



SLIEDRECHT, Molendijk 210

Stijlvol wonen achter een karakteristieke gevel

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

€ 1.075.000,- k.k.



BOUWJAAR

1840



GEBRUIKSOPPERVLAKTE

247 m²



SLAAPKAMERS

4



INHOUD

916 m³



ENERGIELABEL

C

TYPE WONING

Vrijstaande woning

SOORT WOONHUIS

Eengezinswoning

PERCEELOPPERVLAKE

391 m²

EXTERNE BERGRUIMTE

13 m²

OVERIG INPANDIGE RUIMTE

-

TUINLIGGING

Zuidwest

BERGING / GARAGE

Ja / Geen garage

PARKEERGELEGENHEID

Openbaar parkeren

LIGGING

In woonwijk, vrij uitzicht

VERWARMING EN WARM WATER

Nefit combiketel 2016, warmtepomp 2024,
Intergas ketel 2010

ELEKTRA

Vernieuwde meterkast, 3-fase aansluiting

ISOLATIE

Rondom dubbele beglazing
Deels dak- en achtergevelisolatie

AANVAARDING

In overleg

HUIDIGE LASTEN

• energiekosten (per maand)	€ 370,00*
• onroerendezaakbelasting (per jaar)	€ 543,00
• overige gem. belastingen (per jaar)	€ 693,00
• BSR (per jaar)	€ 790,50

* afhankelijk van verbruik en energiecontract

SLIEDRECHT, Molendijk 210



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Achter deze karakteristieke voorgevel uit circa 1840 gaat een woning schuil die op verrassende wijze verleden en heden samenbrengt. Authentieke details zoals glas-in-loodramen en de statige uitstraling aan de dijk vormen een prachtig contrast met het moderne, hoogwaardige interieur aan de achterzijde. Hier geniet je van een royale leefruimte, een parkachtige tuin, een groot terras én een multifunctioneel souterrain. Een vrijstaande woning die tot in de puntjes is verzorgd en klaar is voor jarenlang woonplezier.

De ligging aan de buitendijkse Molendijk is bijzonder geliefd, waarbij alle dagelijkse voorzieningen, winkels, scholen en uitvalswegen zich op korte afstand bevinden. Hier woon je rustig en vrij, met de dynamiek van het dorp binnen handbereik.

Via de entree op dijkniveau kom je binnen in een verzorgde hal met meterkast, toiletruimte, trapkast en de trap naar de verdieping. Zodra je de woonkamer binnenstapt, vallen direct de authentieke glas-in-loodramen, de prettige lichtinval en de stijlvolle afwerking op. Openslaande deuren verbinden de woonkamer met het royale terras aan de achterzijde, waardoor binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen. Vanaf het terras geniet je van een fraai uitzicht richting de rivier en ervaar je direct de rust die deze bijzondere locatie te bieden heeft.

Vanuit de woonkamer kom je in een sfeervolle tussenruimte, een fijne plek die zich uitstekend leent voor een zitje of een persoonlijke invulling. Via twee treden bereik je de woonkeuken met de iets lager gelegen eetruimte, wat zorgt voor een verrassend en speels niveauverschil. Ook hier zorgen de glas-in-loodramen voor karakter en sfeer.

De luxe Siematic woonkeuken vormt zonder twijfel het hart van de woning. De combinatie van donker eikenhout, witte fronten en een beige composiet werkblad geeft de ruimte een tijdloze uitstraling. Het schiereiland nodigt uit om samen te koken of uitgebreid na te tafelen. Uiteraard ontbreekt het niet aan comfort dankzij de complete inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, Quooker, stoomoven, oven, vaatwasser, afzuigkap, koel-/vriescombinatie en een wijnkoelkast.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie royale slaapkamers. Twee slaapkamers zijn voorzien van een dakkapel, terwijl de derde slaapkamer beschikt over airconditioning voor extra comfort tijdens warme zomerdagen. Op de overloop is

praktische ingebouwde kastruimte aanwezig. Daarnaast vind je op deze verdieping een separate toiletruimte, een wasruimte met aansluitingen voor de wasapparatuur en de opstelplaats van de cv-installatie.

De badkamer is royaal opgezet en luxe uitgevoerd. Hier beschik je over een ligbad, een ruime douche en een stijlvol wastafelmeubel met dubbele wastafel. Een comfortabele ruimte waar luxe en functionaliteit samenkomen.

Via een losse trap bereik je de tweede verdieping. Deze bestaat uit een praktische zolderruimte met vide en biedt volop mogelijkheden als bergzolder.



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Vanuit de woonkeuken leidt een vaste trap naar het royale souterrain. Minstens zo bijzonder als de woonverdiepingen voelt ook deze verdieping verrassend licht en ruim aan dankzij de grote raampartijen en de directe verbinding met de tuin.

De multifunctionele ruimte wordt momenteel gebruikt als thuisgym, maar leent zich net zo goed als slaapkamer, kantoor aan huis, hobbyruimte of atelier. Daarnaast beschikt het souterrain over een grote hobby- en werkruimte met openslaande deuren naar de tuin en een royale tweede berging. Dankzij de prettige afmetingen, de daglichttoetreding en de directe toegang tot buiten is deze ruimte, na enige aanpassing, eveneens uitstekend geschikt als slaapkamer.

Ook buiten maakt deze woning indruk. Aan de voorzijde beschikt je over parkeergelegenheid op deels eigen terrein langs de dijk. De achtertuin is een oase van rust en groen.

De diepe, parkachtig aangelegde tuin biedt volop privacy en ligt gunstig op het zuidwesten, waardoor je vrijwel de hele dag van de zon kunt genieten. Fraai aangelegde borders, volwassen beplanting, een gazon en slingerende grindpaden geven de tuin een bijzondere uitstraling. Direct achter de woning ligt een heerlijk terras, terwijl je op verschillende plekken in de tuin altijd een fijne zitplek vindt.

De stenen berging is voorzien van elektra en opvallend veel daglicht, waardoor ook deze ruimte uitstekend geschikt is als hobby- of klusruimte.

Deze vrijstaande dijkwoning biedt een zeldzame combinatie van karakter, moderne luxe en verrassend veel leefruimte. Met een stijlvolle afwerking, een indrukwekkend souterrain en een schitterende tuin is dit een woning die je gezien én beleefd moet hebben.

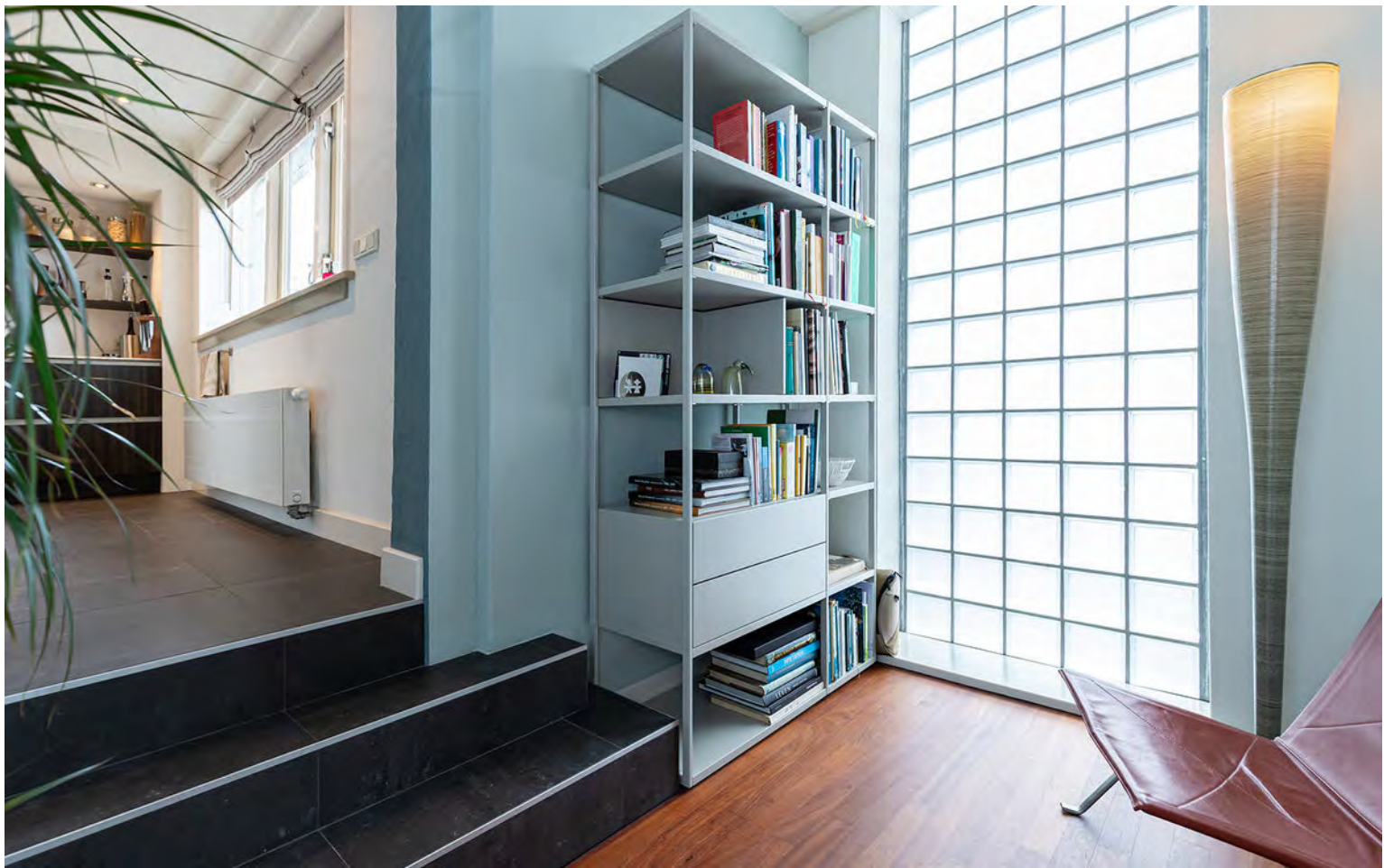
















































AFWERKSTAAT

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
Dijkniveau				
- Hal/ Entree	parket	stucwerk	gipsplafond	
- Toiletruimte	tegels	tegels	gipsplafond	- wandtoilet - fonteintje
- Woonkamer	parket	stucwerk	gipsplafond	- openslaande deuren
- Keuken	tegels	stucwerk	gipsplafond	- inbouwapparatuur - composiet werkblad - kookeiland (schier)
- Eetkamer	parket	stucwerk	gipsplafond	- glas-in-loodramen
- Tussenruimte	parket	stucwerk	gipsplafond	
Eerste verdieping				
- Overloop	vloerbedekking	stucwerk	gipsplafond	- inbouwkasten
- Slaapkamer 1	grenen vloerdelen	stucwerk	gipsplafond	- dakkapel
- Slaapkamer 2	grenen vloerdelen	stucwerk	gipsplafond	- dakkapel
- Slaapkamer 3	vloerbedekking	stucwerk	gipsplafond	- airconditioning
- Badkamer	tegels	tegels	gipsplafond	- ligbad - douche - wastafelmeubel - dubbele wastafel - thermostaatkraan - designradiator
- Toiletruimte	tegels	tegels	gipsplafond	- wandtoilet - fonteintje
- Wasruimte	tegels	tegels	gipsplafond	- aansluitingen wasapparatuur
Souterrain				
- Multifunctionele ruimte	tegels	stucwerk	gipsplafond	
- Badkamer	tegels	tegels	gipsplafond	- douche - wastafelmeubel - wandtoilet - designradiator - vloerverwarming
- Berging I	tegels	stucwerk	balkenplafond	- openslaande deuren - vloerverwarming
- Berging II	beton	stucwerk tegels	balkenplafond	

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:				
	♦			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
gordijnrails	♦			
gordijnen (woonkamer blijven achter)	♦			
overgordijnen				
vitrages				
rolgordijnen (keuken en badkamer blijven achter)	♦			
lamellen				
jaloerieën				
(losse) horren/rolhorren				
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 ophangstelsel				♦
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	♦			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- inductiekookplaat	♦			
- oven	♦			
- stoomoven	♦			
- vaatwasser	♦			
- koel-vriescombinatie	♦			
- afzuigkap	♦			
- Quooker	♦			
- Wijnkoelkast	♦			
Keukenaccessoires, te weten:				
Sanitair/sauna				
Toiletaccessoires:	♦			

LIJST VAN ZAKEN

Zaak	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.V.T.
Badkameraccessoires:	♦			
Sauna met toebehoren				♦
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				
Bebouwing					Zonnepanelen				
Tuinhuis/buitenberging					Bijlage(n) over te nemen contracten:				
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		♦							
(Broei)kas									
Overig									
Overige tuin, te weten:									
(sier)hek									
vlaggenmast(houder)									

Dijkniveau



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Ziebert www.ziebert.nl

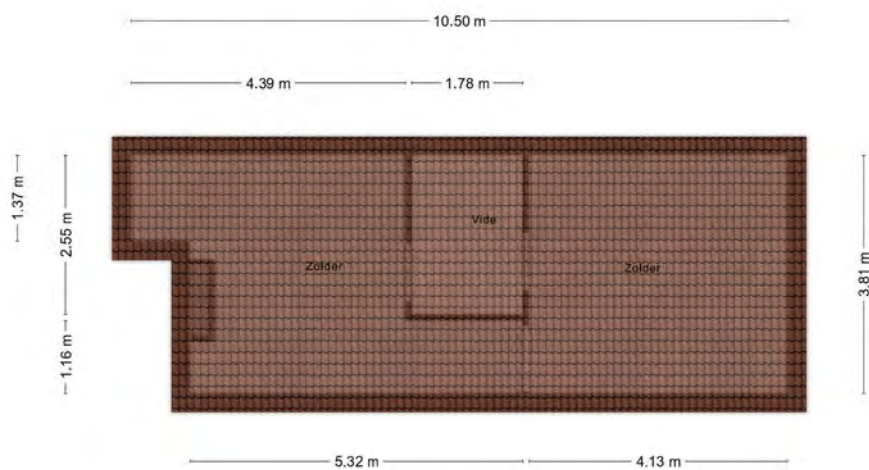
Eerste verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zücker www.zucker.nl

Kooyman
Projecten

Tweede verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Souterrain



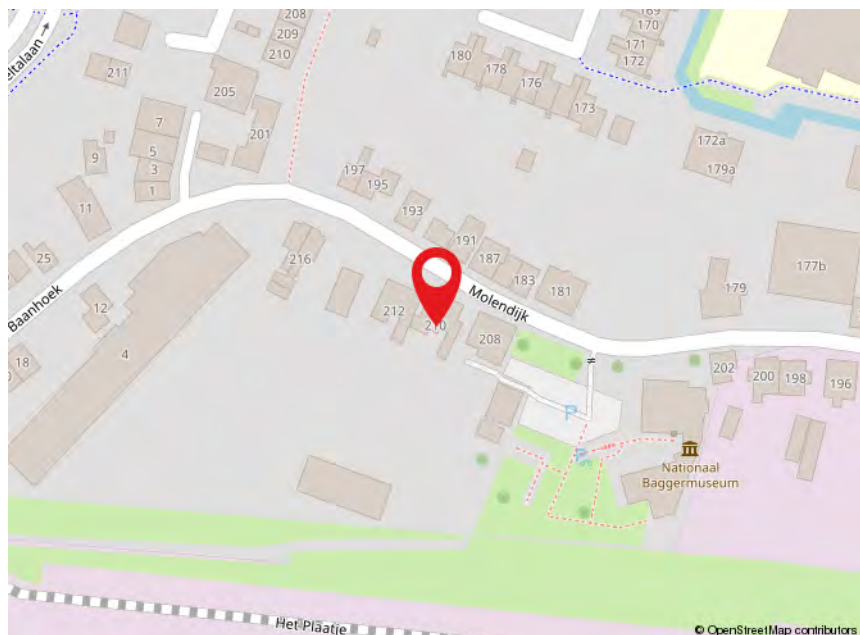
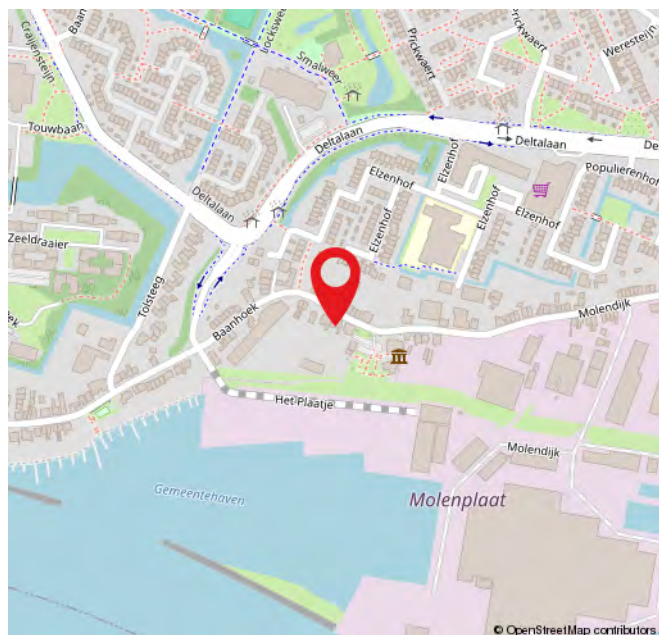
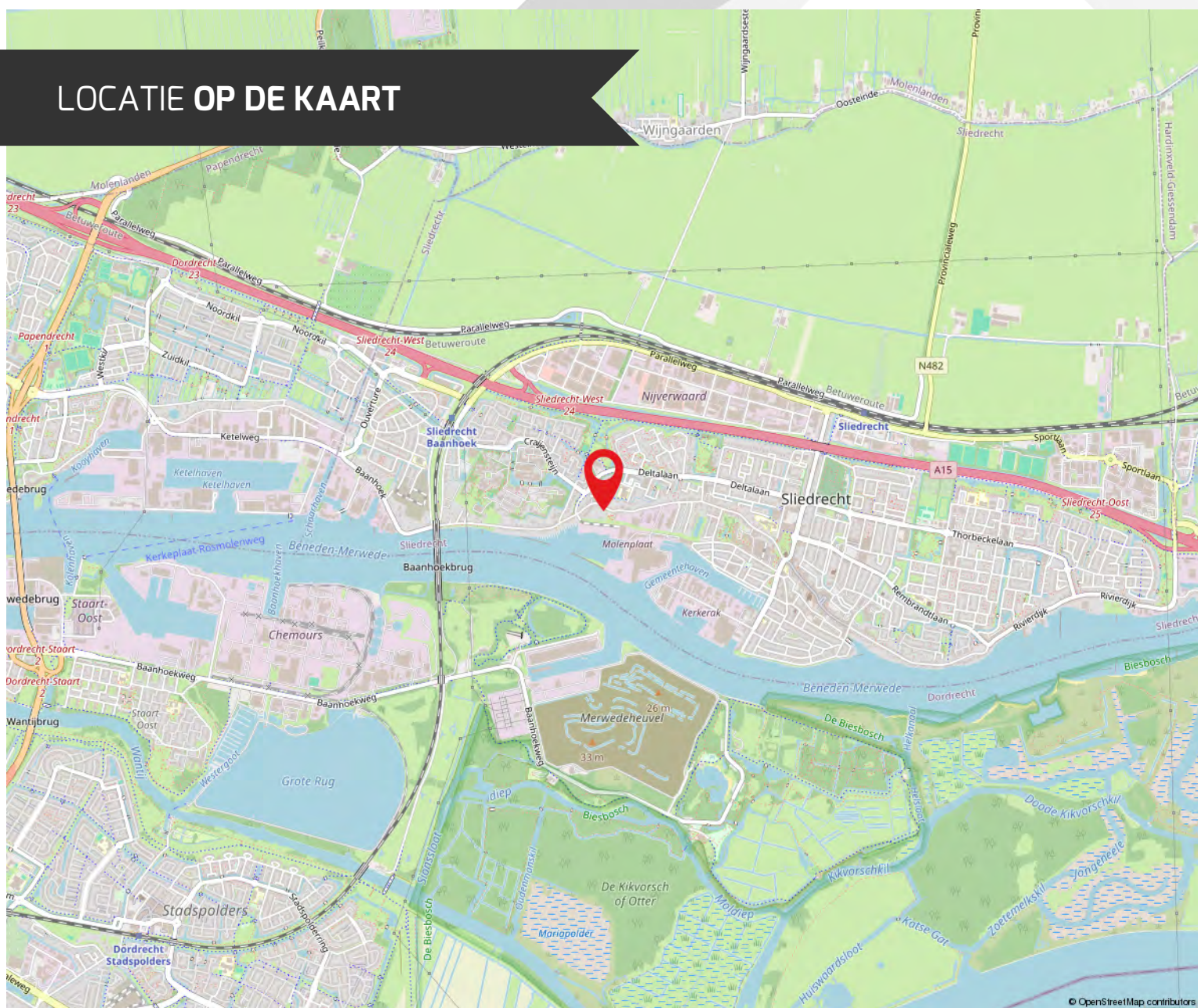
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Zibber www.zibber.nl

Kooyman
Projecten

KADASTRALE KAART



LOCATIE OP DE KAART



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

◆ WAARBORG SOM

Binnen 6 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 oppervlaktelaten 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 Cypressenlaan 49, Papendrecht

Verkoopperiode: 2 maanden | Gegeven Funda score: 10

"Kooyman houdt je goed op de hoogte kent de markt goed, heeft een goed netwerk en verkoopt snel, een echte aanrader."



Verkopers Nieuwe veer 114, Streefkerk

Verkoopperiode: 4 maanden | Gegeven Funda score: 8,8

"Contact verliep goed. Bezichtigingen goed ingepland. Altijd op tijd en zonder problemen verlopen. Kantoor is een aanrader."



Reigerlaan 13, Sliedrecht

Verkoopperiode: 3 maanden | Gegeven Funda score: 9,5

"Prettig en open contact met adviseur, zeer goede opvolging en constant updates. Juiste plan van aanpak met correcte opvolging."



Scan de QR-code en lees
alle beoordelingen online!

9,3

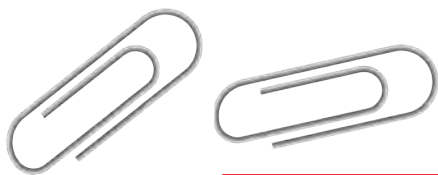
Gemiddelde
beoordeling.

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

