



Wordt dit uw  
**NIEUWE  
THUIS?**



Wonen in een **prettig, rustig woonklimaat** met **groen, water** en **ruimte** aan de achterzijde.

**Ruime familiewoning** met 4 slaapkamers en een **moderne badkamer** in kindvriendelijke wijk.

De **ligging is ideaal**, voor een **wandeling of fietsrit** op de **Wantijdijk** of **shoppen in de Bieshof**.

Nummer één makelaar in mooi wonen!



# Welkom bij ZOOMER MAKELAARDIJ

UW SPORTIEVE NVM MAKELAAR IN DORDRECHT!

*U bent op zoek naar een nieuwe woning en met deze woningpresentatie is de eerste stap gezet. U leest hierin alles over de woning. Een compleet plaatje met foto's en plattegronden, maar ook met informatie over de woonwijk en Dordrecht.*

Bent u er klaar voor om op zoek te gaan naar uw nieuwe thuis? **Lees dan snel verder en plan een bezichtiging in!**



UW MAKELAAR VOOR DEZE WONING

**Edwin Zoomer**

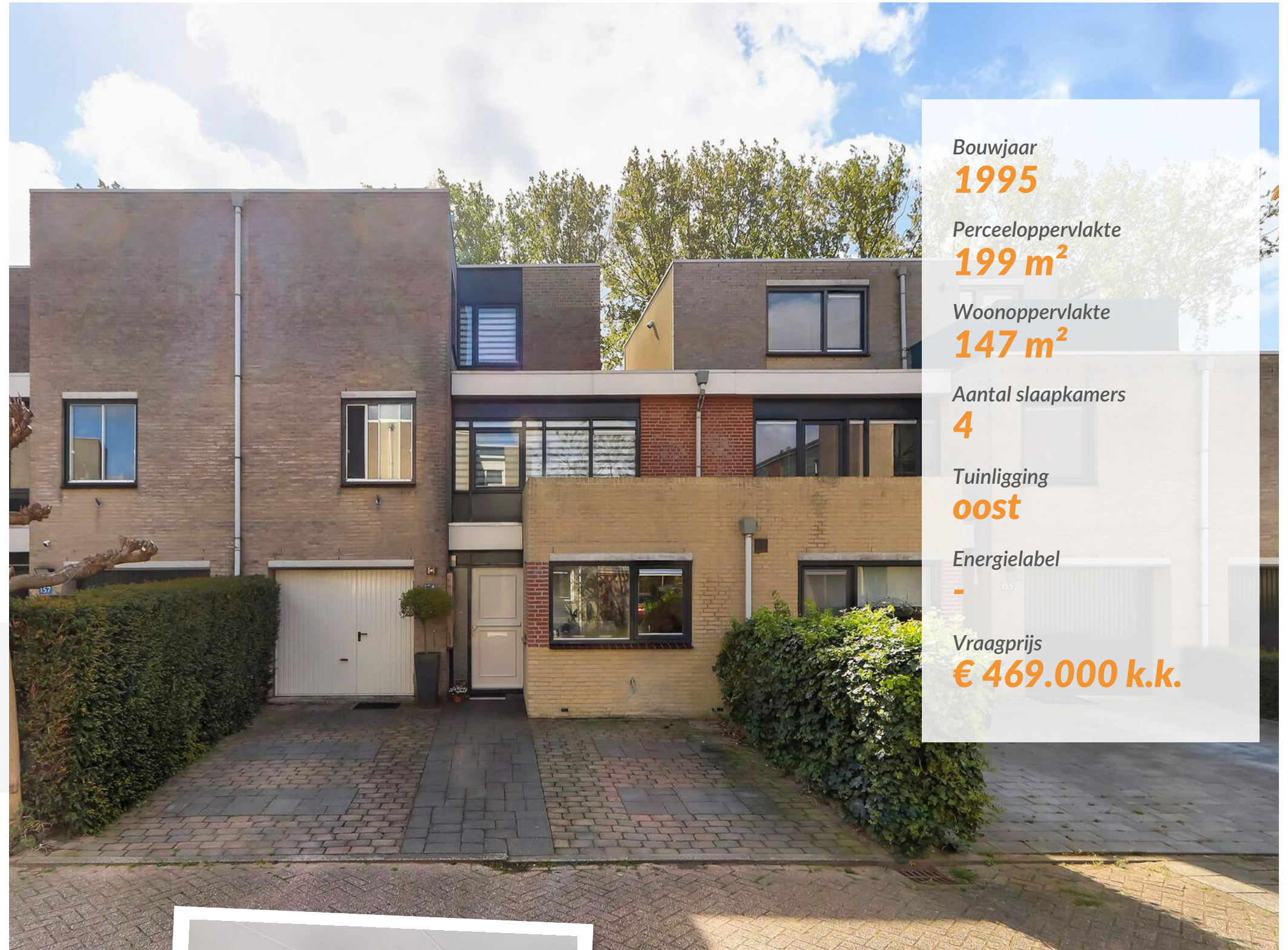
RMT | RT | NVM Makelaar | Taxateur

06 10 98 79 93

edwin@zoomermakelaardij.nl

#mensenmens #creatief  
#linksomofrechtsom

Aan de informatie in deze brochure kunnen geen rechten ontleend worden.



Bouwjaar  
**1995**

Perceeloppervlakte  
**199 m<sup>2</sup>**

Woonoppervlakte  
**147 m<sup>2</sup>**

Aantal slaapkamers  
**4**

Tuinligging  
**oost**

Energielabel  
**-**

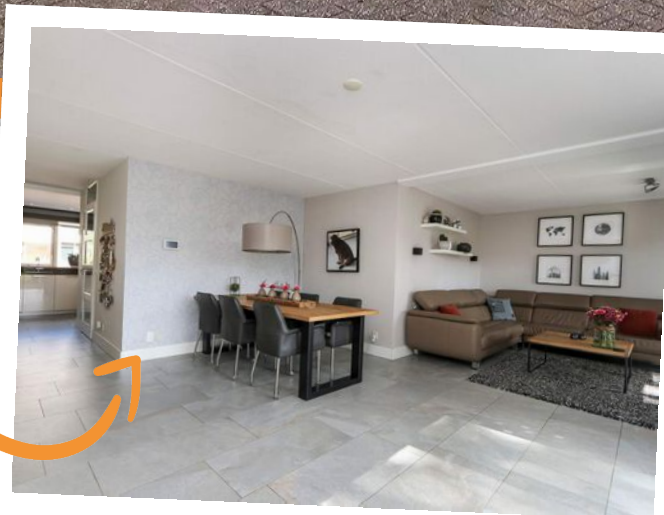
Vraagprijs  
**€ 469.000 k.k.**

Bekijk de woning  
omschrijving op  
pagina

**4**

## BINNENKIJKEN

Kijk snel verder voor een  
volledige impressie van  
de woning



Ontdek wat er  
**in de wijk**  
te doen is!

Het **team** van  
**ZOOMER**  
MAKELAARDIJ



HIER BEGINT MOOI WONEN!

## Fijne woning op mooie locatie.

Heerlijk woonhuis op een fantastische locatie in de wijk Oudelandshoek. Wonen is een pure beleving op deze locatie. Het huis is voldoende ruim voor een groot gezin en de ligging staat garant voor veel woonplezier. In de tuin en op de vlonder aan het water is het goed toeven met vrienden of kunnen de kinderen veel vertier hebben met een bootje. Op de 1e verdieping zijn er 3 royale slaapkamers, een in pandige berging/ wasruimte en een moderne badkamer met o.a. inloopdouche en wastafelmeubel. Op de 2e verdieping bevindt zich de 4e slaapkamer.

### Begane Grond

- Entree, hal, meterkast, toilet, open trap naar de 1e verdieping, toegang tot in pandige garage, toegang tot de woonkamer en de keuken;
- Geheel betegelde toilet met wandcloset en fontein. De vloertegel is doorgezet achter de toilet met grijze tegelstroken;
- In pandige garage/berging met plaatstalen kanteldeur incl. loopdeur;
- Tuingerichte woonkamer, bestaande uit een eet en zitgedeelte met een schuifpui naar de achtertuin;
- Open keuken in U-opstelling voorzien van moderne keuken (2013) voorzien van een composiet werkblad, 5-pits gaskookplaat, grote koelkast, afzuigkap, vaatwasmachine, afzuigschouw.

### 1e verdieping

- Royale overloop met open trap naar de 2e verdieping, vaste schuifkastenwand;
- Toilet met geheel betegelde wanden, tegelvloer, wandcloset;
- Slaapkamer 1, grote slaapkamer aan de achterzijde;
- Slaapkamer 2, kleine slaapkamer aan de achterzijde;
- Slaapkamer 3, aan de voorzijde;
- Badkamer (2015) met geheel betegelde wanden, tegelvloer, inloopdouche, wastafelmeubel met waskom.

### 2e verdieping

- Overloop met schuifdeurkast;
- Slaapkamer 4, grote slaapkamer

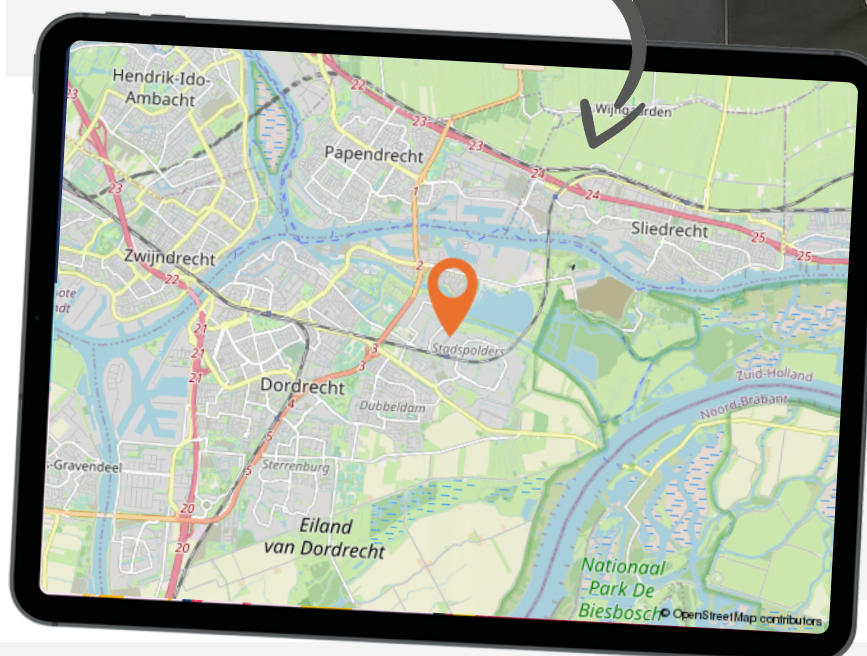
### Buitenshuis

- Achtertuin op het oosten/ zuiden met heerlijk terras en vlonder aan het water. Dat is genieten! Er is altijd wel een plekje in de zon of schaduw te vinden.
- Voortuin op het westen met bestrating en mogelijkheid om 2 auto's op eigen terrein te parkeren.

Kortom een hele plezierige woning, die we graag aan u willen laten zien!

Meer weten? Bekijk de woning op onze site!

## MERANTI 156 op de kaart



### Wat leuk dat u deze woning bekijkt!

Deze aandacht vinden wij natuurlijk hartstikke leuk en maken daarom graag van de gelegenheid gebruik om u nader kennis te laten maken met ons kantoor, onze filosofie en aanpak. Heeft u na het lezen nog vragen over de woning of onze aanpak? Of wilt u een gratis verkoopadvies van uw huidige woning? **Wij staan voor u klaar! 078 303 6666**





## Beneden



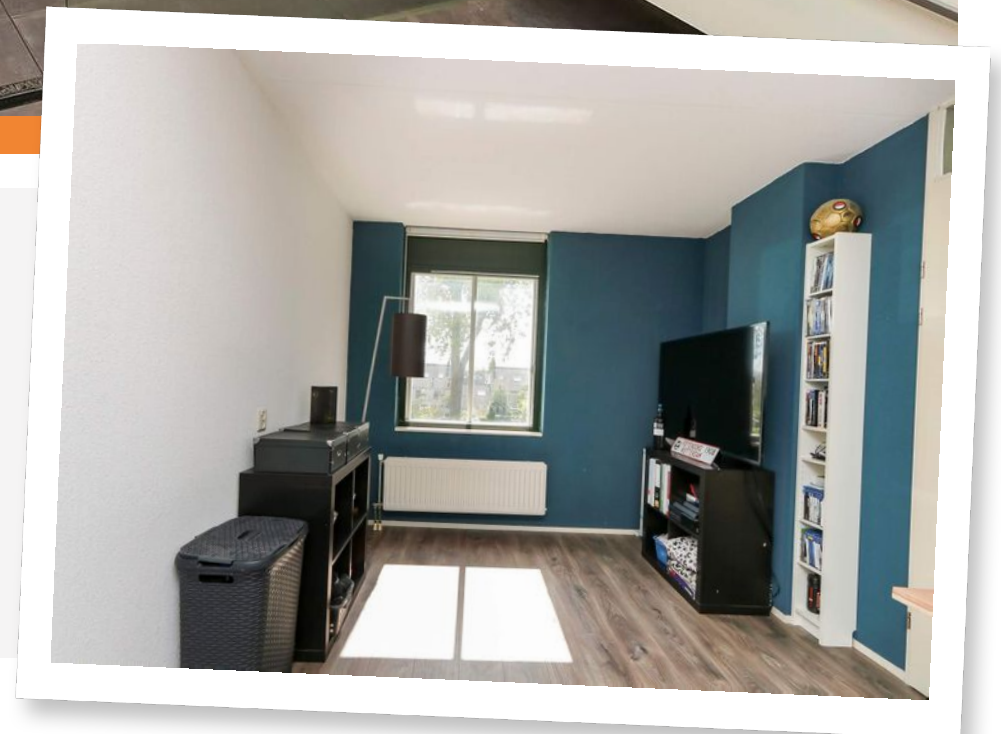
Tuingerichte  
woonkamer met  
open moderne  
keuken.



## Boven

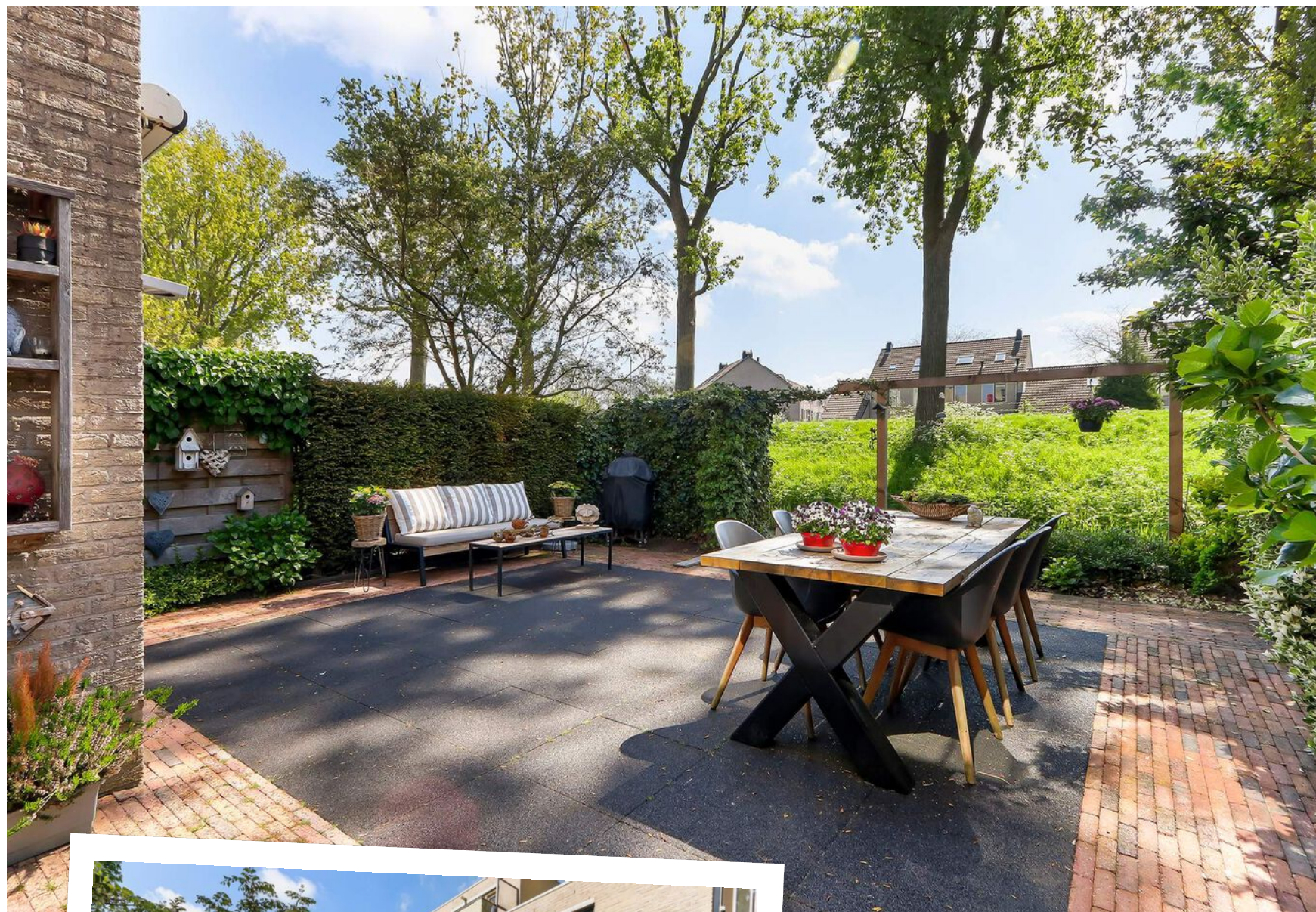


Moderne  
badkamer en 4  
slaapkamers op  
de etages.

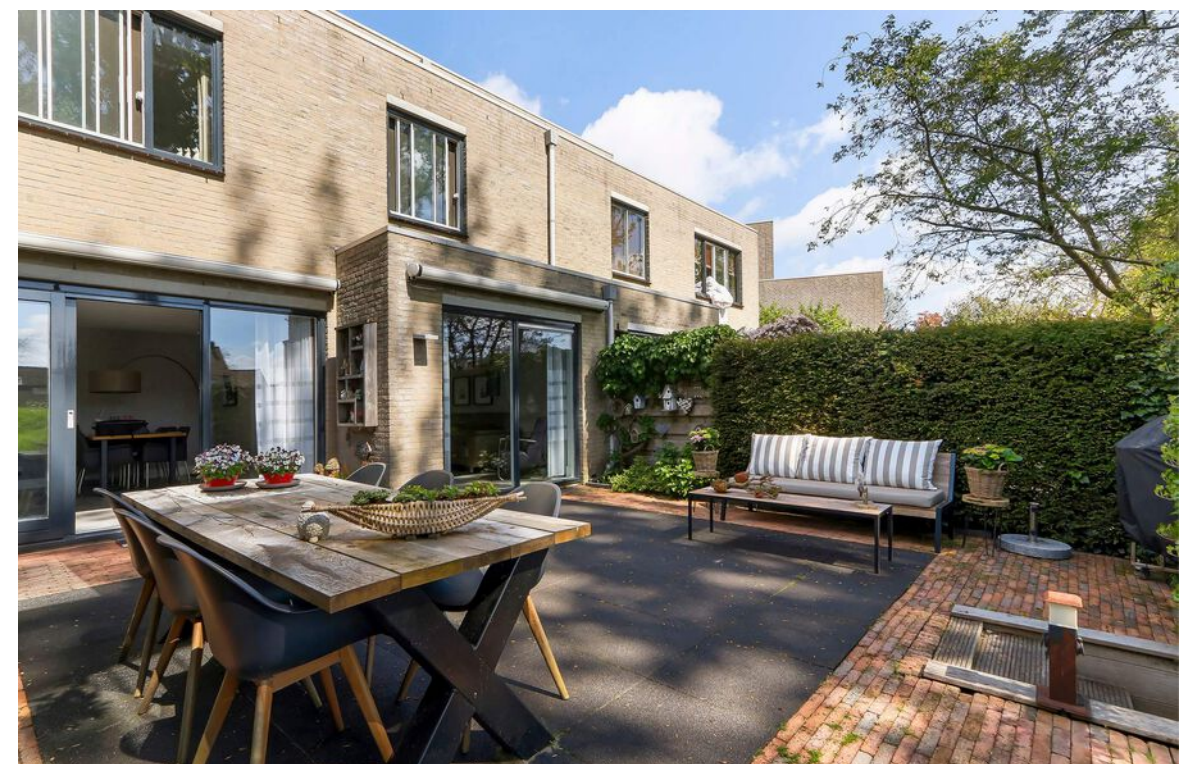




## Buiten



Heerlijk toeven in  
deze gezellige  
tuin aan het  
water.





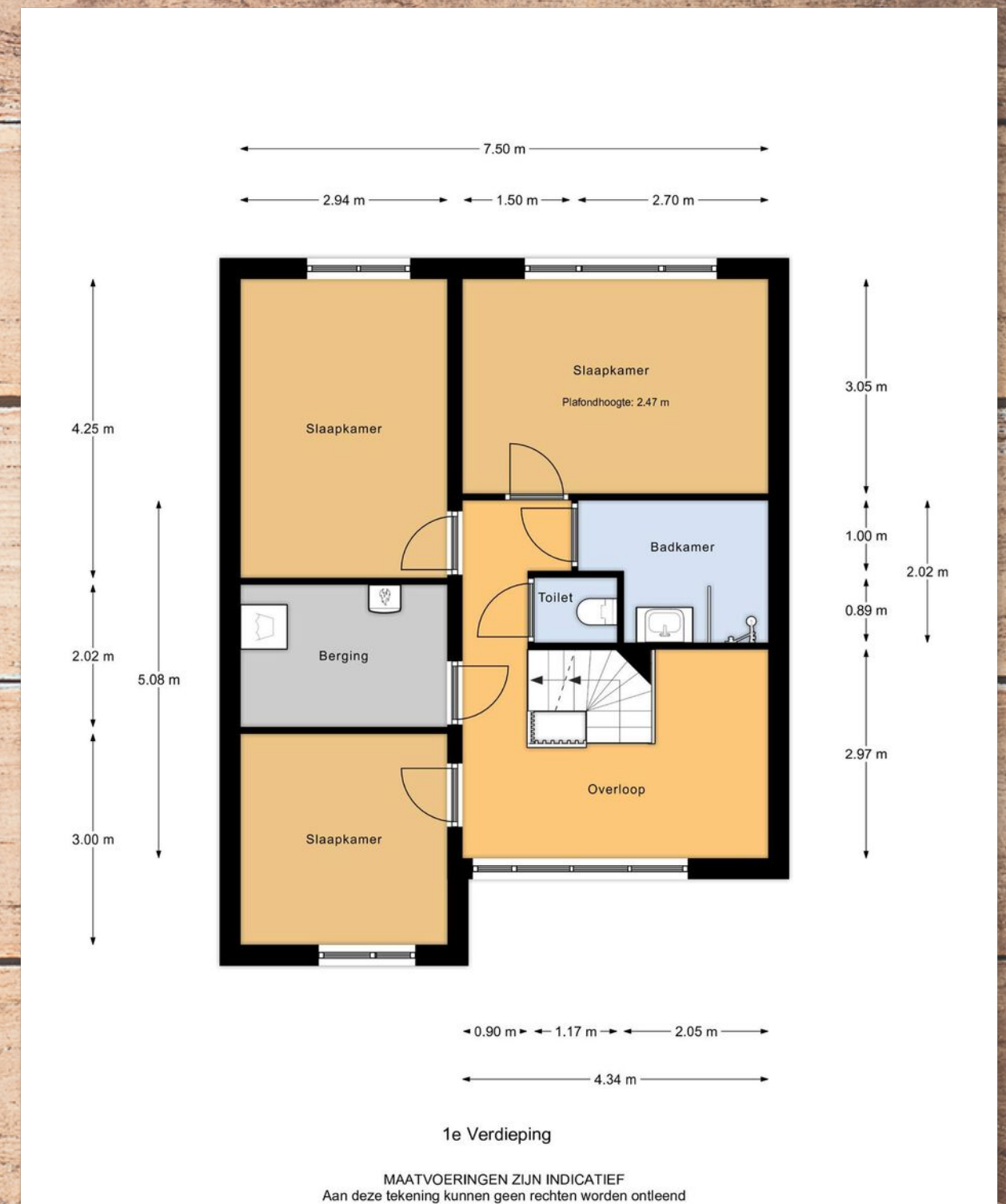
# Plattegrond

## BEGANE GROND



# Plattegrond

## EERSTE VERDIEPING



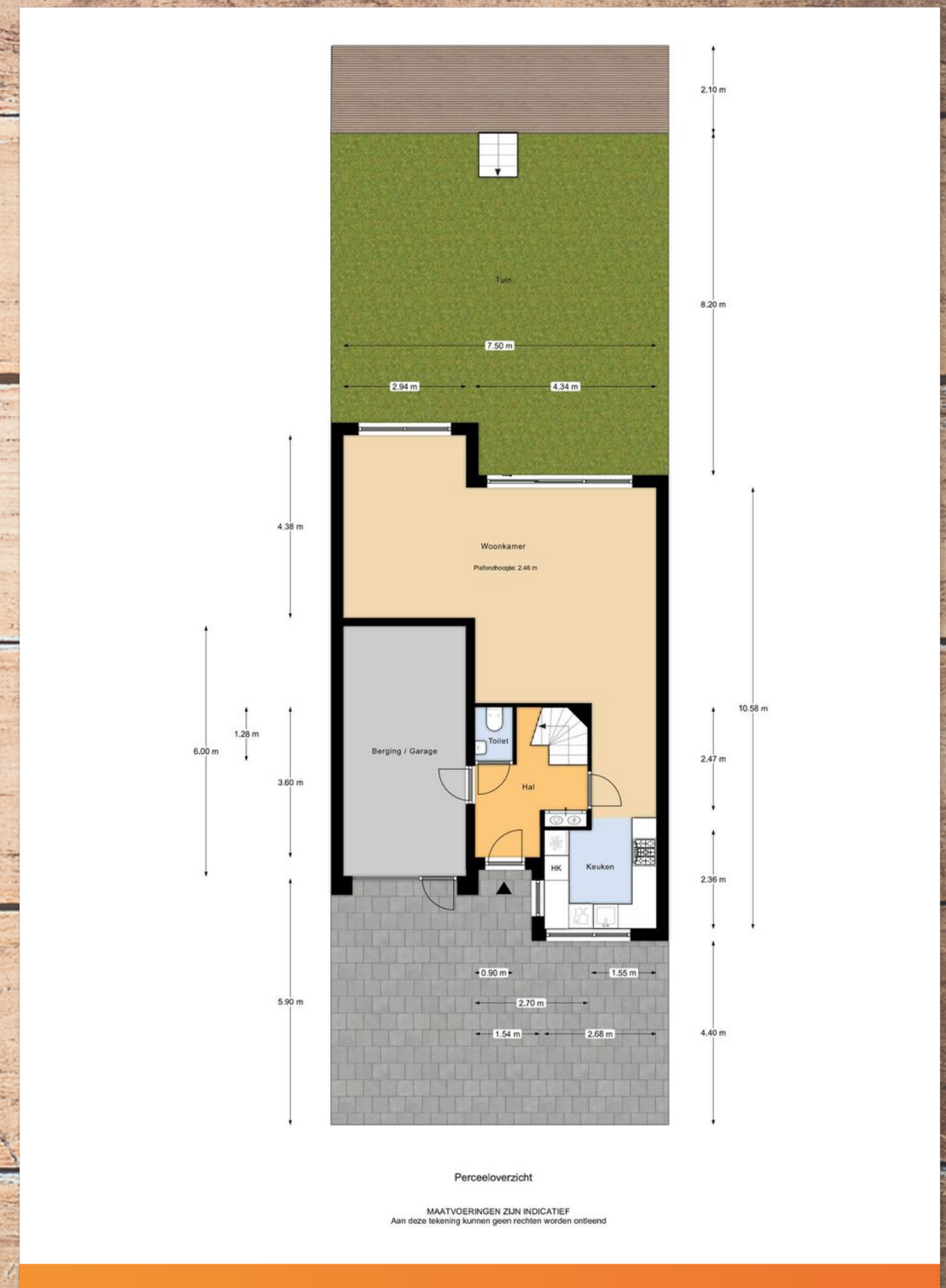
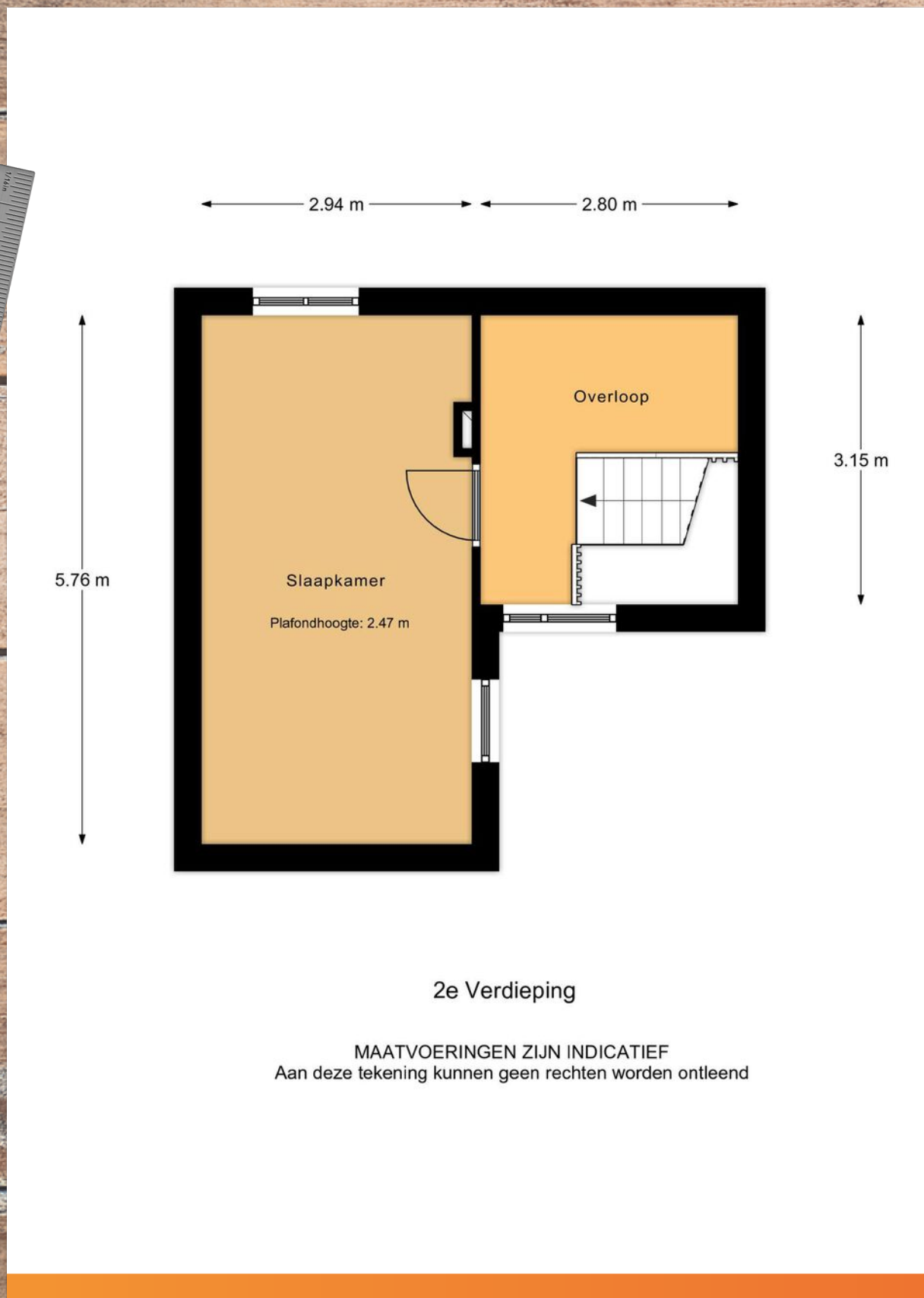


# Plattegrond

## TWEEDE VERDIEPINGI

# Plattegrond

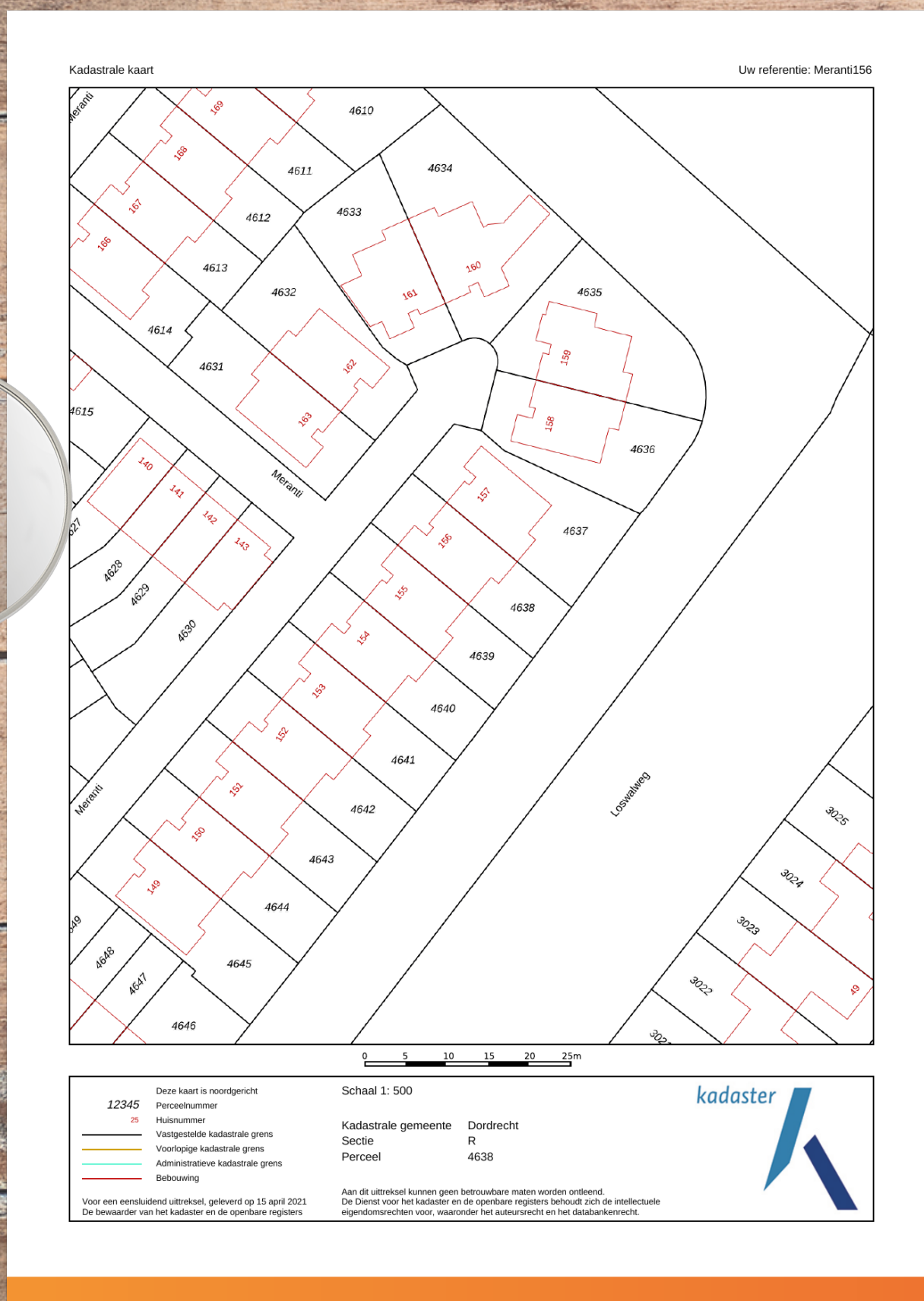
## PERCEELOVERZICHT





## Kadastrale kaart

## Aantekeningen



### Bent u al verkocht?

Noteer hier uw vragen en/of opmerkingen over de woning en plan een bezichtiging in (078 303 6666)!



# Heerlijk wonen in de wijk STADSPOLDERS

(3315)

DE NAAM ZEGT HET AL: DE PERFECTE MIDDENWEG TUSSEN STAD (VOORZIENINGEN) EN POLDER (NATUUR). EEN JONGE WIJK WAAR KINDEREN LEKKER BUITEN KUNNEN SPELEN OP DE VELE WOONERVEN.



## GEZELLIG TAFELEN

Grand Café Boekmans is een begrip in Dordrecht voor lunch, diner, gebak of een borrel. Sinds de zomer van 2020 is er een leuke brasserie bij: El Bonito.



**De Dordtse weekmarkt is bekroond tot Beste Markt van Nederland!**

**Veilig buitenspelen**



## GENIETEN IN DE STAD!

In de binnenstad kunt u profiteren van een unieke mix van historische gebouwen, ruim 60 restaurants en een zeer gevarieerd winkelaanbod. Naast de grote winkelketens vindt u hier nog de kleine couleur locale met eigenzinnig aanbod.



## Gezellig avondje uit

Bioscopen, theater, poppodia en leuke barretjes! U hoeft zich nooit te vervelen en alles is zo aan te lopen. Boekt u eens een voorstelling in Schouwburg Het Kunstmin. Veel artiesten zeggen dat dit de mooiste schouwburg van Nederland is, een prachtig rijksmonument uit 1889.





## Op een bewoond eiland... **DORDRECHT**

Dordrecht is een eiland. U kunt het dus alleen bereiken via een brug, tunnel of veerpont. Het eiland is ontstaan tijdens de Sint-Elisabeths vloed in 1421. De mooie historische havens, het levendige centrum en de rust van de Biesbosch. Het mooie Dordrecht verveelt nooit. Hier wilt u wonen, hier komt u thuis!

### HOTSPOTS

Wat het wonen in Dordrecht zo bijzonder maakt?

**Kijk op [zoomermakelaardij.nl/hotspots](https://zoomermakelaardij.nl/hotspots)**

Van natuur, cultuur tot de leukste shop- en eetadresjes!

### Drukste rivier van Europa!

Het veelgeprezen uitzicht op het drierivierenkruispunt ligt aan uw voeten als u door de Groothoofdspoort loopt. De Oude Maas, Beneden Merwede en Noord stromen bij Dordrecht samen op het drukst bevaren rivierenkruispunt van Europa: een plek waar u zich nooit hoeft te vervelen. Een hapje en een drankje erbij, wat wil u nog meer?



**Geniet van de natuur in de Nieuwe Dordtse Biesbosch**

### Oud(st)e stad

De oorsprong van de historische binnenstad met de Grote Kerk, het Stadhuis en Het Hof ligt in de dertiende en veertiende eeuw! En langs de havens verzezen in de zeventiende en achttiende eeuw koopmanswoningen en pakhuizen, die ook nu nog het straatbeeld bepalen.

### Grote Kerk, imposant van binnen en buiten!

De middeleeuwse Grote Kerk van Dordrecht is een gebouw met een rijk verleden. Niet alleen de imposante architectuur van de buitenkant van de kerk, maar ook de in het gebouw aanwezige monumentale relikwieën, kapellen en de koorbanken, maken het gebouw tot het belangrijkste monument van Dordrecht. Karakteristiek is de toren, deze staat namelijk 2,25 meter uit het lood. U kunt de 65 meter hoge toren met 275 treden beklimmen en genieten van het prachtige uitzicht.

### LEVENDIGE STAD

Er zijn veel kleurrijke, verrassende en vooral gezellige evenementen. Van Dordt in Stoom tot het Big Rivers Festival. Niet voor niets werd Dordrecht in 2019 voor de derde keer uitgeroepen tot evenementenstad van Nederland. Benieuwd? Kijk dan op [centrumdordrecht.nl](https://centrumdordrecht.nl)



### Bèèèh bèèèh, Dordtse schapenkoppen

Onze bijnaam komt van een sage uit de Middeleeuwen. Twee mannen probeerden de belasting op vee te ontduiken door een schaap verkleed als mens de stad in te loodsen. Op het moment dat ze werden doorgelaten begon het schaap te blaten en vielen de smokkelaars door de mand.





## Wij zijn ZOOMER MAKELAARDIJ

Uw woning voor een goede prijs en zonder zorgen verkopen, kopen of laten taxeren? U bent bij ons aan het juiste adres. Als ervaren NVM makelaar onderscheiden we ons door visie, passie, doorzettingsvermogen en durf. Samen bepalen we de beste strategie naar een succesvolle (ver)koop. Ons motto is niet voor niets: 'De beste start èn finish in mooi wonen'.

- Deskundige NVM makelaar
- Dynamisch en energiek team
- Persoonlijk en betrokken
- Ruime ervaring en expertise
- Breed netwerk in Dordrecht
- Enthousiast en creatief
- Geen 9 tot 5 mentaliteit
- Hoge klanttevredenheid



## Onze liefde voor sport en de stad Dordrecht

Wij associëren ons graag met sport, dit vindt u terug in onze bedrijfsfilosofie. Sport verbindt mensen en het speelveld van de makelaardij heeft veel raakvlakken met sport. Dordrecht is één van de fijnste steden om te wonen. Sport draagt hieraan bij. Zoomer Makelaardij sponsort diverse sportieve initiatieven in Dordrecht en organiseert jaarlijks een eigen hardloopevenement, de Zoomer Wantijrun.

**30**  
jaar ervaring

**>3000**  
woningen  
verkocht

Team met  
**>20 sporturen**  
per week

Gemiddelde cijfer van  
onze klanten  
**9,0**



## Uniek sportevenement!

Welke makelaar kan nou zeggen dat ze elk jaar het leukste sportevenement van de stad organiseren? Wij wel! De Zoomer Wantijrun! Een gezellige zomeravondrun langs het Wantij waarvan de opbrengst naar een lokaal goed doel gaat. Dit doen wij met veel plezier vanuit een passie voor het hardlopen en als woonambassadeur van Dordrecht.

## Maak kennis met ons team

Edwin Zoomer is de bevoegde aanvoerder van het enthousiaste team dat 24/7 voor u klaar staat. Het is een aanvullend ingesteld team met een hoog scorend vermogen, waarbij u als opdrachtgever in een ideale scoringspositie wordt gebracht om uw woonwens te realiseren.



**Edwin Zoomer**  
RMT | RT | NVM Makelaar | Taxateur  
#mensenmens #creatief  
#linksomofrechtsom



**Arco de Jong**  
RMT | RT | NVM Makelaar | Taxateur  
#gepassioneerdemakelaar  
#sporter #denktinkansen



**Tim Huibrechtse**  
Assistent Makelaar  
#Dordtsebinnenstad #hart-voormakelaardij #sociaal



**Irene Tazelaar**  
ARMT | Assistent Makelaar  
#mooiDordrecht #Zeeland  
#stressbestendig



**Kim Hoogmoed**  
Secretaresse  
#huizengek #sociaal  
#crossfit



**Willy Ufkes**  
Secretaresse  
#stedentrips #positivo  
#blijndemakelaardij

## Persoonlijk contact

Ons team hecht veel waarde aan een heldere communicatie met korte lijnen en persoonlijk contact. Loopt u gerust eens binnen bij ons kantoor, de koffie staat klaar! U vindt ons kantoor op de tweede verdieping van Het Palet aan het Dudokplein 219B (boven Grand Café Boekmans) in Dordrecht.

**Volg ons op Facebook  
en Instagram**

voor het laatste nieuws,  
leuke weetjes en  
de mooiste huizen!







**ZOOMER**  
MAKELAARDIJ

De nummer één makelaar  
in mooi wonen in  
Dordrecht en omgeving.  
Wij onderscheiden  
ons door visie, passie,  
doorzettingsvermogen  
en durf. Samen met  
onze klant hebben we  
één doel voor ogen. Net  
als topsporters zijn wij  
gewend om scherp te zijn  
in het heetst van de strijd.  
Alleen het allerbeste is  
goed genoeg!



DE BESTE START EN FINISH  
IN MOOI WONEN

Dudokplein 219B • 3315 KH Dordrecht • 078 303 6666  
[www.zoomermakelaardij.nl](http://www.zoomermakelaardij.nl)