

Te koop



Vraagprijs  
€ 255.000,- k.k.

Sperwerstraat 8  
3362 EM Sliedrecht

**Stuij &  
van Dijk**  
makelaardij

Oplevering  
**28 juli 2025**

Bouwjaar  
**1968**

Energielabel  
**D**





## Een introductie

---

Op een van de mooiste locaties binnen een verzorgd en rustig gelegen appartementencomplex bevindt zich op de 1ste etage dit strak afgewerkte en instapklare 4-kamerappartement met eigen berging in de onderbouw.

Bij binnenkomst valt direct de royale ruimte en praktische indeling op. Uitgerust met drie volwaardige slaapkamers, een moderne keuken (geplaatst in 2020), een sfeervolle badkamer (2023). Vanuit de woonkamer heb je toegang tot het op het westen gelegen balkon, waar je kunt genieten van een vrij uitzicht en heerlijk veel zon.

Winkels, scholen, kinderopvang, park, speeltuin, sportgelegenheden, de kinderboerderij met natuurspeeltuin en diverse uitvalswegen bevinden zich in de directe omgeving.

Ben je op zoek naar een instapklaar appartement met uitstekende ligging? Dan is dit dé woning voor jou! Wij nodigen je van harte uit voor een bezichtiging.



# Alle kenmerken van de woning

Adres	Sperwerstraat 8, 3362 EM SLIEDRECHT
Kadastrale gegevens	Sliedrecht sectie I nummer 5028
<b>Het onroerend goed</b>	
Soort woning	Appartement
Type woning	Galerijflat
Bouwjaar	1968
Aantal woonlagen	1
Ligging	Gelegen in een woonwijk met vrij uitzicht
<b>Oppervlaktes</b>	
Woonoppervlakte	80 m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte	11 m <sup>2</sup>
Inhoud	245 m <sup>3</sup>
Oppervl. externe berging	6 m <sup>2</sup>
<b>Indeling</b>	
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3 slaapkamers waarvan 1 aan de voorzijde en twee aan de achterzijde
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer, 1 toilet
<b>Buitenvoorzieningen</b>	
Voorzien van een berging?	Ja, de woning beschikt over een externe berging op de begane grond van ongeveer 6 m <sup>2</sup>
Parkeergelegenheid	Er is openbare parkeergelegenheid aan de voorzijde van het appartement in de daarvoor bestemde parkeervakken.
<b>Isolerende voorzieningen</b>	
Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters
Energie label met geldigheid tot datum	D, geldig tot 18 januari 2035
<b>Bijdrage VvE</b>	€ 332,- per maand, incl. voorschot stookkosten
<b>Overige voorzieningen / uitrusting</b>	Lift, zonnescherm



# Het appartement

## **Toegang tot het appartementencomplex**

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

## **Entree / hal**

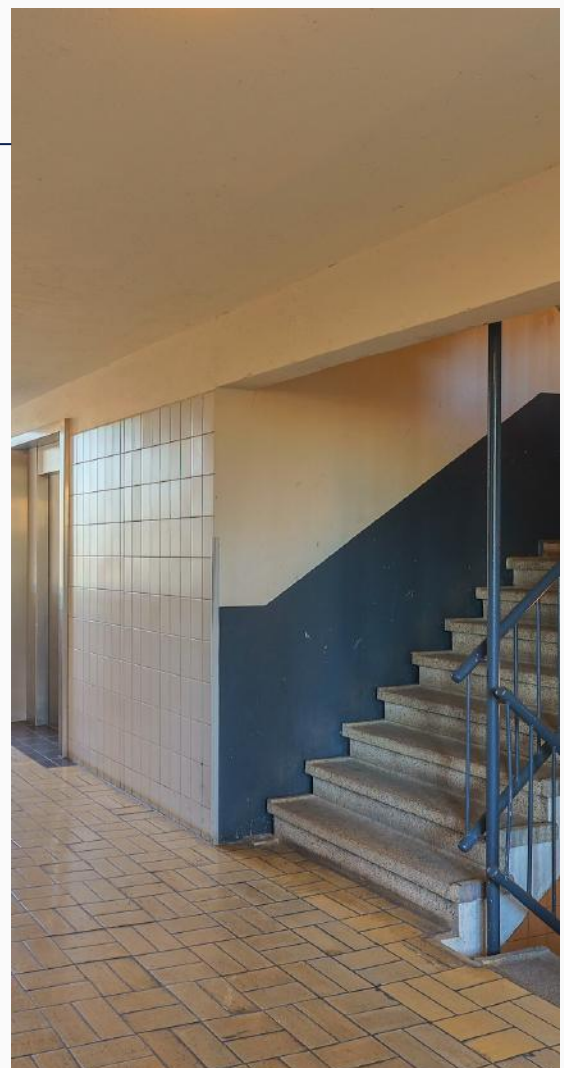
Via de galerij op de 1ste etage toegang tot het appartement in de ruime hal voorzien van een garderoberuimte en de meterkast. Vanuit de hal toegang tot drie slaapkamers, de keuken, de woonkamer, de badkamer en de toiletruimte.

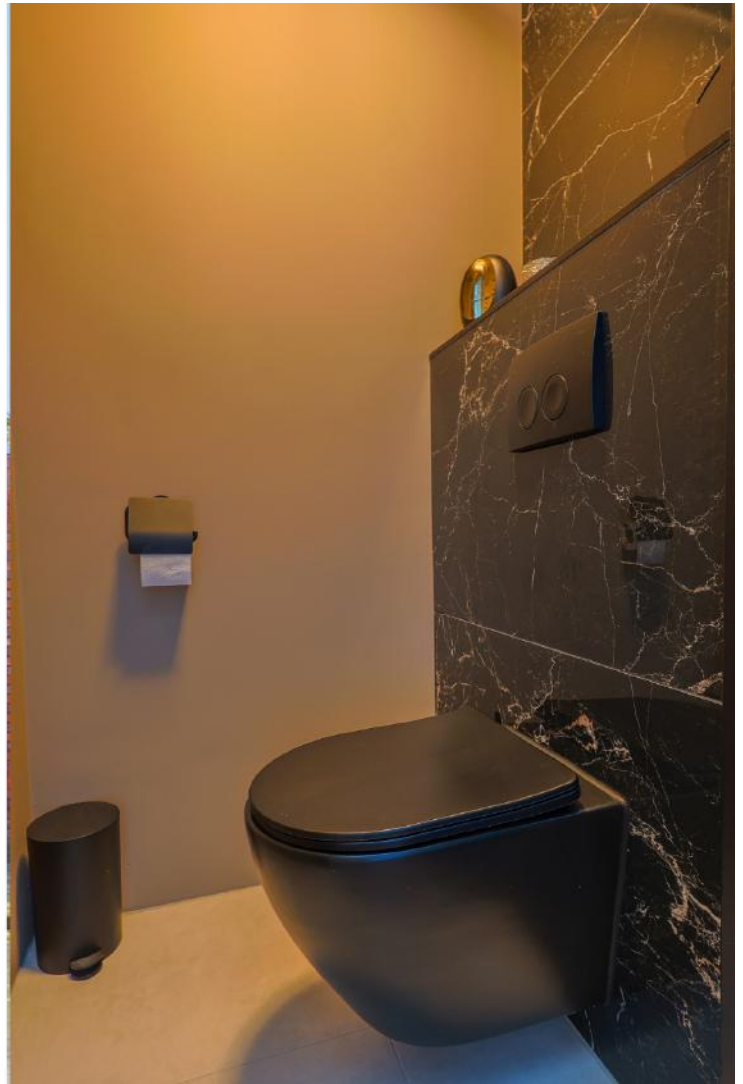
## **Keuken**

De ruime en moderne keuken kijkt uit op de galerij en is in 2020 geplaatst. Deze keuken is rijkelijk voorzien van onder meer een kookplaat, afzuigkap, koelkast, vriezer, combi-oven/combimagnetron en een vaatwasser. Hiernaast vind je hier veel lade- en kastruimte. De ramen in de keuken zijn bekleed met horizontale lamellen.

## **Slaapkamer I**

De ruime ouderslaapkamer is eveneens gesitueerd aan de galerijzijde en is uitgerust met grote raampartijen.













# Het appartement

## Woonkamer

De strak afgewerkte woonkamer biedt een prachtig zicht op het park en de volkstuintjes. De ruimte is opgedeeld in een eetgedeelte, uitgerust met akoestische wandpanelen en een zitgedeelte. Van hieruit toegang tot het zonnige balkon (ca. 11 m<sup>2</sup>) met zonnenscherm en vlonders.

## Badkamer

De sfeervol uitgevoerde badkamer is twee jaar geleden geheel gerenoveerd, hierbij is er inloopdouche met inbouwnis en regendouchekop geïnstalleerd, ruimte gecreëerd voor de wasmachine- / drogeropstelling en is er een fraai wasmeubel met bijpassende spiegel geplaatst.

## Toiletruimte

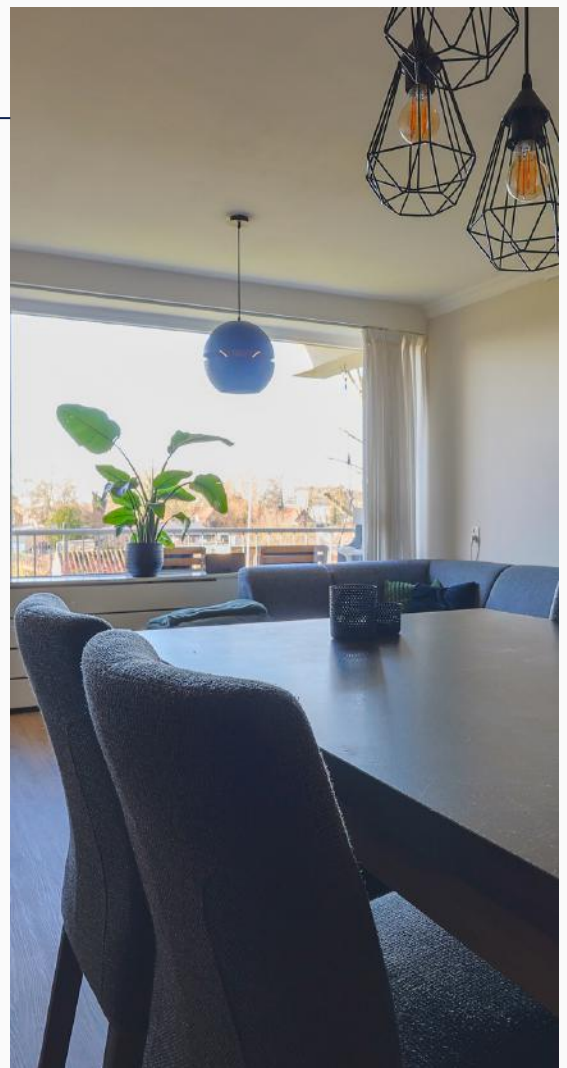
De nette toiletruimte is eveneens modern en stijlvol ingericht en biedt een zwevend inbouwtoilet.

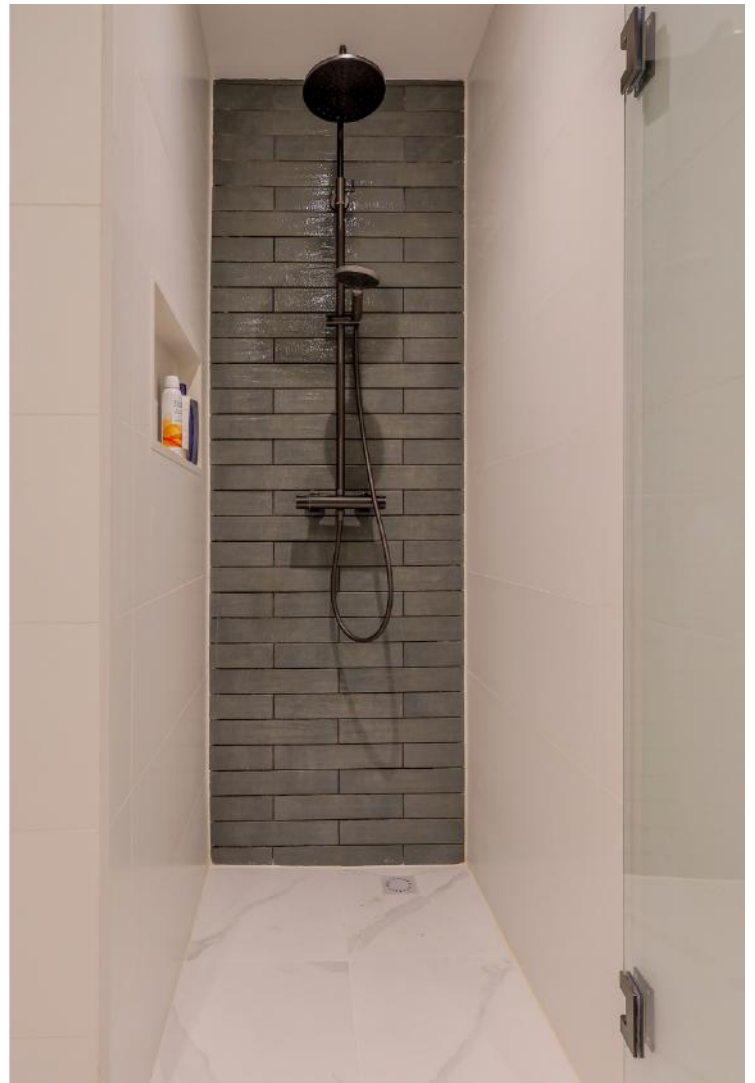
## Slaapkamer II

Deze slaapkamer bevindt zich aan de balkonzijde en is uitgerust met een vaste kast.

## Slaapkamer III

Ook de laatste slaapkamer is met een vaste kast uitgerust en biedt toegang tot het balkon.











# 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 behorende bij dit appartement is uitgerust met elektra en een praktische bergingsvliering.

## VERENIGING VAN EIGENAREN

Het appartementencomplex beschikt over een goedlopende VvE. De VvE-kosten bedragen € 322,- per maand, hierin is onder meer het volgende inbegrepen:

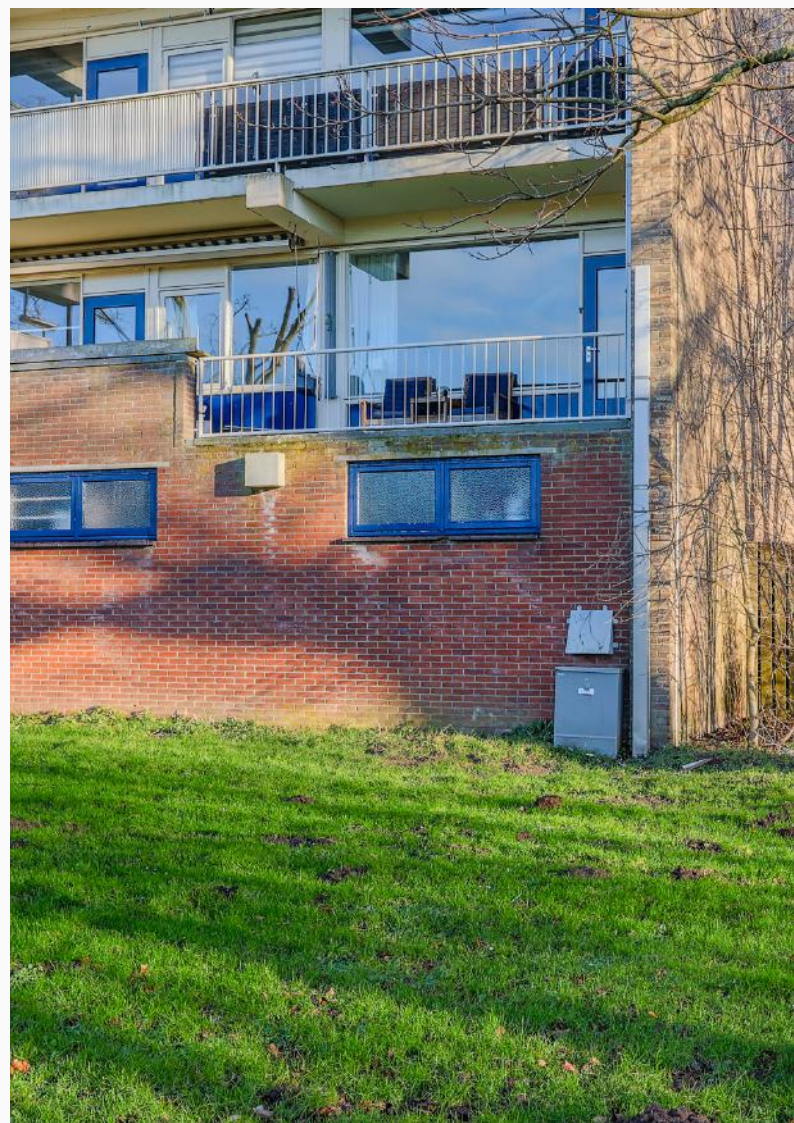
- onderhoud gemeenschappelijke ruimtes
- voorschot waterverbruik en stookkosten
- opstalverzekering
- liftonderhoud

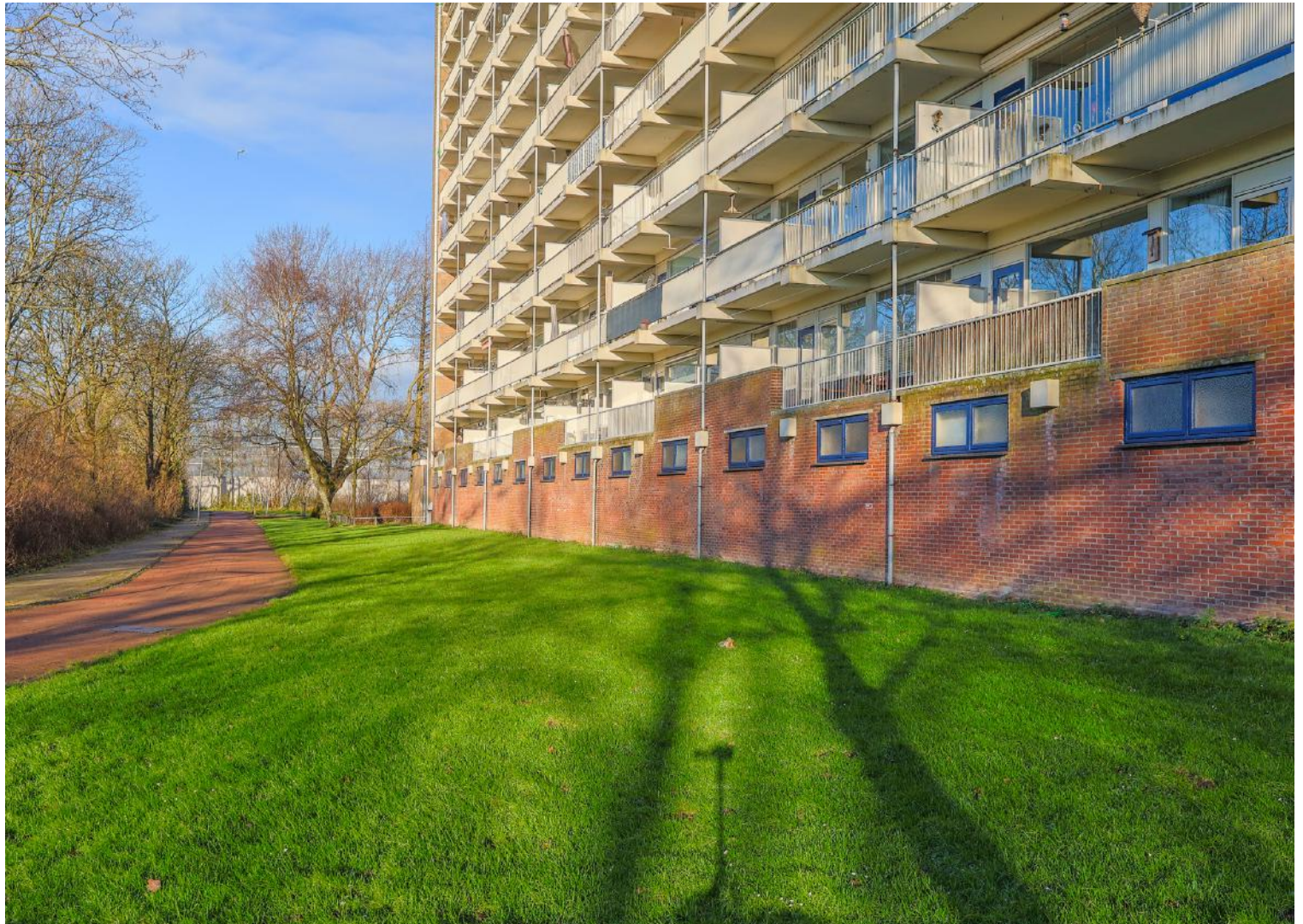
## ALGEMEEN

- Het balkon is gelegen op het westen en beslaat een grote van 11 m<sup>2</sup>
- De inpandige berging is te vinden op de begane grond en meet een grote van 6 m<sup>2</sup>
- Verwarming vindt plaats via warmtenet
- Het appartement is voorzien van dubbele beglazing











# Plattegrond Appartement

## 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 van de woning

	<b>Vloer</b>	<b>Muren</b>	<b>Plafond</b>
<b>Entree / hal</b>	PVC	stucwerk	stucwerk
<b>Keuken</b>	PVC	stucwerk	stucwerk
<b>Woonkamer</b>	PVC	stucwerk	stucwerk
<b>Badkamer</b>	vloertegels	wandtegels	stucwerk
<b>Toiletruimte</b>	vloertegels	stucwerk	stucwerk
<b>Slaapkamer 1</b>	laminaat	(vlies)behang	stucwerk
<b>Slaapkamer 2</b>	laminaat	(vlies)behang	stucwerk
<b>Slaapkamer 3</b>	laminaat	(vlies)behang	stucwerk

# Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
<b>Interieur</b>			
De volgende verlichting blijft achter / gaat mee:			
Inbouwspots/dimmers	✓		
Losse (hang)lampen (blijft deels achter)		✓	
Raamdecoratie, te weten:			
Gordijnrails	✓		
Gordijnen	✓		
Vitrages	✓		
Rolgordijnen	✓		
Jaloeziën	✓		
(Losse) horren/rolhorren	✓		
Vloerdecoratie, te weten:			
Laminaat	✓		
PVC vloerdelen	✓		
<b>Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	✓		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:			
Gaskookplaat	✓		
Afzuigkap	✓		
Combi-oven/combimagnetron	✓		
Koelkast	✓		
Vriezer	✓		
Vaatwasser	✓		
<b>Sanitair</b>			
Toilet met de volgende toebehoren:			
Toilet	✓		
Toiletaccessoires		✓	
Badkamer met de volgende toebehoren:			
Douche(cabine/scherm)	✓		
Wastafel	✓		
Wastafelmeubel	✓		
<b>Exterieur, installaties, veiligheid &amp; energiebesparing</b>			
(Voordeur) bel	✓		
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	✓		
Rookmelder(s)	✓		
Screens	✓		
Zonwering buiten	✓		
Warmwatervoorziening, te weten:			
CV-installatie	✓		
Boiler	✓		
<b>Balkon</b>			
Balkon aanleg/bestrating	✓		
Berging, te weten:			
Kasten/werkbank in berging	✓		

# 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?

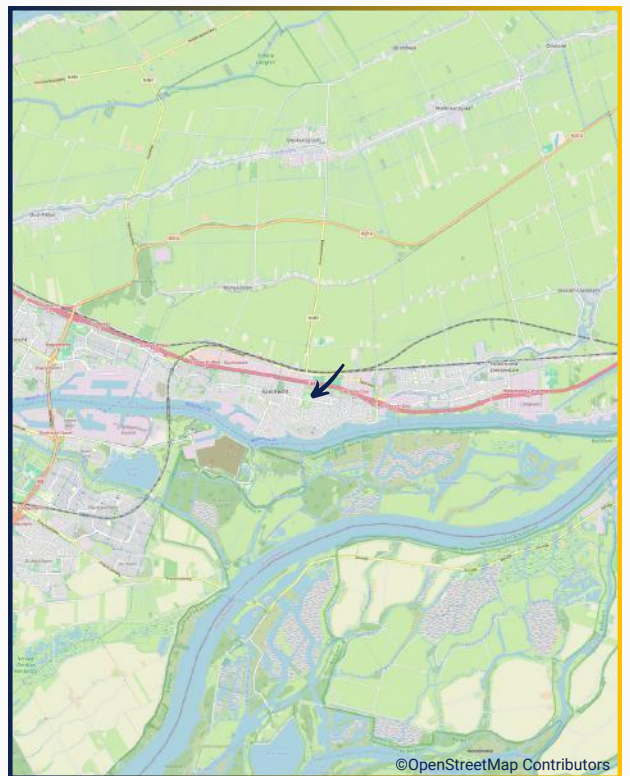
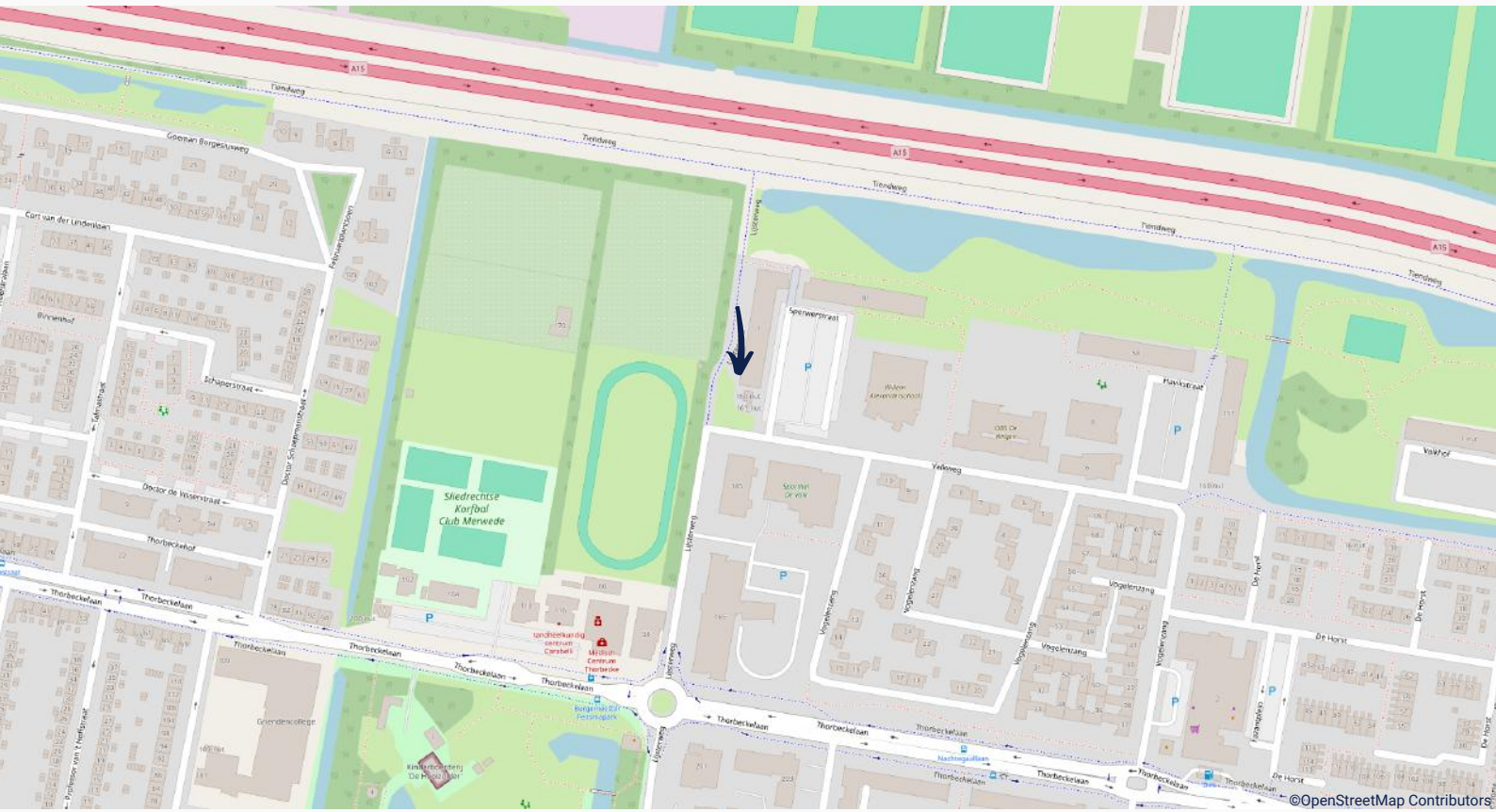
- **Bezienswaardigheden:** Bezoek de Grote Kerk, een prachtig monument uit de 15e eeuw, of wandel door het Sliedrechtse Havengebied, waar je kunt genieten van de oudheid en de moderne scheepsbouw. De Watertoren, nu een grand café, biedt een fantastisch uitzicht over het dorp en de omgeving.
- **Horeca:** Sliedrecht biedt een breed scala aan horecagelegenheden. Van gezellige bruine kroegen zoals Café De Drie Snoeken tot culinaire verrassingen bij restaurants als 't Ambacht. De weekmarkten en festivals bieden lokale lekkernijen, waardoor je altijd iets nieuws kunt proeven.
- **Festiviteiten:** Het jaar in Sliedrecht is gevuld met feestelijkheden. Het Sliedrechts Winterfestijn brengt de gemeenschap samen met ijsbanen en vuurwerk, terwijl de zomerse braderieën en de jaarlijkse kermis zorgen voor vertier voor jong en oud.



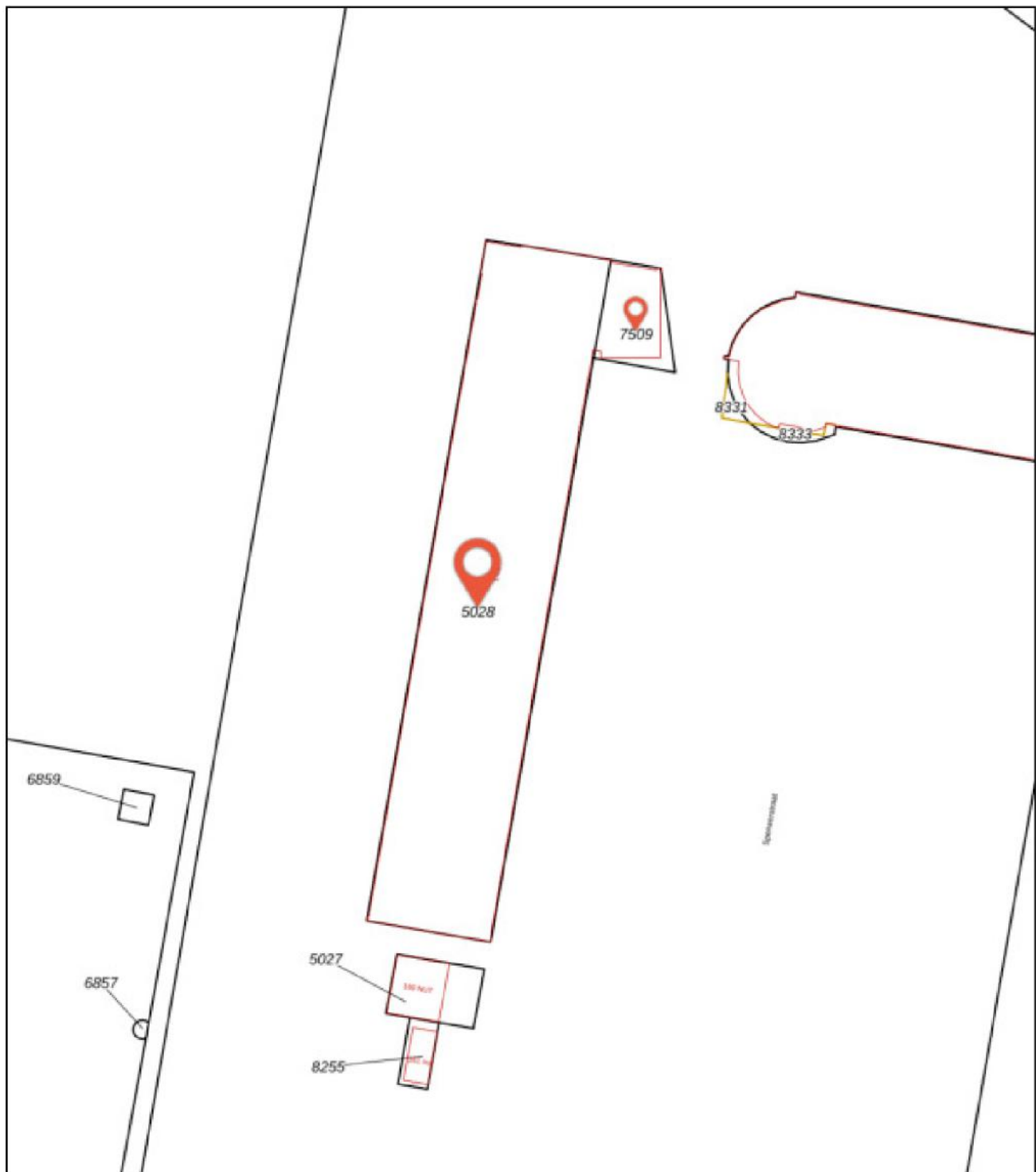
- **Natuur en Recreatie:** De Alblasserwaard staat bekend om zijn unieke landschap met polders, molens en rivieren. De natuurgebieden zoals de Biesbosch liggen op steenworp afstand, ideaal voor wandelen, fietsen of varen. Voor de liefhebbers van watersport is er volop mogelijkheid om te genieten van 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 (m <sup>2</sup> ):	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](http://www.vandijkverzekerings.nl)  
[www.stuijenvandijk.nl](http://www.stuijenvandijk.nl)



- Aankoopbegeleiding
- Verkoopbemiddeling
- Taxaties
- Hypotheken
- Verzekeringen
- Belastingaangiften

**Voor een helder  
en compleet  
advies.**

**Stuij &  
van Dijk**  
makelaardij

**van Dijk**  
verzekerings en hypotheek