



Sliedrecht • A. van Scheltemastraat 10

Ruime hoekwoning met eigentijdse afwerkingen, gunstig gelegen in het centrum



Woonkamer



Keuken



Tuin

Sliedrecht • A. van Scheltemastraat 10

Vraagprijs € 349.000,-- k.k.



Een gezellige hoekwoning met een erker aan de voorzijde en een uitbouw aan de achterzijde die veel natuurlijk licht binnenbrengt door een lichtstraat. Op de eerste verdieping bevinden zich 2 slaapkamers, een badkamer en een wasruimte. Dankzij een dakopbouw is op zolder een derde slaapkamer gerealiseerd. En met een tuin gericht op het westen. De woning heeft een zeer centrale ligging tussen de Kerkbuurt en het Winklerplein, die beschikken over alle voorzieningen.



Begane grond

Entree, hal:

4.12 x 1.11/1.57, de entree biedt toegang tot de woonkamer, toiletruimte, trapkast en eerste verdieping. Daarnaast is er een steigerhouten inbouwkast aanwezig. De vloer is afgewerkt met parket, de wanden zijn voorzien van spachtelputz en het plafond is gestuukt.

Toilet:

0.85 x 0.78, in de toiletruimte bevindt zich een hangtoilet. De ruimte is afgewerkt met antraciete tegels op een van de achterwand en vloer, de overige wanden zijn afgewerkt met witte tegels.

Woonkamer:

10.03 x 3.50, deze eigentijdse en ruime woonkamer profiteert van veel lichtinval dankzij de erker aan de voorzijde van de woning, compleet met een inbouwbank.



Sliedrecht • A. van Scheltemastraat 10



Aan de achterzijde van de woning is een aanbouw gerealiseerd met een lichtstraat, wat zorgt voor natuurlijk licht en een ruimtelijk gevoel.

De ruimte is afgewerkt met een parketvloer, gestuukte wanden en plafond. De ruimte is toegankelijk vanuit de woonkamer via openslaande deuren.

Keuken:

5.20 x 2.19, de open keuken is uitgerust met gebroken witte keukenkastjes en een zwart granieten werkblad. De aanwezige keukenapparatuur omvat een 5-pits gaskookplaat, een afzuigkap, een combimagnetron, een vaatwasser en een koel-vriescombinatie.



Sliedrecht • A. van Scheltemastraat 10



Eerste verdieping

Slaapkamer 1, achterzijde:

3.56 x 2.85, deze slaapkamer biedt toegang tot het dakterras en is afgewerkt met een laminaatvloer, behang op de muren en een gipsplafond. Deze slaapkamer is voorzien van een rolluik.

Dakterras:

5.80 x 3.10, dankzij de aanbouw op de begane grond is er een dakterras. Dit terras op de eerste verdieping biedt een extra buitenleefruimte en is georiënteerd op het westen.

Slaapkamer 2, voorzijde:

3.56 x 3.23, deze slaapkamer biedt toegang tot het balkon op de erker en is afgewerkt met een laminaatvloer, behang op de muren en een gipsplafond. Deze slaapkamer is voorzien van screens.

Badkamer:

2.22 x 1.99, de badkamer is uitgerust met een ligbad met handdouche en douchescreen, een badmeubel met wastafel, een zwart designradiator en een toilet.

De ruimte is afgewerkt met antraciete en witte betegeling en een gipsplafond. De badkamer is voorzien van een rolluik.

Sliedrecht • A. van Scheltemastraat 10



Wasruimte:

1.99 x 1.03, in de wasruimte zijn aansluitingen voor de wasmachine en droger aanwezig. Deze ruimte is afgewerkt met antraciete vloertegels en witte wandtegels.

Overloop:

2.69 x 1.04, de overloop biedt toegang tot twee slaapkamers, de wasruimte, de badkamer en de tweede verdieping. Ook beschikt de overloop over een bergkast. De afwerking omvat vloerbedekking, spachtelputz op de wanden en een gipsplafond.

Tweede verdieping

Voorzolder:

4.39 x 1.98, de voorzolder biedt ruimte voor bijvoorbeeld een werkplek en opslag dankzij de inbouwkast en knieschotten. Deze ruimte is afgewerkt met vloerbedekking, spachtelputz op de wanden en een gipsplafond.



Sliedrecht • A. van Scheltemastraat 10



Slaapkamer 3:

4.39 x 3.55, de zolder is uitgebreid met een dakopbouw, waardoor deze ruimte optimaal kan worden benut als derde slaapkamer. De slaapkamer beschikt over extra bergruimte achter de knieschotten. De afwerking omvat een laminaatvloer, behang op de wanden en een gipsplafond.

Tuin/Berging

- de tuin is gesitueerd op het westen en grotendeels betegeld met zwarte en grijze tegels. Aan beide zijden van de tuin bevinden zich borders met volwassen begroeiing. Daarnaast beschikt de achtertuin over een achterom.
- aan de achterzijde van de woning bevindt zich een stenen berging met elektra en een wateraansluiting.
- achter in de tuin staat een vrijstaande houten berging met overkapping aanwezig, voorzien van elektra en een wateraansluiting.



Kenmerken & bijzonderheden

Type woning	Hoekwoning
Bouwjaar	1957
Ligging	in woonwijk
Aantal slaapkamers	3
Perceelgrootte	166 m ²
Woonoppervlakte	115 m ²
Inhoud	384 m ³
Energie label	D

Algemene informatie:

- verwarming en warmwatervoorziening worden geregeld middels een Nefit cv-ketel
- de achterzijde van de woning is volledig voorzien van rolluiken
- de ramen en balkondeur aan de voorzijde van de woning zijn voorzien van screens
- de aanbouw aan de achterzijde van de woning is gerealiseerd in 2017
- de buitenzijde is voor het laatst geschilderd in 2020 door een erkend schildersbedrijf
- aan zowel de voor- als achterzijde van de woning is een buitenkraan aanwezig

Isolatievoorzieningen

- vloerisolatie, Tempex aangebracht in 2012
- spouwmuurisolatie, Knauf Supafil aangebracht in 2013
- dakisolatie
- dubbele beglazing

Huidige lasten

- | | |
|--------------------------------------|-----------|
| • energiekosten (per maand) | € 230,00* |
| • onroerendezaakbelasting (per jaar) | € 215,00 |
| • rioolrecht (per jaar) | € 280,00 |
| • afvalstoffenheffing (per jaar) | € 350,00 |
| • BSR (per jaar) | € 515,00 |

* afhankelijk van verbruik en energiecontract

Oplevering

- in overleg

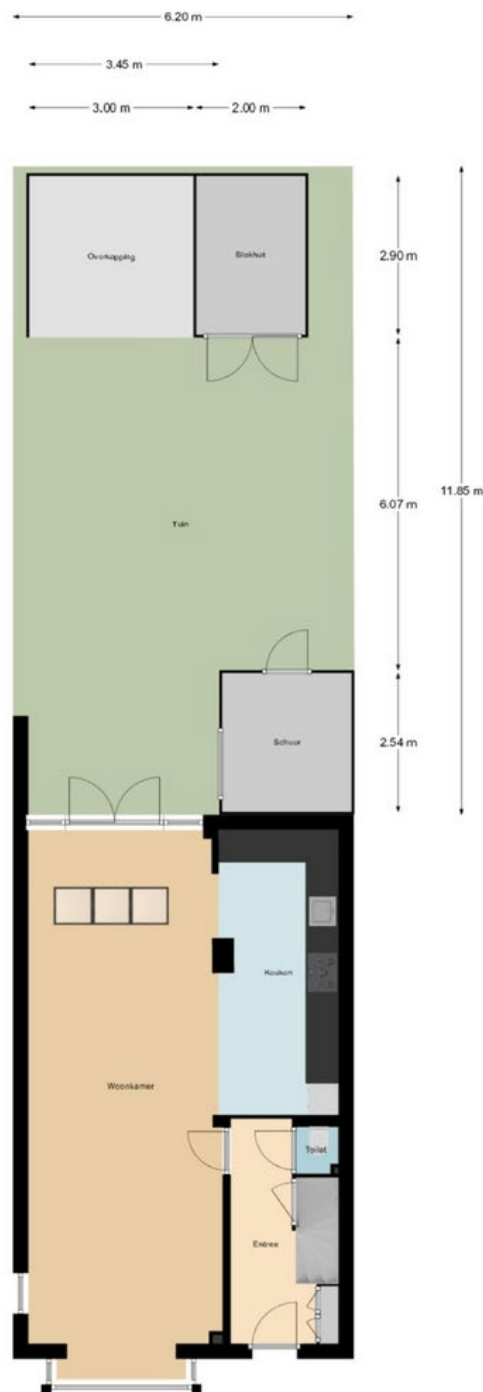


	blijft achter overname	gaat mee	n.v.t.
Exterieur:			
tuinaanleg / (sier)bestrating		x	
bepanting / erfafscheiding		x	
vijver			x
buitenverlichting		x	
tuinhuisje / buitenberging		x	
bewegingsmelder / tijdschakelaar		x	
Veiligheid / Alarm:			
veiligheidssloten		x	
alarminstallatie			x
rookmelders		x	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

	blijft achter overname	gaat mee	n.v.t.
Warmwatervoorziening / CV:			
geiser			x
cv type: combiketel			
close-in-boiler			x
thermostaat		x	
warmtepomp koop/huur			x
zonnepanelen, aantal:			x
zonnecollectoren, aantal:			x
mechanische ventilatie			x
Isolatievoorzieningen:			
voorzetramen			x
radiatorfolie			x
Keukenblok + kastjes:			
keukenblok + kastjes		x	
(Inbouw)apparatuur, te weten:			
kookplaat		x	
afzuigkap		x	
oven		x	
(combi-) magnetron		x	
vaatwasser		x	
koelkast		x	
vriezer		x	
Quooker			x
In- / Opbouwverlichting:			
inbouwspots		x	
Sanitaire voorzieningen:			
wastafels, aantal: 1		x	
badkameraccessoires		x	
toiletaccessoires		x	
veiligheidsschakelaar wasautomaat			x
waterslot wasmachine			x
(Losse) Kasten / Planken:			
Inbouwkast entree/hal		x	
Inbouwbank erker		x	
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:			
Overige zaken:			

Tekeningen

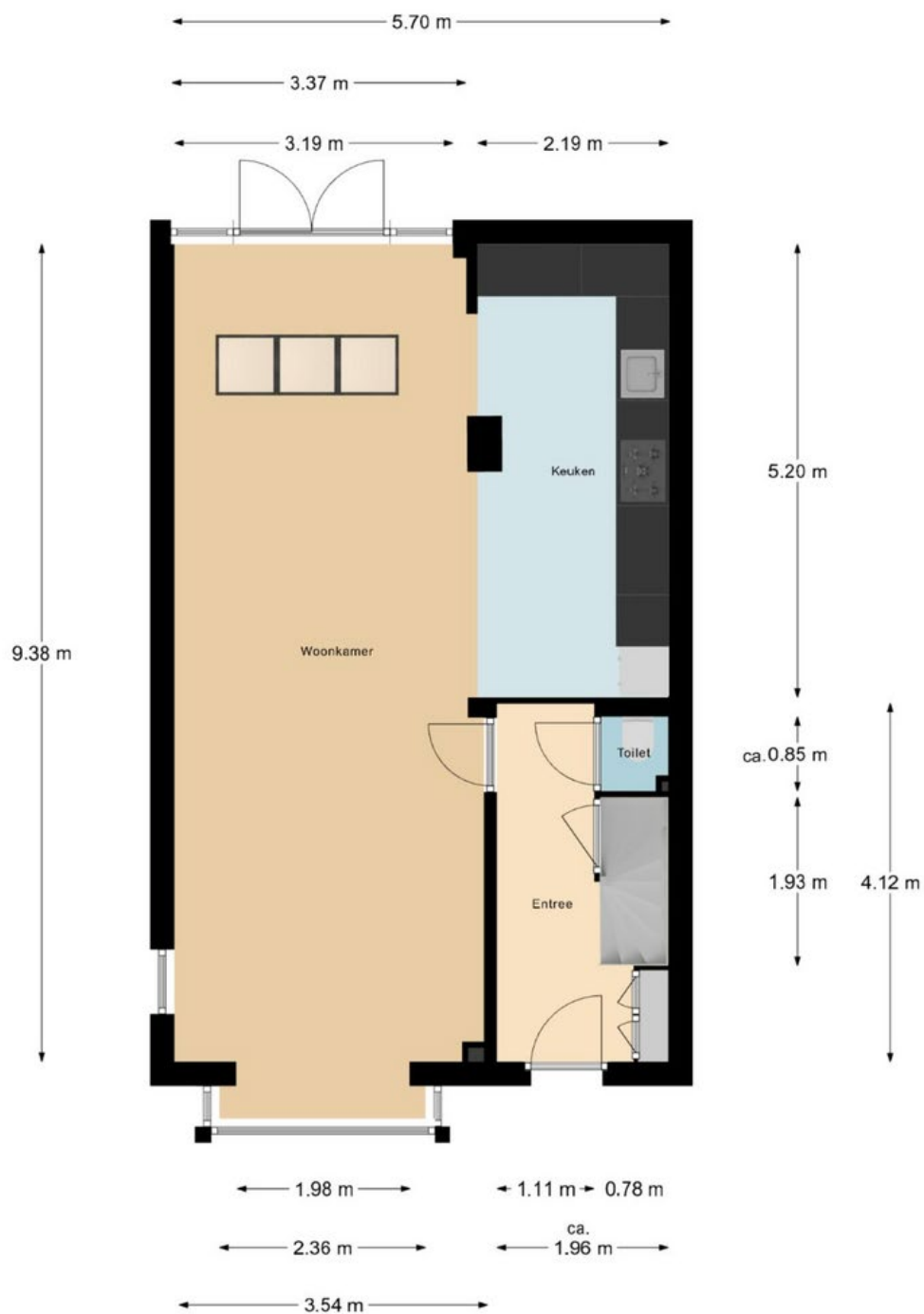
niet op schaal



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

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.

Tekeningen

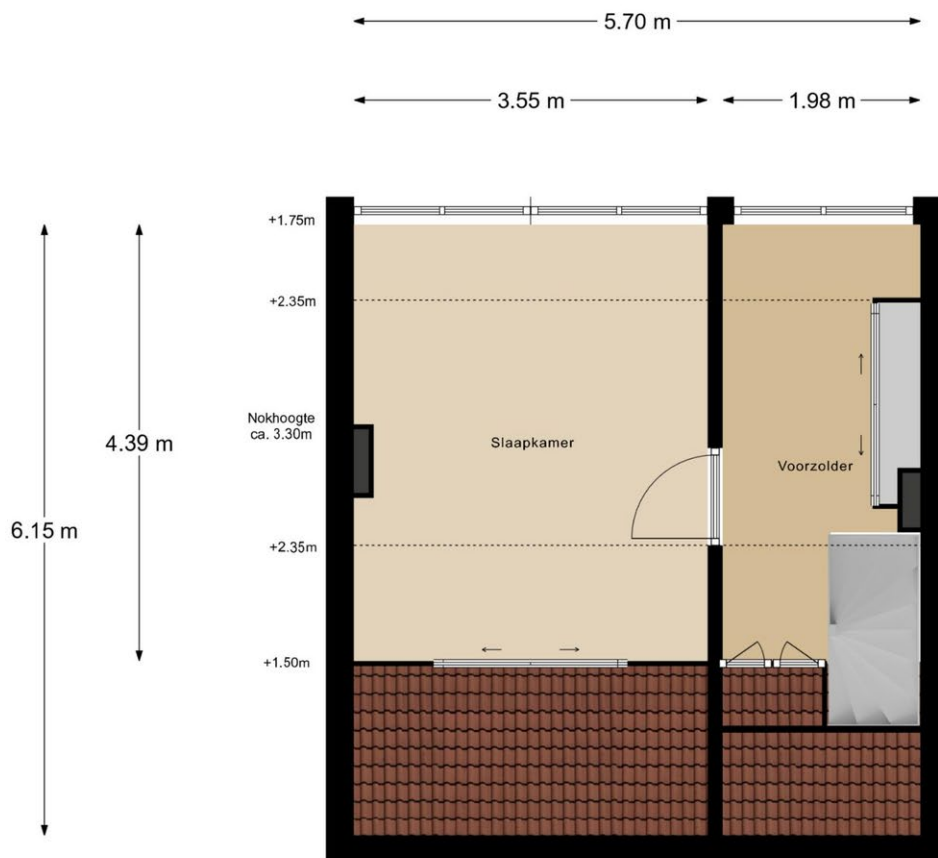
niet op schaal



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

Tekeningen

niet op schaal



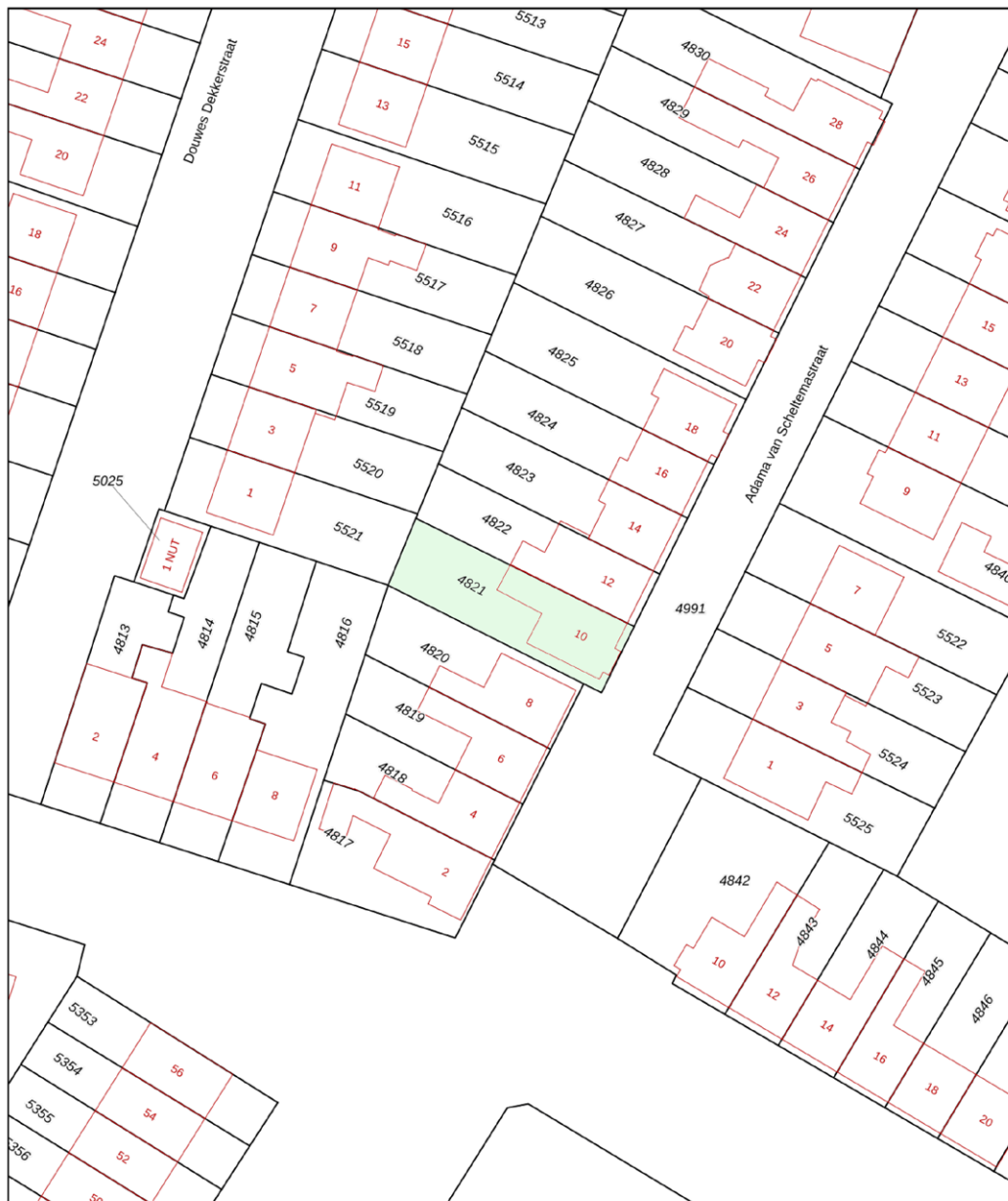
De maten zijn zo goed mogelijk opgenomen,
maar hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
De dikte van de muren is indicatief.

Kadastrale kaart


niet op schaal

Kadastrale kaart

Uw referentie: 3362TB 10



0 5 10 15 20 25m

<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Sliedrecht Sectie I Perceel 4821</p>	
---	---	--	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 25 januari 2024
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.

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
Hypotheeken
& 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
Hypotheeken
& 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