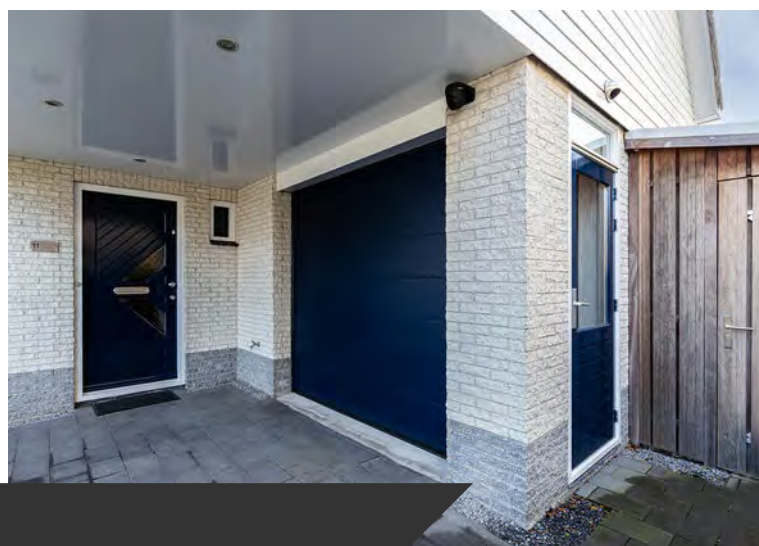




SLIEDRECHT, IJsvogel 11

Stijlvol wonen met ruimte, rust en comfort

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.



André Boon

REGISTER MAKELAAR/
TAXATEUR

André is een makelaar en taxateur met meer dan 20 jaar ervaring. In de loop der jaren heeft hij een brede expertise opgebouwd in zijn vakgebied.



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

€ 775.000,- k.k.



BOUWJAAR

1994



GEBRUIKSOPPERVLAKTE

167 m² (inclusief garage)



SLAAPKAMERS

5



INHOUD

560 m³



ENERGIELABEL

A

TYPE WONING

Twee onder een kapwoning

SOORT WOONHUIS

Eengezinswoning

PERCEELOPPERVLAKTE

339 m²

EXTERNE BERGRUIMTE

-

OVERIG INPANDIGE RUIMTE

-

TUINLIGGING

West

GARAGE

Aangebouwd steen, carport

PARKEERGELEGENHEID

Op eigen terrein, ruimte voor 2 auto's

LIGGING

In woonwijk

VERWARMING EN WARM WATER

Cv-combiketel, vloerverwarming

ELEKTRA

Alarm- en camerainstallatie

ZONNEPANELEN

8 Stuks, westzijde

ISOLATIE

Dakisolatie, vloerisolatie, dubbelglas

AANVAARDING

In overleg

HUIDIGE LASTEN

• energiekosten (per maand)	€ 295,00*
• onroerendezaakbelasting (per jaar)	€ 493,00
• rioolrecht (per jaar)	€ 305,13
• afvalstoffenheffing (per jaar)	€ 375,00
• BSR (per jaar)	€ 720,13

* afhankelijk van verbruik en energiecontract

SLIEDRECHT, IJsvogel 11



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Prachtige twee-onder-een-kapwoning met oprit, garage en een fraai aangelegde tuin. Een huis waar alles klopt: licht, ruim, modern afgewerkt en met zorg onderhouden.

Sinds 2018 heeft de woning een complete metamorfose ondergaan. De gehele begane grond is toen vernieuwd door een aannemer, met een nieuw wandtoilet, moderne plavuizen met vloerverwarming, een stijlvolle keuken, strak gestuikte wanden en plafonds en nieuw schakelmateriaal. Het schilderwerk is tot in detail uitgevoerd door een erkend schildersbedrijf. In 2019 kreeg de voortuin een nieuw gezicht met cortenstalen plantenbakken, een nieuwe hardhouten poort met afdak naar de achtertuin. Een jaar later volgde opnieuw professioneel buitenschilderwerk, vervanging van het bitumen dak op de garage en bijkeuken, en een nieuwe lichtkoepel.

Ook de afgelopen jaren is het onderhoud voortgezet met oog voor kwaliteit. In 2024 zijn in alle leefruimten airconditionings geplaatst die zowel koelen als verwarmen. De badkamer is in 2025 volledig vernieuwd en luxe afgewerkt. Een ruime inloopdouche met regendouche, elektrische vloerverwarming en een designradiator maken dit tot een heerlijke plek om de dag te beginnen of juist af te sluiten.

Bij binnenkomst valt direct de verzorgde afwerking op. De hal geeft toegang tot het moderne toilet, de trapopgang, de meterkast en de woonkamer. Dankzij de grote ramen en de schuifpui naar de tuin is de woonkamer bijzonder licht. Het interieur heeft een rustige, eigentijdse uitstraling. De keuken, uitgevoerd in wit met een antraciet keramisch werkblad, is uitgerust met een inductiekookplaat, oven, magnetron, koelkast, vaatwasser en afzuigkap. De sfeervolle wandplank met ledverlichting maakt het geheel compleet. Via de bijkeuken, waar ook de wasmachineaansluiting is, loop je zo de tuin of de garage in.

Op de eerste verdieping bevinden zich vier slaapkamers, waarvan één boven de garage en één in gebruik als kantoor. De verdieping is geheel voorzien van vloerbedekking en straalt dezelfde rustige sfeer uit als de rest van het huis. De nieuwe badkamer met dakkapel is een ware blikvanger. Op de tweede verdieping is een voorzolder met plek voor een werk- of studeerhoek en een vijfde slaapkamer met een hoge nok, dakraam en praktische bergruimte.



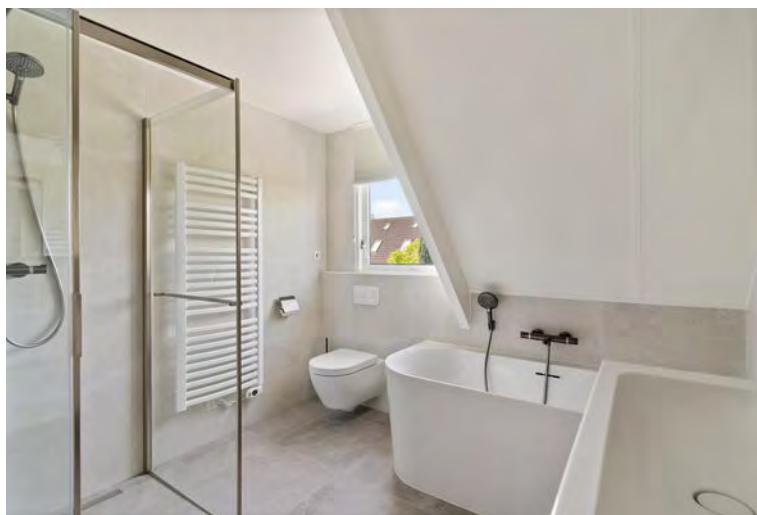
OMSCHRIJVING VAN DE WONING

De tuin met sierbestrating, gevarieerde beplanting, gazon en meerdere zitplekken, biedt volop mogelijkheden om te genieten van het buitenleven. De tuin ligt op het westen en biedt veel privacy dankzij de groene omheining.

De inpandige garage is voorzien van een elektrisch bedienbare deur, verwarming, elektra en een wateraansluiting. De goed afgewerkte garage kan tevens getransformeerd worden naar kantoor of speelruimte vanwege de lichtinval door deuren en grote raampartij. De inpandige garage is opgeteld bij de woonoppervlakte.

De woning is voorzien van dubbel glas (met uitzondering van de voordeur en het toiletraam), wat zorgt voor een uitstekende isolatie en een rustige woonervaring.

De ligging in Sliedrecht is ideaal: rustig en kindvriendelijk in een doodlopende straat, met scholen, winkels, sportvoorzieningen en parken in de buurt. Ook het station en de uitvalswegen richting Dordrecht, Rotterdam en de A15 zijn goed bereikbaar, waardoor wooncomfort en bereikbaarheid hier hand in hand gaan.











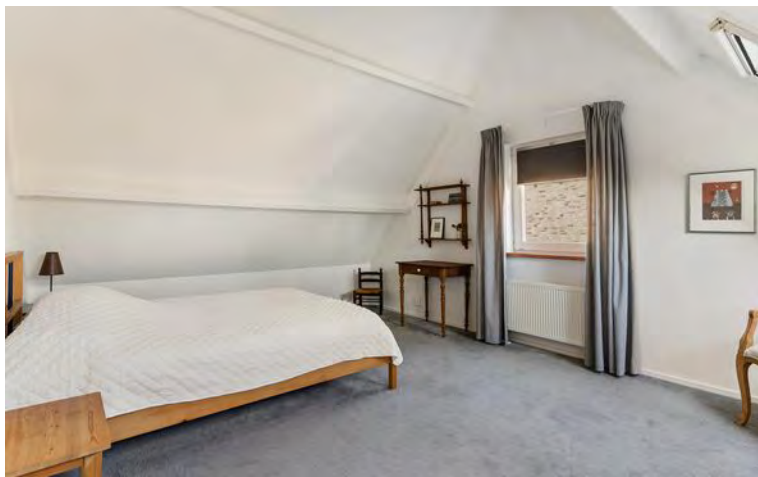






















AFWERKSTAAT

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
Begane grond				
- Hal/ Entree	plavuizen	spachtelputz	stucwerk	- vloerverwarming
- Toiletruimte	plavuizen	tegels	stucwerk	- wandtoilet - fonteintje
- Woonkamer	plavuizen	stucwerk	stucwerk	- vloerverwarming
- Keuken	plavuizen	stucwerk	stucwerk	- inbouwapparatuur - vloerverwarming
- Bijkeuken	plavuizen	spachtelputz	stucwerk	- vloerverwarming
Eerste verdieping				
- Overloop	vloerbedekking	spachtelputz	stucwerk	
- Slaapkamer 1	vloerbedekking	behang	sputwerk	- dakkapel
- Slaapkamer 2	vloerbedekking	behang	sputwerk	- in gebruik als kantoor
- Slaapkamer 3	vloerbedekking	behang	sputwerk	- dakkapel - in gebruik als inloopkast
- Slaapkamer 4	vloerbedekking	behang	gipsplafond	- boven de garage
- Badkamer	tegels	tegels	stucwerk	- inloopdouche - ligbad - thermostaatkraan - badmeubel met dubbele wastafel - wandtoilet - designradiator - elektrische vloerverwarming
Tweede verdieping				
- Voorzolder	vloerbedekking	spachtelputz	gipsplafond	- inbouwkast
- Slaapkamer 5	vloerbedekking	behang en spachtelputz	gipsplafond	- inbouwkast

LIJST VAN ZAKEN

Zaak	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.V.T.
Verlichting				
inbouwspots/dimmers	♦			
opbouwspots/armaturen/ lampen/dimmers		♦		
losse (hang)lampen		♦		
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
- alle losse kasten + planken		♦		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
gordijnrails	♦			
gordijnen		♦		
overgordijnen		♦		
vitrages		♦		
rolgordijnen			♦	
lamellen				♦
jaloerieën	♦			
(losse) horren/rolhorren	♦			
- duettes van Luxaflex			♦	
Vloerdecoratie, te weten:				
vloerbedekking	♦			
parketvloer				♦
houten vloer(delen)				♦
laminaat				♦
plavuizen	♦			

Zaak	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.V.T.
(Voorzet) openhaard met toebehoren				♦
Allesbrander				♦
Houtkachel				♦
(Gas)kachels				♦
Designradiator(en)				♦
Radiatorafwerking				♦
Overig, te weten:				
spiegelwanden				♦
schilderij ophangstelsysteem				♦
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	♦			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- inductie kookplaat	♦			
- oven	♦			
- afzuigkap	♦			
- magnetron	♦			
- koelkast	♦			
- vaatwasser	♦			
- Siematic plank met LED-verlichting	♦			
Keukenaccessoires, te weten:				
Sanitair/sauna				
Toiletaccessoires:				
- toiletrol- + borstelhouder	♦			

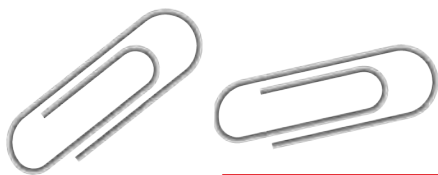
LIJST VAN ZAKEN

Zaak	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.V.T.
Badkameraccessoires:				
- designradiator - instamat	♦			
- planchet douche	♦			
- toiletrol-+ borstelhouder	♦			
- badkamerkast hoog	♦			
- handdoekstang	♦			
- spiegelkast	♦			
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				
- camera's	◆				Zonnepanelen				
Bebouwing					Bijlage(n) over te nemen contracten:				
Tuinhuis/buitenberging				◆					
Kasten/werkbank in garage		◆							
(Broei)kas				◆					
Overig									
Overige tuin, te weten:									
(sier)hek				◆					
vlaggenmast(houder)				◆					



Begane grond met tuin



Deze plattegronden zijn uitsluitend bedoeld voor promotionele doeleinden.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
© Dimora Home - www.dimorahome.nl



Begane grond



Deze plattegronden zijn uitsluitend bedoeld voor promotionele doeleinden.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
© Dimora Home - www.dimorahome.nl

Eerste verdieping



Deze plattegronden zijn uitsluitend bedoeld voor promotionele doeleinden.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
© Dimora Home – www.dimorahome.nl

Tweede verdieping



Deze plattegronden zijn uitsluitend bedoeld voor promotionele doeleinden.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
© Dimora Home – www.dimorahome.nl

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



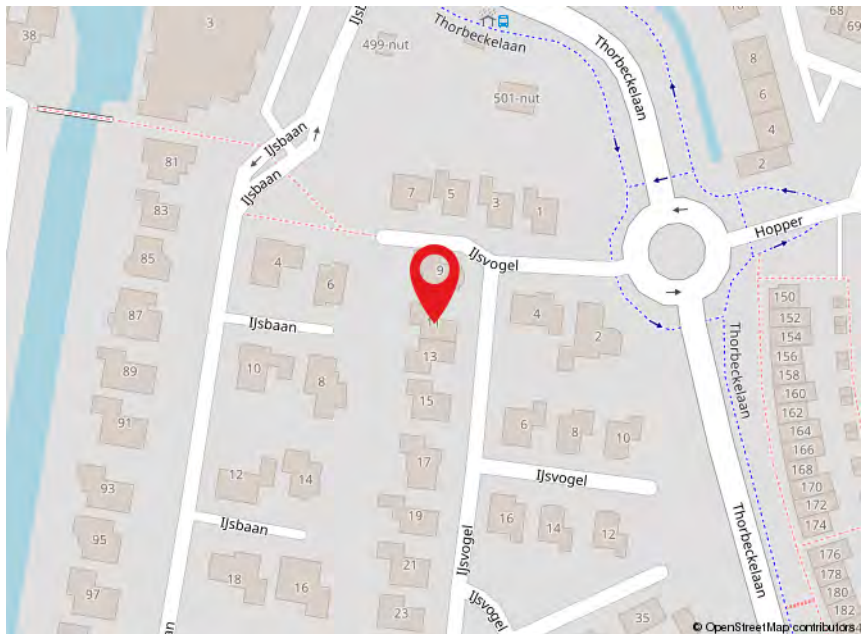
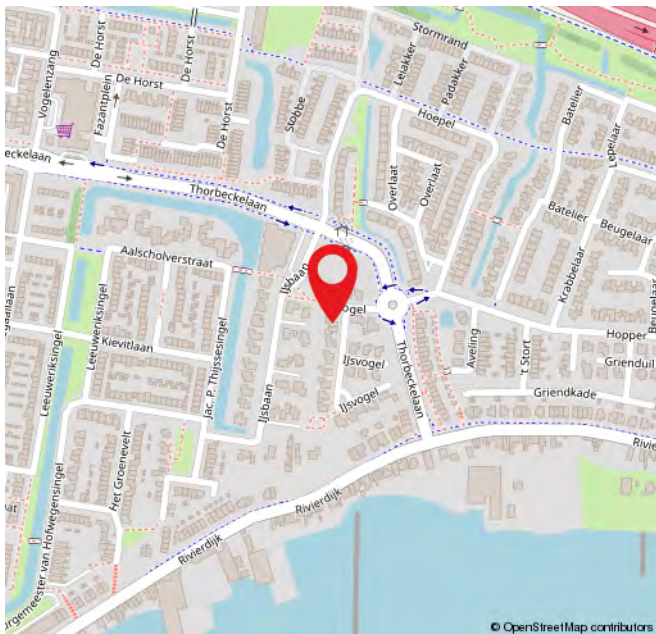
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500		
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente		Sliedrecht
	Huisnummer	Sectie		I
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel		6958
	Voorlopige kadastrale grens			
	Administratieve kadastrale grens			
	Bebouwing			

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 september 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

The map shows the Sliedrecht area, including the A15 highway, the Betuweroute, and the Merwedekanaal. The location of the 'Sliedrecht Oost' station is marked with a red pin. The map also shows the 'Sliedrecht West' station and the 'Sliedrecht' station. The map is titled 'LOCATIE OP DE KAART' (Location on the map) in a black banner at the top left.



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 KOOPOVEREENKOMST

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 Vastgoed Nederland, 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

◆ WAARBORGSOM

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

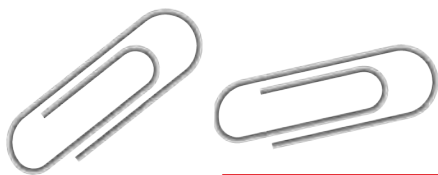
Gemiddelde
beoordeling.

95%

Beveelt Kooyman
Eigen Huis aan.



542
beoordelingen op
www.funda.nl



AANTEKENINGEN

Lined area for notes, consisting of multiple horizontal lines on a white background.





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

