WALTMANN makelaars

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



ACHTERHAKKERS 18 | DORDRECHT

Vraagprijs: € 765.000 k.k.

www.achterhakkers18.nl

Achterhakkers 18, Dordrecht

MONUMENTAAL WONEN MET UITZICHT OP DE KALKHAVEN ÉN DE GROTE KERK!

Wat een bijzondere plek om thuis te komen! Deze monumentale woning, compleet met dubbele garage, combineert karakteristieke details en een rijke historie met verrassend veel ruimte en hedendaags wooncomfort. Met een geweldig uitzicht op de Kalkhaven én de iconische Grote Kerk is dit een woning die je niet iedere dag tegenkomt. En dan hebben we de heerlijke tuin op het zuiden nog niet eens genoemd!

De woning maakt deel uit van het monumentale complex ‘De Hazewind’, dat in 1871 door de Dordtse architect F. Lebret werd ontworpen als fabriekspand. Het gebouw deed onder meer dienst als onderkomen voor de Eerste Nederlandse Dogcakes Fabriek. In 1994 is het complex getransformeerd tot vijf woningen en zowel van binnen als van buiten volledig gerenoveerd. De woningen zijn verenigd in een actieve en gezonde VvE.

Begane Grond:

Via de entree kom je binnen in de hal met een praktische trapkast en de meterkast. De nette toiletruimte is voorzien van een zwevend toilet en fontein. De keuken is uitgevoerd in een L-opstelling en staat in verbinding met de zeer riante woonkamer. Hier zijn het vooral de hoge plafonds, de grote raampartijen en de bijzondere serre met glas-in-lood die direct de aandacht trekken. Een heerlijke plek waar het karakter van het pand volop tot zijn recht komt! Vanuit zowel de serre als de keuken stap je zo de diepe, zonnige achtertuin in.

Eerste Verdieping:

De overloop brengt je naar de bijzonder ruime slaapverdieping met badkamer en suite. De fraaie houten balken, de kastenwanden en het mooie zicht geven de slaapkamer een warme en karaktervolle uitstraling. De badkamer doet daar nog een schepje bovenop! Met een dubbele wastafel, inloopdouche, zwevend toilet én een heerlijk ligbad voelt dit bijna als je eigen wellnessruimte.

Tweede Verdieping:

Ook hier ontbreekt het niet aan ruimte. De overloop geeft toegang tot twee ruime slaapkamers en een tweede badkamer. Deze is voorzien van een douchecabine, vaste wastafel, zwevend toilet en aansluitingen voor de wasmachine en droger. Ideaal voor gezinsleden of logees!

Derde Verdieping:

De vaste trap brengt je naar de bovenste verdieping. Hier vind je een zeer ruime overloop met de opstelling van de Remeha cv-combiketel uit 2014 en een indrukwekkende slaapkamer van ruim 23 m². De hoogte en ruimte maken dit een fantastische extra verdieping. Een slaapkamer, werkruimte of logeerkamer? Aan jou de keuze!

Buiten:

De diepe tuin op het zuiden biedt volop mogelijkheden om heerlijk buiten te zitten en in alle rust van de zon te genieten. En dan is er nog die dubbele garage! Twee auto's kwijt, de motor stallen, sleutelen of gewoon lekker veel bergruimte creëren? Het kan hier allemaal!

Historisch Centrum:

Wonen in het Historisch Centrum van Dordrecht betekent wonen tussen monumentale panden, sfeervolle havens en karakteristieke straatjes. Winkels, gezellige terrassen, restaurants en culturele voorzieningen liggen binnen handbereik. Een heerlijke plek voor wie houdt van historie, levendigheid én het unieke karakter van de oudste stad van Holland.

Kortom: een monumentale woning met ruimte, karakter, een heerlijke tuin én een dubbele garage. Een unieke combinatie op een bijzondere plek in Dordrecht!

Kenmerken:

* Klassiek, monumentaal met een praktische en moderne touch!
* Dubbele garage!
* Twee badkamers
* Gezonde en actieve VvE, servicekosten € 762,- p/m
* Laag risico fundering
* De Achterhakkers zal dankzij de afsluiting van de Spuiboulevard op termijn veel rustiger worden
* De badkamer zowel op de eerste als op de tweede verdieping zijn uit 2021
* De keuken (met name koelkast, oven, fornuis)

Vereniging van Eigenaars:
Er wordt op dit moment gespaard voor het groot onderhoud, er wordt jaarlijks gekeken o.b.v. werkelijk ontvangen subsidie voor woonhuismonumenten (38% van de instandhoudingskosten is subsidiabel) of een deel hiervan kan worden gebruikt om de VVE bijdrage in het volgende jaar te verlagen. De subsidie opbrengsten zijn niet meegenomen in het MJOB, wat verder zeer compleet is opgesteld.

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	€ 765.000 k.k.
Status	Beschikbaar
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Soort woonhuis	Herenhuis, tussenwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1871
Bijzonderheden	Monument
Soort dak	Samengesteld dak bedekt met pannen

Oppervlakte en Inhoud

Woonoppervlakte	181 m^2
Externe Bergruimte	46 m^2
Perceeloppervlakte	0 m^2
Inhoud	624 m^3

Indeling

Aantal kamers	5 (4 slaapkamers)
Aantal badkamers	2 badkamers en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	2 douches, 1 ligbad, 2 toiletten, 1 wastafelmeubel, 1 wasmachineaansluiting en 1 wastafel
Aantal woonlagen	4 woonlagen
Voorzieningen	Dakraam, glasvezel kabel, natuurlijke ventilatie en Kabel TV

Energie

Definitief energielabel	B
Isolatie	Dakisolatie, sites.HR2-glas en muurisolatie
Verwarming	Cv-ketel
Warm water	Cv-ketel
Type ketel	Combiketel Remeha Tzerra gas gestookt uit 2014

Kadastrale gegevens

Dordrecht D 6407	
Omvang	Appartementsrecht of complex
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Buitenruimte

Ligging	Aan vaarwater, in centrum en vrij uitzicht
Tuin	Achtertuin
Achtertuin	107 m² (15.12m diep en 7.06m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het zuiden

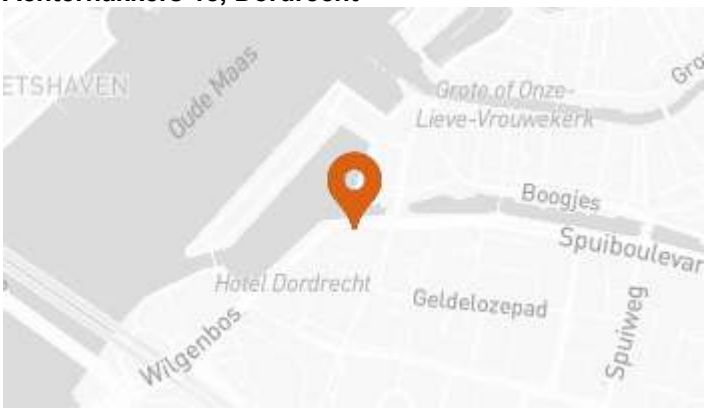
Parkeergelegenheid

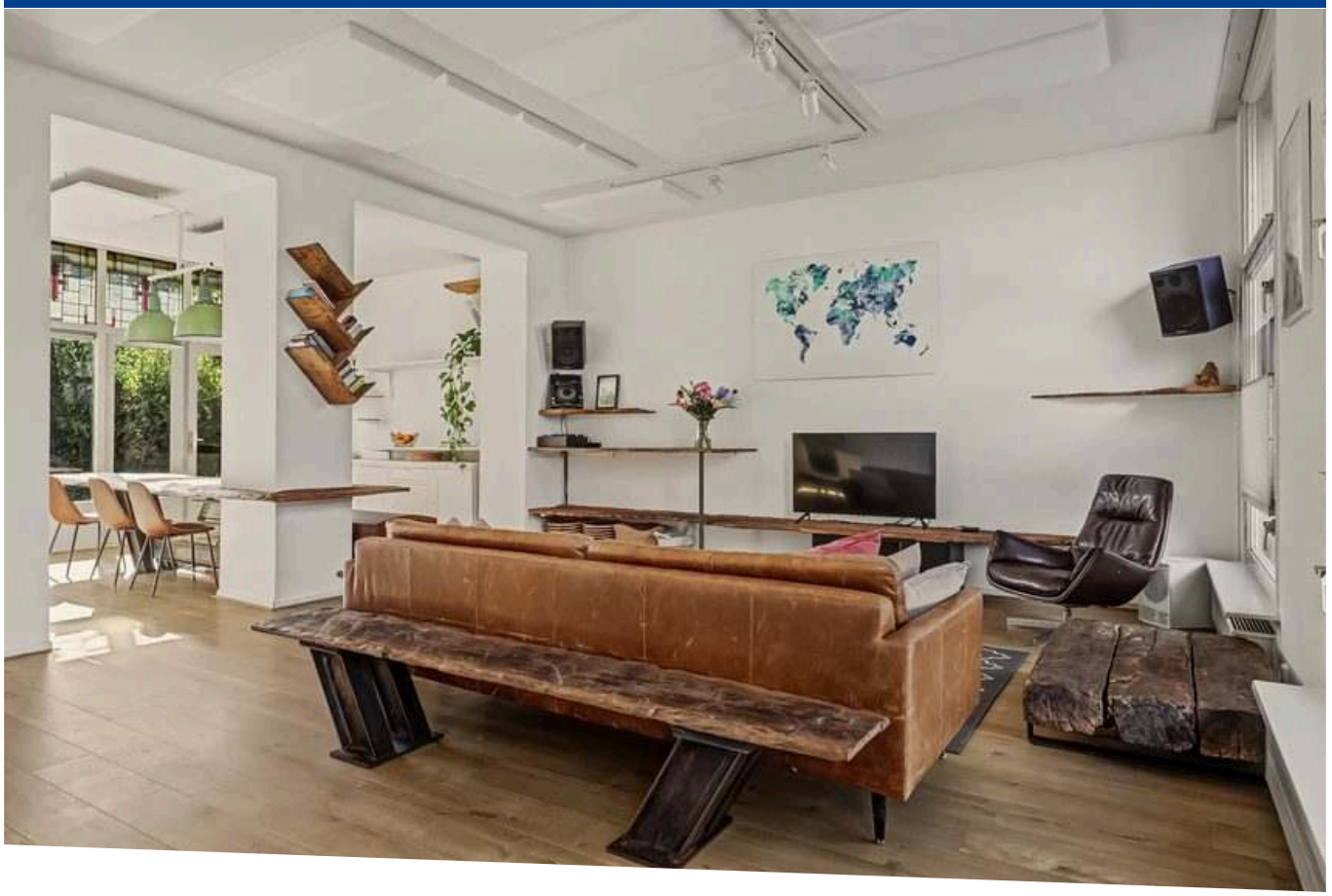
Soort parkeergelegenheid	Betaald parkeren, op eigen terrein en parkeervergunningen

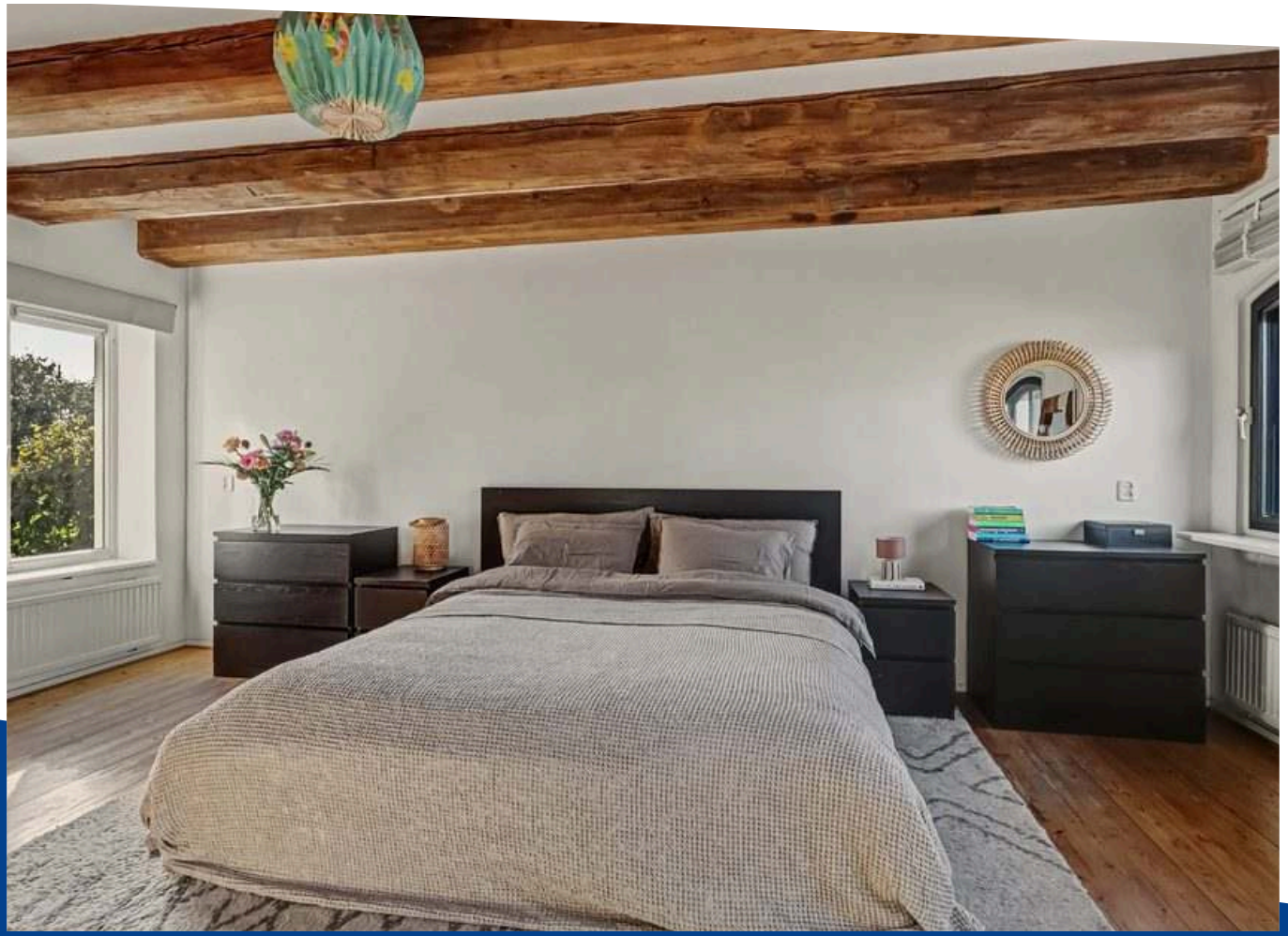
Garage

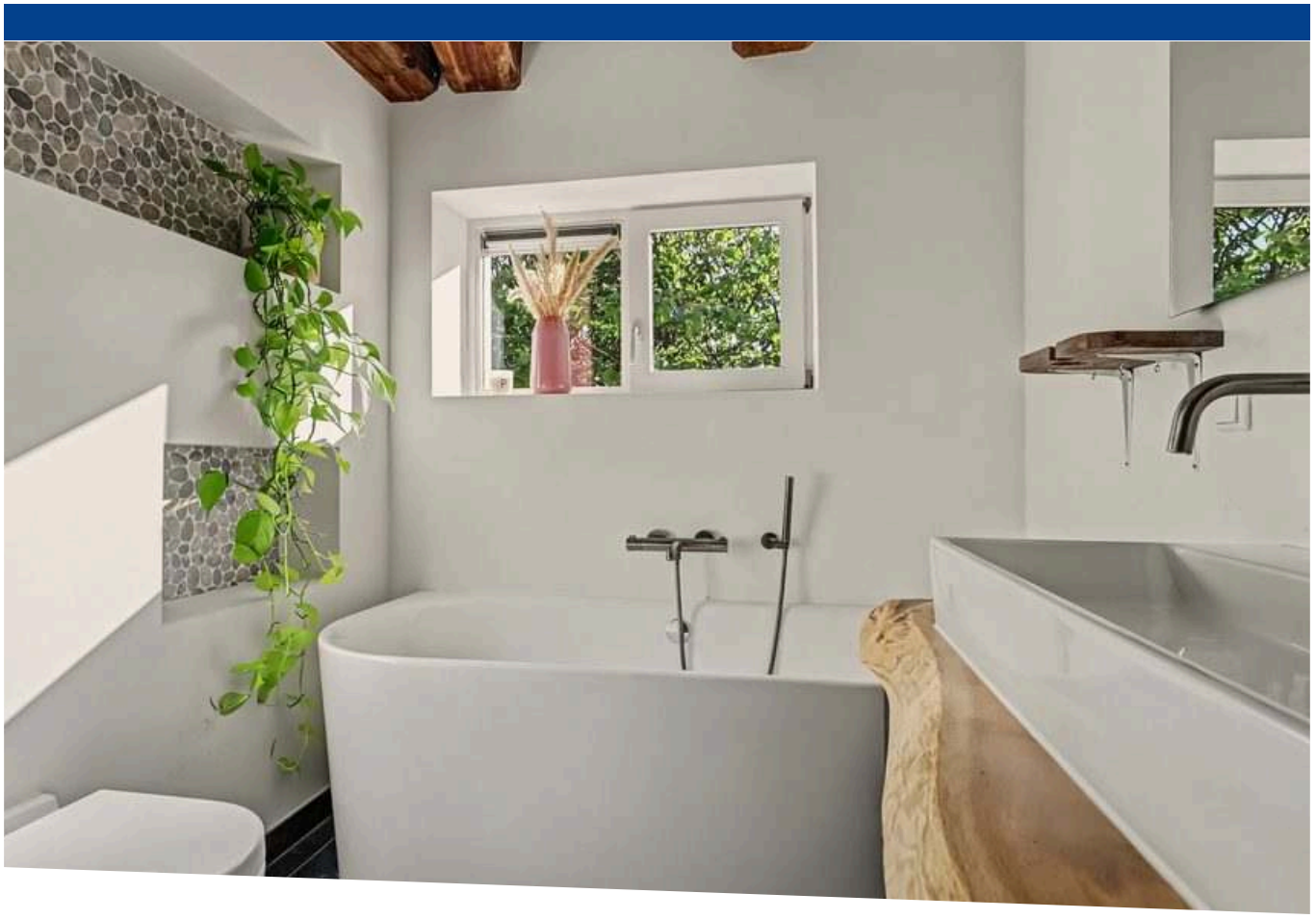
Soort garage	Vrijstaande stenen
Capaciteit	2 auto's
Voorzieningen	Voorzien van elektra

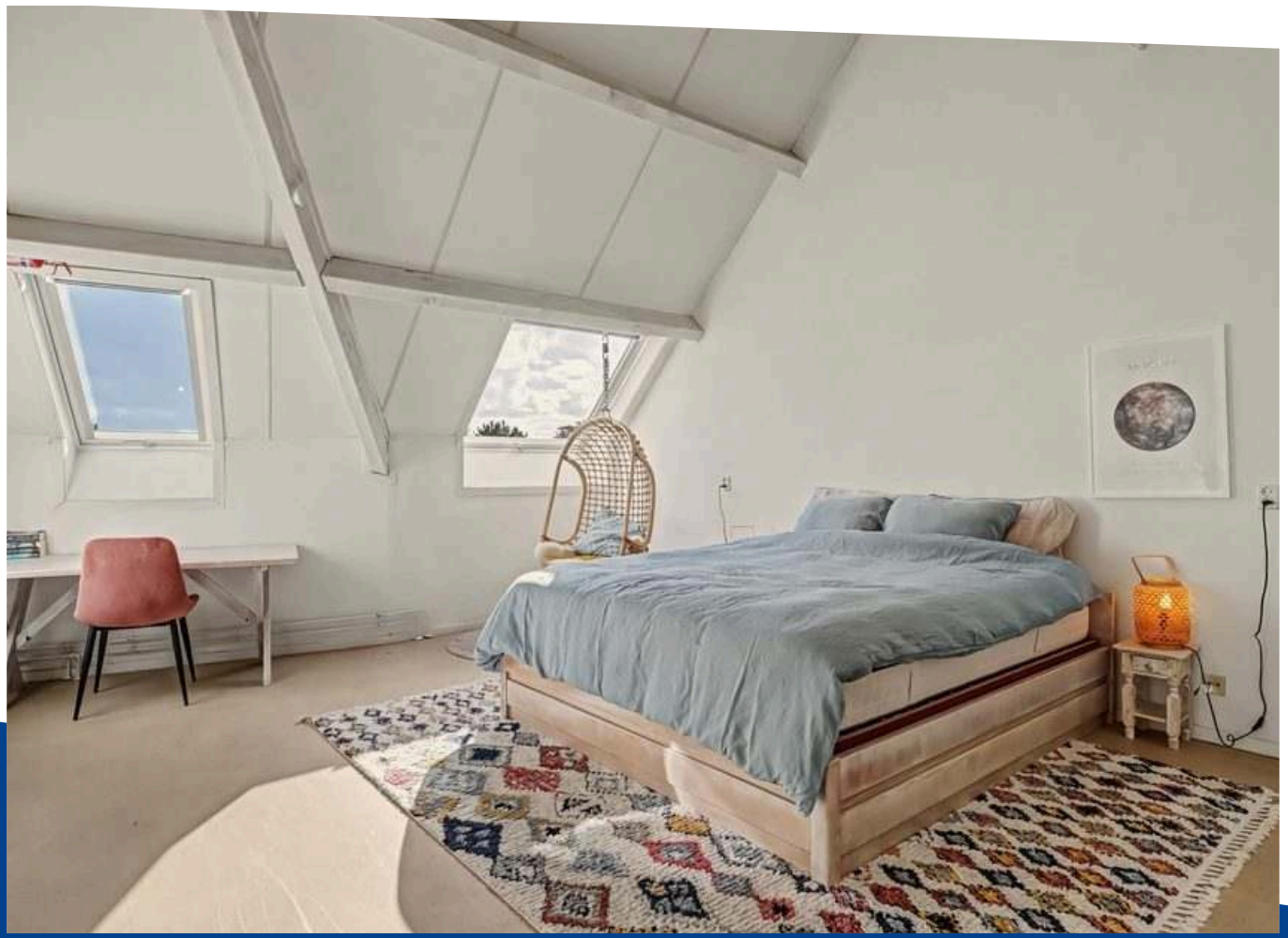
Achterhakkers 18, Dordrecht



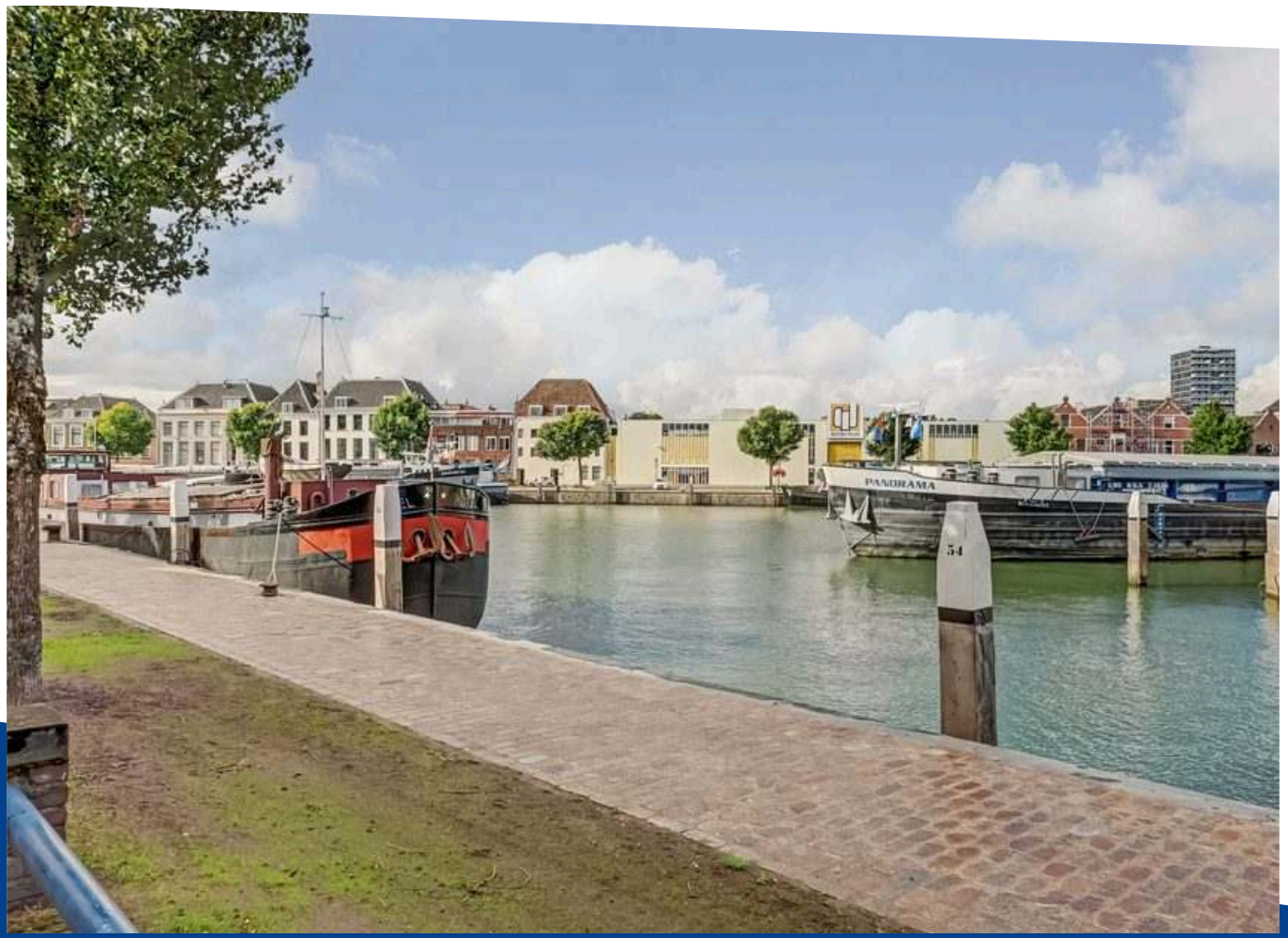


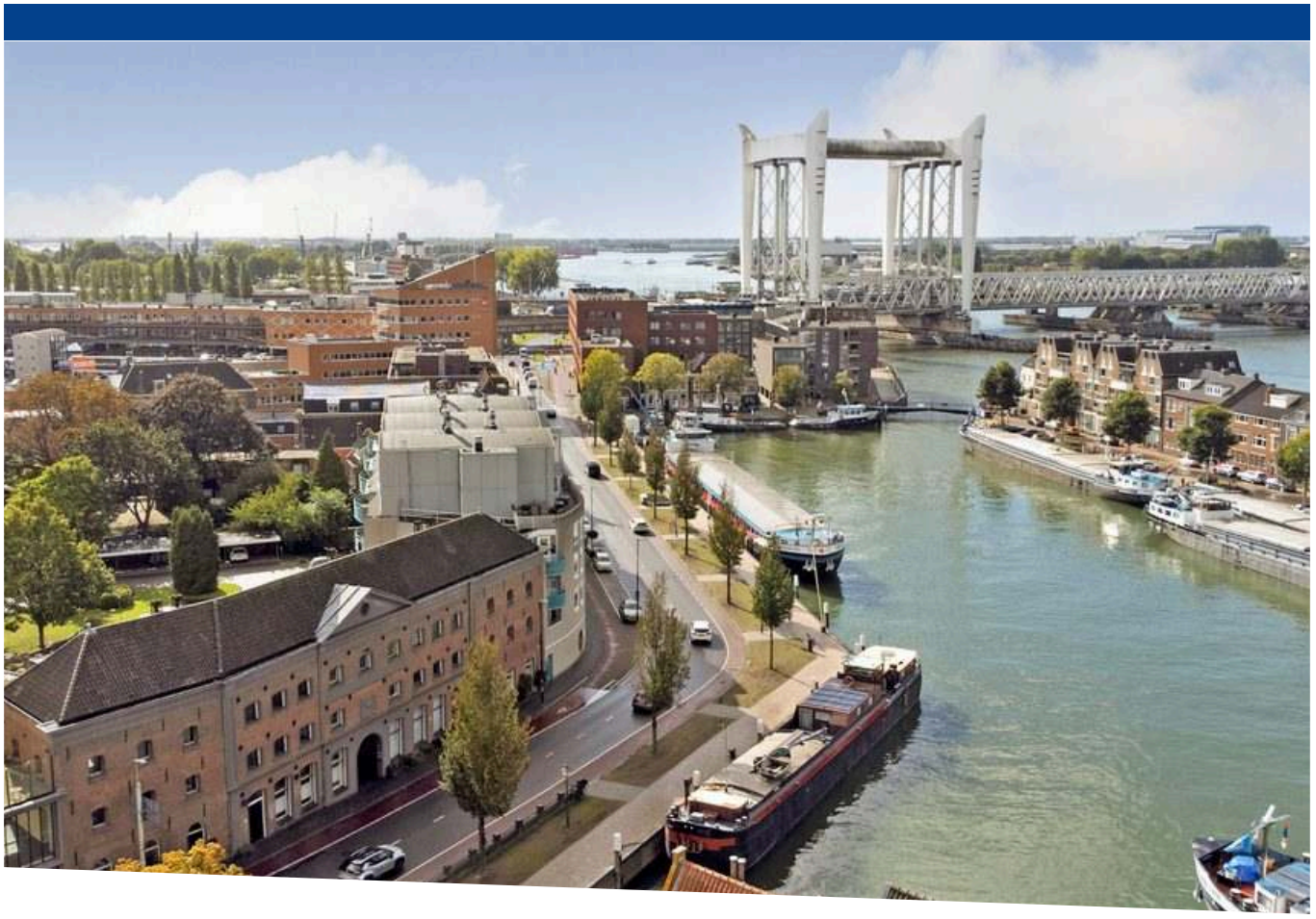




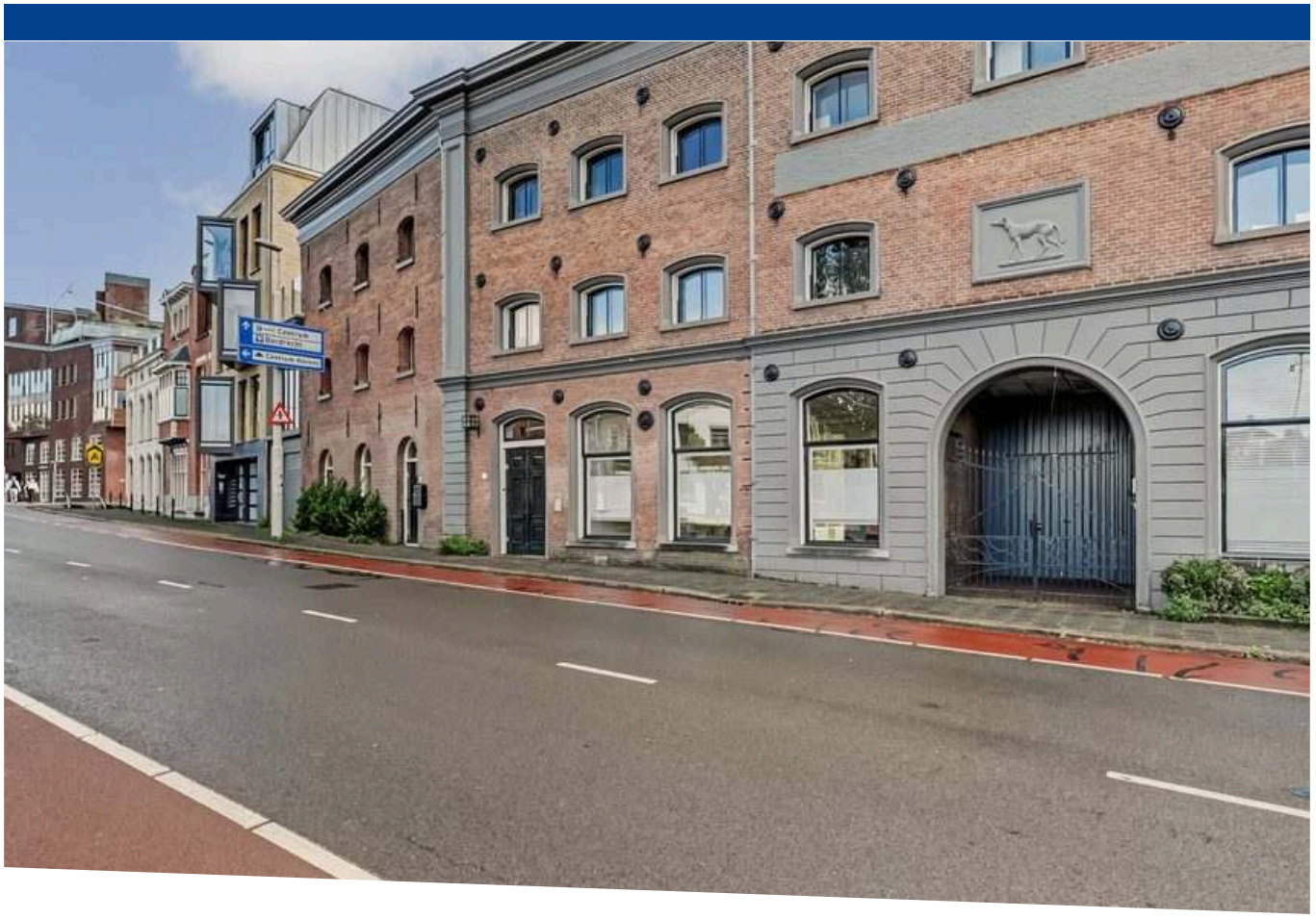



Holley


PANORAMA
54



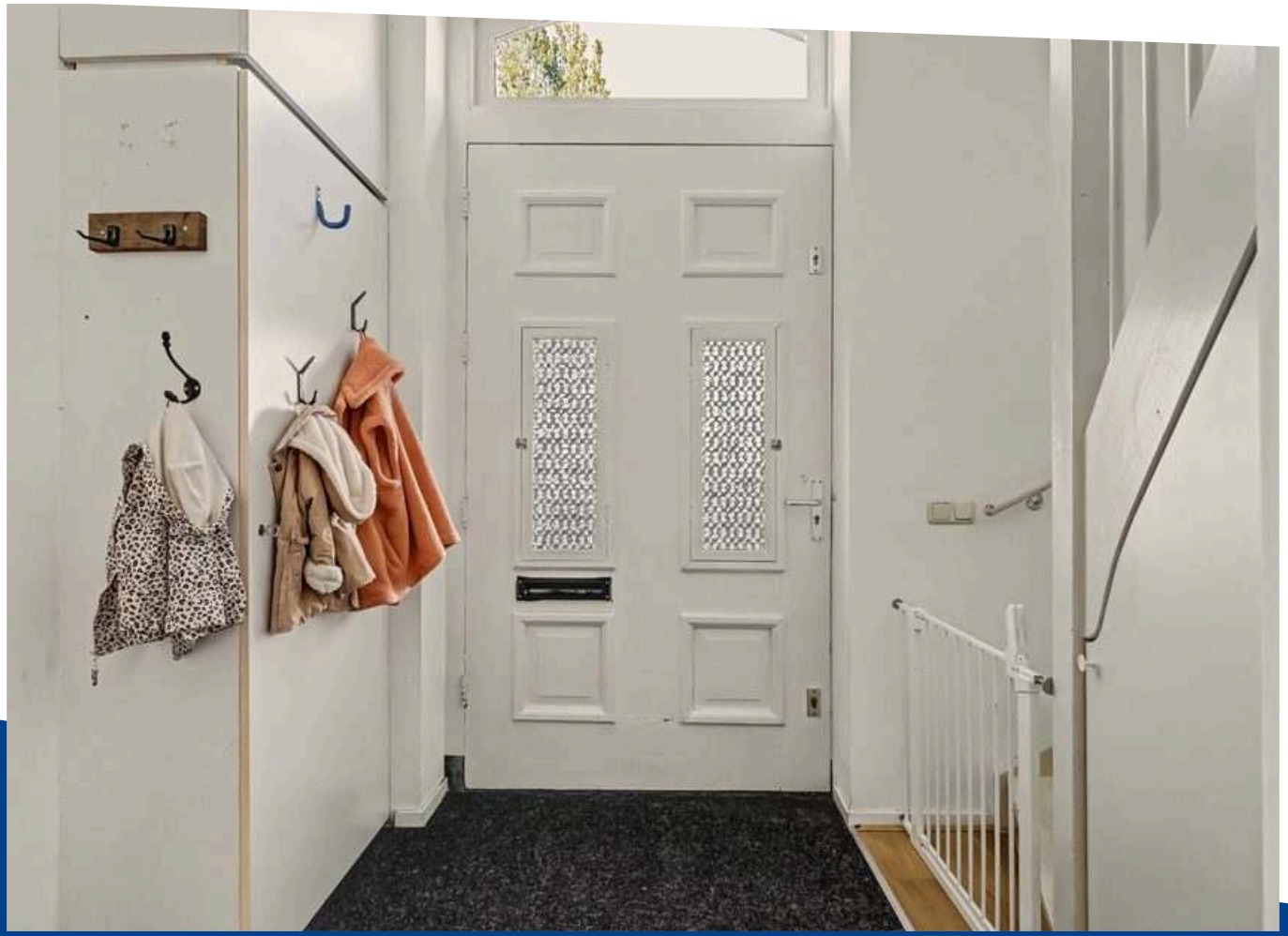






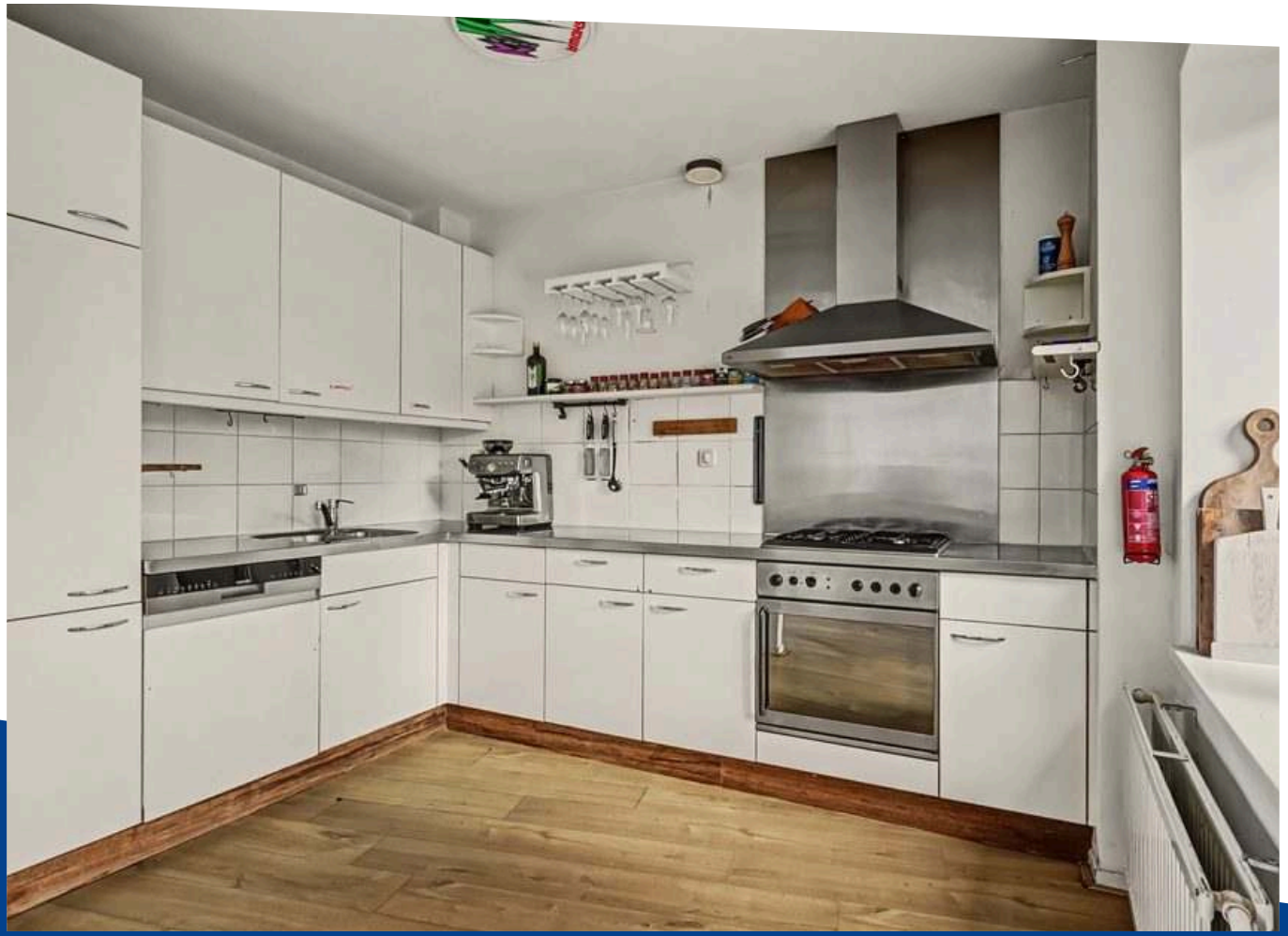


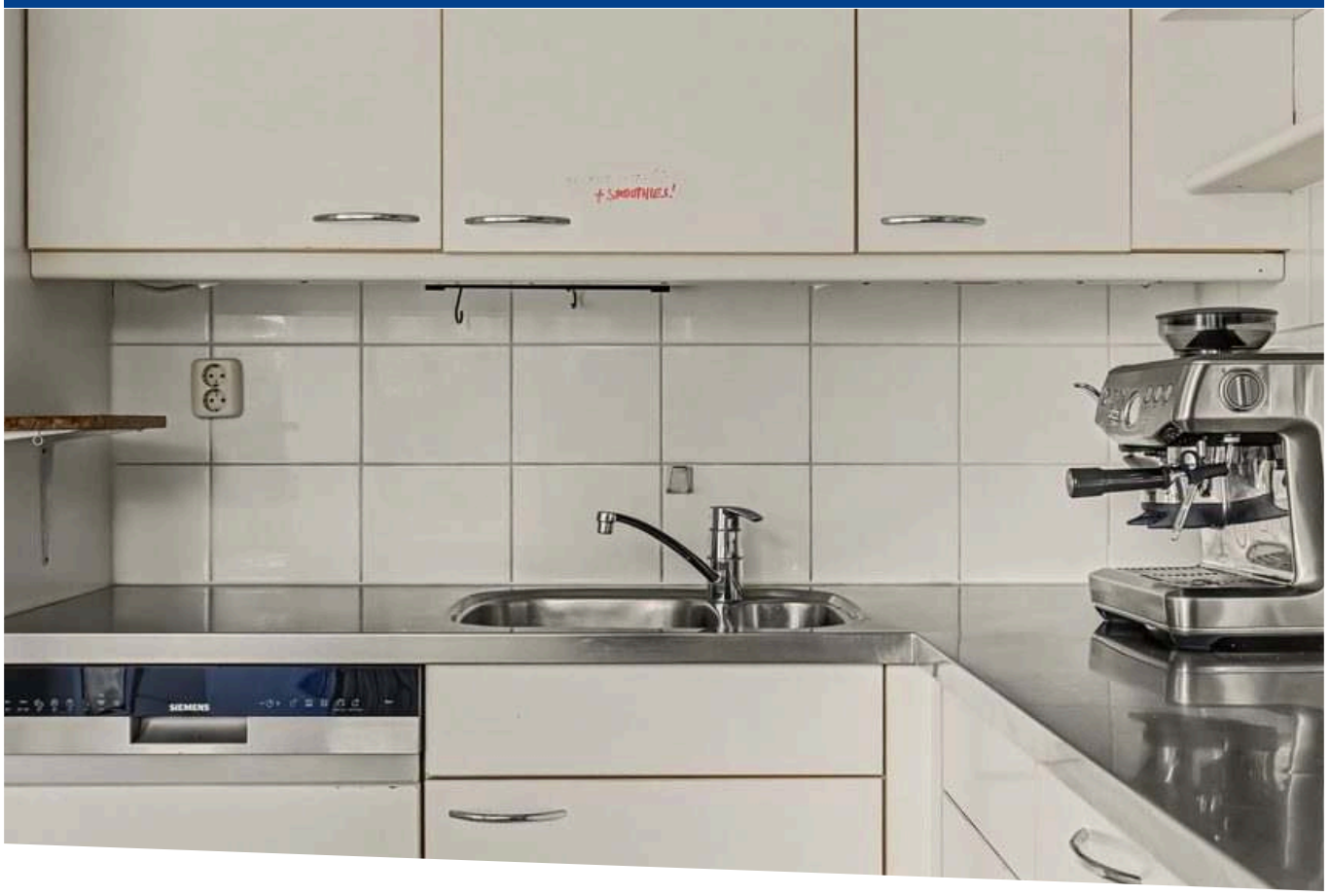





ACHTERHAKKERS

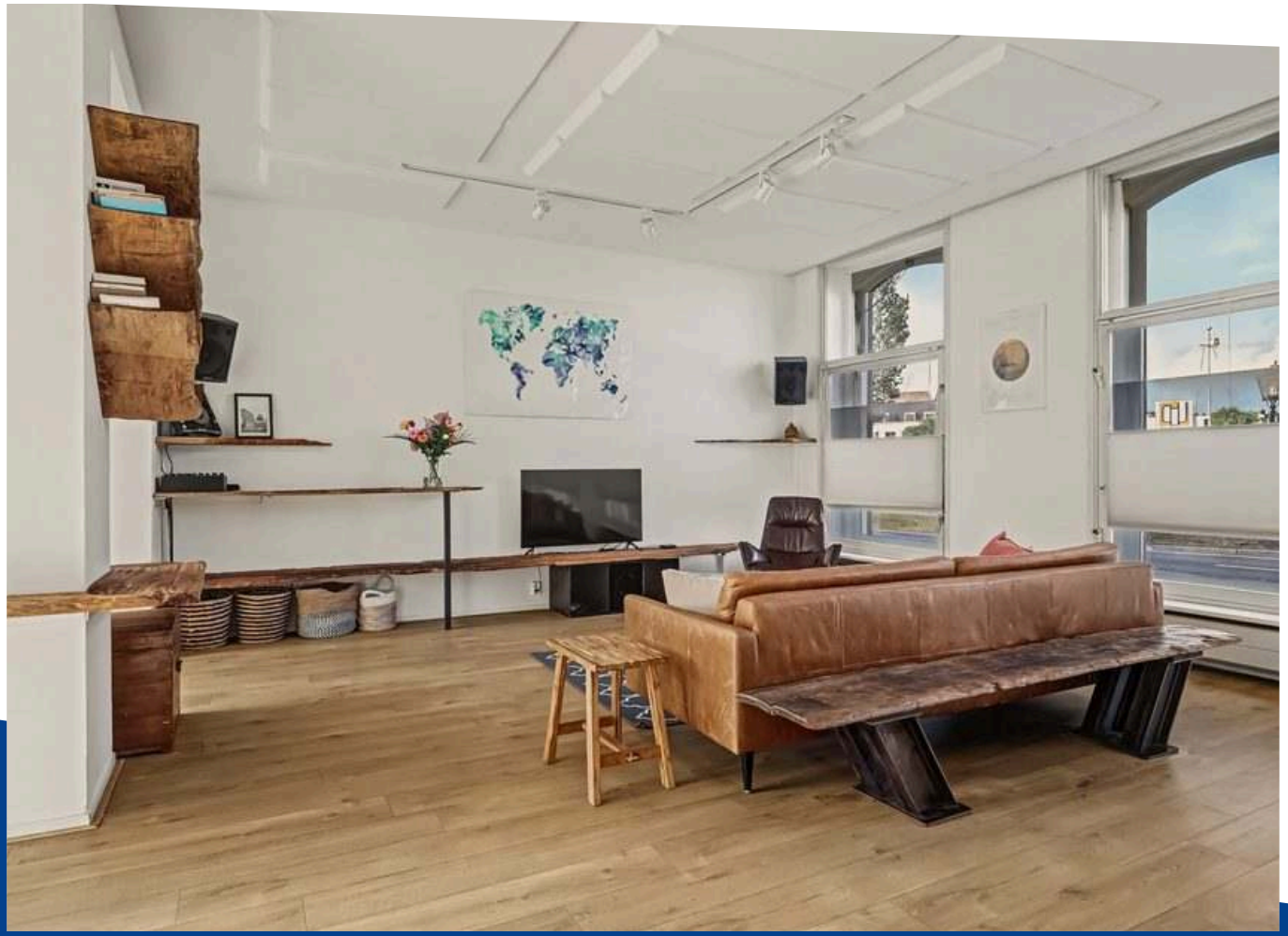


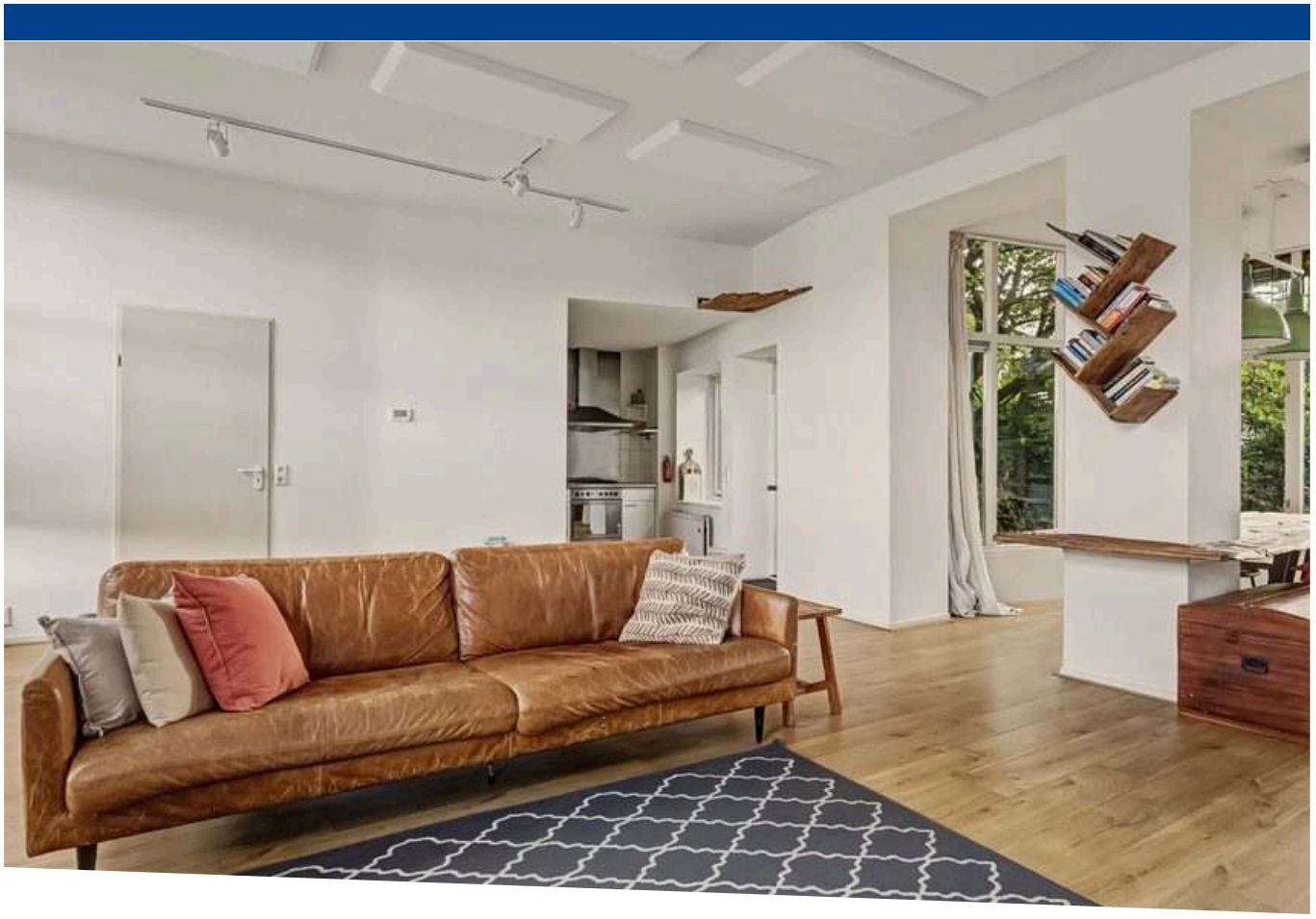


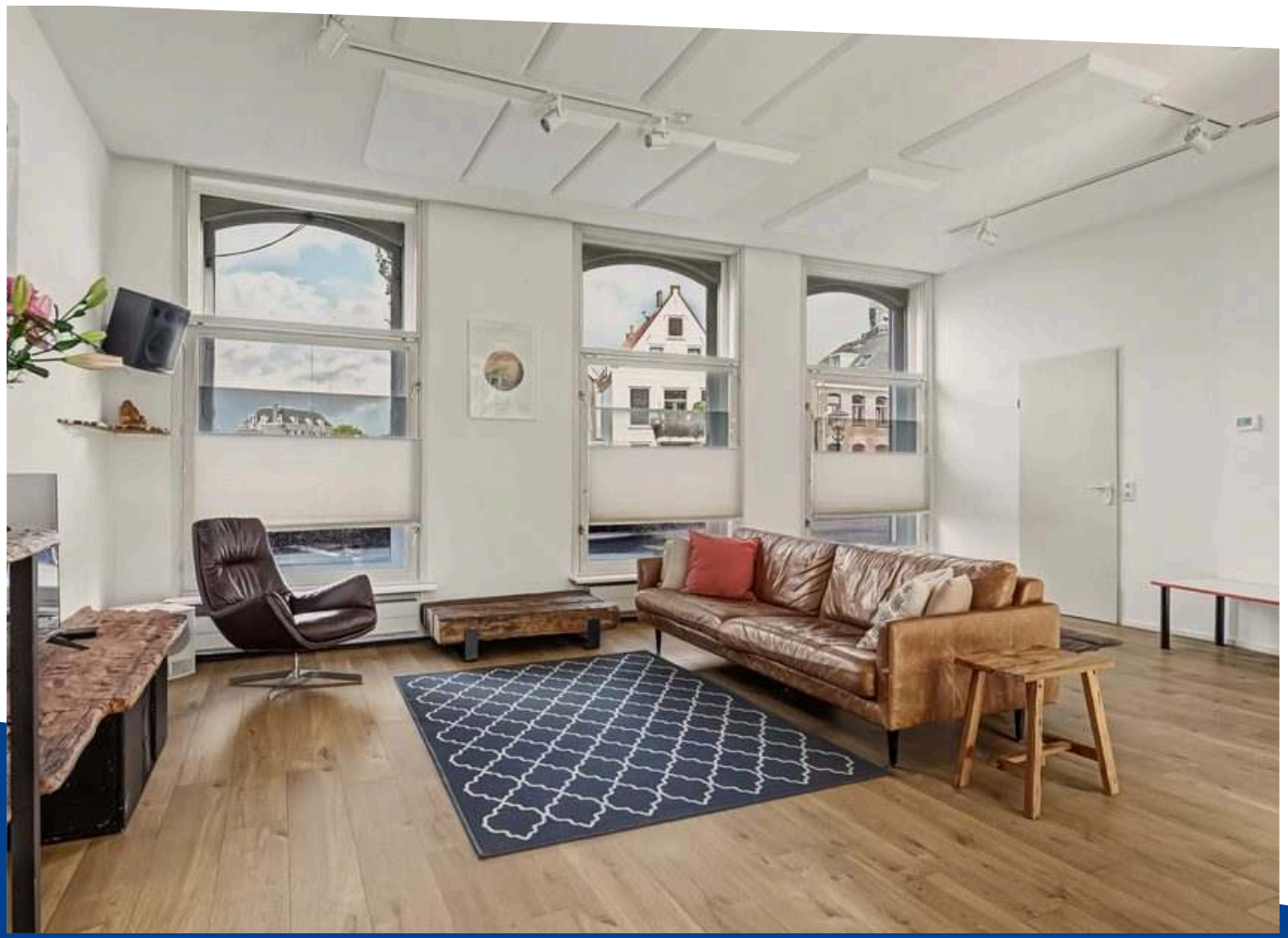

+SMOOTHIES!
SIEMENS









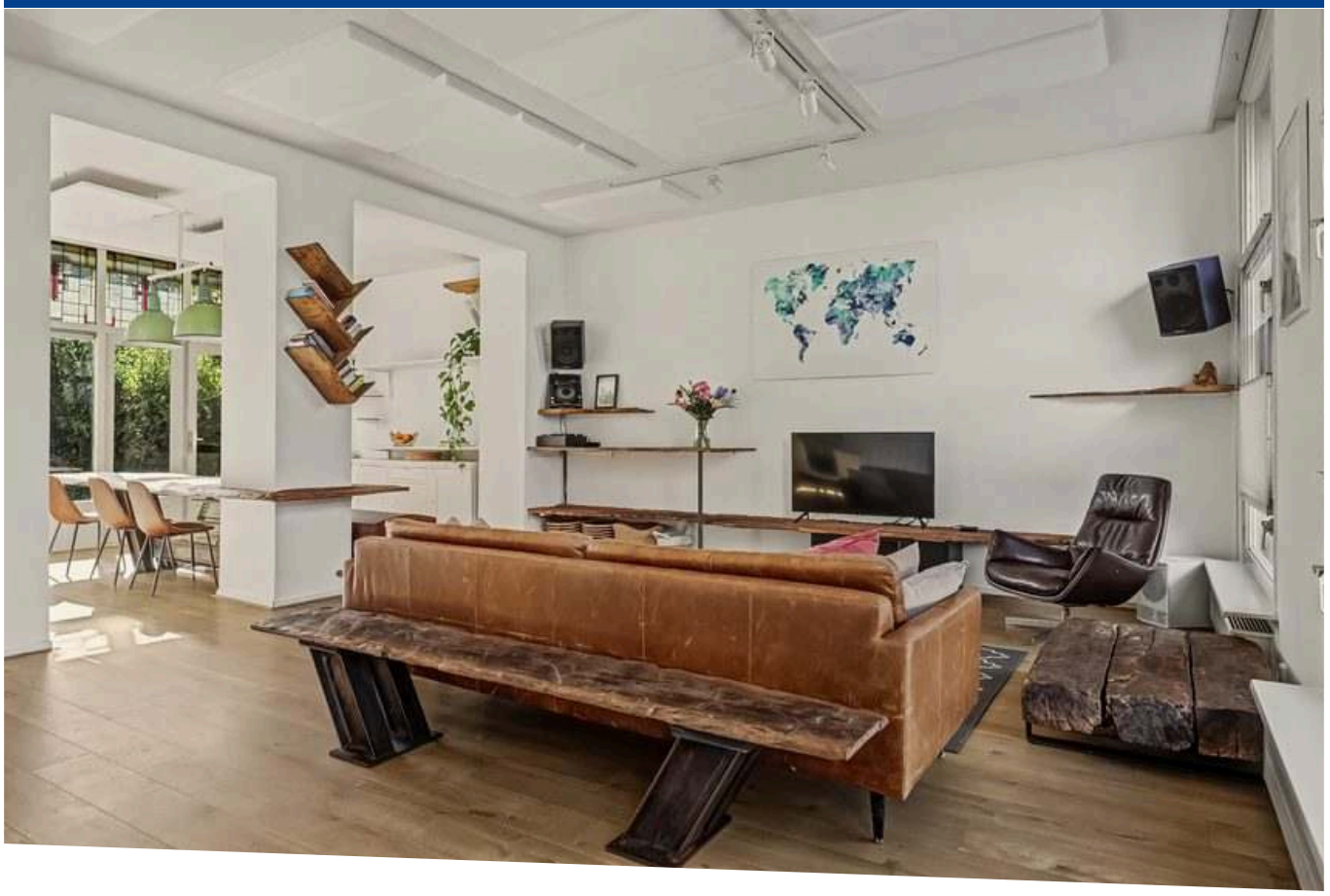


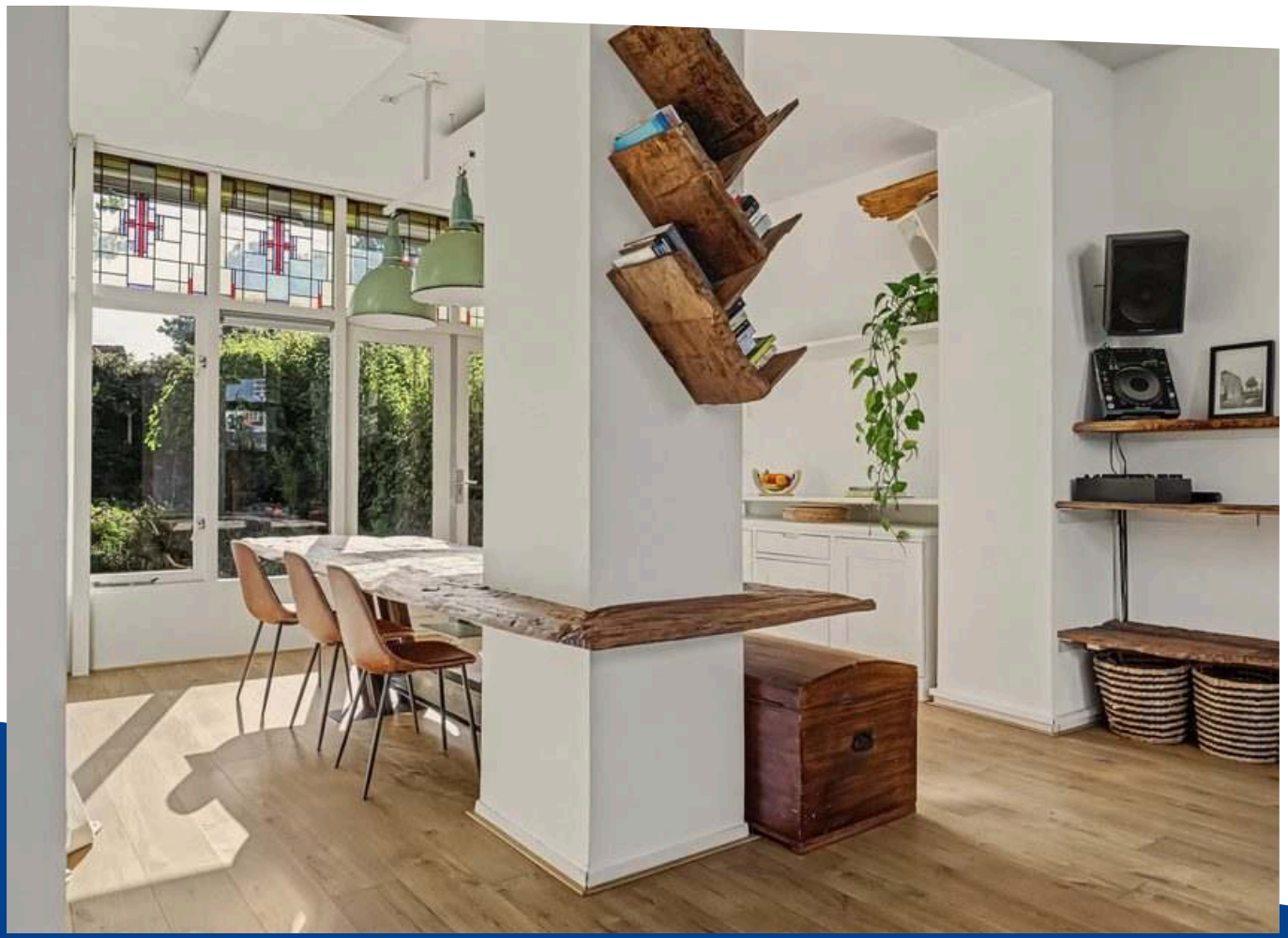




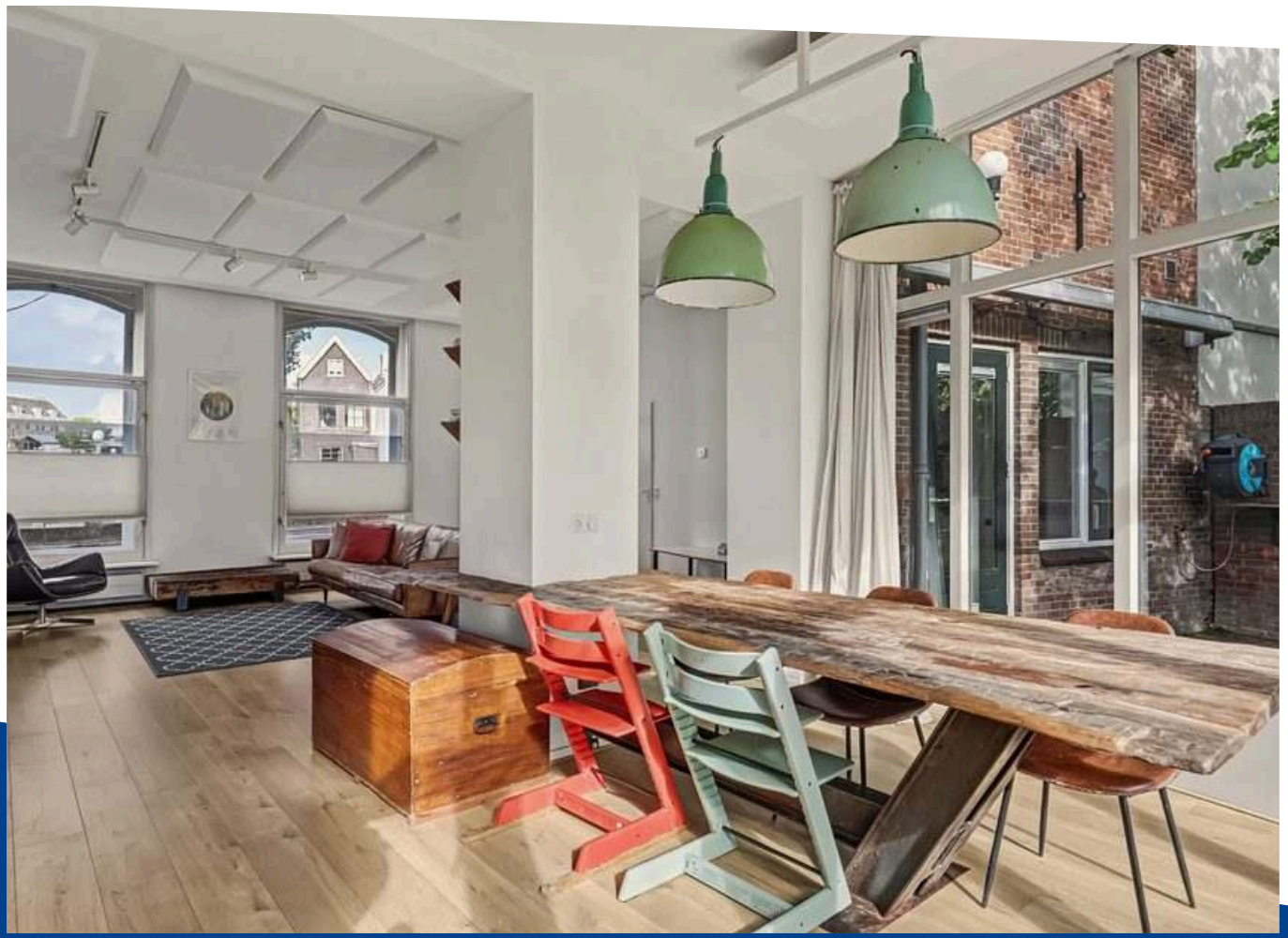


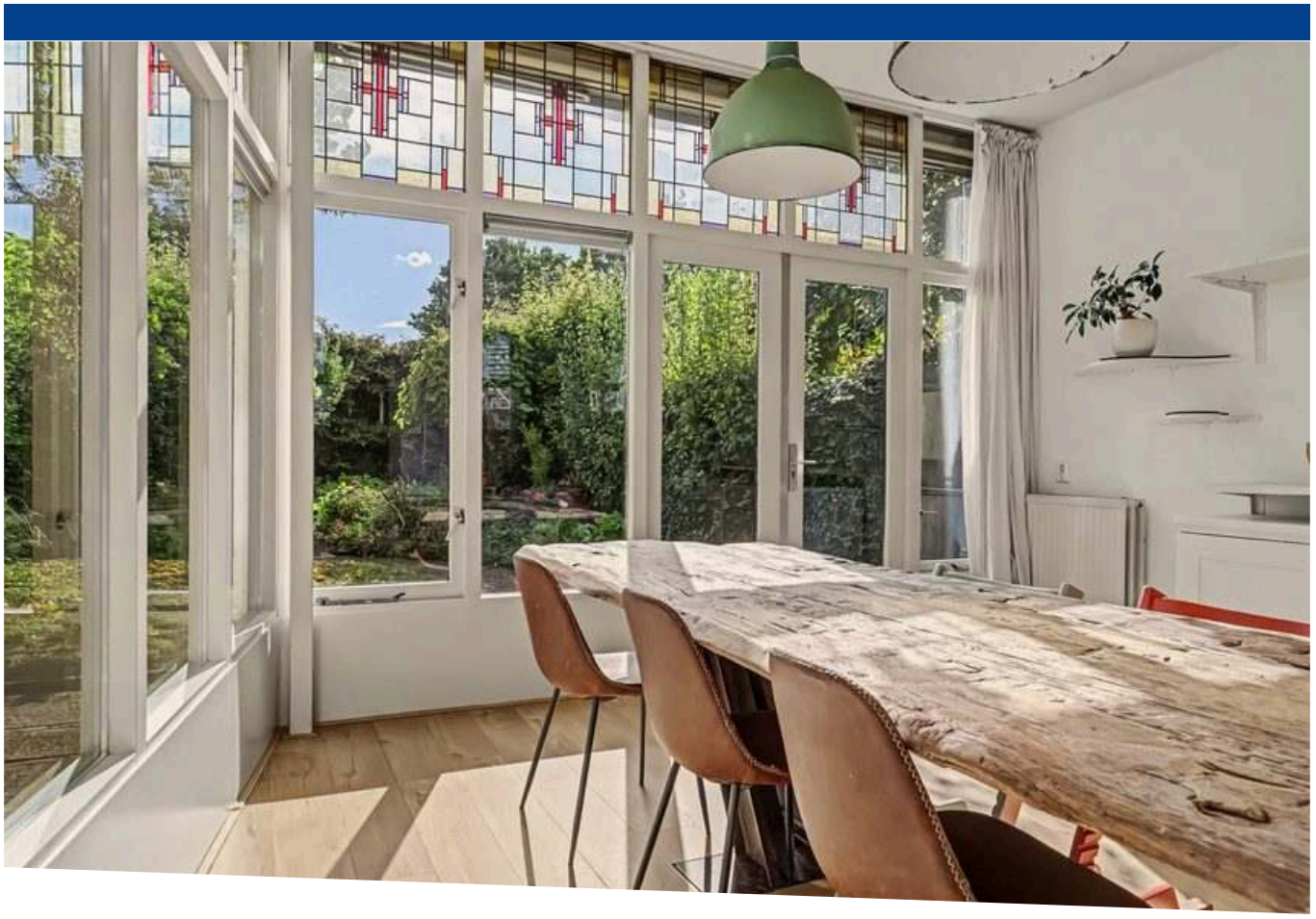








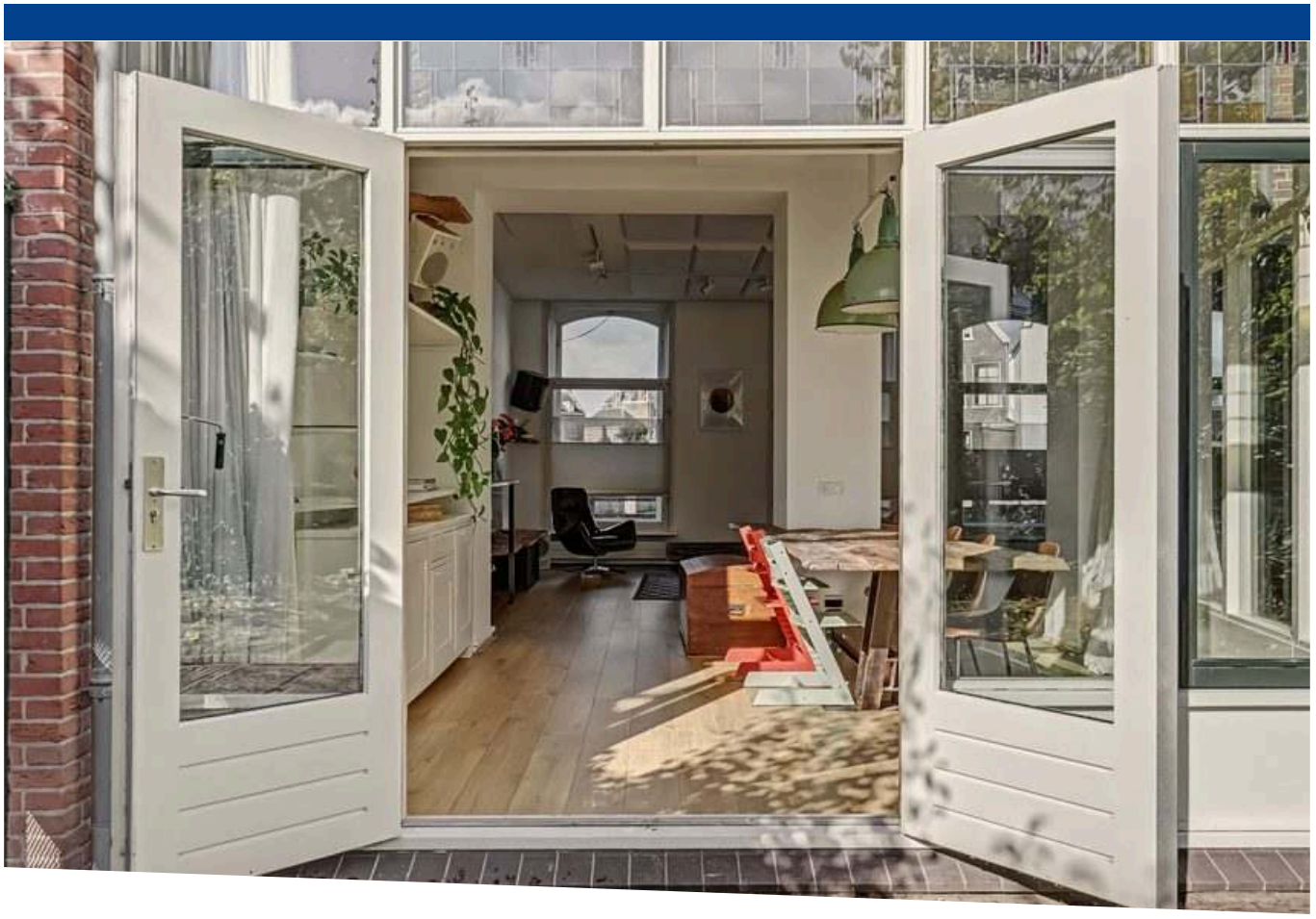












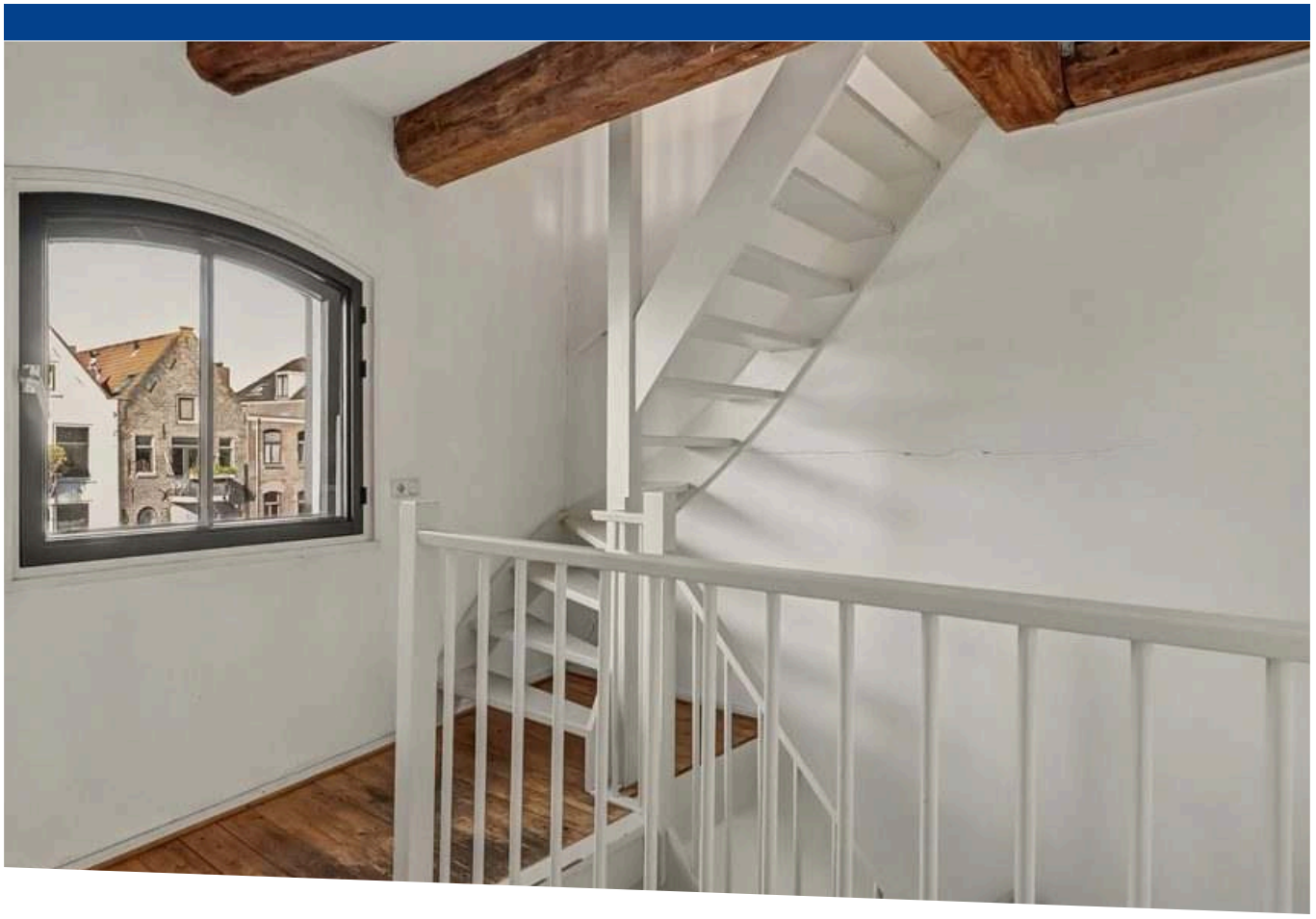


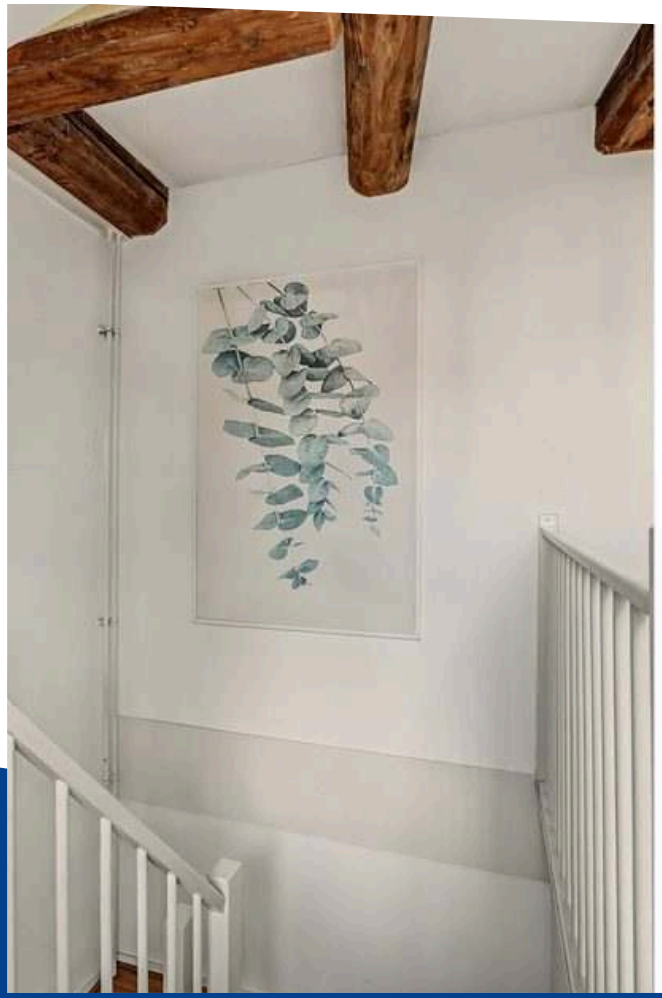




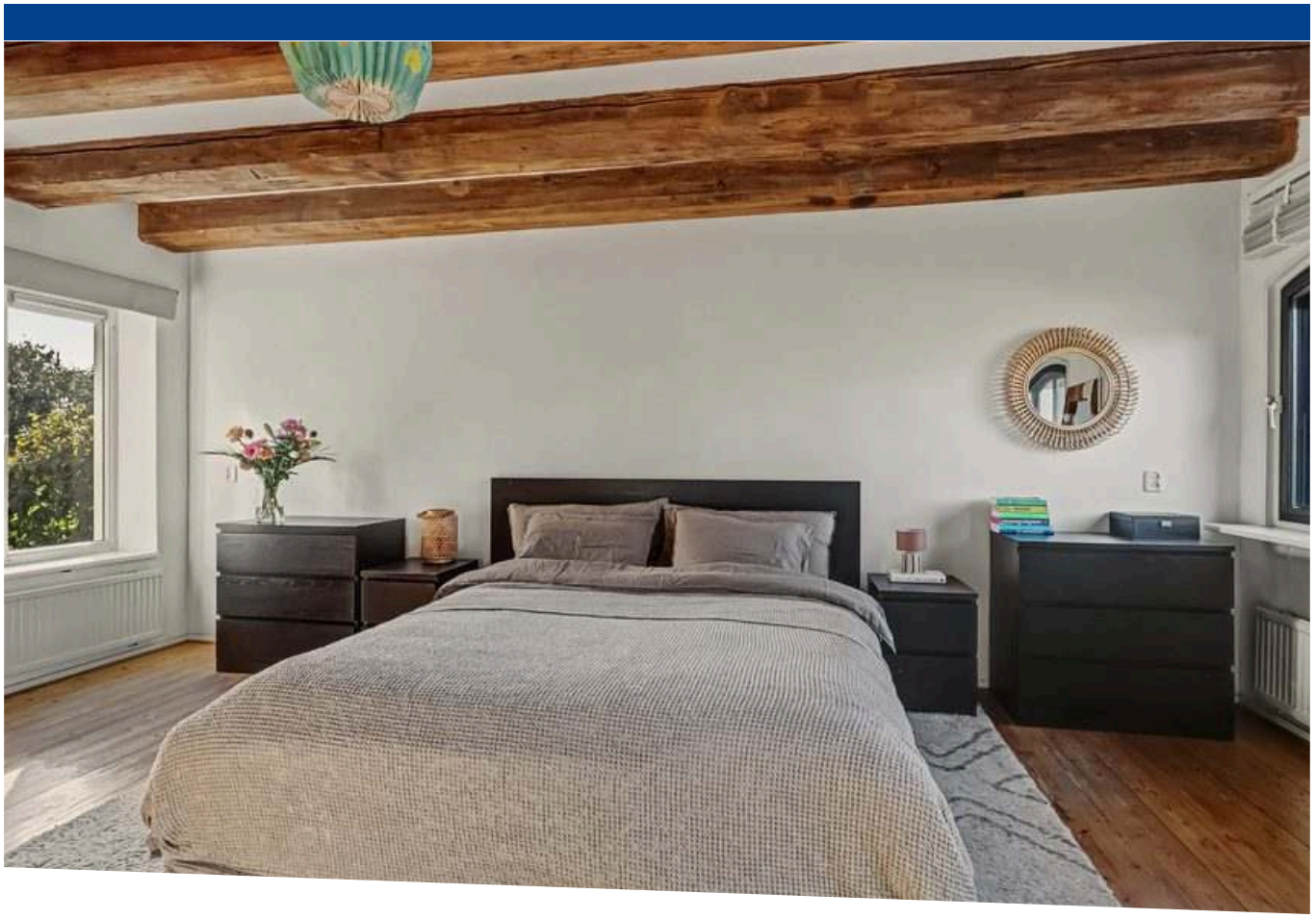




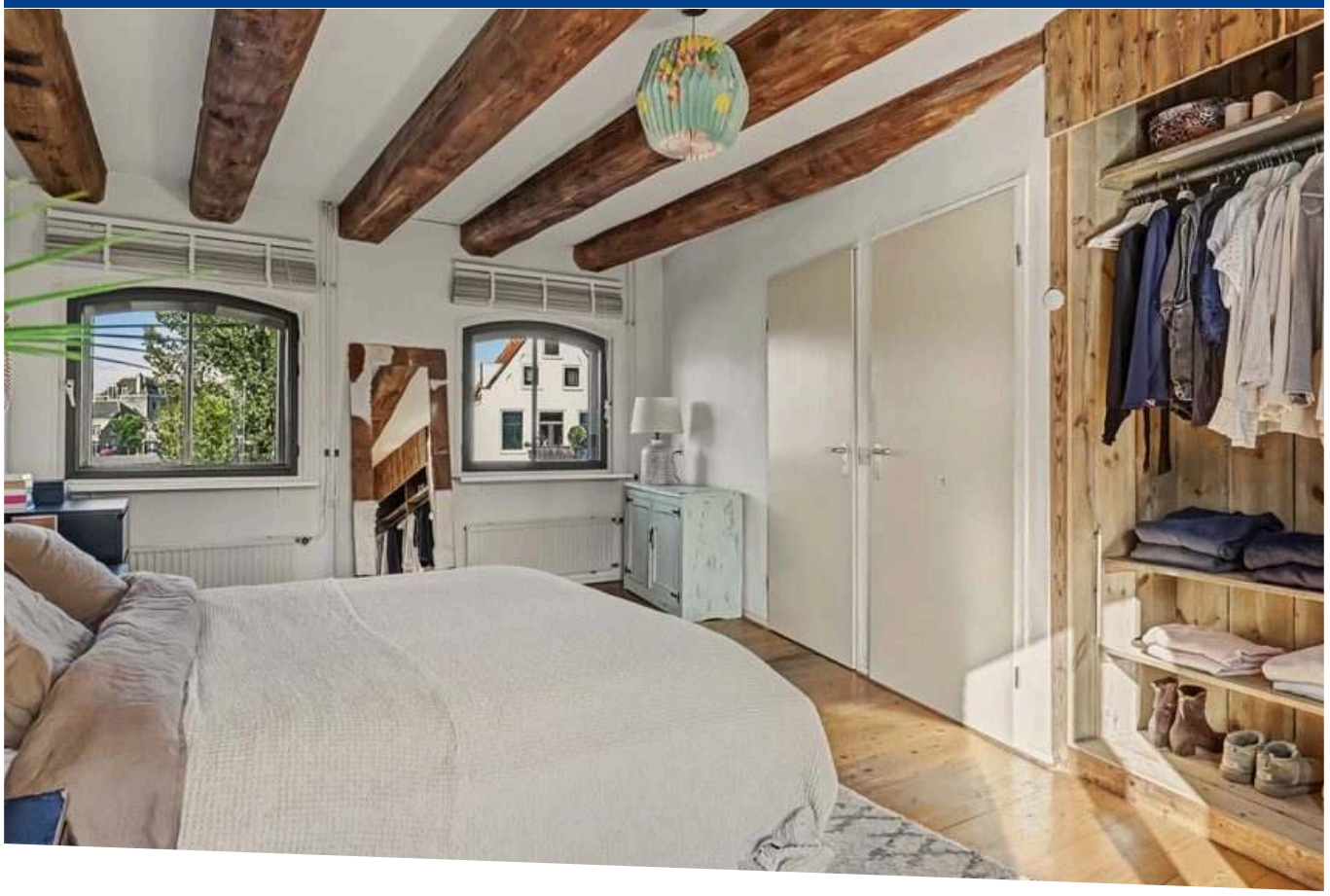




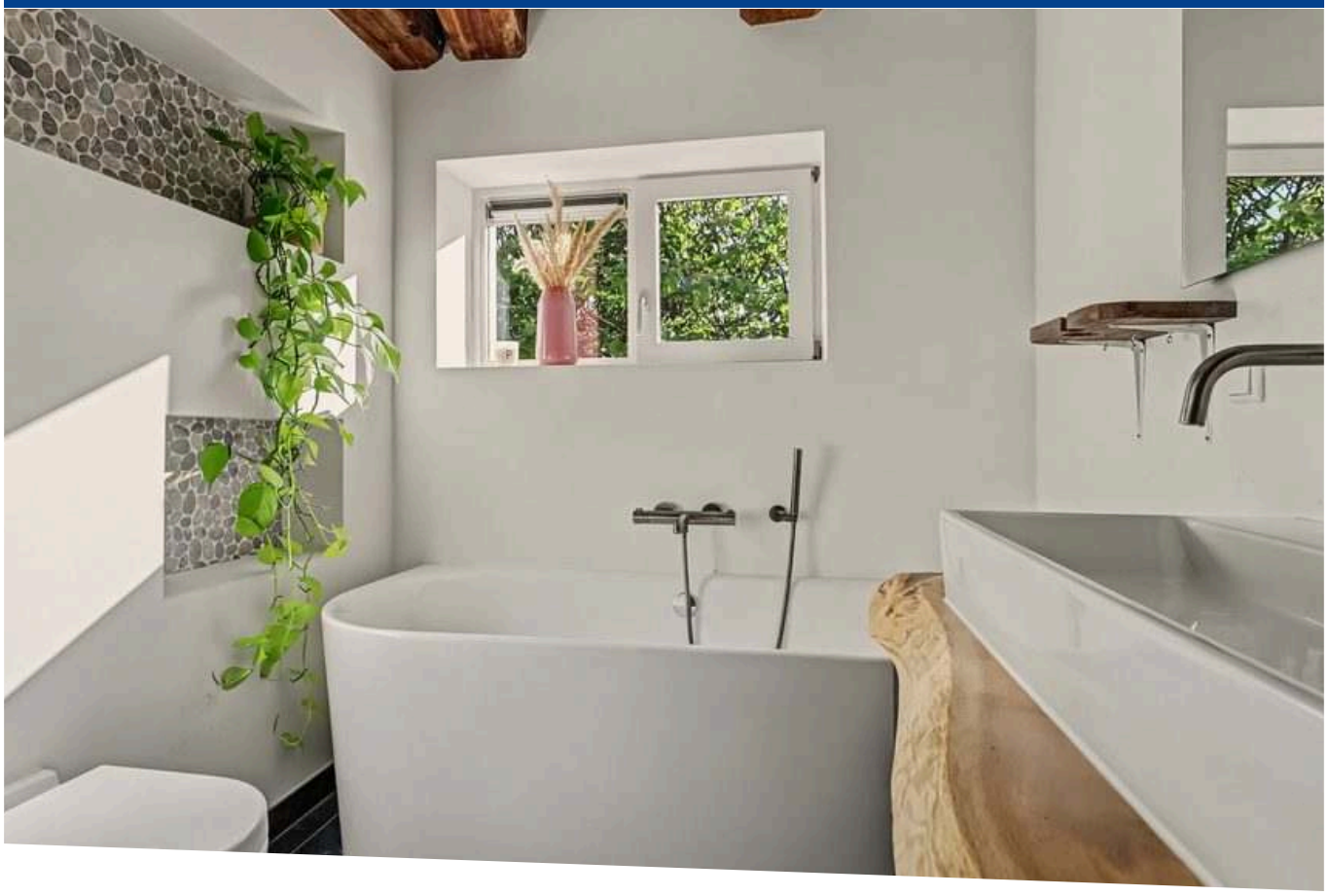


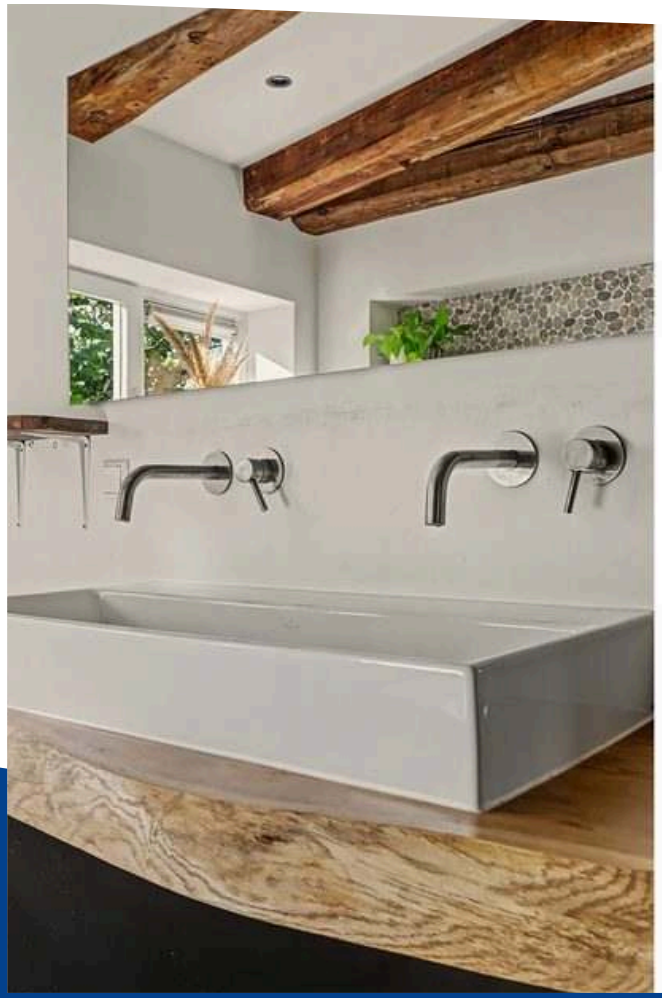




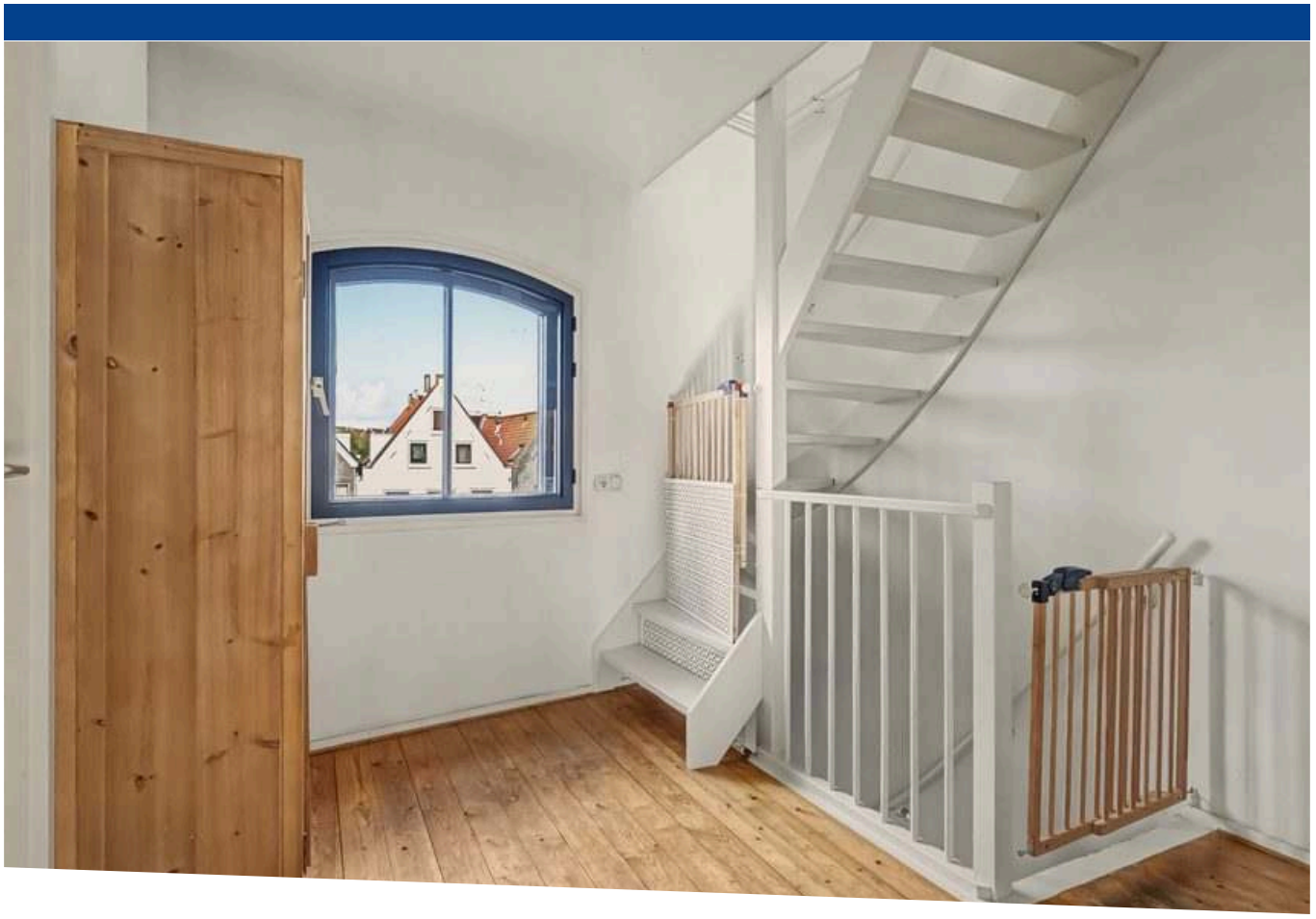


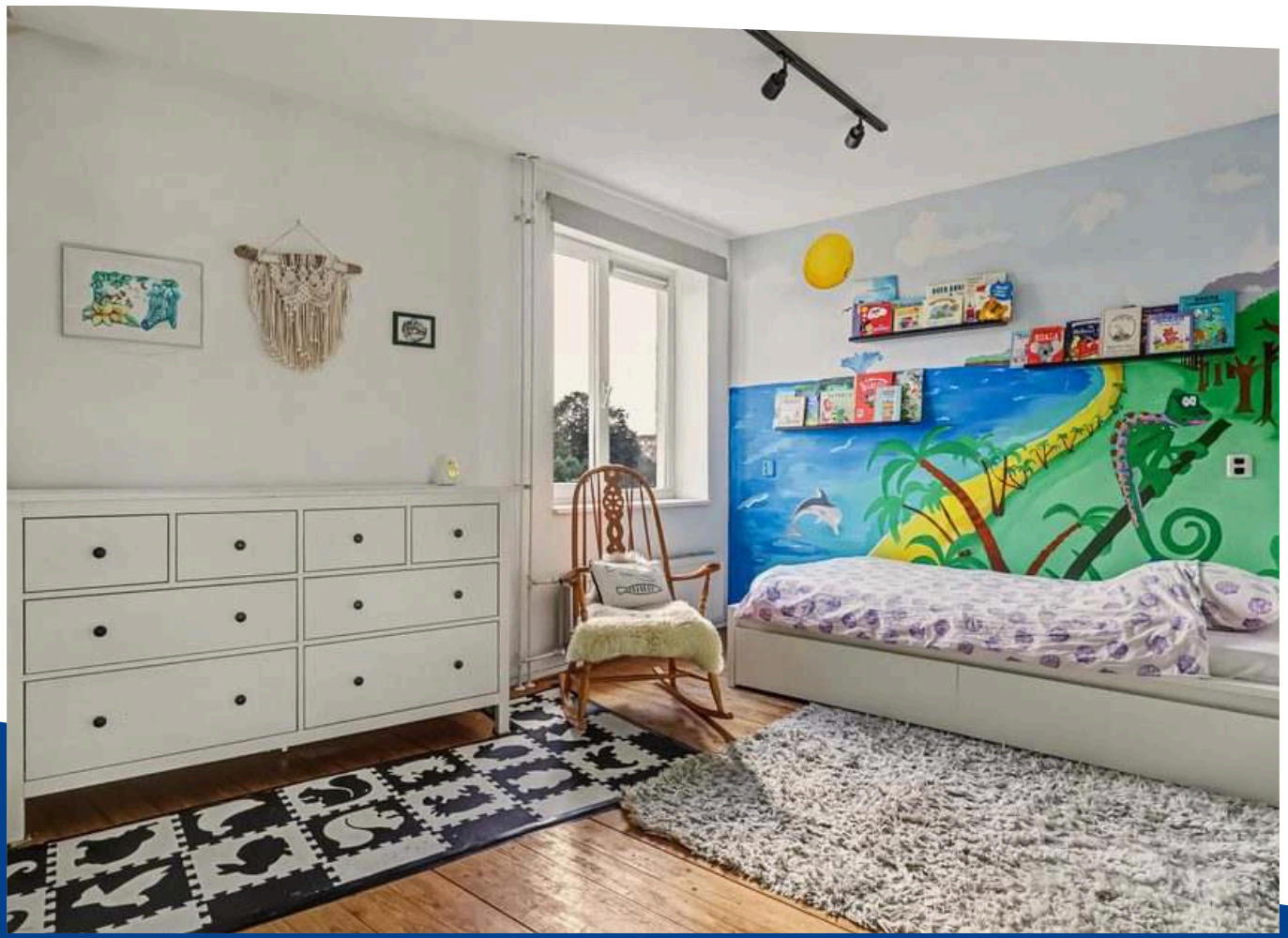


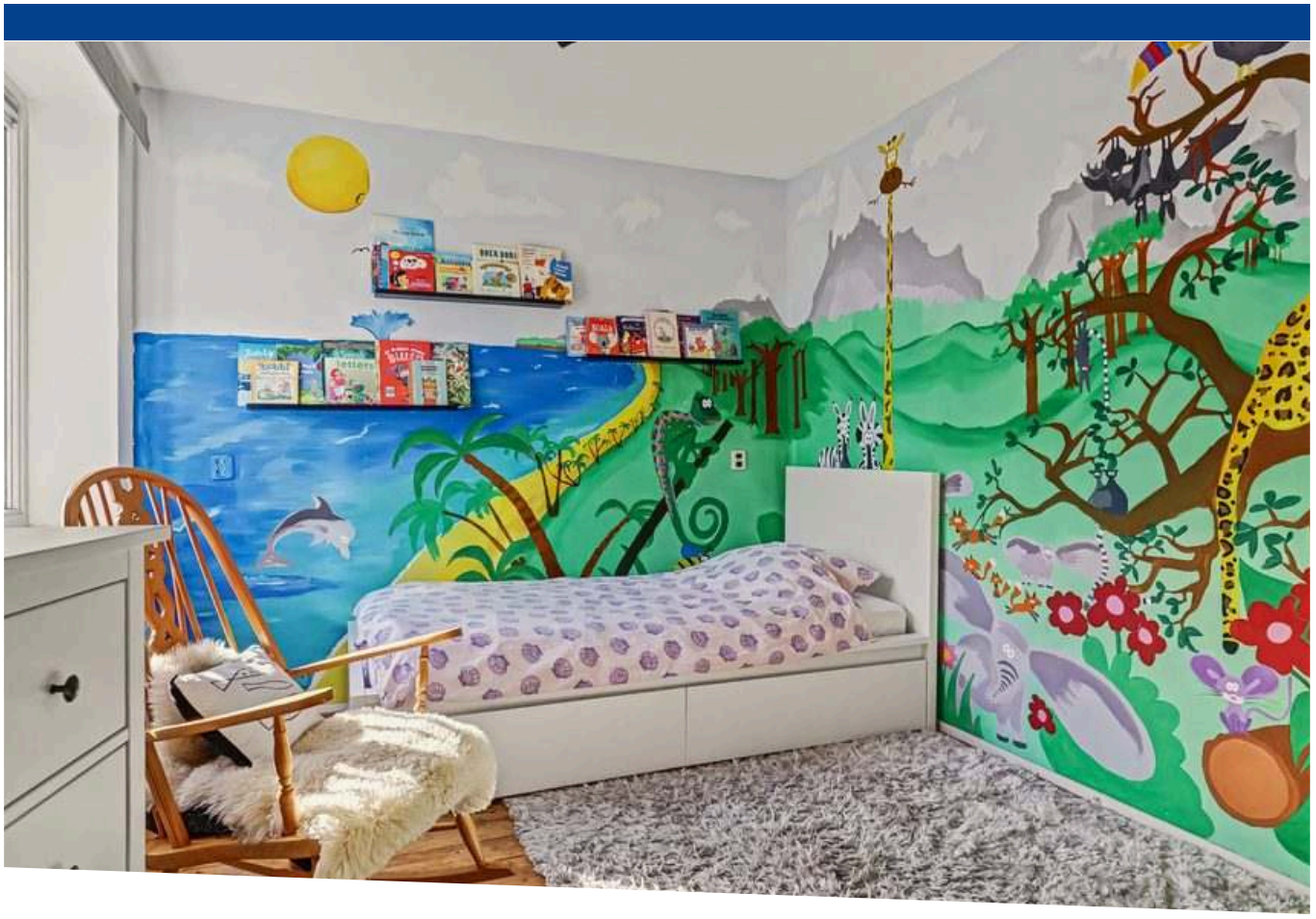










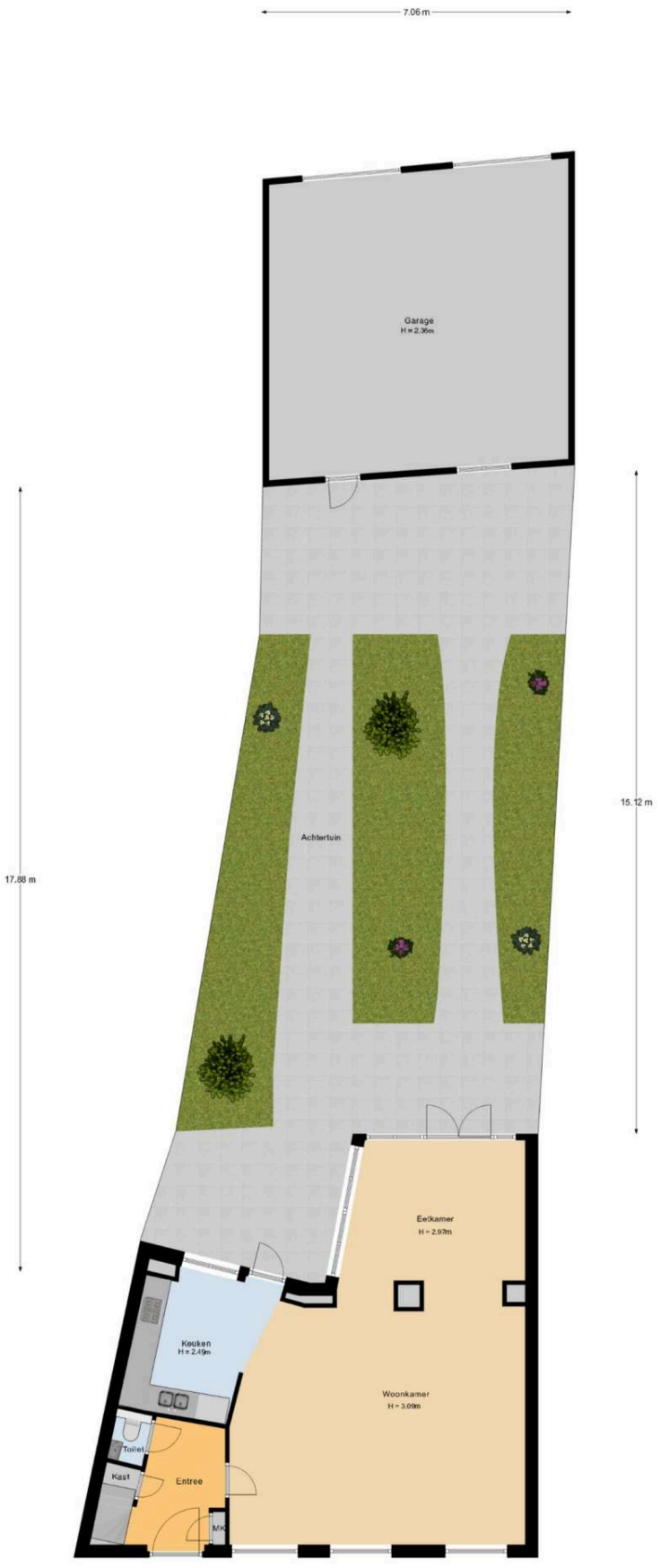



0...12345678910111213141516171819202122232...
ABCDEFGHIJKLMNOPQRSTUVWXYZ

Plattegronden



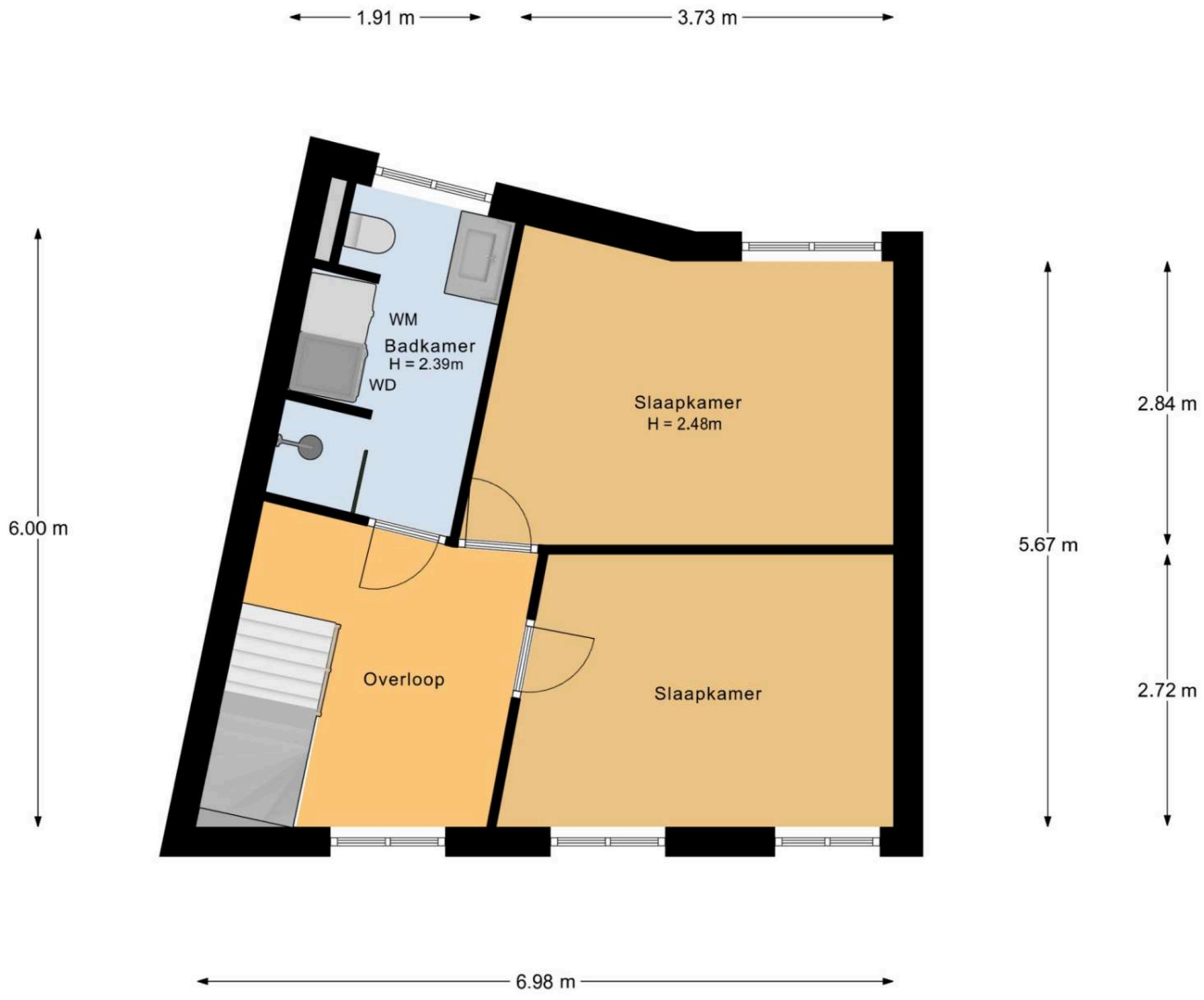
Begane Grond



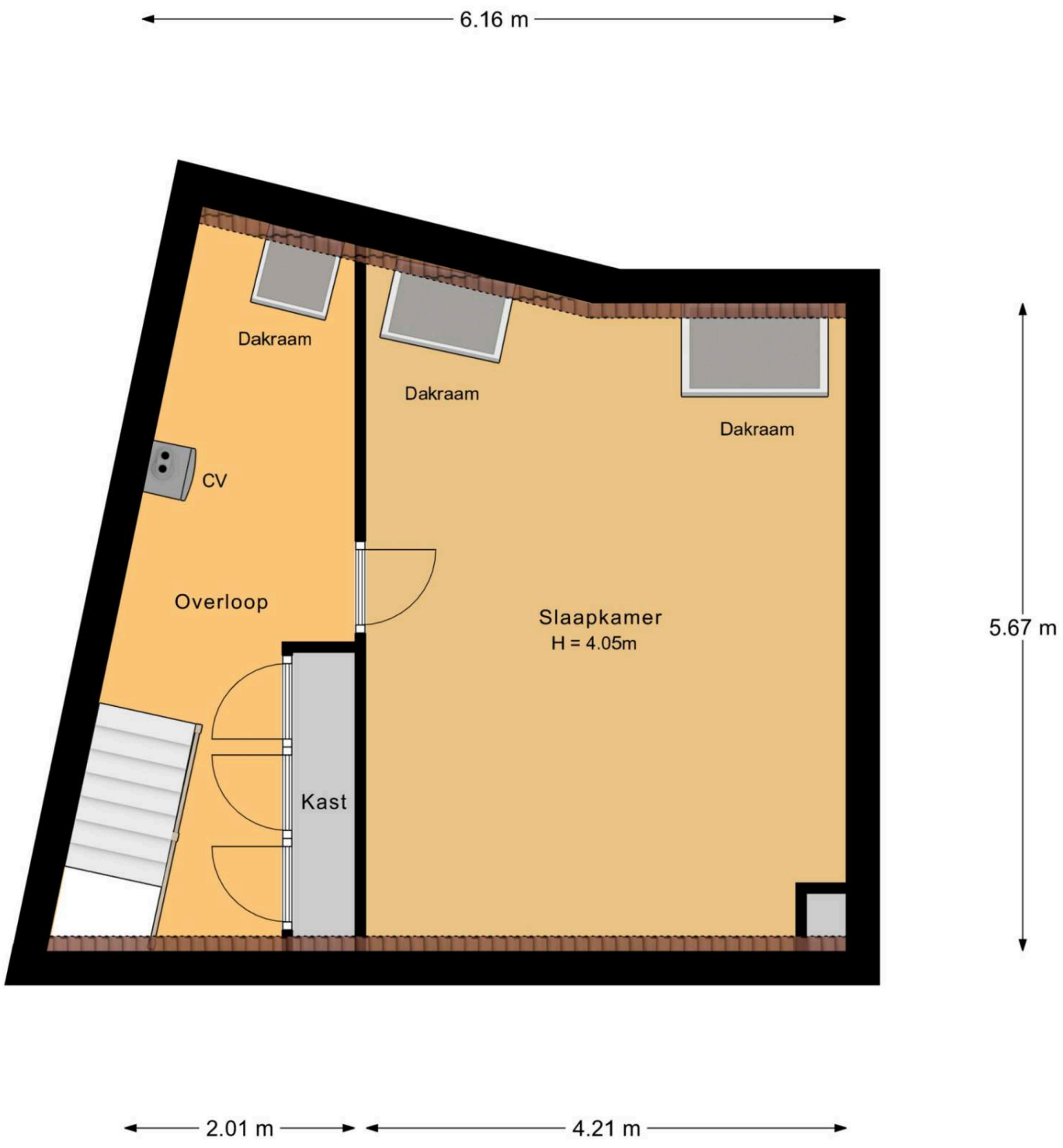
Begane Grond Tuin



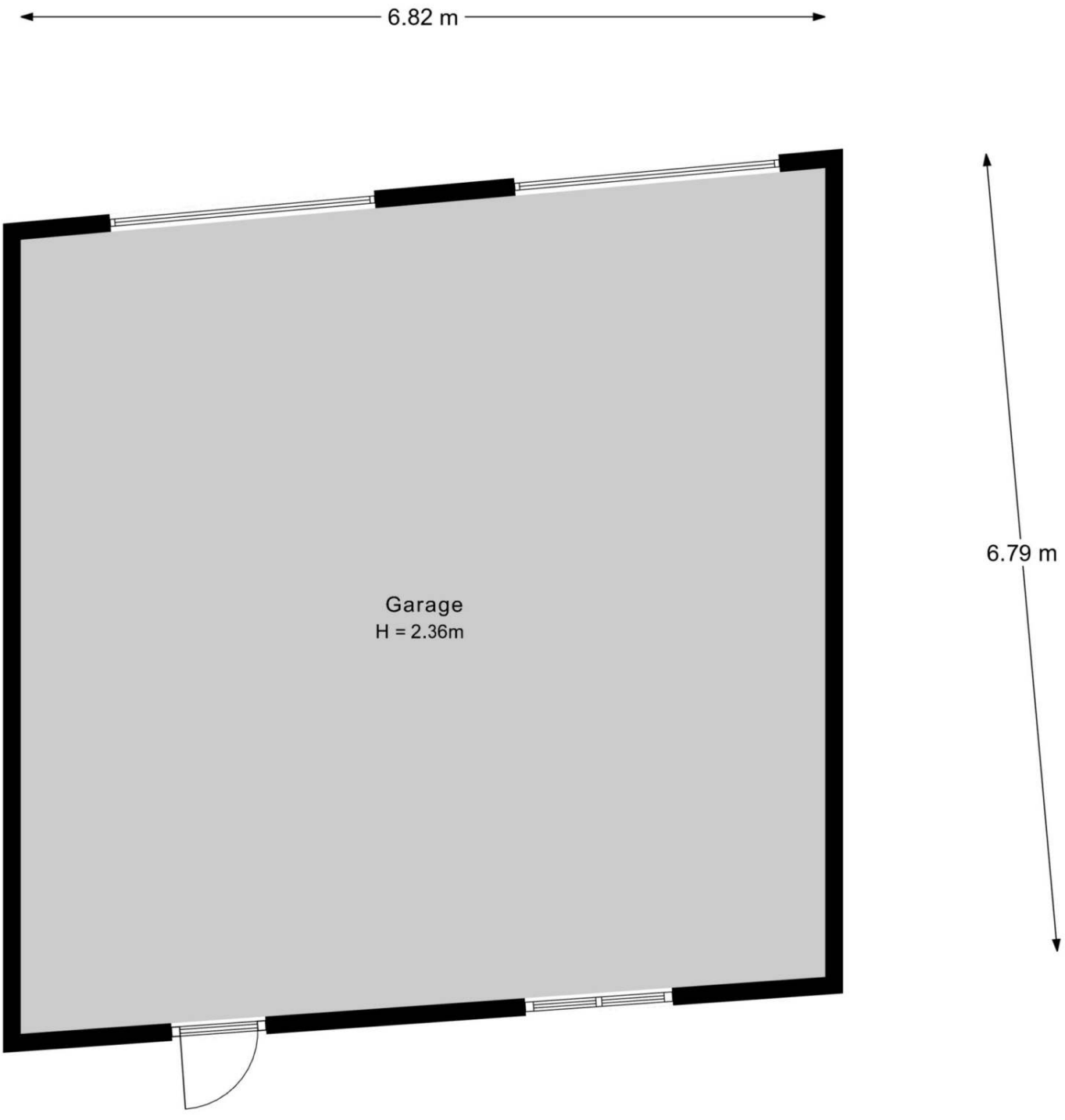
1e Verdieping



2e Verdieping



3e Verdieping



Garage



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