

Te koop

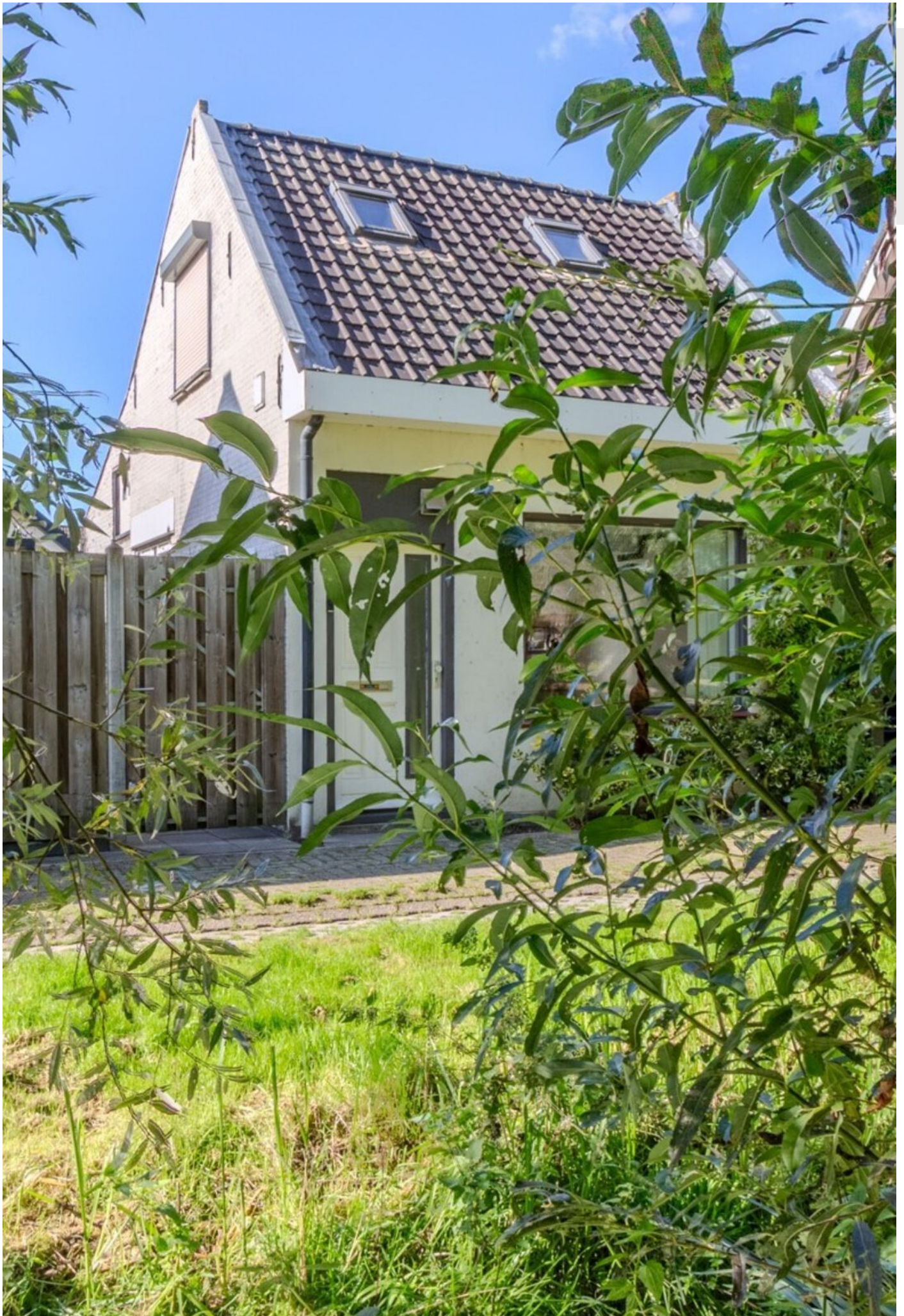


Vraagprijs
€ 230.000,- k.k.

't Orleans 11, 3362 NP
Sliedrecht

**Stuij &
van Dijk** 
makelaardij

0184 - 630 650
info@stuijenvandijk.nl
www.stuijenvandijk.nl





GROEN, VRIJSTAAND EN UNIEK!

Starten op de woningmarkt is momenteel allesbehalve gemakkelijk te noemen. Maar stel dat dit je wel lukt; hoe bijzonder zou het zijn als je dit kunt doen in een vrijstaande woning? Deze opknapwoning biedt je die unieke kans! De ligging van dit aanbod is werkelijk schitterend te noemen: Gelegen in een rustige en autoluwe straat met aan de voorkant vrij zicht over een boomgaard met onder meer knotwilgen, een waterpartij en idyllisch bruggetje. Het geheel is gelegen op 128m² eigen grond en beschikt over 2 ruime bergingen en een zuidwestgerichte, omheinde tuin welke veel privacy biedt. De centrale ligging aan de oostkant van Sliedrecht is hiernaast een groot pluspunt, nabij diverse openbare voorzieningen als scholen, winkels, supermarkt, centrum, openbaar vervoer en uitvalswegen.

De woning dateert uit 1890, biedt door de grote raampartijen veel lichtinval en heeft door de jaren heen een aantal verbouwingen ondergaan. Zo is het zadeldak in 2003 vernieuwd, is het platte dak van de aanbouw in 2018 nog vervangen en is er centrale verwarming en mechanische ventilatie aangelegd. Een handige klusser kan hier echter zijn hart ophalen en de woning geheel naar eigen inzicht opknappen en inrichten om zo een ultieme woonwens in een fijne woonwijk in vervulling te laten gaan.

Wij nodigen je van harte uit dit aanbod te komen bezichtigen en de mogelijkheden te bekijken!

ADRES

't Orleans 11, 3362 NP SLIEDRECHT

BOUWJAAR

1890

VRAAGPRIJS

€ 230.000,- kosten koper

OPLEVERING

Per direct is mogelijk

ENERGIELABEL

F, geldig tot 24 september 2034

KENMERKEN

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, vrijstaande woning
Type dak	Zadeldak bedekt met dakpannen

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	128 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	57 m ²
Inhoud	210 m ³
Oppervlakte externe bergruimte	32 m ²

Locatie

Ligging	Centraal gelegen aan groen parkje
---------	-----------------------------------

Indeling

Aantal bouwlagen	2
Aantal kamers	2 (waarvan 1 slaapkamer)

Tuin

Type en oriëntering	Achtertuint, zijtuint
Staat	Keurig aangelegd, grotendeels betegeld, veel privacy
Heeft schuur/berging	Ja, 2 stuks
Heeft achterom	Ja

Uitrusting

Verwarming en warm water	Intergas (2014) en een close-in boiler (10 liter)
Ventilatie	Natuurlijke ventilatie, mechanische ventilatie
Elektrische installatie	3 groepen en 3 aardlekschakelaars

Kadastrale gegevens	Gemeente Sliedrecht, sectie I, nummer 2376
----------------------------	--



OMSCHRIJVING BEGANE GROND

Entree tot de woning

Entree tot de woning in de hal met toegang tot de woonkamer.

- Vloerafwerking: vloerbedekking
- Wandafwerking: agnesplaten

Woonkamer

De woonkamer geeft je een prachtig zicht op het aan de voorzijde gesitueerde groene plantsoen. Grote raampartijen in de voor- en zijgevel van de woning zorgen hier voor voldoende daglicht. Vanuit de woonkamer zijn de bovengelegen verdieping en de achtergelegen keuken te bereiken.

- Vloerafwerking: laminaat
- Wandafwerking: deels agnesplaten/deels kunststof schroten

Keuken

De keukenopstelling vind je aan de achterzijde van de woning; ook hier zorgen de raampartijen voor veel lichtinval. Hier vind je ook de vlizotrap naar de bovengelegen bergzolder (ca. 4.70 x 2.70m) met cv-installatie (2014). Vanuit de keuken is er een doorgang naar de achtergelegen bijkeuken.

- Vloerafwerking: laminaat
- Wandafwerking: wandtegels

Bijkeuken

De bijkeuken biedt toegang tot de achtertuin en tot de achtergelegen badkamer. Deze ruimte is tevens voorzien de wasmachine-aansluiting en bergkasten.

- Vloerafwerking: laminaat
- Wandafwerking: deels kunststof schroten/deels wandtegels

Badkamer

De badkamer is bereikbaar vanuit de bijkeuken en biedt onder meer een douchecabine, zwevend toilet en een wastafelmeubel met wastafel.

- Vloerafwerking: vloertegels
- Wandafwerking: wandtegels





DE WOONKAMER MET ZICHT OP DE BOOMGAARD





DE KEUKEN MET TOEGANG TOT BOVENGELEGEN BERGZOLDER



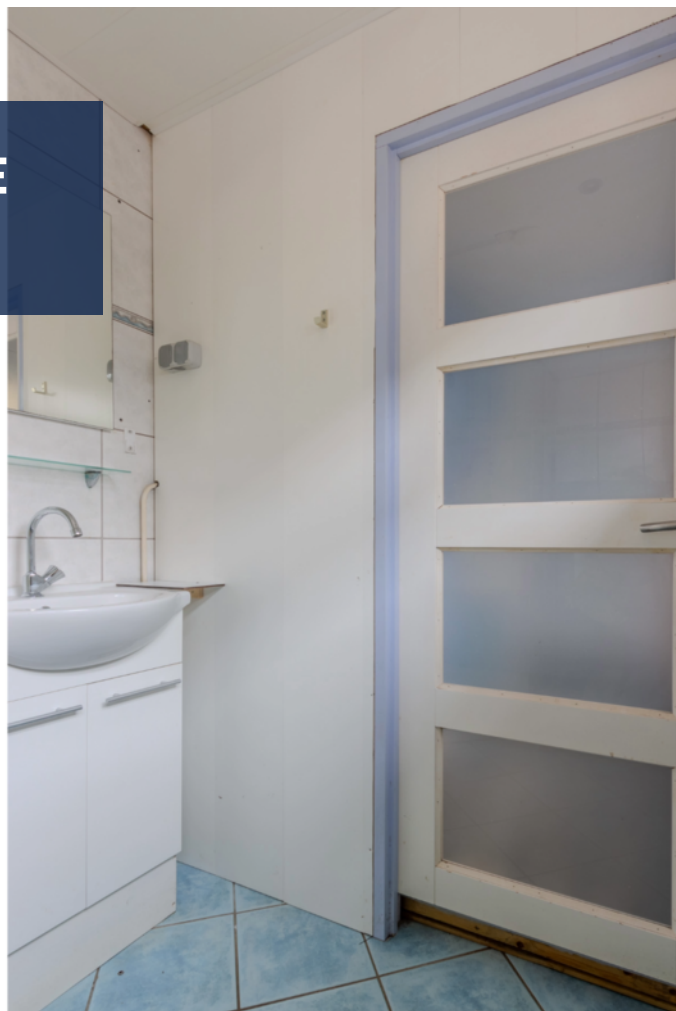


**VASTE KASTRUIMTE IN ZOWEL
KEUKEN ALS BIJKEUKEN**





BADKAMER GESITUEERD IN DE AANBOUW





ETAGE, TUIN EN ALGEMEEN

Etage

De verdiepingvloer is te bereiken vanuit de woonkamer middels een vaste trap. Deze ruimte is nog geheel naar eigen inzicht in te delen. Er is de mogelijkheid om hier 2 slaapkamers te realiseren. Ook vind je hier de mechanische ventilatie-unit en verscheidende dakramen die voor het nodige daglicht zorgen.

- Vloerafwerking: laminaat
- Wandafwerking: gips

Tuin en algemeen

De royale tuin is grotendeels betegeld en georiënteerd op het zonnige westen, middels een afsluitbare poort aan de zuidzijde (zijgevel van de woning) is er de achterom. In de achtertuin vind je 2 ruime bergingen met een totaal oppervlak van maar liefst 32m². Hiernaast is aan de achterzijde van de woning een overkapping gerealiseerd.

ALGEMEEN

- De kozijnen zijn deels van hardhout.
- In 2022 is er mechanische ventilatie geplaatst/geplaatst
- Rookmelders zijn geplaatst in 2024.
- De woning is in 2003 voorzien van een nieuw dak met isolatie.
- In 2018 is tevens de aanbouw voorzien van een nieuw dak met isolatie/isolatie



**TRAPOPGANG BEREIKBAAR
VANUIT DE WOONKAMER**





**VERDIEPING GEHEEL NAAR
EIGEN WENS IN TE DELEN**





**ACHTEROM VIA DE POORT AAN
DE VOORZIJD**





**ZONNIGE OP HET ZUIDWESTEN
GERICHTE ACHTERTUIN**

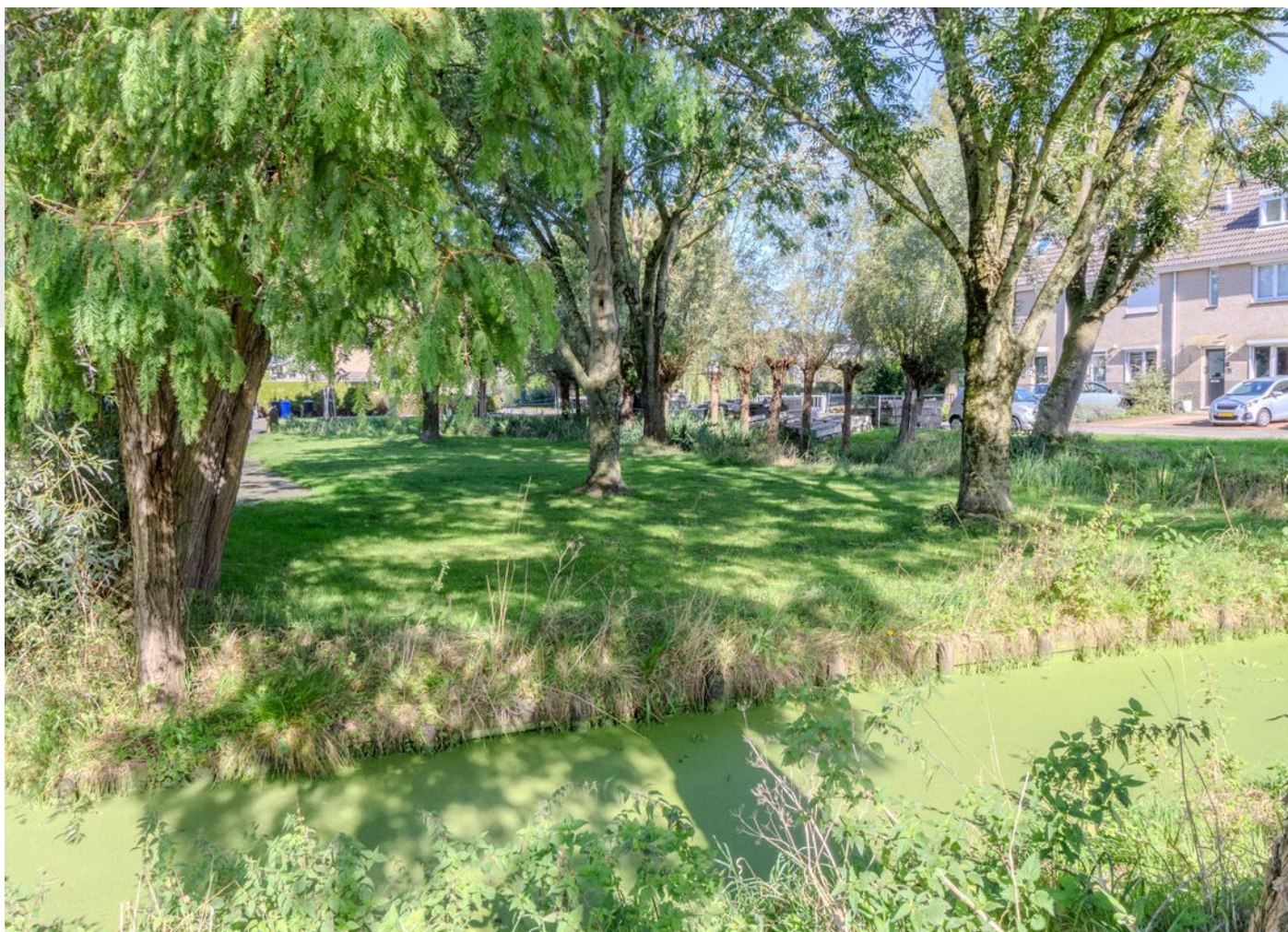




**2 RUIME BERGINGEN MET EEN
TOTAAL OPPERVLAK VAN 32m²**







SCHITTERENDE BOOMGAARD AAN DE VOORZIJD

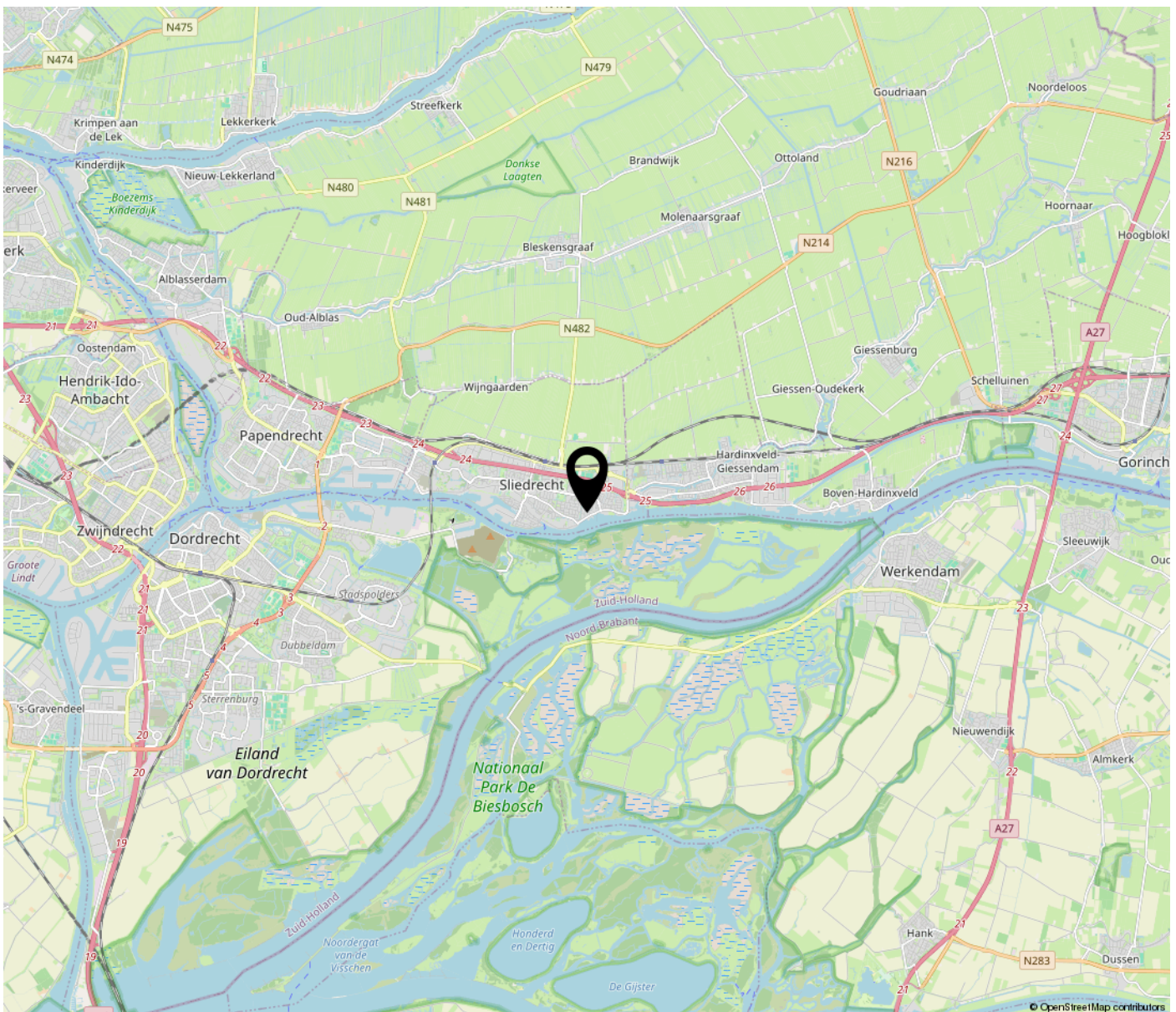
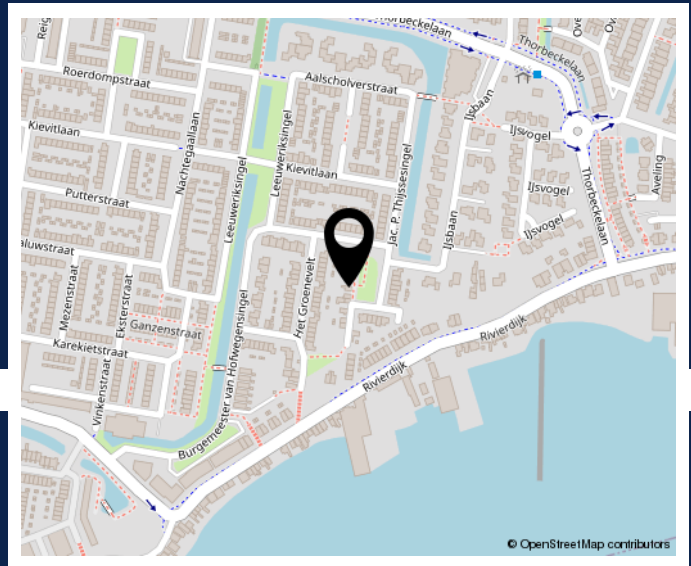




LOCATIE OP DE KAART

WOON JIJ
BINNENKORT
OP DEZE
LOCATIE?

'T ORLEANS 11
SLIEDRECHT





WONEN IN SLIEDRECHT

Gelegen aan de schilderachtige oevers van rivier de Merwede, nodigt het charmante dorp Sliedrecht je uit om zijn unieke schoonheid en rijke geschiedenis te ontdekken.

Sliedrecht is een prettige woon- en werkplek op de grens van de Randstad en de Alblasserwaard. Oorspronkelijk was Sliedrecht de bakermat van de baggerindustrie en het heeft een sterke band met de scheepvaart en de maritieme geschiedenis. De historie van Sliedrecht is terug te vinden in het Sliedrechts Museum. Het Nationaal Baggermuseum, waar interactieve tentoonstellingen en historische artefacten een boeiend inzicht bieden in de eeuwenoude relatie tussen mens en water, is geheel gewijd aan de baggerindustrie, het leven van de baggeraars en hun werk.

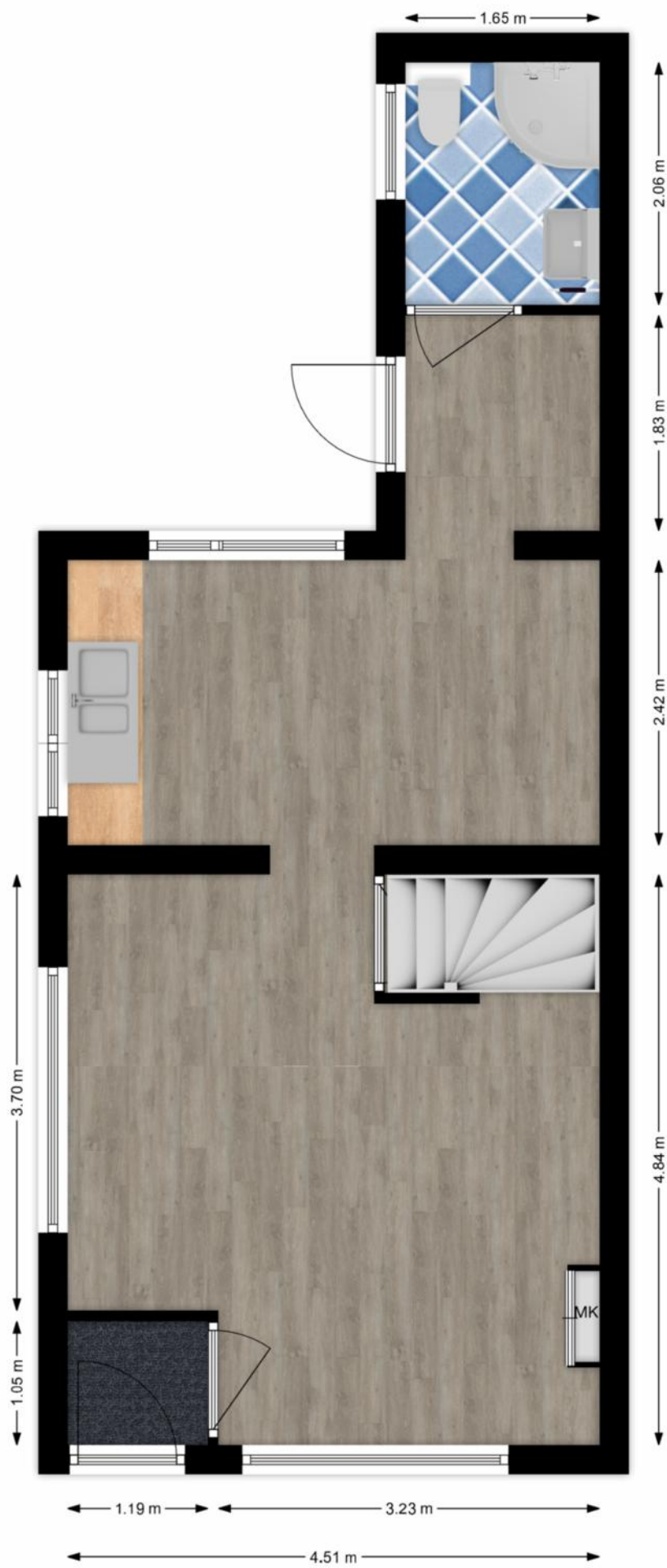
Het dijkdorp is inmiddels uitgegroeid tot een dynamische gemeente welke bekend staat om zijn prachtige natuurlijke omgeving. Het dorp wordt omringd door uitgestrekte polders, weelderige bossen en idyllische waterwegen, waardoor het een paradijs is voor liefhebbers van buitenactiviteiten. Fietzers en wandelaars kunnen genieten van pittoreske routes langs de rivier de Merwede of door de rustige landelijke landschappen die het dorp omringen.

De gemeenschap van Sliedrecht is een hechte en gastvrije gemeenschap, waar traditie en moderniteit hand in hand gaan. Het historische dorpscentrum is bezaaid met gezellige cafés, boetieks en restaurants, waar bezoekers kunnen genieten van lokale lekkernijen en de vriendelijke gastvrijheid van de inwoners. Regelmatige evenementen en festivals brengen de gemeenschap samen, waarbij de rijke culturele diversiteit van Sliedrecht wordt gevierd.

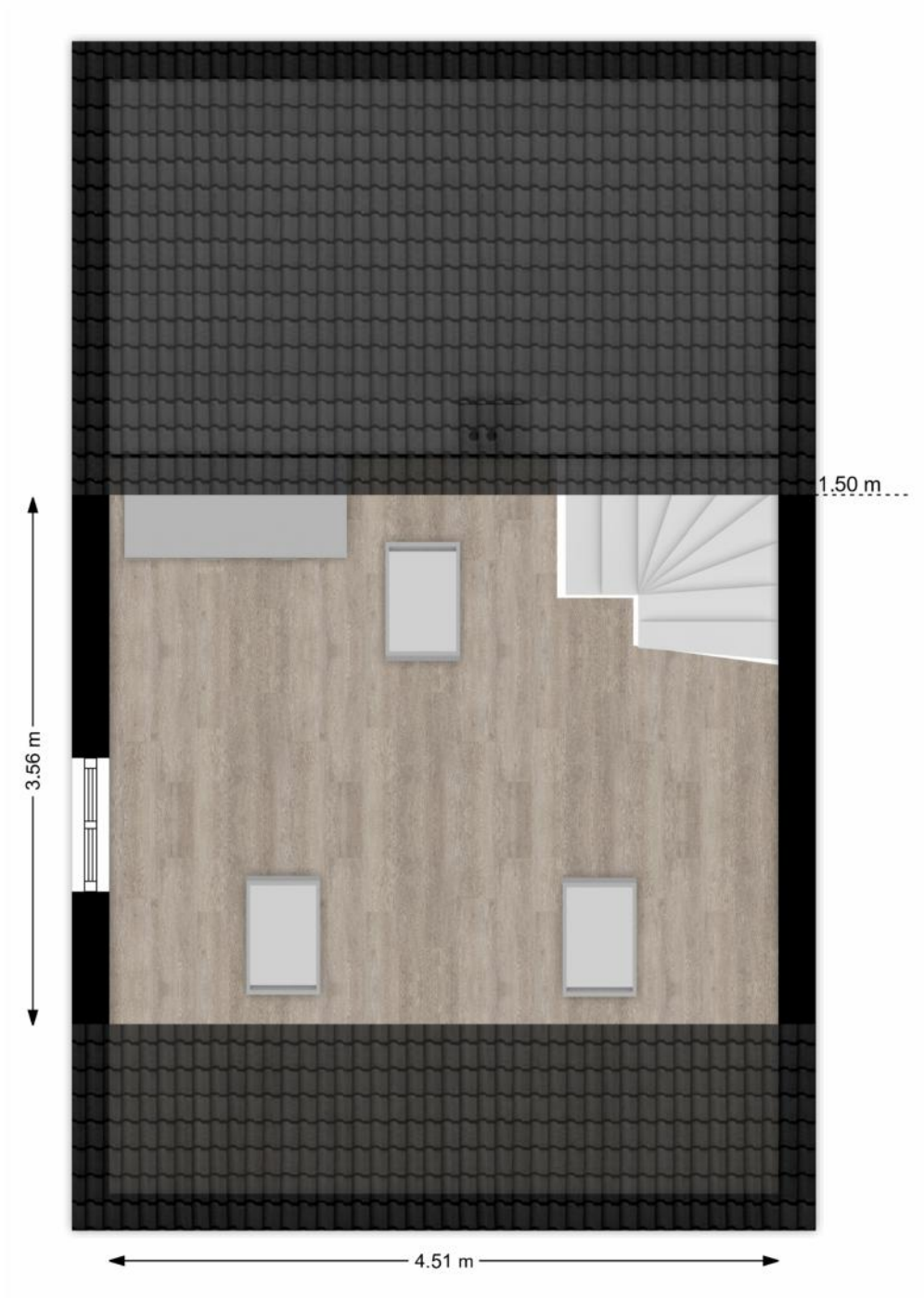
Sliedrecht heeft een Waterbusverbinding met Papendrecht en Dordrecht. De geografische ligging van Sliedrecht is zeer gunstig te noemen, het is gelegen aan de rijksweg A15 (Rotterdam-Gorinchem) en nabij rijksweg A27 (Utrecht-Breda). Verder ligt het op de grens van het stedelijk gebied (Drechtsteden/Randstad) en het Groene Hart. Ook het openbaar vervoer is hier goed geregeld; er zijn diverse buslijnen tussen alle plaatsen en vanaf het NS-station vertrekt op doordeweekse dagen zo'n 4 keer per uur een trein richting Dordrecht/Rotterdam en Gorinchem/Geldermalsen. Sliedrecht is een actieve gemeente met alle faciliteiten en waar de voordelen van het stedelijk gebied binnen handbereik zijn maar waar ook de rust en het karakteristieke van een dorp gehandhaafd blijven.

Kortom: een gemeente waar het goed werken en plezierig wonen is.

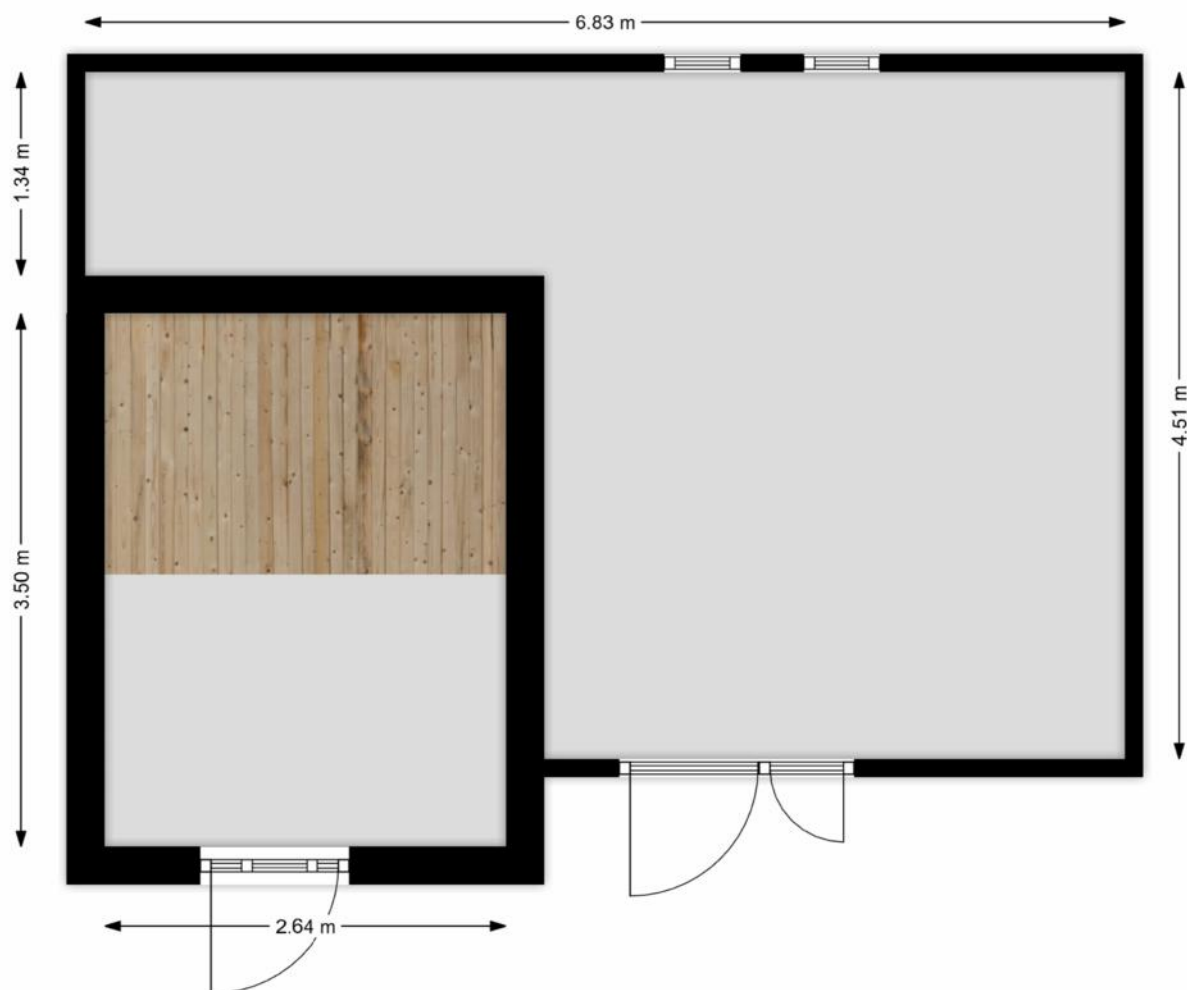
PLATTEGROND BEGANE GROND



PLATTEGROND ETAGE



PLATTEGROND BUITENBERGING



KADASTRALE KAART



kadaster



LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
Interieur			
De volgende verlichting blijft achter / gaat mee:			
Inbouwspots / dimmers	✓		
Opbouwspots / armaturen / losse (hang)lampen / dimmers	✓		
(Losse)kasten,legplanken, te weten:			
Alle aanwezige losse kasten	✓		
Raamdecoratie, te weten:			
Rolgordijnen	✓		
Lamellen	✓		
Jaloeziën	✓		
(Losse) horren/rolhorren	✓		
Vloerdecoratie, te weten:			
Laminaat	✓		
Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	✓		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:			
Gaskookplaat	✓		
Afzuigkap	✓		
Magnetron		✓	
Combi-oven/combimagnetron		✓	
Koelkast en vriezer		✓	
Vaatwasser		✓	
Tafel in de keuken	✓		
Sanitair			
Badkamer met de volgende toebehoren:			
Douche (cabine/scherm)	✓		
Wastafel incl. wastafelmeubel	✓		
Toilet	✓		
Toiletrolhouder/- borstel(houder)	✓		
Planchet	✓		
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Telefoon-/internetaansluiting	✓		
(Design)radiator(en)	✓		
Radiatorafwerking	✓		
(Voordeur) bel	✓		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	✓		
Rookmelder(s)	✓		
(Klok)thermostaat	✓		
Rolluiken	✓		
Warmwatervoorziening, te weten:			
CV-installatie	✓		
Boiler	✓		
Tuin			
Tuinaanleg / bestrating / beplanting	✓		
Buitenverlichting	✓		
Tijd of schemerschakelaar/bewegingsmelder	✓		
Tuinhuis/buitenberging	✓		



UW INTERESSE IS GEWEKT?

Namens de verkoper(s) danken wij u hartelijk voor de belangstelling die u toont voor zijn/haar woning. Deze brochure is door ons met veel zorg samengesteld. Ondanks deze zorg kan de informatie toch iets afwijken van de realiteit. Wij raden u daarom aan ook zelf onderzoek te doen, uiteraard kunt u hiervoor ook een extern adviseur in de arm nemen. Hieronder hebben wij een aantal zaken en stappen vermeld die doorlopen gaan worden indien deze brochure uw interesse heeft gewekt.

Bezichtiging

Vanzelfsprekend is het mogelijk deze woning ook van binnen te komen bezichtigen. Een bezichtiging is te allen tijde vrijblijvend en verplicht u verder tot niets. Bij de bezichtiging is een makelaar aanwezig en hiervoor kunt u een afspraak maken met Makelaardij Stuij & van Dijk. De makelaar ontmoet u op het overeengekomen tijdstip bij de woning en hij zal u alle ruimte en tijd geven in de woning rond te kijken en antwoord geven op uw vragen. Als u geen interesse meer heeft is dit natuurlijk geen probleem, de makelaar is geïnteresseerd in de reden om de verkopende partij hiervan op de hoogte stellen. Als u wel interesse heeft dan worden er in overleg verdere stappen genomen. Een tweede bezichtiging is hiervan één van de mogelijkheden.

Bieden

Voordat u gaat bieden is het verstandig om vooraf kennis te nemen van alle aspecten die betrekking hebben op deze woning. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de opleverdatum, eventuele over te nemen roerende zaken of ontbindende voorwaarden. Het doen van een bod kan aan Makelaardij Stuij & van Dijk onder meer mondeling of per e-mail plaatsvinden.

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



DE VERVOLGSTAPPEN

advies en informeert u graag hierover. Zelfs indien u al een hypotheekofferte heeft, kan één van onze hypotheekadviseurs u graag een 'second opinion' geven.

Oplevering

Op de dag van oplevering wordt hetgeen u heeft aangekocht zowel juridisch als feitelijk uw eigendom.

Juridisch = eigendomsoverdracht bij de notaris waarbij u de akte van levering tekent, welke bij het Kadaster in de openbare registers wordt ingeschreven en vervolgens uw bewijs van eigendom wordt.

Feitelijk = sleuteloverdracht welke meestal direct samenvalt met het tekenen 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 verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet in onderhandeling als de verkopende 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 verbieden kunnen uitlokken. Vraag de makelaar naar de te volgen procedure, indien u óók een bod wenst uit te brengen.

Kan verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Enkel als de verkopende partij een bod aanvaardt, dan is er sprake van een koop. Als de verkoper een tegenbod doet dat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt het eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als de partijen 'naar elkaar toekomen' in het biedingsproces, kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

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.

Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Dat mag. Één van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopend makelaar – natuurlijk in overleg met de verkoper – besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventuele gedane toezeggingen na te komen. De makelaar kiest bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben een gelijke kans om het hoogste (uiterste) bod uit te brengen. Vraag bij uw makelaar naar de te volgen procedure.

Als de verkoper mijn bod accepteert heb ik dan definitief overeenstemming?

De Nederlandse wet schrijft zogenaamde schriftelijkheidsvereiste voor bij registergoed overeenkomsten. Dit houdt in dat de verkoper pas na ondertekening van een koopovereenkomst gehouden is aan de gemaakte afspraken binnen deze overeenkomst.

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 en de hierin opgenomen gegevens, beschrijvingen en plattegronden zijn met de meest mogelijke zorgvuldigheid samengesteld. Aan de inhoud hiervan kunnen echter geen rechten worden ontleend. Voor 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