

# Eigentijds wonen



**Kolpa | OZP**

Nijhofflaan 53  
Dordrecht

vraagprijs:  
€ 425.000 k.k.

MAKELAARS ♦ TAXATEURS

# Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1956
Soort:	eengezins(tussen)woning
Kamers:	4
Inhoud:	360 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte:	115 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte:	159 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte:	17 m <sup>2</sup>
Energietabel:	C (definitief gemaakt voor plaatsen zonnepanelen)
Verwarming:	CV-combiketel, houtkachel
Isolatie:	dakisolatie, vloerisolatie, dubbel glas

# Omschrijving

## **Welkom aan de Nijhofflaan 53 in de wijk Dubbeldam!**

Op een geliefde woonlocatie ligt deze uitstekend onderhouden en verrassend ruime woning. De woning is door de jaren heen zorgvuldig verbeterd en biedt een fijne combinatie van comfort, duurzaamheid en modern woonplezier.

Bij binnenkomst valt direct de heerlijk lichte woonkamer op, waar grote raampartijen zorgen voor een prettige sfeer en de houtkachel extra warmte en gezelligheid brengt. De moderne keuken en de eigentijdse afwerking van zowel het toilet als de badkamer maken het geheel helemaal van nu. Ook op het gebied van duurzaamheid zit u hier goed. De woning is namelijk goed geïsoleerd en is voorzien van 6 zonnepanelen.

Dankzij de gerealiseerde nokverhoging en een dakkapel op zolder is er een volwaardige extra verdieping ontstaan. Hierdoor beschikt de woning momenteel over maar liefst drie royale slaapkamers. Ideaal voor gezinnen of voor wie extra werk- of hobbyruimte wenst.

**Kortom:** een instapklare woning op een fijne locatie, waar comfort, ruimte en energiezuinig wonen samenkomen!

### **Algemeen:**

- \* Kadastrale aanduiding: gemeente Dubbeldam, sectie A, nummer 3829, groot 159 m<sup>2</sup>.
- \* Woonoppervlakte: ca. 115 m<sup>2</sup> (Inhoud: ca. 360 m<sup>3</sup>). Externe bergruimte: ca. 17 m<sup>2</sup>.
- \* Bouwjaar: 1956.
- \* Type woning: tussenwoning.
- \* Gelegen op gewilde woonlocatie in Dubbeldam.
- \* Het betreft hier een instapklaar woonhuis!
- \* Energielabel C (definitief gemaakt voor plaatsen 6 zonnepanelen).
- \* Voorzien van 3 ruime slaapkamers.
- \* Overwegend strak gestucte wanden en laminaatvloeren door de gehele woning.
- \* Overwegend houten kozijnen met dubbele beglazing (2e verdieping kunststof kozijnen).
- \* Alle vloeren zijn na-geïsoleerd.

\* Moderne keuken-, toilet- en badkamerinrichting.

\* Alle leefruimtes hebben de beschikking over Cat5e netwerkkabels en een Coax-aansluiting.

\* De zolder wordt na het plaatsen van een nokverhoging en een dakkapel maximaal benut.

\* Verwarming en warmwater middels een CV-combiketel (Intergas uit 2016).

\* Oplevering: in overleg (spoedig is bespreekbaar).

### **Begane grond:**

#### **Entree**

Entree in gang met trapopgang, kelderkast, meterkast (voorzien van 10 groepen, 3 aardlekschakelaars en een hoofdschakelaar) en een toiletruimte.

#### **Toilet**

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

#### **Woonkamer (ca. 7,45 x 3,57 m.)**

De heerlijke woonkamer is van het type 'doorzon'. Deze fijne ruimte is modern afgewerkt met glad stucwerk op de wanden en een lichtgekleurde laminaatvloer. Door de grote raampartij aan de voorzijde en de openslaande deuren aan de achterzijde treedt heerlijk veel daglicht de kamer binnen. Kers op de spreekwoordelijke taart is de aangename houtkachel.

#### **Keuken (ca. 2,95 x 2,08 m.)**

Aan de achterzijde van de woning treft men de open keuken aan. Deze ruimte is uitgerust met een moderne inrichting in L-opstelling. Men heeft de beschikking over een gaskookplaat, een afzuigkap, een spoelbak, een combi-oven, een vaatwasser en diverse bergkasten en lades. Via een loopdeur kan men ook vanuit de keuken de achtertuin bereiken.

**Eerste verdieping:****Overloop**

Heerlijk lichte overloop met raam en trapopgang naar de zolderverdieping.

**Slaapkamer 1 (ca. 3,96 x 3,56 m.)**

Deze slaapkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning. De slaapkamer is modern afgewerkt met glad stucwerk op de wanden en een lichtgekleurde laminaatvloer. Via de slaapkamer is de badkamer te bereiken. Overigens is de badkamer ook 'gewoon' bereikbaar via de overloop.

**Badkamer (ca. 2,58 x 2,11 m.)**

De fraaie badkamer is geheel betegeld en voorzien van een zwevend closet, een wastafel, een designradiator, een ruime inlopdouche (met regendouche en thermostaatkraan) en een verlaagd plafond met inbouwverlichting.

**Was-/bergruimte**

De voormalige (kleine) badkamer is thans in gebruik als was-/bergruimte. Naast bergruimte bevindt zich hier dan ook de aansluiting ten behoeve van de wasmachine. Tevens is hier rekening gehouden met een aansluiting (elektra) voor een droger.

**Slaapkamer 2 (ca. 3,41 x 3,56 m.)**

Deze slaapkamer 2 (op dit moment in gebruik als walk-in-closet) is gelegen aan de voorzijde van de woning. Ook deze kamer is modern afgewerkt met glad stucwerk op de wanden en een lichtgekleurde laminaatvloer.

**Tweede verdieping:****Overloop**

Ruime overloop met ophangplaats van de CV-combiketel.

**Slaapkamer 3 (ca. 6,09 x 3,58 m.)**

De zeer ruime 3e slaapkamer is modern afgewerkt met glad stucwerk op de wanden en een lichtgekleurde laminaatvloer. Achter de knieschotten heeft men voldoende bergruimte. Deze slaapkamer is eenvoudig op te splitsen in 2 slaapkamers.

**Exterieur:****Voortuin (ca. 4,00 x 6,00 m.)**

Fijne voortuin met looppad naar de voordeur en wat aanplant.

**Achtertuintuin (ca. 13,50 x 6,00 m.)**

De diepe achtertuin is gesitueerd op het noorden. De tuin is behoorlijk onderhoudsvriendelijk aangelegd en is onder andere voorzien van een houten vlonder (met inbouwverlichting), tuinelektra, een achterom en een berging.

**Berging (ca. 6,78 x 2,50 m.)**

De royale stenen berging is voorzien van elektra.

De vermelde oppervlakte (m<sup>2</sup>) en inhoud (m<sup>3</sup>) 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 Kolpa OZP makelaars is derhalve uitgesloten. Voorts zijn wijzigingen voorbehouden.



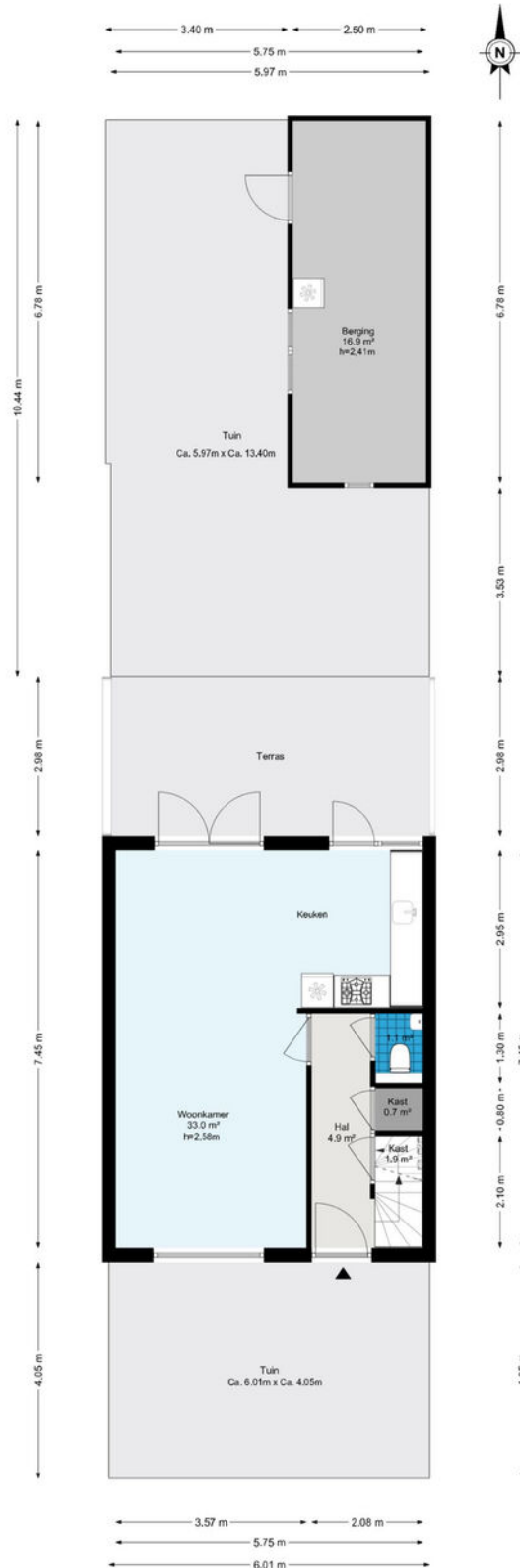






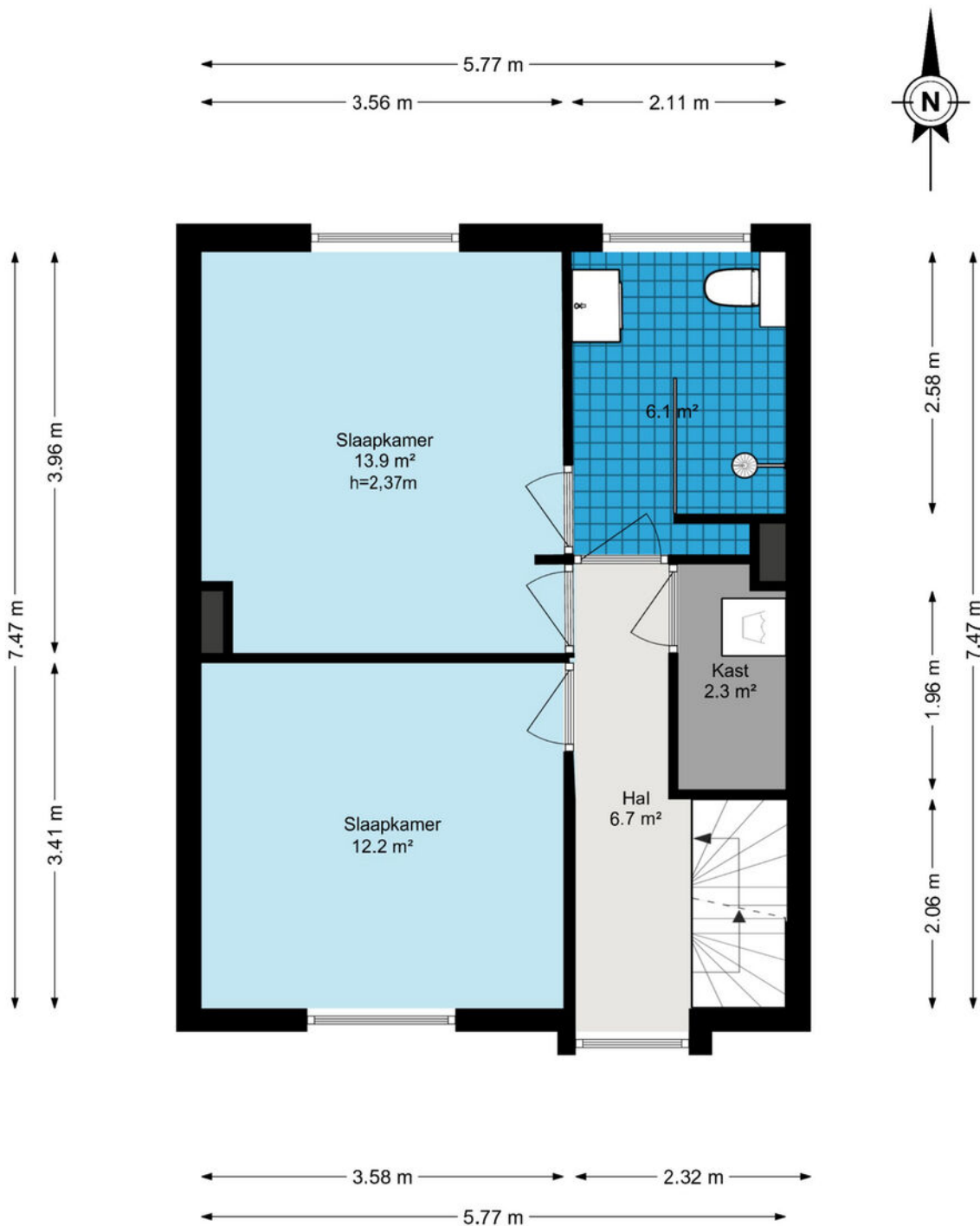
# Plattegrond

Nijhofflaan 53 - Dordrecht  
Begane grond



# Plattegrond

## Nijhofflaan 53 - Dordrecht Eertse verdieping



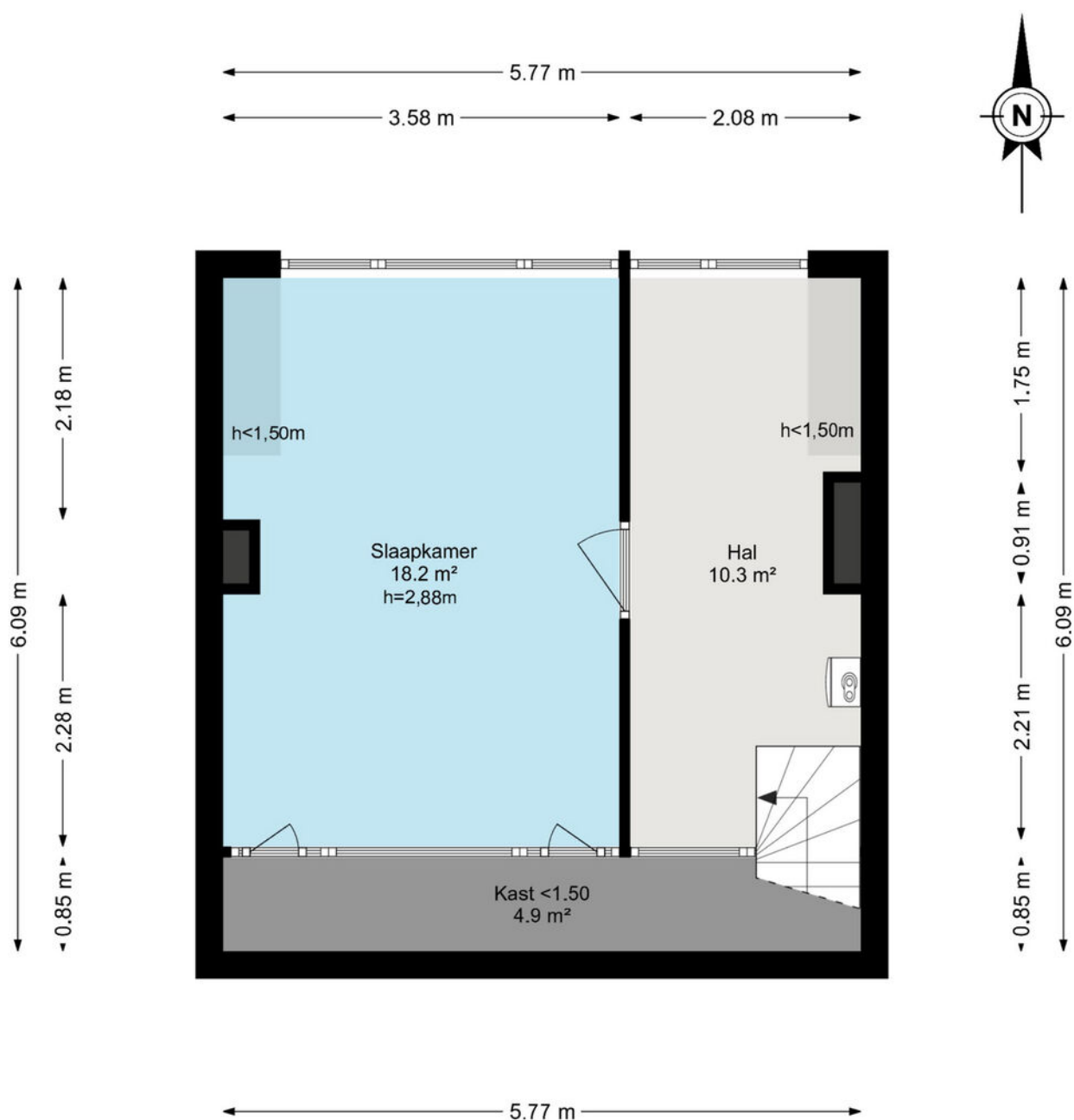
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

© www.woningmedia.nl

# Plattegrond

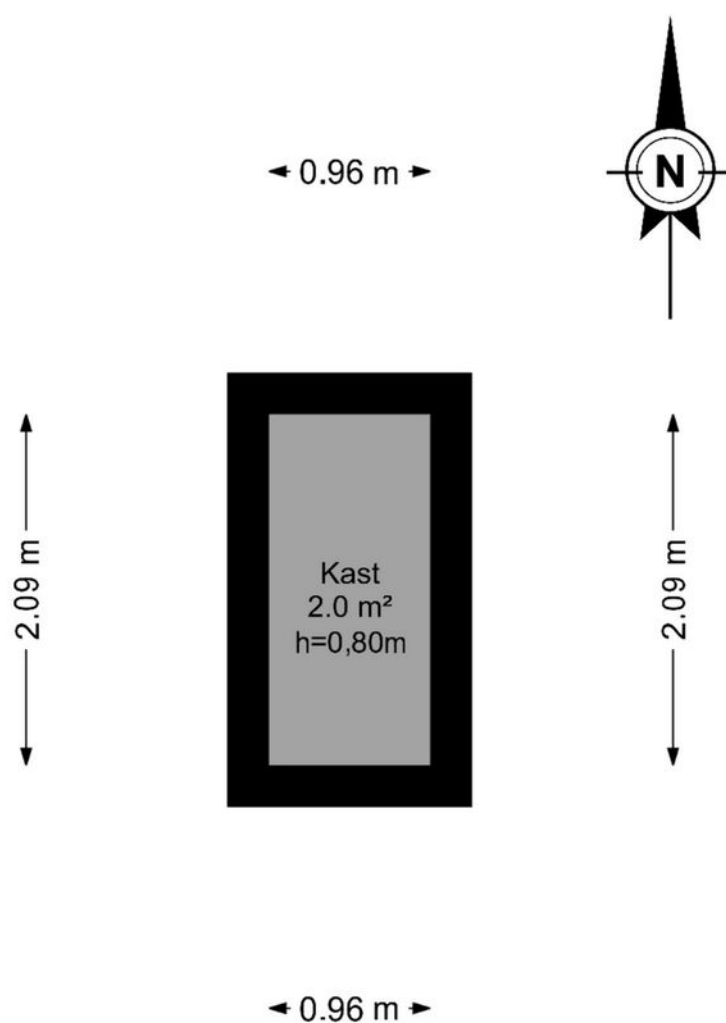
## Nijhofflaan 53 - Dordrecht Tweede verdieping



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

# Plattegrond

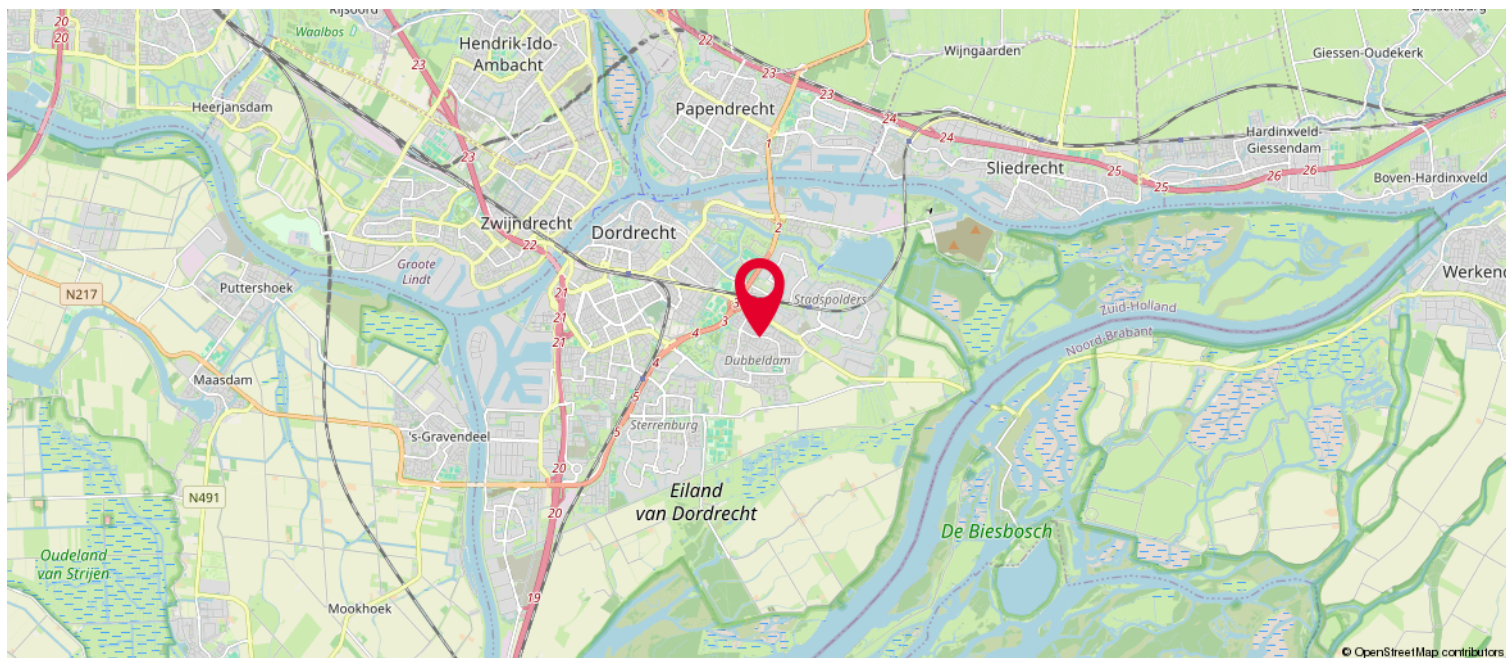
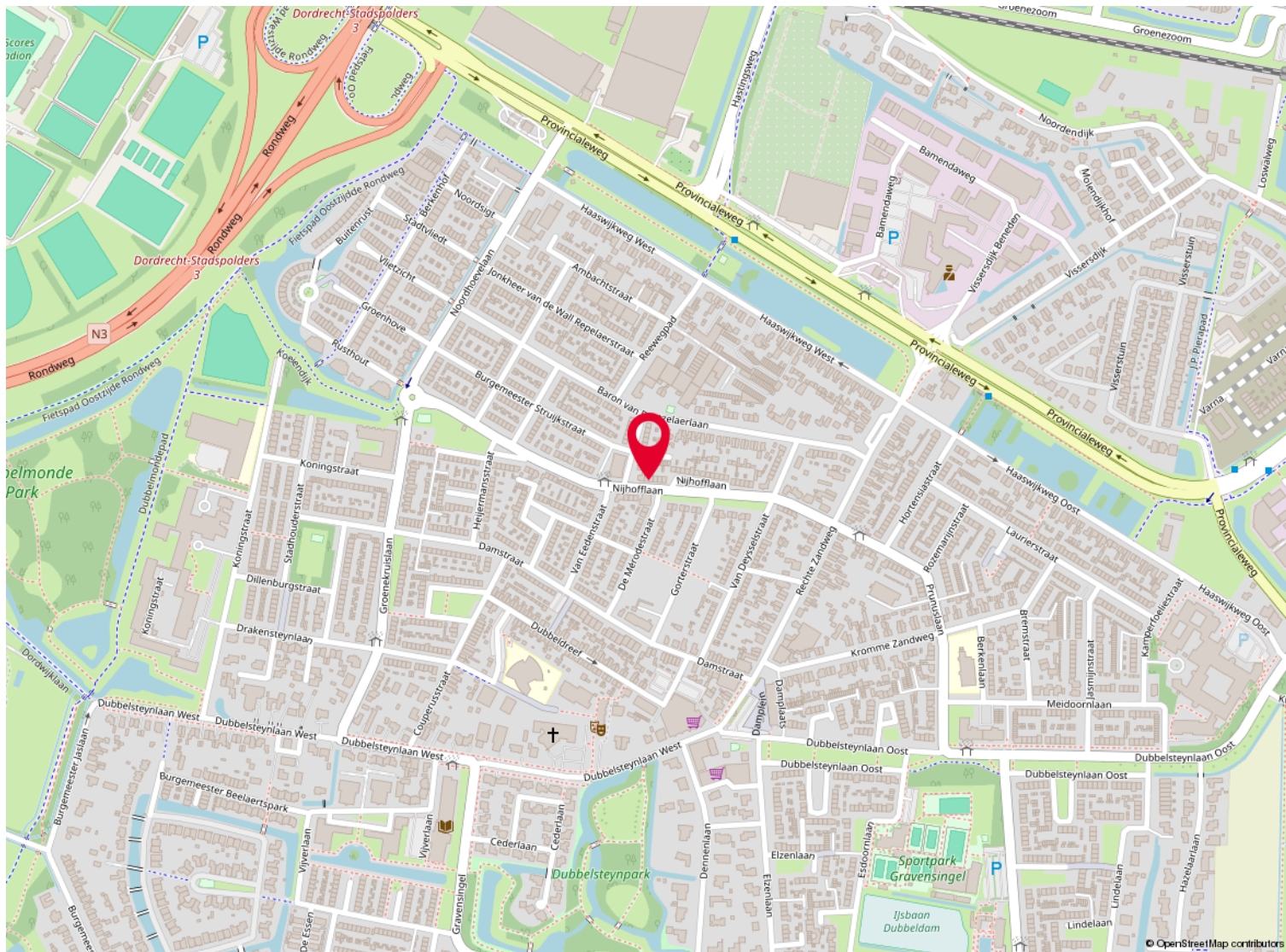
## Nijhofflaan 53 - Dordrecht Kelder



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 km<sup>2</sup>, 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 Dubbeldam

Dubbeldam was een dorp op het Eiland van Dordrecht. De vroegere gemeente werd per 1 juli 1970 samengevoegd met de gemeente Dordrecht en maakt sindsdien als wijk deel uit van deze stad. Dubbeldam bestaat uit een oude dorpskern, een paar voormalige landwegen en veel nieuwbouw uit de jaren '60 en '70. Dubbeldam heeft echter nog steeds een dorps karakter. De wijk ligt aan de rand van de stad en bijna direct aan het natuurgebied de Hollandse Biesbosch.

De naam Dubbeldam is eenvoudig te verklaren als "dam in de Dubbel", een riviertje dat door de Grootte of Hollandsche Waard liep. In 1282 wordt de locatie voor het eerst vermeld. Ergens in de veertiende eeuw krijgt het dorpje met de omliggende boerderijen de status van ambacht. Als in de nacht van 18 op 19 november 1421 de Sint-Elisabethsvloed een einde maakt aan de Grootte of Hollandsche Waard, verdrinkt Dubbeldam met 17 andere dorpen.

Dubbeldam is een wijk voor jong en oud! De wijk kent diverse scholen waardoor de wijk bij uitstek geschikt is voor gezinnen. Daarnaast beschikt Dubbeldam over een eigen weekmarkt, diverse winkels, een zwembad en nog veel meer. Dubbeldam is ook geliefd bij natuurliefhebbers. De bewoners kunnen direct voor de deur genieten van het buitenleven met het vele groen, de parken en waterwegen



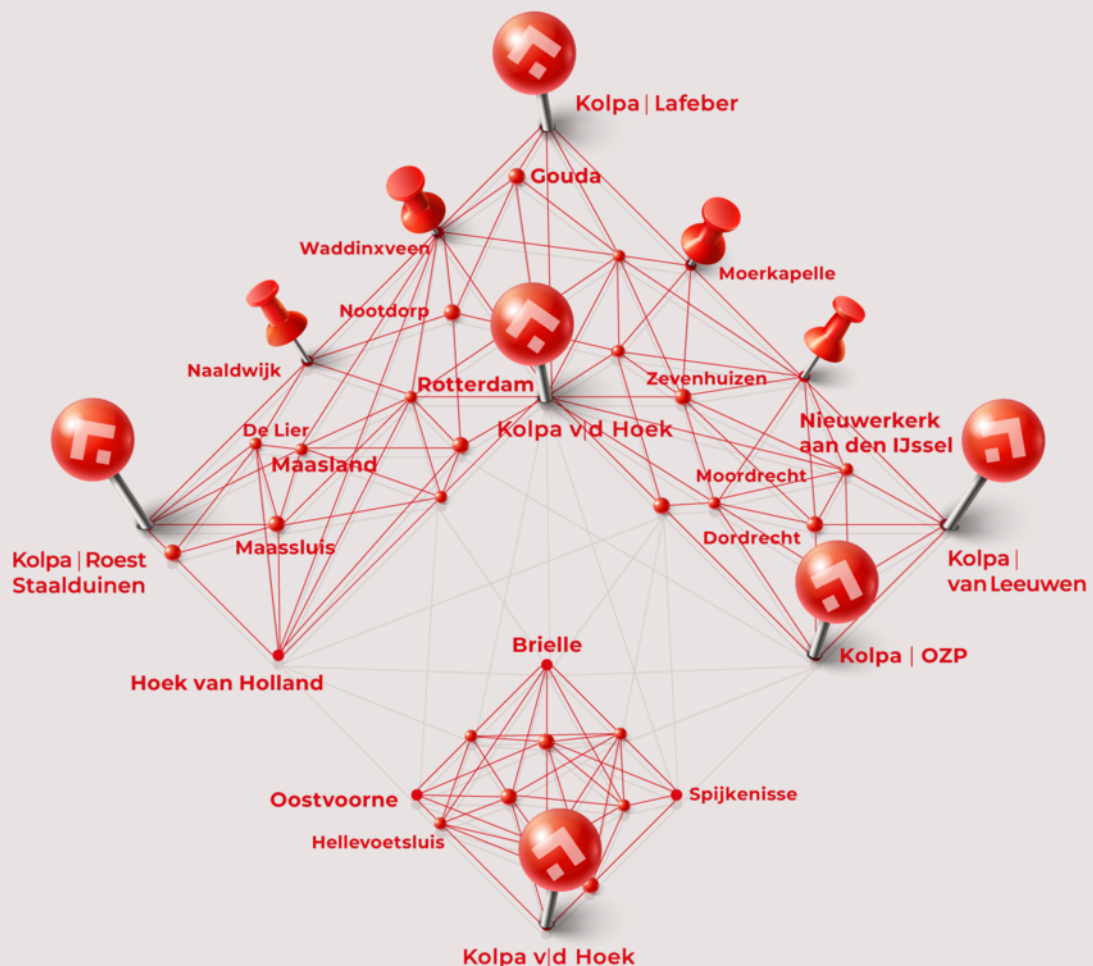
# Over ons

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, Zuidplaspas 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](http://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.



Heeft u interesse?



Kolpa | OZP

Vissersdijk Beneden 25  
3319 GW Dordrecht

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



MAKELAARS ♦ TAXATEURS