

Te koop

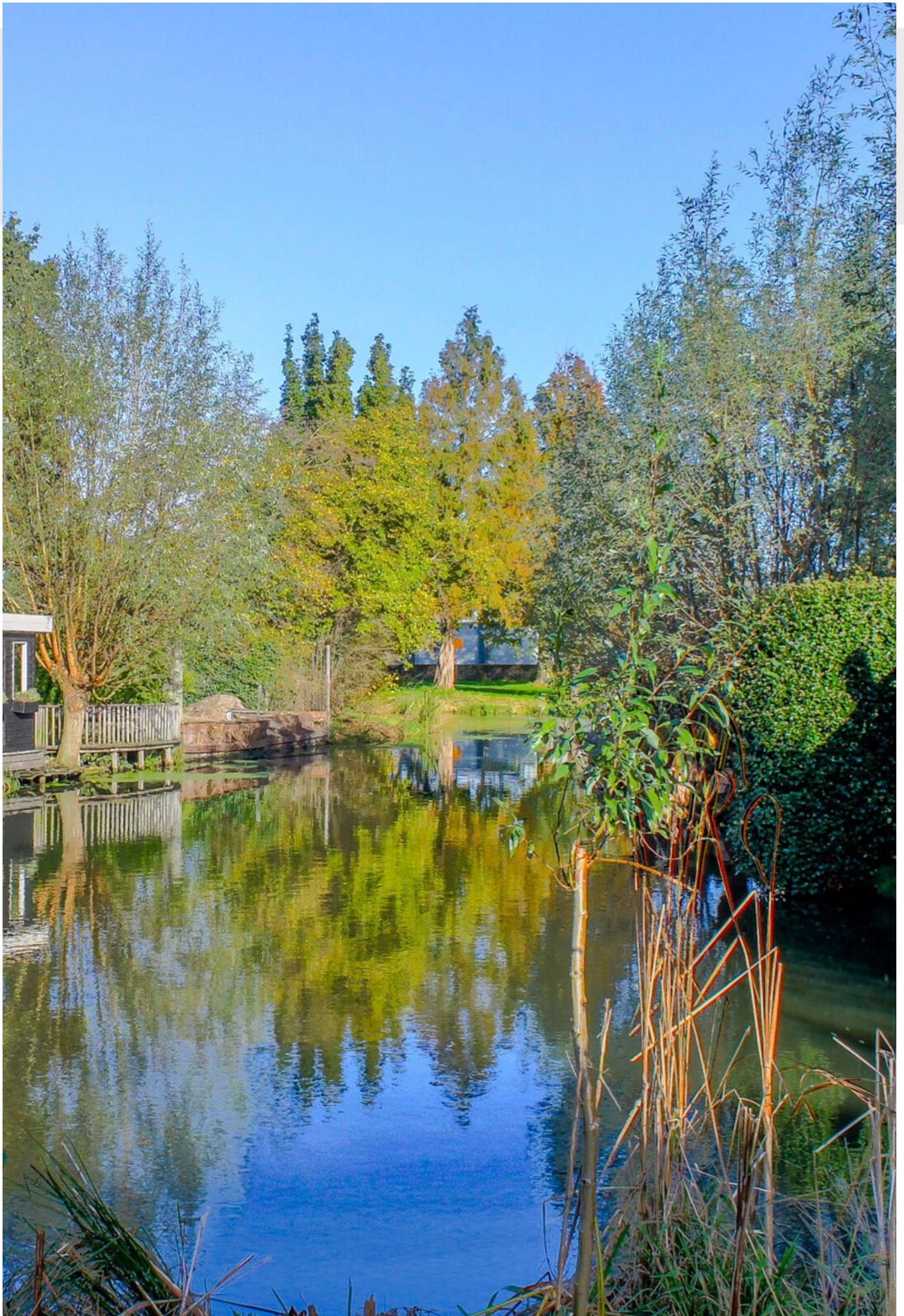


Vraagprijs
€ 330.000,- k.k.

Krabbelaar 45
3362 WG Sliedrecht

**Stuij &
van Dijk**
makelaardij

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





ALGEMENE OMSCHRIJVING

Op zoek naar een instapklare woning in een kindvriendelijke en rustige buurt met zonnige achtertuin? Zoek dan niet verder, want dit aanbod is alles wat je zoekt en meer!

In de populaire wijk 'De Grienden' aan de rand van Sliedrecht staat deze moderne en energiezuinige (A-label) 5-kamer eengezinswoning. Dit aanbod is gebouwd in 1995 en biedt onder meer een ruime en lichte woonkamer met complete open keuken, een heerlijke op het zuiden gerichte achtertuin, vier comfortabele slaapkamers, een fijne badkamer en een royale vliering voor al je opslagbehoeften.

Ook de ligging ten opzichte van uitvalswegen en voorzieningen kan eigenlijk niet beter. Zo is het centrum van Sliedrecht gemakkelijk en snel aan te fietsen.

Kortom, een prachtige kans voor zowel starter als doorstromer. Wie zien wij binnenkort tijdens een bezichtiging? Wij nodigen je van harte uit!

ADRES

Krabbelaar 45, 3362 WG SLIEDRECHT

KADASTRALE GEGEVENS

Volle eigendom, kadastrale aanduiding: Sliedrecht, sectie I, nummer 7037

VRAAGPRIJS

€ 330.000,- kosten koper

BOUWJAAR

1995

ENERGIELABEL

A (geldig tot en met 07-11-2034)

KENMERKEN

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, tussenwoning
Isolatievormen	Dakisolatie, dubbel glas, muurisolatie, spouwmuren, vloerisolatie, volledig geïsoleerd.

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	116 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	98 m ²
Inhoud	325 m ³
Oppervlakte externe bergruimte	7 m ²

Indeling

Aantal kamers	5 (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	1

Locatie

Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
---------	------------------------------

Tuin

Type	Achtertuin
Oriëntering	Zuiden
Heeft een achterom	Ja
Staat	Netjes aangelegd

CV ketel

CV ketel	Remeha
Bouwjaar	2024

Uitrusting

Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming
Heeft airco	Ja



OMSCHRIJVING BEGANE GROND

Entree / hal

Overdekte entree in de ruime hal met garderoberuimte, meterkast, toilet, trapopgang naar de verdieping en toegang tot de woonkamer.

Vloerafwerking: laminaat

Wandafwerking: deels behang/deels stucwerk

Toiletruimte

Keurige toiletruimte voorzien van een zwevend toilet en een fonteyntje.

Vloerafwerking: vloertegels

Wandafwerking: wandtegels

Woonkamer

De woonkamer biedt naast veel lichtinval en ruimte ook de open keuken, gesitueerd aan de voorzijde en een praktische bergkast. In het zitgedeelte, aan de achterzijde, vindt de toegang plaats tot de zonovergoten achtertuin, de ramen en de tuindeur zijn hier voorzien van elektrische rolluiken.

Vloerafwerking: laminaat

Wandafwerking: behang

Keuken

De moderne keuken in L-opstelling kijkt uit op de straat en is van alle gemakken voorzien als onder meer een granieten aanrechtblad, rvs-spoelbak, diverse opberglades en kastjes en inbouwapparatuur als een combi-oven, vaatwasser, koel-/vriescombinatie en een zes pits gaskookplaat.

Vloerafwerking: laminaat

Wandafwerking: deels wandtegels/deels stucwerk



KEURIGE EN RUIME ENTREE MET TRAPOPGANG





NETTE TOILETRUIMTE MET HANGTOILET EN FONTEINTJE





RUIME WOONKAMER MET VEEL LICHTINVAL





**ZITGEDEELTE GRENZEND AAN
DE ZONNIGE ACHTERTUIN**





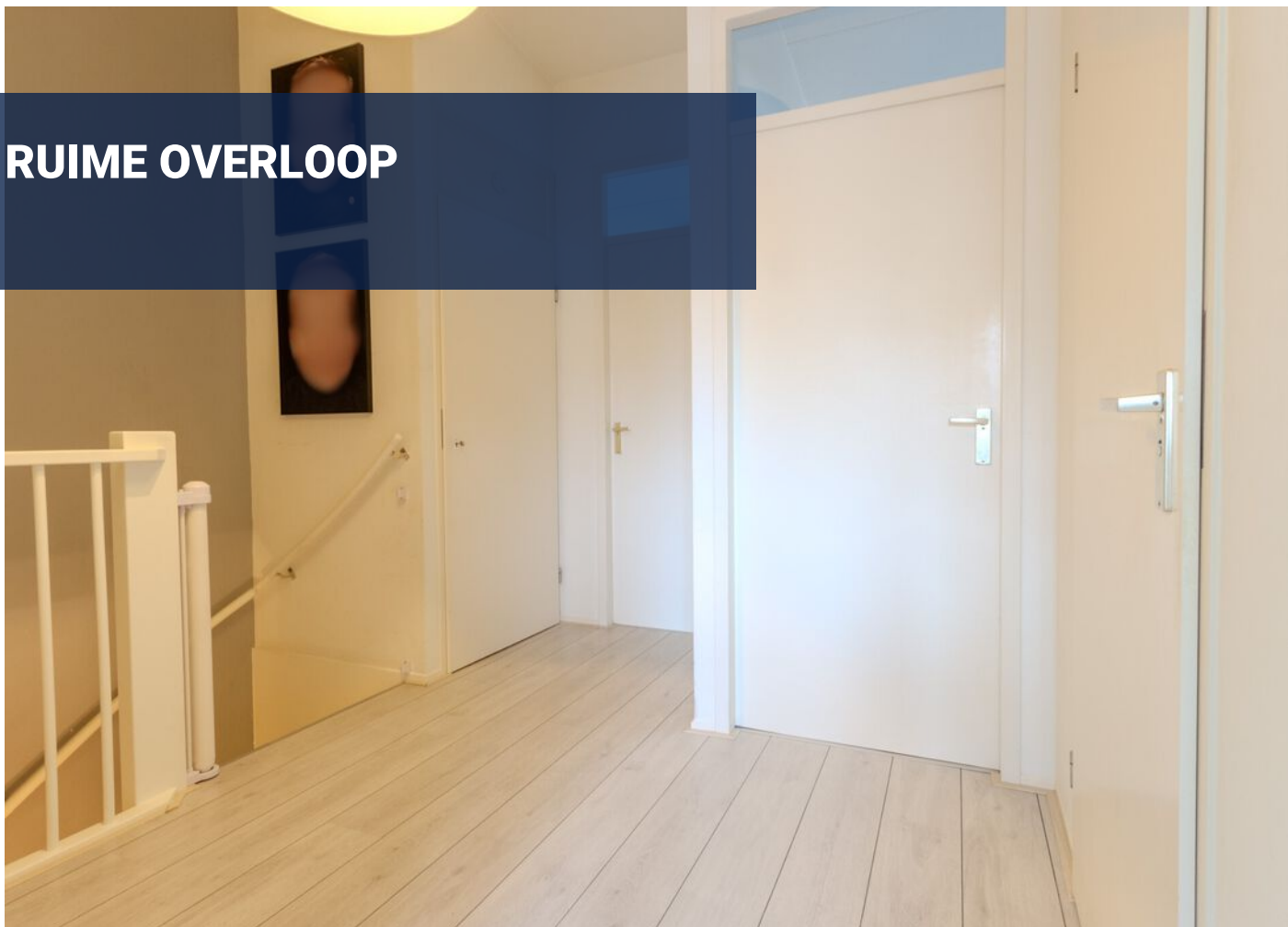
RUIME EN COMPLETE KEUKEN IN L-OPSTELLING







RUIME OVERLOOP





OMSCHRIJVING ETAGE

Overloop

Middels de trapopgang in de hal toegang tot de overloop die in directe verbinding staat met vier slaapkamers, de badkamer en een ruime vaste bergkast.

Vloerafwerking: laminaat

Wandafwerking: glasvezelbehang

Badkamer

De inpanlige badkamer is onder meer voorzien van een ligbad, designradiator, zwevend toilet en een wasmeubel.

Vloerafwerking: vloertegels

Wandafwerking: wandtegels

Slaapkamer I

De eerste slaapkamer bevindt zich aan de achterzijde van de woning. Het raam heeft een elektrisch rolluik.

Vloerafwerking: laminaat

Wandafwerking: glasvezelbehang

Slaapkamer II

De tweede slaapkamer is uitgerust met airconditioning (ter overname) en heeft eveneens een elektrisch rolluik.

Vloerafwerking: laminaat

Wandafwerking: glasvezelbehang

Slaapkamer III

De derde slaapkamer is gesitueerd aan de voorzijde van de woning en biedt zicht op de straat.

Vloerafwerking: laminaat

Wandafwerking: glasvezelbehang

Slaapkamer IV / Wasruimte

De vierde slaapkamer is uitgerust met de wasmachine-aansluiting en vaste kastruimte met de cv-installatie. De bovengelegen bergingsvloering is middels een vlizotrap te bereiken.

Vloerafwerking: laminaat

Wandafwerking: glasvezelbehang



RUIME OUDERSLAAPKAMER





KEURIGE AFGEWERKTE WANDEN EN VLOEREN





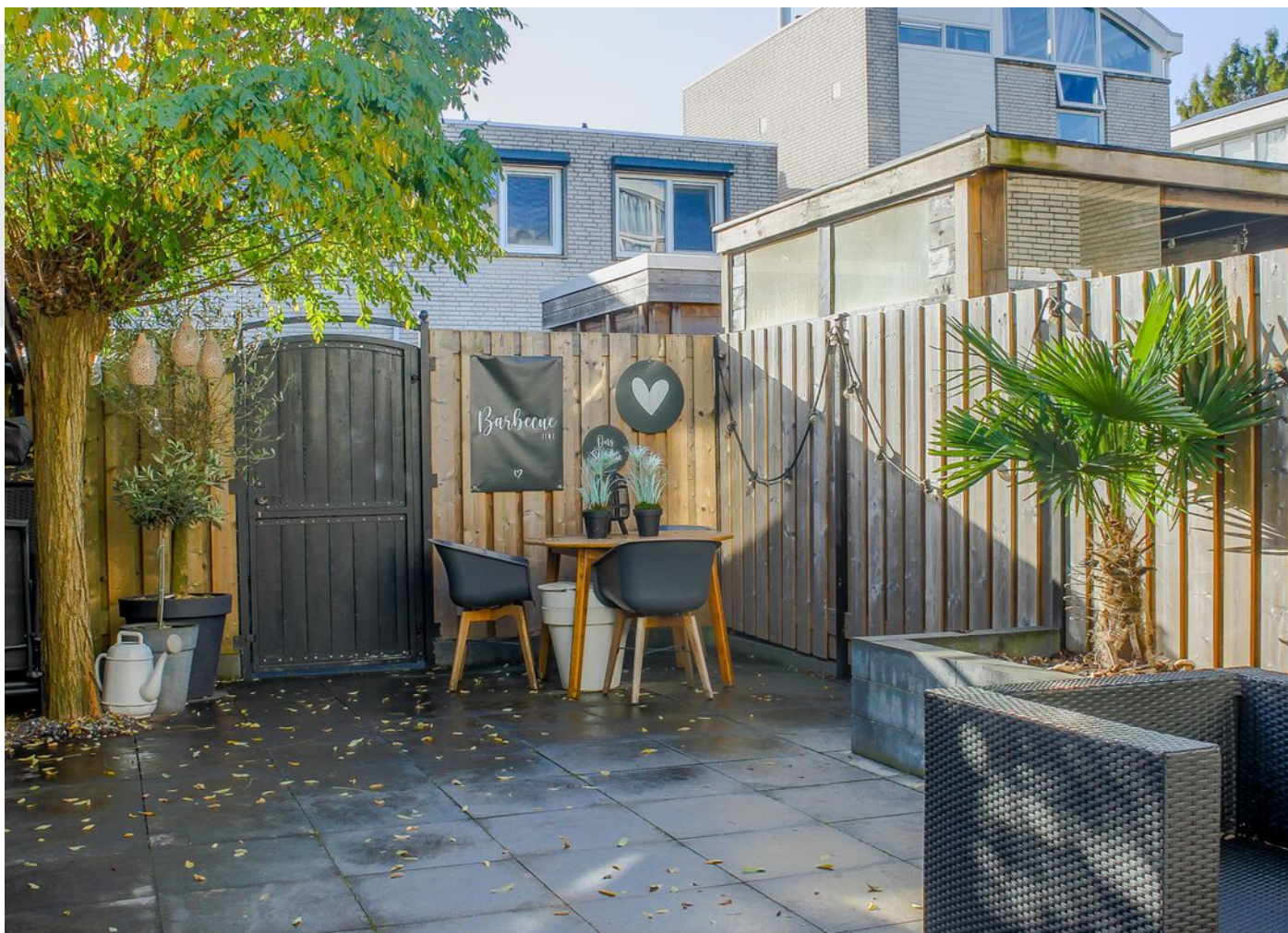
VIERDE SLAAPKAMER MET CV EN VLIERING





**BADKAMER MET RUIM BAD,
WASMEUBEL EN 2DE TOILET**





ZONNIGE EN GEZELLIGE TUIN MET OVERKAPPING





OMSCHRIJVING TUIN EN ALGEMEEN

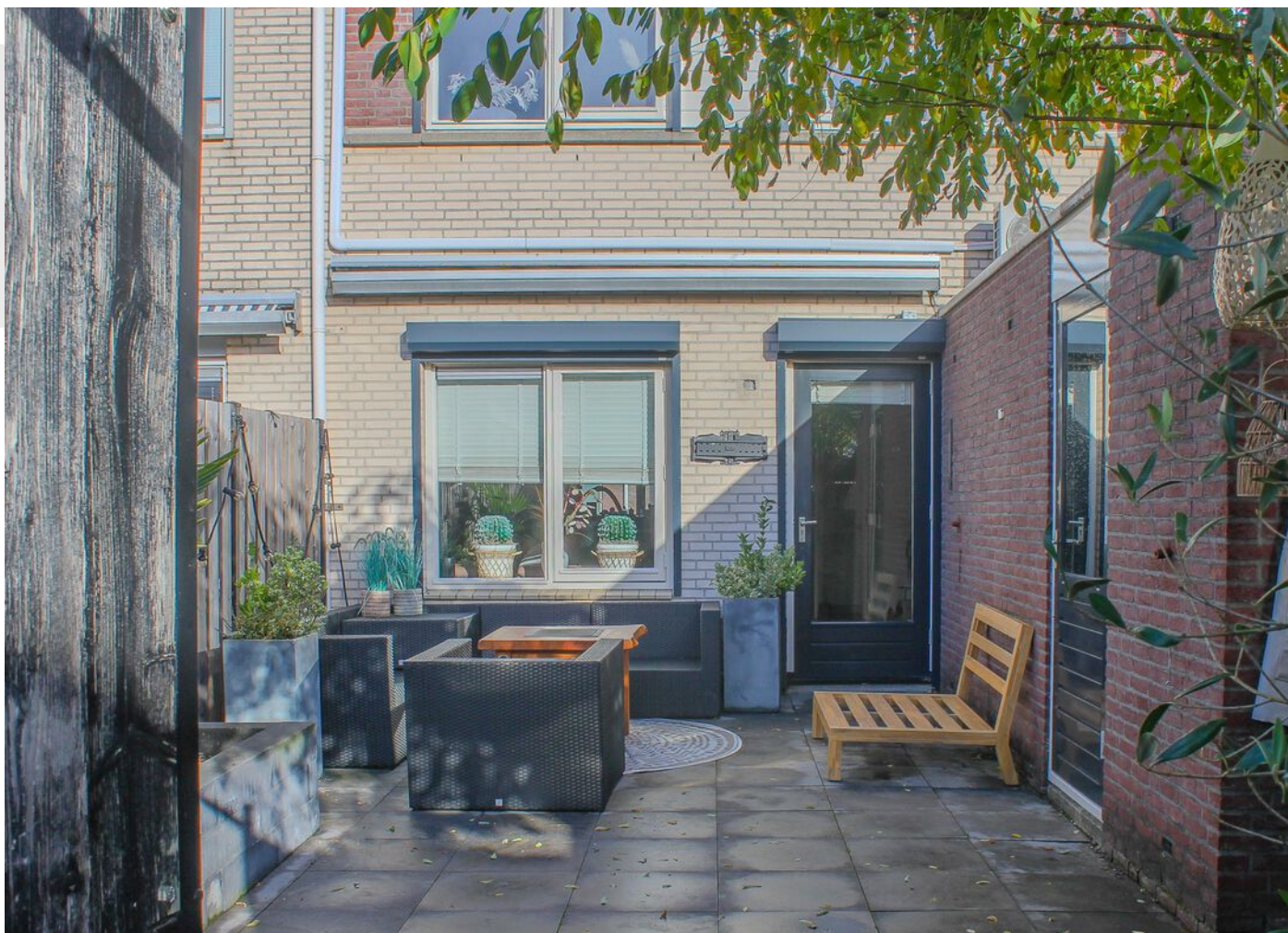
Aan de voorzijde behoort ca. 1 meter tot het perceel van de woning, dit is een verhoogde border en is een zeer geschikte plek om gezellige planten en bloemen of bijvoorbeeld een bankje te plaatsen. Hier vind ook de entree tot de woning plaats.

Achtertuin

De onderhoudsvriendelijke en gezellige achtertuin (ca. 10 x 5 meter) is zuidgericht en grotendeels voorzien van siertegels en een opgemetselde plantenborder. Daarnaast beschikt de achtertuin over een praktische berging waaraan een overkapping is gemaakt. Door middel van een afsluitbare poort is de achtergelegen brandgang te bereiken. Op warme 's zomerse dagen biedt het gevelbrede elektrische zonnescherf hier de nodige verkoeling.

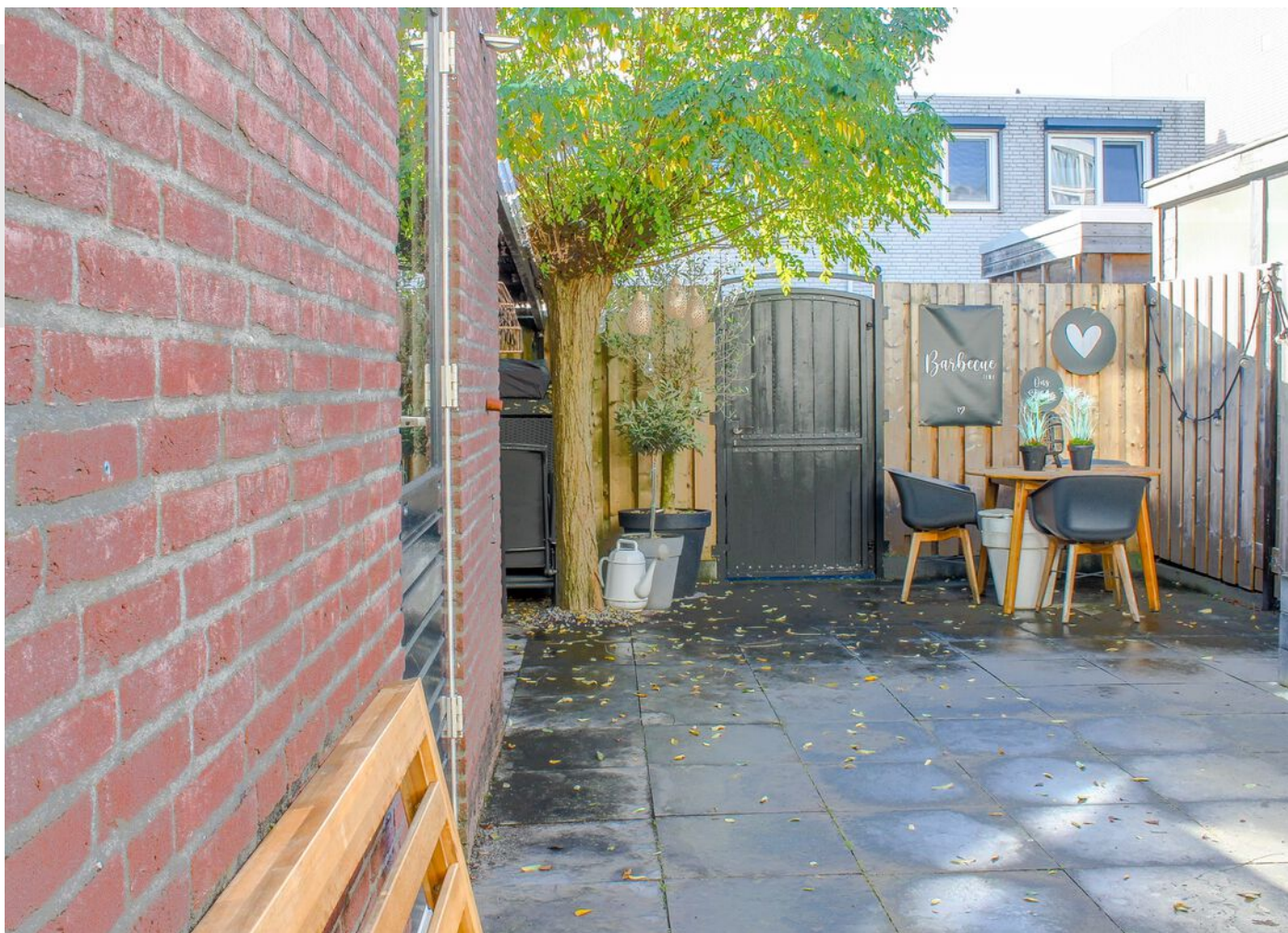
ALGEMEEN

- De woning is gelegen op eigen grond.
- Energiezuinige woning.
- De hardhouten buitenkozijnen zijn in 2022 geschilderd.
- De CV-ketel is in 2024 geplaatst.
- De airconditioning is ter overname en is in 2021 geplaatst.
- Al de ramen aan de achterzijde van de woning zijn voorzien van elektrische rolluiken.



ELEKTRISCH ZONNESCHERM EN TUINPOORT





VERHOOGDE ENTREE TOT DE WONING





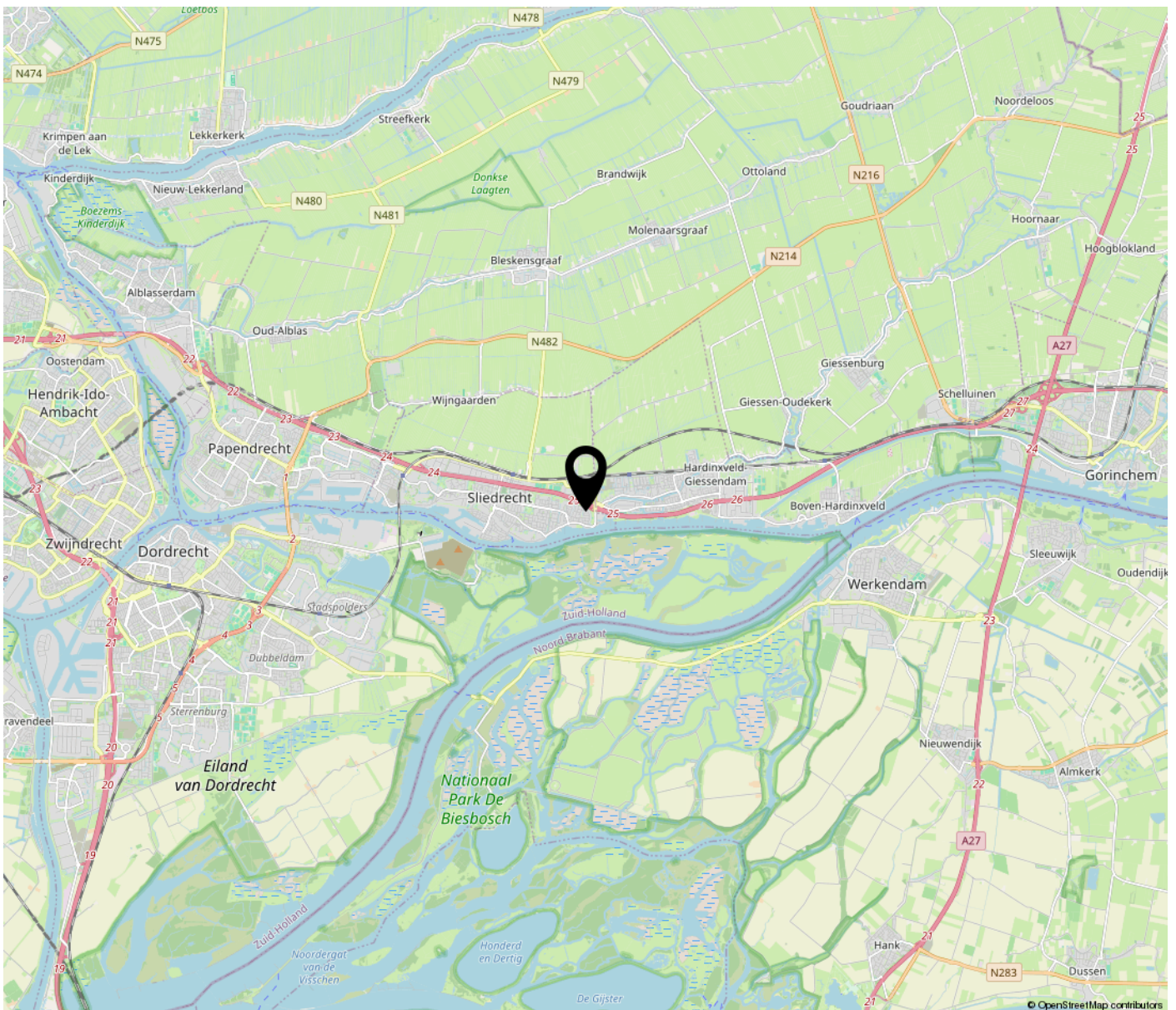
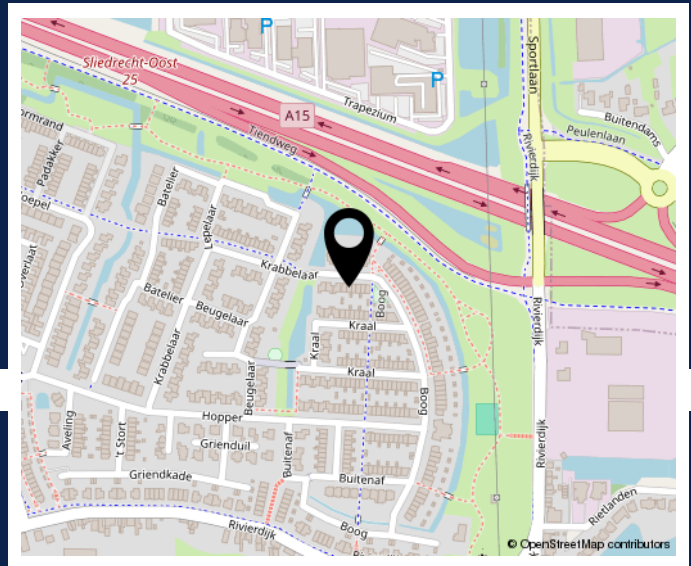
RUSTIGE EN KINDVRIENDELIJKE BUURT



LOCATIE OP DE KAART

WOON JIJ
BINNENKORT
OP DEZE
LOCATIE?

KRABBELAAR 45
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



KADASTRALE KAART



12345

25

Deze kaart is noordgericht.

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Sliedrecht

I

7037

kadaster

www.kadaster.nl

010 010 010

010 010 010

010 010 010

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 11 november 2024

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
Interieur			
De volgende verlichting blijft achter / gaat mee:			
Inbouwspots/opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	✓		
Losse(hang) lampen	✓		
(Losse)kasten,legplanken, te weten:			
Wijnkast + tv-kast			✓
Raamdecoratie, te weten:			
Gordijnrails,gordijnen, overgordijnen	✓		
Rolgordijnen		✓	
(Losse) horren/rolhorren achterdeur		✓	
Vloerdecoratie, te weten:			
Laminaat	✓		
Plavuizen	✓		
Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	✓		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:			
(Gas)fornuis	✓		
Afzuigkap	✓		
Magnetron	✓		
Combi-oven/combimagnetron	✓		
Koel-vriescombinatie	✓		
Vaatwasser	✓		
Sanitair			
Toilet met de volgende toebehoren:			
Toilet incl accessoires	✓		
Fontein	✓		
Badkamer met de volgende toebehoren:			
Ligbad	✓		
Douche(cabine/scherm)	✓		
Wastafel incl. meubel	✓		
Toiletkast	✓		
Toilet incl accessoires	✓		
Planchet	✓		
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Screens/rolluiken binnen		✓	
(Voordeur) bel	✓		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	✓		
Rookmelder(s)	✓		
(Klok)thermostaat	✓		
Airconditioning			✓
Radiatorafwerking		✓	
Warmwatervoorziening, te weten:			
CV-installatie	✓		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	✓		
Beplanting		✓	
Buitenverlichting	✓		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging/rek		✓	
(Sier)hek	✓		
Vlaggenmast(houder)	✓		
Banken/stoelen/BBQ/opslagbox/vuurtafel achtertuin		✓	



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