

Te koop



Vraagprijs

€ 775.000,- k.k.

Vogelenzang 30, 3362 BW
Sliedrecht

**Stuij &
van Dijk**
makelaardij

Oplevering

In overleg

Bouwjaar

1966

Energie label

C





Een introductie

In de ruim opgezette wijk Vogelbuurt bevindt zich deze uitstekend onderhouden semi-bungalow op een royaal en fraai perceel van maar liefst 615 m². Ongeveer tien jaar geleden is de woning in zijn geheel gerenoveerd, heringedeeld en aan de achterzijde flink uitgebreid met 18 zonnepanelen op het dak. U woont hier comfortabel gelijkvloers en levensbestendig. De voormalige garage in de uitbouw is daarnaast omgetoverd tot een veelzijdige extra kamer met airco, kitchenette en eigen buitendeur.

Bij de renovatie is gebruik gemaakt van hoogwaardige materialen wat heeft geresulteerd in een woning met onder meer een luxe en complete keuken en een frisse badkamer. Ook de algehele afwerking als gestucte wanden, mooie paneeldeuren en een doorlopende laminaatvloer zorgen voor een luxe uitstraling. De lichte woonkamer met vloerverwarming en openslaande deuren naar de achtertuin is hierbij het hart van het huis.

Rondom de woning ligt een sfeervolle en mooi aangelegde tuin wat door de palmen, orleanders en olijfbomen een mediterraan karakter heeft. Hier is volop ruimte om van het buitenleven te genieten.

De vaste trap naar de zolderetage betreft deze verdieping op stahoogte eenvoudig met de begane grond. Hier liggen een waskamer met dakraam en een ruime zolderkamer welke momenteel als bergruimte wordt gebruikt. Die kamer kan naar wens nog verder ingedeeld worden.

Kortom: een levensloopbestendige en uitstekend onderhouden woning met een prachtige tuin rondom.

Komt u gerust langs voor een bezichtiging!



Alle kenmerken van dit aanbod

Het onroerend goed

Soort woning	Semibungalow
Type woning	Geschakeld via de voormalige garage. De woning zelf staat vrij.
Kadastrale gegevens	Sliedrecht, sectie I, nummer 4316
Bouwjaar	1966
Aantal woonlagen	2
Type dak	Deels plat dak bedekt met bitumen / deels zadeldak bedekt met pannen
Ligging	In de ruim opgezette wijk Vogelbuurt nabij winkels en voorzieningen

Oppervlaktes

Perceeloppervlakte	615 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	141 m ²
Inhoud	583 m ³
Externe bergruimte	7 m ²

Indeling

Aantal kamers	7
Aantal slaapkamers	4 slaapkamers
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer en 1 apart toilet

Buitenvoorzieningen

Voorzien van een tuin?	Ja, tuin rondom met terrassen, tuinhuis en een houten berging.
Parkeergelegenheid	Op eigen terrein: de voortuin is ingericht als parkeerplaats, waar u met gemak vier auto's kwijt kunt. Daarnaast is er openbare parkeergelegenheid in de directe omgeving.

Isolerende voorzieningen

Isolatievormen	Vloerisolatie, gevelisolatie, dakisolatie en kunststof kozijnen met HR++ glas
Energie label met geldigheid tot datum	C, geldig tot 9 oktober 2036

Installaties

Remeha Calenta cv-ketel (2016), vloerverwarming in woonkamer en keuken, 18 zonnepanelen (2023) en mechanische ventilatie.



Begane grond - 1 -

Hal / entree

Via de voordeur onder de houten overkapping stapt u de hal binnen. Hier vindt u ook de trap naar de zolder.

Toiletruimte

De nette toiletruimte heeft vloertegels en wandtegels. U vindt hier een zwevend toilet en een fonteintje.

Tussenhal

Vanuit de hal komt u in de tussenhal. De prachtige vaste kastenwand biedt hier ontzettend veel bergruimte. Ook de meterkast en een handige uitstortgootsteen zijn hier. Via de zijdeur is er toegang tot de tuin en via een sfeervolle barndeur de kamer in de voormalige garage.

Woonkamer en open keuken

De lichte woonkamer heeft een laminaatvloer met vloerverwarming en strak gestucte wanden en plafond. Via de openslaande deuren stapt u hier zo de achtertuin in.

De luxe uitgevoerde en complete keuken in U-opstelling sluit hier direct op aan. Ook hier ligt een laminaatvloer met vloerverwarming. De keuken is onder meer uitgerust met een AGA Masterchef fornuis, een combimagnetron, een vaatwasmachine en een kokendwaterkraan.



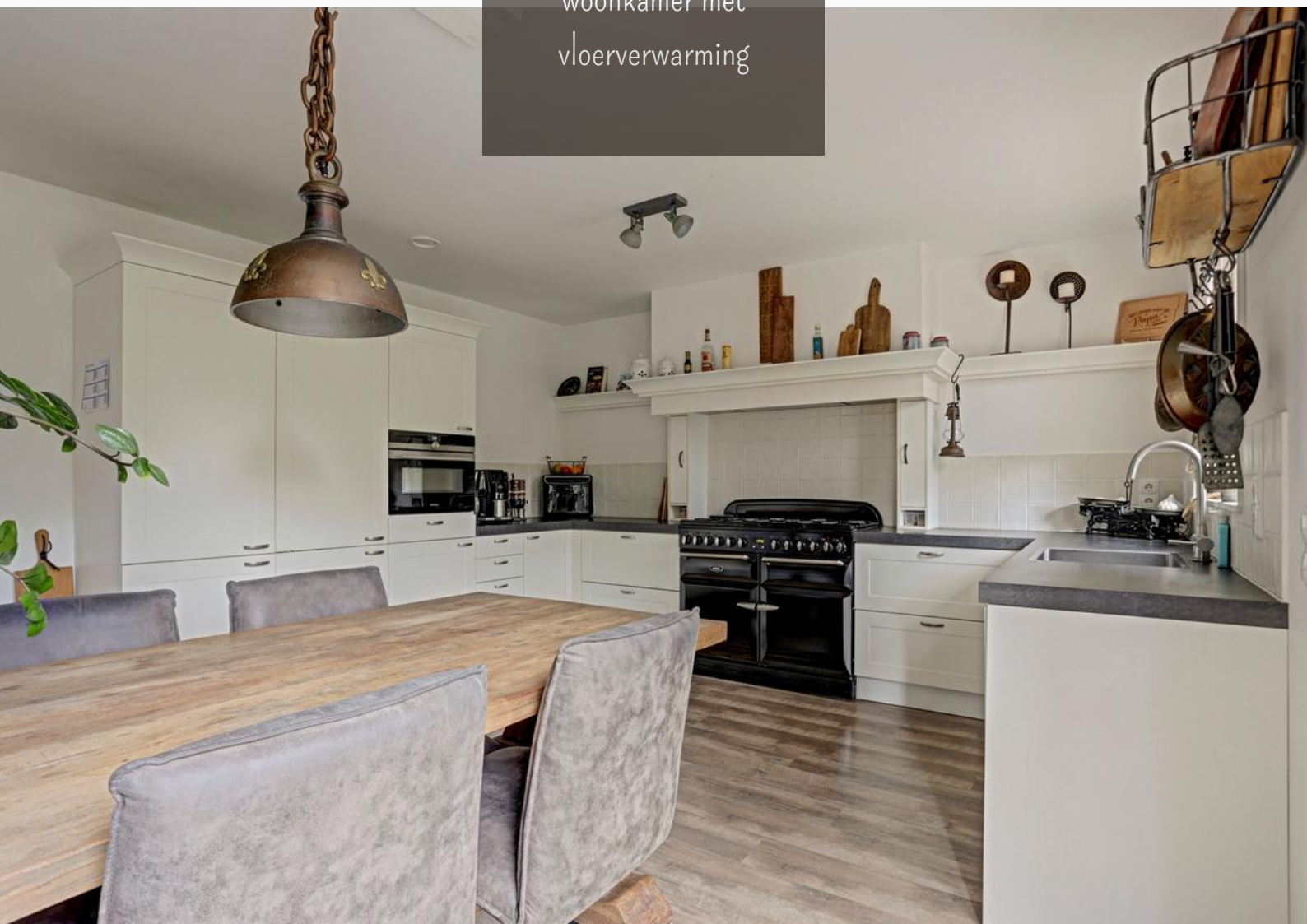


Lichte ontvangsthal en de
ruime tussenhal met
garderobe en vaste kast





Sfeervolle en tuingerichte
woonkamer met
vloerverwarming





Complete en luxe open
keuken met
AGA fornuis





Begane grond - 2-

Slaapkamers en badkamer

Aan de linkerkant van de woning liggen de eerste twee slaapkamers die direct vanuit de hal toegankelijk zijn. Beide kamers hebben vloerbedekking. Ook de derde kamer is vanuit de hal te bereiken, deze grenst aan de woonkamer en heeft een laminaatvloer.

(Slaap)kamer IV

Deze veelzijdige kamer met wandpanelen ligt in de uitbouw op de plek van de voormalige garage. Met airco, een kitchenette en een eigen buitendeur is hij van alle gemakken voorzien. Via de barndeur loopt u zo de tussenhall in.

Badkamer

De frisse badkamer heeft vloertegels met elektrische vloerverwarming. U vindt hier een stortdouche, een sunshower en een meubel met dubbele wastafel.

Zolderetage

Via de vaste trap in de hal bereikt u de zolderetage op stahoogte. Hier heeft u volop ruimte en mogelijkheden. In de waskamer met dakraam staan de cv-ketel (Remeha Calenta, 2016) en de omvormer van de zonnepanelen. Ook vindt u hier de wasmachine-aansluiting.



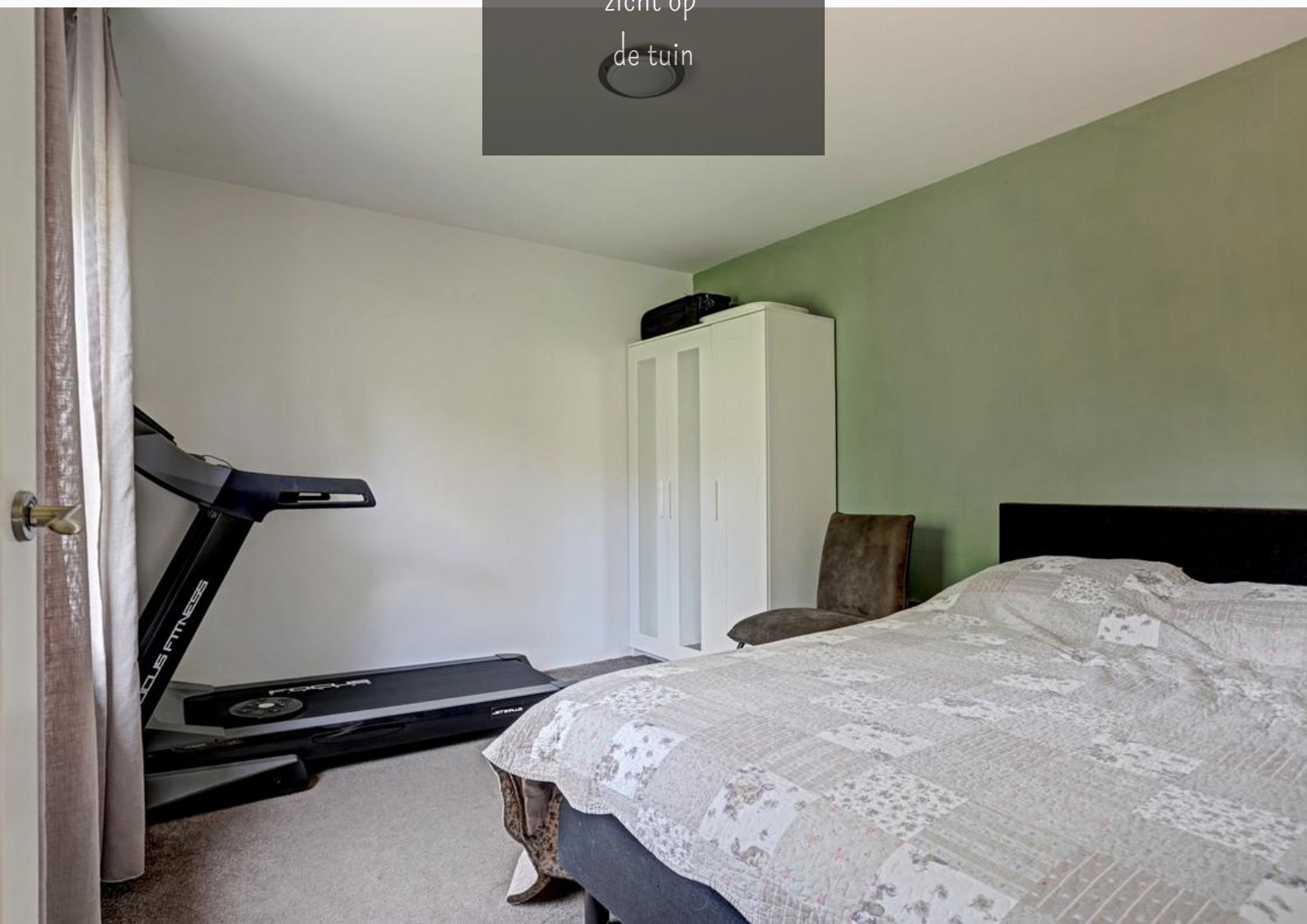


Slaapkamer
met riante kledingkast
die achterblijft



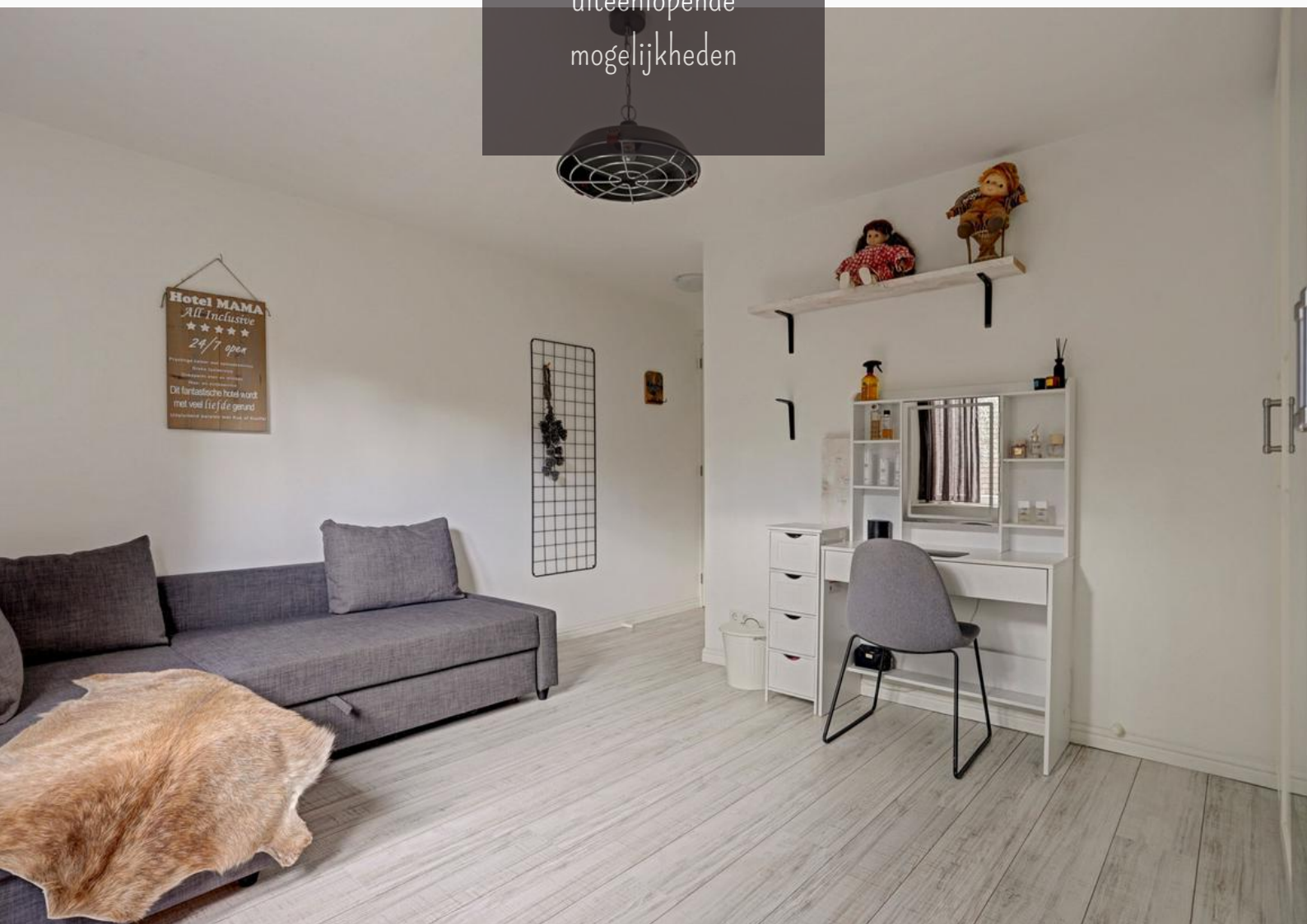


Slaapkamer met
zicht op
de tuin





Veelzijdige kamer met
uiteenlopende
mogelijkheden





Frisse badkamer met
dubbele wastafel,
stortdouche en sunshower



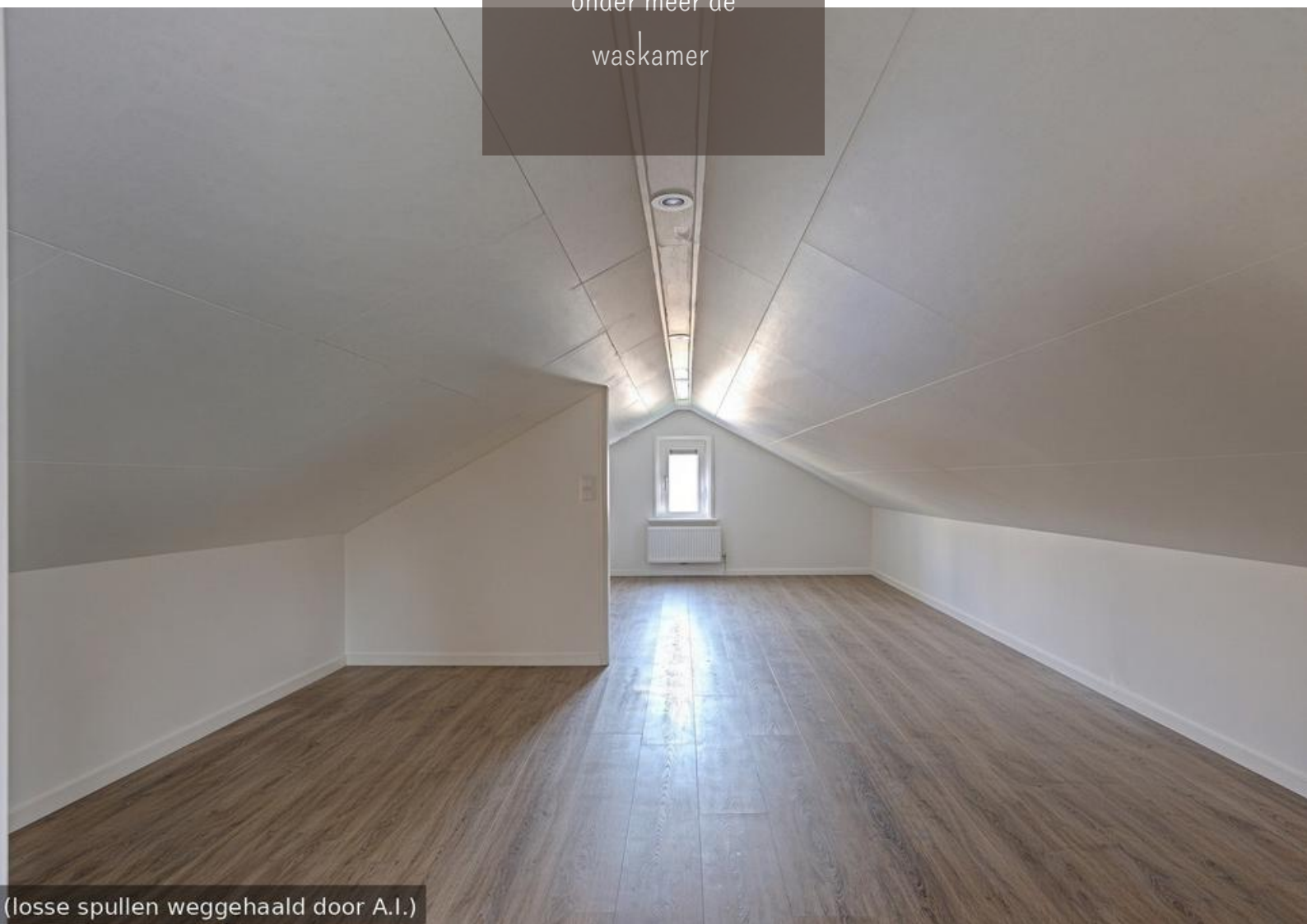


De kamer in de voormalige
garage met toegang
tot de tussenhal





Ruime zolderetage met
onder meer de
waskamer



(losse spullen weggehaald door A.I.)



Mediterrane tuin om volop
van het buitenleven
te genieten





Buiten

Voortuin

Al bij aankomst valt de royale voortuin op. Deze is speciaal ingericht als parkeerplaats, waar u met gemak vier auto's kwijt kunt. Een pad van donkere tegels in grind leidt u over het hoogwaardige kunstgras naar de voordeur onder de houten overkapping. Palmen en een olijfboom geven meteen een zuidelijk gevoel, op het westen geniet u hier 's middags en 's avonds van de zon waarbij de groene hagen zorgen voor een fijne afscheiding van de straat. Hier vindt u ook een houten tuinhuis met handige bergruimte voor al uw tuinspullen.

Achtertuintuin

Via de openslaande deuren van de woonkamer stapt u zo de achtertuin in. Hier geniet u van de ochtendzon op het ruime terras waarbij het aanwezige meubilair achterblijft. Weelderige oleanders en een olijfboom geven de tuin een echte mediterrane sfeer. Een stenen trapje brengt u naar het gazon waar een pad van natuurstenen stapstenen slingert in grind langs verhoogde borders met stapelmuurtjes, hortensia's en sierbomen. Achterin wacht een tweede terras van zandkleurige tegels bij het houten tuinhuis, een heerlijke plek om tot rust te komen. Hoge hagen zorgen rondom voor veel groen en privacy.

Algemeen

- Levensloopbestendig: woonkamer, keuken, slaapkamers en badkamer gelijkvloers.
- De voormalige garage is geschakeld met de garage van de burens. De woning zelf is nergens verbonden aan een andere woning.
- Energielabel C, geldig tot 9 oktober 2036.
- 18 zonnepanelen uit 2023 (5.198 Wp).
- Cv-ketel Remeha Calenta uit 2016.
- Mechanische ventilatie.
- Kunststof kozijnen met HR++ glas.
- De woning staat op eigen grond.
- Oplevering: in overleg.





Uitnodigende voortuin
met grote olijfboom
en schuur





Weelderige oleanders
en
verrassende doorkijkjes





Fijne ligging in de rustige
en weids
opgezette Vogelbuurt



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 kunt u uiteraard altijd contact met ons opnemen.



3D Noordoost gericht



3D Zuidwest gericht

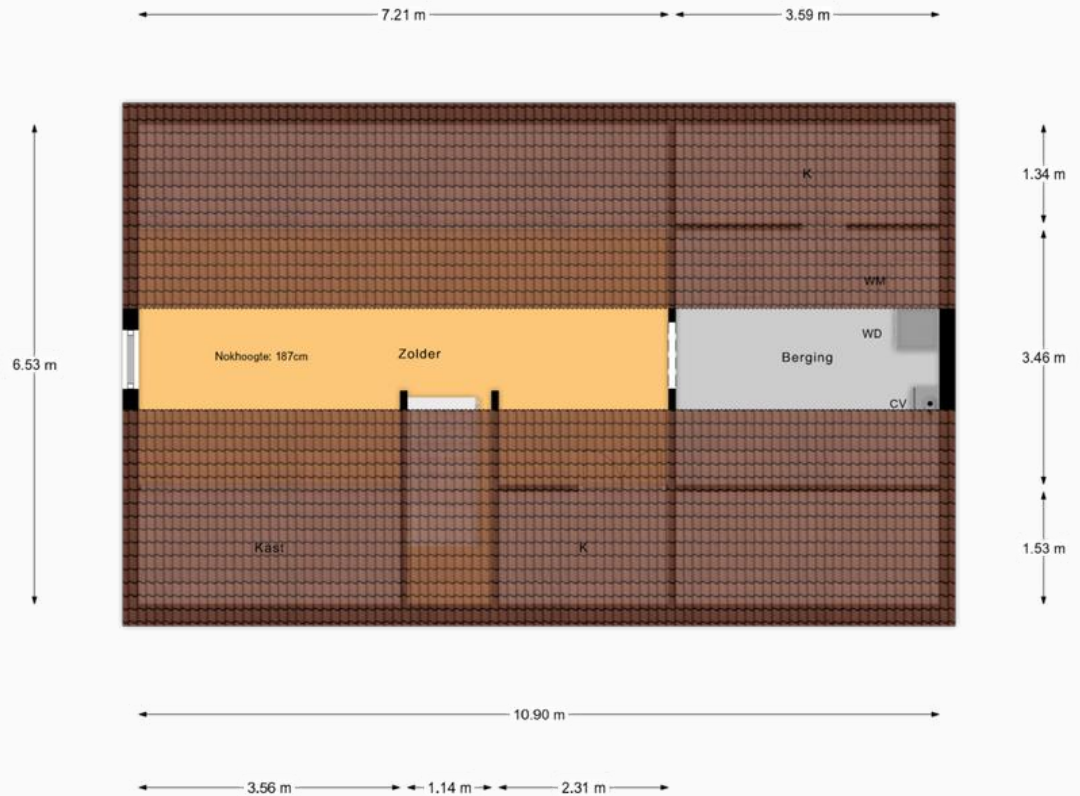
Plattegrond zolderetage

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 kunt u uiteraard altijd contact met ons opnemen.



3D Noordoost gericht



3D Zuidwest gericht

Plattegrond situatie



Lijst van zaken



Verlichting binnen	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Inbouwspots / dimmers	✓		
▪ Opbouwspots / losse (hang)lampen		✓	
Raamdecoratie / zonwering binnen	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Gordijnrails	✓		
▪ (Over)gordijnen en vitrages		✓	
▪ Rolgordijnen / lamellen / jaloezieën / horren	✓		
Vloerdecoratie binnen	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Vloerbedekking	✓		
▪ PVC en laminaat	✓		
▪ Vloertegels	✓		
Diverse binnen	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Kast in de slaapkamer	✓		
Keuken	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Keukenblok incl. bovenkasten	✓		
▪ Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:			
– (Gas)fornuis met 2 ovens	✓		
– Schouw met afzuigkap	✓		
– Magnetron cq. Combi-oven/combimagnetron	✓		
– Koelkast	✓		
– Vriezer	✓		
– Koelkast/vriezer (combi)	✓		
– Vaatwasmachine	✓		
Sanitaire voorzieningen - Toiletruimte	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Toilet incl. fontein	✓		
Sanitaire voorzieningen – Badkamer / sauna	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Sunshower	✓		
▪ Wastafelmeubel incl. planchet	✓		
▪ Toiletkast	✓		
▪ Toilet	✓		
Exterieur / Installaties / Veiligheid / Energiebesparing	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ CV-installatie, rookmelders, airconditioning	✓		
▪ (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	✓		
▪ (Klok)thermostaat	✓		
▪ Brievenbus / voordeurbel	✓		
▪ Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.)			
▪ Telefoonaansluiting/internetaansluiting	✓		
▪ Waterslot wasautomaat		✓	
▪ Zonnepanelen	✓		
▪ Rolluiken / Zonwering buiten	✓		
Tuin en/of balkon	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Aanleg / bestrating / beplanting	✓		
▪ Alle buitenverlichting	✓		
▪ Buitenbergingen	✓		
▪ Kasten / werkbank in tuinhuis / buitenberging	✓		
▪ (Sier)hek / Vlaggenmasthouder	✓		
▪ Meubilair, tuinset	✓		

Afwerkingen en kenmerken



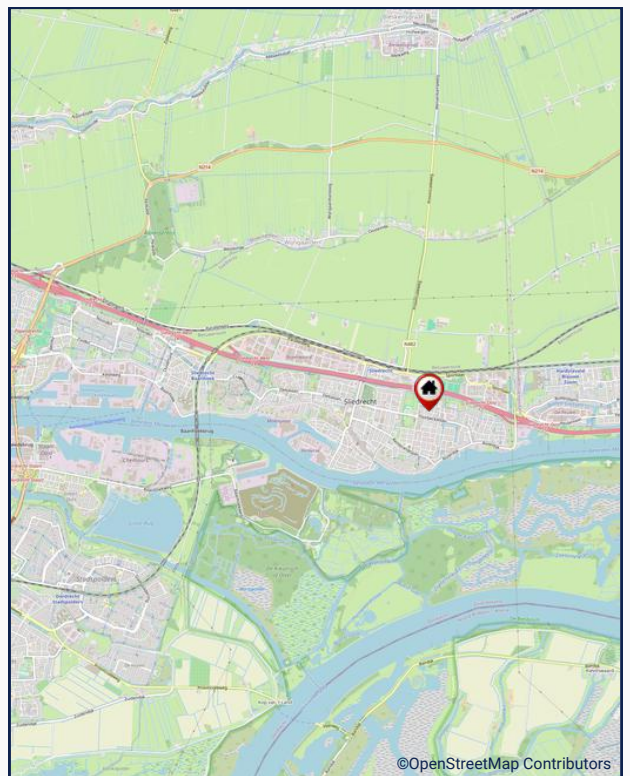
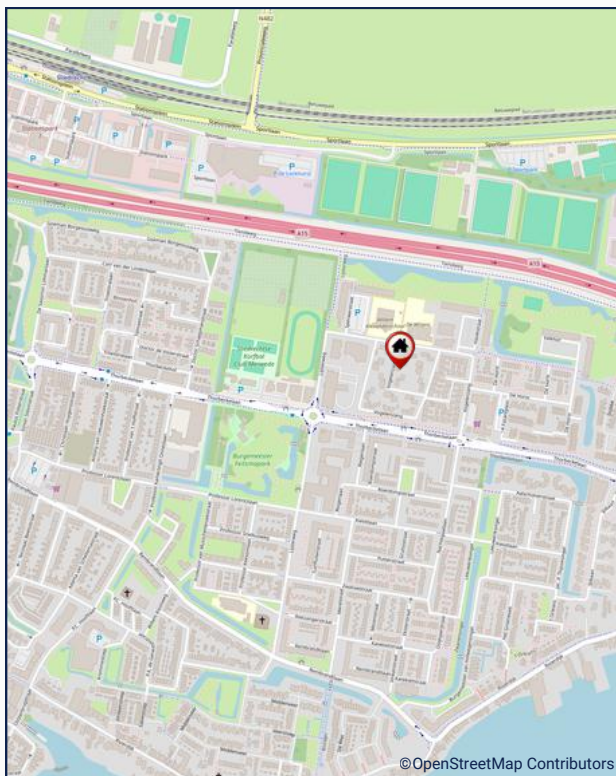
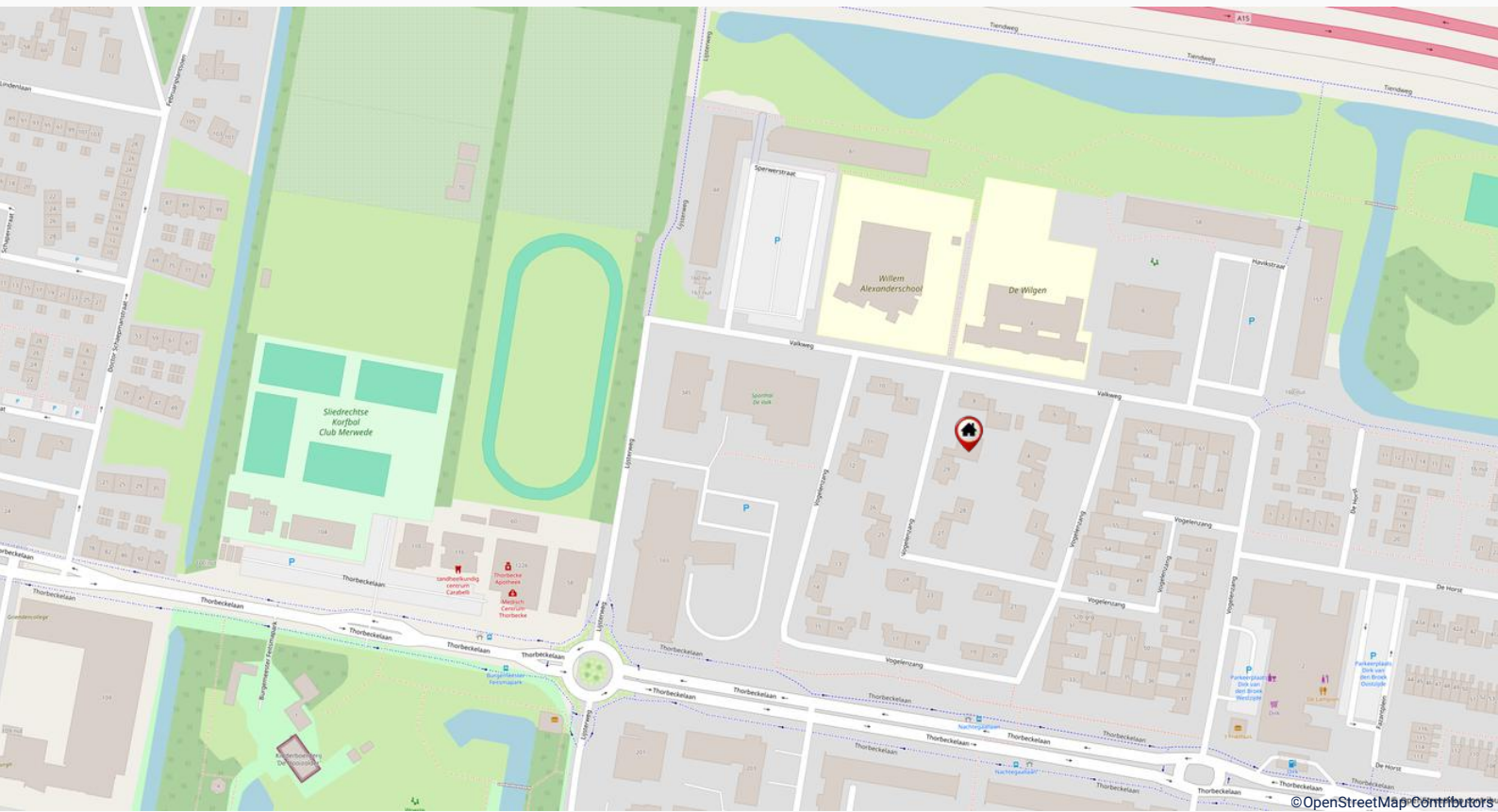
BEGANE GROND

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
Hal / entree	Laminaat	Stucwerk	Stucwerk	– Trapopgang
Toiletruimte	Vloertegels	Wandtegels	Stucwerk	– Zwevend toilet – Fonteintje
Tussenhal / bijkeuken	Laminaat	Stucwerk	Stucwerk	– Meterkast / inbouwkasten – Garderoberuimte – Uitstortgootsteen – Zijdeur naar tuin – Barndeur naar (slaap)kamer IV
Woonkamer	Laminaat met vloerverwarming	Stucwerk	Stucwerk	– Openslaande deuren – Opbouwspots
Open keuken	Laminaat met vloerverwarming	Stucwerk	Stucwerk	– AGA Masterchef fornuis – Combimagnetron – Vaatwasmachine – Koel-/vriescombinatie – Kokend waterkraan
(Slaap)kamer I Aan de linkerzijde	Vloerbedekking	Stucwerk	Stucwerk	
(Slaap)kamer II Aan de voorzijde	Vloerbedekking	Stucwerk	Stucwerk	
(Slaap)kamer III Aan de rechterzijde	Laminaat	Stucwerk	Stucwerk	
(Slaap)kamer IV Aan de voorzijde (voormalige garage)	Laminaat	Wandpanelen	Agnes plafond met inbouwspots	– Airco – Kitchenette – Buitendeur
Badkamer	Vloertegels met elektrische vloerverwarming	Wandtegels	Stucwerk	– Inloopdouche – Meubel met dubbele wastafel – Mechanische ventilatie

ETAGE

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
Zolder	PVC	Panelen	Panelen	– Vaste trap – Mechanische ventilatie – Rookmelder
Waskamer / Technische ruimte	PVC	Panelen	Panelen	– CV-installatie – Omvormer zonnepanelen – Wasmachine-aansluiting – Dakraam

Woont u binnenkort hier?



Kadastrale kaart



12345

25

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Sliedrecht

I

4316

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 2 oktober 2026

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.

kadaster

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 ziet u 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 vindt u lokale lekkernijen. Zo proeft u 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 bent u snel in Rotterdam of Dordrecht. Ook over het water en via fietsroutes bent u goed verbonden.



Sliedrecht biedt uniek woon-, werk- en recreatieplezier. Het dorp heeft een rijke geschiedenis, moderne voorzieningen en een prachtige omgeving. Hier geniet u 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.



Heeft deze woning uw interesse gewekt?

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

Bezichtiging

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

Bieden

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

Koop

Gefeliciteerd als u tot overeenstemming bent gekomen! Voor het opstellen van de koopovereenkomst vraagt de makelaar u 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 uw 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 u hier graag over. Heeft u al een hypotheekofferte? Dan geeft een van onze hypotheekadviseurs u 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 u heeft gekocht zowel juridisch als feitelijk uw eigendom wordt.

Juridisch: de eigendomsoverdracht vindt plaats bij de notaris, waar u de akte van levering ondertekent. Deze akte wordt daarna geregistreerd bij het Kadaster en fungeert als uw 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 u bij de woning af voor de eindinspectie.

Wanneer ben ik in onderhandeling?

U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Dus: als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopend makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet in onderhandeling als de verkopend makelaar aangeeft dat hij uw 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. Wilt u 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 u de vraagprijs biedt, doet u een bod. De verkoper kan vervolgens beslissen of hij uw 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 u daarover te informeren. Heeft u serieuze belangstelling? Vraag de makelaar dan wat uw 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 kunt u 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