

HEERLIJK WONEN IN **DUBBELDAM**

**TE
KOOP**



ZOOMER
MAKELAARDIJ

ABEELSTRAAT 25 | 3329 AA | DORDRECHT

ALTIJD IN BEWEGING, NET ALS DE HUIZENMARKT.



WELKOM BIJ

ZOOMER MAKELAARDIJ

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



WhatsApp
Scan de QR-code



INHOUD

Bekijk de woning omschrijving op pagina.

4

BINNENKIJKEN

Kijk snel verder voor een volledige impressie van de woning.





Bouwjaar

1974

Perceeloppervlakte

368 m²

Woonoppervlakte

Ca. 204 m²

Aantal slaapkamers

4

Tuinligging

westen

Energie label

C

Vraagprijs

€ 1.100.000 k.k.



Ontdek wat er
in de wijk
te doen is!

Het team van
ZOOMER
MAKELAARDIJ

Waanzinnig wonen in het groen!

Sfeer, rust, ruimte én een toplocatie.

Bij deze waanzinnige twee-onder-een-kapper klopt alles, zowel binnen als buiten, echt een woning waar je direct je hart aan verliest. Vanuit de woonkamer, de veranda of de slaapkamer kijk je zó het groen in... bomen, fluitende vogels, rust en ruimte. En binnen is het minstens zo indrukwekkend en aangenaam!

De huidige eigenaren hebben de woning fraai uitgebouwd met een aanbouw van ruim 4 meter. De glazen pui van 6 meter breed zorgt ervoor dat buiten, snel binnen wordt..., het grote daklicht van 4 bij 2 meter én de ramen aan de voorzijde versterken de ruimtelijke werking en zorgen voor veel daglicht en een fijne ambiance. De woonkamer is sfeervol ingericht met een eikenhouten vloer en een openhaard.

Via de dubbele schuifpui loop je zo het heerlijke onderheide terras op naar de diepe mooi aangelegde achtertuin op het westen. De absolute blikvanger van deze woning is de grote veranda (8.3 bij 3.5 meter) met hetzelfde daklicht als bij de woonkamer. Hier kun je met de terrasverwarmers aan in ieder seizoen heerlijk genieten. De tuin grenst aan het water en is een geweldige plek om de kinderen te laten spelen en daarnaast zelf te kunnen genieten van rust en privacy.

Aan de voorzijde vind je de gezellige leefkeuken met een grote eettafel en uitzicht op een rustig en groen pleintje. Heel speciaal is dat deze prachtige woning, als één van de weinige woningen in Middenhoeve, een grote kelder op stahoogte heeft. Heel praktisch en perfect voor het opleggen van je wijnvoorraad.

De woning heeft vier royale slaapkamers en dankzij de pandbrede dakkapel een grote voorzolder waar je direct vanuit de wasmachine de was kunt ophangen en je conditie op peil kunt houden met de gymtoestellen die er staan en lekker veel kunt opbergen achter de voorzetwanden, maar waar je eventueel ook een vijfde slaapkamer en/of tweede badkamer of een werkplek kunt realiseren.

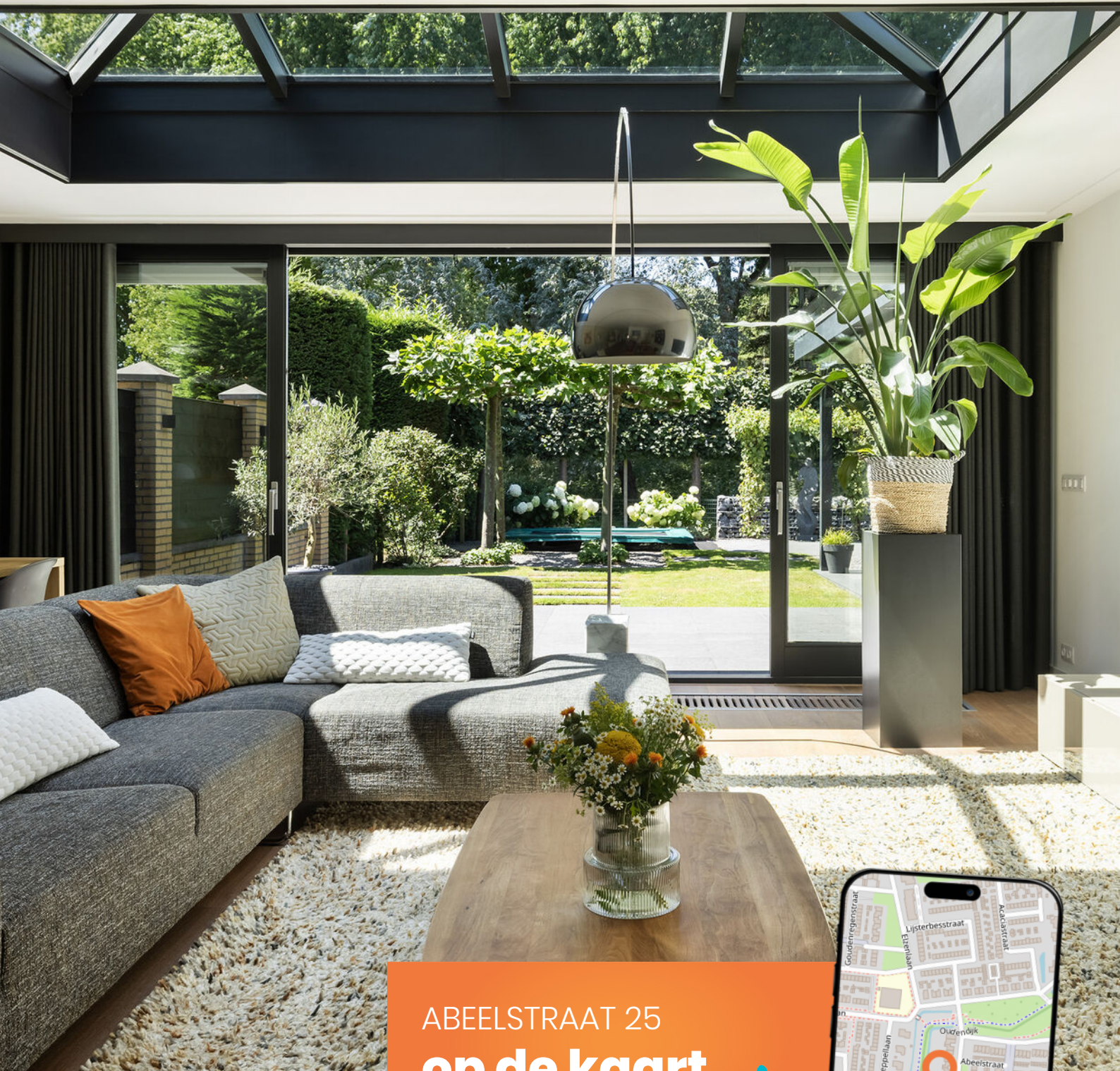
Alle slaapkamers zijn uitgerust met elektrisch bedienbare rolluiken, koel als het warm is en donker om te slapen. De masterbedroom op de eerste- en de slaap/werkkamer op de tweede verdieping zijn uitgerust met airconditioning voor zowel verwarmen als koelen.

Tot slot is er aan de voorzijde van de woning voldoende parkeergelegenheid met een eigen oprit én niet te vergeten de royale garage met een handig keukenblok met servieskast, spoelbak met boiler voor warmwater en een vaatwasser zodat je alles bij de hand hebt om lekker buiten te eten in de veranda.



**Bekijk
woning
online!**





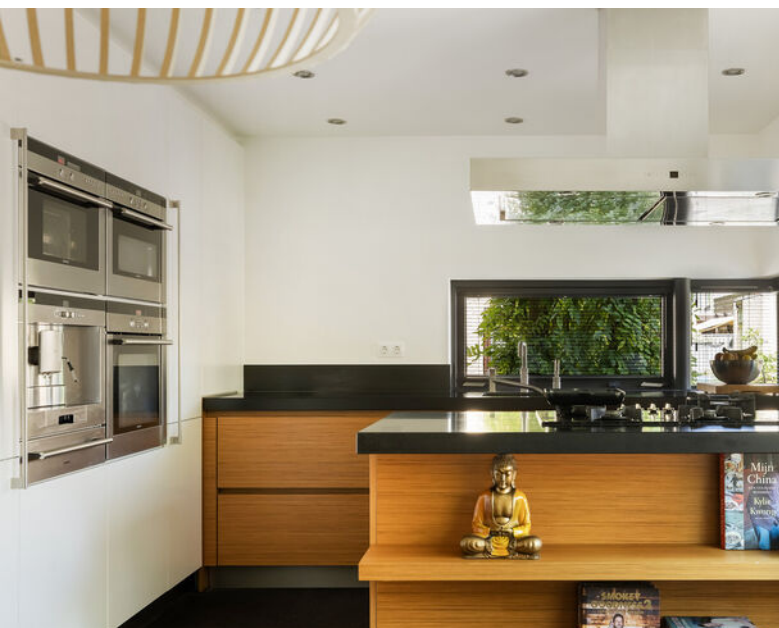
ABEELSTRAAT 25 op de kaart

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 verkoop-advies van uw huidige woning? **Wij staan voor u klaar! 078 303 6666**



BENEDEN – voorzijde



Gezellige leefkeuken
met een grote eettafel
en uitzicht op een rustig
en groen pleintje.



De auto parkeer je op de oprit of op het pleintje.
Er is ook een laadpaal op de oprit.



BENEDEN – achterzijde



Via de glazen schuifpui
én de grote lichtstraat
stroomt het daglicht
binnen.



Je loopt zo het terras op naar
de diepe en mooi aangelegde achtertuin.



BUITEN



De absolute blikvanger
is de grote veranda
met lichtstraat en
terrasverwarmers.



In de avonduren wordt de tuin op subtiële wijze verlicht, wat zorgt voor een gezellige ambiance.



EERSTE VERDIEPING



De hele verdieping is voorzien
van een visgraat pvc-vloer.





Master bedroom
met airco, inloopkast
en prachtig uitzicht
op het groen.



TWEEDE VERDIEPING



Verrassend grote voorzolder dankzij
de pandbrede dakkapel.
Veel licht, veel ruimte en mogelijkheden!





Twee slaapkamers
met prachtig uitzicht
op het groen.



VANUIT DE LUCHT

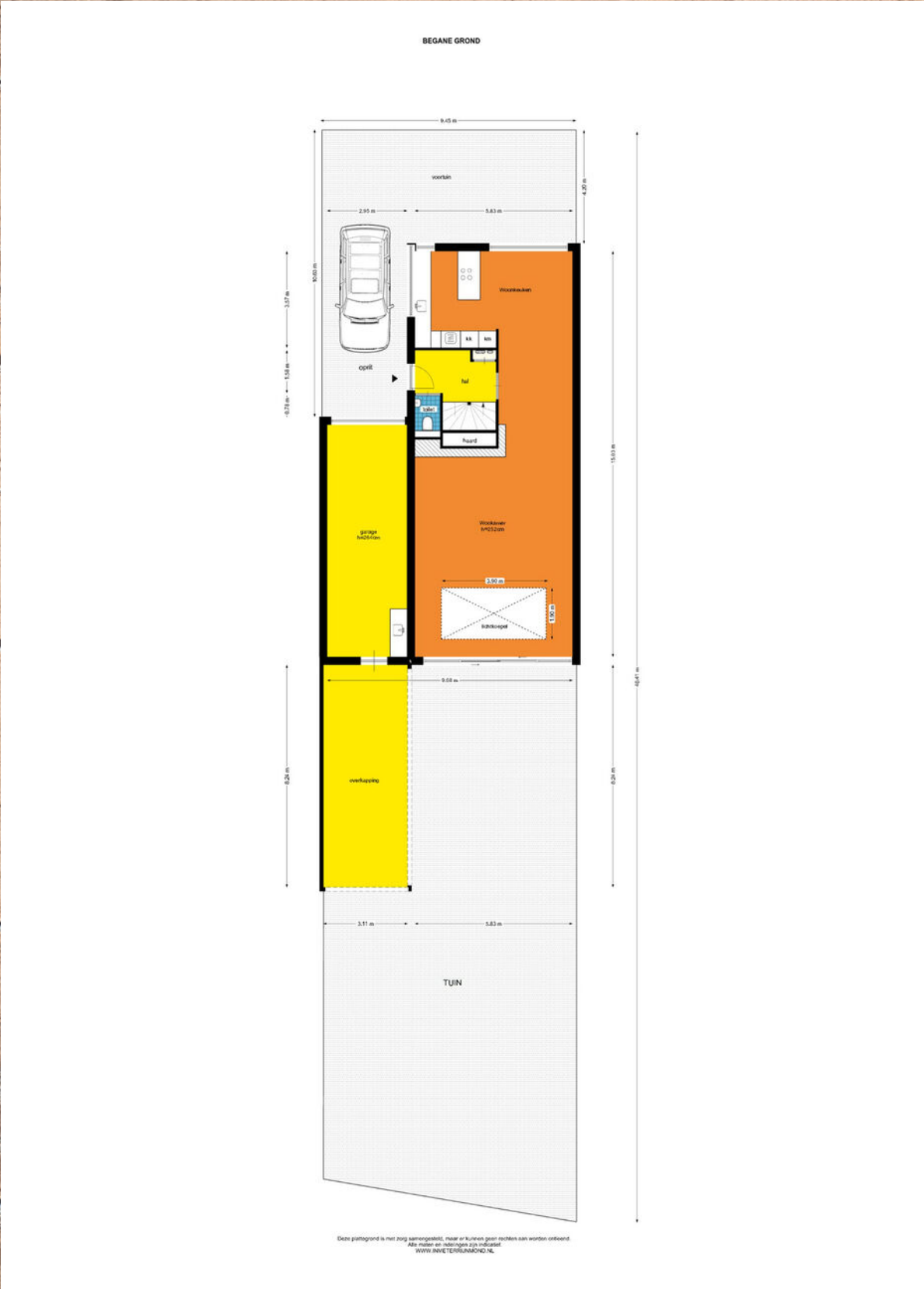


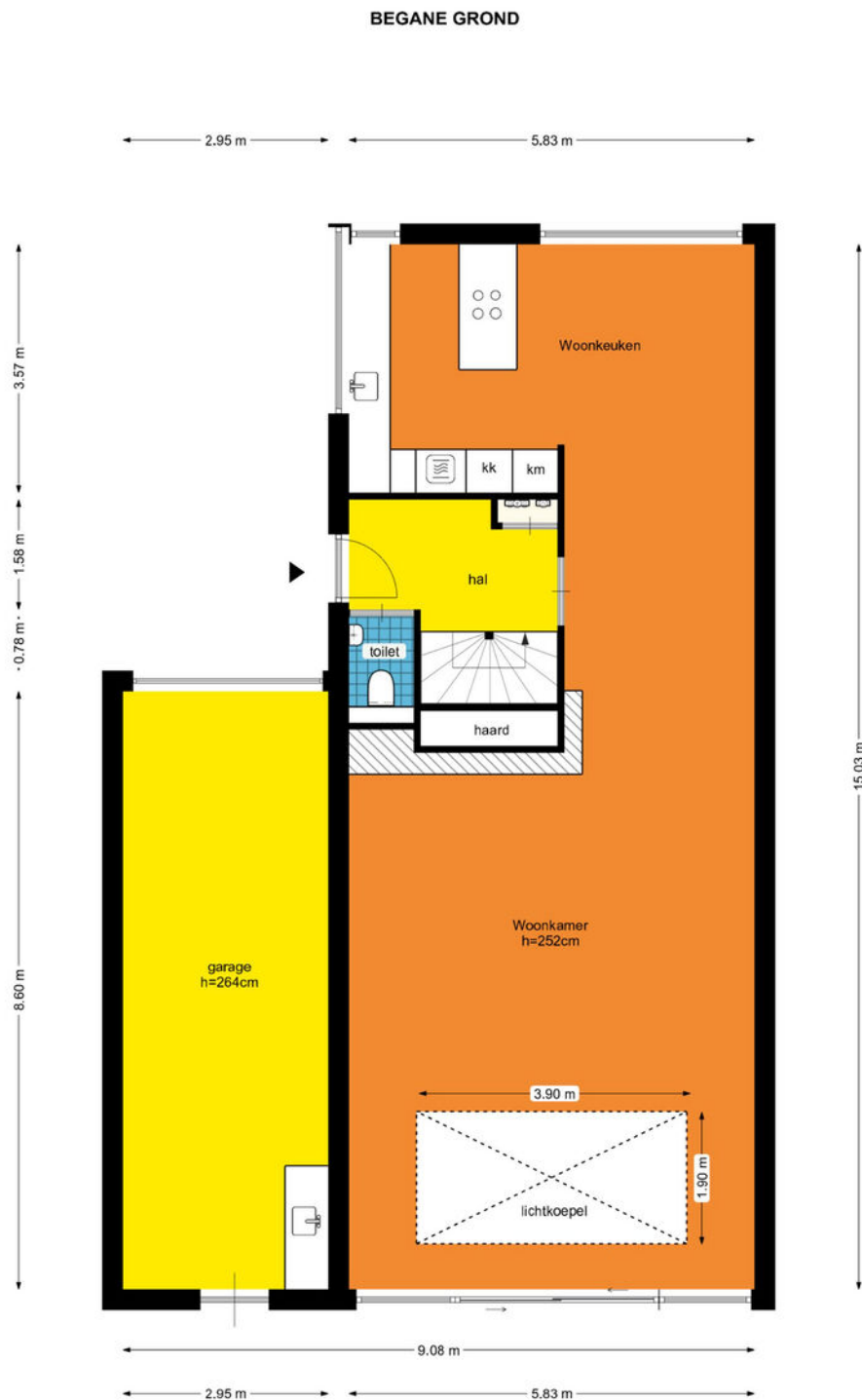
Wonen in het groen
aan de Oudendijk:
fluitende vogels,
rust en ruimte!



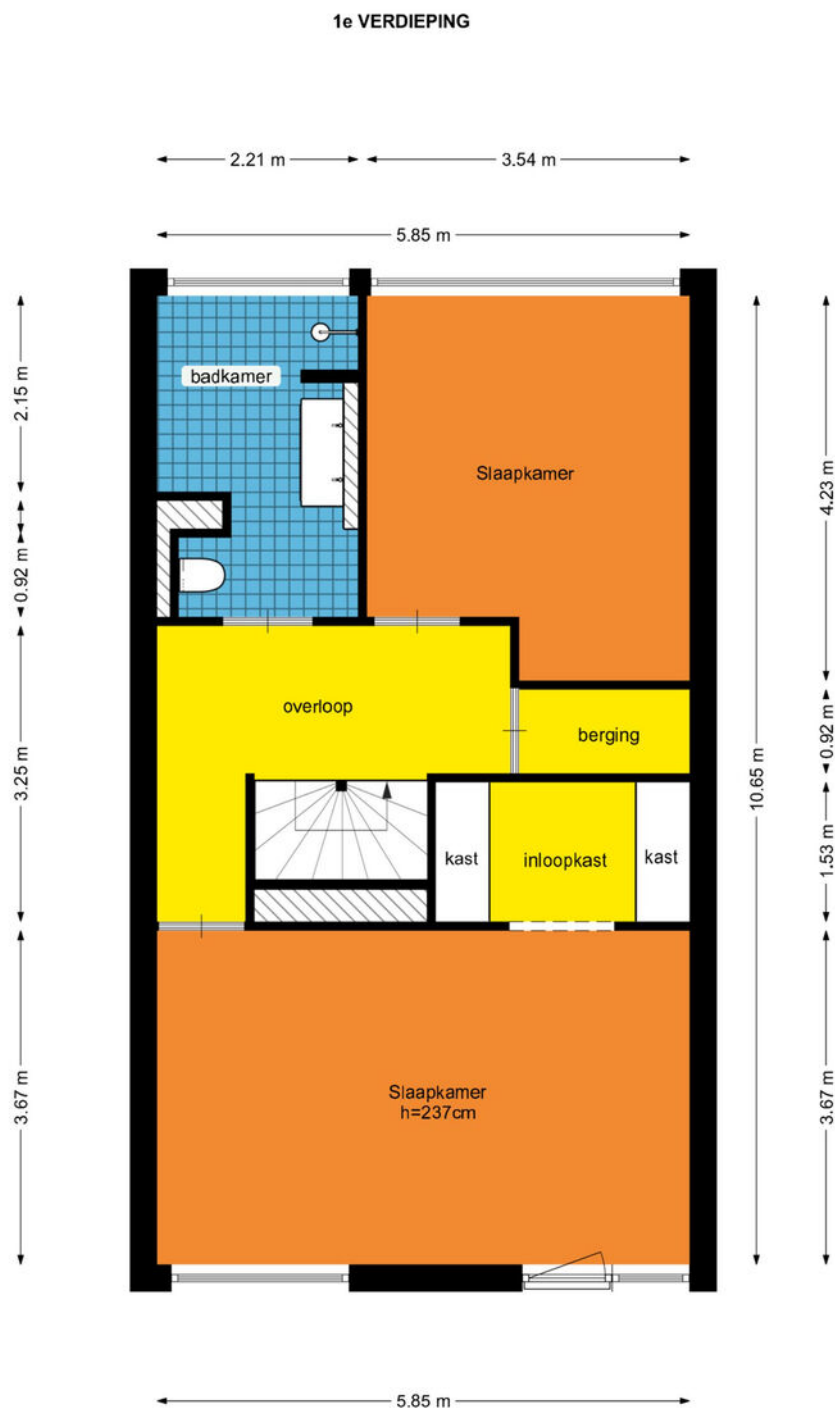
Heerlijk wonen in Middenhoeve met
de natuur om de hoek en
alle voorzieningen binnen handbereik.



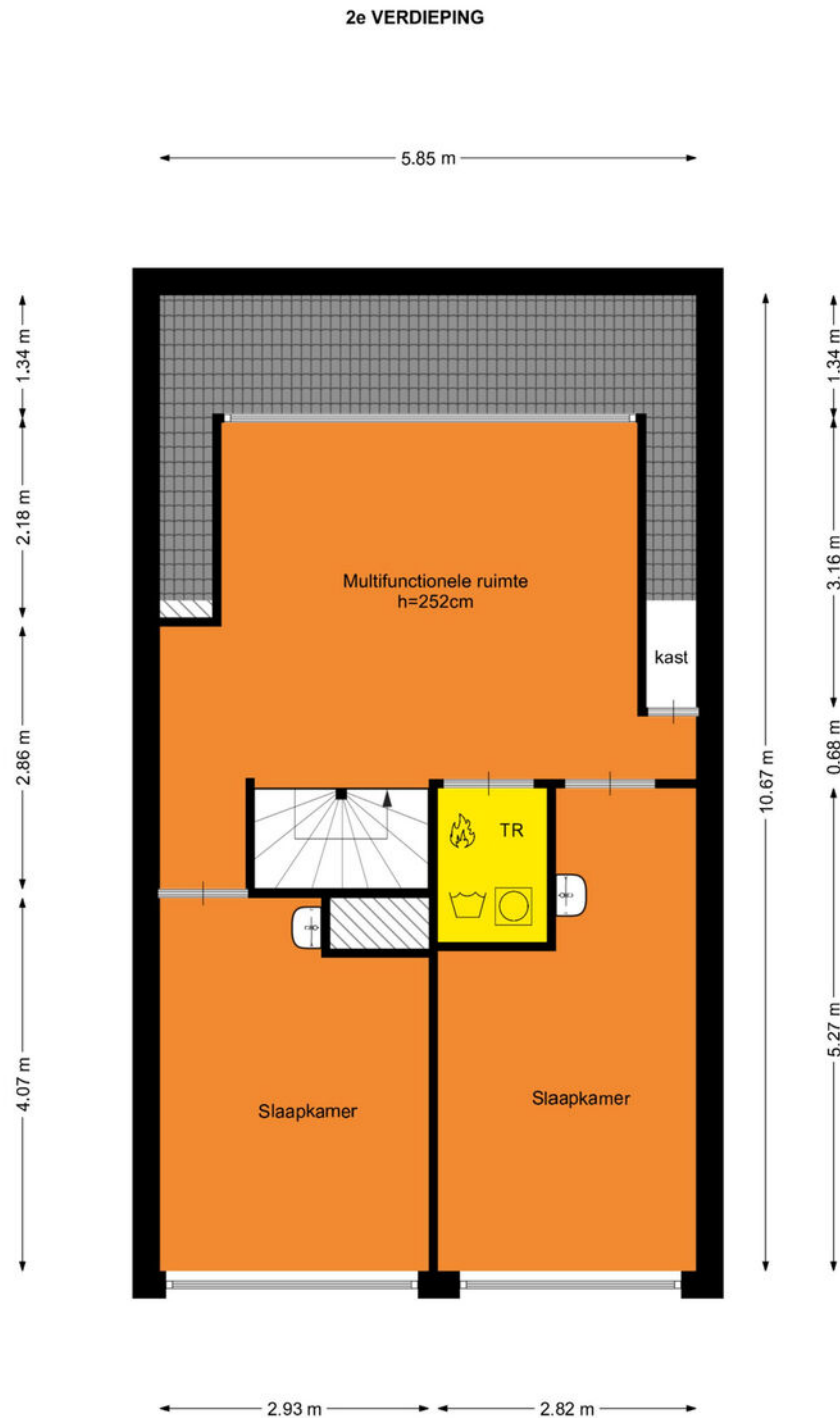




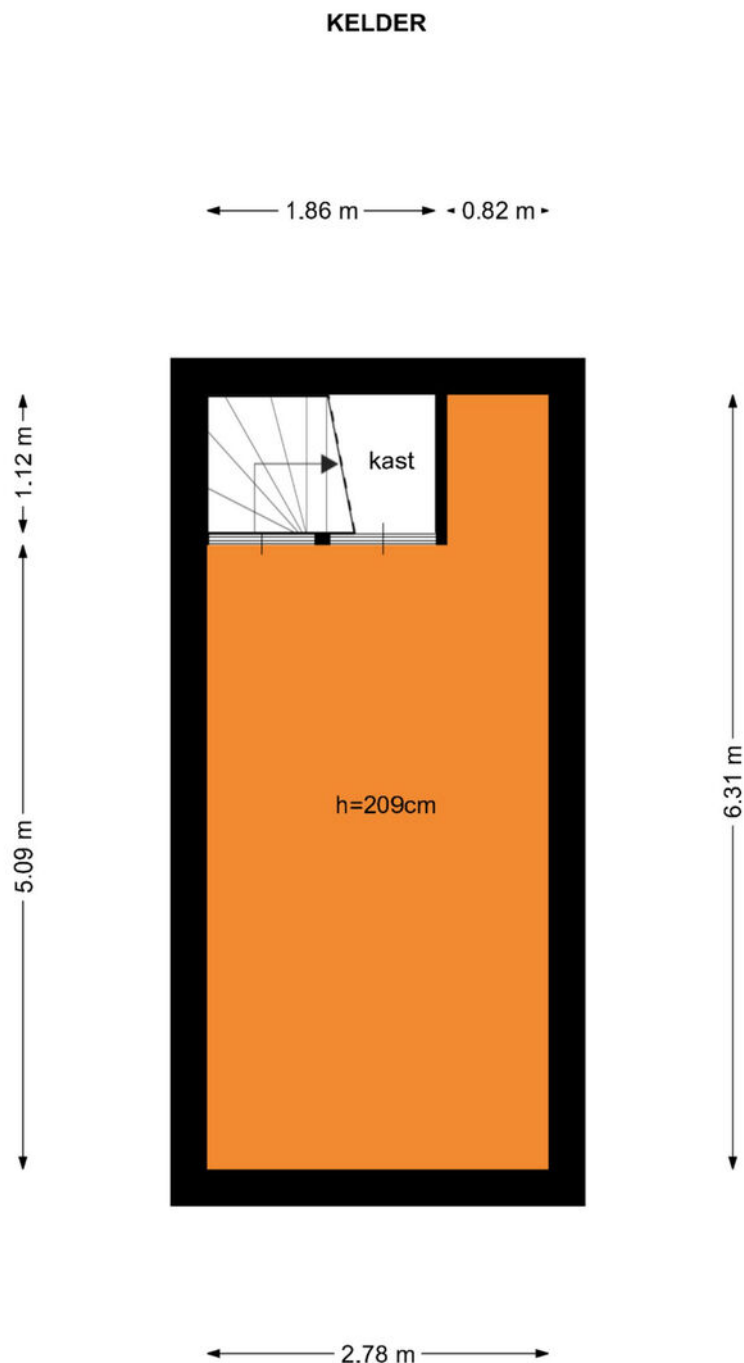
Deze plattegrond is met zorg samengesteld, maar er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
 Alle maten en indelingen zijn indicatief.
WWW.INMETERRIJNMOND.NL



Deze plattegrond is met zorg samengesteld, maar er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
 Alle maten en indelingen zijn indicatief.
WWW.INMETERRIJNMOND.NL



Deze plattegrond is met zorg samengesteld, maar er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
 Alle maten en indelingen zijn indicatief.
WWW.INMETERRIJNMOND.NL



Deze plattegrond is met zorg samengesteld, maar er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
 Alle maten en indelingen zijn indicatief.
WWW.INMETERRIJNMOND.NL

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 augustus 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Dubbeldam

Sectie B

Perceel 2670

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.

kadaster

Heerlijk wonen in de wijk DUBBELDAM

VROEGER EEN DORP OP HET EILAND VAN DORDRECHT. NU EEN RUSTIGE, LANDELIJKE WIJK AAN DE RAND VAN DE NIEUWE DORDTSE BIESBOSCH. KNUS WONEN IN HET GROEN MET VEEL VOORZIENINGEN IN DE BUURT!



VEGETARISCH SMULLEN

Op fietsafstand zitten aan de Kop van 't Land twee leuke vegetarische eetgelegenheden: huiskamercafé Fluitekruid en restaurant Kop van 't Land. U heeft er prachtig uitzicht over de Nieuwe Merwede.



**De Nieuwe Dordtse
Biesbosch is om de
hoek**





Winkelcentrum Damplein

Een gezellig plein om uw dagelijkse boodschappen te doen. Er zijn kleine speciaalzaken als de bakker, kapper, Fons snackcorner, bloemisterij en de IJswinkel, maar ook grote supermarkten als de Plus en Nettorama. Op dinsdag is er een weekmarkt met verse en ambachtelijke streekproducten, stoffen, bloemen en nog veel meer.



DORDWIJK: EEN HISTORISCH LANDGOED UIT 1635

VEEL SPORT IN DE BUURT

In Dubbeldam zijn diverse sportverenigingen: TCD (tennis), DVO (gymnastiek), Sporting Delta (korfbal) en aan de rand ligt het sportpark Schenkeldijk (voetbal, volleybal, hockey, tennis, rugby, obstaclerun)



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

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

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 verrezen in de zeventiende en achttiende eeuw koopmanswoningen en pakhuizen, die ook nu nog het straatbeeld bepalen.



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**



65 METER HOGE TOREN

BÈÈÈÈH, 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.



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 Decembereveningen tot het Big Rivers Festival. Niets voor niets werd Dordrecht in 2019 voor de derde keer uitgeroepen tot evenementenstad van Nederland.

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 zijn wij al ruim 35 jaar thuis in Dordrecht. Wij kennen elke straat, elk buurtgevoel en elke woonwens. Ons professionele team combineert jarenlange ervaring met een frisse, eigentijdse aanpak en een sterk lokaal netwerk. Samen bepalen we de beste strategie naar een succesvolle (ver)koop.

Gemiddelde cijfer
van onze klanten

9,4



>35
jaar ervaring

>3000
woningen
verkocht

Team met
>20 sporturen
per week

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.



Uniek sportvenement!

Welke makelaar kan nou zeggen dat ze elk jaar het leukste sportevenement van de stad organiseren? Wij wel! De Zoomer Wantijrun! Een gezellige zomeravondrun met rond de 1.400 lopers waarvan een deel van de opbrengst naar een lokaal goed doel gaat. Wij verbinden sport graag met de stad waar wij van houden.

MAAK KENNIS MET ONS SPORTIEVE TEAM!



Edwin Zoomer

NVM Register Makelaar |
Taxateur



Léon Zoomer

NVM Makelaar



Kevin Bresser

Vastgoedadviseur



Tiffany Hertgers

Secretaresse



Willy Ufkes

Secretaresse



Isa-Lotte van Zetten

Assistent Makelaar



Charlotte Meijer-Portielje

Assistent Makelaar



Maak kennis
met ons
team, bekijk
de video

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!



Nazomereditie 20 september 2026

Geen zomeravondrun dit jaar, maar wél een gezellige en sportieve nazomereditie 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 1.400 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.”

BEOORDEELD MET EEN 9,4

MAAR WIJ GAAN VOOR EEN 10!



Tevreden klanten, daar zetten we ons elke dag maximaal voor in.

Benieuwd hoe klanten onze samenwerking ervaren?

Zij zetten net het stapje extra voor je!

Super leuke mensen, top begeleiding en altijd bereikbaar als je even wilt sparren.

10

Wat een fantastisch team!

Zeer deskundig, altijd bereikbaar en vriendelijk personeel. Ze geven oprechte adviezen.

10

Fijn en correct makelaars kantoor met de mensen op de juiste plek.

Zowel binnen als buiten het kantoor goede contacten en ondersteuning bij de verkoop en afhandeling van ons huis. Voor onroerend goed zit u bij Zoomer goed!

10



GRATIS VERKOOPADVIES

Met onze kennis van de markt en meer dan 35 jaar ervaring, staan wij klaar om u te begeleiden en te adviseren, zodat u met een gerust hart uw volgende stappen kunt zetten. Naast een advies vraagprijs zullen we u ook adviseren over welke verkoopstrategie het beste past bij uw huis en situatie.



Maak vrijblijvend een afspraak!

AL RUIM 35 JAAR THUIS IN DORDRECHT



**Ervaring die vertrouwen geeft,
slimme marketing die het verschil maakt.**



Dudokplein 219B • 3315 KH Dordrecht • 078 303 6666
info@zoomermakelaardij.nl • zoomermakelaardij.nl



ALTIJD IN BEWEGING, NET ALS DE HUIZENMARKT.