

078- 7440182



**Lange Breestraat 13**

3311 VK Dordrecht

Vraagprijs:

**€ 375.000,- k.k.**





## Wat een fantastisch en gaaf afgewerkt ruim 5-kamerappartement (maisonnette) middenin het historische centrum van Dordrecht!

Dit gave en ruime 5-kamerappartement is rustig gelegen middenin het centrum van ons mooie Dordrecht en ligt op de eerste verdieping van een verzorgd en geliefd appartementencomplex met afgesloten entree. Het appartement beschikt op de woonverdieping over een ruime woonkamer, open keuken (2024), toilet (2024) en een vaste kast. 3 slaapkamers, prachtige badkamer (2024) en een vaste kast op de overloop op de slaapverdieping. Op de bovenste verdieping een waanzinnig grote en gave 4<sup>e</sup> slaapkamer met een vrijstaand ligbad, dakramen en 3 vaste kasten. Nagenoeg alles is in 2024 volledig vernieuwd! Verder is het appartement volledig voorzien van gedeeltelijk kunststof kozijnen en gedeeltelijk aluminium kozijnen met dubbel glas. Om het geheel compleet te maken beschikt de woning op de begane grond over een eigen berging. Dichtbij voorzieningen zoals busverbindingen, NS station, gezellige terrasjes, winkels, restaurants, het havengebied en diverse uitvalswegen. Maak snel een afspraak om deze schitterende maisonnette te bezichtigen. Kijk en overtuig uzelf!

### Kenmerken:

vraagprijs:	€ 375.000,- kosten koper
type woning:	5-kamerappartement
aantal kamers:	5 kamers, waarvan 4 slaapkamers
inhoud woning:	384 m <sup>3</sup>
gebruiksoppervlakte:	122 m <sup>2</sup>
bouwjaar:	1972
ligging:	gelegen in het centrum
parkeergelegenheid:	vergunning, betaald parkeren, parkeergarage
verwarming en warm water:	cv-ketel (Vaillant eco Tec classic, 2021)

### Locatie





### **Begane grond:**

- afgesloten hal met bellentableau, brievenbussen, trapopgang naar de appartementen en toegang tot de bergingen.

### **Indeling eerste verdieping (woonverdieping):**

- hal met meterkast (2 hoofdschakelaars, 3 aardlekschakelaars en 12 groepen. In 2024 volledig vernieuwd), deur naar de woonkamer en open keuken, toilet en trapopgang naar de eerste verdieping (slaapverdieping). Mooie houten vloer, glad gestuikte wandafwerking en glad gestuukt plafond (alles 2024);
- toilet met hangend closet. Het toilet is in 2024 volledig vernieuwd;
- sfeervolle ruime woonkamer met open keuken, voorzien van een mooie houten vloer, gedeeltelijk behang als wandafwerking, gedeeltelijk glad gestuikte wandafwerking en glad gestuukt plafond (alles 2024);
- open keuken in wandopstelling geplaatst en voorzien van diverse inbouwapparatuur, t.w.: inductiekookplaat, RVS afzuigkap, koelkast, combi-oven/magnetron, vaatwasser en verder laden en kasten. De keuken is in 2024 volledig vernieuwd.

### **Indeling tweede verdieping (slaapverdieping):**

- overloop met toegang naar 3 slaapkamers, badkamer, vaste kast en trapopgang naar de derde verdieping (slaapkamer 4 met vrijstaand ligbad);
- slaapkamer 1 is gelegen aan de achterzijde van het appartement en voorzien van een mooie houten vloer, gedeeltelijk glad gestuikte wandafwerking en gedeeltelijk behang als wandafwerking, glad gestuukt plafond (alles 2024) en een vaste kast;
- slaapkamers 2 en 3 zijn gelegen aan de voorzijde van het appartement en voorzien van een mooie houten vloer, gedeeltelijk glad gestuikte wandafwerking en gedeeltelijk behang als wandafwerking en glad gestuukt plafond (alles 2024). Slaapkamer 3 heeft ook nog een vaste kast;
- prachtige badkamer met inloopdouche, wastafel met meubel, 2<sup>e</sup> hangend closet en inbouwspots. De badkamer is in 2024 volledig vernieuwd.

### **Indeling derde verdieping (slaapverdieping):**

- kleine overloop met deur naar een waanzinnig gave en grote 4<sup>e</sup> slaapkamer met een heerlijk vrijstaand ligbad. PVC als vloerafwerking, behang als wandafwerking, 3 dakramen, mooi balkenplafond en 3 vaste kasten. In de kasten is aansluiting wasmachine en droger en opstelplaats cv-ketel.







### Algemeen:

- bouwjaar ca. 1972;
- bijdrage Vereniging van Eigenaren € 50,-- per maand inclusief opstal verzekering;
- volledig voorzien van kunststof en aluminium kozijnen en dubbel glas;
- nieuwe voorpui en nieuwe voordeur (2024);
- eigen berging (elektra);
- het gehele interieur is nieuw en indien gewenst ter overname;
- in juni 2024 worden alle dakgoten rondom het appartementencomplex vervangen en dus vernieuwd.

### Kadastrale aanduiding:

- Gemeente **Dordrecht**, sectie **H**, nummer **4370**, appartementsindex **A2**.

### Oplevering:

- in overleg, kan per direct.





## **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.

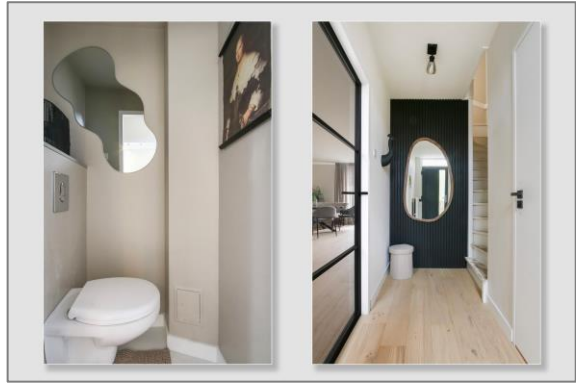
De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

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

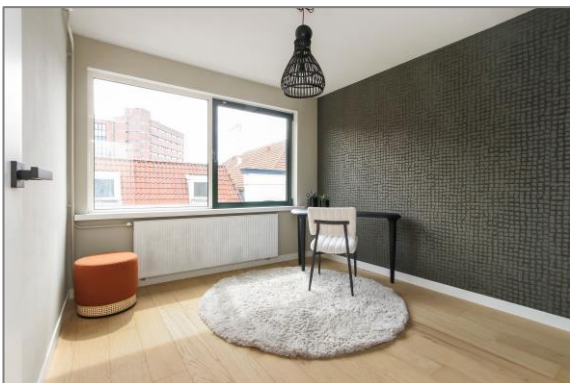
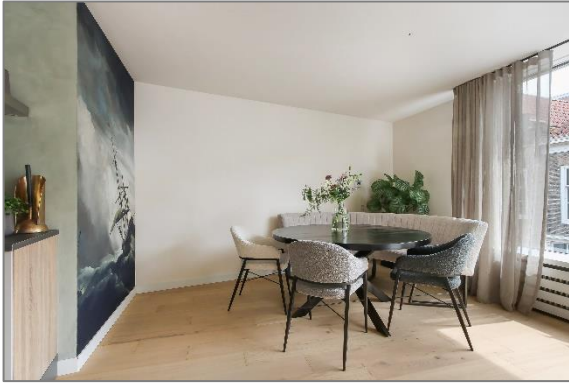
Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort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







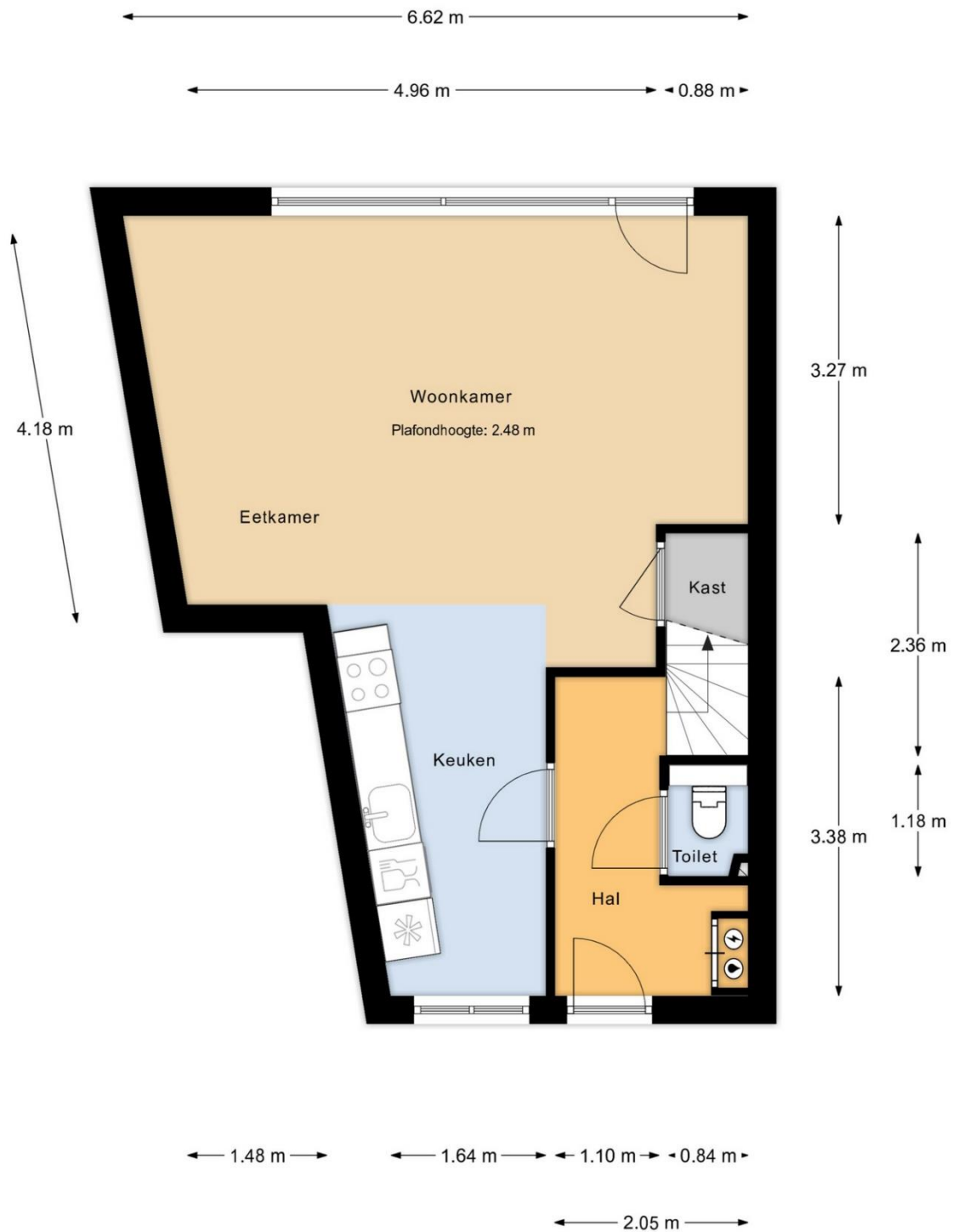








# Plattegronden



1e Verdieping

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF  
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

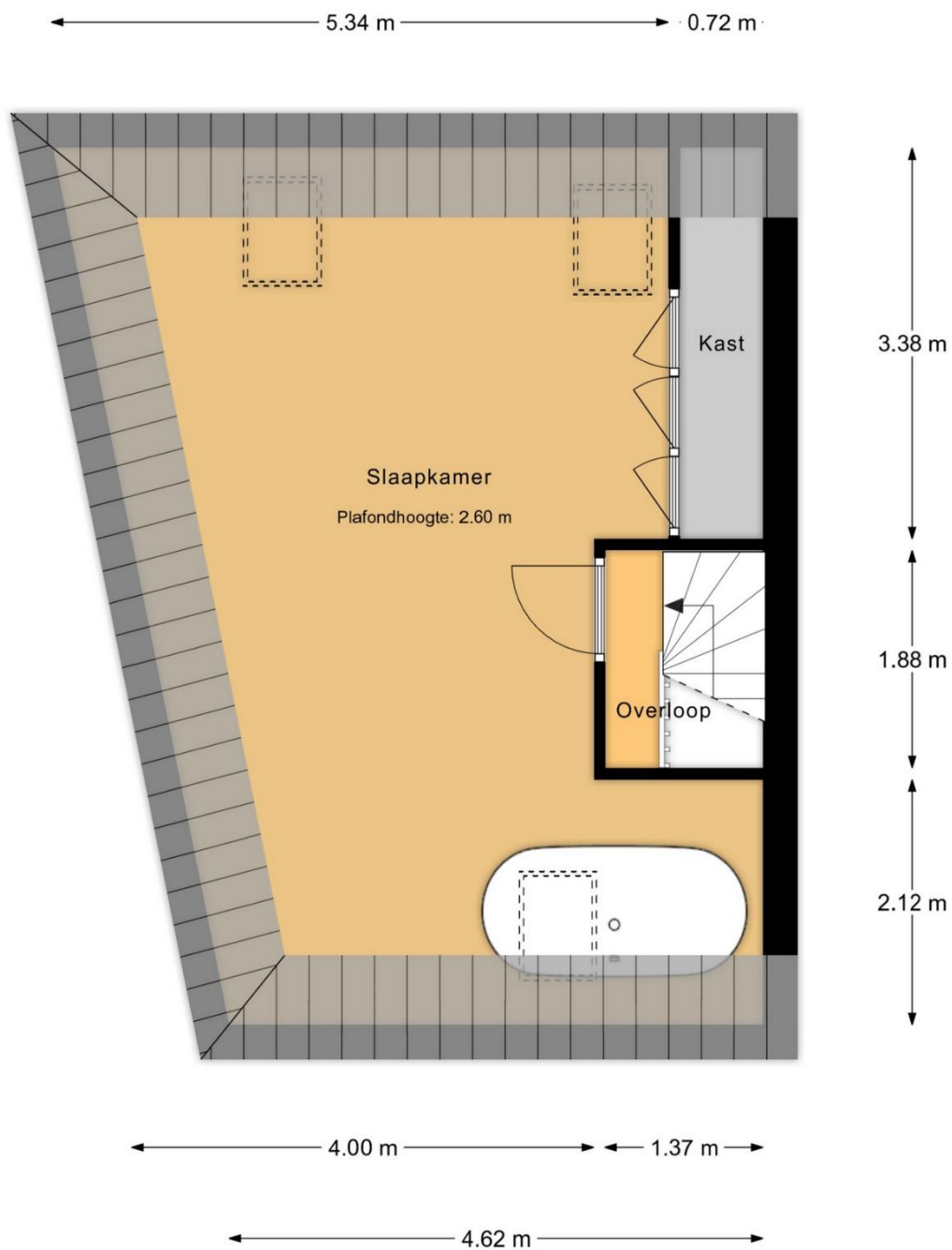




2e Verdieping

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF  
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend



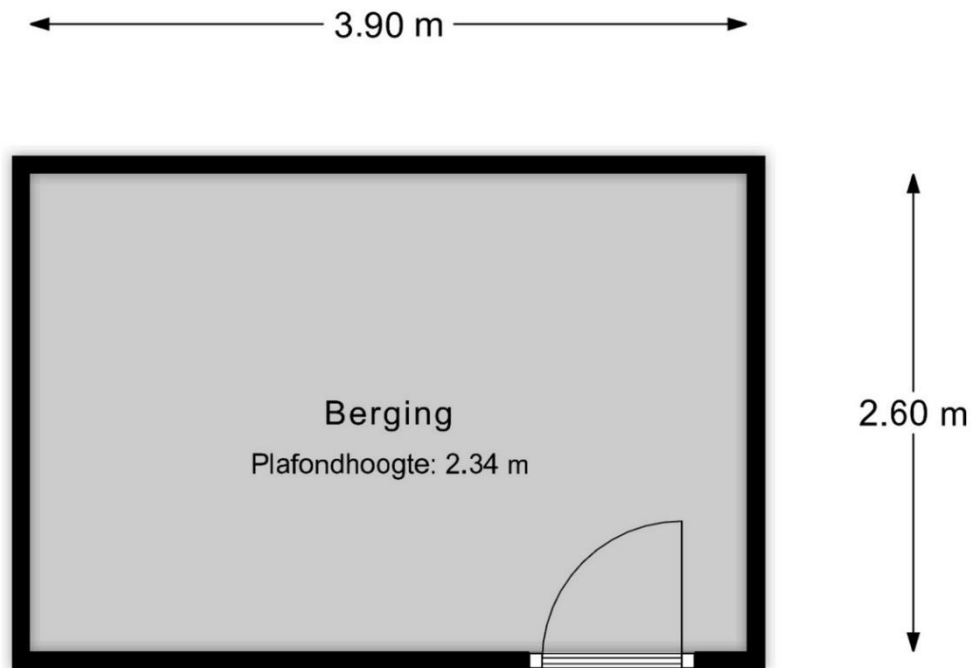


3e Verdieping

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF  
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend







Berging

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF  
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

