

078- 7440182



**Korte Breehof 4**  
**3311 NA Dordrecht**

**Vraagprijs: € 575.000,- k.k.**





## Ruim (maar liefst 147 m<sup>2</sup> woonoppervlakte), gaaf en fantastisch afgewerkte 3-laagse stadswoning met groot terras, energielabel A++ en 12 zonnepanelen middenin het centrum van Dordrecht!

Deze prachtige stadswoning is gelegen aan de Vriesestraat en maakt deel uit van een bijzonder transformatieproject (2022) in de oude binnenstad van Dordrecht! Het officiële adres en de entree is Korte Breehof 4, te bereiken via de ingangspoort van het voormalig Oude Manhuis anno 1622.

Grote woonkamer, grote woonkeuken, 2 ruime slaapkamers, inloopkledingkast, 2 mooie toiletten, een prachtige badkamer, berging met openslaande deuren op de begane grond en een terras van circa 30 m<sup>2</sup> op het zonnige zuidwesten! Je profiteert van de historische geschiedenis in en rondom de woning, maar je hebt wel de voordelen van een moderne, eigentijdse woning. Juist die contrasten, oud en nieuw, rust en drukte, maken deze stadswoning uniek! Parkeren kan in de parkeergarage Visstraat (abonnement).

Uitstekende ligging op loopafstand van Centraal Station, winkels, het historische havengebied en diverse horecagelegenheden in onze mooie binnenstad van Dordrecht.

### Kenmerken:

vraagprijs:	<b>€ 575.000,-</b> kosten koper
type woning:	eengezinswoning (appartementsrecht)
aantal kamers:	<b>3</b> kamers, waarvan <b>2</b> slaapkamers
inhoud woning:	<b>475</b> m <sup>3</sup>
gebruiksoppervlakte:	<b>147</b> m <sup>2</sup>
bouwjaar:	volledig gerenoveerd in 2022
terras:	gelegen op het zuidwesten
ligging:	gelegen in het centrum van Dordrecht
isolatie:	volledig geïsoleerd
verwarming:	verwarming middels cv-ketel (Remeha, 2022)





### Indeling begane grond:

- entree in ruime hal, deur naar de inpandige berging en trapopgang naar de eerste verdieping. PVC als vloerafwerking en renovlies behang als wand- en plafondafwerking;
- grote inpandige berging met openslaande deuren, aansluiting wasmachine en droger, waterontharder en meterkast (1 hoofdschakelaar, 3 aardlekschakelaars, aparte groep voor de zonnepanelen, 11 groepen en glasvezel).

### Indeling eerste verdieping:

- de trap vanaf de begane grond komt uit in de woonkamer en is afsluitbaar middels een stalen schuifdeur met glas;
- zéér ruime woonkamer met openslaande deuren naar het terras (zuidwesten), plavuizen vloerafwerking met vloerverwarming, airco, renovlies behang als wand- en plafondafwerking, schuifdeur naar tussenhal waar het toilet is en stalen schuifdeur met glas naar trapopgang tweede verdieping;
- waanzinnig mooie open woonkeuken met kookeiland (Leicht) en voorzien van diverse inbouwapparatuur, t.w.: Bora inductiekookplaat + afzuiging, combi-stoomoven, oven, koelkast, vriezer, Quooker, wijnklimaatkast, vaatwasser, ingebouwde verlichting en verder veel laden. De inbouwapparatuur is van de merken Bora, Miele en Siemens Studioline. Plavuizen vloerafwerking met vloerverwarming en renovlies behang als wand- en plafondafwerking;
- fraai, gedeeltelijk betegeld toilet met hangend closet, wastafel + meubel en inbouwspots.





### Indeling tweede verdieping:

- overloop met toegang 2 slaapkamers, toilet en aparte stookruimte. PVC als vloerafwerking en renovlies behang als wand- en plafondafwerking;
- slaapkamer 1 is groot en voorzien van airco, 2 dakramen, PVC als vloerafwerking en renovlies behang als wand- en plafondafwerking. Vanuit deze slaapkamer doorgang middels een inloopkast (losse kasten) met inbouwspots, een lichtkoepel en stalen schuifdeur met glas naar de geweldige badkamer;
- zéér groot, prachtig en gedeeltelijk betegelde badkamer met inloopdouche met dubbele douche met regenkoppen, 2 wastafels + meubel, spiegel, designradiator, inbouwspots, elektrische vloerverwarming, dakkapel en bergruimte achter de op maat gemaakte inloopkast;
- slaapkamer 2 heeft een dakkapel, airco, PVC als vloerafwerking, renovlies behang als wand- en plafondafwerking en een kleine vliering;
- gedeeltelijk betegeld toilet met een Geberit aquaclean douche wc en een fonteintje + meubel;
- aparte stookruimte met opstelplaats cv-ketel (Remeha CW6 uit 2022).

### Terras:

- het heerlijke terras bereikt u vanuit de woonkamer, is gesitueerd op het zonnige zuidwesten, heeft een buitenkraan, verlichting, elektra en een elektrisch bedienbaar zonnescherm.





### Algemeen:

- energielabel A++, geldig tot 20-02-2036;
- bijdrage VvE € 111,-- per maand;
- de eigenaren bieden de gehele inboedel ter overname aan;
- de woonkamer, keuken en badkamer zijn ontworpen door Blended interieurstudio;
- parkeren kunt u in de parkeergarage Visstraat (abonnement).

### Kadastrale aanduiding:

- Gemeente **Dordrecht**, sectie **H**, nummer **4615**, appartementsindex **12**.

### Oplevering:

- in overleg/september 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.

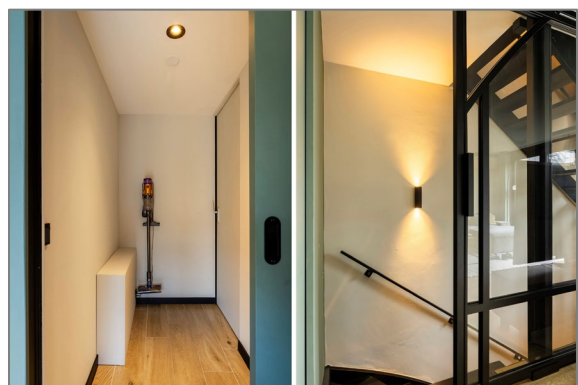
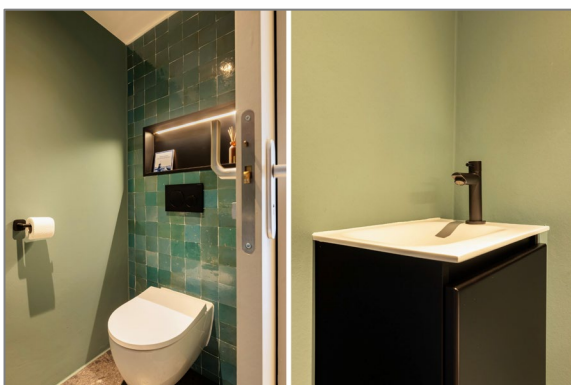
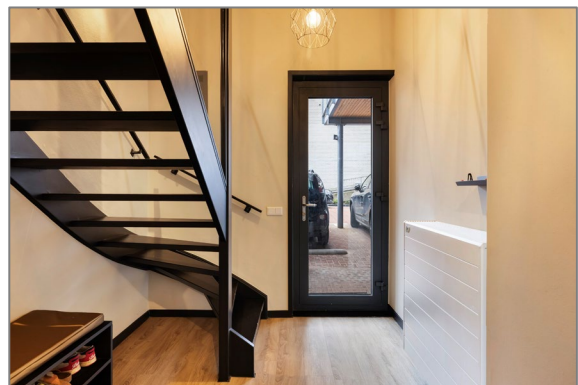
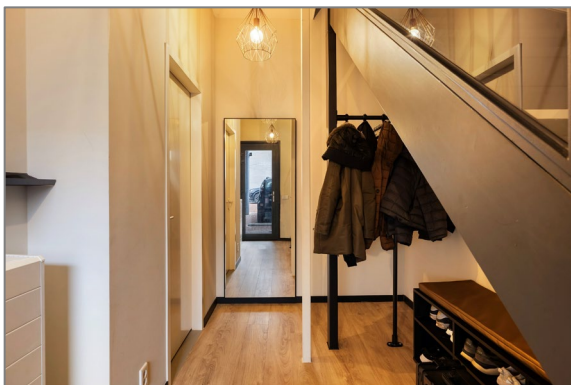
De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

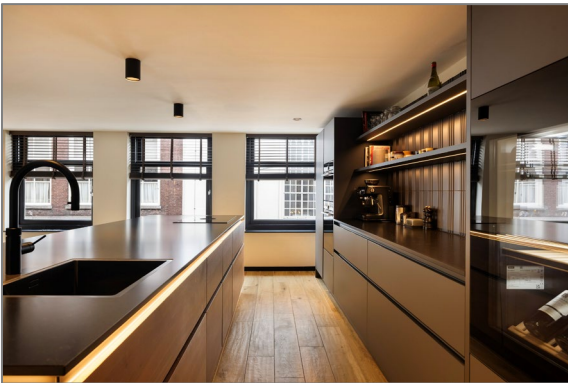
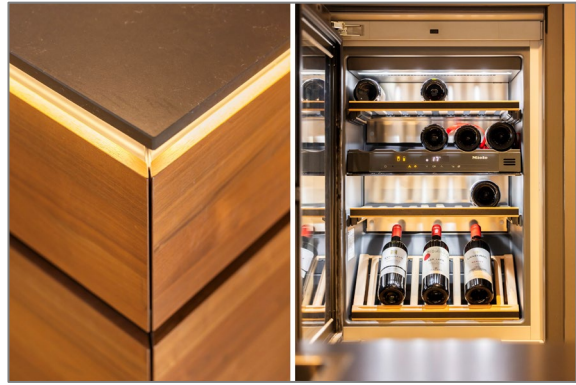
## **Rechtsgeldige koopovereenkomst pas na ondertekening:**

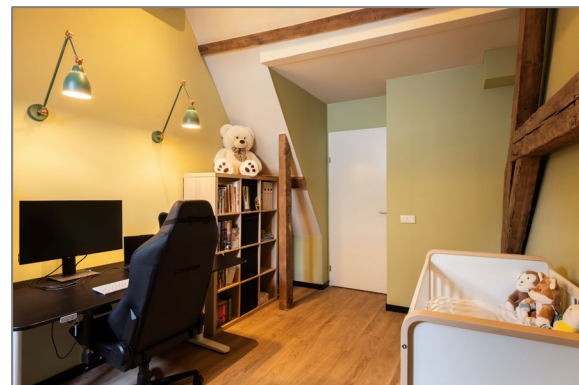
Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort 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.

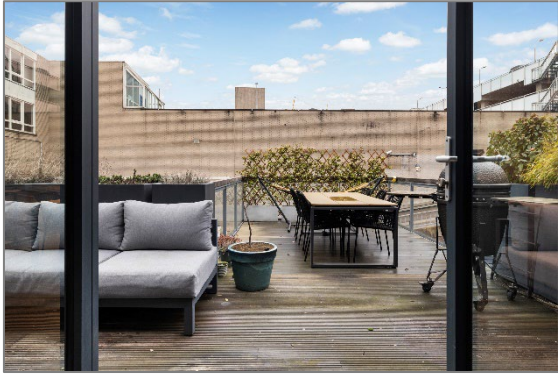
Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.







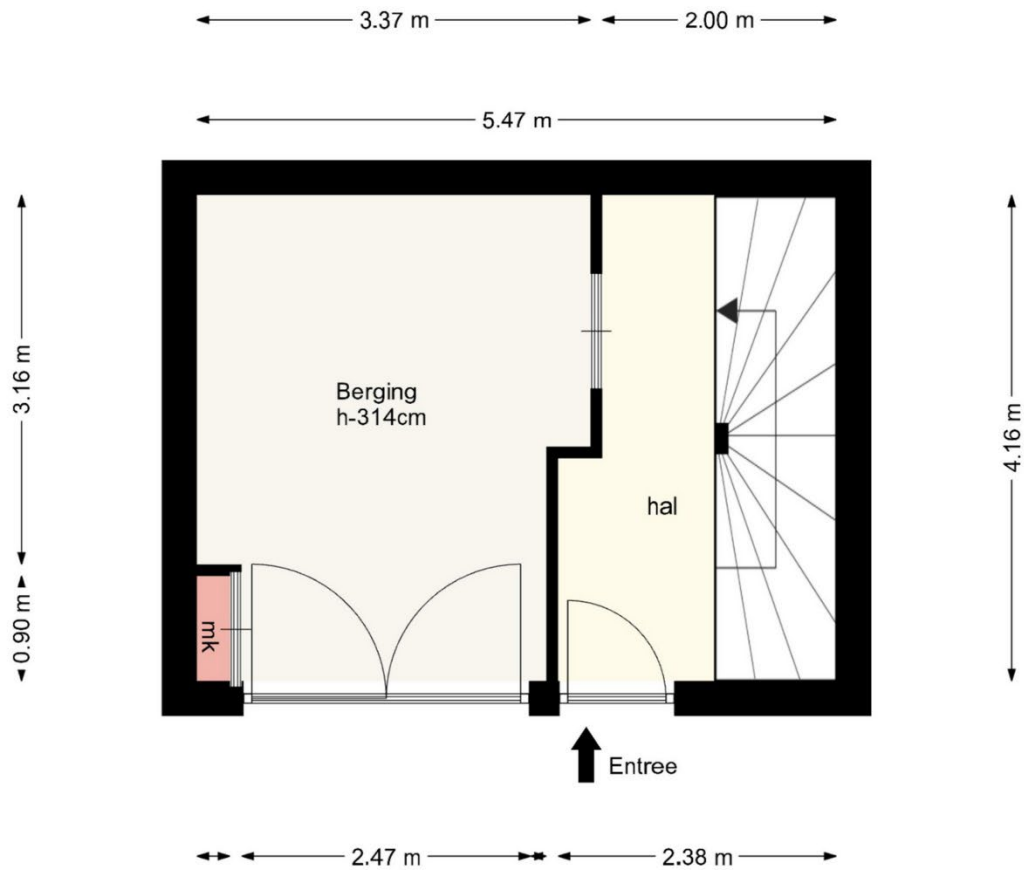






## Plattegronden

### Korte Breehof 4 Dordrecht -BEGANE GROND-

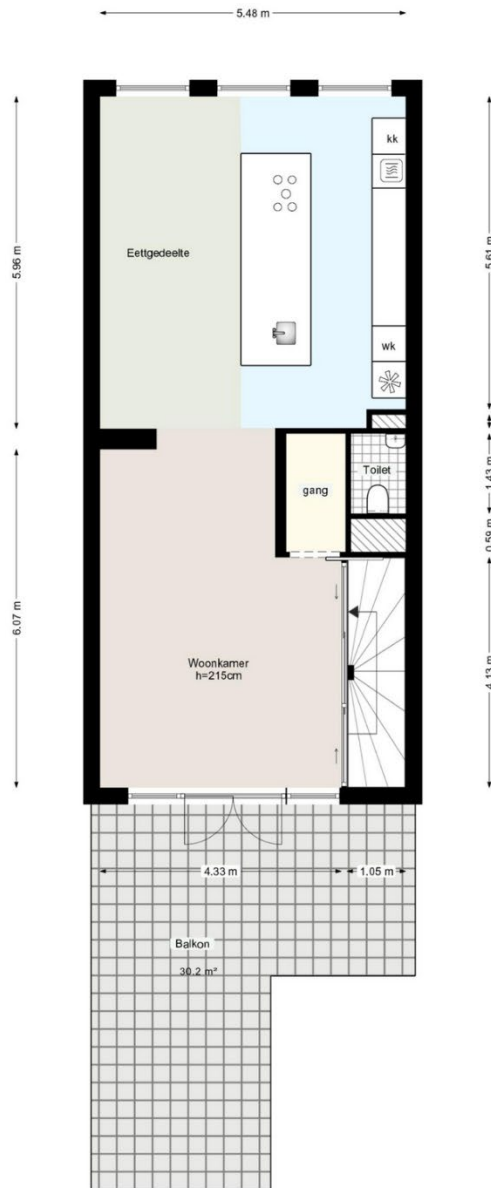


Deze plattegrond is met zorg samengesteld, maar er kunnen geen rechten aan worden ontleend.  
Alle maten en indelingen zijn indicatief.  
[WWW.INMETERRIJNMOND.NL](http://WWW.INMETERRIJNMOND.NL)





Korte Breehof 4 Dordrecht  
-1e VERDIEPING-

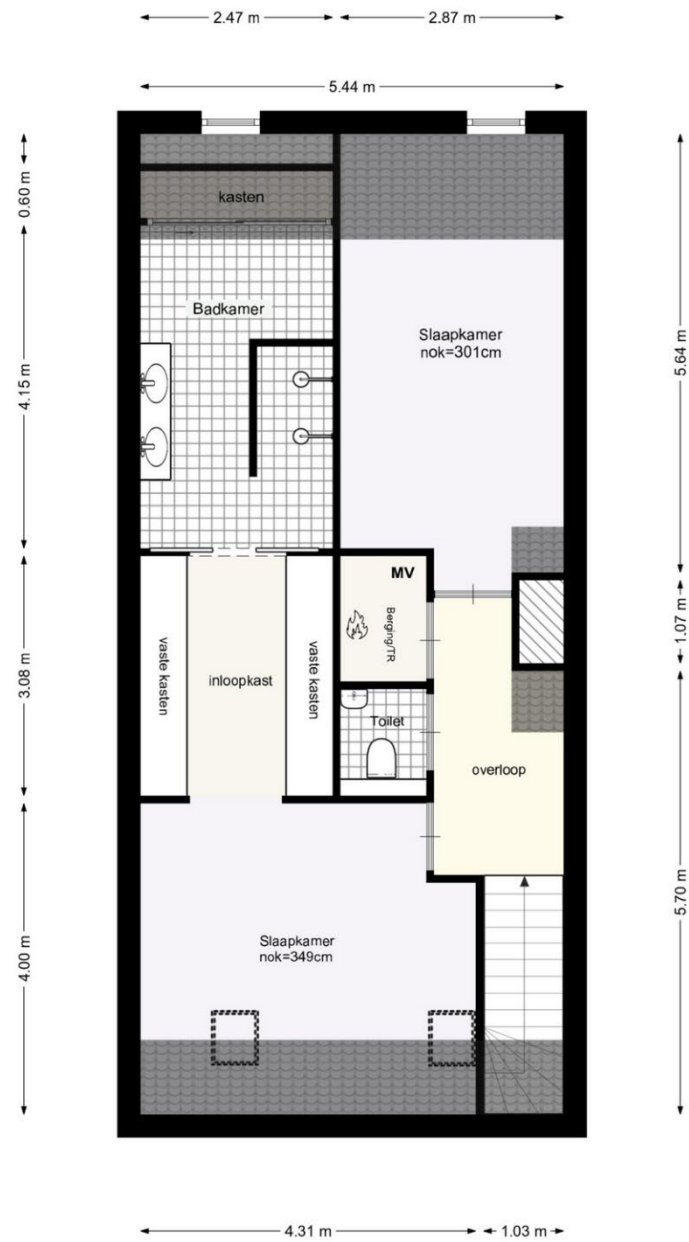


Deze plattegrond is met zorg samengesteld, maar er kunnen geen rechten aan worden ontleend.  
Alle maten en indelingen zijn indicatief.  
[WWW.INMETERRIJNMOND.NL](http://WWW.INMETERRIJNMOND.NL)





Korte Breehofstraat 4 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](http://WWW.INMETERRIJNMOND.NL)

