



Wordt dit uw
**NIEUWE
THUIS?**



Fijne en keurig
onderhouden tussenwoning
met **4 slaapkamers**

Dichtbij scholen,
sportverenigingen,
NS station en het **centrum**
van Dordrecht

Een **volledig betegelde tuin**
gelegen op het
noordwesten
met **berging**

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

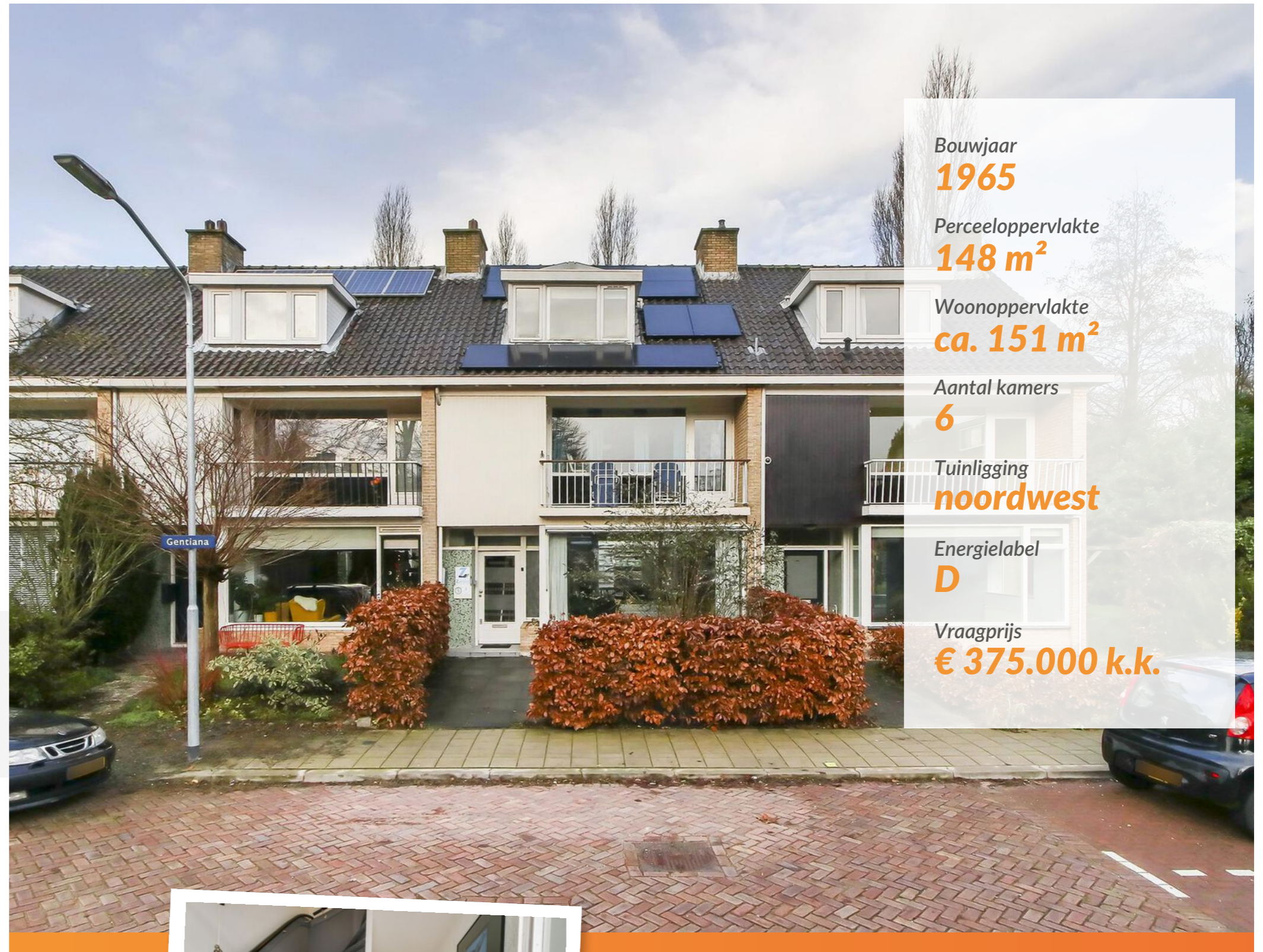
06-54383039

arco@zoomermakelaardij.nl

#gepassioneerdemakelaar

#sporter #denktinkansen

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



Bouwjaar
1965

Perceeloppervlakte
148 m²

Woonoppervlakte
ca. 151 m²

Aantal kamers
6

Tuinligging
noordwest

Energielabel
D

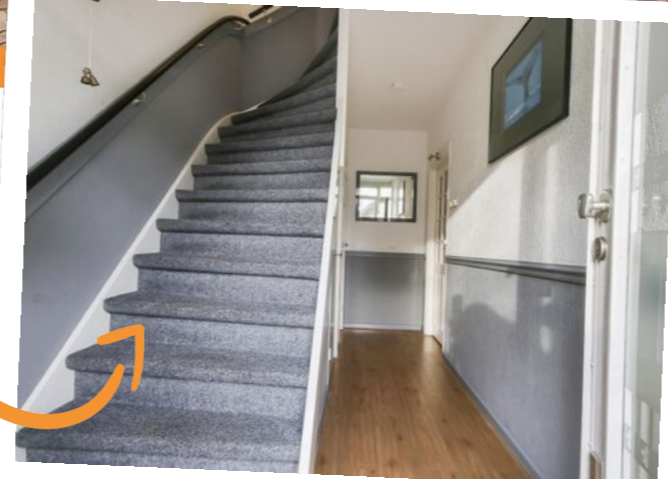
Vraagprijs
€ 375.000 k.k.

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!

Tussenwoning met 4 slaapkamers.

Keurig onderhouden tussenwoning met garage (tegen meerprijs) gelegen in de zeer geliefde woonwijk 'Zuidhoven'. In Zuidhoven is het namelijk rustig en kindvriendelijk wonen dichtbij alle voorzieningen voor alledag en tevens dichtbij uitvalswegen en het centrum van de stad. Deze in 1965 gebouwde woning biedt u verrassend veel woonruimte. Wat dacht u van een fijne en lichte doorzonwoonkamer met grote raampartijen en open keuken aan de achterzijde voorzien van hoekopstelling. Als extraatje is er aan de achterzijde een tuinkamer/werkkamer aanwezig. Bijzonder is dat de aluminium pui in zijn geheel kan worden 'open gevouwen'. Zo creëer je je eigen

Op de verdieping is er een geheel betegelde badkamer met o.a. inloopdouche en wastafelmeubel aanwezig alsmede een separate toiletruimte en 2 ruime slaapkamers. Op de 2e verdieping is een berging die tot slaapkamer gemaakt kan worden, tel daarbij de 2 slaapkamers op dezelfde verdieping en je komt in totaal op maar liefst 5 slaapkamers uit. Op de 2e verdieping is er een dakkapel aan de voor- en de achterzijde. U merkt wel dat deze woning alle ingrediënten in huis heeft om er heerlijk te kunnen wonen. Een grote woning op een mooie en rustige locatie! De tuin, is gelegen op het noordwesten. In de tuin is uiteraard een ruime berging aanwezig. Optioneel wordt er ook een garage te koop aangeboden. Deze garage bevindt zich direct achter de woning. Er is elektriciteit aanwezig dat wordt onttrokken uit de woning.

ALGEMEEN

- Energielabel D geldig tot 03-01-2033;
- Houten zadeldakconstructie gedekt met keramische dakpannen;
- Begane grond van beton en verdiepingvloeren van hout;
- Houten kozijnen en nagenoeg geheel voorzien van dubbel glas.
- Buiten schilderwerk achterzijde uitgevoerd in 2022;
- Rolluik aanwezig aan voorzijde begane grond (entree) en achterzijde begane grond (woonkamer)
- Dakkapel aan de voor- en achterzijde;
- Optioneel is de garage te koop die zich bevindt direct achter de woning. De vraagprijs voor de garage is € 25.000,- k.k.

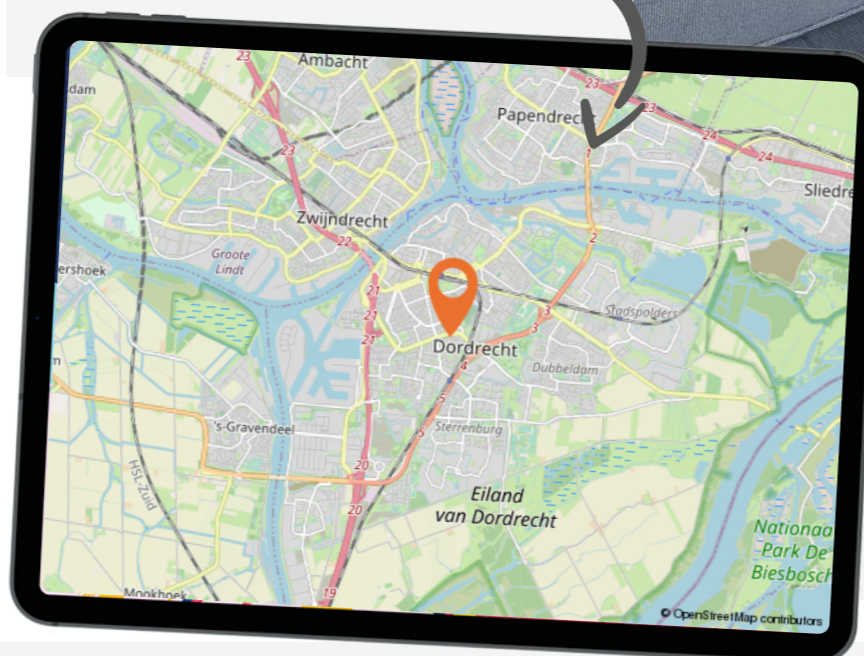
BUITENSHUIS

- Voortuin gesitueerd op het zuidoosten. Aangelegd met antraciet tuintegels en omzoomd met fraaie haagbeuk.
- Achtertuin gesitueerd op het noordwesten. De achtertuin is betegeld met koppelstones. Achterom.
- Stenen berging: voorzien van betonvloer, bitumen dak en elektra.

Enthousiast? Maak een afspraak met ons kantoor!

Meer weten? Bekijk de woning op onze site!

GENTIANA 3 op de kaart

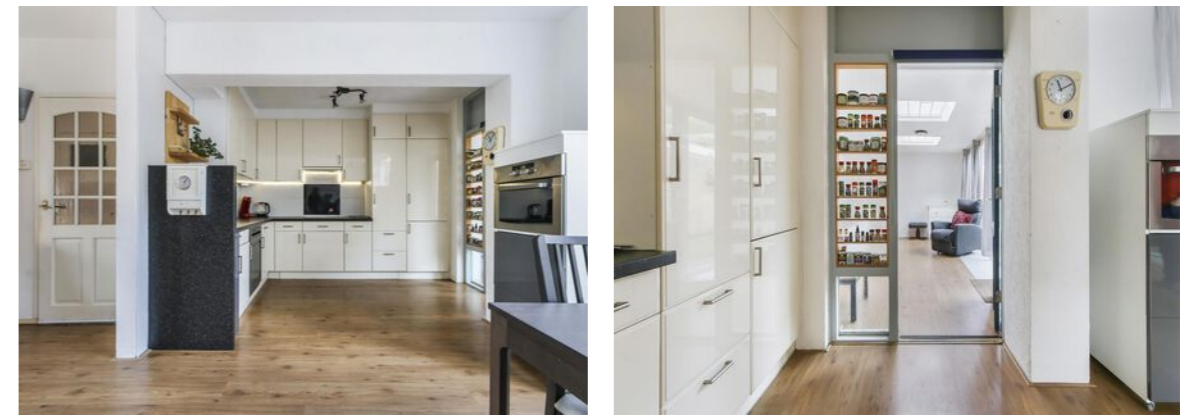


Wat leuk dat u deze woning bekijkt!

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**

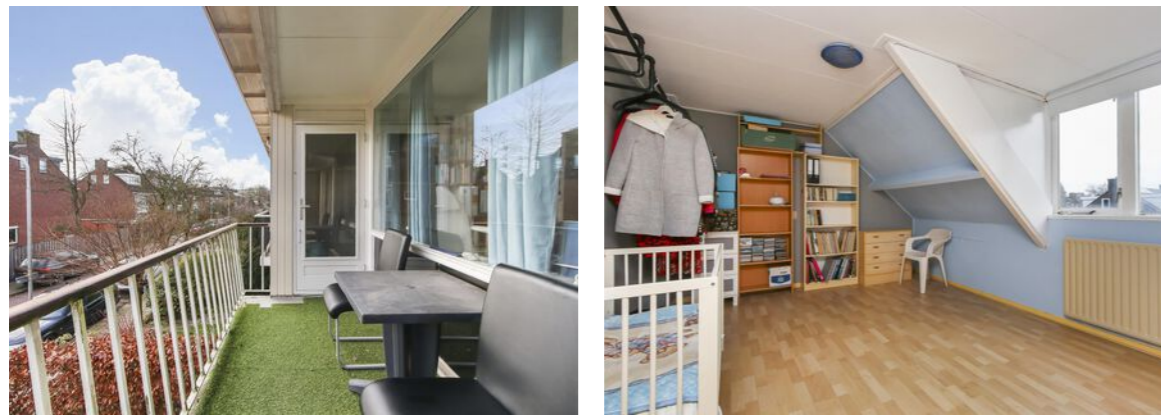


Beneden



Een lichte
woonkamer met
een extra
werkkamer!

1e en 2e Verdieping



Wat een mooie
moderne
badkamer!

Buiten



De aluminium pui kan in zijn geheel worden 'open gevouwen'. Zo creëer je je eigen veranda. Dat is genieten in de zomer!

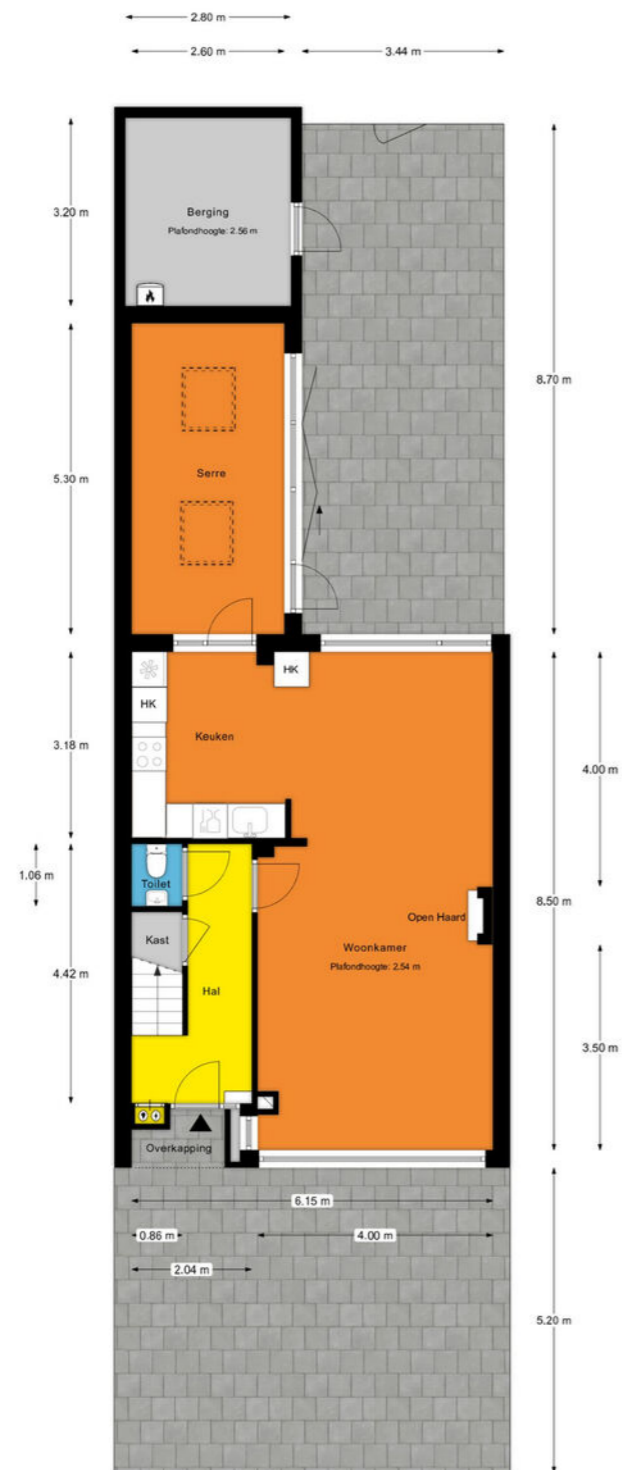


Een
onderhoudsvrije
tuin met berging.



Plattegrond

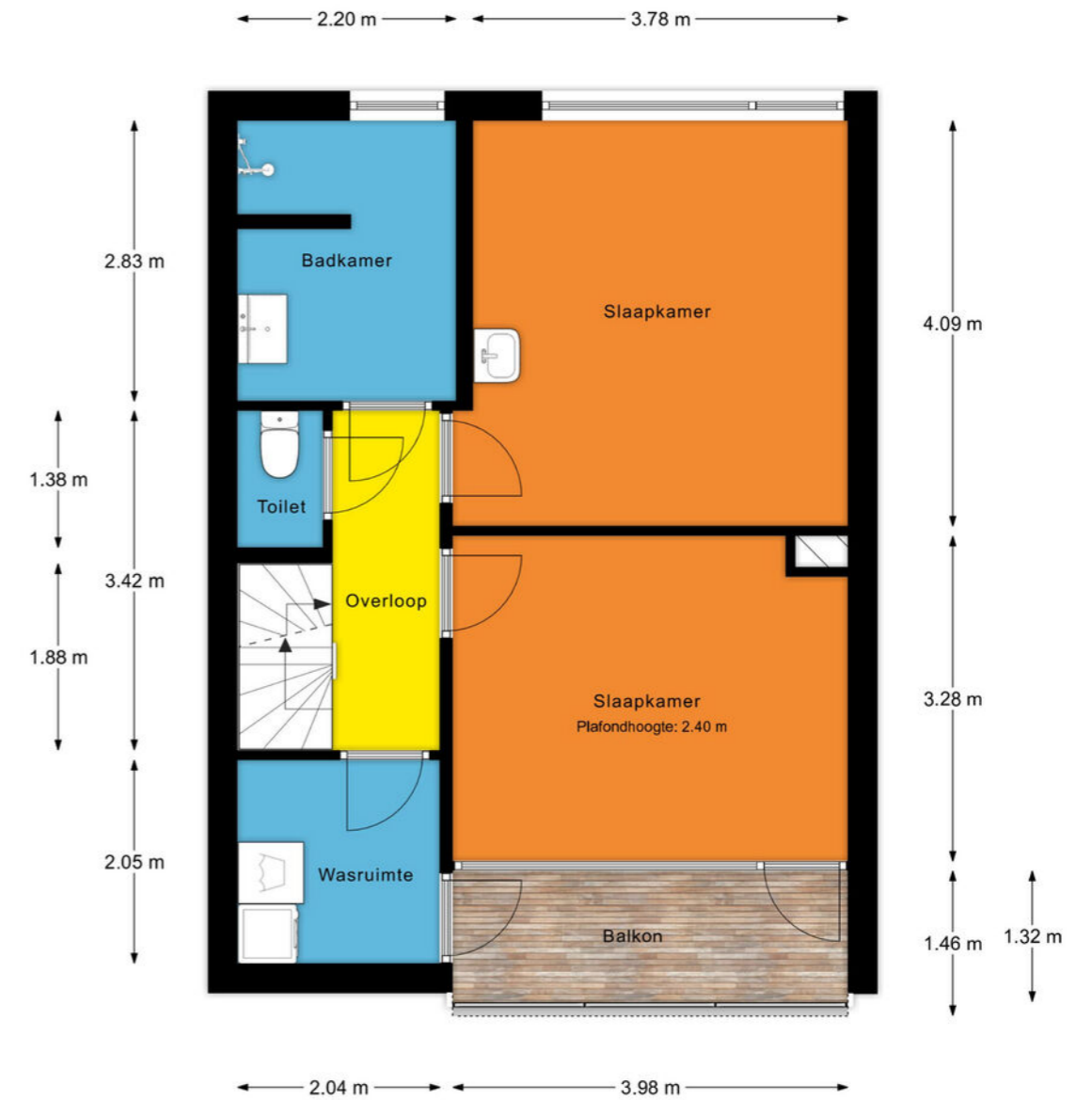
BEGANE GROND/PERCEEL



Perceeloverzicht
MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

Plattegrond

EERSTE VERDIEPING



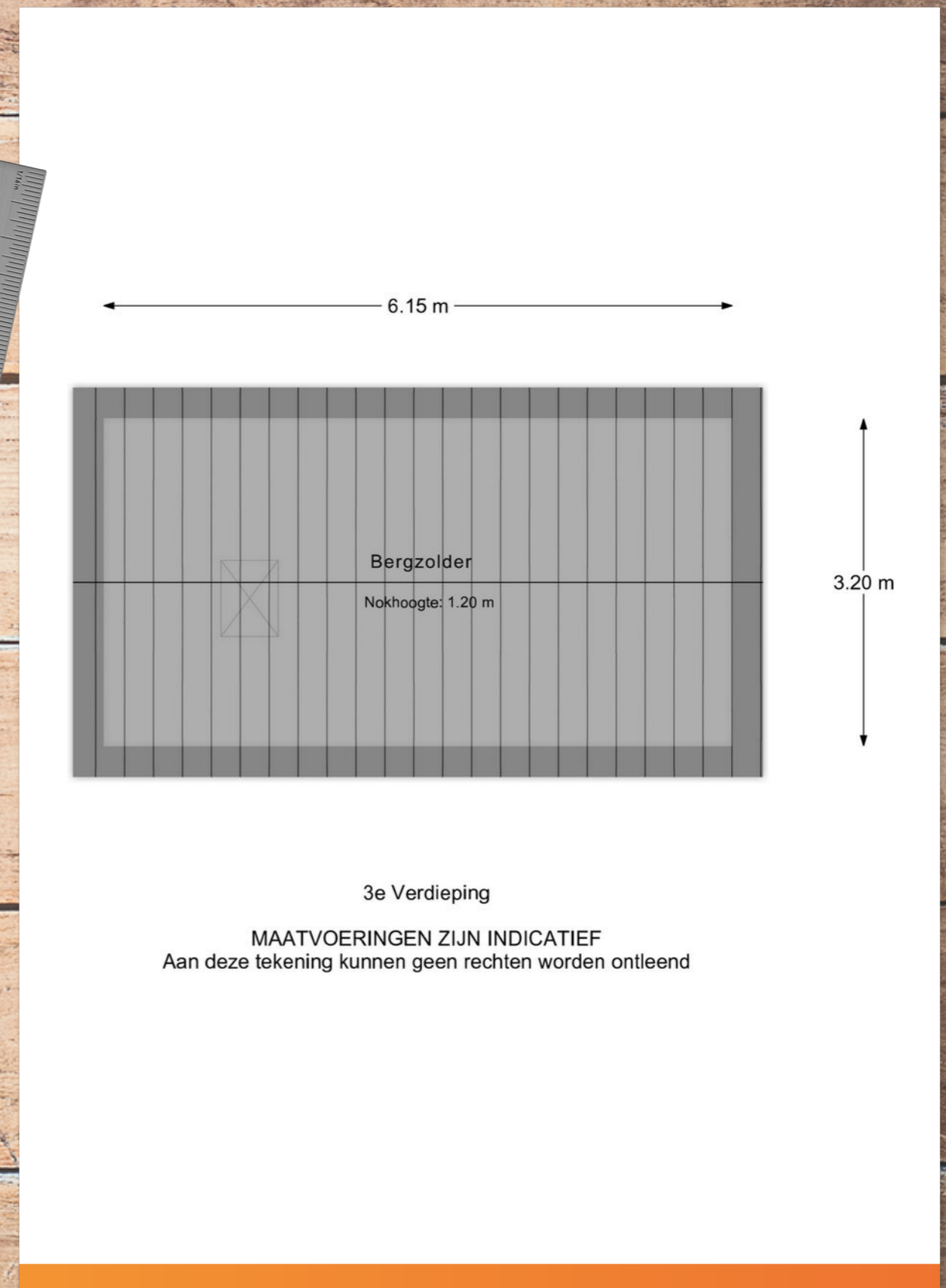
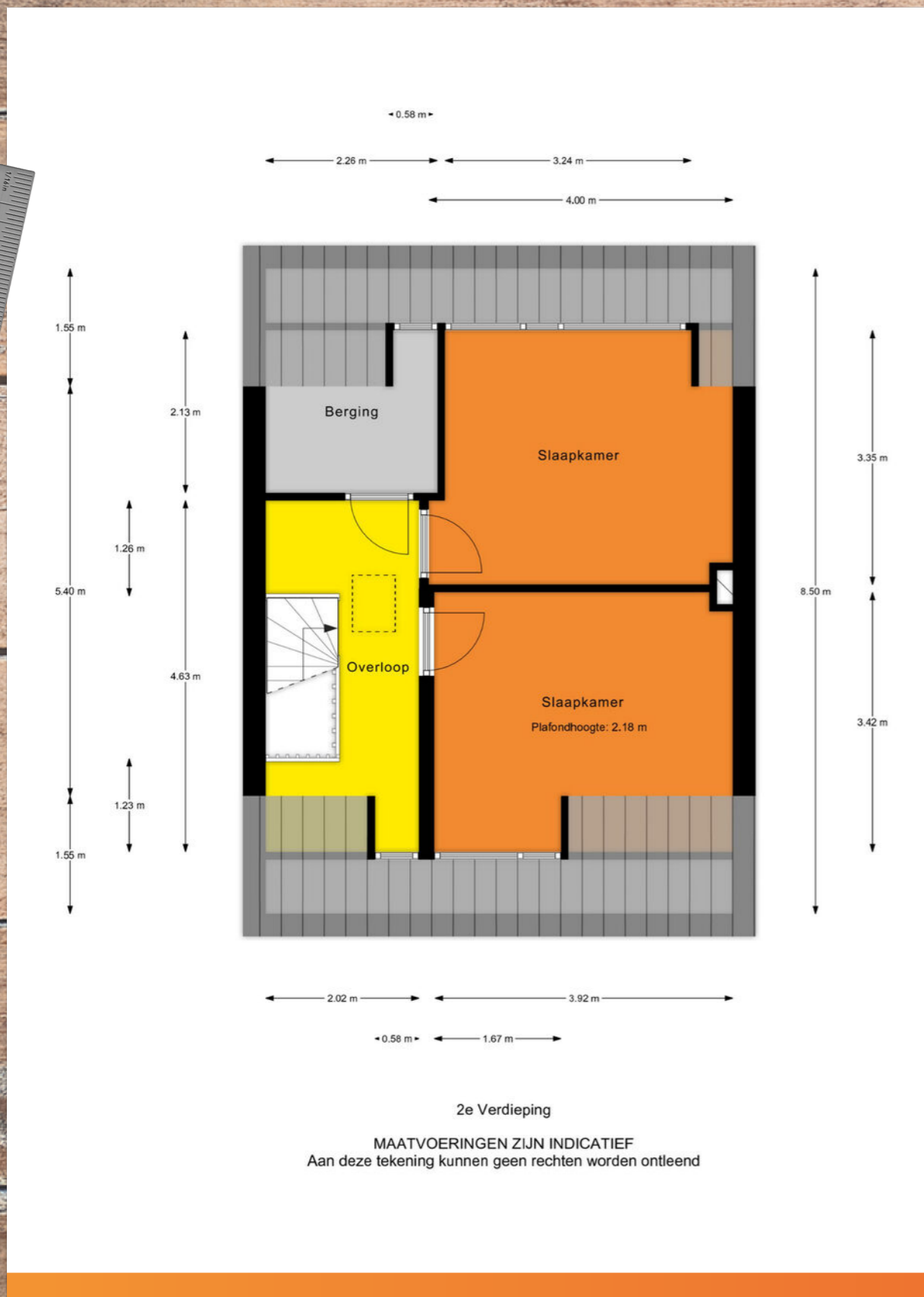
1e Verdieping
MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

Plattegrond

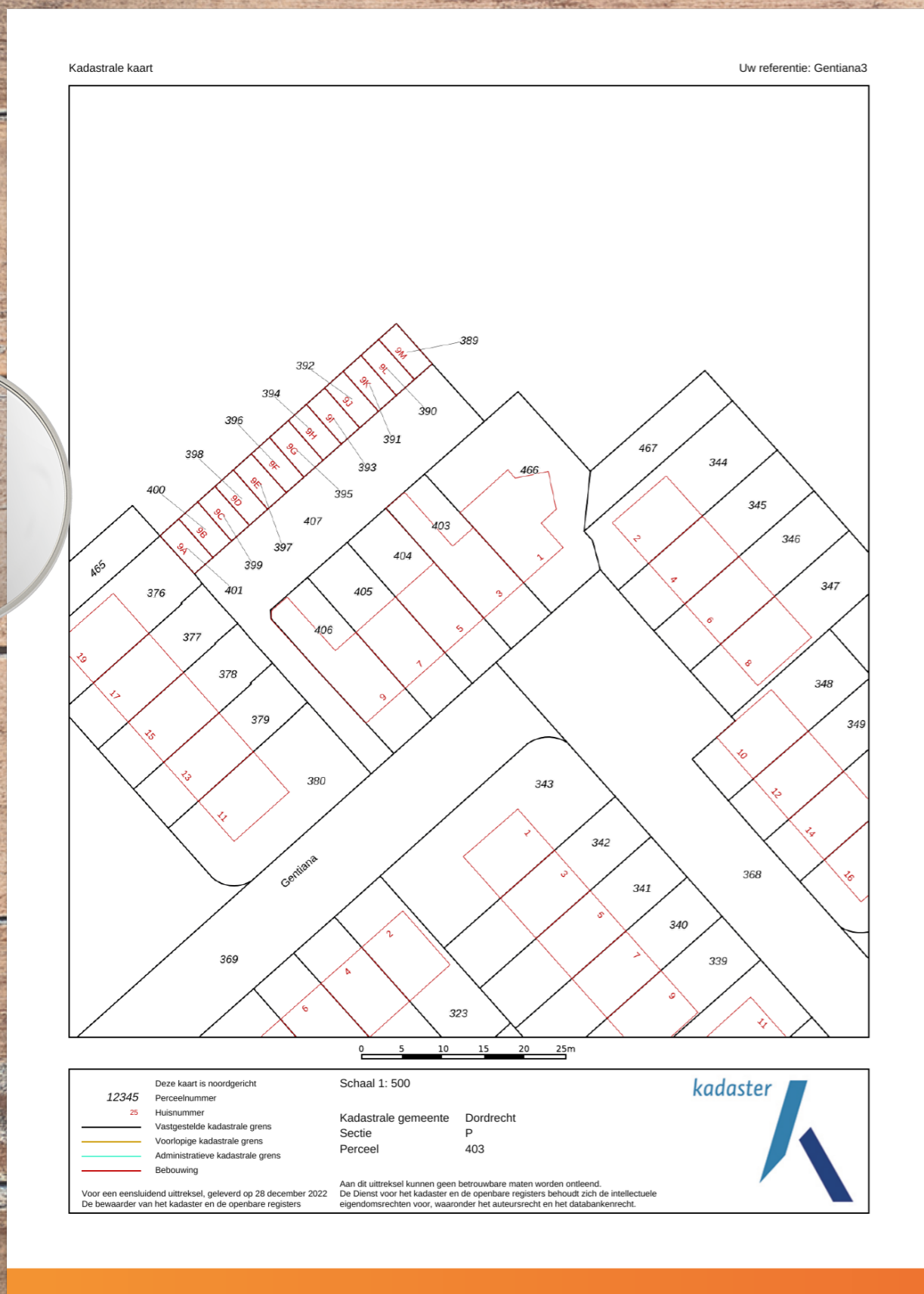
TWEEDE VERDIEPING

Plattegrond

BERGZOLDER



Kadastrale kaart



Aantekeningen

Interesse?

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

Heerlijk wonen in de wijk CRABBEHOF & ZUIDHOVEN

(3317)

Deze wijken zijn beide gebouwd in de jaren zestig en zeventig en hebben een uniek karakter. Crabbehof is vernoemd naar het in de wijk liggende kasteeltje Crabbehof. Kenmerkend voor de wijk zijn de vierkante plantsoenen. Zuidhoven is een chique wijk met veel groen.



Twee oude boerderijen

De wijk Zuidhoven is vernoemd naar de boerderij die later werd verbouwd tot de Zuidhovenkerk. In de tweede boerderij is nu de Dordtse Manege gevestigd.



BREED WINKELAANBOD

In het gezellige winkelcentrum Crabbehof vindt u een ruim assortiment aan winkels. Versproducten, huishoudelijke artikelen én vele speciaalzaken. Er worden regelmatig leuke evenementen georganiseerd. En u kunt gratis parkeren.



**Stadsderby's op het
hoogste niveau met
4 korfbalclubs in
Dordrecht!**

**Rustig
wonen
in het groen**



Eten op stand

Heerlijk eten in een intieme sfeer. Restaurant De Hoff'nar is gevestigd in het voormalige koetshuis van kasteeltje Crabbehoff, het landhuis waar de wijk ook naar is vernoemd.



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

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
9,3



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
RM | RT NVM Makelaar | Taxateur

#mensenmens #creatief
#linksomofrechtsom



Arco de Jong
RM | RT NVM Makelaar | Taxateur

#gepassioneerdemakelaar
#sporter #denktinkansen



Irene Tazelaar
ARMT | Assistent Makelaar

#mooiDordrecht #Zeeland
#stressbestendig



Kim Collignon - Hoogmoed
Secretaresse

#huizengek #sociaal
#crossfit



Willy Ufkes
Secretaresse

#stedentrips #positivo
#blijndemakelaardij



Tiffany Hertgers
Secretaresse

#enthousiast #reizen
#DordtseBiesbosch

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