

SLIEDRECHT, Rondo 430

Moderne en energiezuinige tussenwoning met vijf slaapkamers, uitbouw en fraai aangelegde tuin

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

MAKELAAR / NIEUWBOUW
SPECIALIST

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
€ 499.000,- k.k.



BOUWJAAR
2020



GEBRUIKSOPPERVLAKTE
169 m²



SLAAPKAMERS
5



INHOUD
631 m³



ENERGIELABEL
A

TYPE WONING
Tussenwoning

SOORT WOONHUIS
Eengezinswoning

PERCEELOPPERVLAKTE
149 m²

BERGING / GARAGE
Ja / Geen garage

PARKEERGELEGENHEID
Openbaar parkeren

LIGGING
In woonwijk

AANVAARDING
In overleg

VERWARMING EN WARM WATER

CV-installatie Intergas, vloerverwarming geheel, warmte terugwininstallatie Zehnder ComfoAir E300/E400

ELEKTRA

Meterkast, 7 groepen + kookgroep en aardlekschakelaar

ZONNEPANELEN

9 zonnepanelen

ISOLATIE

Dakisolatie, vloerisolatie, HR++ glas

HUIDIGE LASTEN

- energiekosten (per maand) € 95,00*
- onroerendezaakbelasting (per jaar) € 348,00
- afvalstoffenheffing/rioolrecht (per jaar) € 102,96
- BSR (per jaar) € 615,31

* afhankelijk van verbruik en energiecontract

SLIEDRECHT, Rondo 430

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Deze royale tussenwoning, gebouwd in 2020, is instapklaar en heeft een woonoppervlakte van maar liefst 169 m². De woning is volledig naar de huidige trend afgewerkt, zowel binnen als buiten, en beschikt over vijf ruime slaapkamers, energielabel A, 9 zonnepanelen en een warmte-terugwininstallatie. Daarnaast is de gehele woning voorzien van vloerverwarming. De fraai aangelegde tuin op het zuiden met overkapping maakt het plaatje compleet.

Gelegen in de populaire en jonge wijk Baanhoek-West biedt deze woning een uitstekende woonlocatie. De wijk beschikt over een winkelcentrum Markt van Matena, scholen, sportvoorzieningen en een trein- en busstation. De uitvalsweg richting Rotterdam en Gorinchem is snel bereikbaar. Daarnaast bevinden het centrum van Sliedrecht en Papendrecht zich op fietsafstand. Rondom de woning is ruime parkeergelegenheid en aan de achterzijde een leuke speeltuin, ideaal voor jonge gezinnen.

Hal/entree

De hal biedt toegang tot de woonkamer, de trapopgang naar de eerste verdieping en de toiletruimte. De gehele begane grond is afgewerkt met een plavuizenvloer en renovlieswanden.

Toiletruimte

De toiletruimte is strak afgewerkt met grijze vloertegels en witte wandtegels. Voorzien van een toilet en een fonteintje.

Woonkamer

Dankzij een uitbouw van 2,4 meter beschikt de woonkamer over een riante leefruimte van ca. 12,5 meter lang. De openslaande deuren naar de achtertuin zorgen voor veel natuurlijk licht.

Een echte eyecatcher in de woonkamer is de moderne mediawand met ingebouwd geluidssysteem, elektrische haard met verwarming en meerdere verlichte nissen. Twee balken in het plafond zijn voorzien van inbouwspotjes en LED-verlichting, wat de ruimte een moderne uitstraling geeft. Daarnaast biedt de trapkast extra opbergruimte.

Keuken (2020)

De open keuken is opgesteld in een praktische L-vorm en is volledig uitgerust met moderne inbouwapparatuur waaronder een inductiekookplaat, een combimagnetron, een vaatwasser, een koel-vriescombinatie, een afzuigkap en een Quooker.



Riante woonkamer van 12,5 meter lang dankzij een uitbouw met een luxe mediawand

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers, alle met een identieke afwerking van renovliesbehang en een nette laminaatvloer.

Badkamer

De badkamer (2020) is keurig afgewerkt met grijze vloertegels en een combinatie van witte en grijze wandtegels. De ruimte is voorzien van een inloopdouche met regen- en handdouche, twee inbouwnissen voor toiletartikelen, een badkamermeubel met dubbele wastafel, een spiegelkast met verlichting, een toilet en een designradiator.

Tweede verdieping

Op de tweede verdieping bevinden zich nog twee slaapkamers. De slaapkamer aan de achterzijde is voorzien van een dakkapel, wat zorgt voor extra licht en ruimte. Daarnaast is er een aparte technische ruimte met de opstelplaats voor de wasmachine, droger, cv-installatie en warmte-terugwininstallatie.

Tuin

De fraai aangelegde achtertuin is een heerlijke buitenruimte gelegen op het zonnige zuiden. De tuin is ingericht met diverse borders met groen, een kunstgras gazon, twee ruime terrassen en buitenverlichting. Een van de terrassen is overdekt door een overkapping, die uitstrekt vanaf de schuur. De schuur zelf is voorzien van elektra.



Zonnige en fraai aangelegde tuin met groene borders, kunstgras, twee terrassen en een overkapping

























LIJST VAN ZAKEN

Zaak	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.V.T.
Verlichting				
inbouwspots/dimmers		◆		
opbouwspots/armaturen (excl. 18 stuks GU-10 lampen)/ lampen/ dimmers	◆			
losse (hang)lampen		◆		
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
gordijnrails	◆			
gordijnen	◆			
overgordijnen				
vitrages	◆			
rolgordijnen				
lamellen				
jaloerieën	◆			
(losse) horren/rolhorren				
Vloerdecoratie, te weten:				
vloerbedekking				
parketvloer				
houten vloer(delen)				
laminaat	◆			
plavuizen	◆			

Zaak	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.V.T.
(Voorzet) openhaard met toebehoren				
Elektrische haard	◆			
Houtkachel				
(Gas)kachels				
Designradiator(en)				
Radiatorafwerking				
Overig, te weten:				
spiegelwanden				
schilderij ophangstelsysteem				
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	◆			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- combi-magnetron	◆			
- vaatwasser	◆			
- inductiekookplaat	◆			
- afzuigkap	◆			
- Quooker, combi + fusion square	◆			
- koel-vriescombinatie	◆			
Keukenaccessoires, te weten:				
Sanitair/sauna				
Toiletaccessoires:				

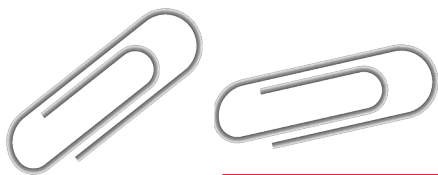
LIJST VAN ZAKEN

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

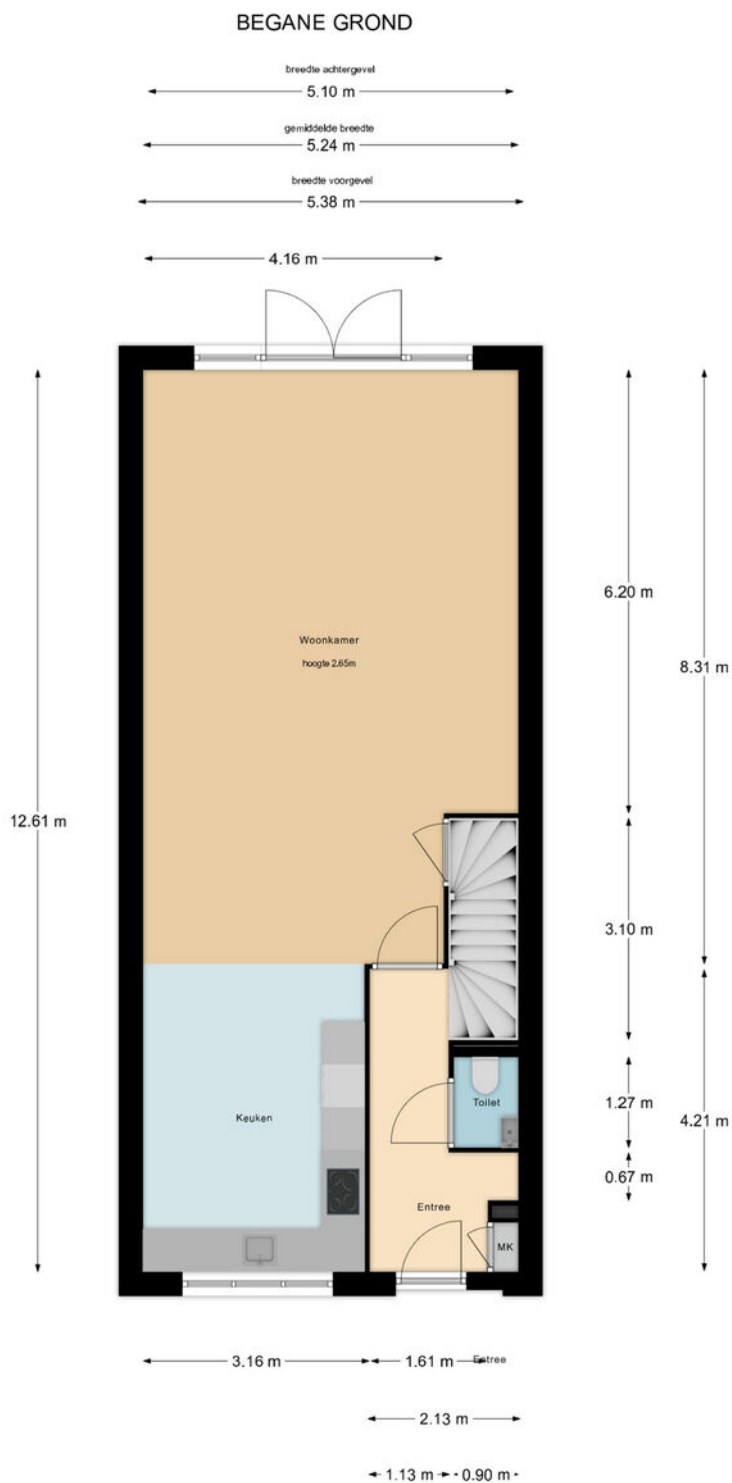
Zaak	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.V.T.
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten:				
Telefoonaansluiting/ internetaansluiting	◆			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				
Waterslot wasautomaat				
Zonnepanelen	◆			
Oplaadpunt elektrische auto				

LIJST VAN ZAKEN

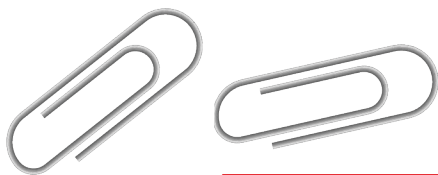
Zaak	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.V.T.	Zaak	Ja	Nee	Gaat mee	Wordt overgenomen door de koper
Tuin					Overig				
Inrichting					Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende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



BEGANE GROND

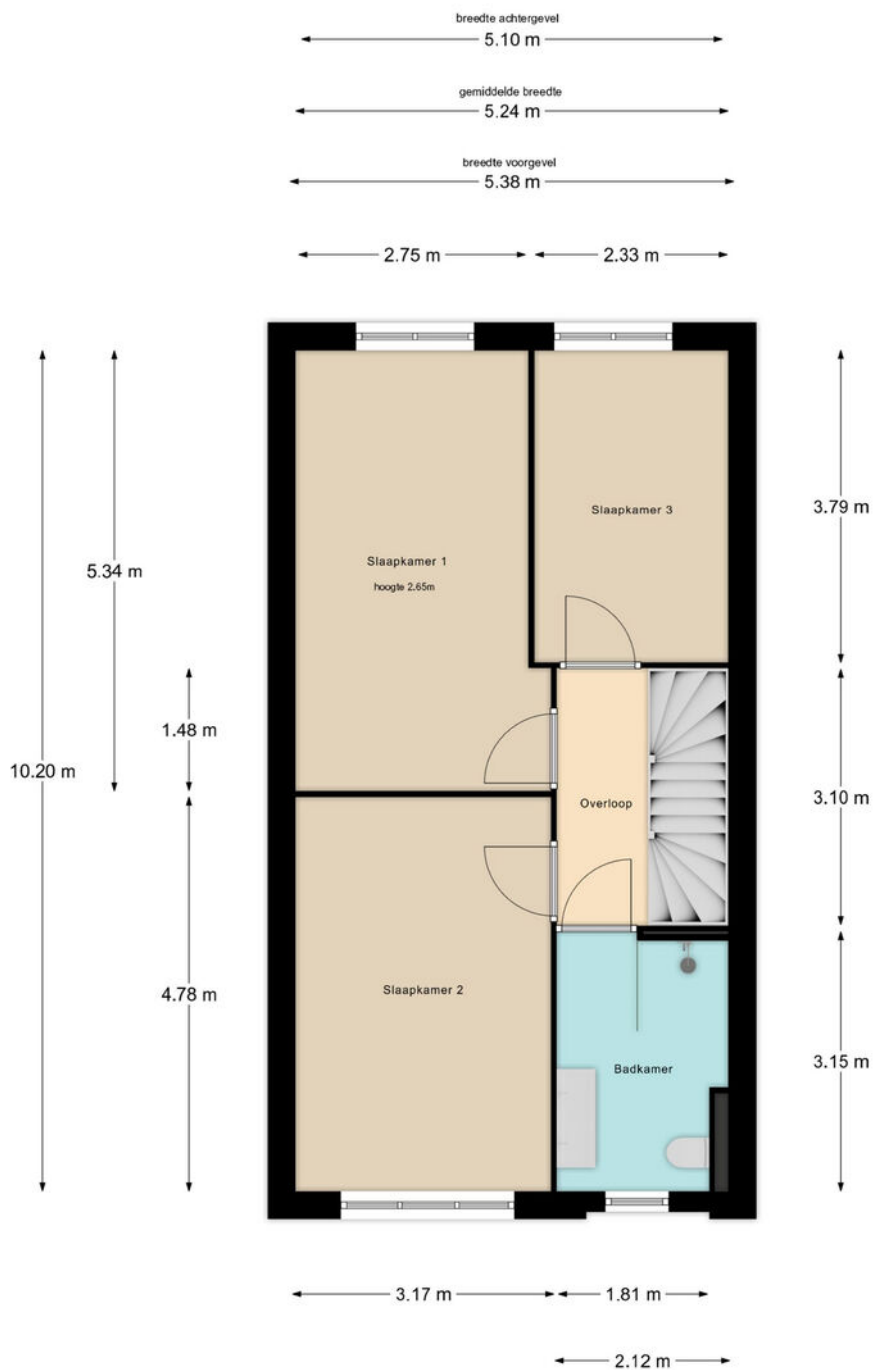


De maten zijn zo goed mogelijk opgenomen, maar hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. De dikte van de muren is indicatief.



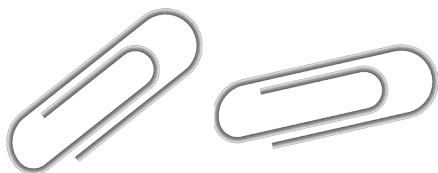
EERSTE VERDIEPING

1e VERDIEPING



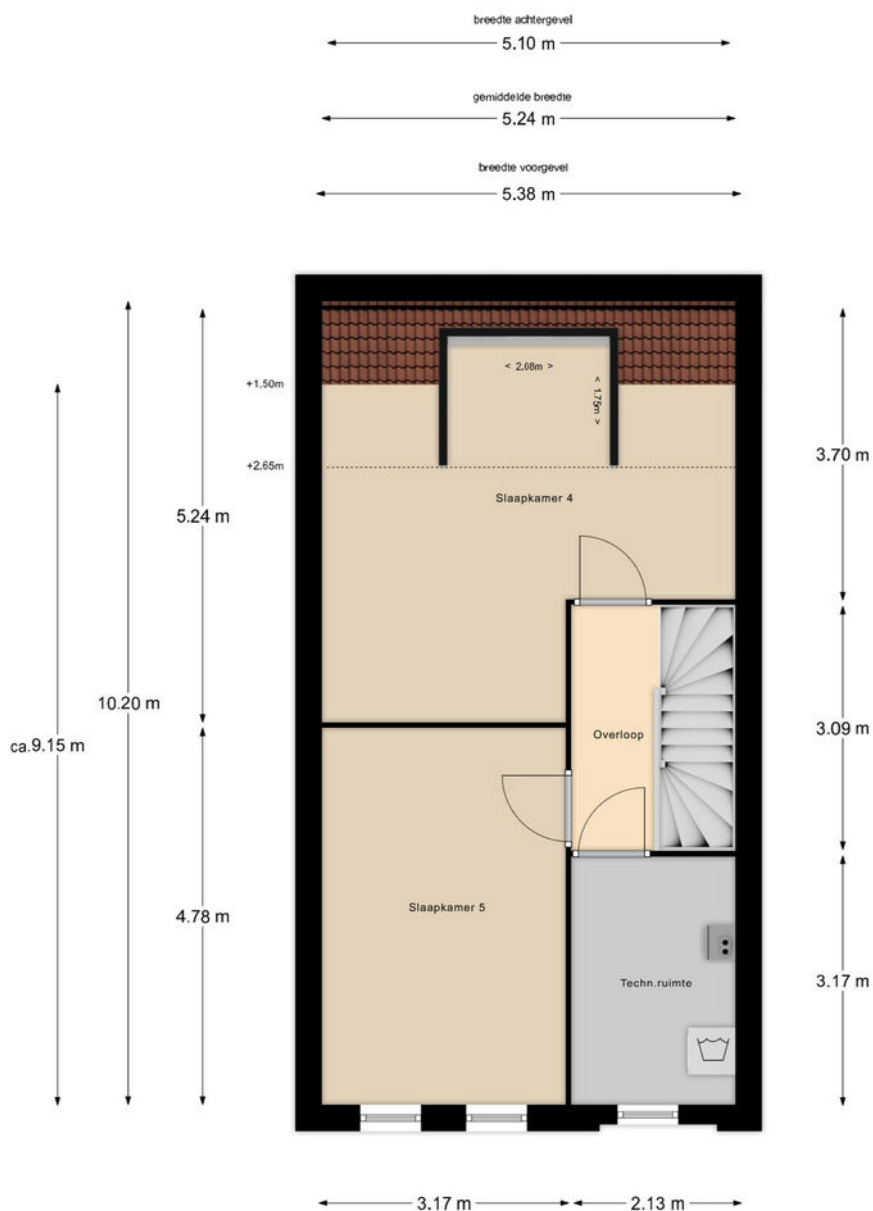
De maten zijn zo goed mogelijk opgenomen,
maar hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
De dikte van de muren is indicatief.





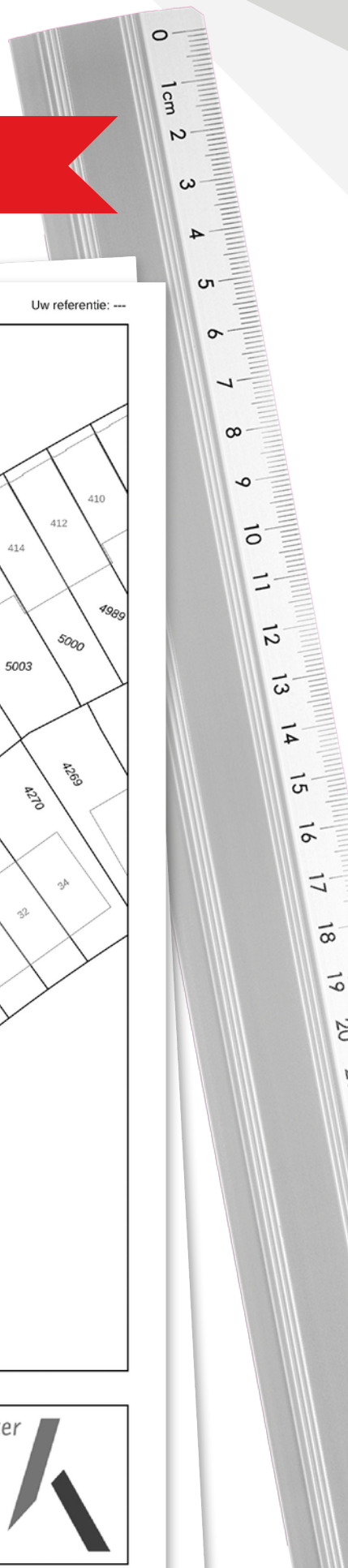
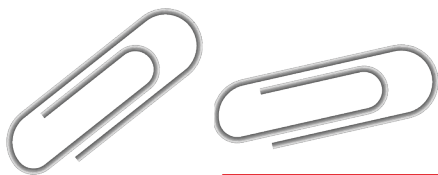
TWEEDE VERDIEPING

2e VERDIEPING



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

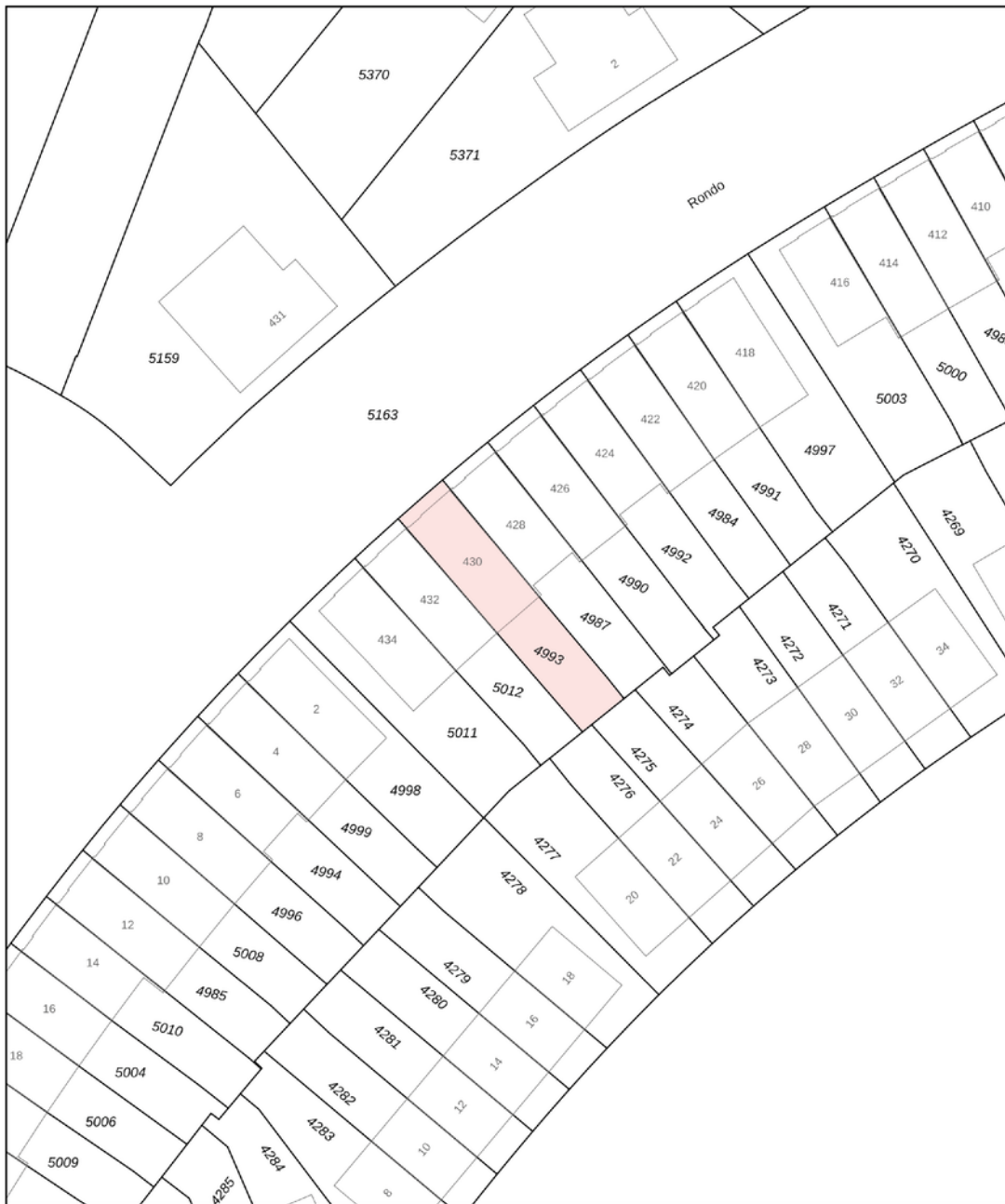





KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



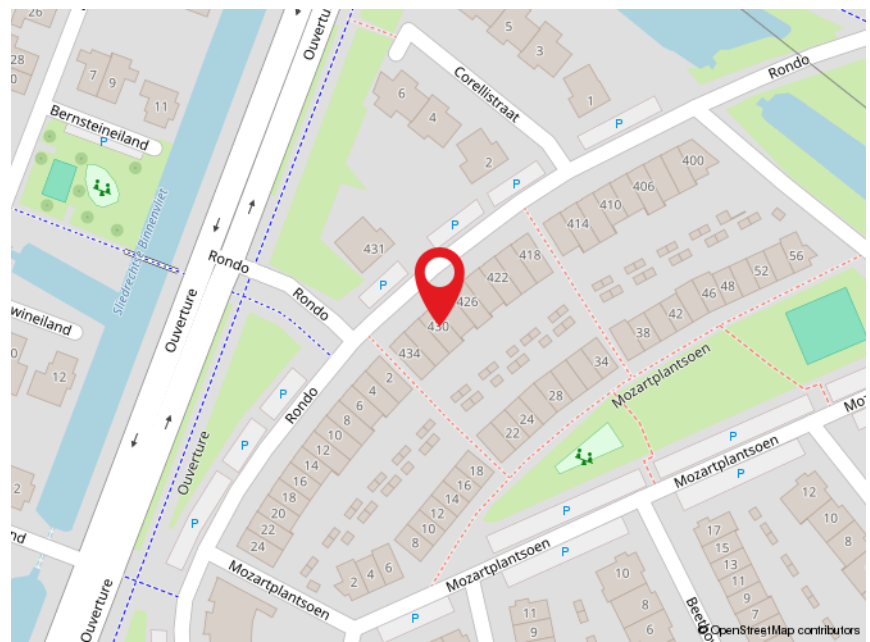
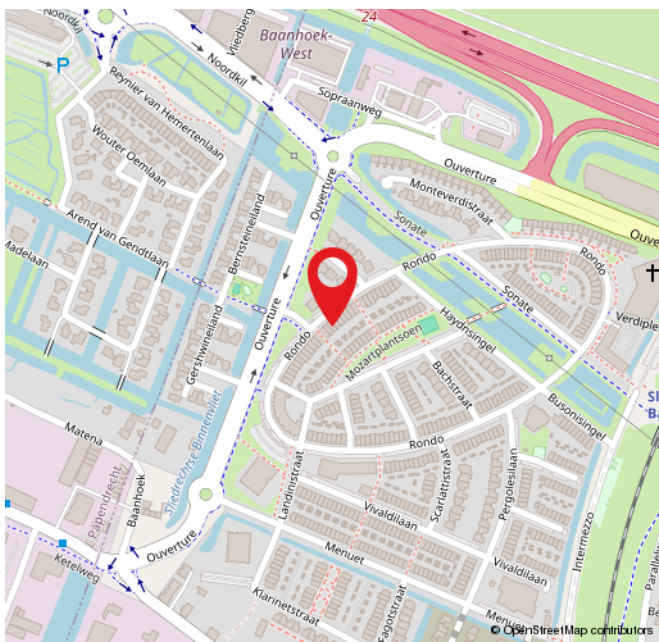
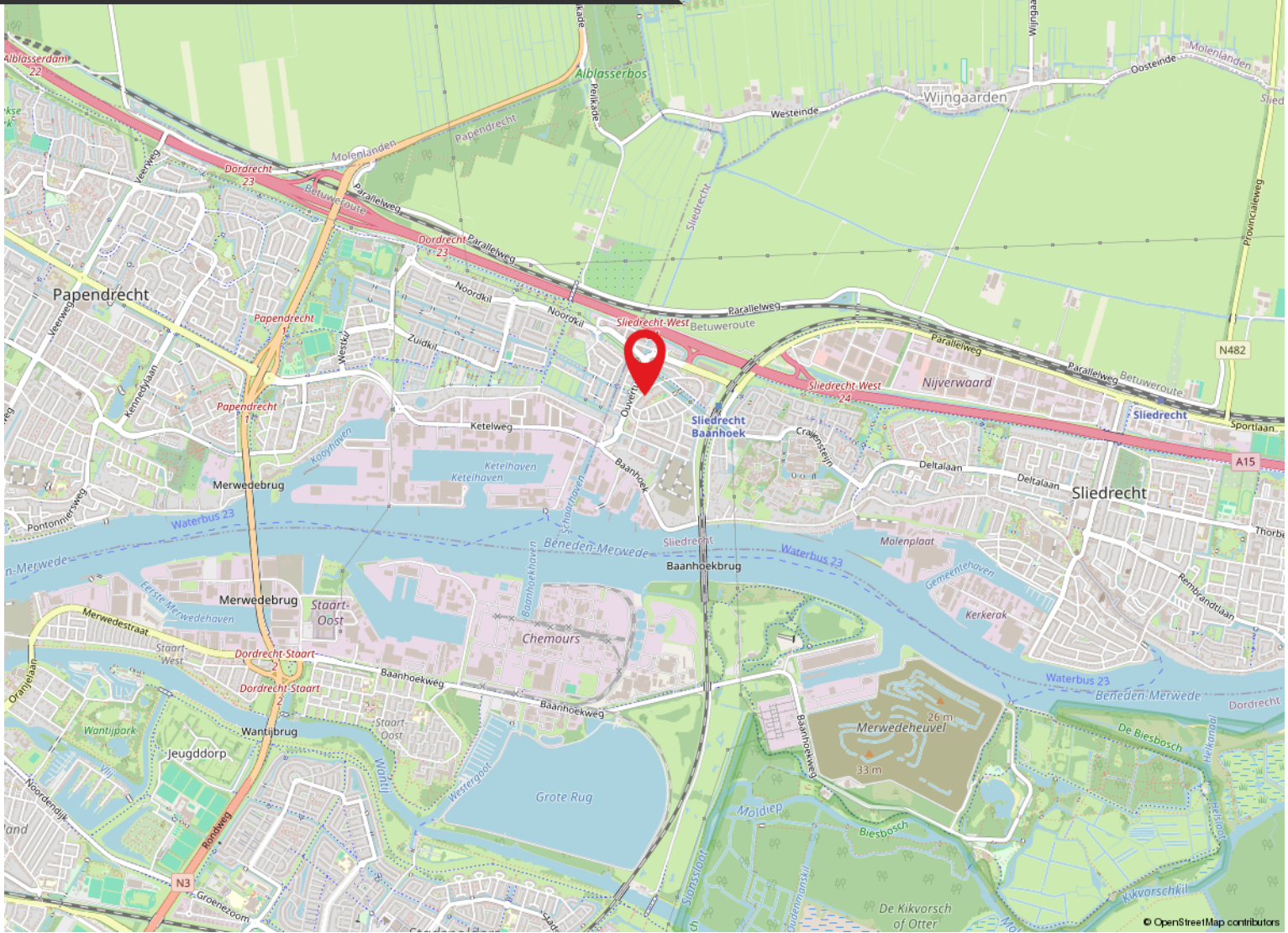
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Sliedrecht	
—	Huisnummer	Sectie A	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 4993	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 maart 2025
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



(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

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!



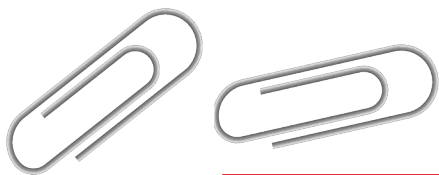
9,3

Gemiddelde
beoordeling.

95%

Beveelt Kooyman
Eigen Huis aan.

542
beoordelingen op
www.funda.nl



AANTEKENINGEN

A large sheet of white paper with horizontal lines, intended for taking notes. The lines are evenly spaced and cover most of the page area.





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

