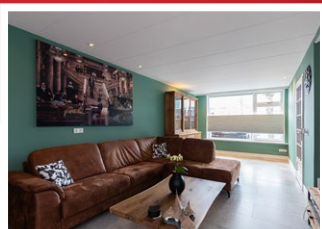




## Sliedrecht • Stationsweg 69

Instapklare woning met een diepe tuin gelegen op het oosten



Woonkamer



Keuken



Tuin



Sliedrecht • Stationsweg 69

Vraagprijs € 359.500,-- k.k.



Deze instapklaare woning in Sliedrecht geniet van extra ruimte dankzij een royale uitbouw aan de achterzijde. Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers, een vernieuwde badkamer en een dakterras. De diepe tuin, gelegen op het zuidoosten, is zeer onderhoudsvriendelijk en biedt een gezellige overkapping en een houten tuinhuis. De woning is gunstig gelegen nabij diverse voorzieningen zoals supermarkten, scholen en de oprit naar de A15, wat zorgt voor een ideale woonomgeving.



**Begane grond**

**Entree, hal:**

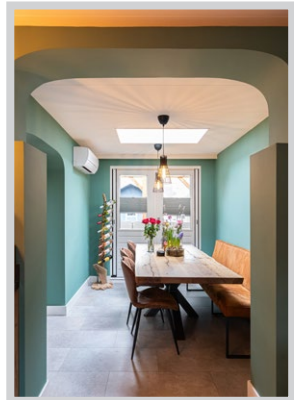
3.10 x 0.89, de entree biedt toegang tot de woonkamer, het toilet en de meterkast. De meterkast beschikt over 8 groepen, een slimme meter en een aardlekschakelaar. De afwerking is middels een laminaatvloer, gestuukte wanden en een gipsplafond.

**Woonkamer:**

10.00 x 3.64/3.30/2.42, de speels ingedeelde woonkamer geniet van veel natuurlijk lichtinval dankzij de grote raampartijen. De woonkamer biedt toegang tot de open keuken. De ruimte is afgewerkt met een laminaatvloer, gestuukte wanden en een gipsplafond.



Sliedrecht • Stationsweg 69



**Keuken:**

4.69 x 2.10, de open keuken uit 2019 met houtlook keukeninrichting en composiet grijs topblad is voorzien van een inductiekookplaat, een combimagnetron, een vaatwasser, een koelkast, een vriezer, een afzuigkap met plasmafilter en een quooker. Het kookeiland biedt de mogelijkheid om te zitten. Dit geeft koken een heel andere dimensie. De ruimte is afgewerkt met een laminaatvloer, gestuukte wanden en een gipsplafond.

**Bijkeuken:**

1.14 x 2.10, de bijkeuken beschikt over de opstelplaats van de wasmachine en droger.

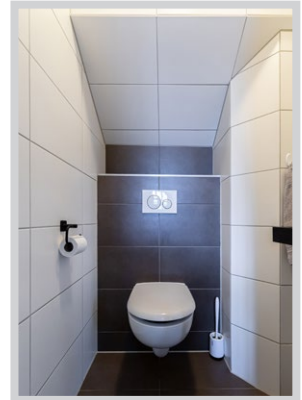
**Eetkamer:**

3.20 x 2.42, de eetkamer is geplaatst in de aanbouw en heeft door het dakraam veel natuurlijk licht. De airconditioning in de eetkamer kan zowel koelen als verwarmen. Openslaande deuren bieden toegang tot de zonnige tuin met terras. De ruimte is afgewerkt met een laminaatvloer, gestuukte wanden en een gipsplafond.





Sliedrecht • Stationsweg 69



**Toilet:**

1.21 x 0.89, de toiletruimte is voorzien van een wandcloset en een fonteintje. De ruimte is afgewerkt met antracietkleurige vloertegels, wit en antracietkleurige wandtegels en een gestuukt plafond.

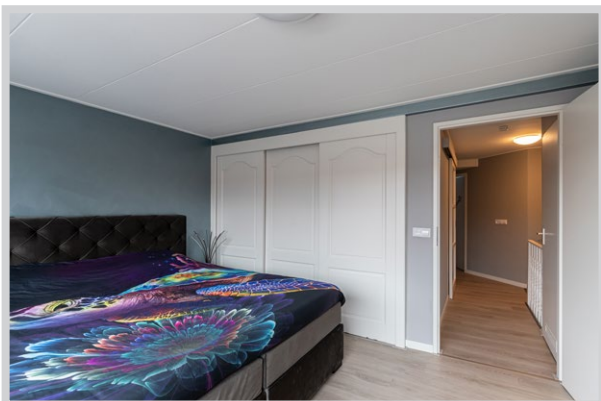
**Eerste verdieping**

**Overloop:**

2.85/1.69 x 2.29/0.95, de overloop geeft toegang tot de drie slaapkamers, de badkamer en de CV-kast. De overloop is afgewerkt met een laminaatvloer, behang op de wanden en een gipsplafond.

**Slaapkamer 1, achterzijde:**

4.60 x 3.28, de royale slaapkamer is voorzien van een inbouwkast met schuifdeuren en een airconditioning. Vanuit deze kamer is er toegang tot een heerlijk dakterras van maar liefst 16 m<sup>2</sup>. De slaapkamer is afgewerkt met een laminaatvloer, behang op de wanden en een gipsplafond.



Sliedrecht • Stationsweg 69



**Slaapkamer 2, voorzijde:**

3.60/2.22 x 2.28, deze slaapkamer is afgewerkt met een laminaatvloer, behang op de wanden en een gipsplafond.

**Slaapkamer 3, voorzijde:**

3.70/2.22 x 2.29, deze slaapkamer is afgewerkt met een laminaatvloer, behang op de wanden en een gipsplafond.

**Badkamer:**

2.31 x 2.69, de moderne badkamer uit 2023 geniet van een grijze inrichting met zwarte details. De moderne ruimte is voorzien van een inloofdouche met regendouche, een badmeubel met dubbele wastafel, ligbad met handdouche, verwarmde spiegel, wandcloset en designradiator. De ruimte is afgewerkt met grijze vloer- en wandtegels en een gipsplafond.





Sliedrecht • Stationsweg 69



#### Tuin/Berging

de onderhoudsvriendelijke tuin (17.50 x 4.95) is deels betegeld en deels voorzien van een kunstgras gazon, gelegen op het zuidoosten biedt deze tuin een ideale buitenruimte. De tuin beschikt over een achterom en buitenkraan.

De veranda (4.70 x 2.83) is geplaatst in 2017 en ligt direct aan de eetkamer. De veranda biedt een heerlijke uitkomst bij regenachtige en tropische avonden en geeft de woning tegelijkertijd extra leefruimte.

De houten berging (4.00 x 4.15) is voorzien van elektra

De voortuin biedt parkeergelegenheid op eigen terrein.



## Kenmerken & bijzonderheden

Type woning	tussenwoning, eengezinswoning
Bouwjaar	1906
Ligging	nabij het centrum
Aantal slaapkamers	3
Perceelgrootte	171 m <sup>2</sup>
Woonoppervlakte	108 m <sup>2</sup>
Gebouw gebonden buitenruimte	32 m <sup>2</sup>
Inhoud	326 m <sup>3</sup>
Energie label	D

### Algemene informatie:

- verwarming en warmwatervoorziening worden geregeld middels een Remeha CV-ketel uit 2010
- in 2023 is de gevel geïmpregneerd
- in 2023 is de voor- en achterzijde van de woning geschilderd
- de woonkamer, keuken, gang en het toilet zijn voorzien van vloerverwarming

### Isolatievoorzieningen

- dubbele beglazing
- dakisolatie

### Huidige lasten

- |                                      |           |
|--------------------------------------|-----------|
| • energiekosten (per maand)          | € 219,00* |
| • onroerendezaakbelasting (per jaar) | € 224,00  |
| • rioolrecht (per jaar)              | € 277,00  |
| • afvalstoffenheffing (per jaar)     | € 351,00  |
| • BSR (per jaar)                     | € 519,00  |

\* afhankelijk van verbruik en energiecontract

### Oplevering

- in overleg



	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>			
veiligheidsslots			x
alarminstallatie			x
rookmelders		x	
<b>Rolluiken / Zonwering / Horren:</b>			
rolluiken buiten			x
zonwering buiten			x
losse horren / rolhorren	x		
<b>Jaloezieën / Lamellen:</b>			
Begane grond			x
eerste etage			x
tweede etage			x
<b>Rolgordijnen:</b>			
Begane grond	x		
eerste etage	x		
tweede etage			x
<b>Gordijnrails:</b>			
Begane grond			x
eerste etage			x
tweede etage			x
<b>Gordijnen:</b>			
Begane grond			x
eerste etage			x
tweede etage			x
<b>Vitrage:</b>			
begane grond			x
eerste etage			x
tweede etage			x
<b>Vloerbedekking / Linoleum:</b>			
begane grond			x
eerste etage			x
tweede etage			x
<b>Parket / Laminaat / PVC:</b>			
begane grond		x	
eerste etage		x	
tweede etage			x
<b>Open haard met toebehoren:</b>			
open haard / houtkachel / gas haard			x
toebehoren t.b.v. open haard			x

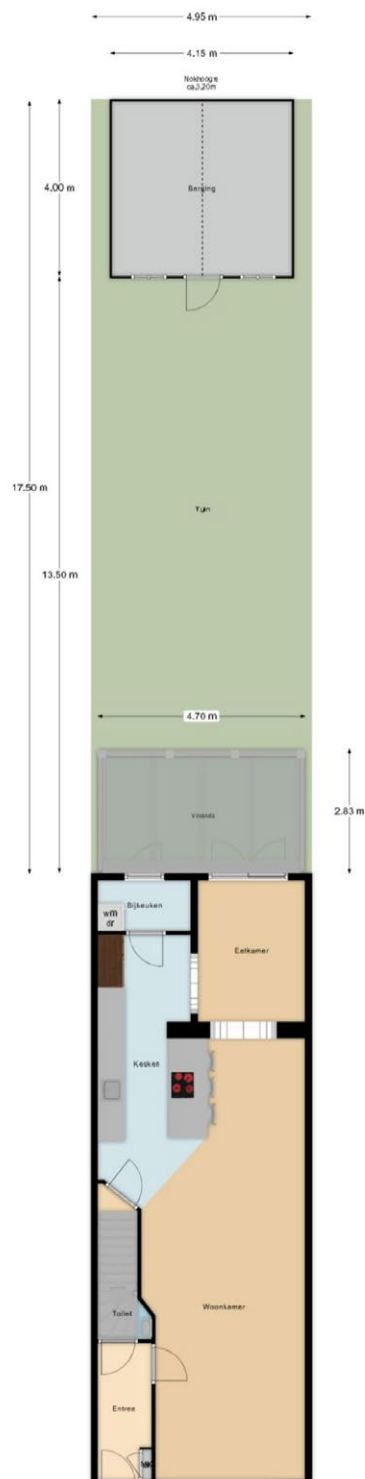
	blijft achter overname	gaat mee	n.v.t.
<b>Warmwatervoorziening / CV:</b>			
geiser			x
cv type			
close-in-boiler			x
thermostaat		x	
warmtepomp koop/huur			x
zonnepanelen, aantal: .....			x
zonnecollectoren, aantal: .....			x
mechanische ventilatie			x
<b>Isolatievoorzieningen:</b>			
voorzetramen			x
radiatorfolie		x	
<b>Keukenblok + kastjes:</b>			
keukenblok + kastjes		x	
<b>(Inbouw)apparatuur, te weten:</b>			
kookplaat		x	
afzuigkap		x	
oven			x
(combi-) magnetron		x	
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>			
<b>Overige zaken:</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:



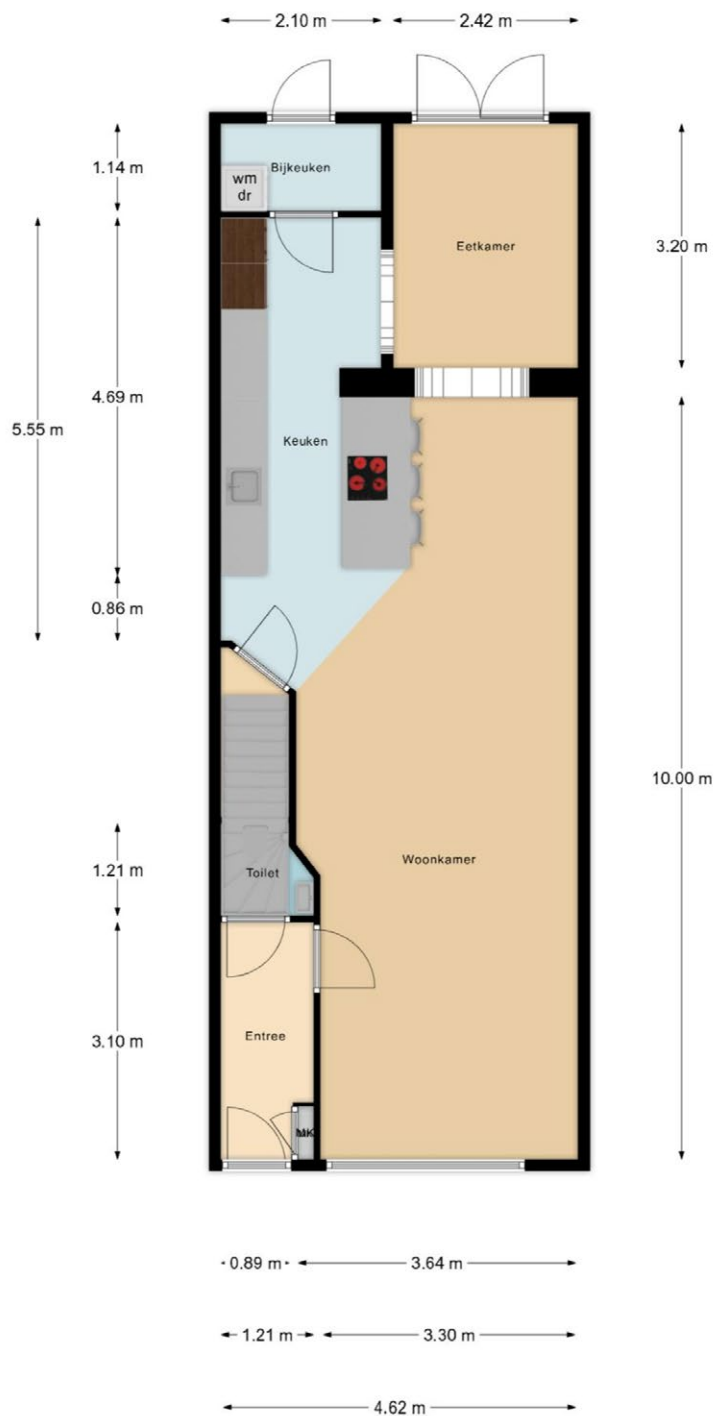
# Tekeningen

niet op schaal



# Tekeningen

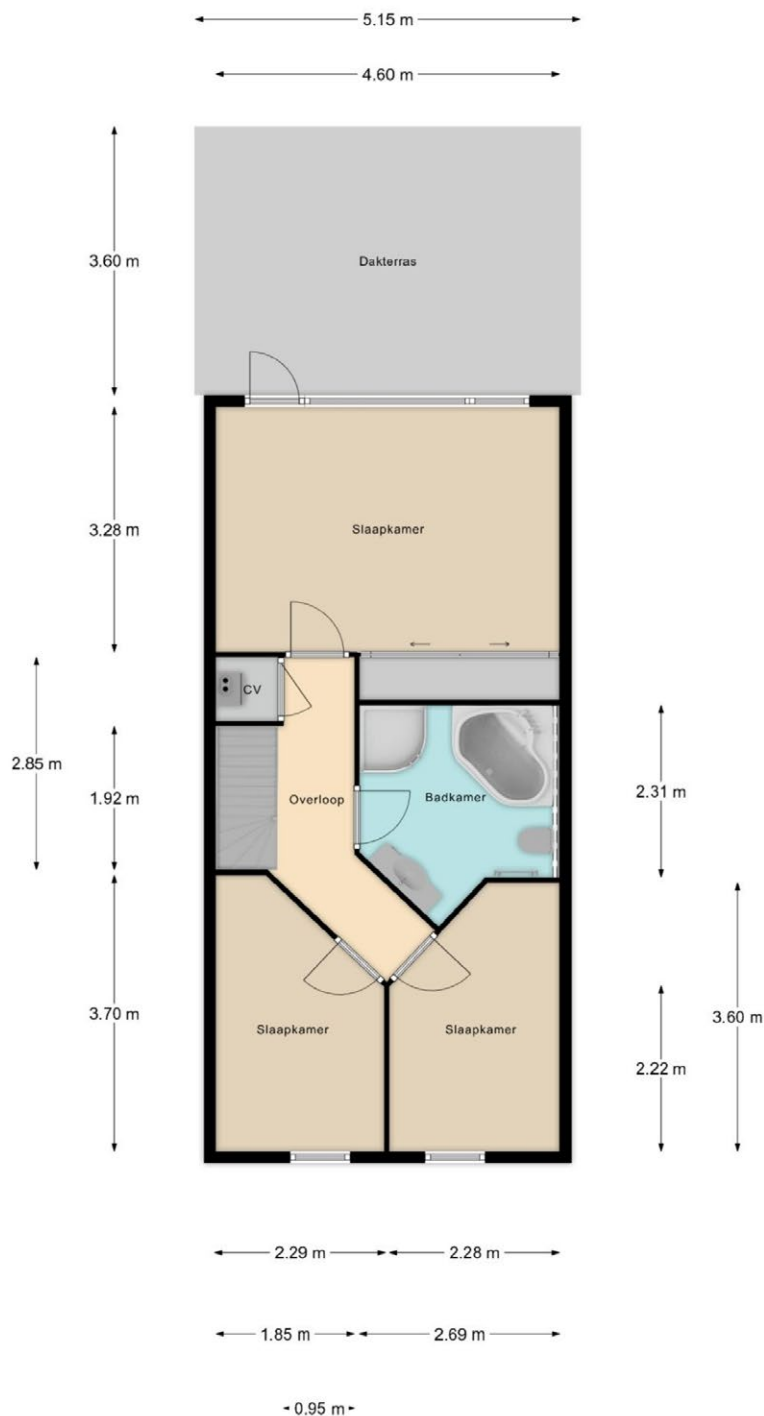
niet op schaal





# Tekeningen

niet op schaal




# Kadastrale kaart

niet op schaal

Kadastrale kaart

Uw referentie: UKK 3362HB 69



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Sliedrecht</p> <p>Sectie K</p> <p>Perceel 481</p>	 <p>kadaster</p>
--	---	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 18 april 2020  
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 databankrecht.



## 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**  
Hypotheeken  
& 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**  
Hypotheeken  
& 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