

Te koop



Vraagprijs
€ 745.000,- k.k.

Ijsvogel 13
3362 KC, Sliedrecht

**Stuij &
van Dijk**
makelaardij

Oplevering

In overleg

Bouwjaar

1994

Energielabel

A++





Een introductie

Deze royale twee-onder-een-kapwoning met garage bevindt zich op een ruim perceel in een doodlopende straat, in een rustige woonwijk.

Dankzij de prima staat van onderhoud, de vloerverwarming, de optimale isolatie, een hybride warmtepomp en 14 zonnepanelen is het huis bijzonder duurzaam (energielabel A++) en voldoet het volledig aan de hedendaagse eisen van comfortabel wonen.

Bij binnenkomst springt de riante living direct in het oog waarbij de schuifpui naar de fraai aangelegde achtertuin zorgt voor een naadloze overgang tussen binnen en buiten. Op de etages zijn er naast de complete badkamer 4 ruime slaapkamers gesitueerd, waarvan er 1 zich boven de in 2012 aangebrachte verdiepingsvloer op de garage bevindt.

Diverse voorzieningen als winkels, scholen, uitvalswegen en openbaar vervoer bevinden zich in de directe omgeving.

Kortom: een ruime en toekomstbestendige woning gelegen in een prettige woonomgeving. Wij nodigen u van harte uit om deze woning zelf te komen bekijken.



Alle kenmerken van dit aanbod

Het onroerend goed

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	2-onder-1-kapwoning
Kadastrale gegevens	Sliedrecht sectie I nummer 6959
Bouwjaar	1994
Aantal woonlagen	3
Type dak	Zadeldak bedekt met pannen
Ligging	Gelegen in een rustige woonwijk, nabij het centrum van Sliedrecht

Oppervlaktes

Perceeloppervlakte	336 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	155 m ²
Inhoud	560 m ³
Overige inpandige ruimte	26 m ²

Indeling

Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4 slaapkamers
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer en 2 toiletten

Buitenvoorzieningen

Voorzien van een tuin?	Ja, rondom gelegen, voorzien van garage met carport en achterom.
Parkeergelegenheid	Parkeergelegenheid in eigen garage en op eigen oprit, daarnaast voldoende openbare parkeermogelijkheden in de nabije omgeving.

Isolerende voorzieningen

Isolatievormen	Vloerisolatie, gevelisolatie, dakisolatie, HR ++ glas
Energielabel met geldigheid tot datum	A ++, geldig tot 25 september 2035

Installaties

CV-ketel Nefit (2012), hybride warmtepomp Remeha Elga Ace (2022).

Overige voorzieningen / uitrusting

Screens, zonwering buiten, zonnepanelen (14), vloerverwarming



De begane grond

Entree/hal

Via de overdekte entree toegang in de ruime hal met de toiletruimte, de meterkast en de trapopgang.

Toiletruimte

Nette en betegelde toiletruimte met toilet en een fonteintje.

Living

De royale L-vormige living is afgewerkt met een fraaie PVC-vloer met vloerverwarming en een schuurwerk stucplafond. Aan de voorzijde is het gezellige zitgedeelte rondom de gashaard gesitueerd. Dankzij de grote raampartijen geniet dit gedeelte van volop daglicht. Aan de achterzijde bevindt zich het eetgedeelte, grenzend aan de keuken en de schuifpui.

Keuken

De keuken is in 2020 deels gemoderniseerd en rijkelijk uitgerust met onder andere een inductiekookplaat, een combi-oven, een koelkast en een vaatwasser.

Bijkeuken cq. wasruimte

De bijkeuken geeft toegang tot de inbandige garage en de achtertuin. Deze ruimte met lichtkoepel is voorzien van de CV-installatie, de warmtepomp, de zonnepanelenomvormer en de witgoedaansluitingen.



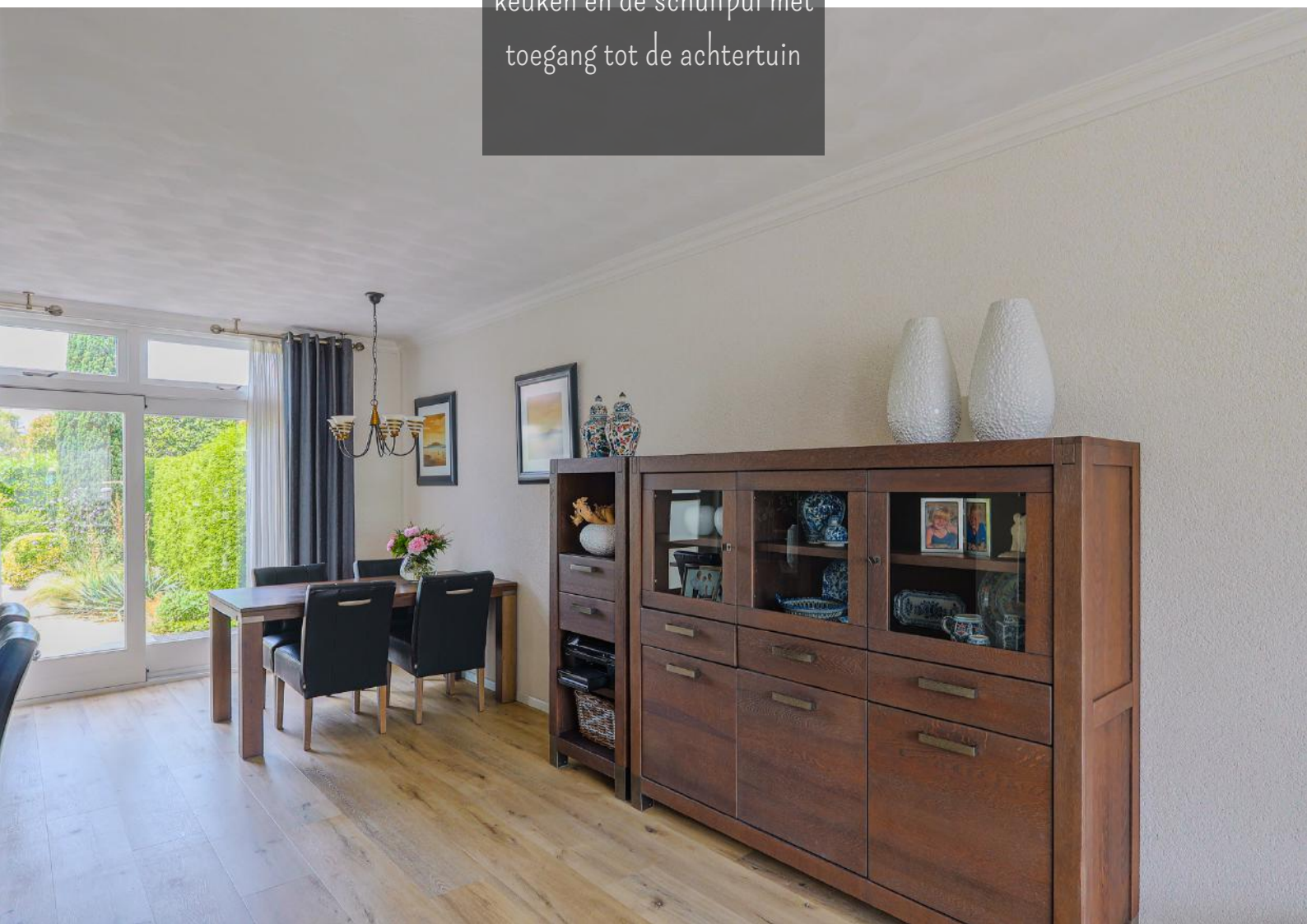


De overdekte entree
biedt toegang tot de riante
hal



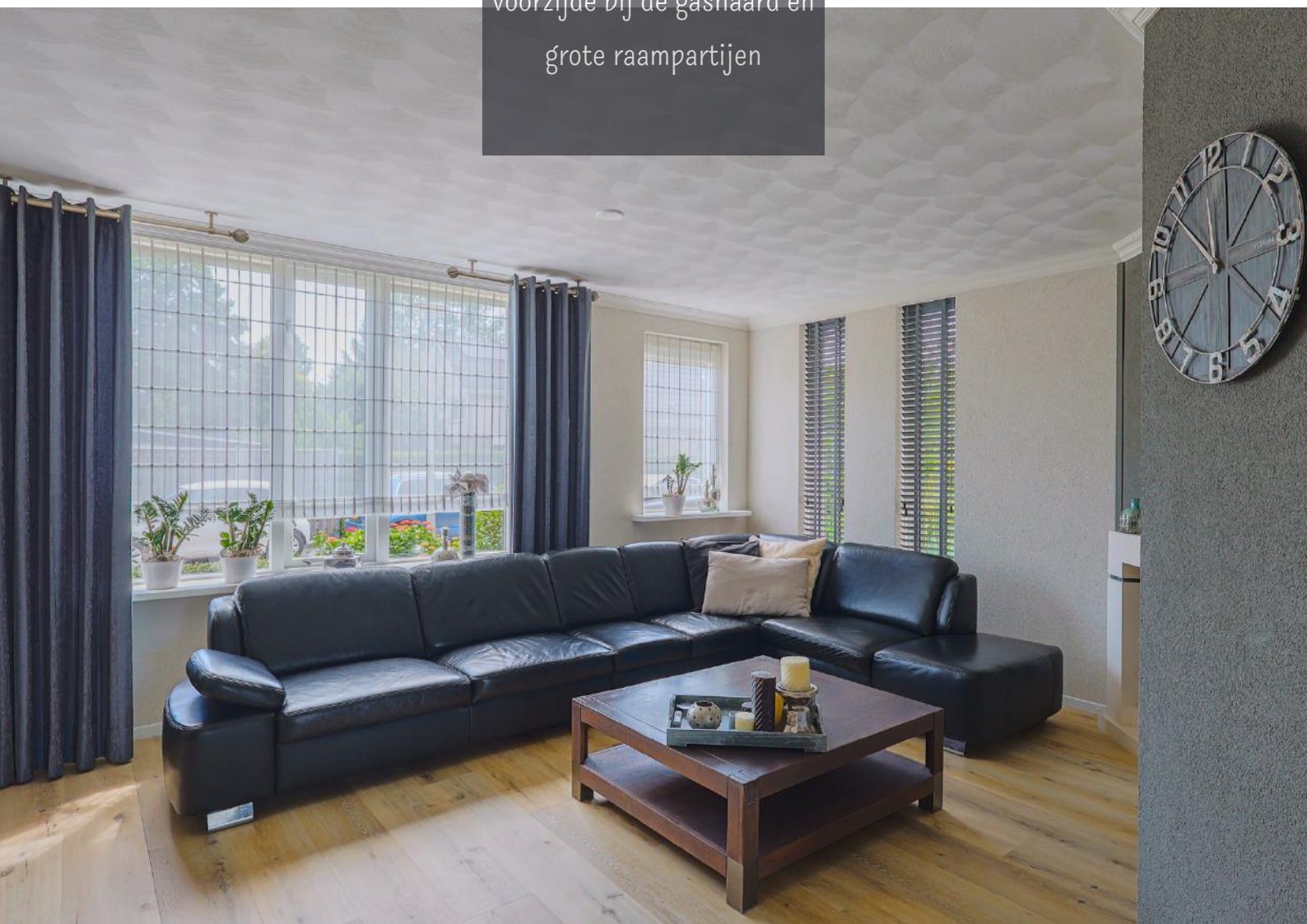


Eetgedeelte nabij de
keuken en de schuifpui met
toegang tot de achtertuin



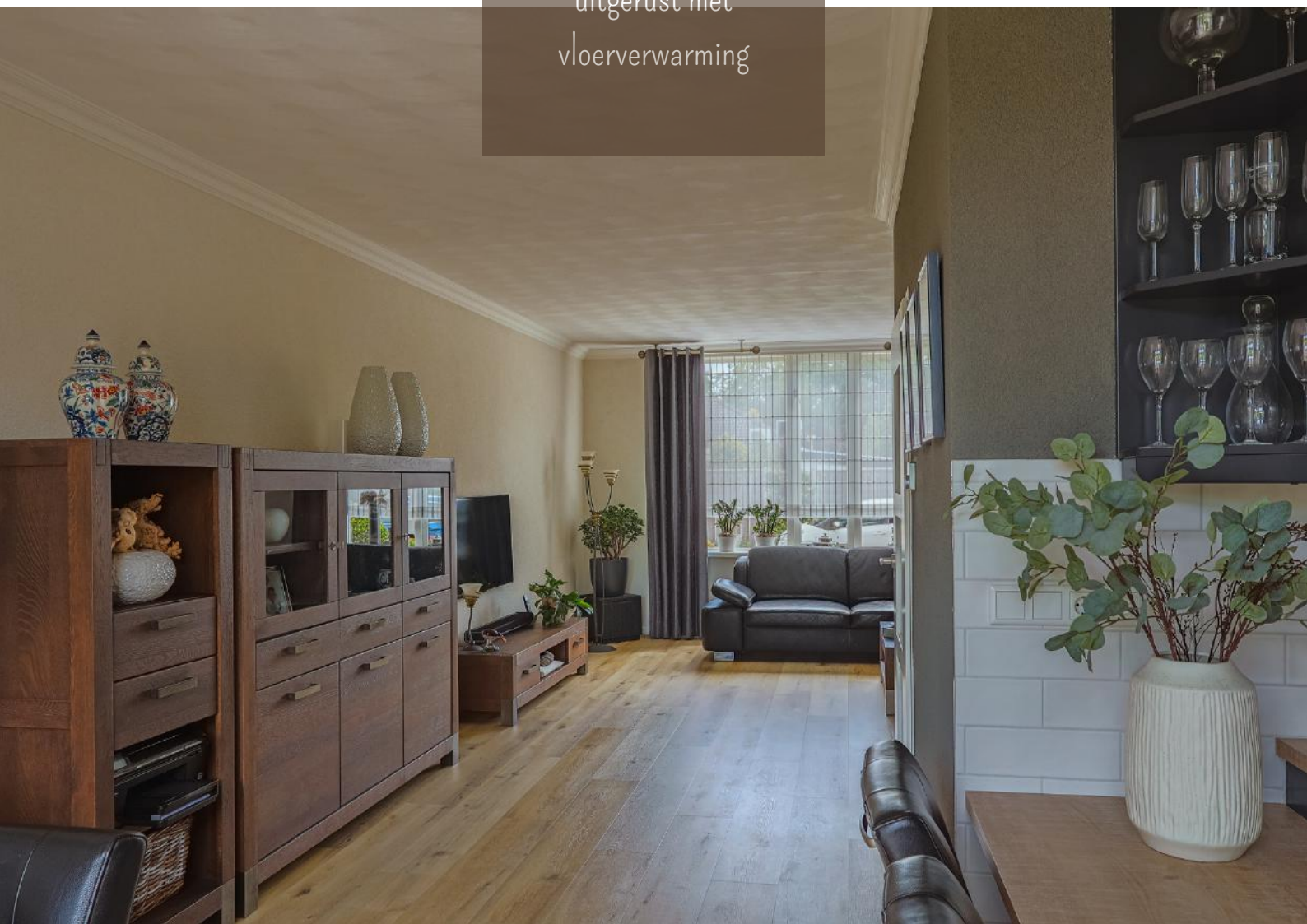


Het zitgedeelte aan de
voorzijde bij de gashaard en
grote raampartijen



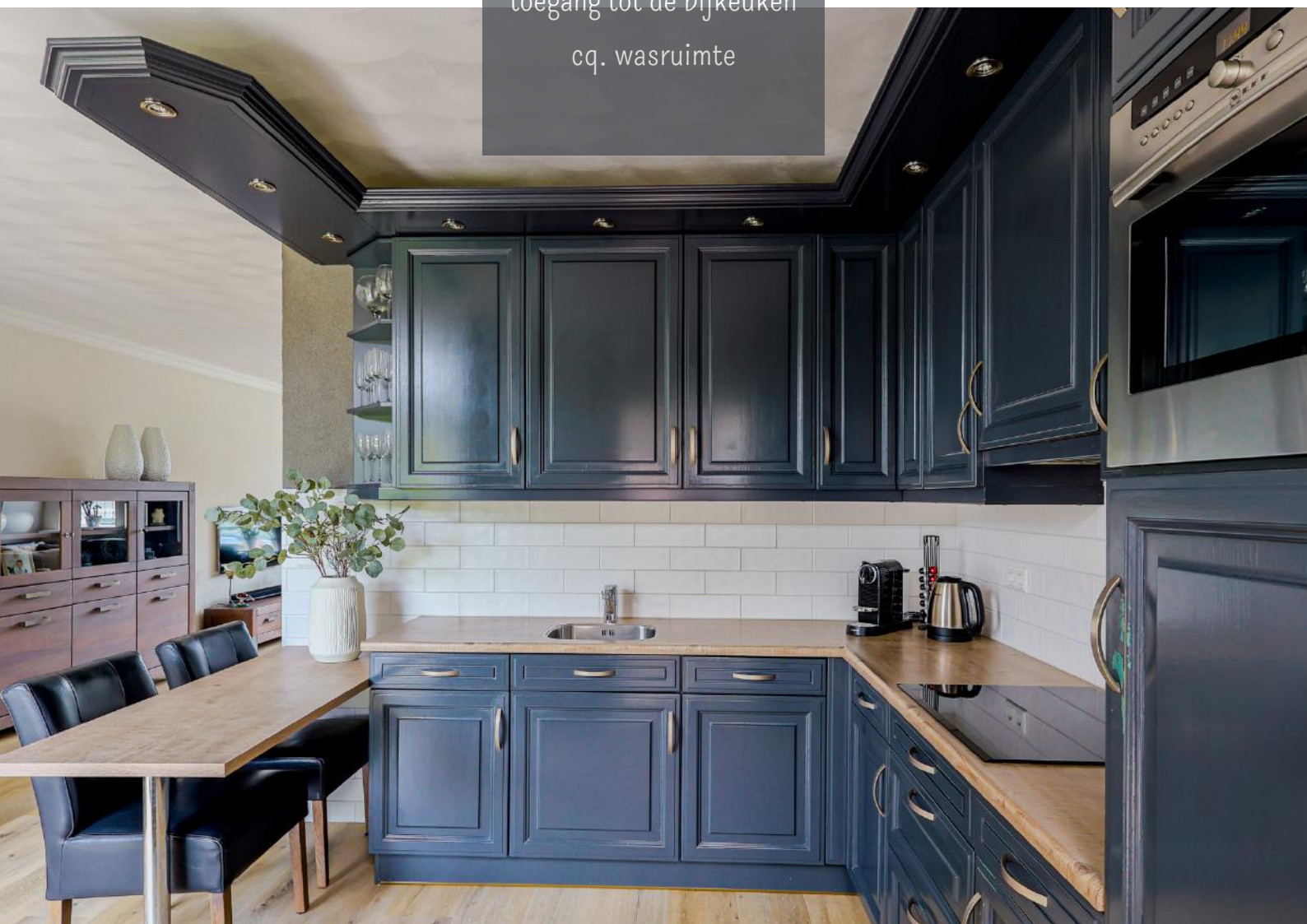


Living met mooie PVC-vloer
uitgerust met
vloerverwarming





Keuken in L-opstelling met
toegang tot de bijkeuken
cq. wasruimte



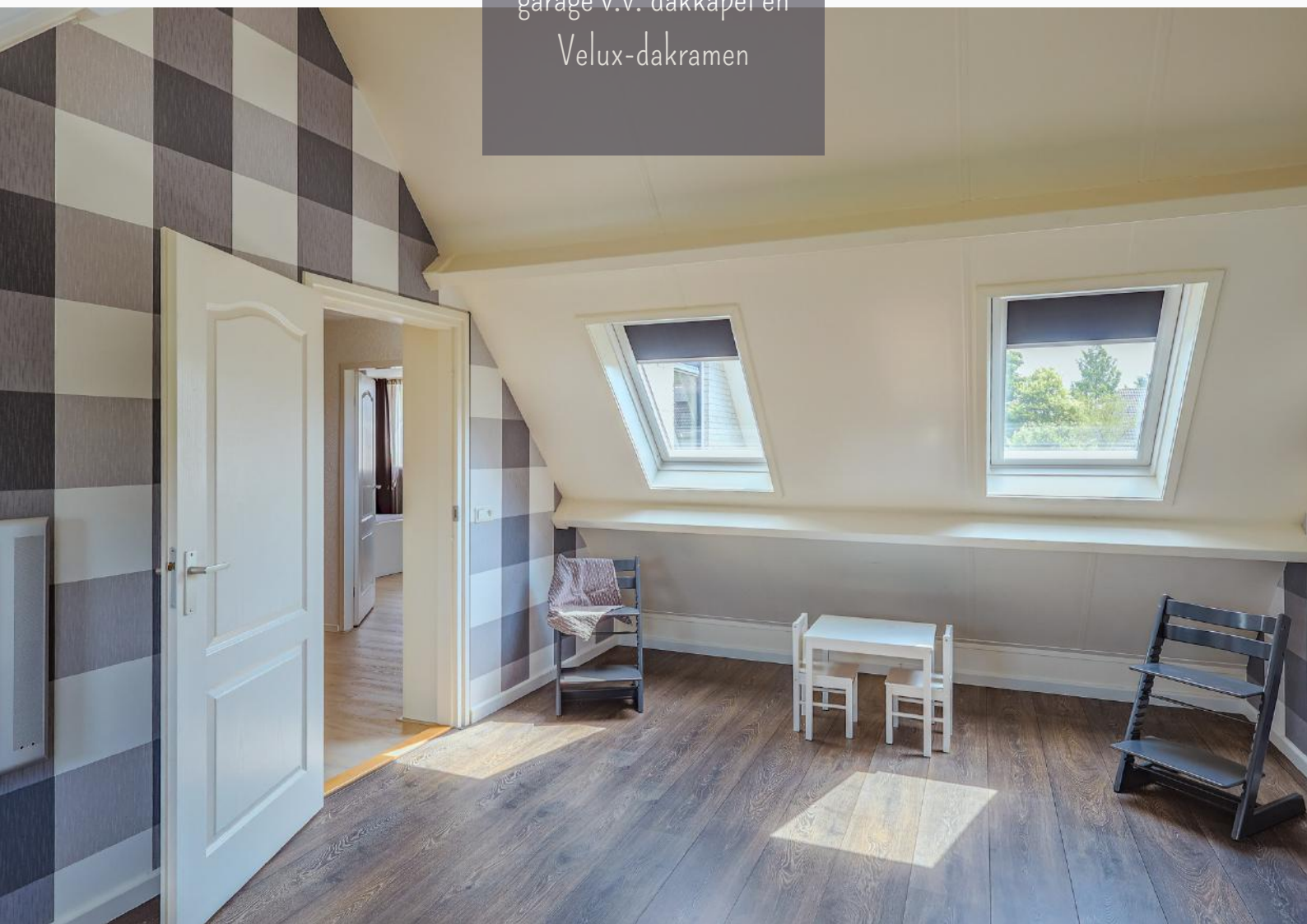


De bijkeuken als technische
ruimte en voorzien van een
lichtkoepel





Riante dakopbouw op de
garage v.v. dakkapel en
Velux-dakramen





1ste etage

Overloop

De overloop biedt toegang tot drie ruime slaapkamers, de badkamer, alle met dakkapel en de trapopgang.

Badkamer

De nette en ruime badkamer met vloerverwarming is in 2020 gemoderniseerd en beschikt over een inloepdouche, een ligbad, het 2de toilet, een designradiator en de wastafel met bijpassend meubel.

Slaapkamer I

Deze riante slaapkamer over de volledige breedte van de woning is voorzien van een dakkapel, zijraam, vaste kastenwand en biedt de mogelijkheid tot het creëren van 2 slaapkamers.

Slaapkamer II

Deze ruime slaapkamer is gesitueerd in de 2012 aangebrachte dakopbouw boven de garage en biedt een dakkapel aan de achterzijde en 2 Velux dakramen aan de voorzijde.

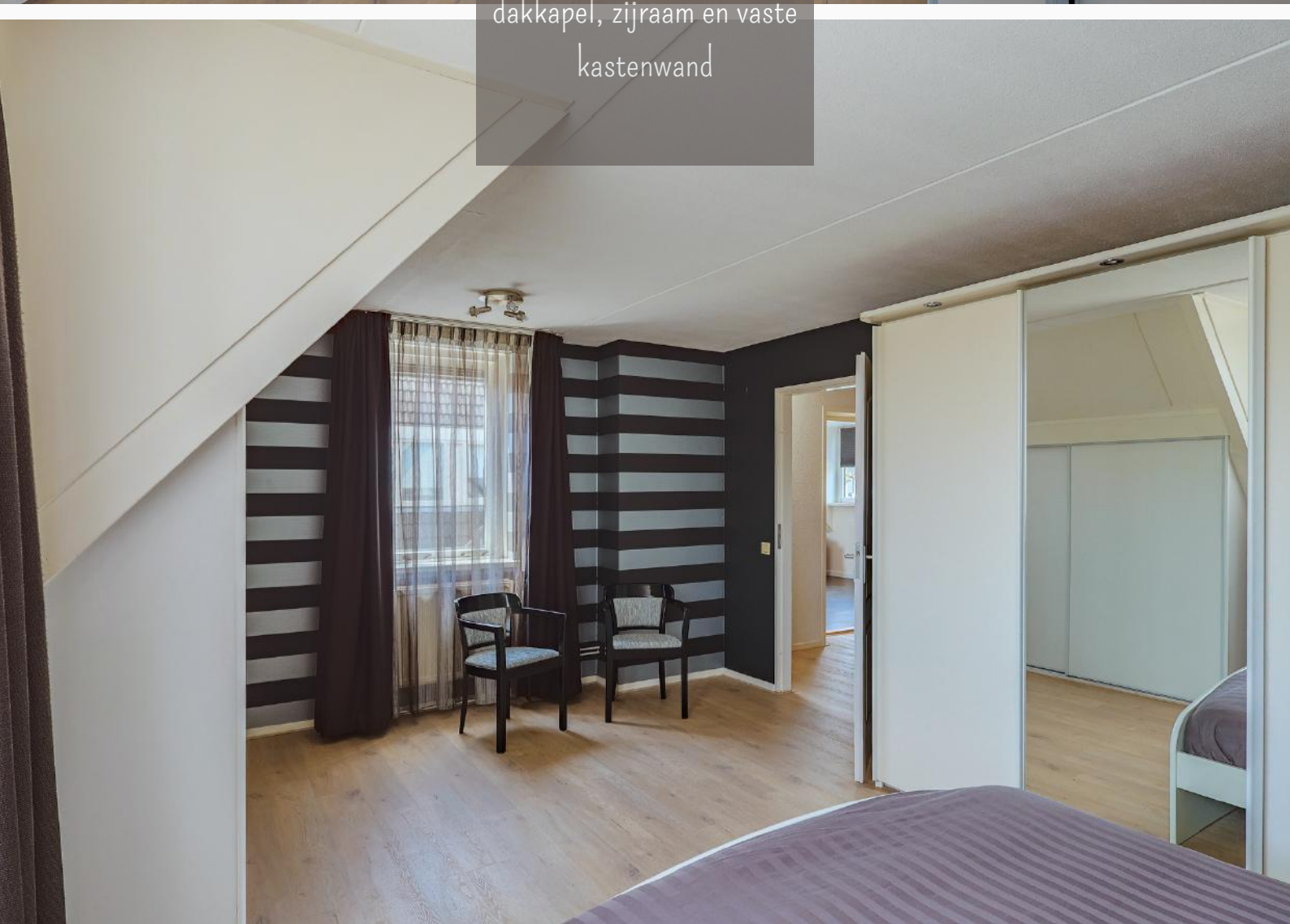
Slaapkamer III

De derde slaapkamer ligt aan de achterzijde van de woning en is eveneens uitgerust met een dakkapel.





Ouderslaapkamer met
dakkapel, zijraam en vaste
kastenwand



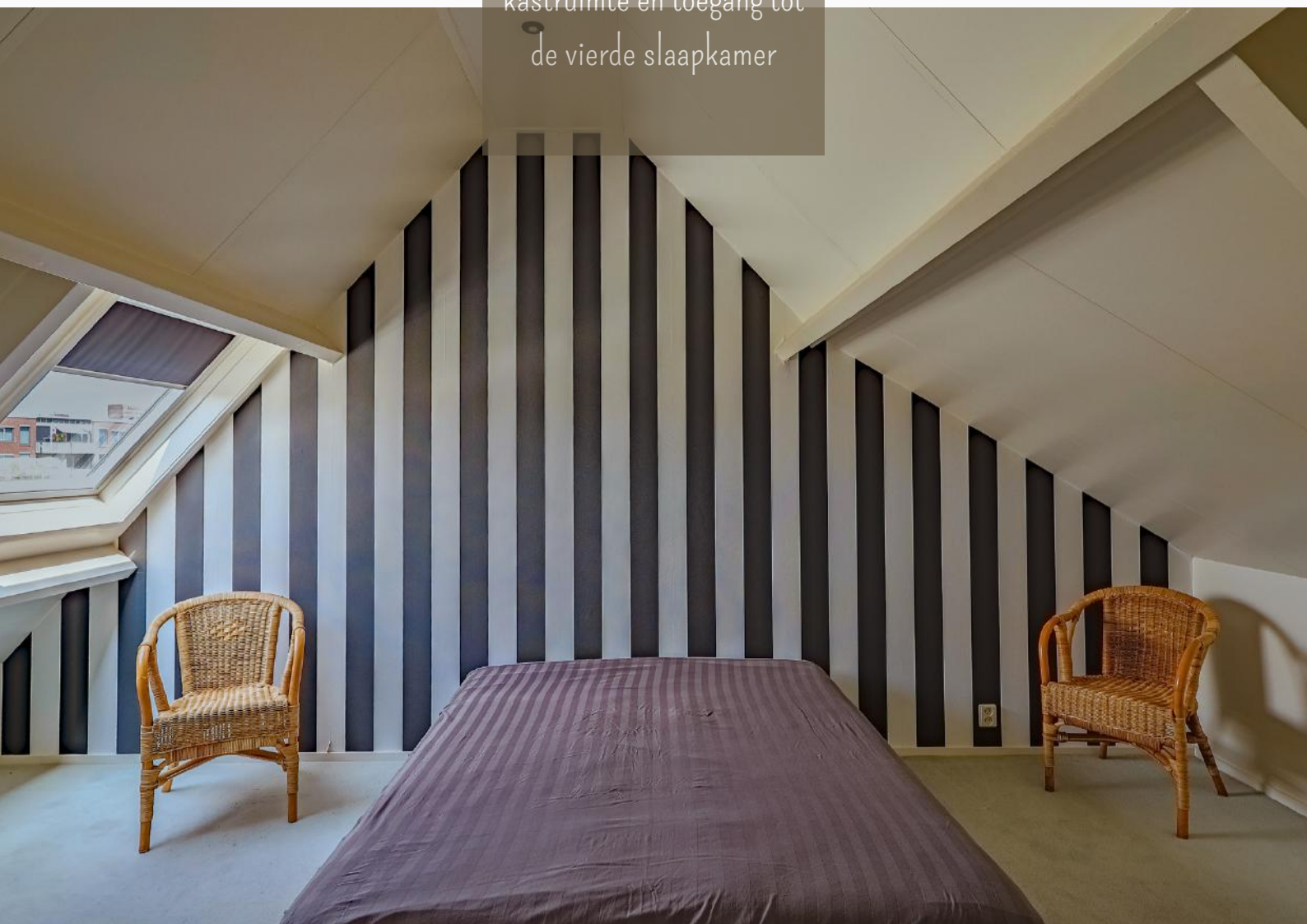


Luxe badkamer met
inloopdouche, bad, toilet en
wastafel met meubel





De voorzolder met vaste
kastruimte en toegang tot
de vierde slaapkamer





2de etage

Voorzolder

De voorzolder is uitgerust met een ruime bergingskast en biedt toegang tot de vierde slaapkamer.

Slaapkamer IV

De vierde slaapkamer bestrijkt de volledige lengte van de woning en is uitgerust met een Velux-dakraam.

Garage, oprit & carport

De inpandige garage is van binnenuit vanuit de bijkeuken toegankelijk en meet ca. 6,87 x 3,86 meter. Richting de carport bevindt zich een elektrische garagedeur en aan de zijde van de woning is er hiernaast nog een aparte loopdeur richting de zijtuin. De garage is voorzien van zowel een spoelbak als elektra.





Ruime inpandige garage
met wasbak en elektrische
garagedeur





Buiten

Aan de voorzijde ligt een verzorgde tuin met een oprit naar de garage waar plaats is voor meerdere voertuigen. De oprit is aan beide zijden voorzien van nette plantenborders met diverse beplanting.

Naast de garage bevindt zich een achterom; via een poort bereik je hier de zijtuin met een betegeld pad naar de zonnige, op het westen gelegen achtertuin. Deze laatste is fraai aangelegd met een rijke variatie aan beplanting, meerdere opgemetselde borders en grindstroken. Het centrale middelpunt wordt gevormd door een ruim betegeld terras. Aan de gevel is hier een zonnescherm geplaatst waardoor je zowel in de zon als in de schaduw van de tuin kunt genieten.

Algemeen

- De achterzijde van de tuin bevat een klein gedeelte snippergroen wat eigendom is van de gemeente.
- De platte daken zijn in 2019 vernieuwd.
- De woning is voorzien van houten kozijnen, de dakkapel aan de achterzijde in de dakopbouw bevat kunststof kozijnen.





Zonnescherm aan de gevel
en prachtig zicht op de
kleurrijke achtertuin





Royale achtertuin met een
rijke diversiteit aan
beplanting



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 de website van de woning 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 1ste 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 de website van de woning 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

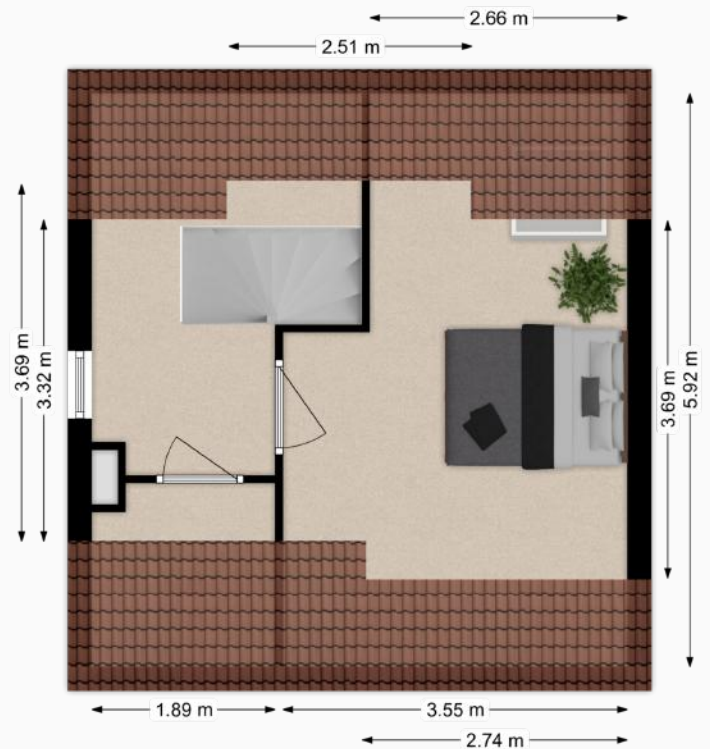
Plattegronden 2de etage

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 de website van de woning 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.

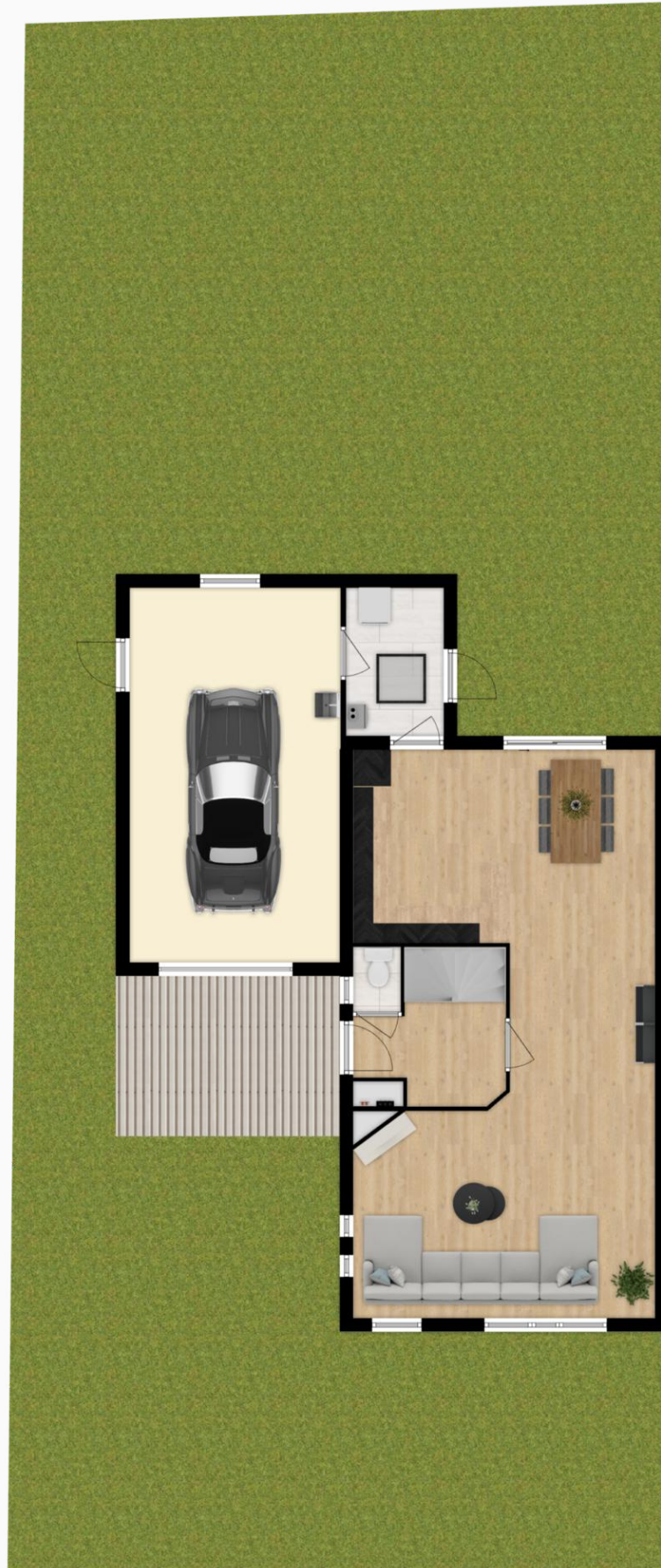


3D Noordoost gericht



3D Zuidwest gericht

Plattegrond situatie



Afwerkingen en kenmerken



BEGANE GROND				
Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
Hal / entree	PVC met vloerverwarming	Spagtelputz	Schuurwerk stuc	– Meterkast – Garderoberuimte – Trapopgang
Toiletruimte	Vloertegels	Wandtegels	Schroten	– Staand toilet – Fonteintje
Woonkamer	PVC met vloerverwarming	Spagtelputz	Schuurwerk stuc	– Schuifpui
Keuken	PVC met vloerverwarming	Spagtelputz	Schuurwerk stuc	– Kookplaat – Afzuigkap – Combi-oven/combimagnetron – Koelkast – Vaatwasmachine
Bijkeuken / wasruimte	Vloertegels met vloerverwarming	Sauswerk	Sauswerk met lichtkoepel	– CV-installatie – Wasmachine aansluiting – Zonnepanelen omvormer
Garage	Epoxy	Sauswerk	Timmerwerk	– Elektrische garagedeur – Wastafel
1^{STE} ETAGE				
Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
Overloop	Laminaat	Spagtelputz	Schuurwerk stuc	
Badkamer	Vloertegels met vloerverwarming	Wandtegels	Stucwerk met spots	– Douchebad – Wastafel met meubel – Ligbad – Designradiator – Zwevend toilet – Dakkapel
Slaapkamer I	Laminaat	Behang	Spuutwerk	– Dakkapel – Vaste kast
Slaapkamer II	Laminaat	Behang	Sauswerk met spots	– Dakkapel – Dakraam met screen (2x)
Slaapkamer III	Laminaat	Behang	Spuutwerk	– Dakkapel
2^{DE} ETAGE				
Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
Voorzolder	Vloerbedekking	Spagtelputz	Sauswerk met spots	– Bergkast
Slaapkamer IV	Vloerbedekking	Spagtelputz	Sauswerk met spots	– Dakraam met screen

Lijst van zaken



Verlichting binnen	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Inbouwspots / dimmers	✓		
▪ Losse (hang)lampen	✓		
Raamdecoratie / zonwering binnen	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Gordijnrails incl. vitrages en (over)gordijnen	✓		
▪ Jaloezieën	✓		
▪ (Losse) horren/rolhorren	✓		
Vloerdecoratie binnen	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Vloerbedekking	✓		
▪ PVC vloer	✓		
▪ Laminaat	✓		
▪ Plavuizen	✓		
Keuken	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Keukenblok incl. bovenkasten	✓		
▪ Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:			
– Kookplaat	✓		
– Afzuigkap	✓		
– Combi-oven/combimagnetron	✓		
– Koelkast	✓		
– Vaatwasmachine	✓		
Sanitaire voorzieningen - Toiletruimte	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Toilet en fontein	✓		
▪ Toilethouder / - borstel(houder)	✓		
Sanitaire voorzieningen – Badkamer	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Ligbad	✓		
▪ Douche (cabine/scherm)	✓		
▪ Wastafelmeubel	✓		
▪ Toilet kast	✓		
▪ Toilet incl. toilethouder / - borstel(houder)	✓		
Exterieur / Installaties / Veiligheid / Energiebesparing	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ (Gas)kachels	✓		
▪ CV-installatie	✓		
▪ (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	✓		
▪ (Klok)thermostaat	✓		
▪ (Voordeur)bel		✓	
▪ Brievenbus	✓		
▪ Telefoonaansluiting/internetaansluiting	✓		
▪ Waterslot wasautomaat	✓		
▪ Zonnepanelen	✓		
▪ Screens	✓		
▪ Zonwering buiten	✓		
Tuin	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Aanleg / bestrating / beplanting / verlichting	✓		
▪ Kasten / werkbank in garage	✓		
Diversen	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Tuinmeubels	✓		
▪ (losse) kasten in de woning	✓		

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.

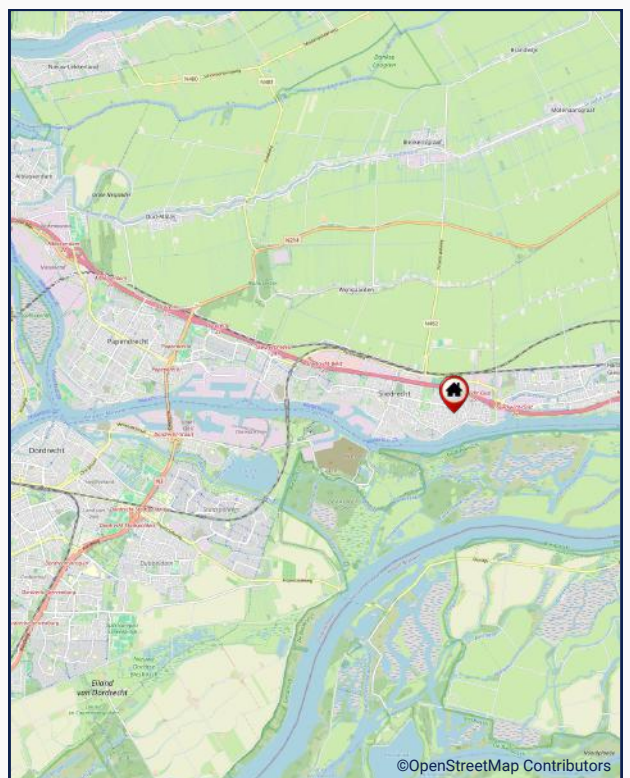
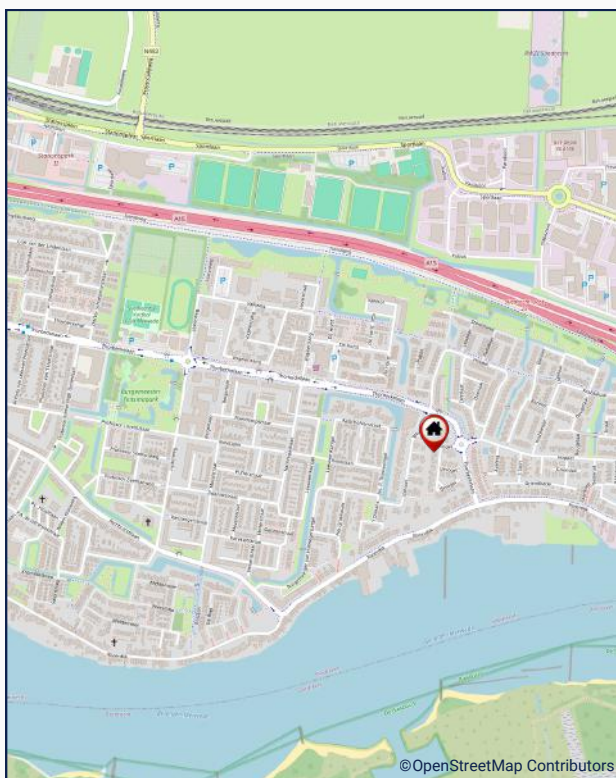
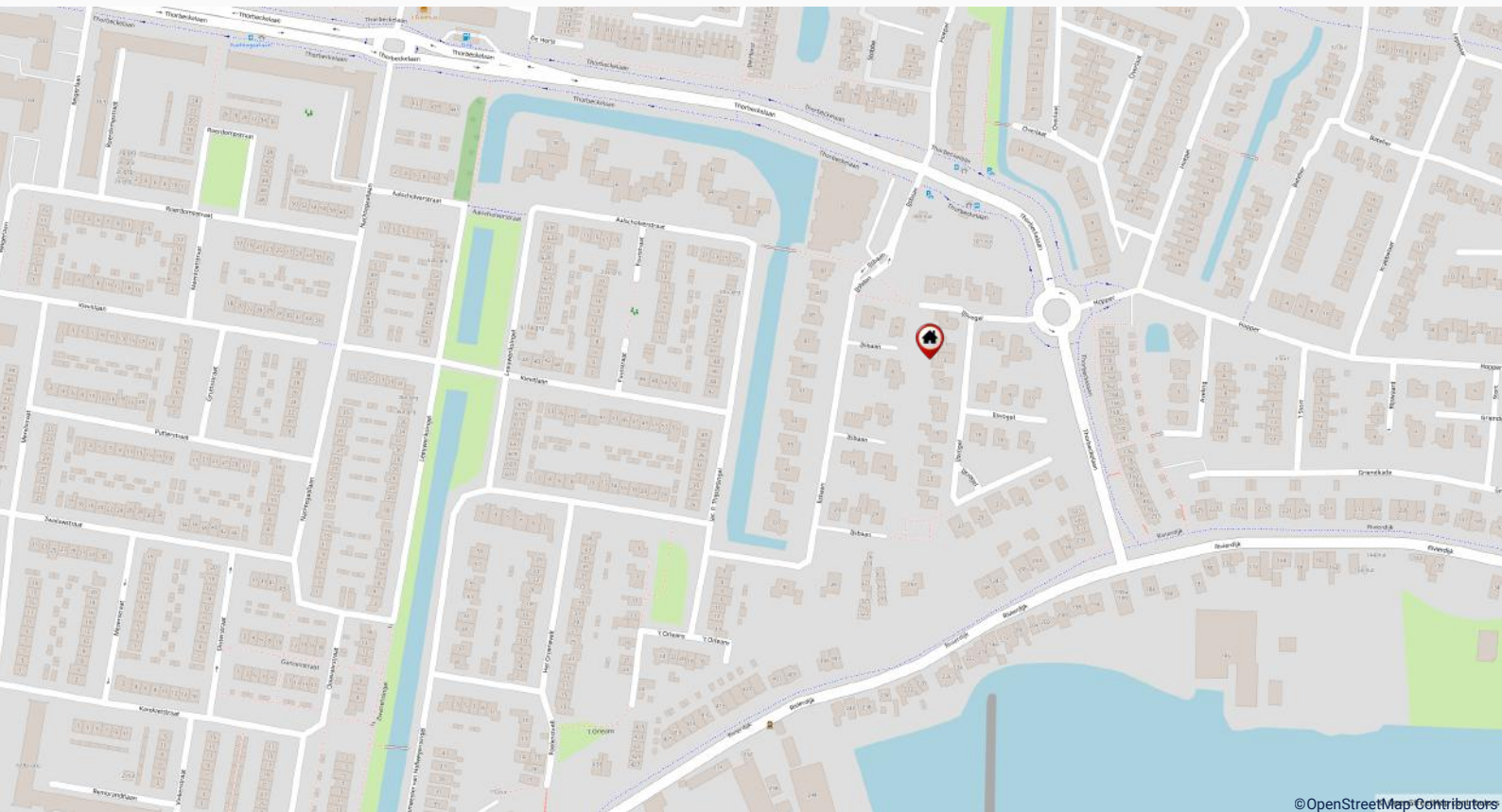


- **Werkgelegenheid:** Met een sterke economische basis in de maritieme sector, logistiek en agrarische industrie, biedt Sliedrecht tal van werkgelegenheden. Bedrijven zoals IHC Merwede en vele kleinere ondernemingen dragen bij aan de economische vitaliteit van het dorp.
- **Bereikbaarheid:** Sliedrecht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





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 aankoop 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