WALTMANN makelaars

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



PARKLAAN 2 | DORDRECHT

Vraagprijs: € 945.000 k.k.

www.parklaan2.nl

Parklaan 2, Dordrecht

Royaal en karaktervol herenhuis met volop ruimte, een vrijstaande garage en dit alles op 431 m² eigen grond!

Bent u op zoek naar een heerlijk ruim gezinshuis met karakter, sfeer en verrassend veel mogelijkheden? Dan is dit royale en lichte herenhuis van het type twee-onder-een-kapwoning absoluut een bezichtiging waard! Gebouwd in 1958 en gelegen op een royaal perceel van maar liefst 431 m² eigen grond, biedt deze woning een bijzonder prettige combinatie van ruimte, comfort en karakter.

Authentieke details, degelijke materialen en een warme uitstraling geven het huis een eigen karakter. Met maar liefst 5 slaapkamers, 2 badkamers, een ruime woonkamer met halfopen keuken en een vrijstaande garage / multifunctionele ruimte is er volop plaats voor het hele gezin én voor werken aan huis.

Ook aan comfort en veiligheid is gedacht. Zo beschikt de woning over een beveiligingssysteem en airconditioning in de woonkamer, de ouderslaapkamer en de werk-/slaapkamer op zolder.

De ligging is bovendien ideaal te noemen: centraal ten opzichte van de voorzieningen in het centrum, het omliggende buitengebied en de belangrijkste uitvalswegen. Een fijne plek voor wie ruim en comfortabel wil wonen, met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik!

INDELING

Wonen en koken
Via de entree komt u in de ruime en lichte hal, die direct een sfeervolle eerste indruk geeft en waar ruimte is voor de garderobe. De zwart-witte plavuizenvloer in blokmotief vormt een karaktervolle binnenkomer. Vanuit de hal bereikt u de trapopgang naar de verdieping en de overige vertrekken. De meterkast beschikt over een uitgebreide installatie. Het toilet is uitgevoerd met witte en zwarte vloertegels en gedeeltelijke wandbetegeling. De keuken wordt op fraaie wijze van de hal gescheiden door een wand van glasbouwstenen, die zorgt voor een speels effect en een prettige lichtinval.

De woonkamer is royaal opgezet en heerlijk licht, met aan zowel de voor- als achterzijde openslaande deuren. De fraaie ombouw met gashaard vormt een sfeervol middelpunt en de massieve parketvloer geeft de ruimte een warme, tijdloze uitstraling. Dankzij de open doorgang naar de keuken en de tuin ontstaat een prettige verbinding tussen wonen, koken en buitenleven.

De keuken heeft een eigen karakter dankzij de mintgroene en zwart geblokte plavuizenvloer. De keuken is in U-vorm met bargedeelte geplaatst en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, combi-oven, grote oven, grote koelkast en vaatwasser. Het geheel is afgewerkt met deels kunststof en deels granieten werkblad. Verder is er veel bergruimte aanwezig. Een fijne plek om te koken en gezellig samen te komen! Vanuit de keuken heb je direct toegang tot de achtertuin en de kelder.

Onder een deel van de woning bevindt zich een kelderruimte op stahoogte. Deze praktische ruimte biedt volop mogelijkheden voor opslag en is bovendien ideaal als koele provisieruimte. Hier bevinden zich tevens de CV-combiketel (2024), de waterontharder en de aansluitingen voor de wasmachine en droger.

Slapen en ontspannen
De slaapverdieping is ruim opgezet en kenmerkt zich door een speels niveauverschil. De overloop biedt toegang tot vier slaapkamers, de badkamer en een vaste bergkast. Daarnaast bevindt zich hier de vaste trap naar de tweede verdieping.

Aan de voorzijde ligt de royale hoofdslaapkamer, voorzien van vaste kasten en openslaande deuren naar het brede, overkapte balkon. Vanaf hier kijk je heerlijk uit over de voortuin. De aanwezige airconditioning zorgt voor extra comfort.
De tweede slaapkamer aan de voorzijde beschikt eveneens over een vaste kast en een deur naar het balkon. Aan de achterzijde bevinden zich nog twee slaapkamers, waardoor deze verdieping volop mogelijkheden biedt voor een gezin, een logeerkamer of een hobbyruimte. De slaapkamer aan de achterzijde op de hoek is tevens voorzien van vaste kasten.

De badkamer heeft een luxe uitstraling dankzij de fraaie en moderne vloer- en wandbetegeling. De ruimte is ingericht met een ruime inloopdouche met glazen douchedeur en zitje, hangcloset, badmeubel met lades, spiegelkast en een designradiator. Verder is er mechanische afzuiging in de ruimte aanwezig.

De tweede verdieping biedt nog meer ruimte en mogelijkheden. De voorzolder biedt veel bergruimte.

De grote slaap-/werkkamer is dankzij het niveauverschil en de 2 dakkapellen verrassend veelzijdig. De ruimte is uitstekend te gebruiken als extra slaapkamer, comfortabele werkplek of een combinatie van beide. De aanwezige airconditioning draagt bij aan een aangenaam binnenklimaat, zodat u hier het hele jaar door prettig kunt verblijven.

Een extra pluspunt is de tweede badkamer op deze etage. Deze is uitgevoerd met een douchecabine, toilet (sanibroyeur / buiten gebruik) en wastafel.

Zonnen, hobbyen en genieten!
Ook buiten heeft deze woning veel te bieden. Rondom het huis liggen een fraaie, diepe voortuin, een zijtuin en een omsloten achtertuin. Dankzij het royale perceel van 431 m² is er volop ruimte om van het buitenleven te genieten, een fijne zithoek te creëren of kinderen heerlijk buiten te laten spelen. Er zijn verschillende bomen, vaste planten en een druivenstruik aanwezig. Ook vóór het huis is een heerlijk terras aangelegd, om te genieten van de laatste zonnestralen!
Naast de woning bevindt zich een kleine overkapping, ideaal voor het stallen van fietsen en andere spullen.
In de tuin is nog een zonnescherm gesitueerd, bevindt zich een wateraansluiting en zijn er diverse elektrapunten aangelegd.
De vrijstaande garage met zadeldak biedt extra mogelijkheden voor het stallen van een auto, het opbergen van spullen of het inrichten van een hobbyruimte. Er is verlichting en elektra aanwezig.

Ook aan privacy en veiligheid is gedacht. Het perceel is aan de straatzijde voorzien van een fraai smeedijzeren hekwerk. De toegang is uitgerust met een automatisch bedienbaar hek en een intercom-/camerasysteem.

Een heerlijk compleet gezinshuis!
Dit karaktervolle herenhuis combineert ruimte, sfeer en praktische voorzieningen op een aantrekkelijke manier. Met vier slaapkamers op de eerste verdieping, een multifunctionele (slaap-/werk)ruimte en een tweede badkamer op zolder, een royale en sfeervolle woonkamer, een kelder, een vrijstaande garage en een heerlijke tuin is dit een woning met volop mogelijkheden. Voeg daar de centrale ligging, de zorgvuldige onderhoudsstaat en de aanwezige extra's aan toe en je hebt een bijzonder compleet huis waar je met plezier jarenlang kunt wonen!

Bijzonderheden
- Ruime en goed onderhouden 2/1-kapwoning met vrijstaande garage/hobbyruimte
- Uniek vanwege de prachtige en centrale ligging
- Sfeervolle woonkamer met fraaie gashaard
- Moderne keuken in U-opstelling (2012)
- Kelder op stahoogte
- Badkamer in 2015 vernieuwd
- Totaal 5 slaapkamers
- Rondom dubbele beglazing
- Zowel de voor- als achtertuin is in 2007/2008 aangepakt
- De woning is 2 jaar geleden nog geschilderd
- Er is een alarminstallatie aanwezig
- Energielabel E
- Oplevering in overleg

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	€ 945.000 k.k.
Status	Beschikbaar
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Soort woonhuis	Herenhuis, 2-onder-1-kapwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1958
Soort dak	Zadeldak bedekt met pannen

Oppervlakte en Inhoud

Woonoppervlakte	170 m^2
Gebouwgebonden buitenruimte	7 m²
Externe Bergruimte	15 m²
Overige inpandige ruimte	14 m²
Perceeloppervlakte	431 m^2
Inhoud	666 m^3

Indeling

Aantal kamers	7 (5 slaapkamers)
Aantal badkamers	2 badkamers en 3 aparte toiletten
Badkamervoorzieningen	1 inloopdouche, 2 toiletten, 2 wastafels, 1 wastafelmeubel en 1 douche
Aantal woonlagen	4 woonlagen
Voorzieningen	Airconditioning, alarminstallatie, buitenzonwering, mechanische ventilatie en rookkanaal

Energie

Definitief energielabel	E
Isolatie	Dubbel glas en muurisolatie
Verwarming	Cv-ketel
Warm water	Cv-ketel
Type ketel	Combiketel Atag gas gestookt uit 2024, eigendom

Kadastrale gegevens

Dordrecht I 1948	
Oppervlakte	431 m^2
Omvang	Geheel perceel
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Buitenruimte

Ligging	Aan rustige weg en in woonwijk
Tuin	Achtertuin, voortuin en zijtuin

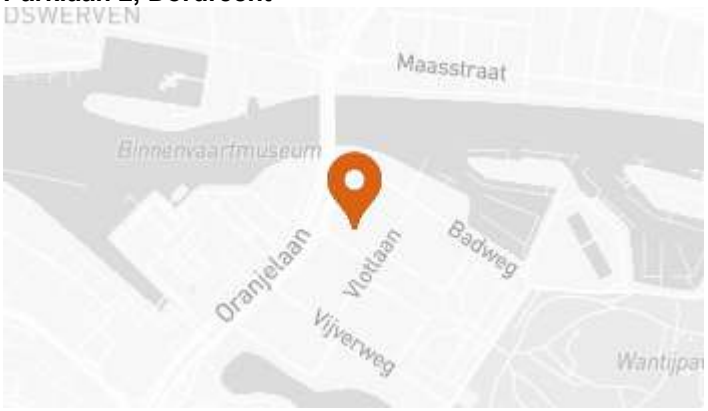
Parkeergelegenheid

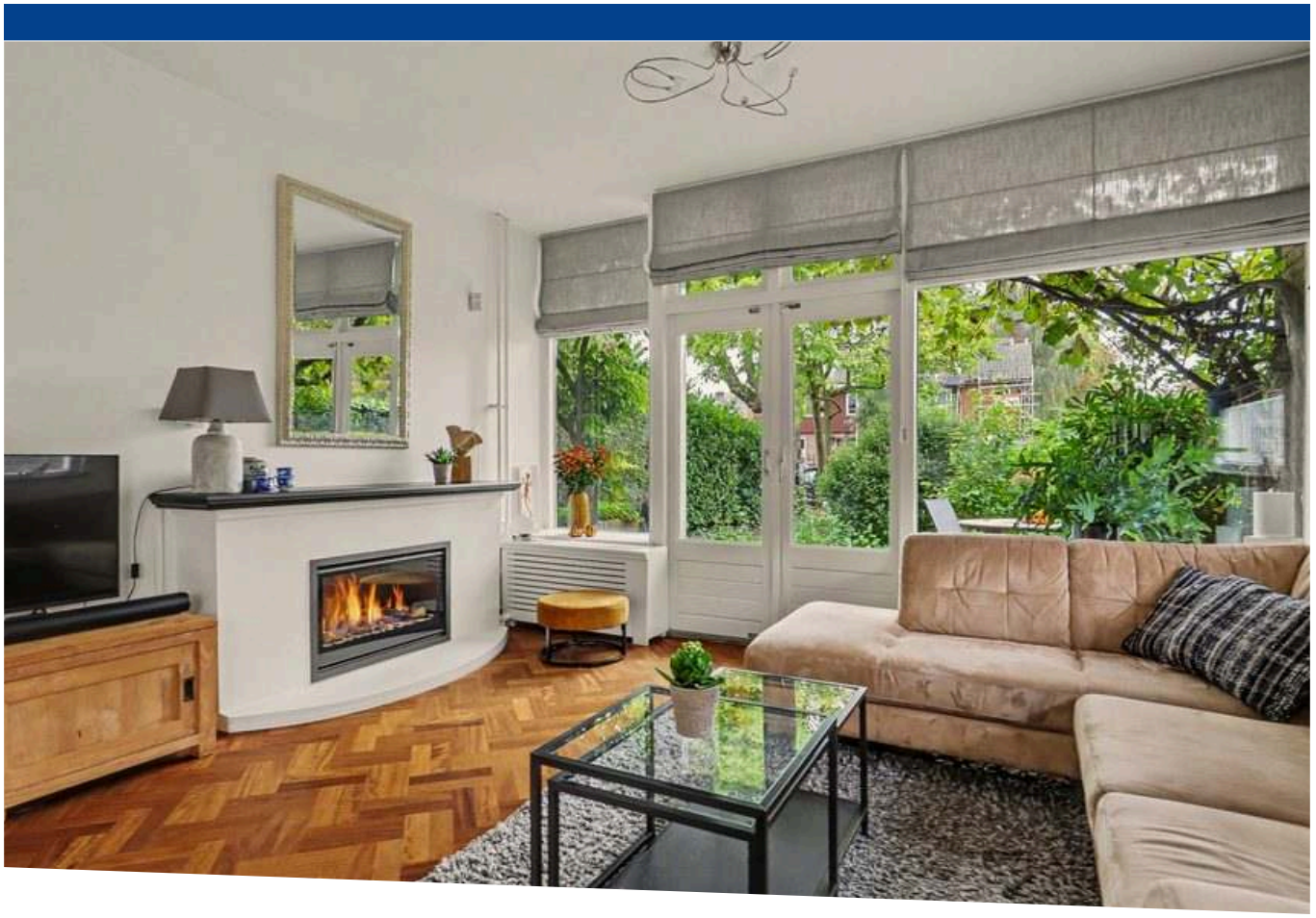
Soort parkeergelegenheid	Op afgesloten terrein en op eigen terrein

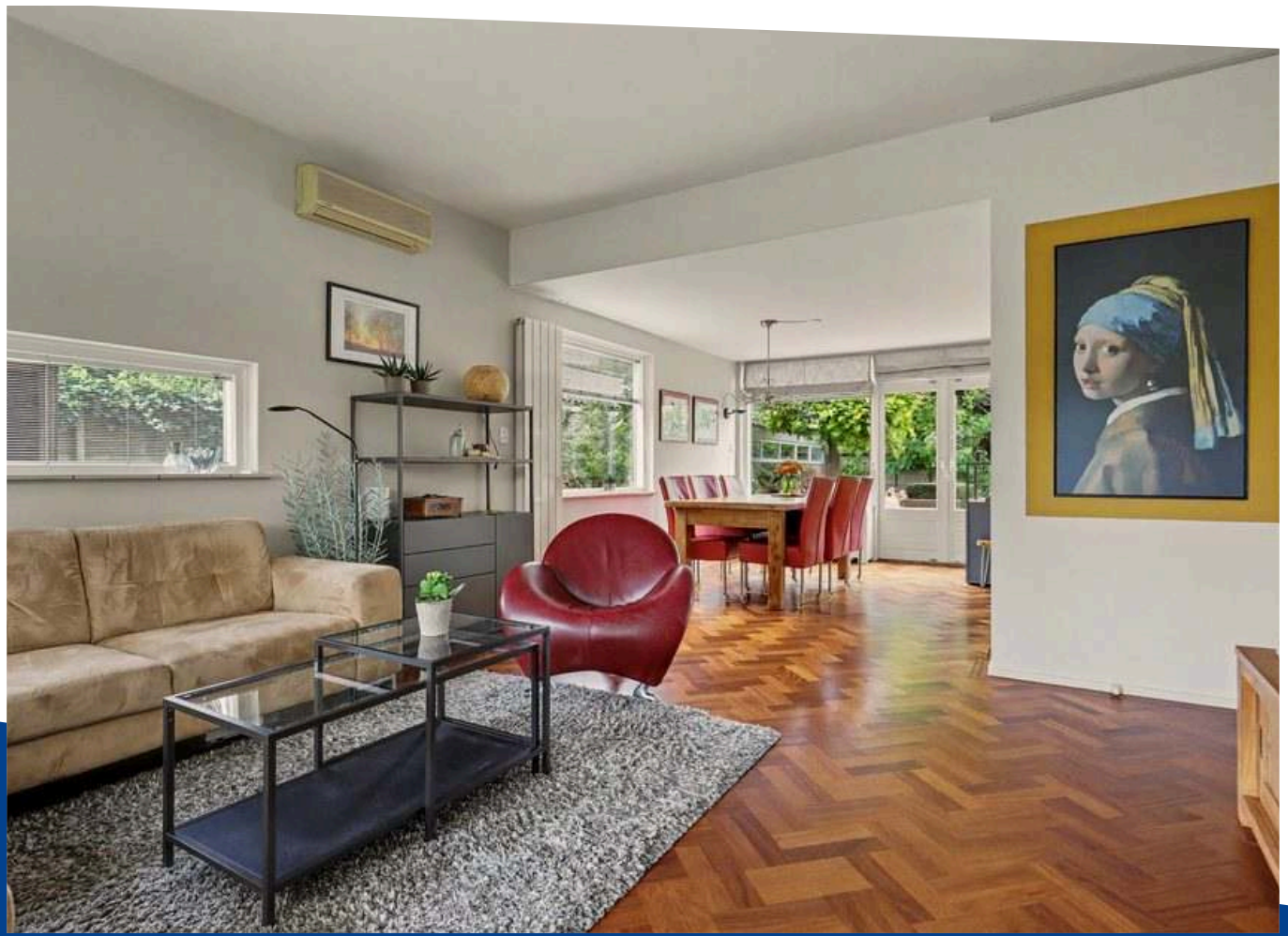
Garage

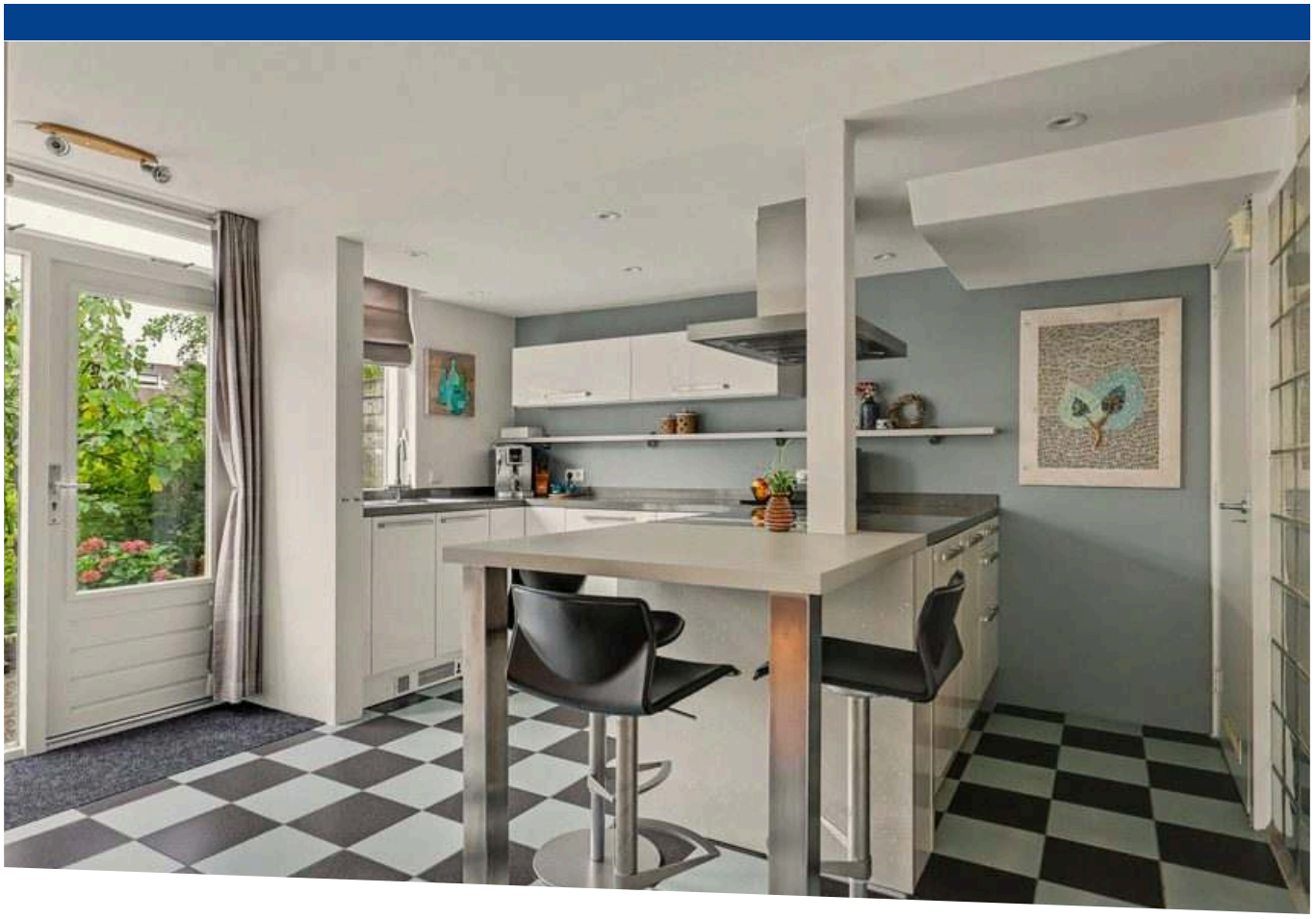
Soort garage	Vrijstaande stenen
Capaciteit	1 auto
Voorzieningen	Voorzien van elektra

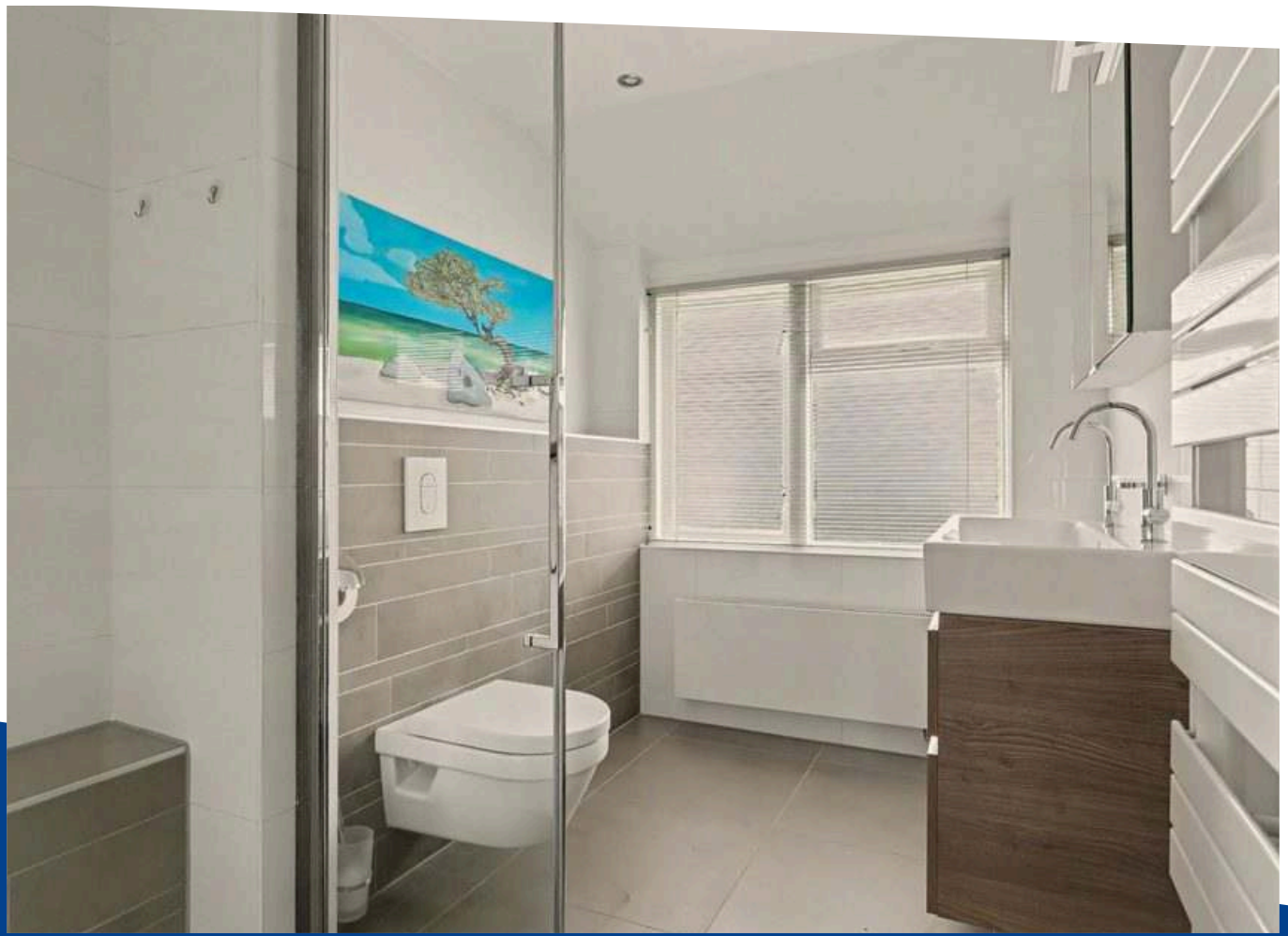
Parklaan 2, Dordrecht

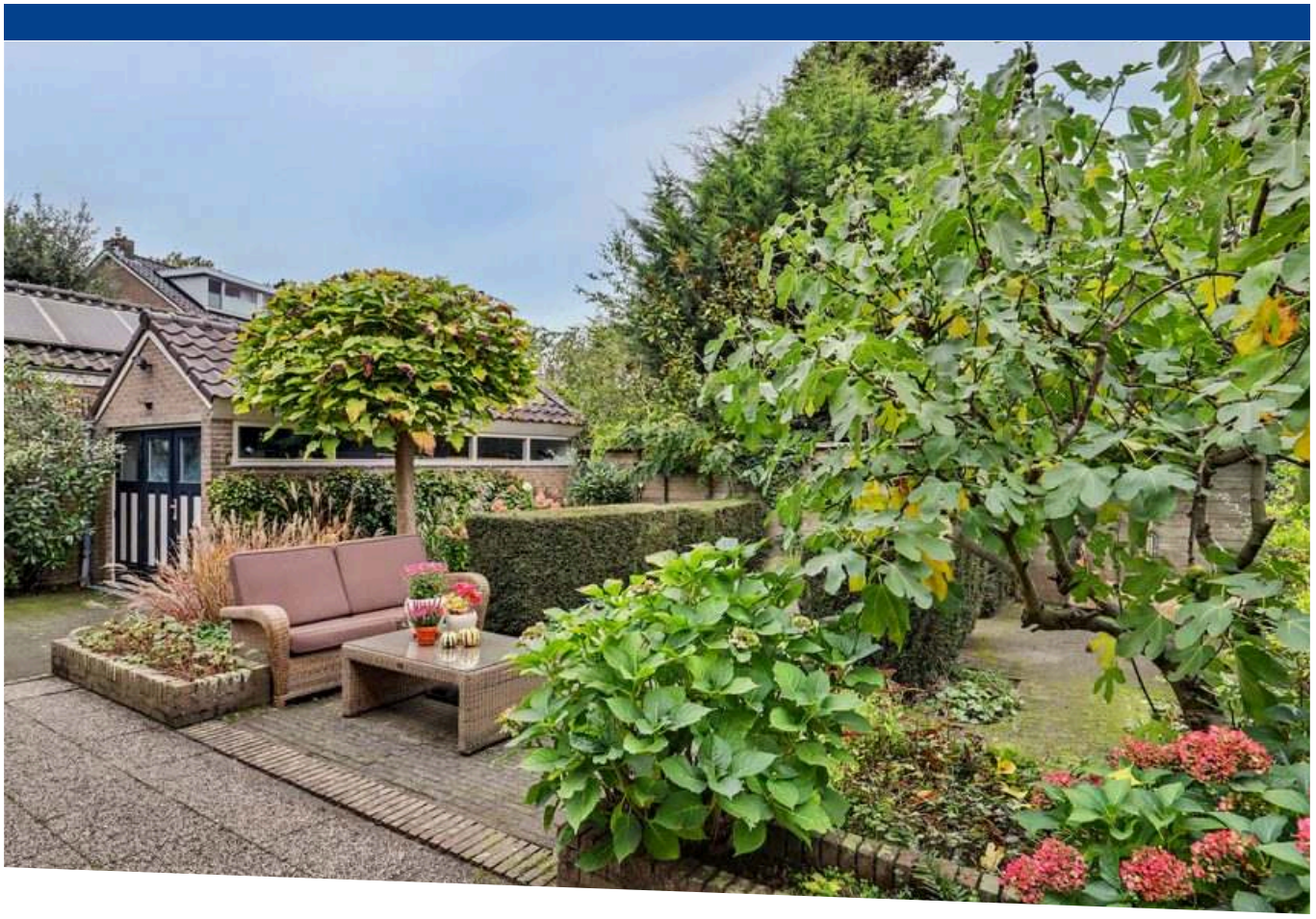






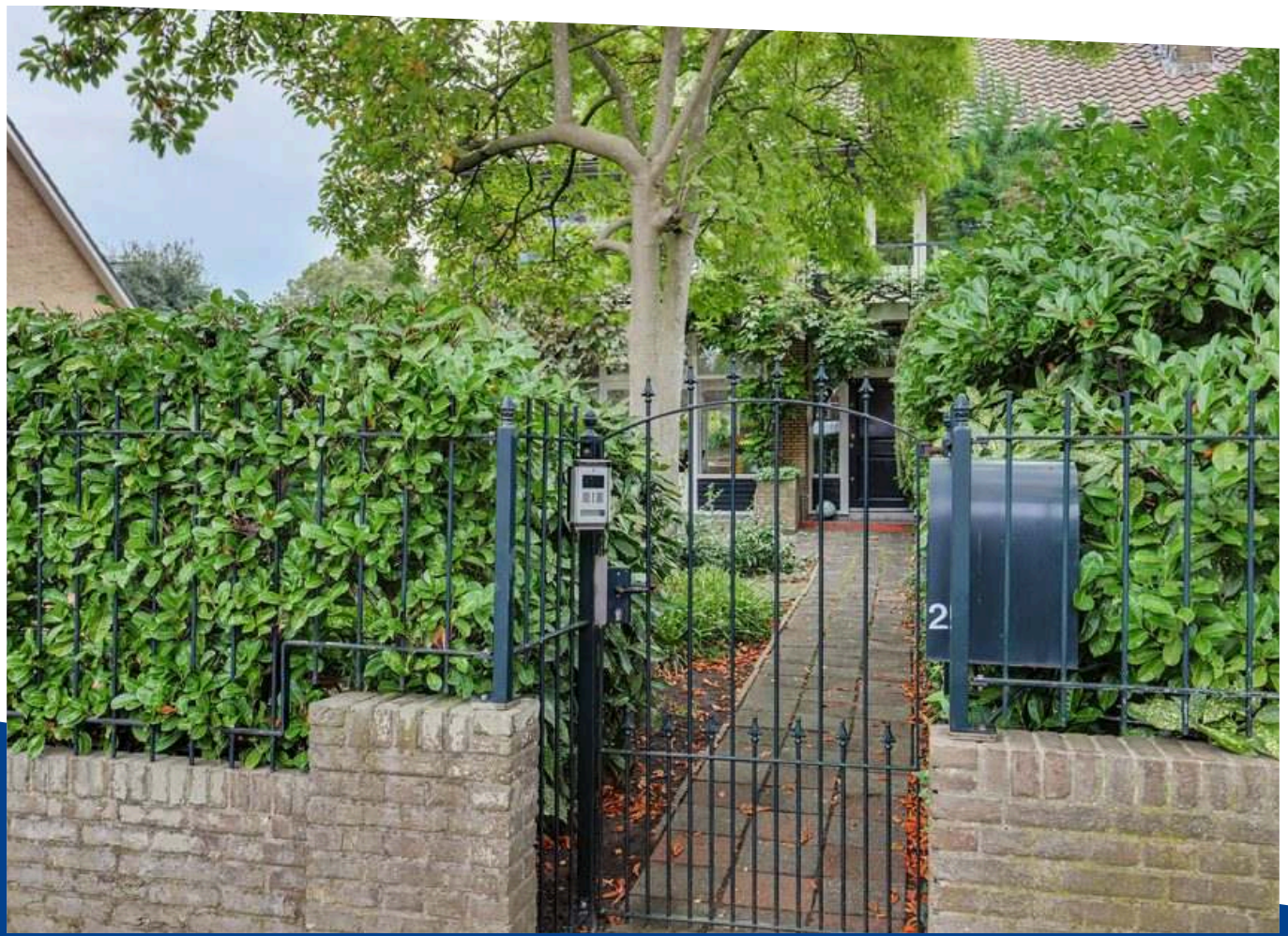


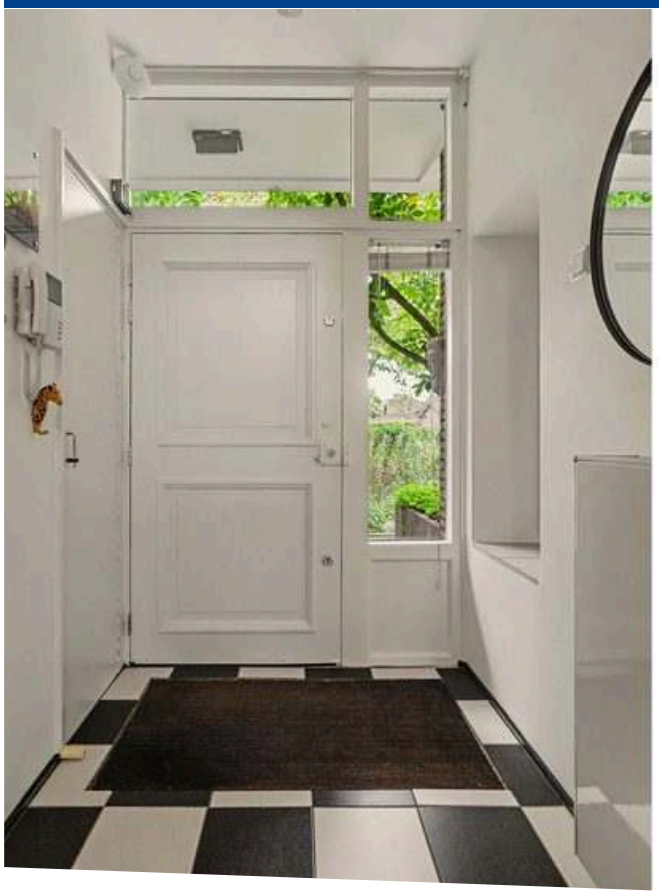








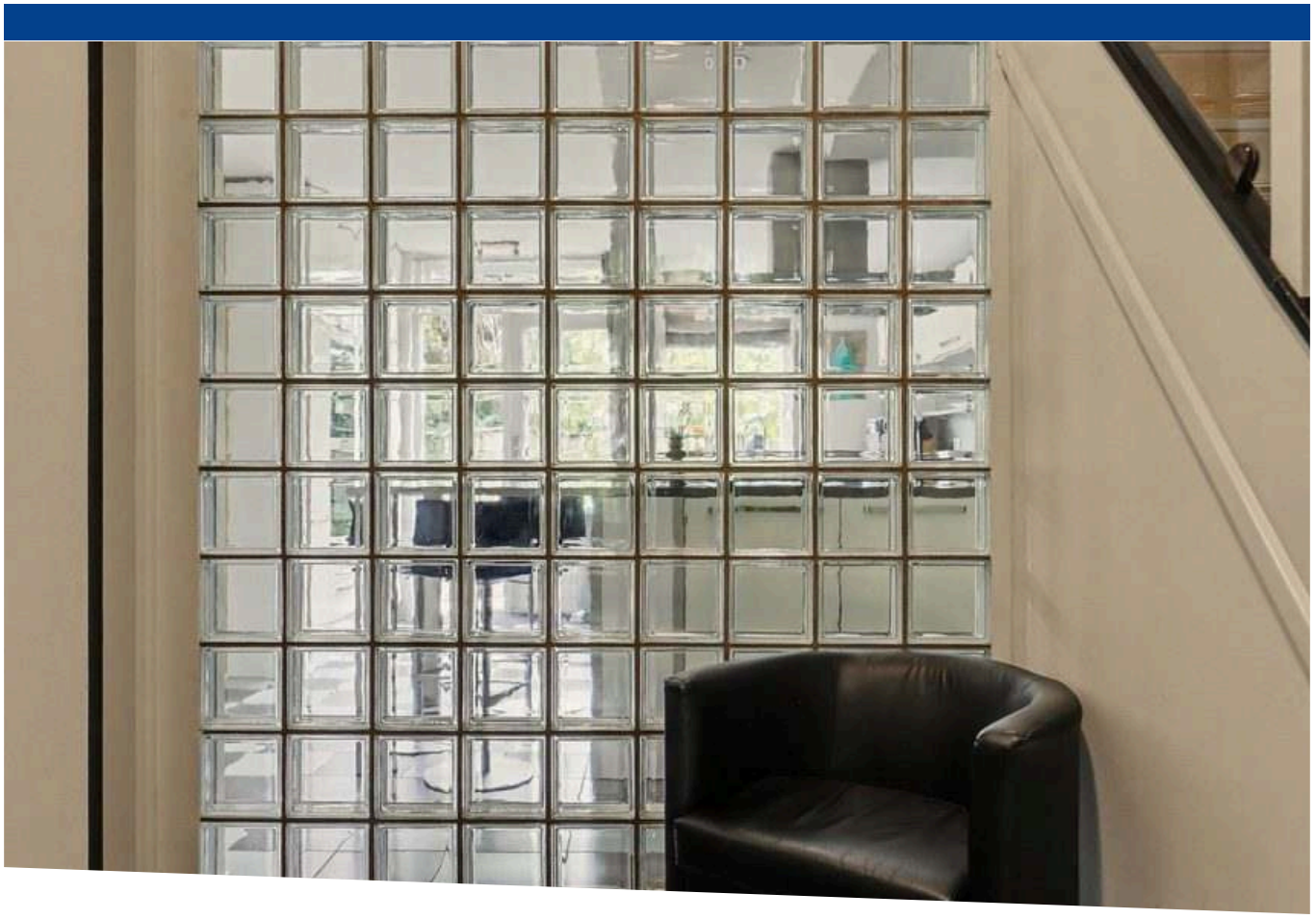


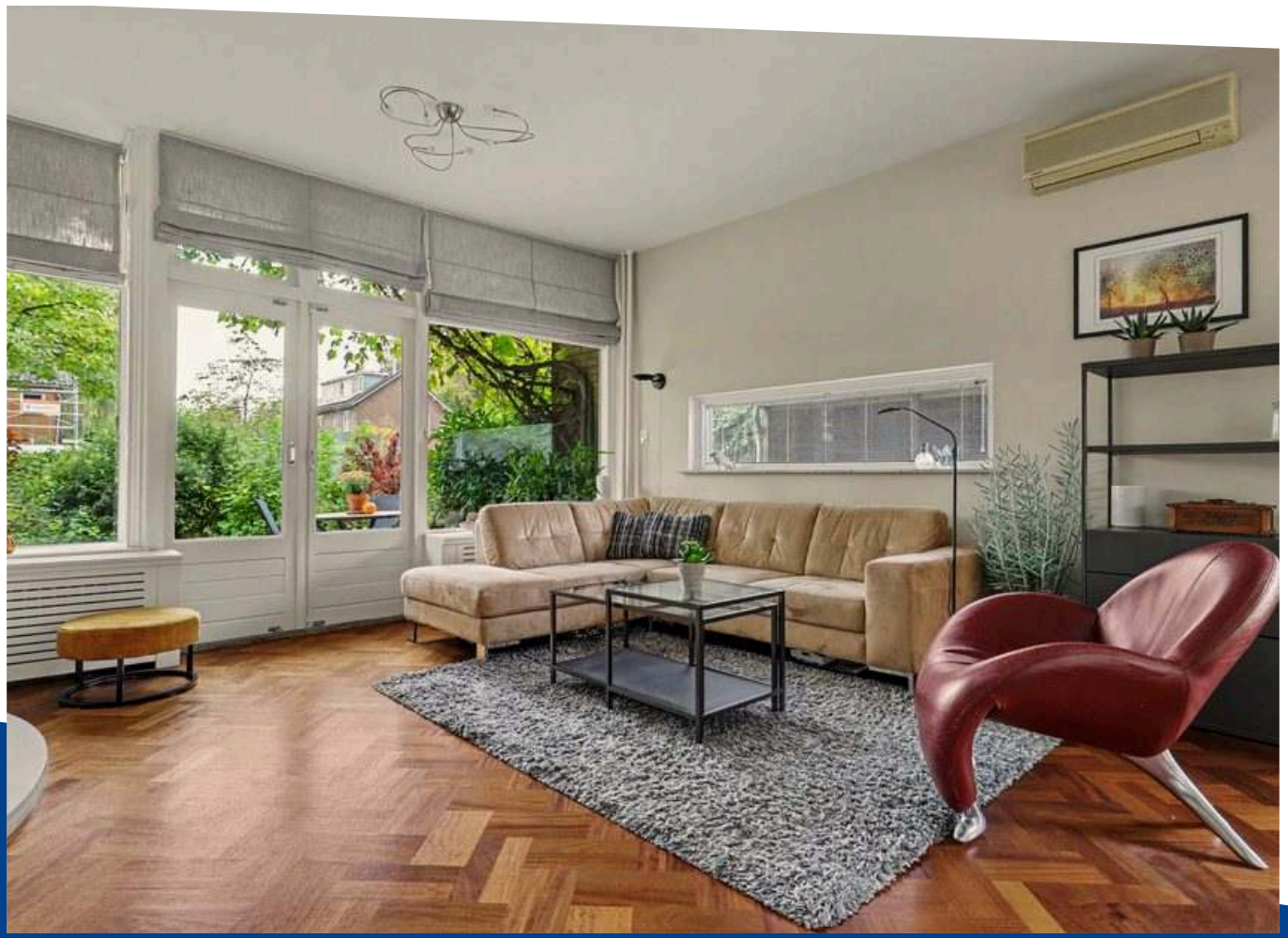


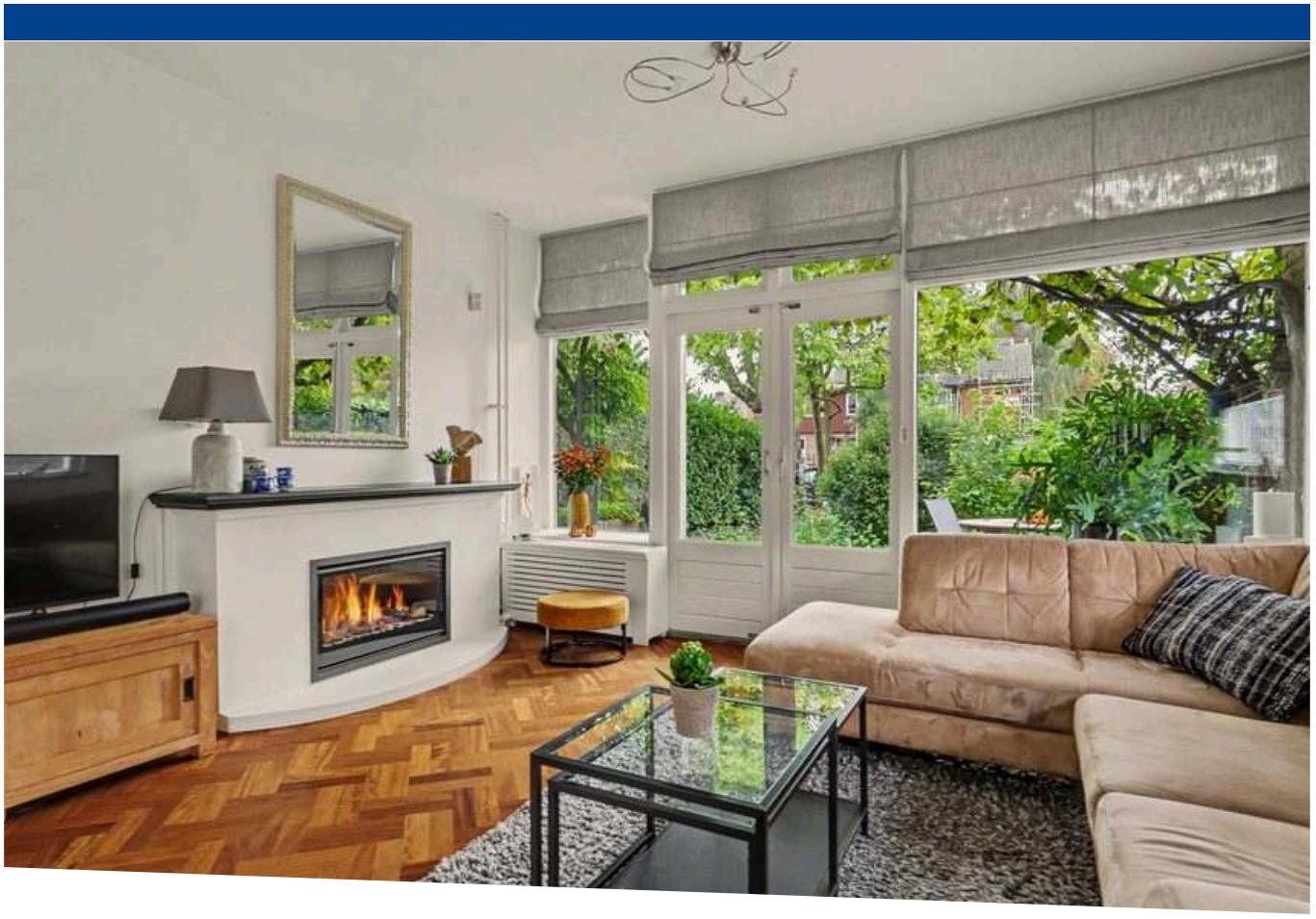




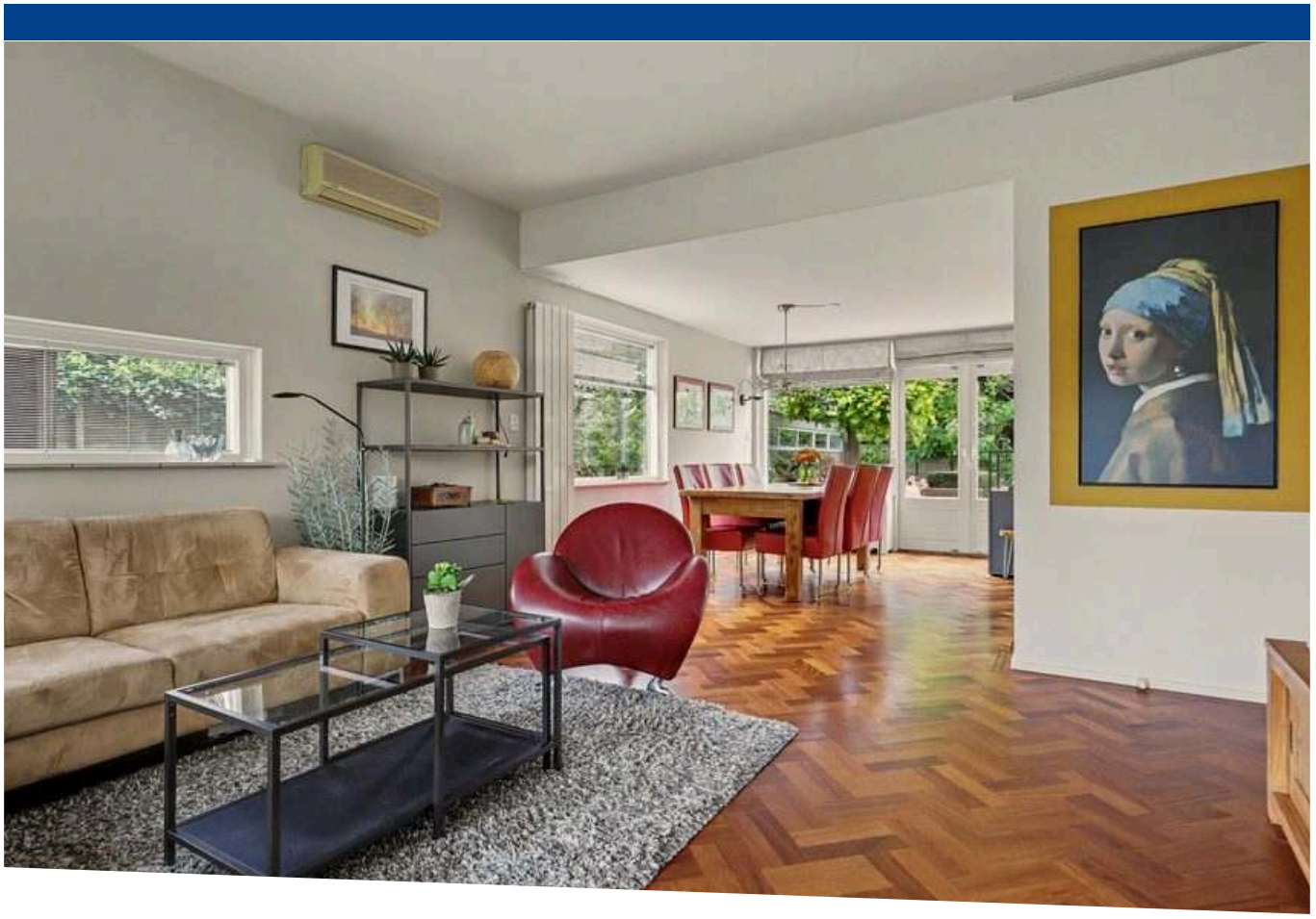


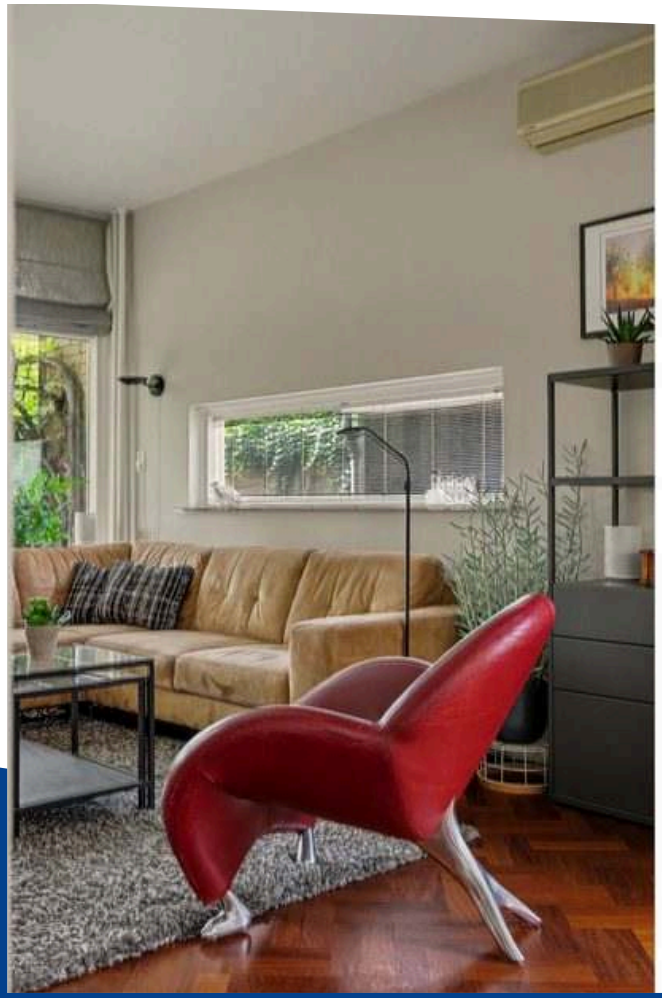




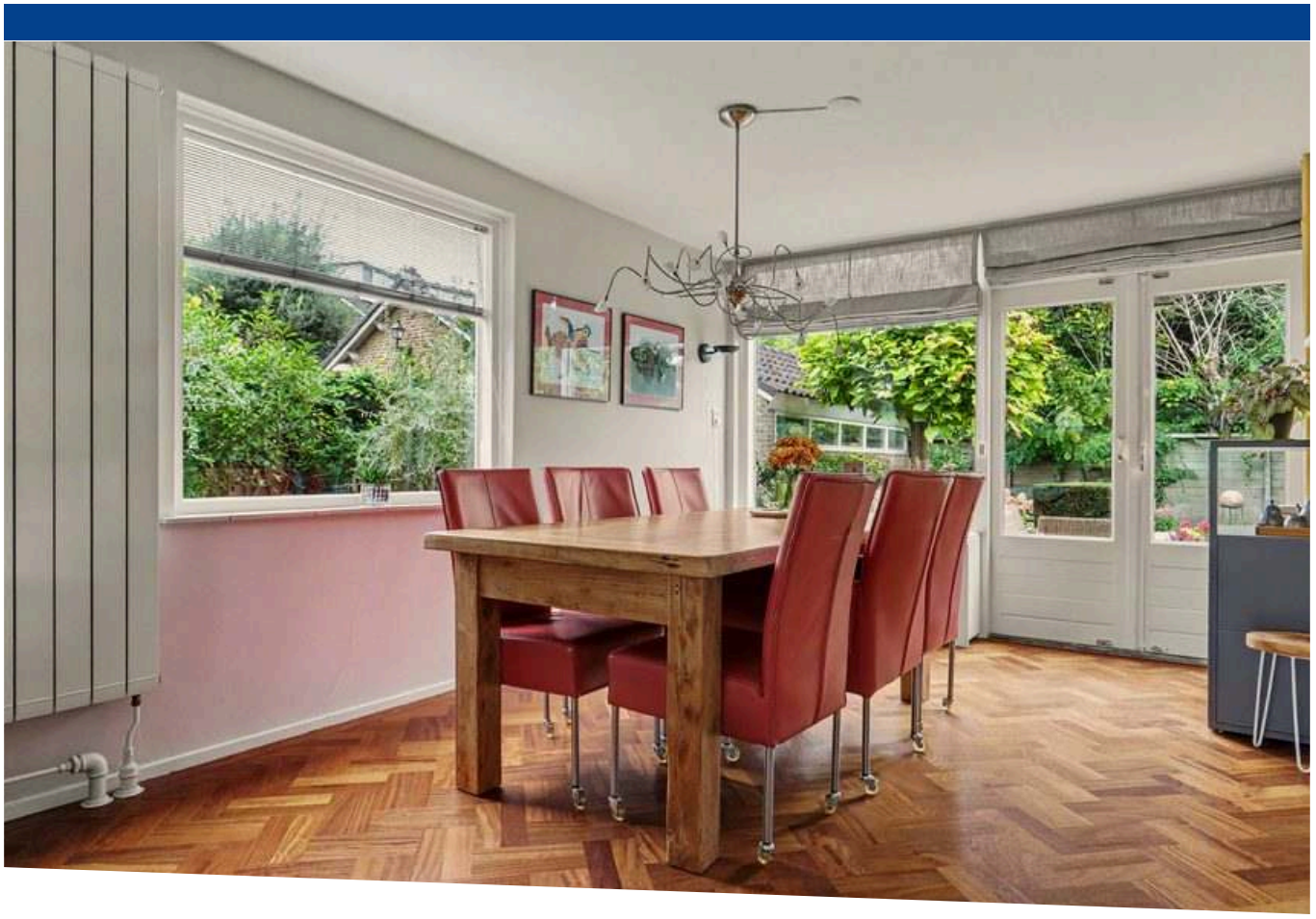


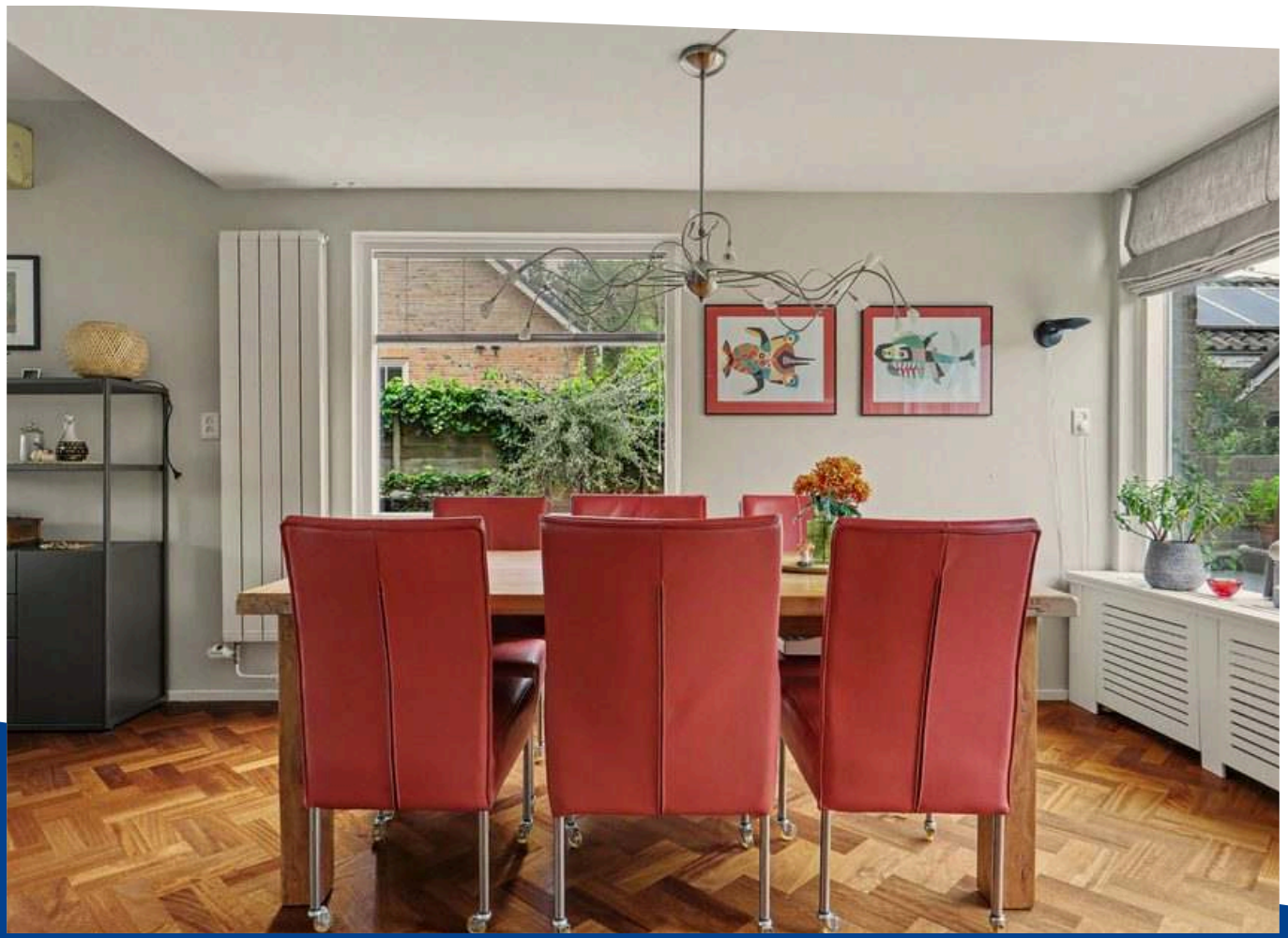


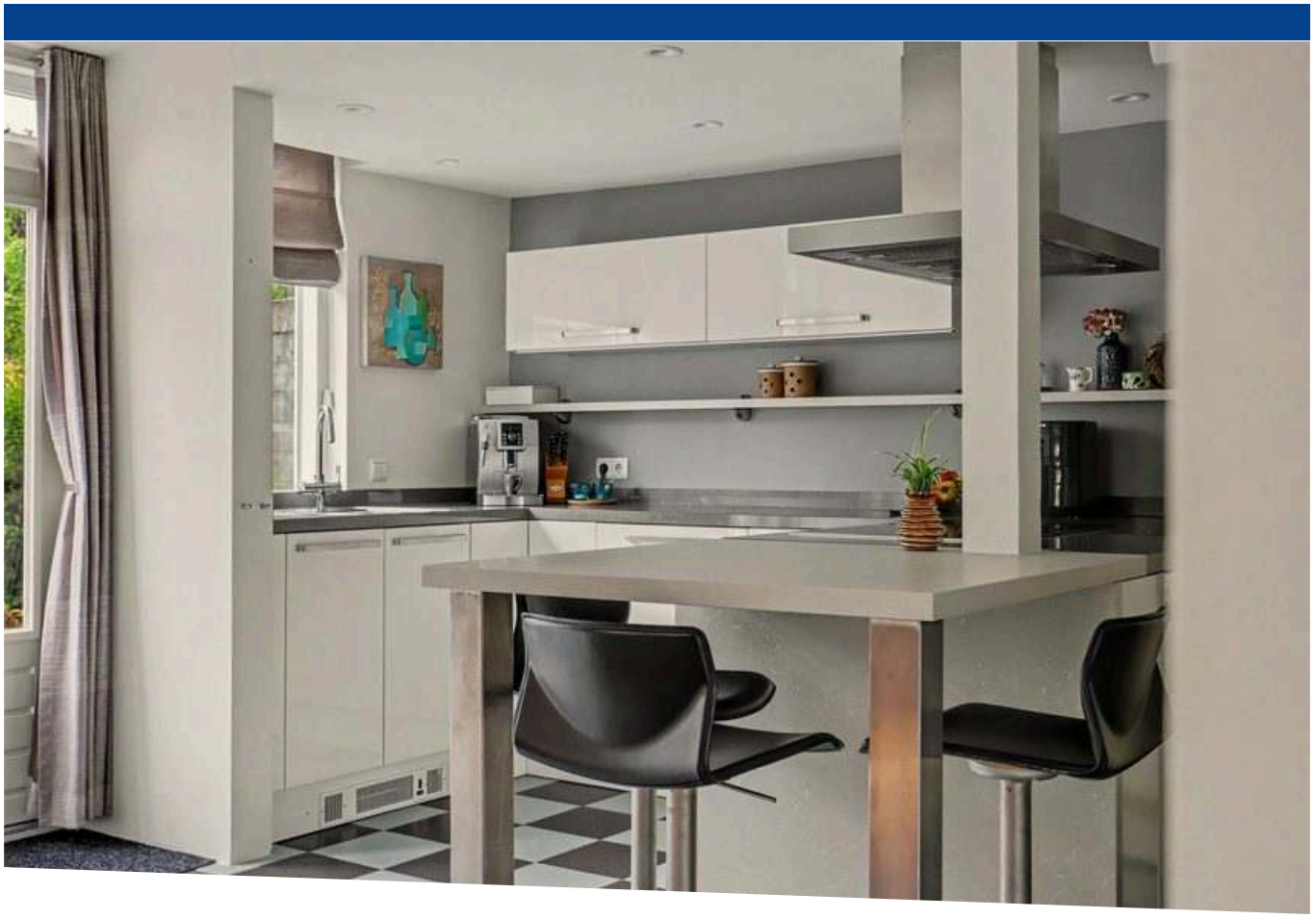












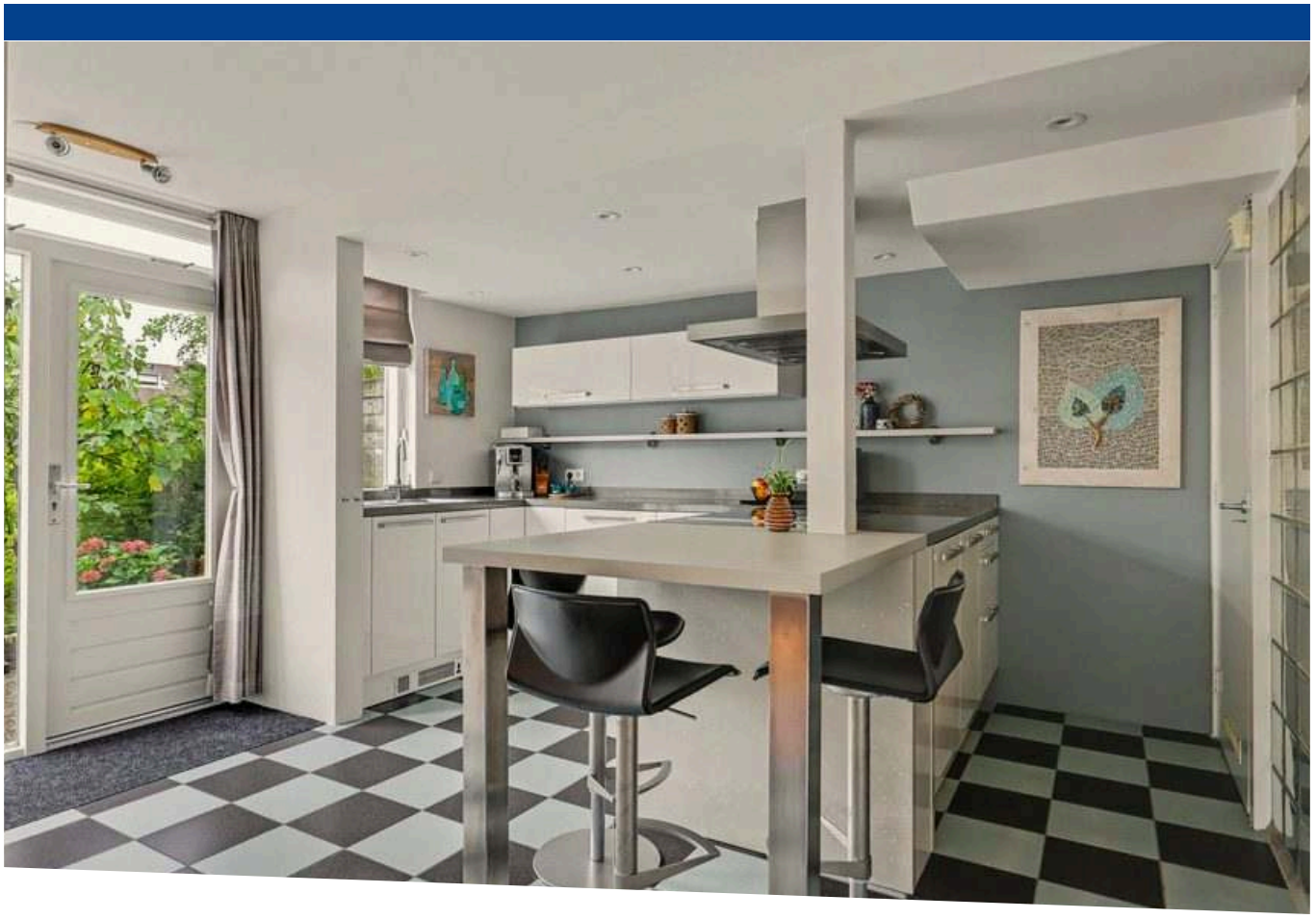


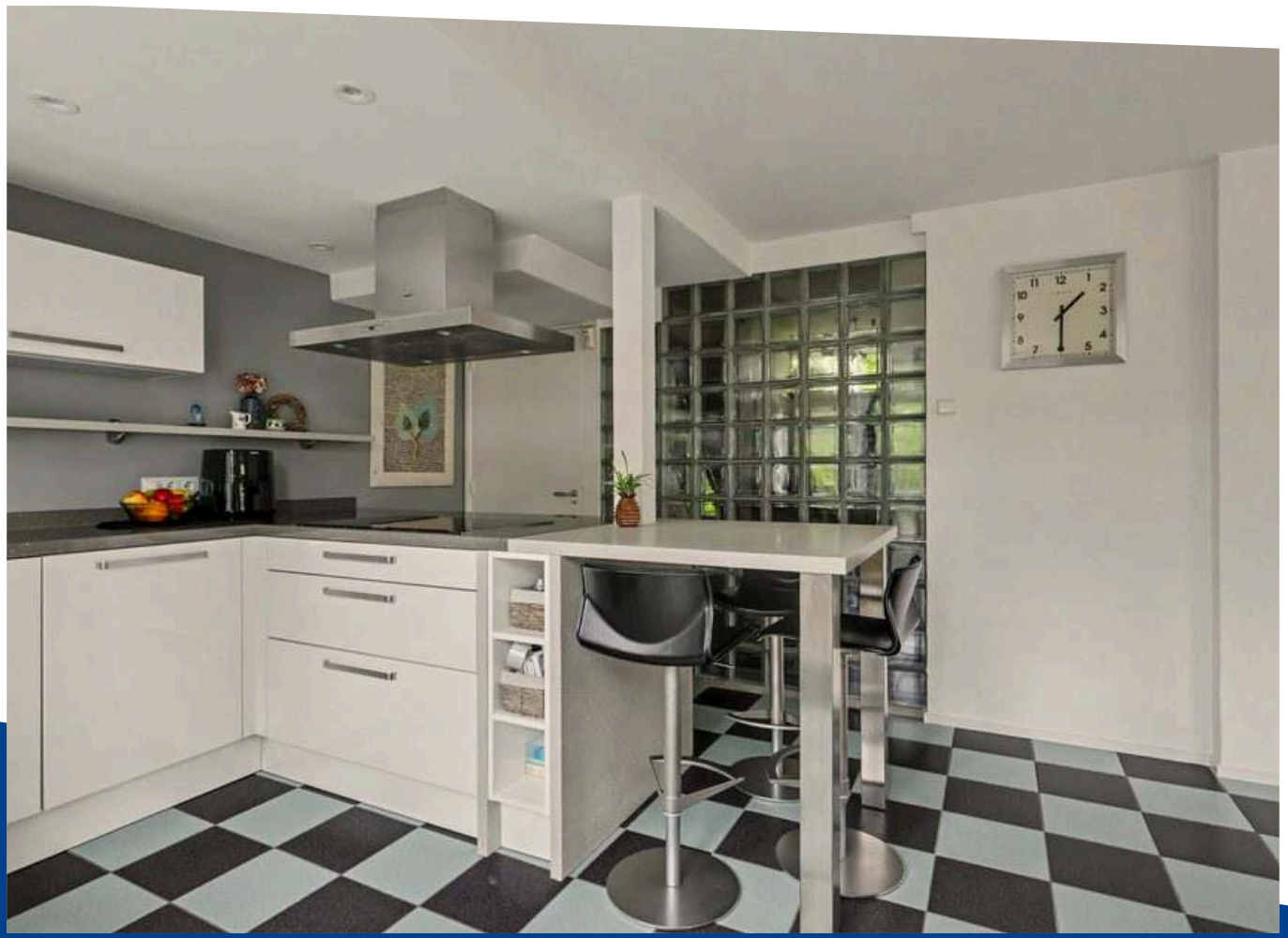


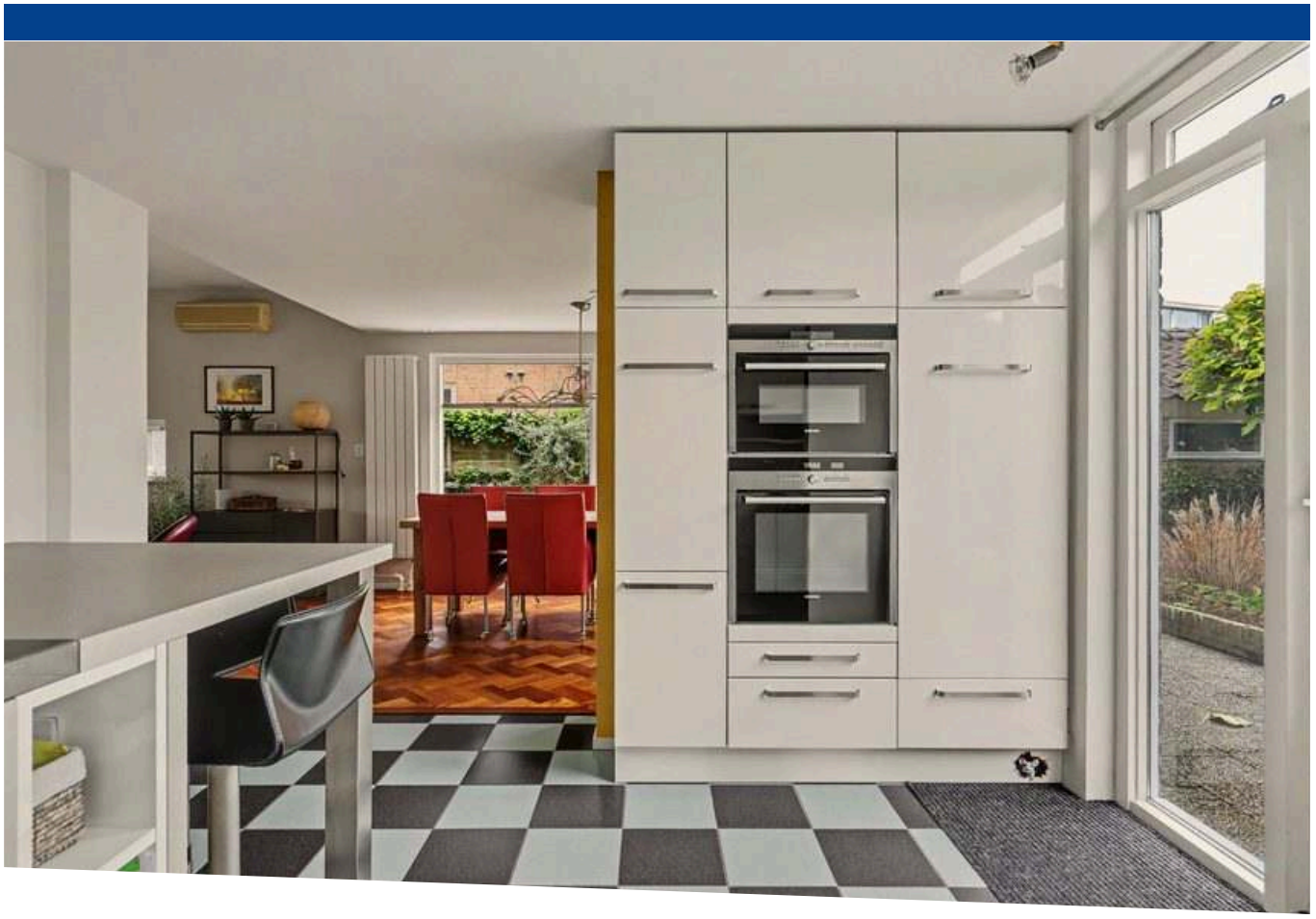


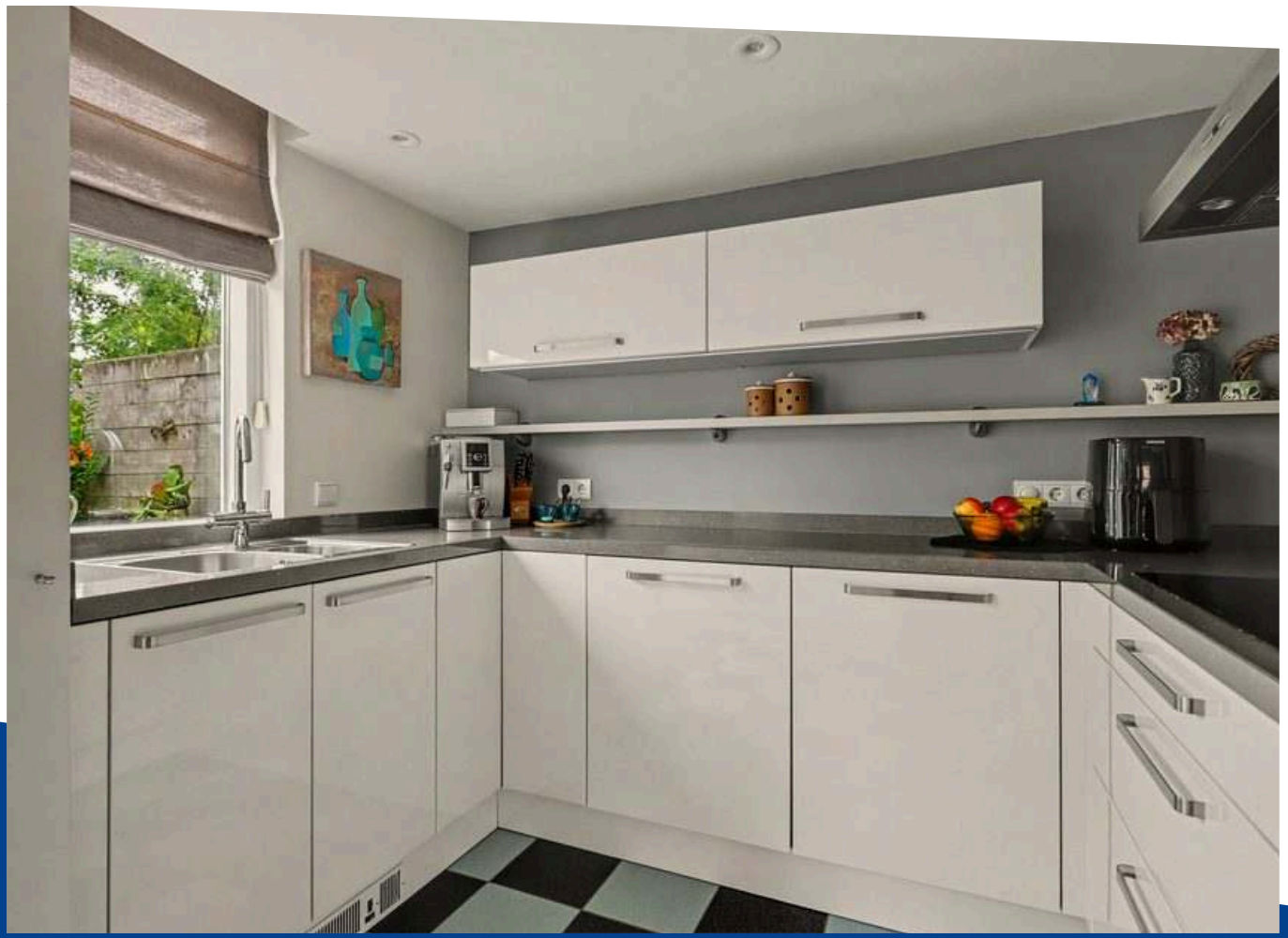






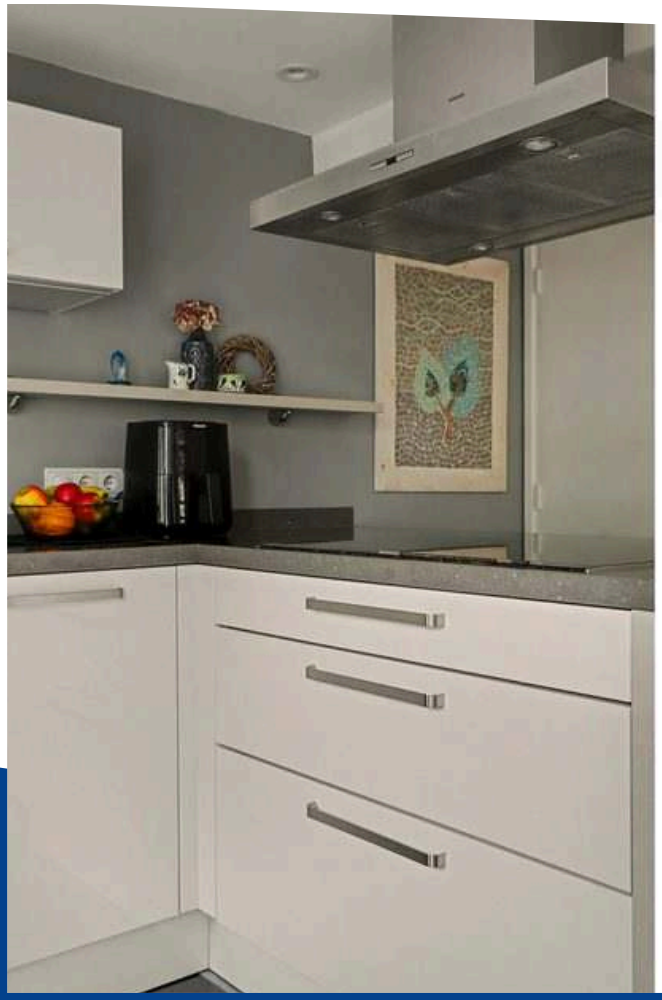




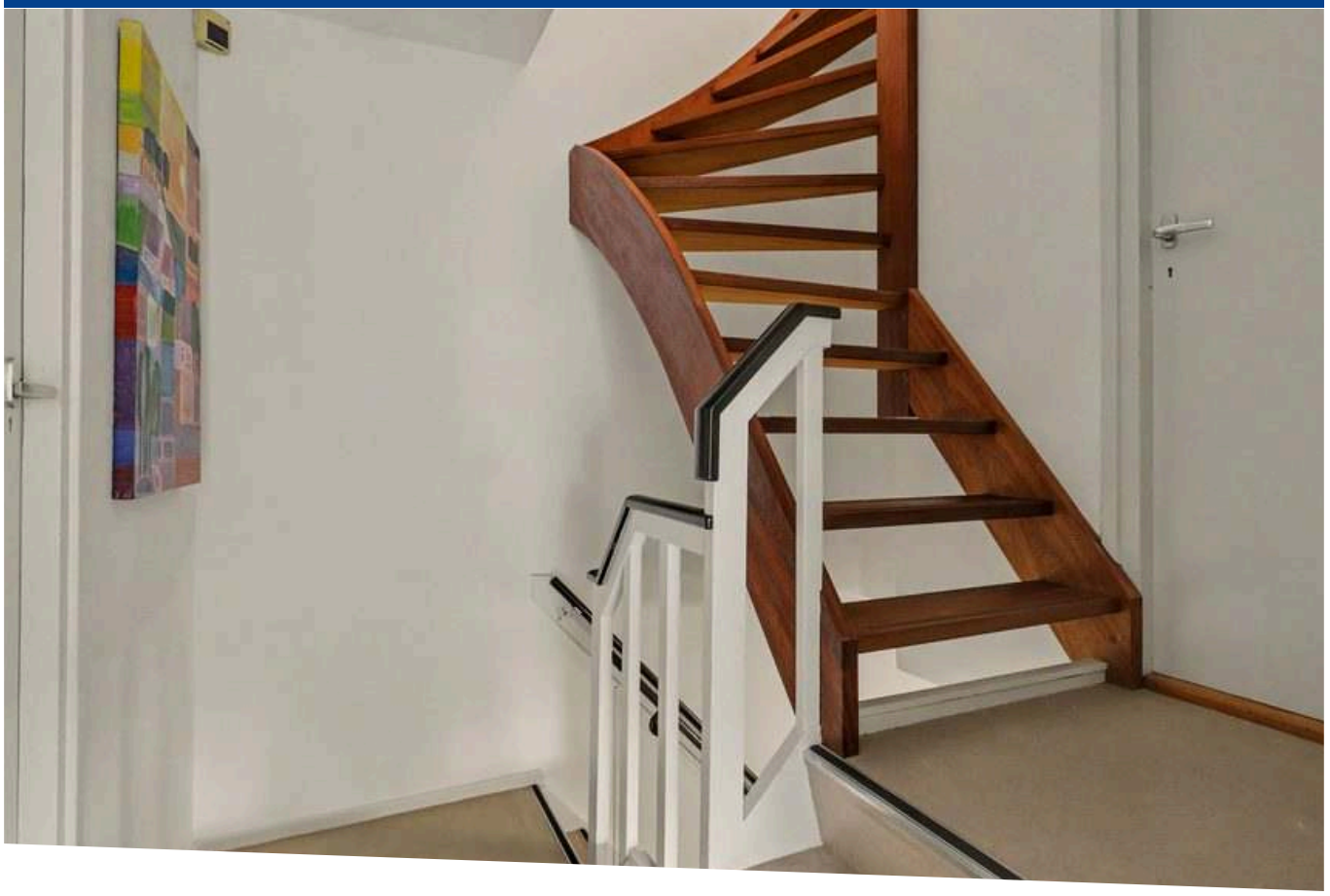


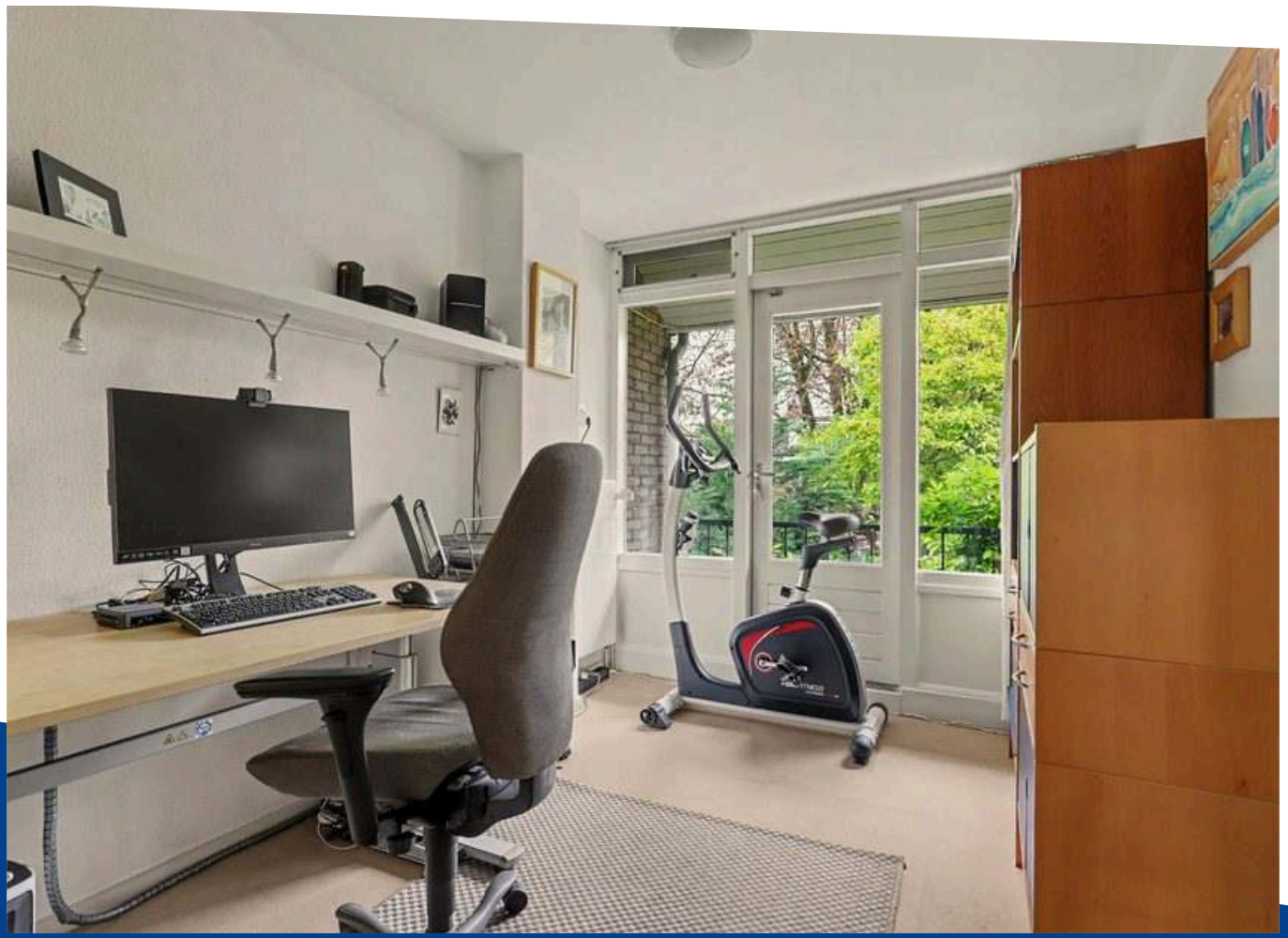


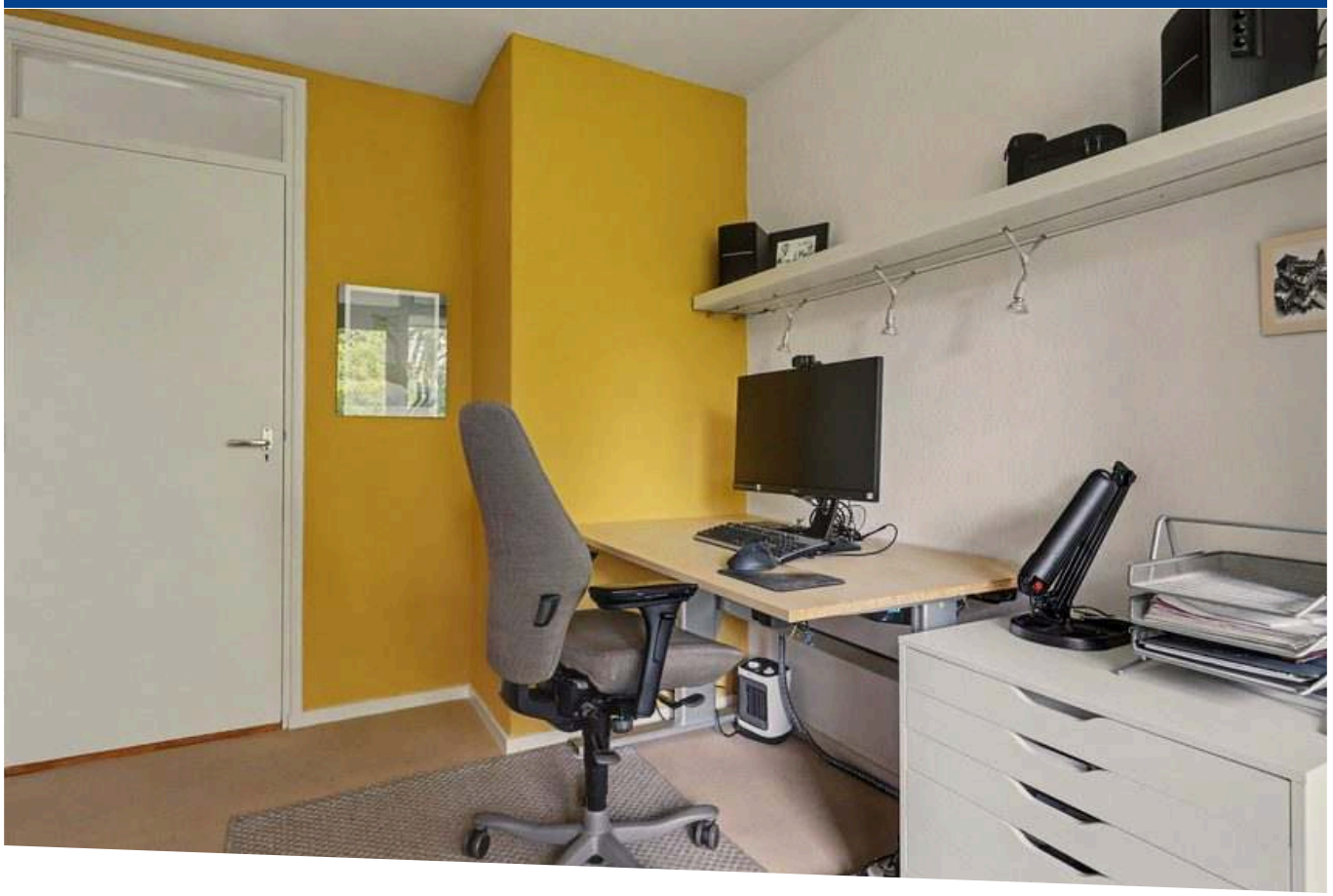


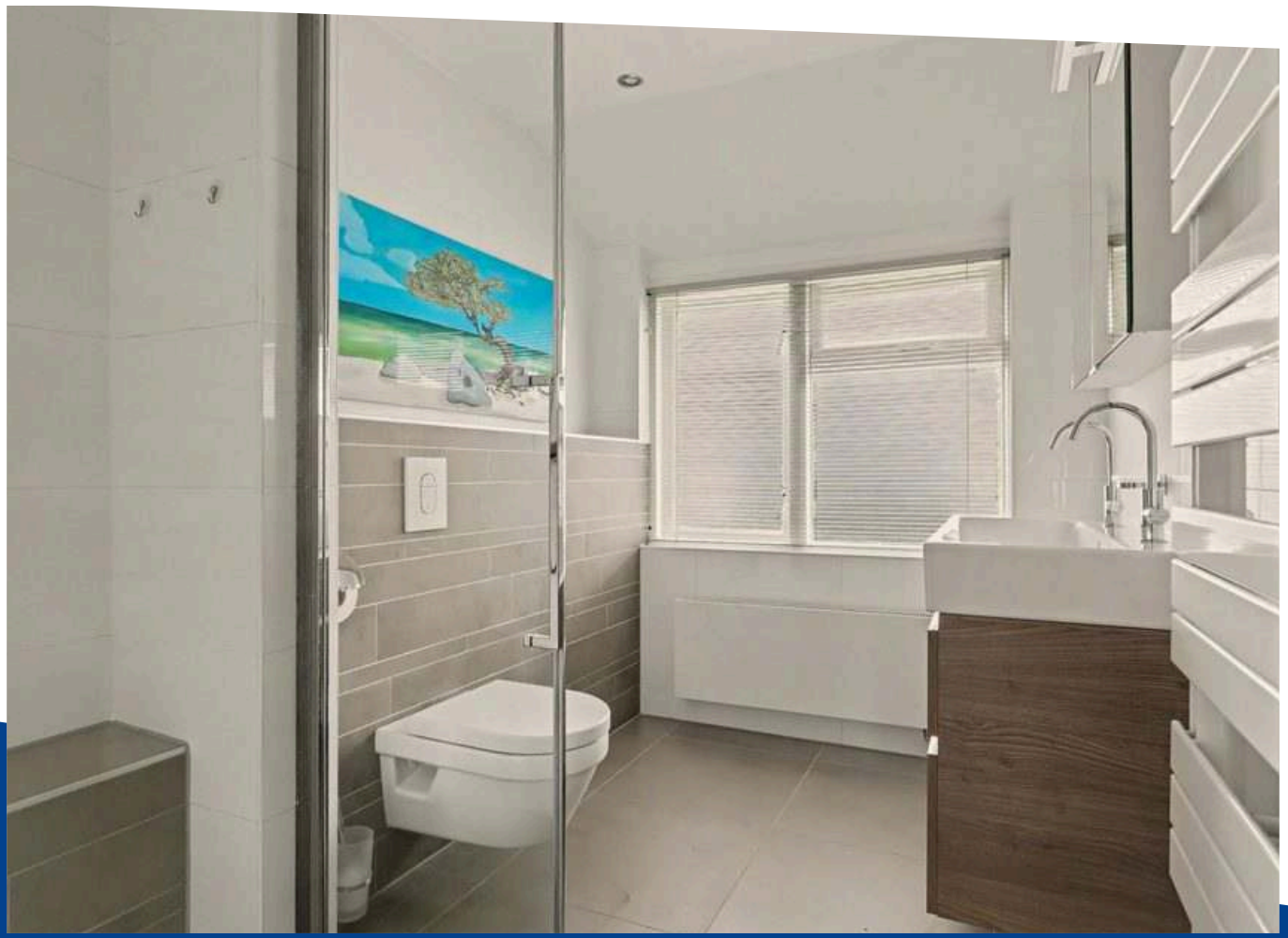


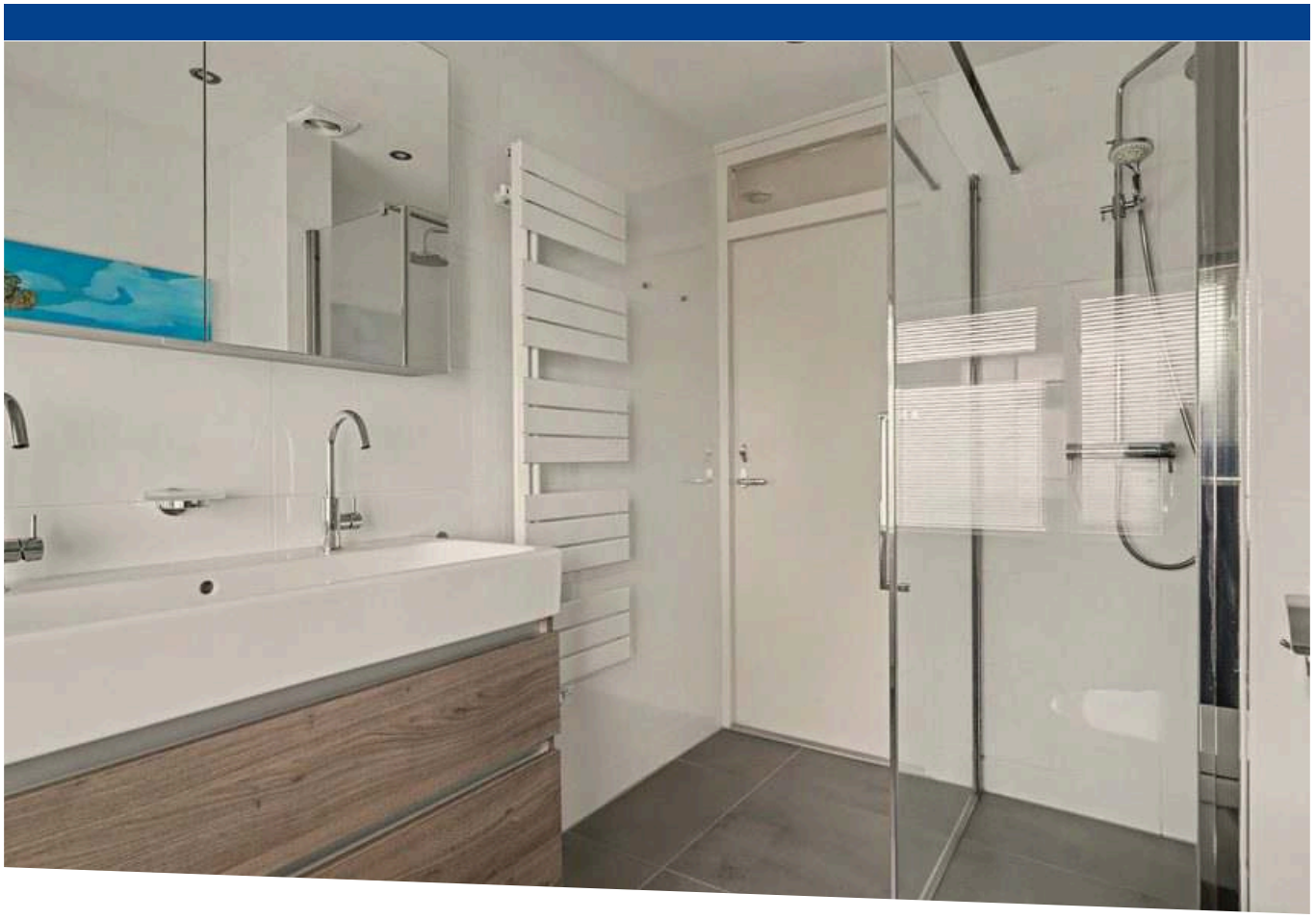


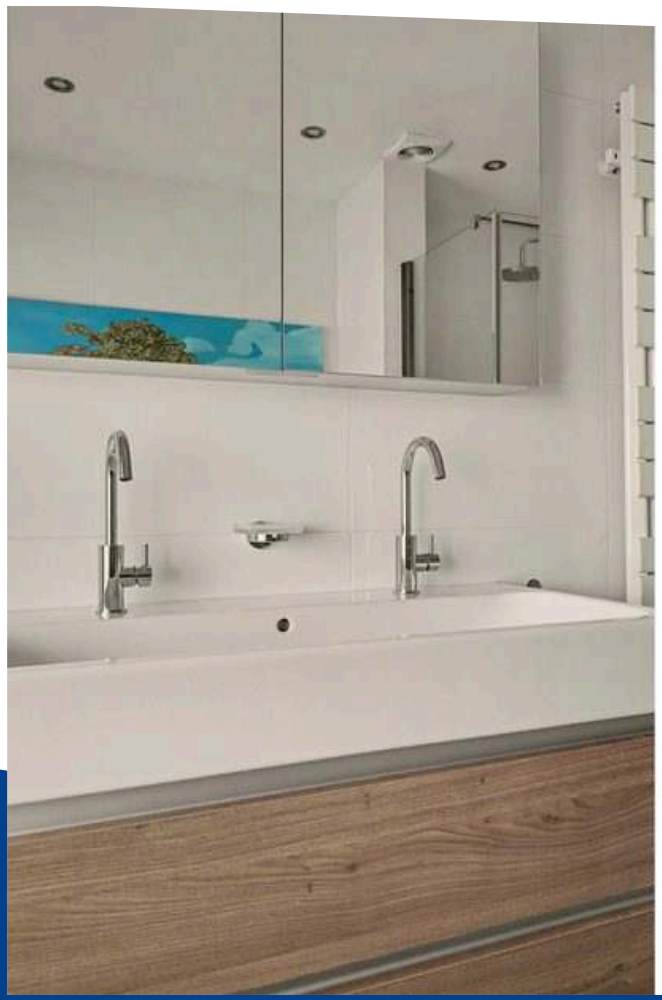




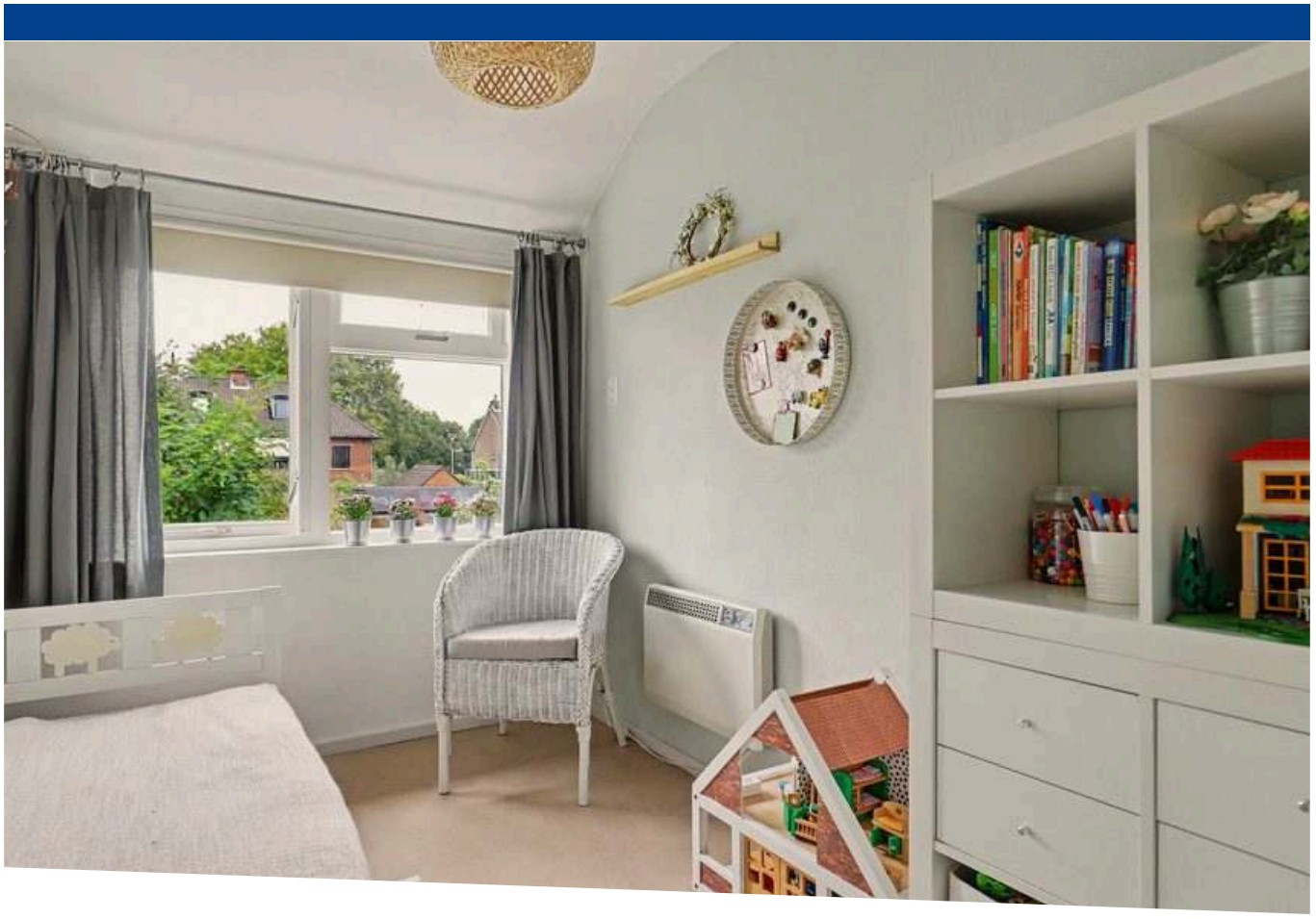


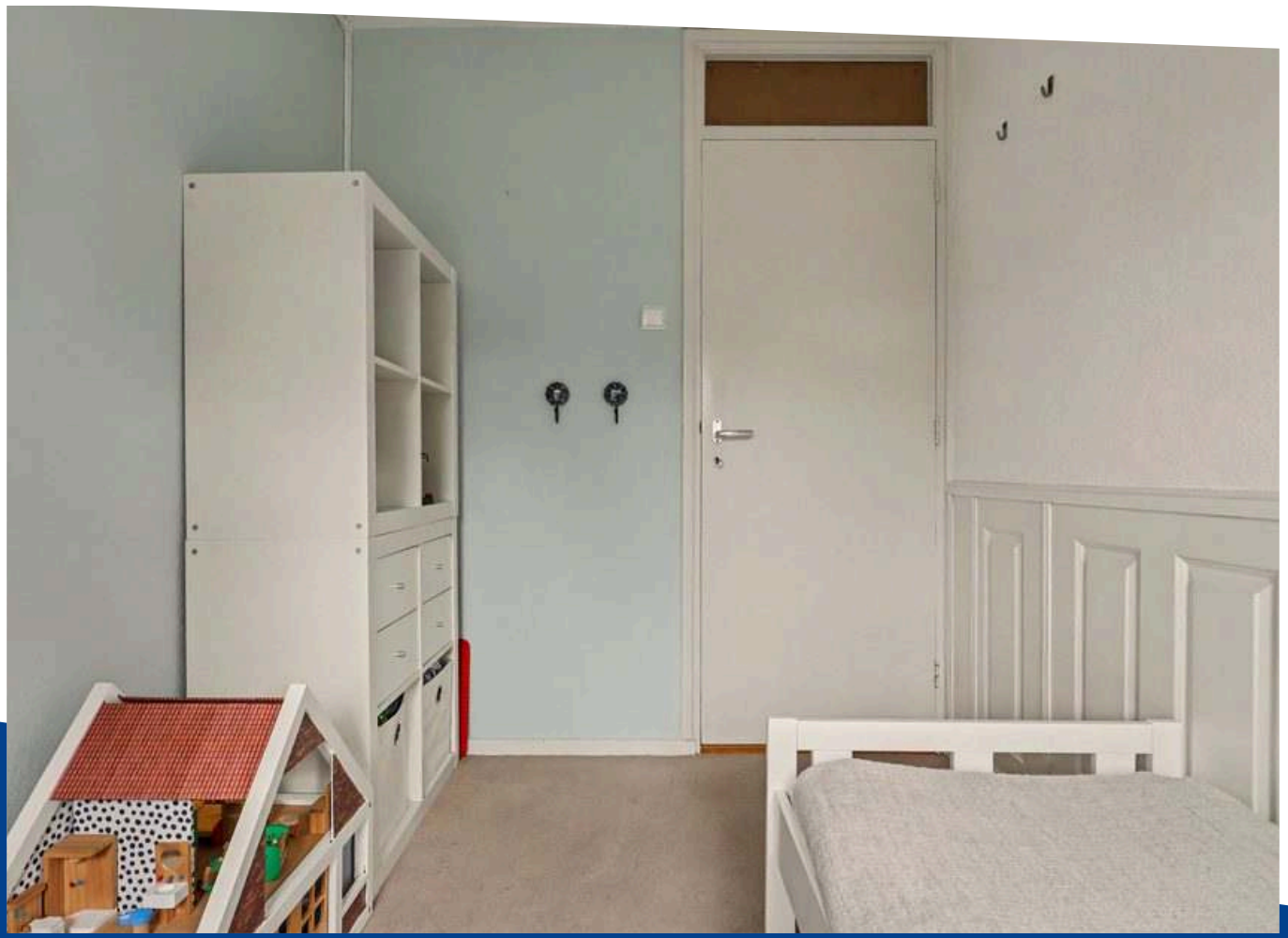


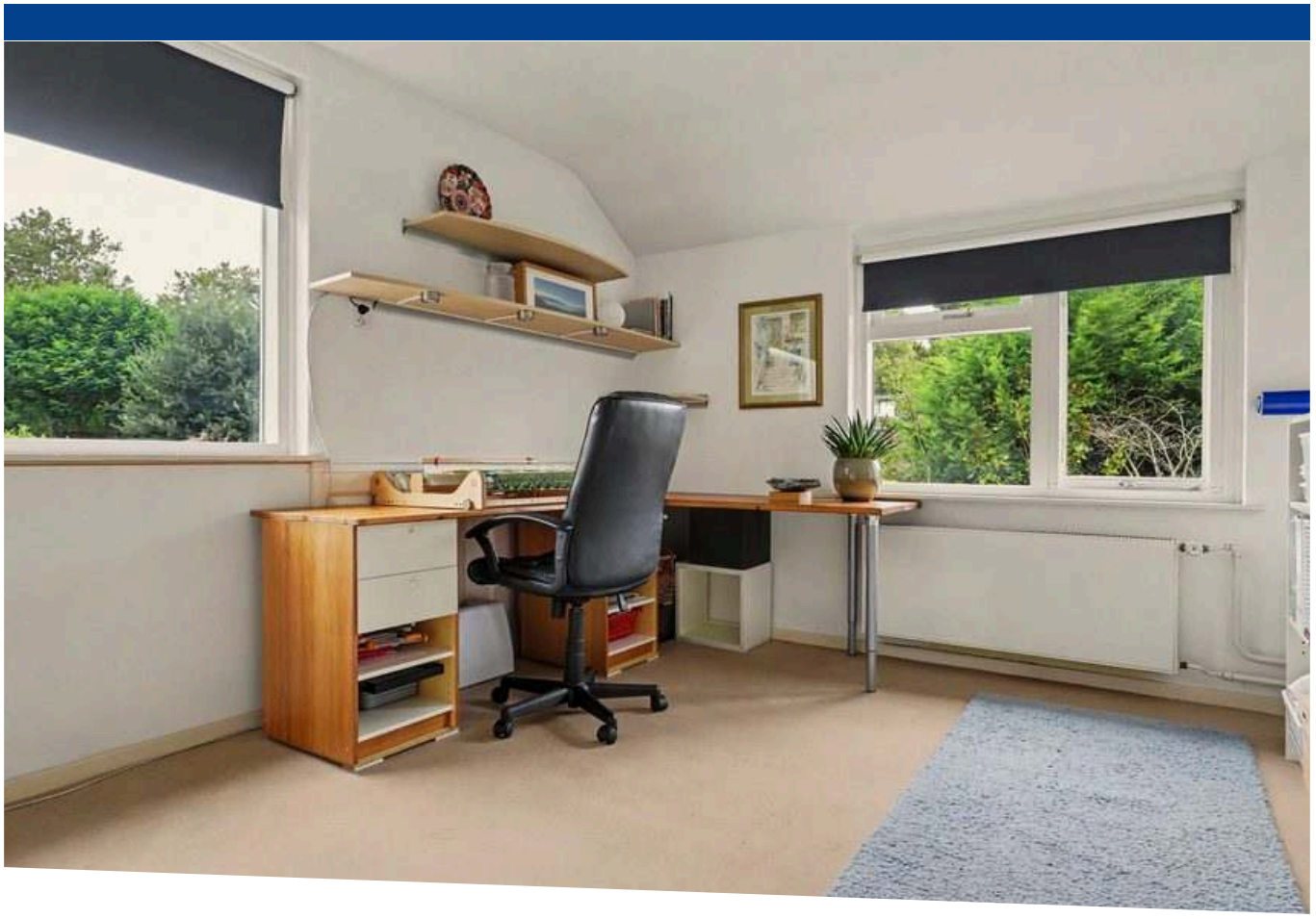




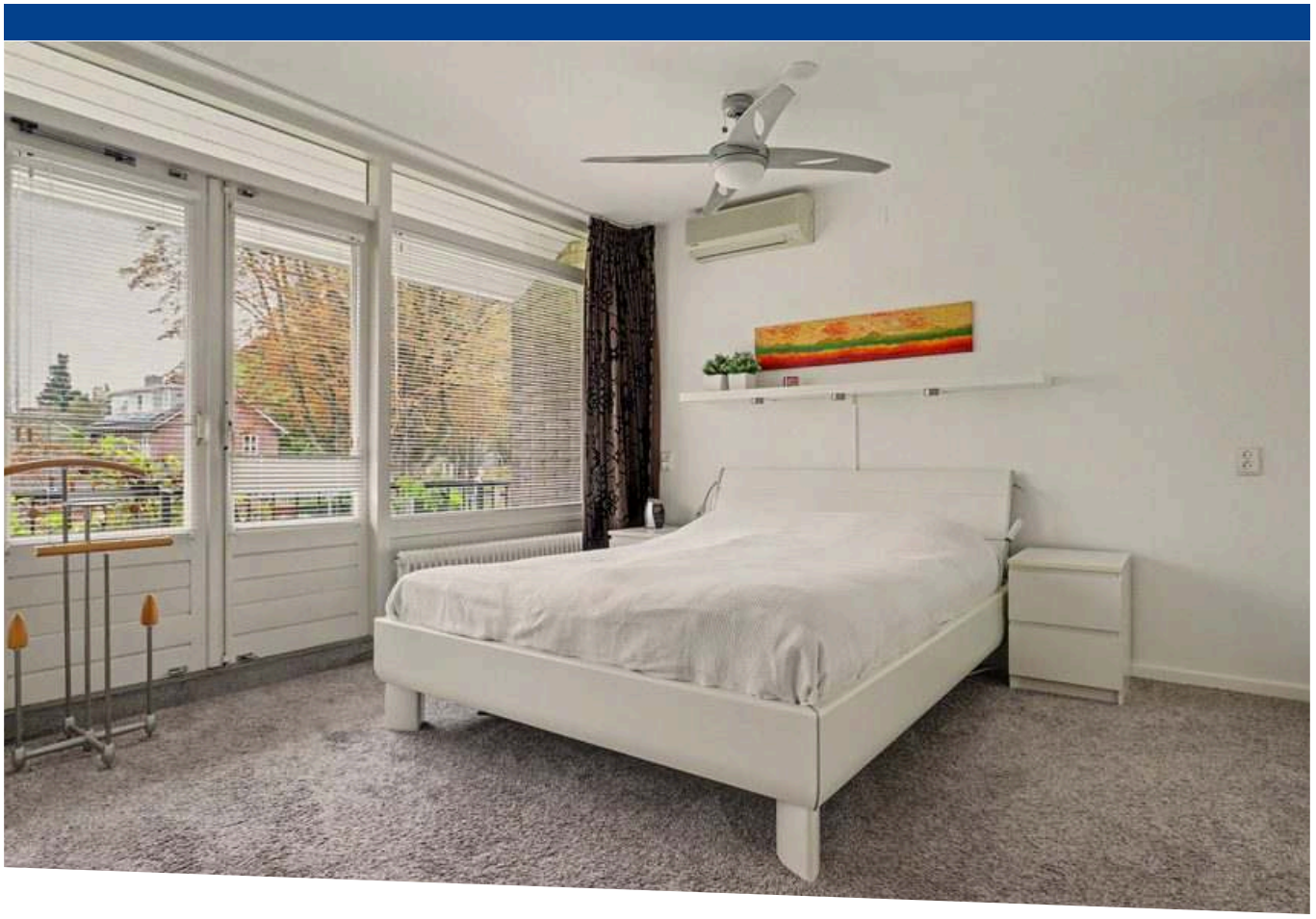


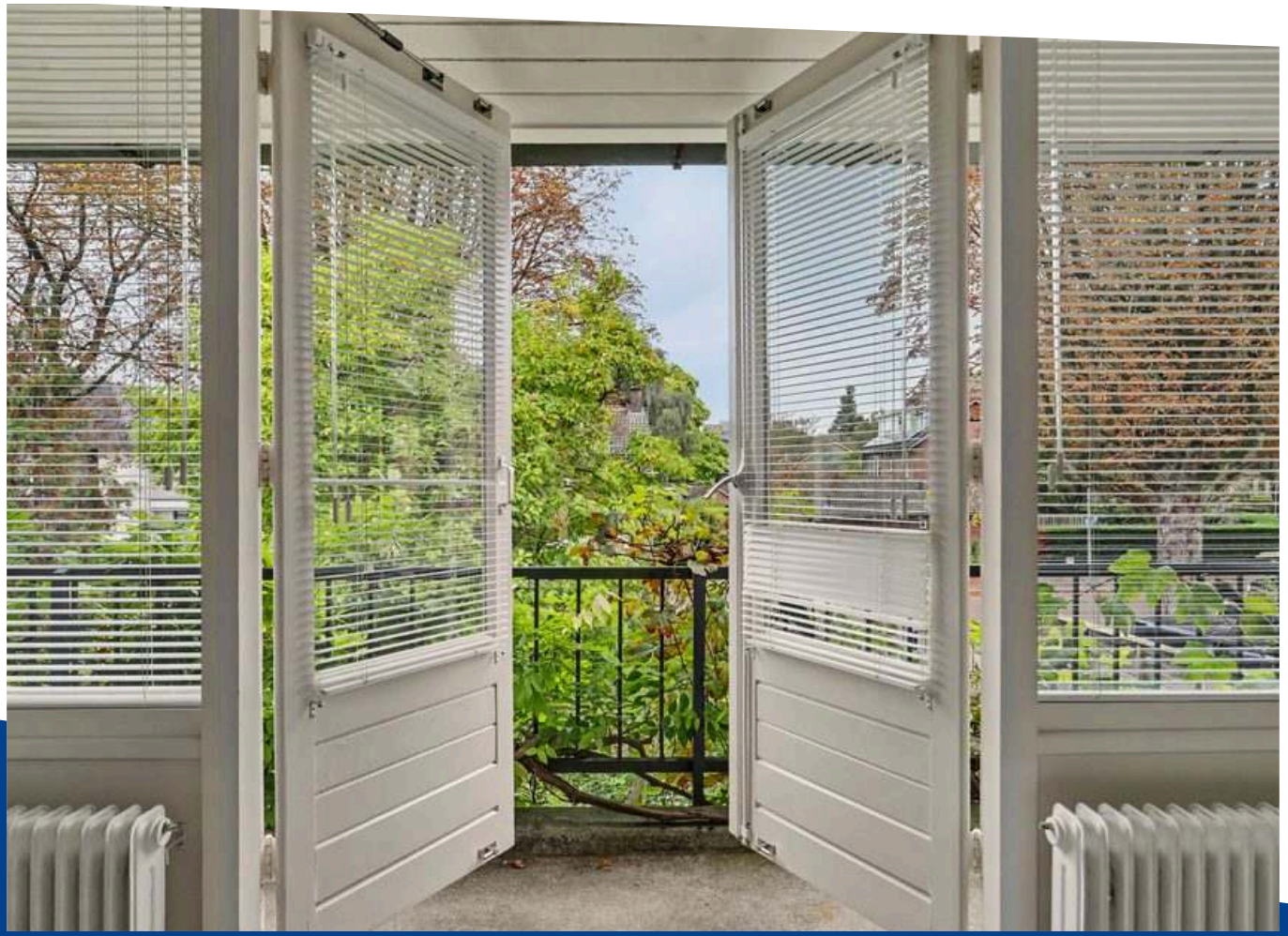


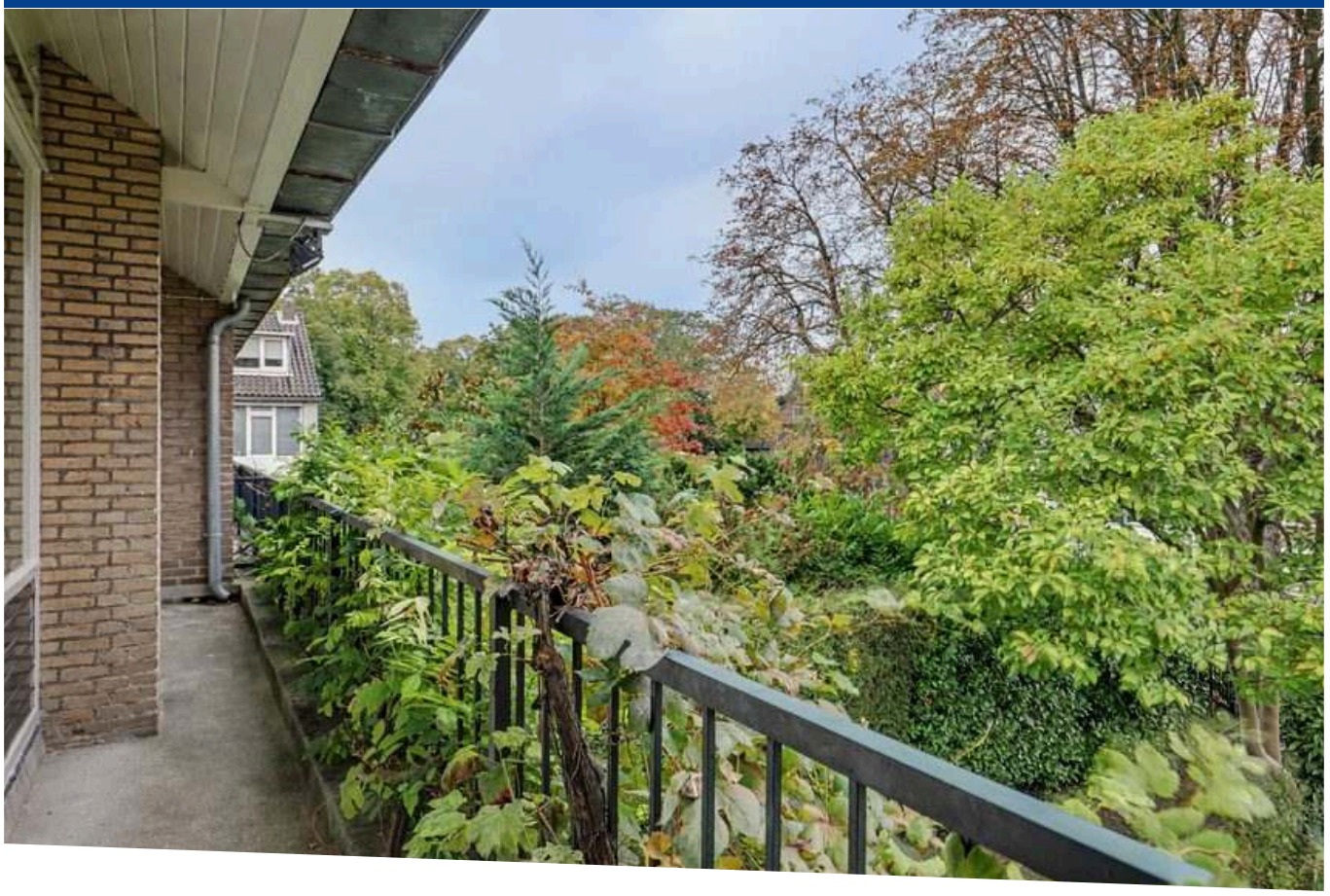


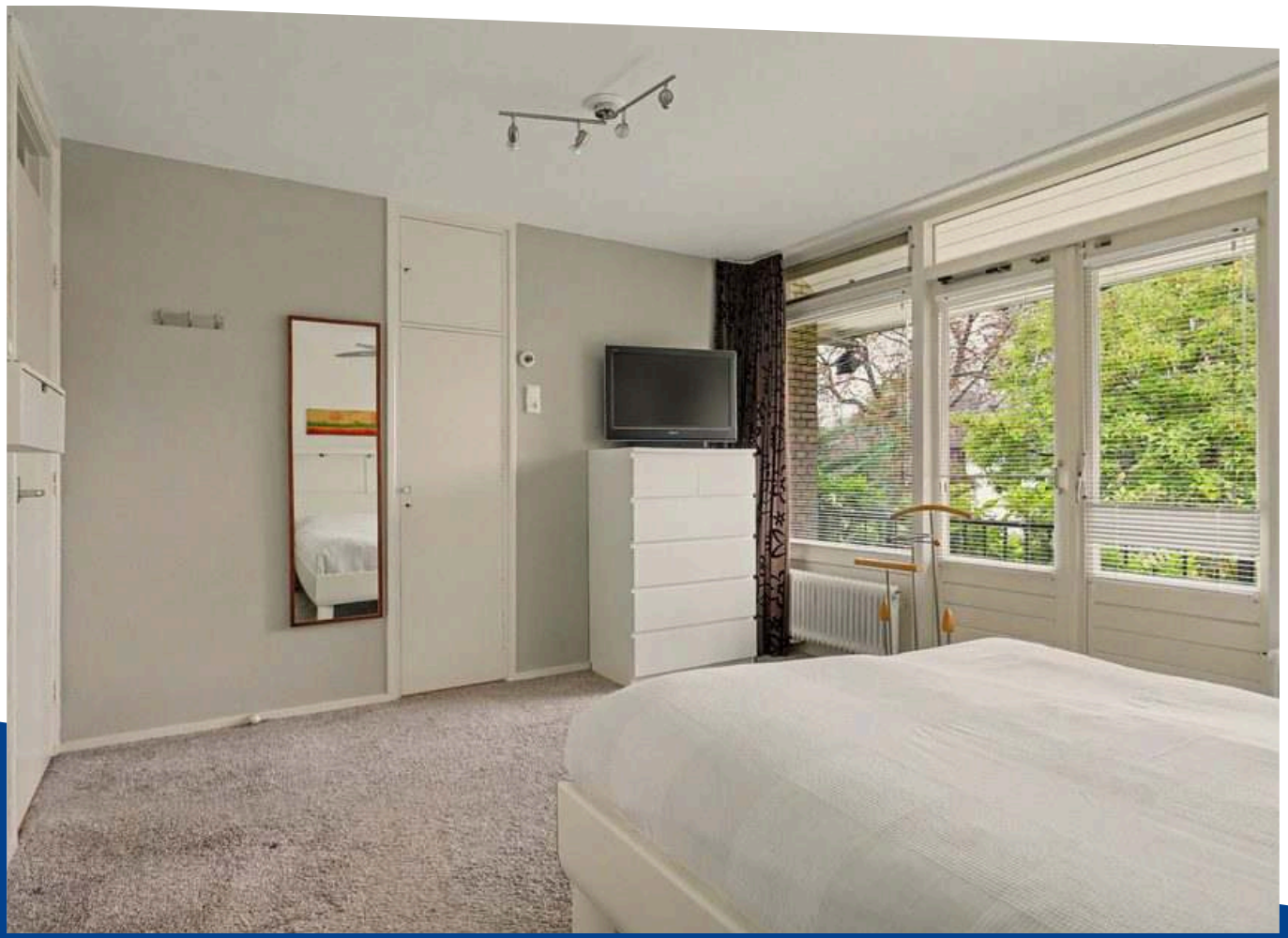


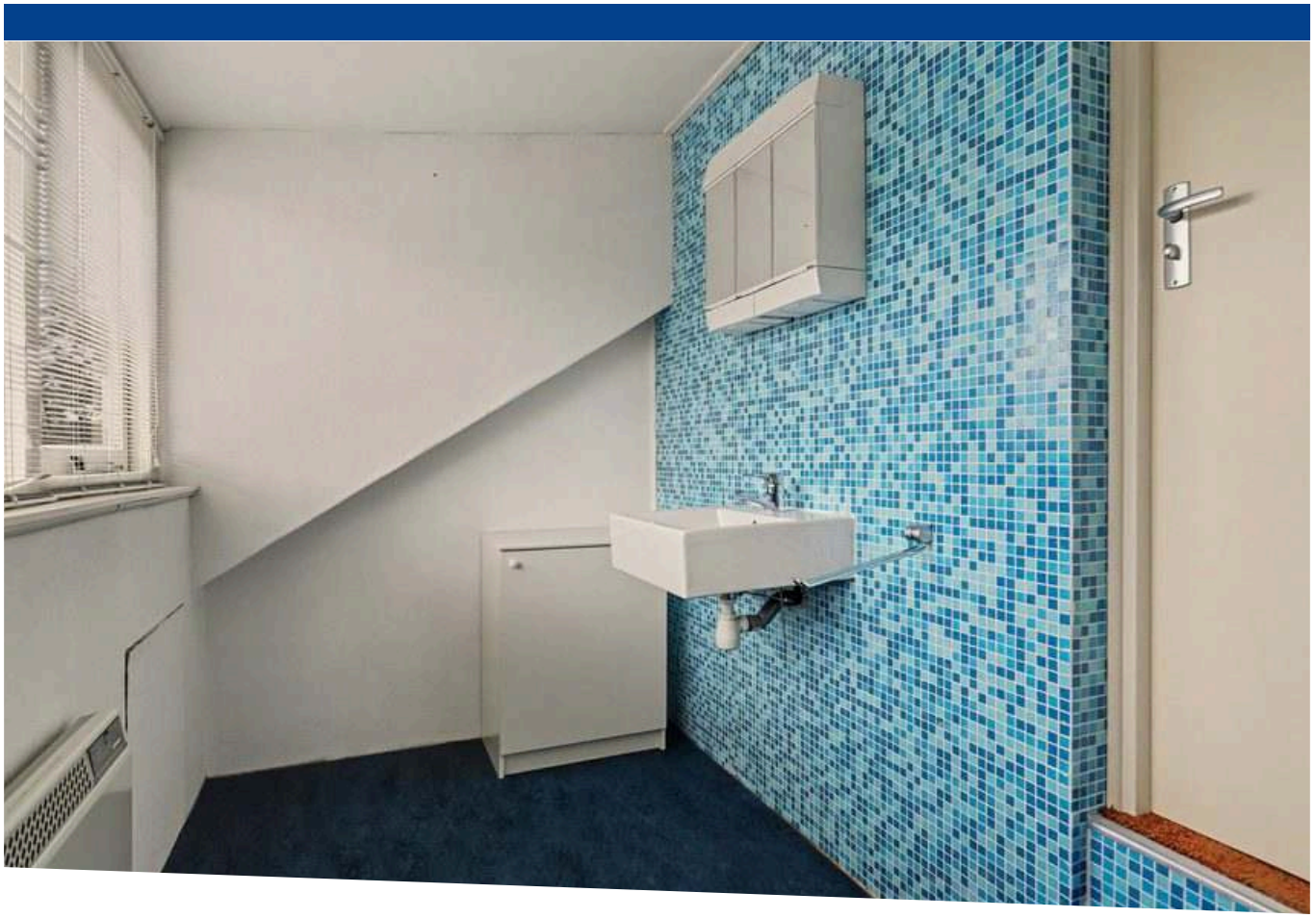








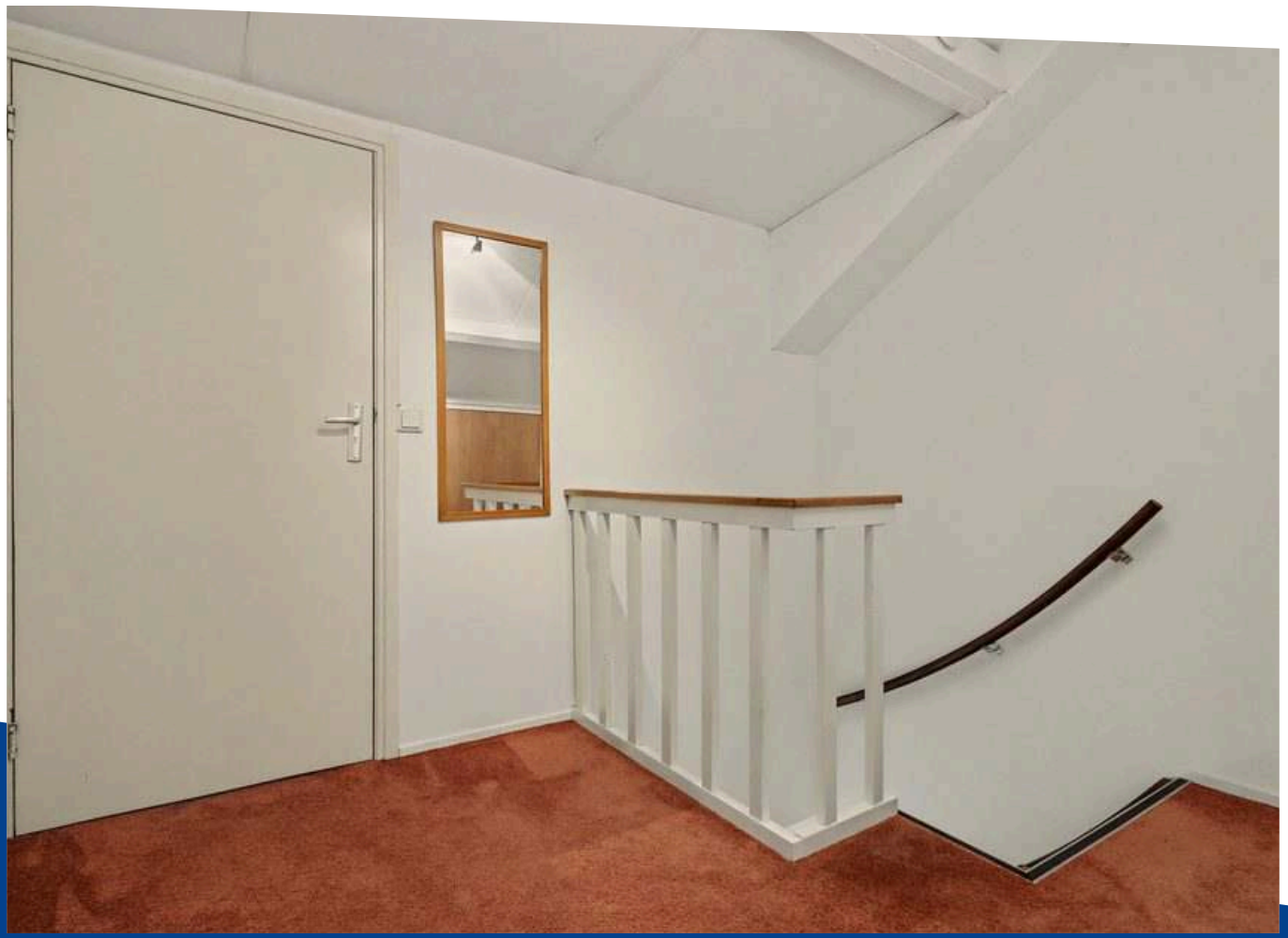


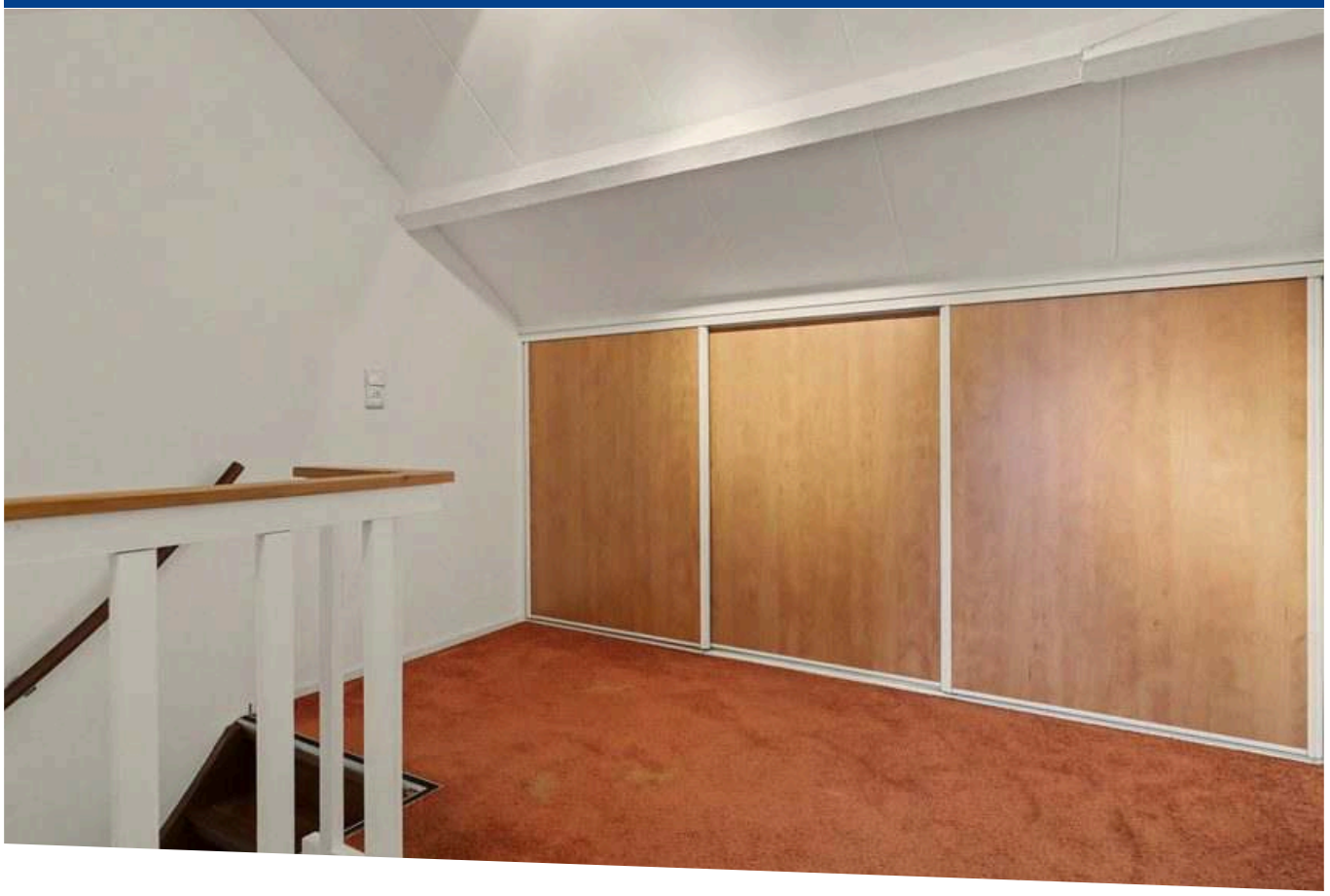


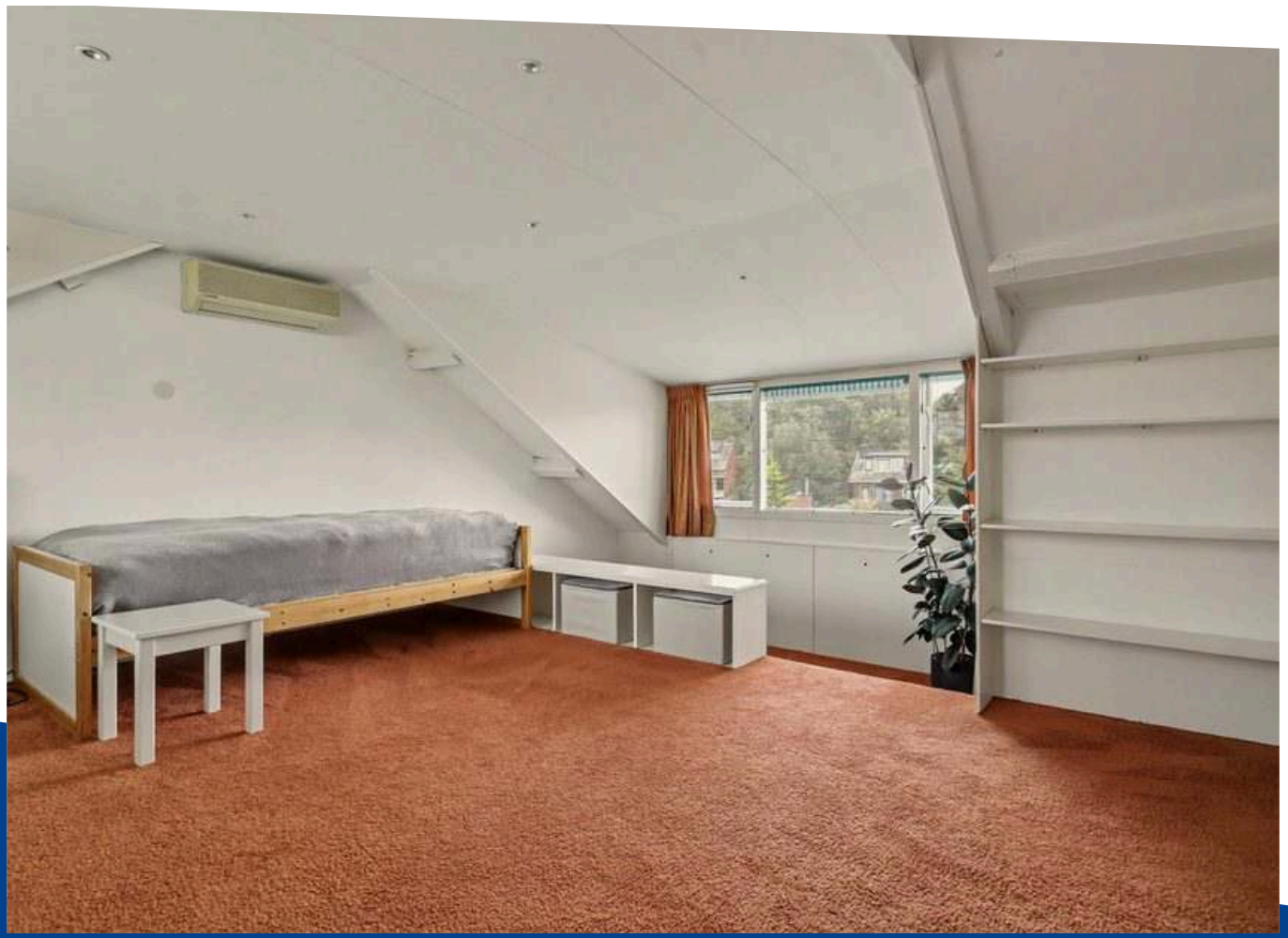


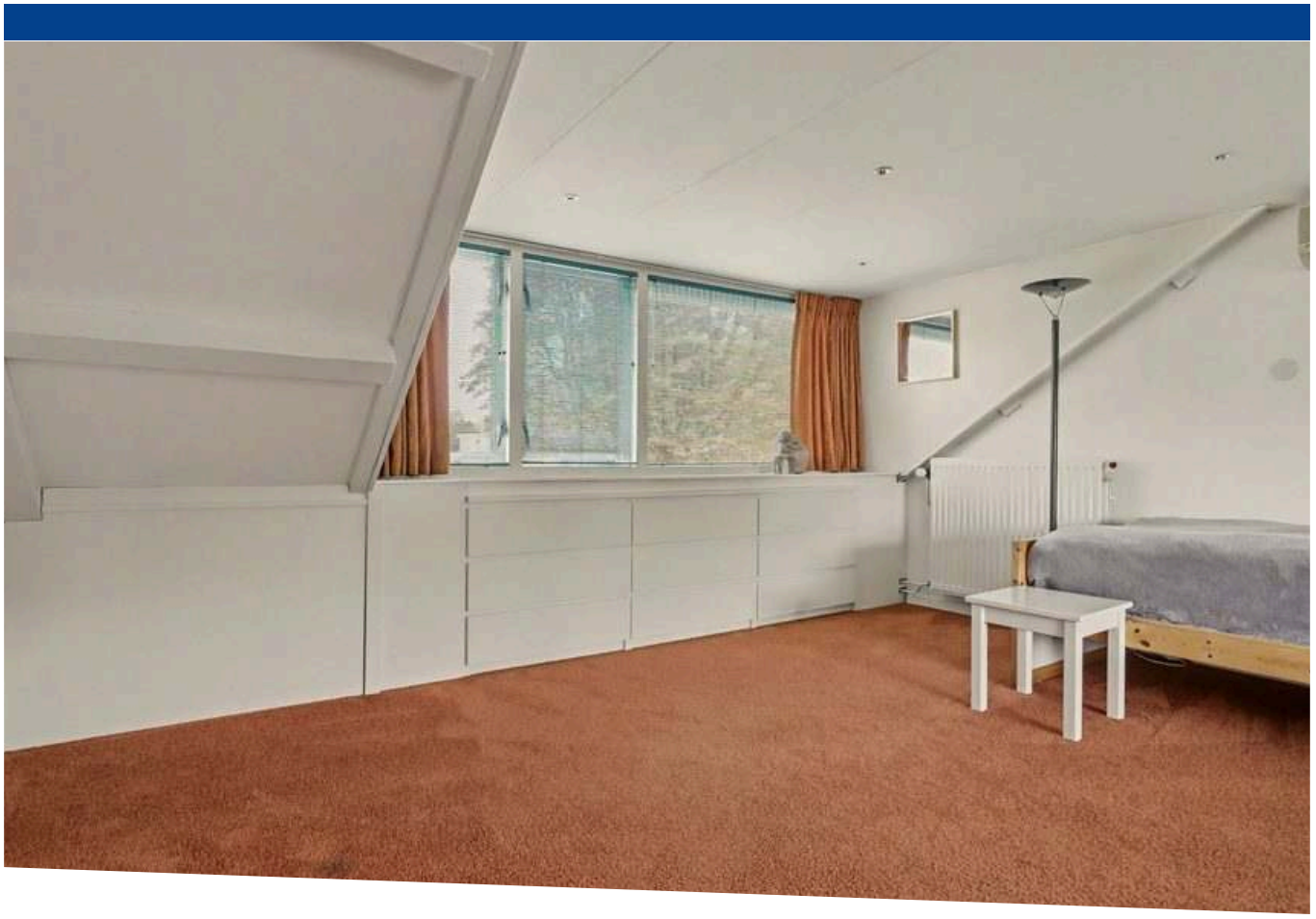


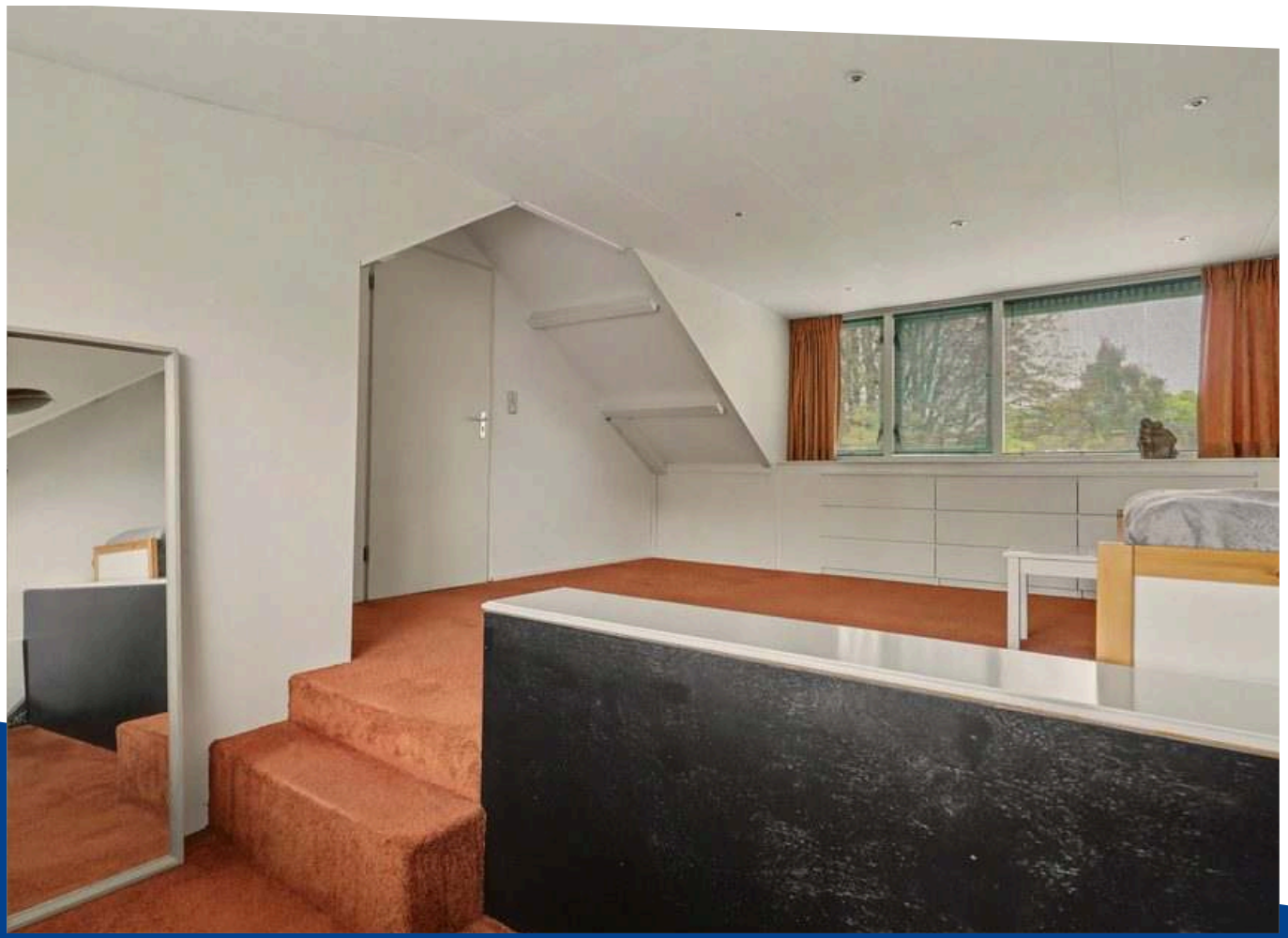


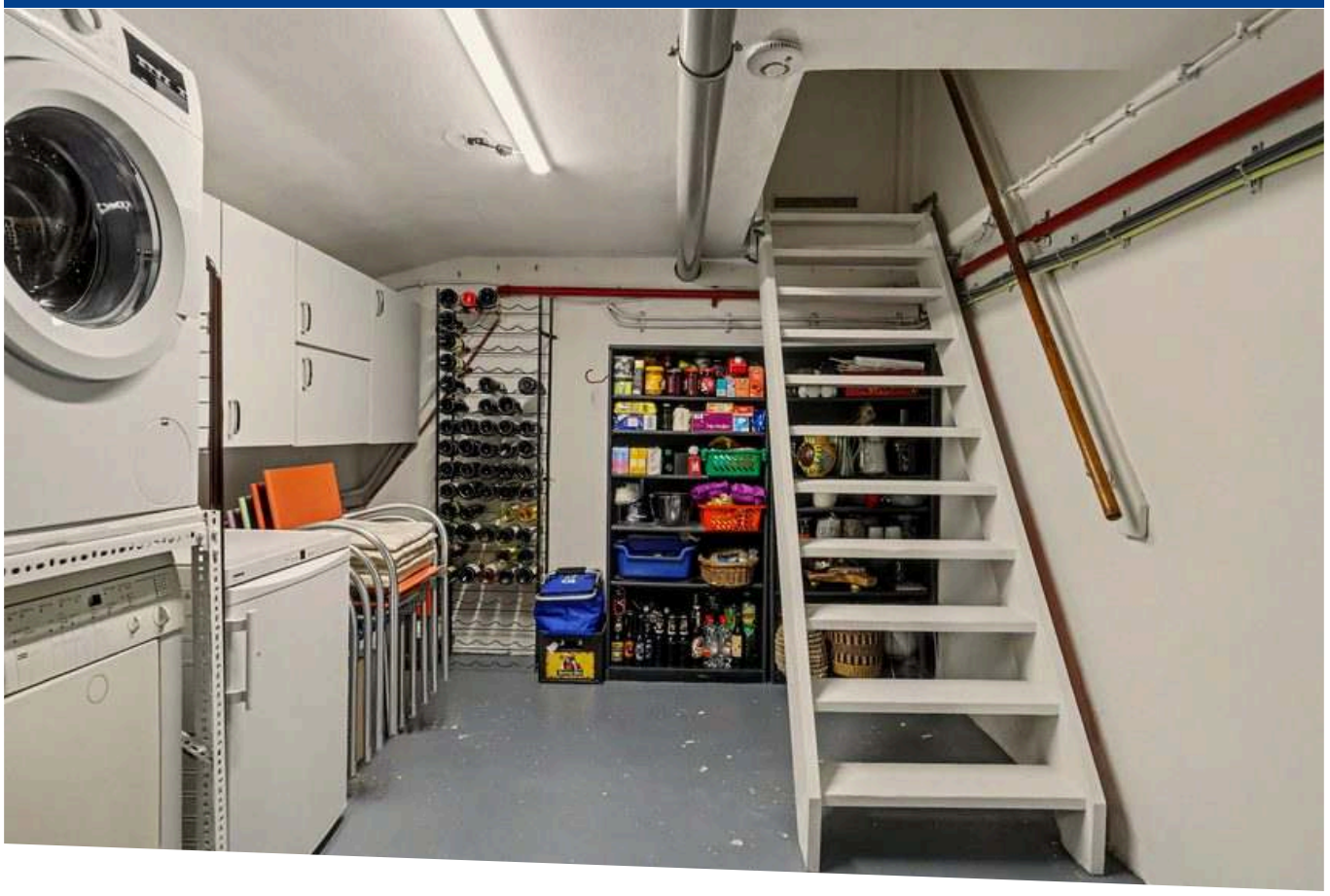


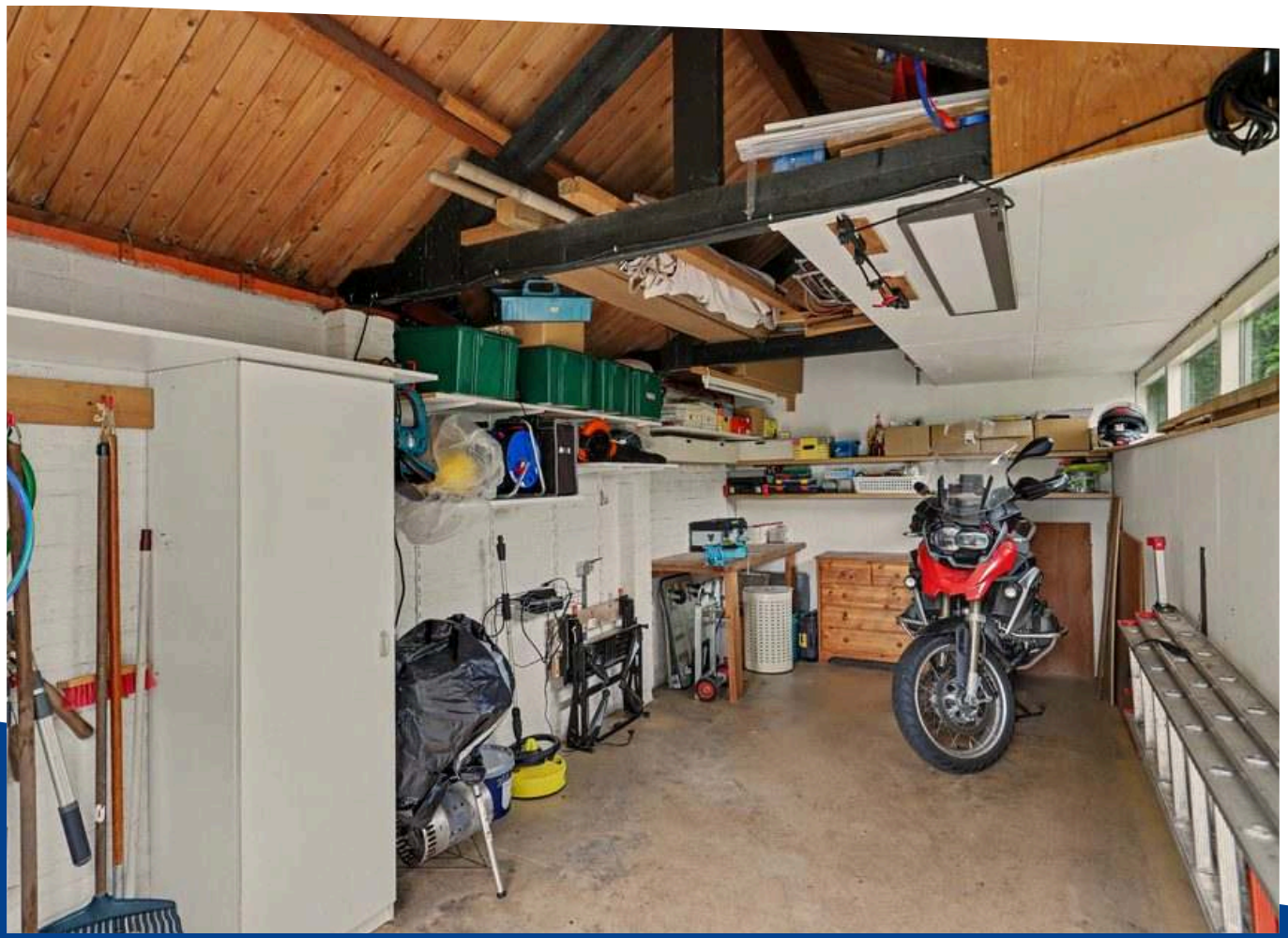






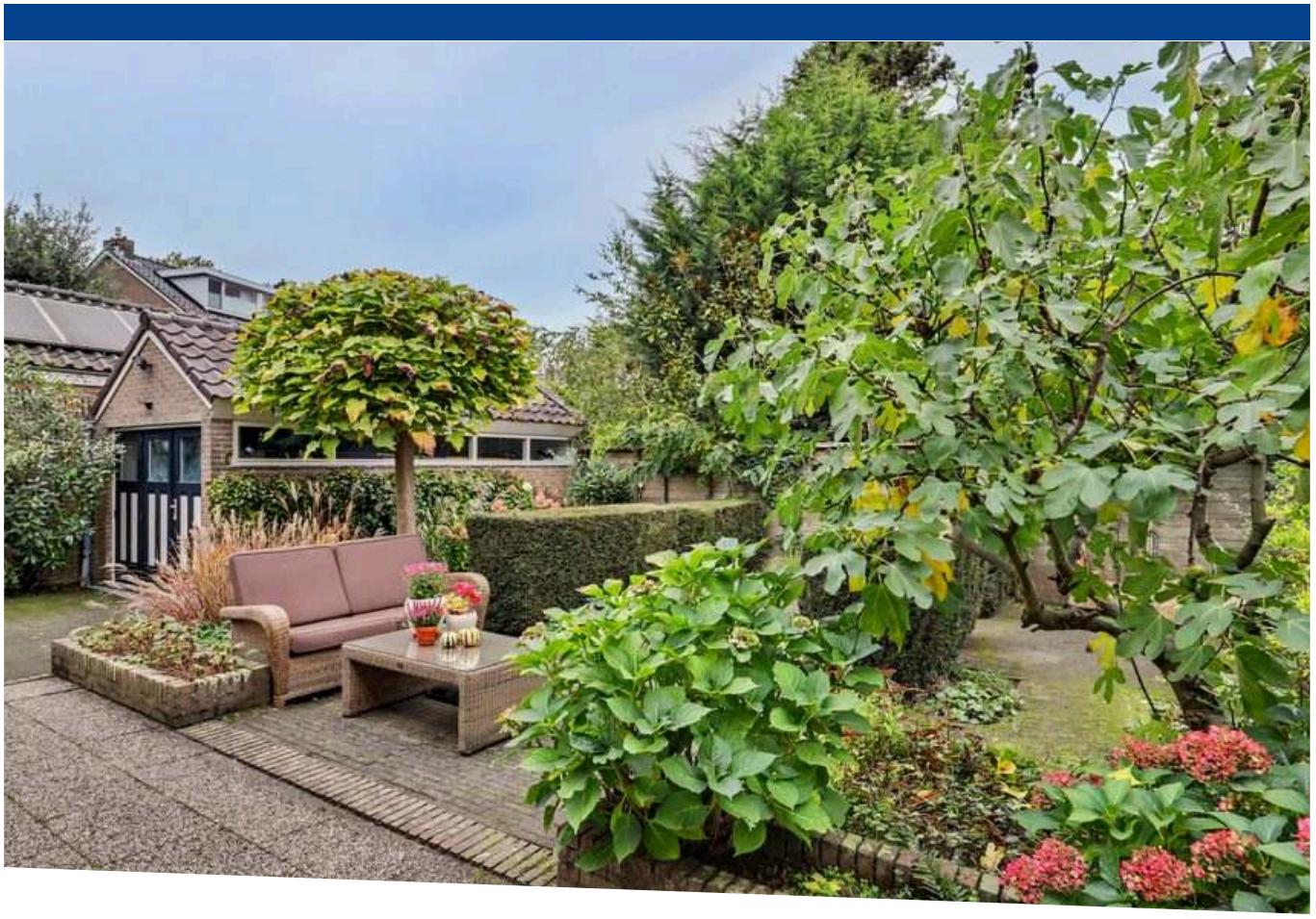






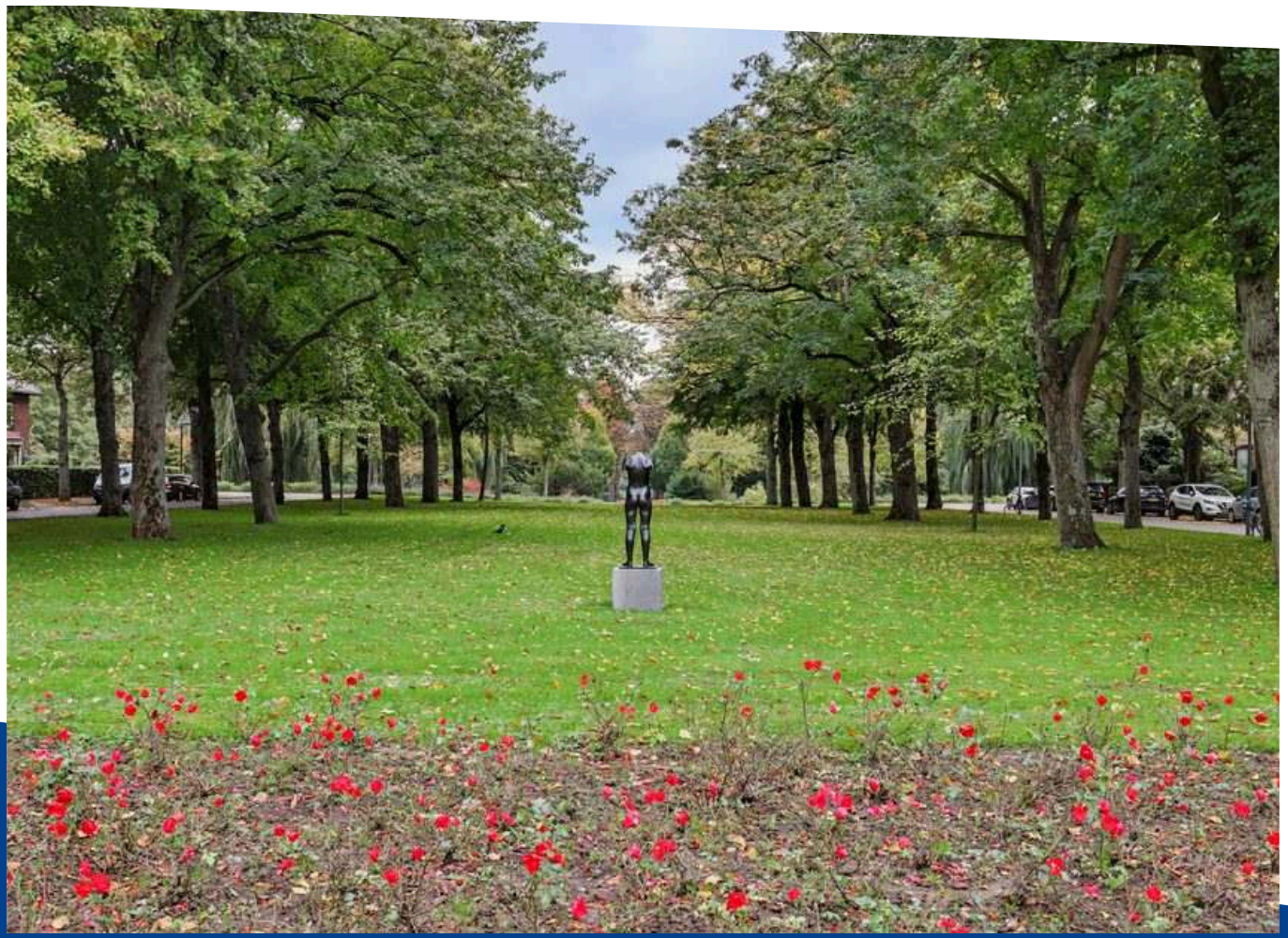








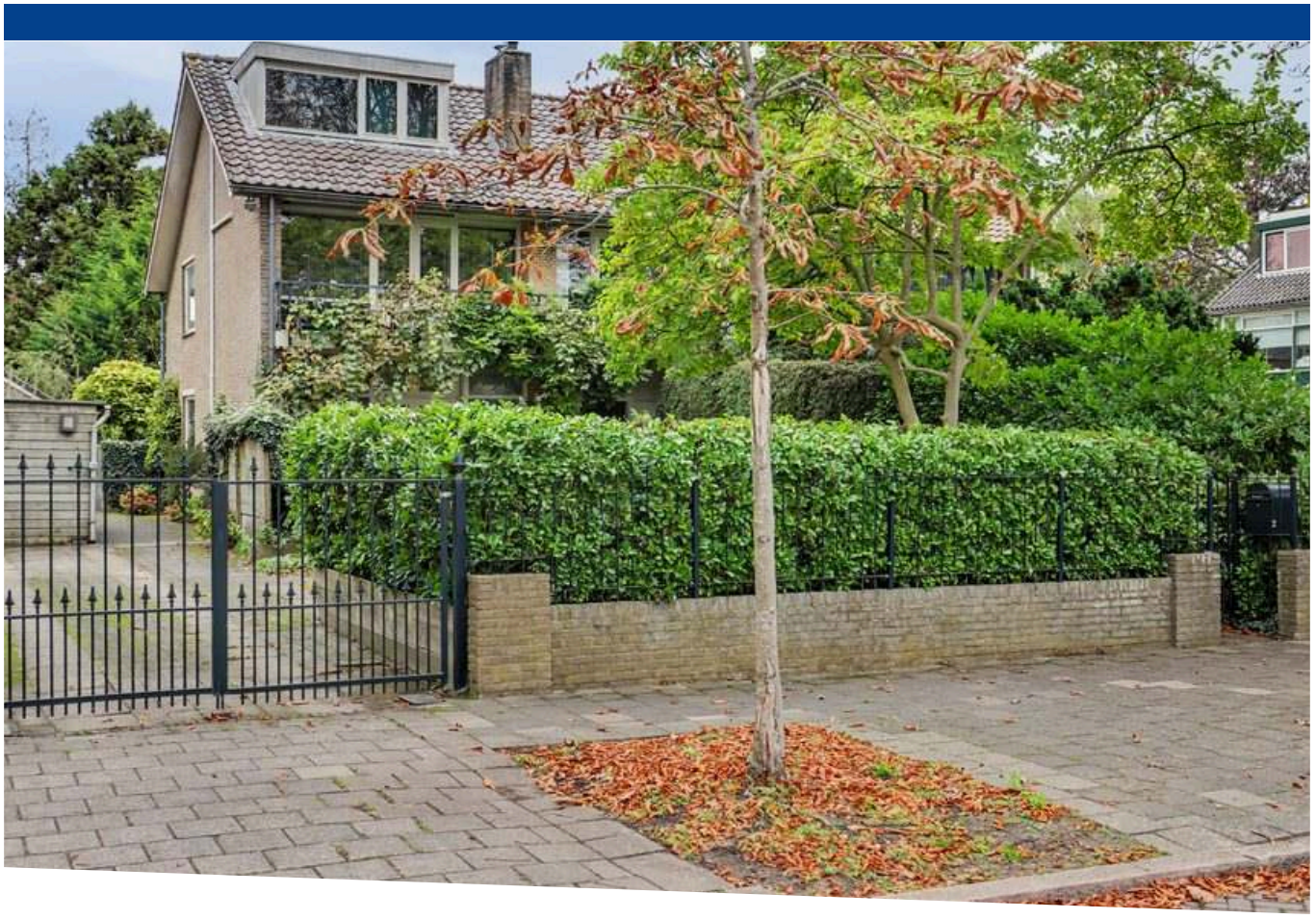














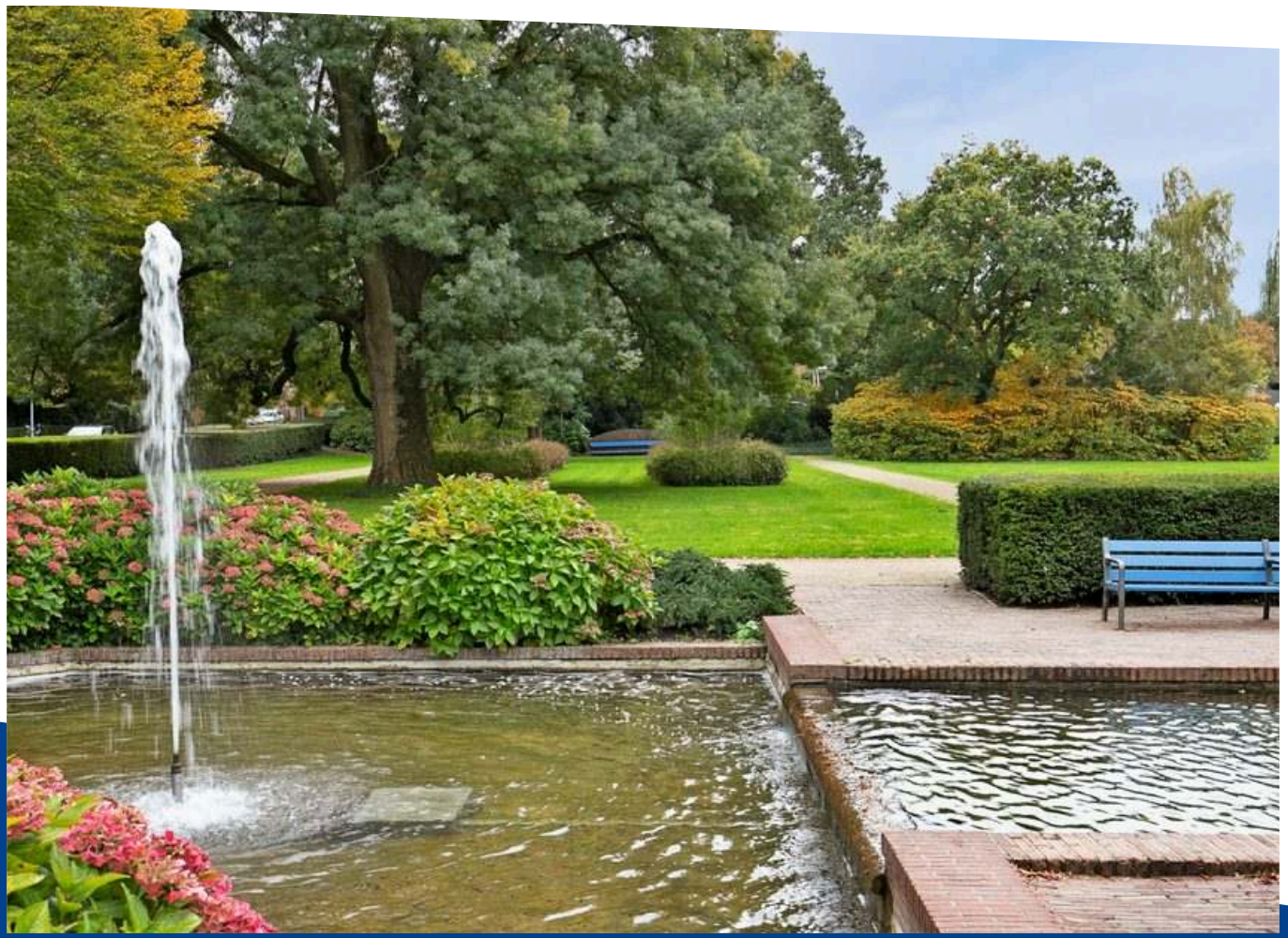


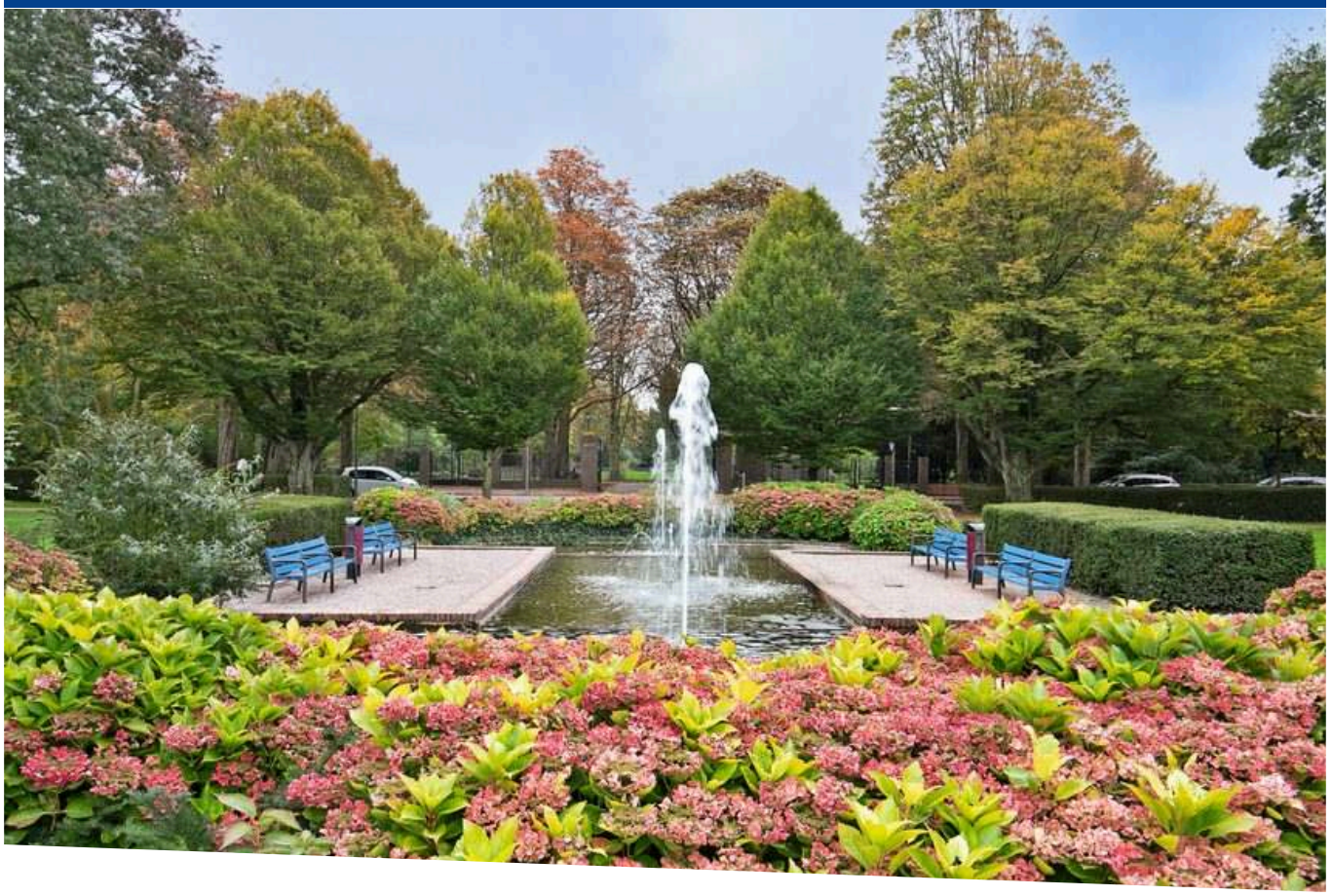


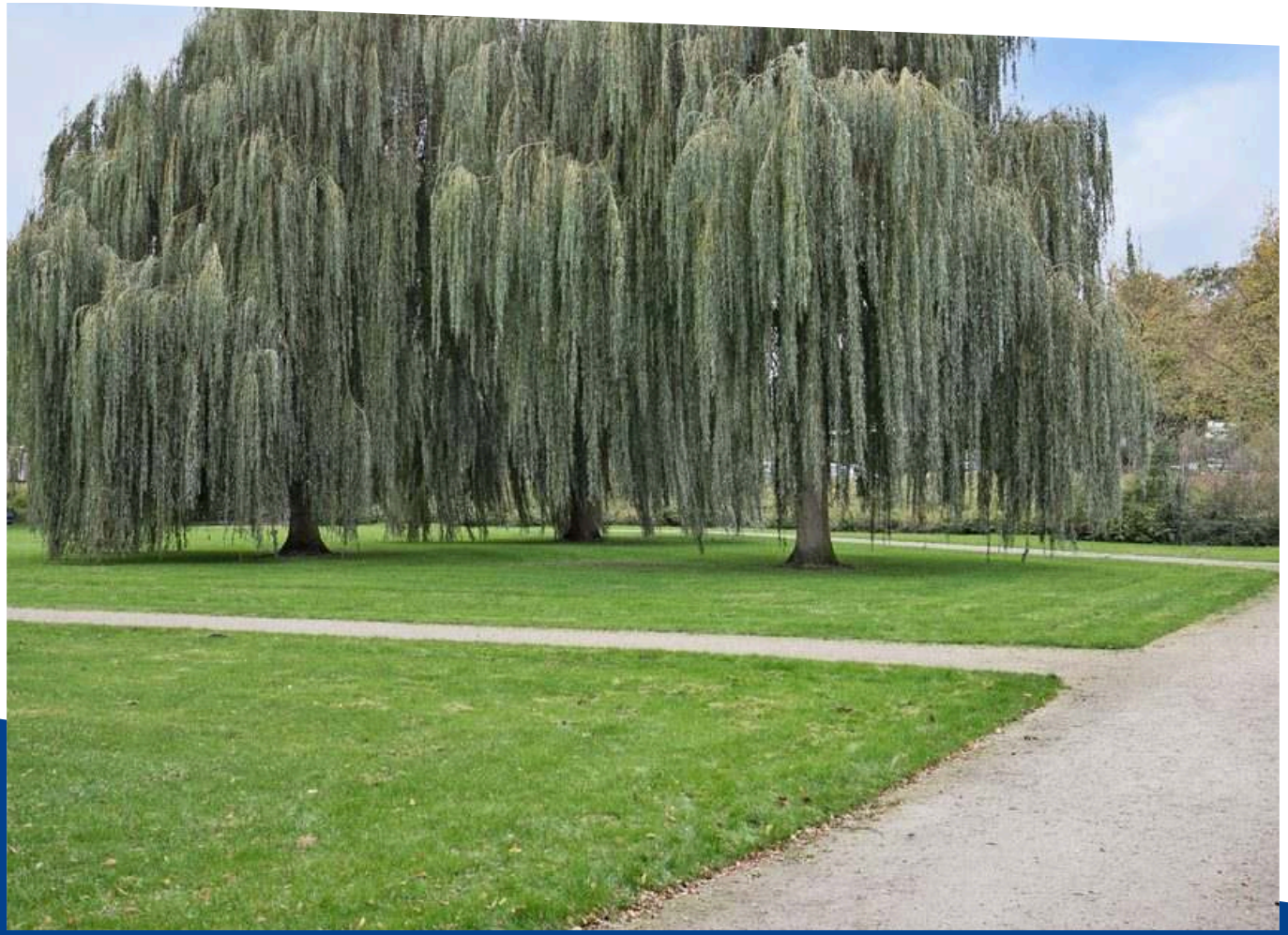


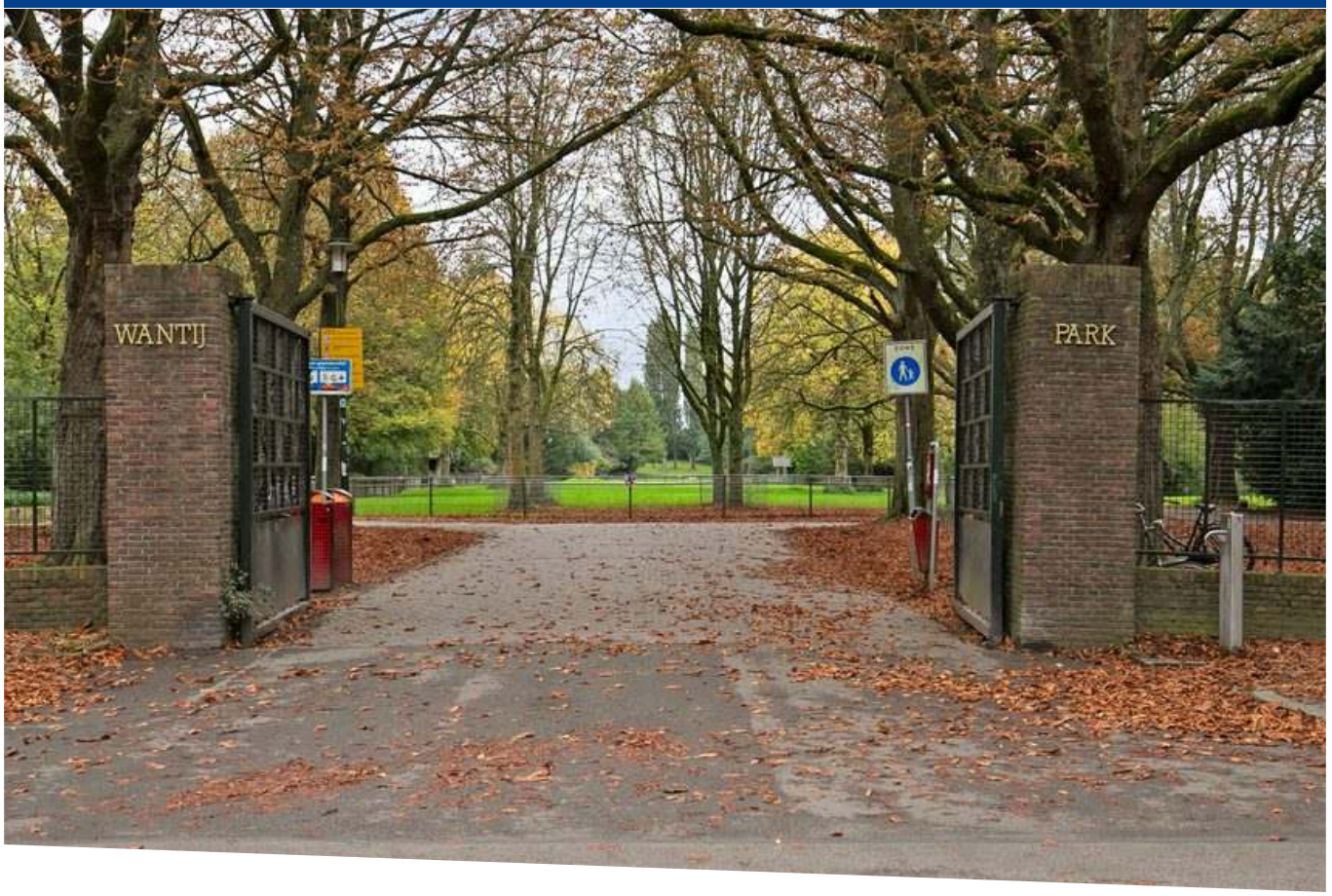











WANTIJ
PARK

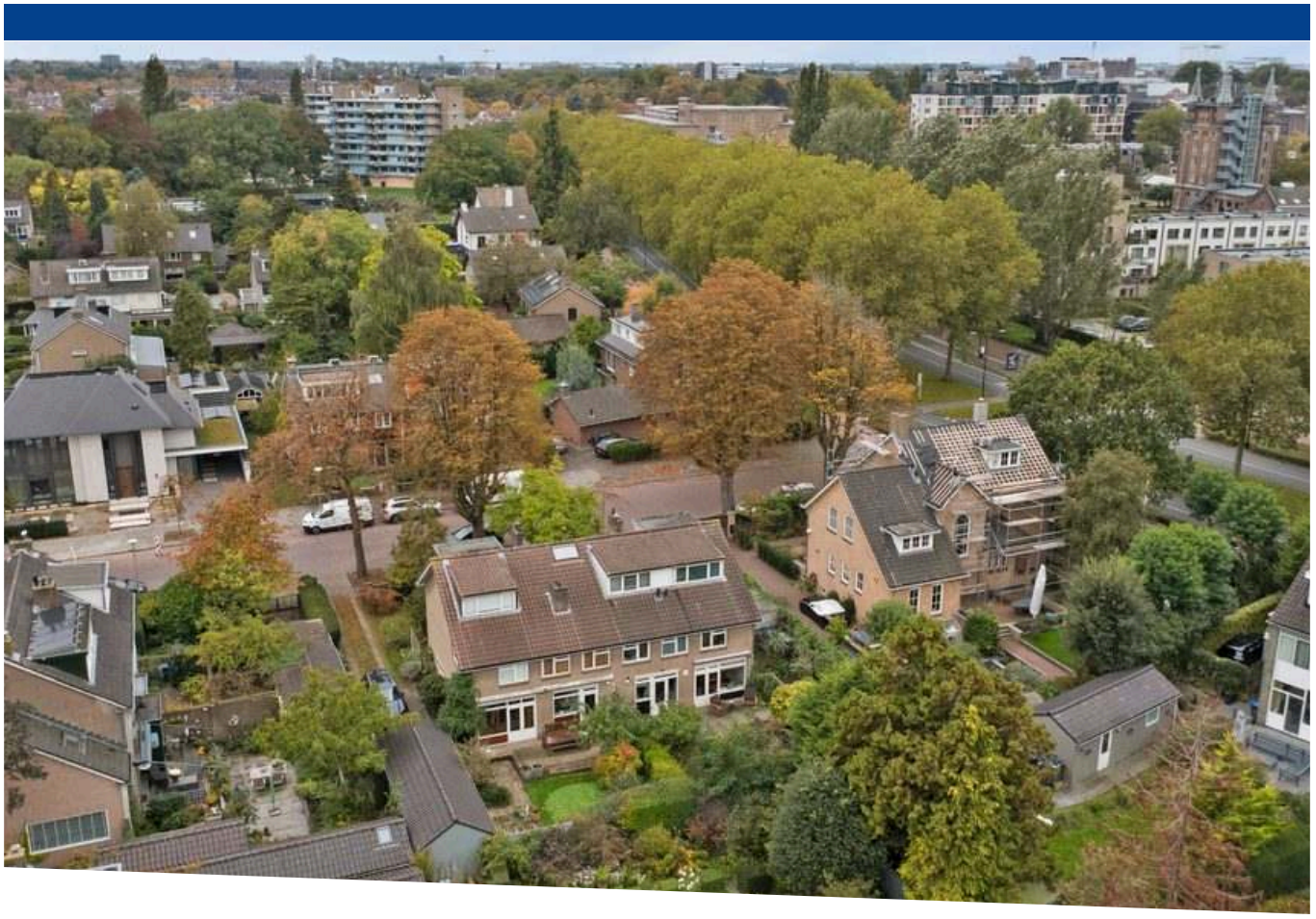









ERASMUS





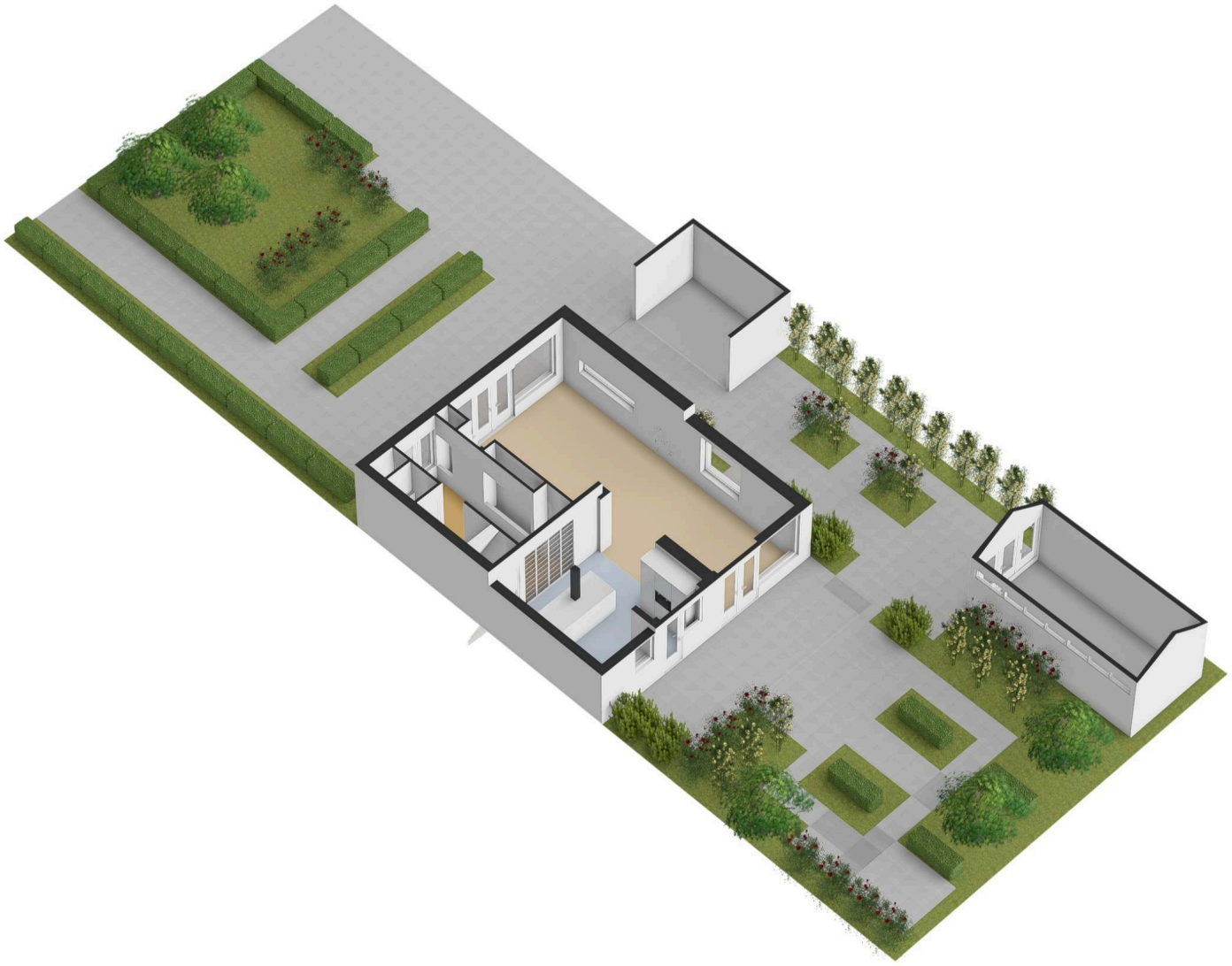




Plattegronden

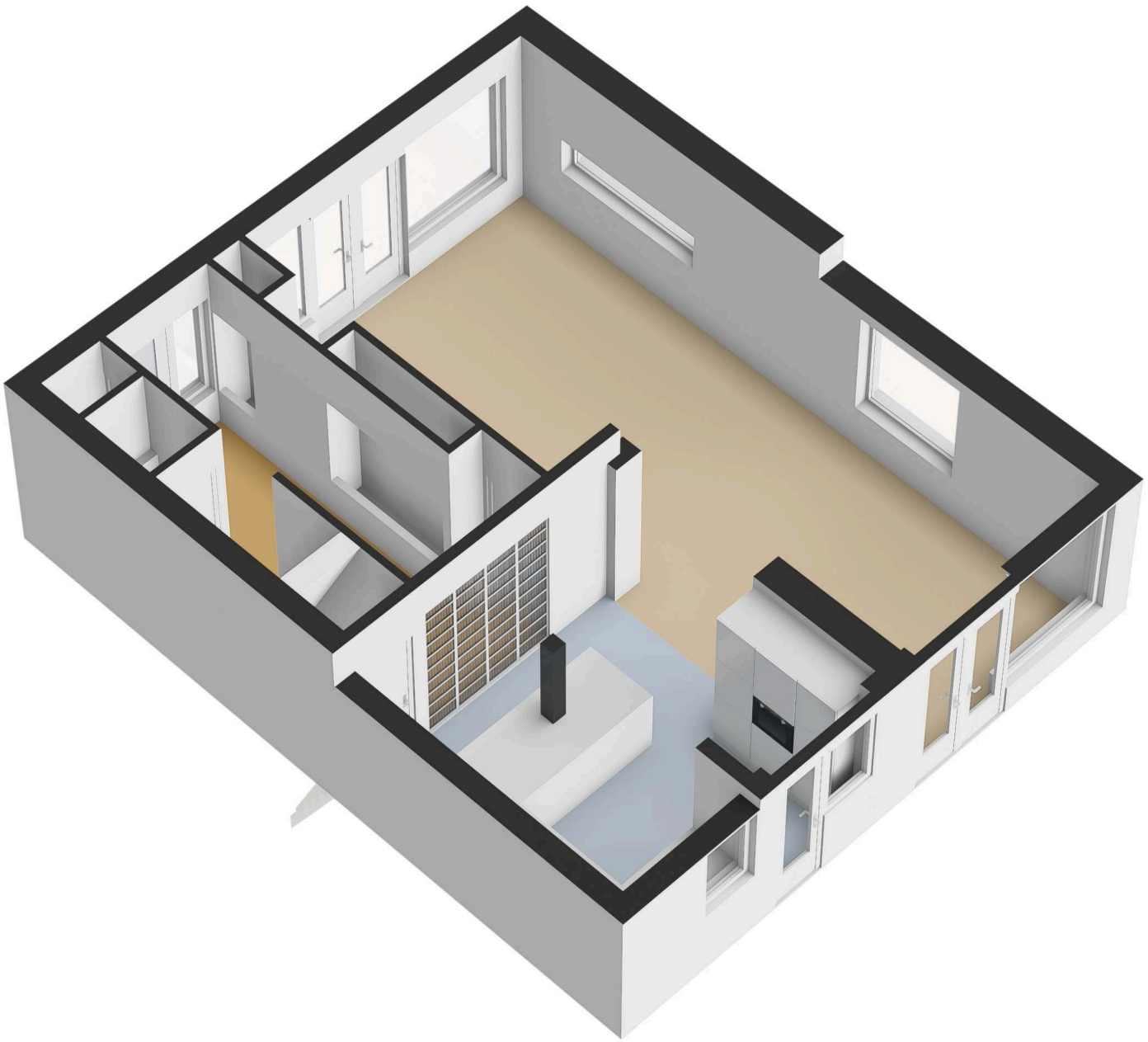


Begane Grond Tuin





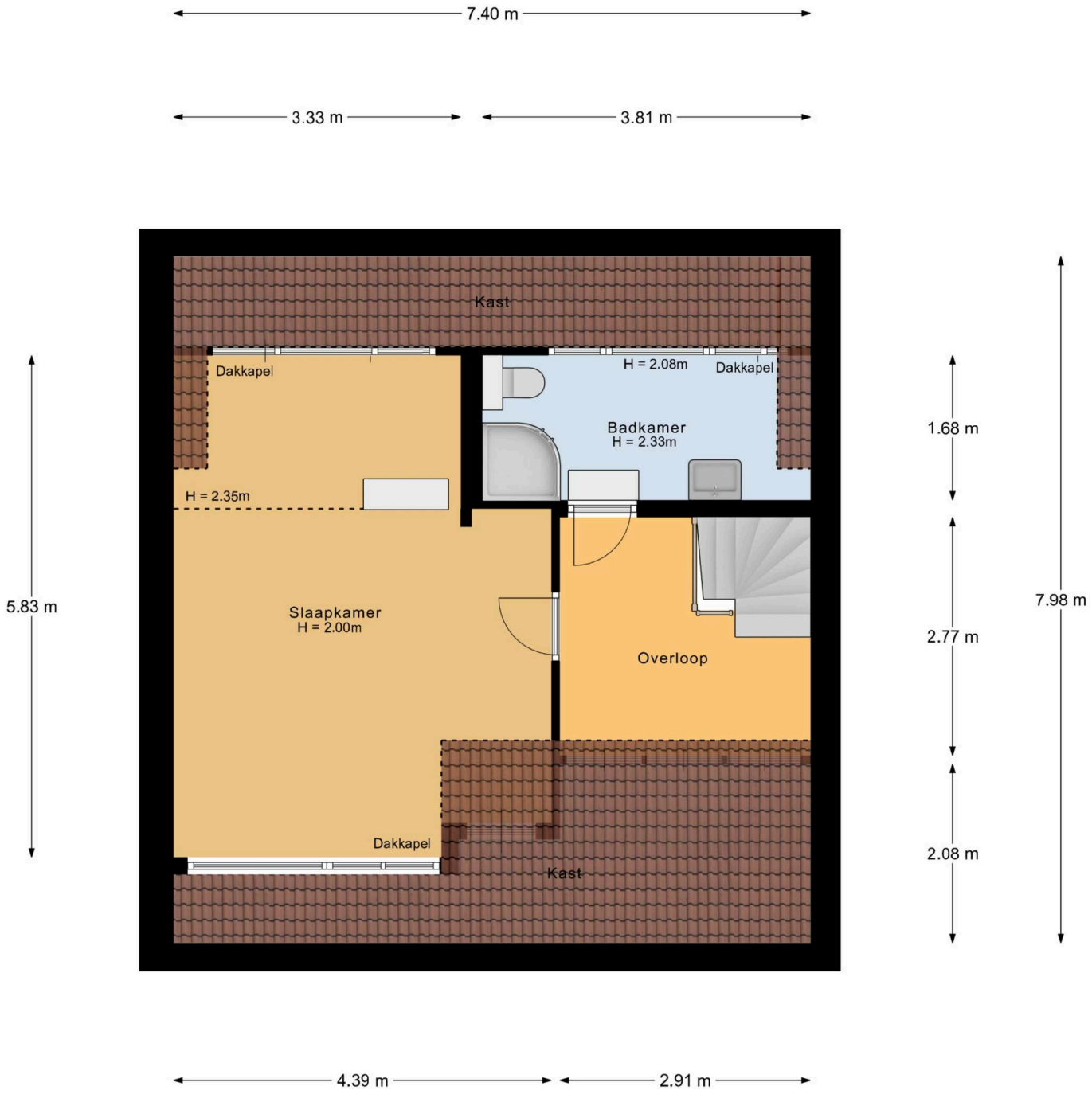
Begane Grond



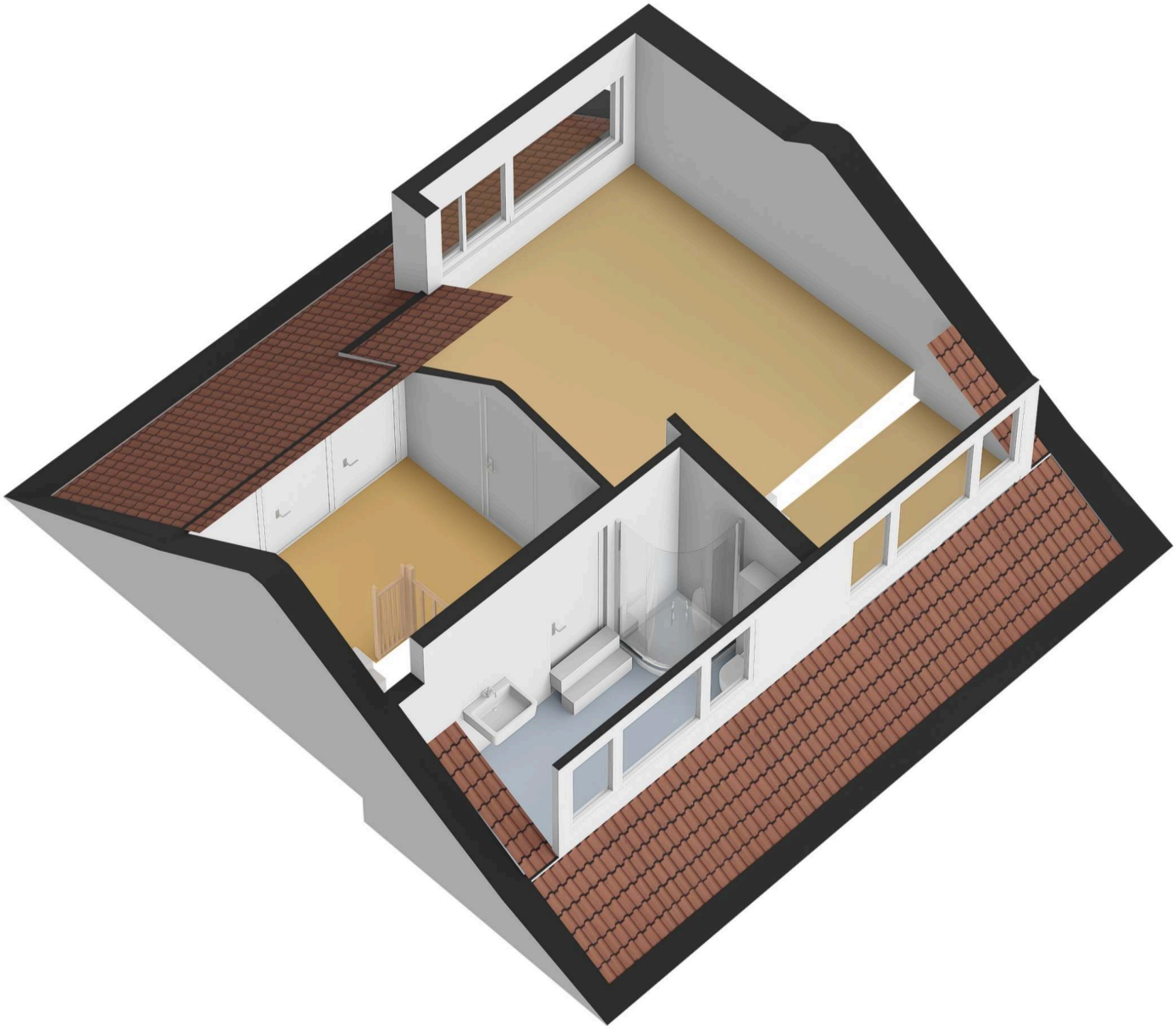


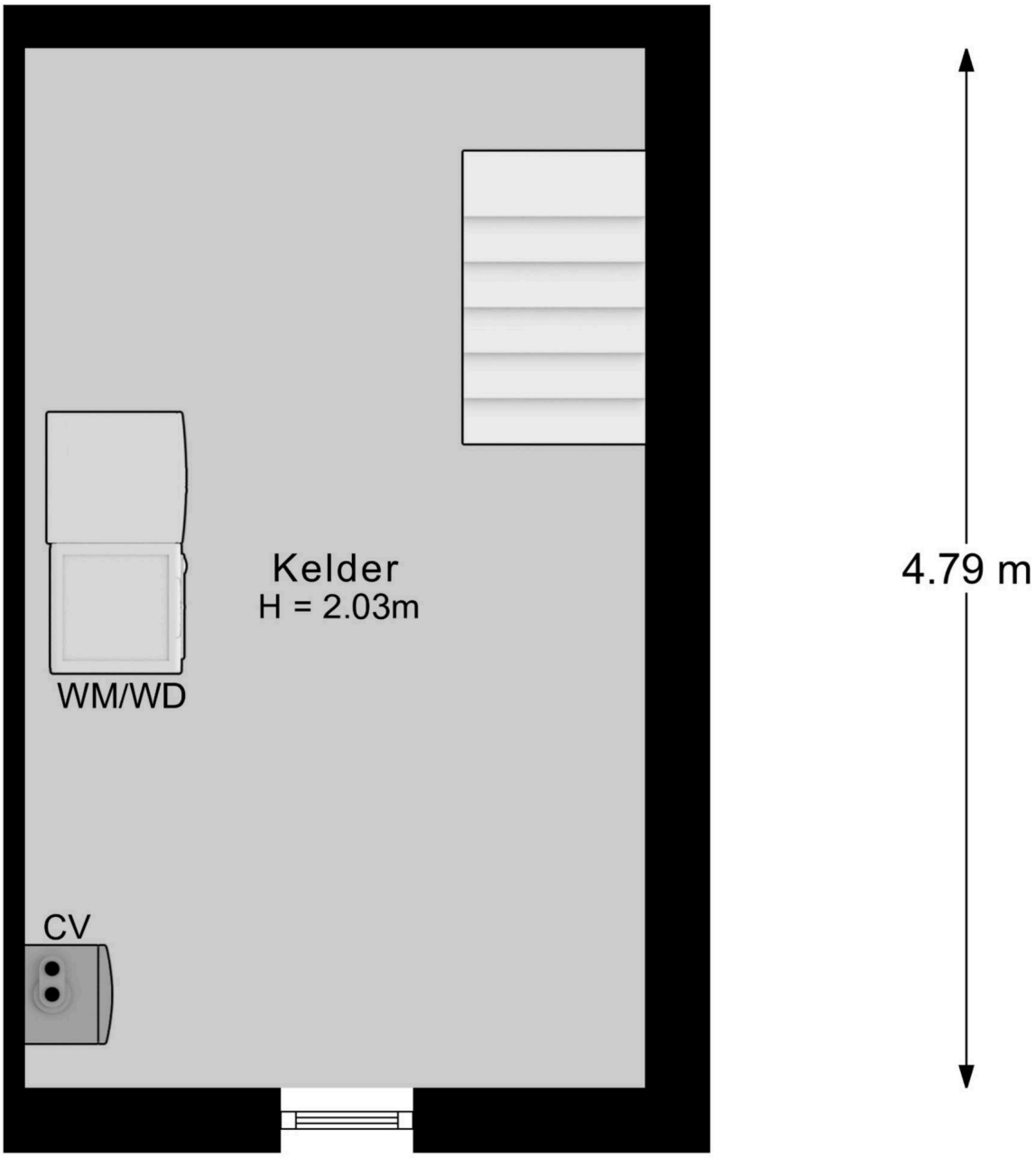
1e Verdieping



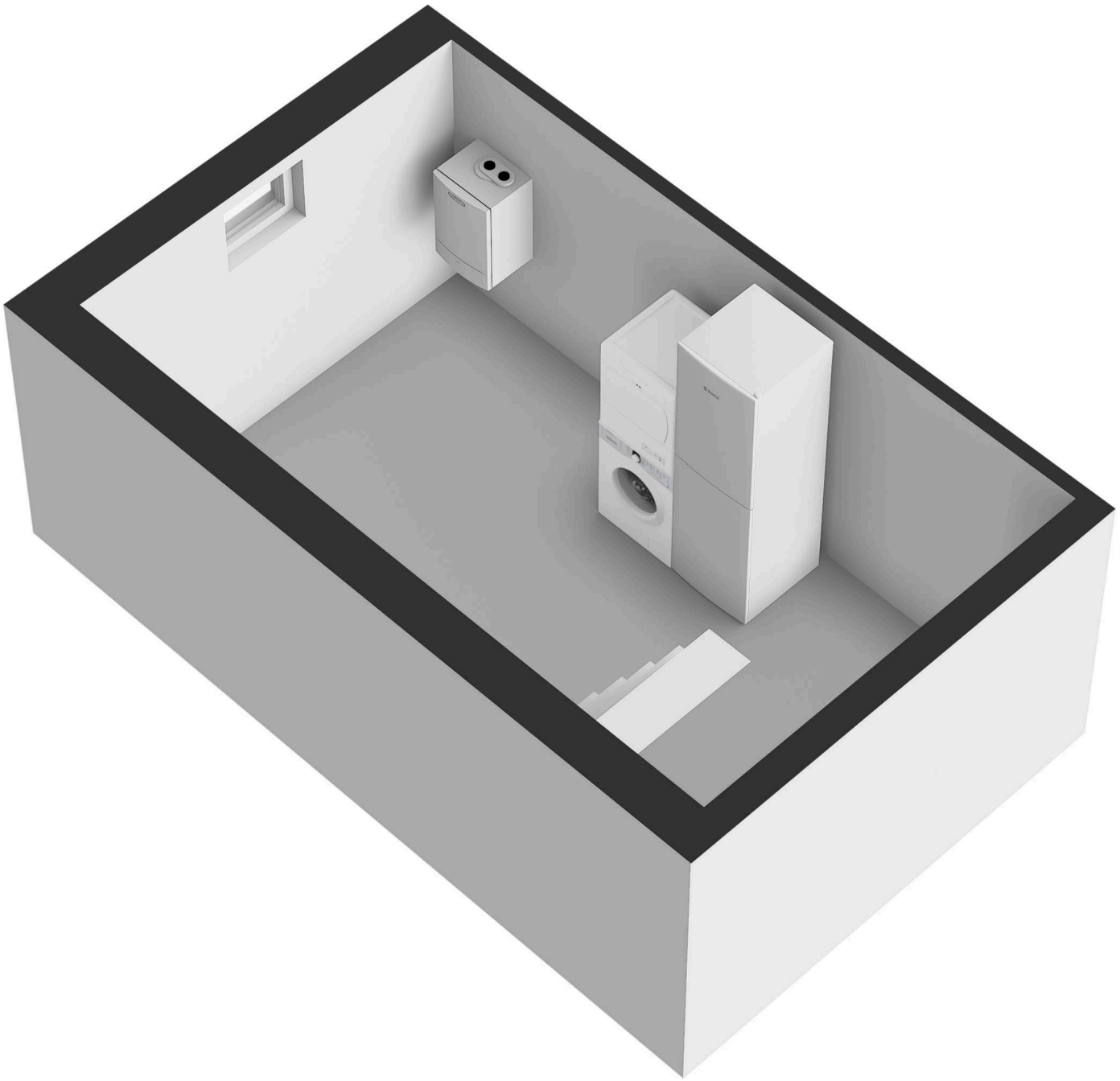


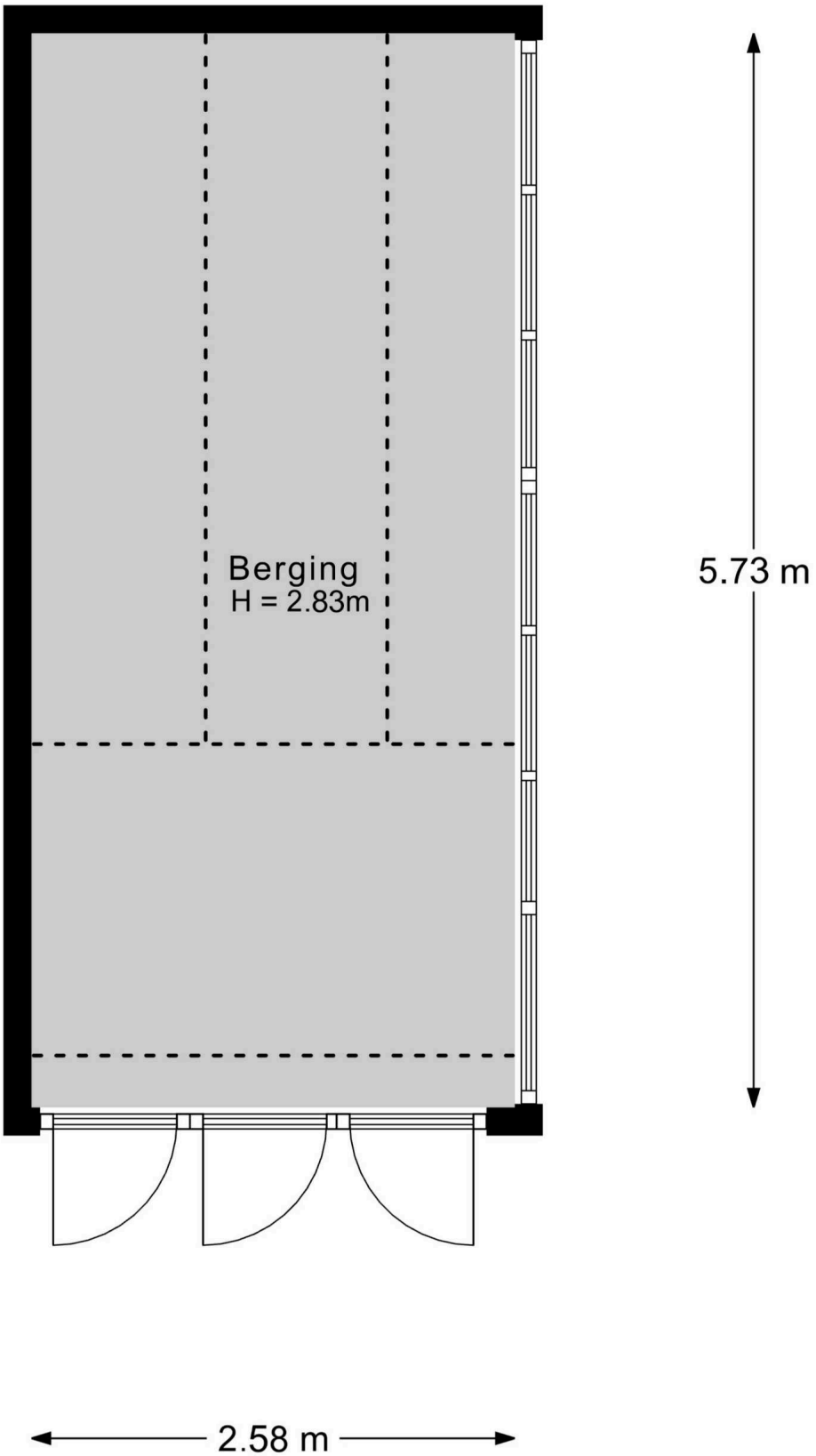
2e Verdieping



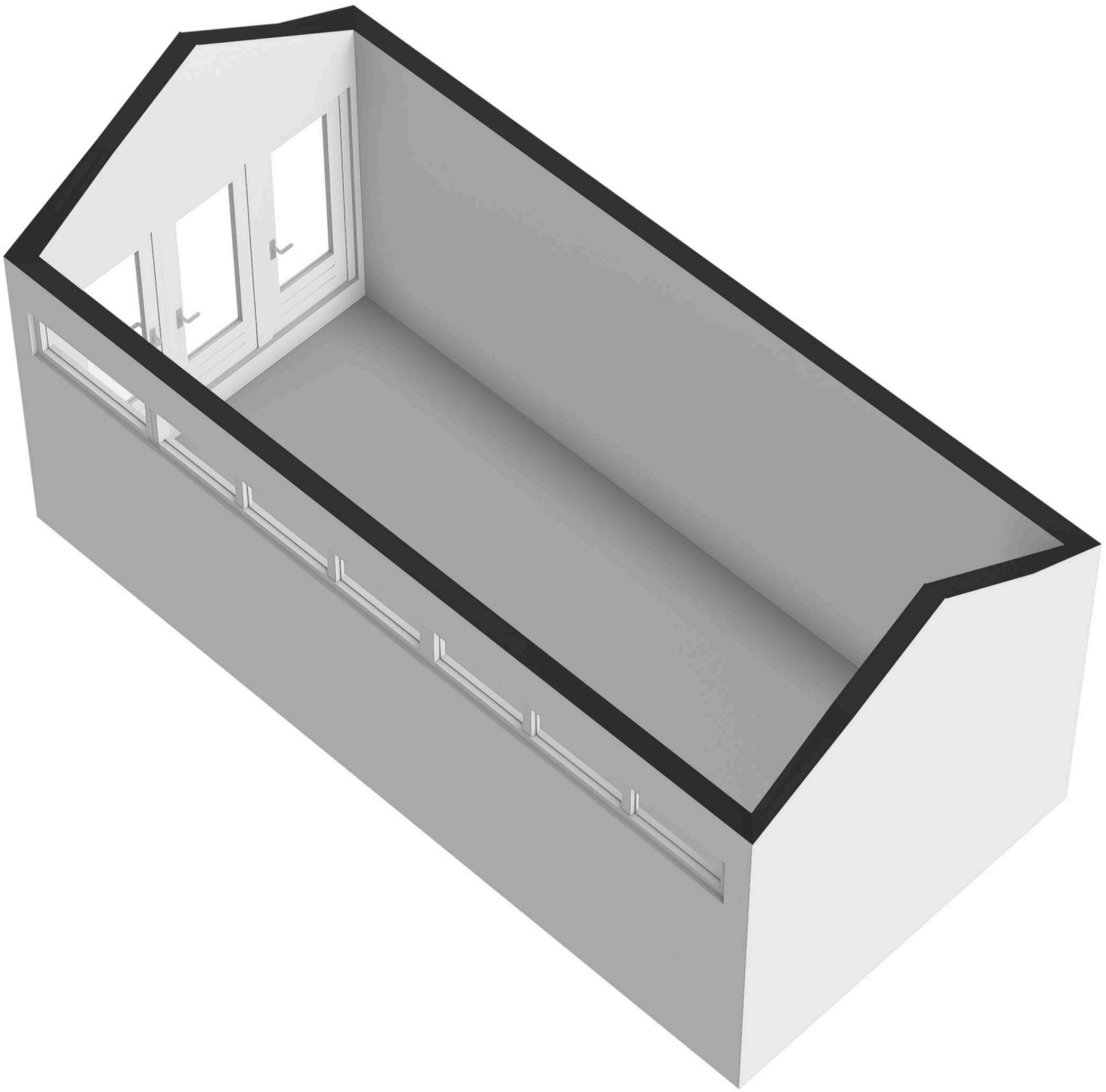


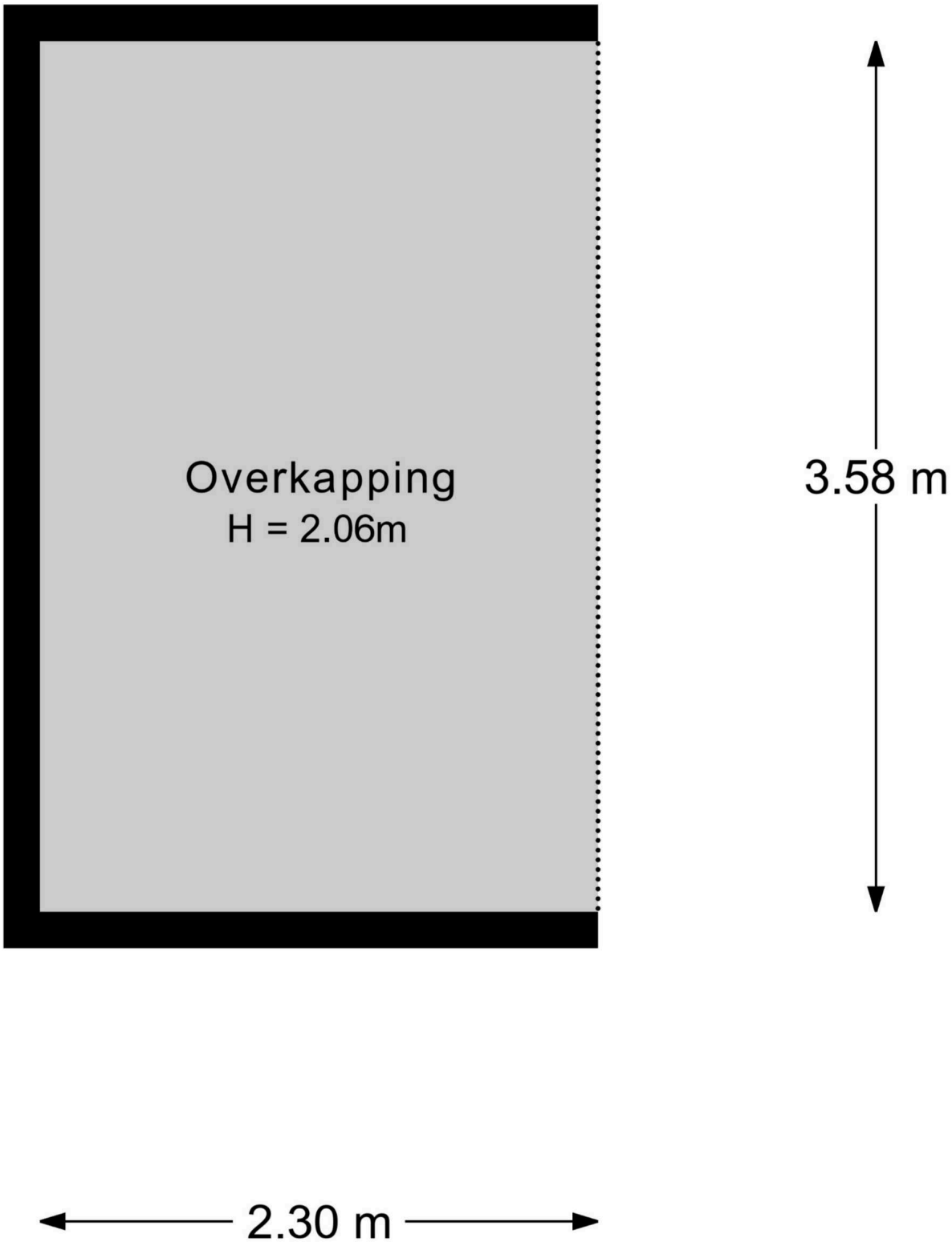
Kelder





Berging





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 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