

078- 7440182



Lange Breestraat 54-56

3311 VK Dordrecht

Vraagprijs:

€ 425.000,- k.k.





Karakteristiek wonen in het hart van de historische Dordtse binnenstad in deze verrassend ruime 3-laagse stadswoning!

Welkom in dit bijzondere stadspand in een autoluw straatje midden in het centrum van Dordrecht. Dit charmante en karaktervolle pand biedt een totaal woonoppervlak van 102 m², verdeeld over (voorheen) twee bovenwoningen en een werkpand op de begane grond. Nu wordt het in zijn geheel gebruikt als een royale stadswoning met een multifunctionele woonruimte op de begane grond met thans een sfeervolle woonkeuken en een woonkamer, of slaapkamer aan de achterzijde en boven 2 verdiepingen met 3 slaapkamers, 2 badkamers en een ruime woonkamer. De woning verkeert in keurige onderhoudsconditie en is aan de achterzijde geheel voorzien van kunststof kozijnen met isolerende beglazing. De ligging is ideaal: alle voorzieningen van de binnenstad zoals winkels, leuke restaurants, terrassen en cultuur zijn op loopafstand bereikbaar. Daarnaast ligt het historische havengebied en het Centraal Station van Dordrecht eveneens op loopafstand, waardoor dit een perfecte plek is voor wie het gemak van de stad zoekt, maar toch in een rustige, karaktervolle straat wil wonen.

Kenmerken:

vraagprijs:	€ 425.000,- kosten koper
type woning:	stadswoning, eengezinswoning
aantal kamers:	6 kamers, waarvan 4 slaapkamers
inhoud woning:	550 m ³
gebruiksoppervlakte:	102 m ²
bouwjaar:	1837
ligging:	gelegen in het historisch centrum van Dordrecht
isolatie:	gedeeltelijk dubbel glas en vloerisolatie
parkeren:	parkeervergunning, betaald parkeren, parkeergarage
verwarming:	verwarming middels cv-combiketel (Remeha Calenta, 2021)

Indeling begane grond:

De begane grond (officieel nummer 54) was voorheen een bedrijfspand. Deze ruimte is nu ingericht als extra woonruimte met een woonkeuken met nieuwe keukeninrichting (2024) en een geïsoleerde polyurethaan gietvloer. Achterin is er ruimte gemaakt voor een extra woonkamer, slaapkamer, of kantoor met veel opslagruimte bovenin. Hierboven vindt je ook de cv-combiketel (Remeha Calenta 2021). De houten balken zorgen voor een authentieke sfeer.





Voorzieningen begane grond:

- openslaande deuren aan de voorzijde met ruimte voor een leuk zitje;
- woonkeuken (1) met gladde stucwerk wanden, keukeninrichting uit 2024 met in warm rode kleurstelling met diverse inbouwapparatuur, te weten: koelkast, vriezer, inductie kookplaat, oven en vaatwasmachine;
- cv-combiketel (Remeha Calenta 2021);
- toilet;
- aansluiting voor de wasmachine en droger;
- 2 meterkasten, 1 voor boven (4 groepen, 1 aardlekschakelaar) en 1 voor beneden (8 groepen en 2 aardlekschakelaars).

Indeling eerste verdieping:

Via de entree/ hal bereik je de eerste verdieping. Deze etage bestaat uit:

- een lichte woonkamer aan de voorzijde met grote raampartijen (houten kozijnen en dubbelglas, behoudens de authentieke boven raampjes) en originele, marmeren schouw;
- open keuken in rechte opstelling met inductie kookplaat, wasbak en afzuigkap met losstaande vaatwasser en koelkast;
- badkamer 1 met hoog betegelde wanden, ligbad en wastafel;
- ruime slaapkamer aan de achterzijde met een groot raam (kunststof kozijnen en dubbelglas), laminaatvloer en toegang tot een separaat toilet.

Indeling tweede verdieping:

- woonkamer/slaapkamer 1 aan de voorzijde met laminaatvloer, veel lichtinval en kunststof dakraam;
- open keuken (2024, nooit gebruikt) met koelkast, inductie kookplaat;
- slaapkamer 2 met aan de achterzijde met wastafelmeubel;
- badkamer (2) met douche en toilet.





Algemeen:

- bouwjaar ca. 1837;
- gedeeltelijk kunststof kozijnen met isolerende beglazing (gehele achterzijde);
- vloerisolatie t.p.v. de begane grond;
- De woning is voorzien van een Tado systeem, een slim verwarmings- en klimaatbeheersingssysteem is dat vooral bekendstaat om zijn slimme thermostaten en radiatorknoppen;
- De begane grond is volledig geïsoleerd m.u.v. de voorpui;
- energielabel G, geldig tot 31 december 2030. Het energielabel is afgegeven vòòr het plaatsen van de nieuwe kozijnen met isolerende beglazing;
- het betreft een Beschermd Stadsgezicht;
- de woning is voorzien van een intercominstallatie.

Kadastrale aanduiding:

- Gemeente **Dordrecht**, sectie **H**, nummer **2568**, groot **0** are **58** centiare.

Oplevering:

- In overleg, januari 2026.





Diversen:

Advema NVM Makelaardij behartigt de belangen van de verkopende partij. Indien u interesse heeft in deze woning is het raadzaam uw eigen onafhankelijke NVM aankoopmakelaar in de arm te nemen.

Er komt heel wat kijken bij het aankopen van een woning en het nemen van tal van financiële beslissingen.

Waarborgsom:

In onze koopovereenkomsten wordt een bankgarantie/waarborgsom van 10% van de koopsom door koper gesteld ter zekerheid na finaal akkoord hypotheek, 1 week na het verlopen van de ontbindende voorwaarden financiering.

Afmetingen:

De vermelde afmetingen/oppervlakten in deze informatie zijn gemeten op basis van NEN-2580.

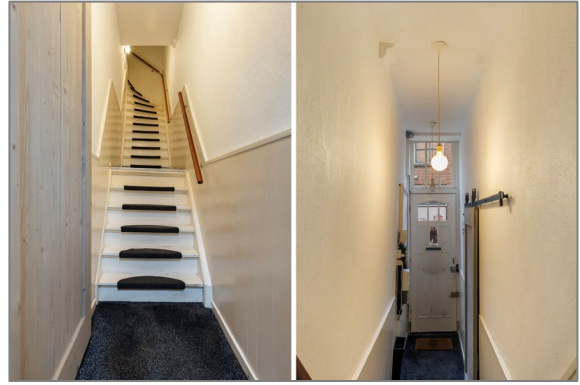
De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas na ondertekening:

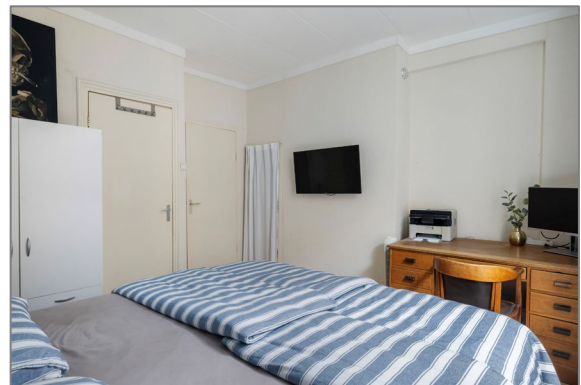
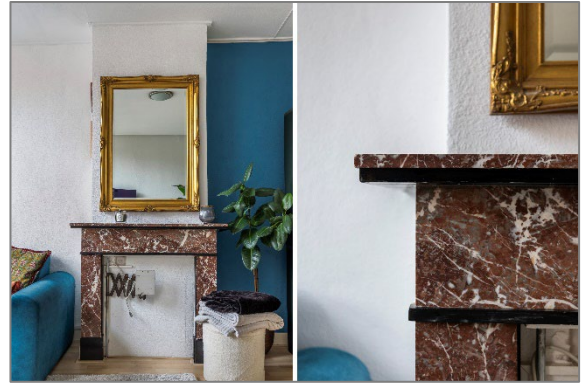
Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 van het Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een ondertekende koopovereenkomst.

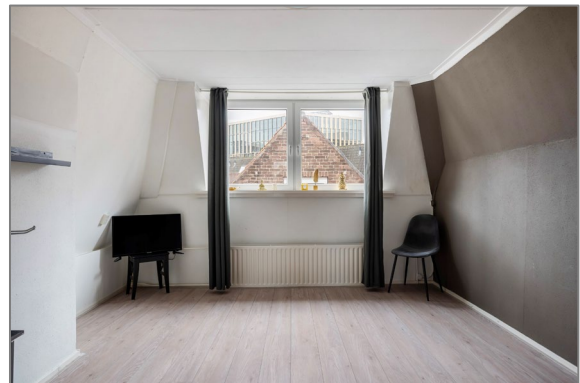
Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.









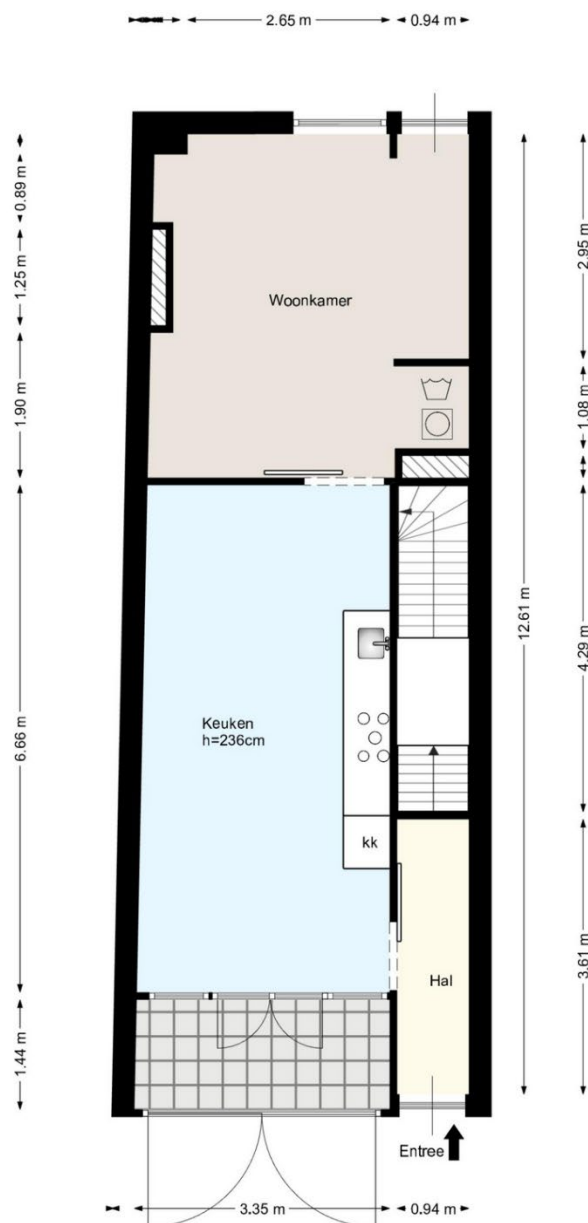






Plattegronden

Lange Breestraat 56 Dordrecht
-BEGANE GROND-

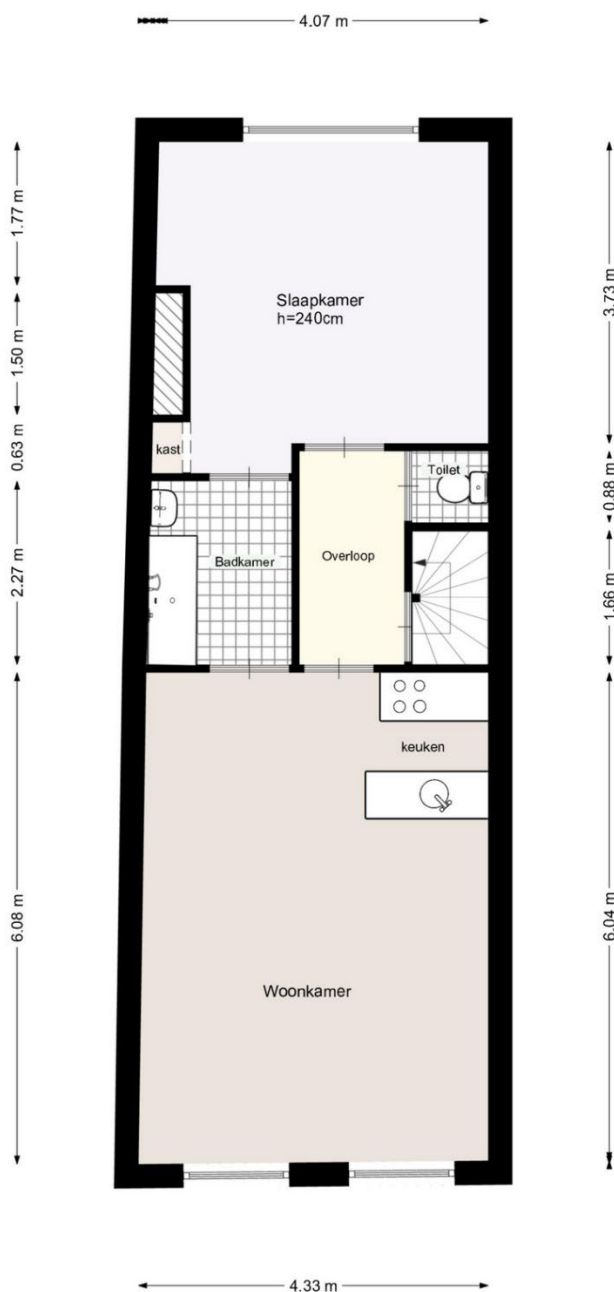


Deze plattegrond is met zorg samengesteld, maar er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
Alle maten en indelingen zijn indicatief.
WWW.INMETERRIJNMOND.NL





Lange Breetstraat 56 Dordrecht
-1e VERDIEPING-



Deze plattegrond is met zorg samengesteld, maar er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
Alle maten en indelingen zijn indicatief.
WWW.INMETERRIJNMOND.NL





Lange Breestraat 56 Dordrecht
-2e verdieping-



Deze plattegrond is met zorg samengesteld, maar er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
Alle maten en indelingen zijn indicatief.
WWW.INMETERRIJNMOND.NL





Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Lange Breestraat 56



12345 25 Huisnummer	Schaal 1: 500	
— Voorgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Dordrecht	
— Voorlopige kadastrale grens	Sectie H	
— Administratieve kadastrale grens	Perceel 2568	
— Bebouwing		

Voor een eersluitend uittreksel, geleverd op 13 oktober 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.

