

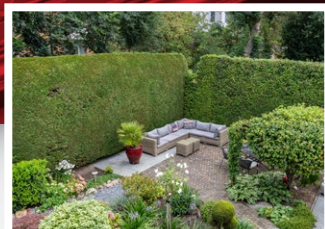


Sliedrecht • Volkerakstraat 7

Tot in de puntjes verzorgde hoekwoning met uitbouw en garage.



Zijaanzicht



Tuin



Achterzijde

Sliedrecht • Volkerakstraat 7

Vraagprijs € 425.000,-- k.k.



Prachtige hoekwoning met inpandige garage en een flinke uitbouw aan de achterzijde. Deze woning biedt niet alleen een zee aan ruimte, maar is ook tot in de puntjes afgewerkt en voorzien van alle gemakken. In de ruime achtertuin geniet je van een oase aan rust en privacy en hier geniet je volop van het buitenleven. Aan de voorzijde parkeer je eenvoudig op de oprit. De ligging van de woning is gunstig nabij een bushalte en het Willem Dreepark.



Begane grond

Entree, hal:

Keurige entree met trapopgang naar de verdieping en toegang tot de toiletruimte en de woonkamer. Op de vloer ligt een mooie parketvloer en de wanden zijn voorzien van spachtelputz.

Toilet:

1.31 x 0.83, moderne toiletruimte met roomwitte betegeling en het sanitair omvat een wandtoilet en een fonteintje.



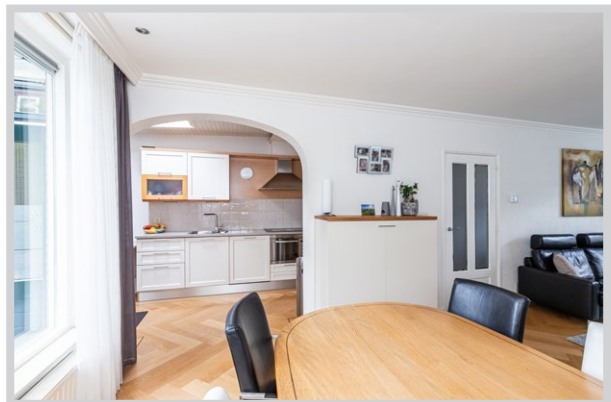
Sliedrecht • Volkerakstraat 7



Woonkamer:

8.19 x 3.62, stijlvolle woonkamer met extra ruimte dankzij de uitbouw aan de achterzijde. De vele ramen zorgen voor een oase aan natuurlijk lichtinval en bieden fijn zicht op zowel de voor- als de achtertuin.

De afwerking is met een visgraat parketvloer en de wanden zijn voorzien van spachtelputz. De aanwezige airconditioning zorgt voor een aangename temperatuur.



Sliedrecht • Volkerakstraat 7



Half open keuken:

4.61 x 1.96, de hoekopgestelde keuken van Veneta Cucine heeft roomwitte keukenkastjes en een duropal HPL werkblad. De aanwezige apparatuur omvat een inductiekookplaat, een combimagnetron, een oven, een vaatwasser, een koelkast en een afzuigkap.

De parketvloer loopt naadloos door vanuit de woonkamer en de wanden zijn deels betegeld en deels voorzien van spachtelputz. Het plafond is netjes afgewerkt met houten lamellen en het grote dakraam zorgt voor natuurlijke lichtinval.

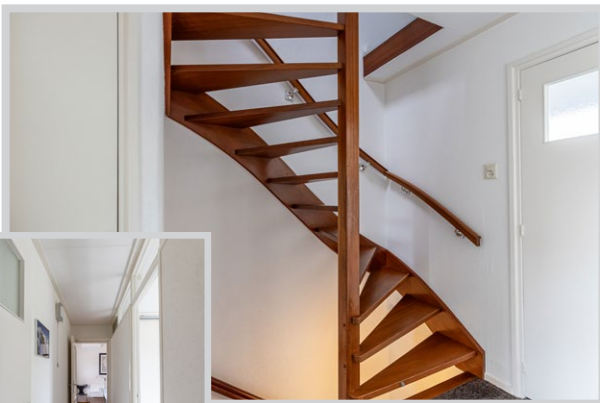
Eerste verdieping

Overloop:

De overloop is netjes afgewerkt met vloerbedekking en spachtelputz wanden. Vanaf de overloop zijn de drie slaapkamers, de beide badkamers en een bergkast toegankelijk.

Slaapkamer 1, voorzijde:

3.75 x 2.77, fijne slaapkamer met vloerbedekking en behang als afwerking. Ideaal uitgerust met airconditioning.



Sliedrecht • Volkerakstraat 7



Badkamer voorzijde:

1.96 x 1.30, de badkamer is volledig betegeld met witte tegels en afgewerkt met een lamellen plafond. Het aanwezige sanitair omvat een douchecabine, een wastafel en een badmeubel met spiegel, bergruimte en ingebouwde verlichting.

Slaapkamer 2, achterzijde:

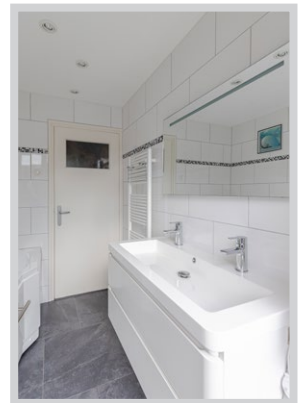
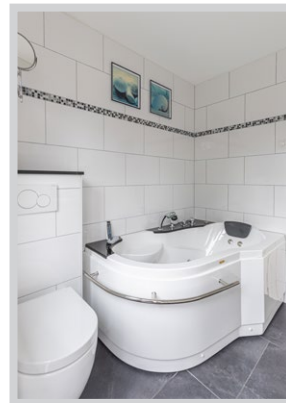
3.75 x 2.28, eveneens voorzien van vloerbedekking en glad stucwerk wanden. De slaapkamer is voorzien van een royale inbouwkast met spotjes en schuifdeuren.

Slaapkamer 3:

5.49 x 3.11, deze slaapkamer is gesitueerd boven de garage en heeft een nokhoogte van maar liefst 3.72m. Verder is de kamer voorzien van vaste kastruimte en een badmeubel met geïntegreerde wastafel, compleet met close-in boiler. De kamer is ook voorzien van airconditioning. Op de vloer ligt parket en de wanden zijn voorzien van spachtelputz.



Sliedrecht • Volkerakstraat 7



Badkamer achterzijde:

2.28 x 1.96, moderne badkamer met antraciet-witte betegeling en inbouwspotjes in het plafond. Het Whirlpool ligbad biedt heerlijke ontspanning en biedt tevens douchegelegenheid. Verder zijn er een wandtoilet en een royaal badmeubel met dubbele wastafel en bijpassende spiegel aanwezig. De deur geeft toegang tot het dak van de keuken en de berging.

Tweede verdieping

Voorzolder:

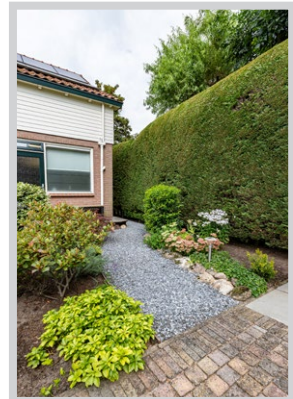
2.10 x 2.02 (gemeten tot de 1.50m. hoogtelijn), de voorzolder is afgewerkt met vloerbedekking en een gipsplafond. De voorzolder beschikt over meerdere knieschotten en een opklapbaar bureau. Het dakraam voorziet in natuurlijke lichtinval en ventilatie.

Slaapkamer 4:

3.64 x 2.10, een knusse slaapkamer met meer dan genoeg opbergruimte achter de knieschotten. De slaapkamer is voorzien van een dakraam.



Sliedrecht • Volkerakstraat 7

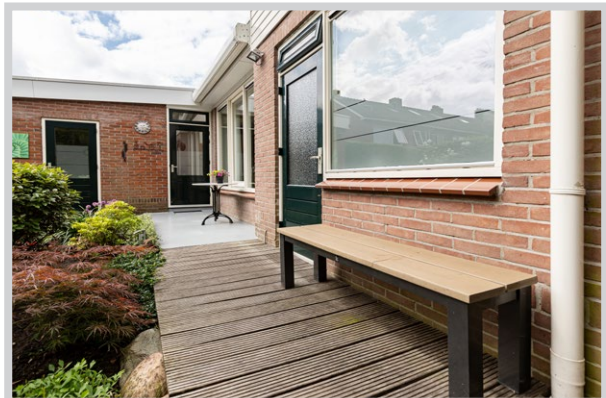


Garage

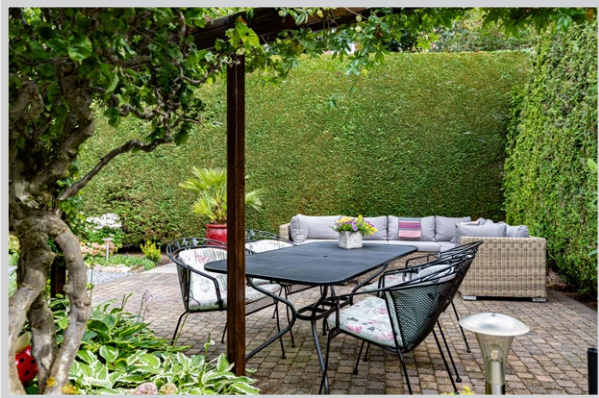
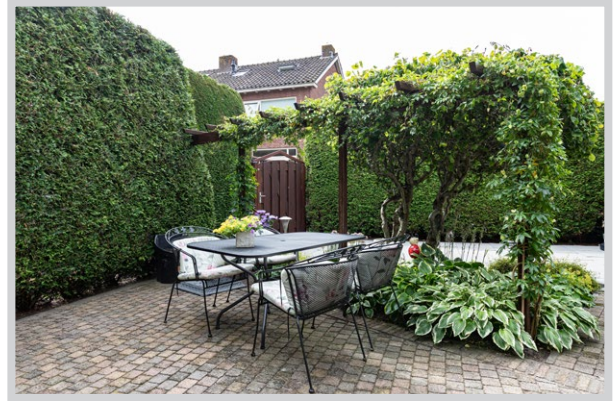
De inpandige garage is voorzien van elektra, verwarming en een wateraansluiting. De garage is toegankelijk via een handmatig bedienbare roldeur. Op de oprit voor de garage is parkeerplaats voor meerdere voertuigen.

Tuin

- de royale tuin is bijzonder fraai aangelegd met diverse terrassen, een gevarieerde beplanting en de volwassen groene hagen bieden volop privacy.
- de achtertuin is gericht op het oosten.
- via een stijlvol hekwerk naast de garage is er toegang tot de zij- en achtertuin.



Sliedrecht • Volkerakstraat 7



Berging

- de aangebouwde stenen berging is voorzien van elektra, een wateraansluiting en verwarming (incl. thermostaat).
- hier bevindt zich de opstelplaats van de wasmachine en -droger.



Kenmerken & bijzonderheden

Type woning	eengezinswoning, hoekwoning
Bouwjaar	1965
Ligging	in een woonwijk
Aantal slaapkamers	4
Perceelgrootte	252 m ²
Woonoppervlakte	136 m ²
Oppervlakte externe bergruimte	22 m ²
Inhoud	498 m ³
Energie label	B

Algemene informatie:

- verwarming en warmwatervoorziening worden geregeld met een Intergas HRE 24.28 CV-ketel, bouwjaar 2019
- de meterkast is geupdate in 2023 en uitgebreid met een 3-fase meter, 12 groepen en een aardlekschakelaar
- de woning is in 2023 voorzien van airconditioning in de woonkamer en meerdere slaapkamers
- er zijn 15 zonnepanelen aanwezig, verdeeld over de voor- en achterzijde van de woning en het dak van de berging
- de dakgoten zijn vernieuwd in 2021 / 2022

Isolatievoorzieningen

- vloerisolatie
- spouwmuurisolatie (2023)
- gedeeltelijke dakisolatie
- rondom dubbele beglazing (slaapkamers A++)

Huidige lasten

- | | |
|--------------------------------------|----------|
| • energiekosten (per maand) | € 67,00* |
| • onroerendezaakbelasting (per jaar) | € 274,00 |
| • rioolrecht (per jaar) | € 183,70 |
| • afvalstoffenheffing (per jaar) | € 351,00 |
| • BSR (per jaar) | onbekend |

* afhankelijk van verbruik en energiecontract

Oplevering

- in overleg



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

	blijft achter overname	gaat mee	n.v.t.
Warmwatervoorziening / CV:			
geiser			
cv type: HRE combiketel		x	
close-in-boiler - slaapkamer boven garage		x	
thermostaat		x	
warmtepomp koop/huur			
zonnepanelen, aantal: 15		x	
zonnecollectoren, aantal:			x
mechanische ventilatie			x
Isolatievoorzieningen:			
voorzetramen			x
radiatorfolie		x	
Keukenblok + kastjes:			
keukenblok + kastjes		x	
(Inbouw)apparatuur, te weten:			
kookplaat		x	
afzuigkap		x	
oven			x
(combi-) magnetron		x	
vaatwasser		x	
koelkast		x	
vriezer			x
Quooker			x
In- / Opbouwverlichting:			
inbouwspots		x	
Sanitaire voorzieningen:			
wastafels, aantal:		x	
badkameraccessoires		x	
toiletaccessoires		x	
veiligheidsschakelaar wasautomaat			x
waterslot wasmachine		x	
(Losse) Kasten / Planken:			
1 linnenkast / kledingkast		x	
kastwand op maat		x	
hoekkast met planken		x	
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:			
			x
Overige zaken:			
alle plissé gordijnen voorzijde woning		x	
airconditioning		x	
werkbank met ladenkasten in berging		x	
stellingen in de berging		x	

Tekening

niet op schaal

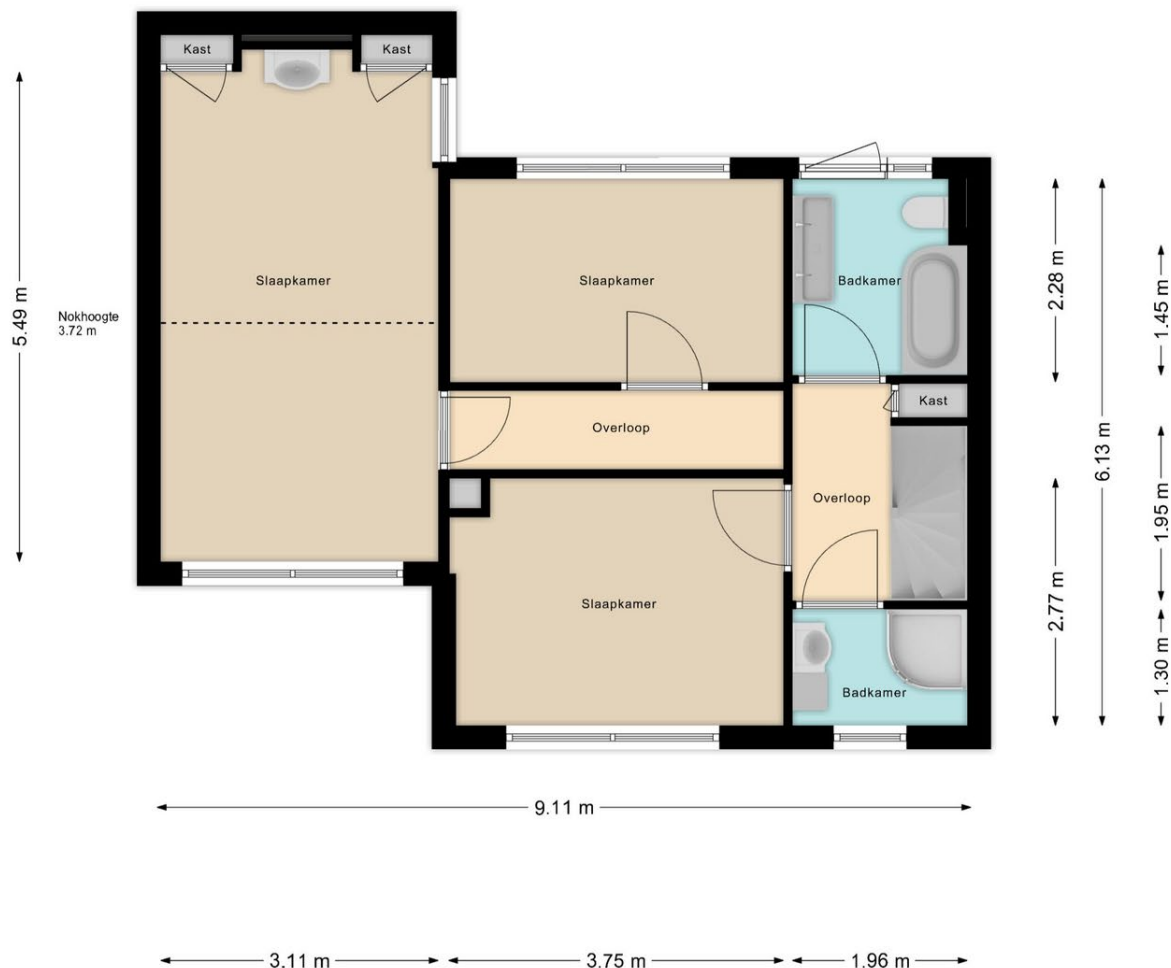


Begane grond

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

Tekening

niet op schaal

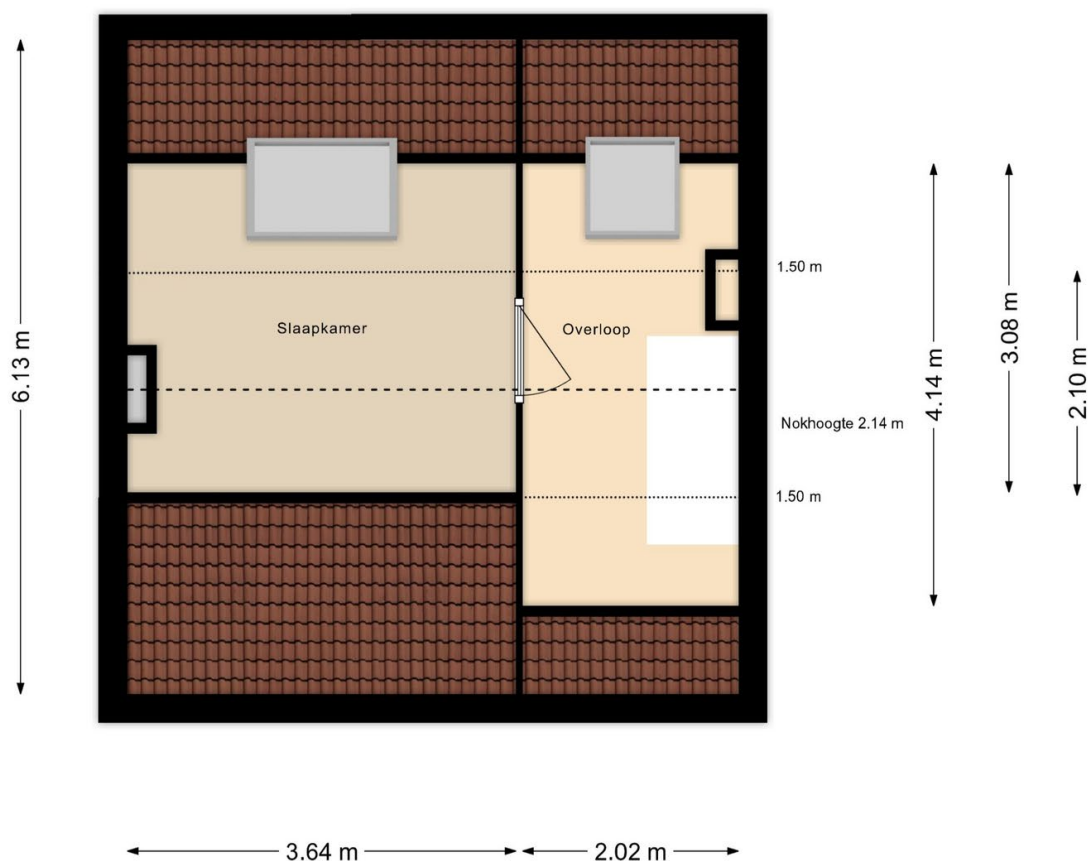


Eerste verdieping

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

Tekening

niet op schaal



Tweede verdieping

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


Kadastrale kaart

niet op schaal

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345	Deze kaart is noorgericht	Schaal 1: 500	kadaster
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	
—	Huisnummer	Sliedrecht	
—	Vastgestelde kadastrale grens	K	
—	Voorlopige kadastrale grens	Perceel	219
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 29 juli 2024
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.

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