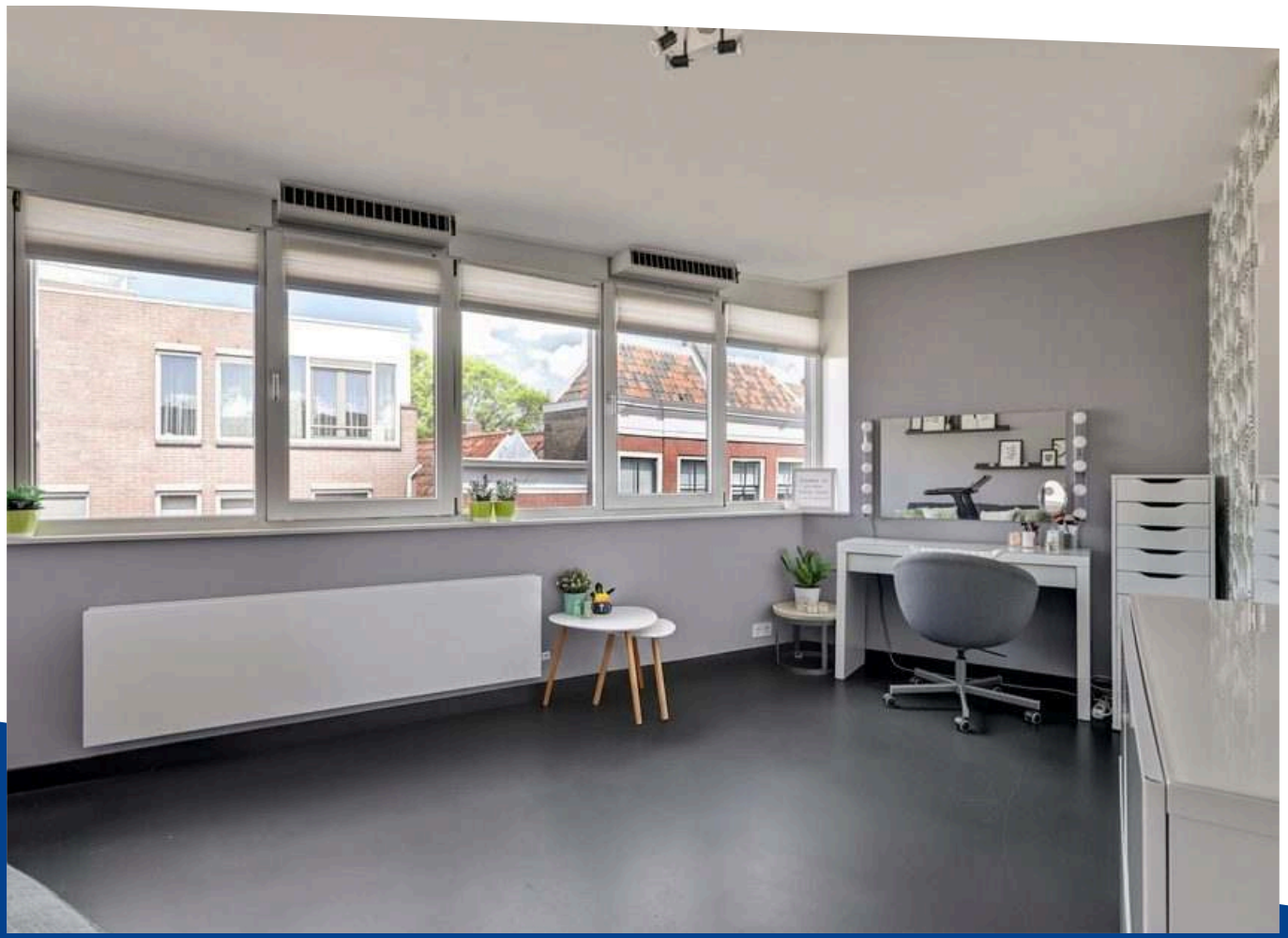


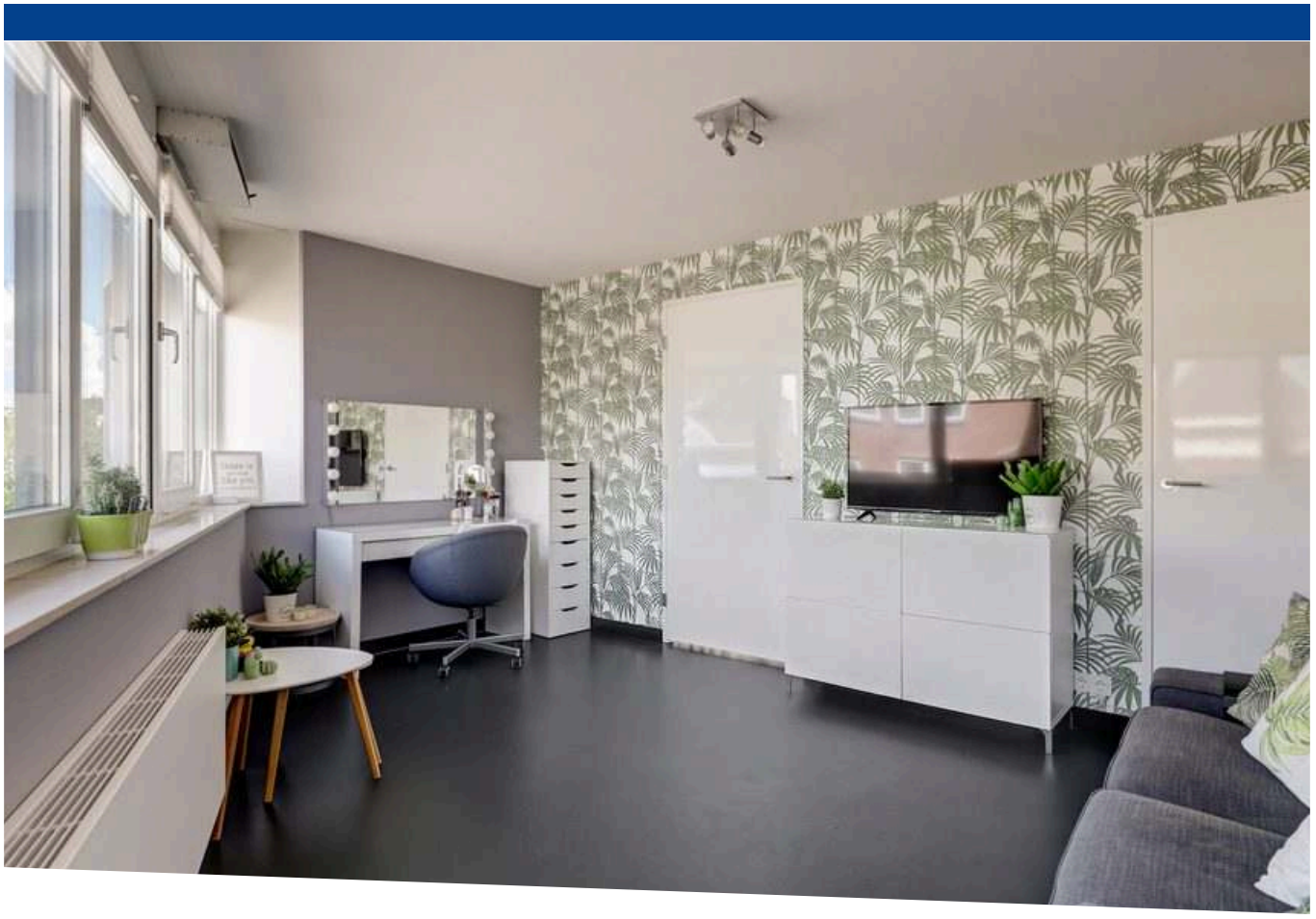

WASH
YOUR
HANDS
and
BRUSH

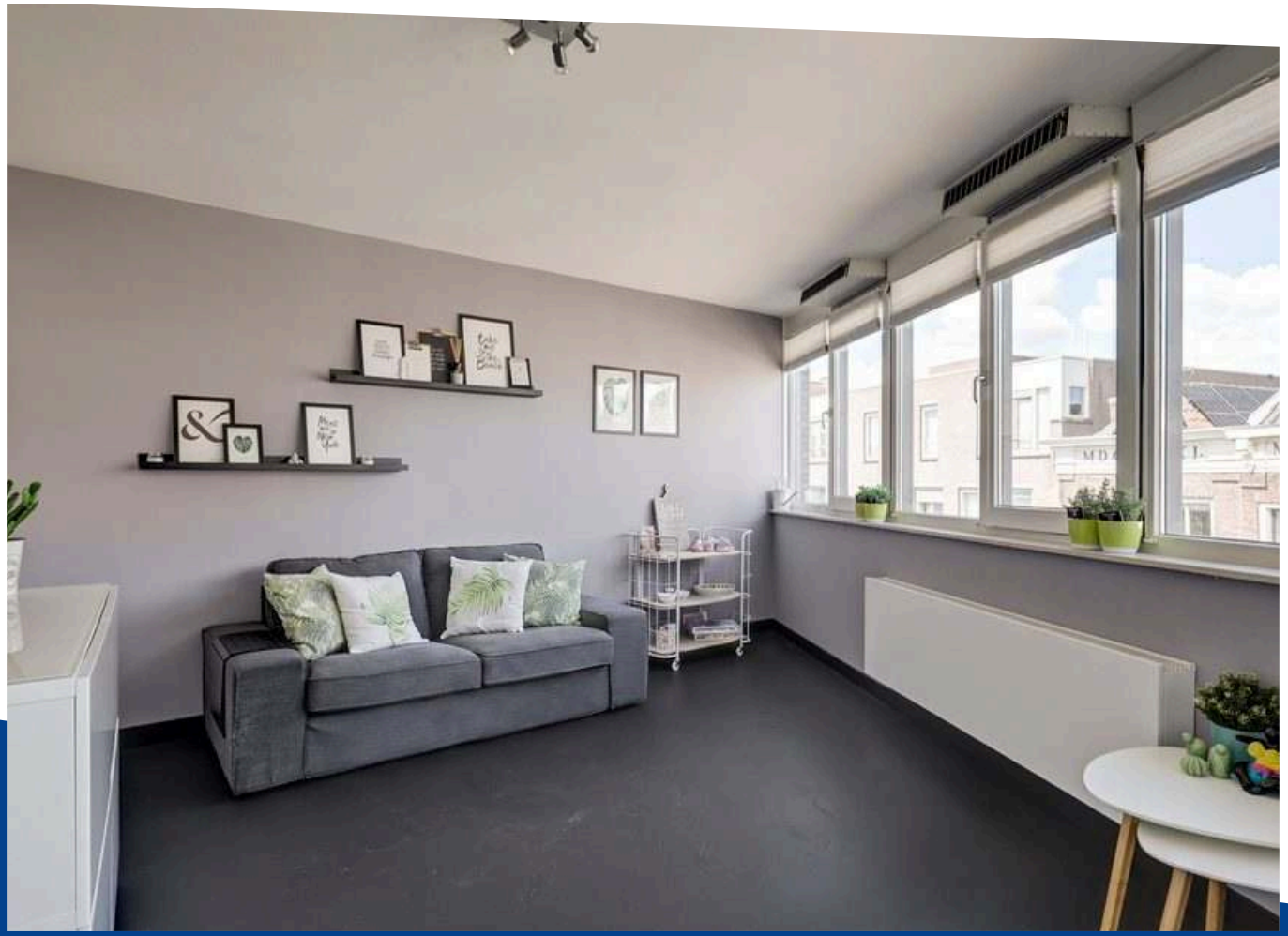

WASH
YOUR
HANDS
and
BRUSH













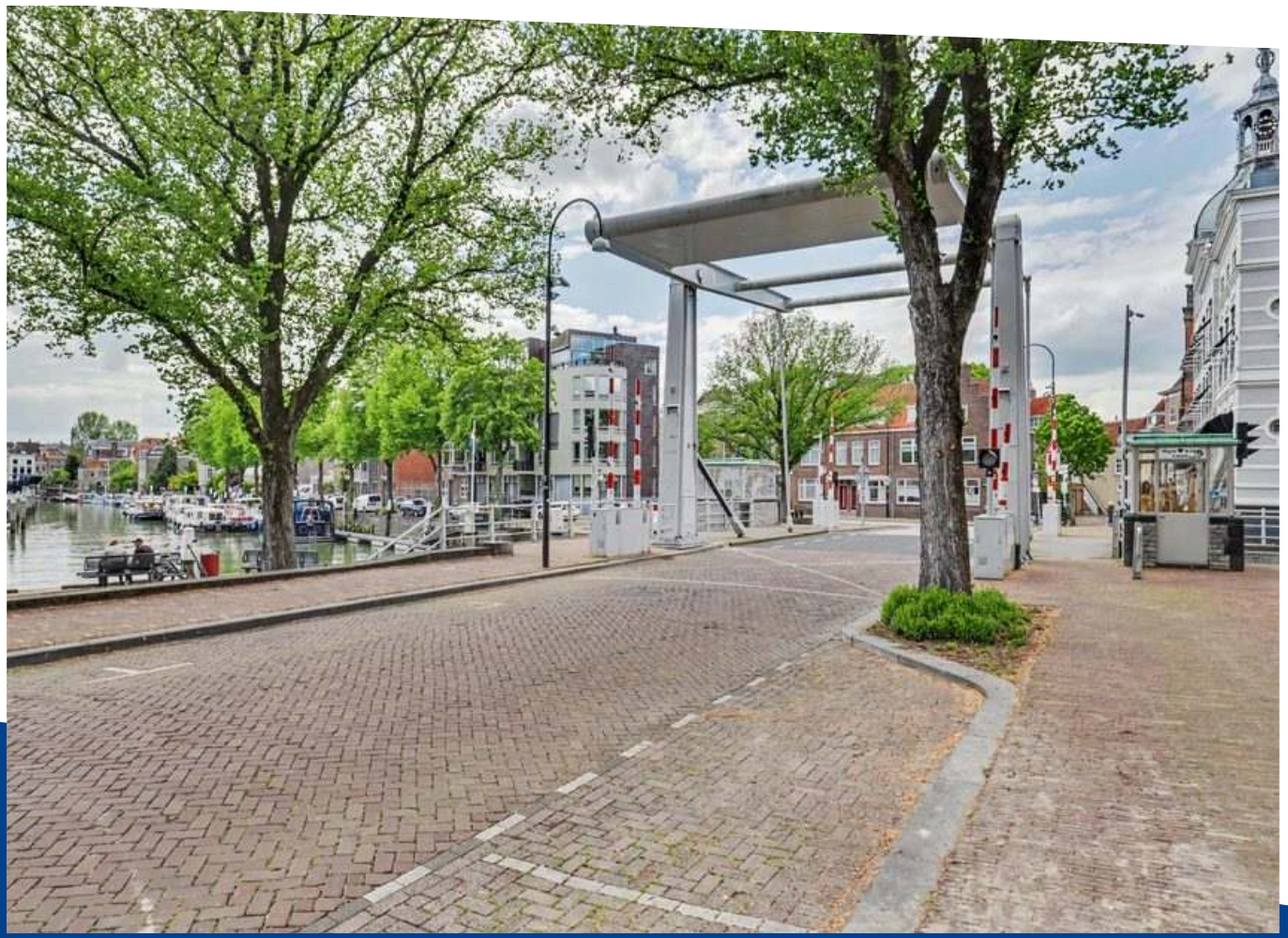






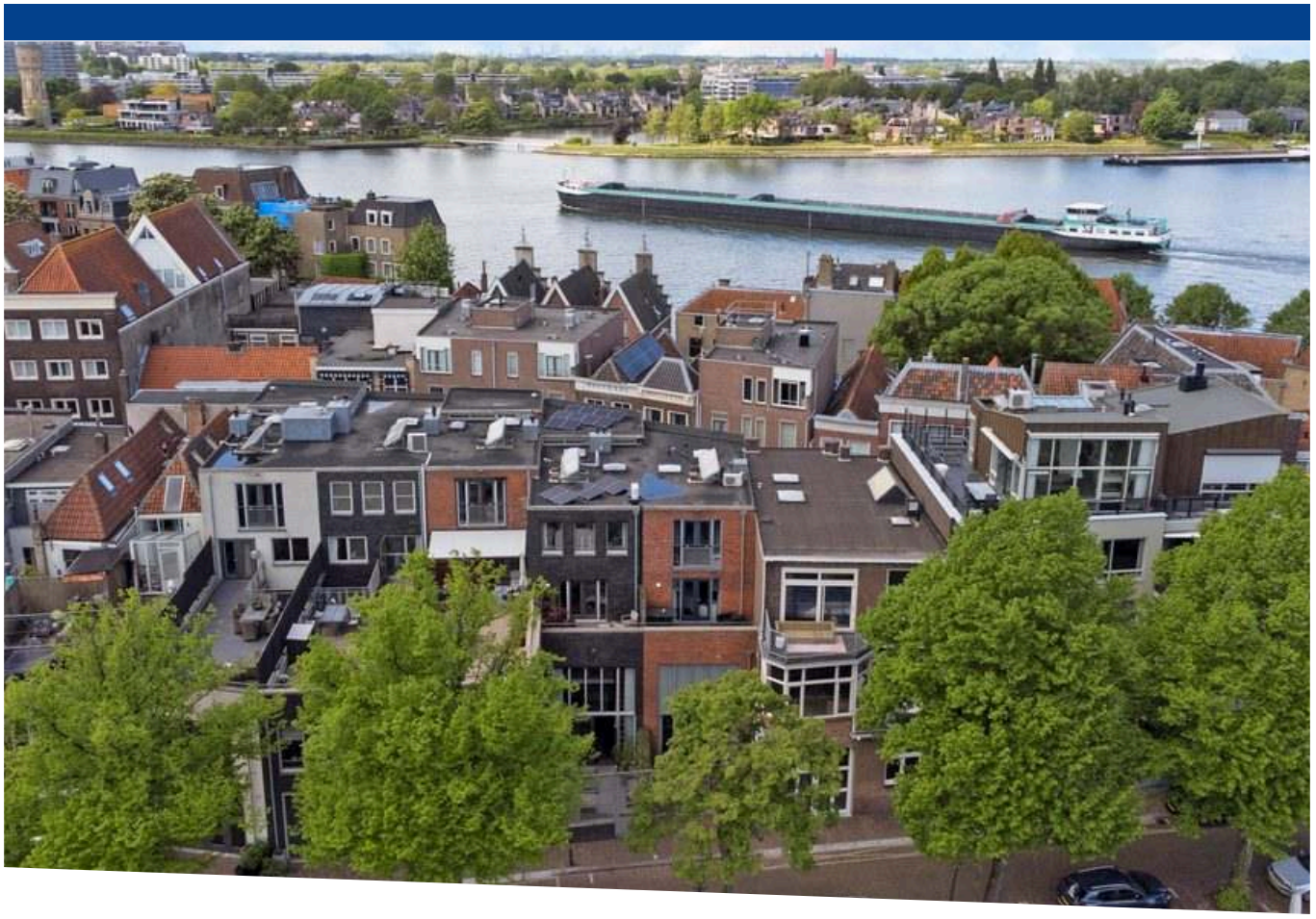












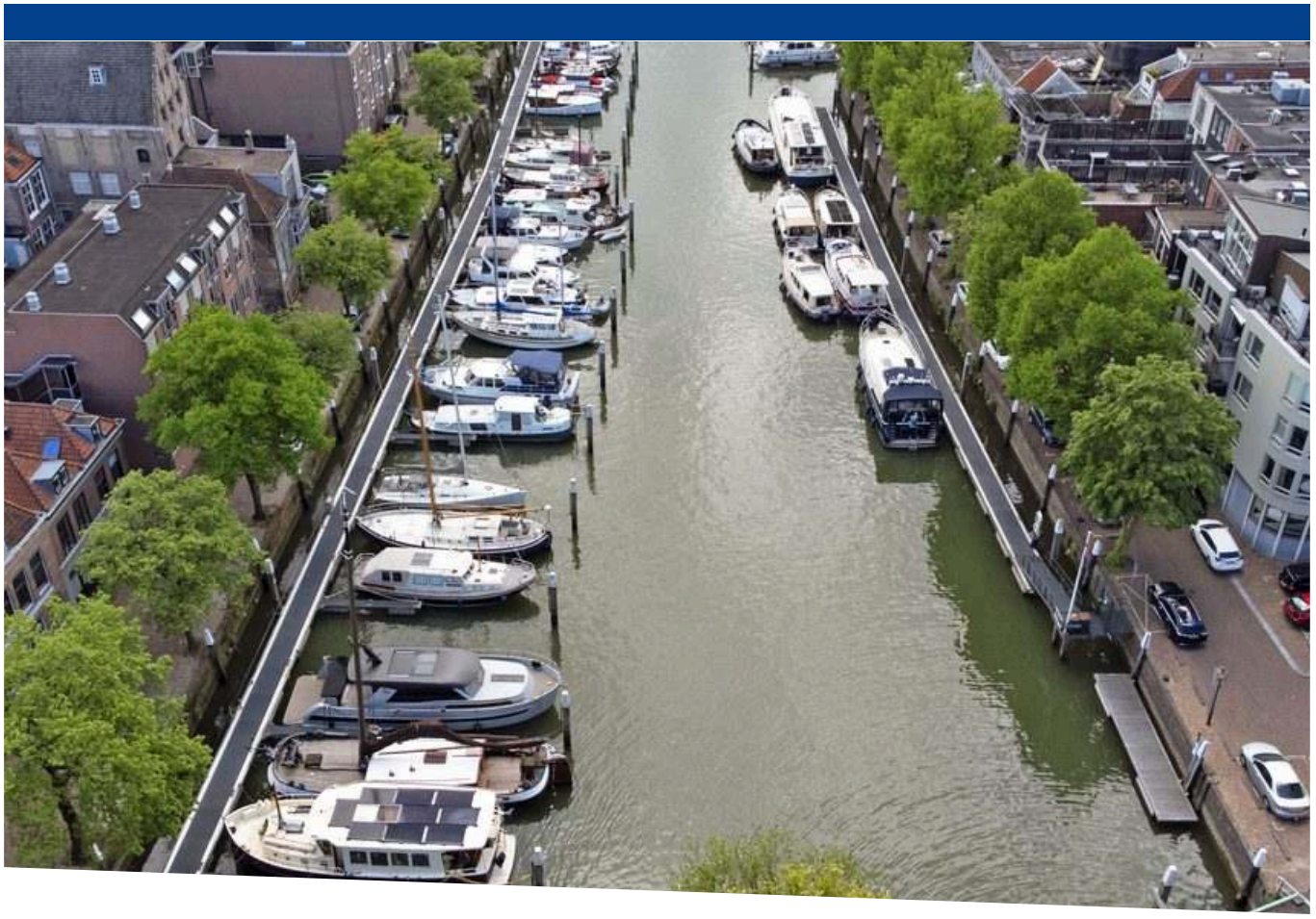




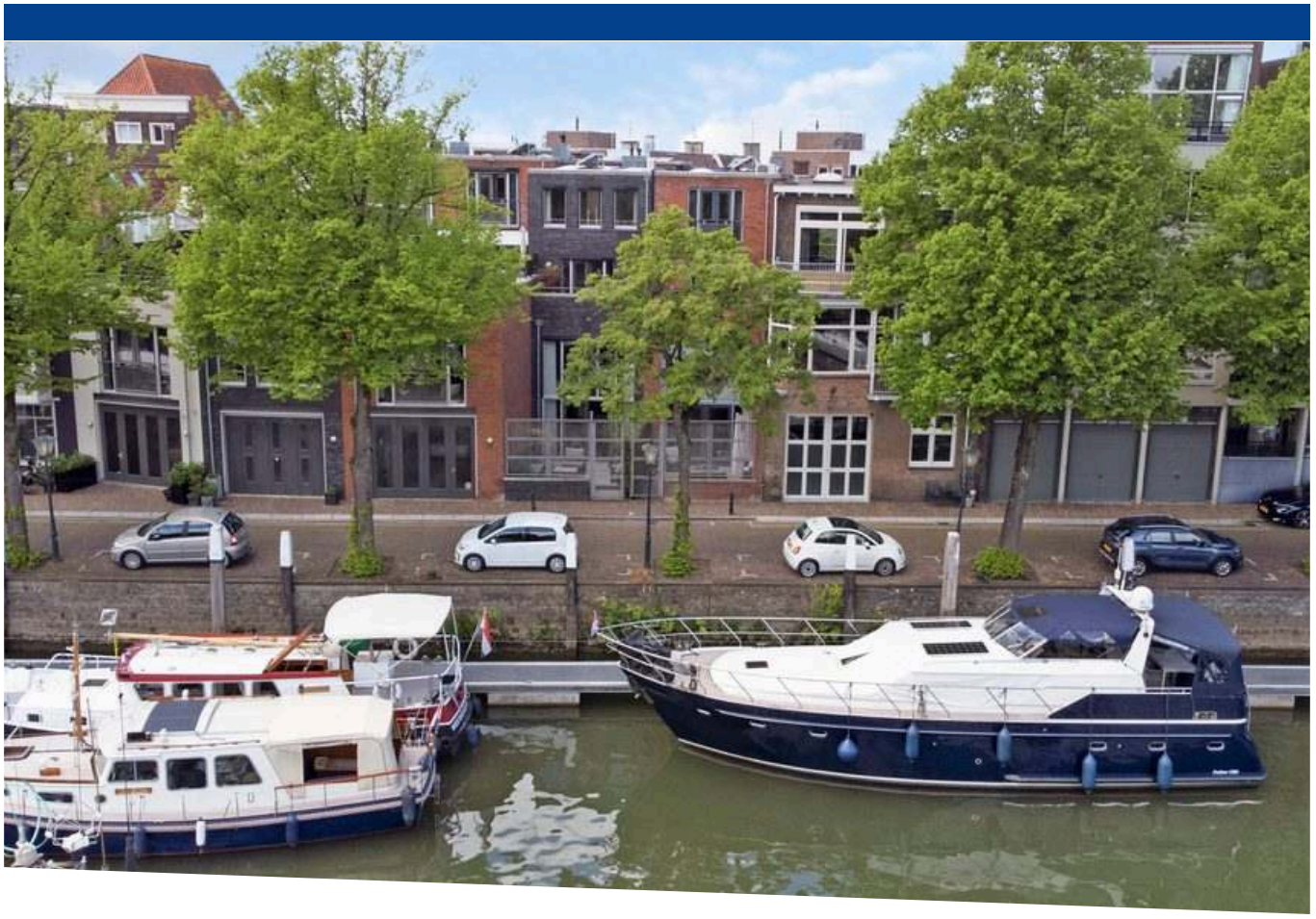
















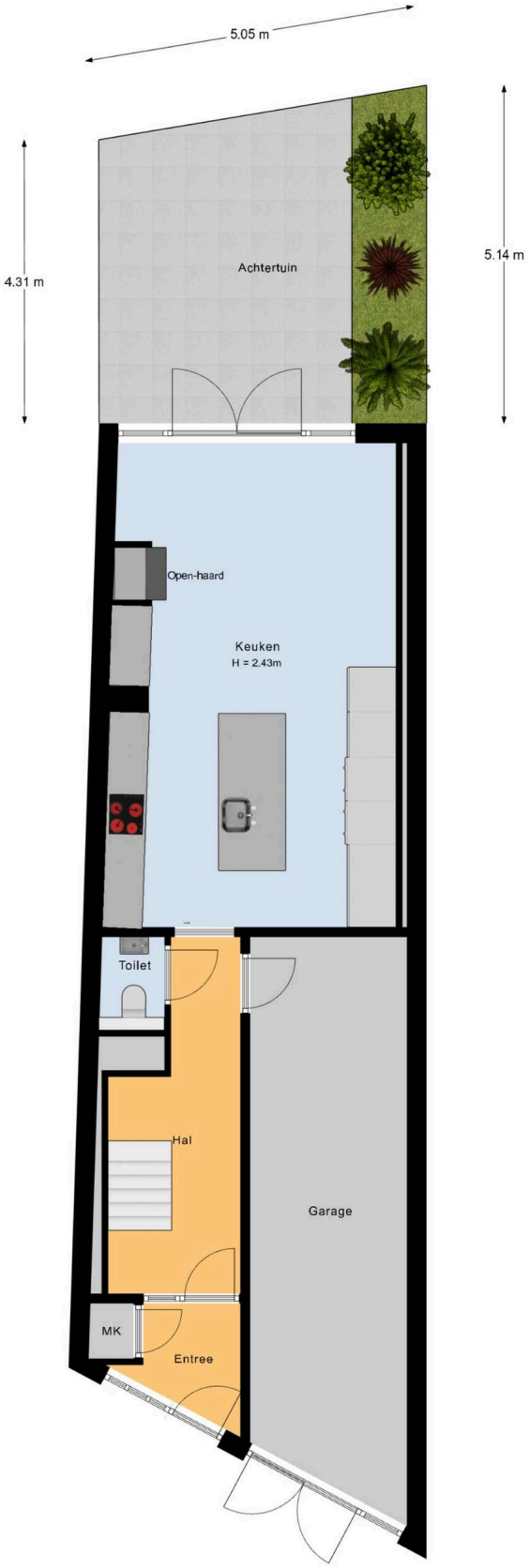




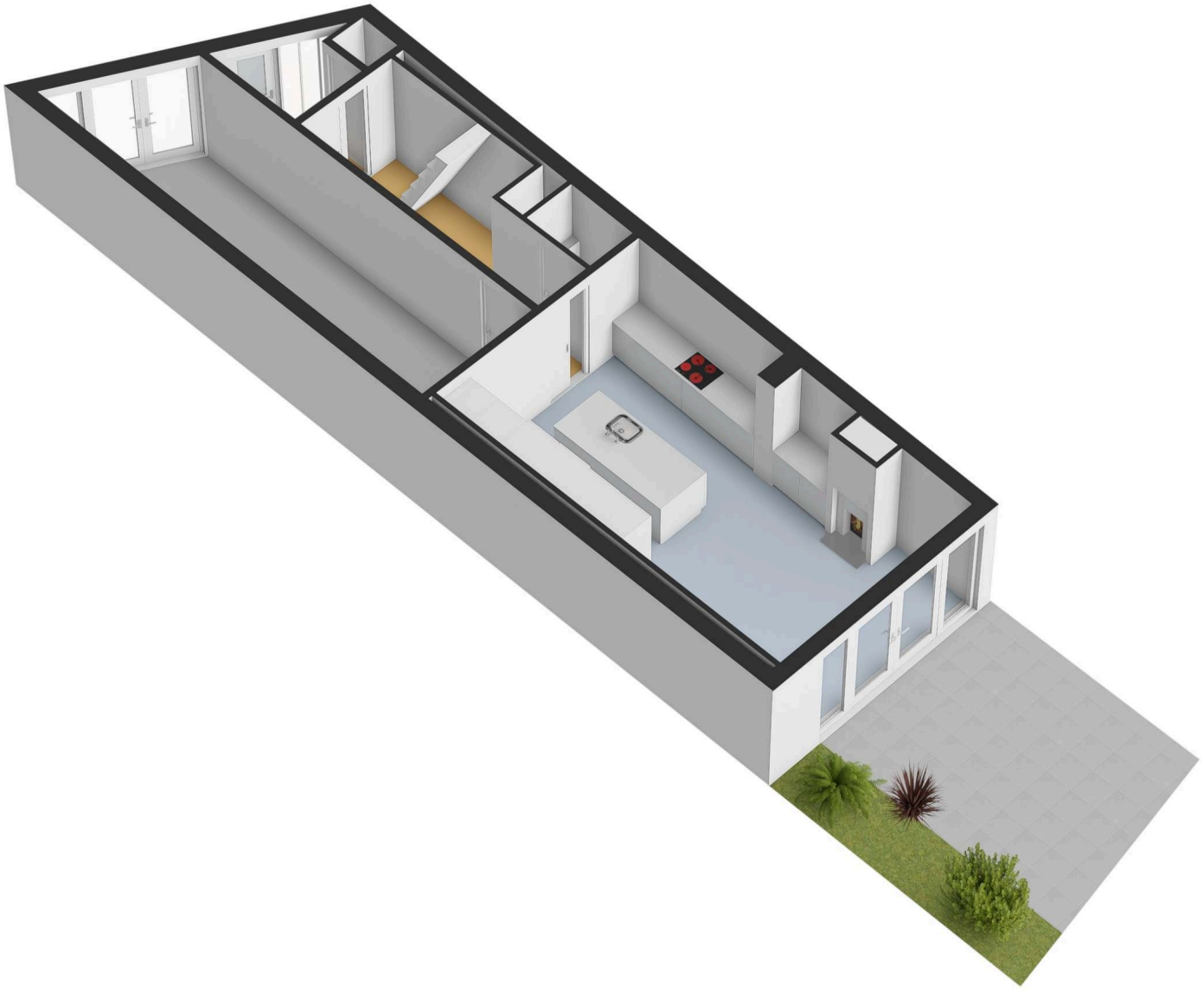




Plattegronden

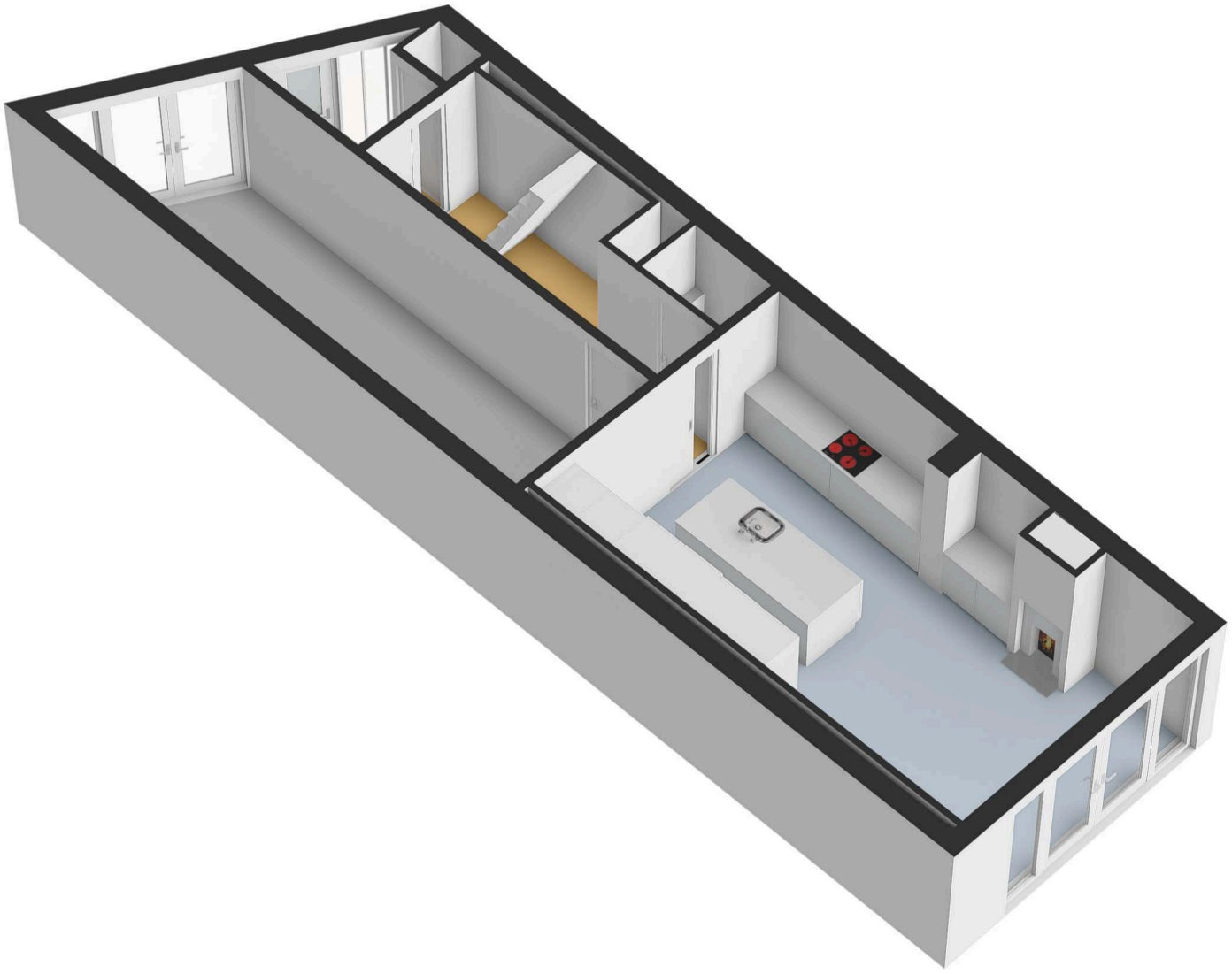


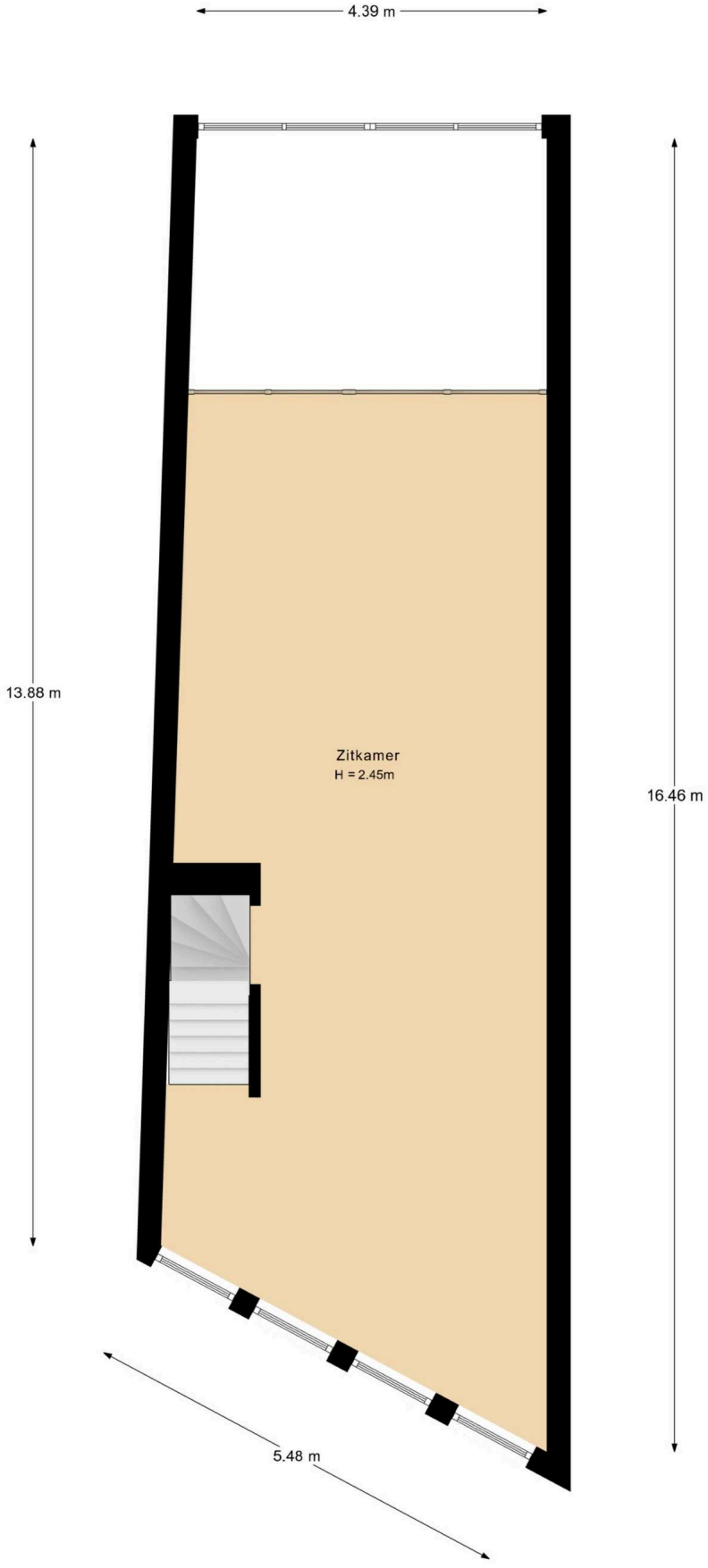
Begane Grond Tuin



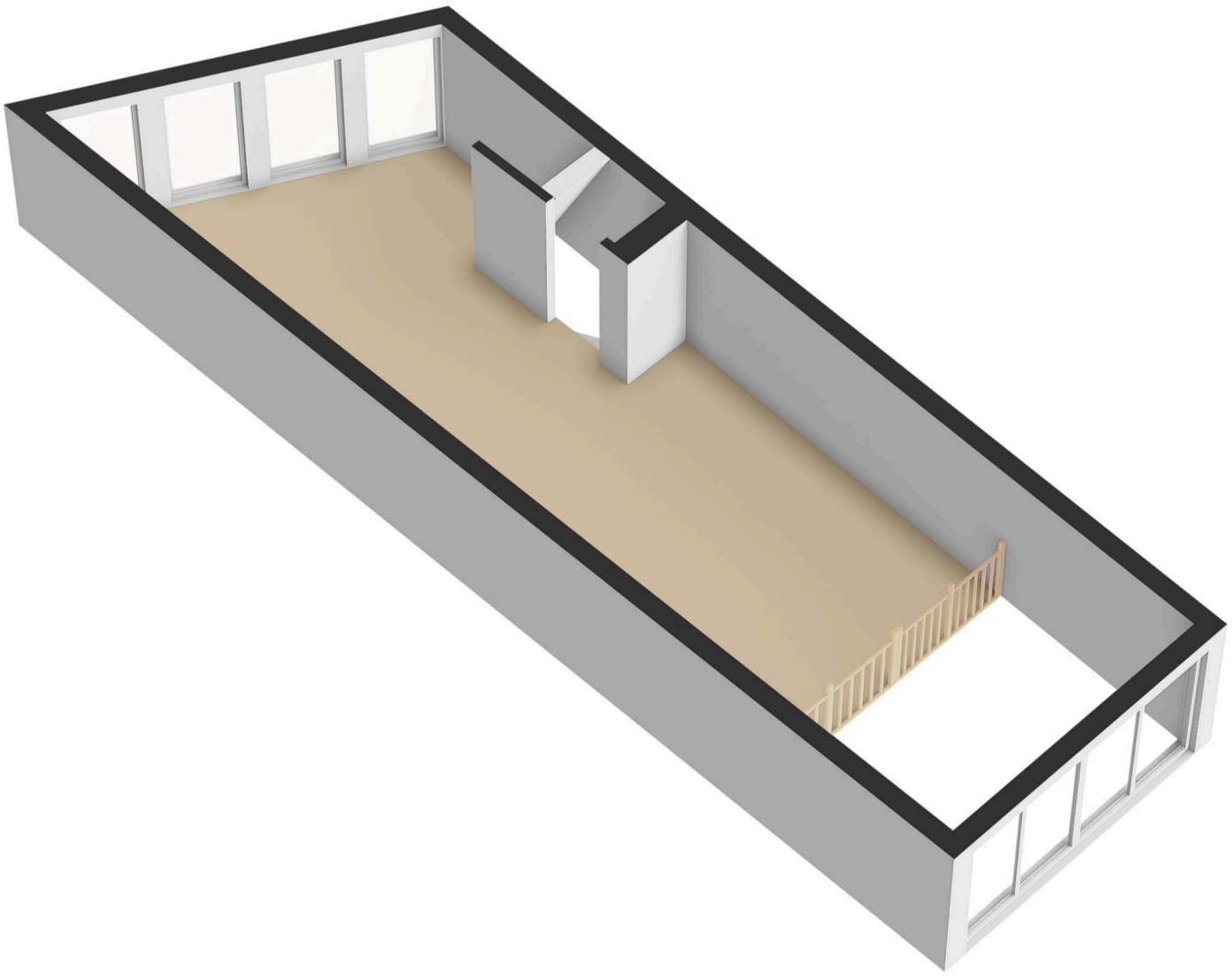


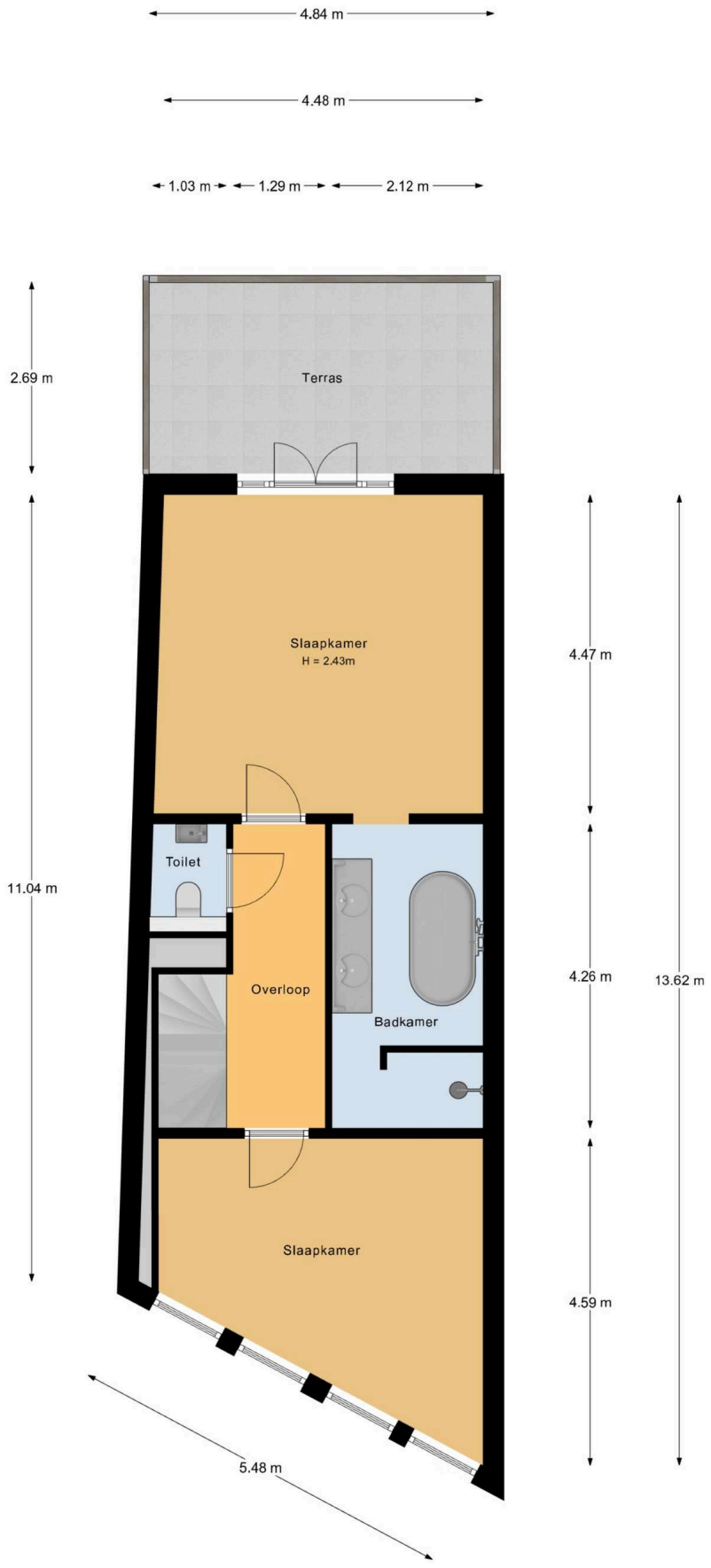
Begane Grond



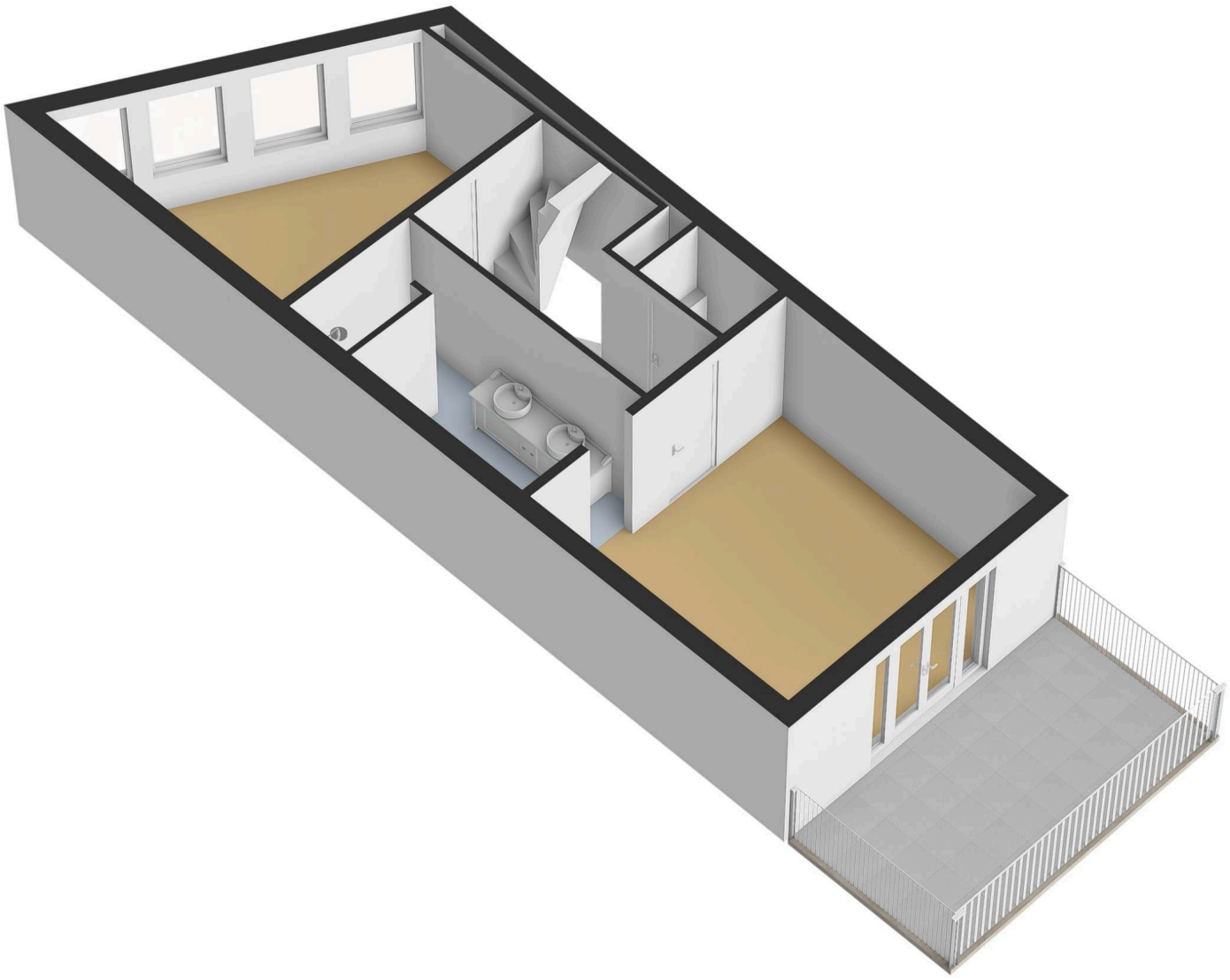


1e Verdieping



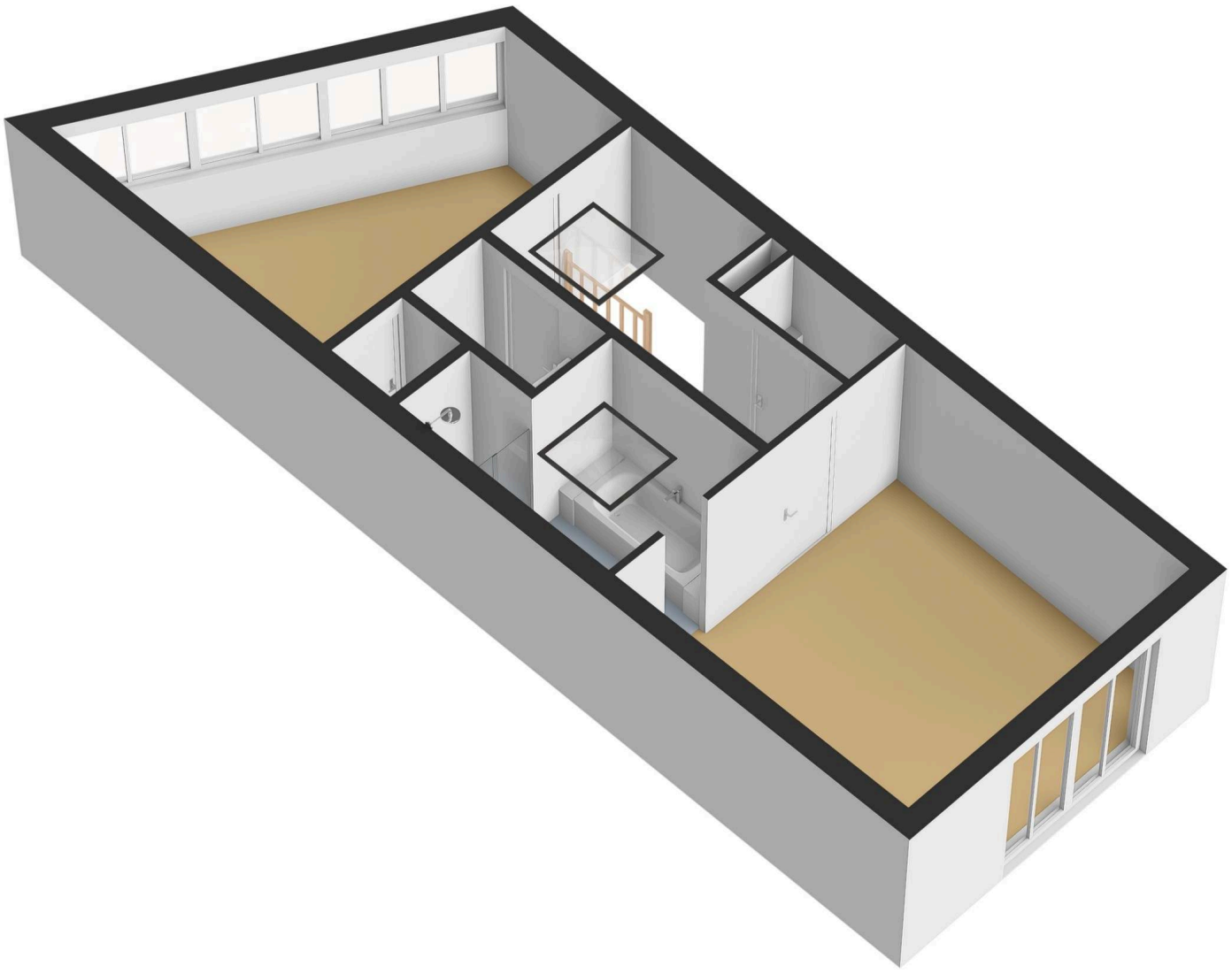


2e Verdieping





3e Verdieping





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 intrekkingskosten 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

Johan de Wittstraat 168
3311 KJ Dordrecht
078 613 43 11
dordrecht@waltmann.com