# HEERLIJK WONEN IN
# DORDRECHT

TE KOOP



ZOOMER
MAKELAARDIJ

MERBAU 122 | 3315 RS | DORDRECHT

NVM

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!**



Bouwjaar
**1977**
Perceeloppervlakte
**135 m²**
Woonoppervlakte
**Ca. 155 m²**
Aantal slaapkamers
**3**
Tuinligging
**Zuidoosten**
Energielabel
**A**
Vraagprijs
**€ 585.000 k.k.**

### UW MAKELAAR VOOR DEZE WONING

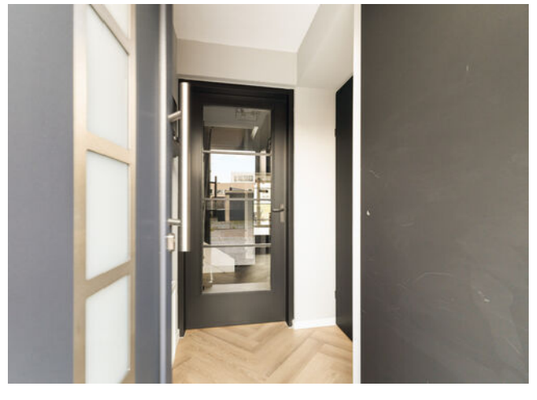



**Léon Zoomer**
NVM-makelaar

06 22 98 97 42
leon@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.

Ontdek wat er **in de wijk** te doen is!

Het team van **ZOOMER** MAKELAARDIJ



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

**TOPHUIS TE KOOP!**

# HIER BEGINT HEERLIJK WONEN!

Ruime en smaakvol verbouwde drive-in woning met inpandige garage, zonnige terrassen en tuin aan het water!
Ruimte, comfort en een verrassend compleet geheel!

Deze smaakvol verbouwde drive-in woning beschikt over ca 155 m² woonoppervlakte, verdeeld over vier woonlagen, met onder andere een royale tuinkamer met uitbouw, inpandige garage, drie slaapkamers en een ruime woonkamer met moderne open keuken. Daarnaast is de woning voorzien van tal van extra's, waaronder vijf airconditionings, 13 zonnepanelen, kunststof kozijnen met HR++ beglazing en elektrische rolluiken. Met twee parkeerplaatsen op eigen terrein, een tuin aan het water, een zij achterom en twee terrassen is ook buitenshuis aan ruimte en gemak geen gebrek!

De indeling van de woning is bovendien bijzonder praktisch en biedt volop mogelijkheden. Op de begane grond bevinden zich de inpandige garage, een separate wasruimte en de royale tuinkamer met uitbouw. Deze ruimte is momenteel ingericht als gezellige mancave met bar, maar leent zich ook uitstekend als hobbyruimte, werkplek of extra leefruimte. Via de kunststof schuifpui stap je direct de achtertuin in.

De eerste verdieping vormt het centrale leefgedeelte van de woning. Hier vind je de ruime woonkamer met open keuken, waarbij de grote raampartijen en extra zijramen zorgen voor een prettige lichtinval. De moderne keuken met royaal kookeiland vormt een mooie plek om uitgebreid te koken en gezellig samen te komen. Via de schuifpui bereik je het balkon, dat op zonnige dagen een heerlijk verlengstuk van de woonkamer vormt.

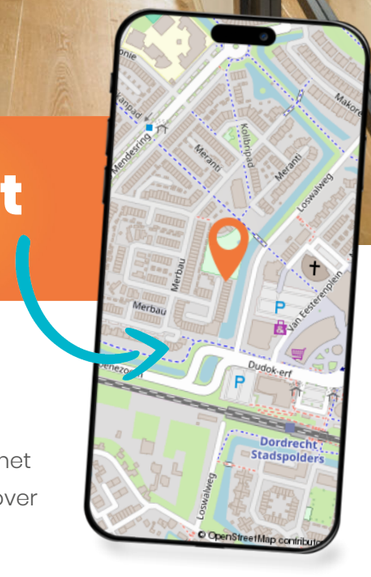
Op de tweede verdieping bevinden zich twee slaapkamers, de separate toiletruimte en de in 2020 vernieuwde badkamer. De derde verdieping beschikt over een royale derde slaapkamer met veel daglicht en toegang tot het dakterras. Dankzij de rolluiken en airconditioning in alle slaapkamers is ook op de bovenste verdiepingen aan comfort gedacht.

Een bijzonder pluspunt is de ligging als eindwoning. Hierdoor beschikt de woning over een zij achterom naar de achtertuin, iets wat bij dit type woningen lang niet vanzelfsprekend is. De tuin grenst direct aan het water en is speels ingericht met een houten vlonderterras.

**MERBAU 122**
**DORDRECHT**



## 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**

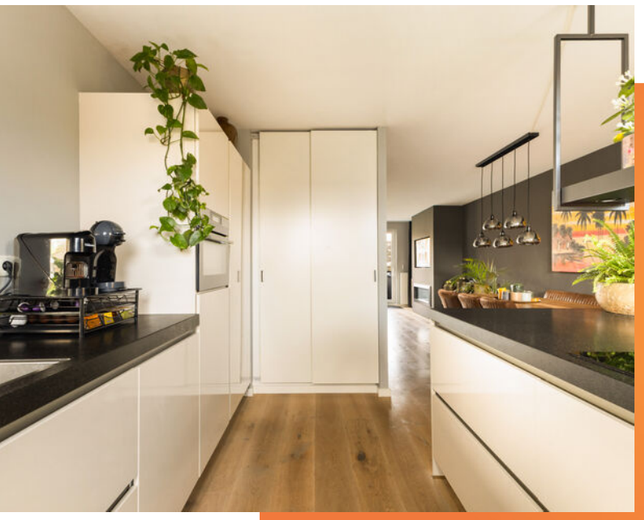
## EERSTE VERDIEPING











De woning is de afgelopen jaren met zorg gemoderniseerd!



# TWEEDE EN DERDE VERDIEPING











Op korte afstand bevinden zich winkelcentrum Bieshof, treinstation Stadspolders, de Wantijdijk en Het Vissertje.



## BEGANE GROND EN BUITEN









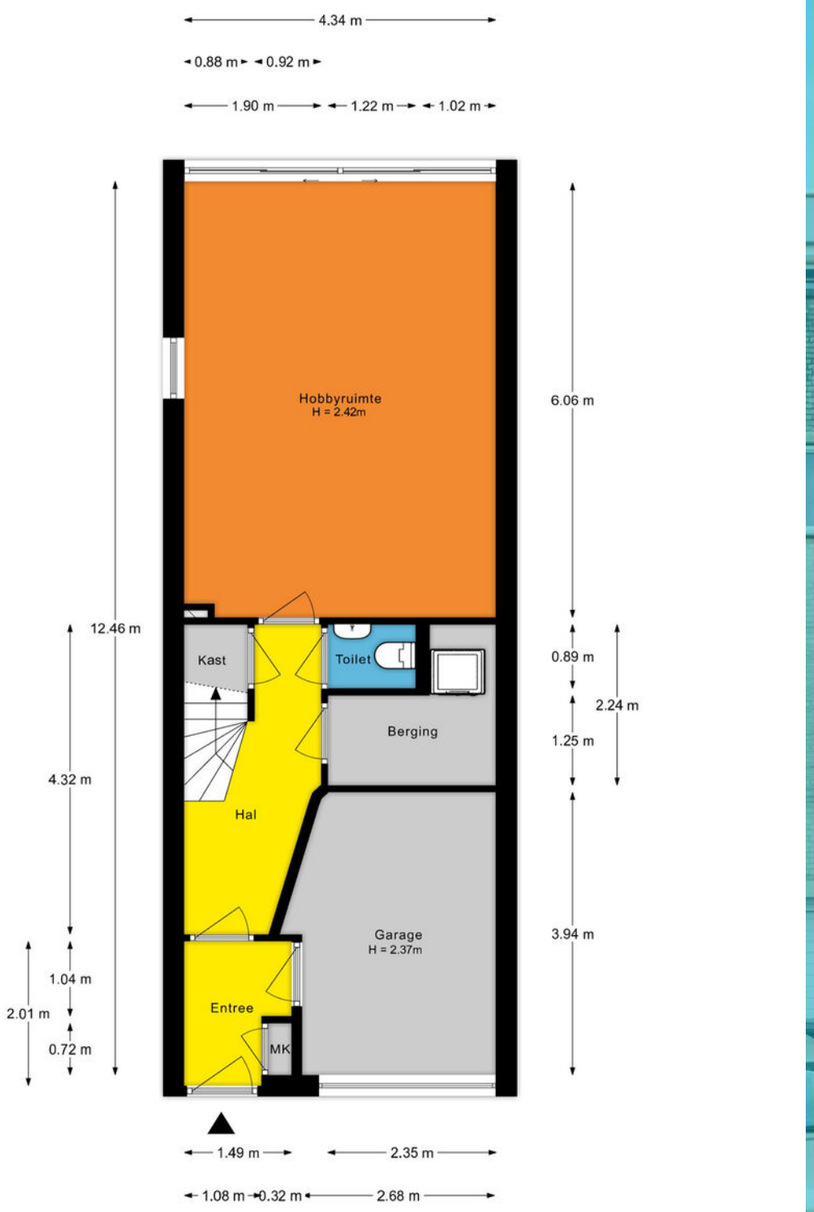



Interesse? Plan dan snel een bezichtiging in via onze website of Funda!



# PLATTEGROND

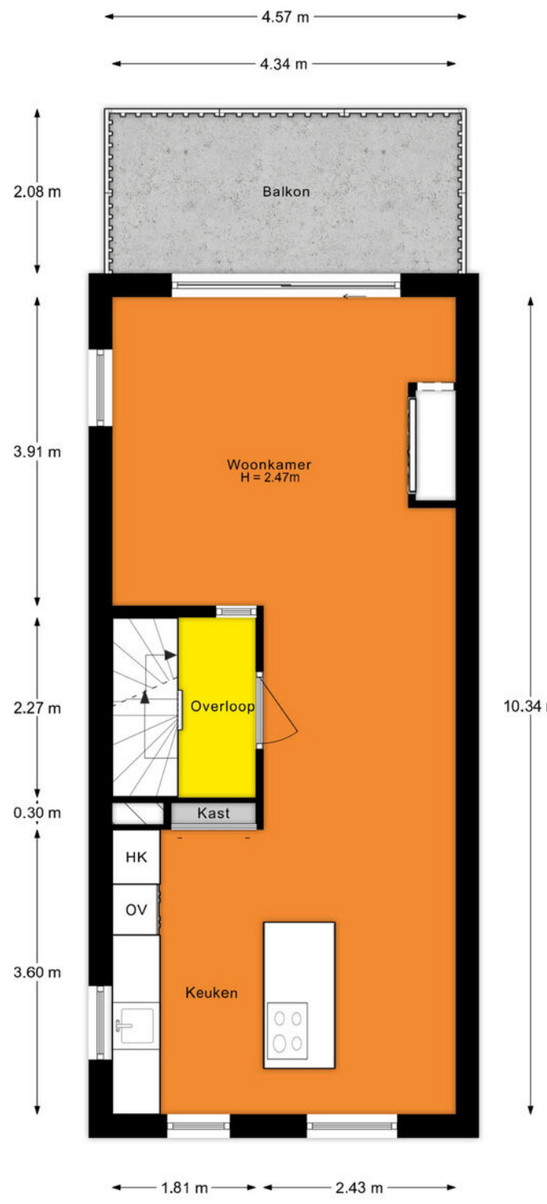
## BEGANE GROND




De plattegronden zijn indicatief en voor promotionele doeleinden geproduceerd.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
Woningperspectief.nl

# PLATTEGROND

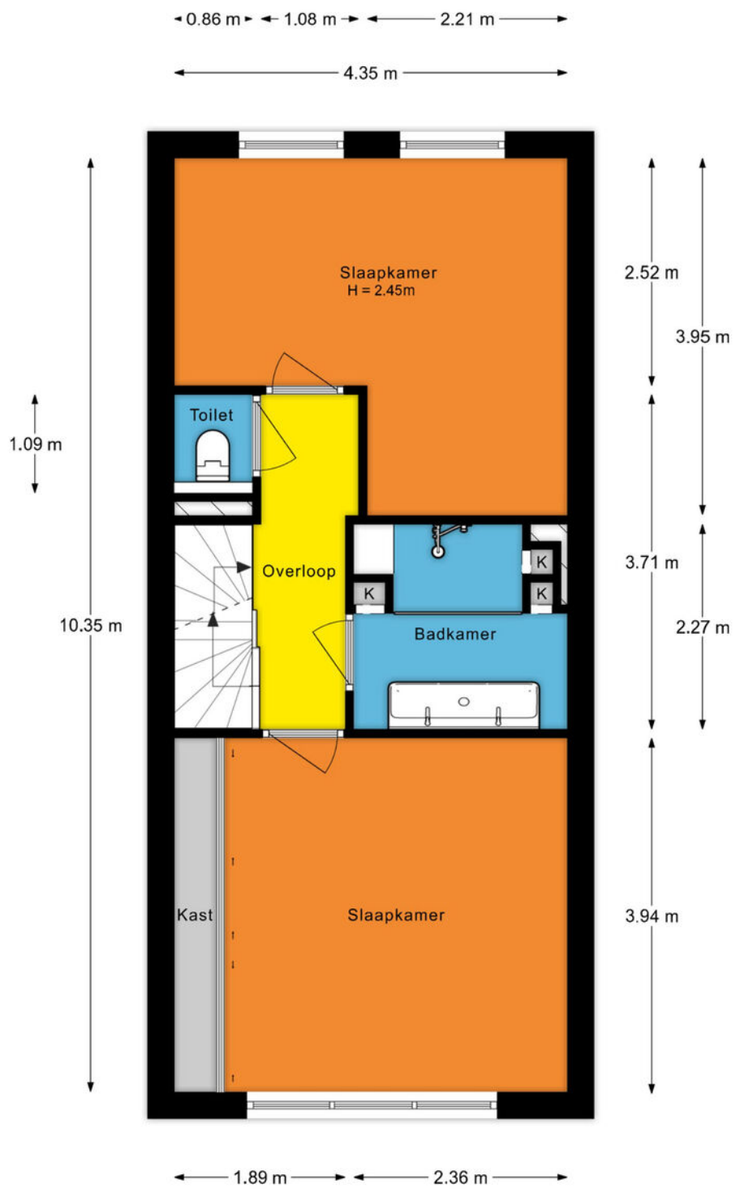
## EERSTE VERDIEPING




De plattegronden zijn indicatief en voor promotionele doeleinden geproduceerd.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
Woningperspectief.nl

## PLATTEGROND

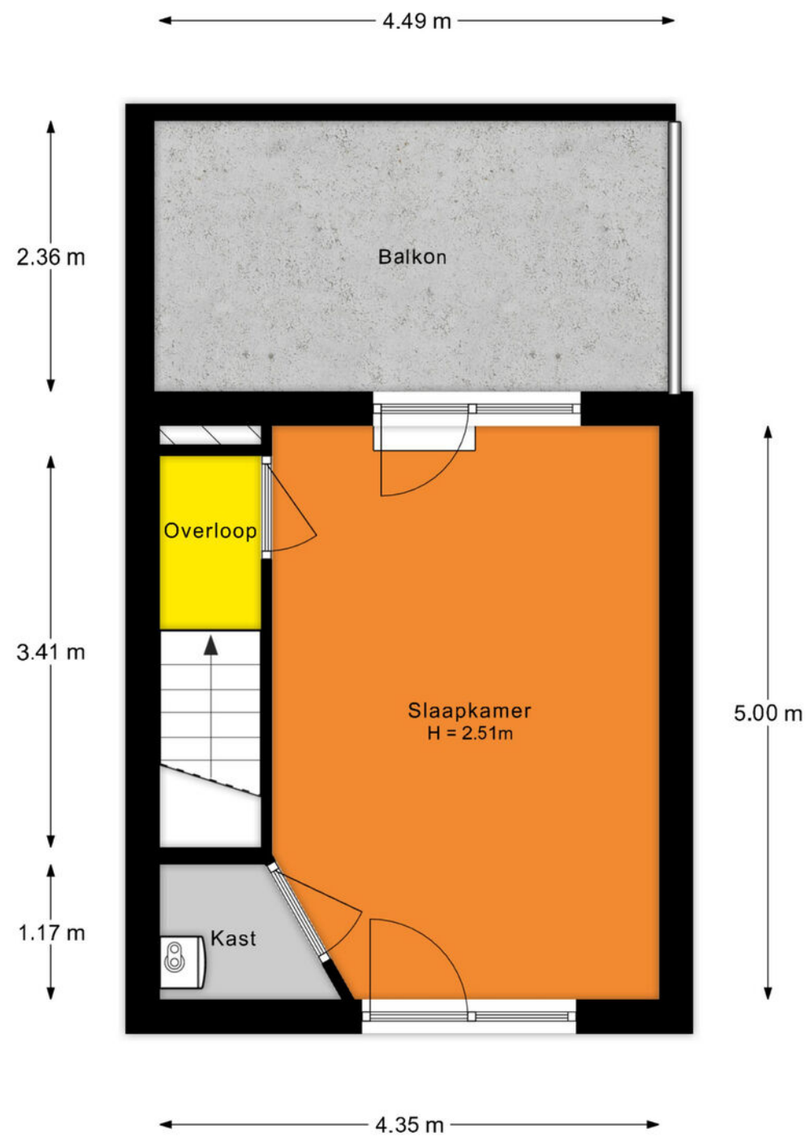
## TWEEDE VERDIEPING




De plattegronden zijn indicatief en voor promotionele doeleinden geproduceerd.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
Woningperspectief.nl

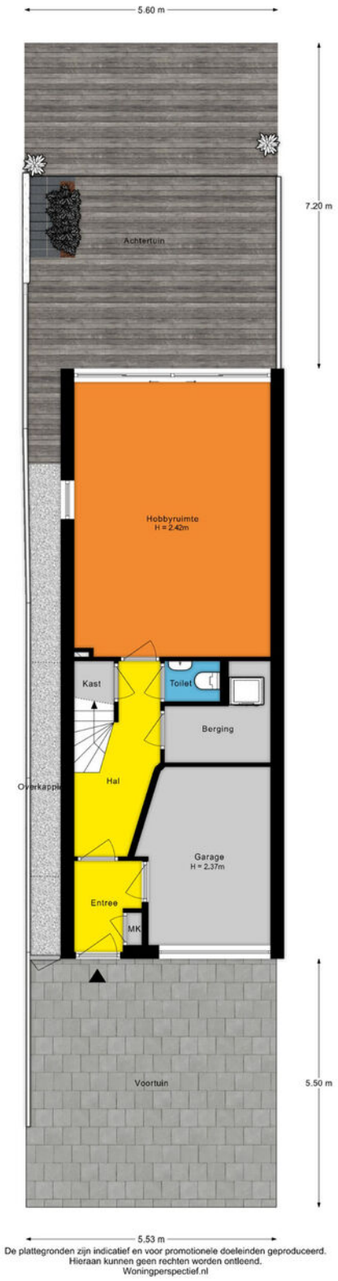
## PLATTEGROND

## DERDE VERDIEPING




De plattegronden zijn indicatief en voor promotionele doeleinden geproduceerd.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
Woningperspectief.nl

## PLATTEGROND




De plattegronden zijn indicatief en voor promotionele doeleinden geproduceerd.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
Woningperspectief.nl

## PERCEELOVERZICHT

## KADASTRALE KAART




Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 11 november 2026
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.



## In gesprek met Wilco en Linsey

# ZIJ GINGEN JE VOOR

### Hoe zijn jullie bij ons terechtgekomen?

Via verschillende mensen in onze omgeving hoorden wij positieve ervaringen. Zoomer Makelaardij werd omschreven als integer, deskundig en prettig in de omgang. Dat gaf ons meteen een goed gevoel om een afspraak te maken.



### Waarom Zoomer Makelaardij?

Edwin Zoomer is een prettig persoon en een echte vakman. Hij schatte de waarde van onze woning goed in en kwam met een doordacht en slim verkoopplan. Zijn kennis van de woning en de Dordtse markt gaf ons veel vertrouwen.

### Hoe verliep de samenwerking?

Zeer professioneel. Na een grondige voorbereiding ging de verkoop van start. Er werd ruim de tijd genomen voor bezichtigingen en de makelaar wist potentiële kopers goed te informeren. De communicatie was snel en accuraat, waardoor we precies wisten waar we aan toe waren. De makelaar was altijd bereikbaar, zelfs buiten kantooruren. Zo flexibel dat de verkoop uiteindelijk op zondagmiddag bij ons aan de eettafel werd afgerond, samen met de makelaar en het hele gezin van de kopers.

> ***Eerlijk over alles, dat geeft vertrouwen.***

### Wat is jullie het meest bijgebleven?

Edwin maakt van makelaardij echt nog een vak. Hij kende details van ons huis die wij zelf niet eens wisten. Daarnaast is Zoomer Makelaardij er zowel voor de verkoper als de koper. Ze zijn eerlijk over de minpunten van een woning, dat voorkomt verrassingen en zorgt voor vertrouwen.

### Zouden jullie ons aanbevelen?

Zeker. Onze kopers en zelfs de kopers van onze kopers hebben inmiddels ook voor Zoomer Makelaardij gekozen als verkoopmakelaar. Dat zegt eigenlijk alles.

## Heerlijk wonen in de wijk

# STADSPOLDERS

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.



## Het bruisende wijkhart

Winkelcentrum Bieshof. U kunt er uw dagelijkse boodschappen doen bij kleine speciaalzaken als de bakker, slager, groenten- en visboer, maar ook bij grote supermarkten als de Plus en Albert Heijn. Daarnaast kunt u shoppen bij de boekhandel, slijterij, Hema, Zeeman en Shoeby.







### 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.



DORDRECHT

# OP EEN BEWOOND EILAND...

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!



**65 METER HOGE TOREN**

## BÈÈÈÈH

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



## HOTSPOTS

Wat het wonen in Dordrecht zo bijzonder maakt?

**Kijk op indordrecht.nl**

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

## Titel

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.

## GROTE KERK, IMPOSANT VAN BINNEN EN BUITEN

De middeleeuwse Grote Kerk van Dordrecht is een gebouw met een rijk verleden, waarvan de oorsprong ligt in de 11e eeuw. 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 scheve toren, deze staat namelijk 2,25 meter uit het lood. Tijdens de bouw begon de toren scheef te zakken, waardoor de toren geen spits meer kreeg.
U kunt de 65 meter hoge toren met 275 treden beklimmen en genieten van het prachtige uitzicht.



## 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



## LEVENDIGE STAD

Er zijn veel kleurrijke, verrassende en vooral gezellige evenementen. Van Dordt in Stoom, Wantijpop, Dordtse Decemberdagen 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.




**>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



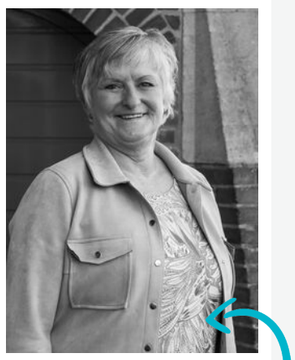
**Léon Zoomer**
NVM Makelaar



**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**
**Instagram en tiktok**
voor het laatste nieuws, leuke weetjes en de mooiste huizen!

LUID DE ZOMER SPORTIEF IN

# MET DE ZOOMER WANTIJRUN!



ZOOMER WANTIJRUN

## De mooiste en gezelligste zomeravond run

De Zoomer Wantijrun is inmiddels uitgegroeid tot een jaarlijks hoogtepunt op de sportieve kalender. De opbrengst gaat naar een lokaal goed doel. Op een woensdag in 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 3 afstanden: 10 EM, 10km en 5km. Bij de finish is het altijd gezellig nagenieten op een vaak zwoele zomeravond. 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 funda

## MAAR WIJ GAAN VOOR EEN 10!

**Tevreden klanten, daar zetten we ons elke dag maximaal voor in.**
**Benieuwd hoe klanten onze samenwerking ervaren?**

Het contact verliep heel goed. Snelle eerlijke reacties en altijd anticiperend. Hele vriendelijke oprechte makelaar en de collega’s van het kantoor ook. Integer, warm en betrouwbaar. We hadden in een voor onze emotionele en verdrietige periode geen fijnere en betere makelaar kunnen wensen.

9

Door de deskundigheid en grondige kennis van de Dordtse markt bij Zoomer makelaardij is ons appartement snel en succesvol verkocht! Daarnaast wil ik graag vermelden dat hun dienstverlening/ begeleiding van grote klasse is. Er was continu een snelle en accurate terugkoppeling van alle stappen in het verkoopproces door onze makelaar wat ons vertrouwen gaf!

10



Vrij last minute hebben wij Zoomer Makelaardij benaderd voor begeleiding bij de aankoop van onze eerste woning. Zeggen dat we adequaat zijn geholpen, is eigenlijk een understatement. Binnen slechts drie dagen zijn wij uitgebreid geadviseerd, is er een tweede bezichtiging geregeld en hebben ze ons begeleid bij het uitbrengen van het bod dat uiteindelijk ook werd geaccepteerd! In die paar dagen hebben we regelmatig telefonisch contact gehad en berichten gestuurd met allerlei vragen. De makelaar stond altijd voor ons klaar, reageerde snel en wist ons telkens van advies te voorzien. Wij zijn ontzettend tevreden over de begeleiding en service van Zoomer Makelaardij en zouden hen dan ook zonder twijfel aanbevelen!

9,8



## 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.**

ZOOMER
MAKELAARDIJ

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

NVM

**ALTIJD IN BEWEGING, NET ALS DE HUIZENMARKT.**