WONINGBROCHURE

Welkom thuis.



VARNA 26 • DORDRECHT





Vraagprijs
€ 665.000 k.k.

funda NVM DYNAMIS OOMS



“Hier zie ik mezelf wel wonen”



Wat **leuk** dat je interesse hebt in deze woning!

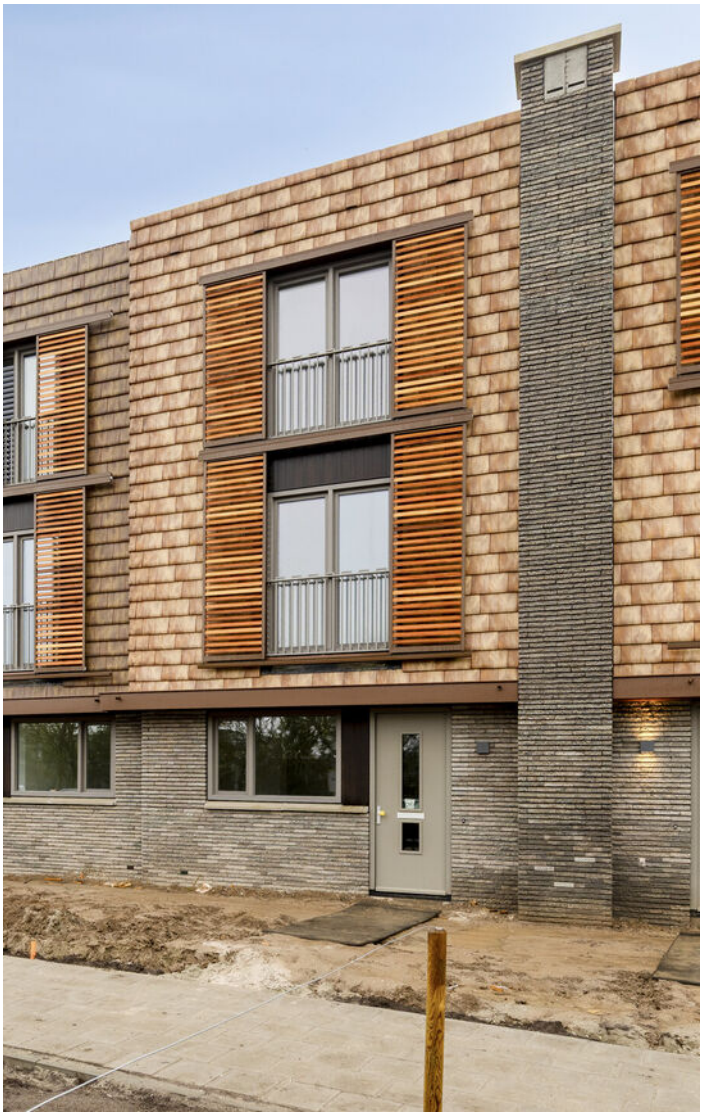
Op zoek naar een instapklare nieuwbouwwoning waarin de belangrijkste keuzes al voor je zijn gemaakt, maar waar je de verdere afwerking nog volledig naar eigen smaak kunt invullen? Dan is dit jouw kans! Deze stijlvolle en energiezuinige woning combineert het comfort van nieuwbouw met luxe extra's.

Je bent hier de allereerste bewoner en profiteert direct van een hoogwaardige afwerking, waaronder een luxe keuken, twee complete badkamers, fraaie binnendeuren en diverse meerwerkopties die al zijn gerealiseerd. Denk aan een royale uitbouw van maar liefst 2,40 meter, waardoor een bijzonder ruime leefruimte is ontstaan, én een extra slaapkamer en tweede badkamer op de tweede verdieping. Alles is met zorg samengesteld, zodat je kunt genieten van de voordelen van nieuwbouw zonder het keuzeproces.



Woning

Soort	Herenhuis
Type	Tussenwoning
Bouwjaar	-
Tuin	achtertuin, voortuin
Tuinligging	Noordwest
Verwarming	vloerverwarming geheel, warmtepomp (-, -)
Parkeergelegenheid	Openbaar parkeren



woonoppervlakte
159 m²

perceeloppervlakte
132 m²

inhoud
562 m³

aantal woonlagen
3

slaapkamers
5

badkamer
let op invullen

inpandige ruimte
-



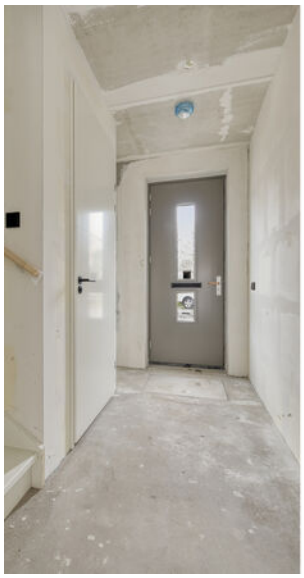




Begane grond

Entree in hal met meterkast en toiletruimte.
Vanuit de hal loop je zo de heerlijk lichte en extra diepe woonkamer in, via de openslaande deuren loop je zo door naar de achtertuin.
De keuken wordt begin december 2026 geplaatst. Er is gekozen voor een luxe opstelling met een wanddeel voorzien van spoelbak met Quooker, vaatwasser, combi-oven, koelkast en vriezer en een kookeiland met inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging en een bar waar je fijn aan kunt zitten. Bij de foto's is een impressie toegevoegd.
De keuken wordt in het midden van de woonkamer geplaatst, zo heb je aan de voorzijde de gezellige eetkamer met koffiecorner en aan de achterzijde een heerlijk ruime zitkamer.
Aan werkelijk alles is gedacht, er zijn voldoende stroompunten aanwezig en zelfs een extra televisieaansluiting in de eetkamer gerealiseerd.















Tuin

De achtertuin is naar eigen inzicht aan te leggen en grenst aan de gezamenlijke binnentuin.
In de tuin staat de berging v.v. elektra.

De voortuin is opgeleverd met een aangelegde haag.

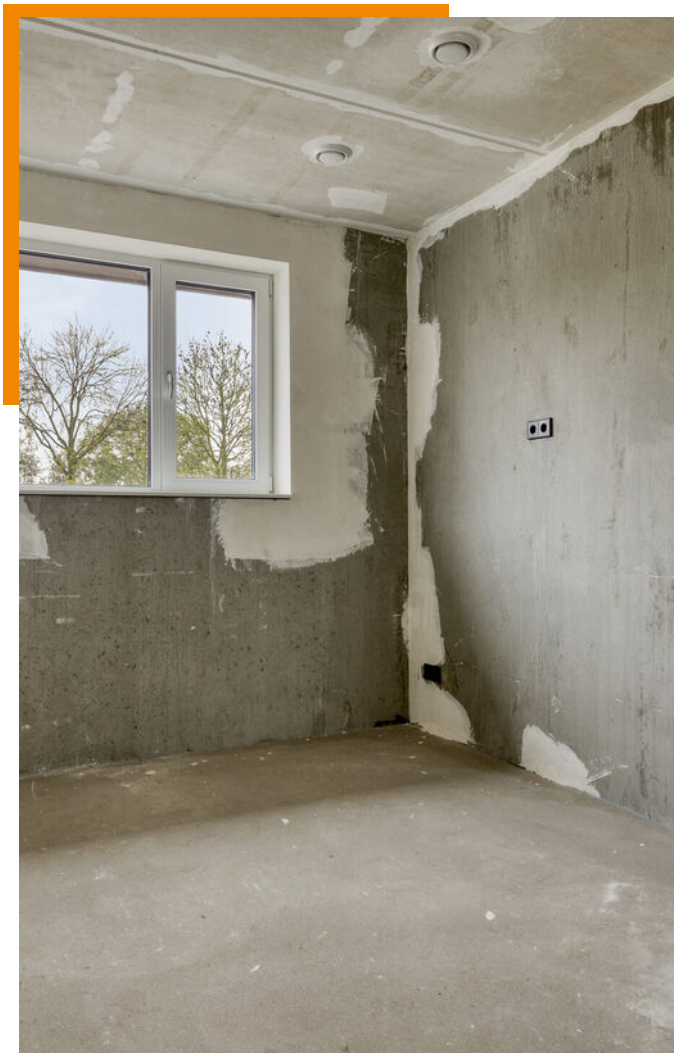


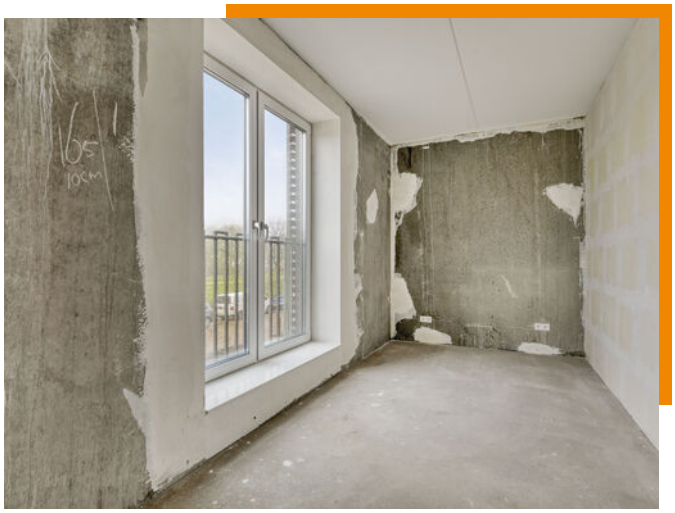


1e verdieping

Je komt boven op de ruime overloop met toegang tot alle vertrekken.
Aan de voorzijde van de woning ligt de extra brede slaapkamer, aan de achterzijde liggen de twee diepere slaapkamers.
De badkamer is modern, strak en afgewerkt met een mooie accenttegel, voorzien van een inloopdouche, wastafel, toilet en handdoekradiator. Boven de wastafel is een extra stroompunt aangelegd voor het geval je een spiegel met verlichting wenst.













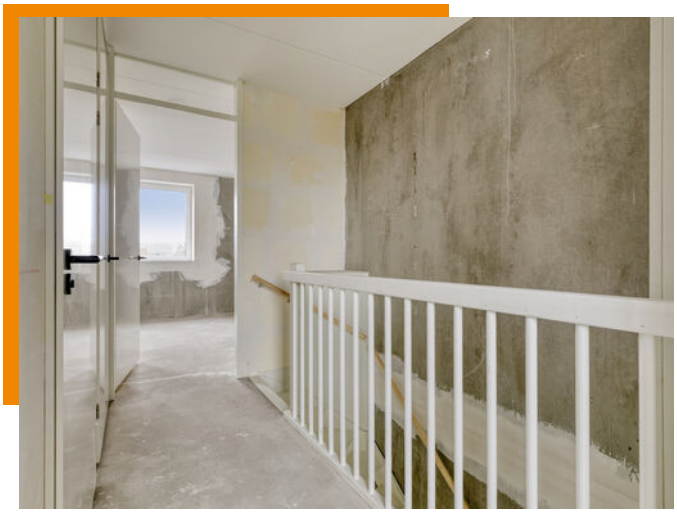




2e verdieping

Op deze verdieping is er gekozen voor realisatie van een extra slaapkamer en een extra badkamer. Slaapkamers 4 en 5 liggen beide over de gehele breedte van de verdieping en zijn heerlijk ruim. Badkamer 2 is eveneens modern, strak en afgewerkt met een mooie accenttegel, voorzien van een inloopdouche, wastafel, toilet en handdoekradiator. Boven de wastafel is een extra stroompunt aangelegd voor het geval je een spiegel met verlichting wenst.
De techniekruimte met opstelplaats wasapparatuur, warmteterug-winunit en eigen luchtwarmtepomp.

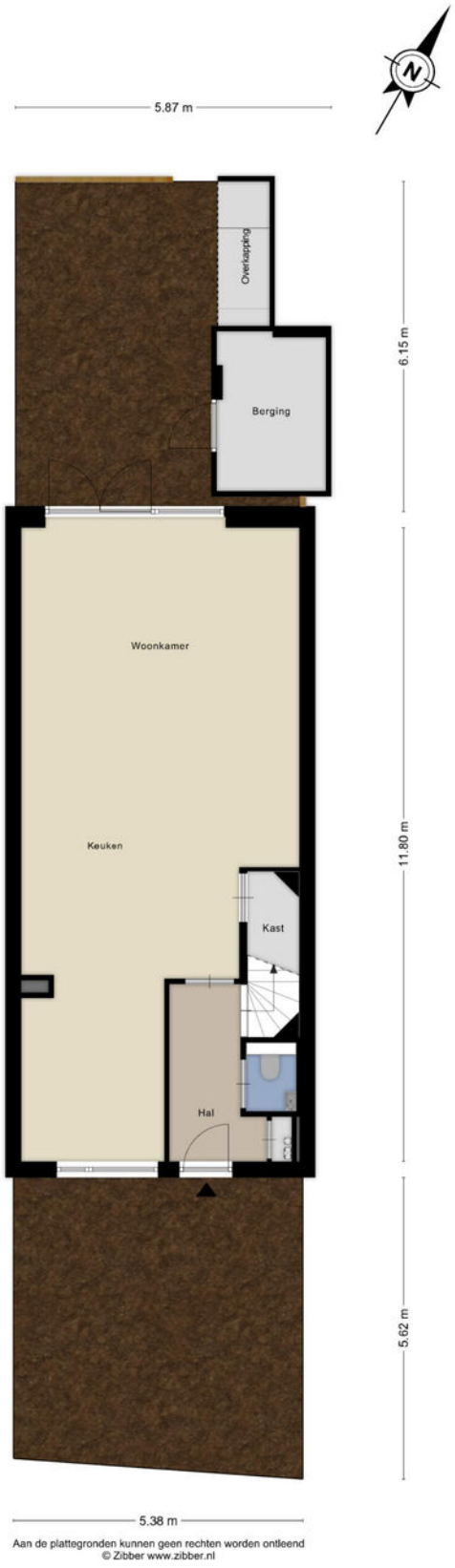






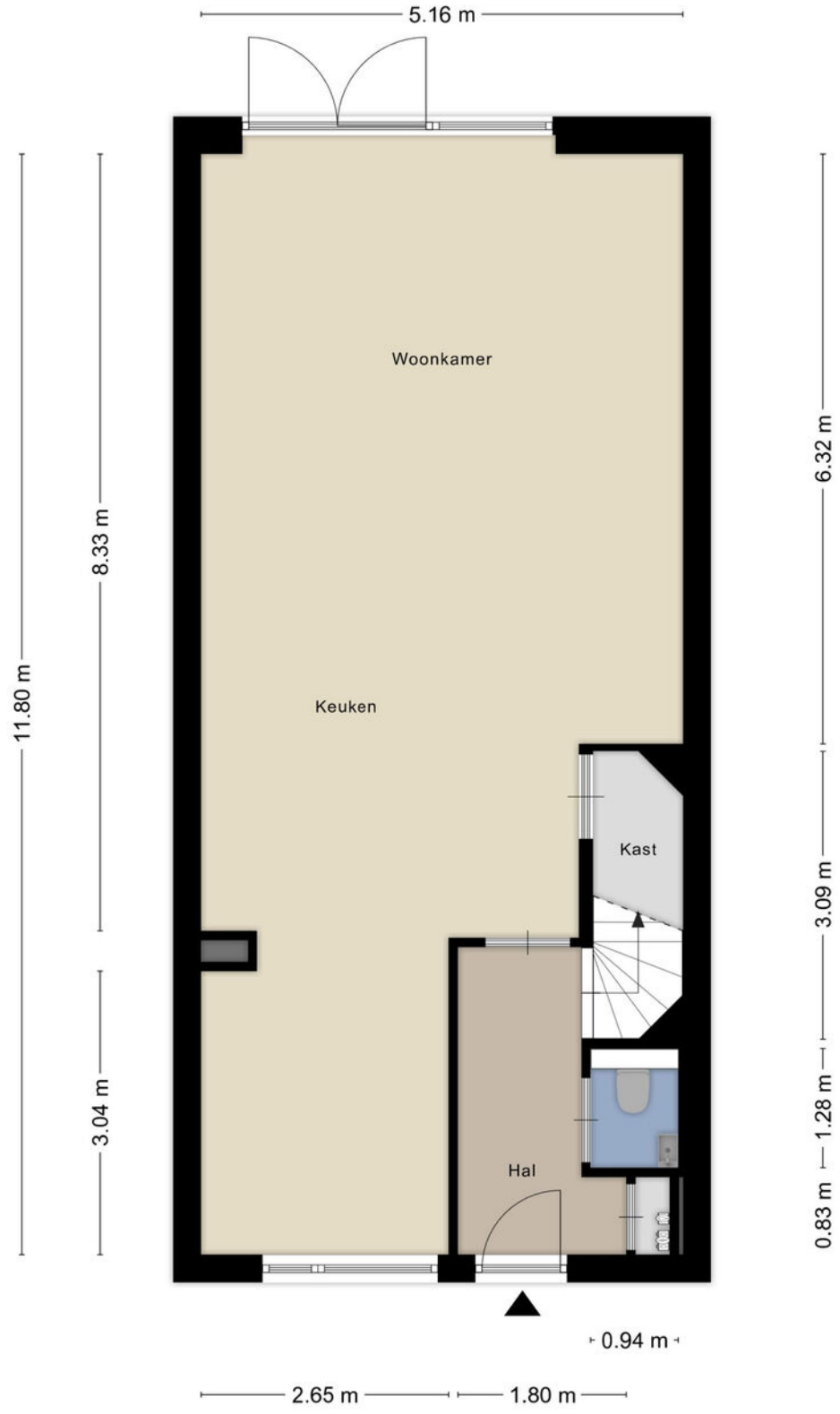






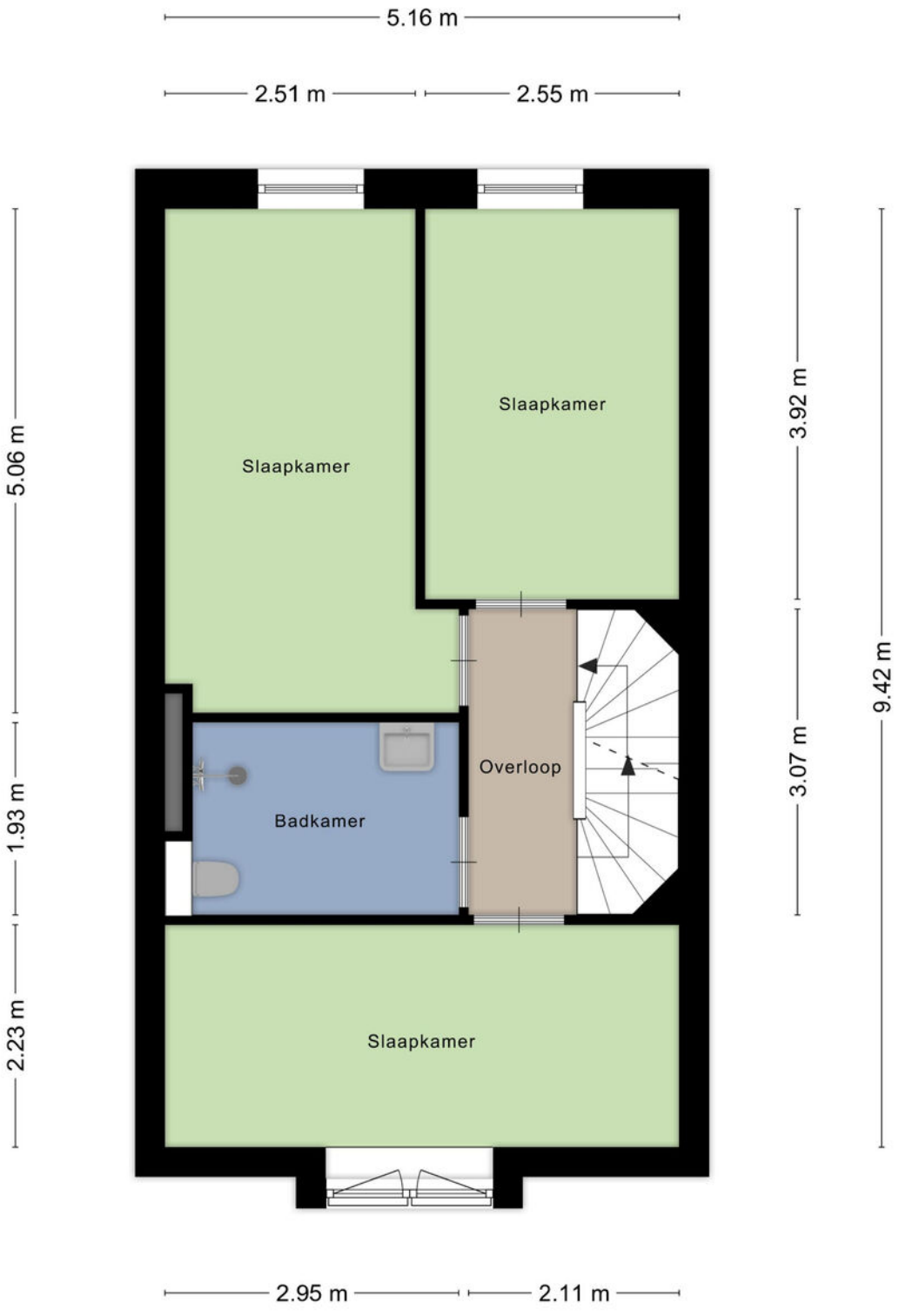
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



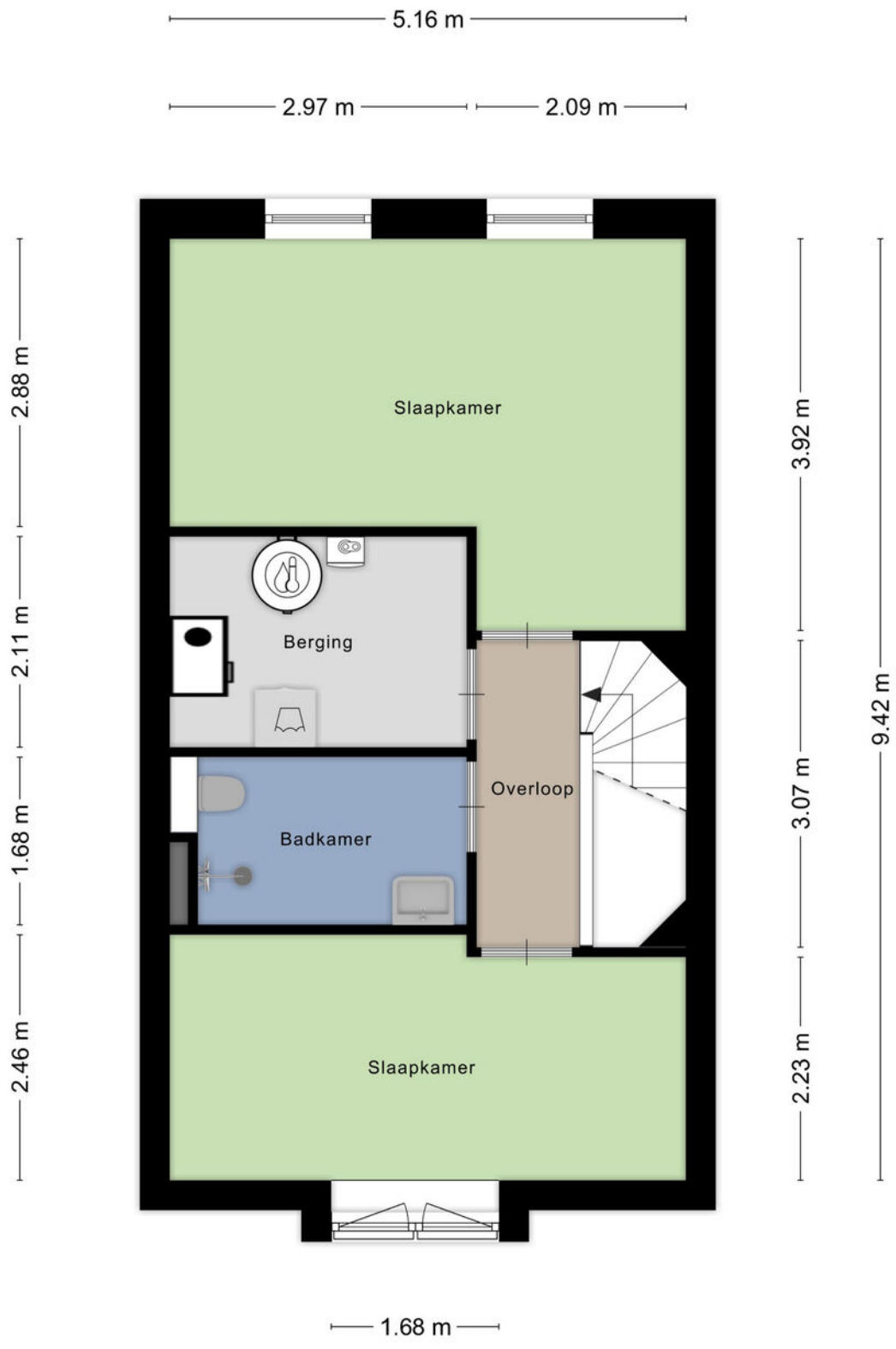
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



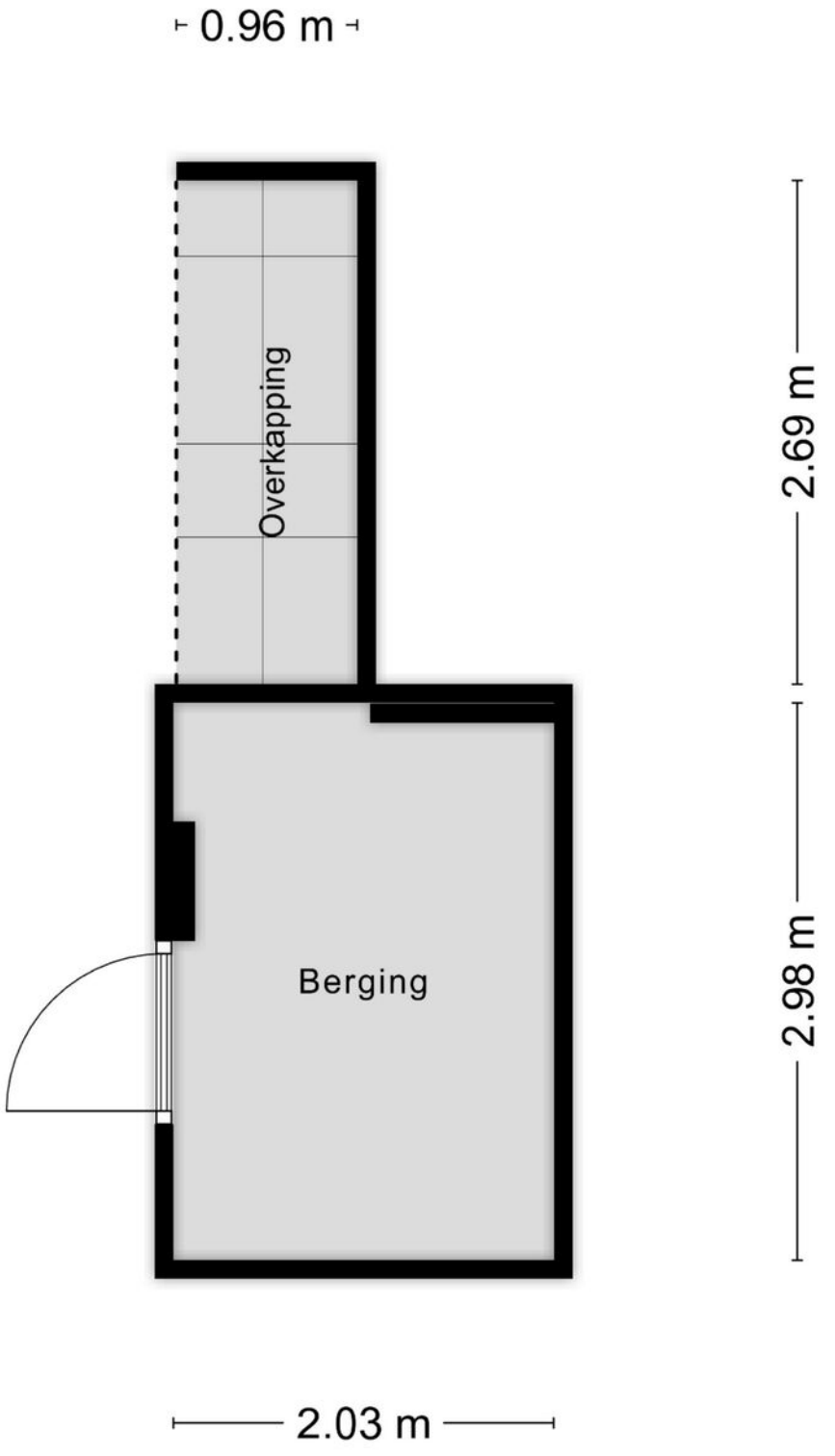
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



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

Plattegrond



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

Plattegrond

OOMS MAKELAARS

Volledige woning informatie

Op zoek naar een instapklare nieuwbouwwoning waarin de belangrijkste keuzes al voor je zijn gemaakt, maar waar je de verdere afwerking nog volledig naar eigen smaak kunt invullen? Dan is dit jouw kans! Deze stijlvolle en energiezuinige woning combineert het comfort van nieuwbouw met luxe extra's.

Je bent hier de allereerste bewoner en profiteert direct van een hoogwaardige afwerking, waaronder een luxe keuken, twee complete badkamers, fraaie binnendeuren en diverse meerwerkopties die al zijn gerealiseerd. Denk aan een royale uitbouw van maar liefst 2,40 meter, waardoor een bijzonder ruime leefruimte is ontstaan, én een extra slaapkamer en tweede badkamer op de tweede verdieping. Alles is met zorg samengesteld, zodat je kunt genieten van de voordelen van nieuwbouw zonder het keuzeproces.

De woning ligt in de geliefde nieuwbouwwijk Oudeland (project Dubbeldam InBloei), aan de rand van Dubbeldam. Hier woon je rustig en groen, met een eigen achtertuin én toegang tot een gezamenlijke binnentuin waar ontmoeten en ontspannen centraal staan.

Ook de ligging is ideaal. Met een bushalte op loopafstand, station Dordrecht en diverse uitvalswegen in de directe omgeving ben je uitstekend bereikbaar. Winkels, scholen en andere dagelijkse voorzieningen liggen op korte fietsafstand. Liever de natuur in? Binnen enkele minuten wandel, fiets of hardloop je door de polders of geniet je van al het moois dat Nationaal Park De Biesbosch te bieden heeft.

INDELING
BEGANE GROND
Entree in hal met meterkast en toiletruimte.
Vanuit de hal loop je zo de heerlijk lichte en extra diepe woonkamer in, via de openslaande deuren loop je zo door naar de achtertuin.
De keuken wordt begin december 2026 geplaatst. Er is gekozen voor een luxe opstelling met een wanddeel voorzien van spoelbak met Quooker, vaatwasser, combi-oven, koelkast en vriezer en een kookeiland met inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging en een bar waar je fijn aan kunt zitten. Bij de foto's is een impressie toegevoegd.
De keuken wordt in het midden van de woonkamer geplaatst, zo heb je aan de voorzijde de gezellige eetkamer met koffiecorner en aan de achterzijde een heerlijk ruime zitkamer.
Aan werkelijk alles is gedacht, er zijn voldoende stroompunten aanwezig en zelfs een extra televisieaansluiting in de eetkamer gerealiseerd.

EERSTE VERDIEPING

VERDIEPING
Je komt boven op de ruime overloop met toegang tot alle vertrekken.
Aan de voorzijde van de woning ligt de extra brede slaapkamer, aan de achterzijde liggen de twee diepere slaapkamers.
De badkamer is modern, strak en afgewerkt met een mooie accenttegel, voorzien van een inloopdouche, wastafel, toilet en handdoekradiator. Boven de wastafel is een extra stroompunt aangelegd voor het geval je een spiegel met verlichting wenst.

TWEEDE VERDIEPING
Op deze verdieping is er gekozen voor realisatie van een extra slaapkamer en een extra badkamer.
Slaapkamers 4 en 5 liggen beide over de gehele breedte van de verdieping en zijn heerlijk ruim.
Badkamer 2 is eveneens modern, strak en afgewerkt met een mooie accenttegel, voorzien van een inloopdouche, wastafel, toilet en handdoekradiator. Boven de wastafel is een extra stroompunt aangelegd voor het geval je een spiegel met verlichting wenst.
De techniekruimte met opstelplaats wasapparatuur, warmteterug-winunit en eigen luchtwarmtepomp.

TUIN
De achtertuin is naar eigen inzicht aan te leggen en grenst aan de gezamenlijke binnentuin.
In de tuin staat de berging v.v. elektra.

De voortuin is opgeleverd met een aangelegde haag.

ALGEMEEN
- Woning opgeleverd in november 2026, de keuken wordt in december 2026 geplaatst
- Energielabel A++++
- Voorzien van kunststof kozijnen met HR+++ triple beglazing
- Voorzien van luchtwarmtepomp, WTW en vloerverwarming op alle verdiepingen met topkoeling
- Voorzien van 8 zonnepanelen
- Voor de gezamenlijke binnentuin is een VvE opgericht, de bijdrage is € 30,- per maand
- Oplevering in overleg, kan snel
- De foto van de keuken betreft een impressie, de woning wordt zonder vloerafwerking geleverd

BIJZONDERHEDEN
* De plattegronden zijn gemaakt op basis van verkooptekeningen, derhalve kunnen hier geen rechten aan ontleend worden.
* Vanaf 1 januari 2023 zijn makelaars wettelijk verplicht een biedlogboek bij te houden bij de verkoop van bestaande woningen (en wanneer de koper en/of de verkoper een particulier is). Biedingen kun je per die datum, en indien gewenst, nog steeds mondeling met ons bespreken maar dien je daarna digitaal aan ons te bevestigen via jouw MOVE-account. Het biedlogboek is niet van toepassing bij de verkoop van nieuwbouw, recreatiewoningen, bedrijfswoningen, garageboxen, bouwkavels, woon-/bedrijfspanden en (agrarische) bedrijfsobjecten zonder woonbestemming.
* Bij het sluiten van een koopovereenkomst verklaar je je akkoord dat ondertekening van de koopovereenkomst eventueel digitaal plaatsvindt (met iDIN identificatie) door gebruikmaking van het platform van DocuSign.
* De koopovereenkomst wordt opgesteld conform het meest recente model dat is vastgesteld door de NVM, de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis en aangevuld met (indien van toepassing) enkele aanvullende artikelen.
* Vanzelfsprekend staat het je vrij om, indien gewenst, een bouwkundige uit te nodigen de woning bouwkundig voor je te keuren teneinde jezelf een goed beeld te kunnen vormen van de bouwkundige staat van de woning.
* Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de

Lijst van zaken

MAAK VAN DIT HUIS JE THUIS

Vier tips.



1.

Ben je op huizenjacht? Dan is het belangrijk om te weten wat je te besteden hebt. Laat een berekening maken door de onafhankelijke adviseur van Ooms Financieel Adviseurs. Zo weet je snel en nauwkeurig wat jouw financiële mogelijkheden zijn.

2.

Je weet nu wat je kunt en wilt betalen – en deze woning past binnen jouw budget. Geweldig! Tijd voor de volgende stap: het uitbrengen van een bod. Spannend, maar o zo belangrijk voor jouw nieuwe thuis.

3.

Je bod is geaccepteerd – gefeliciteerd! Nu is het tijd om een goede taxateur en notaris te regelen. Daarmee maak je deze droomwoning officieel van jou. De sleutel ligt bijna in je hand.

4

Verhuizen? Denk verder dan dozen inpakken. Regel op tijd je internetverbinding – je wilt natuurlijk niet zonder wifi zitten. En als je eenmaal gesetteld bent: check ook meteen je verzekeringen. Zo begin je écht zorgeloos aan je nieuwe hoofdstuk.

Financieel advies en verzekeringen

Het is jouw woning, jouw leven, jouw toekomst. Daarom verdien je financieel advies dat écht past bij jou: bij je situatie, je levensfase en zelfs je karakter. Want alleen dan kun je met vertrouwen de juiste keuzes maken.

Er komt veel op je af als je op zoek bent naar een nieuw woning. Heb je al een woning? Dan wil je weten of je daar nog overwaarde uit kunt halen. Je wilt vooral inzicht in wat er voor jou verandert, en wat er financieel allemaal bij komt kijken. We helpen je graag bij het vinden van een passende hypotheek. En ook als je je hypotheek wilt oversluiten, kun je bij ons terecht.

Onafhankelijk
Bij ons kun je terecht voor financieel advies, hypotheekadvies, verzekeringsadvies, vermogensadvies en ieder ander financieel vraagstuk. En nog belangrijker: Ooms Financieel Adviseurs werkt volledig onafhankelijk.

Hypotheek
Of je nu een woning koopt, verbouwt of verduuzaamt, je hypotheek moet passen bij jouw persoonlijke situatie.

Je persoonlijke adviseur helpt je om de juiste keuzes te maken, voor nu én later.

Verzekeringen
Ook voor verzekeringen kijken we naar jouw situatie. Ben je jong, dan kan een overlijdensrisicoverzekering voordelig uitpakken. Houd naast je hypotheek rekening met een paar tientjes extra per maand voor goede basisverzekeringen. Zo ben je goed voorbereid en voorkom je verrassingen.

We luisteren graag naar jouw verhaal en denken met je mee. Of het nu gaat om het kopen van een woning, het afsluiten van een hypotheek of het regelen van je verzekeringen: jouw wensen staan centraal. Neem gerust contact met ons op. Samen zorgen we ervoor dat jij met een gerust hart kunt wonen, leven en vooruitkijken.



OVERIGE DIENSTEN

Ik wil mijn woning **verkopen**

We kennen jouw wijk, jouw straat en jouw potentiële kopers. Onze ervaren makelaars bepalen samen met jou de optimale vraagprijs en realiseren aantoonbaar het beste verkoopresultaat.

- Sneller verkocht dan gemiddeld
- Kleiner verschil tussen vraagprijs en koopsom dan elders
- Lokale én regionale dekking en marketing

Ik wil een woning **kopen**

Je staat op het punt een woning te kopen: één van de grootste beslissingen in je leven. Dat vraagt om deskundigheid, ervaring, een realistische blik en onafhankelijk advies. Daarom neem je een aankoopmakelaar mee.

- We brengen je woonwensen in kaart en geven realistisch advies
- Je vindt jouw ideale woning vaak via van onze aankoopdienst Copaan
- Je krijgt op het juiste moment eerlijk advies en praktische hulp

Ik wil mijn woning laten **taxeren**

Of je nu een huis koopt, gaat verbouwen of je hypotheek wilt oversluiten – dan heb je een taxatierapport nodig. Onze taxateurs kennen de regio en leveren een leesbaar, betrouwbaar en door alle partijen geaccepteerd rapport.

- Objectief en betrouwbaar
- Een taxatierapport binnen 5 werkdagen na opname
- En dat alles tegen een aantrekkelijk tarief

OOMS MAKELAARS

Ons team.

Vragen over deze woning of hulp nodig bij het vinden van jouw droomhuis? Ons team staat voor je klaar met persoonlijk advies passend bij jouw situatie. Door ruim 90 jaar ervaring in de makelaardij kennen wij écht iedere wijk van Dordrecht op ons duimpje, waardevolle kennis die bij zowel aankoop als verkoop het verschil maakt. **Met Ooms heb je alles onder controle, van A tot Z!**



Samantha Beijer
Manager Wonen Dordrecht - Register Makelaar

06 - 13 016 429
088 - 424 0 226 | s.beijer@ooms.com



Wouter Verkaik
NVM-makelaar

06 - 82 06 29 19
088 - 424 0 274 | w.verkaik@ooms.com



André Slager
Hypothecair Planner

088 - 424 0 186 | a.slager@ooms.com



Celina van der Padt
Assistent makelaar

+31103034400 | c.vd.padt@ooms.com



Alex van Vugt
Commercieel Medewerker Wonen

088 - 4240261 | a.van.vugt@ooms.com



Laura Schenau
Commercieel Medewerker Wonen

088 - 4240141 | l.schenau@ooms.com



Irma de Reus
Commercieel Medewerker Wonen

088 - 4240244 | i.de.reus@ooms.com



Kelly Bergenhenegouwen
Assistent makelaar

088-4240188 | K.Bergenhenegouwen@ooms.com

OOMS MAKELAARS

Extra informatie.

Schriftelijkheidsvereiste
Voor jou als particulier geldt dat er pas sprake is van een juridische overeenkomst zodra de koopovereenkomst door zowel jou als de verkoper is ondertekend.

Onderhoud
De beoordeling van de staat van onderhoud gebeurt op basis van visuele waarnemingen, in relatie tot de leeftijd van het object. Een uitgebreide bouwkundige keuring valt buiten het kader van deze brochure. Het is jouw verantwoordelijkheid als koper om aanvullend onderzoek te (laten) doen. In overleg met de verkoper kun je op eigen kosten een bouwkundige keuring laten uitvoeren of andere adviseurs raadplegen voor een goed beeld van de onderhoudsstaat.

Aansprakelijkheid
De informatie in deze brochure is een globale omschrijving van het object. Een deel van de gegevens is afkomstig van derden. We hebben de informatie met zorg verwerkt, maar kunnen geen aansprakelijkheid aanvaarden voor eventuele onjuistheden. Aan deze brochure kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.

Koopakte
De koopakte wordt opgesteld volgens het model van de NVM.

Ontbinding
De termijn voor eventuele ontbindende voorwaarden, zoals het verkrijgen van financiering, wordt met elkaar besproken tijdens het onderhandelingstraject nadat er overeenstemming is bereikt.

Zekerheidsstelling
De waarborgsom of bankgarantie bedraagt 10% van de koopsom. Als koper moet je dit bedrag binnen 6 weken na het bereiken van overeenstemming deponeren bij de notaris.

Bedenktijd
De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 00.00 uur op de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand wordt gesteld. Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijk aanwezige gebreken in de woning.

De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht.

Onderzoeksplicht koper + mededelingsplicht
Volgens het Burgerlijk Wetboek heeft de verkoper een mededelingsplicht en jij als koper een onderzoeksplicht. Jij bent zelf verantwoordelijk voor het beoordelen of de woning geschikt is voor het gebruik dat jij ervan wilt maken. Het is dan ook aan te raden om hiervoor een bouwkundig expert in te schakelen.

Mededeling tot verkoop
Alle verstrekte informatie in deze brochure geldt als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Een bod dat gelijk is aan de vraagprijs leidt dus niet automatisch tot een koopovereenkomst.

Biedverloop
Het biedproces bij onderhandelingen over onroerend goed kent verschillende bijzonderheden. Bespreek deze vooraf met de makelaar, zodat je goed voorbereid bent.

Gunning
De verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor om het object te gunnen aan een gegadigde van zijn of haar keuze. Er is pas sprake van een overeenkomst wanneer er overeenstemming is over de koopsom, oplevering, eventuele aanvullende voorwaarden en roerende zaken, én wanneer de koopovereenkomst is ondertekend.

Koopakte
Tenzij anders afgesproken, gelden de standaardregels zoals vastgelegd in het model van de koopakte van de NVM, Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis. De waarborgsom (of bankgarantie) bedraagt gebruikelijk 10% van de koopsom en wordt voldaan aan de notaris. Voorbehouden – zoals het verkrijgen van een hypotheek of Nationale Hypotheek Garantie – worden alleen opgenomen als deze tijdens de onderhandelingen zijn afgesproken. Eventuele aanvullende clausules uit deze brochure worden opgenomen in de koopakte. In plaats van een waarborgsom te storten, kun je ook kiezen voor een bankgarantie van 10% bij de notaris, om discussie met de Belastingdienst te voorkomen.

Notariskeuze koper
Kies je als koper voor een notaris die meer dan 20 km van het pand is gevestigd? Dan komen eventuele kosten voor een volmacht voor de verkoper voor jouw rekening.

Disclaimer
Deze brochure is met grote zorg samengesteld op basis van informatie en tekeningen die door de verkoper zijn aangeleverd. Toch kunnen we geen garanties geven of aansprakelijkheid aanvaarden voor de juistheid van deze gegevens. De gebruikte meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580 en bedoeld om op een eenduidige manier de gebruiksoppervlakte te bepalen. Door interpretatieverschillen, afrondingen of praktische beperkingen kunnen meetuitkomsten toch verschillen.

BLIJF OP DE HOOGTE



Ooms weet wat er **leeft**

Actuele artikelen, interessante interviews en de laatste woningen. Volg ons op social media en meld je aan voor de nieuwsbrief.

instagram.com/
ooms_makelaars

facebook.com/
oomsmakelaarsdordrecht

linkedin.com/
company/ooms-makelaars

youtube.com/
user/OomsMakelaars

ooms.com

Aantekeningen.

Waarom Ooms?

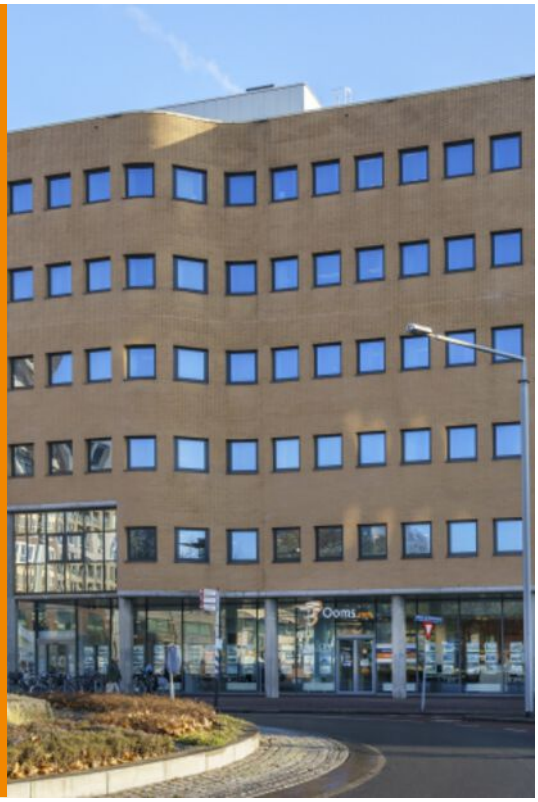
Omdat wij **álles** voor je regelen

Heb je verkoopplannen? Dat kan een spannend avontuur zijn. Nodig ons uit voor een verkoopadviesgesprek. Bij Ooms Makelaars staan kwaliteit, persoonlijke aandacht en een goed gevoel bij onze klanten op één. Met ons als partner heb je alles onder controle, van A tot Z.

Reken op het beste resultaat! We hebben niet voor niets de hoogste klantbeoordelingen. **Daarom Ooms.**

Je vindt het bij ons

- De meest verkopende makelaar in jouw regio
- Trotse NVM Makelaar (Preferred Funda-Partner)
- Met 10 vestigingen altijd een kantoor in de buurt!
- Jouw specialist op het gebied van woningmakelaardij, bedrijfsmakelaardij, financieel advies en taxaties
- Al bijna 100 jaar een gevestigde naam en jouw betrouwbare partner binnen vastgoed
- Persoonlijk, betrokken en een echte aanpakkersmentaliteit



Op huizenjacht?
Bel ons vandaag nog: 078 614 43 33

NVM funda DYNAMIS OOMS