



## Sliedrecht • Stationsweg 146

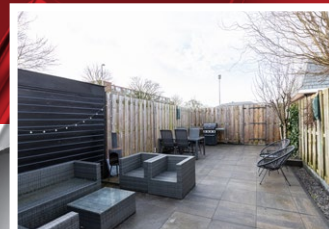
Charmante 2-onder-1-kapwoning met een diepe, onderhoudsvriendelijke tuin



Woonkamer



Keuken



Tuin

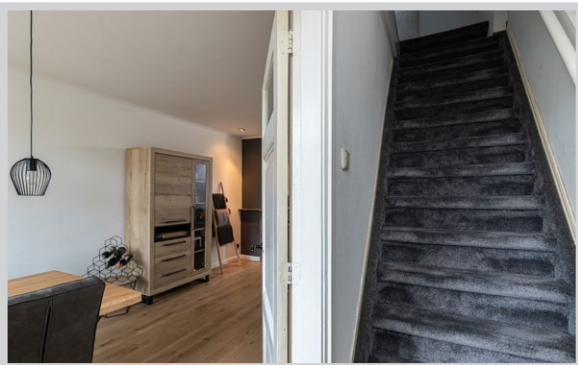


Sliedrecht • Stationsweg 146

Vraagprijs € 280.000,-- k.k.



Deze karaktervolle 2-onder-1-kapwoning uit 1919 combineert nostalgische elementen met een eigentijdse draai. Met een ruime woonkamer, twee slaapkamers en een diepe, onderhoudsvriendelijke tuin op het westen biedt de woning een fijne leefomgeving. De paneeldeuren, en het glas-in-lood aan de voorzijde voegen extra karakter toe. Achter de woning is er toegang tot een parkeerplaats met aangrenzend een supermarkt.



**Begane grond**

**Entree, hal:**

2.63 x 0.89, de entree biedt toegang tot de woonkamer en de eerste verdieping. De entree is afgewerkt met een laminaatvloer, behangen wanden en een gestuukt plafond.

**Woonkamer:**

8.76 x 0.89 x 3.98/2.94, deze L-vormige doorzon woonkamer geniet van veel lichtinval door de raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde. De raampartij aan de voorzijde van de woning is afgewerkt met helder glas in lood.



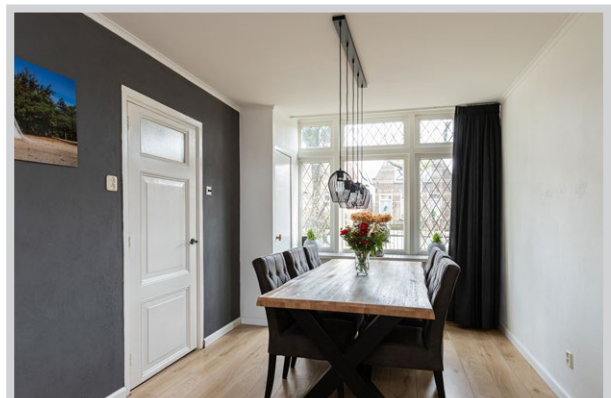
Sliedrecht • Stationsweg 146



De woonkamer biedt genoeg ruimte voor een zit- en eetgedeelte, en beschikt bij het zitgedeelte over een gezellige gashaard.

Vanuit de woonkamer is er toegang tot de meterkast met 6 groepen en een aardlekschakelaar.

De ruimte is afgewerkt met een laminaatvloer, spachtelputz op de wanden en een gestuukt plafond met sierlijst.





Sliedrecht • Stationsweg 146



**Keuken:**

2.17 x 2.08, de keuken is voorzien van een roomkleurige keukeninrichting met een houtlook werkblad. De keuken beschikt over een gaskookplaat met een afzuigkap, een oven, een vaatwasser en een koelkast. Deze keuken biedt toegang tot het portaal en de woonkamer.

De keuken is afgewerkt met een antracietkleurige vloer, witte tegels aan de wanden en een schrootjes plafond.

**Portaal:**

1.08 x 2.19, het portaal geeft toegang tot de badkamer en de achtertuin.

**Badkamer:**

1.56 x 1.96, de badkamer is ingericht middels een wastafelmeubel met wastafel, een spiegelkast, een wandcloset, een wandkast, een radiator en een ligbad met douchegelegenheid en spatscherm. De badkamer is afgewerkt met terra kleurige vloertegels en beige kleurige wandtegels.



Sliedrecht • Stationsweg 146



**Eerste verdieping**

**Overloop:**

3.98 x 2.32, de overloop geeft toegang tot de twee slaapkamers en de CV-kast. Op de overloop bevindt zich een dakraam dat zorgt voor lichtinval. De vloer is afgewerkt middels vloerbedekking, behang aan de wanden en een gestuukt plafond.

**Slaapkamer 1, voorzijde:**

3.67 x 3.20, deze slaapkamer is afgewerkt middels vloerbedekking, behang aan de wanden en een gestuukt plafond.

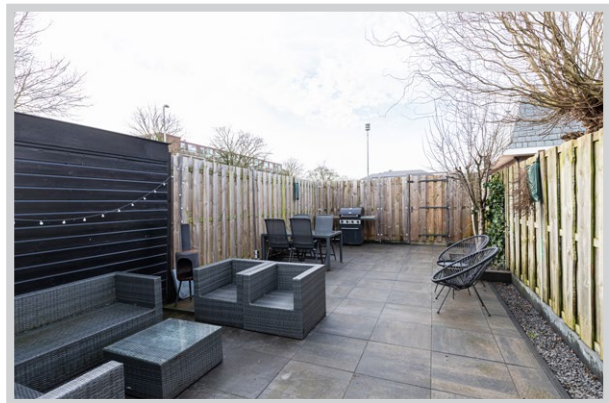
**Slaapkamer 2, achterzijde:**

3.18 x 3.12, deze slaapkamer is voorzien van een inbouwkast met schuifdeuren en geeft toegang tot het dakterras. De kamer is afgewerkt middels vloerbedekking, behang aan de wanden en een gestuukt plafond.



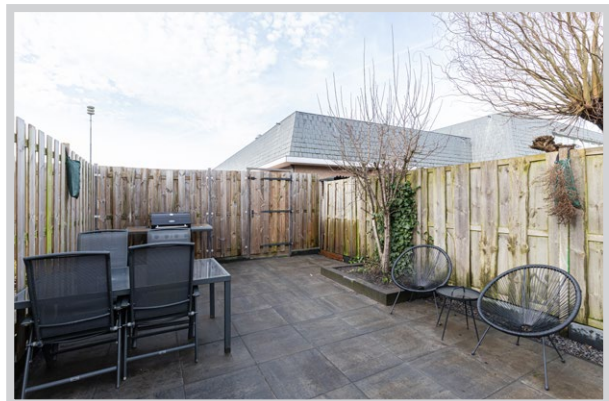


Sliedrecht • Stationsweg 146



**Tuin/Berging**

- de onderhoudsvriendelijke tuin is volledig betegeld met een border van groen en ligt op het westen. De achtertuin biedt toegang tot de voorzijde van de woning en de achterzijde van de woning. Via de poort aan de achterzijde van de woning is een parkeerplaats met open parkeergelegenheid met aangrenzend een supermarkt. De ruime tuin wordt mede mogelijk gemaakt door een extra stuk grond van 48 m<sup>2</sup> dat gehuurd wordt van de gemeente. Verder beschikt de achtertuin over een buitenkraan.
- in het verlengde van de woning bevindt zich een houten schuur (4.18 x 2.14) die voorzien is van de wasmachineaansluiting.



Sliedrecht • Stationsweg 146

**Impressie vernieuwde achtergevel**



**Impressie vernieuwde achtergevel**



**Impressie vernieuwde achtergevel**

Het is mogelijk om in overleg met de buren de achtergevel van de woning te renoveren. Aan de linkerzijde ziet u drie impressiefoto's van een mogelijke vernieuwde achtergevel.

**Impressie vernieuwde achtergevel**





## Kenmerken & bijzonderheden

|                                       |                        |
|---------------------------------------|------------------------|
| Type woning                           | 2-onder-1-kapwoning    |
| Bouwjaar                              | 1919                   |
| Ligging                               | aan een doorgaande weg |
| Aantal slaapkamers                    | 2                      |
| Perceelgrootte                        | 115 m <sup>2</sup>     |
| Woonoppervlakte                       | 76 m <sup>2</sup>      |
| Oppervlakte overige in pandige ruimte | 9 m <sup>2</sup>       |
| Inhoud                                | 276 m <sup>3</sup>     |
| Energielabel                          | G                      |

### Algemene informatie:

- verwarming en warmwatervoorziening worden geregeld middels een Remeha CV-ketel uit 2013
- een extra stuk grond in het verlengde van de achtertuin van 48 m<sup>2</sup> wordt (in overleg) gehuurd van de gemeente
- de meterkast is uitgebreid met 6 nieuwe groepen in 2020
- de voegen van de gevel aan de voorzijde zijn gereinigd in 2018
- de muur aan de zijkant van de woning is geïmpregneerd
- de dakbedeking is in oktober 2020 vernieuwd
- de badkamer beschikt over mechanische ventilatie

### Isolatievoorzieningen

- dubbele beglazing aan de voorzijde van de woning
- gedeeltelijke dakisolatie

### Huidige lasten

- |                                      |           |
|--------------------------------------|-----------|
| • energiekosten (per maand)          | € 215,00* |
| • onroerendezaakbelasting (per jaar) | € 175,00  |
| • rioolrecht (per jaar)              | € 275,00  |
| • BSR (per jaar)                     | € 485,00  |

\* afhankelijk van verbruik en energiecontract

### Oplevering

- in overleg





|  | blijft achter<br>overname | gaat mee | n.v.t. |
|--|---------------------------|----------|--------|
| <b>Exterieur:</b>                      |                           |          |        |
| tuinaanleg / (sier)bestrating          |                           | x        |        |
| beplanting / erfafscheiding            |                           | x        |        |
| vijver                                 |                           |          | x      |
| buitenverlichting                      |                           | x        |        |
| tuinhuisje / buitenberging             |                           | x        |        |
| bewegingsmelder / tijdschakelaar       |                           |          | x      |
| Hardhoute deur staat in scheur         |                           | x        |        |
| <b>Veiligheid / Alarm:</b>             |                           |          |        |
| veiligheidssloten                      |                           | x        |        |
| alarminstallatie                       |                           |          | x      |
| rookmelders                            |                           | x        |        |
| <b>Rolluiken / Zonwering / Horren:</b> |                           |          |        |
| rolluiken buiten                       |                           |          | x      |
| zonwering buiten                       |                           | x        |        |
| losse horren / rolhorren               |                           | x        |        |
| <b>Jaloezieën / Lamellen:</b>          |                           |          |        |
| begane grond                           |                           |          | x      |
| eerste etage                           |                           |          | x      |
| tweede etage                           |                           |          | x      |
| <b>Rol gordijnen:</b>                  |                           |          |        |
| begane grond                           |                           | x        |        |
| eerste etage                           |                           |          | x      |
| tweede etage                           |                           |          | x      |
| <b>Gordijnrails:</b>                   |                           |          |        |
| begane grond                           |                           | x        |        |
| eerste etage                           |                           | x        |        |
| tweede etage                           |                           |          | x      |
| <b>Gordijnen:</b>                      |                           |          |        |
| begane grond                           |                           |          | x      |
| eerste etage                           |                           |          | x      |
| tweede etage                           |                           |          | x      |
| <b>Vitrage:</b>                        |                           |          |        |
| begane grond                           |                           |          | x      |
| eerste etage                           |                           |          | x      |
| tweede etage                           |                           |          | x      |
| <b>Vloerbedekking / Linoleum:</b>      |                           |          |        |
| begane grond                           |                           |          |        |
| eerste etage                           |                           | x        |        |
| tweede etage                           |                           |          |        |
| <b>Parket / Laminaat / PVC:</b>        |                           |          |        |
| begane grond                           |                           | x        |        |
| eerste etage                           |                           |          |        |
| tweede etage                           |                           |          |        |
| <b>Open haard met toebehoren:</b>      |                           |          |        |
| open haard / houtkachel / gas haard    |                           | x        |        |
| toebehoren t.b.v. open haard           |                           |          |        |

|   | blijft achter<br>overname | gaat mee | n.v.t. |
|---|---------------------------|----------|--------|
| <b>Warmwatervoorziening / CV:</b>   |                           |          |        |
| geiser  |                           |          | x      |
| cv type: Remeha combiketel  |                           | x        |        |
| close-in-boiler   |                           |          | x      |
| thermostaat   |                           | x        |        |
| warmtepomp koop/huur  |                           |          | x      |
| zonnepanelen, aantal: .....   |                           |          | x      |
| zonnecollectoren, aantal: .....   |                           |          | x      |
| mechanische ventilatie  |                           | x        |        |
| <b>Isolatievoorzieningen:</b>   |                           |          |        |
| voorzetramen  |                           |          | x      |
| radiatorfolie   |                           |          | x      |
| <b>Keukenblok + kastjes:</b>  |                           |          |        |
| keukenblok + kastjes  |                           | x        |        |
| Los blok naast vaatwasser   |                           | x        |        |
| <b>(Inbouw)apparatuur, te weten:</b>  |                           |          |        |
| kookplaat   |                           | x        |        |
| afzuigkap   |                           | x        |        |
| oven  |                           | x        |        |
| (combi-) magnetron  |                           |          | x      |
| vaatwasser  |                           | x        |        |
| koelkast  |                           | x        |        |
| vriezer   |                           |          | x      |
| Quooker   |                           |          | x      |
| <b>In- / Opbouwverlichting:</b>   |                           |          |        |
| inbouwspots   |                           | x        |        |
| <b>Sanitaire voorzieningen:</b>   |                           |          |        |
| wastafels, aantal:  |                           | x        |        |
| badkameraccessoires   |                           | x        |        |
| toiletaccessoires   |                           | x        |        |
| veiligheidsschakelaar wasautomaat   |                           |          | x      |
| waterslot wasmachine  |                           |          | x      |
| <b>(Losse) Kasten / Planken:</b>  |                           |          |        |
| Losse kast droger/wasmachine  |                           | x        |        |
| <b>Zaken die geen eigendom van de verkoper zijn, maar waarvan eventuele leasecontracten, huurkoopcontracten of huurcontracten zijn over te nemen (bijvoorbeeld: keukens, open haarden, cv-ketels, kozijnen, boilers, geisers) te weten:</b> |                           |          |        |
|   |                           |          |        |
|   |                           |          |        |
|   |                           |          |        |
|   |                           |          |        |
| <b>Overige zaken:</b>   |                           |          |        |
|   |                           |          |        |
|   |                           |          |        |
|   |                           |          |        |

# Tekeningen

niet op schaal



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






## Kadastrale kaart

niet op schaal

Kadastrale kaart

Uw referentie: 3363GC 146



|   |   |   |
|---|---|---|
| <p><b>12345</b><br/>25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> <p>Voor een eensludend uittreksel, geleverd op 12 februari 2024<br/>De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p> | <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Sliedrecht</p> <p>Sectie K</p> <p>Perceel 123</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.<br/>De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p> | <p>kadaster</p>  |
|---|---|---|



## Checklist voor het kopen van een huis

### De bezichtiging

Tijdens de bezichtiging is een makelaar van Kooyman Eigen Huis aanwezig om u rond te leiden door de woning. De makelaar kan u alles vertellen over de woning en de omgeving. De verkoper en wij waarderen het wanneer u binnen enkele dagen uw reactie doorgeeft. Ook wanneer u geen verdere interesse heeft.

### Brochure

De brochure van de woning is met zorg opgesteld, voor de juistheid van de informatie zijn wij vaak in grote mate afhankelijk van derden. De door Kooyman Eigen Huis b.v. verstrekte informatie dient uitsluitend gezien te worden als een uitnodiging tot nader overleg c.q. tot het uitbrengen van een bod. Alle genoemde maten en genoemde lasten zijn indicatief. Aan deze gegevens kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.

### Lijst van (on)roerende zaken

Op deze lijst staat aangegeven welke zaken in de woning achterblijven, welke zaken de verkoper meeneemt en welke zaken u eventueel tegen een vergoeding kunt overnemen.

### Financiering

Indien u interesse heeft, zal een medewerker van Kooyman Hypotheken & Verzekeringen contact met u opnemen voor een vrijblijvend hypotheekadvies. Een financieringsdeskundige zal met u kijken naar uw financiële mogelijkheden, de meest geschikte hypotheekvorm, de bruto- en nettomaandlasten en de bijkomende kosten (zoals kosten koper).

### Kosten koper

Dit zijn de kosten die een koper moet voldoen bij de aankoop, hierin vallen: 2% overdrachtsbelasting over de koopsom, kadastrale kosten, de notariskosten voor de leveringsakte en registratie van de hypotheekakte en de financieringskosten zoals afsluitprovisie en taxatiekosten.

### Onderhandeling

De onderhandelingen over de prijs, de opleveringsdatum en de roerende zaken voert u rechtstreeks met de makelaar.

### Overeenkomst over de prijs

Als u het eens bent geworden over de prijs, heeft u de woning gekocht en is er een overeenkomst tot stand gebracht. De koopakte wordt opgesteld door Kooyman Eigen Huis b.v., conform 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 de diverse benodigde verzekeringen te regelen. Tevens bespreekt de adviseur met u welke stukken er overlegd moeten worden i.v.m. het aanvragen van bijv. de Nationale Hypotheek Garantie.

### De koopakte

De koopakte wordt naar u en de verkopende partij in concept verzonden. U kunt de akte op uw gemak doornemen. Op korte termijn wordt een afspraak met u en de verkoper gemaakt voor digitale ondertekening of ondertekening op het betreffende kantoor van Kooyman Eigen Huis. In de koopakte kunnen de volgende zaken opgenomen zijn:

#### Baten en lasten

De notaris zal zorgdragen voor de verrekening van alle zakelijke baten en lasten van de gekochte woning. De lopende baten en lasten worden, op de datum van het notarieel transport, naar rato verrekend voor het resterende deel van het lopende jaar, met uitzondering van de onroerende zaak belasting.

#### Betaling koopsom

De betaling van de koopsom vindt plaats bij de notariële overdracht.

#### Ontbindende voorwaarde voor financiering

De ontbindende voorwaarde voor financiering is geldig voor een periode van 6-8 weken na datum van overeenkomen.

## Checklist voor het kopen van een huis

### Waarborgsom

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van de kopende partij dient de koper binnen 8 weken na het overeenkomen van de koop een waarborgsom te storten bij de gekozen notaris, van 10% van de koopsom. Deze waarborgsom wordt tijdens de eigendomsoverdracht in mindering gebracht op de koopsom. In plaats van de waarborgsom kan koper ook een schriftelijke bankgarantie stellen, die binnen de vermelde termijn moet zijn gesteld in handen van de notaris.

### Notaris

De koper heeft de keuze om te bepalen bij welke notaris de overdracht plaatsvindt.

### Ouderdomsclausule

Indien de woning een ouder object betreft, betekent dit dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. 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. Wij nodigen de kijker uit zelf onderzoek te (laten) doen naar de staat van onderhoud van het object.

### Onderzoeksplicht koper

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

### 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 het notarieel transport heeft u de mogelijkheid om de gekochte woning te inspecteren. Een makelaar van Kooyman Eigen Huis en de verkopende partij zullen hierbij aanwezig zijn, om te constateren of de woning in dezelfde staat is zoals tijdens het tot stand komen van de overeenkomst, met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover niet bekend), heersende- en lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.

### **Na ondertekening**

Als beide partijen de koopakte hebben ondertekend, beide partijen een kopie hebben ontvangen en koper heeft gedurende de wettelijke bedenktijd niet opgezegd, wordt de originele koopakte naar het betreffende notaris kantoor verzonden. Zij zullen verder zorgdragen voor de afwikkeling en zullen beide partijen uitnodigen voor de eigendomsoverdracht. Tevens wordt er nu een verkochtsticker over het verkoopbord geplakt en zal de woning op internet als verkocht staan. Voor de financiering zult u een taxatierapport nodig hebben, dit kunnen wij eventueel voor u regelen.

### **Eigendomsoverdracht**

Circa één week voor het notarieel transport ontvangt u van de notaris een conceptakte en de eindnota. Tevens ontvangt u, indien nog niet bekend, de definitieve datum en tijdstip voor het overdragen van de woning. Indien u gebruik maakt van de inspectie, direct vóór afgaand aan de overdracht, dan zal de makelaar aanwezig zijn om eventuele vragen te beantwoorden. Vervolgens gaan alle partijen naar de notaris. Op de dag van overdracht gaat de brandverzekering in. Gas-, elektra- en waterlevering moeten worden overgeschreven op uw naam.

U dient zelf zorg te dragen voor de aanmelding hiervan. Voor de levering van energie geldt dat u de aansluiting kunt regelen bij de energieleverancier naar eigen keuze.



Alles onder één dak regelen?

Dat kan bij Kooyman Eigen huis!



#### Hypotheken

- Onafhankelijk en deskundig advies van erkende hypotheekadviseurs
- Altijd als eerste de laagste rente
- Ruime keuze uit méér dan 20 hypotheekverstrekkers
- 's Avonds en op zaterdag geopend!
- Bel voor een afspraak: 078-6156722



**kooyman**  
Hypotheken  
& Verzekeringen



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 aansprakelijkheidsverzekering 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!

Bel 078-6156722 voor meer informatie.



**kooyman**  
Hypotheken  
& Verzekeringen



#### Taxatierapport

Heeft u een taxatierapport nodig? Onze taxateurs zijn aangesloten bij NRVt en VBO, wat o.a. inhoudt dat zij voldoen aan het kwaliteitskeurmerk. Onze taxateurs stellen voor u graag een betrouwbaar taxatierapport op. Bovendien bespaart u geld dankzij onze scherpe tarieven! Bel 078-6918111 voor meer informatie en onze tarieven.



**kooyman**  
eigen huis



#### 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.

Alblasserdam  
Oud-Alblas  
Papendrecht  
Sliedrecht

tel. 078-6918111  
tel. 0184-691773  
tel. 078-6150600  
tel. 0184-499444



**kooyman**  
eigen huis