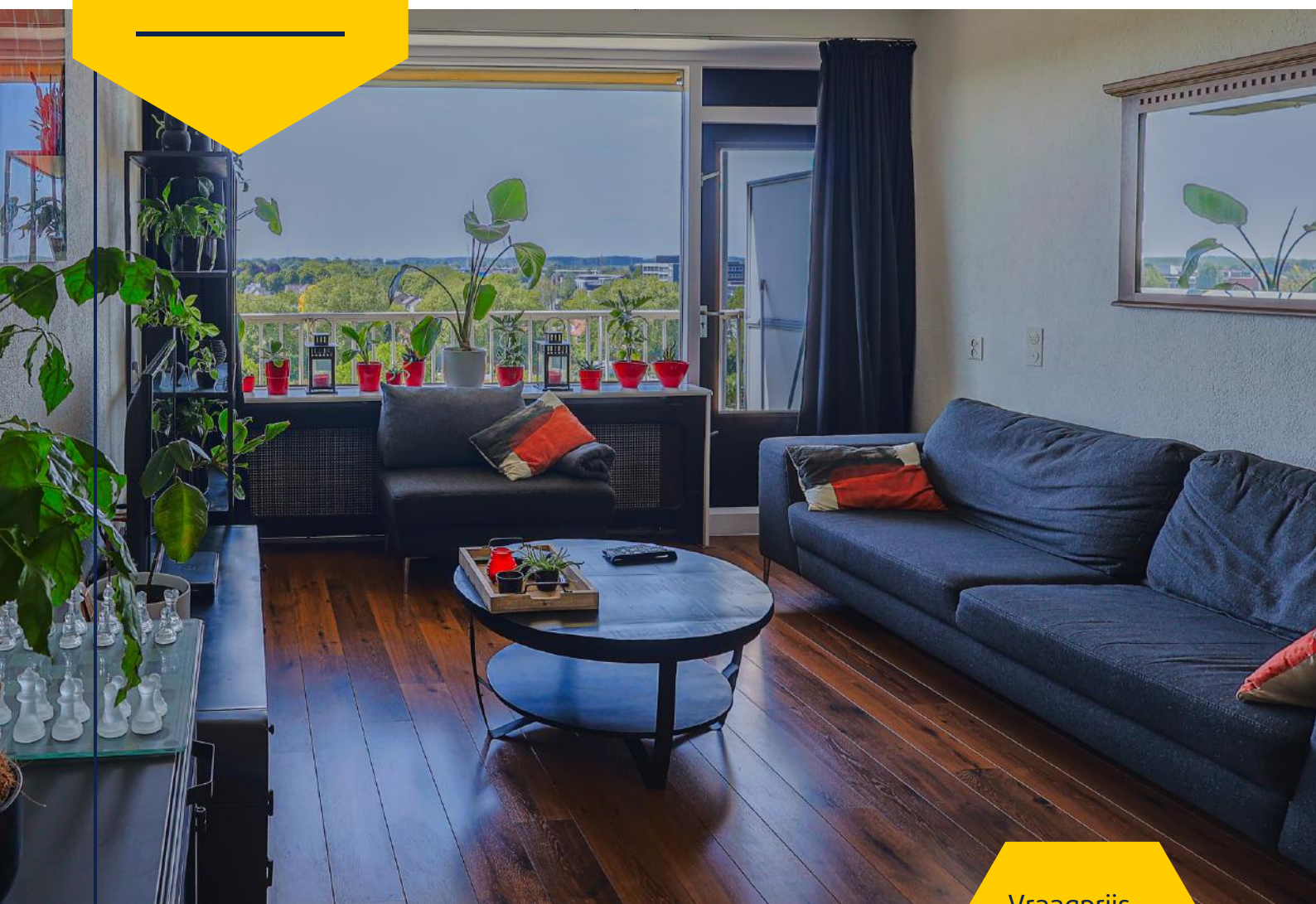


Te koop



Vraagprijs
€ 265.000,- k.k.

Sperwerstraat 63
3362 EP Sliedrecht

**Stuij &
van Dijk**
makelaardij

Oplevering
Medio
augustus

Bouwjaar
1968

Energielabel
B





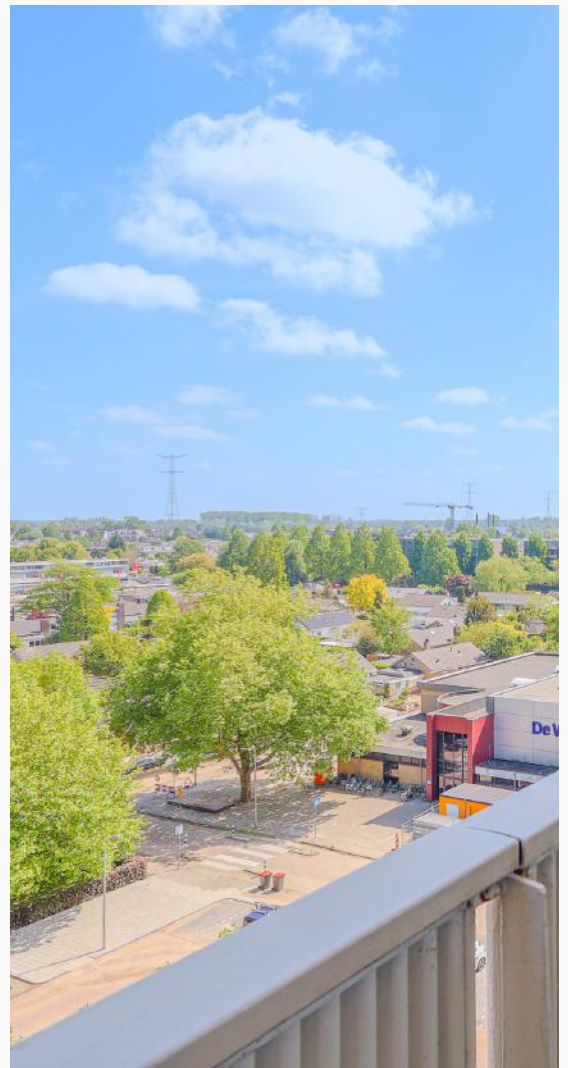
Een introductie

Op de achtste verdieping van het appartementencomplex aan de Sperwerstraat bevindt zich dit prima onderhouden en energiezuinige 4-kamerappartement. Hier geniet je dagelijks van een panoramisch uitzicht dat zich bij helder weer uitstrekt tot aan de iconische skyline van Rotterdam.

Intern biedt dit aanbod drie slaapkamers, een complete keuken, badkamer en een fijne woonkamer met aangrenzend balkon op het westen. Op de begane grond bevindt zich bovendien een praktische, eigen berging van ca. 7 m².

De locatie is uitstekend te noemen: winkels, scholen en openbaar vervoer bevinden zich op loopafstand, wat zorgt voor een prettig en praktisch dagelijks leven. En voor starters is er nog meer goed nieuws – je kunt in aanmerking komen voor een aantrekkelijke starterslening.

Kortom de moeite waard om een kijkje te komen nemen. Wij nodigen jullie alvast van harte uit!



Alle kenmerken van de woning

Adres

Sperwerstraat 63, 3362 EP SLIEDRECHT

Kadastrale gegevens

Sliedrecht sectie I nummer 5028

Het onroerend goed

Soort woning

Appartement

Type woning

Galerijflat

Bouwjaar

1968

Aantal woonlagen

1

Ligging

Gelegen in een woonwijk met vrij uitzicht

Oppervlaktes

Woonoppervlakte

80 m²

Gebouwgebonden buitenruimte

11 m²

Inhoud

245 m³

Oppervl. externe berging

7 m²

Indeling

Aantal kamers

4

Aantal slaapkamers

3 slaapkamers waarvan 2 aan de voorzijde en 1 aan de achterzijde

Aantal badkamers en toiletten

1 badkamer, 1 toilet

Buitenvoorzieningen

Voorzien van een berging?

Ja, de woning beschikt over een externe berging op de begane grond van ca. 7 m²

Parkeergelegenheid

Er is openbare parkeergelegenheid in de daarvoor bestemde parkeervakken.

Isolerende voorzieningen

Ventilatie

Centraal afzuigsysteem en natuurlijke ventilatie

Energie label met geldigheid tot datum

B, geldig tot 16 mei 2035

Vaste lasten

€ 90,- p/m: voorschot stookkosten en koud- / warmwater

€ 292,- p/m: bijdrage VvE

Overige voorzieningen / uitrusting

Lift, zonwering



Het appartement

Toegang tot het appartementencomplex

Entree in de hal voorzien van de brievenbussen en het bellentableau. Afgesloten centrale ruimte met toegang tot de bergingen, het trappenhuis en de liftinstallatie.

Entree / hal

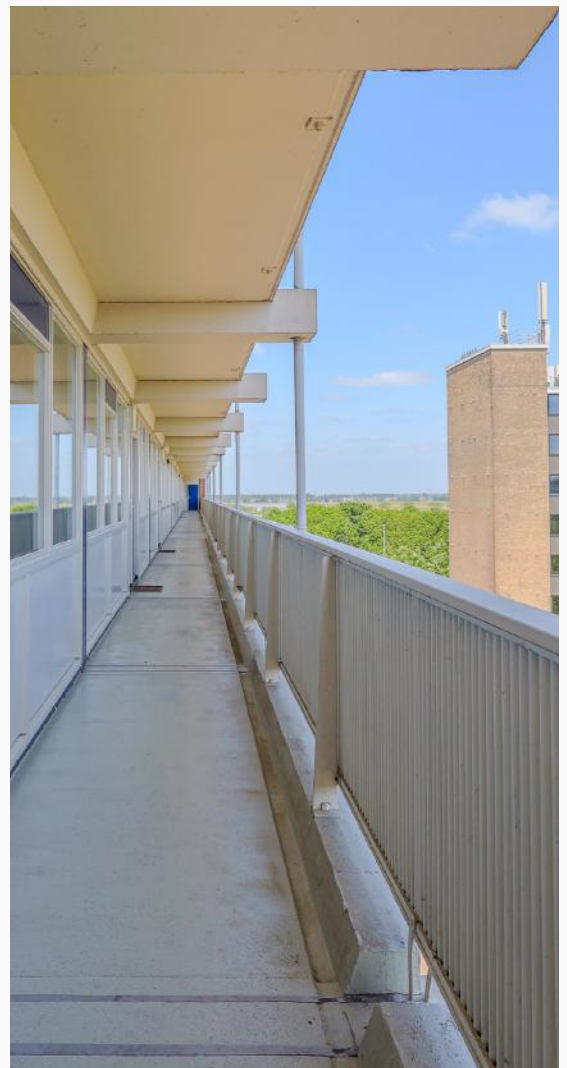
Via de galerij op de 8ste etage toegang tot het appartement in de hal voorzien van een garderoberuimte en de meterkast. Vanuit de hal toegang tot drie slaapkamers, de keuken, de woonkamer, de badkamer en de toiletruimte.

Keuken

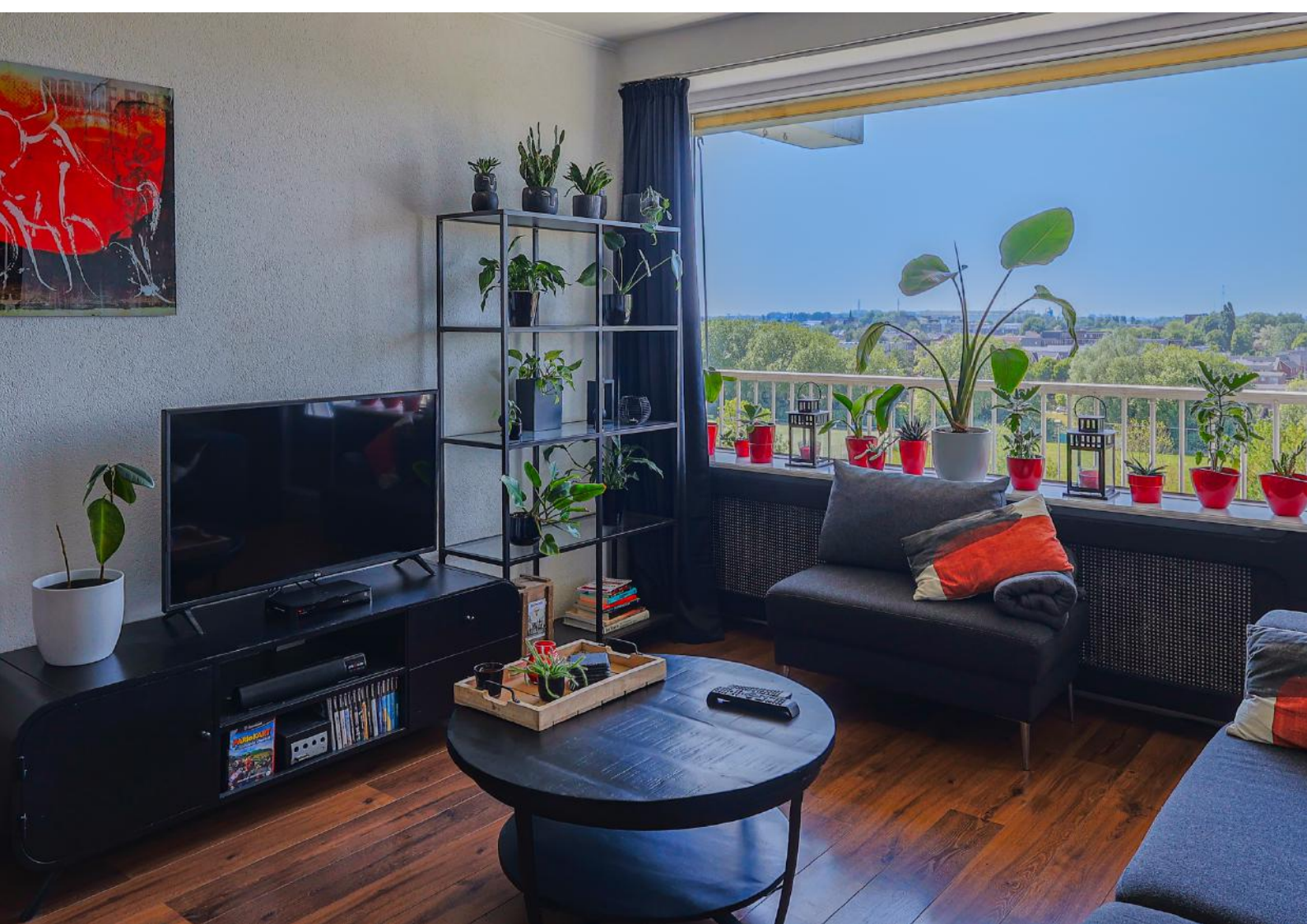
De keuken is rijkelijk uitgerust met onder andere een recent vernieuwde inductiekookplaat, een afzuigkap, een koel-/vriescombinatie en een vaatwasser. Daarnaast is er aan de zijde van de balustrade voldoende ruimte voor het plaatsen van een eethoek. Door de raampartij beschikt deze ruimte over veel lichtinval.

Slaapkamer I

De hoofdslaapkamer is gesitueerd aan de voorzijde en beschikt over een aanzienlijke hoeveelheid vaste kastruimte.











Het appartement

Woonkamer

De woonkamer biedt een prachtig panoramisch uitzicht op de Drechtsteden en bij helder weer is zelfs de iconische skyline van Rotterdam zichtbaar. Dit gedeelte is opgedeeld in een zitgedeelte en een eetgedeelte en biedt daarnaast toegang tot het riante balkon (11 m²).

Badkamer

De badkamer biedt plek aan een douchegelegenheid, een wastafelmeubel en de witgoedaansluitingen.

Toiletruimte

De toiletruimte is voorzien van een zwevend toilet.

Slaapkamer II

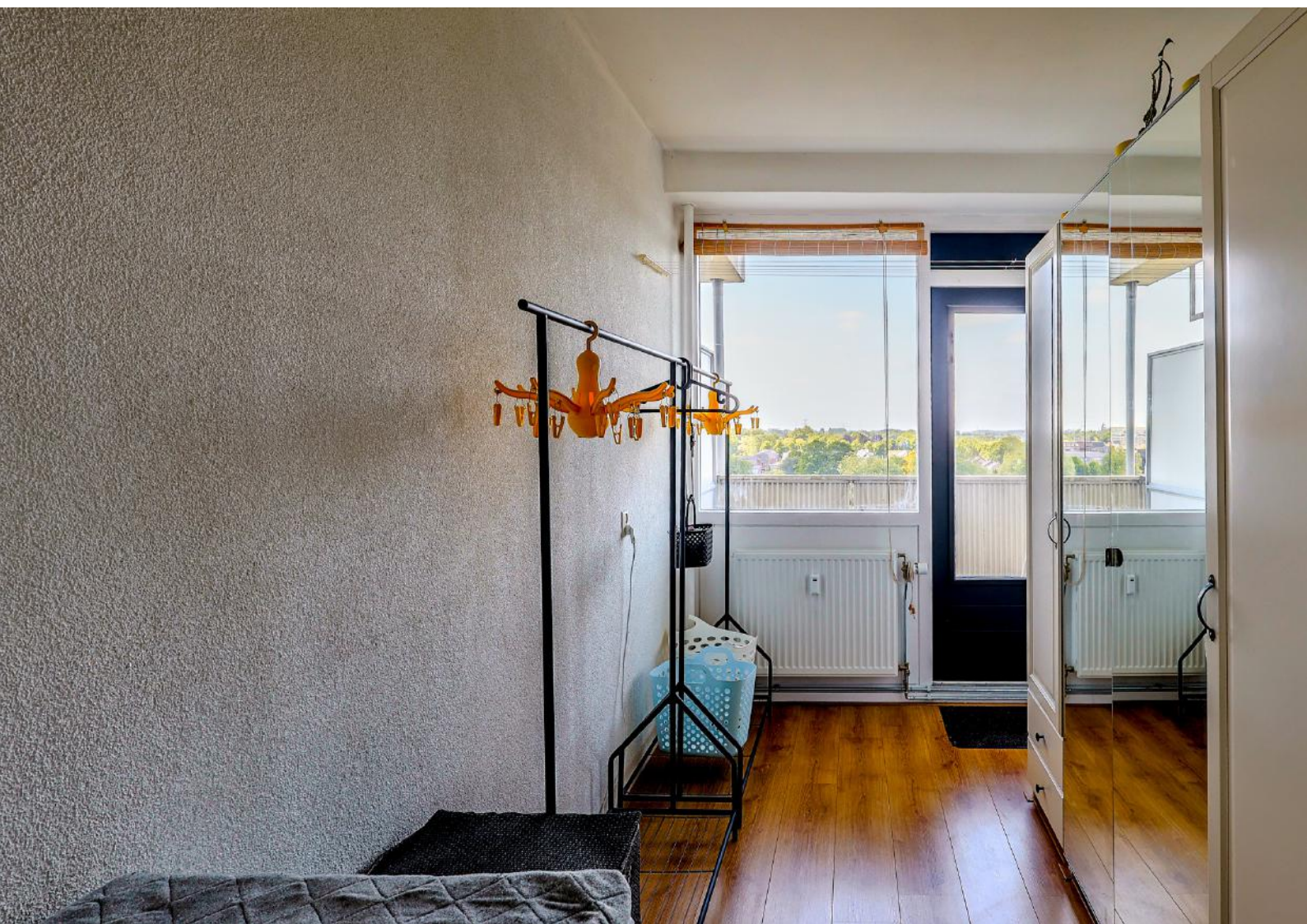
Deze tweede slaapkamer is te vinden aan de achterzijde van het appartement en is voorzien van een vaste kast.

Slaapkamer III

Ook de derde slaapkamer bevindt zich aan de achterzijde, heeft toegang tot het balkon en is eveneens uitgerust met een vaste kast.











Berging

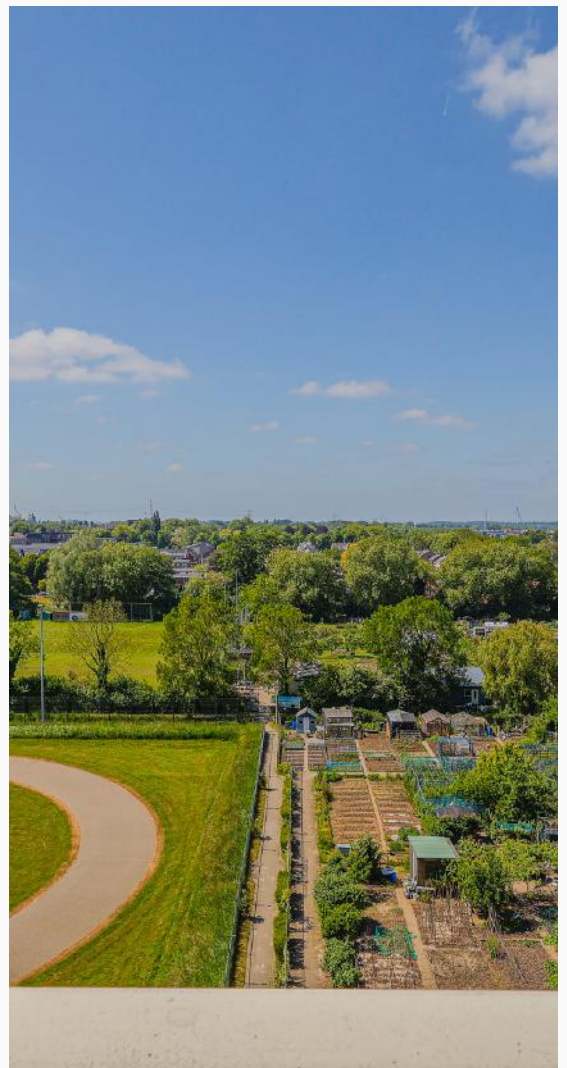
Op de begane grond van het appartementencomplex bevinden zich de gesloten bergingen behorende bij de appartementen welke zowel via de zuidzijde als via de noordzijde toegankelijk zijn. De berging is uitgerust met elektra.

VERENIGING VAN EIGENAREN

Het appartementencomplex beschikt over een goedlopende VvE. De VvE-kosten bedragen € 292,- per maand.

ALGEMEEN

- Het balkon (11 m²) is gelegen op het westen
- De berging (7 m²) is te vinden op de begane grond
- Verwarming en koud- en warmwater middels stadsverwarming van HVC. Voorschot bedraagt €90,- per maand.
- Het appartement is voorzien van dubbele beglazing





Plattegrond

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

De afwerking en de kenmerken



APPARTEMENT				
Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
Hal / entree	Laminaat	Spagtelputz	Stucwerk	– meterkast – intercominstallatie
Keuken	Vloertegels	Deels wandtegels / deels spagtelputz	Stucwerk	– inductiekookplaat – oven – afzuigkap – vaatwasmachine – koel-/vriescombinatie – dubbele rvs spoelbak
Woonkamer	Laminaat	Spagtelputz	Stucwerk	– toegang balkon
Badkamer	Vloertegels	Muurtegels	Kunststof panelen	– douchescherm – wastafel – witgoedaansluitingen
Toilet	Vloertegels	Deels wandtegels / deels spagtelputz	Stucwerk	– zwevend toilet
Slaapkamer I	Laminaat	Spagtelputz	Stucwerk	– vaste kasten
Slaapkamer II	Laminaat	Spagtelputz	Stucwerk	– vaste kast
Slaapkamer III	Laminaat	Spagtelputz	Stucwerk	– vaste kast – toegang balkon
Balkon	Beton		Beton	– zonnescherm

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		✓	
▪ Rolgordijnen	✓		
Vloerdecoratie binnen	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Laminaat	✓		
▪ Vloertegels	✓		
Keuken	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Keukenblok incl. bovenkasten	✓		
▪ Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:			
– Inductiekookplaat	✓		
– Afzuigkap	✓		
– Oven	✓		
– Losse vriezer		✓	
– Koelkast/vriezer (combi)	✓		
– Vaatwasmachine	✓		
Sanitaire voorzieningen - Toiletruimte	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Toilet	✓		
▪ Toiletrolhouder / - borstel(houder)	✓		
Sanitaire voorzieningen – Badkamer / sauna	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Douche (cabine/scherf)	✓		
▪ Wastafel	✓		
Exterieur / Installaties / Veiligheid / Energiebesparing	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Radiatorafwerking	✓		
▪ Rookmelders	✓		
▪ Brievenbus	✓		
▪ (Voordeur)bel	✓		
▪ Telefoonaansluiting/internetaansluiting	✓		
▪ Waterslot wasautomaat	✓		
▪ Zonwering buiten	✓		
Tuin en/of balkon	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Buitenverlichting	✓		

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.

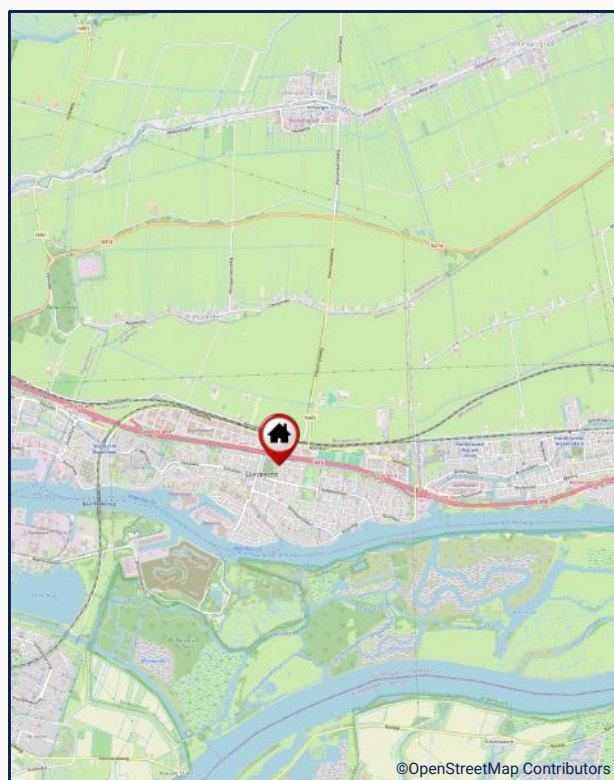
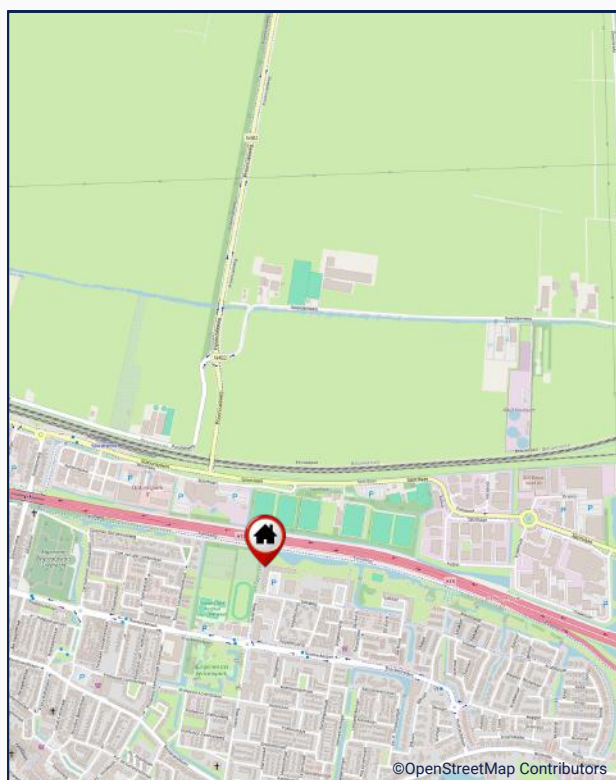
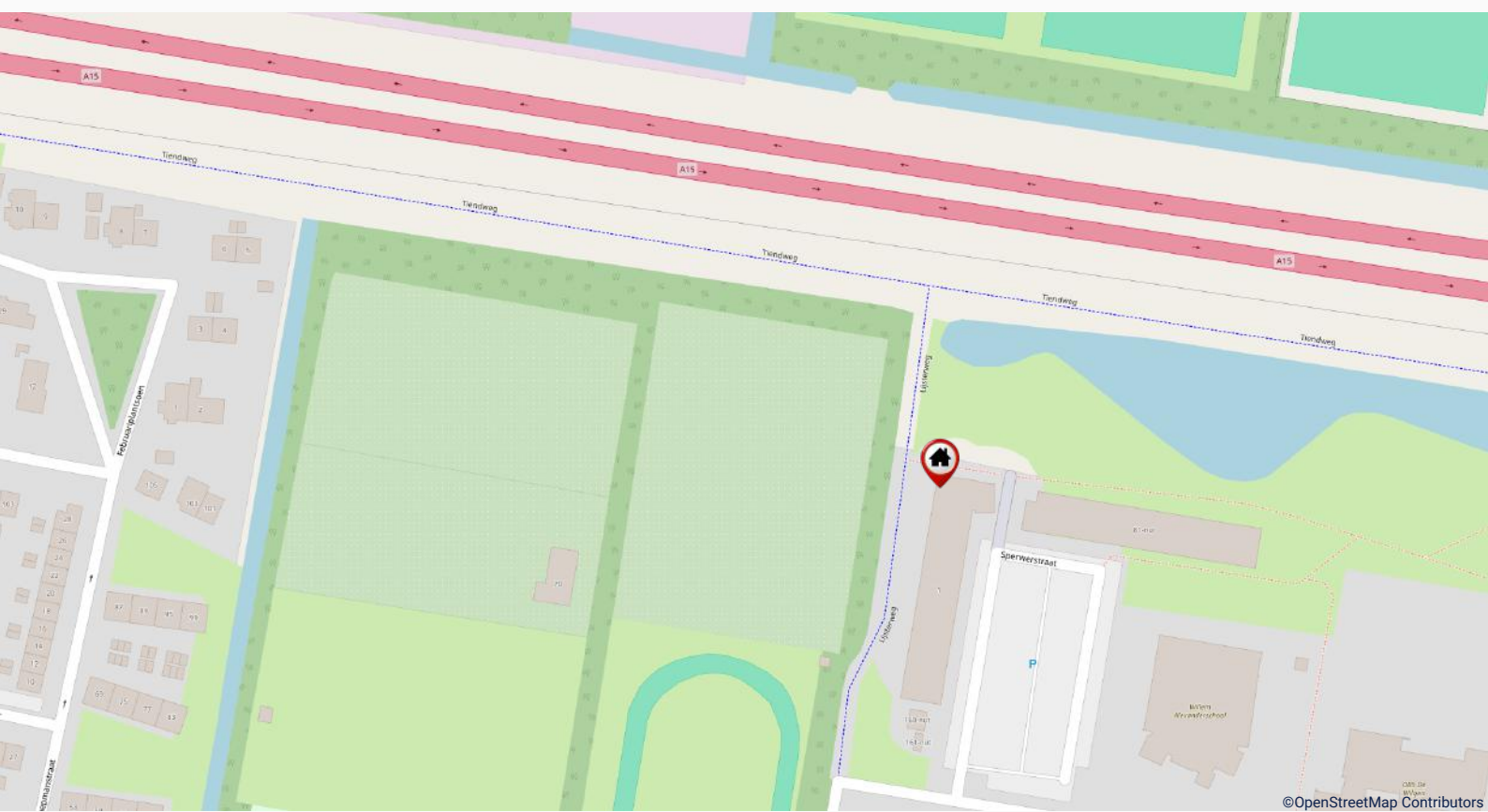


- **Werkgelegenheid:** Met een sterke economische basis in de maritieme sector, logistiek en agrarische industrie, biedt Sliedrecht tal van werkgelegenheden. Bedrijven zoals IHC Merwede en vele kleinere ondernemingen dragen bij aan de economische vitaliteit van het dorp.
- **Bereikbaarheid:** Sliedrecht 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.

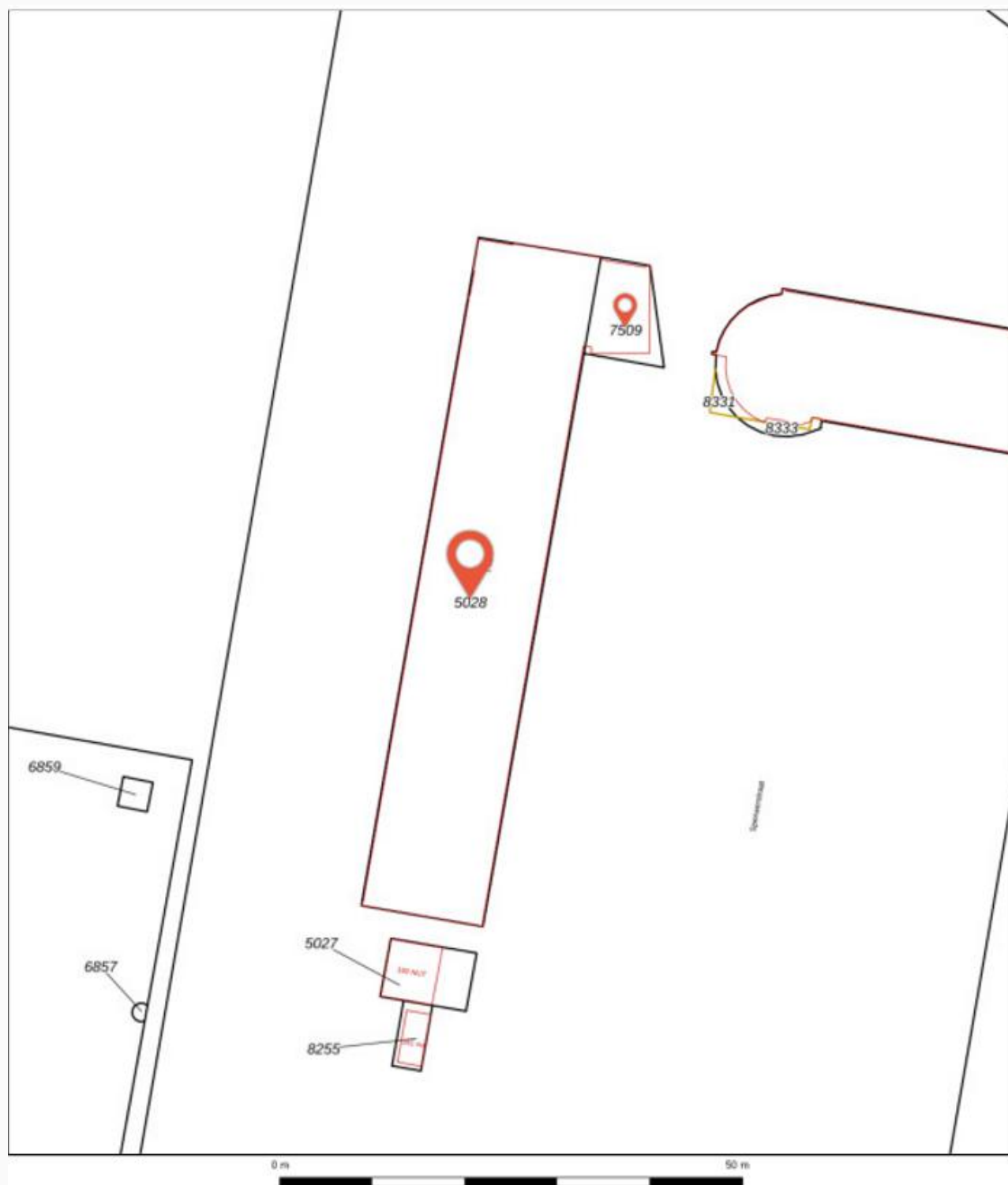


Sliedrecht biedt uniek woon-, werk- en recreatieplezier. Met zijn rijke geschiedenis, moderne voorzieningen, en prachtige omgeving is het een plek waar je kunt genieten van het beste van twee werelden: de rust van het platteland met de dynamiek van een levendige gemeenschap. De Alblasserwaard is een 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?



Kadastrale Kaart



5028	Perceelnummer	Kadastrale gemeente:	Sliedrecht
8	Huisnummer	Gemeentecode:	SDT00
—	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie:	I
—	Voorlopige kadastrale grens	Perceelnummers:	5028, 7509
—	Administratieve kadastrale grens	Perceelgroottes (m2):	984, 75
—	Bebouwing		
—	Overige topografie		



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