

Te koop



Vraagprijs
€ 359.000,- k.k.

Molshoefweer 5
3363 JH Sliedrecht

**Stuij &
van Dijk**
makelaardij

Oplevering
6 mei 2025

Bouwjaar
1980

Energielabel
C





Een introductie

Deze ruime en energiezuinige hoekwoning in de kindvriendelijke wijk Craijensteijn is helemaal klaar voor de toekomst! Door de jaren heen is de woning zorgvuldig gemoderniseerd met kunststof kozijnen, 16 zonnepanelen en een gloednieuwe cv-ketel (2024), wat zorgt voor zowel lagere energiekosten als extra wooncomfort.

Binnen vind je onder meer een sfeervolle en goed onderhouden woonkamer en keuken, samen met drie royale slaapkamers en een rijkelijk uitgeruste badkamer.

De absolute eyecatcher van deze woning is de schitterend vormgegeven achtertuin gelegen op het zuiden, welke in 2022 volledig is vernieuwd en voorzien van een 2de berging en een stijlvolle overkapping – de perfecte plek om het hele jaar door te genieten!

Kortom, een instapklare en complete gezinswoning op een toplocatie in een van de meest geliefde wijken van Sliedrecht. Het enige wat jij hoeft te doen, is verhuizen!

Nieuwsgierig geworden? Wij laten je de woning graag zien tijdens een bezichtiging. Je bent van harte welkom!



Alle kenmerken van de woning

Het onroerend goed

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Hoekwoning
Kadastrale gegevens	Sliedrecht sectie K nummer 2855
Bouwjaar	1980
Aantal woonlagen	2
Type dak	Gemengd dak
Ligging	Gelegen aan een rustige weg in een kindvriendelijke woonwijk

Oppervlaktes

Perceeloppervlakte	124 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	91 m ²
Inhoud	300 m ³
Externe bergruimte	10 m ²

Indeling

Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3 slaapkamers
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer en 2 toiletten

Buitenvoorzieningen

Voorzien van een tuin?	Ja, achtertuin gelegen op het zuiden met achterom.
Parkeergelegenheid	In de directe omgeving is er voldoende openbare parkeergelegenheid.

Isolerende voorzieningen

Isolatievormen	HR++ glas, dakisolatie, vloerisolatie, muurisolatie
Energielabel met geldigheid tot datum	C, geldig tot 27 augustus 2030. Het energielabel is vastgesteld in 2020, hierna hebben er meerdere energiebesparende voorzieningen plaatsgevonden, welke het energielabel mogelijk naar A of B verhogen. Namelijk: kunststof kozijnen met HR++ glas, 8 extra zonnepanelen (8 x 405 WP) en een nieuwe CV van Intergas.

Installaties

Cv-installatie (Intergas, 2024), elektrische boiler (Itho Daalderop, 2018), airconditioning (Mitsubishi, 2020), mechanische ventilatie

Overige voorzieningen / uitrusting

Zonnepanelen 16 stuks, rolluiken, zonnescherm.



De begane grond

Entree / hal

Overdekte entree in de hal met de meterkast (8 groepen / 5 aardlekschakelaars), de toiletruimte, garderoberuimte, de trapopgang naar de etage en toegang tot de woonkamer.

Toiletruimte

Moderne en geheel betegelde toiletruimte voorzien van een zwevend toilet en een fonteintje.

Woonkamer

De woonkamer met praktische trapkast is ingedeeld in een eet- en zitgedeelte. Het eetgedeelte bevindt zich direct naast de keuken, terwijl het zitgedeelte een mooi zicht biedt op de tuin. De woonkamer is net als de hal en keuken in 2014 voorzien van doorgelegde warme houten vloerdelen, waarbij deze vloer eveneens is geïsoleerd met Tonzon thermoskussens wat bijdraagt aan een betere energie-efficiëntie.

Keuken

De keuken is in 2018 voorzien van nieuwe inbouwapparatuur en biedt een (gas)fornuis, afzuigkap, combi-oven/combimagnetron en een vaatwasser. Door de ligging aan de voorzijde van de woning profiteert de keuken van een fijne hoeveelheid daglicht, wat zorgt voor een lichte en aangename omgeving.











De etage

Overloop

De overloop staat in directe met de badkamer, de drie slaapkamers en twee ruime vaste kasten.

Slaapkamer I

De ruime ouderslaapkamer is in 2020 uitgerust met airconditioning en bevindt zich aan de voorzijde van de woning. Hier blijft de op maat gemaakte kast achter, welke perfect aansluit bij de ruimte.

Slaapkamer II

Deze slaapkamer bevindt zich aan de achterzijde en is sfeervol afgewerkt met kleurrijk behang. Het raam is uitgerust met een hand bedienbaar rolluik.

Slaapkamer III

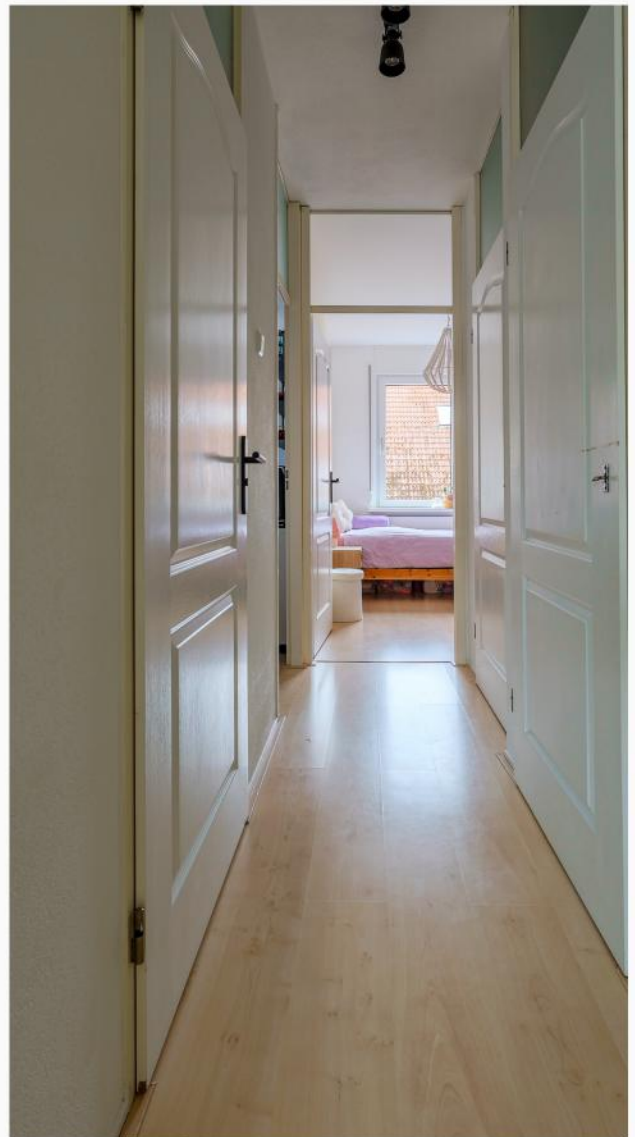
De derde slaapkamer is eveneens gesitueerd aan de achterzijde en voorzien van een rolluik.

Badkamer

De badkamer is rijkelijk uitgerust met onder meer een ligbad met whirlpoolfunctie, inbouwtoilet en wasmeubel.

Vaste bergkasten

Deze bergkasten herbergen naast een legio aan bergmogelijkheden de was-/drogeropstelling en de cv-installatie.

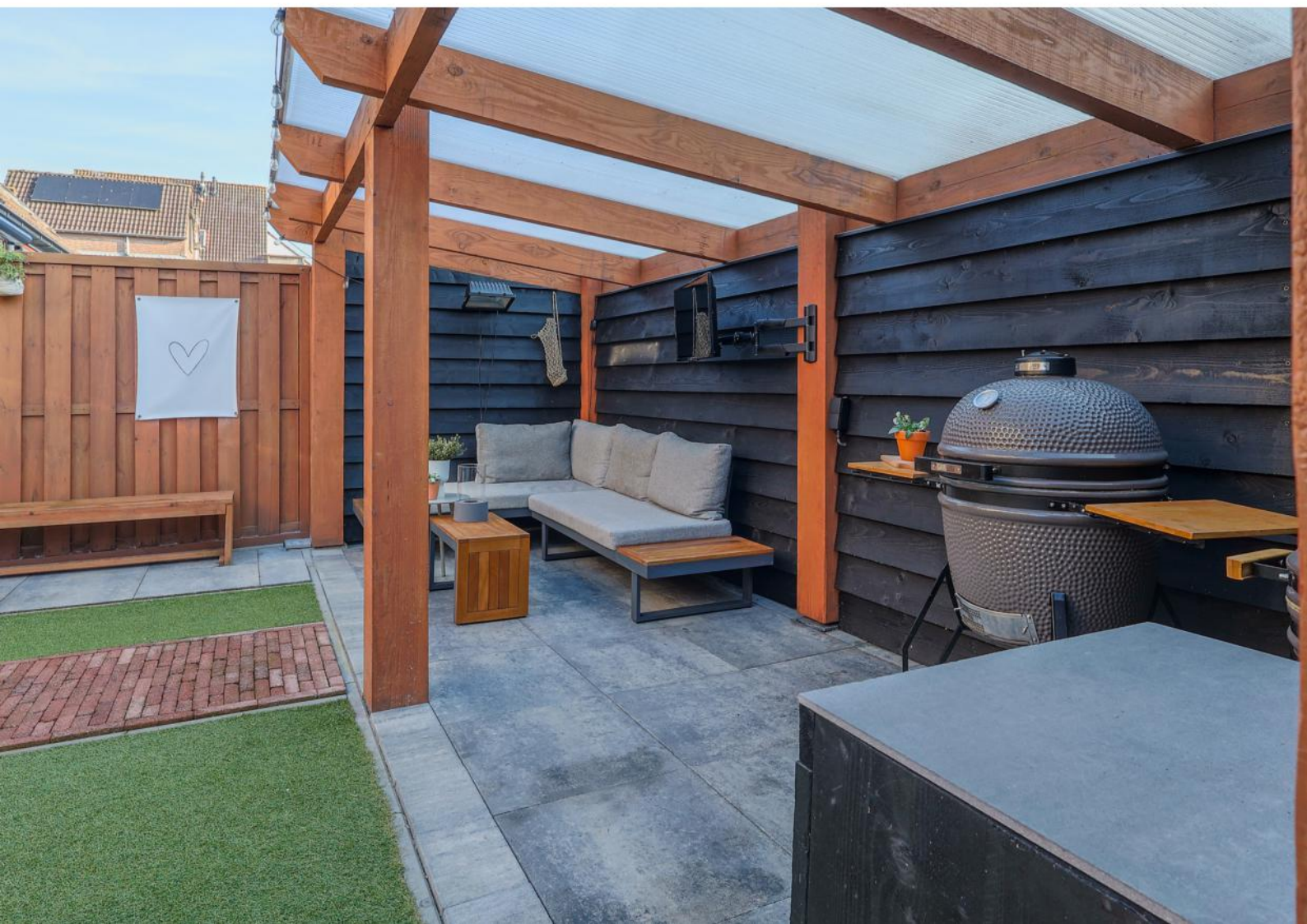














Tuin en algemeen

Tuin

De achtertuin, gelegen op het zonnige zuiden, is in 2022 volledig gerenoveerd en schitterend vormgegeven met siertegels, kunstgras en beplanting, wat de tuin een verzorgde en strakke uitstraling geeft. De gevel is uitgerust met een zonnesherm, zodat er altijd een comfortabele zitplek is. De overkapping biedt een ideale plek om het hele jaar door van de buitenruimte te genieten en is daarnaast voorzien van een praktische houten schuur. Hiernaast is via de zij-ingang van de tuin de ruime stenen berging met vliering bereikbaar welke een nokhoogte heeft van maar liefst 7 meter!

ALGEMEEN

- Woning is opnieuw gevoegd in 2015
- Er liggen 16 zonnepanelen op de woning (8 x 405 WP en 8 x 170 WP)
- De gehele woning beschikt over kunststof kozijnen
- Het platte dak van de woning is vervangen in 2018
- In 2014 is de vloer na geïsoleerd middels thermokussens van het merk Tonzon
- Cv-ketel van het merk Intergas is in 2024 geplaatst
- Slaapkamer 1 is voorzien van airconditioning









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

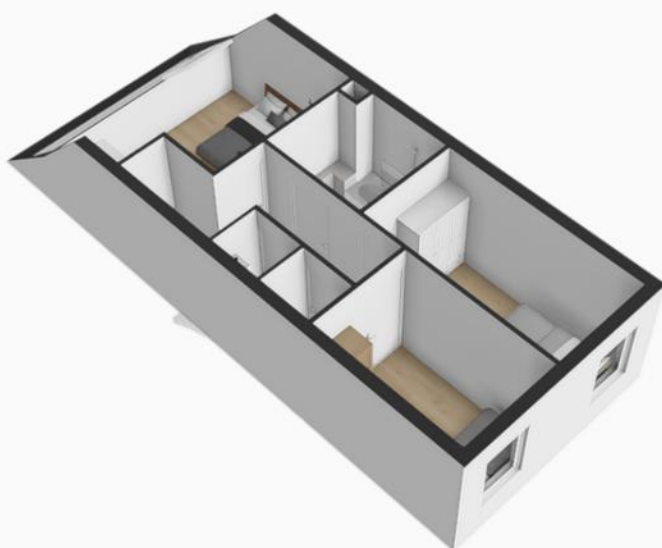
Plattegronden etage

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

Plattegrond situatieschets



De afwerking van de woning

Begane grond	Vloer	Muren	Plafond
Entree / hal	Houten vloerdelen	Spachtelputz	Spuitwerk
Toiletruimte	Vloertegels	Wandtegels	Spuitwerk
Living	Houten vloerdelen	Spachtelputz	Spuitwerk
Keuken	Houten vloerdelen	Spachtelputz	Spuitwerk

Etage	Vloer	Muren	Plafond
Overloop	Laminaat	Stucwerk	Stucwerk
Slaapkamer 1	Laminaat	Stucwerk	Stucwerk
Slaapkamer 2	Laminaat	Behang/Structuurverf	Stucwerk
Slaapkamer 3	Laminaat	Behang/Structuurverf	Stucwerk
Badkamer	Vloertegels	Wandtegels	Stucwerk

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
Interieur			
De volgende verlichting blijft achter / gaat mee:			
Inbouwspots/dimmers	✓		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	✓		
Losse (hang)lampen		✓	
(Losse)kasten, legplanken, te weten:			
Op maat gemaakte kast grote slaapkamer	✓		
Raamdecoratie, te weten:			
Rol gordijnen	✓		
Jaloeziën	✓		
(Losse) horren/rolhorren	✓		
Vloerdecoratie, te weten:			
Houten vloer(delen)	✓		
Laminaat	✓		
Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	✓		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:			
(Gas)fornuis	✓		
Afzuigkap	✓		
Combi-oven/combimagnetron	✓		
Koelkast	✓		
Koel-vriescombinatie (in de schuur)		✓	
Vaatwasser	✓		
Keukenaccessoires, te weten:			
Koffiezetapparaat, airfryer		✓	
Sanitair			
Toilet met de volgende toebehoren:			
Toilet & toiletaccessoires	✓		
Fontein	✓		
Badkamer met de volgende toebehoren:			
Jacuzzi/whirlpool	✓		
Douche(cabine/scherm)	✓		
Wastafel inclusief wastafelmeubel	✓		
Toiletkast	✓		
Toilet & toiletaccessoires	✓		
Exterieur, installaties, veiligheid & energiebesparing			
Brievenbus	✓		
(Voordeur) bel		✓	
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	✓		
Zonnepanelen (16 stuks)	✓		
Zonwering buiten	✓		
Rolluiken	✓		
Designradiator(en)	✓		
Radiatorafwerking	✓		
Rookmelder(s)	✓		
(Klok)thermostaat	✓		
Warmwatervoorziening, te weten:			
CV-installatie	✓		
Boiler	✓		
Tuin			
Tuinaanleg / bestrating/beplanting	✓		
Loungebank overkapping			✓
Buitenverlichting	✓		
Tijd of schemerschakelaar/bewegingsmelder	✓		
Buitenberging	✓		
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.
- **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.

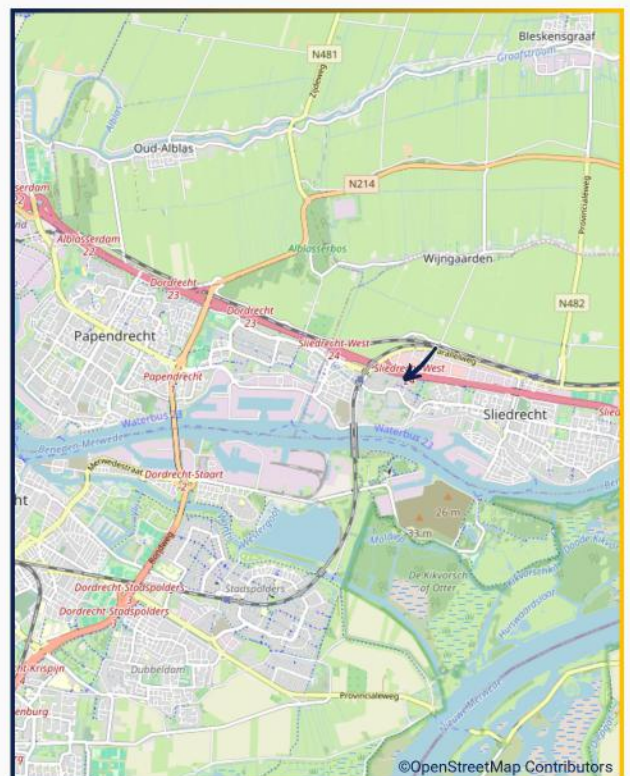
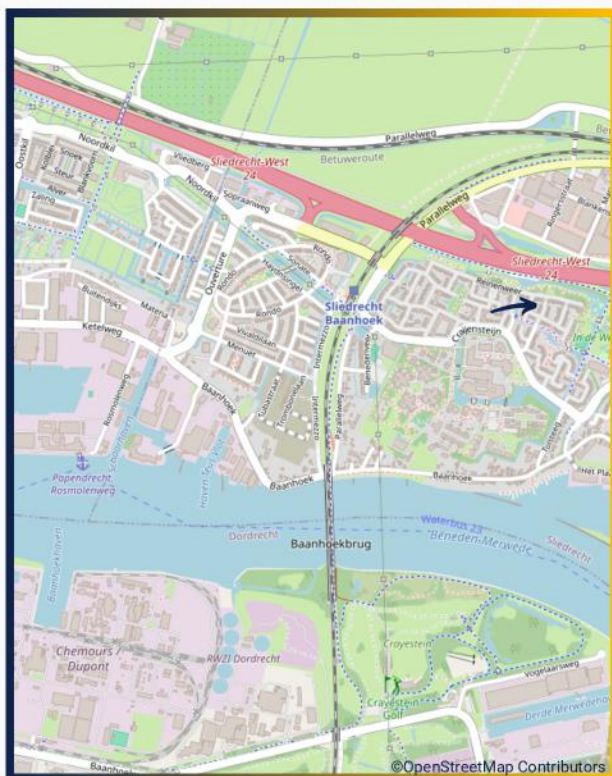
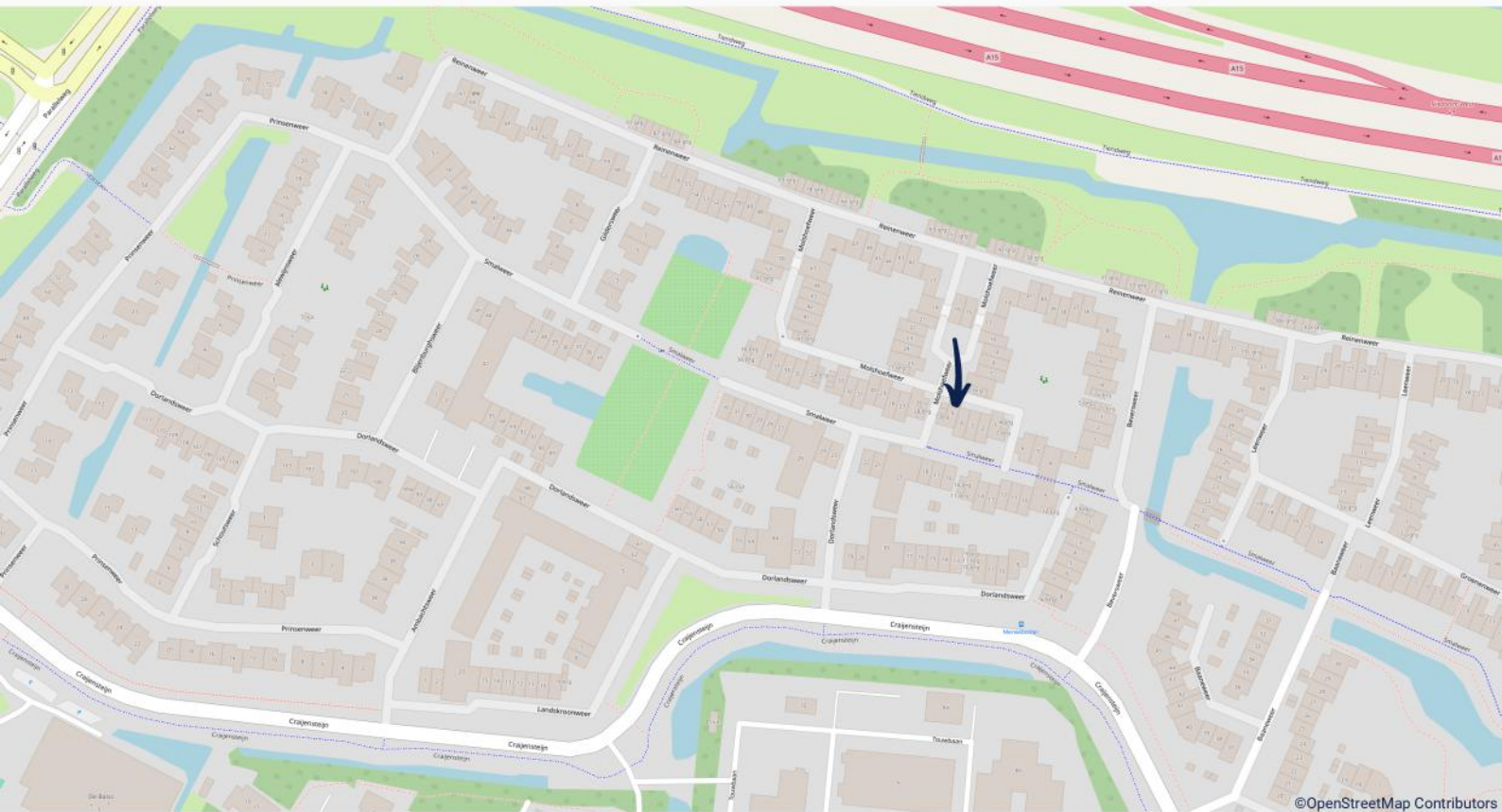


- **Werkgelegenheid:** Met een sterke economische basis in de maritieme sector, logistiek en agrarische industrie, biedt Sliedrecht tal van werkgelegenheden. Bedrijven zoals IHC Merwede en vele kleinere ondernemingen dragen bij aan de economische vitaliteit van het dorp.
- **Bereikbaarheid:** Sliedrecht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





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.

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