

Te koop



Vraagprijs
€ 270.000,- k.k.

Stationsweg 83, 3362 HB
Sliedrecht

**Stuij &
van Dijk**
makelaardij



Oplevering

In overleg

Bouwjaar

1906

Energie label

D



Een introductie

Verscholen achter de Stationsweg in Sliedrecht ligt deze karakteristieke 3-kamerwoning. Via een poort aan de weg bereik je drie woningen, waarvan dit de middelste is. Naast de tuin voor de woning beschik je over een tweede, eigen perceel van circa 28 m² waarop recent een houten berging is geplaatst.

In 2022 is er flink in de woning geïnvesteerd: het dak is volledig vernieuwd en geïsoleerd. Ook de keuken en de mechanische ventilatie zijn vervangen en alle kunststof kozijnen zijn voorzien van elektrische rolluiken.

Je komt binnen in de halfopen keuken, die is uitgerust met onder meer een vaatwasser en een combi-oven. Dankzij de vloerverwarming is het hier behaaglijk en het gezellige barretje biedt zicht op de woonkamer. Op de begane grond vind je ook de toiletruimte en de douche. Op de verdieping liggen twee sfeervolle slaapkamers met zichtbare dakspanten en een dakkapel.

Het centrum van Sliedrecht ligt op loopafstand en heeft een ruim aanbod aan winkels. Ook het NS-station, de bushalte en meerdere scholen zijn dichtbij.

Kortom: een sfeervolle starterswoning met karakter op een unieke, centrale plek.

Kom gerust langs voor een bezichtiging!



Alle kenmerken van dit aanbod

Het onroerend goed

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Tussenwoning
Kadastrale gegevens	Sliedrecht, sectie K, nummers 486 en 2485
Bouwjaar	1906
Aantal woonlagen	2
Type dak	In 2022 geheel vernieuwd, met dakkapel
Ligging	Achter de Stationsweg, bereikbaar via een poort. Nabij centrum, station, bushalte en scholen.

Oppervlaktes

Perceeloppervlakte	87 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	47 m ²
Inhoud	166 m ³
Externe bergruimte	8 m ²

Indeling

Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2 slaapkamers
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer met toilet

Buitenvoorzieningen

Voorzien van een tuin?	Ja, tuin in twee gedeelten met een houten berging (8 m ²).
Parkeergelegenheid	Parkeren zonder parkeervergunning.

Isolerende voorzieningen

Isolatievormen	Dakisolatie (2022) en dubbele beglazing
Energie label met geldigheid tot datum	D, geldig tot 9 oktober 2036

Installaties

Nefit HR-combiketel (2010), vloerverwarming op de begane grond en mechanische ventilatie (2022), elektrische rolluiken.



De woning

Entree en keuken

De entree met garderoberuimte vindt plaats in de keuken die in 2022 is vernieuwd. Je kookt hier op een gaskookplaat met afzuigkap. Verder zijn er een combi-oven, koelkast, vriezer en vaatwasmachine. Een gezellig barretje scheidt de keuken van de woonkamer.

Woonkamer

De begane grond heeft een betonvloer met laminaat en vloerverwarming, zowel in de keuken als in de woonkamer. De kunststof kozijnen zijn voorzien van elektrische rolluiken. Hier vind je ook de trapopgang en de meterkast.

Toiletruimte / badkamer

Deze ruimte heeft een zwevend toilet en een douche. De CV-installatie is hier praktisch weggewerkt.

Slaapkamers op de etage

Op de etage vind je beide slaapkamers, hier is de originele dakconstructie goed te zien door de sfeervolle dakspanten. In de eerste slaapkamer zorgen twee Velux-dakramen voor fijn daglicht. Hier vind je een wastafelmeubel en de witgoed aansluitingen. De tweede slaapkamer heeft een dakkapel met elektrisch rolluik.



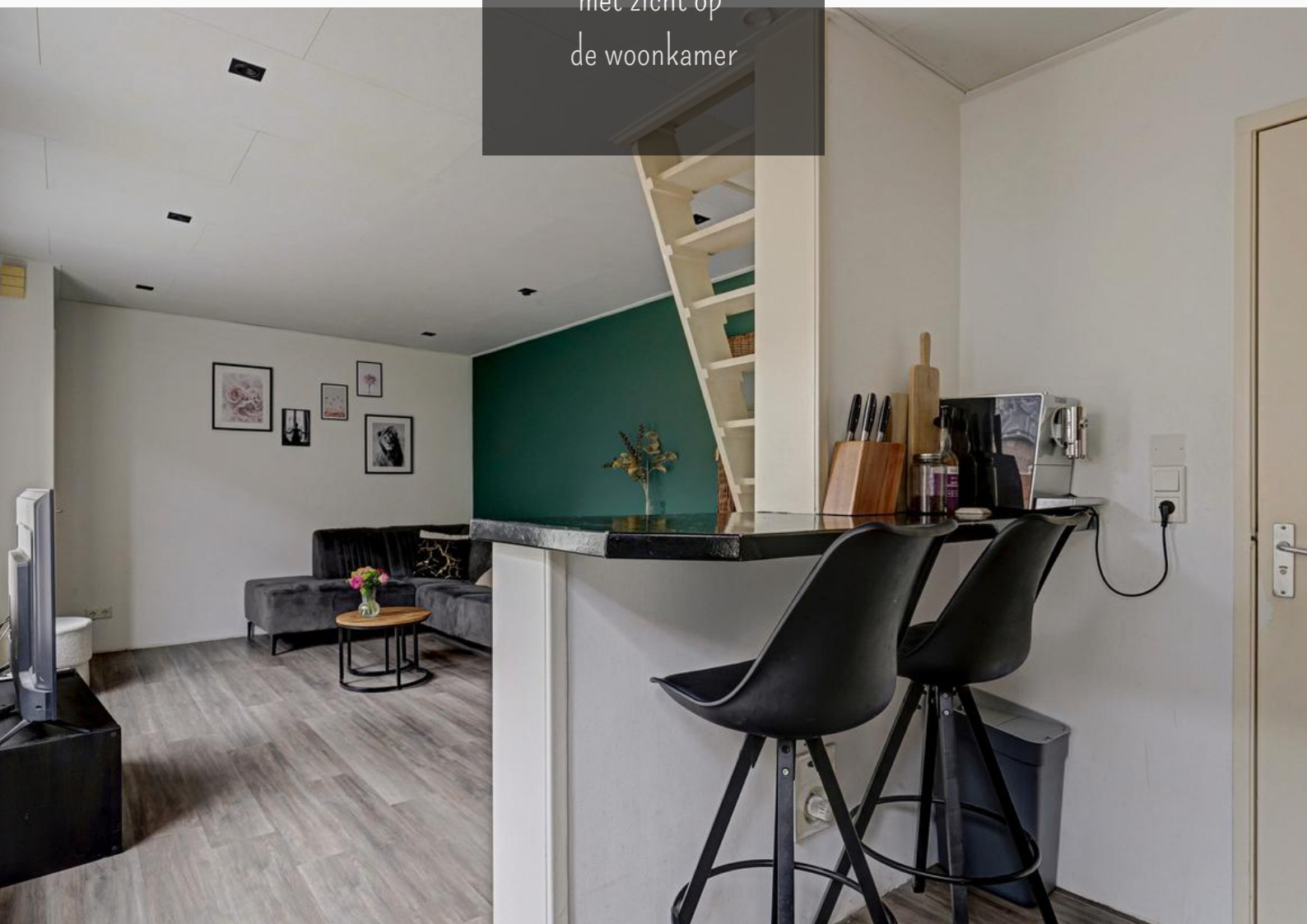


Keuken (2022) en
badkamer met toilet en
douchegelegenheid





Gezellig barretje
met zicht op
de woonkamer



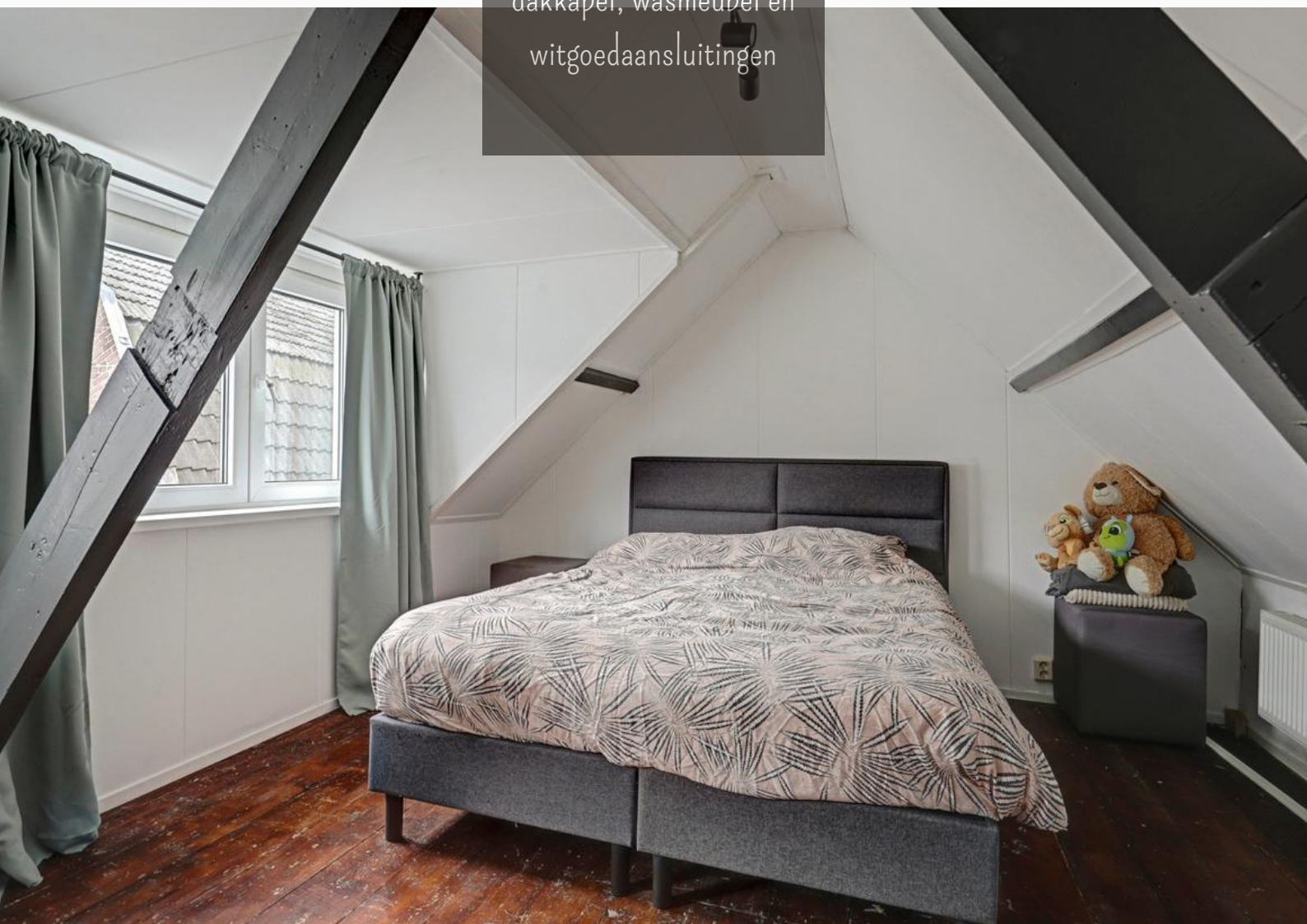


Gaskookplaat,
oven en
RVS spoelbak





Sfeervolle dakspanten,
dakkapel, wasmeubel en
witgoedaansluitingen





De vrijwel geheel
betegelde tuin direct
voor de woning



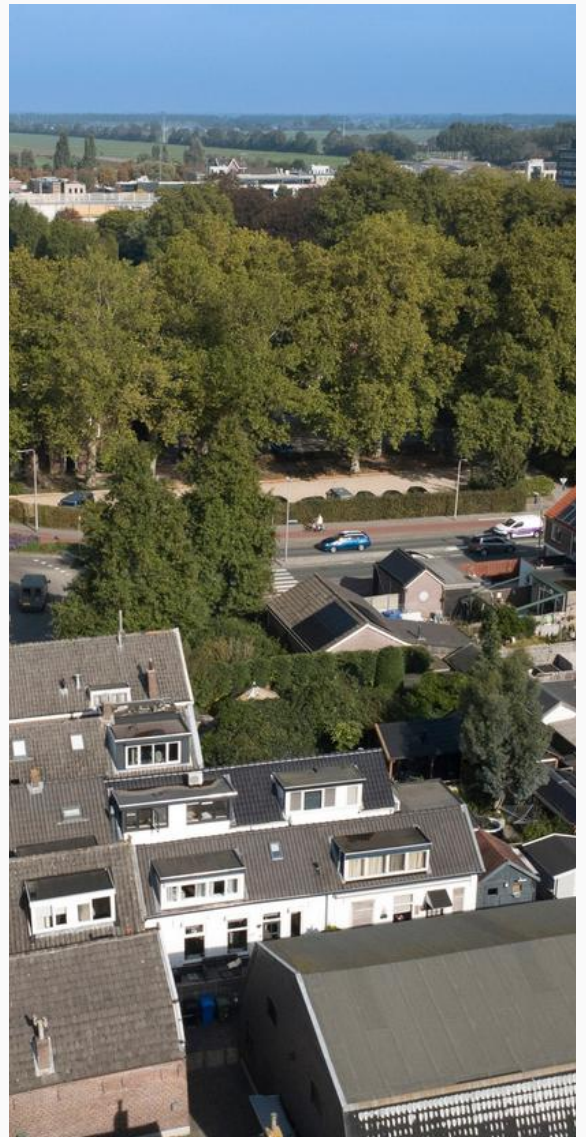


Tuin

De tuin bestaat uit twee gedeelten, die allebei zuidgericht zijn. Direct voor de woning vind je een vrijwel geheel betegelde strook van ca. 3 meter. Hier is voldoende ruimte voor een zitje of tuintafel. Verderop vind je het tweede perceel met een praktische houten berging van circa 8 m² en een aansluitend betegeld gedeelte van ca. 20 m².

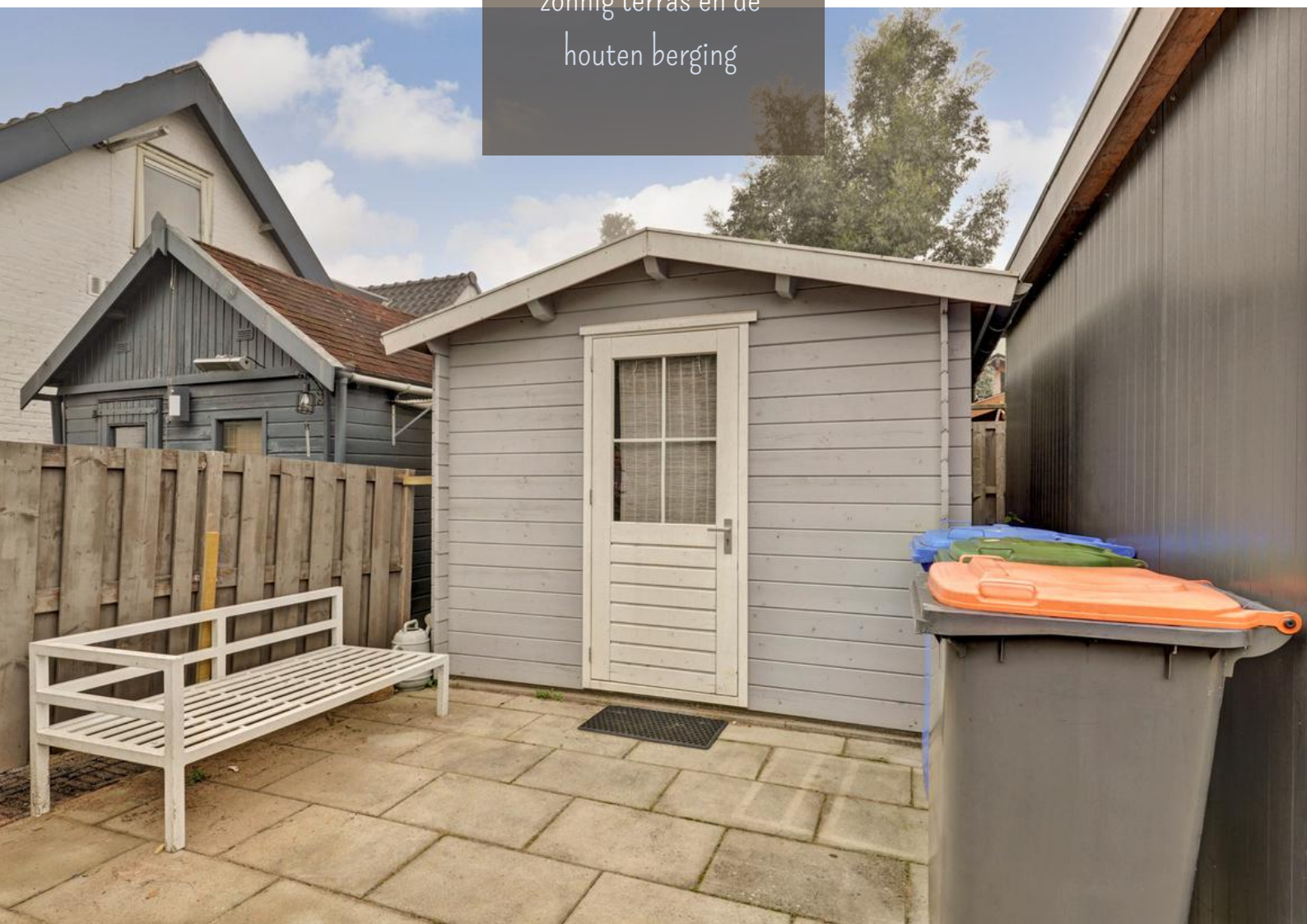
Algemeen

- Gunstige ligging nabij centrum, station, bushalte en scholen.
- Er geldt een recht van overpad.
- Energielabel D, geldig tot 9 oktober 2036.
- In 2022 vernieuwd: dak met dakkapel en isolatie, keuken en mechanische ventilatie.
- Badkamer (circa 2019) met douche en zwevend toilet op de begane grond.
- Dubbele beglazing in kunststof kozijnen.
- Elektrische rolluiken.
- De woning staat op eigen grond.
- Oplevering: eind december 2026.





Het tweede perceel met
zonnig terras en de
houten berging



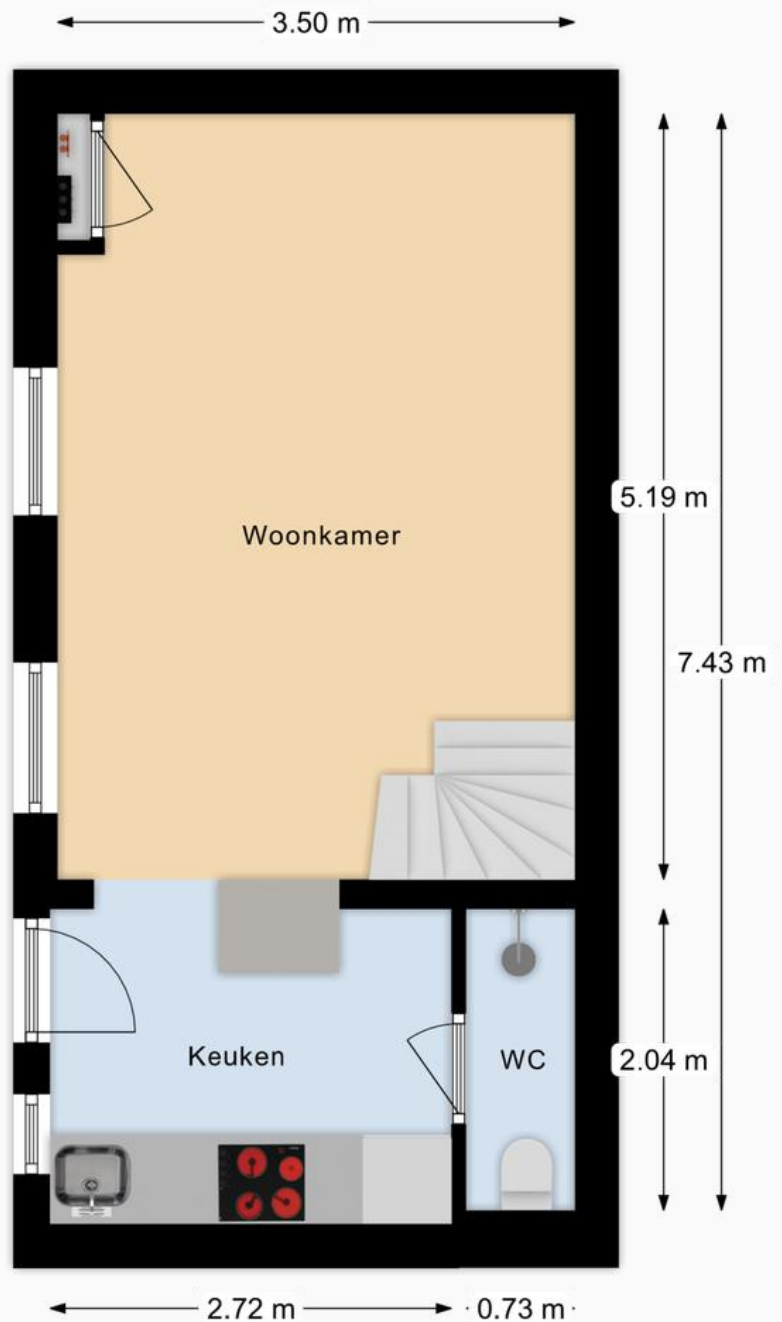
Plattegrond begane grond

2D

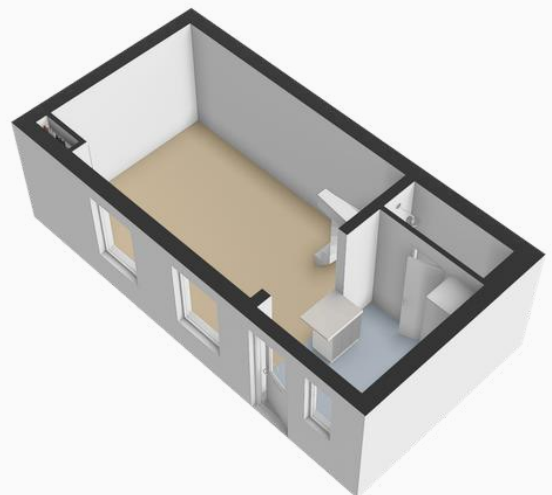
Deze plattegrond is met de meest mogelijke zorg samengesteld en op locatie ingemeten.

Aan de vermelde gegevens kunnen geen rechten worden ontleend.

Voor onduidelijkheden kun je uiteraard altijd contact met ons opnemen.



3D Noordoost gericht



3D Zuidwest gericht

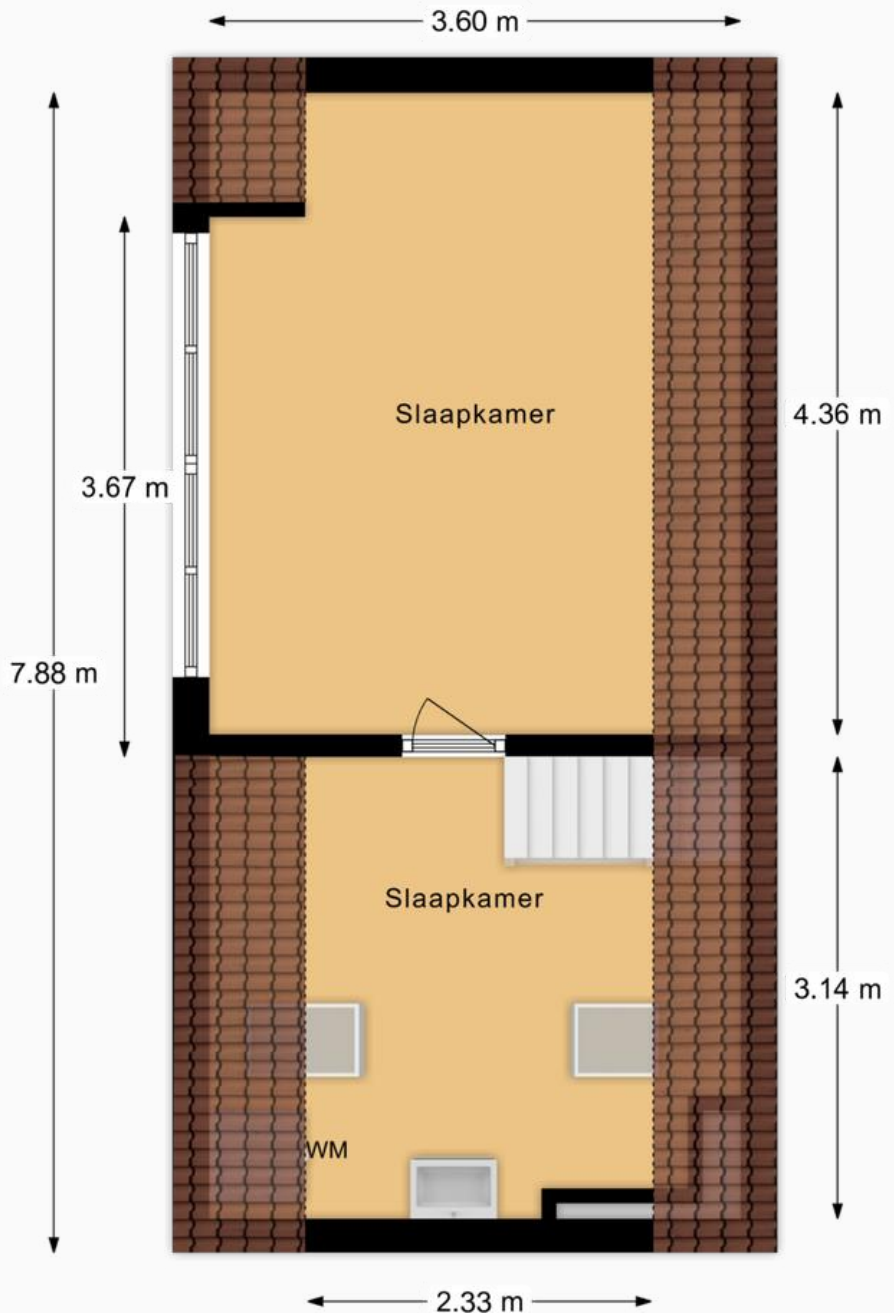
Plattegrond etage

2D

Deze plattegrond is met de meest mogelijke zorg samengesteld en op locatie ingemeten.

Aan de vermelde gegevens kunnen geen rechten worden ontleend.

Voor onduidelijkheden kun je uiteraard altijd contact met ons opnemen.



3D Noordoost gericht



3D Zuidwest gericht

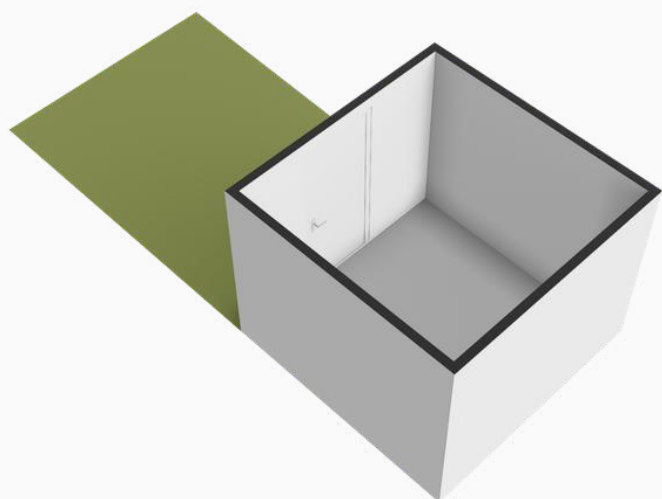
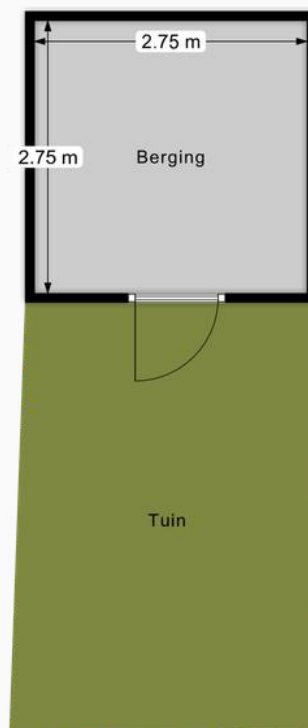
Plattegrond berging + tuin

2D

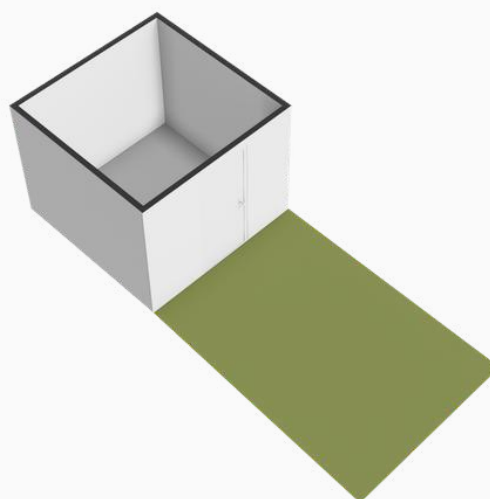
Deze plattegrond is met de meest mogelijke zorg samengesteld en op locatie ingemeten.

Aan de vermelde gegevens kunnen geen rechten worden ontleend.

Voor onduidelijkheden kun je uiteraard altijd contact met ons opnemen.



3D Noordoost gericht



3D Zuidwest gericht

Afwerkingen en kenmerken



BEGANE GROND				
Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
Entree	Laminaat	Sauswerk	Agnesplaten met spots	– Garderoberuimte
Keuken	Laminaat	Deels sauswerk / deels wandtegels	Agnesplaten met spots	– Gaskookplaat – Afzuigkap – Combi-oven/combimagnetron – Koelkast – Vriezer – Vaatwasmachine
Toiletruimte / badkamer	Vloertegels	Wandtegels	Sauswerk	– Zwevend toilet – Douche – Kast met CV-installatie
Woonkamer	Laminaat	Sauswerk	Agnesplaten met spots	– Elektrische rolluiken – Meterkast – Trapopgang
ETAGE				
Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
Slaapkamer I	Houten vloer(delen)	Sauswerk	Sauswerk	– Wastafelmeubel – Witgoedaansluitingen – Velux dakraam 2*
Slaapkamer II	Houten vloer(delen)	Sauswerk	Sauswerk	– Dakkapel met elektrisch rolluik

Lijst van zaken



Verlichting binnen	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Inbouwspots / dimmers	✓		
▪ Opbouwspots / armaturen / lampen / dimmers	✓		
Raamdecoratie / zonwering binnen	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Gordijnrails	✓		
▪ Gordijnen	✓		
▪ Rolgordijnen	✓		
Vloerdecoratie binnen	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Houten vloer(delen)	✓		
▪ Laminaat	✓		
▪ Vloertegels	✓		
Keuken	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Keukenblok incl. bovenkasten	✓		
▪ Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:			
– Gaskookplaat	✓		
– Afzuigkap	✓		
– Combi-oven/combimagnetron	✓		
– Koelkast	✓		
– Vriezer	✓		
– Vaatwasmachine	✓		
Sanitaire voorzieningen – Badkamer / toiletruimte	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Douche	✓		
▪ Toilet	✓		
Exterieur / Installaties / Veiligheid / Energiebesparing	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ CV-installatie	✓		
▪ (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	✓		
▪ Rookmelders	✓		
▪ Brievenbus	✓		
▪ (Voordeur)bel	✓		
▪ Rolluiken	✓		
Tuin en/of balkon	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Aanleg / bestrating	✓		
▪ Tuinhuis / buitenberging	✓		
▪ (Sier)hek	✓		

Welkom in Sliedrecht!

Sliedrecht telt ongeveer 25.000 inwoners. Het dorp combineert rust en gemeenschapszin met volop mogelijkheden voor werk en ontspanning. Sliedrecht heeft een rijke geschiedenis die teruggaat tot de 11e eeuw. Oorspronkelijk was het een klein vissersdorp aan de rivier de Merwede. Door de eeuwen heen heeft Sliedrecht zich ontwikkeld dankzij de scheepsbouw en later de maritieme industrie. Deze historische wortels zijn nog steeds zichtbaar in de architectuur en de cultuur van het dorp.

Waarom wonen in Sliedrecht?

- **Bezienswaardigheden:** Bezoek de Grote Kerk. Dit prachtige monument stamt uit de 15e eeuw. Of wandel door het Sliedrechtse havengebied. Hier zie je historie en moderne scheepsbouw naast elkaar.
- **Horeca:** Sliedrecht heeft een ruime keuze aan horeca. Denk aan gezellige bruine kroegen en verrassende restaurants. Op de weekmarkt vind je lokale lekkernijen. Zo proef je altijd iets nieuws.
- **Natuur en recreatie:** De Alblasserwaard staat bekend om zijn unieke landschap met polders, molens en rivieren. Natuurgebied de Biesbosch ligt dichtbij. Ideaal om te wandelen, te fietsen of te varen. Ook watersporters genieten hier volop van de rivieren en plassen.

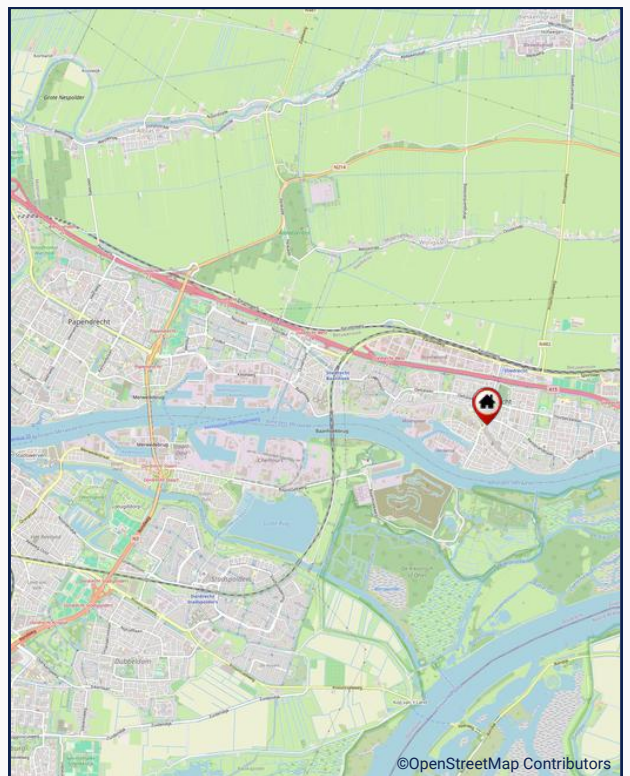
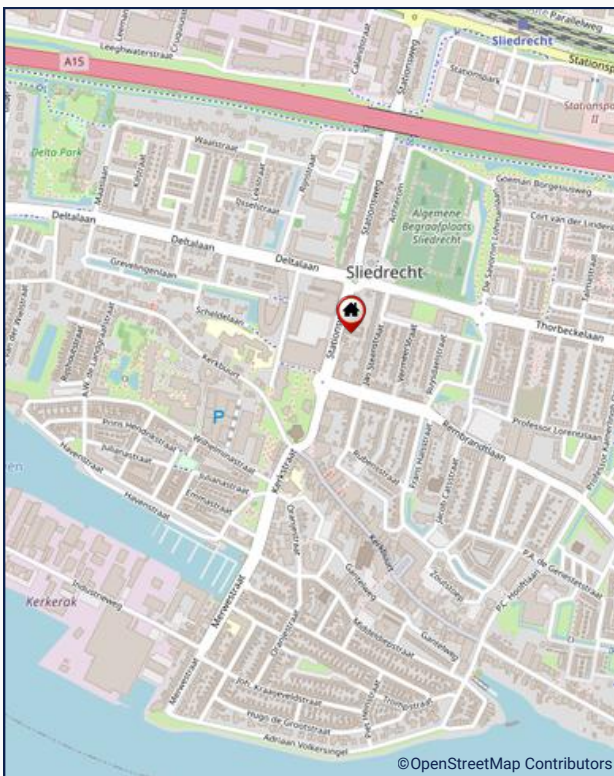
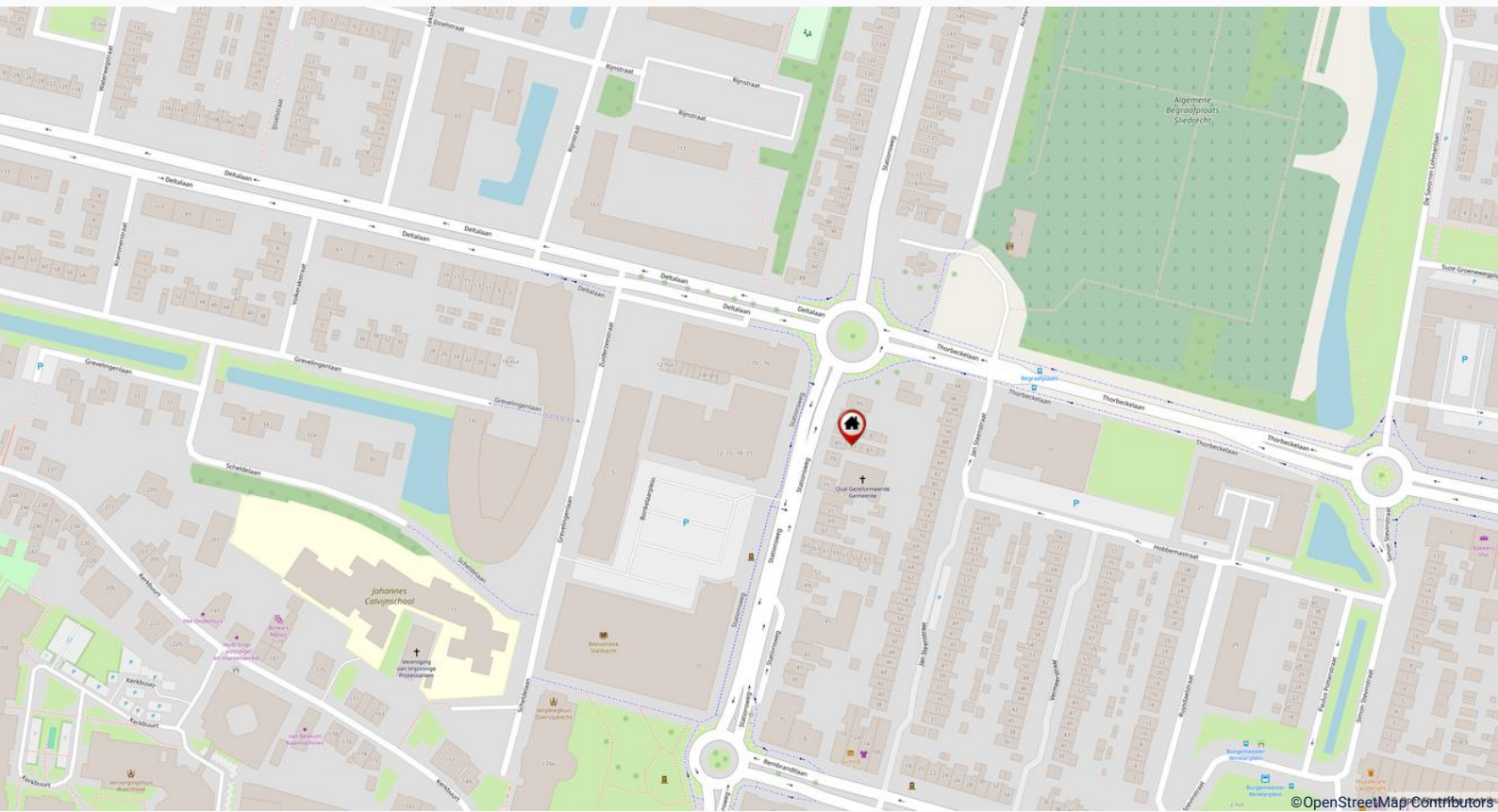


- **Werkgelegenheid:** Sliedrecht heeft een sterke economische basis in de maritieme sector, de logistiek en de agrarische industrie. Dat zorgt voor volop werkgelegenheid. Grote maritieme bedrijven en vele kleinere ondernemingen houden de lokale economie vitaal.
- **Bereikbaarheid:** Sliedrecht is uitstekend bereikbaar. Het treinstation ligt in het hart van het dorp en de A15 is dichtbij. Zo ben je snel in Rotterdam of Dordrecht. Ook over het water en via fietsroutes ben je goed verbonden.



Sliedrecht biedt uniek woon-, werk- en recreatieplezier. Het dorp heeft een rijke geschiedenis, moderne voorzieningen en een prachtige omgeving. Hier geniet je van het beste van twee werelden: de rust van het platteland en de dynamiek van een levendige gemeenschap. De Alblasserwaard is een landschap om te beleven. De polders, het boerenleven en de rustige wegen maken het ideaal voor een leven in balans met de natuur. De voordelen van de stad blijven dichtbij.

Woon jij binnenkort hier?



The map displays a residential area with the following features:

- Streets:** Stationsweg (left), Königsplatz (right).
- Lot Numbers:**
 - Top left: 3804 (with 70-76A), 3803, 4109.
 - Top center: 3381, 3497, 3495, 3496, 3399, 491, 490, 489, 87, 485, 486, 2486, 2485, 2484, 77, 484, 79, 75, 73, 71, 69, 67, 483, 482, 481, 480.
 - Bottom left: 473, 474, 475, 476, 65, 63, 61, 59, 57, 55, 53.
 - Bottom center: 2504.
 - Bottom right: 527, 526, 525, 524, 523, 522, 521, 520, 519, 518, 517, 516, 515, 861, 862, 863, 2297, 2296, 90, 88, 86, 84, 82, 80, 78, 76, 74, 72, 70, 68, 66.
- Highlighted Lots:** 486 and 2485 are highlighted in blue.
- Scale:** 0 to 25 meters.
- Orientation:** North arrow pointing towards the top right.

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.



Heeft deze woning je interesse gewekt?

Namens de verkoper(s) bedanken wij je hartelijk voor je interesse in de woning. Deze brochure is met veel aandacht samengesteld. Toch kan de informatie afwijken van de werkelijkheid. Wij adviseren je daarom om zelf onderzoek te doen. Je kunt hiervoor ook een externe adviseur inschakelen. Hieronder lees je welke stappen worden doorlopen als deze woning je interesse heeft gewekt.

Bezichtiging

Natuurlijk kun je deze woning ook van binnen bekijken. Een bezichtiging is altijd vrijblijvend en verplicht je tot niets. Je maakt hiervoor een afspraak met Makelaardij Stuij & van Dijk. De makelaar ontmoet je op het afgesproken tijdstip bij de woning. Je krijgt alle ruimte en tijd om rond te kijken en je vragen te stellen. Heb je daarna geen interesse meer? Dat is uiteraard geen probleem. De makelaar hoort graag de reden om die aan de verkopende partij door te geven. Heb je wel interesse? Dan worden in overleg de volgende stappen gezet.

Bieden

Voordat je een bod uitbrengt, is het verstandig om alle relevante aspecten van de woning goed te begrijpen. Denk aan de opleverdatum, de roerende zaken die je kunt overnemen en de ontbindende voorwaarden. Je kunt je bod mondeling, per e-mail of via het online biedplatform van de woning indienen bij Makelaardij Stuij & van Dijk.

Koop

Gefeliciteerd als je tot overeenstemming bent gekomen! Voor het opstellen van de koopovereenkomst vraagt de makelaar je om een aantal persoonlijke gegevens. De koopovereenkomst wordt opgesteld volgens het model dat onder meer de Consumentenbond, Vereniging Eigen Huis en Vastgoed Nederland hebben vastgesteld. Een eerlijke en duidelijke koopovereenkomst dus, waarin ook jouw belangen als koper behartigd worden. Is alles akkoord? Dan wordt er een tekenafpraak ingepland.

Hypotheek

Over het algemeen heeft een koper een hypotheek nodig voor de aankoop van een woning. Een goede financiering speelt hierbij een belangrijke rol. Ons kantoor zorgt voor kosteloos en geheel onafhankelijk advies en informeert je hier graag over. Heb je al een hypotheekofferte? Dan geeft een van onze hypotheekadviseurs je graag een 'second opinion'.



Hoe verder? en veelgestelde vragen

Van koopovereenkomst tot de notariële overdracht

In de koopovereenkomst wordt een datum vastgelegd wanneer de notariële overdracht van het onroerend goed plaats zal vinden, de zgn. opleverdag. Met andere woorden houdt dit in dat op de opleverdag wat je hebt gekocht zowel juridisch als feitelijk jouw eigendom wordt.

Juridisch: de eigendomsoverdracht vindt plaats bij de notaris, waar je de akte van levering ondertekent. Deze akte wordt daarna geregistreerd bij het Kadaster en fungeert als jouw bewijs van eigendom.

Feitelijk: de overdracht van de sleutels gebeurt meestal gelijktijdig met het ondertekenen van de akte van levering bij de notaris.

Vlak voordat de eigendomsoverdracht bij de notaris plaatsvindt, spreekt de makelaar van Stuij & van Dijk met je bij de woning af voor de eindinspectie.

Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je kunt niet afdwingen dat je in onderhandeling bent. Je bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op je bod. Dus: als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopend makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met je in onderhandeling is. Je bent niet in onderhandeling als de verkopend makelaar aangeeft dat hij je bod met de verkoper zal overleggen.

Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper zal graag willen weten of er meer belangstelling is. Het eerste bod hoeft niet het beste bod te zijn. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat de woning 'onder bod' is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken. Wil je óók een bod uitbrengen? Vraag de makelaar dan naar de te volgen procedure.

Word ik koper als ik de vraagprijs bied?

Nee, de vraagprijs is een uitnodiging tot het doen van een bod. Dus als je de vraagprijs biedt, doe je een bod. De verkoper kan vervolgens beslissen of hij je bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.



Veelgestelde vragen

Kan verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Een koop komt alleen tot stand wanneer de verkopende partij het bod accepteert. Als de verkoper een tegenbod doet dat afwijkt van het eerder gedane bod, vervalt het eerdere bod van de koper. Dit betekent dat zelfs als de partijen tijdens het biedingsproces dichterbij elkaar komen, de verkoper plotseling kan besluiten zijn tegenbod te verhogen, terwijl de koper tevens zijn bod kan verlagen.

Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Dat is toegestaan. Eén van de partijen heeft het recht om de onderhandeling te beëindigen. Soms zijn er zoveel geïnteresseerden dat het lastig is om te bepalen wie de beste koper is. In zo'n situatie kan de verkopende makelaar, uiteraard in overleg met de verkoper, besluiten om de huidige onderhandeling stop te zetten en de biedprocedure aan te passen. Het is belangrijk dat hij eerst eventuele toezeggingen nakomt. De makelaar kan bijvoorbeeld kiezen voor een inschrijvingsprocedure, waarbij alle bidders gelijke kansen hebben om het hoogste bod uit te brengen. Vraag onze makelaar naar de te volgen procedure.

Als de verkoper mijn bod accepteert heb ik dan definitief overeenstemming?

De Nederlandse wet stelt een schriftelijkheidsvereiste voor bij overeenkomsten met betrekking tot registergoederen. Dit betekent dat de verkoper pas na het ondertekenen van de koopovereenkomst gebonden is aan de afspraken die in deze overeenkomst zijn gemaakt.

Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging, als ik de eerste ben die de woning bezichtigt of als ik de eerste ben die een bod uitbrengt, moet de makelaar ook als eerste met mij in onderhandeling gaan?

Op deze drie vragen is het antwoord nee. De verkopend makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopend makelaar heeft wel de verplichting je daarover te informeren. Heb je serieuze belangstelling? Vraag de makelaar dan wat jouw positie is.

Disclaimer:

Deze verkoopbrochure, evenals de informatie, beschrijvingen en plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld. Er kunnen echter geen rechten aan de inhoud worden ontleend. Voor eventuele vragen of onduidelijkheden kun je uiteraard altijd contact opnemen met Makelaardij Stuij & van Dijk.

Gewoon alles onder één dak.

van Dijk
VERZEKERINGEN
EN HYPOTHEKEN

www.vandijkverzekerings.nl
www.stuijenvandijk.nl



- Aankoopbegeleiding
- Verkoopbemiddeling
- Taxaties
- Hypotheken
- Verzekeringen
- Belastingaangiften

**Voor een helder
en compleet
advies.**

**Stuij &
van Dijk**
makelaardij

van Dijk
verzekerings en hypotheek