WALTMANN makelaars

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



ZUIDENDIJK 397 | DORDRECHT

Vraagprijs: € 549.000 k.k.

www.zuidendijk397.nl

Zuidendijk 397, Dordrecht

VRIJSTAAND WONEN, VOLOP RUIMTE EN GENIETEN VAN HET BUITENLEVEN!

Vrijstaand wonen, alle ruimte hebben voor je hobby's en tegelijkertijd het gevoel hebben dat je iedere dag een beetje vakantie viert in je eigen tuin? Dan is dit er absoluut één om enthousiast van te worden! Deze charmante woning uit 1914 heeft niet alleen een heerlijke sfeer en verrassend veel leefruimte, maar biedt ook buiten volop mogelijkheden. Dankzij de unieke ligging aan het einde van de straat, de riante tuin op het zuiden en de diverse extra ruimtes voor hobby's, opslag of ontspanning, is dit een plek waar je alle kanten op kunt. Of je nu graag klust, thuiswerkt of simpelweg wilt genieten van het buitenleven, hier vind je gegarandeerd jouw eigen plekje!

Begane Grond:

Via de centrale entree stap je deze sfeervolle woning binnen. De eetkamer en keuken vormen direct een warm welkom. De landelijke keuken is voorzien van diverse gemakken en heeft een gezellige uitstraling. Het kleine houthaardje maakt het geheel natuurlijk helemaal af. Een heerlijke plek om tijdens de koudere dagen gezellig samen te komen!

Via het tussen portaal bereik je de toiletruimte. De woonkamer bestaat uit meerdere gedeeltes en biedt daardoor verrassend veel mogelijkheden. Aan de voorzijde bevindt zich een ruime kamer die momenteel als kantoor wordt gebruikt. Dankzij de aanwezige airconditioning is dit een comfortabele thuiswerkplek, maar een extra slaapkamer behoort uiteraard ook tot de mogelijkheden. Via de fraaie paneeldeuren met glas-in-lood bereik je het woongedeelte. De openslaande deuren naar het balkon zorgen voor een fijne verbinding met buiten. Zelfs op een zomerse dag met een klein buitje zit je hier heerlijk beschut!

Eerste Verdieping:

Ook boven is er verrassend veel ruimte! De huidige eigenaren hebben gekozen voor een bijzonder ruime overloop, maar ook hier kun je eventueel nog een extra slaapkamer realiseren. De aansluitingen voor de wasmachine en droger zijn eveneens op deze verdieping aanwezig.

De moderne badkamer is stijlvol uitgevoerd en beschikt over een heerlijke inloopdouche met regendouche, een fraai wastafelmeubel en een zwevend toilet. De hoofdslaapkamer is met bijna 20 m² bijzonder ruim. Dankzij de open kapconstructie, de prettige lichtinval en de directe toegang tot het dakterras is dit een heerlijke plek om de dag te beginnen.

Buitenleven!

En dan de tuin! Wat een mogelijkheden biedt deze plek. De huidige eigenaren hebben een ruime, geïsoleerde garage met sleutelruimte gerealiseerd. Ideaal voor de hobbyist, autoliefhebber of motorrijder! In de garage kan een motorfiets of kleine(!) auto geplaatst worden. Daarnaast zijn er nog twee bergingen aanwezig, zodat ook aan opslagruimte absoluut geen gebrek is.

Achter de woning bevindt zich bovendien een bijzonder stukje buitenleven. Hier zijn een hottub, sauna en een royale overkapping gerealiseerd. Een heerlijke plek om na een lange dag helemaal tot rust te komen. Dit gedeelte is geen eigendom, maar wordt al jarenlang met toestemming van het waterschap en ProRail gebruikt. Met uitzicht over de watergang, wilgen en het omliggende groen waan je je hier bijna op vakantie!

De wijk Crabbehof

De woning ligt in Crabbehof, een groene en ruim opgezette woonwijk in Dordrecht. Je vindt hier diverse voorzieningen, waaronder winkels, scholen en openbaar vervoer. Ook het centrum van Dordrecht is goed bereikbaar. Een praktische woonomgeving met volop voorzieningen binnen handbereik!

Bijzonderheden:

* Zeer goed onderhouden woning aan het einde van een doodlopende straat.
* Zeer veel hobby en/of klusruimte.
* Vrijheid te over om te kunnen genieten van het buitenleven.

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	€ 549.000 k.k.
Status	Beschikbaar
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, vrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1914
Soort dak	Zadeldak bedekt met pannen

Oppervlakte en Inhoud

Woonoppervlakte	105 m^2
Gebouwgebonden buitenruimte	18 m²
Externe Bergruimte	77 m²
Perceeloppervlakte	355 m^2
Inhoud	378 m^3

Indeling

Aantal kamers	4 (1 slaapkamer)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	1 douche, 1 toilet en 1 wastafel
Aantal woonlagen	2 woonlagen
Voorzieningen	Buitenzonwering, natuurlijke ventilatie en Kabel TV

Energie

Definitief energielabel	E
Isolatie	Driedubbel glas, dubbel glas, sites.HR2-glas en vloerisolatie
Verwarming	Cv-ketel
Warm water	Cv-ketel
Type ketel	Combiketel Remeha gas gestookt uit 2017, eigendom

Kadastrale gegevens

Dordrecht M 3280	
Oppervlakte	355 m^2
Omvang	Geheel perceel
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Buitenruimte

Ligging	Aan rustige weg, landelijk gelegen, open ligging en vrij uitzicht
Tuin	Tuin rondom
Balkon/dakterras	Balkon aanwezig

Bergruimte

Schuur/berging	Vrijstaande houten berging (4)

Parkeergelegenheid

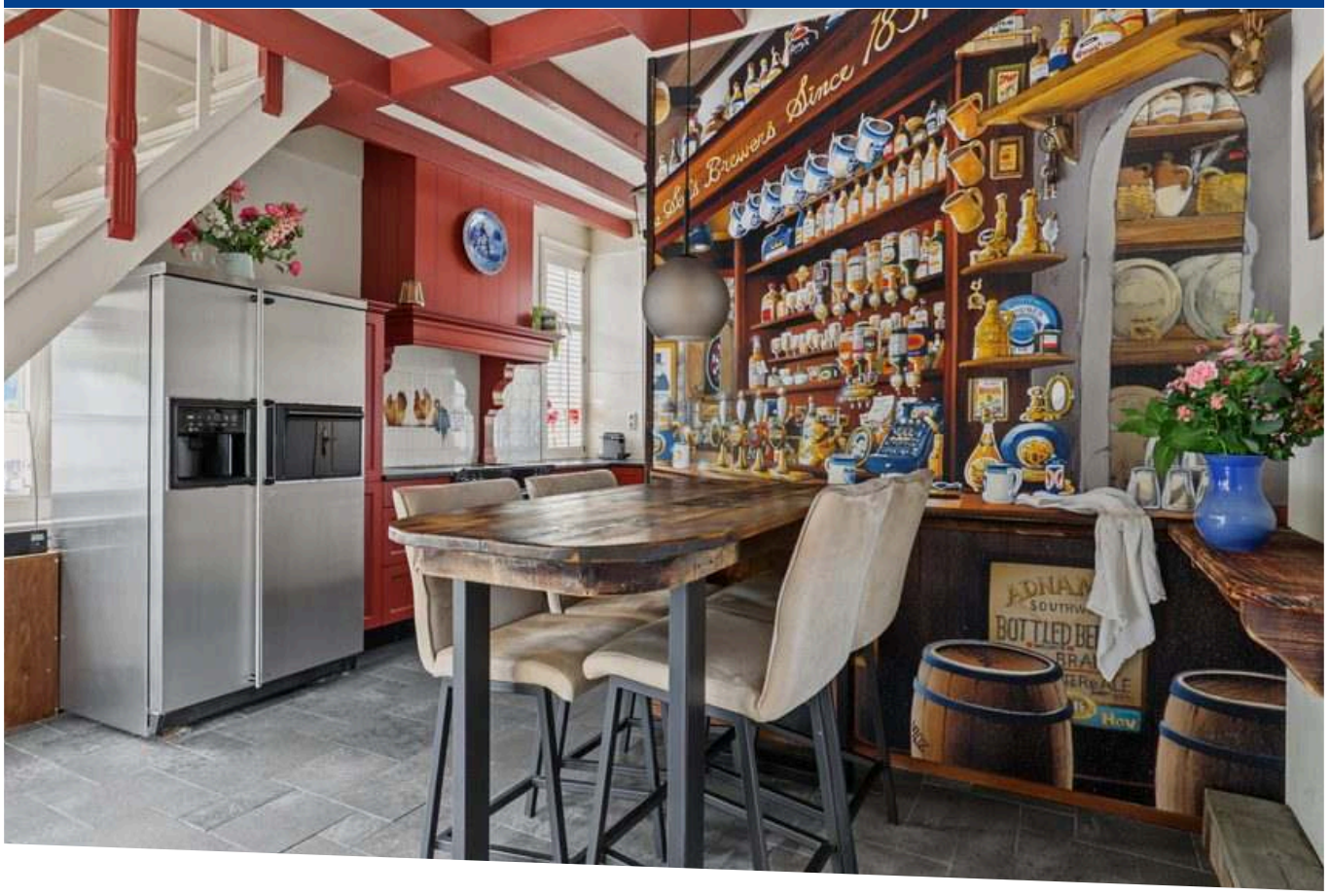
Soort parkeergelegenheid	Op eigen terrein en openbaar parkeren

Garage

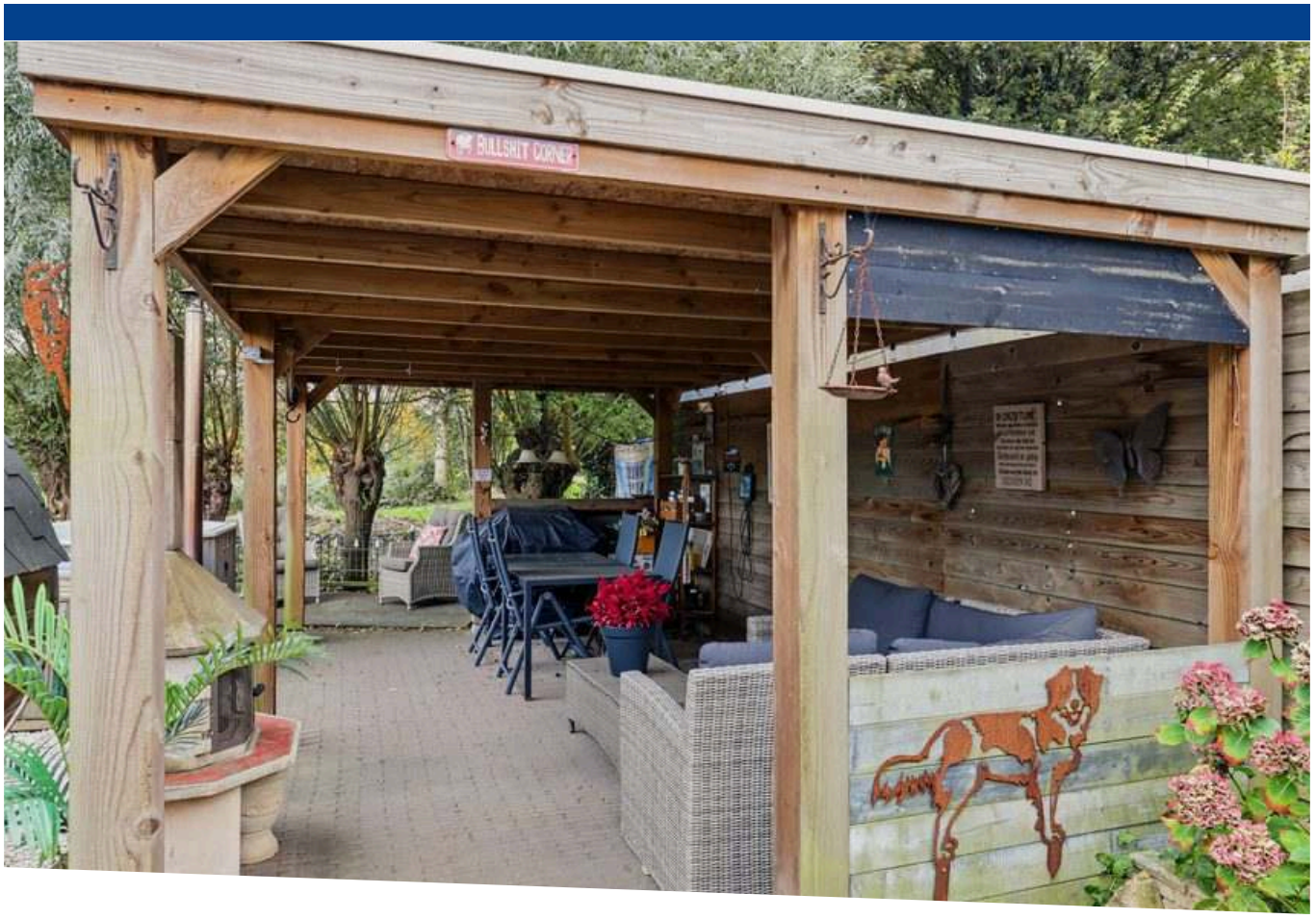
Soort garage	Vrijstaande houten
Capaciteit	1 auto
Voorzieningen	Voorzien van elektra en voorzien van water

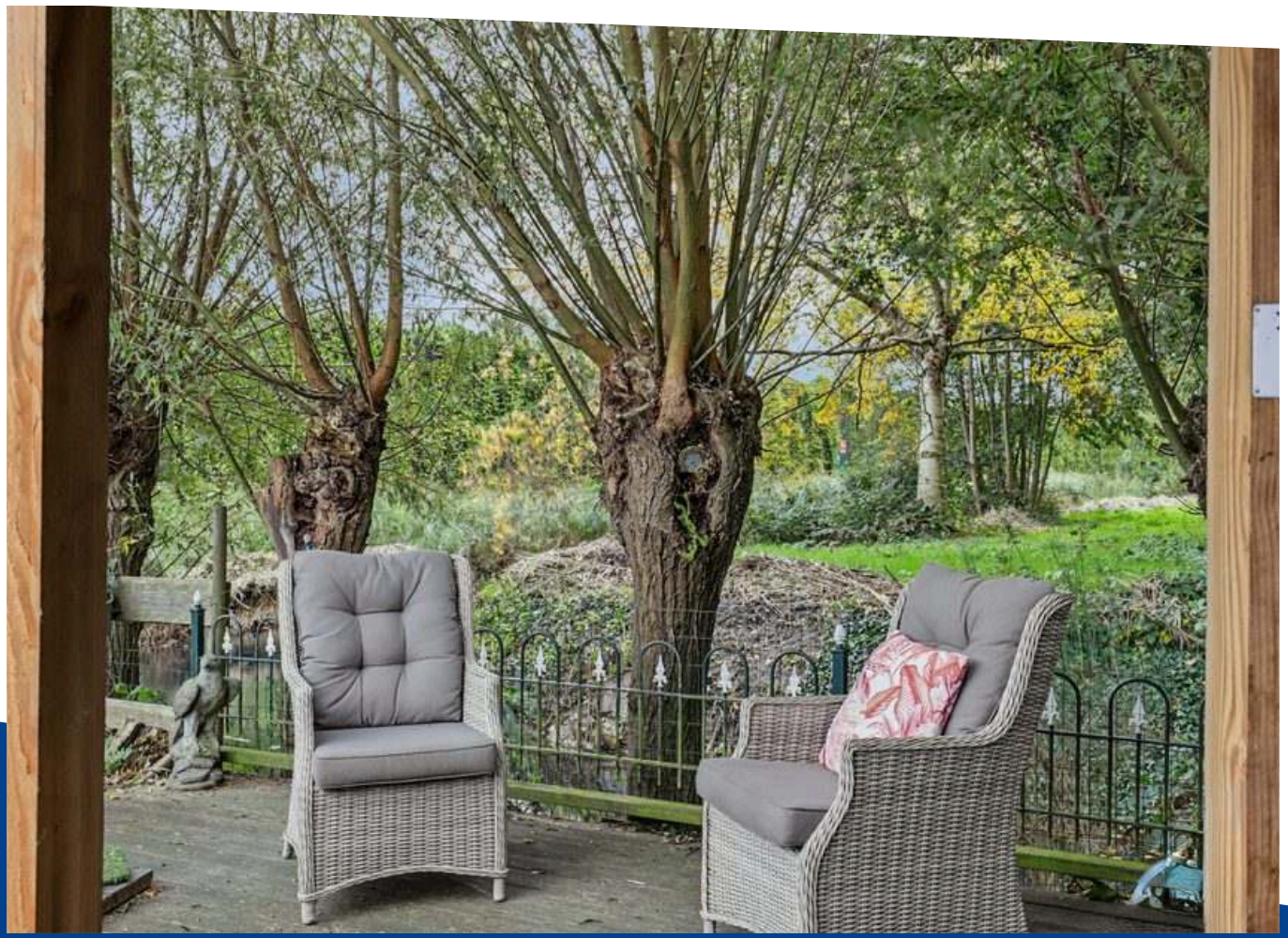
Zuidendijk 397, Dordrecht



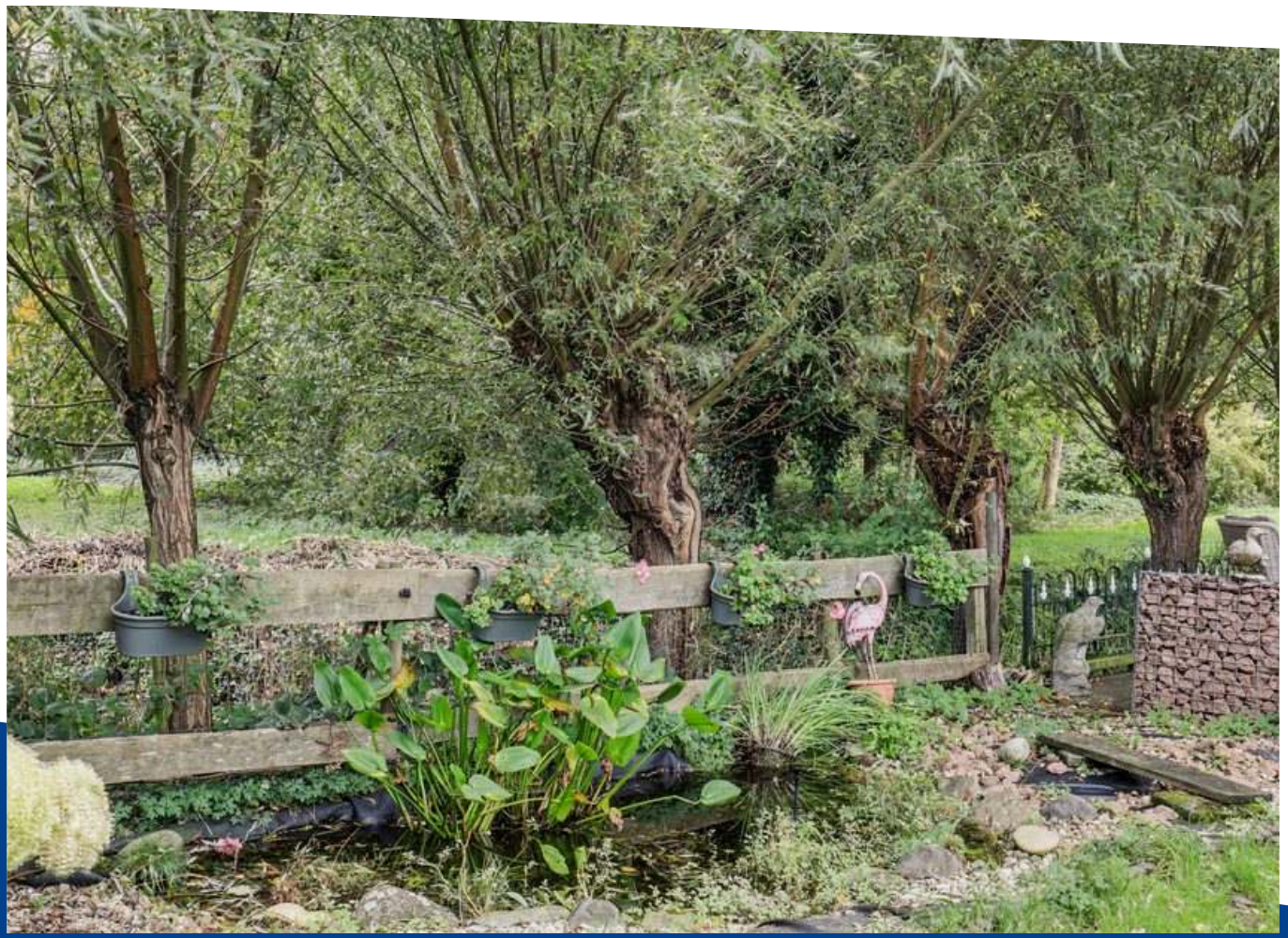

Since 18
BOTTLED



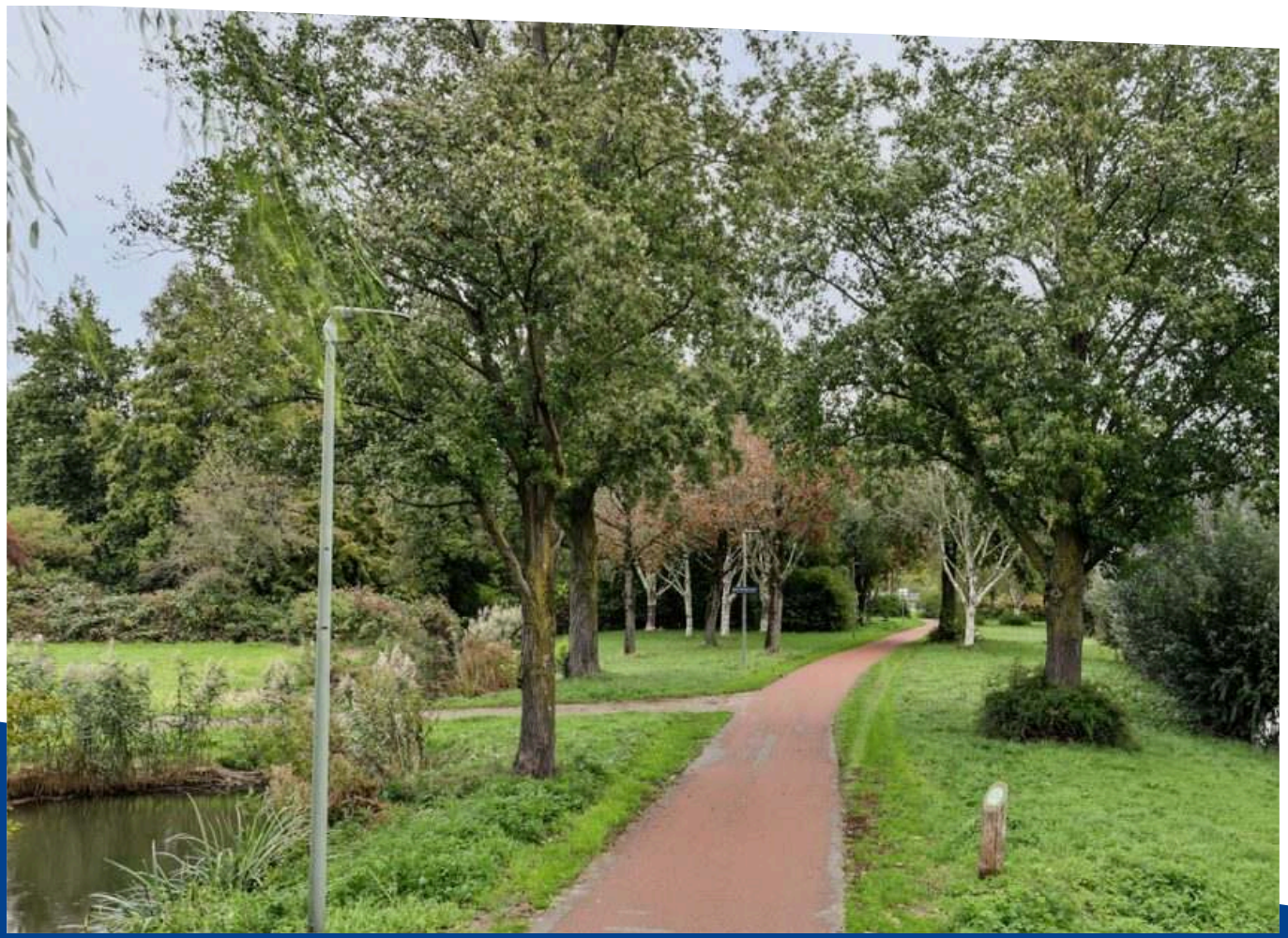

BULLSHIT CORNER







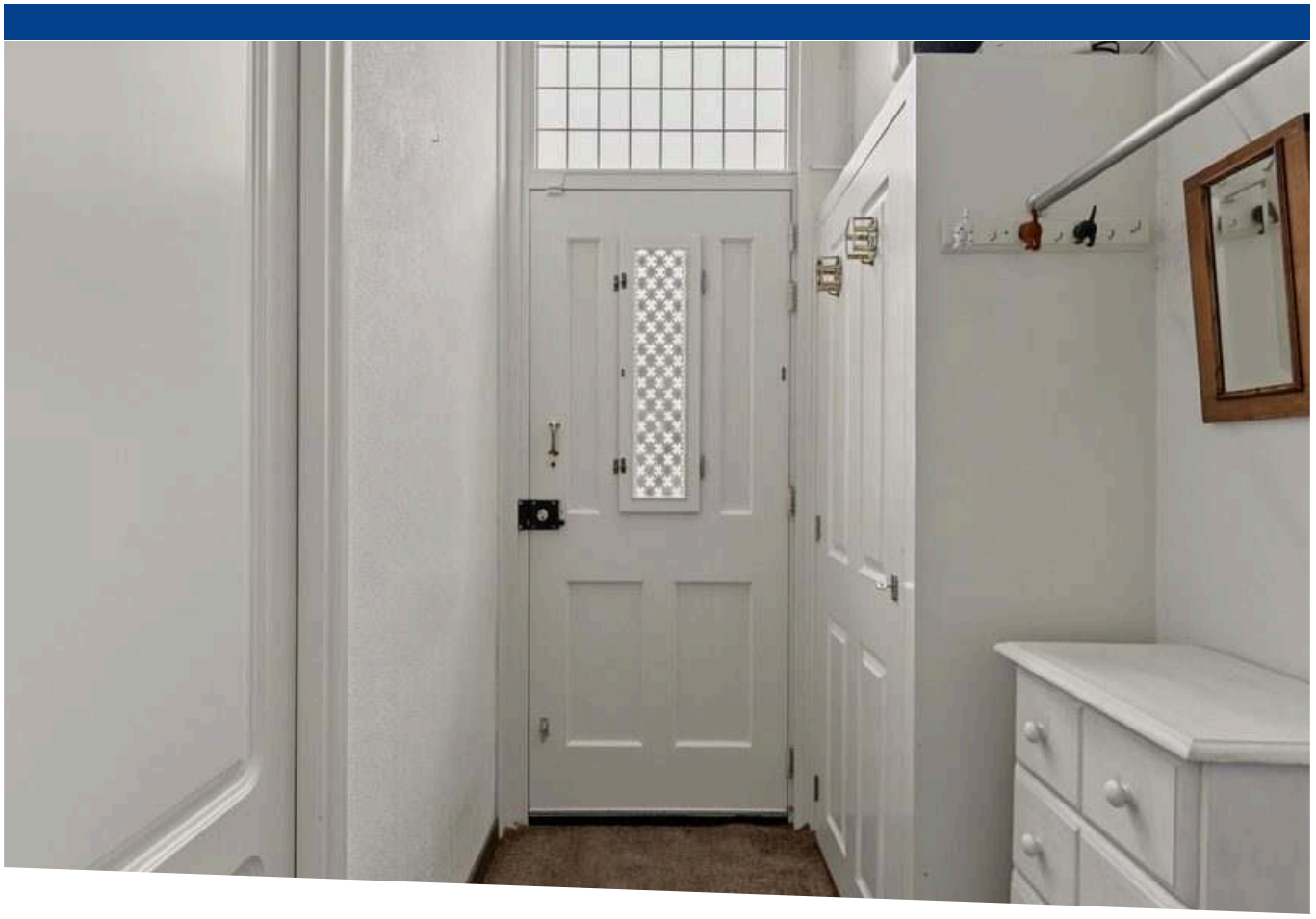


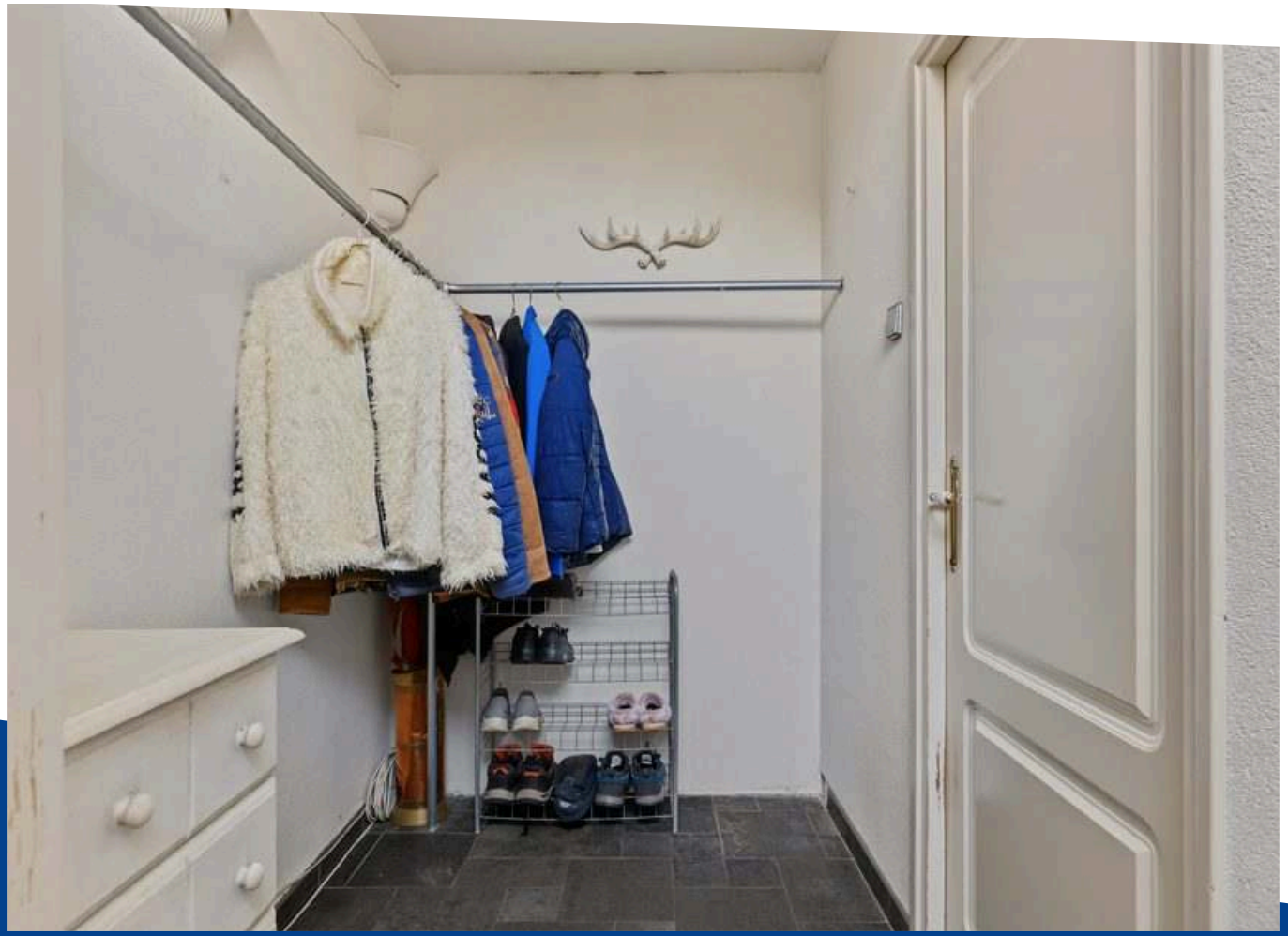




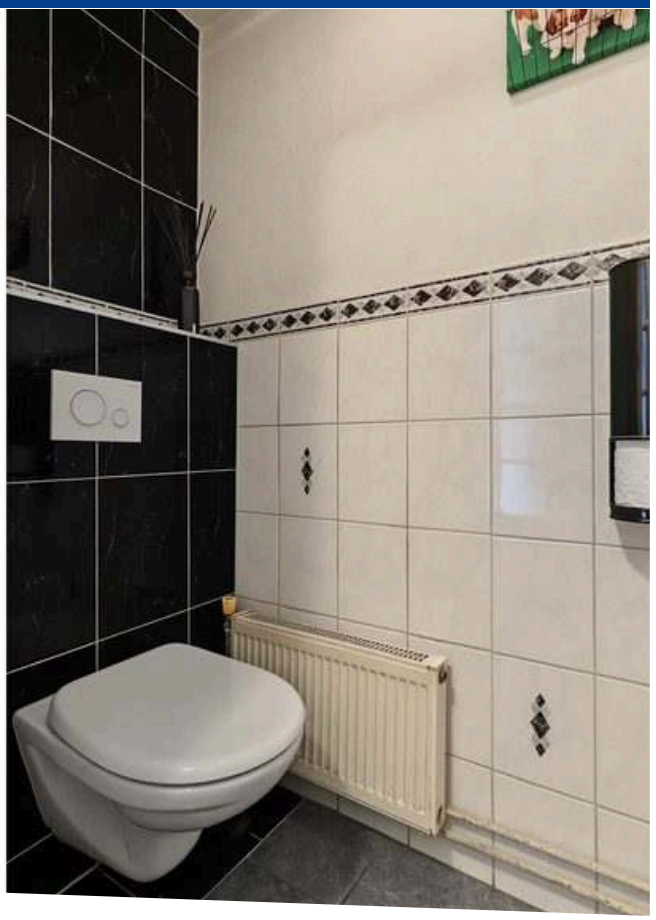


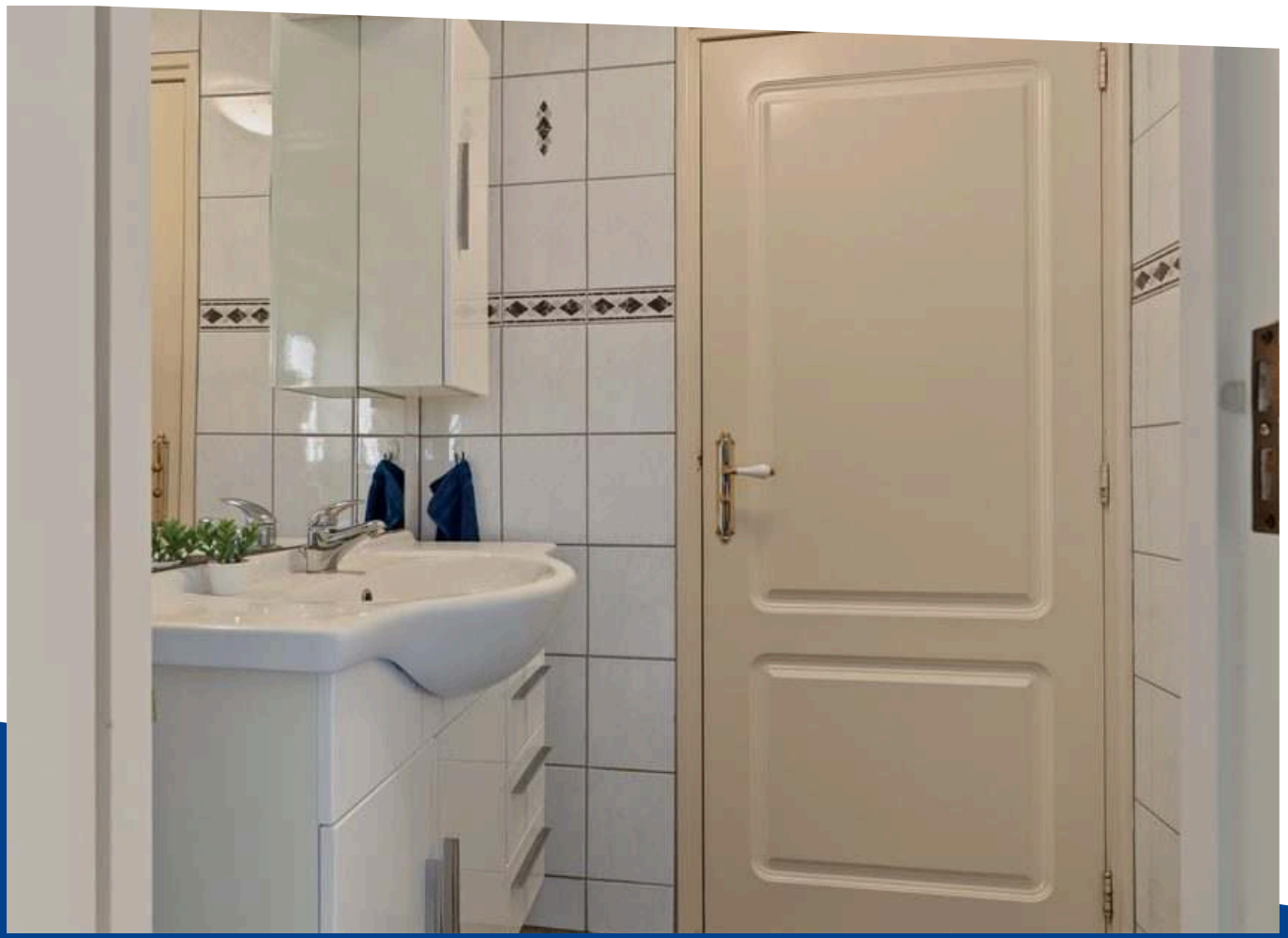

397

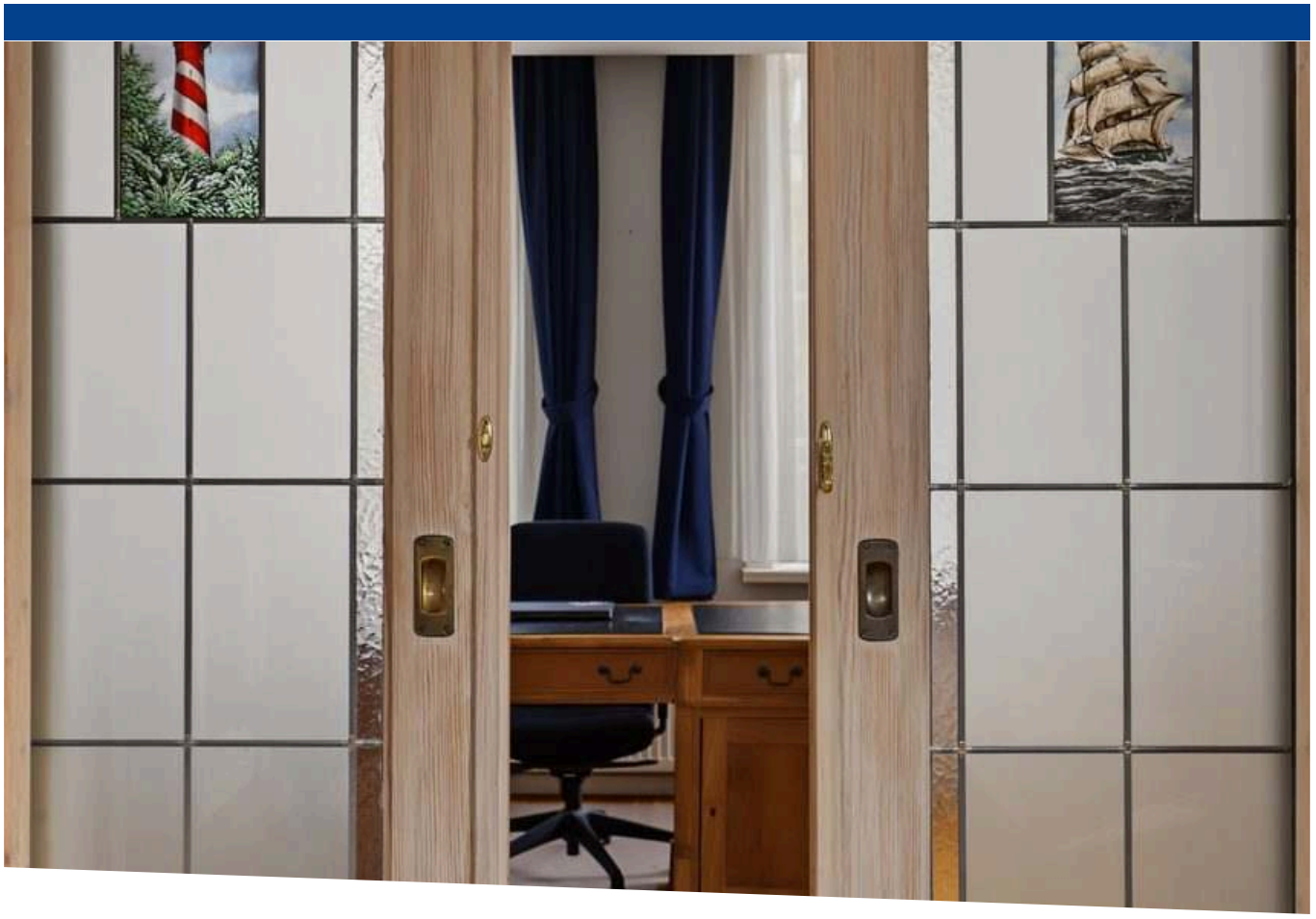






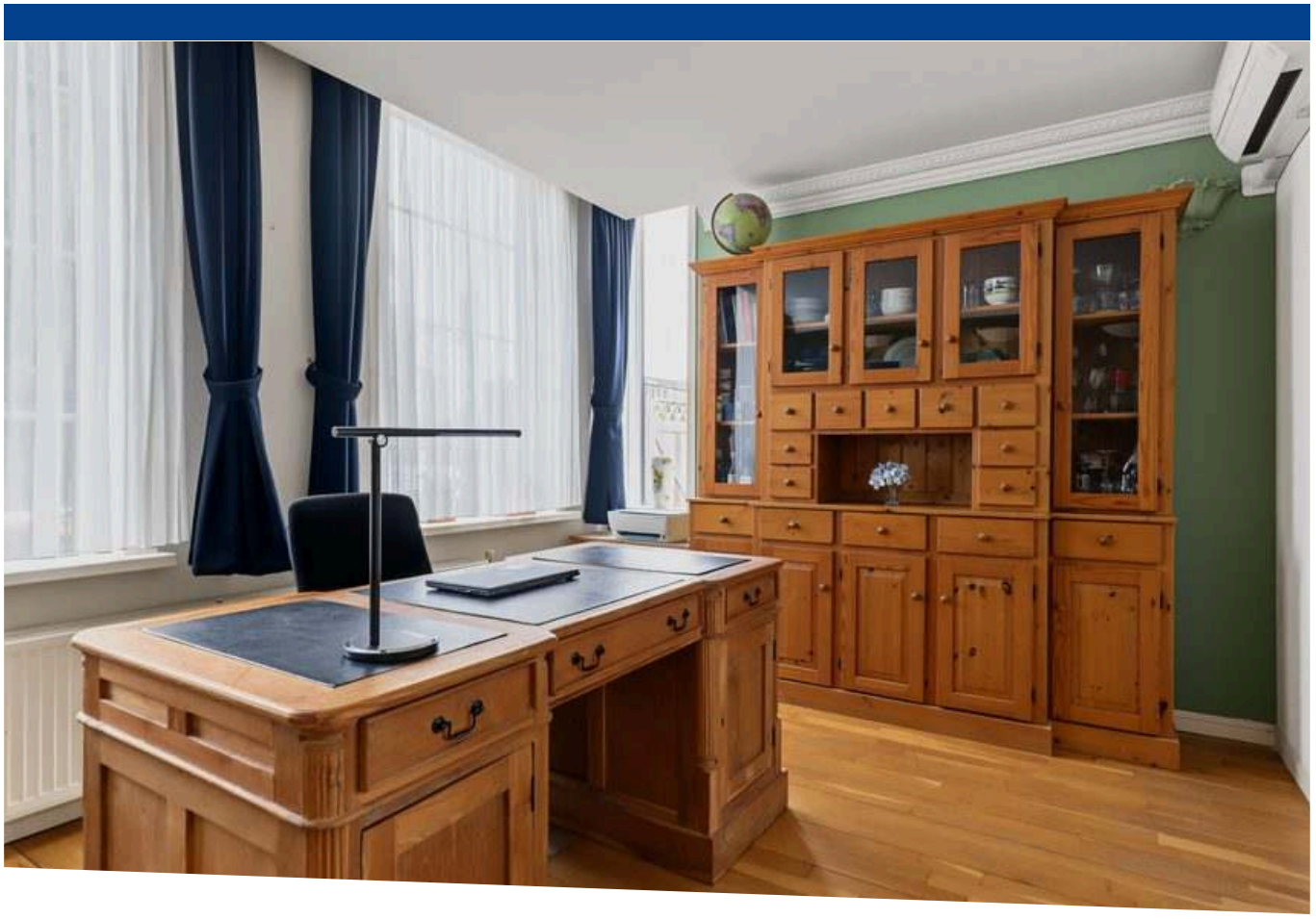


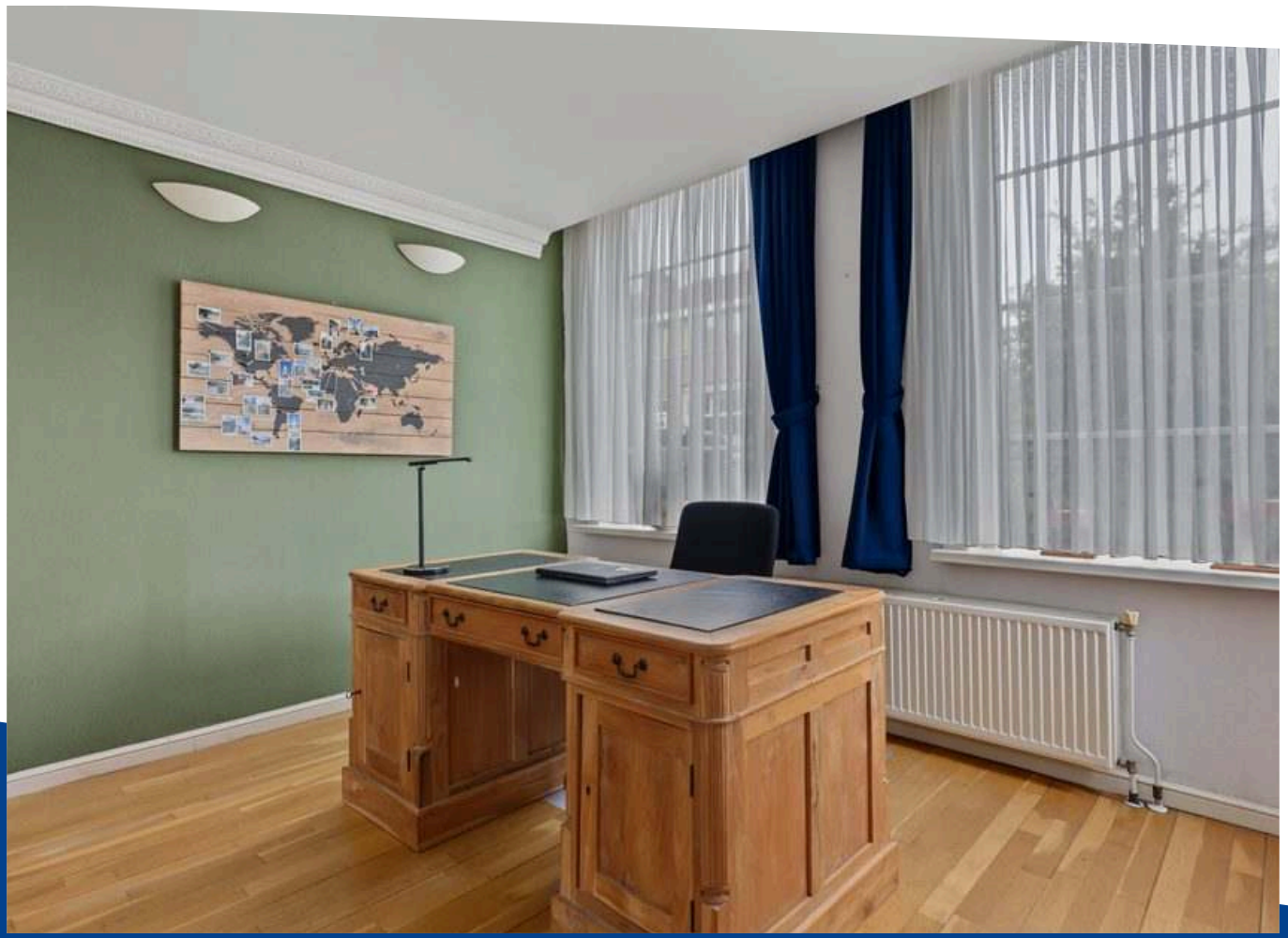


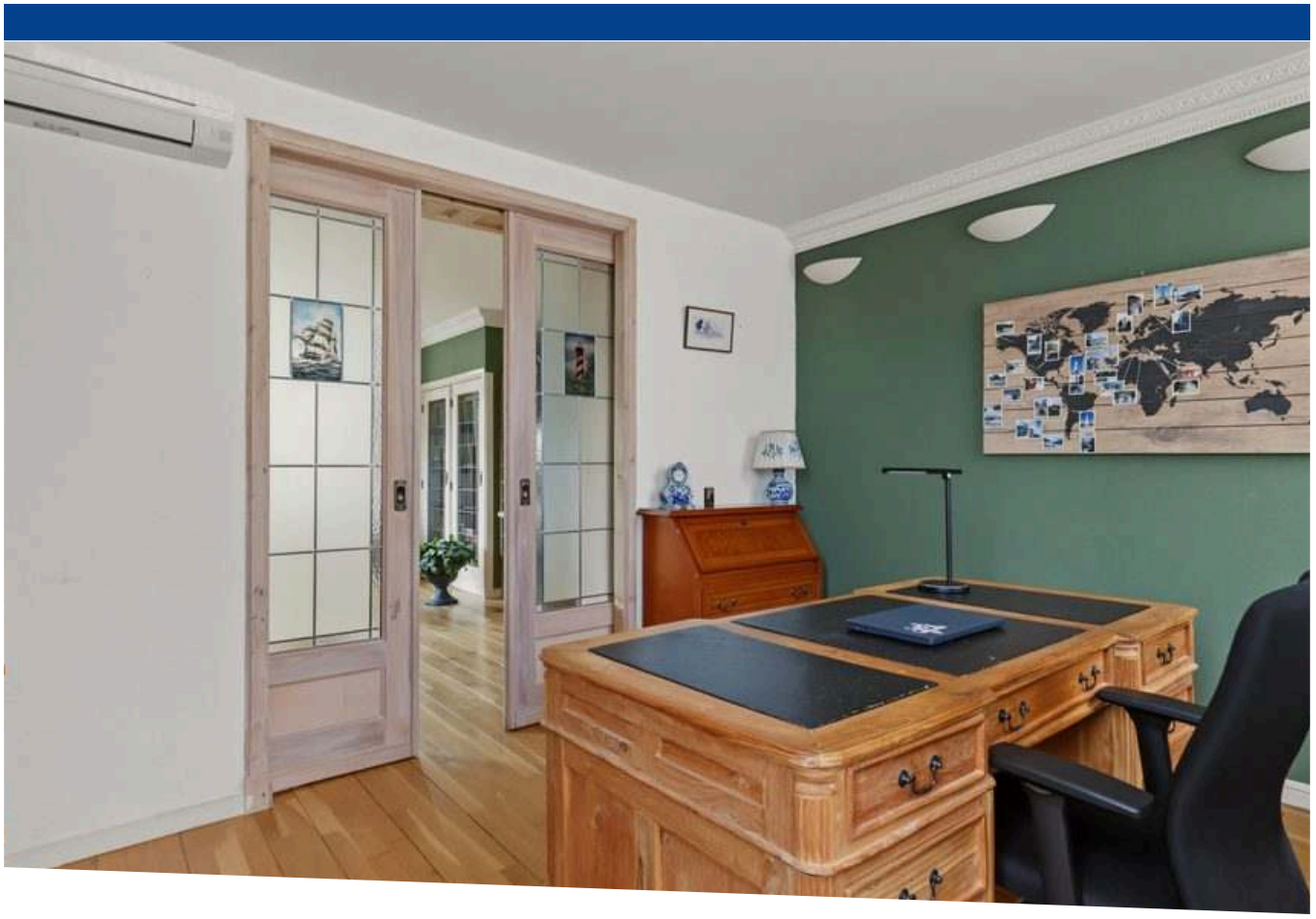




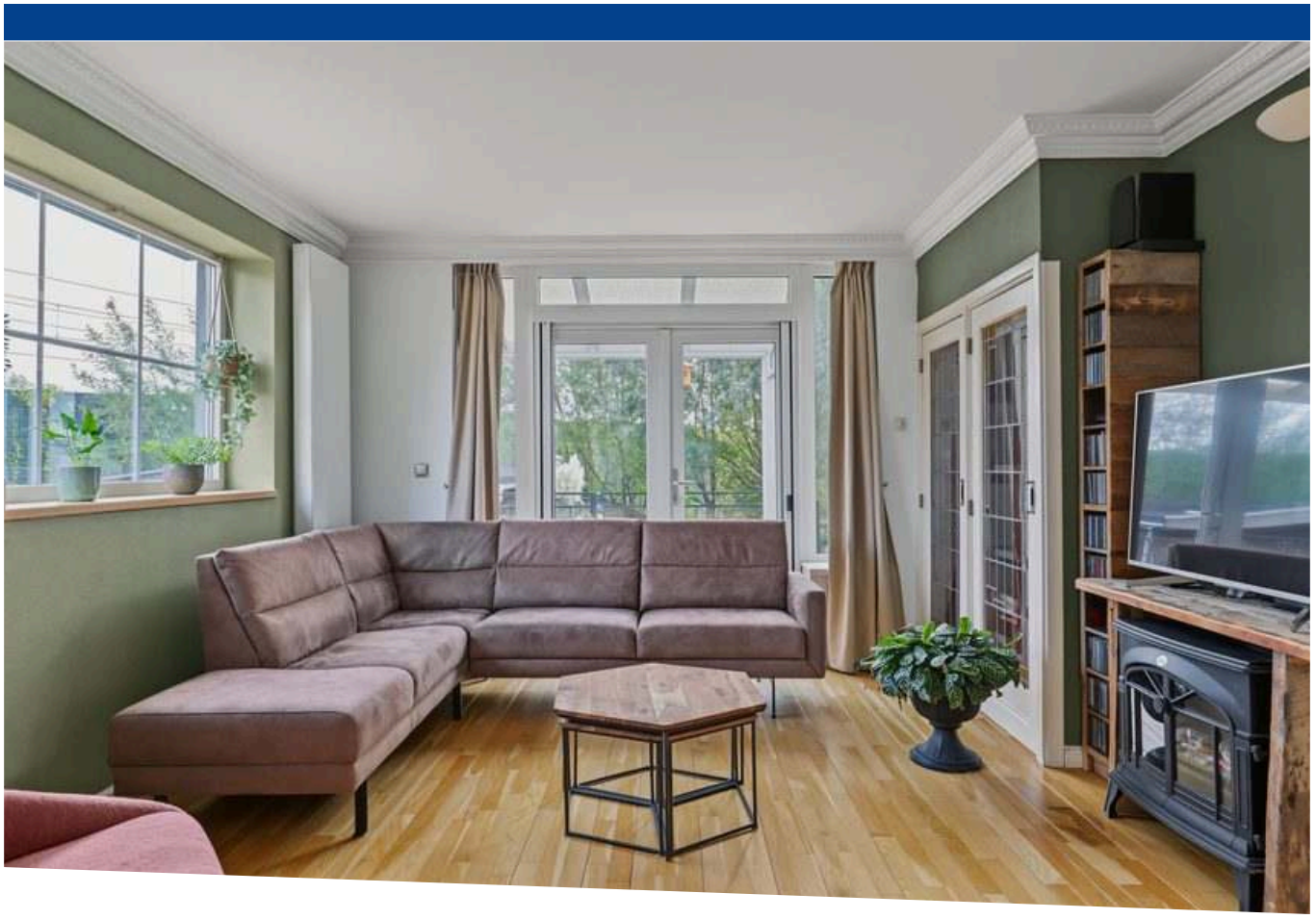




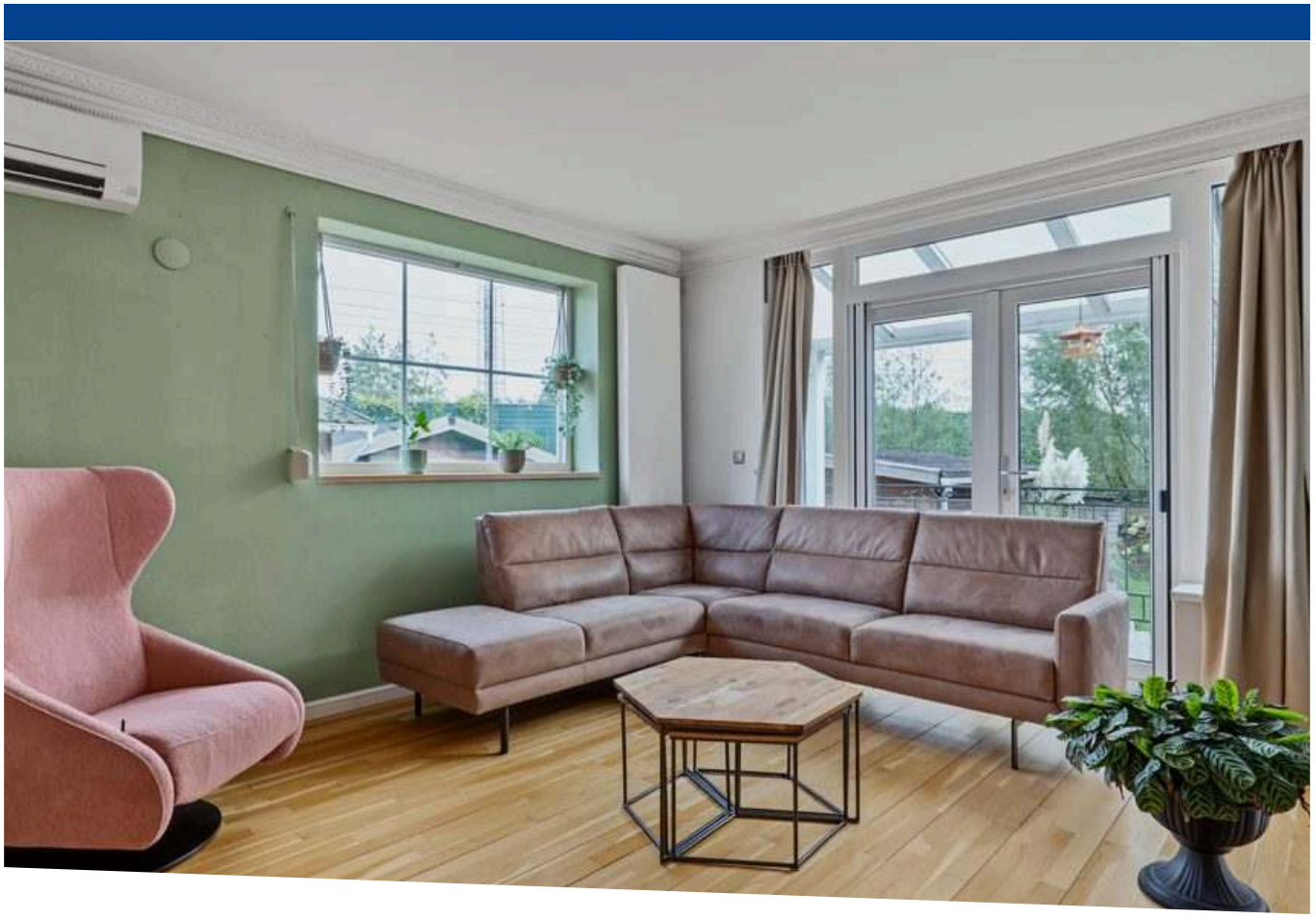


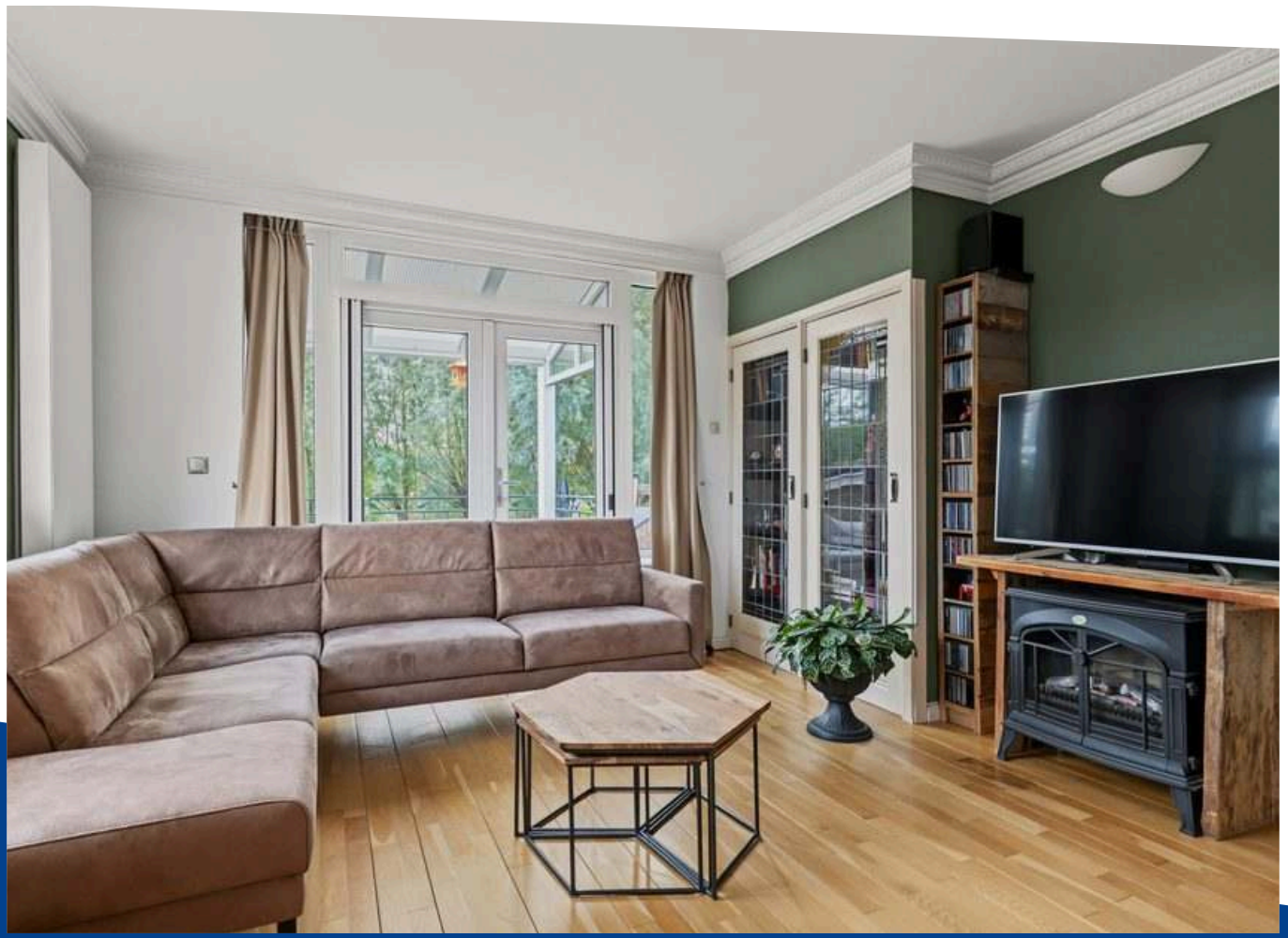




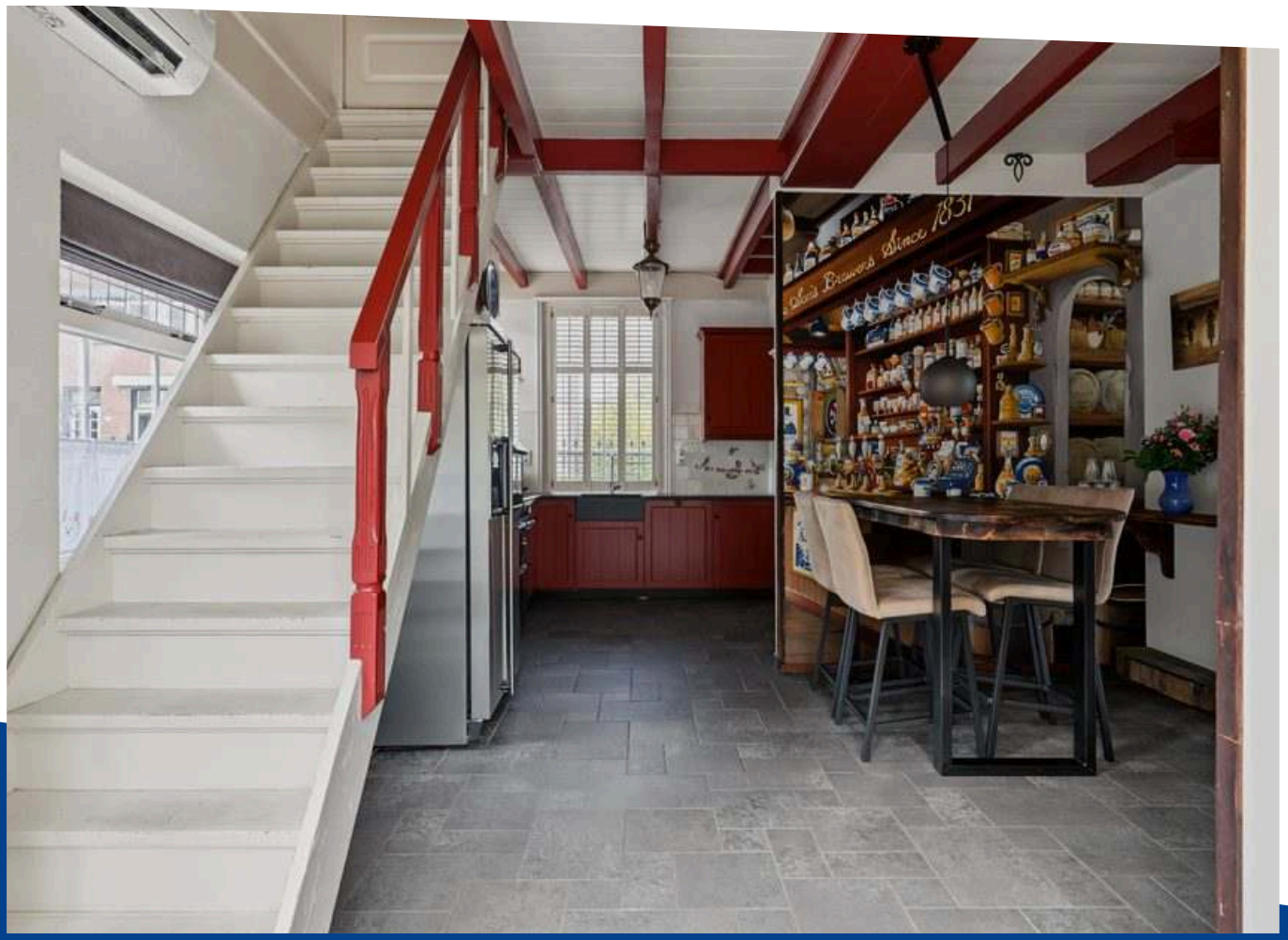


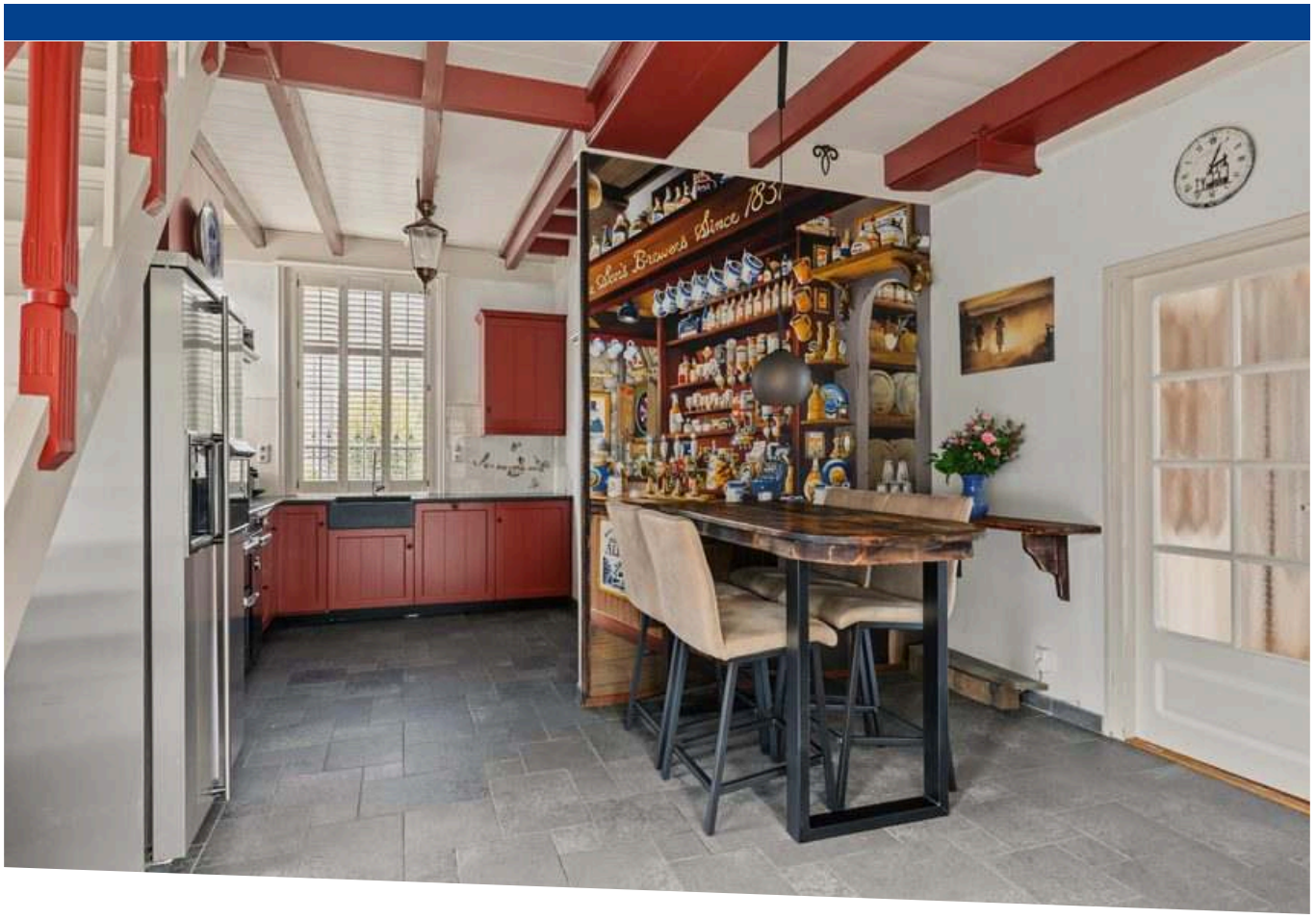


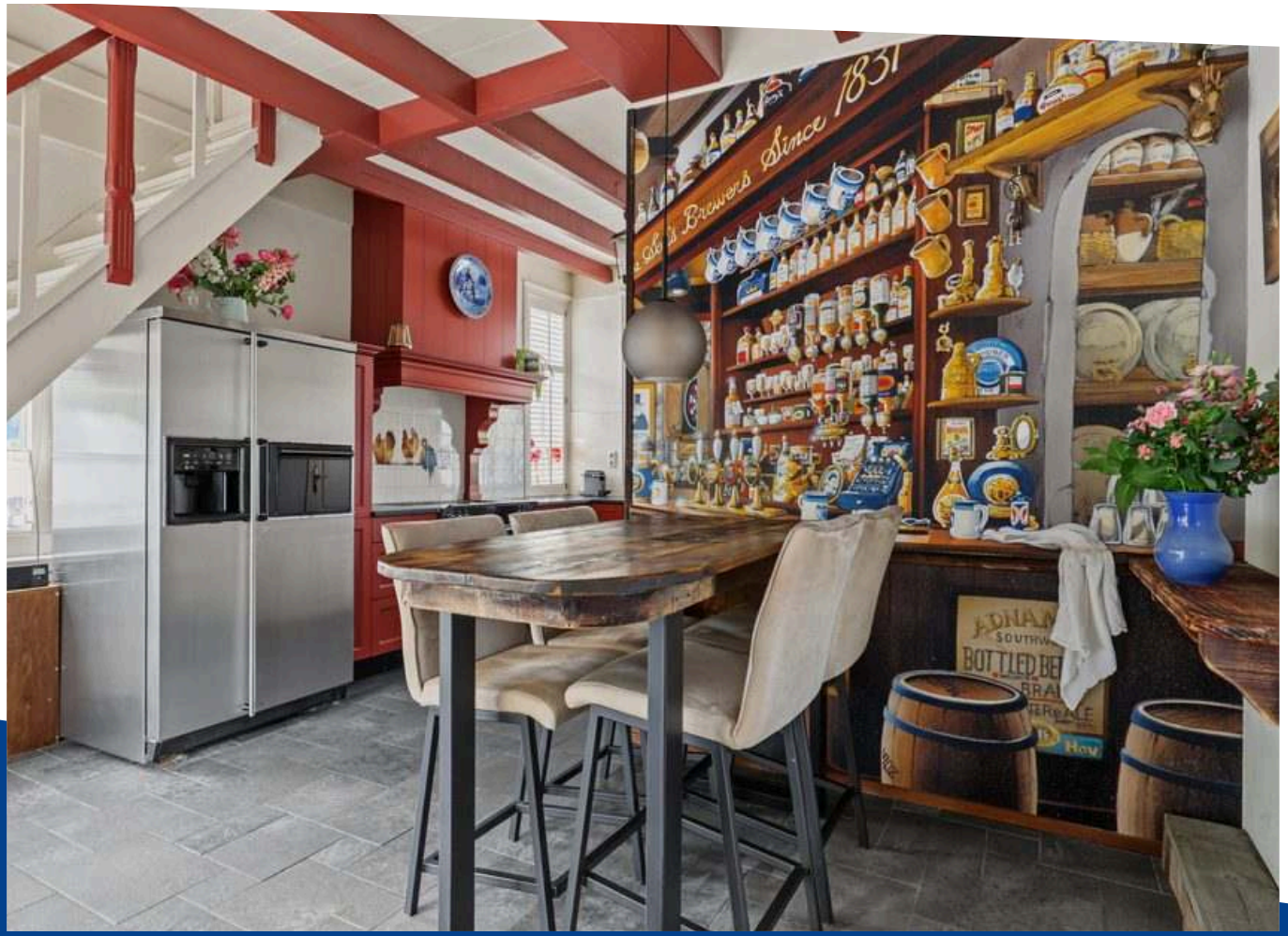


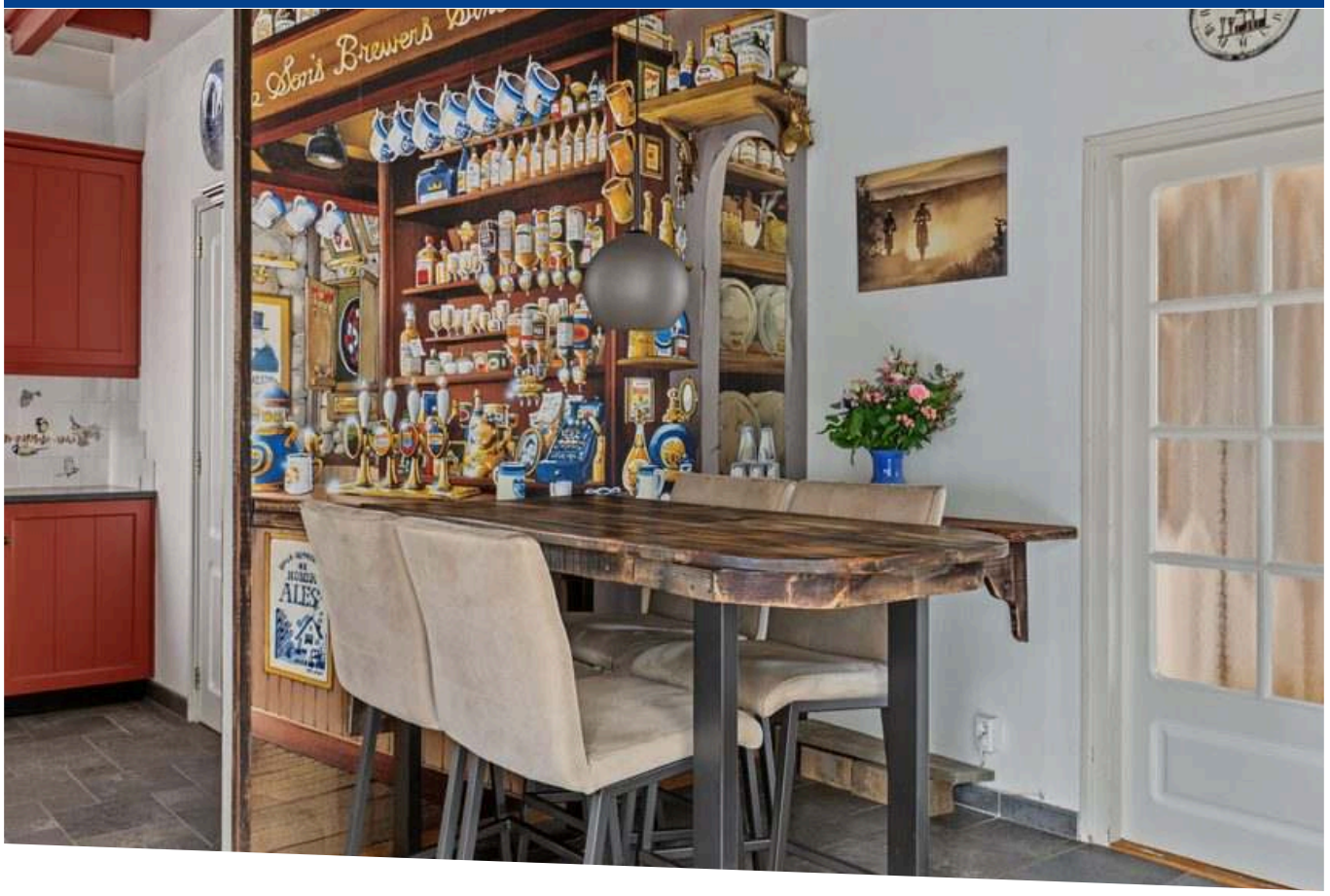


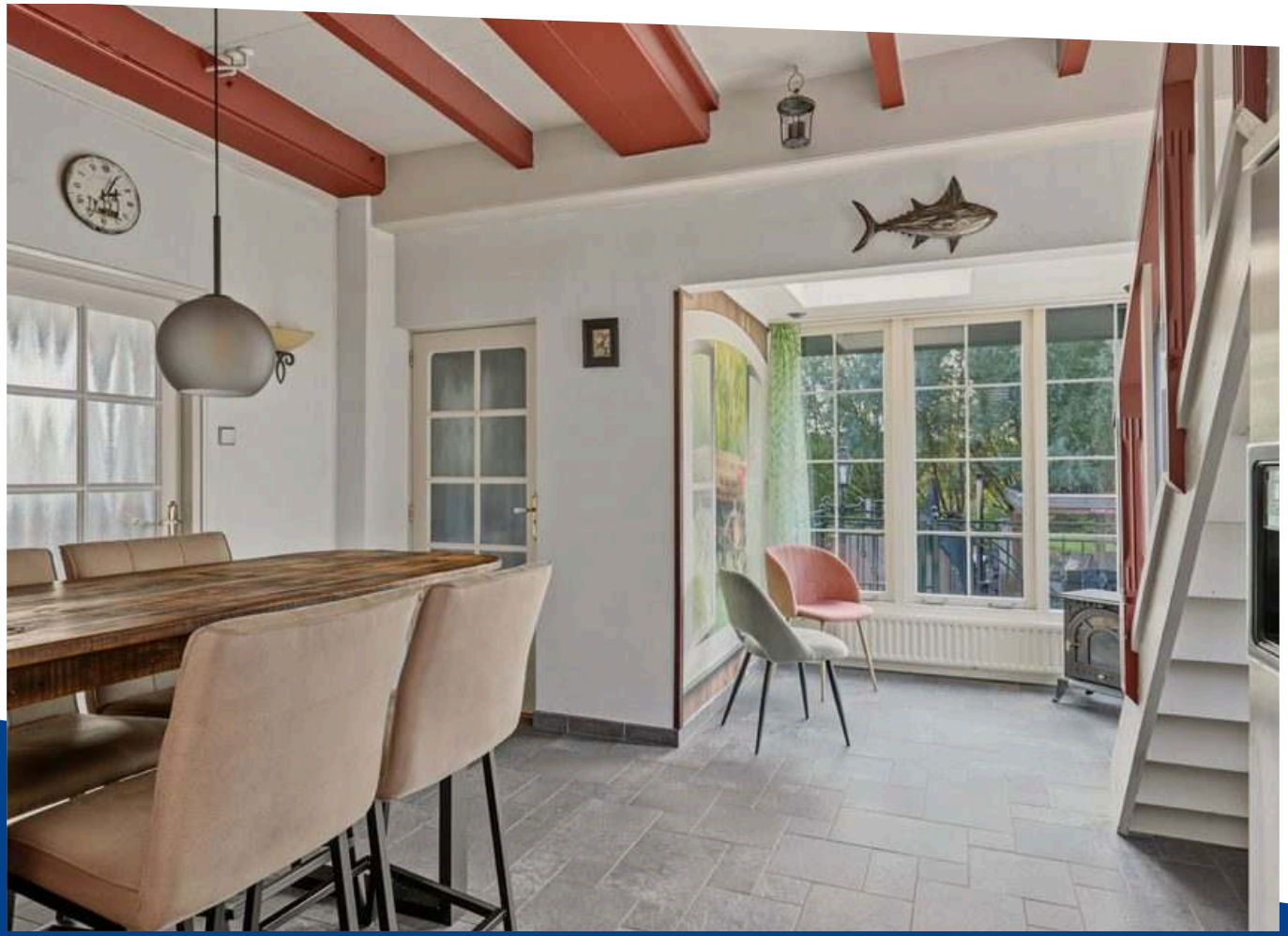



Brewers Since 1831


Since 1831


Since 1831

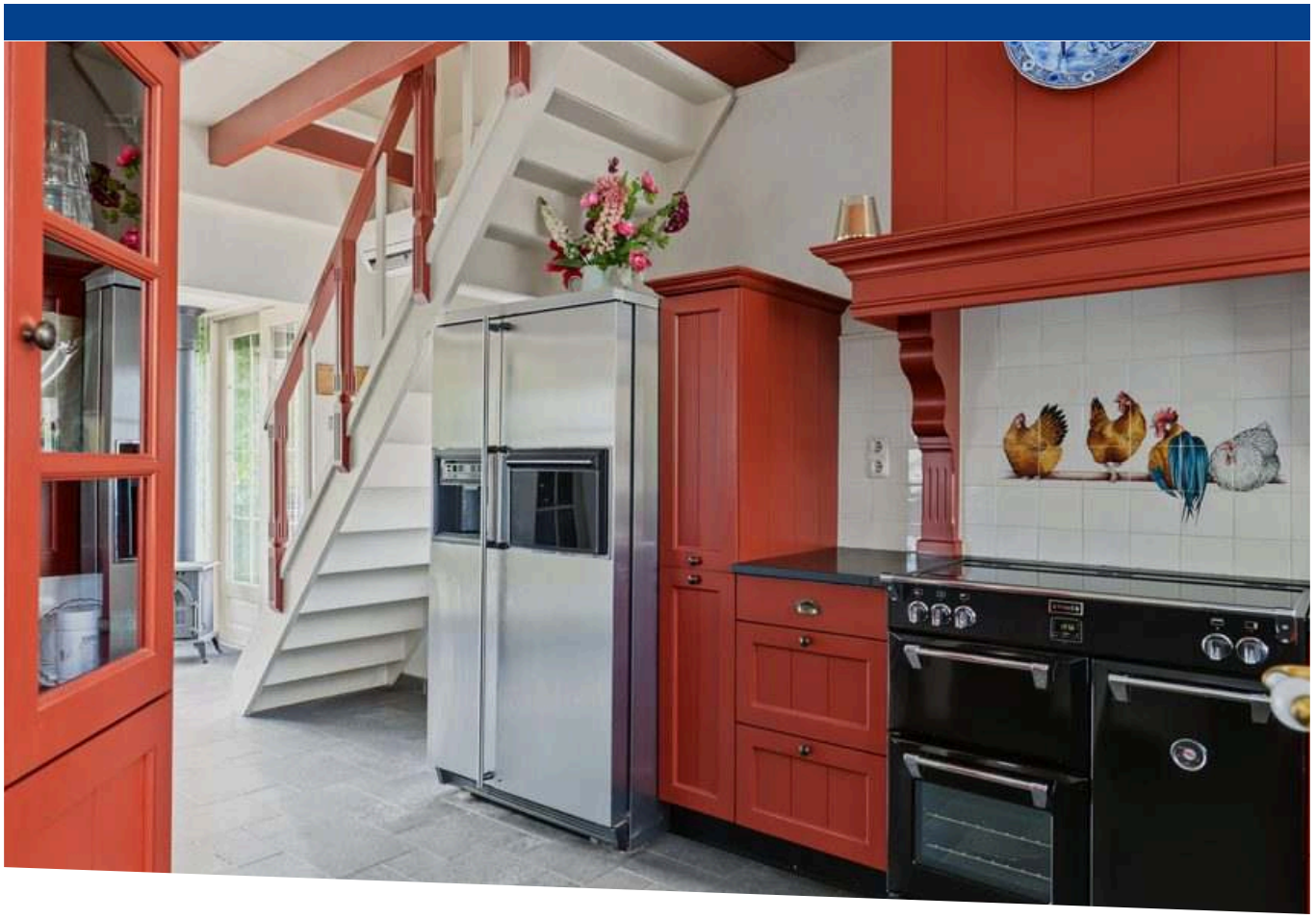

Son's Brewers
ALES



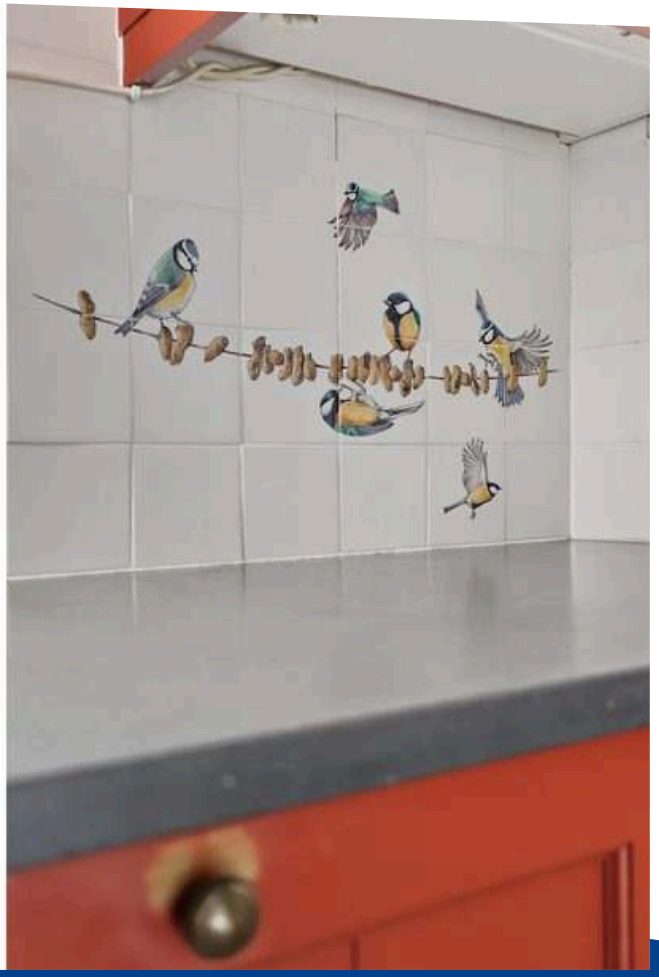


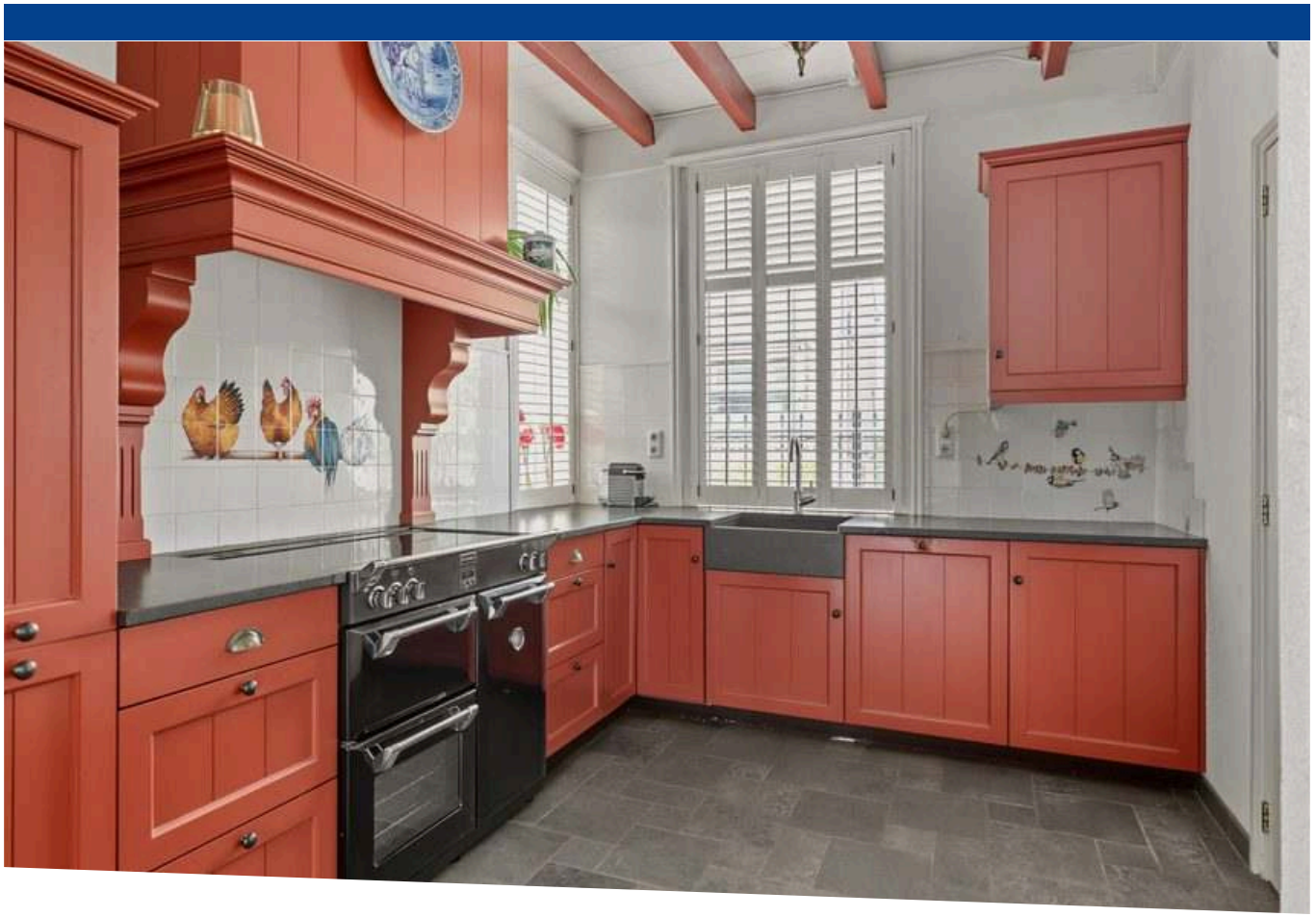


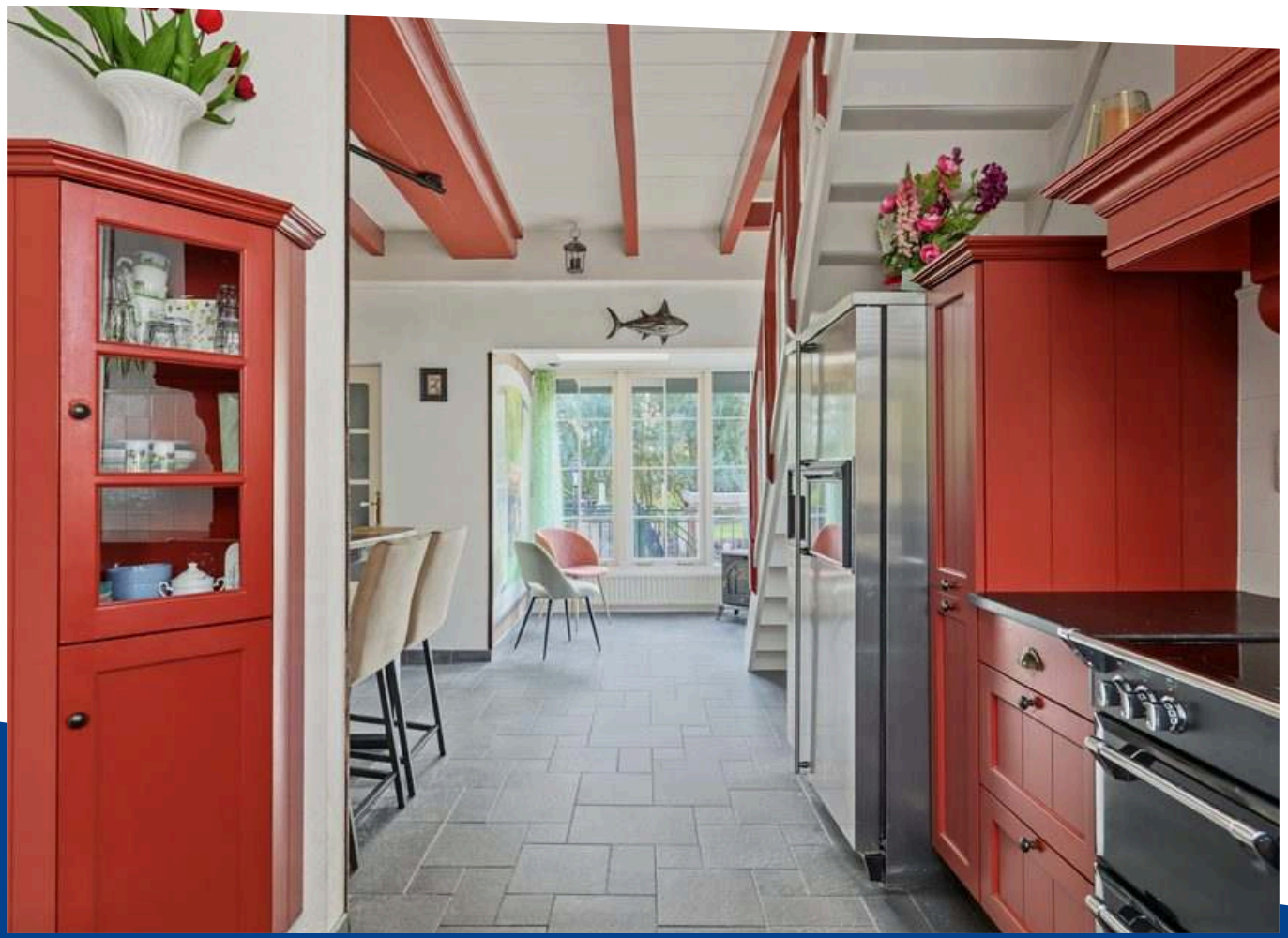


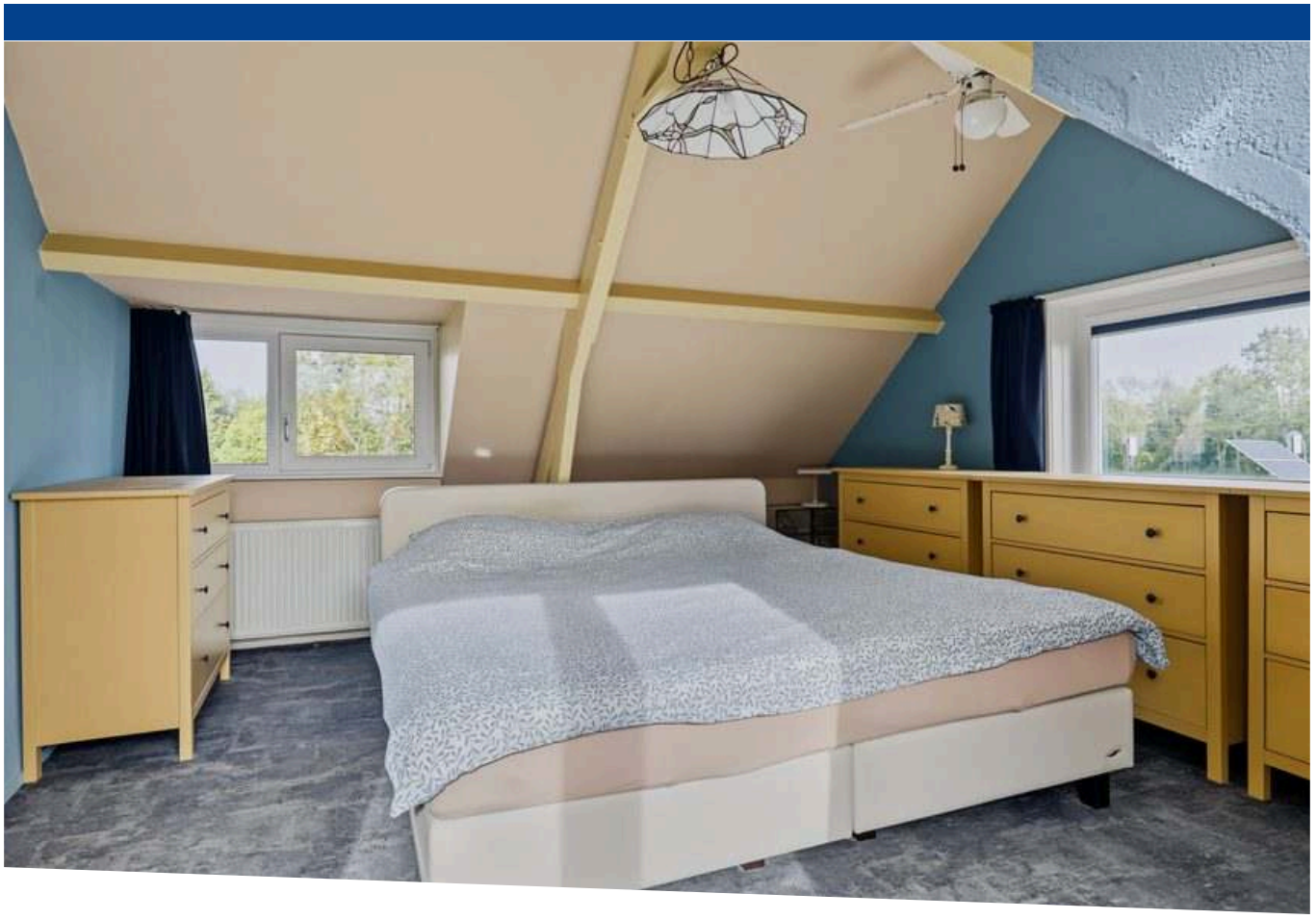


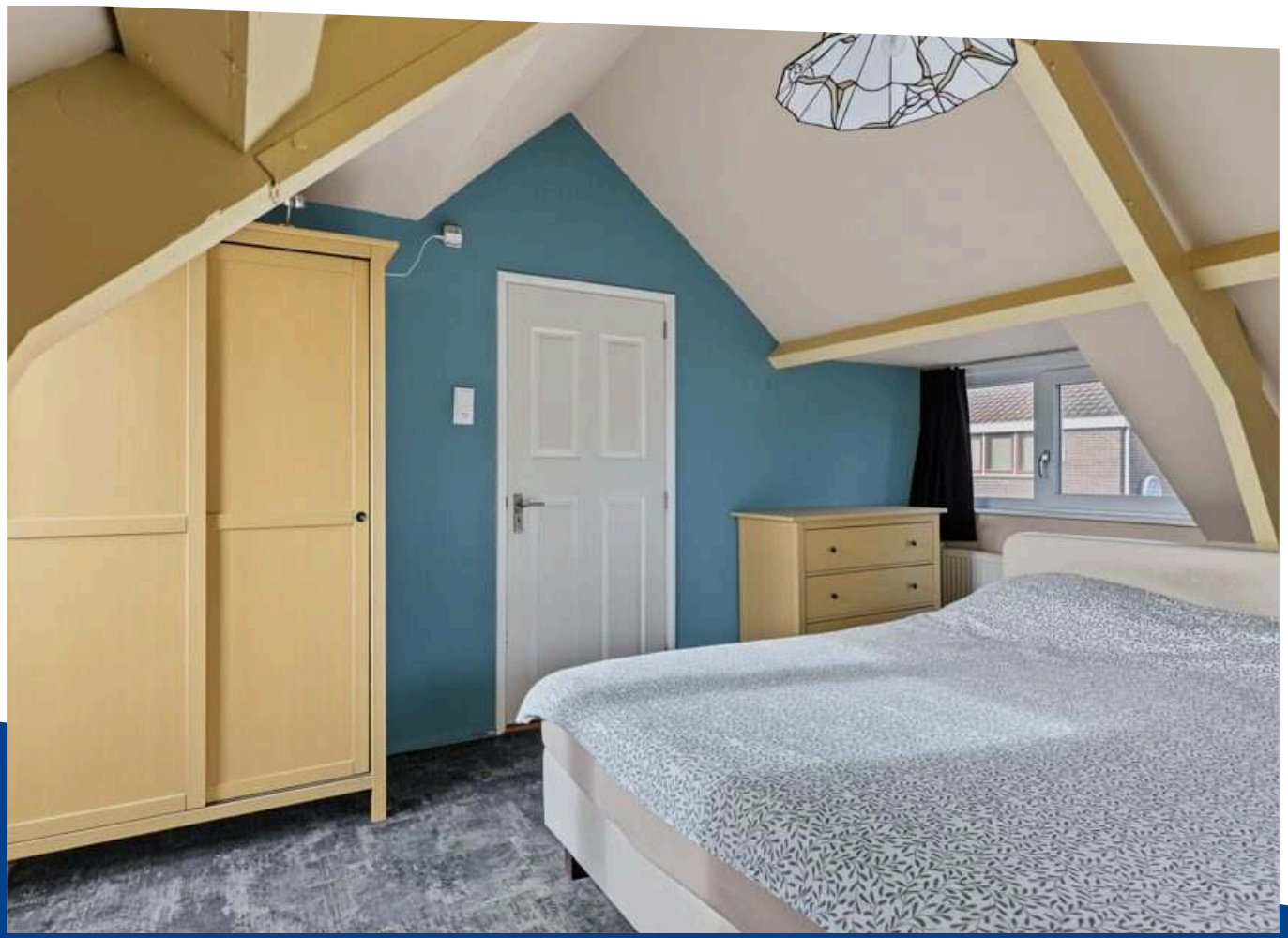


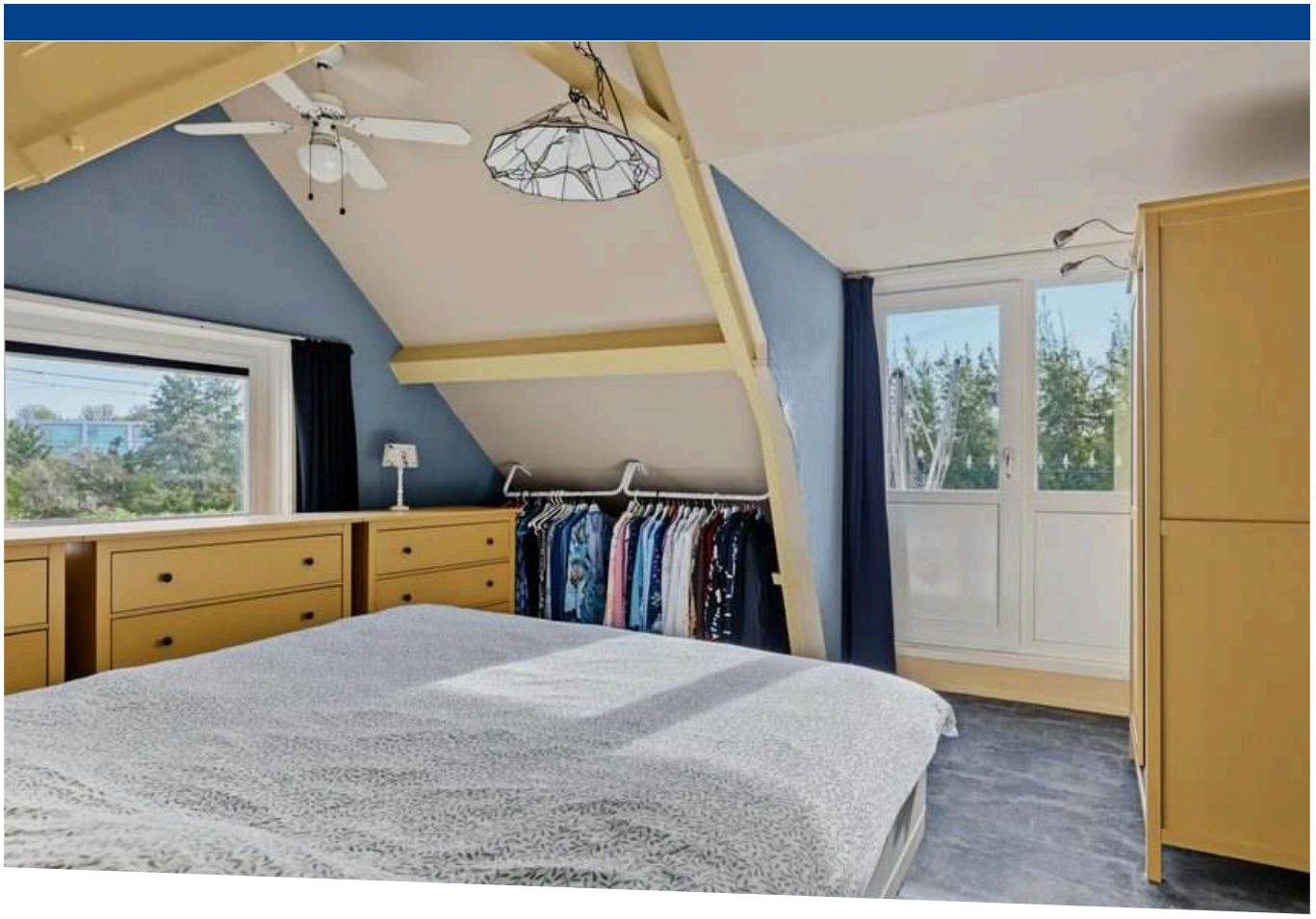






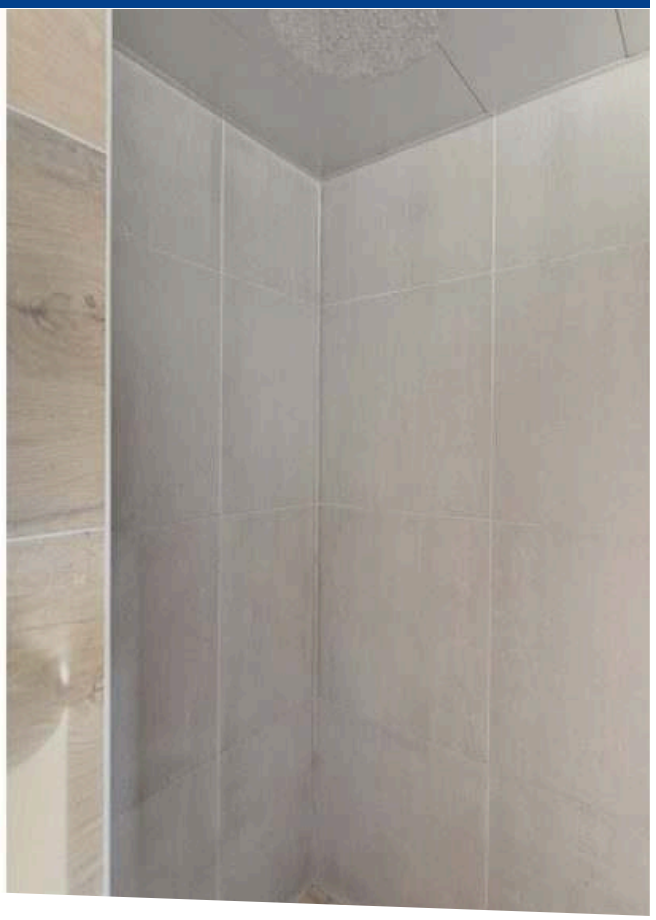


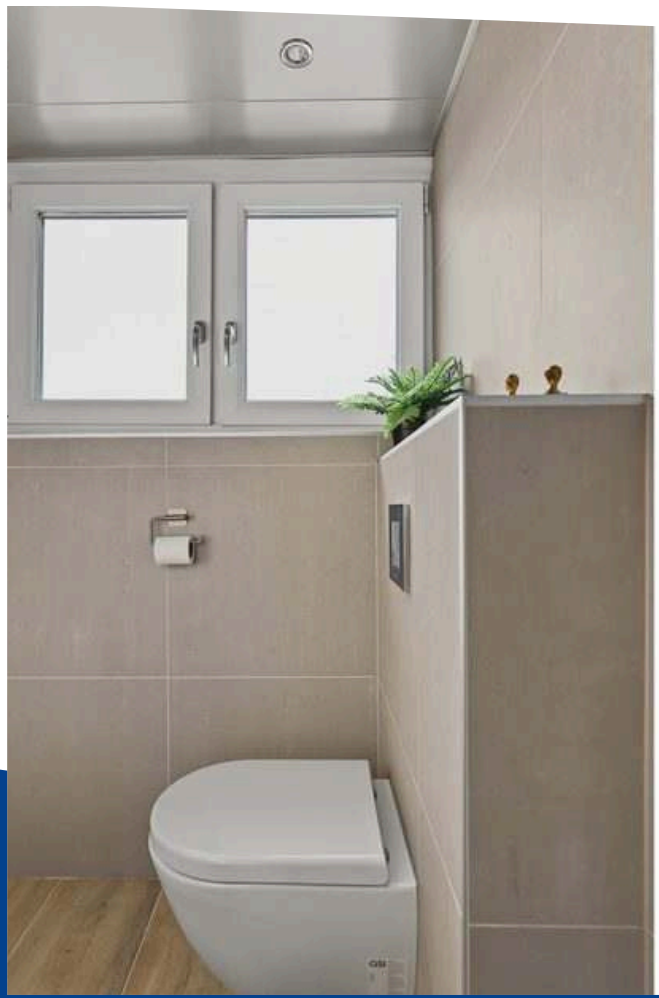




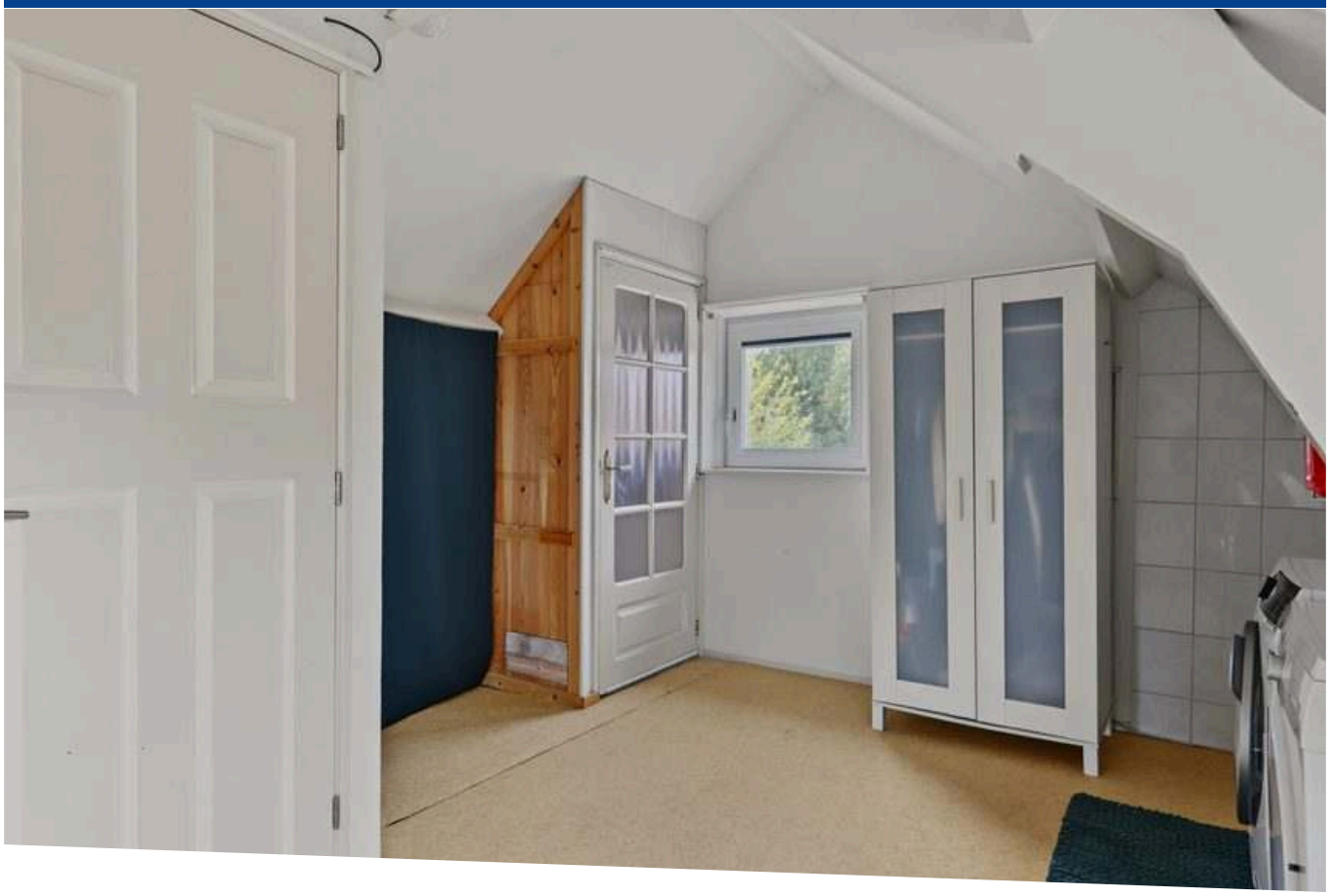


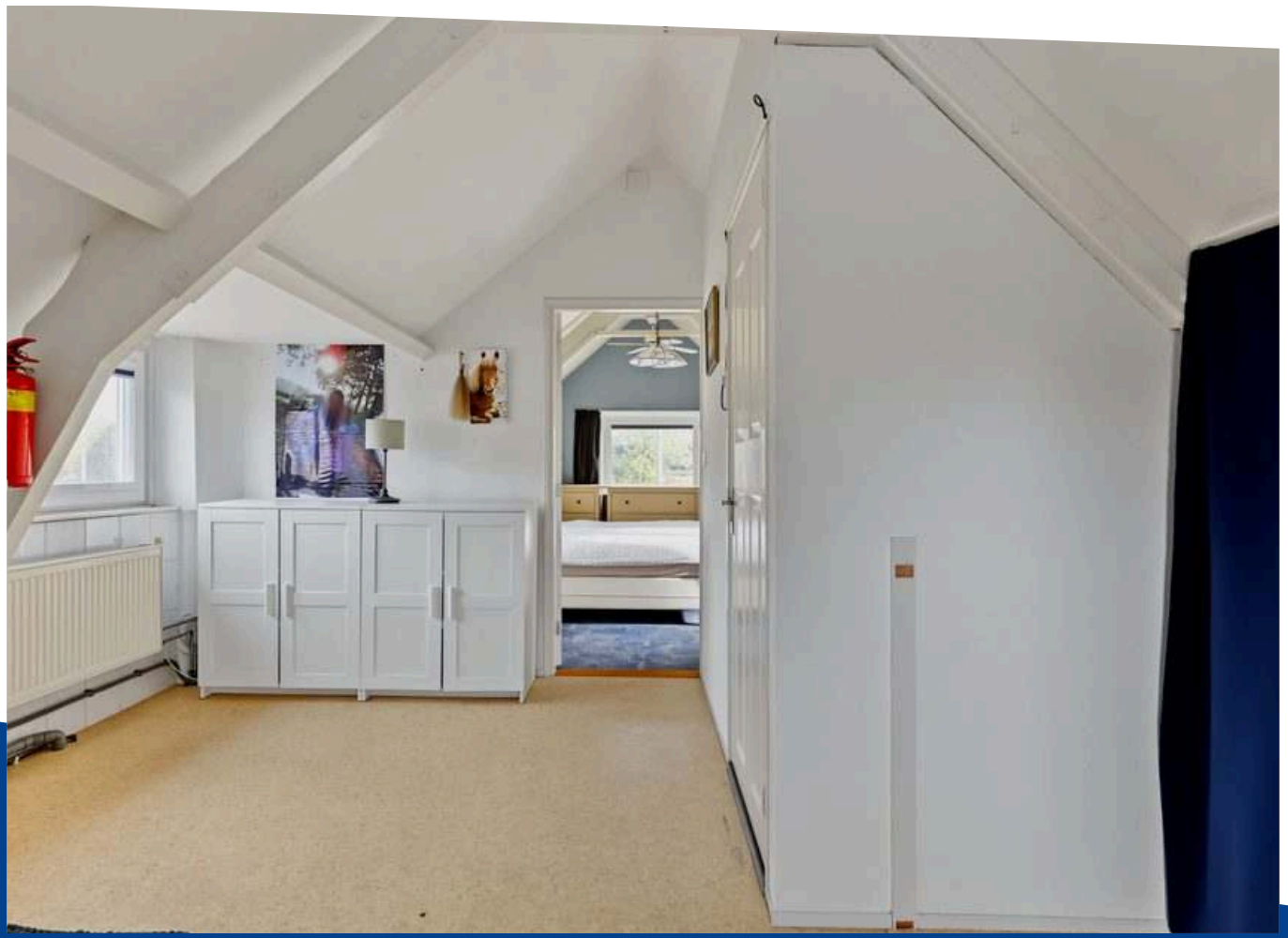








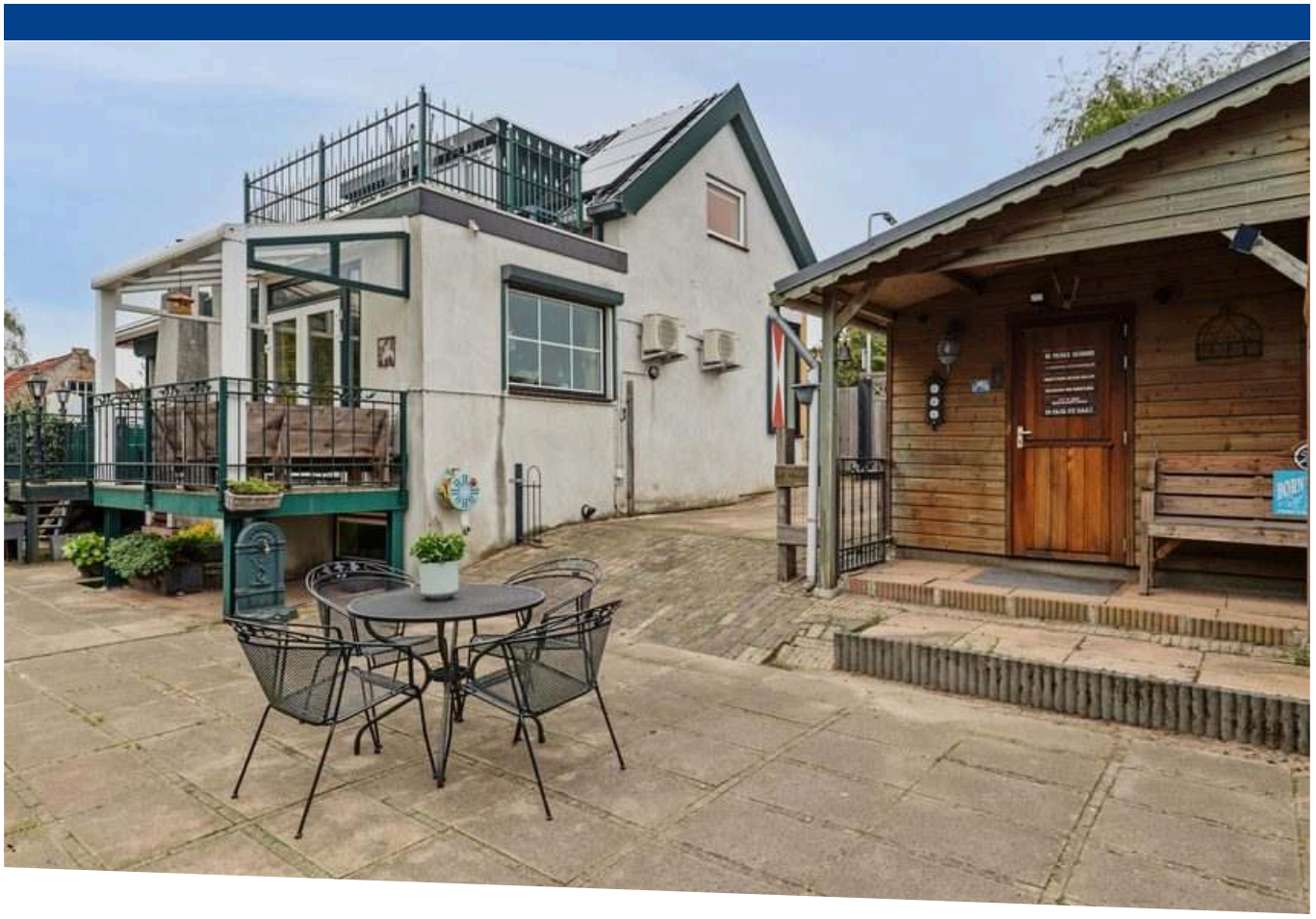








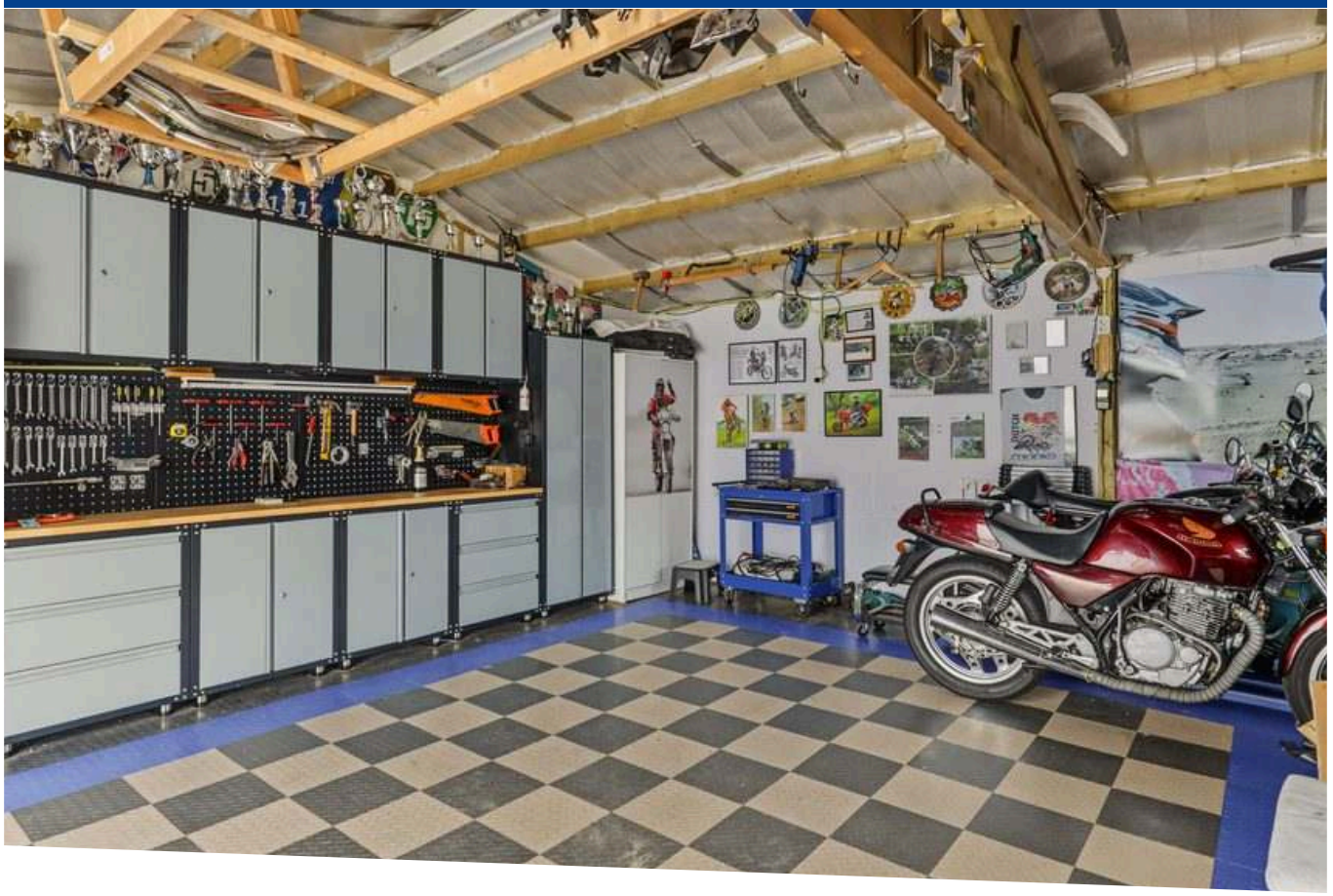


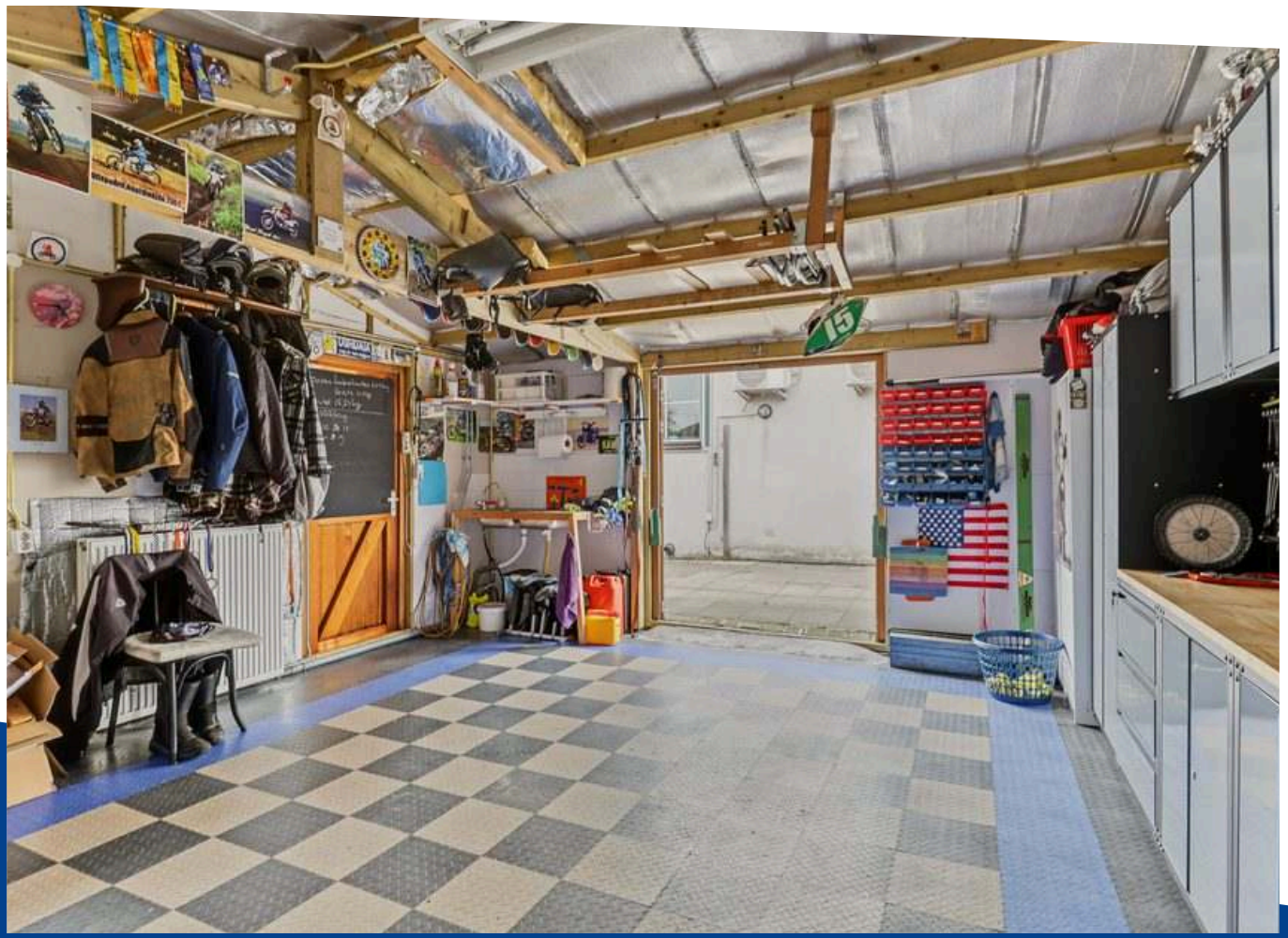



Zuidendijk

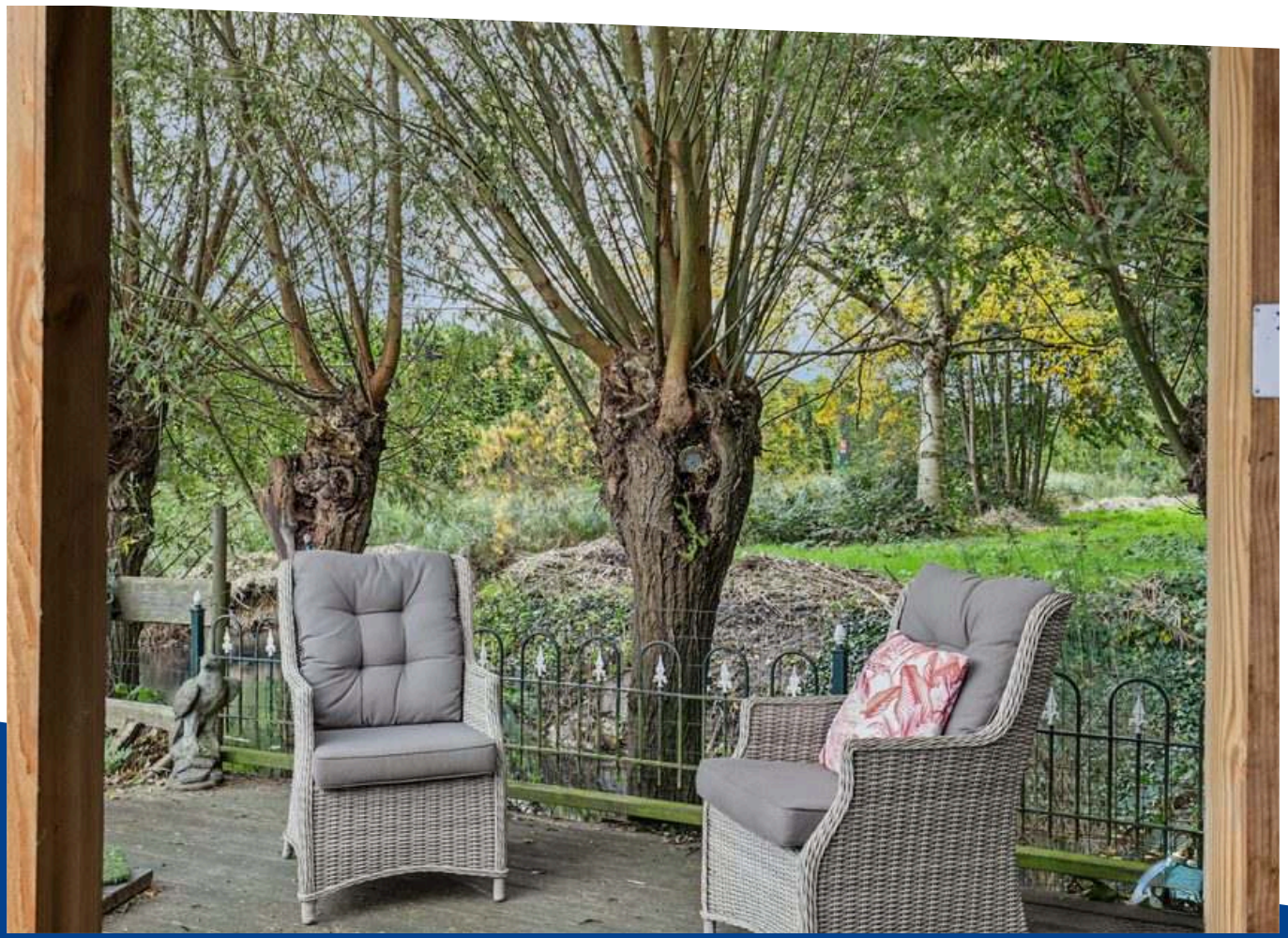

IN PAPA'S SCHUUR
HIER IS PAPA DE BAAS


1000234
1218
1218
1218
1216
Zuidendijk
222
223
127
129
120
48

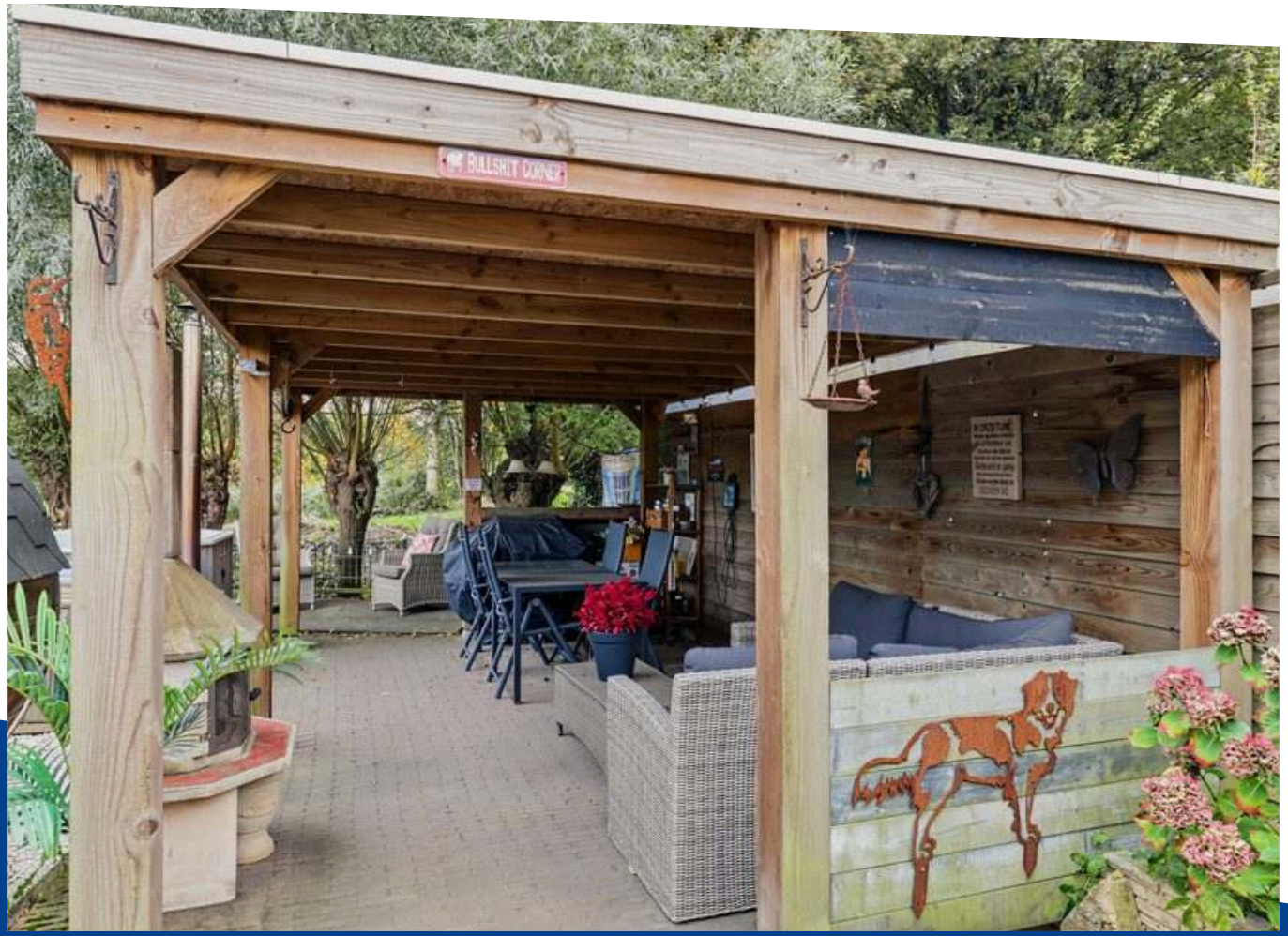


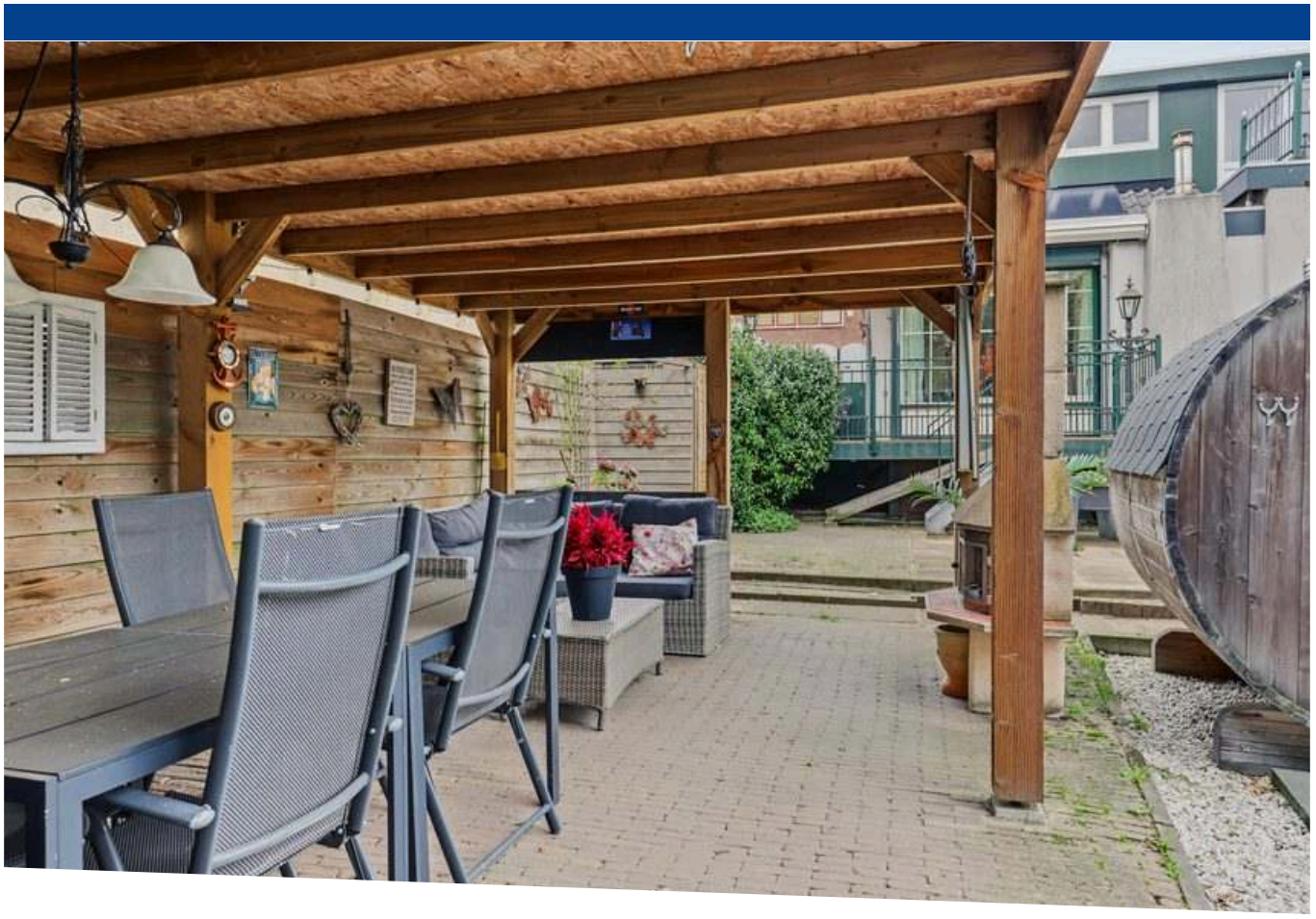







LE FROMAGE
IN ONZE TUIN


BULLSHIT CORNER

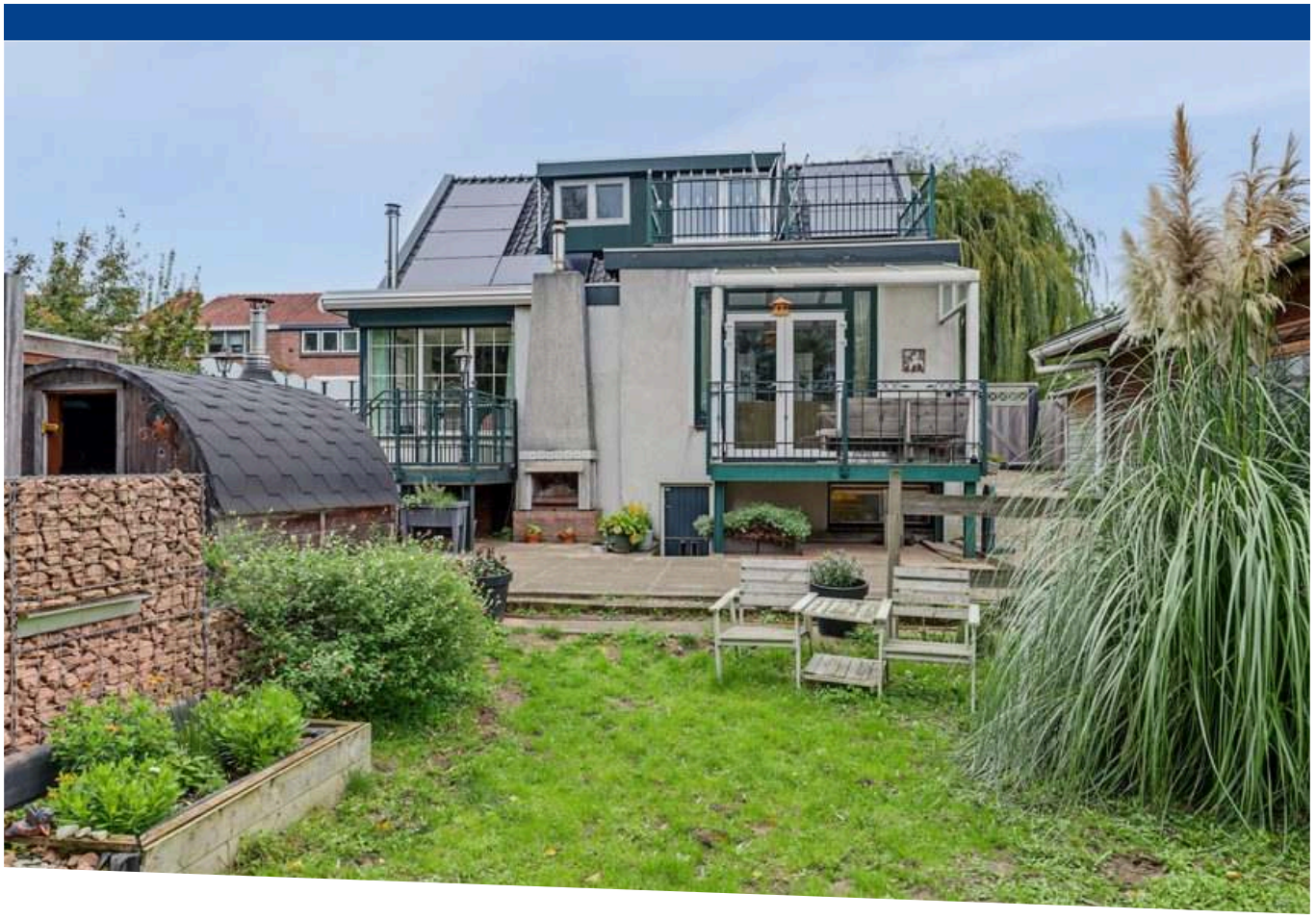




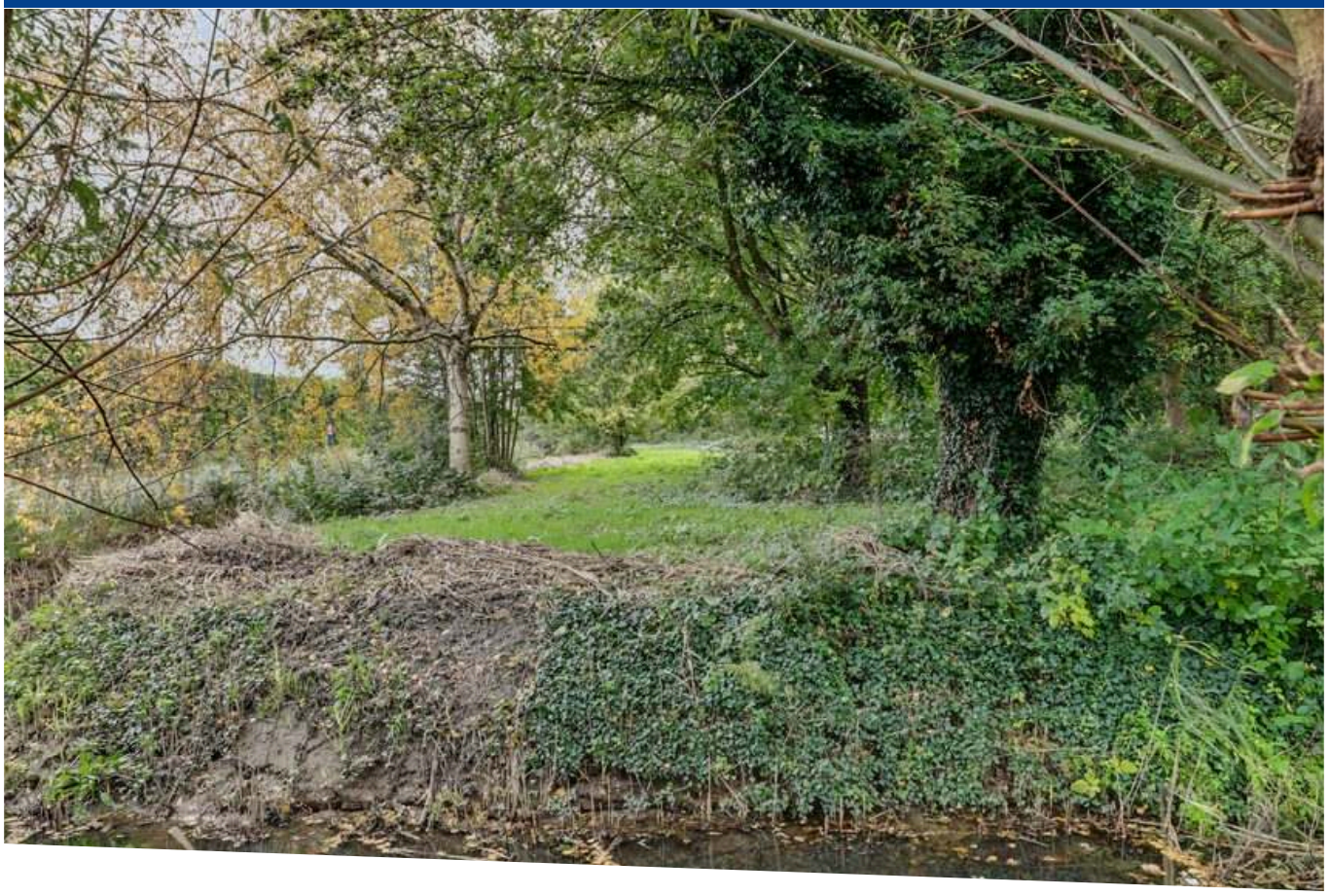

Spa Zuidendijk

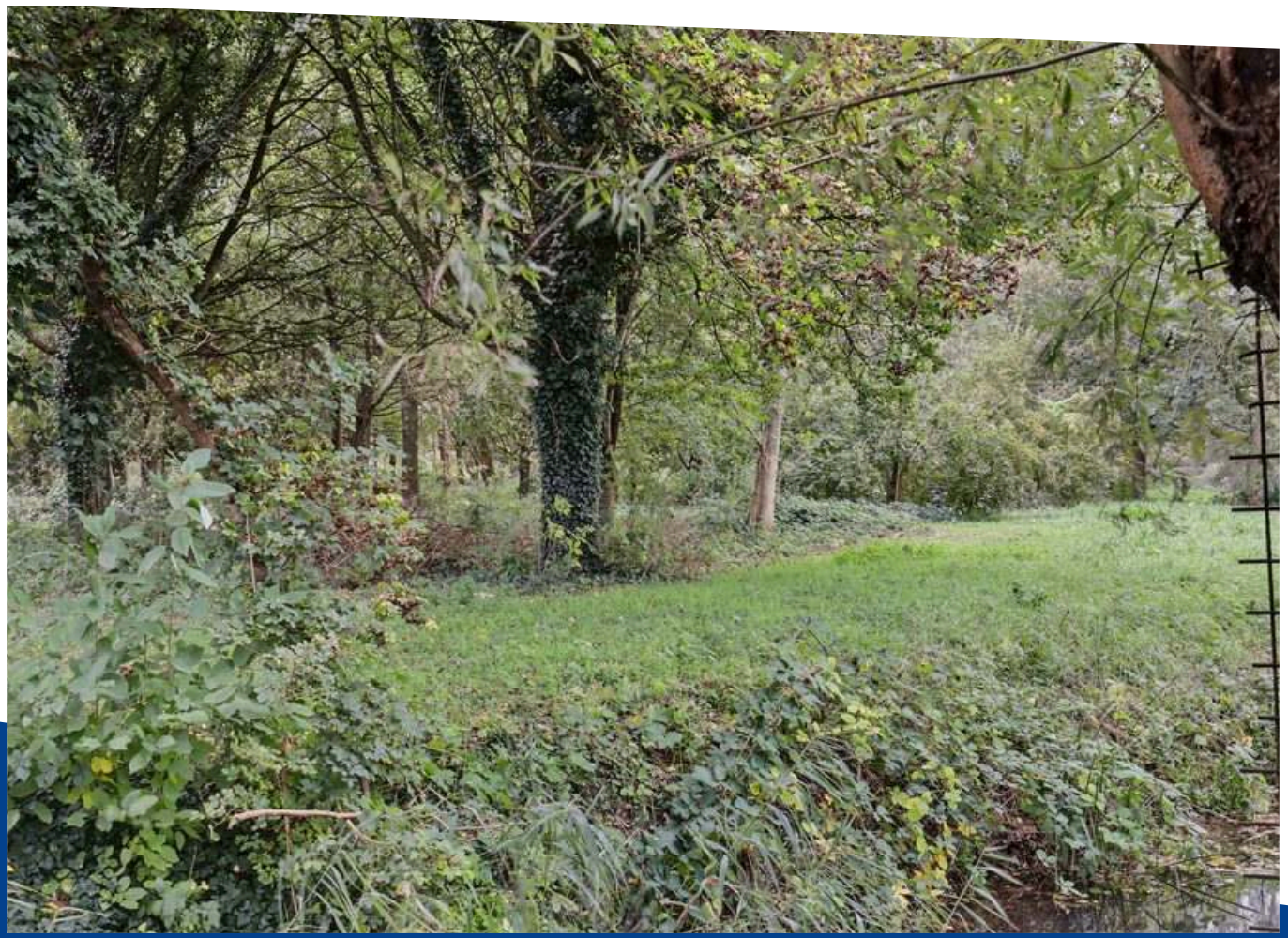


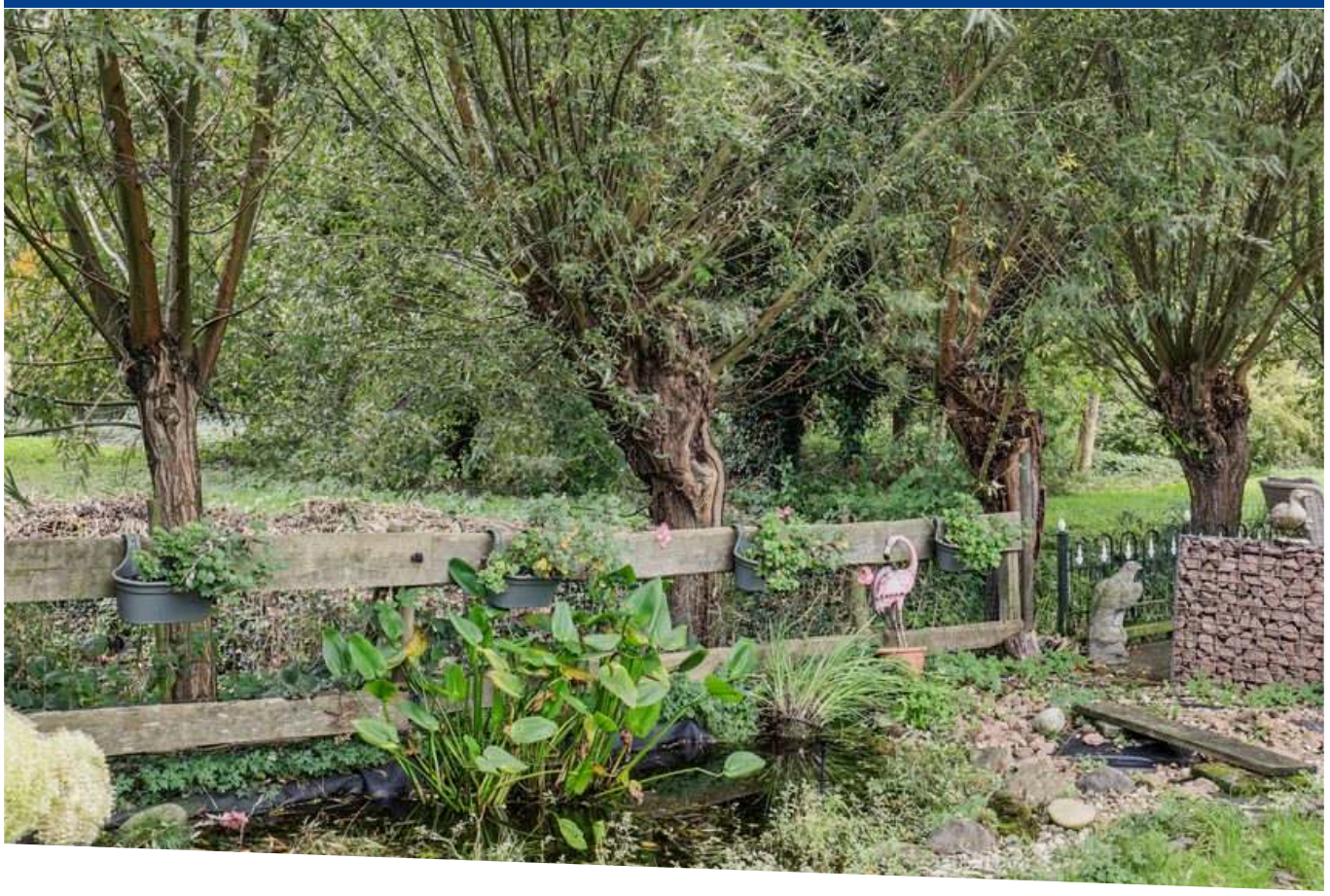








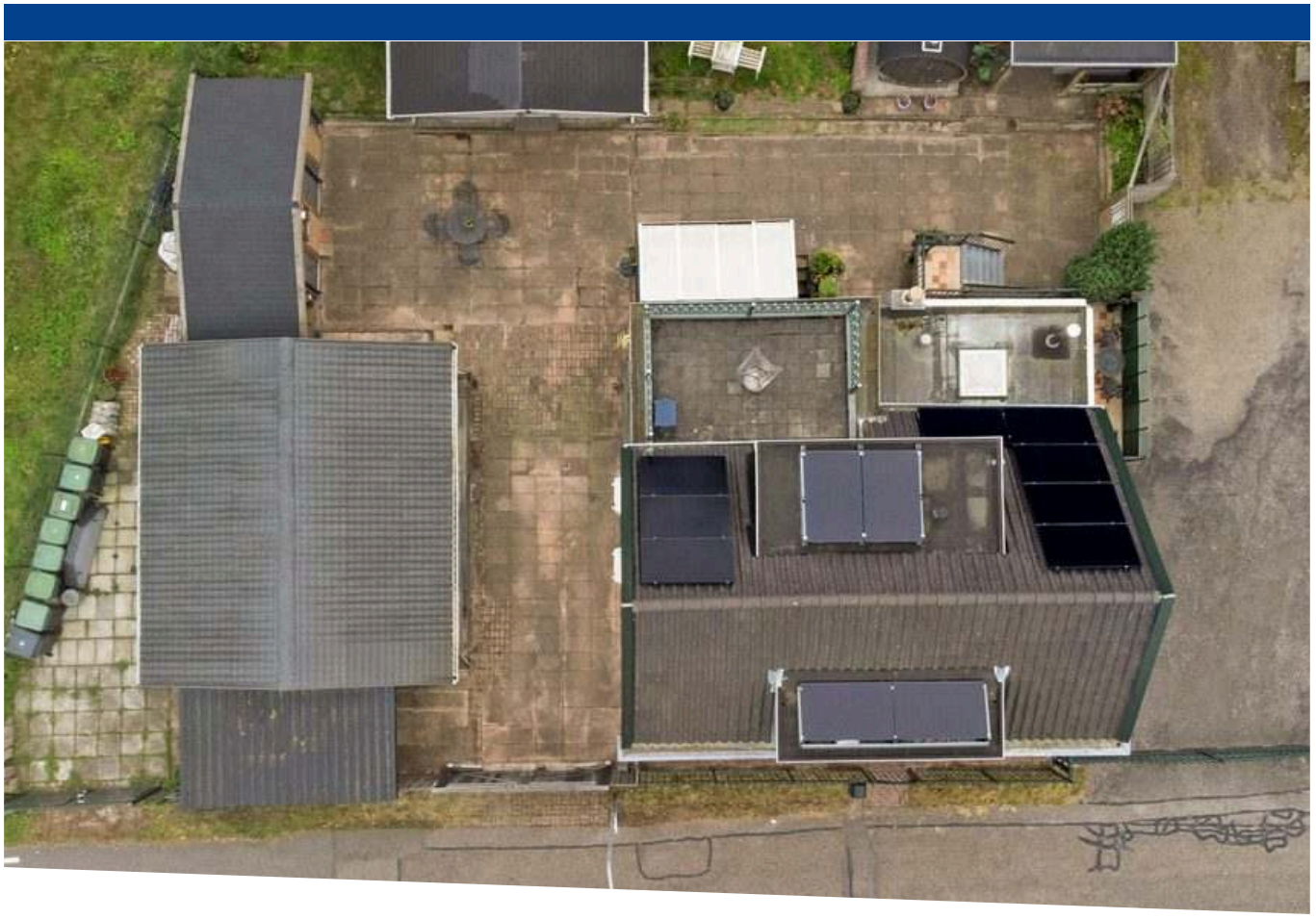


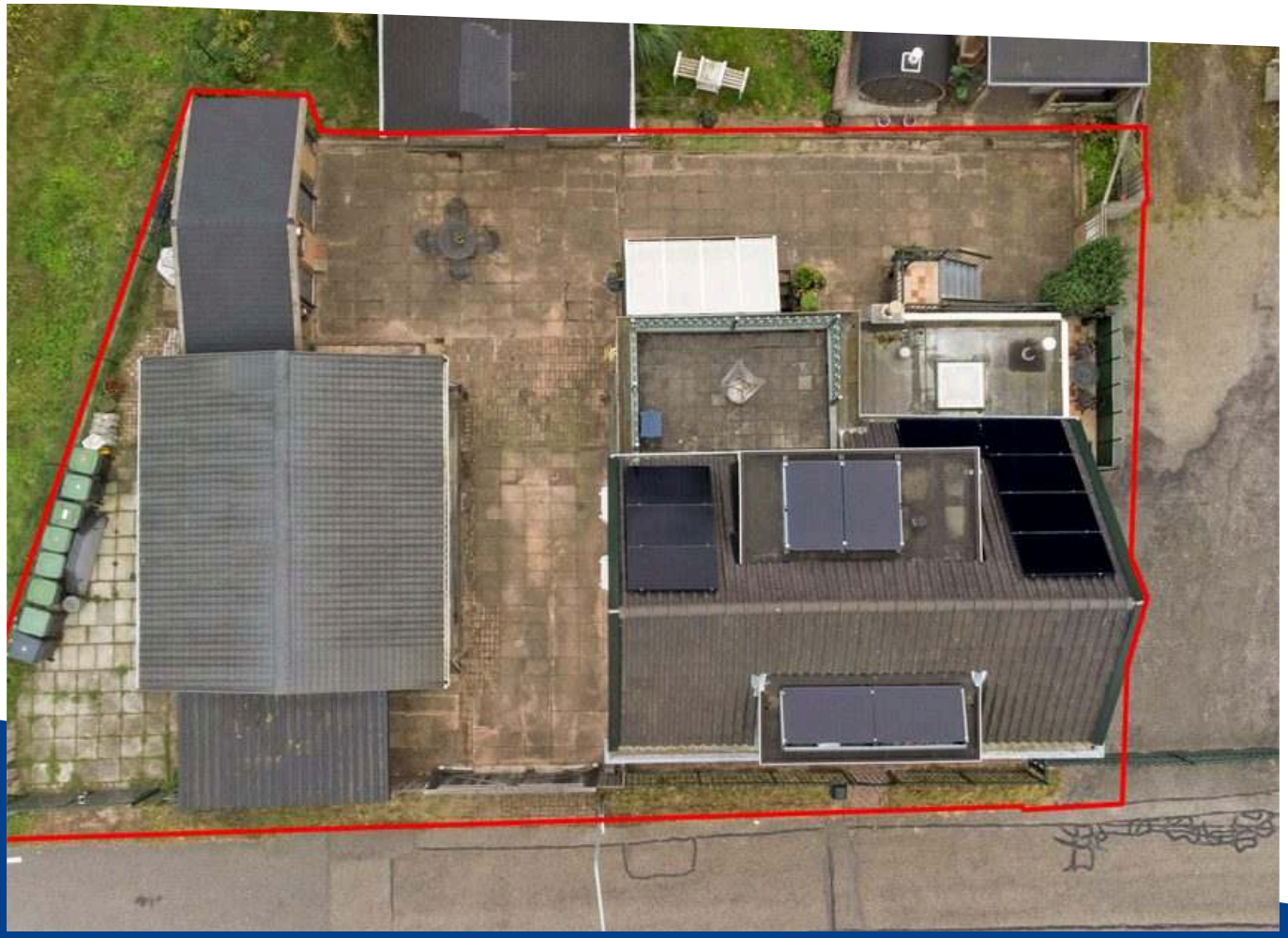




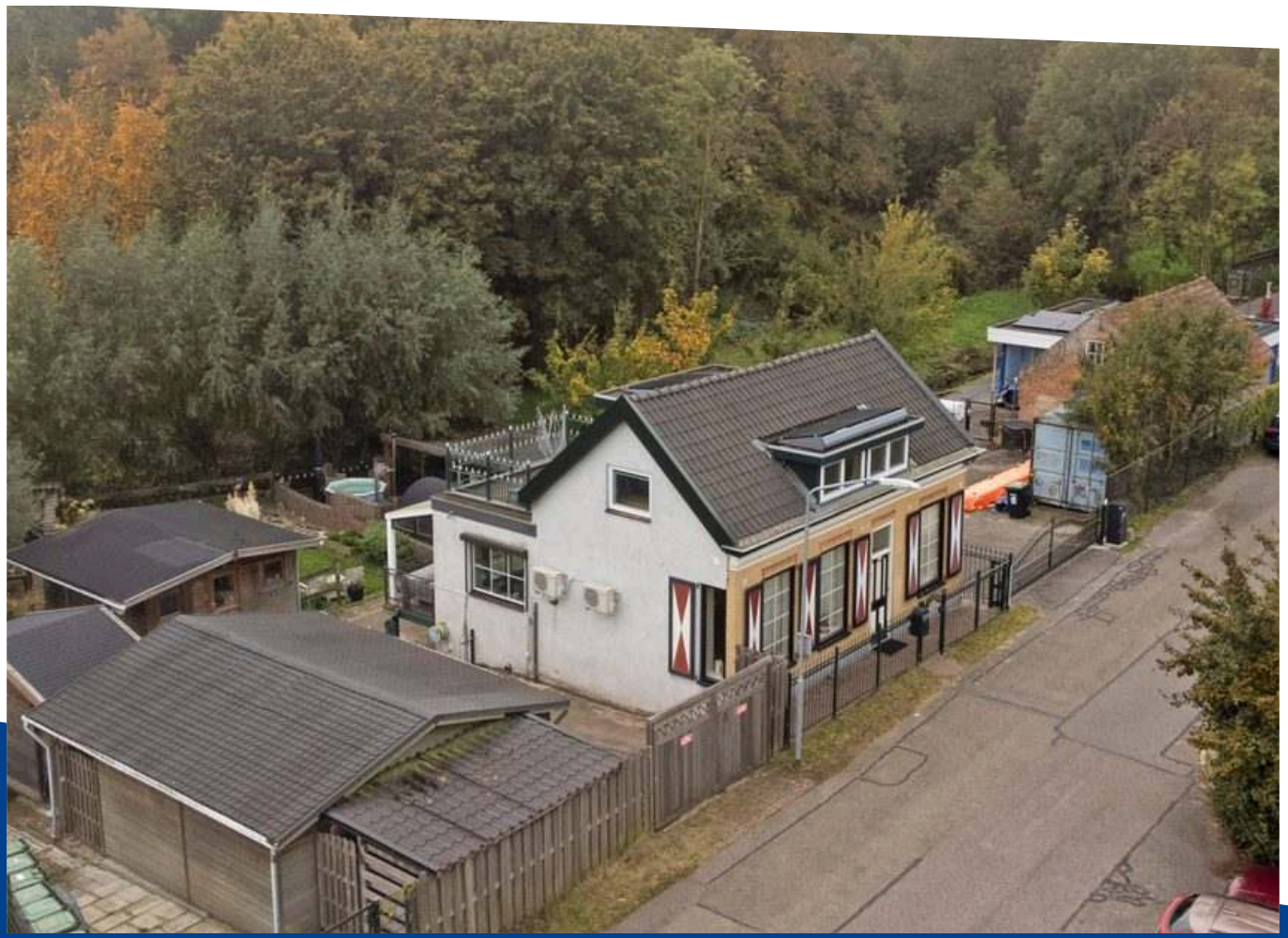












Plattegronden



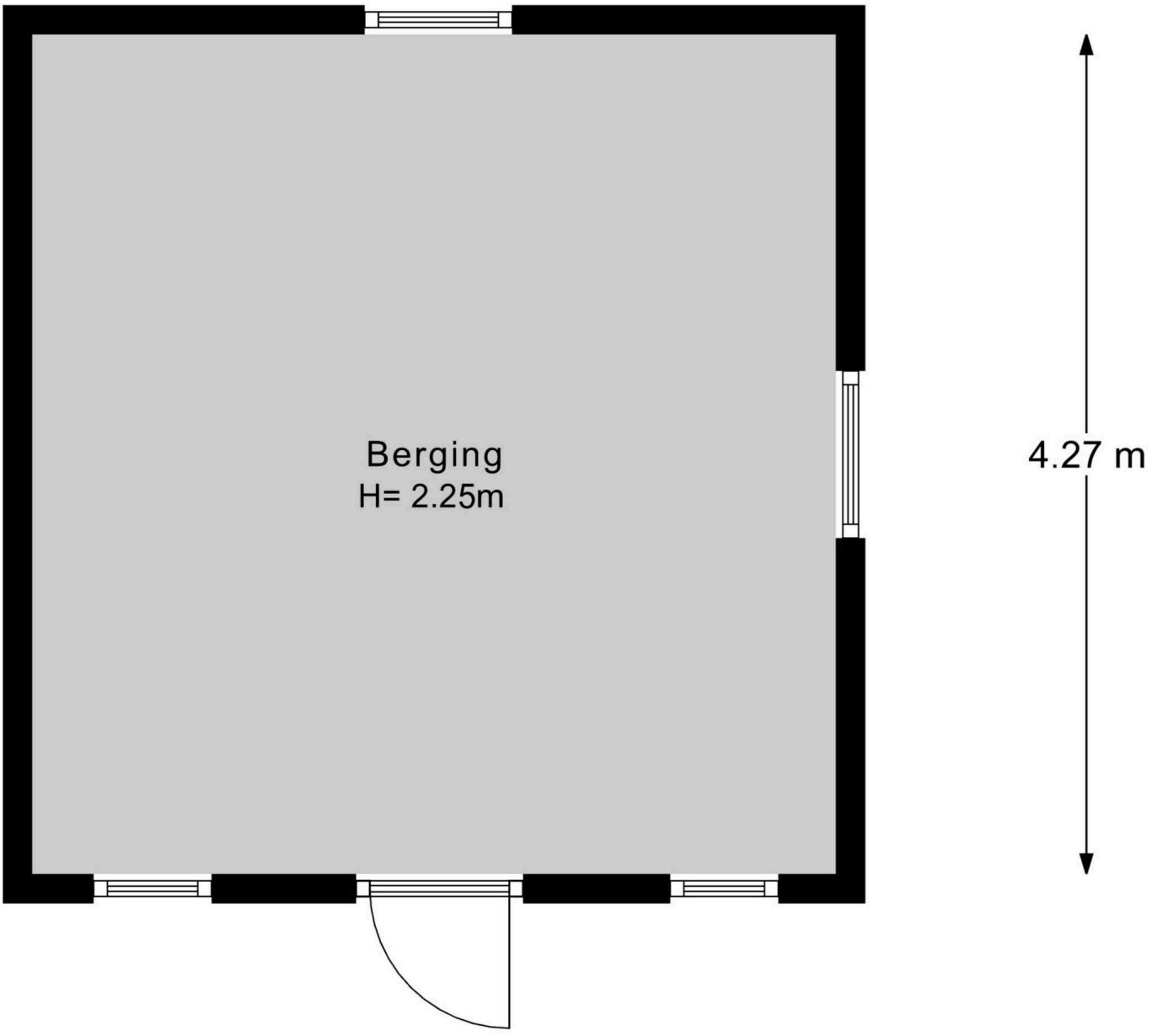
Begane Grond



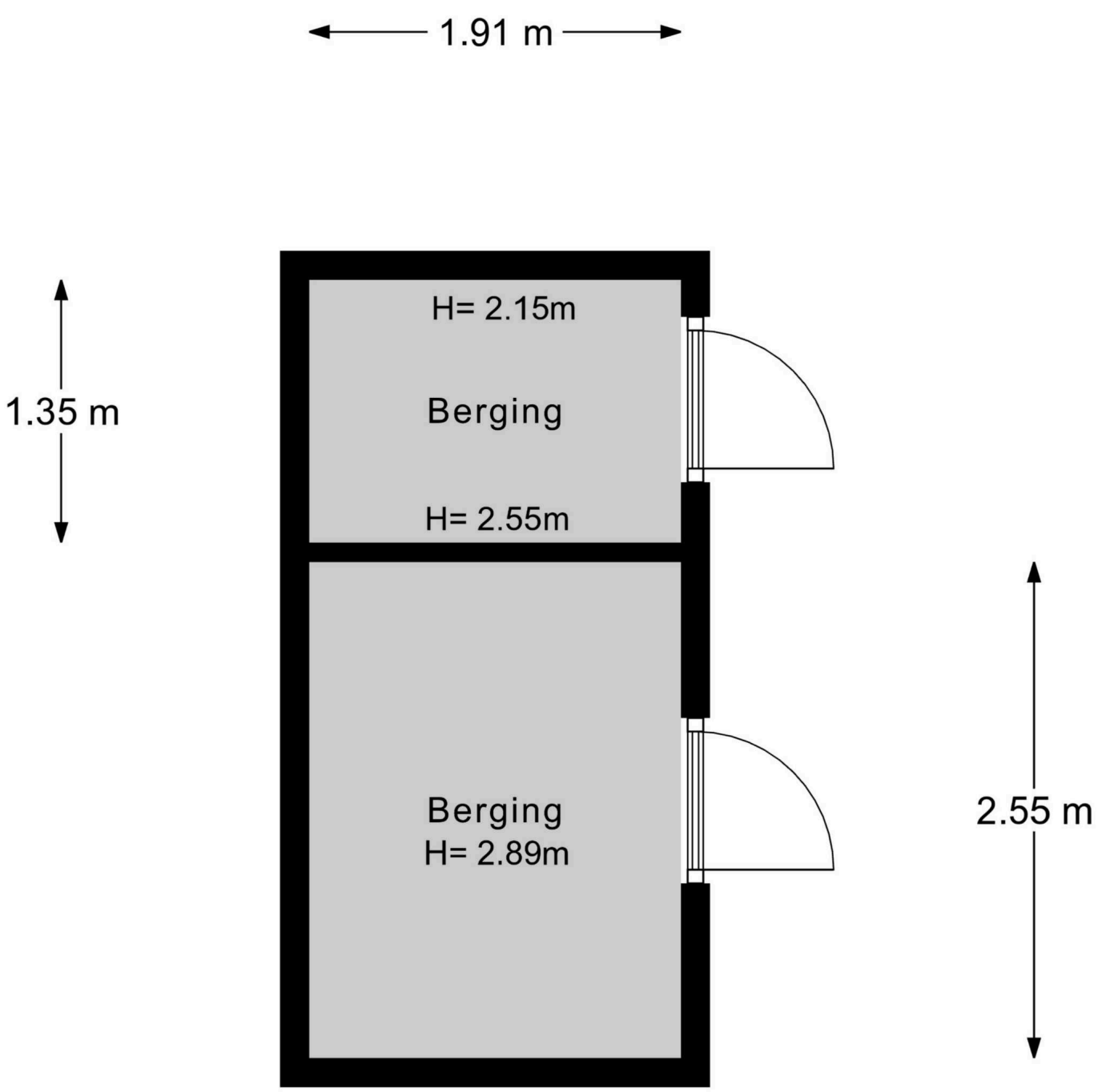
1e Verdieping



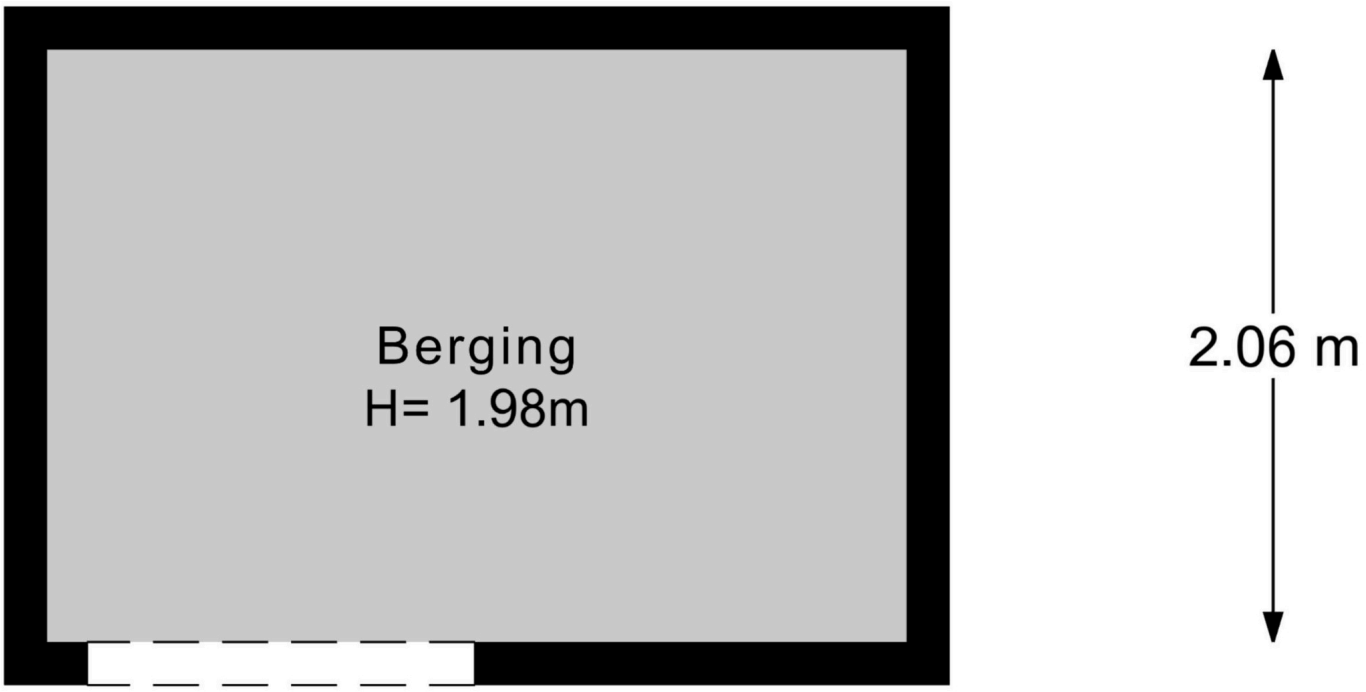
Begane Grond Tuin



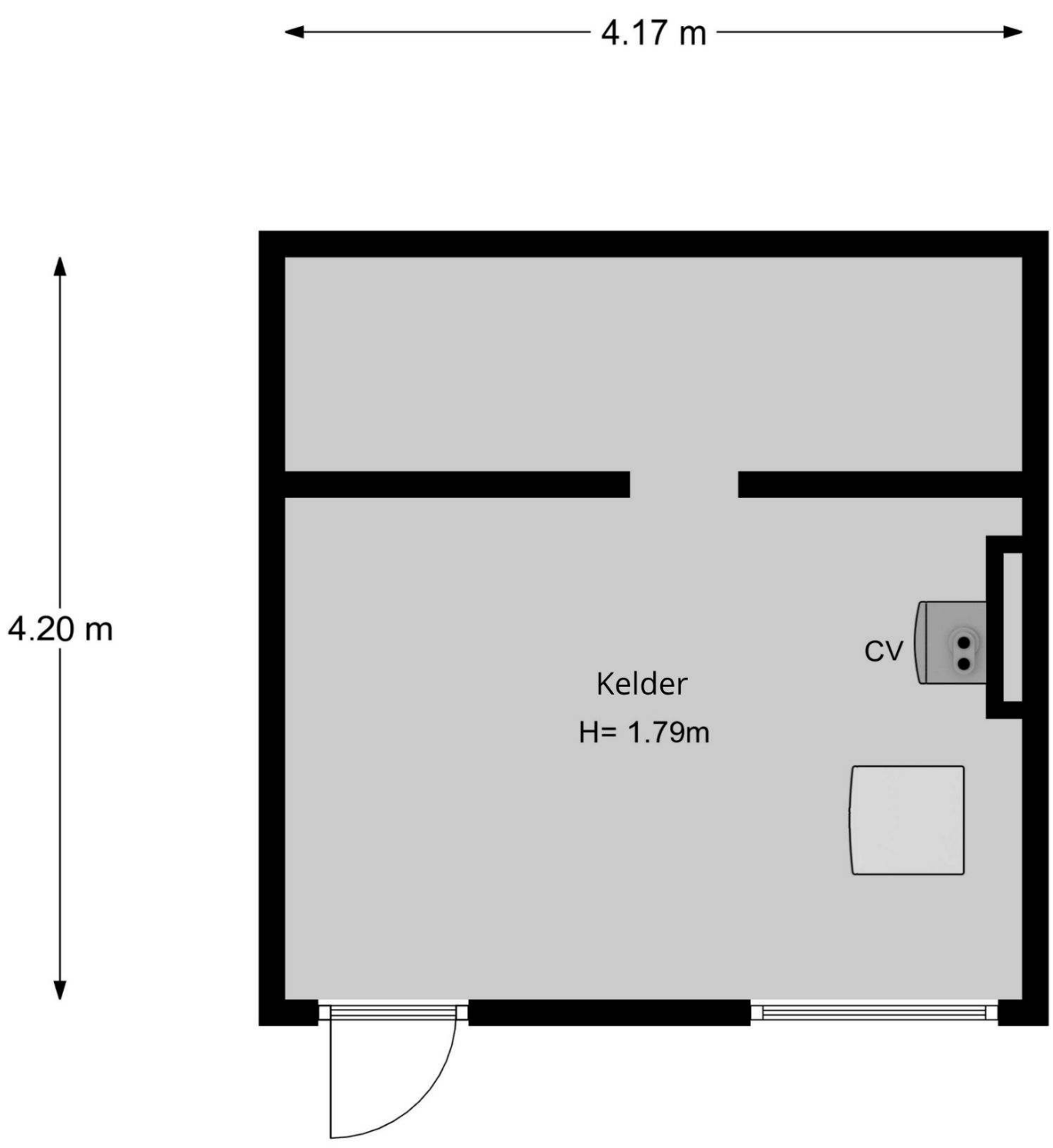
Berging



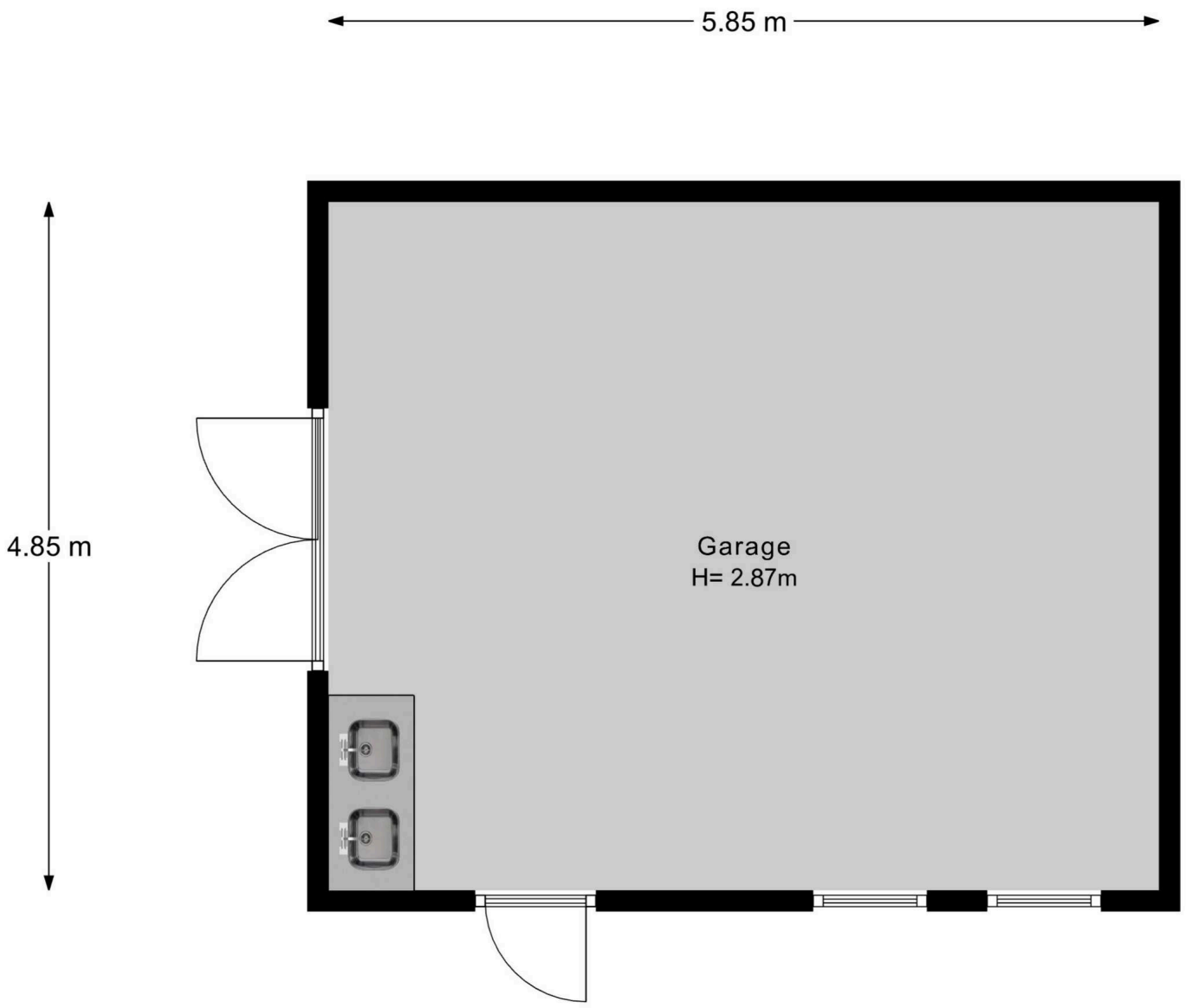
Berging 1



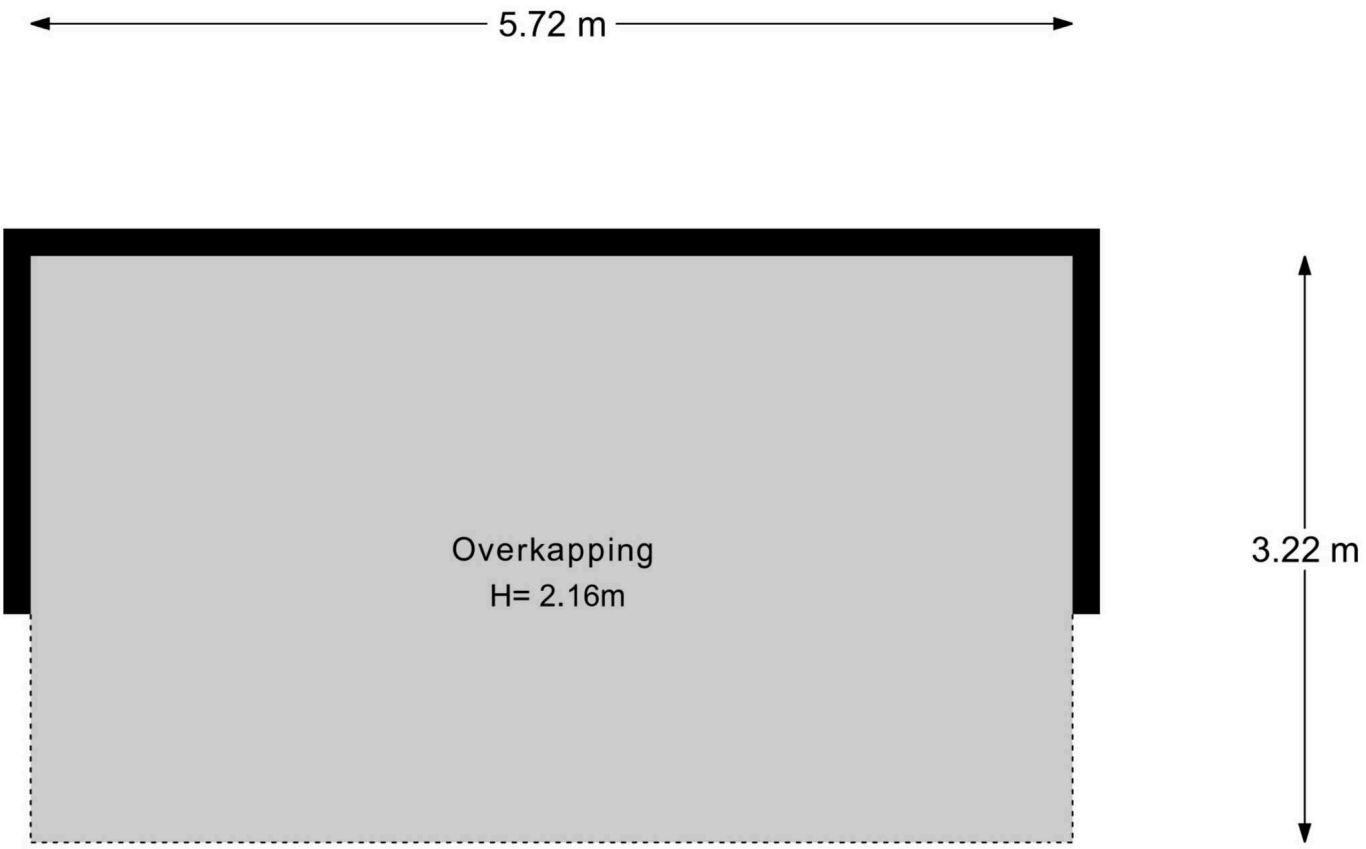
Berging 2



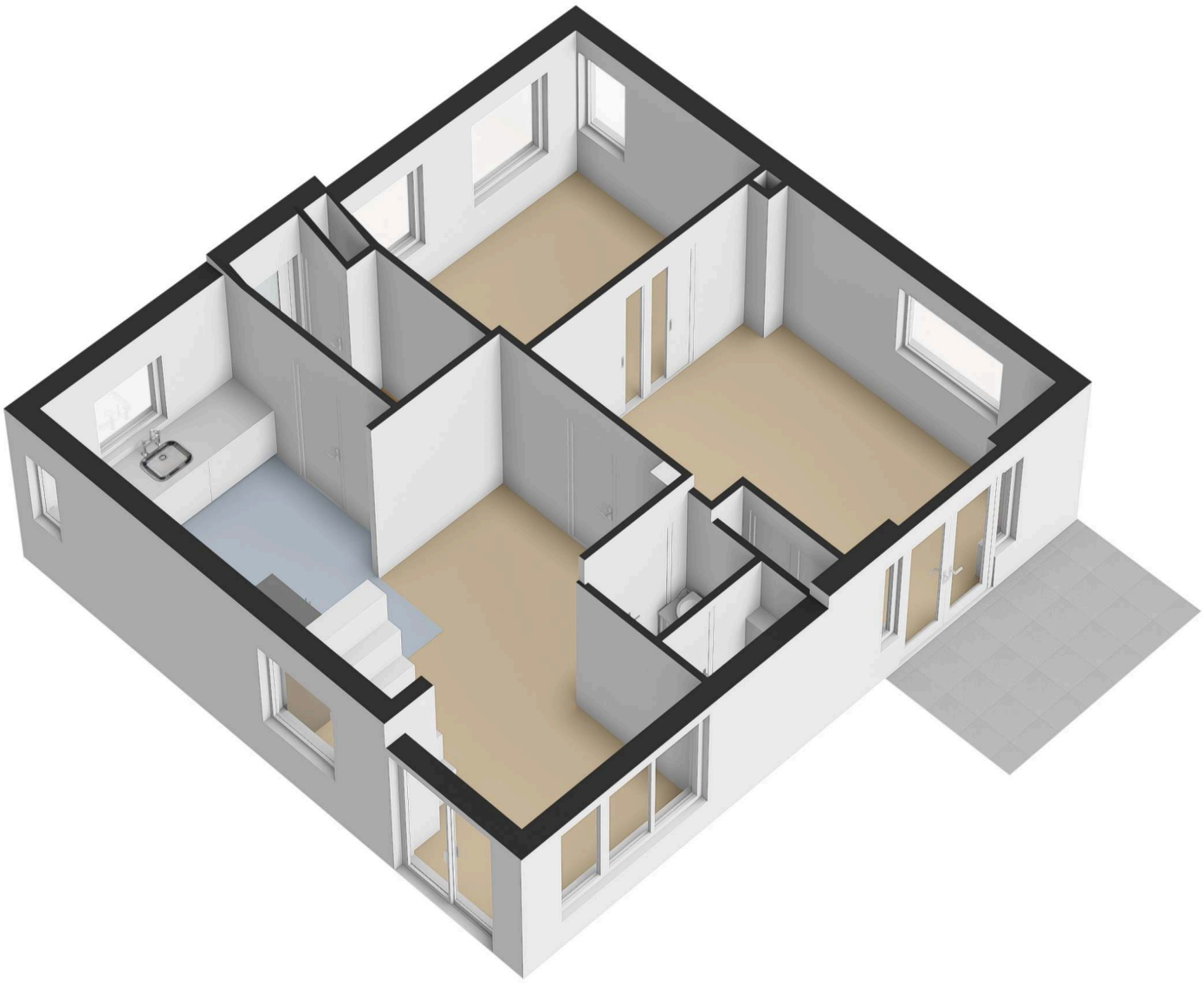
Kelder



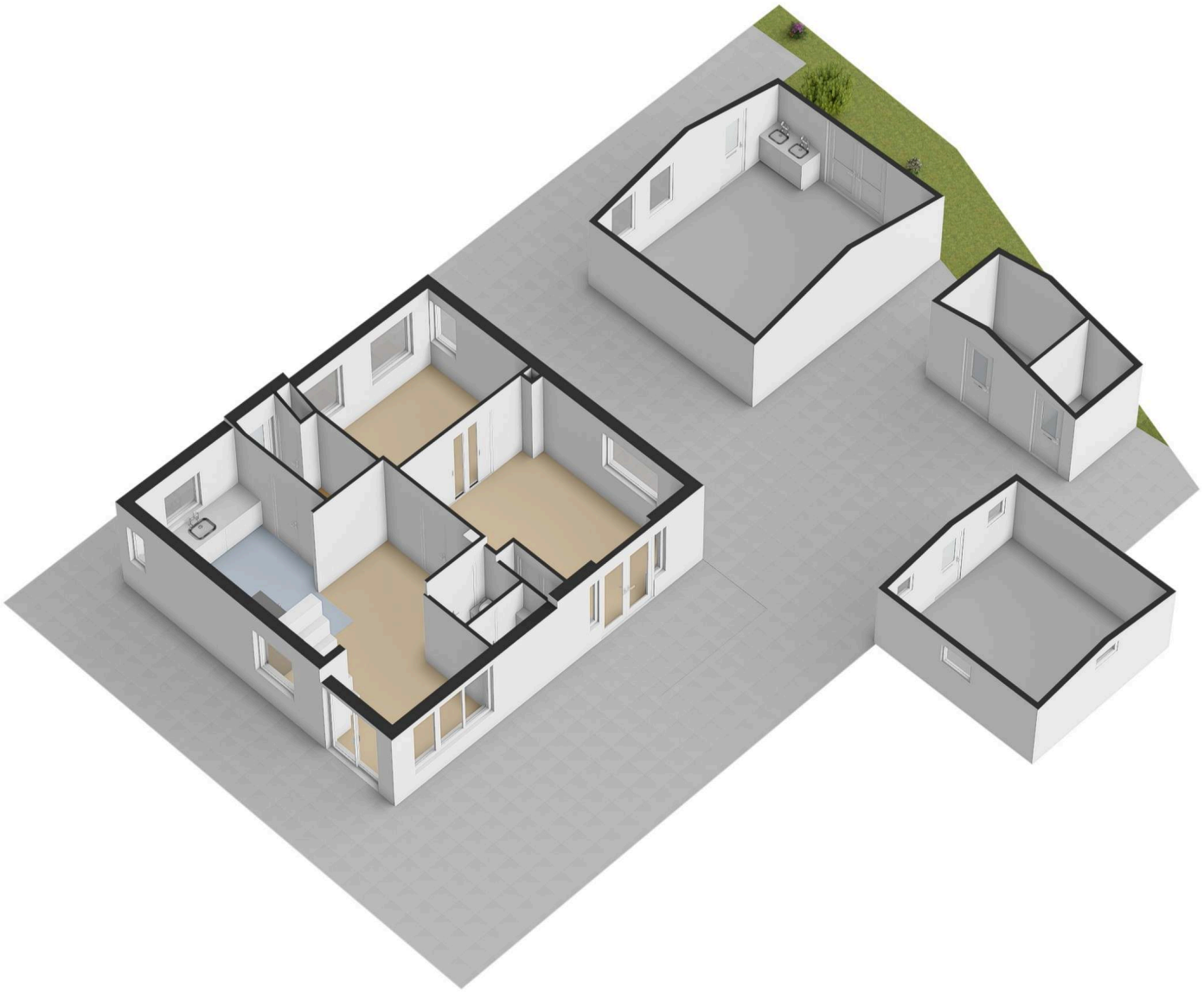
Garage

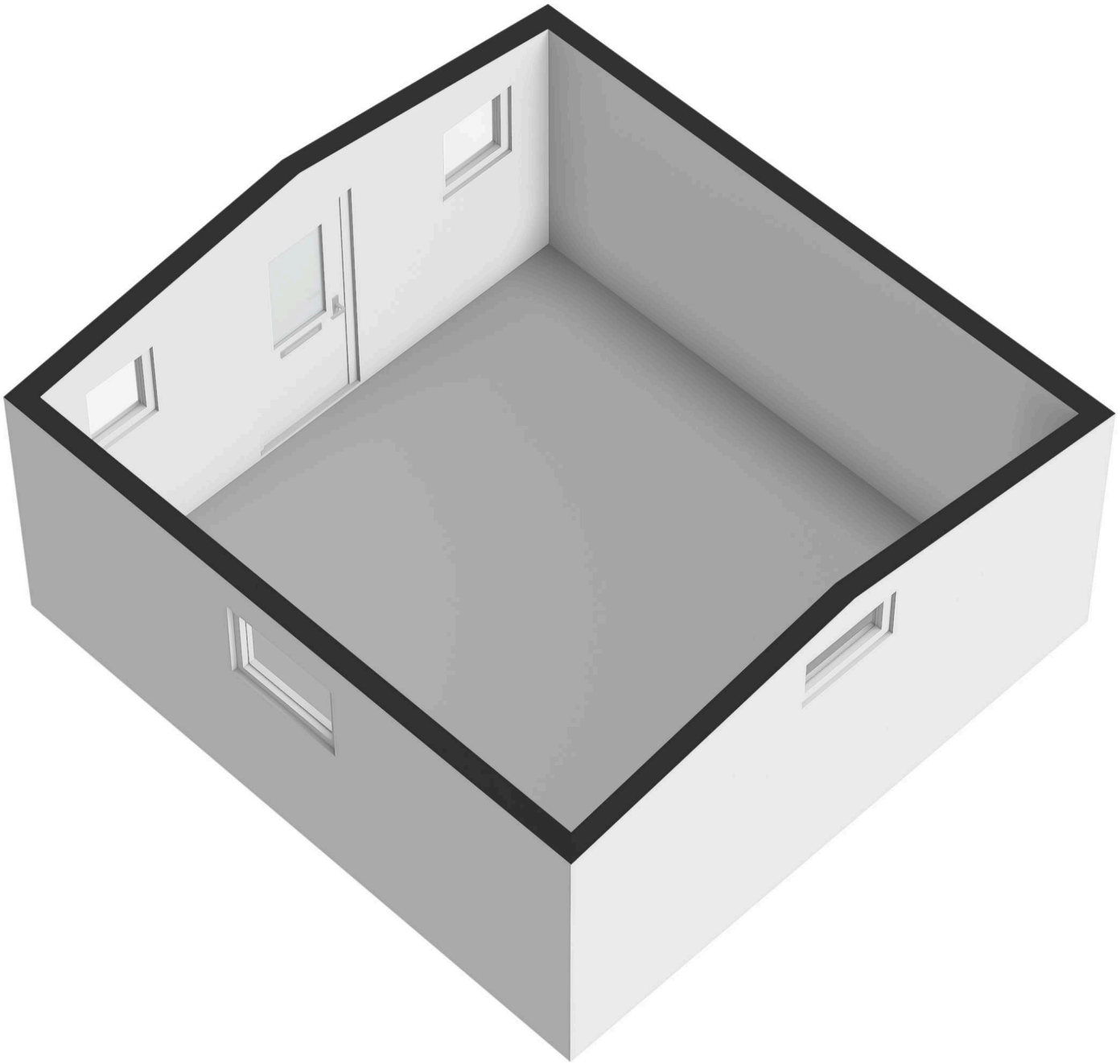


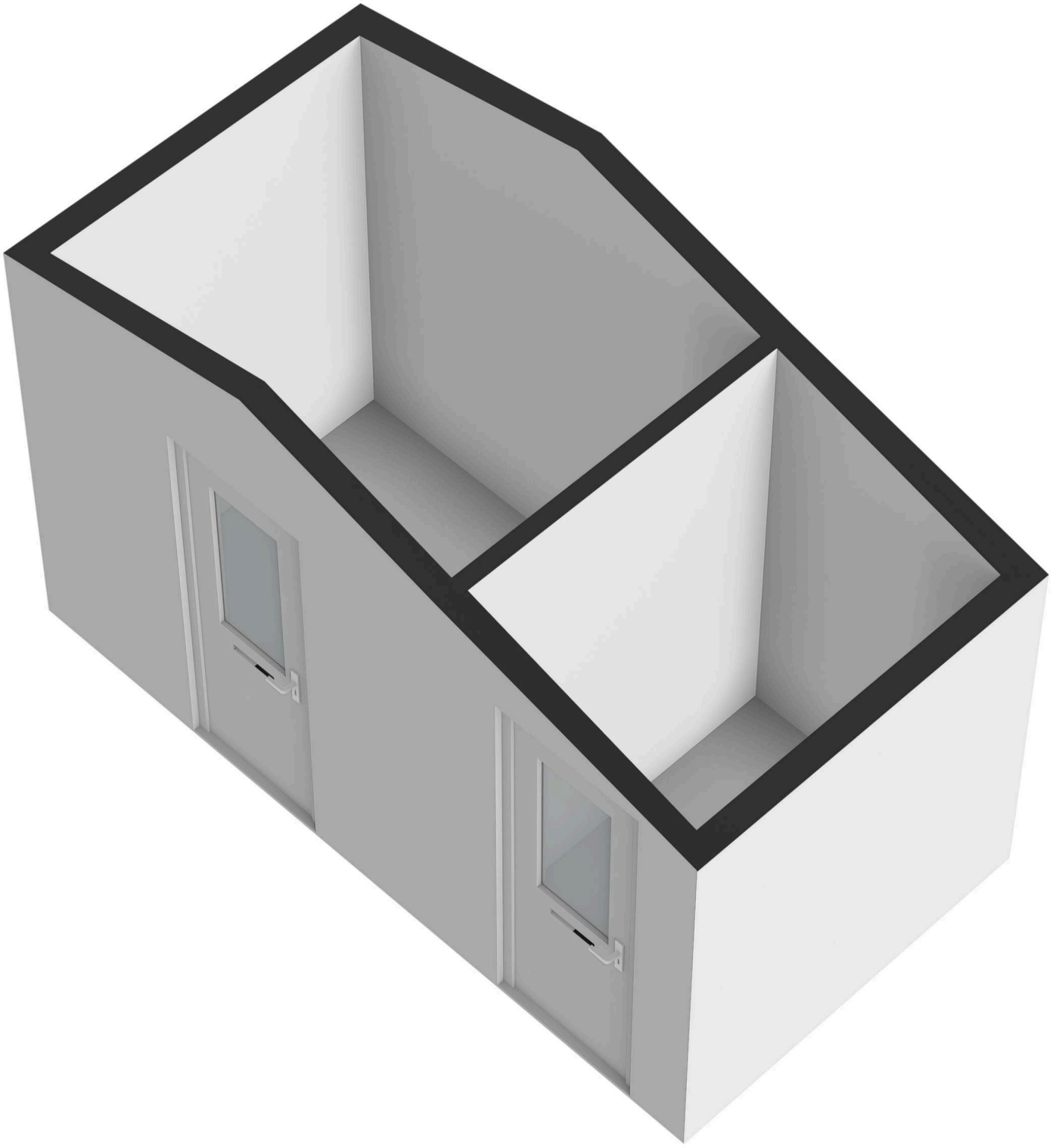
Overkapping

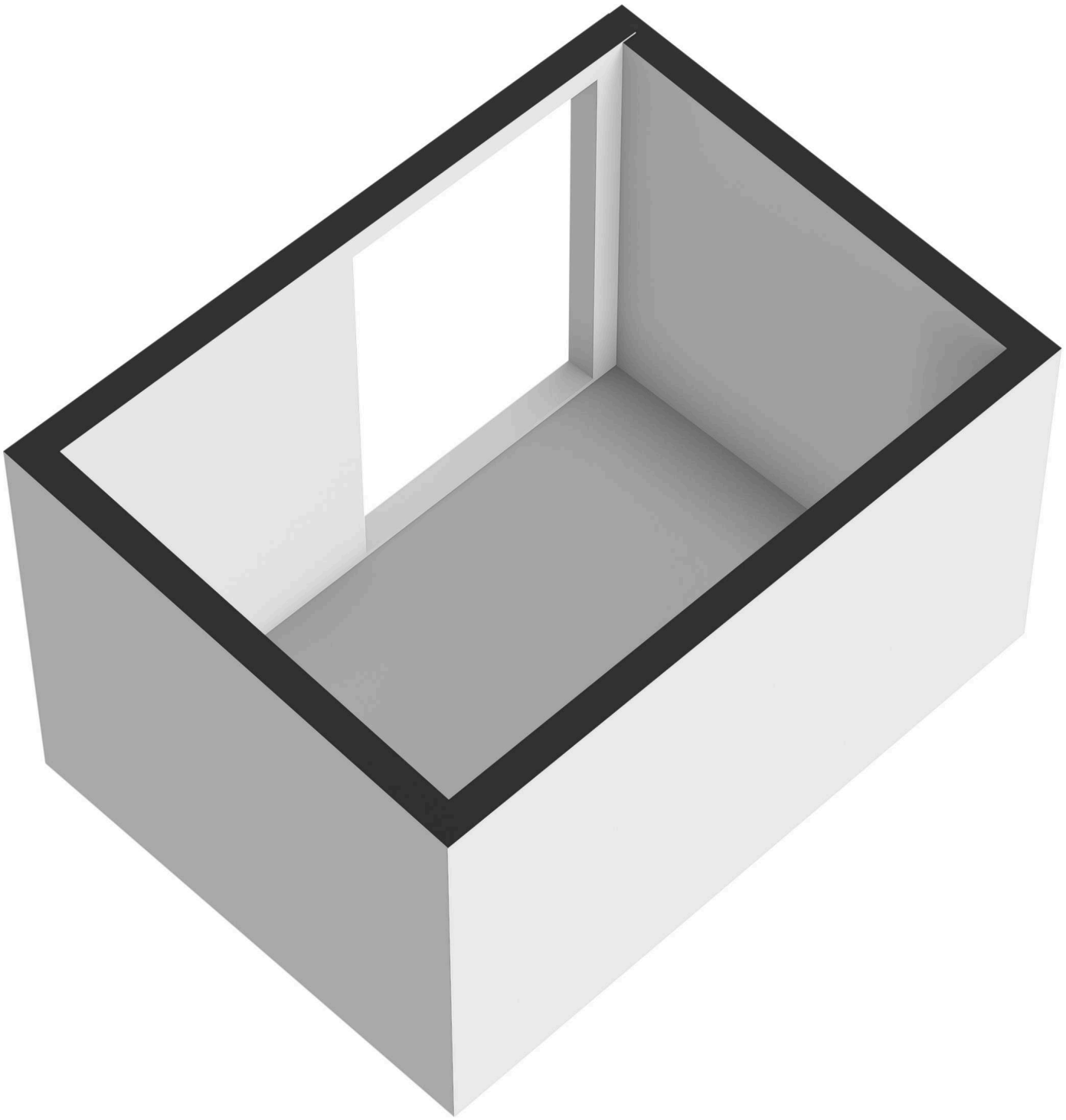


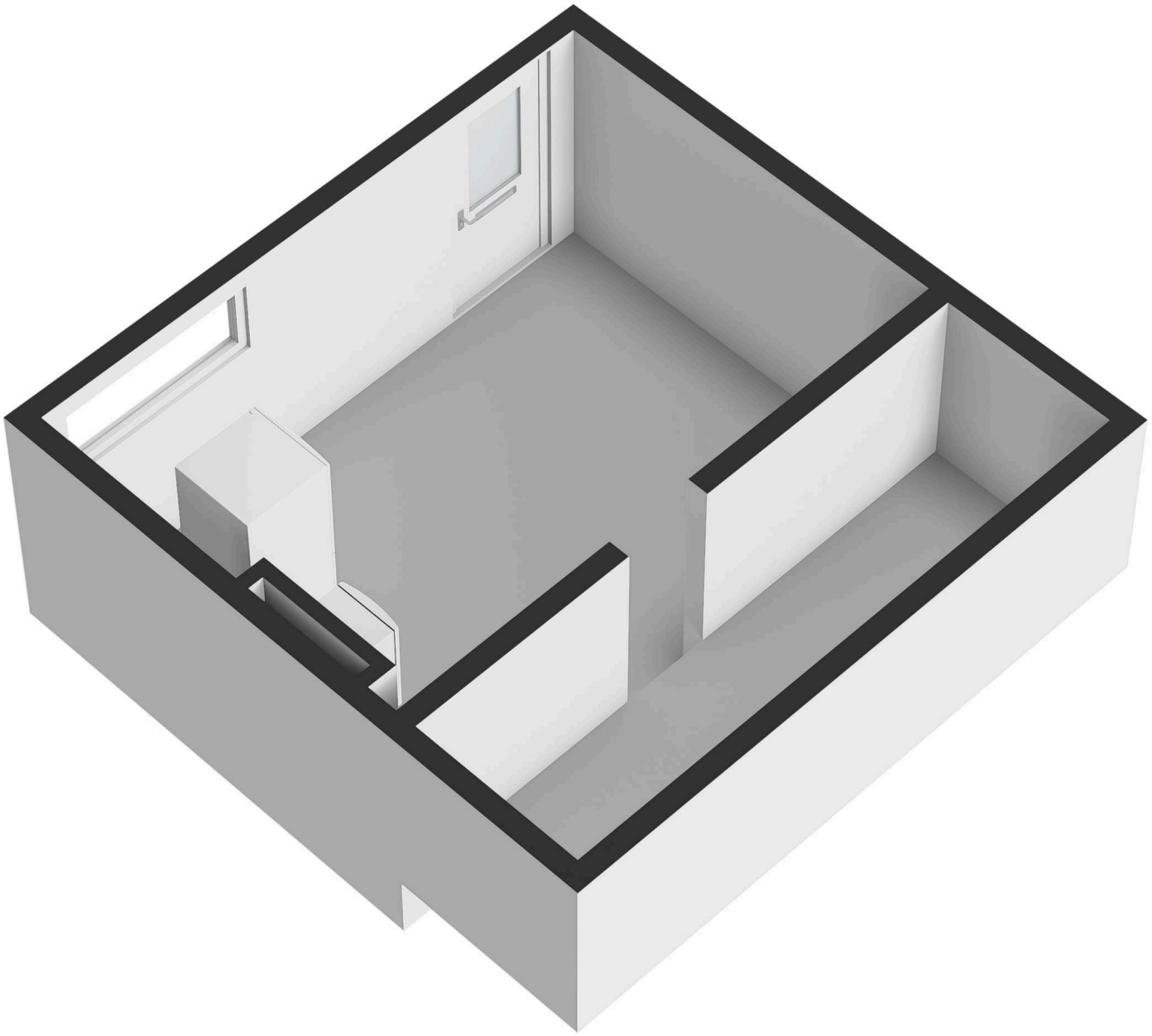


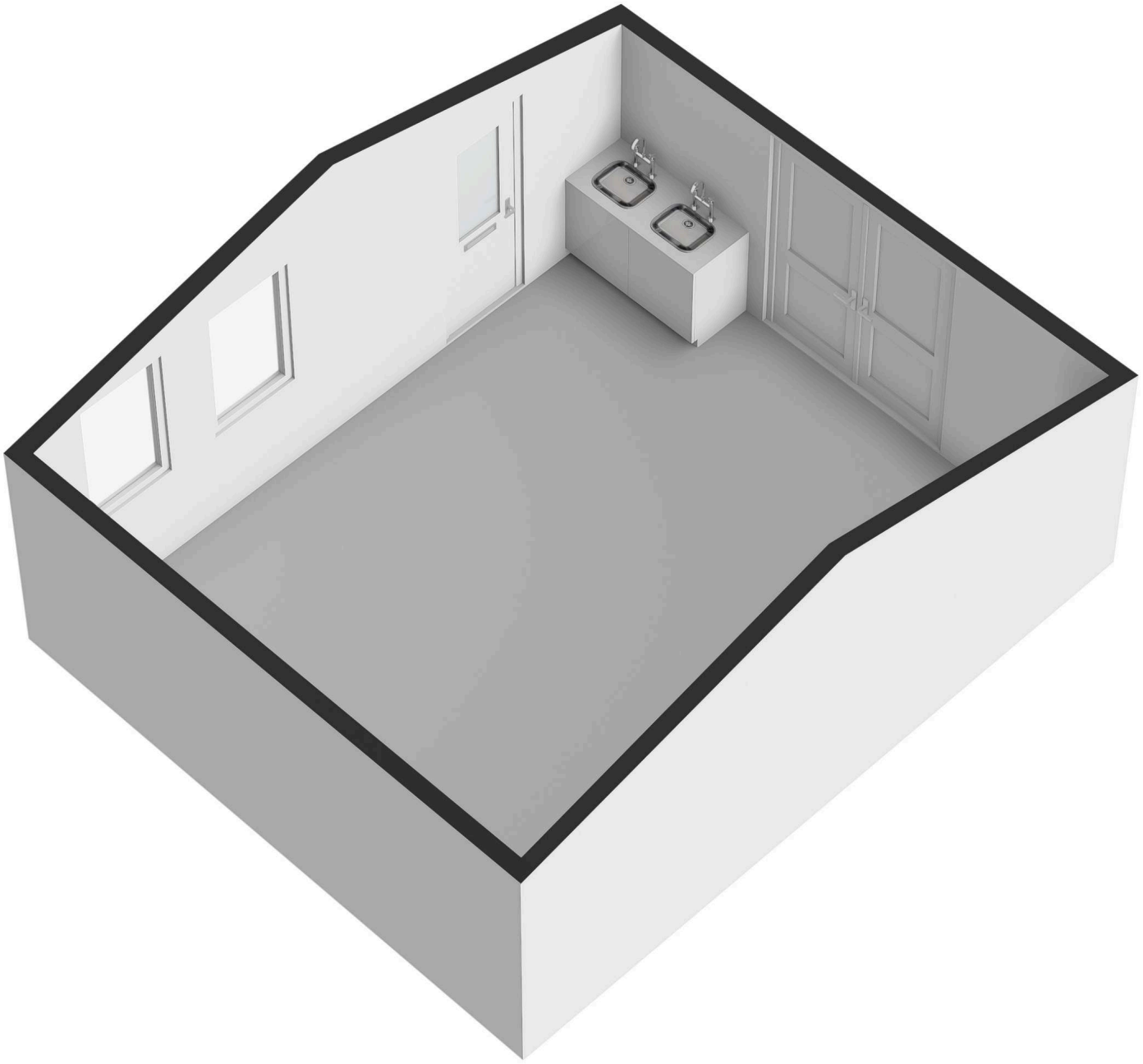


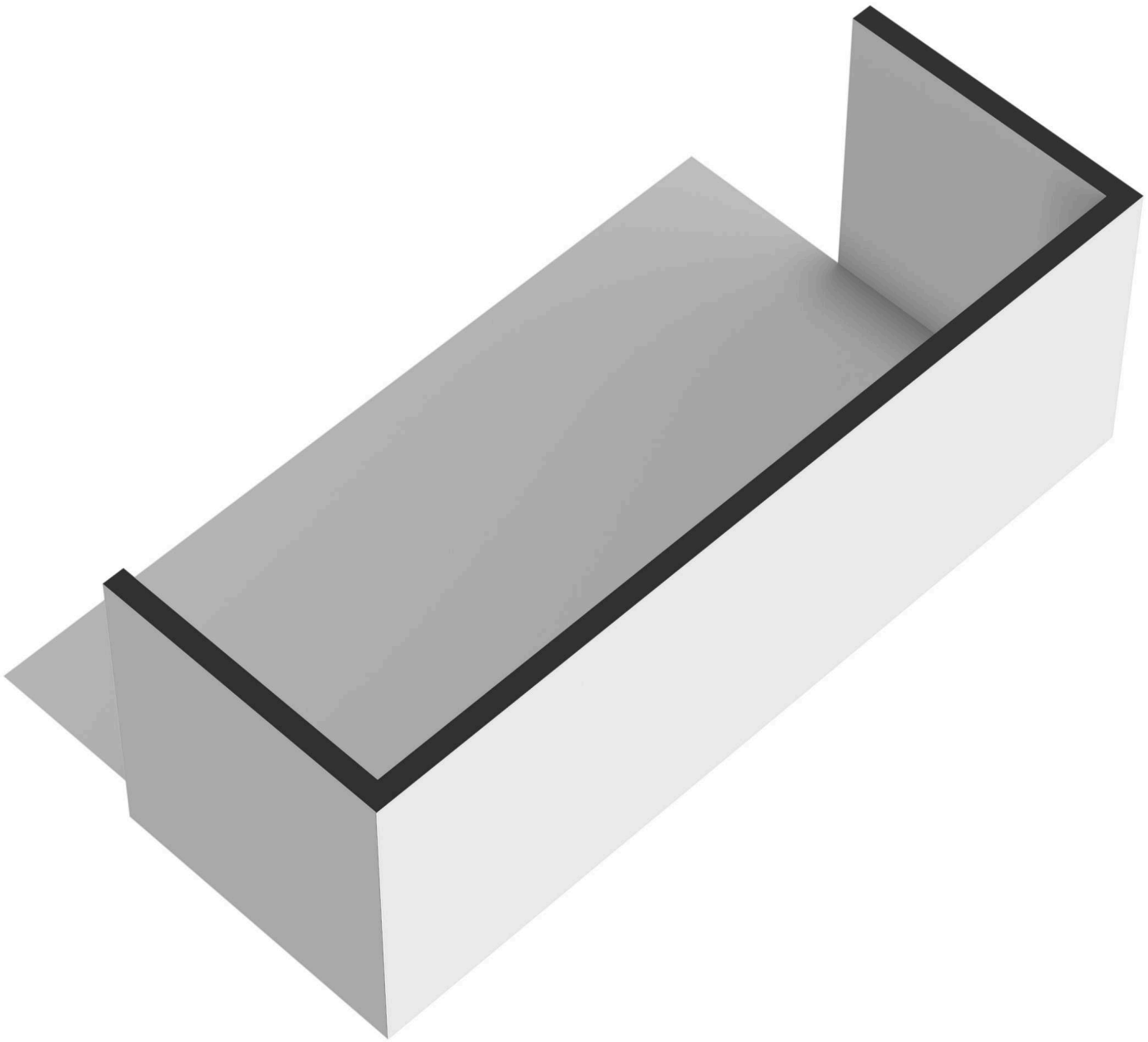














Uw woningmakelaar in de regio Drechtsteden
Waltmann Makelaars is al meer dan 120 jaar de woningmakelaar in de regio Drechtsteden. Dat is natuurlijk niet zonder reden. Wij staan als een huis voor de belangen van onze klanten.

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