



## SLIEDRECHT, Sperwerstraat 32

Ruim en instapklaar 4-kamerappartement met een zonnig balkon en een weids uitzicht



## 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

€ 255.000,- k.k.



### BOUWJAAR

1968



### GEBRUIKSOPPERVLAKTE

79 m<sup>2</sup>



### SLAAPKAMERS

3



### INHOUD

250 m<sup>3</sup>



### ENERGIELABEL

E

#### TYPE WONING

Appartement

#### SOORT WOONHUIS

Galerijflat

#### PERCEELOPPERVLAKTE

-

#### EXTERNE BERGRUIMTE

5 m<sup>2</sup>

#### OVERIG INPANDIGE RUIMTE

-

#### BALKONLIGGING

Westen

#### BERGING

Inpandige berging in de onderbouw

#### PARKEERGELEGENHEID

Openbaar parkeren

#### LIGGING

In een woonwijk

#### VERWARMING EN WARM WATER

Blokverwarming, Centrale voorziening

#### ELEKTRA

2 Groepen en een aardlekschakelaar

#### ZONNEPANELEN

-

#### ISOLATIE

Muurisolatie, dubbel glas

#### AANVAARDING

In overleg

#### HUIDIGE LASTEN

- energiekosten (per maand) € 64,00\*
- bijdrage Vereniging van Eigenaren (per maand) € 242,00
- onroerendezaakbelasting (per jaar) € 168,00
- rioolrecht (per jaar) € 305,03
- afvalstoffenheffing (per jaar) € 365,04
- BSR (per jaar) € 499,74

\* afhankelijk van verbruik en energiecontract

SLIEDRECHT, Sperwerstraat 32

## OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Dit goed onderhouden en instapklare 4-kamerappartement ligt op de vierde woonverdieping van een net complex, op een ideale locatie nabij alle wenselijke voorzieningen. Met een moderne keuken, een stijlvolle badkamer en een sfeervolle laminaatvloer in bijna alle vertrekken, is dit appartement helemaal van nu. De bijbehorende berging is voorzien van elektra.

### Centrale entree

De afgesloten entree op de begane grond is voorzien van een intercomsysteem, postkasten en biedt toegang tot zowel de lift als het trappenhuis.

### Indeling appartement

Bij binnenkomst ervaar je direct de verzorgde uitstraling van dit appartement. De ruime woonkamer heeft veel lichtinval en via een openslaande deur bereik je het zonnige balkon.

De moderne keuken bevindt zich aan de galerzijde en is strak afgewerkt met een witte keukenopstelling, een stijlvol grijs/zwart werkblad en diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, afzuigkap, koelkast, vriezer en vaatwasser. De oven gaat met de verkoper mee. Een gezellige eetbar maakt de keuken compleet en biedt de perfecte plek voor een snel ontbijt of een informeel diner.

Het appartement beschikt over drie comfortabele slaapkamers. Eén slaapkamer heeft directe toegang tot het balkon, terwijl de andere twee kamers zijn voorzien van een praktische vaste kast.

De badkamer en toiletruimte zijn geheel betegeld in een moderne antraciet-witte kleurstelling. De badkamer is uitgerust met een ligbad inclusief douche gedeelte en een stijlvol wastafelmeubel met geïntegreerde wastafel. De toiletruimte beschikt over een wandtoilet en een wastafelmeubel met opbergruimte.

### Balkon met fraai uitzicht

Het balkon is ideaal gelegen op het westen, waar je heerlijk kunt genieten van de middag- en avondzon. Bovendien heb je een prachtig uitzicht op de schaatsbaan en het moestuinencomplex.

### Perfecte ligging

De woning is gunstig gelegen in de directe nabijheid van winkels, sportvoorzieningen en scholen. Kortom, een instapklaar appartement op een toplocatie!



**Royaal appartement op de vierde verdieping en leuk uitzicht op de schaatsbaan en het moestuinencomplex**







































# 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)				◆
<b>Overig, te weten:</b>				
spiegelwanden				◆
schilderij ophangstelsel				◆
<b>Keuken</b>				
Keukenblok (met bovenkasten)	◆			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- kookplaat	◆			
- afzuigkap	◆			
- oven		◆		
- koelkast	◆			
- vriezer	◆			
- vaatwasser	◆			
<b>Keukenaccessoires, te weten:</b>				
barkrukken	◆			
<b>Sanitair/sauna</b>				
Toiletaccessoires:				
- toiletrolhouder	◆			

# LIJST VAN ZAKEN

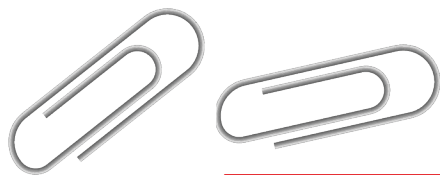
Zaak	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.V.T.
Badkameraccessoires:				
- ligbad en wastafelmeubel	◆			
Sauna met toebehoren				
<b>Exterieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing</b>				
Schotel/antenne				◆
Brievenbus	◆			
Kluis				◆
(Voordeur)bel	◆			
Alarminstallatie				
(Veiligheids)sloten 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)				◆					



# Plattegrond

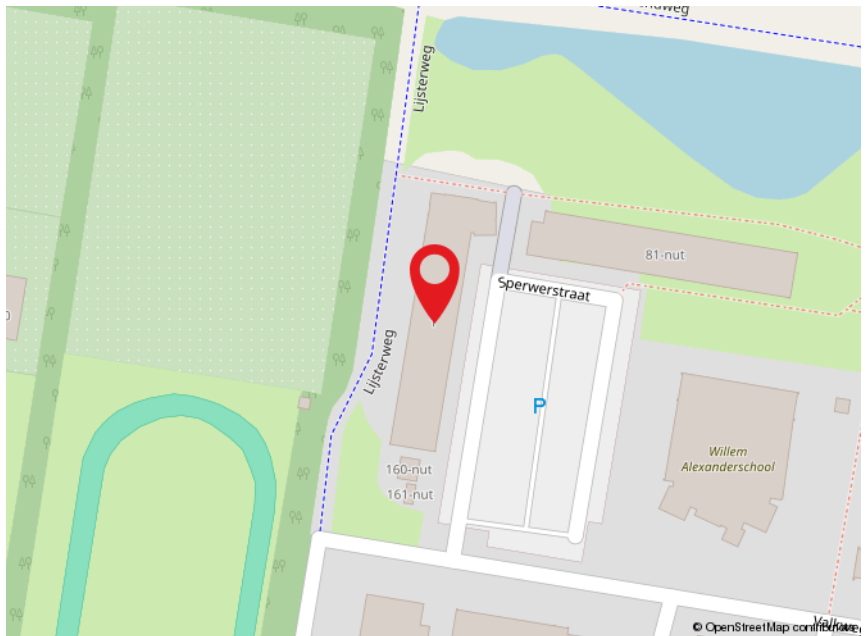
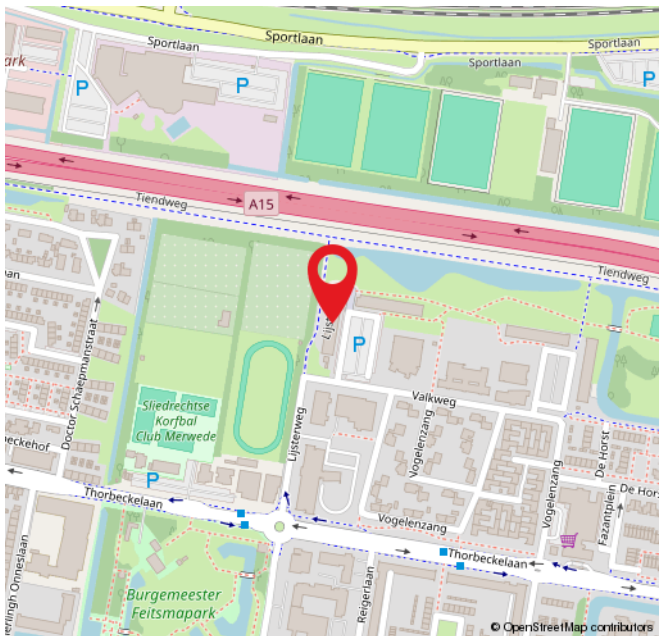
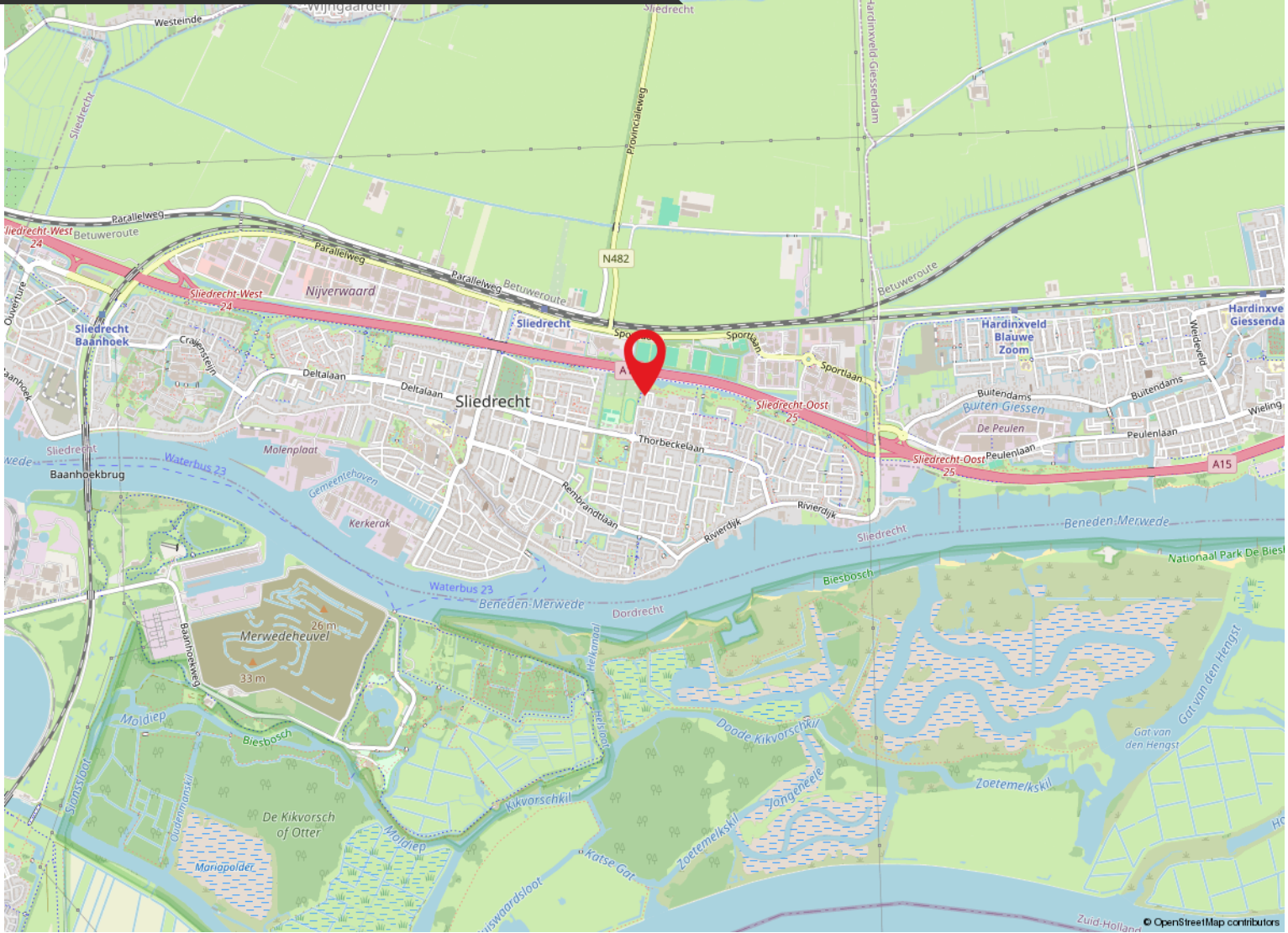


De maten zijn zo goed mogelijk opgenomen, maar hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. De dikte van de muren is indicatief.





# 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.



# ROUTE VOOR HET KOPEN VAN EEN APPARTEMENT

**Een appartement kopen is net even anders dan een eengezinswoning. Naast het feit dat u een eigen plek krijgt, bent u ook mede-eigenaar van het hele gebouw. Maar waar moet u precies op letten? We helpen u op weg!**

Een eigenaar van een appartement heeft met meer en andere wettelijke regels te maken dan een eigenaar van een eengezinswoning. Naast het exclusieve gebruiksrecht van het appartement (het privégedeelte) is de appartementseigenaar tevens mede-eigenaar van het hele gebouw. Alle appartementseigenaren zijn samen eigenaar van het flatgebouw. Elke appartementseigenaar is verplicht om samen met de andere appartementseigenaren het gebouw te (laten) onderhouden. Om te zorgen dat iedereen ook aan deze verplichting voldoet is in de wet de oprichting van een vereniging van eigenaren (VvE) verplicht gesteld en is elke appartementseigenaar hier automatisch lid van. Het kopen van een appartement betekent niet alleen kijken of datgene wat zich tussen de vier muren van het appartement (privégedeelte) bevindt in goede staat verkeert, maar ook een onderzoek naar de toestand van het hele gebouw en naar het functioneren van de vereniging van eigenaren.



## VERENIGING VAN EIGENAREN

Als u een appartement koopt, wordt u automatisch lid van de Vereniging van Eigenaren (VvE). Deze vereniging regelt het onderhoud van het gebouw en de gemeenschappelijke ruimtes, zoals de gangen, de lift en het dak. U en uw medebewoners zorgen er samen voor dat alles netjes blijft.



## SERVICEKOSTEN

Elke maand of elk kwartaal betaalt u servicekosten aan de VvE. Dit geld wordt gebruikt voor bijvoorbeeld onderhoud van de cv-ketel, schoonmaakkosten en verzekeringen. Ook wordt er een potje aangelegd voor groot onderhoud, zoals schilderwerk of het vervangen van de lift. Let erop of er blokverwarming is; dan zijn uw stookkosten vaak inbegrepen.



## HET BESTUUR

Binnen de VvE zijn er twee belangrijke organen: het bestuur en de algemene ledenvergadering. Het bestuur bestaat vaak uit een professionele beheerder, maar bij kleinere VvE's kan een van de bewoners deze rol op zich nemen. Belangrijke beslissingen, zoals groot onderhoud, worden in de ledenvergadering genomen. Hier heeft u als eigenaar inspraak.



## REGLEMENT VAN SPLITSING

De VvE heeft een aantal belangrijke documenten: de splitsingsakte en het Modelreglement. Hierin staan de rechten en plichten van de appartementseigenaren. Check ook het huishoudelijk reglement voor de praktische leefregels, zoals wat u wel en niet in de gemeenschappelijke ruimtes mag doen.



## Documenten bij de Koop: Wat krijgt u erbij?

Bij de aankoop van een appartement ontvangt u naast de eigendoms- en hypotheekakte ook de splitsingsakte en het Modelreglement. Soms is het Modelreglement verwerkt in de splitsingsakte.



## Voordat u tekent: Wat moet u weten?

Voordat u de koopakte tekent, is het slim om de financiën van de VvE goed door te nemen. Vraag naar de begroting van het lopende en komende jaar, en bekijk de notulen van de laatste vergaderingen. Zo weet u precies waar u aan toe bent, bijvoorbeeld of er binnenkort grote uitgaven gepland zijn.



## Checklist voor de Aankoop

- Zorg dat u de splitsingsakte, het Modelreglement en het huishoudelijk reglement in handen hebt.
- Check hoeveel u moet bijdragen aan de gezamenlijke kosten.
- Vraag naar de financiële cijfers van het afgelopen jaar en de begroting voor het komende jaar.
- Bekijk de notulen van de laatste VvE-vergaderingen om te zien wat er speelt.

Met deze tips bent u goed voorbereid voor het kopen van een appartement.



## 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 Westeinde 68, Oud-Alblas**

Verkoopperiode: 1 maand | Gegeven Funda score: 10

"Voor de tweede keer een huis verkocht bij Kooyman. Wederom was alles weer top geregeld. Ook de communicatie zijn we erg over te spreken. Kortom: top makelaar!"



### **Verkopers P.J. Oudstraat 120, Papendrecht**

Verkoopperiode: 3 weken | Gegeven Funda score: 9.0

"Al vanaf het begin was er een klik! Natuurlijk was de raad van de makelaar uitstekend en hebben zo ons huis heel snel en goed verkocht! Een aanrader deze makelaar."



### **Verkopers Plantsoen 4, Bleskensgraaf**

Verkoopperiode: 1 maand | Gegeven Funda score: 9.0

"Ik verkocht als erfgenaam een woning op meer dan 100 km van mijn eigen woonplaats. Deze mensen hebben mij echt ontzorgd, en toonden veel begrip voor mijn situatie. Zeer goede ervaring al met al, en dan valt de courtage uiteindelijk heel erg mee."



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

