



**Breitnerstraat 33 - Dordrecht**

**Vraagprijs € 400.000,- k.k.**



**Stad en Land NVM Makelaars Dordrecht**  
**Prinsenstraat 5**  
**3311 JS DORDRECHT**  
**Tel: 078-6356666**  
**E-mail: [dordrecht@stadenland.nl](mailto:dordrecht@stadenland.nl)**  
**Website: <https://www.stadenlanddordrecht.nl/>**

## Omschrijving

### Breitnerstraat 33 - Dordrecht

Een huis met een verhaal: karakteristiek wonen op de hoek!

Breitnerstraat 33 was in de jaren 30 in gebruik als buurt- en zuivelwinkel en deed later o.a. dienst als woon- en werkplek van een Dordtse kunstenaar

De voormalige winkelruimte is in de loop der jaren getransformeerd tot een gezinshuis met veel leefruimte, een prettige lichtinval en een praktische indeling. De markante hoekligging, de historie en de royale afmetingen maken dit tot een woning met een eigen en onderscheidend karakter.

Deze woning moet je beslist van binnen zien!

De woning beschikt onder meer over drie slaapkamers, een royaal dakterras, zonnepanelen, een aparte werkkamer, een sfeervolle woonkeuken, een ruime woonkamer en een zonnige tuin op het zuiden met veel privacy.

De ligging is erg gunstig. In de directe omgeving vind je winkels, basisscholen, speelvoorzieningen en openbaar vervoer. Daarnaast zijn de uitvalswegen uitstekend bereikbaar. Via de N3 rijd je snel naar de A16 richting Rotterdam en Breda en de A15 richting Gorinchem, Nijmegen en de Rotterdamse haven. Ook het centrum van Dordrecht ligt op korte afstand.

### Indeling:

#### **Begane grond**

Entree aan de Dupperstraatzijde met toegang tot de hal met een diepe inbouwkast. De royale woonkeuken is in 2018 vernieuwd en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een koelkast, vriezer, vaatwasser, gasfornuis, afzuigkap, oven en combimagnetron. De ruimte biedt volop plek om te koken en samen te komen.

De woonkamer is ruim opgezet en heeft grote raampartijen waardoor veel daglicht binnenvalt. De vloer is afgewerkt met eiken lamelparket en er is een houtkachel aanwezig.

Via de hal zijn de toiletruimte met handwasbakje en hardstenen vloer bereikbaar. Daarnaast is hier ook de werkkamer en de inpandig berging/bijkeuken te vinden.

#### **Eerste verdieping**

Ruime overloop met toegang tot de slaapkamers, badkamer en vlizotrap naar de bergzolder. De gehele verdieping is afgewerkt met een houten vloer.

Slaapkamer 1 ligt aan de voorzijde en heeft een bergzolder met zichtbaar spantwerk.

Slaapkamer 2 ligt op de hoek en is voorzien van rolluiken.

Slaapkamer 3 ligt aan de achterzijde en geeft via openslaande deuren toegang tot het dakterras.

De badkamer is voorzien van een inloopdouche, wastafelmeubel, hangend toilet en aansluitingen voor wasapparatuur.

## **Dakterras**

Het dakterras van circa 17,5 m<sup>2</sup> is een fijne, beschutte plek om buiten te zitten of de was op te hangen.

## **Bergzolder**

Bereikbaar via vlizotrap, met opstelplaats van de cv-combiketel en extra bergruimte.

## **Buitenruimte**

De woning beschikt over een zonnige voor- en zijtuin op het zuiden met veel groen en een knus terras onder de perenboom.

## **Bijzonderheden:**

- Woonoppervlakte: 133 m<sup>2</sup>
- Inhoud: 516 m<sup>3</sup>
- Perceel: 159 m<sup>2</sup>
- Bouwjaar: 1932
- Energielabel: E
- De gehele woning is voorzien van dubbele beglazing (grotendeels HR++)
- Zonnepanelen: 14 stuks
- Eerste verdieping buitenzijde kunststof kozijnen
- Grotendeels houten kozijnen (geschilderd juli 2024)
- Rolluiken elektrisch op de begane grond en slaapkamer 2
- CV-combiketel: Remeha uit 2024
- Oplevering: in overleg

## **Disclaimer:**

Deze brochure is met de grootst mogelijke zorg samengesteld door Stad & Land NVM Makelaars Dordrecht. Aan de inhoud van deze brochure kunnen echter geen rechten worden ontleend. Alle vermelde gegevens, waaronder maatvoeringen, oppervlakten, inhoudsmaten, bouwjaar, tekeningen, plattegronden, foto's en overige informatie zijn indicatief en kunnen afwijken van de werkelijkheid.

Kopers hebben een eigen onderzoeksplicht naar alle voor hen relevante zaken betreffende de woning. Wij adviseren geïnteresseerden om zich te laten begeleiden door een deskundige aankoopmakelaar en/of bouwkundig adviseur. Stad & Land NVM Makelaars Dordrecht en verkoper aanvaarden geen aansprakelijkheid voor eventuele onjuistheden, onvolledigheden of de gevolgen daarvan.

Informatie met betrekking tot parkeervergunningen, parkeermogelijkheden, bestemmingsplannen, omgevingsvergunningen, gebruiksvergunningen, splitsingsvergunningen, bouwmogelijkheden en overige gemeentelijke regelgeving is gebaseerd op informatie die beschikbaar was ten tijde van het samenstellen van deze brochure.

Regelgeving, voorwaarden, beschikbaarheid en tarieven kunnen wijzigen. Stad & Land NVM Makelaars Dordrecht kan niet garanderen dat een vergunning wordt verleend of behouden blijft. Geïnteresseerden dienen zelfstandig bij de betreffende gemeente en/of bevoegde instanties onderzoek te doen naar de actuele mogelijkheden, voorwaarden en kosten.

Aan de in deze brochure opgenomen informatie over vergunningen, parkeren en gemeentelijke voorzieningen kunnen geen rechten worden ontleend.

**Kenmerken**

<b>Object gegevens</b>	
Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Hoekwoning
Bouwjaar	1932

<b>Maten object</b>	
Aantal kamers	5 kamers
Aantal slaapkamers	3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	516 m <sup>3</sup>
Perceel oppervlakte	159 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	133 m <sup>2</sup>
Woonkamer	32 m <sup>2</sup>

<b>Details</b>	
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
Verwarming	C.V.-Ketel
Isolatie	Dakisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas
Warmwater	C.V.-Ketel
Kabel	Ja
Rolluiken	Ja

<b>Tuin gegevens</b>	
Tuin	Voortuin, zijtuin
Tuin diepte (cm)	986
Tuin breedte (cm)	627
Hoofdtuin	Voortuin
Positie	Zuid
Kwaliteit	Normaal

## Locatie

### Adres gegevens

Breitnerstraat 33  
3314 XC DORDRECHT



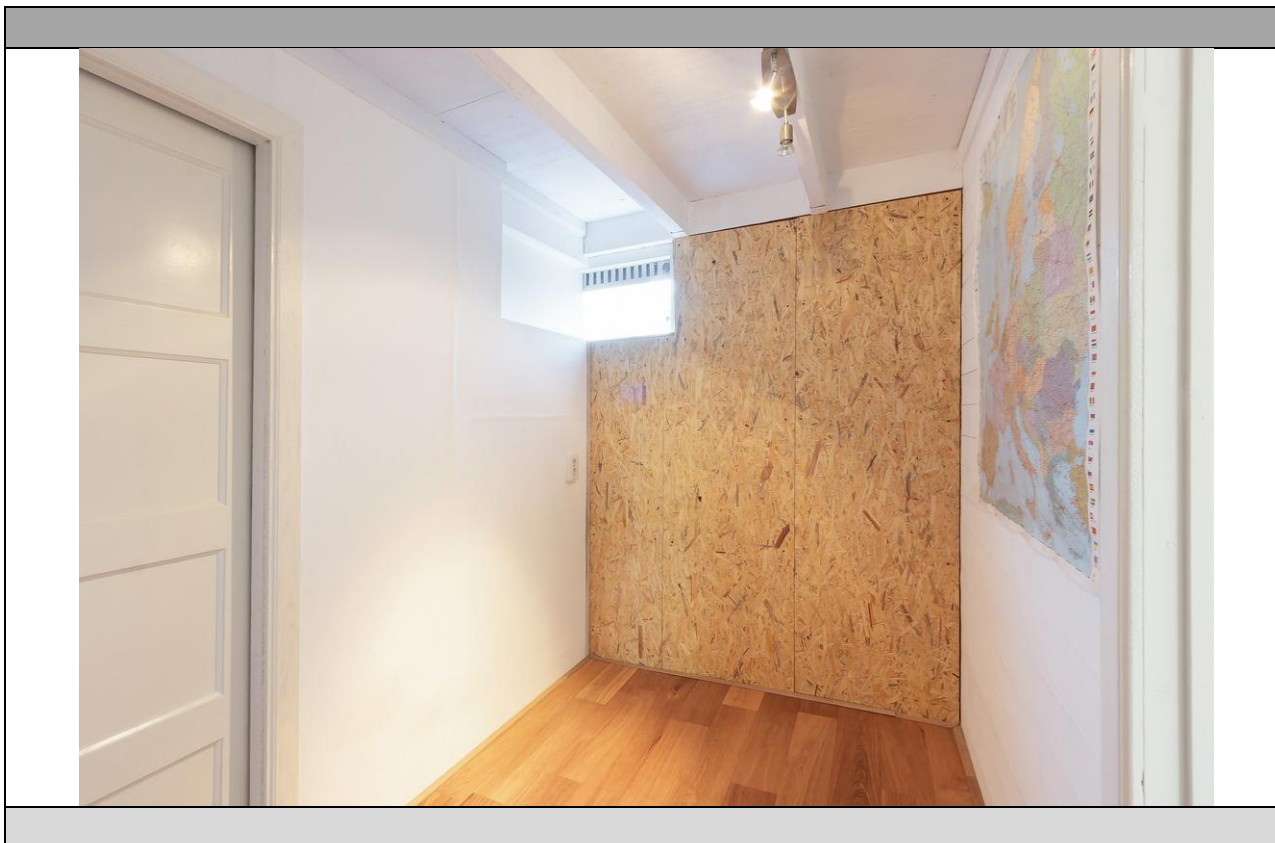
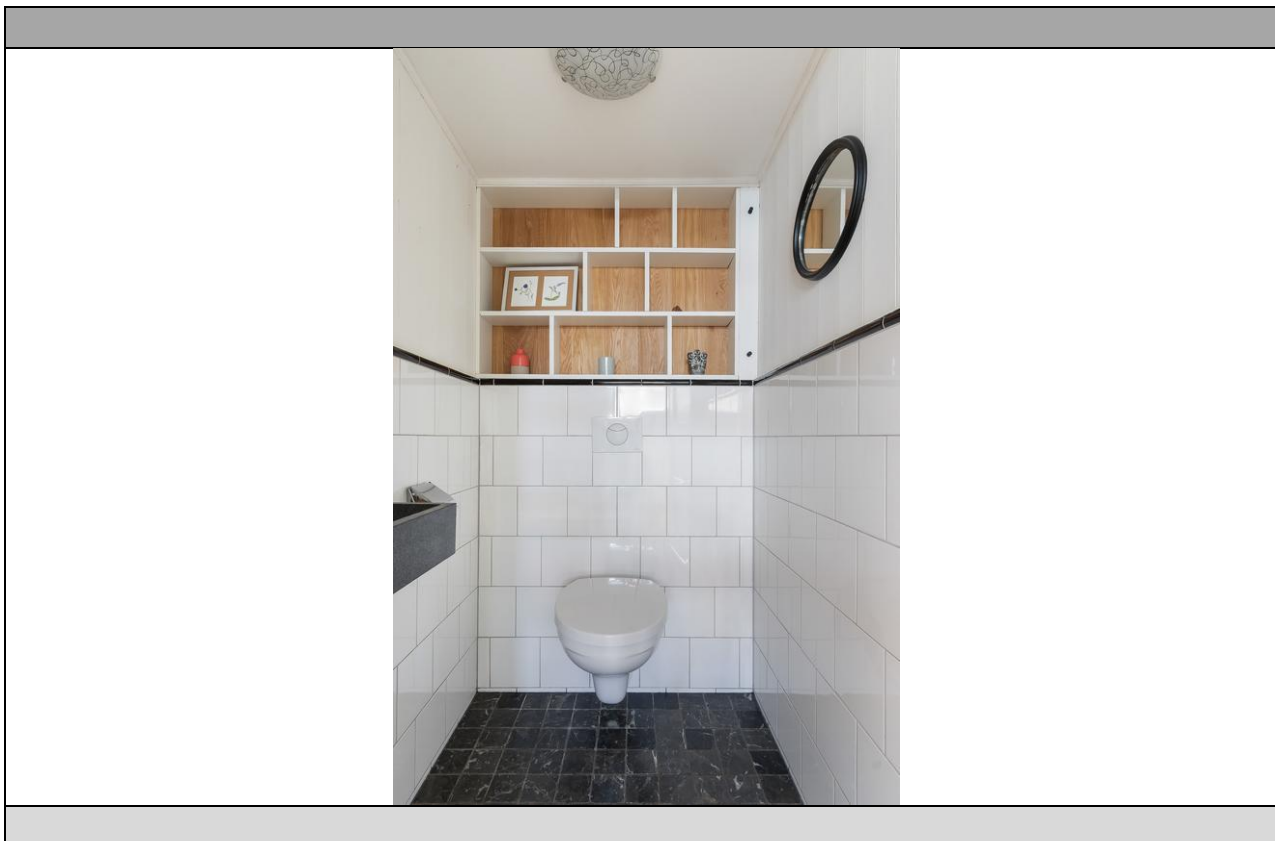


























**Kadaster**

<b>Kadastrale gegevens</b>	
Adres	Breitnerstraat 33
Postcode / Plaats	3314 XC Dordrecht
Gemeente	Dordrecht
Sectie / Perceel	K / 5855
Oppervlakte	159 m <sup>2</sup>
Soort	Volle eigendom

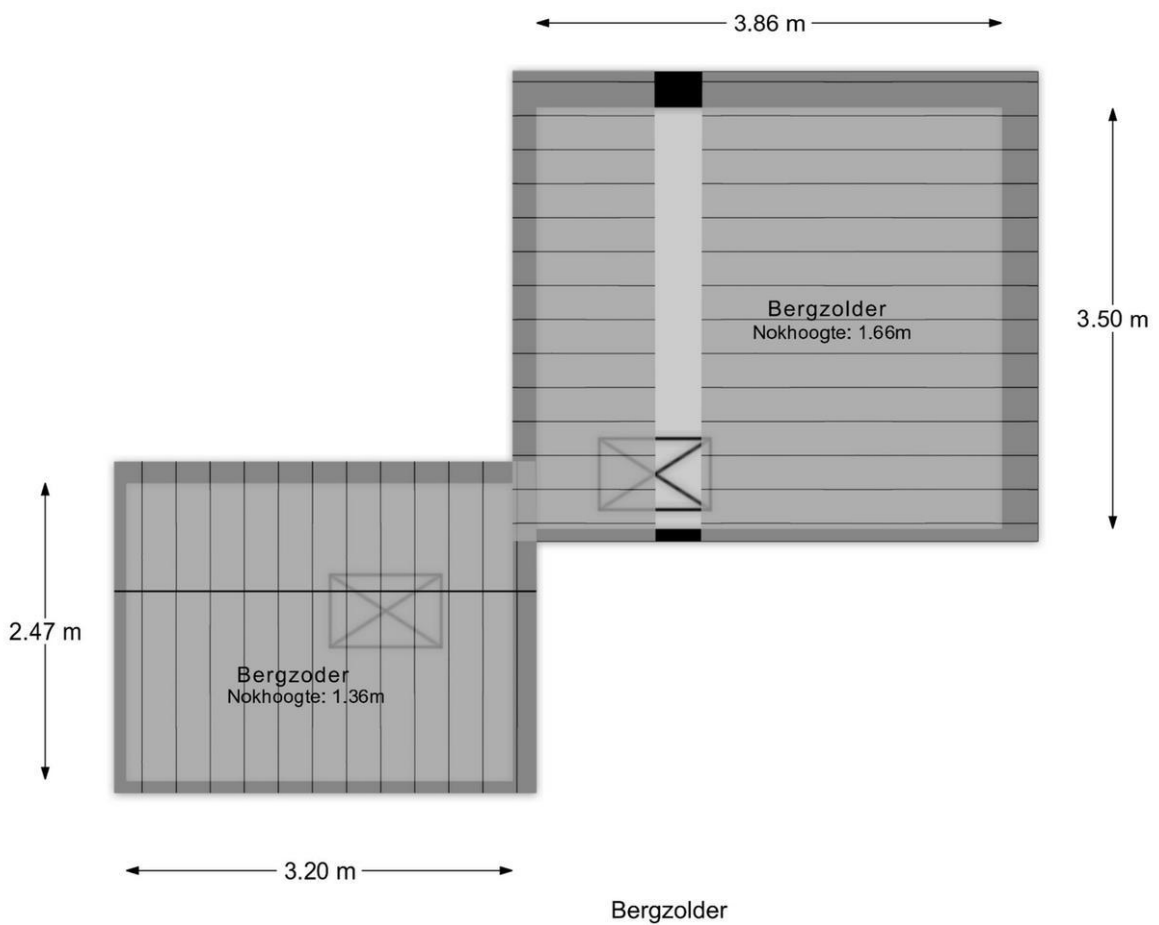


Begane grond

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF  
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend



MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF  
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

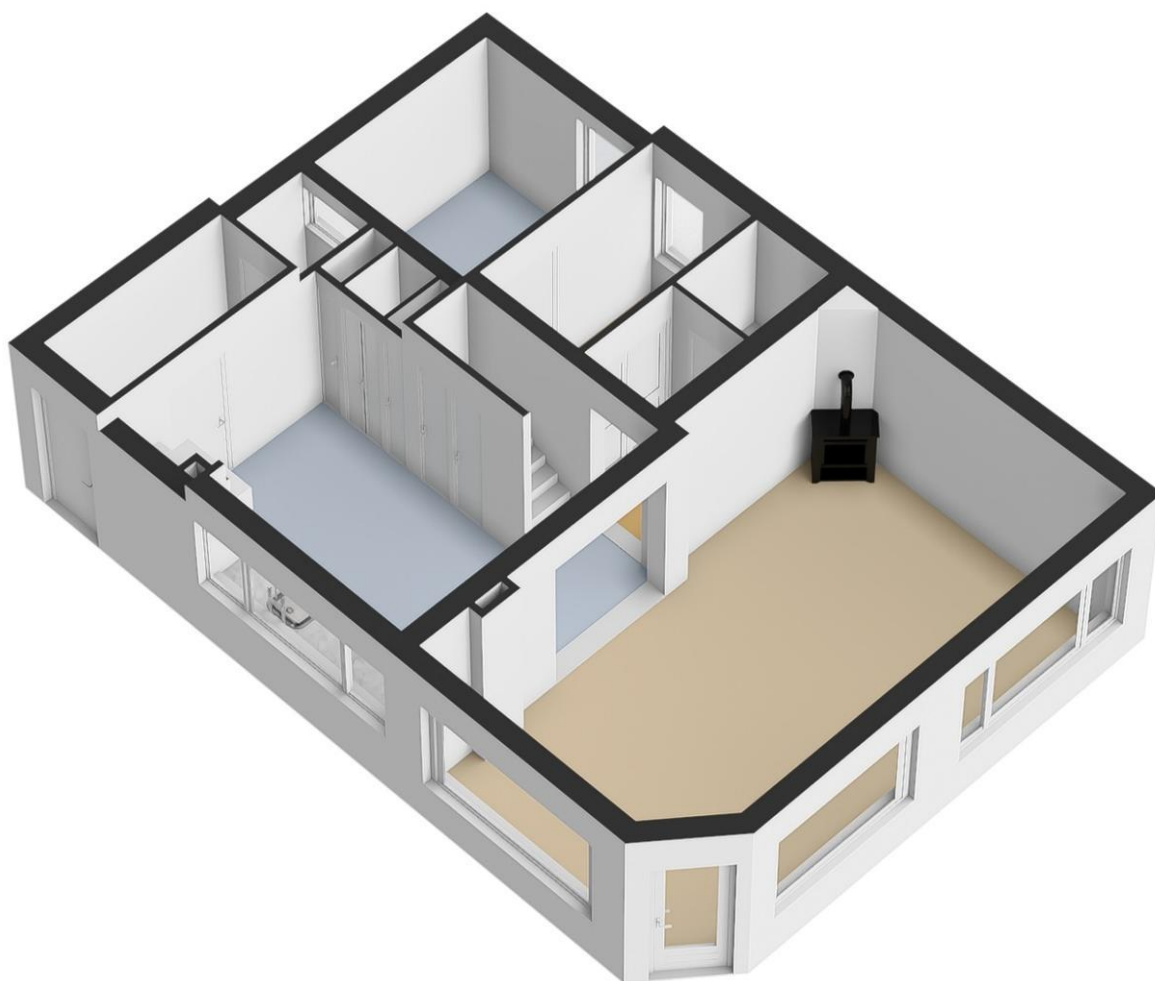


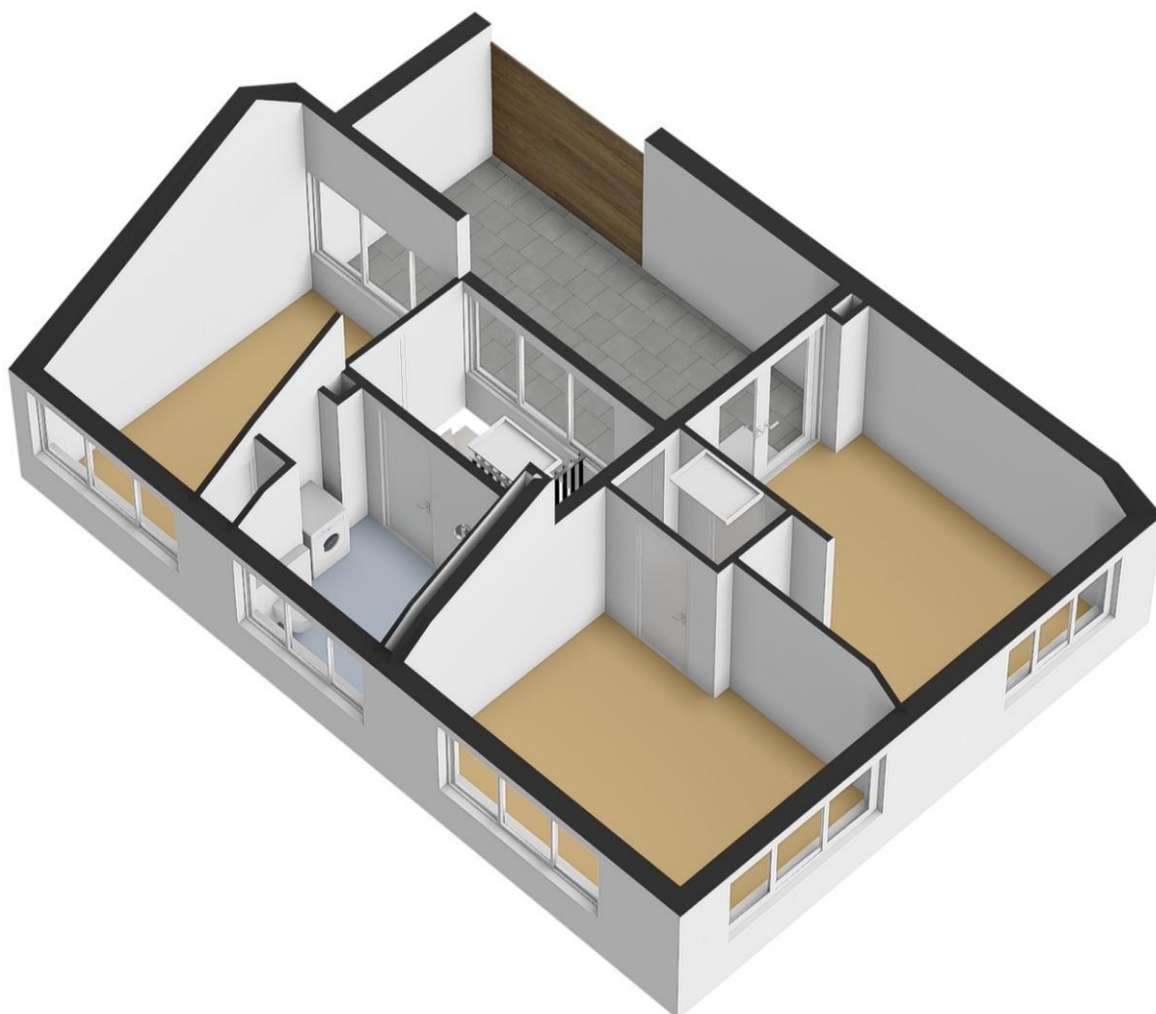
MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF  
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

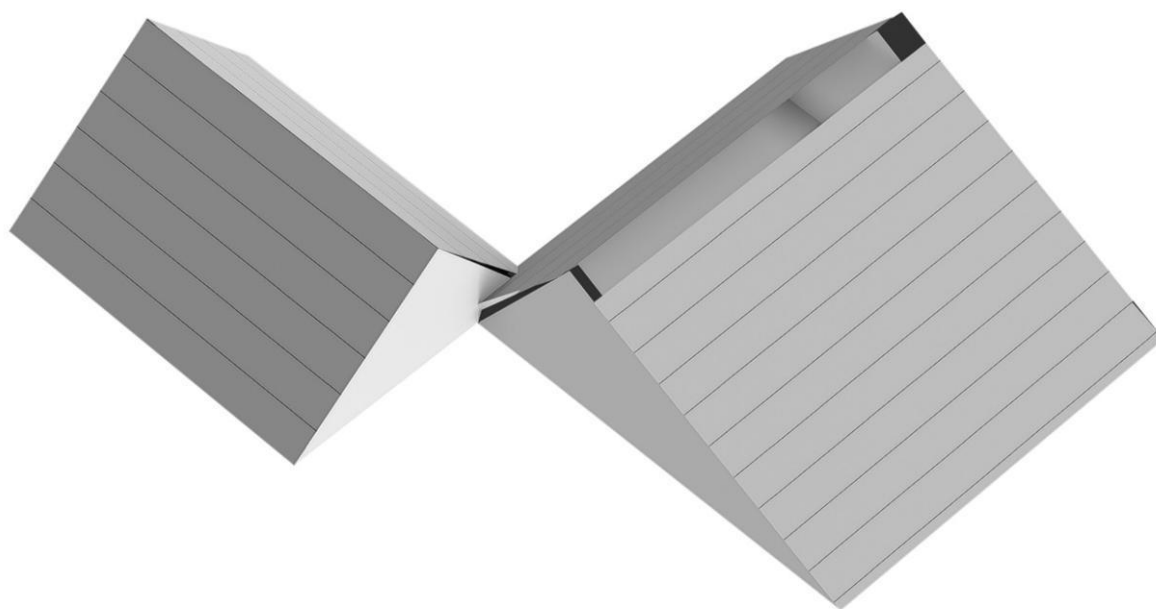


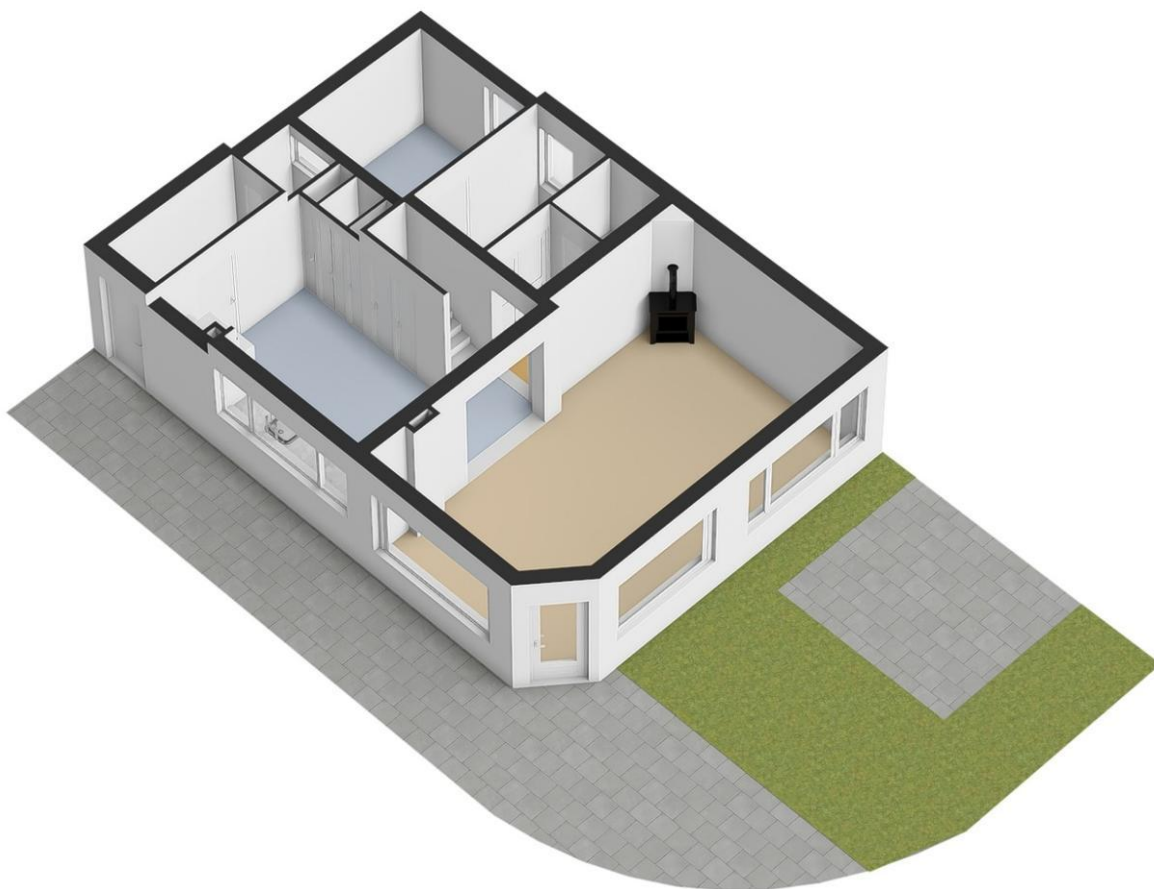
Perceeloverzicht

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF  
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend









## **RUIM 60 JAAR FULL SERVICE DIENSTVERLENING**

Met een uitgebreide staat van dienst in de vastgoedmarkt hebben wij bij Stad & Land Makelaars Dordrecht jarenlange ervaring opgebouwd.

Ons team van deskundigen beschikt over ruime kennis en is goed vertrouwd met de lokale marktomstandigheden. We hebben gedegen inzicht in de buurt, zijn op de hoogte van prijstrends en volgen nauwlettend ontwikkelingen die invloed kunnen hebben op onroerend goed.

### **Lidmaatschap bij de NVM**

Stad & Land Makelaars Dordrecht is lid van de Nederlandse Vereniging voor Makelaars (NVM), de grootste brancheorganisatie voor makelaars en vastgoeddeskundigen in Nederland sinds 1898. De NVM vormt een professioneel netwerk van makelaars die aan strikte opleidings- en kwaliteitsnormen voldoen. Wanneer jij kiest voor een NVM-makelaar bij de verkoop van je woning of de aankoop van een nieuwe woning, kun je vertrouwen op deskundigheid, betrouwbaarheid en kwaliteit. De NVM beschikt over een speciale afdeling voor Consumentenvoorlichting, die de belangen van consumenten behartigt.

### **Waarom Stad & Land Makelaars Dordrecht?**

Al ruim 60 jaar bieden wij jou uitgebreide dienstverlening op het gebied van vastgoed:

- Ruime ervaring in de vastgoedmarkt
- Lidmaatschap bij de NVM (Nederlandse Vereniging van Makelaars)
- Een omvangrijk netwerk, versterkt door onze twee vestigingen
- Uitgebreide expertise van de lokale markt en actuele omstandigheden
- Eerlijk advies en helder inzicht in zowel het verkoop- als aankoopproces
- Volledige dienstverlening van begin tot eind
- Moderne (online) marketingstrategieën
- Persoonlijke aandacht voor jou als klant
- Positieve beoordelingen van tevreden klanten

Kortom, wij staan voor jou klaar met een betrouwbare en professionele aanpak in de vastgoedwereld.



## VRIJBLIJVEND HYPOTHEEKADVIES

Bij Stad & Land Makelaars Dordrecht vinden wij het belangrijk dat jouw vastgoedervaring niet alleen succesvol is, maar ook financieel goed onderbouwd.

Daarom verwijzen wij je graag door naar onze betrouwbare partner in financieel advies: Sense Financieel Advies.

Sense Financieel Advies ondersteunt starters, doorstromers, ondernemers, vastgoedbeleggers en investeerders bij het vinden van passende hypotheekoplossingen en het inzichtelijk maken van financiële mogelijkheden.

Zij bieden jou:

- Persoonlijk en deskundig advies
- Maatwerkoplossingen die aansluiten op jouw situatie
- Onafhankelijk advies met toegang tot een breed aanbod aan hypotheekproducten
- Volledige transparantie over kosten en voorwaarden

Voor vragen of meer informatie kun je altijd contact opnemen met Sense Financieel Advies. Zij helpen je graag verder.



**VOOR AL UW PARTICULIERE EN ZAKELIJKE ADVIES**