

Te koop



Vraagprijs
€ 330.000,- k.k.

Jacob Catsstraat 31
3362 XD Sliedrecht

**Stuij &
van Dijk**
makelaardij

Oplevering
In overleg

Bouwjaar
1958

Energie label
E





Een introductie

Op een gewilde locatie, midden in het centrum van Sliedrecht vind je deze leuke 5-kamer tussenwoning met aanbouw en airconditioning op ca. 134 m² eigen grond.

De huidige eigenaren hebben de woning decennialang met liefde bewoond en onderhouden, echter om aan de wooneisen van nu te voldoen kan de woning intern een update gebruiken. Zo bestaat dit aanbod op de begane grond uit een doorzonwoonkamer met een ruime halfopen keuken en een bijkeuken in de aanbouw. Op de etage zijn 3 slaapkamers en een badkamer gesitueerd. Hierboven vind je de zolderetage op stahoogte en met groot dakraam.

De grotendeels betegelde achtertuin is gelegen op het zuidoosten en beschikt over een praktische berging en achterom.

De ligging van de woning is perfect met om de hoek aan de ene zijde het Burg. Winklerplein en aan de andere zijde de Kerkbuurt. Alle centrumvoorzieningen bevinden zich op loopafstand!

Kortom: een geliefde woning met potentie, gelegen op een centrale locatie.

Wij nodigen jullie van harte uit om een kijkje te komen nemen.



Alle kenmerken

Het onroerend goed

Soort woning
Type woning
Kadastrale gegevens
Bouwjaar
Aantal woonlagen
Type dak
Ligging

Eengezinswoning
Tussenwoning
Sliedrecht sectie I nummer 4761
1958
3
Zadeldak, bedekt met dakpannen
Gelegen in het centrum, in een geliefde woonwijk.

Oppervlaktes

Perceeloppervlakte
Gebruiksoppervlakte wonen
Inhoud
Externe bergruimte

134 m²
97 m²
310 m³
6 m²

Indeling

Aantal kamers
Aantal slaapkamers
Aantal badkamers en toiletten

5
4 slaapkamers
1 badkamer en 1 toilet

Buitenvoorzieningen

Voorzien van een tuin?

Ja, achtertuin gelegen op het zuidoosten voorzien
aangebouwde berging en achterom.

Parkeergelegenheid

In de directe omgeving is er voldoende openbare
parkeergelegenheid.

Isolerende voorzieningen

Isolatievormen

Grotendeels HR glas

Energielabel met geldigheid tot datum

E, geldig tot 9 september 2035

Installaties

CV-combiketel, airconditioning

Overige voorzieningen

Dakraam, zonneschermb (2x)



De begane grond

Entree / hal

De entree vindt plaats in de hal, welke voorzien is van de trapopgang met toiletruimte, de garderoberuimte en een praktische trap- / kelderkast.

Toiletruimte

Nette toiletruimte voorzien van een staand toilet.

Woonkamer

De doorzonwoonkamer heeft zowel aan de voor- als de achterzijde een grote raampartij met zonnenscherm wat zorgt voor een prettige hoeveelheid lichtinval.

Halfopen keuken

De ruime halfopen keuken in L-opstelling is deels in de aanbouw gesitueerd en naast de vele opbergmogelijkheden voorzien van een gaskookplaat met schouw en een koel-/vriescombinatie.

Tussenportaal

Het tussenportaal biedt een garderoberuimte en geeft toegang tot de tuin en de bijkeuken.

Bijkeuken

De royale bijkeuken is uitgerust met de witgoed-aansluitingen en biedt eveneens toegang tot de achtertuin.





De hal en woonkamer zijn
voorzien van een mooie
doorgelegde laminaatvloer





Woonkamer met grote
raampartijen en een ruime
keuken met schouw





Hoofdslaapkamer met
vaste kast en
airconditioning





De etages

Overloop

Vanaf de overloop zijn drie slaapkamers, de trapopgang en de badkamer te bereiken.

Slaapkamer I t/m III

De hoofdslaapkamer vind je aan de tuinzijde en is uitgerust met een vaste kast en airconditioning. De kleinste slaapkamer is eveneens aan de tuinzijde gesitueerd en biedt ook vaste kastruimte. De ruime 3de slaapkamer is aan de straatzijde gesitueerd en biedt een vaste bergkast en een royale vaste kledingkast met louverdeuren.

Badkamer

De badkamer beschikt over een douchegelegenheid en een wastafel met meubel.

Zolderetage

Voorzolder

Op de voorzolder vind je de CV-installatie en een vaste kast.

Slaapkamer IV

Deze slaapkamer biedt een groot dakraam en bergmogelijkheden achter de knieschotten.





Slaapkamer met vaste
kledingkast, badkamer met
douchegelegenheid





Voorzolder met CV-
installatie. 4de slaapkamer
met groot dakraam





Ca. 15 meter diepe
achtertuint met
aangebouwde berging





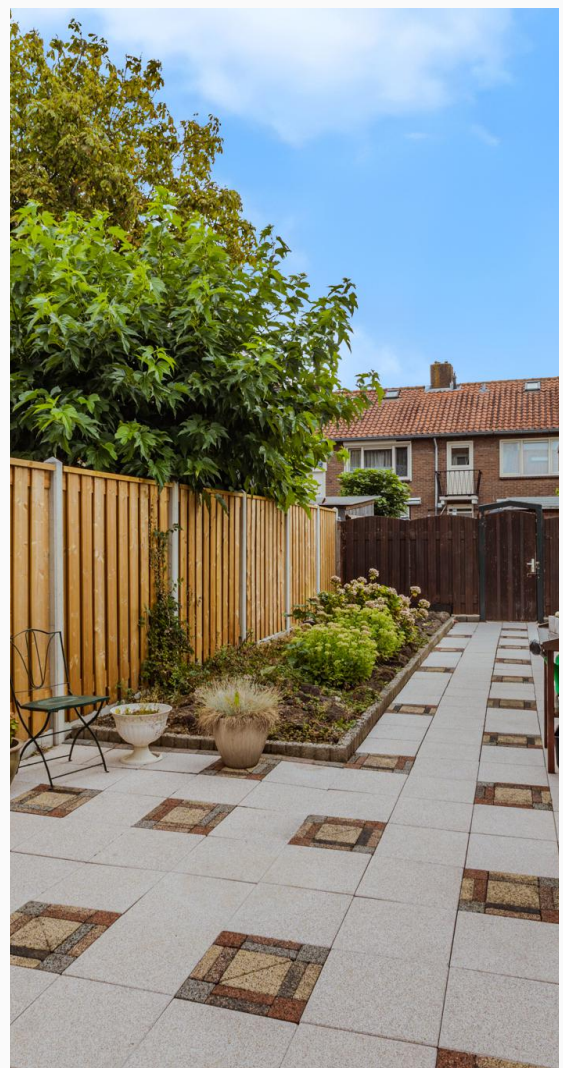
Tuin en algemeen

Achtertuin

De ca. 15 meter diepe achtertuin is gelegen op het zuidoosten en is grotendeels voorzien van siertegels met een groot plantenborder tegen de schutting. De tuin is geheel omheind met een houten schutting met een achterom naar de achterliggende brandgang en een praktische aangebouwde berging van ca. 6 m².

ALGEMEEN

- De woning is gelegen op eigen grond.
- De buitenkozijnen zijn in 2023 nog geschilderd.
- De woning beschikt over houten kozijnen met HR-glas.
- De airconditioning in de slaapkamer is in 2024 geplaatst.



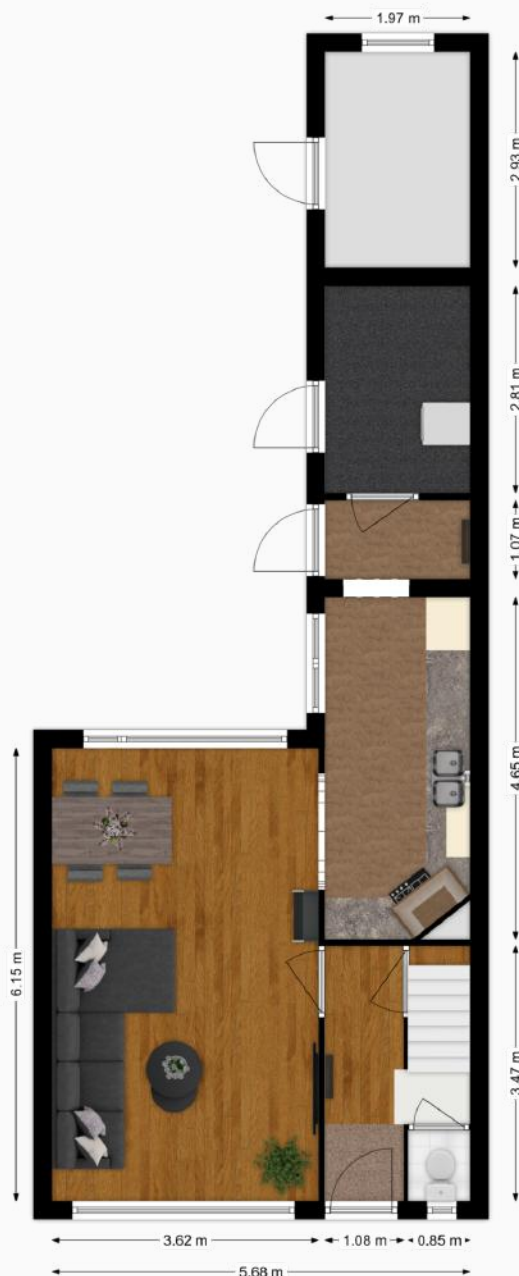
Plattegronden begane grond

2D

Deze plattegrond is met de meest mogelijke zorg samengesteld en op locatie ingemeten. De aankleding en inrichting dienen ter indicatie en zijn deels gebaseerd op de huidige situatie en deels fictief.

Via onze website bestaat de mogelijkheid om de aankleding en inrichting naar eigen smaak aan te passen. 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

Plattegronden etage

2D

Deze plattegrond is met de meest mogelijke zorg samengesteld en op locatie ingemeten. De aankleding en inrichting dienen ter indicatie en zijn deels gebaseerd op de huidige situatie en deels fictief.

Via onze website bestaat de mogelijkheid om de aankleding en inrichting naar eigen smaak aan te passen. 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

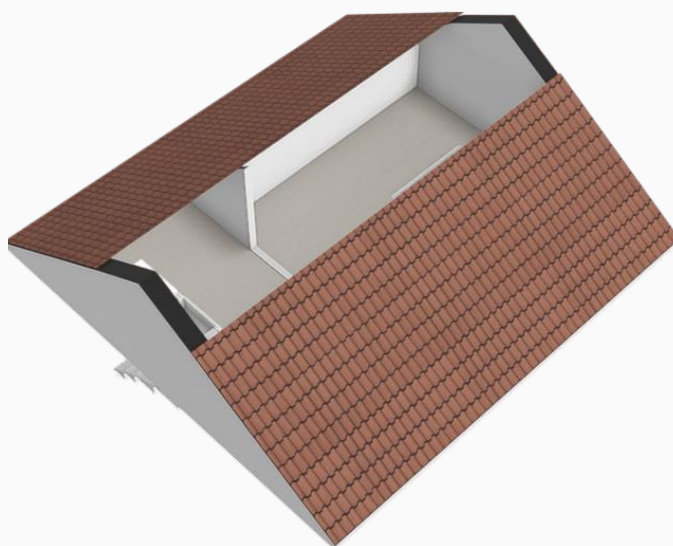
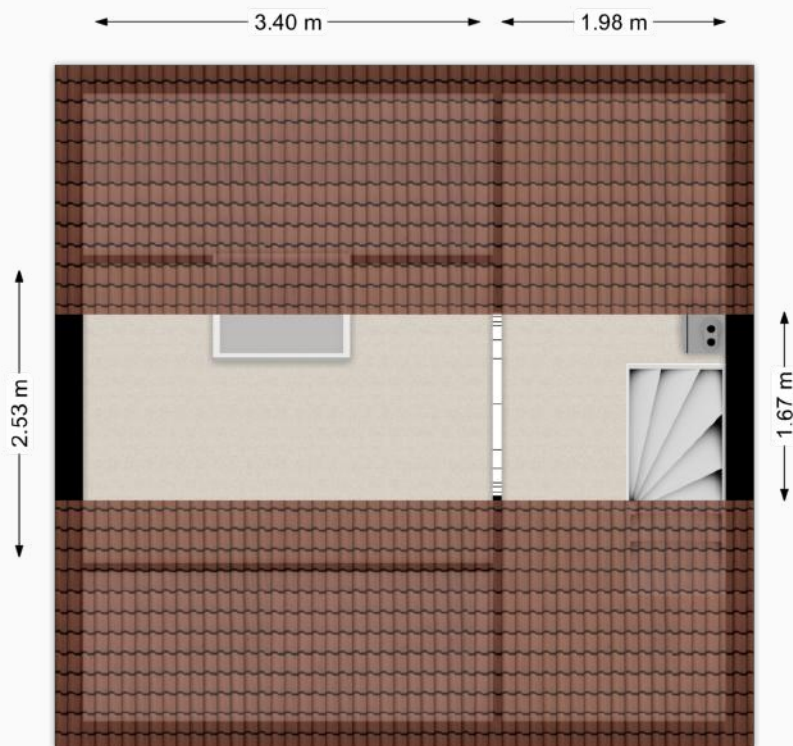
Plattegronden zolderetage

2D

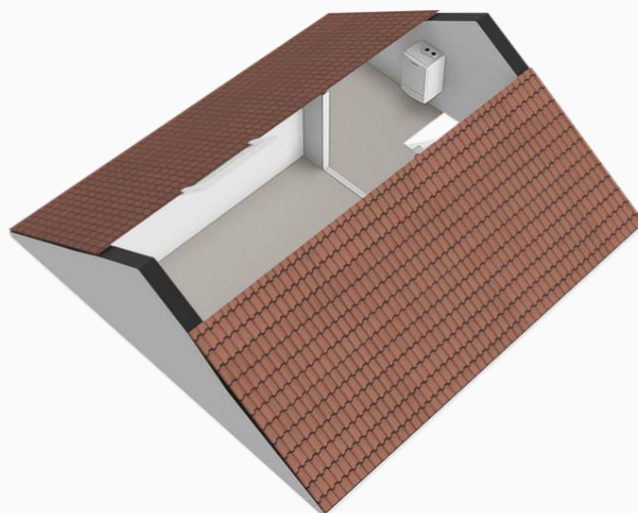
Deze plattegrond is met de meest mogelijke zorg samengesteld en op locatie ingemeten. De aankleding en inrichting dienen ter indicatie en zijn deels gebaseerd op de huidige situatie en deels fictief.

Via onze website bestaat de mogelijkheid om de aankleding en inrichting naar eigen smaak aan te passen. 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



Afwerking en kenmerken



BEGANE GROND

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
Hal / entree	Laminaat	Deels granol / deels behang	Sauswerk	– Garderoberuimte – Trapkast
Toiletruimte	Vloertegels	Deels wandtegels / deels behang	MDF panelen	– Staand toilet
Woonkamer	Laminaat	Behang	Sauswerk	
Keuken	Linoleum	Wandtegels	MDF panelen	– Gaskookplaat – Afzuigkap / schouw – Oven – Koelkast – Vriezer – Koelkast/vriezer (combi)
Portaal	Linoleum	Deels granol / deels wandtegels	MDF panelen	– Garderoberuimte – Toegang achtertuin
Bijkeuken	Tapijttegels	Sauswerk	Systeem	– Witgoedaansluitingen – Toegang achtertuin

ETAGE

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
Overloop	Laminaat	Granol	Sauswerk	
Badkamer	Vloertegels	Wandtegels	Sauswerk	– Inloopdouche – Wastafel met meubel
Slaapkamer I	Laminaat	Behang	Sauswerk	– Vaste kast (2x)
Slaapkamer II	Laminaat	Behang	Sauswerk	– Airconditioning – Vaste kast
Slaapkamer III	Laminaat	Behang	Sauswerk	– Vaste kast

ZOLDERETAGE

Ruimte	Vloer	Wanden	Kenmerken
Voorzolder	Vloerbedekking	Sauswerk	– CV-installatie – Vaste kast
Slaapkamer IV	Vloerbedekking	Deels behang / deels sauswerk	– Dakraam – Berging achter knieschotten

Lijst van zaken



Verlichting binnen	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Inbouwspots / dimmers	✓		
▪ Opbouwspots / armaturen / lampen / dimmers	✓		
▪ Losse (hang)lampen	✓		
Raamdecoratie / zonwering binnen	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Gordijnrails	✓		
▪ Gordijnen / overgordijnen / vitrages	✓		
▪ Rolgordijnen	✓		
Vloerdecoratie binnen	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Tapijttegels	✓		
▪ Linoleum	✓		
▪ Laminaat	✓		
▪ Vloertegels	✓		
Keuken	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Keukenblok incl. bovenkasten	✓		
▪ Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:			
– Gaskookplaat	✓		
– Afzuigkap / schouw	✓		
– Oven	✓		
– Koelkast	✓		
– Vriezer	✓		
– Koelkast/vriezer (combi)	✓		
Sanitaire voorzieningen - Toiletruimte	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Toilet	✓		
Sanitaire voorzieningen – Badkamer / sauna	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Douche	✓		
▪ Wastafel incl. meubel	✓		
▪ Planchet	✓		
Exterieur / Installaties / Veiligheid / Energiebesparing	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Radiatorafwerking	✓		
▪ CV-installatie	✓		
▪ (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	✓		
▪ Rookmelders	✓		
▪ (Klok)thermostaat	✓		
▪ Airconditioning	✓		
▪ Brievenbus	✓		
▪ (Voordeur)bel	✓		
▪ Telefoonaansluiting/internetaansluiting	✓		
▪ Zonwering buiten	✓		
Tuin en/of balkon	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Aanleg / bestrating / beplanting	✓		
▪ Buitenverlichting	✓		
▪ Tuinhuis / buitenberging	✓		
▪ Kasten / werkbank in tuinhuis / buitenberging	✓		
▪ (Sier)hek	✓		
▪ Vlaggenmasthouder	✓		

Welkom in Sliedrecht!

Met een inwonertal van ongeveer 25.000 mensen, biedt Sliedrecht een unieke combinatie van rust, gezamenlijkheid en mogelijkheden voor zowel werk als 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, een prachtig monument uit de 15e eeuw, of wandel door het Sliedrechtse Havengebied, waar je kunt genieten van de oudheid en de moderne scheepsbouw.
- **Horeca:** Sliedrecht biedt een breed scala aan horecagelegenheden. Van gezellige bruine kroegen tot culinaire verrassingen bij restaurants. De weekmarkten bieden lokale lekkernijen, waardoor je altijd iets nieuws kunt proeven.
- **Natuur en Recreatie:** De Alblasserwaard staat bekend om zijn unieke landschap met polders, molens en rivieren. De natuurgebieden zoals de Biesbosch liggen op steenworp afstand, ideaal voor wandelen, fietsen of varen. Voor de liefhebbers van watersport is er volop mogelijkheid om te genieten van de rivieren en plassen.

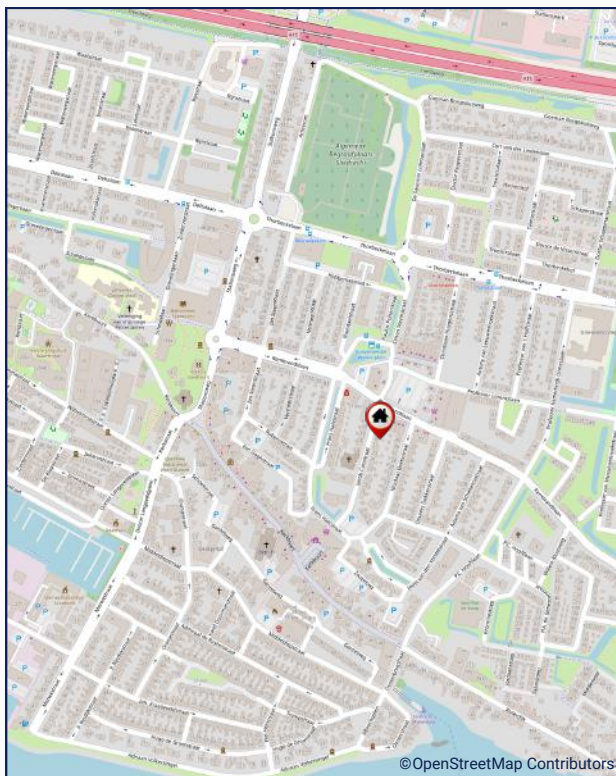
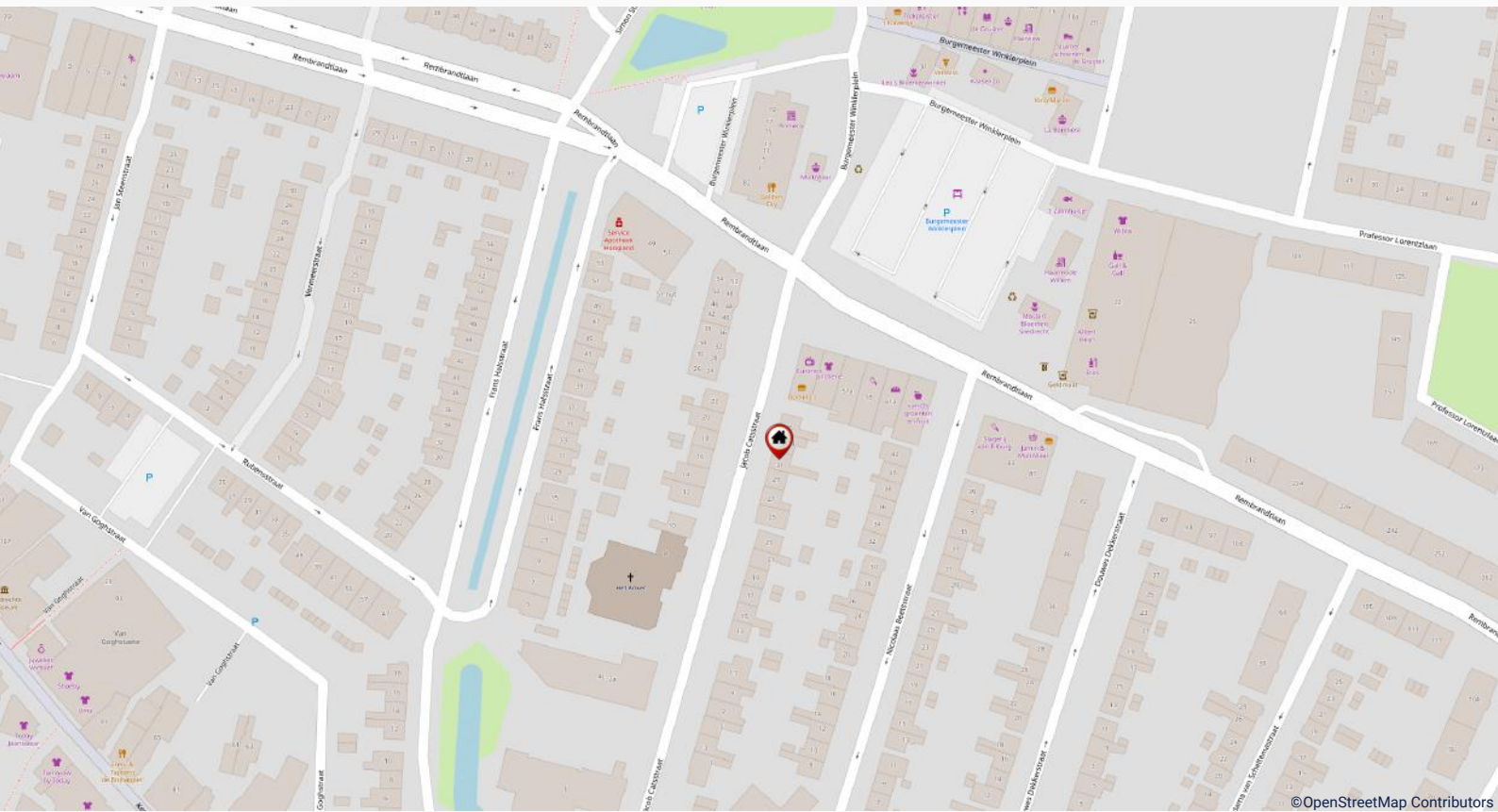


- **Werkgelegenheid:** Met een sterke economische basis in de maritieme sector, logistiek en agrarische industrie, biedt Sliedrecht tal van werkgelegenheden. Bedrijven zoals IHC Merwede en vele kleinere ondernemingen dragen bij aan de economische vitaliteit van het dorp.
- **Bereikbaarheid:** Sliedrecht is uitstekend bereikbaar. Met het treinstation in het hart van het dorp en de nabijheid van de A15 en N915, ben je snel verbonden met steden als Rotterdam en Dordrecht. Daarnaast is er een goede verbinding via waterwegen en fietsroutes, wat de mobiliteit in de regio versterkt.



Sliedrecht biedt uniek woon-, werk- en recreatieplezier. Met zijn rijke geschiedenis, moderne voorzieningen, en prachtige omgeving is het een plek waar je kunt genieten van het beste van twee werelden: de rust van het platteland met de dynamiek van een levendige gemeenschap. De Alblasserwaard is een landschap om te beleven. De polderstructuur, het boerenleven, en de rustige wegen maken het een ideale plek voor een levensstijl die in balans is met de natuur zonder de voordelen van de stad te verliezen.

Woont u binnenkort hier?



[illegible]22



Deze woning heeft uw interesse gewekt?

Namens de verkoper(s) bedanken wij u hartelijk voor uw interesse in de woning. Deze brochure is met veel aandacht samengesteld. Ondanks deze zorg kan de informatie echter afwijken van de werkelijkheid. Wij adviseren u dan ook om zelf onderzoek te verrichten; u kunt hiervoor ook een externe adviseur inschakelen. Hieronder vindt u een aantal zaken en stappen die worden doorlopen, mocht deze woning uw interesse hebben gewekt.

Bezichtiging

Natuurlijk is het mogelijk om deze woning ook van binnen te bekijken. Een bezichtiging is altijd vrijblijvend en verplicht u tot niets. Tijdens de bezichtiging is er een makelaar aanwezig; u kunt hiervoor een afspraak maken met Makelaardij Stuij & van Dijk. De makelaar zal u op het afgesproken tijdstip bij de woning ontmoeten en u voldoende ruimte en tijd geven om rond te kijken en al uw vragen te beantwoorden. Mocht u geen interesse meer hebben dan is dat uiteraard geen probleem; de makelaar is benieuwd naar de reden om dit aan de verkopende partij door te geven. Indien u wel interesse heeft, worden er in overleg verdere stappen ondernomen.

Bieden

Voordat u een bod uitbrengt, is het raadzaam om alle relevante aspecten van de woning grondig te begrijpen. Dit omvat zaken zoals de opleverdatum, de roerende zaken die u kunt overnemen en de ontbindende voorwaarden. U kunt uw bod indienen bij Makelaardij Stuij & van Dijk, zowel mondeling als per e-mail óf via het online biedplatform van de woning.

Koop

Gefeliciteerd als u tot overeenstemming bent gekomen! De makelaar vraagt u voor het opstellen van de koopovereenkomst om een aantal persoonlijke gegevens. De koopovereenkomst wordt opgesteld volgens het model dat door onder meer de Consumentenbond, Vereniging Eigen Huis en de VBO is vastgesteld. Een eerlijke en duidelijke koopovereenkomst dus, waarin ook uw belangen als koper behartigd worden. Wanneer alles akkoord is, wordt er een tekenafpraak ingepland.

Hypotheek

Over het algemeen heeft een koper een hypotheek nodig voor de aanschaf van een nieuwe woning. Een goede financiering speelt hierbij een belangrijke rol. Ons kantoor kan zorgen voor een kosteloos, geheel onafhankelijk advies en informeert u graag hierover. Zelfs indien u al een hypotheekofferte heeft, kan één van onze hypotheekadviseurs u graag een 'second opinion' geven.



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 hetgeen u heeft aangekocht 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. Vraag de makelaar naar de te volgen procedure, indien u óók een bod wenst uit te brengen.

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 verkoper. 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 het 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. Het is verstandig, als u serieus belangstelling heeft, de makelaar te vragen 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