

TE KOOP



Lange Breestraat 15, Dordrecht

Vraagprijs € 375.000 k.k.



> OZP - INFO

OZP Makelaars - Sterk in elke stap van het verkoopproces

Kies voor OZP Makelaars en kies voor een daadkrachtig en professioneel makelaarskantoor

Wij combineren jarenlange ervaring met actuele marktkennis en maken gebruik van de nieuwste technieken. Vanuit ons moderne en duurzame kantoor in Dordrecht (centraal gelegen in Dubbeldam en voorzien van eigen parkeergelegenheid) zijn wij gemakkelijk bereikbaar voor iedereen.

Divers aanbod, brede expertise

Of je nu op zoek bent naar een starterswoning, een luxe villa, een appartement of een karakteristiek Rijksmonument in het historische havengebied: bij OZP Makelaars ben je aan het juiste adres. Als nieuwbouwspecialist beschikken wij ook over diepgaande en specialistische kennis van nieuwbouw woningen en zijn daardoor vaak betrokken bij toonaangevende projecten op het eiland van Dordrecht.

Persoonlijk, professioneel, betrokken

Aandacht

Bij OZP draait het om echt contact. Wij geloven dat een succesvolle samenwerking begint met een goed gesprek en daar nemen we graag de tijd voor.

Kennis

Ook onze inhoudelijke kennis is onmisbaar. Reken op onze vakkundige expertise, ons bouwkundige inzicht, onze juridische onderbouwing en onze certificeringen. Want ook die voldoen bij OZP Makelaars allemaal aan de hoogste eisen. Onze makelaars voldoen daarmee aan de hoogste vakinhoudelijke standaarden.

Ervaring

De jarenlange ervaring van onze makelaars is van grote waarde. Zeker als dat ook nog eens in jouw buurt is. We kennen de verkoophistorie, de bestemmingsplannen, de cultuur en de mensen.

Netwerk

Al sinds 2001 staan we bekend als dé makelaar van Dordrecht. Daar zijn we niet alleen heel erg trots op, het biedt ook veel voordelen. Zo zorgt het voor zichtbaarheid en bereik. Potentiële kopers weten ons snel te vinden en met een actueel en uitgebreid netwerk van woningzoekers brengen wij jouw woning doelgericht onder de aandacht. Bovendien kennen we vrijwel alle partijen die bij de woningmarkt betrokken zijn, zoals hypotheekadviseurs, notarissen en bouwkundigen, zodat jij altijd op ons deskundig advies kunt rekenen.

Wat anderen over ons zeggen

Ervaringen van anderen zeggen vaak veel. Daarom nodigen wij al onze opdrachtgevers uit om na afloop van het verkoop-/aankooptraject een beoordeling achter te laten op Funda.nl. Deze reviews worden automatisch zichtbaar op onze Funda-pagina. **Klik op de beoordelingen en lees de ervaringen.**

OZP Makelaars
Vissersdijk Beneden 25
3319 GW Dordrecht

078-6351753
www.ozp-makelaars.nl
info@ozp-makelaars.nl

WONING VERKOPEN OF AANKOPEN?



de
makelaars van
DORDRECHT

Vissersdijk Beneden 25
Dordrecht - 078 635 1753
www.ozp-makelaars.nl



> Kenmerken

Woonoppervlakte
118 m²

Inhoud
384 m³

Energie label
C

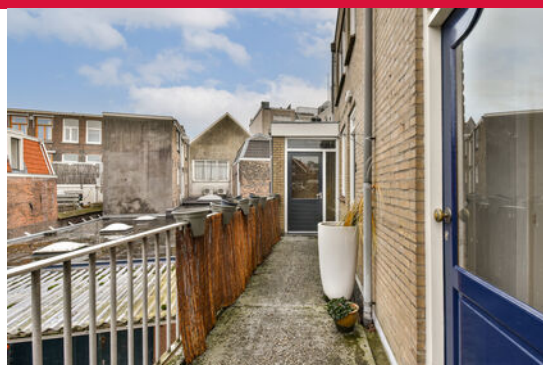
Vraagprijs
€ 375.000 k.k.

Soort woning
maisonnette

Type woning
appartement

Aantal kamers
5

Aantal slaapkamers
4



> Omschrijving

Ben je op zoek naar een ruime woning middenin het hart van historisch Dordrecht?

Gelegen aan de levendige Lange Breestraat, midden in het sfeervolle centrum van Dordrecht, vind je deze royale maisonnette met een woonoppervlakte van circa 118 m². Deze woning biedt met haar 4 slaapkamers volop ruimte én potentie voor wie op zoek is naar een woning die nog grotendeels naar eigen smaak kan worden gemoderniseerd.

De woning is eenvoudig afgewerkt, maar beschikt over een solide basis. Zo is er al deels sprake van aluminium kozijnen met dubbele beglazing, terwijl andere delen zijn voorzien van houten kozijnen met enkel glas. Daarnaast beschikt de woning over een energielabel C, wat gunstig is voor de energieprestaties.

Een unieke kans voor starters of gezinnen die op zoek zijn naar ruimte, karakter en de levendigheid van de binnenstad binnen handbereik.

Algemeen:

- * Kadastrale aanduiding: gemeente Dordrecht, sectie H, nummer 4370 A3.
- * Woonoppervlakte: ca. 118 m² (Inhoud: ca. 384 m³). Externe bergruimte: ca. 8 m².
- * Bouwjaar: 1972.
- * Energietabel C.
- * Het appartement is deels voorzien van aluminium kozijnen met dubbele beglazing en deels van houten kozijnen met enkele beglazing.
- * 5 kamers, waarvan 4 slaapkamers.
- * Gelegen in het centrum van Dordrecht.
- * Bijdrage Vereniging van Eigenaren: € 50,- per maand (kosten opstalverzekering en calamiteiten).
- * Schilderwerk buitenzijde valt buiten de verantwoordelijkheid van de VvE en dient dus door de eigenaren zelf uitgevoerd te worden.
- * Parkeergelegenheid: vergunning, betaald parkeren of in de parkeergarage.
- * Verwarming en warm water: Middels CV-ketel en een close-in boiler (in de keuken).
- * Het appartement is gelegen binnen een gebied dat is aangewezen tot Beschermd Stadsgezicht zoals bedoeld in artikel 35 van de Monumentenwet.
- * Oplevering: per direct beschikbaar.

Begane grond:

Entree

Afgesloten hal met bellentableau, brievenbussen, trapopgang naar de appartementen en toegang tot onder andere de eigen berging (ca. 3,48 x 2,63 m.) in de kelder.

Eerste verdieping (woonverdieping):

Entree

Entree van het appartement in de hal met trapkast, trapopgang naar de slaapverdieping, meterkast (met 4 groepen en een aardlekschakelaar) en een toiletruimte.

Toilet

De half betegelde toiletruimte is voorzien van een staand closet en een fonteintje.

Keuken (ca. 3,39 x 2,40 m.)

De gesloten keukenruimte is gelegen aan de galerijzijde van het appartement. Deze ruimte is voorzien van een recht keukenblok met een spoelbak met mengkraan, een oven, een gaskookplaat, een afzuigkap en diverse bergkasten en lades.

Woonkamer (ca. 4,74 x 5,18 m.)

De ruime woonkamer is gelegen aan de straatzijde van het appartement. Deze ruime woonkamer heeft grote raampartijen die zorgen voor een fijne lichtinval gedurende de hele dag. De ruimte is afgewerkt met een laminaatvloer en structuur op de wanden.

Tweede verdieping (slaapverdieping):

Overloop

Overloop met vaste trap naar de derde verdieping.

Slaapkamer 1 (ca. 3,41 x 2,63 m.)

Deze slaapkamer is gelegen aan de galerijzijde van het complex. De ruime slaapkamer is afgewerkt met een laminaatvloer en behang op de wanden.

Badkamer (ca. 1,81 x 2,17 m.)

De geheel betegelde badkamer is voorzien van een wastafel, een douchegelegenheid en een aansluitpunt ten behoeve van de wasmachine.

Slaapkamer 2 (ca. 4,75 x 2,08 m.)

Deze slaapkamer is gelegen aan de straatzijde van het complex en is afgewerkt met een laminaatvloer en behang op de wanden.

Slaapkamer 3 (ca. 4,34 x 3,00 m.)

Ook deze slaapkamer is gelegen aan de straatzijde van het complex en is afgewerkt met een laminaatvloer en behang op de wanden.

Derde verdieping:

Voorzolder (ca. 3,49 x 5,22 m.)

Zeer royale voorzolder, die naast bergruimte ook kan dienen als werk- of hobbyruimte. Hier bevindt zich tevens de opstelplaats van de CV-ketel.

Slaapkamer 4 (ca. 4,01 x 5,22 m.)

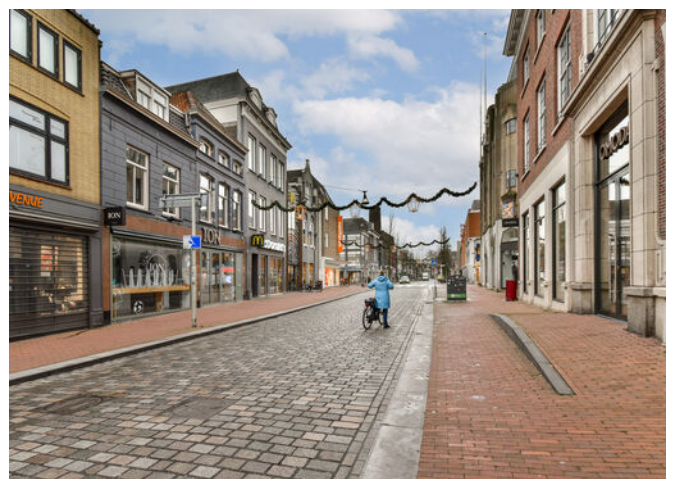
De zeer ruime slaapkamer is gelegen aan de straatzijde van het appartement. Deze kamer dient qua wand- en vloerafwerking nog verder te worden afgewerkt.

De vermelde oppervlakte (m²) en inhoud (m³) zijn vastgesteld conform de branche brede NVM cs meetinstructie op basis van de NEN2580:2007 NL. De informatie in deze brochure is met de nodige zorg vastgesteld. Aan deze gegevens kunnen echter geen rechten worden ontleend, alle aansprakelijkheid van OZP-makelaars is derhalve uitgesloten. Voorts zijn wijzigingen voorbehouden.







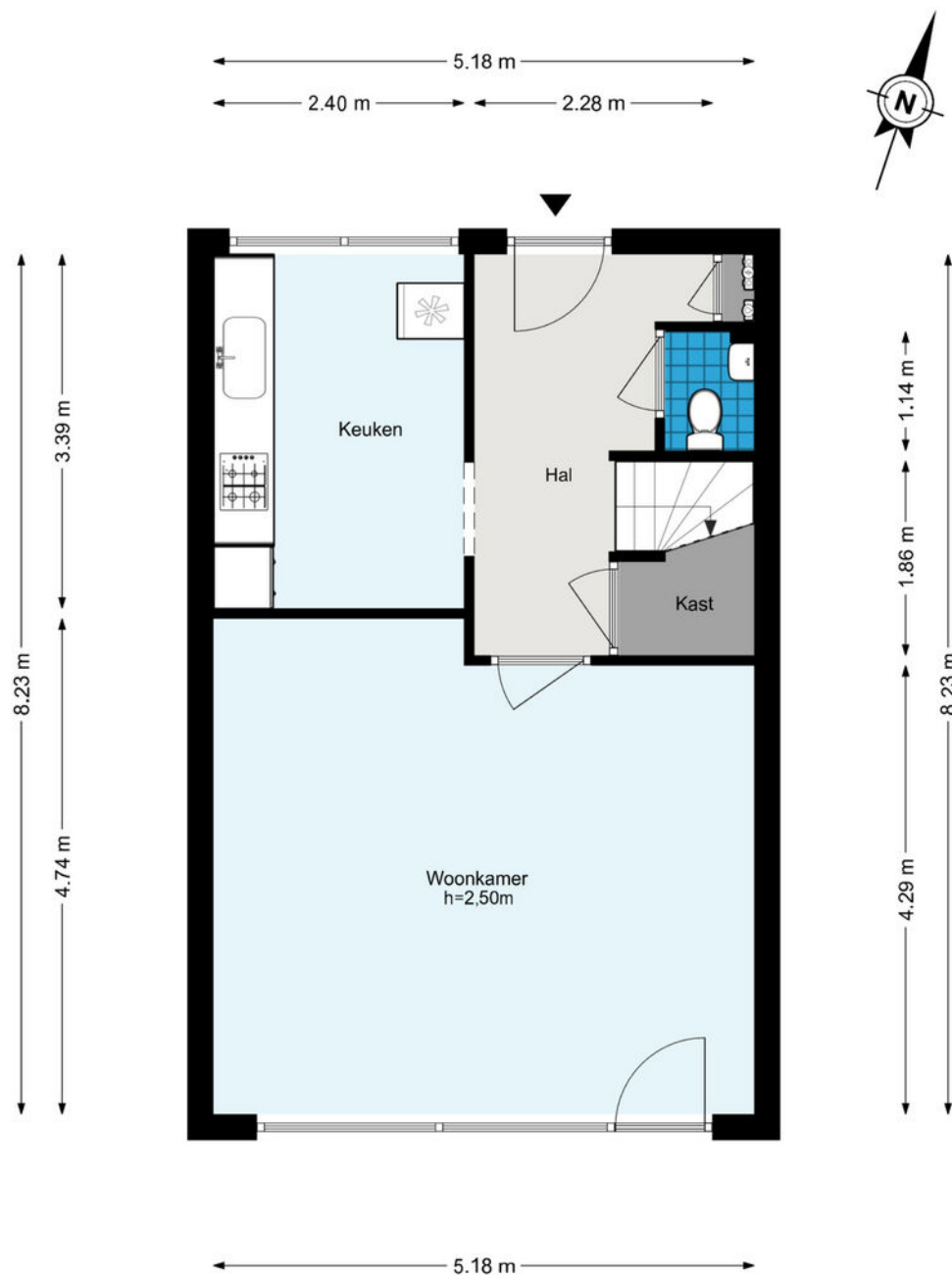




> Plattegrond

Ontdek de...
1e verdieping

Lange Breestraat 15 - Dordrecht Eerste verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.woningmedia.nl

> Plattegrond

Ontdek de...
2e verdieping

Lange Breestraat 15 - Dordrecht Tweede verdieping

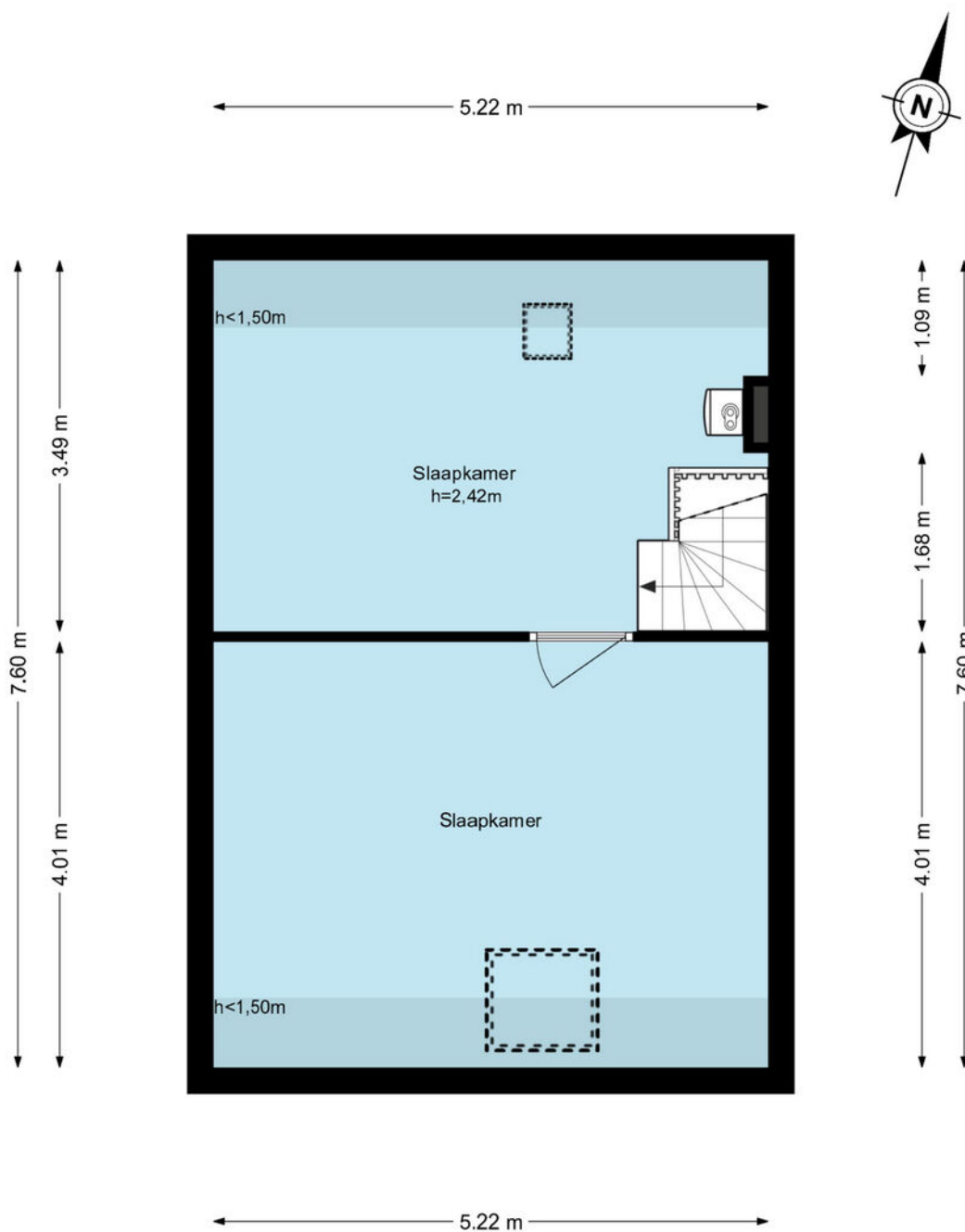


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.woningmedia.nl

> Plattegrond

Ontdek de...
3e verdieping

Lange Breestraat 15 - Dordrecht Derde verdieping

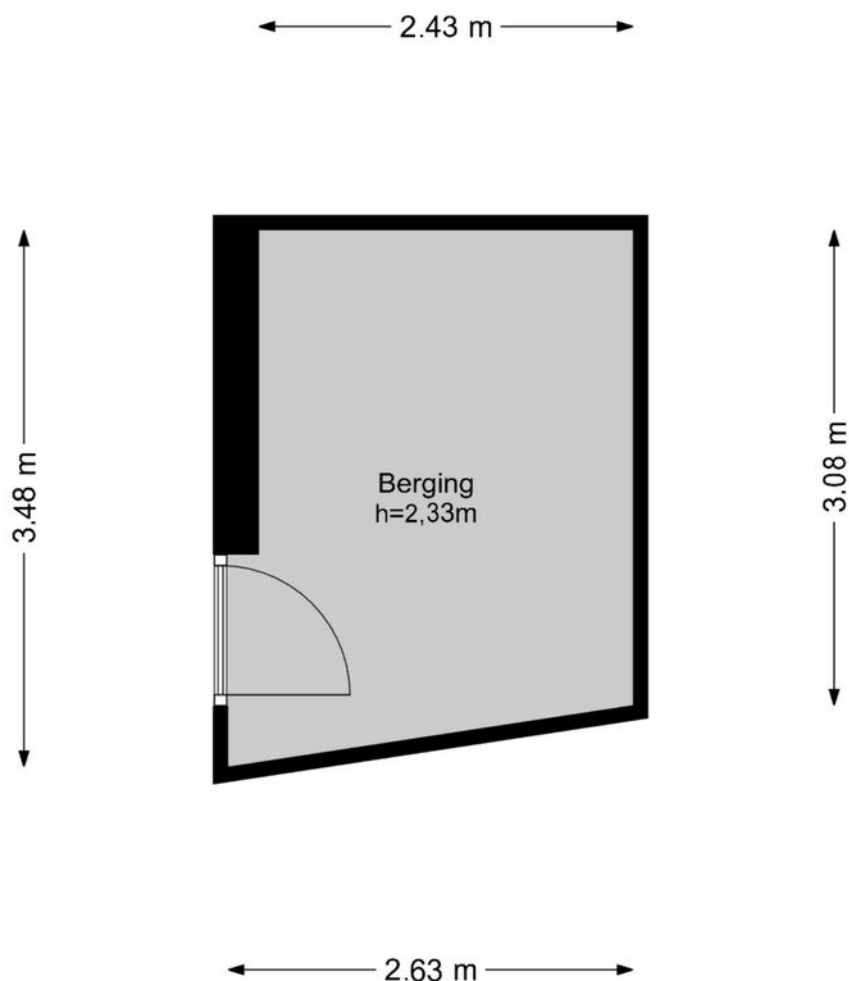


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.woningmedia.nl

> Plattegrond

Ontdek de...
berging

Lange Breestraat 15 - Dordrecht Berging



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

© www.woningmedia.nl

> Extra informatie

Bouwtechnische keuring

Koper wordt in de gelegenheid gesteld de woning voor het sluiten van de koopovereenkomst te laten keuren door een erkend bouwtechnisch bureau om eventuele bouwkundige gebreken vast te stellen, danwel de woning te laten controleren op de aanwezigheid van asbesthoudende materialen en/of grond op enige verontreiniging te laten onderzoeken. De kosten voor deze keuring komen voor rekening van de koper.

Toelichtingsclausule NEN2580

De vermelde oppervlakte (m2) en inhoud (m3) zijn vastgesteld conform de branche brede NVM cs meetinstructie op basis van de NEN2580:2007 NL. De informatie in deze brochure is met de nodige zorg vastgesteld. Aan deze gegevens kunnen echter geen rechten worden ontleend, alle aansprakelijkheid van OZP-makelaars is derhalve uitgesloten. Voorts zijn wijzigingen voorbehouden.

Aansprakelijkheid

Het bovenstaande behelst slechts een globale omschrijving van een object. De informatie berust deels op door derden aan ons kantoor verstrekte gegevens. Met de meeste zorg hebben wij deze informatie verwerkt doch kunnen ten aanzien van de juistheid van deze gegevens geen aansprakelijkheid aanvaarden. Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

Onderhoud

De staat van onderhoud en beoordeling van de bouwkundige staat geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort eventueel tot de onderzoeksplicht van de kandidaat-koper(s).

Overeenkomst

De overeenkomst tussen koper en verkoper komt tot stand onder uitdrukkelijke voorwaarde dat beide partijen de akte ondertekenen.

Ontbinding

De termijn die wordt opgenomen voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarden (bv. financiering) is uiterlijk 6 weken na ondertekening koopovereenkomst.

Zekerheidsstelling

De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze uiterlijk binnen 8 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden bij de desbetreffende notaris te deponeren.

Bedenktijd

De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 00.00 uur op de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand wordt gesteld.

Registratie koopovereenkomst

Indien de koper of verkoper de overeenkomst wil laten registreren dient hij/zij dit aan te geven in de koopovereenkomst en tegen welke datum. De kosten die gemoeid zijn met deze registratie zijn voor rekening van de diegene die de registratie verlangt.

> Vragen?

Neem vooral contact met ons op! We helpen je graag verder.

078-6351753

www.ozp-makelaars.nl

info@ozp-makelaars.nl



HOE DICHTER BIJ DORDT...

Een stukje geschiedenis.

Dordrecht, de oudste stad van Holland!

Onze prachtige stad Dordrecht is ontstaan in de 12e eeuw. Maar de stedelijke ontwikkeling kwam pas echt op gang nadat Graaf Willem I van Holland, Dordrecht het Stadsrecht gaf. Hiermee werd Dordrecht in 1220 de eerste stad van Holland.

Door de gunstige ligging aan de kruising van grote rivieren en de levendige handel groeide Dordrecht al snel uit tot een welvarende handelsstad. Het Hof van Dordrecht is een historische plek van nationale betekenis. Op verzoek van Willem van Oranje kwamen 12 opstandige Hollandse steden samen in de Statenzaal in het Hof van Dordrecht. Ze bundelden het verzet tegen de Spaanse overheersers. Het begin van de onafhankelijke Republiek der Nederlanden, de voorloper op het Nederland van nu, werd hiermee een feit!

Het, in de twintigste eeuw ontworpen, Statenv plein is het commerciële middelpunt van de stad. Een standbeeld van Willem van Oranje en zijn hond is te bezichtigen op de weg van het Statenv plein naar Het Hof. Op het nabijgelegen Scheffersplein staat een standbeeld van Ary Scheffer, de Dordtse schilder, en op de Visbrug een standbeeld van de gebroeders Johan en Cornelis de Witt. Op de Noordendijk staat de laatst overgebleven molen in Dordrecht: Molen Kyck over den Dyck. Dordrecht kent ook nog enkele hofjes: onder andere de Regenten- en Lengenhof (1755), de Arend Maartenshof (1625), de Van Slingelandthof (1542) en de Clara en Mariahof (1880). In de loop van de eeuwen zijn in de stad diverse beelden en andere kunstwerken geplaatst.

Dordrecht staat tegenwoordig bekend als een echte evenementenstad. Zo kent Dordrecht bijvoorbeeld Dordt in Stoom, het Big Rivers festival, het Wantijfestival, de Dordtse boekenmarkt en verschillende andere culturele festivals.

Wist je dat?

- Dordrecht een oppervlakte heeft van 99,47 km², een inwonersaantal van circa 120.000 heeft en daarmee de 23e stad van Nederland is?
- Het Drierivierenpunt het drukst bevaren knooppunt van heel Europa is?
- Dat Dordtenaren eilandbewoners worden genoemd? Je kunt de stad namelijk alleen verlaten via een veerpont, tunnel of brug.
- Dordrecht geen grachten maar havens heeft?
- De Voorstraat de langste winkelstraat van Nederland is?
- Dat Dordtenaren Schapenkoppen worden genoemd?



HOE MOOIER HET WORDT!



Info over deze wijk:

De binnenstad van Dordrecht herbergt het middeleeuwse havengebied met bijna 1000 monumenten en eeuwenoude grachten. Het betreft een uniek gedeelte van Dordrecht met musea, galerieën en historische locaties van wereldklasse.

Het Centrum van Dordrecht, is het gebied binnen de Spuihaven, ook wel centrum of 'de stad' genoemd. De Spuihaven is de middeleeuwse stadsgracht die loopt van de Prinsenstraat in het zuiden tot aan de Noordendijk in het noorden. De Spuihaven mondt bij de Prinsenstraat uit in de Kalkhaven en bij de Noordendijk in de Riedijkshaven. Beide uiteinden van de gracht zijn afgesloten met een dam. De binnenstad is het oudste gedeelte van Dordrecht.

De binnenstad wordt grofweg in tweeën gedeeld door de Voorstraatshaven, de haven waaraan Dordrecht is ontstaan. De Voorstraatshaven was oorspronkelijk een veenstroompje dat in de Merwede uitmondde: de Thuredrith of Thuredrecht, door de eeuwen heen verbasterd tot Dordrecht.

In het centrum bevindt zich het belangrijkste winkel- en uitgaansgebied van Dordrecht en een breed scala aan woonmogelijkheden. Het winkelgebied omvat grofweg het gebied tussen de Voorstraat - Spuistraat - Spuiboulevard - Statenplein. Hier vind je een mooie mix van lokale speciaalzaken en bekende winkelketens. Op het Statenplein en in de Sisarijs- of Sarisgang wordt iedere vrij- en zaterdag de weekmarkt gehouden. Het culinaire aanbod van het centrum is net als het retailaanbod groot en divers, er zijn talloze cafés en restaurants met internationale gerechten. Op het Scheffersplein bevinden zich verschillende uitgaansgelegenheden, in de zomermaanden wordt het plein bezet met terrassen. De Voorstraat mag zich de langste winkelstraat van Nederland noemen met een lengte van 1200 meter.

Wie zijn wij?



Johan Oosterlee

NVM Makelaar / Taxateur



Robin Bouw

NVM Makelaar



Joey van Lelieveld

Commercieel Medewerker Makelaardij



Lottie van den Braak

Commercieel Medewerker Makelaardij



Ursula van den Heuvel

Commercieel Medewerker Makelaardij

Neem gerust contact met ons op!

We helpen je graag verder.

OZP Makelaars
Vissersdijk Beneden 25
3319 GW Dordrecht

078-6351753
www.ozp-makelaars.nl
info@ozp-makelaars.nl

OZP
de
makelaars van
DORDRECHT