

**SLIEDRECHT, Stationsweg 67**

Charmante eengezinswoning met een diepe tuin en parkeergelegenheid op eigen grond.

## DE ONDERNEMENDE MAKELAAR MET KARAKTER

Het begeleiden van u als koper of verkoper staat centraal in ons vak. Wanneer u kiest voor een nieuwe woning, wilt u natuurlijk dat het proces soepel verloopt. Met onze **ruim 45 jaar ervaring en 4 kantoren in de regio** kennen wij als geen ander de kneepjes van het vak.

Bij Kooyman Eigen Huis streven we ernaar om u als **full-service makelaar** alle zorgen uit handen te nemen. Het is prettig om te weten dat u kunt rekenen op ons ervaren team met diverse specialiteiten. Zo kunt u vol vertrouwen bouwen op onze expertise gedurende het gehele traject!

### ONZE MAKELAARS



#### Kees Kooyman

REGISTER MAKELAAR

Kees is een ervaren makelaar met een geweldige expertise in de vastgoedsector. Zijn marktkennis en moderne aanpak zorgen voor een optimaal resultaat.



#### Randy Madronal

JUNIOR MAKELAAR

Als juniormakelaar is Randy al een bekend gezicht in de buurt. Hij is bijna klaar met zijn opleiding en brengt frisse energie en enthousiasme mee in elk project.



#### Eddy Veth

REGISTER MAKELAAR /  
TAXATEUR

Eddy heeft zijn passie voor makelaardij omgezet in een indrukwekkende carrière. Hij zet zich volledig in voor het beste resultaat.



#### Kim Grinwis

VERHUURMAKELAAR

Kim is jouw aanspreekpunt als het gaat om het verhuren van woningen. Ze is altijd beschikbaar voor advies en denkt graag mee om de perfecte huurmatch te vinden.



#### René van de Giessen

REGISTER MAKELAAR

Met een schat aan ervaring en een specialisatie in nieuwbouw, is René de expert voor wie op zoek is naar een nieuw huis.

Blijf op de hoogte



## WONING KENMERKEN



**VRAAGPRIJS**  
€ 275.000,- k.k.



**BOUWJAAR**  
1906



**GEBRUIKSOPPERVLAKTE**  
95 m<sup>2</sup>



**SLAAPKAMERS**  
3



**INHOUD**  
343 m<sup>3</sup>



**ENERGIELABEL**  
D

**TYPE WONING**  
Hoekwoning

**SOORT WOONHUIS**  
Eengezinswoning

**PERCEELOPPERVLAKTE**  
209 m<sup>2</sup>

**EXTERNE BERGRUIMTE**  
10 m<sup>2</sup>

**OVERIG INPANDIGE RUIMTE**  
-

**TUINLIGGING**  
Oosten

**BERGING**  
Stenen berging

**PARKEERGELEGENHEID**  
Op eigen terrein

**LIGGING**  
Centrale ligging

**VERWARMING EN WARM WATER**  
CV-ketel (2010), airconditioning (2023 en 2024)

**ELEKTRA**  
8 gr. en aardlekschakelaar (2023)

**ZONNEPANELEN**  
10 Zonnepanelen

**ISOLATIE**  
Grotendeels dubbelglas

**AANVAARDING**  
In overleg

**HUIDIGE LASTEN**

• energiekosten (per maand)	€ 195,00*
• onroerendezaakbelasting (per jaar)	€ 212,00
• rioolrecht (per jaar)	€ 305,93
• afvalstoffenheffing (per jaar)	€ 365,04
• BSR (per jaar)	€ 528,04

\* afhankelijk van verbruik en energiecontract

SLIEDRECHT, Stationsweg 67

## OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Deze charmante hoekwoning dateert uit 1906 en de karaktervolle uitstraling is mooi bewaard gebleven. De woning biedt verrassend veel ruimte, met een royale woonkamer en drie slaapkamers een fijne gezinswoning te noemen. Aan de voorzijde parkeer je met gemak 2 auto's op eigen terrein en aan de achterzijde geniet je van de diepe tuin op het oosten. De overkapping zorgt voor een fijne schaduw. De ligging aan de Stationsweg is gunstig nabij de gezellige Kerkbuurt met een grote variatie aan winkels en horeca.

### Begane grond

De entree biedt toegang tot de woonkamer en de trapopgang naar de verdieping. De woonkamer is heerlijk licht en ruim, en heeft aangrenzend een half-open keuken. Deze is ingericht met een beige keukeninrichting (2013), compleet uitgevoerd met diverse inbouwapparatuur, te weten: een 4-pits gaskookplaat, een combimagnetron (2024), een vaatwasser (2024), een koel-----vriescombinatie en een afzuigkap. In de woonkamer is airconditioning aangebracht met, naast verkoeling, ook verwarmings- en ontvochtigingsfuncties. Via het achterportaal, annex bijkeuken, is de badkamer bereikbaar. Deze is 2020 opnieuw betegeld in een mooie grijs-witte kleurstelling en is ingericht met een douchecabine, toilet en een badmeubel met wastafel.

### Verdieping

De overloop geeft toegang tot de drie slaapkamers, de toiletruimte en een flinke berging. De aanwezige airconditioning zorgt voor een aangename temperatuur op de hele verdieping. Verkoelen, verwarming en ontvochtigen; alles is mogelijk. De slaapkamer aan de achterzijde strekt zich uit over de hele breedte van de woning en is voorzien van een dakkapel. De beide slaapkamers aan de voorzijde bieden een leuk uitzicht over de straat.

### Tuin

De voortuin biedt parkeergelegenheid voor 2 auto's op eigen terrein. De diepe achtertuin is ideaal gericht op het oosten en is nagenoeg geheel betegeld. De vrijstaande stenen berging is uitgerust met elektra.

### Algemeen

- de zonnepanelen hebben een jaaropbrengst van ca. 3890 Kwh
- in 2021 zijn de leidingen onder de vloer vervangen



## Charmante woning boordevol karakter























# LIJST VAN ZAKEN

Zaak	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.V.T.
<b>Verlichting</b>				
inbouwspots/dimmers				◆
opbouwspots/armaturen/ lampen/dimmers				
losse (hang)lampen				
Verlichting				
<b>(Losse)kasten, legplanken, te weten:</b>				
<b>Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:</b>				
gordijnrails	◆			
gordijnen				◆
overgordijnen				◆
vitrages				◆
rolgordijnen	◆			
lamellen				◆
jaloerieën				◆
(losse) horren/rolhorren				◆
<b>Vloerdecoratie, te weten:</b>				
vloerbedekking	◆			
parketvloer				
houten vloer(delen)				
laminaat				
plavuizen				

Zaak	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.V.T.
<b>(Voorzet) openhaard met toebehoren</b>				
Allesbrander				◆
Houtkachel				◆
(Gas)kachels				◆
Designradiator(en)				◆
Radiatorafwerking				◆
<b>Overig, te weten:</b>				
spiegelwanden				◆
schilderij ophangstelsysteem				◆
<b>Keuken</b>				
Keukenblok (met bovenkasten)				◆
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
kookplaat	◆			
afzuigkap	◆			
combimagnetron (2024)	◆			
vaatwasser (2024)	◆			
koel-vriescombinatie	◆			
<b>Keukenaccessoires, te weten:</b>				
	◆			
<b>Sanitair/sauna</b>				
Toiletaccessoires:	◆			

# LIJST VAN ZAKEN

Zaak	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.V.T.
Badkameraccessoires:				
douchetimer		◆		
Sauna met toebehoren				
<b>Exterieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing</b>				
Schotel/antenne				
Brievenbus				
Kluis				
(Voordeur)bel				
Alarminstallatie				
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	◆			
Rookmelders				
(Klok)thermostaat	◆			
Airconditioning	◆			
<b>Warmwatervoorziening, te weten:</b>				
CV-installatie	◆			
Boiler				
Geiser				
Screens				
Rolluiken	◆			
Zonwering buiten				

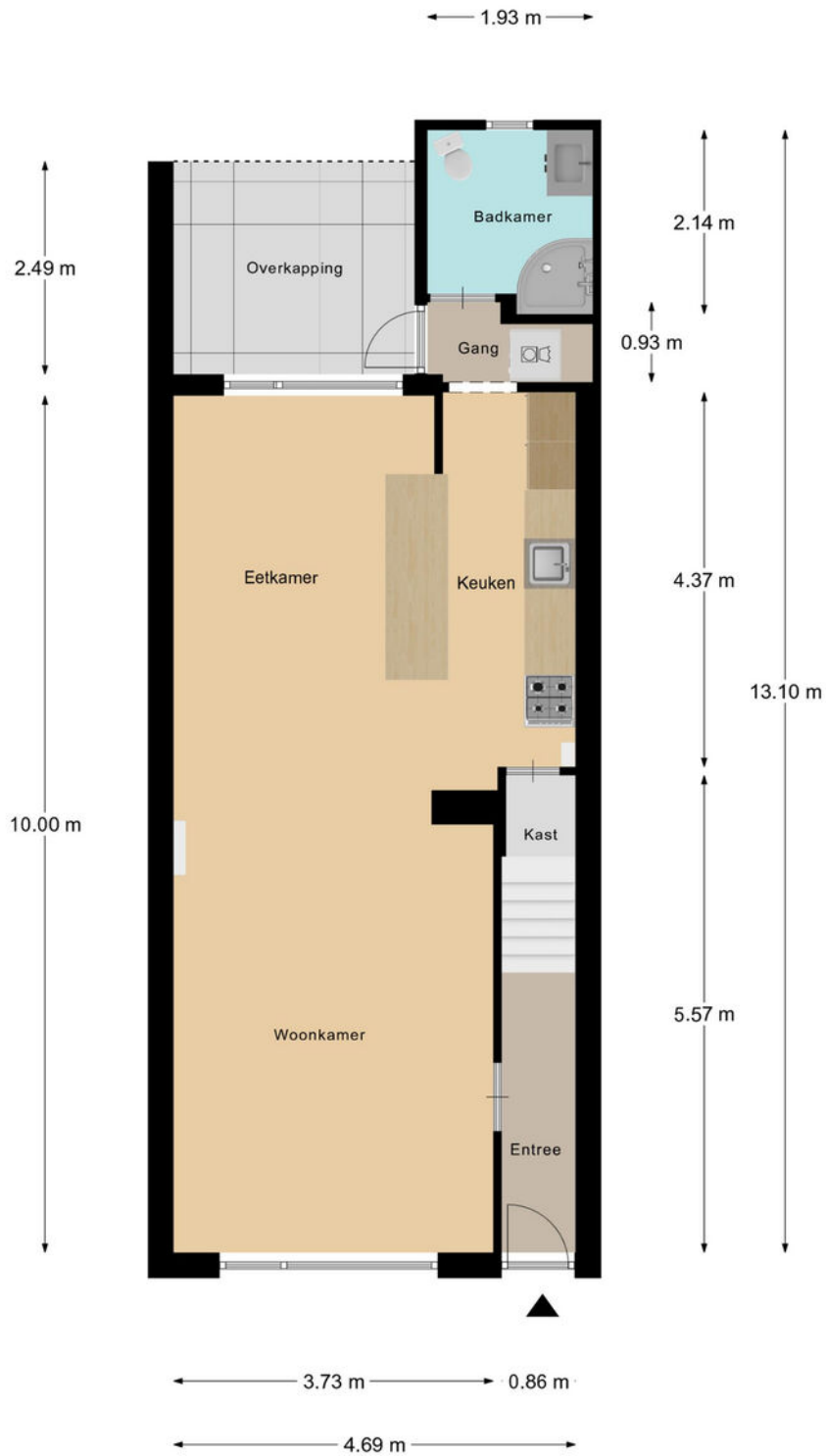
Zaak	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.V.T.
<b>Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten:</b>				
Telefoonaansluiting/ internetaansluiting				
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				◆
Waterslot wasautomaat				◆
Zonnepanelen	◆			
Oplaadpunt elektrische auto				◆



# LIJST VAN ZAKEN

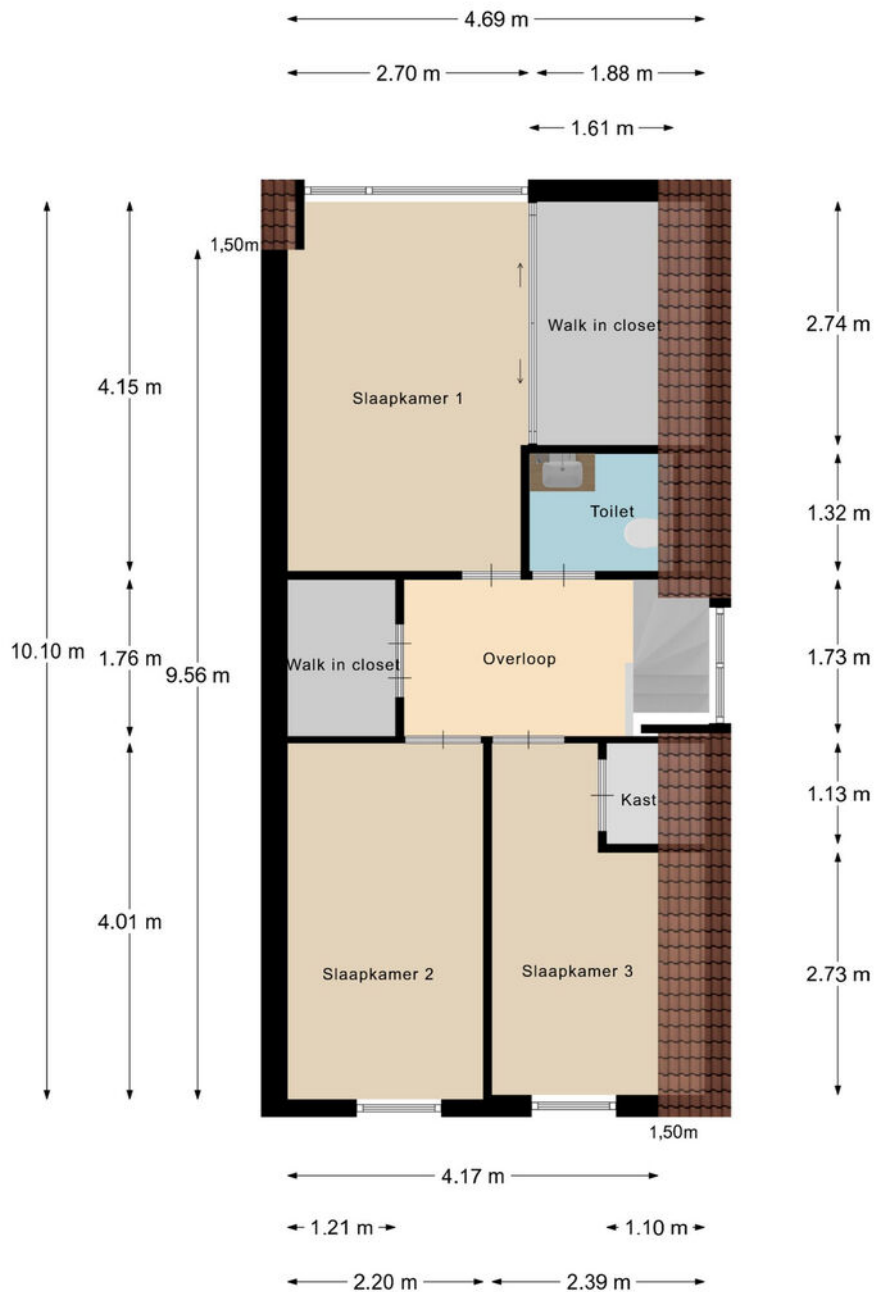
Zaak	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.V.T.	Zaak	Ja	Nee	Gaat mee	Wordt overgenomen door de koper
<b>Tuin</b>					<b>Overig</b>				
<b>Inrichting</b>	◆				Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?		◆		
Tuinaanleg/bestrating	◆								
Beplanting	◆								
<b>Verlichting/installaties</b>									
Buitenverlichting	◆				CV				
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder				◆	Boiler				
<b>Bebouwing</b>					Zonnepanelen				
Tuinhuis/buitenberging	◆				Bijlage(n) over te nemen contracten:				
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging									
(Broei)kas									
<b>Overig</b>									
Overige tuin, te weten:									
(sier)hek									
vlaggenmast(houder)									

# BEGANE GROND



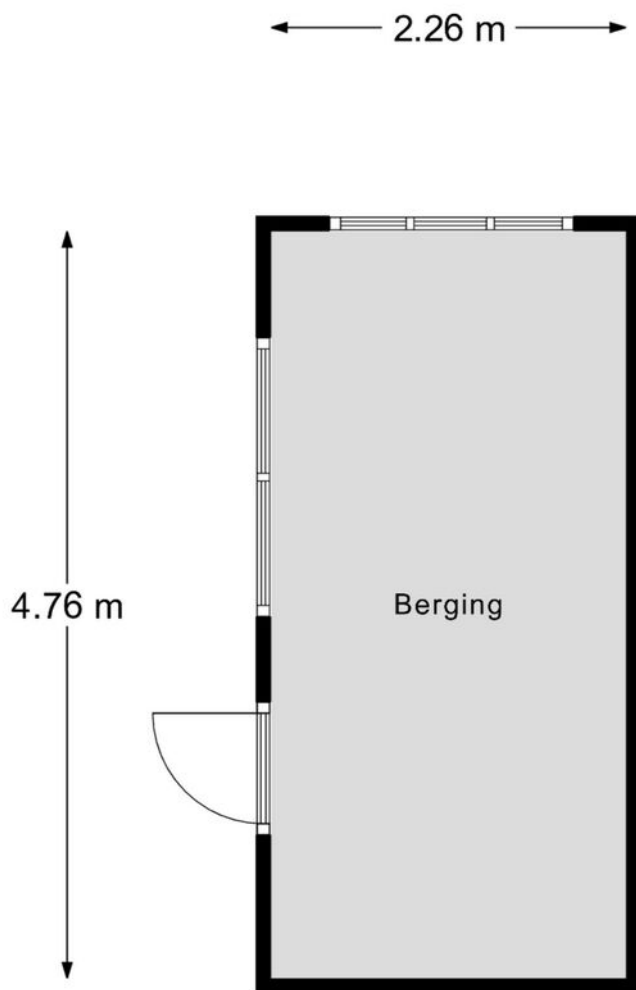
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

# VERDIEPING

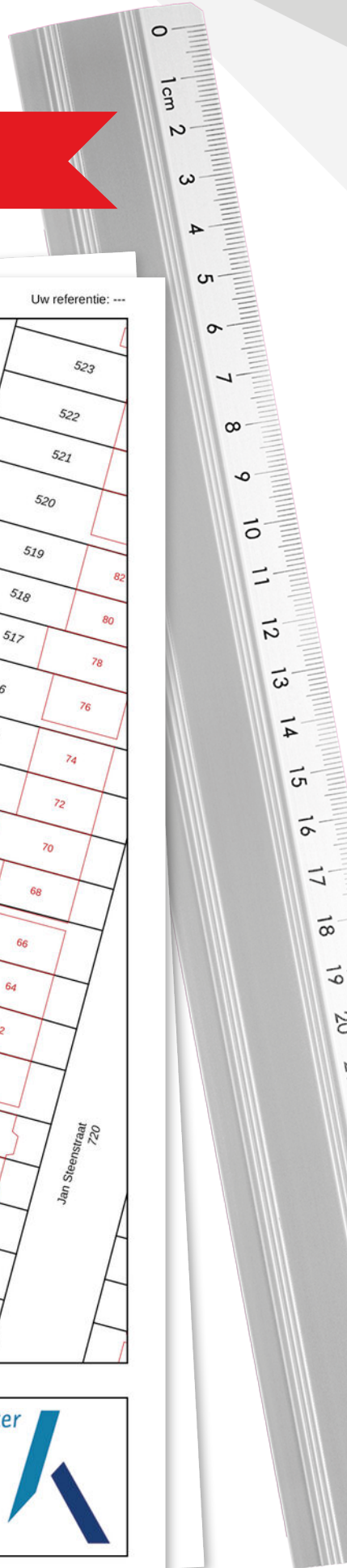
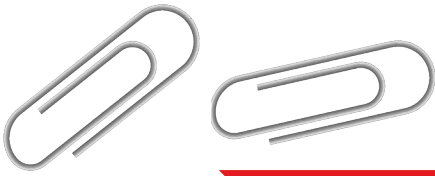


Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

# BERGING



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.




# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

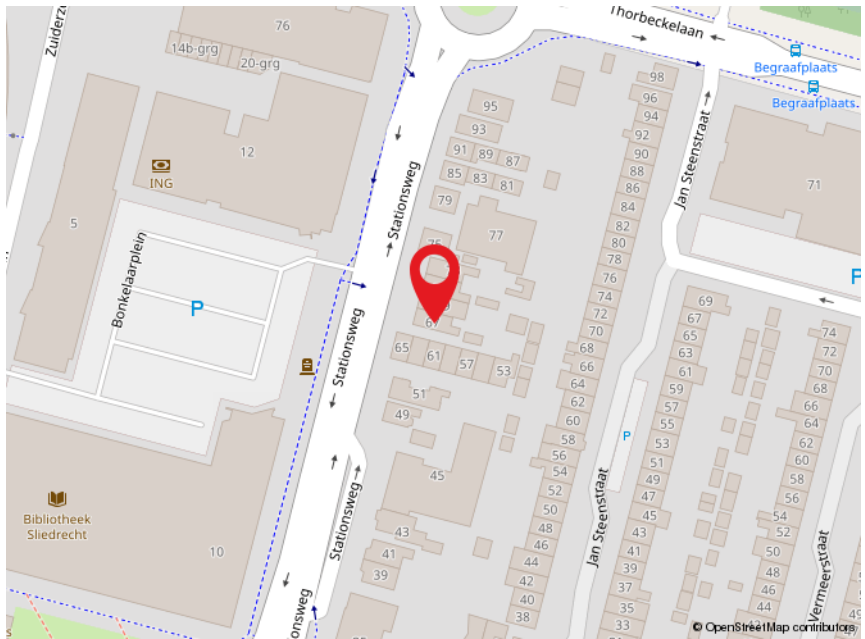
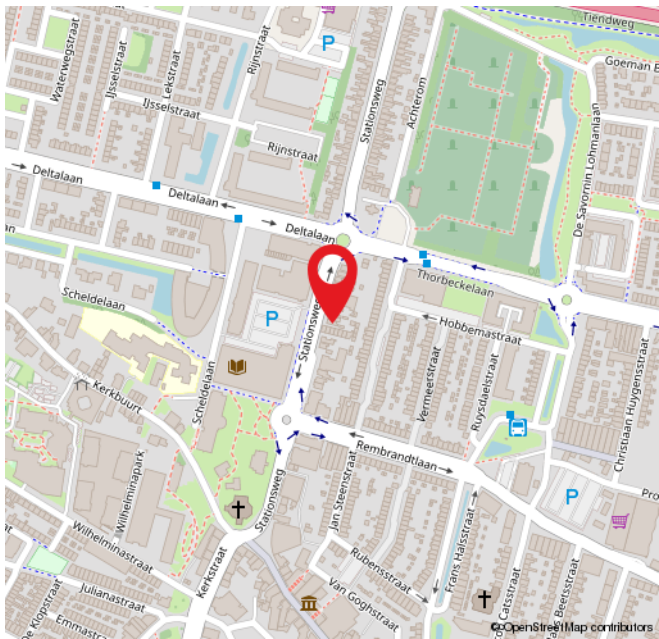
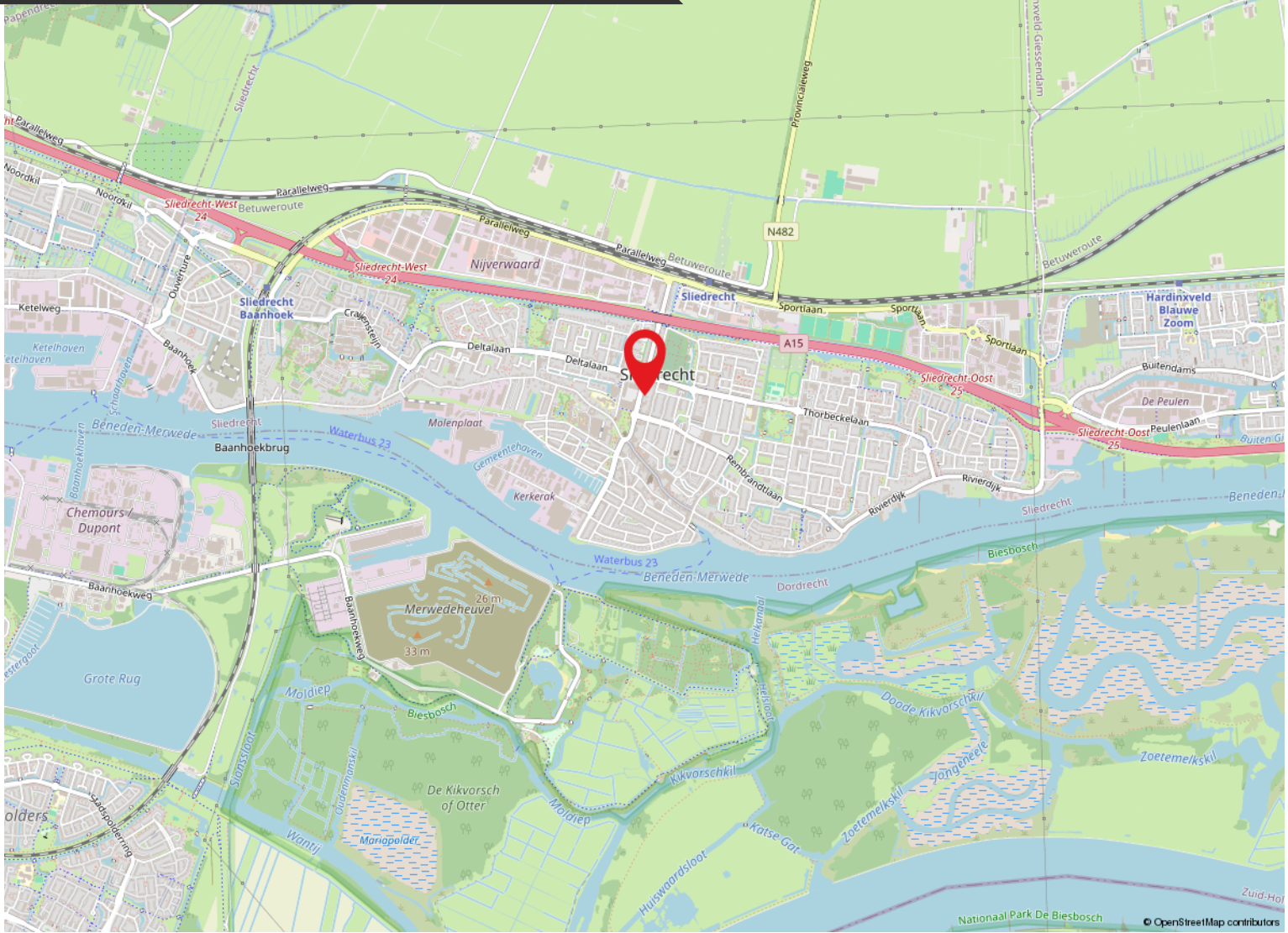


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Sliedrecht	
	Huisnummer	Sectie K	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 480	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 21 oktober 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.

# LOCATIE OP DE KAART



# ROUTE VOOR HET KOPEN VAN EEN WONING



## DE BEZICHTIGING

Tijdens de bezichtiging van de woning zal een van onze makelaars van Kooyman Eigen Huis u rondleiden. We vertellen u alles wat u wilt weten over het huis en de omgeving. We waarderen het als u binnen een paar dagen laat weten wat u van de woning vindt, ook als u geen interesse meer heeft.

## BROCHURE

We hebben de brochure zorgvuldig samengesteld, maar zijn deels afhankelijk van informatie van derden. De verstrekte informatie moet gezien worden als een uitnodiging om verder te praten of een bod uit te brengen. De maten en kosten die genoemd worden, zijn indicatief en hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.



## LIJST VAN (ON)ROERENDE ZAKEN

Deze lijst geeft aan welke zaken in de woning achterblijven, welke de verkoper meeneemt en welke u eventueel kunt overnemen tegen een vergoeding.

## FINANCIERING

Heeft u interesse? Dan nemen we contact met u op voor een vrijblijvend hypotheekadvies via Kooyman Hypotheken & Verzekeringen. Een deskundige bespreekt uw financiële mogelijkheden, de beste hypotheekvorm, maandlasten en bijkomende kosten, zoals kosten koper.



## KOSTEN KOPER

Bij de aankoop van een woning komen er extra kosten kijken. Dit zijn onder andere de overdrachtsbelasting, kadastrale kosten, notariskosten voor de leveringsakte en registratie van de hypotheekakte, en financieringskosten zoals afsluitprovisie en taxatiekosten.



## ONDERHANDELING

U onderhandelt rechtstreeks met onze makelaar over de prijs, opleveringsdatum en eventuele roerende zaken.

## PRIJSAFSPRAAK EN KOOPVEREENKOMST

Zodra u het eens bent geworden over de prijs en de andere voorwaarden gaan we over tot het opstellen van de koopovereenkomst. Dit gebeurt volgens 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 benodigde verzekeringen te regelen. Tevens bespreekt de adviseur met u welke stukken er nodig zijn voor bijvoorbeeld de Nationale Hypotheek Garantie.



## DE KOOPAKTE

De concept koopakte wordt naar u en de verkopende partij in concept verzonden. Neem de tijd om deze door te nemen. Vervolgens plannen we een afspraak voor digitale ondertekening of ondertekening op ons kantoor.

## ROUTE VOOR HET KOPEN VAN EEN WONING

### ◆ WAARBORG SOM

Binnen 8 weken na het sluiten van de koopovereenkomst stort u 10% van de koopsom bij de notaris als waarborgsom. Deze wordt later verrekend met de koopsom. In plaats daarvan kunt u ook een bankgarantie stellen, die binnen dezelfde termijn bij de notaris moet zijn ingediend.

### ◆ NOTARIS

De koper heeft de keuze om te bepalen bij welke notaris de overdracht plaatsvindt (tenzij anders vermeld)

### ◆ OUDERDOMSCLAUSULE

Als de woning wat ouder is, betekent dit dat de bouwkwaliteit mogelijk niet voldoet aan de huidige normen. 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. We raden u aan om zelf onderzoek te (laten) doen naar de staat van de woning.

### ◆ ONDERZOEKS Plicht KOPER

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

### ◆ 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 de overdracht heeft u de mogelijkheid om de woning te inspecteren. Hierbij zijn zowel de verkoper als onze makelaar aanwezig om te kijken of de woning in dezelfde staat is als afgesproken, inclusief alle zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkopende partij niet bekend), heersende- en lijdende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten. De woning moet vrij zijn van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.



### NA ONDERTEKENING

Als de koopakte is ondertekend en de bedenktijd is verstreken, wordt het originele document naar de notaris gestuurd. Zij regelen de verdere afwikkeling en nodigen beide partijen uit voor de eigendomsoverdracht. Op dat moment plakken we een verkocht-sticker op het verkoopbord en wordt de woning online als verkocht gemarkeerd. Voor uw financiering heeft u een taxatierapport nodig; dit kunnen wij voor u regelen.

### EIGENDOMSOVERDRACHT

Ongeveer een week voor de overdracht ontvangt u van de notaris een conceptakte en de eindnota. U krijgt dan ook de definitieve datum en tijdstip voor de overdracht. Als u gebruik maakt van de inspectie direct voorafgaand aan de overdracht, dan zal onze makelaar hierbij aanwezig zijn om eventuele vragen te beantwoorden. Na de overdracht gaat uw brandverzekering in, en moet u zelf de levering van gas, water en elektriciteit regelen bij een leverancier naar keuze.





## REGEL ALLES ONDER ÉÉN DAK BIJ KOOYMAN EIGEN HUIS

### HYPOTHEKEN



Bij Kooyman Hypotheken & Verzekeringen stemmen onze adviseurs uw hypotheek en verzekeringen perfect af op uw situatie. Met meer dan 25 jaar ervaring als onafhankelijke experts, waarbij het klantbelang centraal staat. Ons kantoor in Papendrecht biedt de mogelijkheid om alles onder één dak te regelen.

**Maak een vrijblijvende afspraak met onze adviseur voor de beste keuze.**

078 - 61 56 722 | [info@kooymanhypotheken.nl](mailto:info@kooymanhypotheken.nl)



### (VER)HUUR EN BEHEERDERS

Ook voor (tijdelijke) huur en verhuur bent u bij ons aan het juiste adres! Kooyman Eigen Huis verzorgt voor u de (ver)huur zodat u hier geen omkijken naar heeft. Op basis van uw wensen matchen wij u met het juiste pand of uw pand met potentiële huurders (gescreend via een uitgebreide huurder check). Wij verzorgen het gehele (ver)huur traject en letten daarbij op de wettelijke kaders.

**Ons team staat voor u klaar en begeleiden u graag verder:** 0800 2022 | [wonen@kooyman.com](mailto:wonen@kooyman.com)

**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 aansprakelijkheids-verzekering 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!**



### 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.

**BEL 0800 - 2022**  
**OF KIJK OP ONZE WEBSITE**  
**VOOR MEER INFORMATIE**



## FUNDA BEOORDELING



### **Verkopers Schoorweg 12, Papendrecht**

Verkoopperiode: 4 maanden | Gegeven Funda score: 10

*"Prima makelaar! Zeer professioneel. Goed advies en goed op de hoogte gehouden. Goede bemiddeling tussen verkoper en koper."*



### **Verkopers Lijsterstraat 53, Groot-Ammers**

Verkoopperiode: 1 maand | Gegeven Funda score: 9.0

*"Fijne makelaar met goede service en prima marktkennis. Voor de bezichtigingen en communicatie werd fijn een groepsapp aangemaakt wat ook erg handig werkte."*



### **Verkopers Poolster 36, Hardinxveld-Giessendam**

Verkoopperiode: 2,5 maanden | Gegeven Funda score: 10

*"Een perfecte makelaar. Goed en prettig overleg, altijd bereikbaar, komt gemaakte afspraken na en zorgt er voor dat klanten op de hoogte blijven. Ik zie terug op een fijne samenwerking."*



Scan de QR-code en lees alle beoordelingen online!



# 9,3

Gemiddelde  
beoordeling.

# 95%

Beveelt Kooyman  
Eigen Huis aan.

542  
beoordelingen op  
[www.funda.nl](http://www.funda.nl)



Blijf op de hoogte



**PAPENDRECHT**

Brederodehuis 1  
3353 HD Papendrecht

078 – 61 50 600  
papendrecht@kooyman.com

**SLIEDRECHT**

Stationsweg 12  
3363 GA Sliedrecht

0184 - 49 94 44  
sliedrecht@kooyman.com

**OUD-ALBLAS**

Kerkstraat 1  
2969 AJ Oud-Alblas

0184 – 69 17 73  
oudalblas@kooyman.com

**ALBLASSERDAM**

Dam 81  
2951 GA Alblasserdam

078 – 69 18 111  
alblasserdam@kooyman.com

