



Wordt dit uw  
**NIEUWE  
THUIS?**



*Balkon* aan zowel  
de **voorzijde**  
als aan  
de **achterzijde**



*Riant* appartement  
gelegen  
op de  
**2e verdieping**

*Veel* lichtinval  
vanwege de  
**grote** ramen

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.

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

Bouwjaar  
**1967**

Externe bergruimte  
**ca. 26 m<sup>2</sup>**

Woonoppervlakte  
**ca. 71 m<sup>2</sup>**

Aantal slaapkamers  
**2**

Buiten  
**2 balkons**

Energielabel  
**D**

Vraagprijs  
**€ 215.000 k.k.**

HIER BEGINT HEERLIJK WONEN!

## Ruim voormalig 4 kamer appartement

(thans 3 kamer appartement) gelegen op de tweede verdieping met balkon aan de voor- en aan de achterzijde. Dit aantrekkelijke appartement maakt onderdeel uit van een goed onderhouden en rustig appartementencomplex op een fijne locatie. Naast de vergrote woonkamer biedt het 2 ruime slaapkamers, half open keuken en nette sanitaire voorzieningen. Het appartement wordt keurig bewoond en zal zeker in de smaak vallen. Dus, starter of doorstromer " opgelet! "

Het appartementengebouw heeft in totaal 4 woonverdiepingen. Aan één portiek grenzen 8 appartementen.

Het complex ligt in de wijk Crabbefoh nabij het gelijknamige kasteeltje en gelijknamig wijkwinkencentrum, openbaar vervoer (o.a. NS Station Zuid), uitvalswegen en sportfaciliteiten. Het centrum van Dordrecht ligt op 10min fietsen.

Tweede verdieping

- Ruime hal met vaste kast, meterkast en toegang tot alle vertrekken;
- Meterkast;
- Geheel betegelde toiletruimte, wandcloset;
- Gedeeltelijk betegelde badkamer met douche, wastafeltje, spiegel, planchet en wasmachine aansluiting;
- Slaapkamer I, gelegen aan de achterzijde;
- Slaapkamer II, gelegen aan de voorzijde;
- Grote doorzon woonkamer. Door de grote ramen is er veel lichtinval;
- Keuken met nette keukenopstelling in lichte kleurstelling. Ophanging van de Remeha cv ketel. Deur naar het balkon aan de achterzijde.

Bergingen

- Kelderberging van circa 20 m<sup>2</sup>;
- Berging op de topverdieping van circa 6 m<sup>2</sup>.

Buitenshuis

- Balkon aan de voor- en aan de achterzijde

ALGEMEEN

- Riant appartement op de 2e verdieping;
- Kozijnen van hout en kunststof;
- Bijna geheel voorzien van dubbele beglazing;
- Balkon op de ochtend zon én de middagzon;
- Actieve en goed functionerende VvE met

bijdrage van € 124,92 per maand.

TECHNISCHE INSTALLATIES

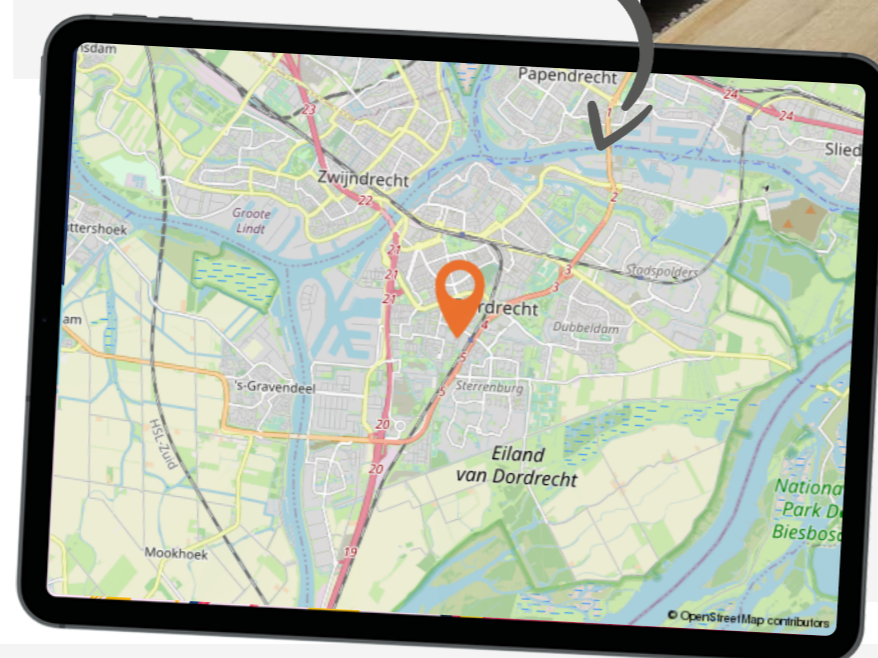
- Verdeelinrichting; 3 groepen en aardlekschak.;
- Verwarming en warmwatervoorziening via een gasgestookte cv-combiketel uit 2011.

WAND EN VLOERAFWERKINGEN

- Wandafwerking met spack spuitwerk en latex, glasvlies en behang. Vloerafwerking met laminaat in de hal, woonkamer en keuken. Vloerbedekking in de slaapkamer.

Meer weten? Bekijk de woning op onze site!

ABRAHAM KUYPERWEG 116  
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**



# Appartement



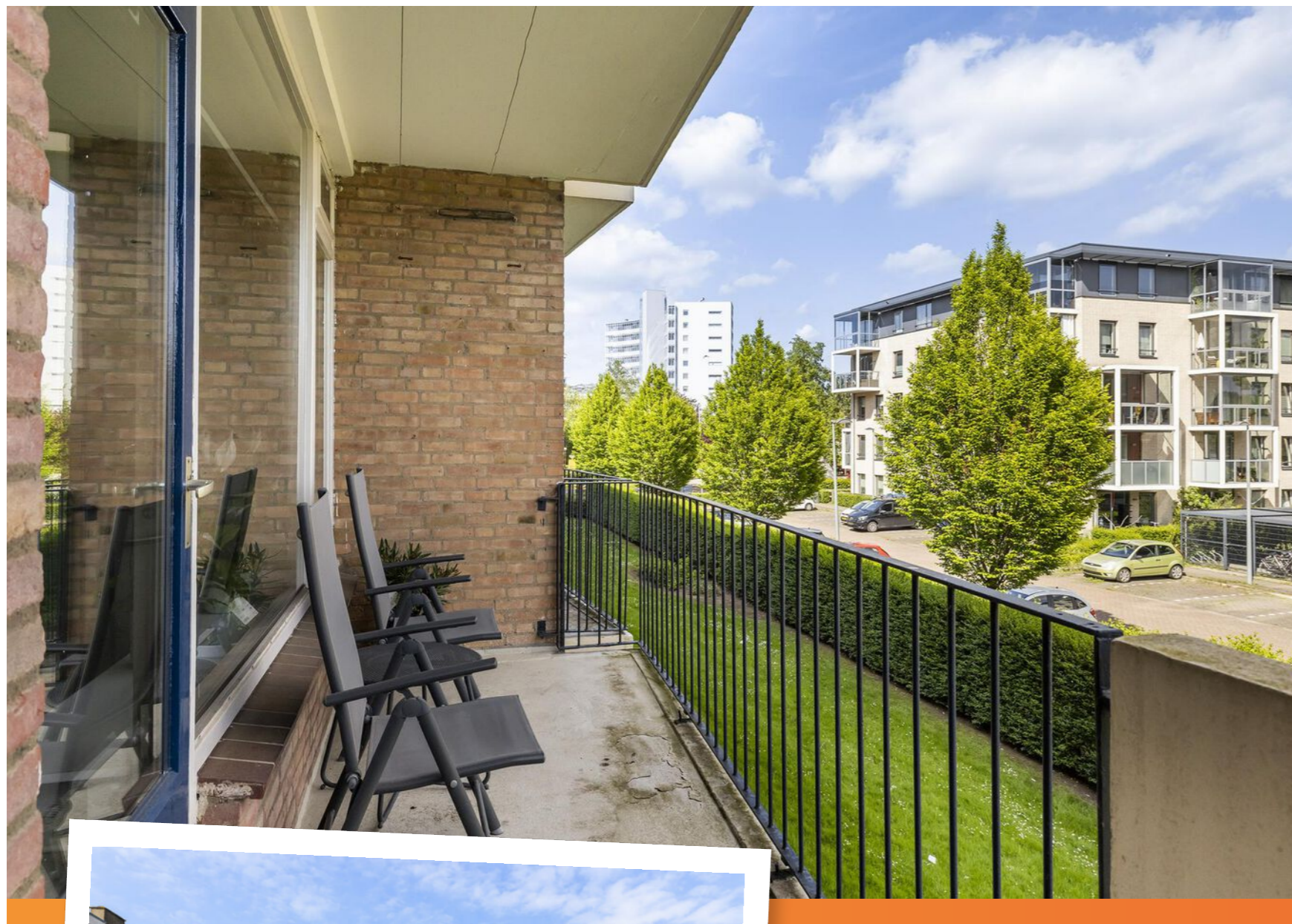
Een zeer  
royale  
woonkamer!

# Appartement



Grote  
slaapkamer met  
veel daglicht

## Buiten



*Zowel een balkon op het oosten als op het westen, dat betekent in de ochtend en in de middag de zon!*



Winkelcentrum  
Crabbehof op  
loopafstand



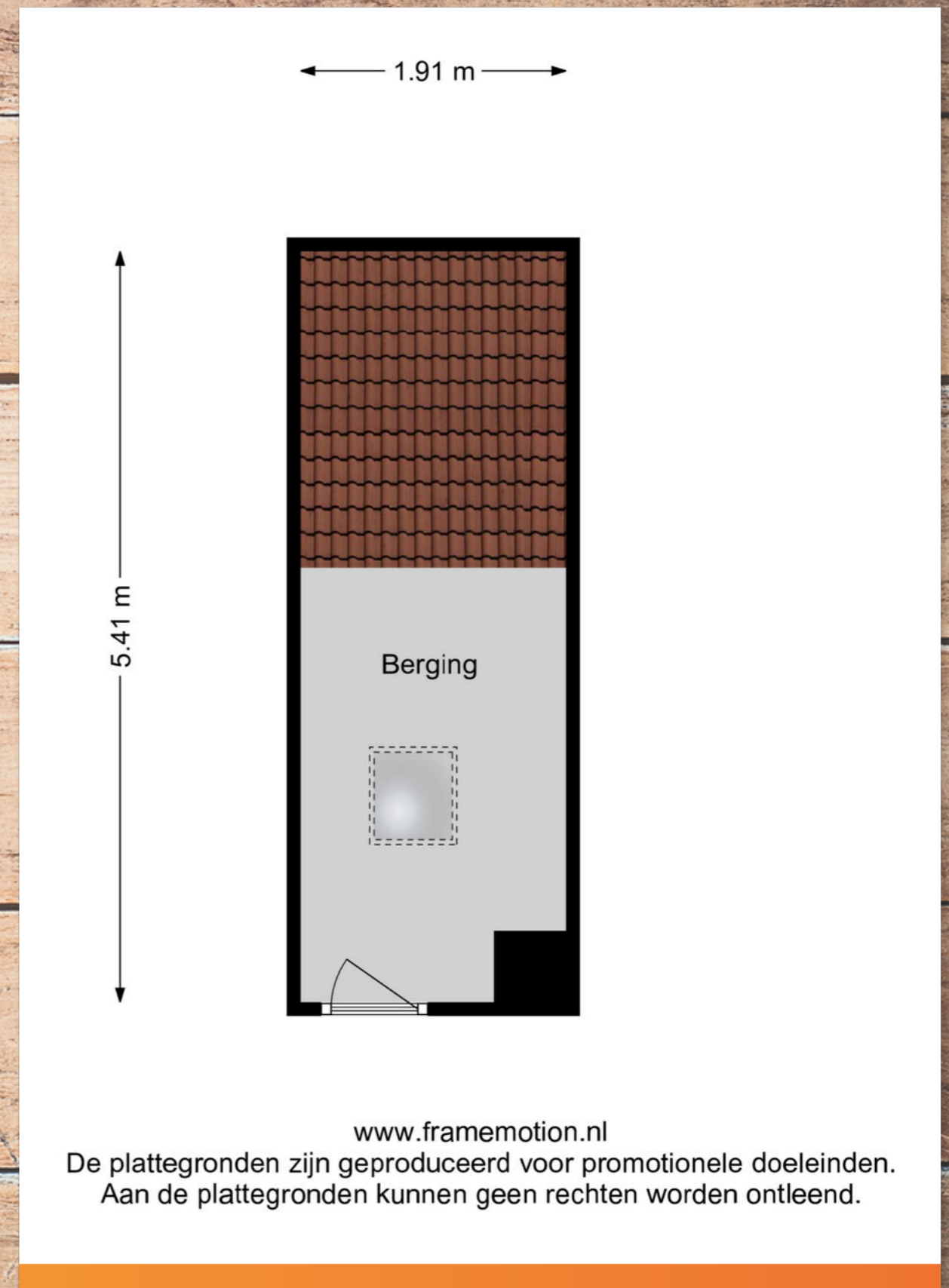
# Plattegrond

## APPARTEMENT



# Plattegrond

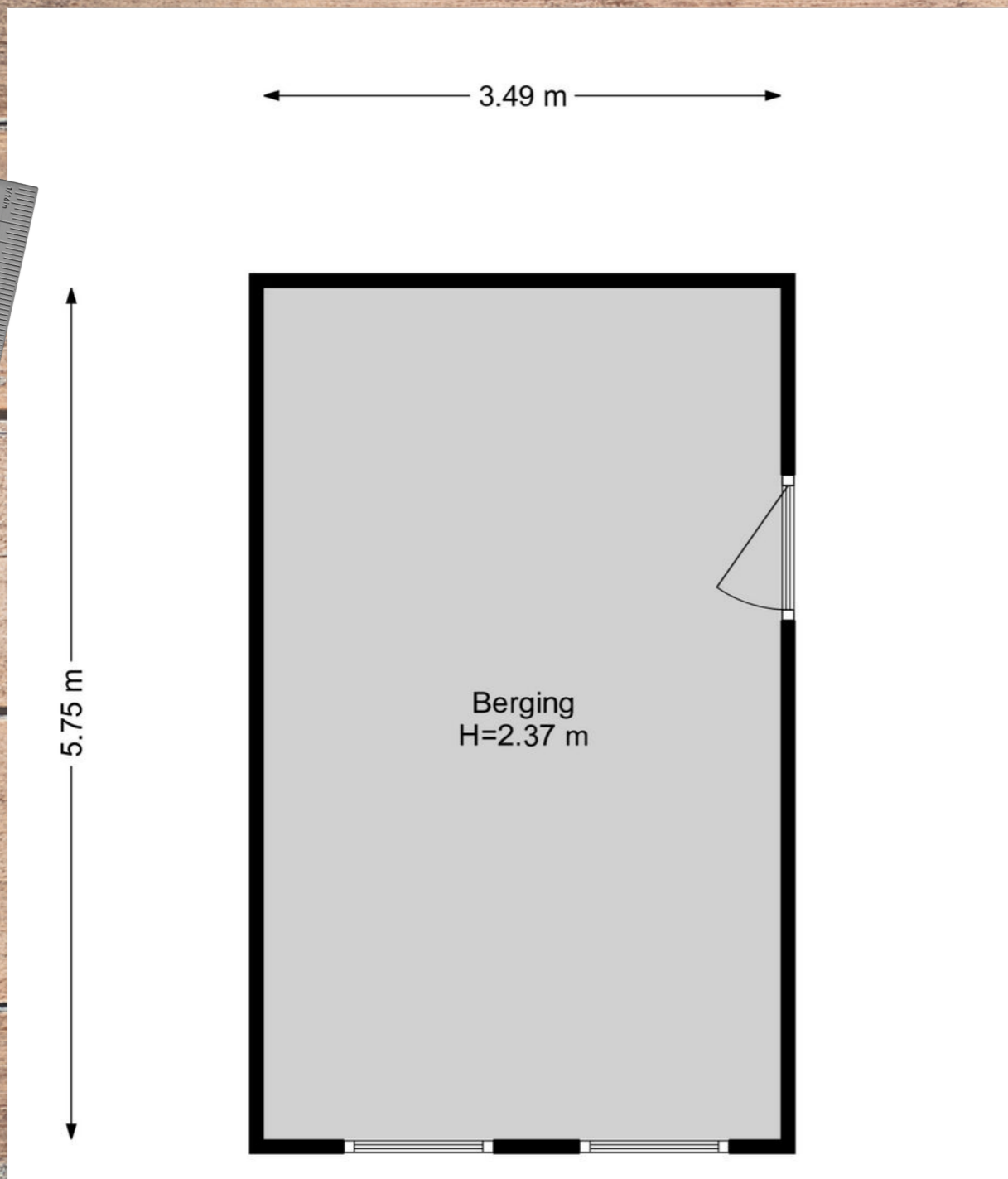
## BERGING (BOVEN)



# Plattegrond

BERGING (BENEDEN)

# Kadastrale kaart



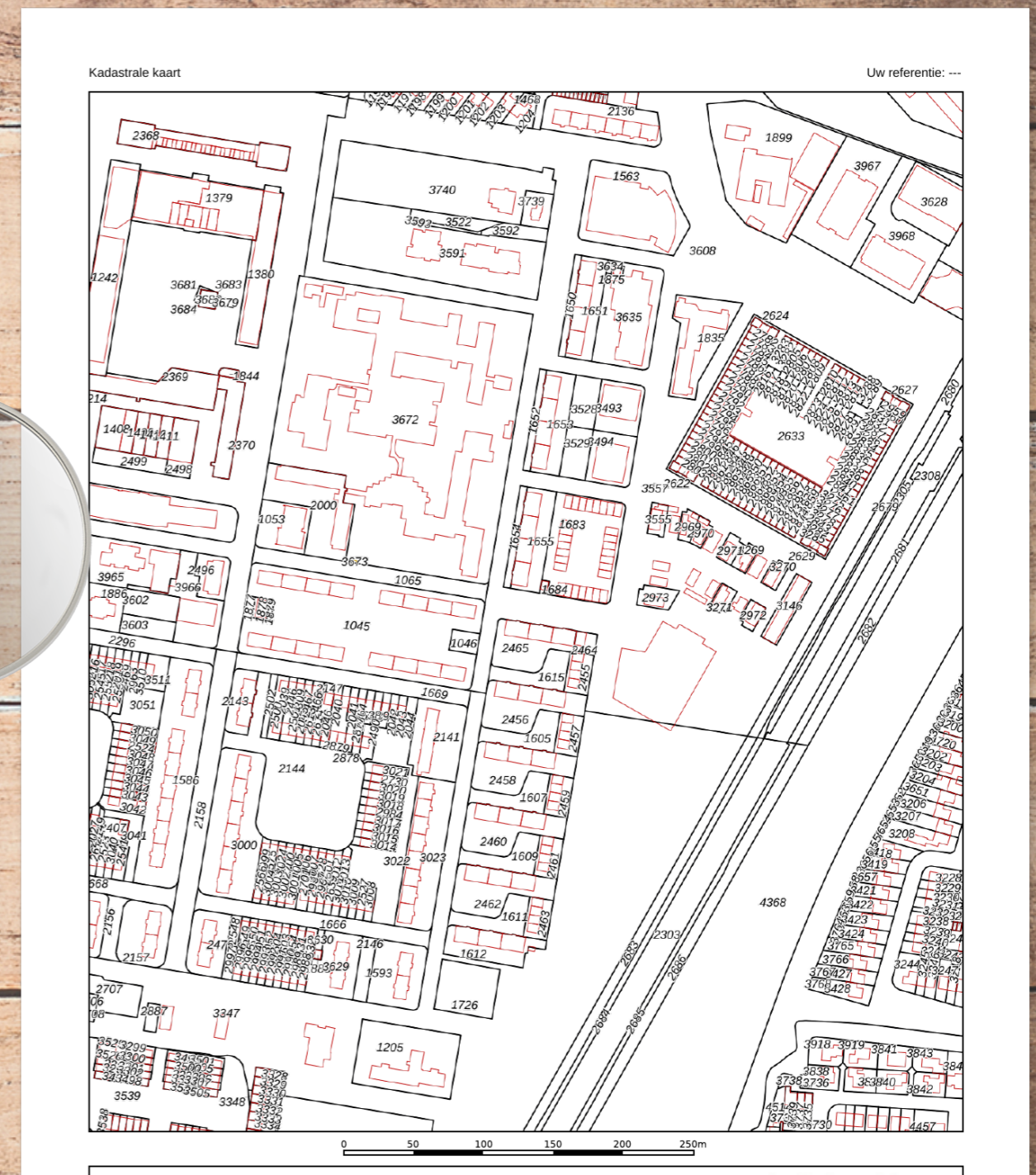
3.49 m

5.75 m

Berging  
H=2.37 m

[www.framemotion.nl](http://www.framemotion.nl)

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



Kadastrale kaart

Uw referentie: ---


12345 Deze kaart is noordgericht  
Perceelnummer  
25 Huisnummer  
— Vastgestelde kadastrale grens  
— Voorlopige kadastrale grens  
— Administratieve kadastrale grens  
— Bebouwing

Schaal 1: 3200

Kadastrale gemeente Dordrecht  
Sectie M  
Perceel 2458

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 mei 2023  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele  
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.





## 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.



### 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.

Rustig  
wonen  
in het 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.



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

### 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](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  
**9,3**



## 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



**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!



## Luid de zomer sportief in MET DE ZOOMER WANTIJRUN!



Een gezellige zomeravondrun langs het Wantij, waarvan de opbrengst naar een lokaal goed doel gaat. Op de 3de of 4de woensdag van juni klinkt elk jaar om 19:30 uur op de atletiekbaan van Fortius het startschot voor rond de 1.000 lopers. Het mooie Wantij is het schitterende décor voor drie afstanden: de 10 Engelse mijl, de 10km en de 5km. Zoomer Makelaardij is de organisator en hoofdsponsor van deze Dordtse avondrun.



### Initiator Edwin Zoomer

"Met mijn passie voor sport en hardlopen op het mooie eiland van Dordrecht in het bijzonder, geniet ik enorm van dit toffe evenement. De doelstelling van de Zoomer Wantijrun is het promoten van de loopsport in Dordrecht. Zoomer Makelaardij draagt sport een warm hart toe. Wij vinden het belangrijk om sportieve initiatieven in Dordrecht mogelijk te maken en koppelen dat graag aan een lokaal goed doel."

### Zussen Ilona Drost en Mariëlle van Dijk

"We hebben al 3 keer meegedaan met de Zoomer Wantijrun. We vinden het een leuke en gezellige loop, leuk parcours en een geweldige sfeer, waar je na afloop graag nog even blijft hangen met een lekker glaasje prosecco."



Op woensdag 21 juni 2023 vindt de vijfde editie plaats. U bent van harte welkom!  
**Meer info: [zoomerwantijrun.nl](https://zoomerwantijrun.nl)**

## GRATIS VERKOOPADVIES

Wij komen vrijblijvend bij u langs. U ontvangt een betrouwbaar en deskundig advies over de verkoopprijs en verkoopstrategie van uw woning.



Belt u  
ons gerust!  
078 303 6666

## Wat klanten over ons zeggen



### VERKOOP

"Het is een prettig team dat creatief meedenkt, de markt goed kent en een groot netwerk heeft. Ze staan altijd paraat, reageren snel en komen hun afspraken na. De begeleiding is persoonlijk en professioneel!"  
- Ron en Vivienne Verhagen

### AANKOOP

"Ik heb alleen maar lof over Zoomer Makelaardij. Het contact was zeer prettig. Edwin Zoomer heeft ervoor gezorgd dat ik het juiste bedrag heb geboden! Zonder zijn ervaring en begeleiding was dat zeker niet gelukt. Het lijkt tegenwoordig onmogelijk te zijn om snel een leuk huis te vinden, maar met Zoomer Makelaardij is dat binnen een maand gelukt." - Noëlle Noltee

*Kwaliteit loont!*

Zoomer Makelaardij is een jong en professioneel NVM makelaarskantoor met 30 jaar ervaring in Dordrecht. Deze ervaring staat ergens voor!

**WONING- EN BEDRIJFSMAKELAARDIJ TAXATIES NIEUWBOUW**



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)