

Maisonnette met potentie!



Kolpa | OZP

Lange Breestraat 15
Dordrecht

vraagprijs:
€ 375.000 k.k.

MAKELAARS ♦ TAXATEURS

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1972
Soort:	maisonnette
Kamers:	5
Inhoud:	ca. 384 m ³
Woonoppervlakte:	ca. 118 m ²
Externe bergruimte:	8 m ²
Verwarming:	CV-ketel
Warm water:	close-in boiler
Isolatie:	gedeeltelijk dubbel glas
Energie label:	C

Omschrijving

Ben je op zoek naar een ruime woning midden in het historische centrum van Dordrecht?

Aan de levendige Lange Breestraat, in het hart van de binnenstad, bevindt zich deze royale maisonnette met een woonoppervlakte van circa 118 m². Met maar liefst vier slaapkamers biedt deze woning volop ruimte voor gezinnen, thuiswerkers of iedereen die comfortabel wil wonen op een centrale locatie.

De woning beschikt over een goede basis en biedt de toekomstige eigenaar de mogelijkheid om het geheel naar eigen smaak en woonwensen te moderniseren. De kozijnen zijn deels uitgevoerd in aluminium met dubbele beglazing en deels in hout met enkel glas. Daarnaast beschikt de woning over een energielabel C.

Wat deze woning extra interessant maakt, is de ontwikkeling van de directe omgeving. De Lange Breestraat en omliggende straten ondergaan de komende jaren een kwaliteitsimpuls, waarbij voormalige winkelpanden steeds vaker worden getransformeerd naar hoogwaardige stadswoningen. Ook in de nabijgelegen Voorstraat heeft de afgelopen periode een vergelijkbare herontwikkeling plaatsgevonden, wat heeft bijgedragen aan een aantrekkelijker en levendiger woonklimaat in dit deel van de binnenstad.

Daarnaast bevinden alle dagelijkse voorzieningen zich binnen handbereik. Zo ligt de wekelijkse markt letterlijk om de hoek en wandel je binnen enkele minuten naar diverse winkels, supermarkten, restaurants en gezellige terrassen. Hier woon je midden in de dynamiek van de historische binnenstad met alle voorzieningen op loopafstand.

Een uitstekende kans voor wie op zoek is naar een ruime woning met veel mogelijkheden op een centrale locatie én in een buurt die volop in ontwikkeling is.

Algemeen:

- * Kadastrale aanduiding: gemeente Dordrecht, sectie H, nummer 4370 A3.
- * Woonoppervlakte: ca. 118 m² (Inhoud: ca. 384 m³). Externe bergruimte: ca. 8 m².
- * Type woning: appartement (maisonnette).
- * Bouwjaar: 1972.
- * Energielabel 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).
- * Splitsing en kamerverhuur is binnen de VvE niet toegestaan.
- * 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.
- * Benieuwd naar de mogelijkheden? Via de volgende link vindt u artist impressions die een indruk geven van hoe de woning eruit zou kunnen zien na modernisering:
https://noordlijn.com/?page_id=293.
- * 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.











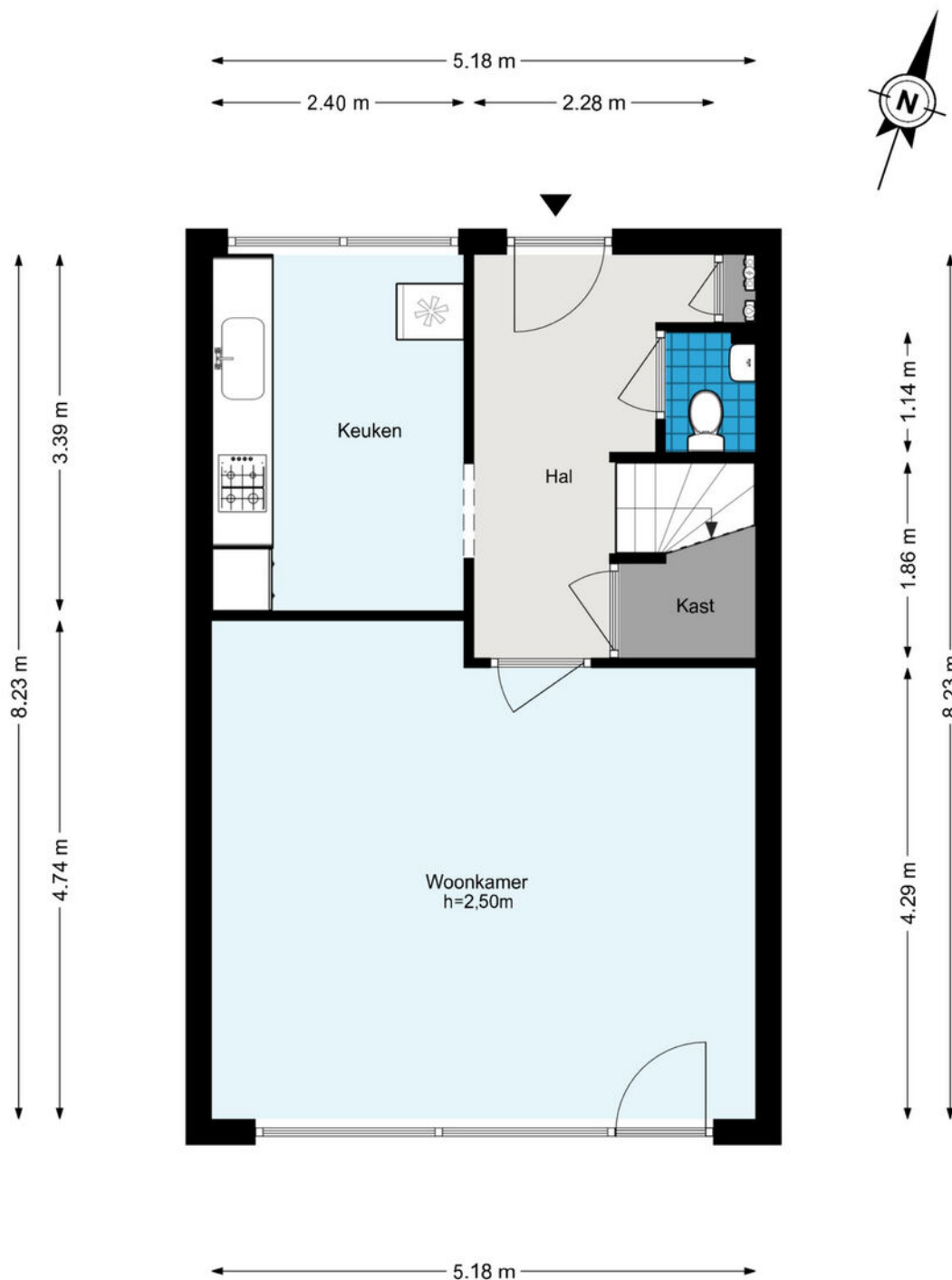






Plattegrond

Lange Breestraat 15 - Dordrecht
Eerste verdieping



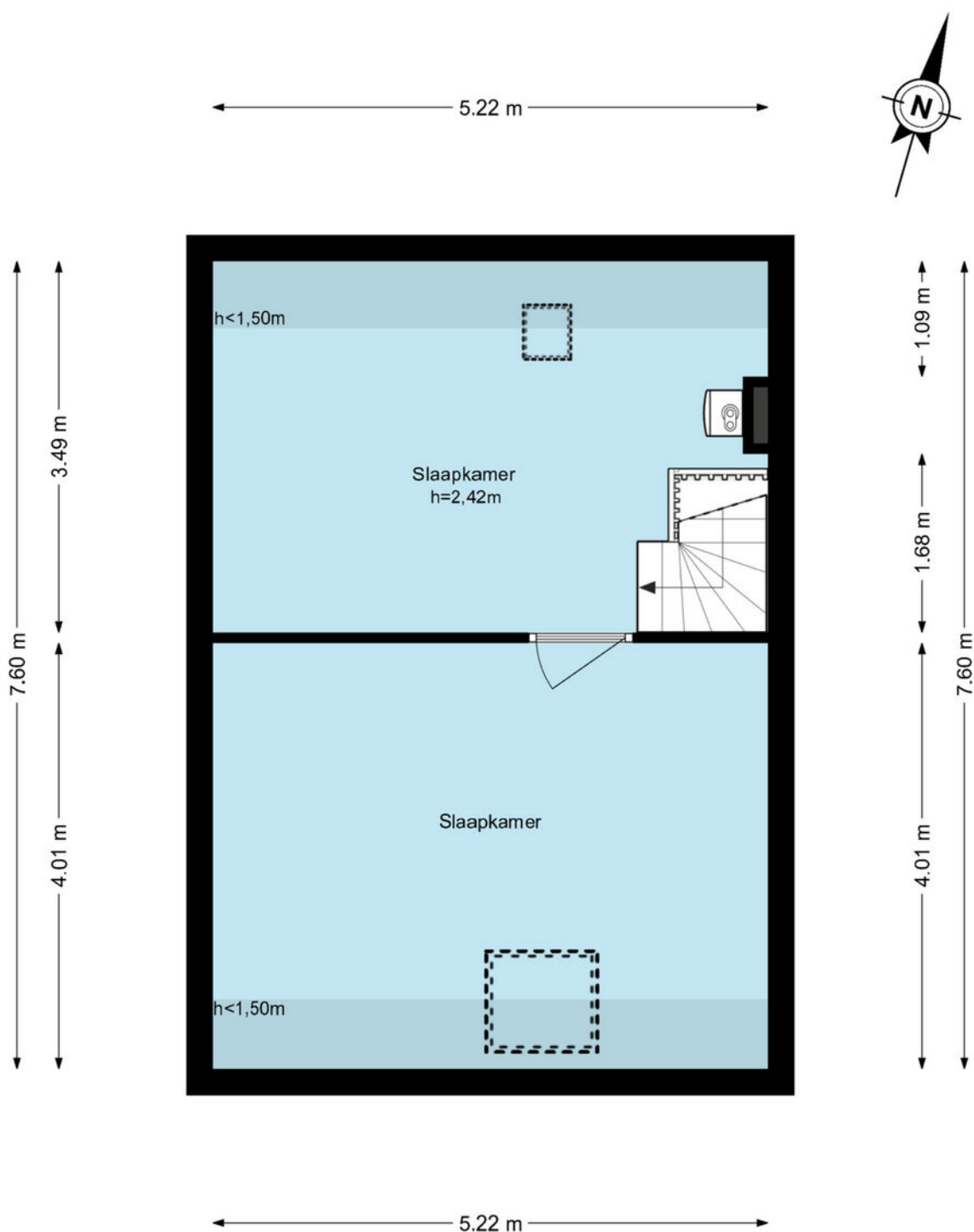
Plattegrond

Lange Breestraat 15 - Dordrecht
Tweede verdieping



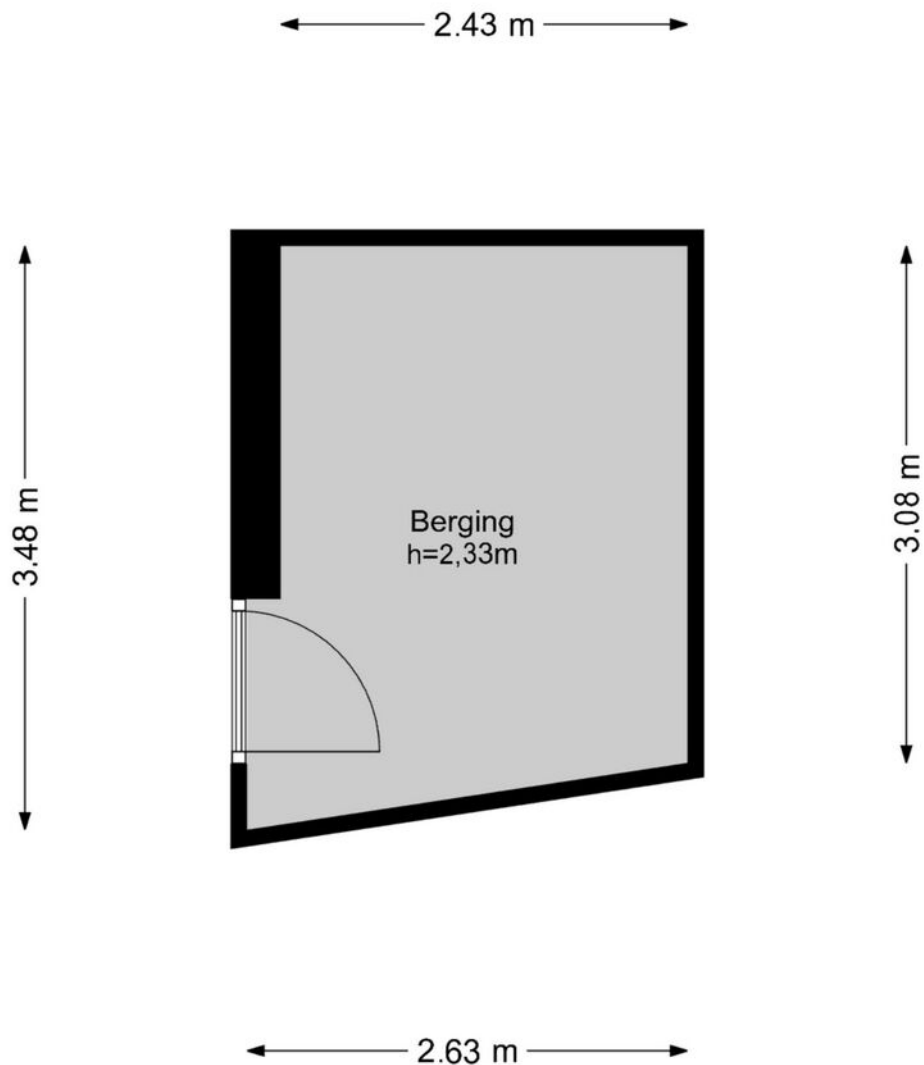
Plattegrond

Lange Breestraat 15 - Dordrecht
Derde verdieping



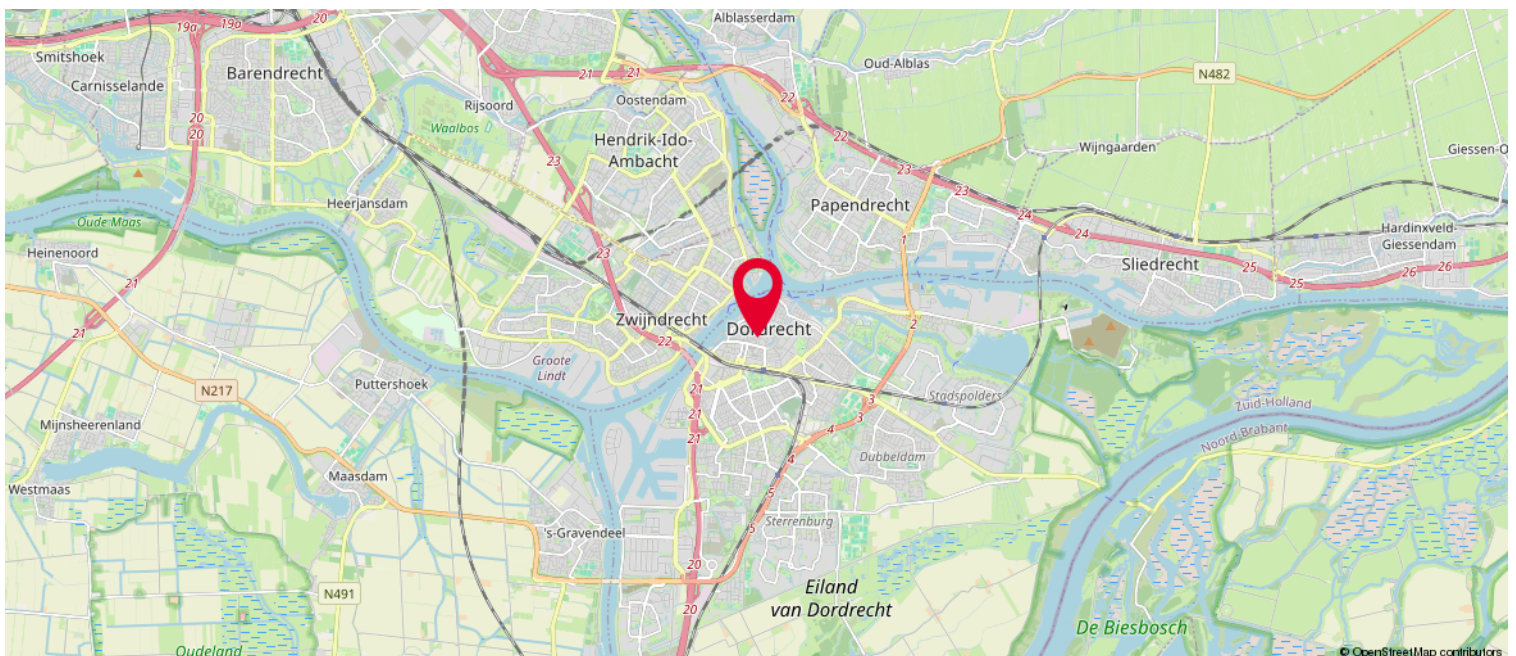
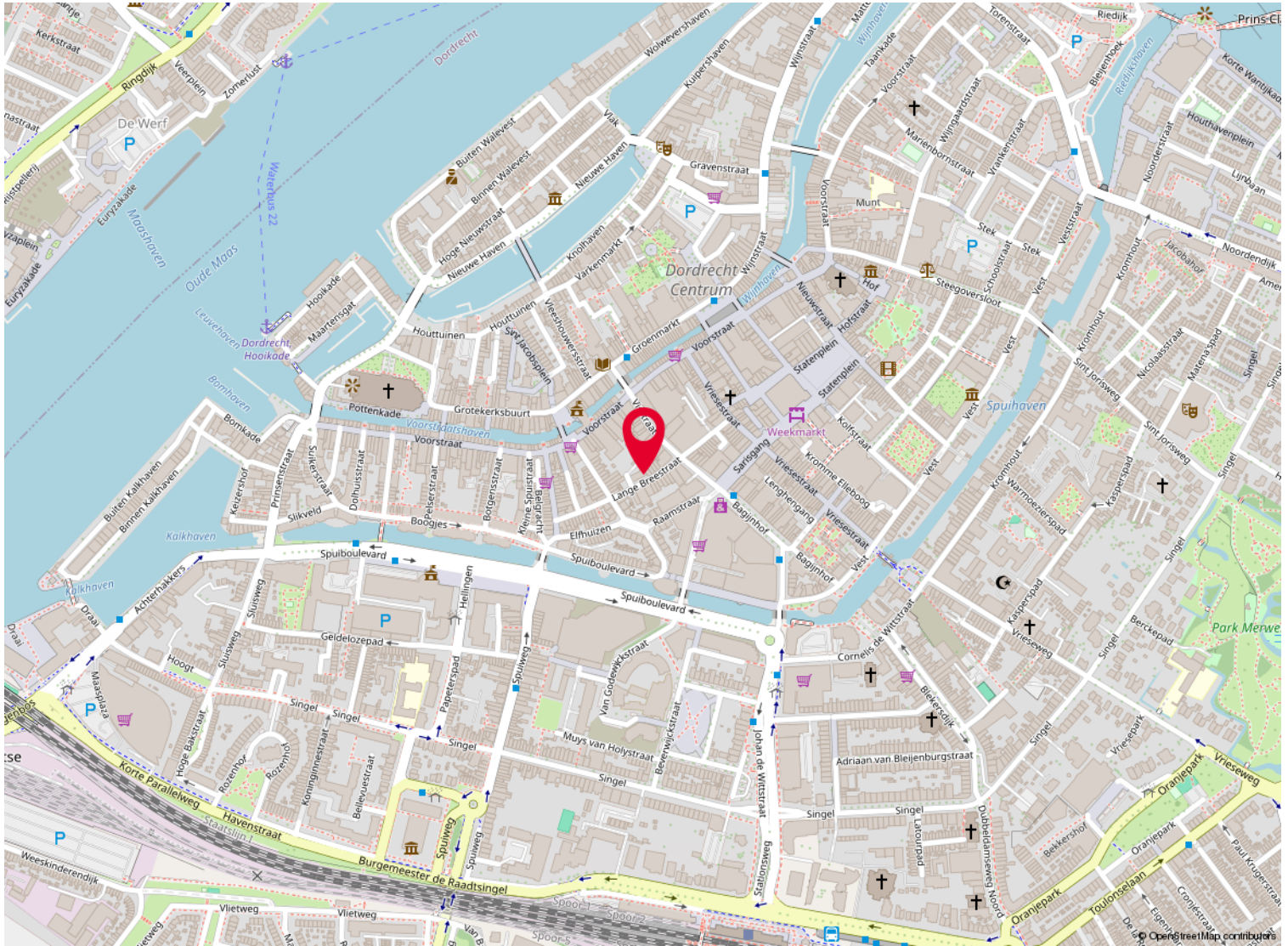
Plattegrond

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

Locatie op de kaart





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, Statenplein is het commerciële middelpunt van de stad. Een standbeeld van Willem van Oranje en zijn hond is te bezichtigen op de weg van het Statenplein 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 Lenghenhof (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!

Wonen in het Centrum

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.



Wonen in het Centrum

De Negentiende-eeuwse schil vormt de eerste uitbreiding van Dordrecht buiten zijn (verdwenen) stadsmuren en loopt als een halve maan rond het oude centrum. Het gebied wordt in zijn geheel doorsneden door de Singel. Langs grote delen van deze Singel staan kapitale villa's en herenhuizen. In de schil ligt ook Park Merwestein, voormalig landgoed rond Villa Merwestein. Het gebied wordt op zijn beurt weer begrensd door het spoor naar Rotterdam en de Burgemeester De Raadsingel, waar ook het Centraal-Station zich bevindt, de Toulonselaan en de Oranjelaan.

De jongste aanwinst en uitbreiding van het centrum is de hippe “hot-spot” Stadswerven. Dit schiereiland, waar voorheen scheepswerven waren gevestigd en nu luxe appartementen, eigentijdse stadswoningen en zelfs drijvende woningen verrijzen, is via een loop-, en fietsbrug verbonden met het historische Centrum en aan de andere zijde begrenst door de Merwedestraat en de Oranjelaan. Op Stadswerven komen er nog steeds nieuwe woningen bij. Het iconische Villa Augustus is op loopafstand, evenals de nieuwe jachthaven en het nog te realiseren horecaplein.



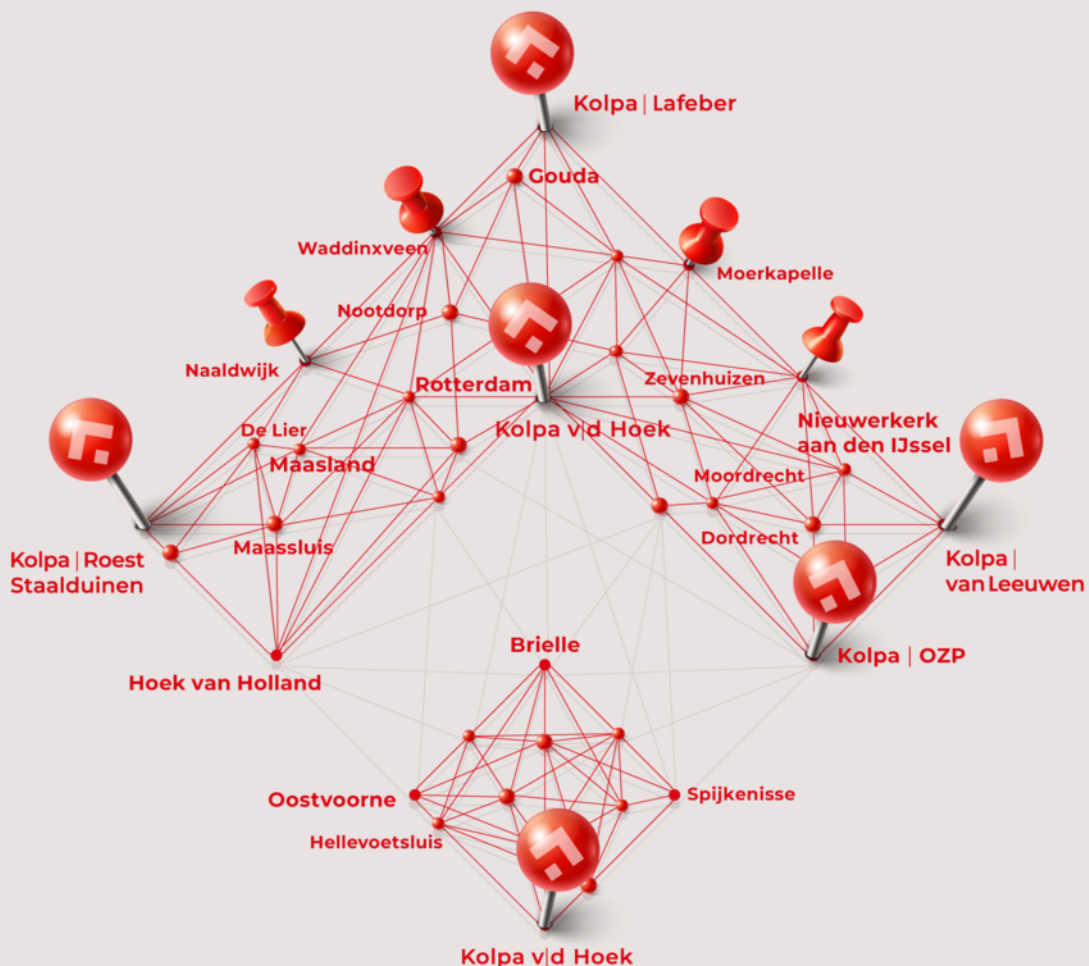
Over ons

Kolpa-OZP Makelaars & Taxateurs, voorheen OZP Makelaars, is sinds 2001 actief in Dordrecht en heeft zich ontwikkeld tot een vaste waarde in de Dordtse woningmarkt. Dordrecht vraagt om kennis van de stad én gevoel voor timing. Met een heldere aanpak, korte lijnen en oprechte aandacht begeleiden wij klanten bij kopen, verkopen en taxeren. Geen standaardverhaal, maar realistisch en deskundig advies dat past bij de stad en bij de mensen die er wonen en werken.

Per januari 2026 is OZP de samenwerking aangegaan met Kolpa Makelaars & Taxateurs. Dit versterkt onze lokale kennis met regionale samenhang, specialistische expertise en actuele marktinzichten. Zo blijven wij lokaal geworteld en kijken we tegelijkertijd verder dan vandaag.

Kolpa ontstond in 2020 uit de bundeling van Kolpa Makelaars uit Rotterdam, actief sinds 1915, en Van der Hoek Makelaars uit Voorne-Putten, actief sinds 1960. Inmiddels bestaat Kolpa uit lokaal gewortelde vestigingen in en rond Rotterdam, Voorne-Putten, het Westland, Gouda, Zuidplas en Dordrecht. De inzet voor onze klanten wordt regelmatig erkend. Kolpa ontving meerdere FD Gazellen Awards en staat bekend om kwaliteit, betrouwbaarheid en vakmanschap. Altijd met hetzelfde uitgangspunt. Kennis van waarde.

Kolpa is aangesloten bij de NVM en opereert als RICS Regulated Firm.





De meest gestelde vragen over het kopen en verkopen van een huis

Vanaf het moment dat uw interesse gewekt wordt in een woning tot het moment waarop u het contract van uw nieuwe huis tekent, loopt u tegen allerlei vragen aan. Niet zo vreemd, want een huis kopen doet u niet elke dag. Een makelaar van de NVM doet dat wel, daarom kunnen we u op de meeste vragen snel een goed antwoord geven. Hieronder beantwoorden we de 10 meest gestelde vragen zodat u weet waar u staat wanneer u op zoek gaat naar dat huis van uw dromen.

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden.

Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

5. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt.

Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.



6. Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

7. Wat is een waarborgsom?

Tot zekerheid van de nakoming van de koper wordt over het algemeen in de koopovereenkomst een artikel opgenomen, waarbij de koper zich verplicht binnen een afgesproken periode een waarborgsom te storten. Deze waarborgsom bedraagt in de regel 10% van de koopsom en wordt bij de eigendomsoverdracht in mindering gebracht op de koopsom. Vaak regelt de financier deze zekerheidsstelling d.m.v. een bankgarantie.

8. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar van de NVM zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

9. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hij heeft wel de plicht u daarover te informeren. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

10. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting (2%), de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar van de NVM in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.

Meer informatie?

Kijk ook eens op de website www.nvm.nl

Disclaimer

Deze brochure is met zorg samengesteld. Voor de juistheid van de verstrekte informatie zijn wij in de regel in grote mate afhankelijk van derden.

De vermelde informatie is van algemene aard en is niet meer dan een uitnodiging om in onderhandeling te treden.

Aan de inhoud van deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.

Een woning kopen doe je maar een paar keer in je leven. Graag zullen wij u adviseren.

[illegible]

Heeft u interesse?



Kolpa | OZP

Vissersdijk Beneden 25
3319 GW Dordrecht

078 63 51 753
info@kolpa-ozp.nl
kolpa-ozp.nl



MAKELAARS ♦ TAXATEURS