



Wordt dit uw  
**NIEUWE  
THUIS?**



Lichte doorzon woonkamer  
met **openslaande deuren**  
naar de achtertuin



Kozijnen zijn recent  
geschilderd en **2 airco's voor**  
**extra confort**

**Zonnige achtertuin**  
voorzien van een berging en  
achterom

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

**Kevin Bresser**

Vastgoedadviseur

06 83 98 73 21

kevin@zoomermakelaardij.nl

#doorzetter #teampayer  
#denktinoplossingen

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  
**1936**

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

Woonoppervlakte  
**Ca. 85 m<sup>2</sup>**

Aantal slaapkamers  
**2**

Tuinligging  
**Zuidwesten**

Energie label  
**D**

Vraagprijs  
**€ 350.000,- k.k.**

HIER BEGINT HEERLIJK WONEN!

## Sfeervol wonen met karakter

*Sfeervol wonen met karakter en modern comfort in geliefd Oud-Krispijn.*

*Aan een rustige straat in de populaire wijk Oud-Krispijn ligt deze charmante jaren '30 tussenwoning, waar authentieke details en hedendaags wooncomfort perfect samenkomen. De woning is recent gemoderniseerd en uitstekend onderhouden, waardoor je hier direct zorgeloos kunt wonen.*

*De lichte doorzonwoonkamer beschikt over grote raampartijen en openslaande deuren naar de zonnige, fraai aangelegde achtertuin op het zuidwesten.*

Een heerlijke plek om te ontspannen. De moderne keuken en luxe badkamer zijn beide vernieuwd in 2023 en uitgevoerd in een stijlvolle, eigentijdse afwerking.

Op de eerste verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers. Daarnaast biedt de royale bergvliering volop bergruimte én interessante uitbreidingsmogelijkheden. Met een dakopbouw kan eenvoudig een extra woonlaag worden gerealiseerd, zoals meerdere woningen in de straat al gedaan hebben.

Een aantal pluspunten op een rij:

- Moderne keuken en luxe badkamer
- Kozijnen zijn recent geschilderd en de meterkast is vernieuwd
- Zonnige achtertuin voorzien van een berging en achterom
- Twee airco units voor extra comfort
- Ruime bergvliering met uitbreidingspotentie voor een extra woonlaag

De ligging is bijzonder prettig: rustig wonen met alle stedelijke voorzieningen binnen handbereik. De binnenstad, het NS-station, scholen, kinderopvang, winkels en groenvoorzieningen bevinden zich op korte fietsafstand. Oud-Krispijn staat bekend om zijn karaktervolle bebouwing, centrale ligging en fijne woonomgeving.

Een instapklare jaren '30 woning met sfeer, comfort en toekomstpotentie op een uitstekende locatie. Enthousiast geworden? Plan snel een bezichtiging en laat je verrassen.

Buitenshuis

- Voortuin gesitueerd op het noordoosten.

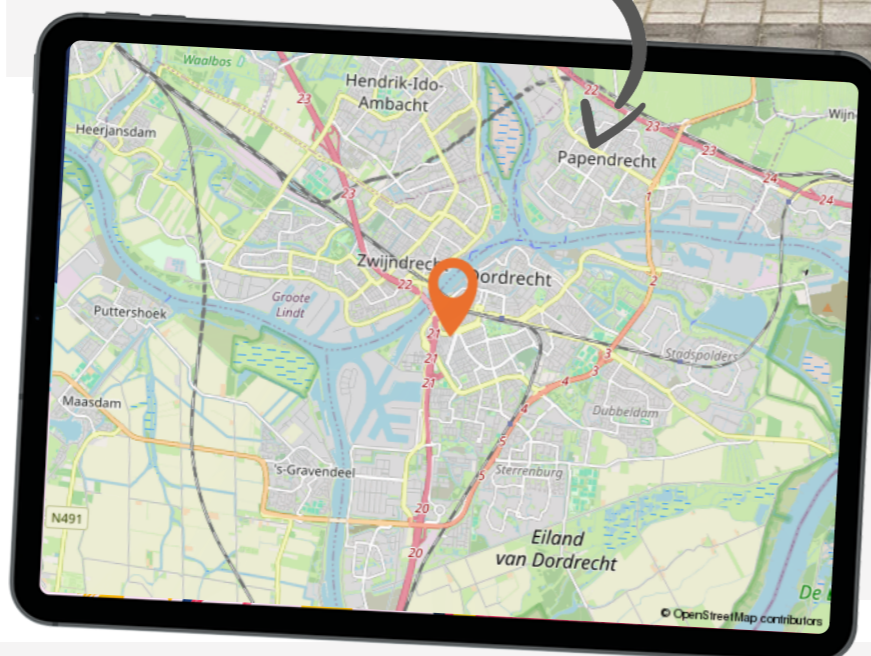
Aangelegd met grind en tegels.

- Achtertuin: ca. 8,2 m. diep. Gelegen op het zuidwesten. Grotendeels betegeld en voorzien van groenborders en houten en betonnen schuttingdelen. Waterkraan i.c.m. put aanwezig en achterzijde voorzien van zonnescherm (vernieuwd in 2024). Breedte aan de voorzijde ca. 5,5 m.
- Berging ideaal voor het stallen van fietsen en het opbergen van spullen.

Nieuwsgierig geworden? Maak snel een afspraak!

[Meer weten? Bekijk de woning op onze site!](#)

### VALERIUSSTRAAT 9 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



*Doorzon woonkamer, met dubbele openslaande deuren naar de tuin, airco-unit en een sfeervolle erker aan voorzijde. Moderne keuken.*



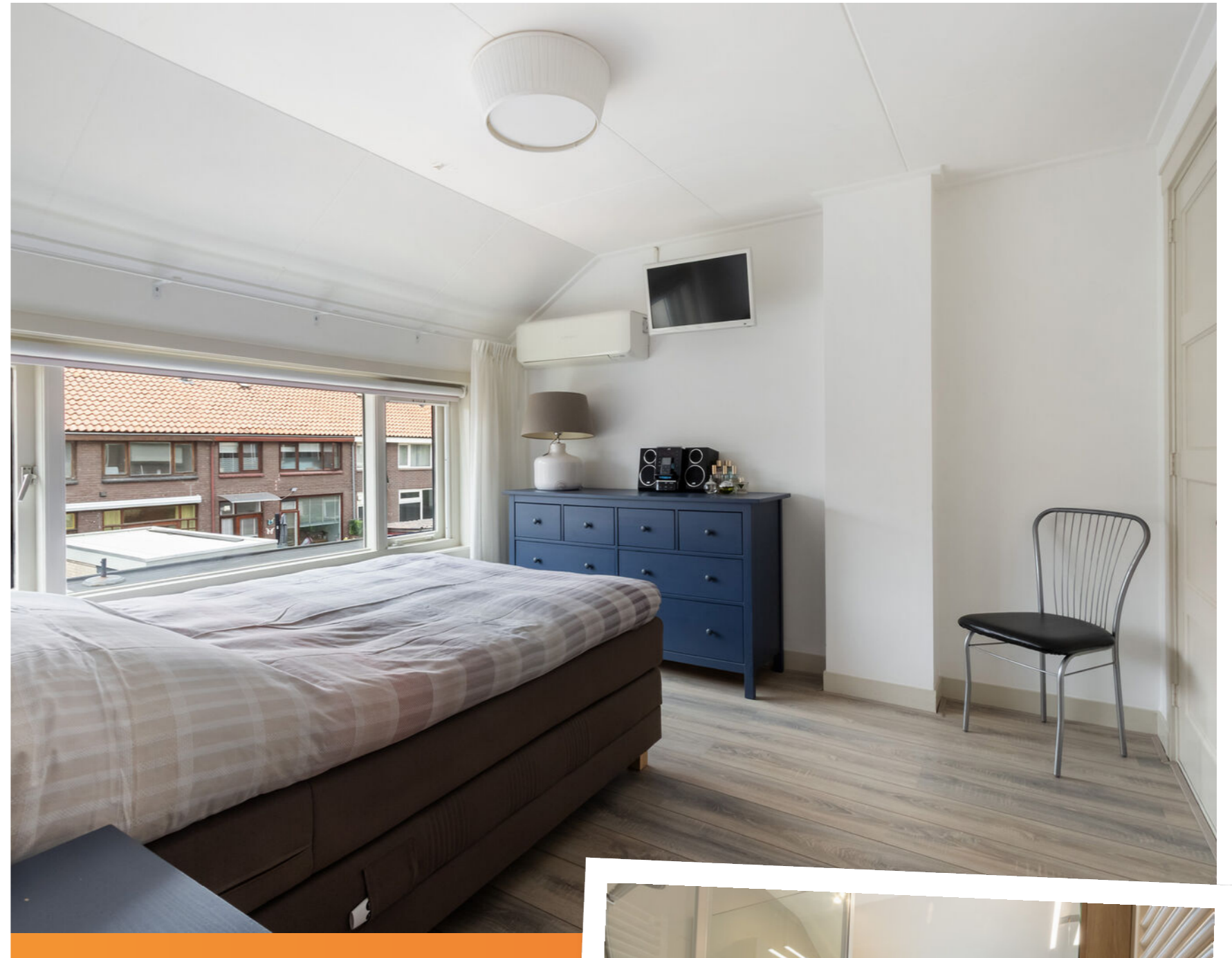
Wat een heerlijke  
lichte  
woonkamer!



## Boven



*Twee fijne slaapkamers en mooie moderne badkamer.*



*Hier wil je wel lekker slapen en douchen...*



## Buiten



*Heerlijke achtertuin gelegen op het zuidwesten met ruime berging.*

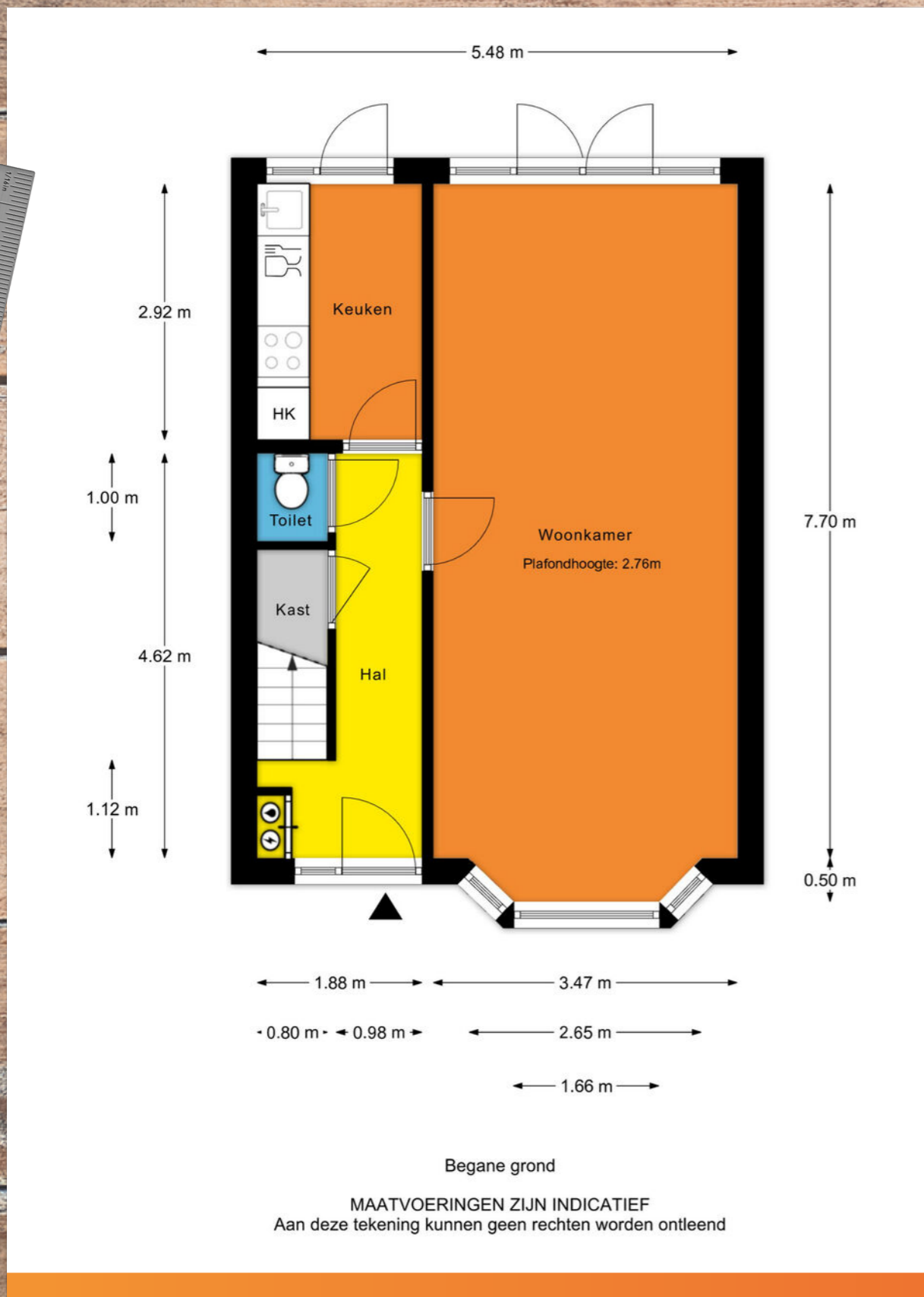


*Zit u zichzelf hier al zitten in het zonnetje?*



# Plattegrond

## BEGANE GROND



# Plattegrond

## EERSTE VERDIEPING

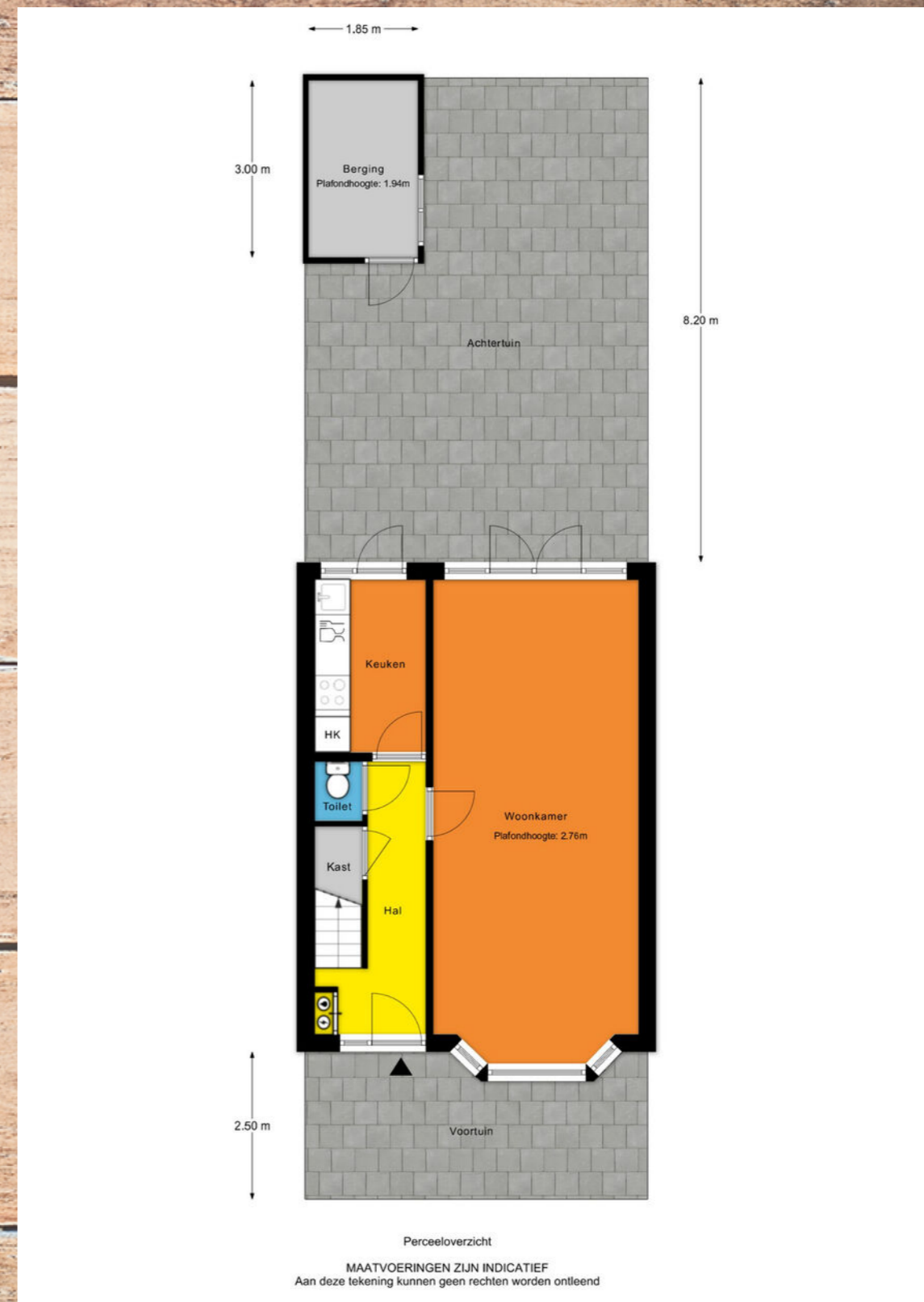
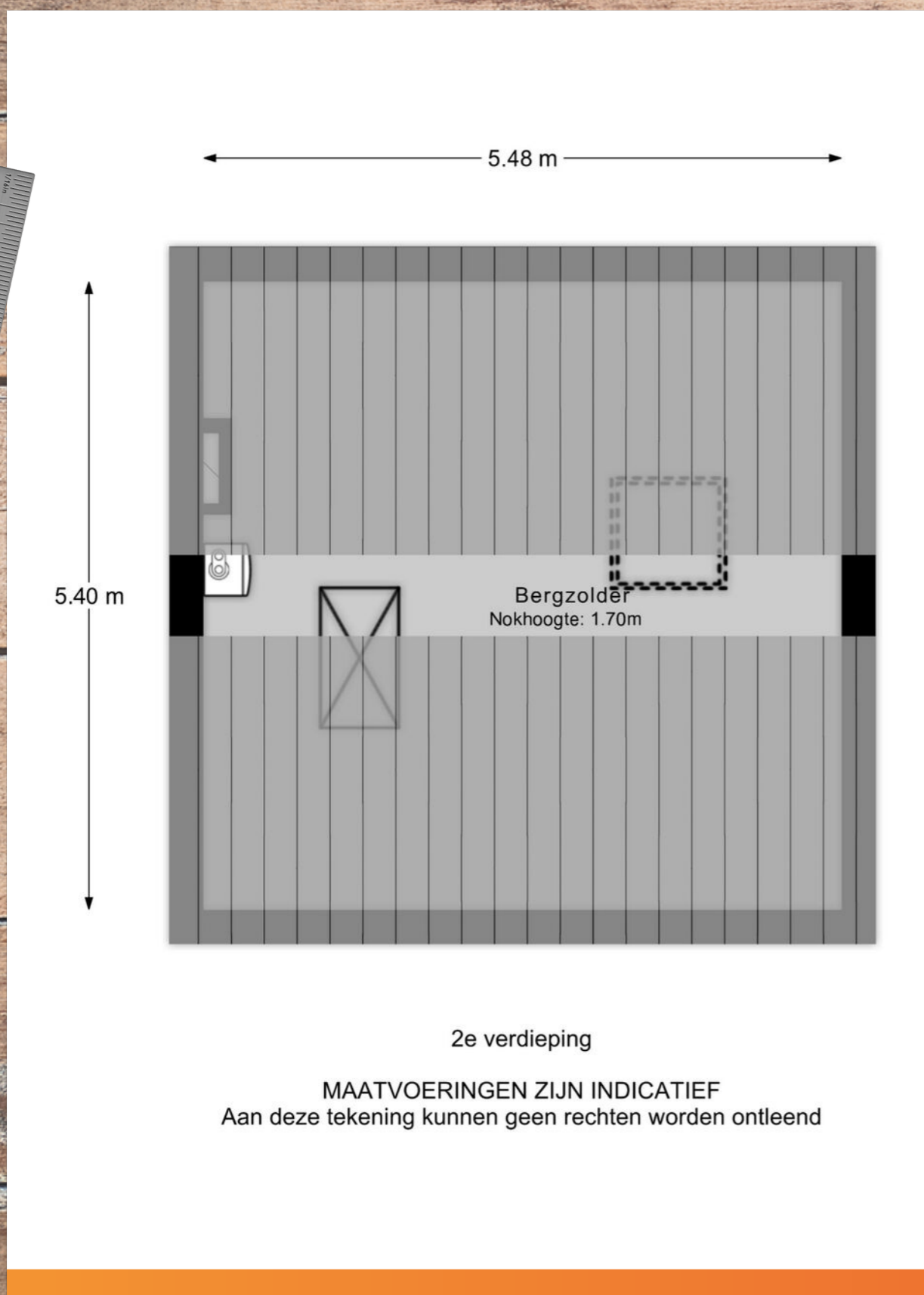


# Plattegrond

## TWEEDE VERDIEPING

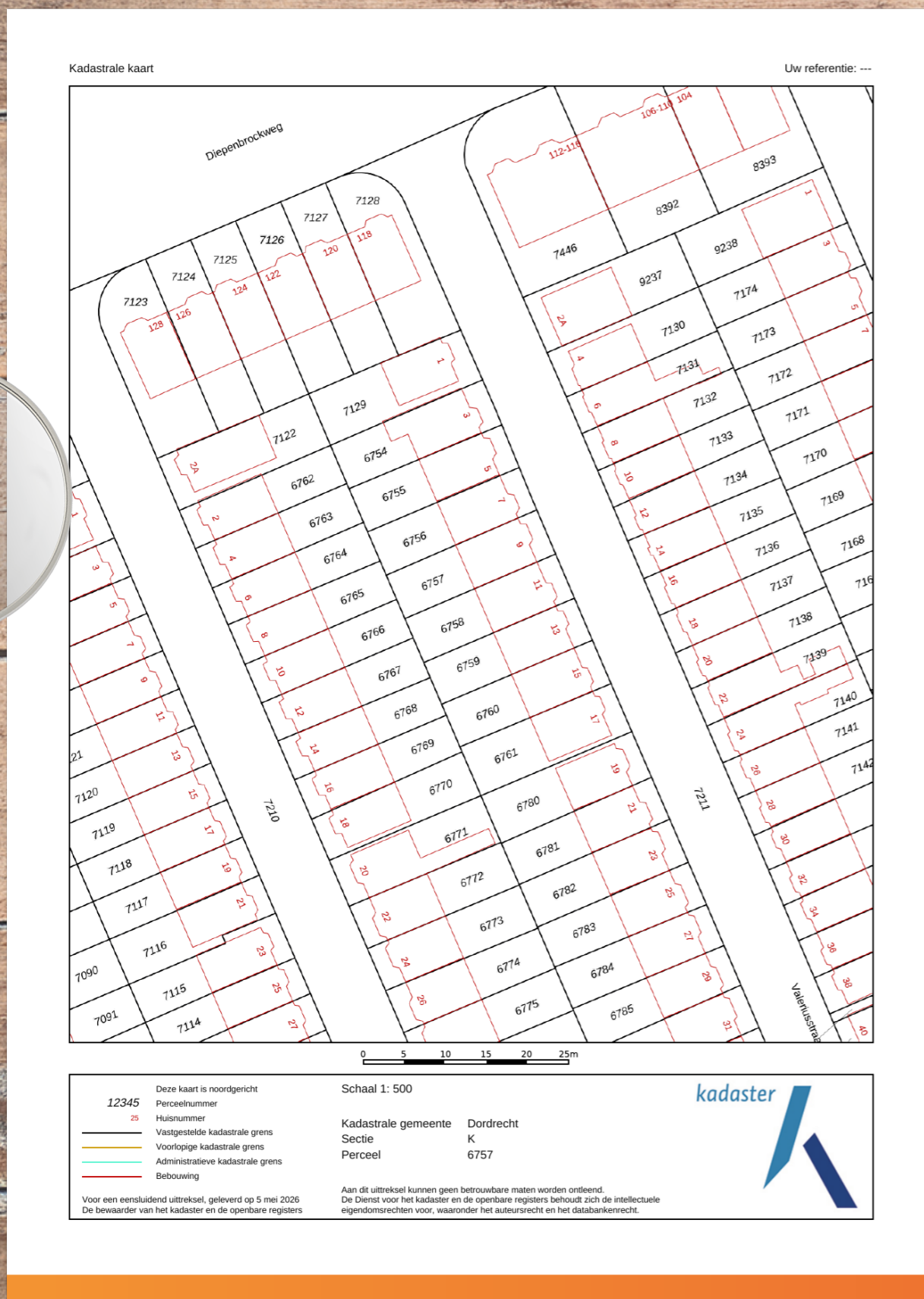
# Plattegrond

## PERCEELOVERZICHT



# 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 KRISPIJN

(3314)

DE WIJK KRISPIJN IS VERDEELD IN OUD- EN NIEUW-KRISPIJN. OUD-KRISPIJN IS GELIEFD OM DE GROTE VIJVERS EN KARAKTERISTIEKE VOOROORLOGSE WONINGEN. HET CENTRUM EN HET NS-STATION DORDRECHT CENTRAAL ZIJN DICHTBIJ.



## BREED WINKELAANBOD

Op het Paulusplein en aan de Krispijnseweg zijn er gezellige buurtwinkels. Heel bekend is Banketbakkerij Brokking, daar moet u het populaire hazelnootgebakje echt eens proeven. In de buurt zijn er ook grotere supermarkten als de Aldi, Dirk van den Broek en de Jumbo.



## De duurzaamste stadsboerderij van Nederland



## Perfecte verbinding!

Vanuit NS-station Dordrecht CS vertrekken treinen richting Rotterdam, Gorinchem, Roosendaal en Breda. Het naastgelegen regionale busstation zorgt voor een vlot vervolg van uw OV-reizen en vanaf het station loopt u zo het centrum van Dordrecht in!

Wokken,  
grillen & sushi  
bij China City  
Wok



## Spelen in het park

Achter het NS-station Dordrecht Centraal ligt het Weizigtpark. Een park met onder andere de stadsboerderij Weizigt en een grote speeltuin. Heel leuk om met kleine kinderen de tijd door te brengen!



## 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 [indordrecht.nl](http://indordrecht.nl)**

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, Wantijpop, Dordtse Decemberdagen tot het Big Rivers Festival. Niet voor niets werd Dordrecht in 2019 voor de derde keer uitgeroepen tot evenementenstad van Nederland.



## 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  
**9,4**



## 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 aanvallend 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



**Charlotte Meijer**  
Assistent makelaar

#gepassioneerd #positief  
#betrokken



**Isa-Lotte van Zetten**  
Assistent makelaar

#spontaan #ambitueus  
#klantvriendelijk



**Kevin Bresser**  
Vastgoedadviseur

#teampayer #sociaal  
#denktinoplossingen



**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.



Maak kennis met ons team, bekijk de video.

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)