



Wordt dit uw
**NIEUWE
THUIS?**



Gelegen in de geliefde en
kindvriendelijke woonwijk
Oudelandshoek

Een royale *6-kamerwoning*
waarvan 4 slaapkamers en
2 terrassen!

Centrale ligging op
loopafstand van
winkelcentrum Bieshof en
NS-station Stadspolders

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

Arco de Jong

RMT | RT | NVM Makelaar | Taxateur

06-54383039

arco@zoomermakelaardij.nl

#gepassioneerdemakelaar

#sporter #denktinkansen

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



Bouwjaar
1997

Perceeloppervlakte
109 m²

Woonoppervlakte
ca. 150 m²

Aantal slaapkamers
4

Tuinligging
zuid

Energielabel
B

Vraagprijs
€ 375.000 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 HEERLIJK WONEN!

Wonen in de wijk Oudelandshoek

Wilt u graag wonen in de geliefde en kindvriendelijke woonwijk Oudelandshoek met alle wijkvoorzieningen binnen handbereik? En bent u op zoek naar veel woonruimte? Dan is deze royale 6-kamer met ruime woonkamer, uitgebouwde woonkeuken, 2 terrassen, achtertuin en privé parkeerplaats wellicht een zeer interessante optie voor u! De uitgebouwde woonkeuken met luxe inrichting bevindt zich op de begane grond, de woonkamer op de 1e verdieping en op de 2e verdieping drie slaapkamers, de badkamer en separaat toilet. De vierde slaapkamer is gesitueerd op de 3e verdieping.

Deze grenst aan een dakterras die veel privacy waarborgt.

De voormalige inpandige garage is voorzien van een vaste pui met extra voordeur. Hierdoor is er een extra kamer ontstaan die multifunctioneel te gebruiken is. Ideaal voor o.a.: slapen, opslag, kantoor of een bedrijf aan huis!

Van het zonnetje genieten kan op elke woonlaag behoudens op de slaapverdieping. De 2 terrassen en de achtertuin zijn allen zuid gesitueerd. Daarbij is er vanuit de terrassen vrij uitzicht en in de tuin veel privacy.

Tot slot biedt de voor de woning gelegen privé parkeerplaats veel gemak.

Een extra pluspunt is de centrale ligging binnen de wijk Oudelandshoek met op loopafstand winkelcentrum Bieshof, Multifunctioneel Centrum Het Palet, NS-station Stadspolders, scholen en een gezondheidscentrum. Vanaf deze locatie is de gezellige binnenstad van Dordrecht binnen een kwartier aan te fietsen evenals de rust van de natuur in de Hollandse Biesbosch.

ALGEMEEN

- Volledig geïsoleerd;
- Kunststof kozijnen ter plaatse van begane grond (a/z), 2e en 3e verdieping;
- Houten kozijnen ter plaatse begane grond (v/z) en 1e verdieping;
- Elektrisch bedienbaar zonnescerm t.p.v. de achtergevel begane grond en 1e verdieping;
- Rolluiken t.p.v. achtergevel 2e en 3e verdieping;
- Er dienen enkele puntjes op de "i" te worden

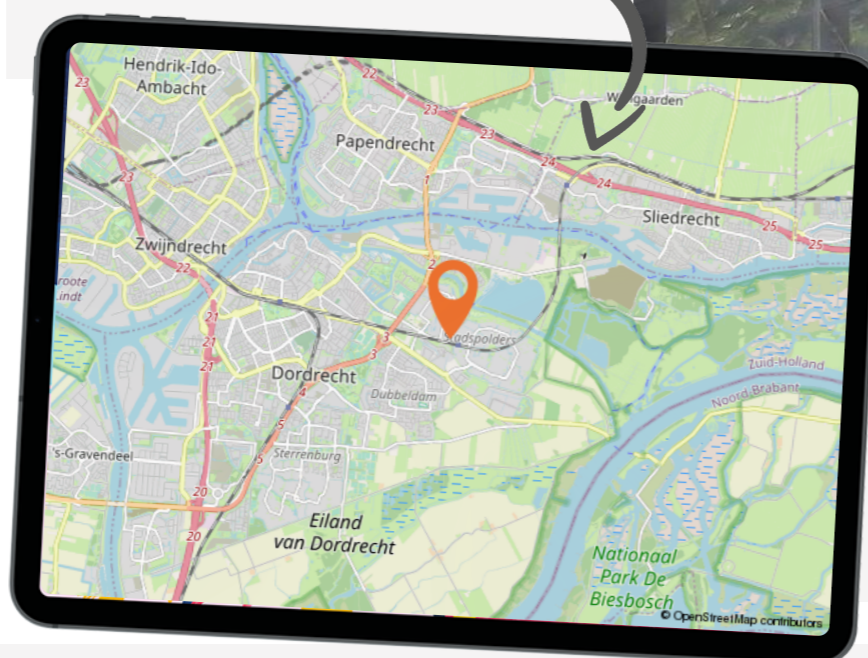
gezet (enkele wand- en vloerafwerkingen, wastafelmeubel badkamer). Hierbij is rekening gehouden met prijsstelling.

TECHNISCHE INSTALLATIES

- Verdeel inrichting elektra bestaande uit: 9 groepen, kookgroep, 2 aardlekschakelaars en hoofdschakelaar;
- Verwarming en warmwatervoorziening via een gasgestookte cv-combiketel (Vaillant HR, ca. 2010);
- Centraal mechanisch ventilatiesysteem;
- Glasvezel aansluiting.

Meer weten? Bekijk de woning op onze site!

MERBAU 52 op de kaart

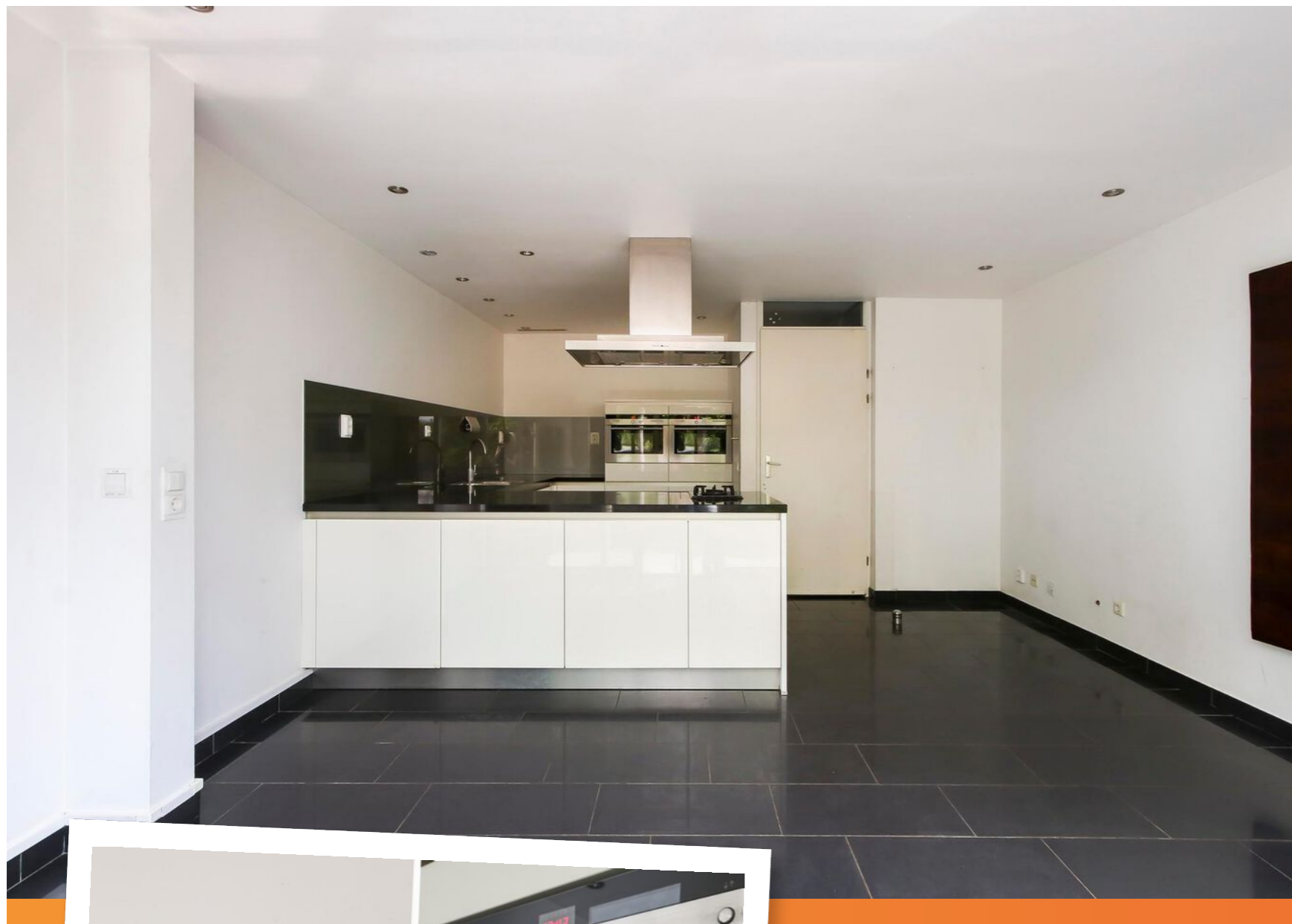


Wat leuk dat u deze woning bekijkt!

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



Riante moderne woonkeuken met vloerverwarming, plafond met inbouwspots en een dubbele kunststof schuifpui naar de tuin.



Wat een heerlijke ruimte om te koken en te eten



1e Verdieping



Woonkamer van ca. 41 m² in U-vorm, met een aluminium schuifpui naar het terras.



Vrij uitzicht
vanuit de royale
lichte
woonkamer



2e Verdieping



3 slaapkamers waarvan 1 ingericht is als walk-in closet en een lichte badkamer met separate douchecabine.



Gezellige
kinderkamer



3e Verdieping



Studioruimte/slaapkamer 4 met
airconditioning toegang tot dakterras met vrij
uitzicht.



Fijn zo'n
2e
terras!



Buiten



Achtertuint, gesitueerd op het zuiden. Sfeervol aangelegd natuurstenen sierbestrating, overkapping. Omheind met houtendelen

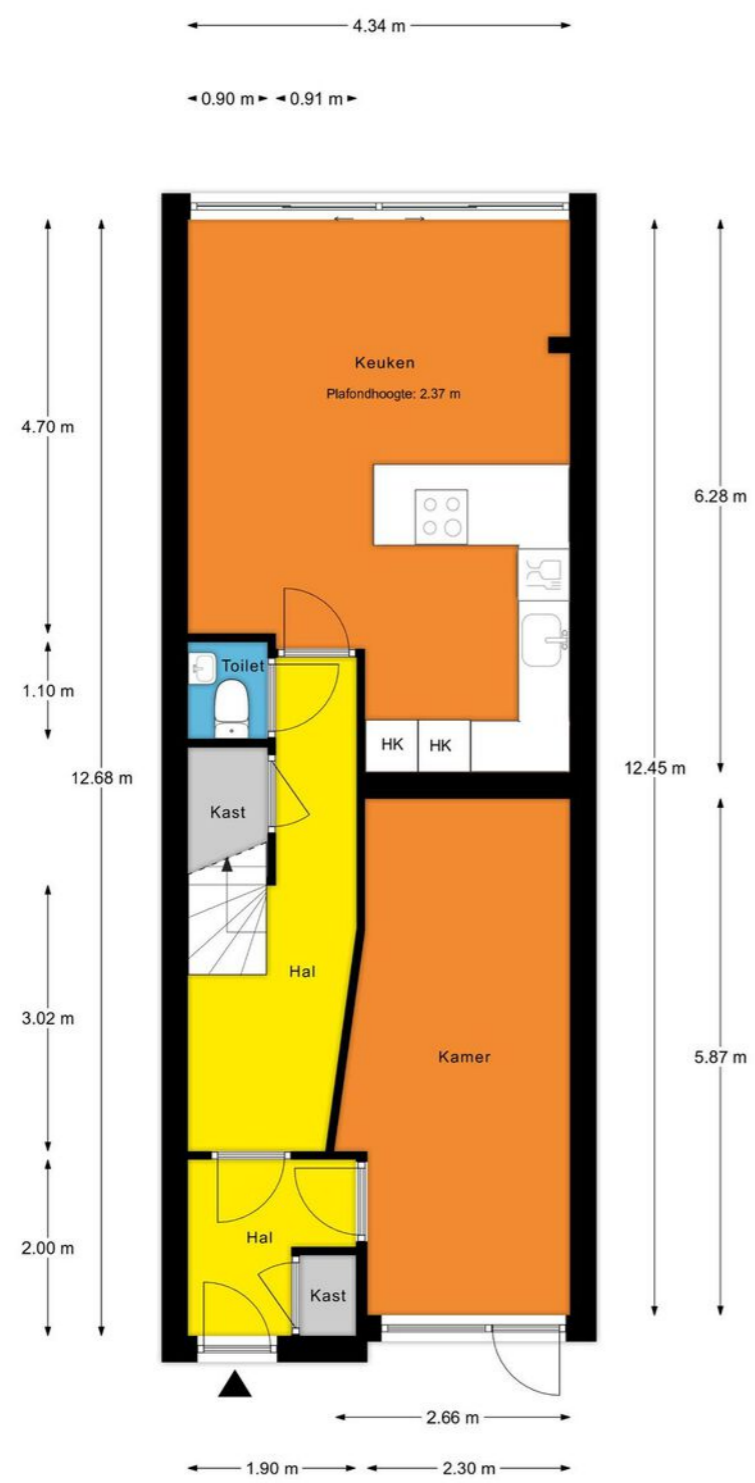


Hier wil je wel lekker zitten in het zonnetje!



Plattegrond

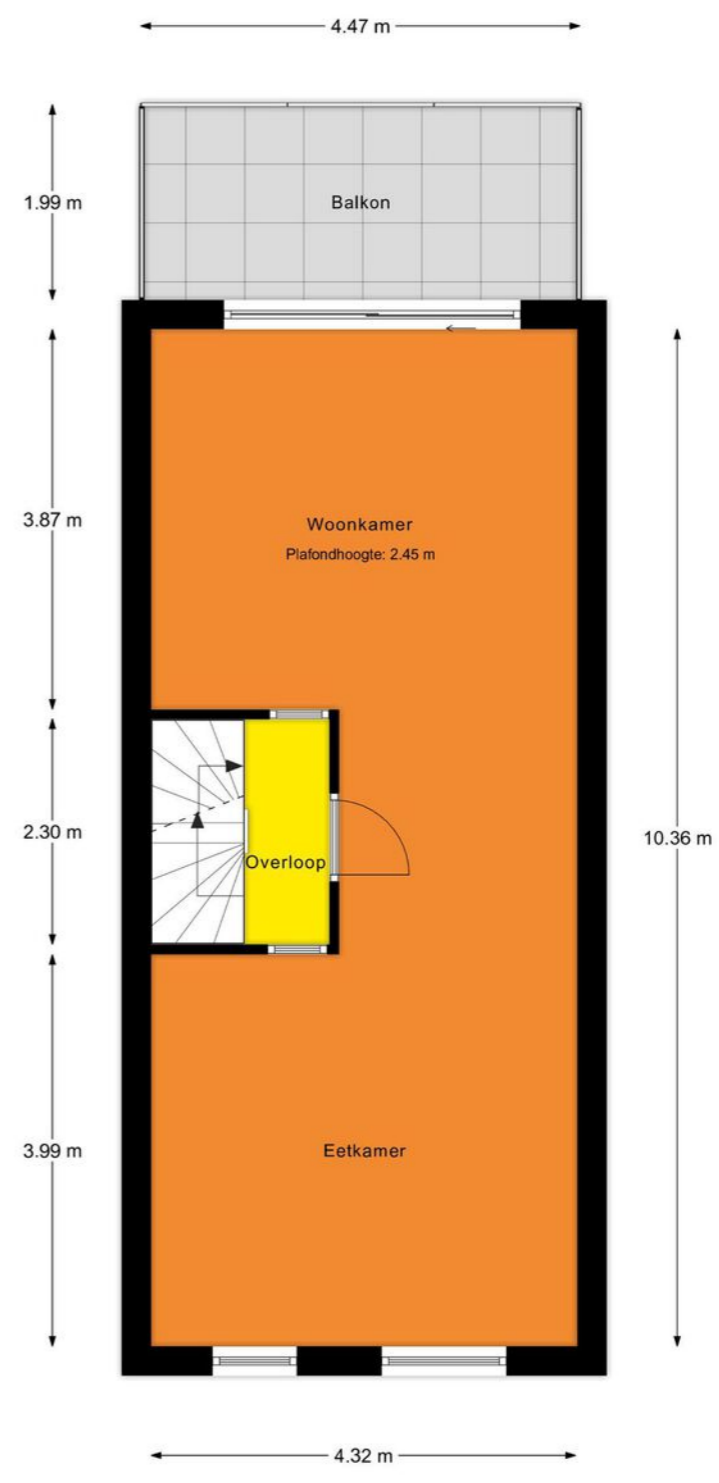
BEGANE GROND



Begane Grond
MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

Plattegrond

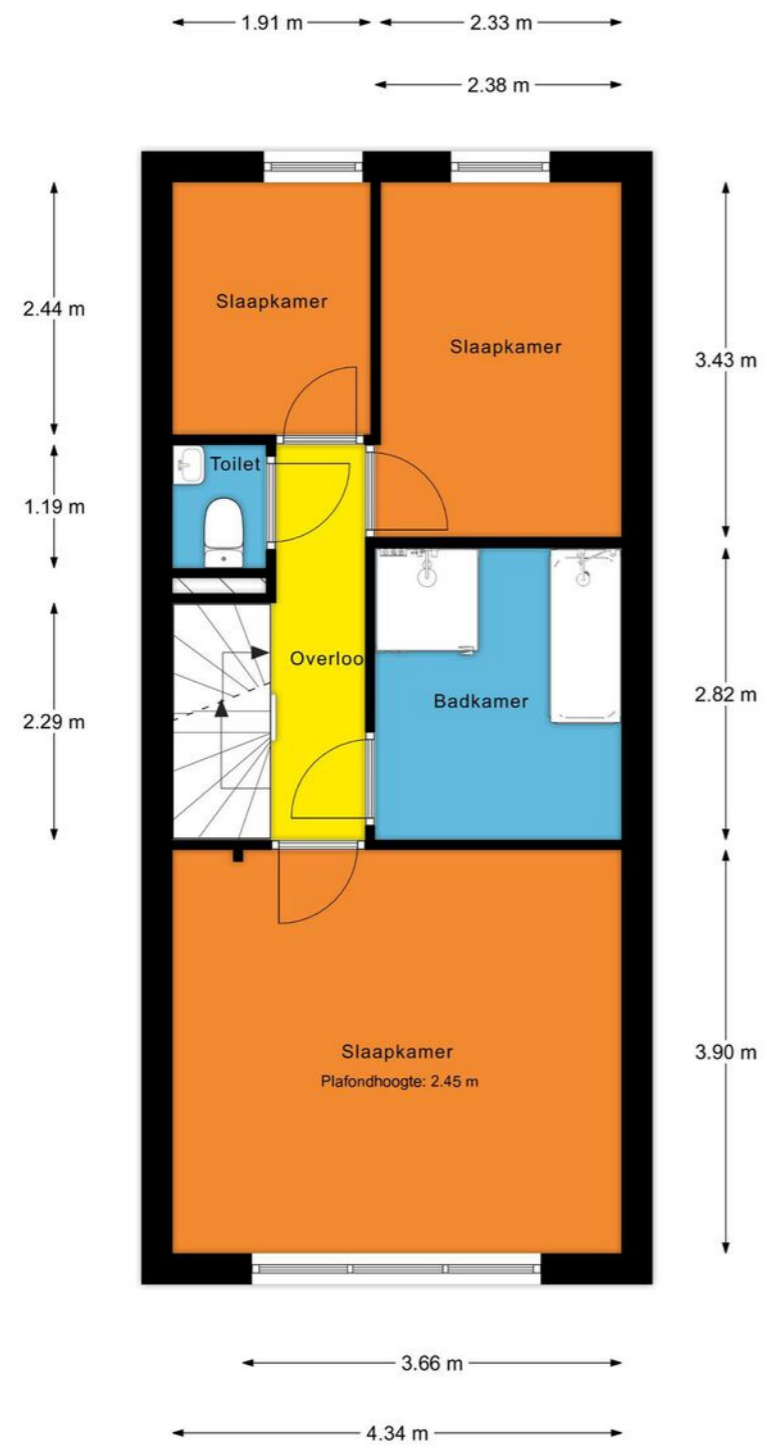
EERSTE VERDIEPING



1e Verdieping
MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

Plattegrond

TWEEDE VERDIEPING

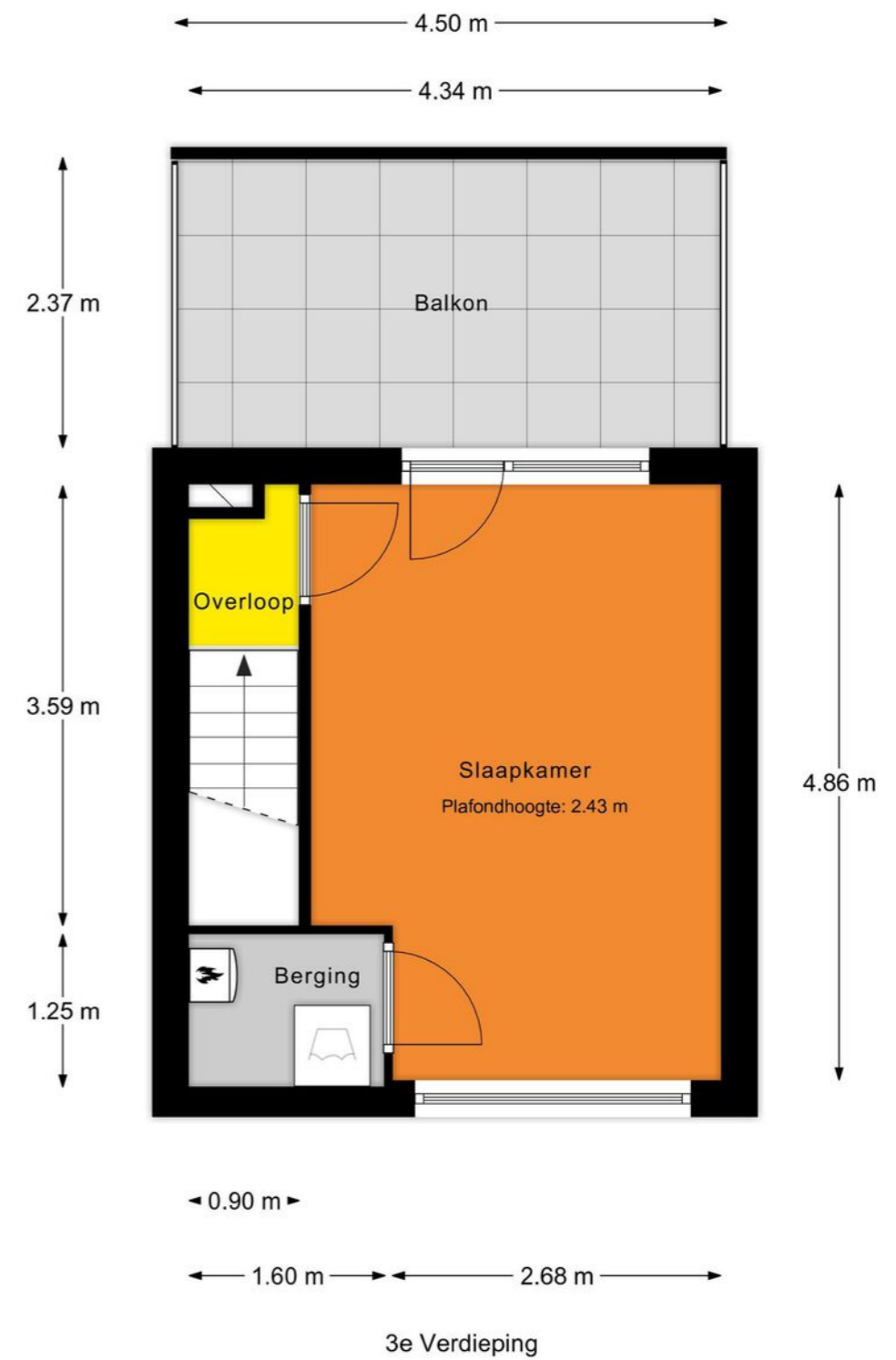


2e Verdieping

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

Plattegrond

DERDE VERDIEPING



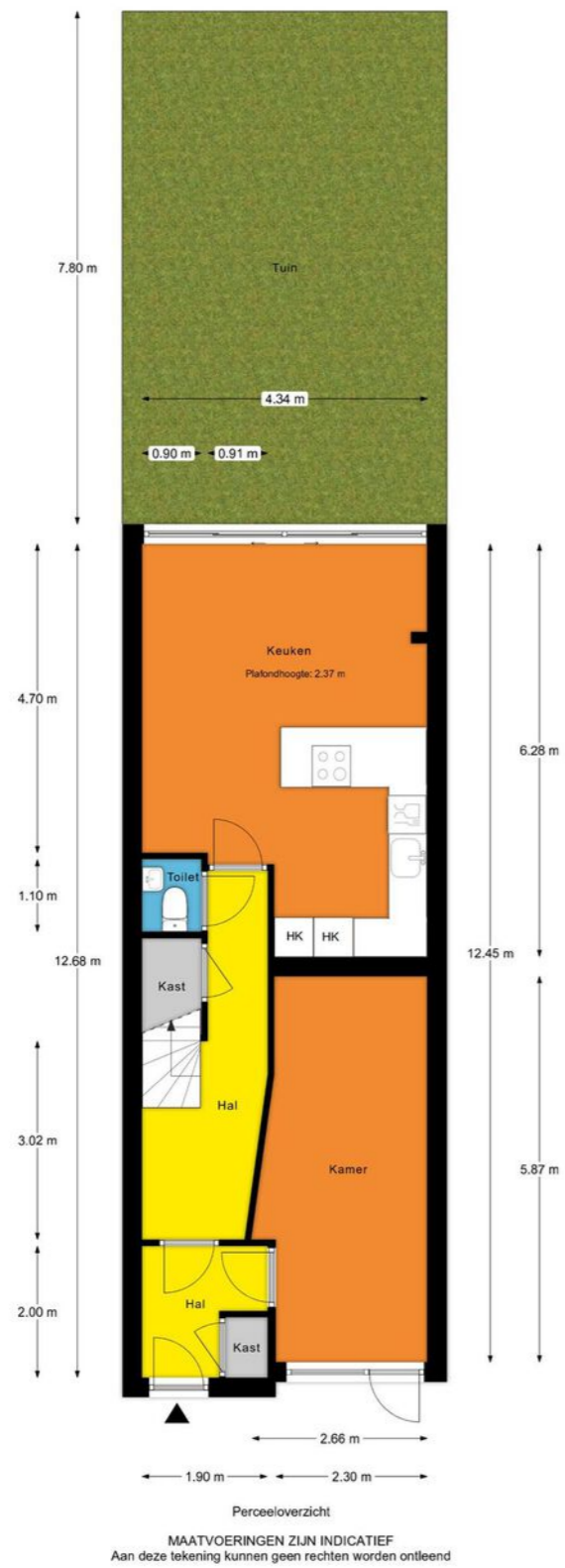
3e Verdieping

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

Plattegrond

PERCEELOVERZICHT

Kadastrale kaart



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.



Heerlijk een blokje om in het groene buitengebied



Veilig buitenspelen



'T VISSERTJE

Een perfecte plek om uw boot te water te laten. Via de rivier het Wantij vaart u gemakkelijk naar de Biesbosch. U kunt er zomers prima zwemmen en langs de waterkant genieten van het zonnetje en de boten die voorbijvaren.



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 zoomermakelaar.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



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