



Woningbrochure



Dubbeldamseweg Zuid 134

3134 JA Dordrecht

Vraagprijs: € 369.000,- k.k.

BLITS MAKELAARS

Adres:
Telefoonnummer:
Website:
Emailadres:

Lodewijk Pincoffsweg 570, te 3071 AS Rotterdam
010 – 203 88 15
www.blitsmakelaars.nl
info@blitsmakelaars.nl

Volg ons op:    #Blitsmakelaars

Dubbeldamseweg Zuid 134, te 3134 JA Dordrecht



Van buiten bescheiden, van binnen verrassend ruim! Deze karakteristieke woning beschikt over een royale leefruimte van circa 50 m², drie slaapkamers, een fijne stadstuin met berging én een opvallend lichte verdieping dankzij de unieke zijramen. Een woning die qua ruimte en beleving meer biedt dan u op het eerste gezicht zou verwachten.

Gelegen aan de Dubbeldamseweg Zuid in de geliefde wijk Krispijn woont u hier op korte afstand van winkels, scholen, openbaar vervoer, sportvoorzieningen en het historische centrum van Dordrecht. Ook station Dordrecht en diverse uitvalswegen zijn eenvoudig bereikbaar.

Indeling:

Via de entree komt u in de hal met meterkast, toiletruimte en trapopgang naar de eerste verdieping.

Wat direct opvalt is de verrassend ruime leefruimte. De woonkamer en open keuken vormen samen een royale ruimte van circa 50 m², waardoor er volop plek is voor een comfortabele zithoek, een grote eettafel en een gezellige woonkeuken. Dankzij de open indeling voelt de ruimte licht en ruim aan en ontstaat er een prettige verbinding tussen wonen, koken en tafelen.

De keuken bevindt zich aan de achterzijde van de woning en biedt toegang tot de tuin. Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en de badkamer.

Een bijzonder kenmerk van deze woning zijn de extra zijramen op de verdieping. Waar vergelijkbare woningen in de omgeving deze ramen niet hebben, zorgen ze hier voor extra daglicht en een ruimtelijk gevoel. Daarnaast profiteert u van een grote mate van privacy, doordat er geen directe inkijk vanuit naastgelegen woningen mogelijk is.

De slaapkamers zijn praktisch ingedeeld en geschikt als hoofdslaapkamer, kinderkamer, werkkamer of hobbyruimte.

De badkamer is voorzien van een douche, wastafel en toilet.

Aan de achterzijde beschikt de woning over een fijne, onderhoudsvriendelijke stadstuin. Een prettige plek om buiten te zitten, te ontspannen of gezellig met vrienden en familie te genieten van het buitenleven. Achter in de tuin bevindt zich een vrijstaande berging voor fietsen en extra opslag.

Ligging:

De woning ligt in de wijk Krispijn, een centrale locatie met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. Winkels, scholen, openbaar vervoer en sportvoorzieningen bevinden zich in de directe omgeving. Ook het centrum van Dordrecht en station Dordrecht zijn snel bereikbaar.

BLITS MAKELAARS

Adres:

Telefoonnummer:

Website:

Emailadres:

Lodewijk Pincoffsweg 570, te 3071 AS Rotterdam
010 – 203 88 15

www.blitsmakelaars.nl

info@blitsmakelaars.nl

Volg ons op:    #Blitsmakelaars

Dubbeldamseweg Zuid 134, te 3134 JA Dordrecht



Bijzonderheden:

- Woonoppervlakte ca. 97 m²;
- Perceeloppervlakte 102 m²;
- Royale leefruimte van ca. 50 m²;
- Drie slaapkamers;
- Unieke zijramen op de verdieping;
- Extra daglicht en veel privacy;
- Onderhoudsvriendelijke stadstuin;
- Vrijstaande berging;
- Gelegen op eigen grond;
- Centrale ligging nabij winkels, scholen, station en binnenstad;
- Mogelijkheid om de woning verder naar eigen smaak te moderniseren.
- Oplevering z.s.m.

Aanvullende informatie:

- Verkoper heeft de woning niet zelf bewoond. Om die reden is er geen ingevulde vragenlijst beschikbaar.
- In de koopovereenkomst zal er een niet-zelfbewoningsclausule worden opgenomen.
- Gezien het bouwjaar van de woning zal er een ouderdomsclausule worden opgenomen in de koopovereenkomst.
- De woning wordt geleverd in de staat waarin deze zich ten tijde van de bezichtiging bevindt, inclusief de aanwezige roerende zaken.

Een woning die verrast door de ruimte, het licht en de praktische indeling. Plan snel een bezichtiging en ervaar zelf wat deze woning te bieden heeft.

De gegeven informatie is met zorgvuldigheid opgesteld. Hierbij zijn wij deels afhankelijk van informatie die wij van derden ontvangen. Aan de juistheid kunnen geen rechten worden ontleend. Indien bepaalde informatie voor u van wezenlijk belang is, adviseren wij u deze op juistheid te controleren. Onzerzijds wordt geen aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle verstrekte informatie moet worden beschouwd als een uitnodiging tot het doen van een aanbod of om in onderhandeling te treden.

De meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. Deze is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

BLITS MAKELAARS

Adres:
Telefoonnummer:
Website:
Emailadres:

Lodewijk Pincoffsweg 570, te 3071 AS Rotterdam
010 – 203 88 15
www.blitsmakelaars.nl
info@blitsmakelaars.nl

Volg ons op:    #Blitsmakelaars

Dubbeldamseweg Zuid 134, te 3134 JA Dordrecht

Algemene informatie

Vraagprijs	€ 369.000,- k.k.
Type woning	Tussenwoning
Aantal woonlagen	2
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Woonoppervlakte	Ca. 97 m ²
Bruto inhoud	Ca. 345 m ³
Bouwjaar	1913
Oplevering	z.s.m.

Locatie



BLITS MAKELAARS

Adres:
Telefoonnummer:
Website:
Emailadres:

Lodewijk Pincoffsweg 570, te 3071 AS Rotterdam
010 – 203 88 15
www.blitsmakelaars.nl
info@blitsmakelaars.nl

Volg ons op:    #Blitsmakelaars

Dubbeldamseweg Zuid 134, te 3134 JA Dordrecht



Foto's woning



BLITS MAKELAARS

Adres:
Telefoonnummer:
Website:
Emailadres:

Volg ons op:    #Blitsmakelaars

Lodewijk Pincoffsweg 570, te 3071 AS Rotterdam
010 – 203 88 15
www.blitsmakelaars.nl
info@blitsmakelaars.nl

Dubbeldamseweg Zuid 134, te 3134 JA Dordrecht



BLITS MAKELAARS

Adres:
Telefoonnummer:
Website:
Emailadres:

Volg ons op:    #Blitsmakelaars

Lodewijk Pincoffsweg 570, te 3071 AS Rotterdam
010 – 203 88 15
www.blitsmakelaars.nl
info@blitsmakelaars.nl

Dubbeldamseweg Zuid 134, te 3134 JA Dordrecht



BLITS MAKELAARS

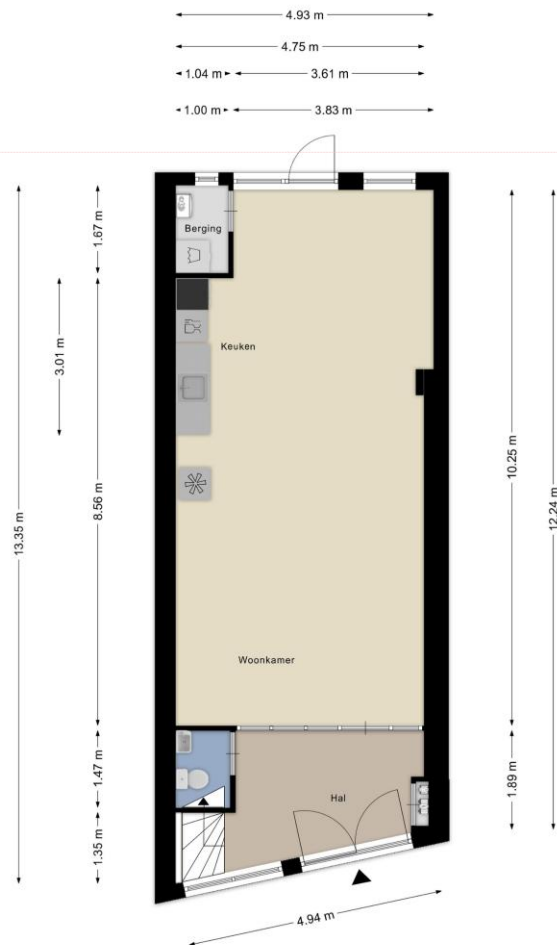
Adres:
Telefoonnummer:
Website:
Emailadres:

Volg ons op:    #Blitsmakelaars

Lodewijk Pincoffsweg 570, te 3071 AS Rotterdam
010 – 203 88 15
www.blitsmakelaars.nl
info@blitsmakelaars.nl

Dubbeldamseweg Zuid 134, te 3134 JA Dordrecht

Plattegrond begane grond



Met opmerkingen [TK1]:

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

BLITS MAKELAARS

Adres:
Telefoonnummer:
Website:
Emailadres:

Lodewijk Pincoffsweg 570, te 3071 AS Rotterdam
010 – 203 88 15
www.blitsmakelaars.nl
info@blitsmakelaars.nl

Volg ons op:    #Blitsmakelaars

Dubbeldamseweg Zuid 134, te 3134 JA Dordrecht

Plattegrond eerste verdieping



Met opmerkingen [TK2]:

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

BLITS MAKELAARS

Adres:
Telefoonnummer:
Website:
Emailadres:

Lodewijk Pincoffsweg 570, te 3071 AS Rotterdam
010 – 203 88 15
www.blitsmakelaars.nl
info@blitsmakelaars.nl

Volg ons op:    #Blitsmakelaars

Dubbeldamseweg Zuid 134, te 3134 JA Dordrecht



Het koopproces in kaart gebracht

Heeft u interesse in deze woning? Wij helpen u graag op weg. Hieronder hebben wij de belangrijkste zaken vast op een rijtje gezet. Heeft u vragen over het inplannen van een bezichtiging, het doen van een bod, of andere punten die in dit overzicht aan bod komen? Dan kunt u ons natuurlijk altijd bellen of mailen.

Stappenplan

Na afloop van de bezichtiging

Na de bezichtiging kunt u alles even laten bezinken. Ziet u zichzelf hier al wonen? Als u er uit bent, vragen we u ons te laten weten wat u van de woning vond. Was de woning niet wat u ervan gehoopt had? Geen probleem, maar dan is de verkoper daar in ieder geval van op de hoogte. Bent u enthousiast over de woning? Dan kunt u met de makelaar overleggen wat uw volgende stap is, bijvoorbeeld een tweede bezichtiging of het uitbrengen van een bod.

Meldingsplicht en onderzoekplicht

Als u interesse heeft in de woning, ontvangt u van ons alle belangrijke documentatie die wij van de woning hebben, zoals bijvoorbeeld stukken van de Vereniging van Eigenaren of een bestemmingsplan. Ook maken wij een melding van eventuele gebreken of bijzondere omstandigheden zoals erfpacht.

Naast de meldingsplicht die de verkopende partij heeft, is er een onderzoekplicht voor u als koper. Dit betekent dat u verantwoordelijk bent om zelf ook onderzoek uit te voeren. Het kan zijn dat de verkopende partij niet op de hoogte is van bepaalde gebreken bij de verkoop. Er is dan geen sprake van 'verborgen gebreken'. Dit geldt alleen als u kunt aantonen dat de verkoper deze zaken bewust voor u verborgen heeft gehouden.

Om u te helpen met uw onderzoekplicht, hebben we wat handige links voor u verzameld. Verder adviseren wij u altijd om met een aankoopmakelaar te werken. Deze kan alle belangrijke zaken voor u uitzoeken en u van advies voorzien.

Bestemmingsplan: www.ruimtelijkeplannen.nl
Bodem: <https://dcmr.gisinternet.nl/>
Bouwvergunning: <https://www.rotterdam.nl/loket/omgevingsvergunning-bouwen/>
Energie label: <https://www.zoekuwenergie label.nl/>
Fundering: <https://www.rotterdam.nl/bestuur-organisatie/funderingsloket/>
Kenniscentrum Funderingen: <http://www.kcaf.nl/>

BLITS MAKELAARS

Adres:
Telefoonnummer:
Website:
Emailadres:

Lodewijk Pincoffsweg 570, te 3071 AS Rotterdam
010 – 203 88 15
www.blitsmakelaars.nl
info@blitsmakelaars.nl

Volg ons op:    #Blitsmakelaars

Dubbeldamseweg Zuid 134, te 3134 JA Dordrecht



Een bod uitbrengen

Wanneer u na het doornemen van de stukken over wilt gaan tot de koop van de woning, moet u eerst een bod uitbrengen. In dit bod neemt u de volgende zaken op:

- De prijs die u bereid bent te betalen voor de woning.
- De gewenste opleverdatum.
- Eventuele voorwaarden, zoals voorbehoud van financiering of voorbehoud van bouwtechnische keuring.

Dit bod kunt u bij ons indienen via uw persoonlijke move-portaal. U dient hierbij ook aan te geven als u dit bod doet als bewoner/eigenaar of als belegger/professional.

Wanneer u uw bod heeft uitgebracht, leggen wij het voor aan de verkoper. Als meerdere partijen een bod uitbrengen, kijken wij samen met de verkoper met welke partij deze verder wil. Hierbij kunnen de voorwaarden of opleverdatum een rol spelen. Gaat de verkoper akkoord met uw voorstel? Dan heeft u de woning in principe gekocht.

Een koopakte opstellen en tekenen

Als u tot een overeenstemming bent gekomen, is het tijd om de koopakte op te stellen. Wij doen dit altijd op basis van de koopakte van onze branche organisatie "Vastgoed Nederland". Deze koopakte is helder en transparant en behartigt ook uw belangen als koper. In deze schriftelijke koopovereenkomst worden alle afspraken opgenomen. Aan deze akte worden het inlichtingsformulier van de verkoper (met bijzondere omstandigheden e.d.), de lijst met roerende zaken, het energielabel, de kadastrale gegevens en een kopie van het eigendomsbewijs toegevoegd. In de koopakte wordt ook een waarborgsom of bankgarantie gevraagd, ter hoogte van 10% van het aankoopbedrag. Als u het eens bent met de koopakte wordt deze door beiden partijen ondertekend.

Bedenktime

Heeft u de koopovereenkomst getekend? Vanaf het moment dat u de getekende koopakte ontvangt heeft u drie dagen bedenktijd. Dit betekent dat u in deze drie dagen kosteloos en zonder opgave van redenen van uw aankoop kunt afzien.

Overdracht bij de notaris

Als de drie dagen zijn verstreken en alles is geregeld, kan de officiële overdracht plaatsvinden. Dit gebeurt bij de notaris middels een akte van levering. U mag hiervoor zelf een notaris kiezen. Heeft u geen voorkeur? Dan dragen we graag een notaris voor. De kosten hiervoor liggen bij de koper.

BLITS MAKELAARS

Adres:
Telefoonnummer:
Website:
Emailadres:

Lodewijk Pincoffsweg 570, te 3071 AS Rotterdam
010 – 203 88 15
www.blitsmakelaars.nl
info@blitsmakelaars.nl

Volg ons op:    #Blitsmakelaars

Dubbeldamseweg Zuid 134, te 3134 JA Dordrecht



Belangrijke informatie

Voorbehoud financiering

Voorbehoud van financiering is een veelvoorkomende voorwaarde bij het kopen van een woning. U geeft dan aan de woning te kopen, behalve als blijkt dat het niet lukt om financiering te krijgen bij een hypotheekverstrekkende instelling, zoals een bank. Als u biedt onder dit voorbehoud dient u binnen een paar weken (maximaal vier) uw hypotheek geregeld te hebben. Hierna komt het voorbehoud te vervallen.

Om een beroep te doen op het voorbehoud, moet u kunnen laten zien dat minstens twee bankinstellingen u geen hypotheek kunnen verstrekken. Wij adviseren om al vooraf met uw bank of hypotheekadviseur om tafel te zitten, zodat u al ongeveer weet voor welk bedrag u een hypotheek kunt afsluiten. Dit voorkomt teleurstellingen.

Bouwtechnische keuring

Twijfelt u aan de bouwkundige staat van de woning? Dan kunt u kiezen voor een bod onder voorbehoud van een bouwtechnische keuring. U kiest zelf uw keurder uit. Wij zorgen dat deze zijn werk kan doen, en u kunt natuurlijk altijd zelf bij deze afspraak aanwezig zijn. Deze dient binnen twee weken na de koop plaats te vinden. De kosten voor deze keuring betaalt u zelf.

Kosten koper

Koopt u een bestaande woning? Dan is er altijd sprake van 'kosten koper'. Bij een nieuwbouwwoning is dit niet het geval. Kosten koper is de verzamelnaam voor alle aankoop- en financieringskosten die u als koper moet betalen. Een deel hiervan is hierboven al genoemd, zoals notariskosten of een eventuele bouwkundige keuring. Maar hieronder valt ook de overdrachtsbelasting. Als grove richtlijn voor de totale kosten koper wordt vaak 6% van de aankoopsom begroot.

Ouderdomsclausule

Wanneer een woning ouder is, kan er een 'ouderdomsclausule' in het koopcontract worden opgenomen. Dit betekent dat de verkopende partij niet aansprakelijk is voor gebreken die horen bij de verouderde staat van de woning. Een woning kan bijvoorbeeld minder goed geïsoleerd zijn dan een nieuwbouwwoning omdat er in de bouwperiode mindere strenge eisen gesteld werden en/of het bouw materiaal ouder is. Als u precies wilt weten waar u aan toe bent, kunt u kiezen voor een bouwkundige keuring.

Niet-bewoners clausule

Als de verkoper niet (recentelijk) in de woning gewoond heeft, kan er een 'niet-bewoners clausule' in het koopcontract worden opgenomen. Dit gebeurt bijvoorbeeld als een erfgenaam het huis te koop zet. Hierdoor kan het zijn dat de verkoper niet op de hoogte is van bepaalde gebreken. Dit betekent dat er geen sprake kan zijn van 'verborgen gebreken', waarbij de verkoper expres bepaalde informatie achter heeft gehouden. Eventuele zaken die pas bij bewonen aan het licht komen, zijn voor het risico van de koper.

BLITS MAKELAARS

Adres:
Telefoonnummer:
Website:
Emailadres:

Lodewijk Pincoffsweg 570, te 3071 AS Rotterdam
010 – 203 88 15
www.blitsmakelaars.nl
info@blitsmakelaars.nl

Volg ons op:    #Blitsmakelaars

Dubbeldamseweg Zuid 134, te 3134 JA Dordrecht



Hulp bij het verkopen van uw woning?

Een marketingaanpak die écht rendoert

Bij **Blits Makelaars** draait het om meer dan alleen een huis verkopen: het gaat om mensen helpen hun nieuwe thuis te vinden – met een persoonlijke én vernieuwende aanpak. Vanuit ons kantoor aan de Kop van Zuid bedienen we Rotterdam en omgeving met scherpe tarieven, duidelijke communicatie en een marketingstrategie die uitblinkt in doeltreffendheid.

Voor elke woning ontwikkelen we een **exclusieve woningwebsite** – mét professionele fotografie, video's, plattegronden en pakkende teksten. Deze site is hét online visitekaartje van jouw woning. Vervolgens richten we onze campagnes op maat in via **Google-advertenties** en social media, om zowel actieve als latent geïnteresseerden te bereiken. Dankzij deze gerichte promotie binnen én buiten traditionele woningplatformen zorgt Blits voor een uitzonderlijk bereik.

Het resultaat is indrukwekkend: huizen die via Blits worden aangeboden trekken gemiddeld **28 % meer kijkers** dan vergelijkbare woningen in hun prijsklasse. Bovendien verkopen wij woningen een stuk sneller, gemiddeld binnen **21 dagen**, waar het regionaal gemiddelde rond de **30 dagen** ligt. En alsof dat nog niet genoeg is: dankzij de combinatie van exclusiviteit, zichtbaarheid en presentatie wordt er voor woningen gemiddeld **boven de vraagprijs** geboden.

Onze aanpak is dus niet zomaar marketing: het is een strategisch proces met meetbaar succes:

1. **Uniek woningplatform:** aparte website per woning, resultaatgericht gebouwd en met impact.
2. **Gericht adverteren:** via Google en social media bereiken we tientallen procenten meer potentiële kopers, op het juiste moment.
3. **Snelle en winstgevende verkoop:** gemiddeld 28% meer kijkers, binnen 21 dagen verkocht, vaak boven vraagprijs.

Kortom, bij Blits Makelaars kies je niet alleen voor een makelaar, maar voor een complete marketingmachine die jouw woning in de spotlights zet – effectief, helder en persoonlijk.

BLITS MAKELAARS

Adres:
Telefoonnummer:
Website:
Emailadres:

Lodewijk Pincoffsweg 570, te 3071 AS Rotterdam
010 – 203 88 15
www.blitsmakelaars.nl
info@blitsmakelaars.nl

Volg ons op:    #Blitsmakelaars

Dubbeldamseweg Zuid 134, te 3134 JA Dordrecht



Hulp bij het kopen van een woning?

Het kopen van een woning is een spannend traject, waarbij veel komt kijken. Als **aankoopmakelaar** staan wij aan uw zijde om u van begin tot eind te begeleiden en adviseren.

Zo ziet het aankoopproces eruit

We starten met een persoonlijke vervolgspraak, bij u thuis of op ons kantoor. Tijdens dit gesprek brengen we uw woonwensen in kaart en bespreken we de mogelijkheden. Vervolgens begint de zoektocht naar geschikte woningen – een gezamenlijke inspanning waarin we elkaar versterken. U kunt actief zelf op platforms zoals Funda zoeken, terwijl wij de markt voor u blijven monitoren.

Wanneer u een interessante woning ziet, kunt u deze aan ons doorsturen. Wij voeren dan vooraf enkele belangrijke checks uit, zoals:

- Controle van de vraagprijs en marktwaarde
- Bestemmingsplancheck
- Bodeminformatie
- VvE-documentatie (indien van toepassing)
- Eventuele kettingbedingen of andere juridische aandachtspunten

Bezichtigen en bieden

Indien gewenst gaan wij met u mee naar de bezichtiging. Tijdens dit bezoek letten we onder andere op mogelijke gebreken en aandachtspunten die u wellicht over het hoofd ziet. Bent u na de bezichtiging nog steeds enthousiast? Dan helpen wij u bij het bepalen van een biedstrategie en brengen wij namens u het bod uit.

Bij acceptatie van het bod controleren wij zorgvuldig de koopovereenkomst voordat u tekent, zodat u precies weet waar u aan toe bent.

Uw zekerheid, onze expertise

Wij zorgen ervoor dat u goed geïnformeerd bent en met vertrouwen beslissingen kunt nemen. Met onze ervaring, marktkennis en oog voor detail bent u verzekerd van een professionele begeleiding tijdens een van de belangrijkste aankopen in uw leven. Heeft u vragen over onze werkwijze of wilt u een vrijblijvend kennismakingsgesprek inplannen? Neem dan gerust contact met ons op – we helpen u graag verder.

BLITS MAKELAARS

Adres:
Telefoonnummer:
Website:
Emailadres:

Lodewijk Pincoffsweg 570, te 3071 AS Rotterdam
010 – 203 88 15
www.blitsmakelaars.nl
info@blitsmakelaars.nl

Volg ons op:    #Blitsmakelaars

Dubbeldamseweg Zuid 134, te 3134 JA Dordrecht



Over BLITS MAKELAARS

Blits Makelaars is actief in Rotterdam en omgeving, met een frisse blik op wonen en een sterke focus op persoonlijke service. Wij geloven dat het kopen of verkopen van een woning méér is dan alleen een transactie – het is een belangrijke stap in uw leven. Daarom staan we niet alleen voor u klaar, maar juist naast u, tijdens elke fase van het proces.

Met een betrokken team en een full-service aanpak begeleiden we u van A tot Z bij de **aankoop** en/of de **verkoop** van uw woning. Betrouwbaarheid, transparantie en kwaliteit vormen de kern van onze werkwijze. We combineren lokale marktkennis met een nuchtere, Rotterdamse mentaliteit: recht door zee en altijd met oog voor uw belang.

Bent u benieuwd wat wij voor u kunnen betekenen? Neem gerust contact met ons op. We maken graag kennis met u.

Contactgegevens

Adres	Lodewijk Pincoffsweg 570, 3071 AS Rotterdam
Telefoon	010 – 203 8815
Website	www.blitsmakelaars.nl
Email	info@blitsmakelaars.nl
Volg ons op	   blitsmakelaars

BLITS MAKELAARS

Adres:

Telefoonnummer:

Website:

Emailadres:

Lodewijk Pincoffsweg 570, te 3071 AS Rotterdam

010 – 203 88 15

www.blitsmakelaars.nl

info@blitsmakelaars.nl

Volg ons op:    #Blitsmakelaars

Dubbeldamseweg Zuid 134, te 3134 JA Dordrecht