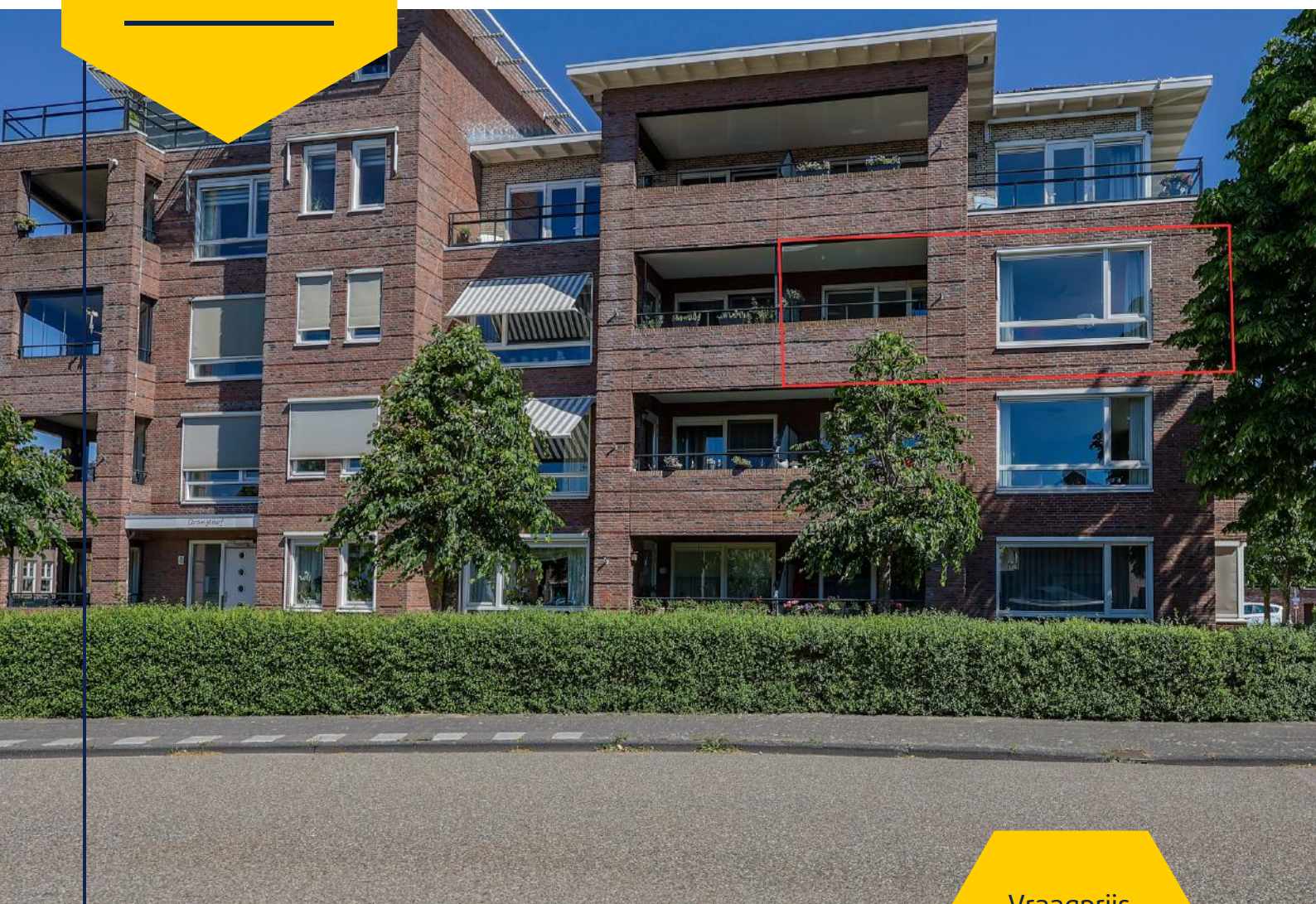


Te koop



Vraagprijs
€ 535.000,- k.k.

Oranjehof 23
3361 HZ Sliedrecht

**Stuij &
van Dijk**
makelaardij

Oplevering
In overleg

Bouwjaar
2009

Energie label
A





Een introductie

Het statige en kleinschalige appartementencomplex 'Oranjehof' ademt klasse en comfort. Dit levensloopbestendige complex is hoogwaardig afgewerkt, voorzien van moderne gemakken als zonnepanelen, biedt een privéparkeerplaats en is gunstig gelegen – een bijzonder fijne plek om zorgeloos thuis te komen.

Wij presenteren u met plezier dit 3-kamerappartement met zonnig balkon op de tweede verdieping. Met een royale living van maar liefst 44 m² biedt dit appartement volop ruimte voor een comfortabele en sfeervolle inrichting. Dit energiezuinige aanbod is uitgerust met zonwering en screens. In 2020 is er bovendien airconditioning toegevoegd, waardoor u het hele jaar door geniet van een prettig binnenklimaat.

Uw auto parkeert u veilig in de privéparkeergarage. Daarnaast beschikt u hier over een afsluitbare berging.

En dit alles op een uitstekende locatie, centraal op de populaire 'Oude Uitbreiding', nabij de haven, 'de Kerkbuurt' en diverse overige voorzieningen.

Wij nodigen u van harte uit voor een bezichtiging!



Algemene kenmerken van dit aanbod

Het onroerend goed

Soort woning	Appartement
Type woning	Portiek
Kadastrale gegevens	Sliedrecht, sectie H, nummer 8715, A23 (volle eigendom) Sliedrecht, sectie H, nummer 8715, A50 (volle eigendom)
Bouwjaar	2009
Aantal woonlagen	1
Type dak	Bitumineuze dakbedekking
Ligging	Gelegen aan een rustige weg nabij diverse voorzieningen

Oppervlaktes

Gebouwgebonden buitenruimte	7 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	110 m ²
Inhoud	340 m ³
Externe bergruimte	6 m ²

Indeling

Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2 slaapkamers
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer en 2 toiletten

Vereniging van Eigenaren

Algemeen	Actieve en goedlopende VvE
Bijdrage	€ 192,10 per maand

Buitenvoorzieningen

Voorzien van een balkon?	Ja, balkon gelegen op het zuiden
Parkeergelegenheid	Ja, inpandige privéparkeerplaats in afgesloten parkeergarage.

Isolerende voorzieningen

Isolatievormen	HR ++ glas, volledig geïsoleerd.
Energie label met geldigheid tot datum	A, geldig tot 10 mei 2035

Installaties

Liftinstallatie, CV-ketel Intergas (2009), mechanische ventilatie

Overige voorzieningen / uitrusting

Screens, buitenzonwering, airconditioning, horren



Het appartement

Begane grond / centrale portiek

Entree in de representatieve ontvangsthal met brievenbussentableau en videofooninstallatie. Van hieruit toegang tot de afgesloten centrale hal, de parkeergarage en de gemeenschappelijke binnentuin.

Via de liftinstallatie en/of het trappenhuis komt u in het centrale portiek op de 2de woonlaag met toegang tot het appartement.

Entree/hal

Entree in de ruime hal met (video) intercom en toegang tot alle vertrekken van het appartement.

Toiletruimte

De nette toiletruimte is voorzien van een staand toilet en een fonteintje.

Living

De living van maar liefst 44 m² met open keuken en toegang tot het balkon, is uitgerust met grote raampartijen en biedt een weids uitzicht over het charmante oude Sliedrecht. De vloer is net als de hal en hoofdslaapkamer keurig afgewerkt met houten vloerdelen. De recent geplaatste airconditioning zorgt hiernaast voor een aangenaam binnenklimaat.















Het appartement

Open keuken

De open keuken is uitgevoerd in een praktische U-opstelling en uitgerust met diverse inbouwapparatuur, waaronder een (gas)fornuis, afzuigkap, combi-oven/magnetron, koel-vriescombinatie en vaatwasser.

Balkon

Het op het zuiden gelegen balkon met zonnesherm is een fijne plek om in de zon of schaduw te genieten van het levendige uitzicht op de achterliggende straten.

Slaapkamer I

De eerste slaapkamer beschikt over een royale raampartij aan de balkonzijde en meet 16 m².

Slaapkamer II

De tweede slaapkamer meet ruim 17m².

Badkamer

De geheel betegelde badkamer biedt een douchecabine, wasmeubel, wandkast en een 2de (inbouw)toilet.

Technische ruimte

In deze ruimte vindt u de witgoedaansluitingen, de cv-ketel en de unit voor de mechanische ventilatie.















VvE en algemeen

Parkeren en berging

In de ondergelegen en afgesloten parkeergarage heeft u de beschikking over een eigen parkeerplaats en een privéberging met elektra. Ook is hier ruimte om veilig uw fiets te plaatsen.

Op de begane grond beschikt het complex over een fraai aangelegde gedeelde binnentuin.

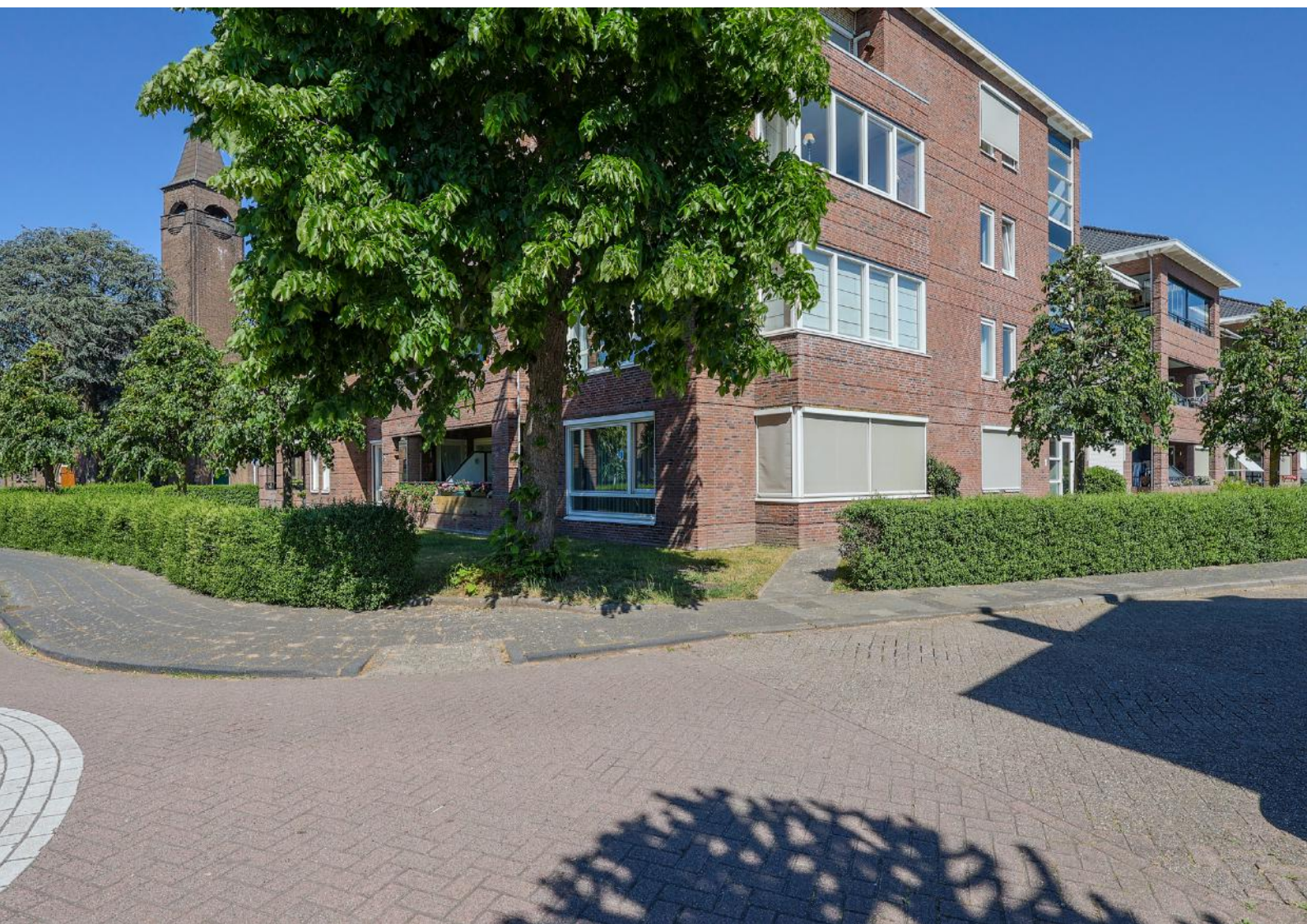
Vereniging van Eigenaren

Er is een goedlopende en actieve VvE aanwezig. De VvE bijdrage bedraagt € 192,10 per maand.

ALGEMEEN

- Het appartement is volledig voorzien van hardhouten kozijnen met HR++ glas.
- Uitstekende toegankelijkheid voor ouderen en mindervaliden.
- Eigen parkeerplaats in de afgesloten parkeergarage, waar elektrisch laden toegestaan is.
- Het appartement is grotendeels voorzien van een mooie houten vloerdelen.
- Het complex is voorzien van een liftinstallatie.
- Gezamenlijke fietsenstalling in de parkeergarage met mogelijkheid om uw elektrische fiets op te laden.





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



GARAGE

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
Parkeerplaats	Beton	Beton	Beton	–
Berging	Beton	Beton	Beton	–

APPARTEMENT

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
Hal / entree	Houten vloerdelen	Spagtelputz	Spagtelputz	– Video/intercominstallatie
Slaapkamer I	Vloerbedekking	Spagtelputz	Spagtelputz	– Kledingkast
Wasruimte	Houten vloerdelen	Spagtelputz	Spagtelputz	– CV-installatie – Witgoedaansluiting
Badkamer	Vloertegels	Wandtegels	Spagtelputz	– Inloopdouche – Staand toilet – Toiletkast – Wasmeubel met wastafel
Toiletruimte	Vloertegels	Wandtegels	Spagtelputz	– Staand toilet – Fonteintje
Woonkamer	Houten vloerdelen	Spagtelputz	Spagtelputz	– Toegang balkon
Open keuken	Houten vloerdelen	Spagtelputz	Spagtelputz	– Gaskookplaat – Rvs afzuigkap – Combi-oven – Koel-/vriescombinatie
Slaapkamer II	Houten vloerdelen	Spagtelputz	Spagtelputz	

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	✓		
▪ (Losse) horren/rolhorren	✓		
Vloerdecoratie binnen	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Vloerbedekking	✓		
▪ Houten vloer(delen)	✓		
Diverse binnen	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Spiegelwanden	✓		
Keuken	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Keukenblok incl. bovenkasten	✓		
▪ Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:			
– Gaskookplaat	✓		
– Afzuigkap	✓		
– Combi-oven/combimagnetron	✓		
– Koelkast/vriezer (combi)	✓		
– Vaatwasmachine	✓		
Sanitaire voorzieningen - Toiletruimte	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Toilet	✓		
▪ Toilethouder / - borstel(houder)	✓		
▪ Fontein	✓		
Sanitaire voorzieningen – Badkamer / sauna	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Douche (cabine/scherm)	✓		
▪ Wastafel	✓		
▪ Wastafelmeubel	✓		
▪ Toiletkast	✓		
▪ Toilet	✓		
▪ Toilethouder / - borstel(houder)	✓		
Exterieur / Installaties / Veiligheid / Energiebesparing	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ CV-installatie	✓		
▪ Rookmelders	✓		
▪ (Klok)thermostaat	✓		
▪ Airconditioning	✓		
▪ (Voordeur)bel	✓		
▪ Screens	✓		
▪ Zonwering buiten	✓		
Tuin en/of balkon	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Aanleg / bestrating	✓		
▪ 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.

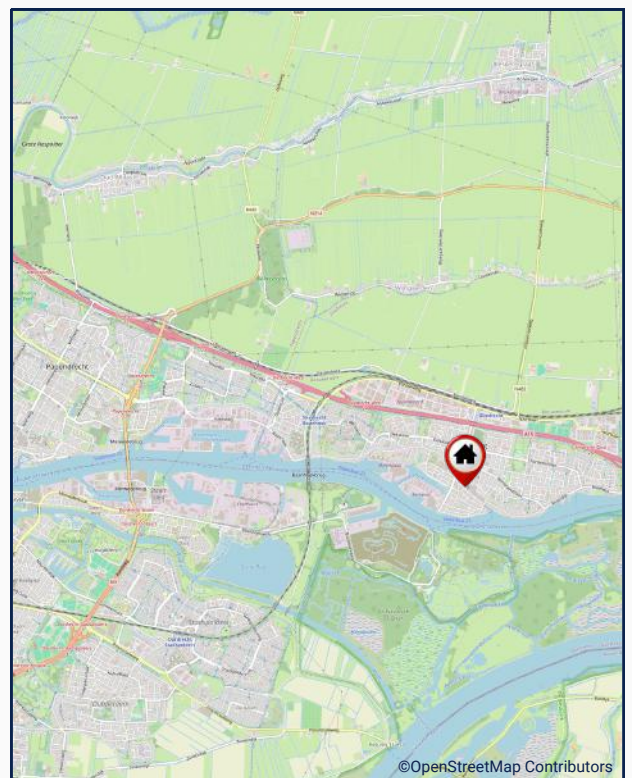
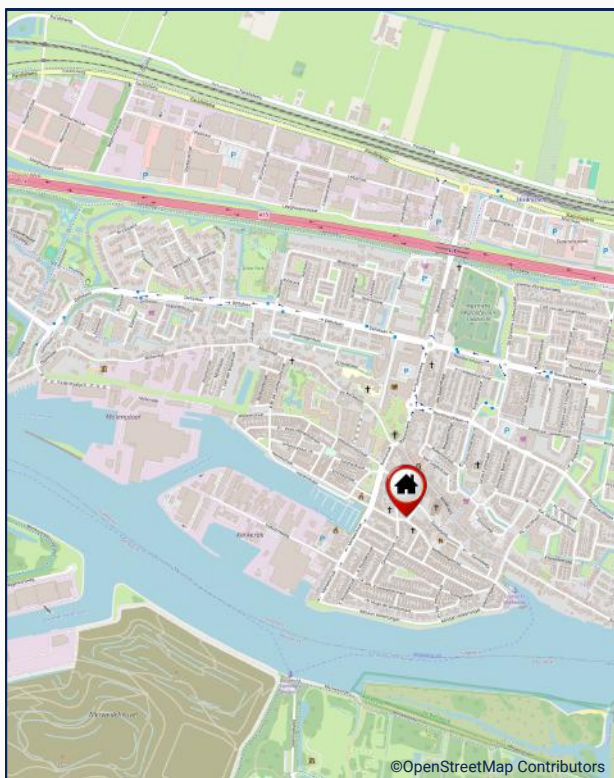
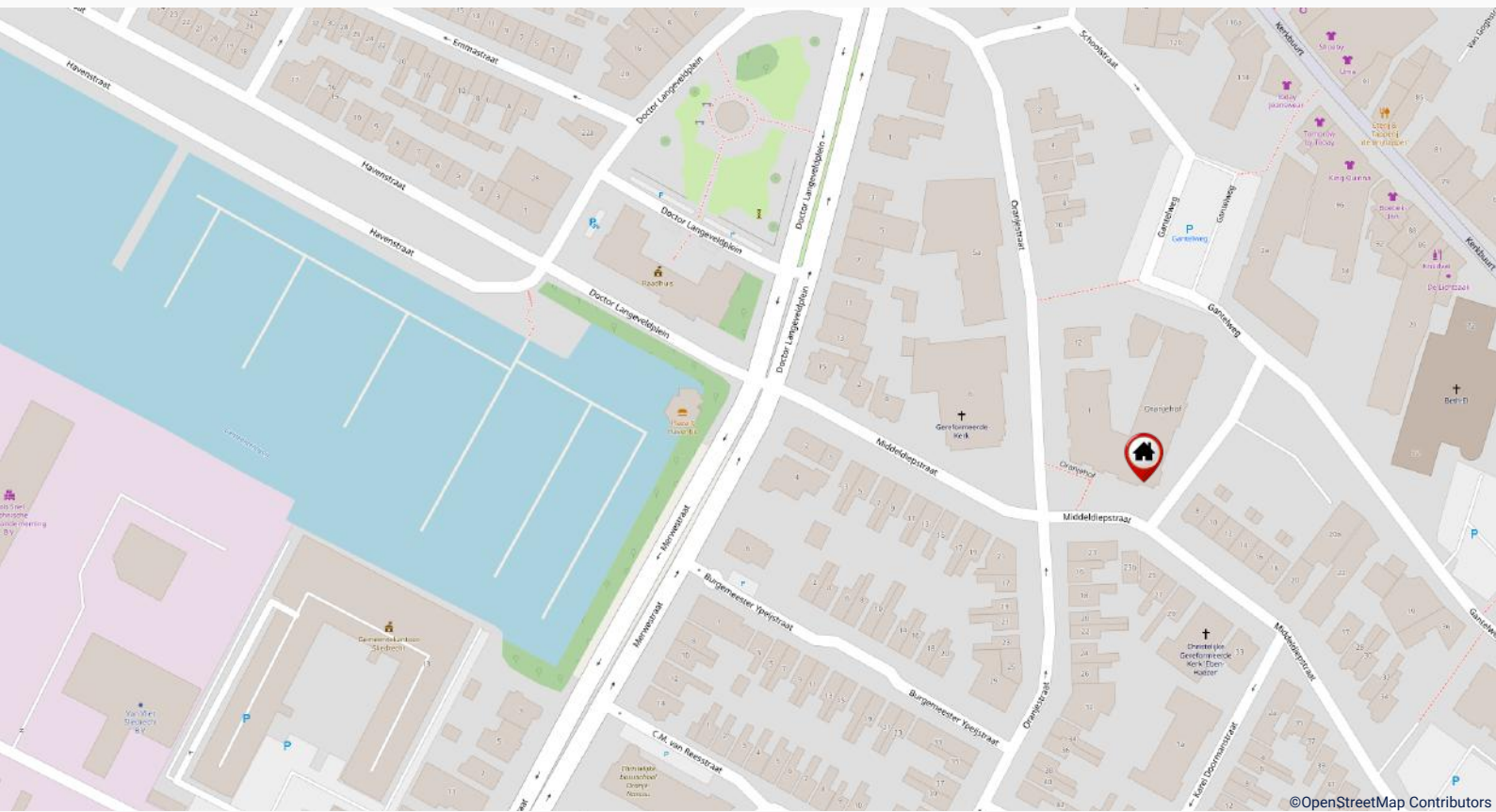


- **Werkgelegenheid:** Met een sterke economische basis in de maritieme sector, logistiek en agrarische industrie, biedt Sliedrecht tal van werkgelegenheden. Bedrijven zoals IHC Merwede en vele kleinere ondernemingen dragen bij aan de economische vitaliteit van het dorp.
- **Bereikbaarheid:** Sliedrecht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



This is a detailed cadastral map of a residential area in Rotterdam, showing property boundaries, lot numbers, and street names. The central feature is a large blue-shaded area labeled 'Oranjehof' with lot number '8707'. Surrounding it are various other lots with numbers like 8692, 8621, 8358, 12, 21, 23, 23A, 16, 2232, 2234, 1659, 25, 1660, 8560, 8561, 8562, 5433, 5435, 8992, 8803, and 2A-12F. Streets shown include 'Oranjestraat' and 'Ganjelweg'. A scale bar at the bottom indicates distances from 0 to 25 meters.

24



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