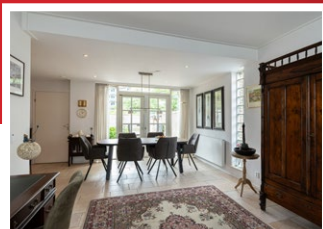


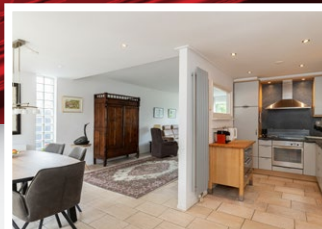


## Sliedrecht • Prickwaert 24

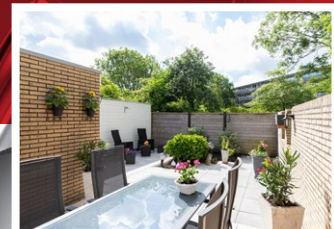
Ruime 2-onder-1-kapwoning met 4 slaapkamers in een rustige wijk



Woonkamer



Keuken



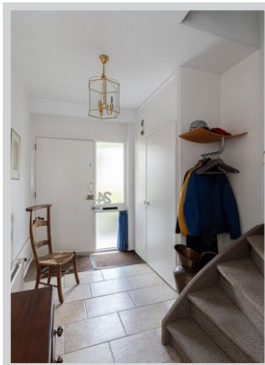
Tuin

Sliedrecht • Prickwaert 24

Vraagprijs € 398.000,-- k.k.



Een heerlijke, ruime 2-onder-1-kapwoning; de woning heeft een royale beneden leefruimte dankzij de uitbouw aan de achterzijde, 4 slaapkamers en een zonnig tuin van 9 meter diep gelegen op het zuiden. Het dak van de woning is bedekt met 8 zonnepanelen. En uniek aan de wijk is de ruime opzet met veel groenstroken, speelplaatsen en parkeergelegenheid in de directe nabijheid. Tevens liggen Natuurspeeltuin 'In de Weer', (basis)scholen en een supermarkt om de hoek. De dichtstbijzijnde uitvalswegen naar Rotterdam en Gorinchem bevinden zich op slechts twee minuten rijden.



#### Begane grond

##### Entree, hal:

ca. 8 m<sup>2</sup>, de lichte entree biedt toegang tot de woonkamer, de toiletruimte, de meterkast en de trapopgang naar de eerste verdieping. De meterkast is voorzien van 5 groepen en een aardlekschakelaar.

De hal is afgewerkt met plavuizen in beige tinten, stucwerk wanden en plafond.

##### Toilet:

1.24 x 0.89, de toiletruimte beschikt over een wandcloset en een fonteintje. De ruimte is afgewerkt met licht beige kleurige plavuizen, witte wandtegels en een spuitwerk plafond.





## Sliedrecht • Prickwaert 24



### **Woonkamer:**

ca. 44 m<sup>2</sup>, aan de achterzijde is de woonkamer uitgebreid met een uitbouw, waardoor er een mooie leefruimte is gecreëerd. Om extra daglicht binnen te laten, zijn in de uitbouw aan de zijkant van de woning glazen bouwstenen gebruikt.

Vanuit de woonkamer is de achtertuin bereikbaar via een dubbele openslaande deur. De woonkamer is afgewerkt met plavuizen, de wanden en het plafond zijn voorzien van stucwerk.

### **Keuken:**

3.00 x 2.30, de halfopen keuken is voorzien van lichtgrijze keukenkastjes en een antraciet werkblad. De keuken beschikt over een halogeen kookplaat, een afzuigkap, een oven, een vaatwasser, een koelkast en een close-in boiler. Een raam in de tussenwand van de keuken en woonkamer zorgt voor extra zicht op de woonkamer en laat extra daglicht toe.

### **Bijkeuken:**

2.84 x 2.36, de bijkeuken is bereikbaar vanuit de woonkamer en biedt tevens toegang tot de achtertuin.



Sliedrecht • Prickwaert 24



**Eerste verdieping**

**Overloop:**

2.33 x 2.21, de overloop biedt toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en de trapgang naar de tweede verdieping. De overloop is afgewerkt met vloerbedekking, vliesbehang en een spuitwerk plafond.

**Slaapkamer 1, achterzijde:**

3.61 x 3.90, deze ruime en lichte slaapkamer is afgewerkt met een vinyl vloer, vliesbehang en een spuitwerk plafond.

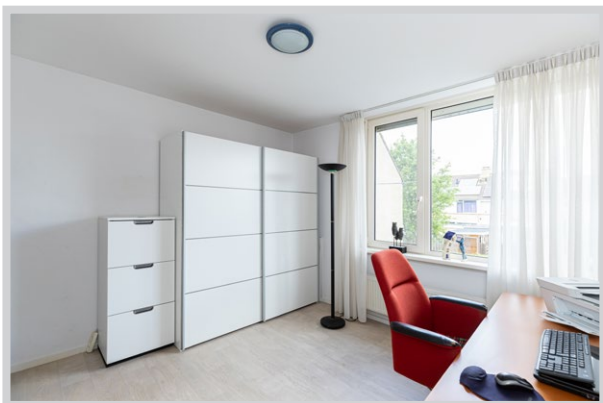
**Slaapkamer 2, achterzijde:**

2.33 x 2.92, deze fijne slaapkamer is afgewerkt met een vinyl vloer, vliesbehang en een spuitwerk plafond.





## Sliedrecht • Prickwaert 24



### **Slaapkamer 3, voorzijde:**

3.61 x 3.33, deze ruime slaapkamer is afgewerkt met een vinyl vloer, vliesbehang en een spuitwerk plafond.

### **Badkamer:**

2.33 x 2.00, de badkamer is volledig betegeld met witte vloer- en wandtegels. Het aanwezige sanitair in de badkamer omvat een douchecabine, een badmeubel met wastafel en een staand toilet.

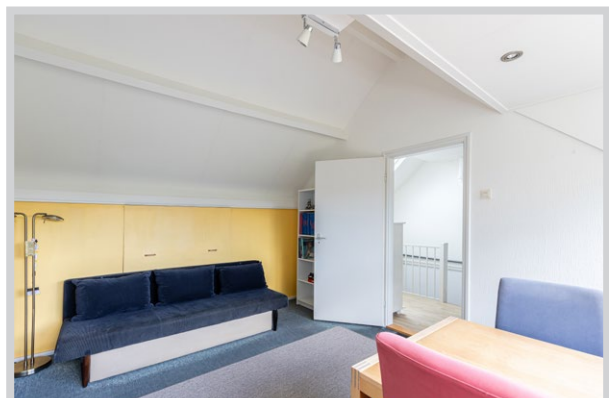
### **Tweede verdieping**

#### **Voorzolder:**

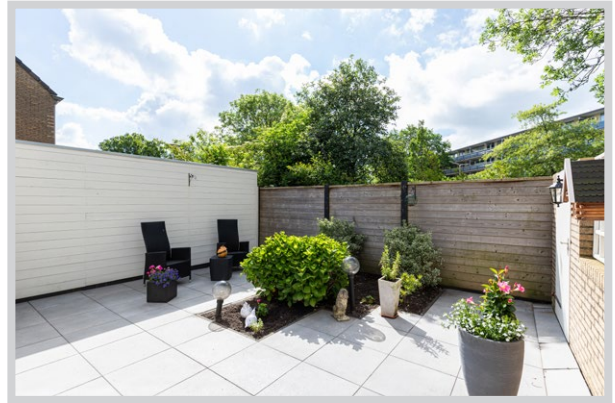
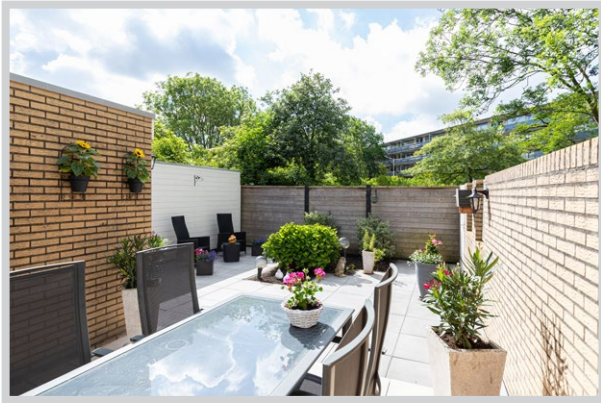
2.34 x 4.00, de voorzolder biedt toegang tot de vierde slaapkamer. De voorzolder is voorzien van een Velux dakraam (december 2023) en biedt ruimte voor de opstelling van de wasmachine, wasdroger en de CV-ketel. De voorzolder is afgewerkt met vloerbedekking en spuitwerk.

### **Slaapkamer 4:**

3.61 x 4.51, deze ruime slaapkamer is voorzien van een dakkapel, wat zorgt voor extra licht en ruimte en afgewerkt met vloerbedekking en behangen wanden. De slaapkamer beschikt over extra bergruimte achter de knieschotten.



Sliedrecht • Prickwaert 24



**Tuin**

De tuin is strak aangelegd en goed onderhouden, gericht op het zonnige zuiden. De tuin beschikt over meerdere terrassen, waarvan het terras aan de woning voorzien is van zonwering. De tuin wordt aan de achterzijde gescheiden door volwassen begroeiing.

Vanuit de tuin is er toegang tot de bijkeuken, die tevens dienst doet als berging. Daarnaast beschikt de tuin over een achterom aan de zijkant, wat zorgt voor gemakkelijke toegang.





## Kenmerken & bijzonderheden

Type woning	2-onder-1-kapwoning
Bouwjaar	1972
Ligging	in een woonwijk
Aantal slaapkamers	4
Perceelgrootte	153 m <sup>2</sup>
Woonoppervlakte	131 m <sup>2</sup>
Oppervlakte overige inpandige ruimte	7 m <sup>2</sup>
Inhoud	486 m <sup>3</sup>
Energie label	C

### Algemene informatie:

- verwarming en warmwatervoorziening worden geregeld middels een Remeha Tzerra Plus CV-ketel, bouwjaar 2020
- de buitenzijde is voor het laatst geschilderd in 2019 door een erkend schildersbedrijf
- de uitbouw is gerealiseerd in 2002 en is voorzien van vloerverwarming
- de dakbedekking van de uitbouw en bijkeuken zijn vernieuwd in 2020
- de dakkapel op de tweede verdieping is geplaatst in 2002
- de dakbedekking van de dakkapel is vernieuwd in 2022
- de woning beschikt over 8 zonnepanelen
- glasvezel is aangesloten tot in de meterkast
- alle slaapkamers zijn voorzien van een elektrisch rolluik

### Isolatievoorzieningen

- spouwmuurisolatie
- dubbele beglazing

### Huidige lasten

- |                                      |           |
|--------------------------------------|-----------|
| • energiekosten (per maand)          | € 186,00* |
| • onroerendezaakbelasting (per jaar) | € 256,00  |
| • rioolrecht (per jaar)              | € 202,00  |
| • afvalstoffenheffing (per jaar)     | € 365,00  |
| • BSR (per jaar)                     | € 556,00  |

\* afhankelijk van verbruik en energiecontract

### Oplevering



	blijft achter overname	gaat mee	n.v.t.
<b>Exterieur:</b>			
tuinaanleg / (sier)bestrating		x	
beplanting / erfafscheiding		x	
vijver			x
buitenverlichting		x	
tuinhuisje / buitenberging			x
bewegingsmelder / tijdschakelaar			x
<b>Veiligheid / Alarm:</b>			
veiligheidssloten			x
alarminstallatie			x
rookmelders		x	
<b>Rolluiken / Zonwering / Horren:</b>			
rolluiken buiten		x	
zonwering buiten		x	
losse horren / rolhorren		x	
Plissé hordeur		x	
<b>Jaloezieën / Lamellen:</b>			
Begane grond			
eerste etage			
tweede etage			
<b>Rolgordijnen:</b>			
Begane grond		x	
eerste etage			
tweede etage		x	
<b>Gordijnrails:</b>			
Begane grond		x	
eerste etage		x	
tweede etage			
<b>Gordijnen:</b>			
Begane grond			
eerste etage			
tweede etage			
<b>Vitrage:</b>			
begane grond		x	
eerste etage		x	
tweede etage			
<b>Vloerbedekking / Linoleum:</b>			
begane grond			
eerste etage			
tweede etage			
<b>Parket / Laminaat / PVC:</b>			
begane grond			
eerste etage		x	
tweede etage			
<b>Open haard met toebehoren:</b>			
open haard / houtkachel / gas haard			x
toebehoren t.b.v. open haard			x

	blijft achter overname	gaat mee	n.v.t.
<b>Warmwatervoorziening / CV:</b>			
geiser			
cv type: ..... combiketel		x	
close-in-boiler		x	
thermostaat Toon	x		
warmtepomp koop/huur			x
zonnepanelen, aantal: 8		x	
zonnecollectoren, aantal: .....			x
mechanische ventilatie			x
<b>Isolatievoorzieningen:</b>			
voorzetramen			x
radiatorfolie			x
<b>Keukenblok + kastjes:</b>			
keukenblok + kastjes		x	
<b>(Inbouw)apparatuur, te weten:</b>			
kookplaat		x	
afzuigkap		x	
oven		x	
(combi-) magnetron			
vaatwasser		x	
koelkast		x	
vriezer			x
Quooker			x
<b>In- / Opbouwverlichting:</b>			
inbouwspots		x	
<b>Sanitaire voorzieningen:</b>			
wastafels, aantal: .....		x	
badkameraccessoires		x	
toiletaccessoires		x	
veiligheidsschakelaar wasautomaat			x
waterslot wasmachine			x
<b>(Losse) Kasten / Planken:</b>			
Planken inde bijkeuken		x	
<b>Zaken die geen eigendom van de verkoper zijn, maar waarvan eventuele leasecontracten, huurkoopcontracten of huurcontracten zijn over te nemen (bijvoorbeeld: keukens, open haarden, cv-ketels, kozijnen, boilers, geisers) te weten:</b>			
Thermostaat Toon			
<b>Overige zaken:</b>			



## Tekeningen

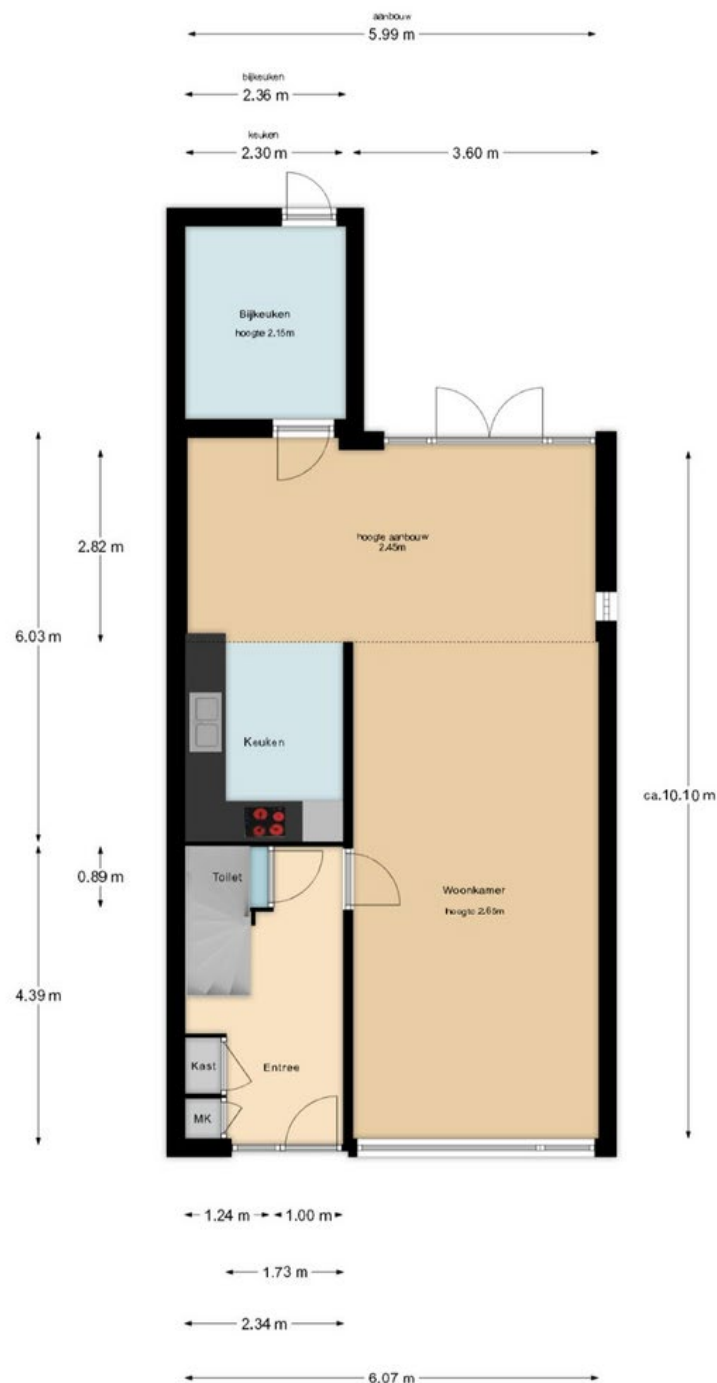
niet op schaal



De maten zijn zo goed mogelijk opgenomen,  
maar hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.  
De dikte van de muren is indicatief.

# Tekeningen

niet op schaal



De maten zijn zo goed mogelijk opgenomen,  
maar hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.  
De dikte van de muren is indicatief.



## Tekeningen

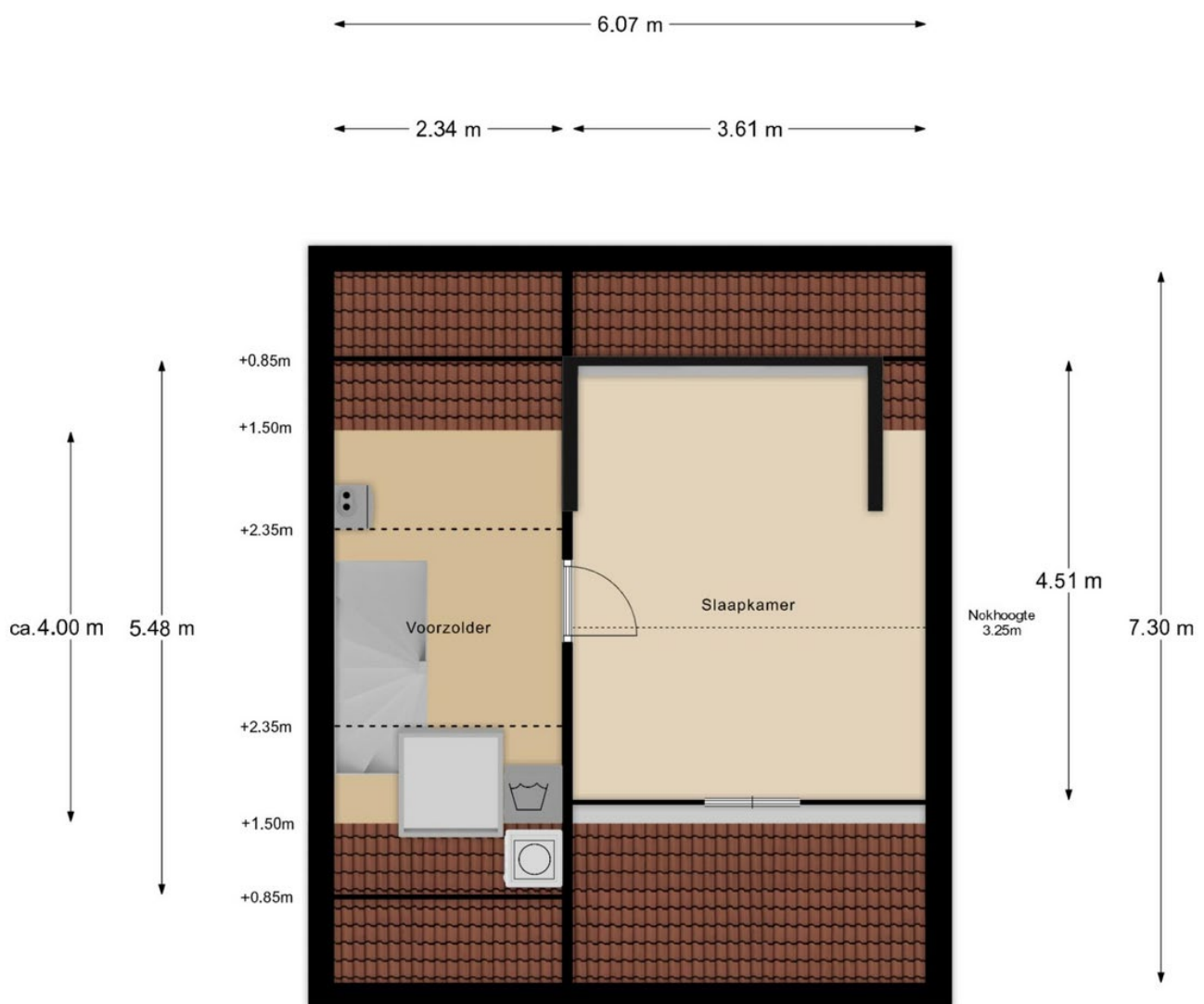
niet op schaal



De maten zijn zo goed mogelijk opgenomen,  
maar hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.  
De dikte van de muren is indicatief.

## Tekeningen

niet op schaal



De maten zijn zo goed mogelijk opgenomen,  
maar hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.  
De dikte van de muren is indicatief.





## Checklist voor het kopen van een huis

### De bezichtiging

Tijdens de bezichtiging is een makelaar van Kooyman Eigen Huis aanwezig om u rond te leiden door de woning. De makelaar kan u alles vertellen over de woning en de omgeving. De verkoper en wij waarderen het wanneer u binnen enkele dagen uw reactie doorgeeft. Ook wanneer u geen verdere interesse heeft.

### Brochure

De brochure van de woning is met zorg opgesteld, voor de juistheid van de informatie zijn wij vaak in grote mate afhankelijk van derden. De door Kooyman Eigen Huis b.v. verstrekte informatie dient uitsluitend gezien te worden als een uitnodiging tot nader overleg c.q. tot het uitbrengen van een bod. Alle genoemde maten en genoemde lasten zijn indicatief. Aan deze gegevens kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.

### Lijst van (on)roerende zaken

Op deze lijst staat aangegeven welke zaken in de woning achterblijven, welke zaken de verkoper meeneemt en welke zaken u eventueel tegen een vergoeding kunt overnemen.

### Financiering

Indien u interesse heeft, zal een medewerker van Kooyman Hypotheken & Verzekeringen contact met u opnemen voor een vrijblijvend hypotheekadvies. Een financieringsdeskundige zal met u kijken naar uw financiële mogelijkheden, de meest geschikte hypotheekvorm, de bruto- en nettomaandlasten en de bijkomende kosten (zoals kosten koper).

### Kosten koper

Dit zijn de kosten die een koper moet voldoen bij de aankoop, hierin vallen: 2% overdrachtsbelasting over de koopsom, kadastrale kosten, de notariskosten voor de leveringsakte en registratie van de hypotheekakte en de financieringskosten zoals afsluitprovisie en taxatiekosten.

### Onderhandeling

De onderhandelingen over de prijs, de opleveringsdatum en de roerende zaken voert u rechtstreeks met de makelaar.

### Overeenkomst over de prijs

Als u het eens bent geworden over de prijs, heeft u de woning gekocht en is er een overeenkomst tot stand gebracht. De koopakte wordt opgesteld door Kooyman Eigen Huis b.v., conform de modelakte, opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende zaken en vastgoeddeskundigen (NVM), de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Ondertussen gaat u opnieuw naar uw financieringsadviseur, om de hypotheek aan te vragen en de diverse benodigde verzekeringen te regelen. Tevens bespreekt de adviseur met u welke stukken er overlegd moeten worden i.v.m. het aanvragen van bijv. de Nationale Hypotheek Garantie.

### De koopakte

De koopakte wordt naar u en de verkopende partij in concept verzonden. U kunt de akte op uw gemak doornemen. Op korte termijn wordt een afspraak met u en de verkoper gemaakt voor digitale ondertekening of ondertekening op het betreffende kantoor van Kooyman Eigen Huis. In de koopakte kunnen de volgende zaken opgenomen zijn:

#### Baten en lasten

De notaris zal zorgdragen voor de verrekening van alle zakelijke baten en lasten van de gekochte woning. De lopende baten en lasten worden, op de datum van het notarieel transport, naar rato verrekend voor het resterende deel van het lopende jaar, met uitzondering van de onroerende zaak belasting.

#### Betaling koopsom

De betaling van de koopsom vindt plaats bij de notariële overdracht.

#### Ontbindende voorwaarde voor financiering

De ontbindende voorwaarde voor financiering is geldig voor een periode van 6-8 weken na datum van overeenkomen.



## Checklist voor het kopen van een huis

### Waarborgsom

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van de kopende partij dient de koper binnen 8 weken na het overeenkomen van de koop een waarborgsom te storten bij de gekozen notaris, van 10% van de koopsom. Deze waarborgsom wordt tijdens de eigendomsoverdracht in mindering gebracht op de koopsom. In plaats van de waarborgsom kan koper ook een schriftelijke bankgarantie stellen, die binnen de vermelde termijn moet zijn gesteld in handen van de notaris.

### Notaris

De koper heeft de keuze om te bepalen bij welke notaris de overdracht plaatsvindt.

### Ouderdomsclausule

Indien de woning een ouder object betreft, betekent dit dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan garandeert, staat verkoper niet in voor gebreken aan vloeren, leidingen, elektriciteit, water, gas, de riolering en de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. Wij nodigen de kijker uit zelf onderzoek te (laten) doen naar de staat van onderhoud van het object.

### Onderzoeksplicht koper

Ondanks dat de verkoper van de woning een meldingsplicht heeft, heeft u als koper ook een onderzoeksplicht.

### Verschil afmetingen NEN

De betreffende verkoopdocumentatie is in opdracht van verkoper zo goed als mogelijk opgesteld. Eventuele maatvoeringen t.a.v. plattegronden, inhouds- en oppervlaktematen zijn bij benadering vastgesteld en mogelijk niet geheel conform NEN2580. Koper is in gelegenheid gesteld om deze maten op of na te meten en vrijwaart verkoper en diens makelaar van elke aansprakelijkheid wanneer hier toch afwijkingen in zouden voorkomen.

### Oplevering en inspectie

Voorafgaand aan het notarieel transport heeft u de mogelijkheid om de gekochte woning te inspecteren. Een makelaar van Kooyman Eigen Huis en de verkopende partij zullen hierbij aanwezig zijn, om te constateren of de woning in dezelfde staat is zoals tijdens het tot stand komen van de overeenkomst, met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover niet bekend), heersende- en lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.

### **Na ondertekening**

Als beide partijen de koopakte hebben ondertekend, beide partijen een kopie hebben ontvangen en koper heeft gedurende de wettelijke bedenktijd niet opgezegd, wordt de originele koopakte naar het betreffende notaris kantoor verzonden. Zij zullen verder zorgdragen voor de afwikkeling en zullen beide partijen uitnodigen voor de eigendomsoverdracht. Tevens wordt er nu een verkochtsticker over het verkoopbord geplakt en zal de woning op internet als verkocht staan. Voor de financiering zult u een taxatierapport nodig hebben, dit kunnen wij eventueel voor u regelen.

### **Eigendomsoverdracht**

Circa één week voor het notarieel transport ontvangt u van de notaris een conceptakte en de eindnota. Tevens ontvangt u, indien nog niet bekend, de definitieve datum en tijdstip voor het overdragen van de woning. Indien u gebruik maakt van de inspectie, direct vóór afgaand aan de overdracht, dan zal de makelaar aanwezig zijn om eventuele vragen te beantwoorden. Vervolgens gaan alle partijen naar de notaris. Op de dag van overdracht gaat de brandverzekering in. Gas-, elektra- en waterlevering moeten worden overgeschreven op uw naam.

U dient zelf zorg te dragen voor de aanmelding hiervan. Voor de levering van energie geldt dat u de aansluiting kunt regelen bij de energieleverancier naar eigen keuze.

Alles onder één dak regelen?

Dat kan bij Kooyman Eigen huis!



#### Hypotheken

- Onafhankelijk en deskundig advies van erkende hypotheekadviseurs
- Altijd als eerste de laagste rente
- Ruime keuze uit méér dan 20 hypotheekverstrekkers
- 's Avonds en op zaterdag geopend!
- Bel voor een afspraak: 078-6156722



**kooyman**  
Hypotheken  
& Verzekeringen



15%  
korting

#### Verzekeringen

Als trotse eigenaar van een koopwoning is een woonhuisverzekering van het allergrootste belang. Door de woonhuisverzekering te combineren met een inboedelverzekering en een aansprakelijkheidsverzekering dekt u de belangrijkste risico's in en rond het huis af. Wanneer u de opstalverzekering in combinatie met de inboedelverzekering afsluit, ontvangt u 15% korting op de premie van uw inboedelverzekering!

Bel 078-6156722 voor meer informatie.



**kooyman**  
Hypotheken  
& Verzekeringen



#### Taxatierapport

Heeft u een taxatierapport nodig? Onze taxateurs zijn aangesloten bij NRVt en VBO, wat o.a. inhoudt dat zij voldoen aan het kwaliteitskeurmerk. Onze taxateurs stellen voor u graag een betrouwbaar taxatierapport op. Bovendien bespaart u geld dankzij onze scherpe tarieven! Bel 078-6918111 voor meer informatie en onze tarieven.



**kooyman**  
eigen huis



#### Aankoopbegeleiding

Onze deskundige makelaars kennen de markt. Ieder in hun eigen regio. Leuke woning gezien? Neem één van onze makelaars mee om de staat én de waarde van de woning deskundig te bepalen.

Alblasserdam  
Oud-Alblas  
Papendrecht  
Sliedrecht

tel. 078-6918111  
tel. 0184-691773  
tel. 078-6150600  
tel. 0184-499444



**kooyman**  
eigen huis