



  
**maarten**  
makelaardij  
& hypotheek

ieder  
huis,  
eigen  
verhaal

**DUBBELDAMSEWEG ZUID 122**

**3314 JA DORDRECHT**

**VRAAGPRIJS € 325.000,- K.K.**

**Vastgoed**  
**Ned.**

078 - 89 02 748  
drechtsteden@maartenmakelaardij.nl  
www.maartenmakelaardij.nl



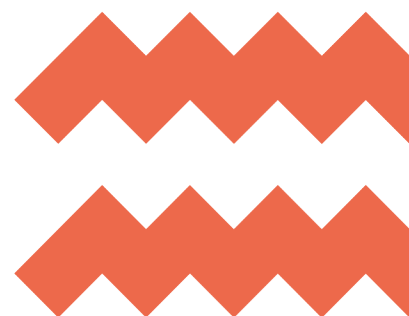
**maarten**

makelaardij  
& hypotheek



## KENMERKEN

<b>Type woning</b>	tussenwoning
<b>Woonoppervlakte</b>	78 m <sup>2</sup>
<b>Inhoud</b>	289 m <sup>3</sup>
<b>Bouwjaar</b>	1934
<b>Aantal kamers</b>	3
<b>Aantal slaapkamers</b>	2
<b>Buitenruimte</b>	achtertuin
<b>Isolatie</b>	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
<b>Verwarming</b>	c.v.-ketel
<b>Warm water</b>	c.v.-ketel
<b>Energie label</b>	E



## OMSCHRIJVING

Sommige woningen verrassen je zodra je binnenstapt. Niet omdat ze heel groot zijn, maar omdat de indeling precies goed voelt. Dat was ook de eerste indruk van de huidige bewoonster. De grote, open leefruimte op de begane grond maakte haar direct enthousiast. De woonkamer en eetruimte lopen mooi in elkaar over, waardoor het een fijne plek is om samen te zijn, uitgebreid te tafelen of juist lekker neer te ploffen na een drukke dag.

Ook aan de buitenkant heeft deze woning iets bijzonders. De charmante gevel geeft het huis een eigen uitstraling en is nog altijd één van de dingen waar de verkoopster met veel plezier naar kijkt. Een huis met karakter, waar ze jarenlang met veel plezier heeft gewoond.

En dan de ligging... die is misschien wel net zo'n groot pluspunt als de woning zelf. Je woont hier heerlijk centraal, maar hebt tegelijkertijd een fijne tuin om thuis van het buitenleven te genieten. Via het tunneltje onder het spoor fiets je in nog geen vijf minuten naar de historische binnenstad van Dordrecht. Even een terrasje pakken, boodschappen doen of de stad in? Het kan allemaal zonder de auto te pakken.??

Ook voor de dagelijkse voorzieningen zit je hier goed. De supermarkt ligt op steenworp afstand, het station bereik je in ongeveer drie minuten fietsen en een paar straten verderop vind je een leuke speeltuin. Of je nu naar je werk reist, de kinderen naar school brengt of gewoon graag alles dichtbij hebt: deze locatie maakt het je wel heel makkelijk.

Ben jij op zoek naar een sfeervolle woning met een verrassend ruime leefruimte, een fijne tuin én een centrale ligging? Dan is Dubbeldamseweg Zuid 122 er zeker één om op je lijstje te zetten. Wij laten je deze leuke woning graag zien!

### Indeling:

Entree in hal met meterkast, trapopgang en toegang tot de woonkamer.  
Meterkast, 3 groepen + kookgroep, aardlekschakelaar, slimme meters, glasvezel aansluiting).

Zeer ruime woonkamer met raampartijen aan voor- en achterzijde, afgewerkt met een fraaie grenenhouten vloer en structuurverf wandafwerking. De woonkamer beschikt over een praktische trapkast en biedt toegang tot de keuken in de aanbouw.

Keukenruimte met wandopstelling, voorzien van een 4-pit keramische kookplaat, afzuigkap, oven, magnetron en praktische bergruimte in bovenkasten. Vanuit de keukenruimte is de achtertuin begaanbaar.  
Achterin de keukenruimte bevindt zich het toiletruimte, deze is half betegeld en voorzien van een duoblok toilet en fontein.

De achtertuin van deze woning is gelegen op het noordoosten en heel ruim te noemen; geen stadstuin hier, maar een volwaardige achtertuin. De tuin is gedeeltelijk bestraat en voorzien van een grasveld. Ondanks de ligging op het noordoosten kan je achterin de tuin het grootste gedeelte van de dag genieten van de zon.

Aangebouwd aan de woning bevindt zich een houten berging. Het berging is in mindere staat en kan door een volgende eigenaar worden verwijderd of vernieuwd.



#### 1e verdieping:

Overloop met toegang tot de slaapkamers en badkamer. Op de overloop bevindt zich een vaste schuifkastenwand en een afgesloten nis met opstelplaats CV-ketel (Vaillant, 2003).

Ruime slaapkamer aan voorzijde, voorzien van een kleine dakkapel.

Slaapkamer aan achterzijde, voorheen waren dit 2 slaapkamers, welke indeling eventueel weer kan worden hersteld.

Badkamer aan zijkant, door een dakkapel is deze ruimte van een goed formaat. De badkamer is volledig betegeld en beschikt over een wastafel op meubel, aansluiting wasmachine, douchecabine en designradiator.

De verdieping is afgewerkt met een laminaatvloer.

#### Algemeen:

- Sfeervolle gezinswoning met een ruime woonkamer, fijne tuin en 2 slaapkamers (mogelijkheid tot 3 slaapkamers).
- Gelegen in de wijk Krispijn, op korte afstand van winkels, het NS-station en het centrum van Dordrecht.
- Eigen grond, 103 m<sup>2</sup>.
- Energielabel E, vrijwel volledig voorzien van dubbele beglazing, in 2024 is vloerisolatie aangebracht.
- Recent is het buitenschilderwerk uitgevoerd.
- Ouderdomsclausule, asbestclausule van toepassing.
- Voorkeur oplevering: 1 oktober 2026.

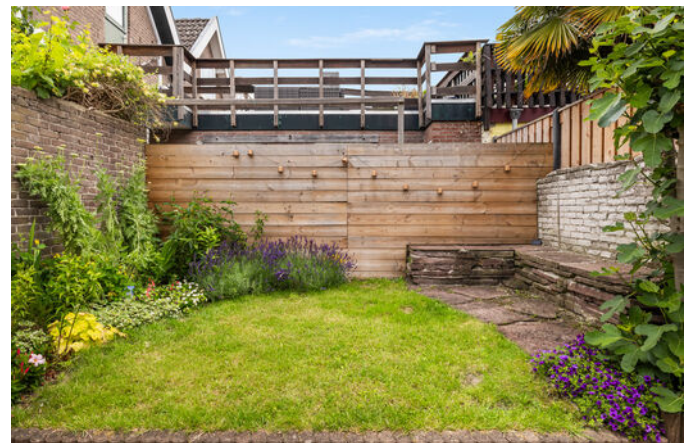
Disclaimer: De informatie in deze brochure is met de nodige zorg vastgesteld. Aan deze gegevens kunnen echter geen rechten worden ontleend, alle aansprakelijkheid van Maarten Makelaardij is derhalve uitgesloten. Voorts zijn wijzigingen voorbehouden. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.











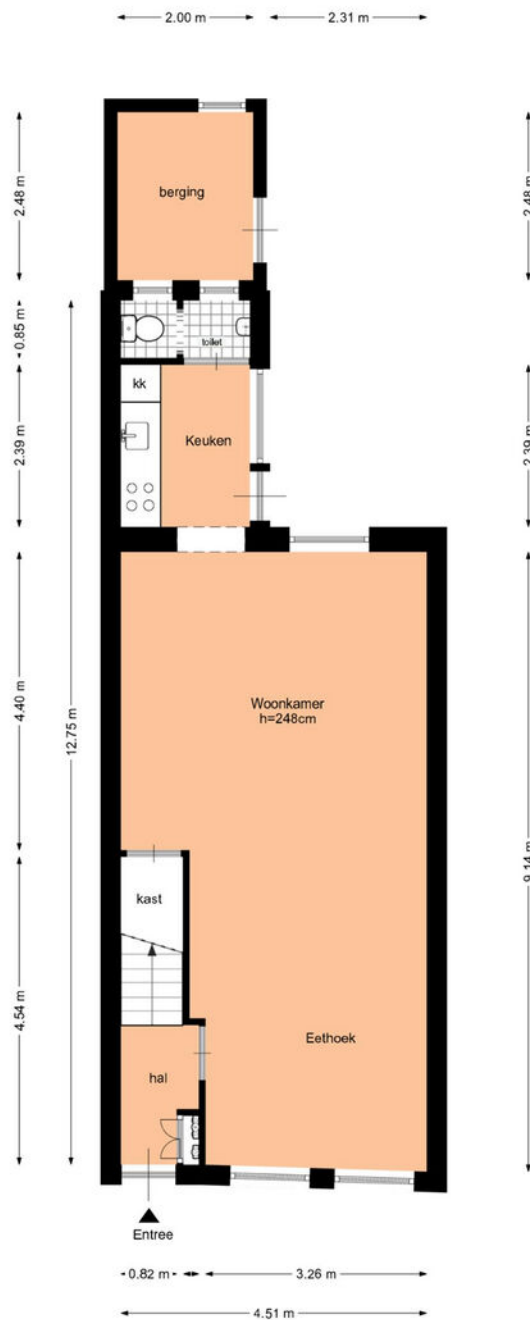






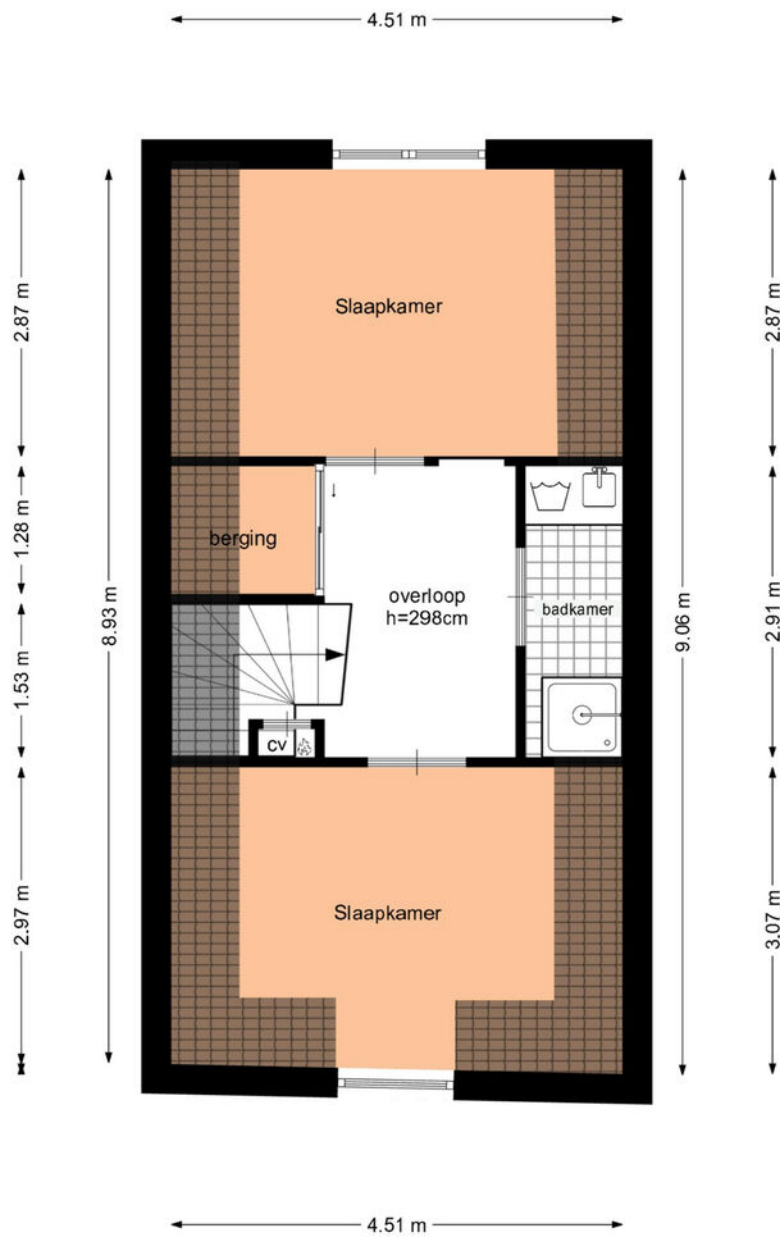
# PLATTEGROND

## BEGANE GROND



# PLATTEGROND

1e VERDIEPING



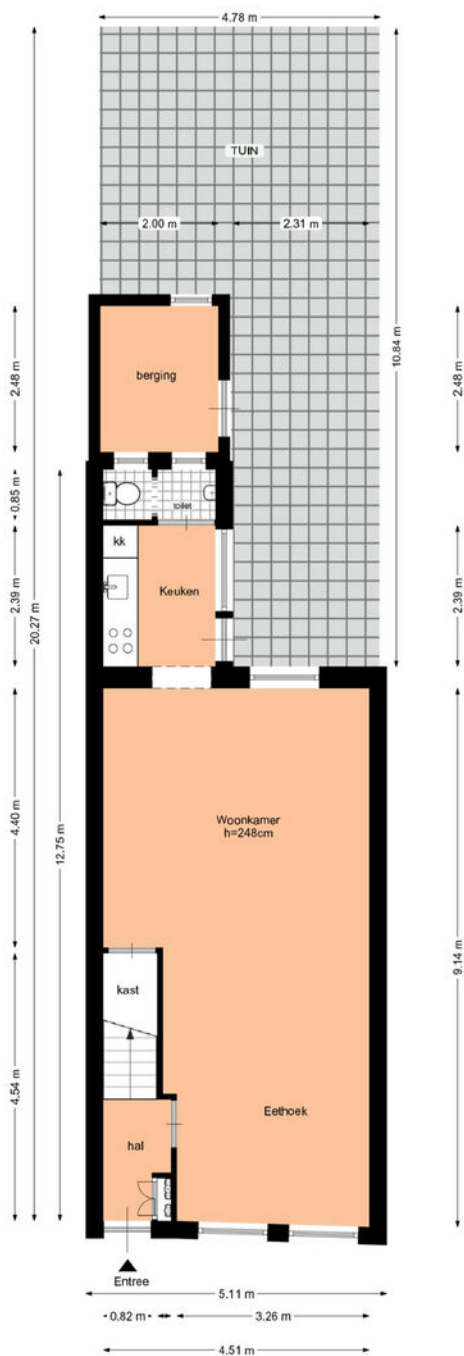


**maarten**

makelaardij  
& hypotheek

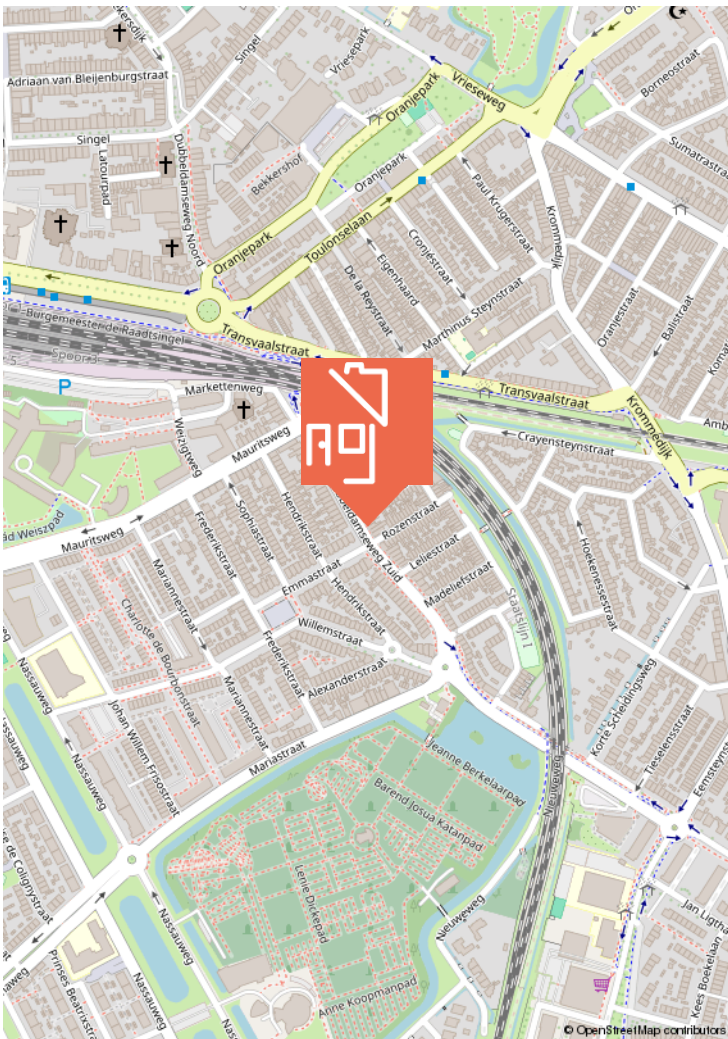
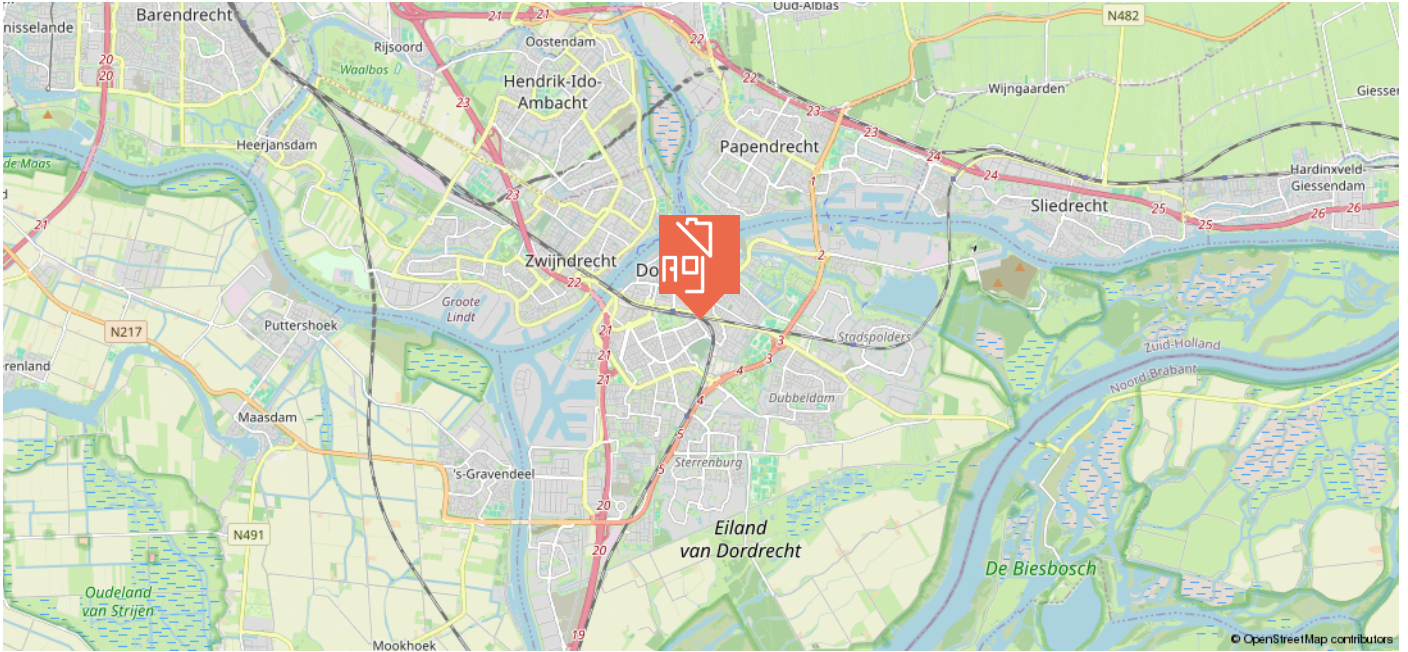
# PLATTEGROND

PERCEEL



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)

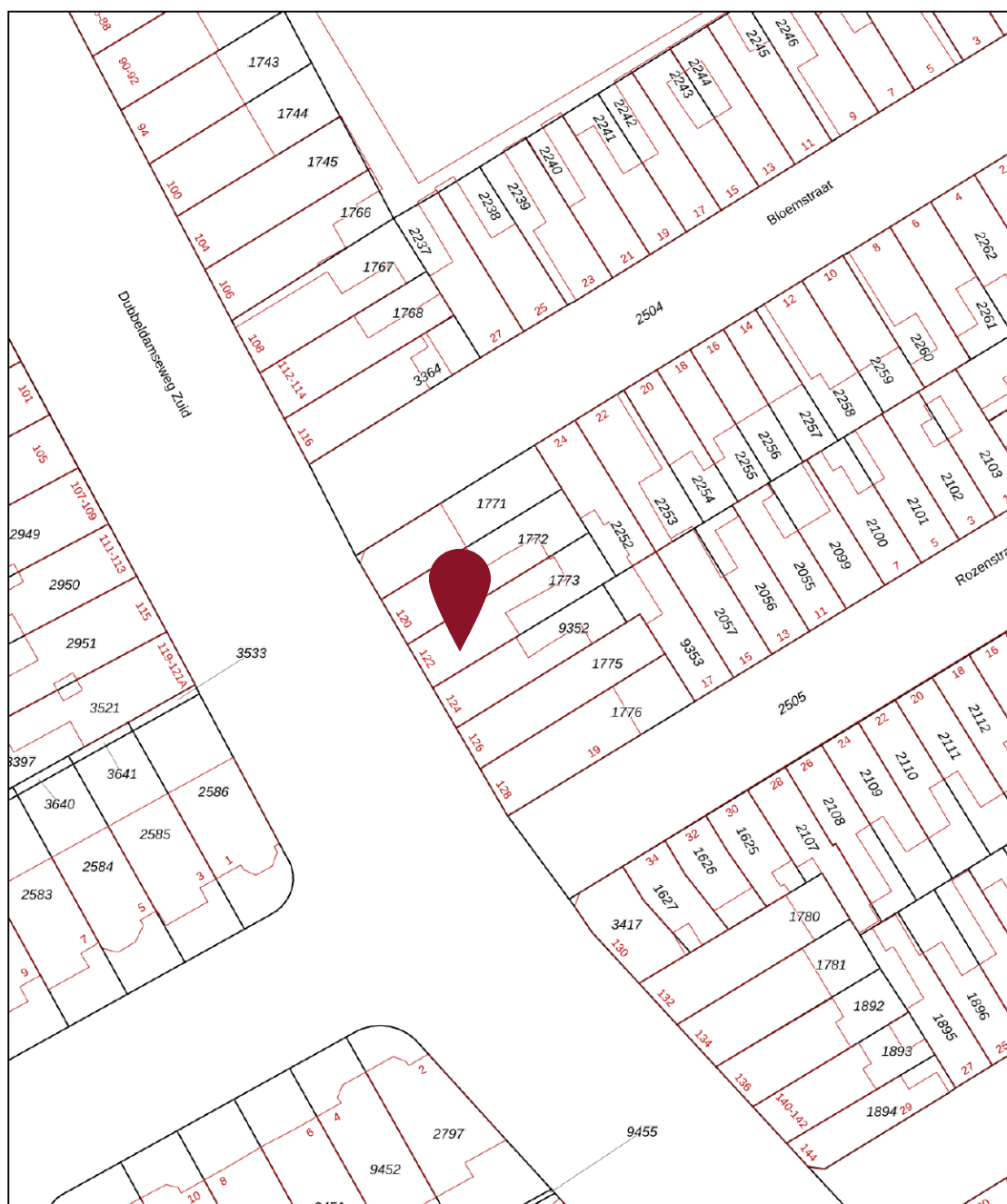
# LOCATIE




# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Dordrecht</p> <p>Sectie K</p> <p>Perceel 1773</p>	
--	---	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 28 mei 2026  
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
 De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



## WIE IS MAARTEN?

In 2009 ontstond op een Rotterdamse zolderkamer het idee om het helemaal anders te doen. Social media werd de manier om onze klanten te bereiken, gecombineerd met een persoonlijke aanpak. Met groot succes.

Maarten Makelaardij & Hypotheken is vanuit Rotterdam uitgegroeid naar een middelgroot kantoor met vestigingen in Rotterdam en de Drechtsteden.

Ben jij al ingeschreven als  
woningzoekende? Schrijf je nu  
in en ontvang gratis als eerste  
al ons aanbod dat voldoet aan  
jouw woonwensen.

SCAN DE QR-CODE!



Volg jij ons al?  
Klikbaar



## VERDERE INFORMATIE

### ONDERZOEKSPLICHT

De verkoper heeft een wettelijke plicht om eventuele gebreken te melden als die hem bekend zijn (meldingsplicht). Een koper heeft een wettelijke onderzoeksplicht en moet zich inspannen om o.a. de staat van de woning te (laten) onderzoeken. Indien bepaalde zaken bij verkoper niet bekend zijn, kan een verkoper daar ook niets over melden. Denk aan bijvoorbeeld de bouwkundige staat van het pand of de fundering.

### PROCEDURE BIJ BIEDINGEN

Als je interesse hebt in de woning dan kun je een bod uitbrengen. Wij vinden het belangrijk dat het biedingsproces duidelijk is. Een bod bestaat uit een prijs in euro's, een gewenste opleverdatum en eventuele voorwaarden. De meeste gebruikte voorwaarden zijn het voorbehoud van financiering en het voorbehoud van een bouwtechnische keuring. Verder dien je aan te geven of je als particulier of als belegger biedt. Je kan een bod uitbrengen via het platform Move.nl op de pagina van de desbetreffende woning. Indien er een specifieke verkoopprocedure van toepassing is (bijvoorbeeld een inschrijving), word je hier per e-mail van op de hoogte gebracht.

### VOORBEHOUD VAN FINANCIERING

Door een voorbehoud van financiering te maken geef je aan de woning te kopen mits je een financiering bij een hypotheekverstrekker instelling verkrijgt. Indien je kunt aantonen dat je geen passende financiering kan krijgen, heb je de mogelijkheid om de koop te ontbinden. In het voorbehoud staat het benodigde hypotheekbedrag vermeld. Dit bedrag kan voor de gehele koopsom of een gedeelte hiervan zijn. Wij adviseren je om het op te nemen bedrag met jouw hypotheekadviseur te overleggen.

Bij het accepteren van dit voorbehoud werken wij mee aan de taxatie van de woning door een onafhankelijke taxateur. Als je geen voorbehoud van financiering maakt, kan een eventuele benodigde taxatie pas na het verlopen van de drie dagen wettelijke bedenktijd worden uitgevoerd.

### VOORBEHOUD BOUWKUNDIGE KEURING

Bij het maken van een voorbehoud voor een bouwkundige keuring geef je aan dat je de woning bouwkundig wilt laten onderzoeken door een professionele partij. Er kan een termijn worden opgenomen waar binnen je gebruik kunt maken van dit voorbehoud. Daarnaast kan je een maximum bedrag aan directe herstelkosten opgeven. Indien de directe kosten in het rapport hoger zijn dan het opgegeven bedrag, kun je als koper afzien van de koop of opnieuw in onderhandeling treden.

Directe kosten zijn herstelkosten die direct noodzakelijk zijn om ergere problemen te voorkomen (bijvoorbeeld lekkages, zwam in de vloer, rotte kozijnen e.d.). Zowel het bedrag als de tijd waarbinnen je af kunt zien van de koop op basis van de bouwkundige keuring kunnen in de koopakte worden opgenomen. Dit gebeurt altijd in overleg.

Als de bouwkundige keuring niet opgenomen is in de koopovereenkomst, maar je wel een keuring wil laten uitvoeren, zal dit altijd worden uitgevoerd na de drie dagen wettelijke bedenktijd.

### OVEREENKOMST

De koop is gesloten wanneer de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit geldt als je als particulier de woning koopt. Hierbij is een mondelinge overeenstemming nog niet bindend en kan de koop nog ontbonden worden door zowel de verkopende als kopende partij. Wanneer je koopt als belegger, dan is een mondelinge overeenkomst juridisch bindend. In het laatstgenoemde geval kan de verkoper van tevoren bepalen dat de koop ook in dat geval pas gesloten is na ondertekening door alle partijen.

### WAARBORG SOM C.Q. BANKGARANTIE

Een waarborgsom c.q. bankgarantie dient als extra zekerheid dat de kopende partij de verplichtingen nakomt die voortvloeien uit de koopovereenkomst. De waarborgsom bedraagt 10% van de koopsom. Deze waarborgsom wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst. Je betaalt de waarborgsom aan de notaris en dit bedrag wordt bij de overdracht van de woning verrekend op de nota van afrekening.

### OUDERDOMSCLAUSULE

Wanneer een woning een ouder bouwjaar heeft, wordt er een ouderdomsclausule opgenomen in de koopovereenkomst. De ouderdomsclausule is bedoeld om de koper erop te wijzen dat hij niet dezelfde eisen mag stellen aan de woning als aan een nieuwbouwwoning, gezien deze andere (technische) kenmerken bezit.

### NIET-BEWONERSCLAUSULE

Wanneer de verkoper niet (recent) in de woning heeft gewoond, wordt er een niet-bewonersclausule opgenomen in de koopovereenkomst.

Deze clausule wijst koper erop dat verkoper mogelijk niet van eventuele gebreken op de hoogte is die pas aan het licht komen bij bewoning en deze dus ook niet kan melden.

## VERDERE INFORMATIE

### ASBESTCLAUSULE

Wanneer een woning gebouwd is voor 1993, wordt er in de koopovereenkomst een asbestclausule opgenomen. Deze clausule wijst koper erop dat het ten tijde van de bouw en/of renovatie van de woning normaal was om asbesthoudende materialen in de bouw te verwerken en dat bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen op grond van de milieuwetgeving speciale maatregelen dienen te worden genomen. Dit is de verantwoordelijkheid van de koper. Uiteraard heeft de verkoper wel een meldingsplicht indien hij/zij op de hoogte is van eventuele asbesthoudende materialen.

### KEURDERS

[www.bouwtechnokeuring.nl](http://www.bouwtechnokeuring.nl)  
[www.perfectkeur.nl](http://www.perfectkeur.nl)

### HANDIGE WEBSITES

Bouwvergunningen: [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl)  
Opvragen bouwtekeningen:  
[www.regionaalarchiefdordrecht.nl](http://www.regionaalarchiefdordrecht.nl)  
Funderingsproblemen Dordrecht:  
[https://cms.dordrecht.nl/inwoners/  
Overzicht\\_Inwoners/Wonen/Funderingsaanpak](https://cms.dordrecht.nl/inwoners/Overzicht_Inwoners/Wonen/Funderingsaanpak)  
Funderingskaart Dordrecht, linker en rechterdeel, te vinden op de pagina van de link:  
[https://cms.dordrecht.nl/inwoners/  
Overzicht\\_Inwoners/Wonen/Funderingsaanpak](https://cms.dordrecht.nl/inwoners/Overzicht_Inwoners/Wonen/Funderingsaanpak)  
Kenniscentrum Funderingen: [www.kcaf.nl](http://www.kcaf.nl)  
Bestemmingsplan: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)  
Bodemkaart: [www.bodemloket.nl/kaart](http://www.bodemloket.nl/kaart)  
Energie label: [www.energielabel.nl](http://www.energielabel.nl)  
Monumenten: [www.monumentenzorgdordrecht.nl](http://www.monumentenzorgdordrecht.nl)



**NOG VRAGEN?  
SCAN DE QR  
CODE VOOR  
ONZE FAQ!**





## Heb je interesse in deze woning?

Plan dan een afspraak in via  
078 89 02 748 - 06 23 25 44 79 (WhatsApp)

## Maarten Makelaardij & Hypotheek

### Kantoor Dordrecht

Johan de Wittstraat 18  
3311 KJ Dordrecht



@maartenmakelaardijrechtsteden

Vastgoed  
Ned.