

HEERLIJK WONEN IN **DUBBELDAM**

**TE
KOOP**



ABEELSTRAAT 146 | 3329 AH | 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



Edwin Zoomer

NVM Register Makelaar | Taxateur

06 10 98 79 93

edwin@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

1973

Perceeloppervlakte

144 m²

Woonoppervlakte

Ca. 127 m²

Aantal slaapkamers

4

Tuinligging

Zuid

Energielabel

A

Vraagprijs

€ 575.000 k.k.



Ontdek wat er
in de wijk
te doen is!

Het team van
ZOOMER
MAKELAARDIJ

TOPHUIS TE KOOP!

HIER BEGINT HEERLIJK WONEN!

Instapklaar, verrassend ruim en met een eigen garage!

In het rustige Middenhoeve, in de geliefde woonwijk

Dubbeldam, ligt deze goed onderhouden eengezinswoning

met een fijne tuin, ruime woonkamer, vier slaapkamers en

diverse moderne voorzieningen.

De woning is heerlijk licht, biedt vrij uitzicht aan de voorzijde en is dankzij de praktische indeling, goede isolatie en comfortabele voorzieningen een fijne plek om te wonen in een kindvriendelijke omgeving.

De woning is keurig onderhouden en heeft een mooie ligging met vrij uitzicht op het groen en de Oudendijk. Binnen beschik je over een ruime en sfeervolle woonkamer met open haard, comfortabele vloerverwarming en een nette open keuken. Ook op het gebied van isolatie en duurzaamheid is aan comfort gedacht: de woning is grotendeels voorzien van kunststof kozijnen met HR++-beglazing, vloer- en spouwmuurisolatie en maar liefst 15 zonnepanelen. Daarnaast zorgen drie airconditionings voor extra comfort tijdens warme dagen.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en een moderne badkamer. De tweede verdieping biedt dankzij de dakkapel aan de achterzijde nog een ruime vierde slaapkamer. In de op het zuiden gelegen achtertuin kun je heerlijk van de zon genieten. Achter de tuin bevindt zich bovendien een royale garage, voorzien van een antracietkleurige elektrische sectionaaldeur en met voldoende mogelijkheden om een auto te stallen.

Dan de locatie... Op korte loopafstand vind je diverse scholen, sportverenigingen, het gezellige Damplein voor je dagelijkse boodschap en tenslotte de Nieuwe Dordtse Biesbosch 'om de hoek'. Zie jij jezelf hier al wonen? Neem gerust contact met ons op. Wij laten deze woning graag aan je zien!



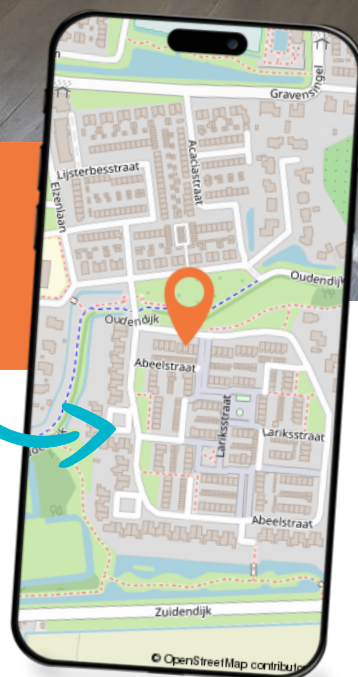
**ABEELSTRAAT 146
DORDRECHT**



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**



BENEDEN



De lichte woonkamer
en open keuken
vormen het gezellige
hart van dit huis.



BOVEN





Extra buitenruimte
dankzij het balkon op
de eerste verdieping.



BUITEN

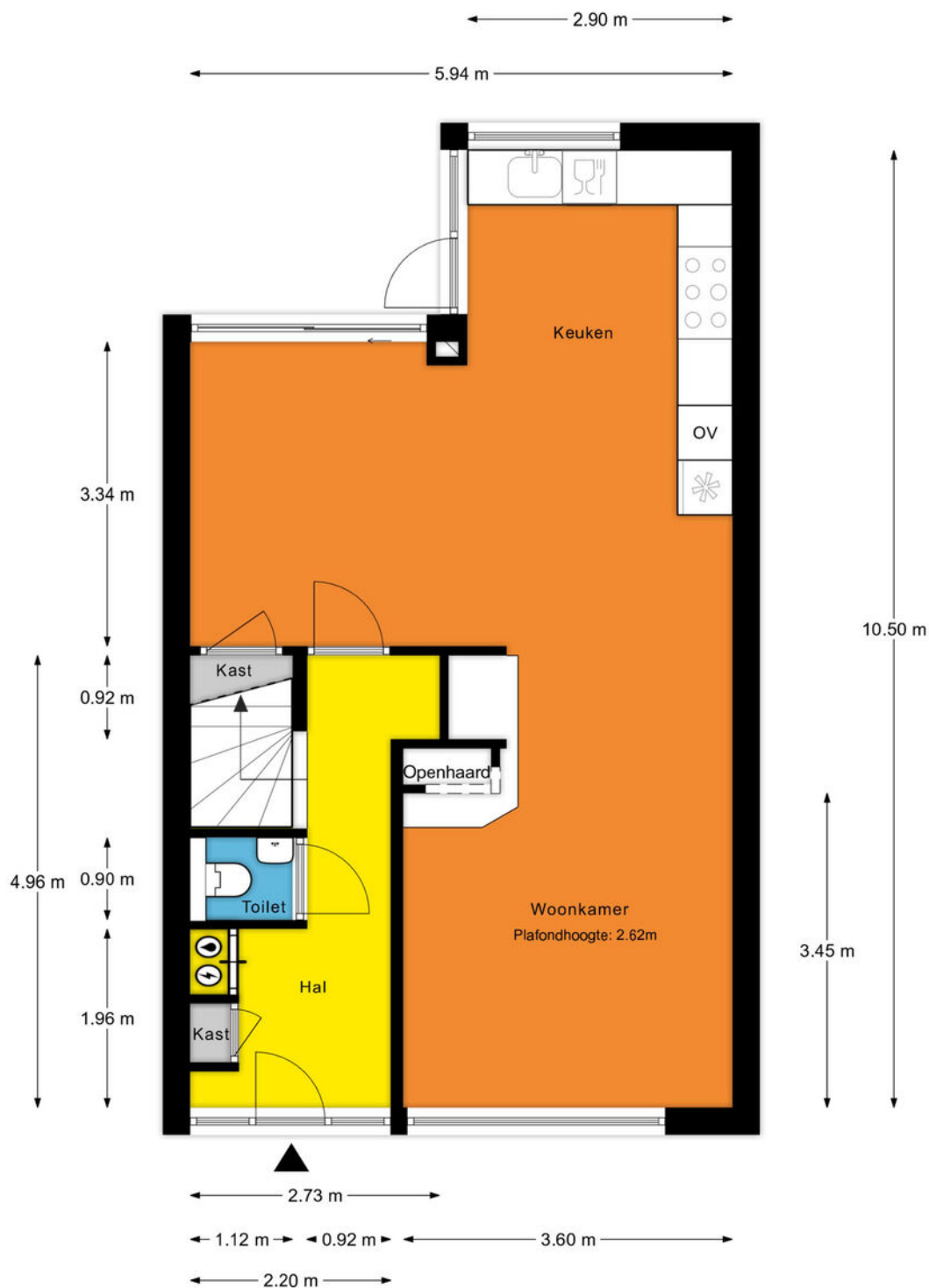


Een rustige ligging met
het groen en de
Oudendijk voor de deur.



Een fijne achtertuin op het zuiden, met een royale garage als extra pluspunt.





Begane grond

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend



MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend



MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

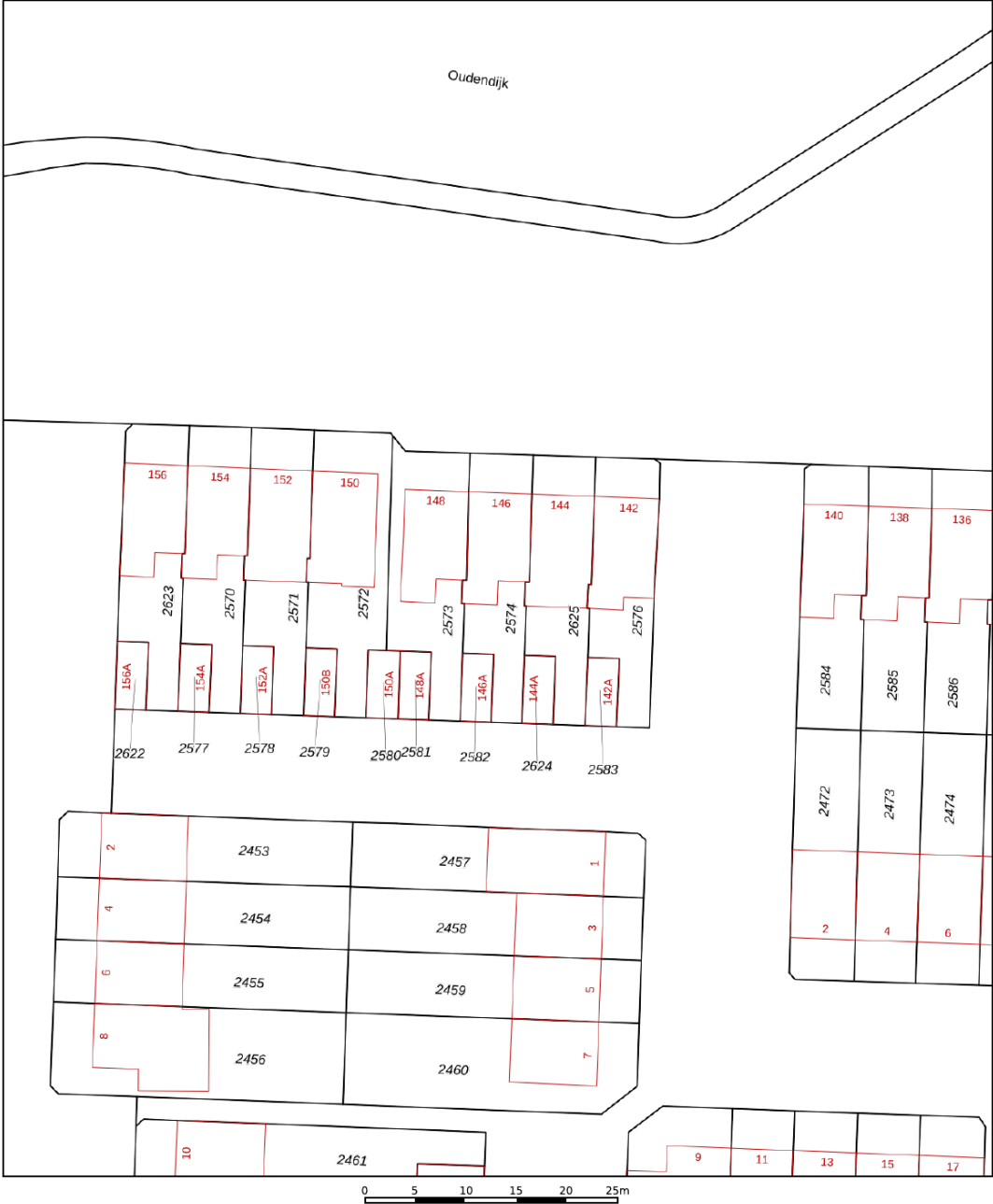


Perceeloverzicht
MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Dubbeldam

Sectie B

Perceel 2574

kadaster

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.

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 8 oktober 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

AANTEKENINGEN

Interesse?

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

A clipboard with a dark grey cover and a silver clip at the top. It holds a white sheet of paper with horizontal lines. An orange pen with silver accents is positioned diagonally on the right side of the paper. The background is a solid light blue color.

078 303 6666



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 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, obstacelerun)



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. Niet 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
Instagram en tiktok

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?

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.**



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



ALTIJD IN BEWEGING, NET ALS DE HUIZENMARKT.