

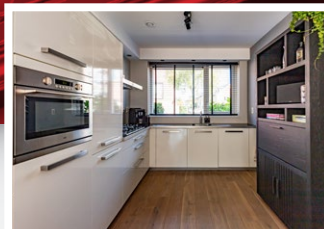


## Sliedrecht • Rondo 113

Royale gezinswoning met een stijlvol interieur en tuin op het zuiden.



Woonkamer



Keuken



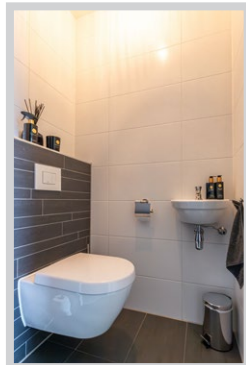
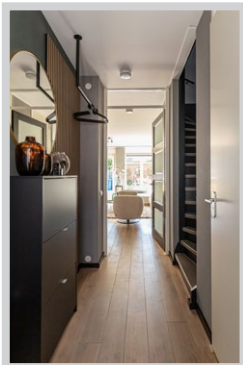
Achterzijde

Sliedrecht • Rondo 113

Vraagprijs € 475.000,-- k.k.



In de geliefde wijk Baanhoek-West bevindt zich deze instapklare gezinswoning met flinke uitbouw en een heerlijke tuin op het zuiden. De woning heeft een bijzonder stijlvol interieur en is werkelijk tot in de puntjes verzorgd. Met 12 zonnepanelen en uitstekende isolatievoorzieningen is de woning ook nog eens helemaal klaar voor de toekomst. De ligging is kindvriendelijk te noemen met speelgelegenheid, scholen en meerdere sportvoorzieningen in de nabijheid.



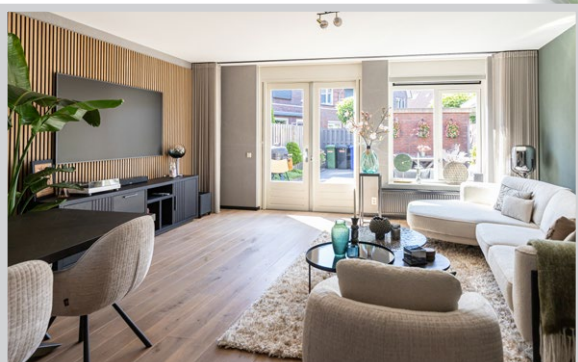
#### **Begane grond**

##### **Entree, hal:**

De entree geeft bij binnenkomst direct een mooi voorproefje van de bijzonder stijlvolle afwerking van de woning. Op de vloer liggen houten vloerdelen en de wanden zijn deels behangen en deels gestuukt. Vanuit de entree zijn de meterkast (7 groepen en 2 aardlekschakelaars), de toiletruimte, de trapopgang en de woonkamer toegankelijk.

##### **Toilet:**

1.31 x 0.93, ingericht met antraciet-witte betegeling en het sanitair omvat een wandtoilet en een fonteintje.



## Sliedrecht • Rondo 113



### **Woonkamer:**

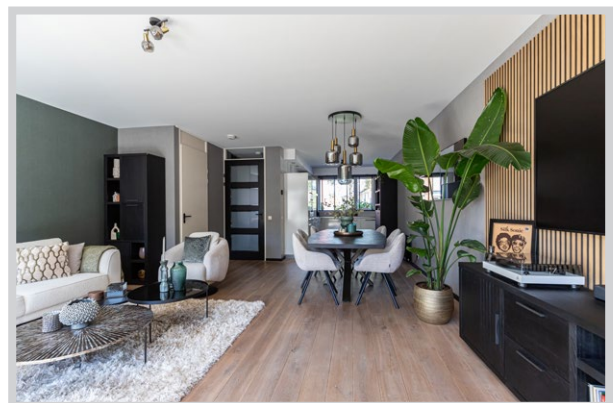
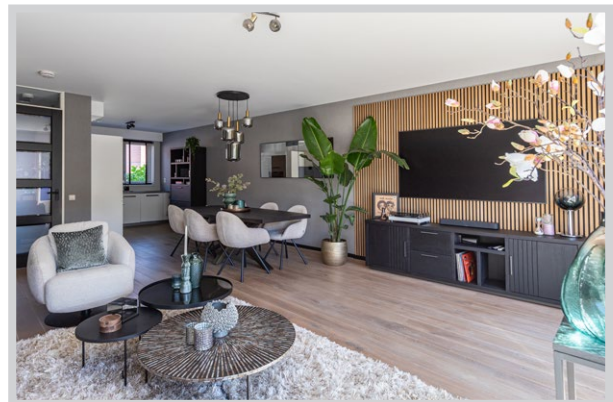
De royale woonkamer (34 m<sup>2</sup>) kenmerkt zich door een oase van licht en ruimte, dankzij de uitbouw aan de achterzijde en de grote openslaande deuren naar de zonnige tuin op het zuiden.

De sfeervolle houten vloerdelen lopen mooi door vanuit de entree, de wanden zijn gestuukt en het houten wandpaneel zorgt voor een leuke touch.

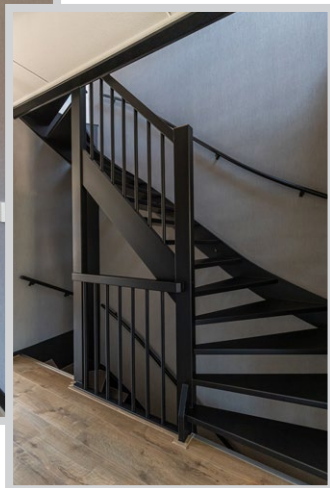
De trapkast voorziet in extra bergruimte en is toegankelijk vanuit de woonkamer.

Er is volop ruimte voor een grote eettafel om gezellig met familie en vrienden lang te tafelen.

Aan de voorzijde bevindt zich de moderne open keuken, die naadloos aansluit op het woongedeelte.



Sliedrecht • Rondo 113



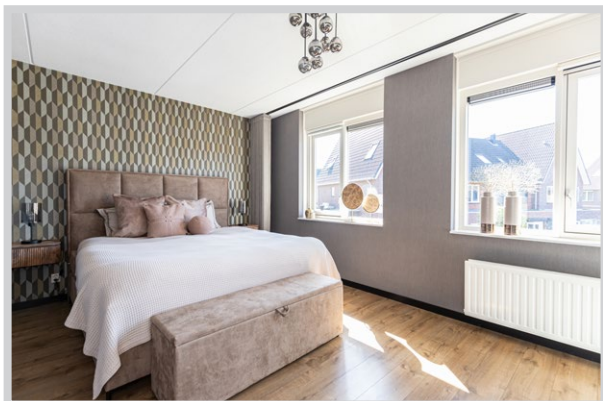
**Open keuken:**

De keuken (10 m<sup>2</sup>) is luxe ingericht met een witte keukeninrichting in hoekopstelling, compleet met alle wenselijke inbouwapparatuur. Deze omvat een 5-pits gaskookplaat, een combimagnetron, een vaatwasser, een koelkast, een vriezer, een afzuigkap en een quooker, inclusief close-in boiler.

**Eerste verdieping**

**Overloop:**

3.03 x 2.37 (incl. trapgat), de overloop biedt toegang tot de drie slaapkamers, de badkamer en de trapopgang naar de tweede verdieping. De hele verdieping is keurig verzorgd afgewerkt met een laminaatvloer met een rustieke uitstraling, behangen wanden en spuitwerk plafonds.



## Sliedrecht • Rondo 113



**Slaapkamer 1, achterzijde:**

18.4 m<sup>2</sup>, royale slaapkamer over de gehele breedte van de woning.

**Slaapkamer 2, voorzijde:**

9.2 m<sup>2</sup>, eveneens een fijne slaapkamer.

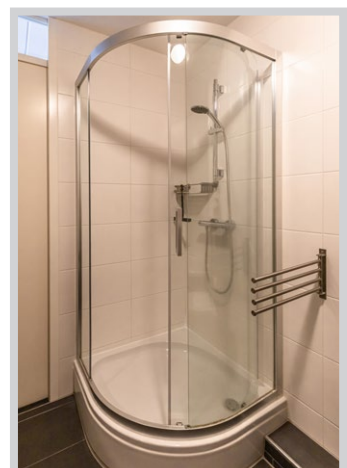
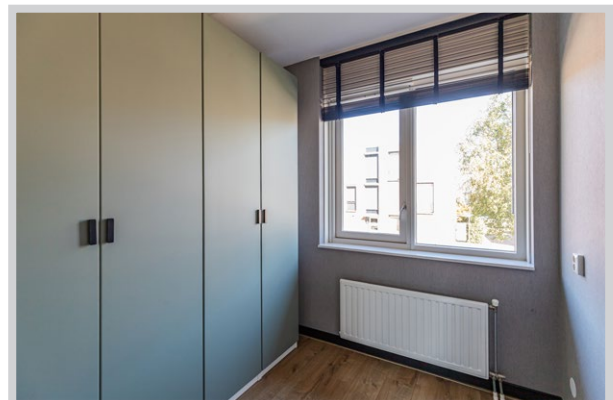
**Slaapkamer 3, voorzijde:**

5.1 m<sup>2</sup>, deze kamer is momenteel in gebruik als inloopkast.

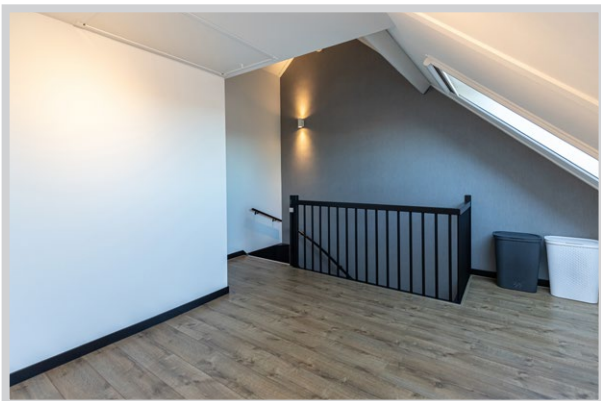
**Badkamer:**

6 m<sup>2</sup>, comfortabel ingericht met een ligbad met handdouche, een douchecabine, een wandtoilet en een wastafelmeubel met geïntegreerde, dubbele wastafel en een bijpassende wandkast en spiegel. Zowel het bad als de douche is voorzien van een thermostaatkraan.

De badkamer is geheel betegeld in een antraciet-witte kleurstelling.



Sliedrecht • Rondo 113



**Tweede verdieping**

**Voorzolder:**

De voorzolder is keurig afgewerkt met een laminaatvloer, behang en sauswerk. Hier bevinden zich de aansluitingen voor de wasapparatuur en de CV-ruimte. Daarnaast is er optimaal gebruik gemaakt van de schuine van de kap door de handige schuifkasten, die zorgen voor extra opbergruimte. De 2 grote dakramen zorgen voor natuurlijke lichtinval en ventilatie. Via de vlizotrap is de bergzolder bereikbaar.

**Slaapkamer 4:**

17.4 m<sup>2</sup>, heerlijke zolderkamer met brede dakkapel, waardoor extra hoogte en lichtinval is gerealiseerd. De kamer is voorzien van een laminaatvloer en sauswerk. Ook hier vind je extra berguimte achter de knieschotten.



Sliedrecht • Rondo 113



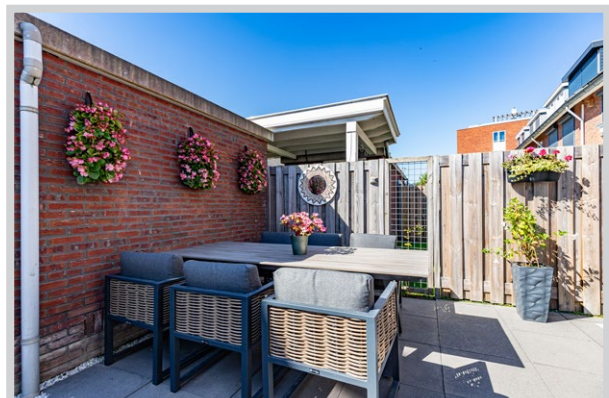
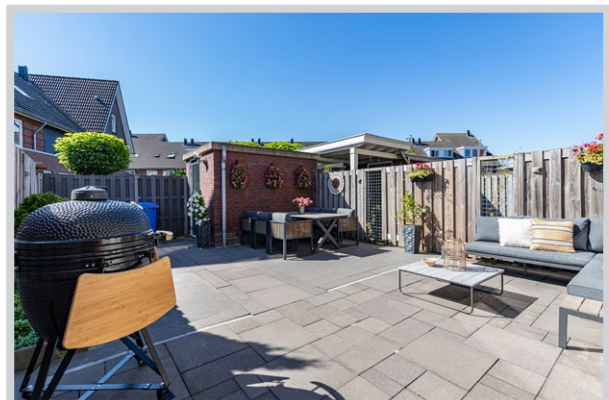
**Tuin/Berging**

Deze zonnige achtertuin, gelegen op het zuiden, biedt volop mogelijkheden om te genieten van het buitenleven. De tuin is grotendeels bestraat met grote, grijze tegels, wat zorgt voor een onderhoudsvriendelijk geheel. De groene border is voorzien van een gevarieerde beplanting.

Aan de achterzijde bevindt zich een ruime stenen berging, uitgerust met elektra. De stenen berging meet 2.96 x 2.17 m.

Via de handige achterom is de tuin ook gemakkelijk bereikbaar. Er is tevens een praktische buitenkraan aanwezig.

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich een woningbreed zonnescherm.



## Kenmerken & bijzonderheden

Type woning	Eengezinswoning
Bouwjaar	2011
Ligging	In de wijk Baanhoek-West
Aantal slaapkamers	4
Perceelgrootte	142 m <sup>2</sup>
Woonoppervlakte	135 m <sup>2</sup>
Inhoud	446 m <sup>3</sup>
Energie label	A

### Algemene informatie:

- verwarming en warmwatervoorziening worden geregeld middels een Intergas CW5 combiketel, bouwjaar 2024
- er zijn 12 zonnepanelen aanwezig
- kozijnen zijn uitgevoerd in hardhout
- de in 2019 geplaatste dakkapel is uitgevoerd in kunststof
- de beide slaapkamers aan de achterzijde op de verdieping zijn voorzien van een rolluik
- de woning is uitgerust met mechanische ventilatie

### Isolatievoorzieningen

- dak-, vloer- en spouwmuurisolatie
- dubbele beglazing

### Huidige lasten

- |                                      |          |
|--------------------------------------|----------|
| • energiekosten (per maand)          | € 96,30* |
| • onroerendezaakbelasting (per jaar) | € 291,00 |
| • rioolrecht (per jaar)              | € 102,96 |
| • afvalstoffenheffing (per jaar)     | € 365,04 |
| • BSR (per jaar)                     | € 137,02 |

\* afhankelijk van verbruik en energiecontract

### Oplevering

- in overleg



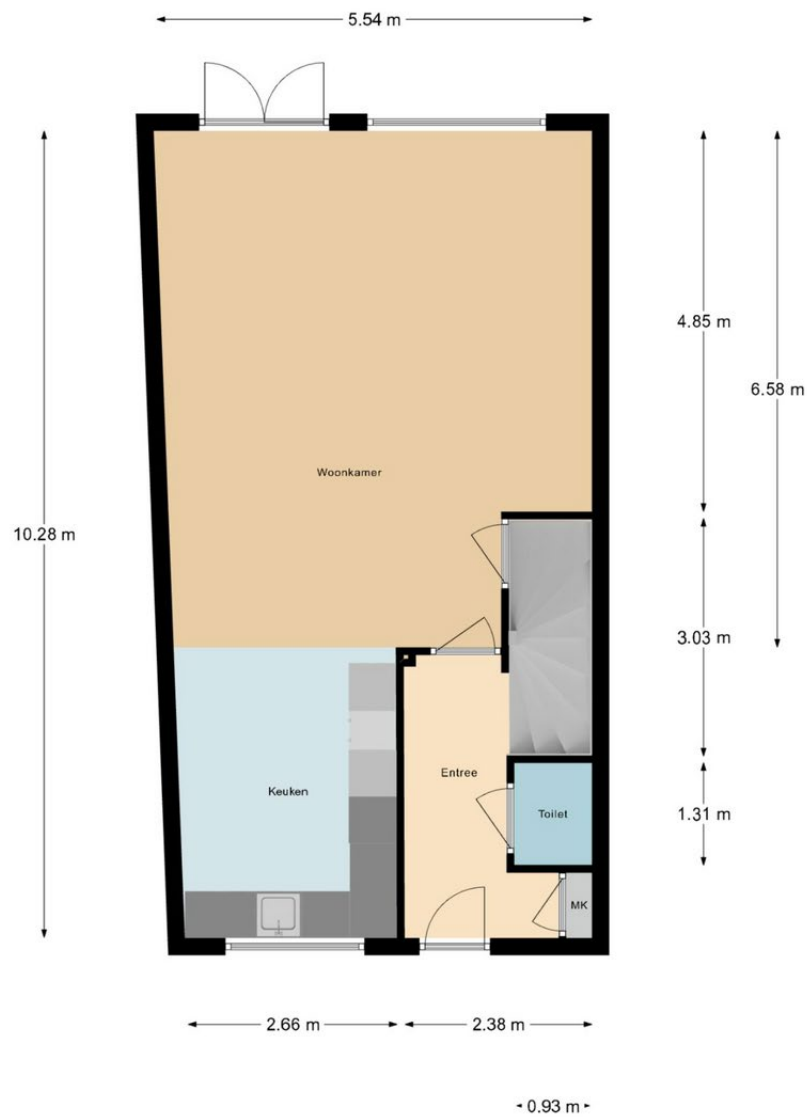


	blijft achter overname	gaat mee	n.v.t.
<b>Exterieur:</b>			
tuinaanleg / (sier)bestrating		x	
beplanting / erfafscheiding		x	
vijver			x
buitenverlichting		x	
tuinhuisje / buitenberging		x	
bewegingsmelder / tijdschakelaar			x
<b>Veiligheid / Alarm:</b>			
veiligheidssloten		x	
alarminstallatie			x
rookmelders		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			
<b>Rolgordijnen:</b>			
begane grond			
eerste etage			
tweede etage			
<b>Gordijnrails:</b>			
begane grond			x
eerste etage			x
tweede etage			
<b>Gordijnen:</b>			
begane grond			x
eerste etage			x
tweede etage			
<b>Vitrage:</b>			
begane grond			
eerste etage			
tweede etage			
<b>Vloerbedekking / Linoleum:</b>			
begane grond			
eerste etage			
tweede etage			
<b>Parket / Laminaat / PVC:</b>			
begane grond   eiken vloerdelen		x	
eerste etage   laminaat		x	
tweede etage   laminaat		x	
<b>Open haard met toebehoren:</b>			
open haard / houtkachel / gas haard			
toebehoren t.b.v. open haard			

	blijft achter overname	gaat mee	n.v.t.
<b>Warmwatervoorziening / CV:</b>			
geiser			
cv type: HR combiketel		x	
close-in-boiler			
thermostaat		x	
warmtepomp koop/huur			
zonnepanelen, aantal: 12		x	
zonnecollectoren, aantal: .....			
mechanische ventilatie			
<b>Isolatievoorzieningen:</b>			
voorzetramen			
radiatorfolie			
<b>Keukenblok + kastjes:</b>			
keukenblok + kastjes		x	
<b>(Inbouw)apparatuur, te weten:</b>			
kookplaat		x	
afzuigkap		x	
oven			
(combi-) magnetron		x	
vaatwasser		x	
koelkast		x	
vriezer		x	
Quooker		x	
<b>In- / Opbouwverlichting:</b>			
inbouwspots		x	
<b>Sanitaire voorzieningen:</b>			
wastafels, aantal: 2		x	
badkameraccessoires		x	
toiletaccessoires		x	
veiligheidsschakelaar wasautomaat			
waterslot wasmachine			
<b>(Losse) Kasten / Planken:</b>			
<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>			
<b>Overige zaken:</b>			

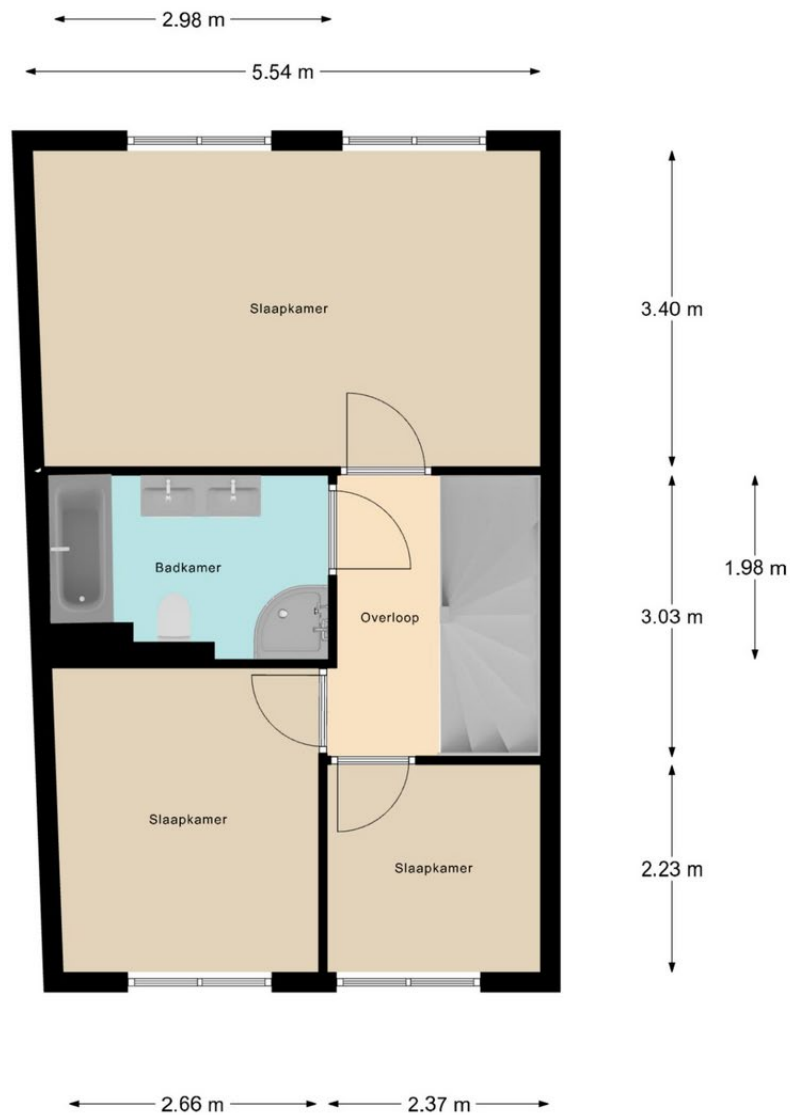
# Tekeningen

niet op schaal



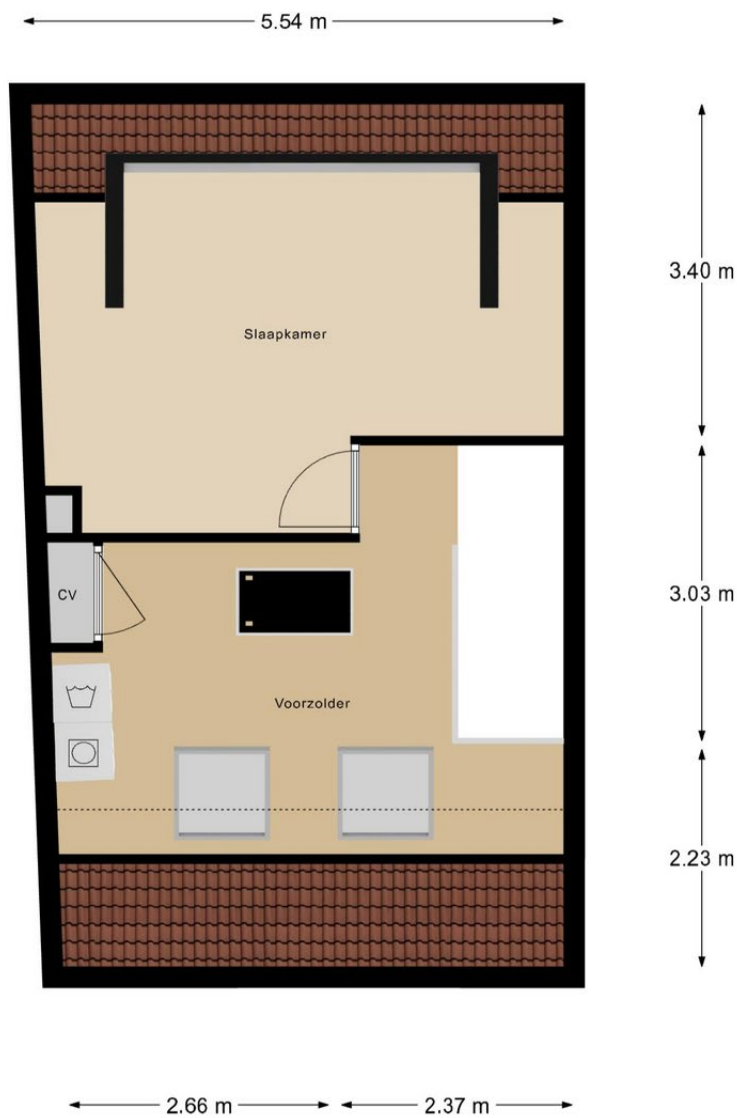
# Tekeningen

niet op schaal



# Tekeningen

niet op schaal




# Kadastrale kaart

niet op schaal

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<p><b>12345</b></p> <p>25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>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 A</p> <p>Perceel 3986</p>	
--	---	--	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 augustus 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**  
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