

Plezierig wonen



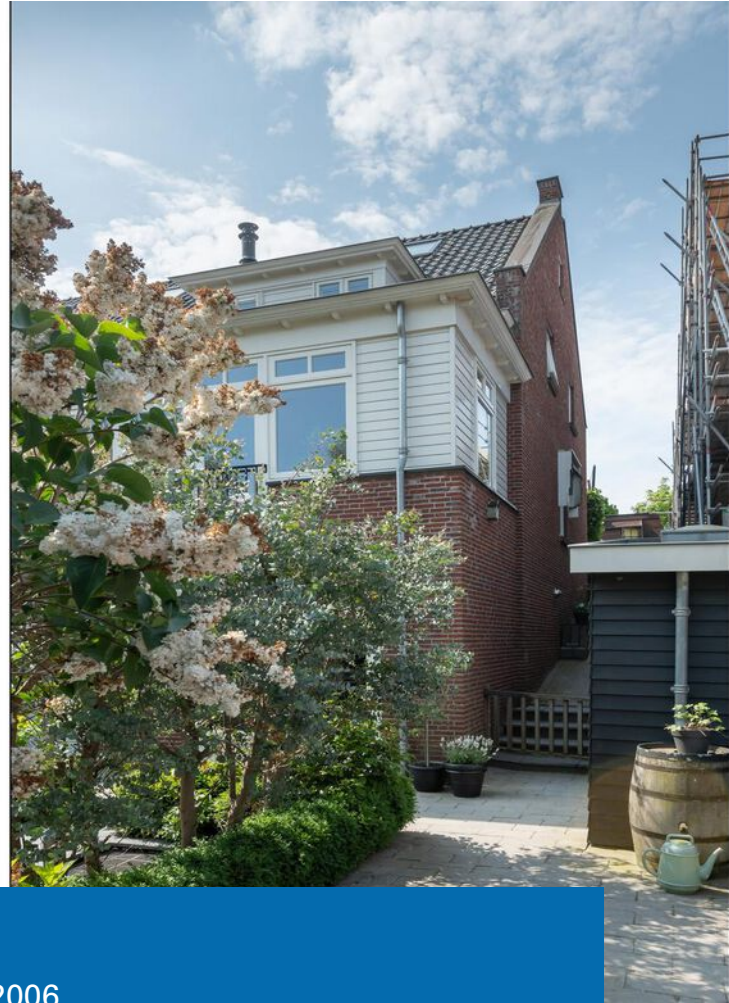
Sliedrecht | Molendijk 1A

vraagprijs € 597.500 k.k.

**veldhoen
& romeijn**
makelaardij

078 6912266 | www.veldhoenromeijn.nl
alblasserdam@veldhoen-romeijn.nl

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	2006
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	6
Inhoud:	600 m ³
Woonoppervlakte:	170 m ²
Perceeloppervlakte:	223 m ²
CV-ketel:	Remeha Avanta, 2006
Isolatie:	dubbel glas, volledig geïsoleerd
Energie label:	A

Omschrijving

Recent in 2006 gebouwde RIANTE karakteristieke 30-er-jaren 2/1-KAP-DIJKWONING.

Deze -comfortabel in het centrum gelegen- 2-kapper heeft een woonoppervlak van maar liefst 170 m² !

Bovendien strak en luxe van uitvoering, met heerlijke tuin erachter.

Deze woning is onder een vrij recent bouwbesluit gebouwd, d.w.z. onder andere hoogwaardige isolatie, comfortabele trappen en 2.60 meter hoge woon- en slaapverdieping.

INDELING: (alle maatvoeringen staan op de plattegrondschilderingen)

Begane grond:

Stijlvolle entree welke is voorzien van een quartiersgezaagde eiken vloerafweking. De begane grond (en de badkamer) is zelfs voorzien van vloerverwarming.

Vanuit de entree zijn direct drie van de vier woonlagen te bereiken. Alsmede het luxe uitgevoerde toilet, de meterkast en de zeer riante living van 56 m² bestaande uit riante open keuken van 11 m² en woonkamer van 45 m² met inbouw-open haard en in pandig riant Frans balkon met stijlvolle plavuizen en dubbele balkondeur.

Een groot deel van deze woning waar onder deze begane grond is volledig voorzien van schuurwerk wanden én -plafonds.

De keuken is voorzien van een tweeledig keukenblok voorzien van hardstenen aanrechtblad, 5-pits-inductiekookplaat, oven, afzuigkap, koel/vries-combinatie en vaatwasmachine.

1e verdieping:

overloop met grote bergkast en toegang tot 3 royale slaapkamers en de luxe betegelde badkamer voorzien van ligbad, 2 wastafels en doucheruimte.

De drie slaapkamers zijn evenals de overloop voorzien van eiken vloer, alsmede mooie vaste kasten in 2 van de 3 slaapkamers.

2e verdieping: heeft een nokhoogte van 2.03 meter.

Eveneens met vaste trap te bereiken voorzolder alwaar een de HR-CV-combiketel van het merk Remeha type Avanta.

Deze voorzolder geeft toegang tot zowel de bergruimten als de zolderkamer voorzien van groot daktuimelraam en eiken vloer.

Deze zolderkamer heeft aan beide zijden efficiënte bergruimte achter schuifdeurkasten.

Souterrain:

voorzien van een hardstenen vloer, en bestaande uit een riant portaal annex gang met vaste bureau en aan beide zijden veel kastruimten met vaste kasten, luxe betegelde zeer ruime wasruimte tevens voorzien van vrijhangend wandcloset, wasbak en verhoogd plateau voor de wasautomaten, en tenslotte een riante tuinkamer van 22 m² groot voorzien van openslaande tuindeuren en een complete luxe mooi ingebouwde keuken met keramische kookplaat, oven, wasemkap en koelkast.

Omschrijving

Diversen:

Deze goed onderhouden 2-kapper heeft een heerlijke beschutte tuin met veel zon. Voorts beschikt de achtertuin over een ruime berging van 4.50 x 1.42 m groot.

De woning is volledig geïsoleerd en voorzien van dubbele beglazing en daarmee energielabel A.

Dankzij de ligging in het centrum zijn veel voorzieningen op loopafstand aanwezig !

Deze presentatie is met zorg samengesteld en is bedoeld om u een impressie te geven van het onderhavige object. Aan eventuele afwijking(en) in afmeting(en), metrage(s) of uitvoering kunnen geen rechten worden ontleend. Makelaar kan op generlei wijze aansprakelijk gesteld worden voor de over het object verstrekte informatie.



Riante woonkamer van 45 m2 met vloerverwarming, inbouw openhaard en riant Frans balkon.
Open keuken van 11 m2 voorzien van diverse keukenapparatuur.





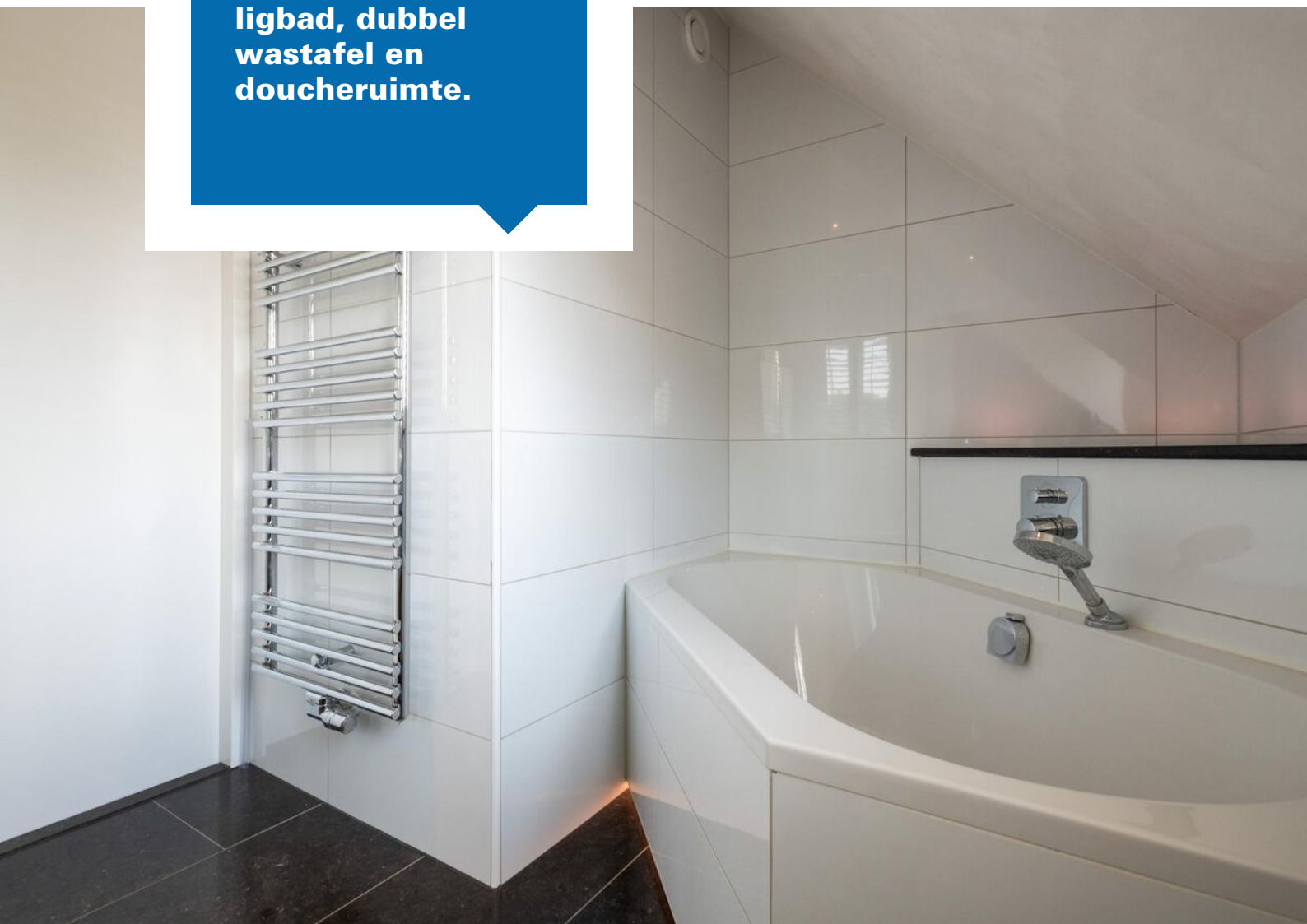
Op de 1e verdieping bevinden zich 3 royale slaapkamers voorzien van eiken vloer.

Ruime zolderkamer voorzien van groot daktuimelraam.





**Luxe betegelde
badkamer
voorzien van
ligbad, dubbel
wastafel en
doucheruimte.**





Souterrain is voorzien van o.a. luxe betegelde wasruimte en riante tuinkamer van 22 m2 met openslaande tuindeuren.



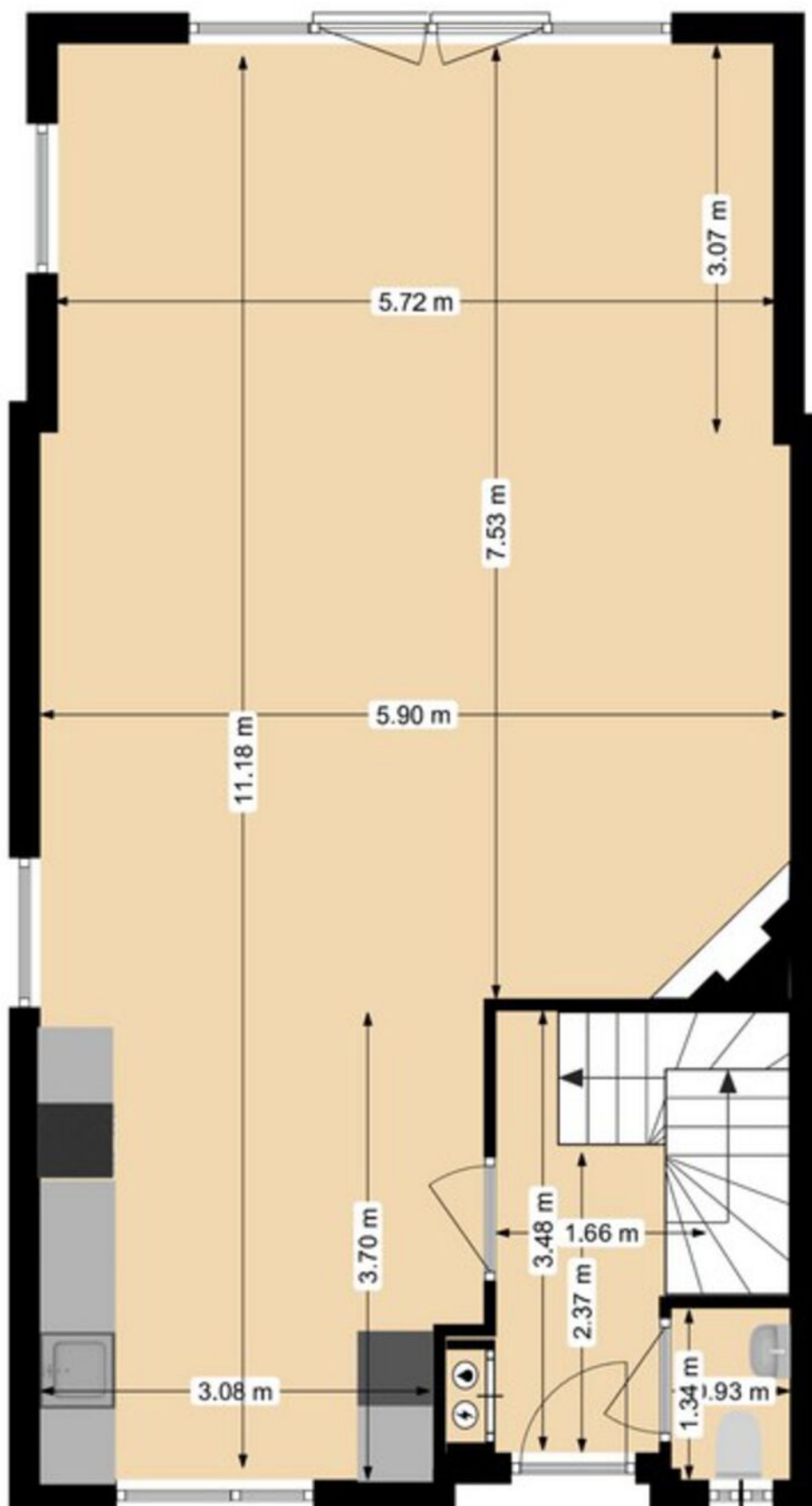


De woning heeft een heerlijk beschutte achtertuin met veel zon. De achtertuin beschikt over ruime berging van 4.50 x 1.42m groot.



Plattegronden

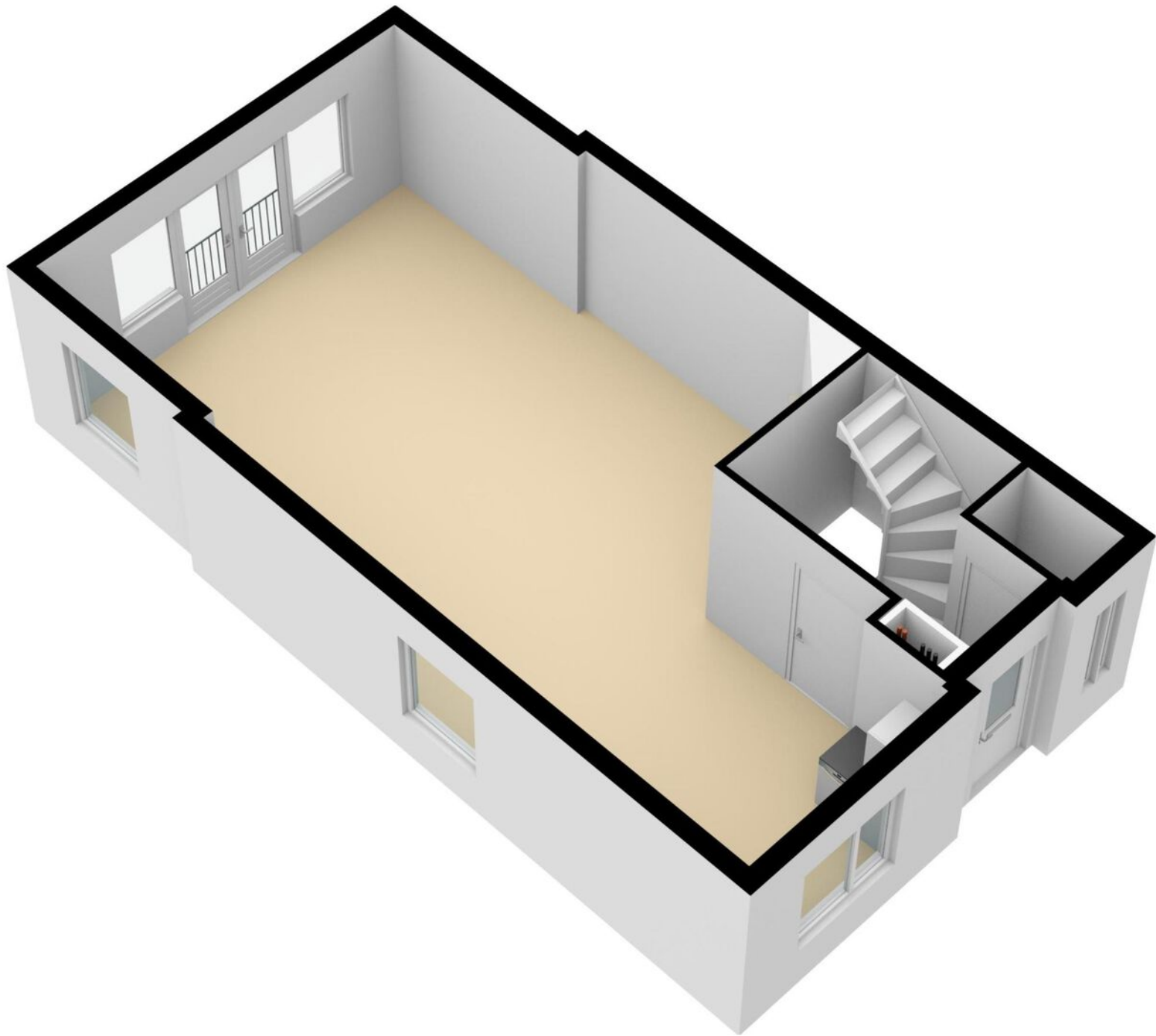
Begane grond | 2D



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

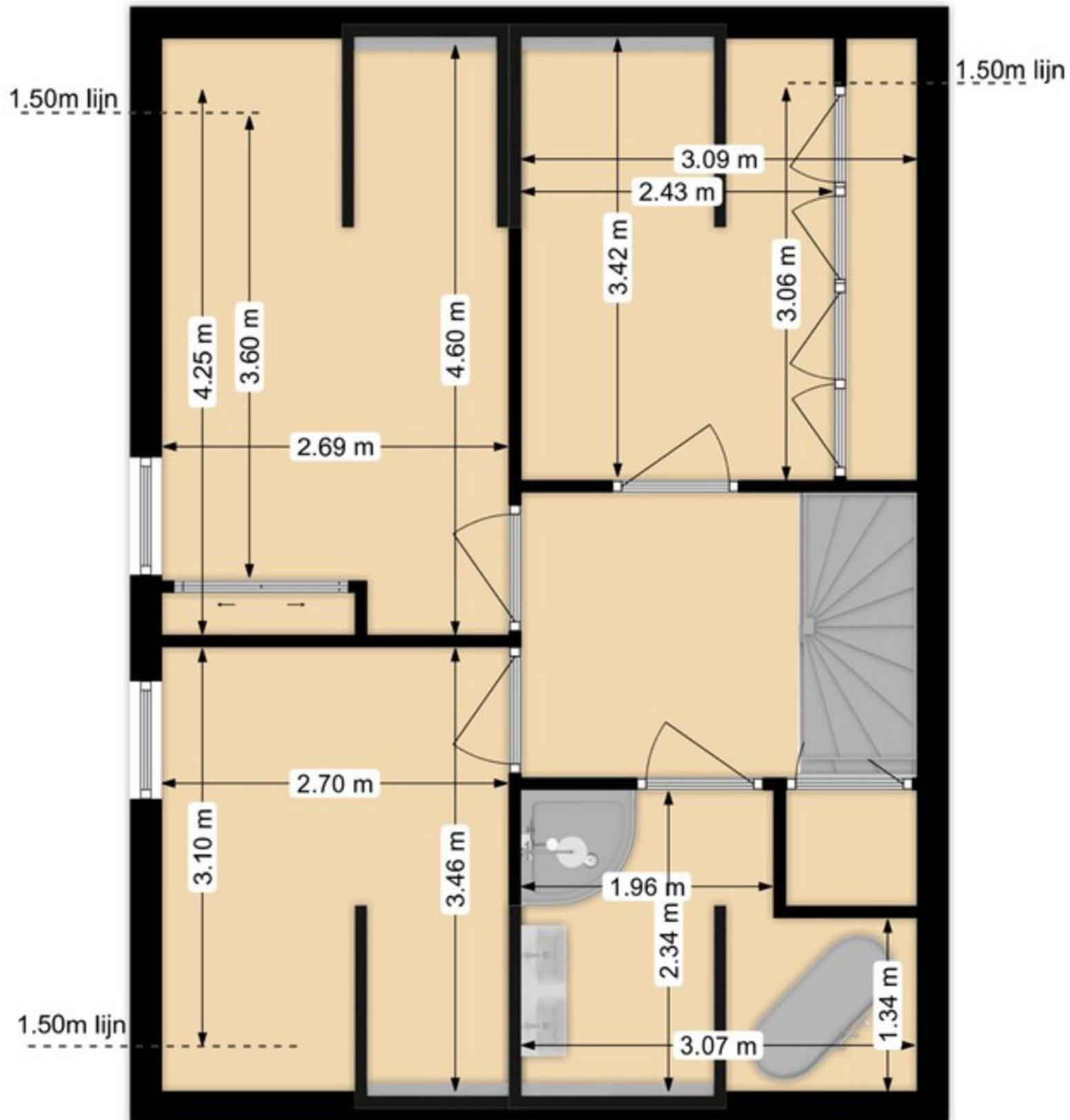
Plattegronden

Begane grond | 3D



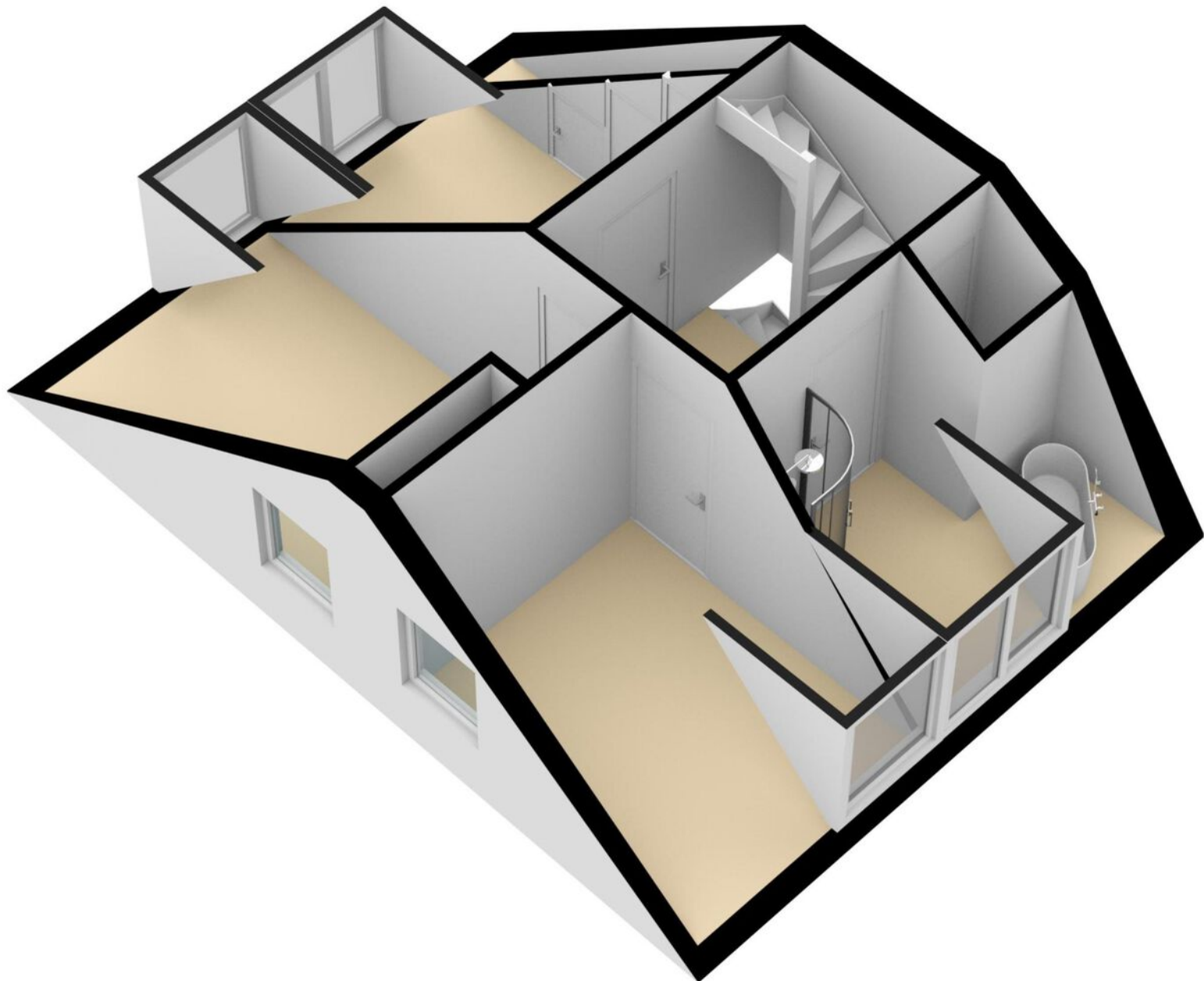
Plattegronden

1e verdieping | 2D



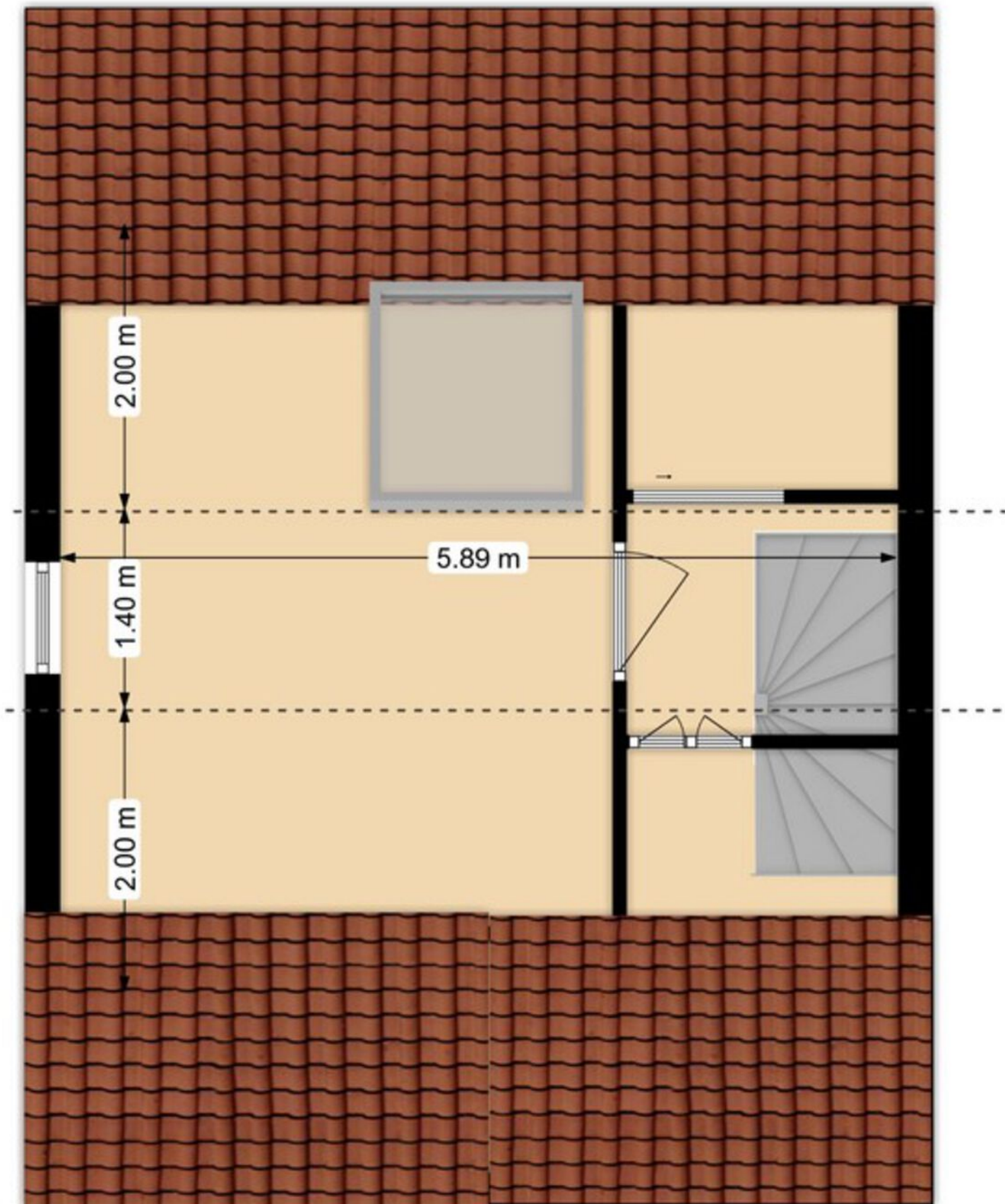
Plattegronden

1e verdieping | 3D



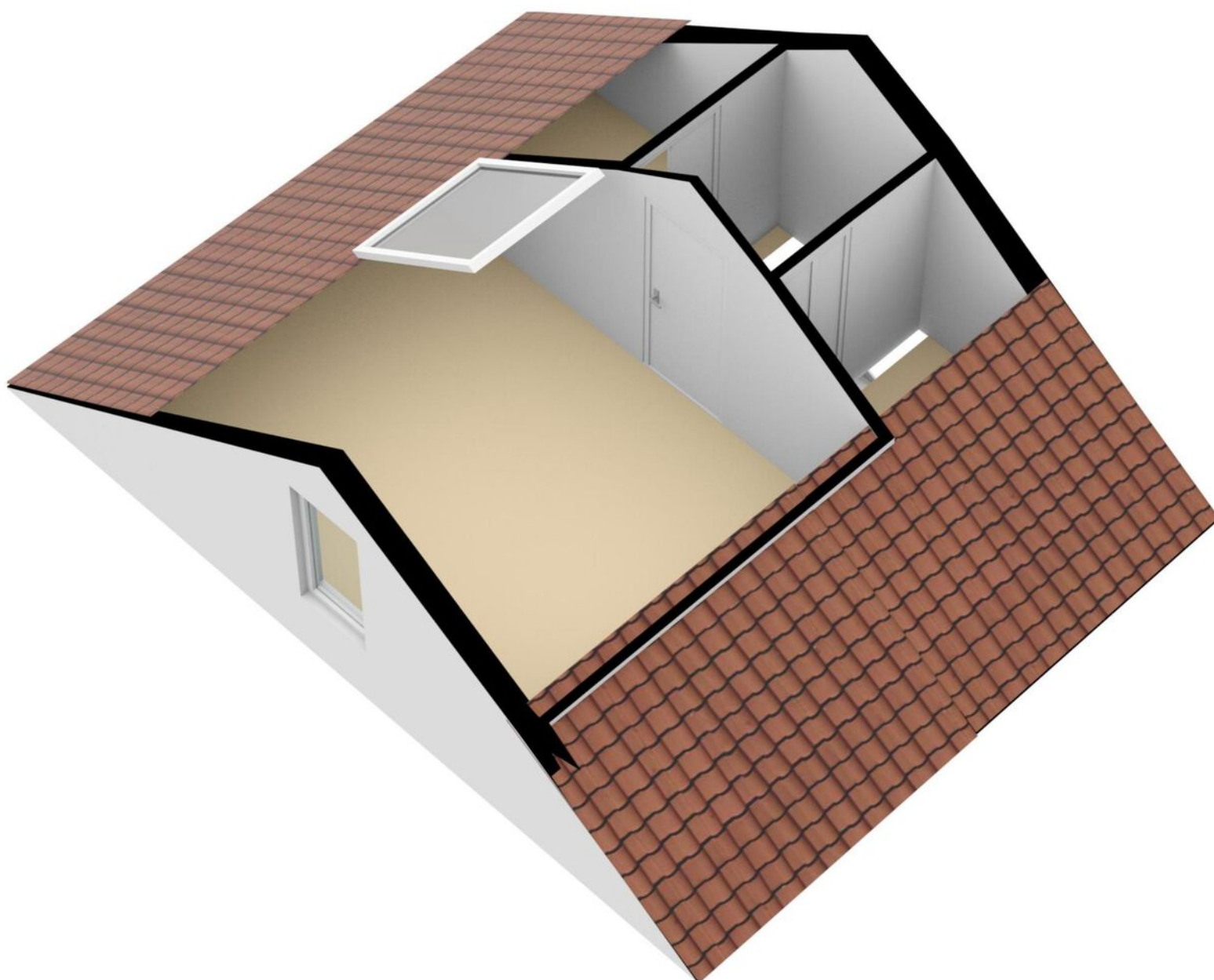
Plattegronden

2e verdieping | 2D



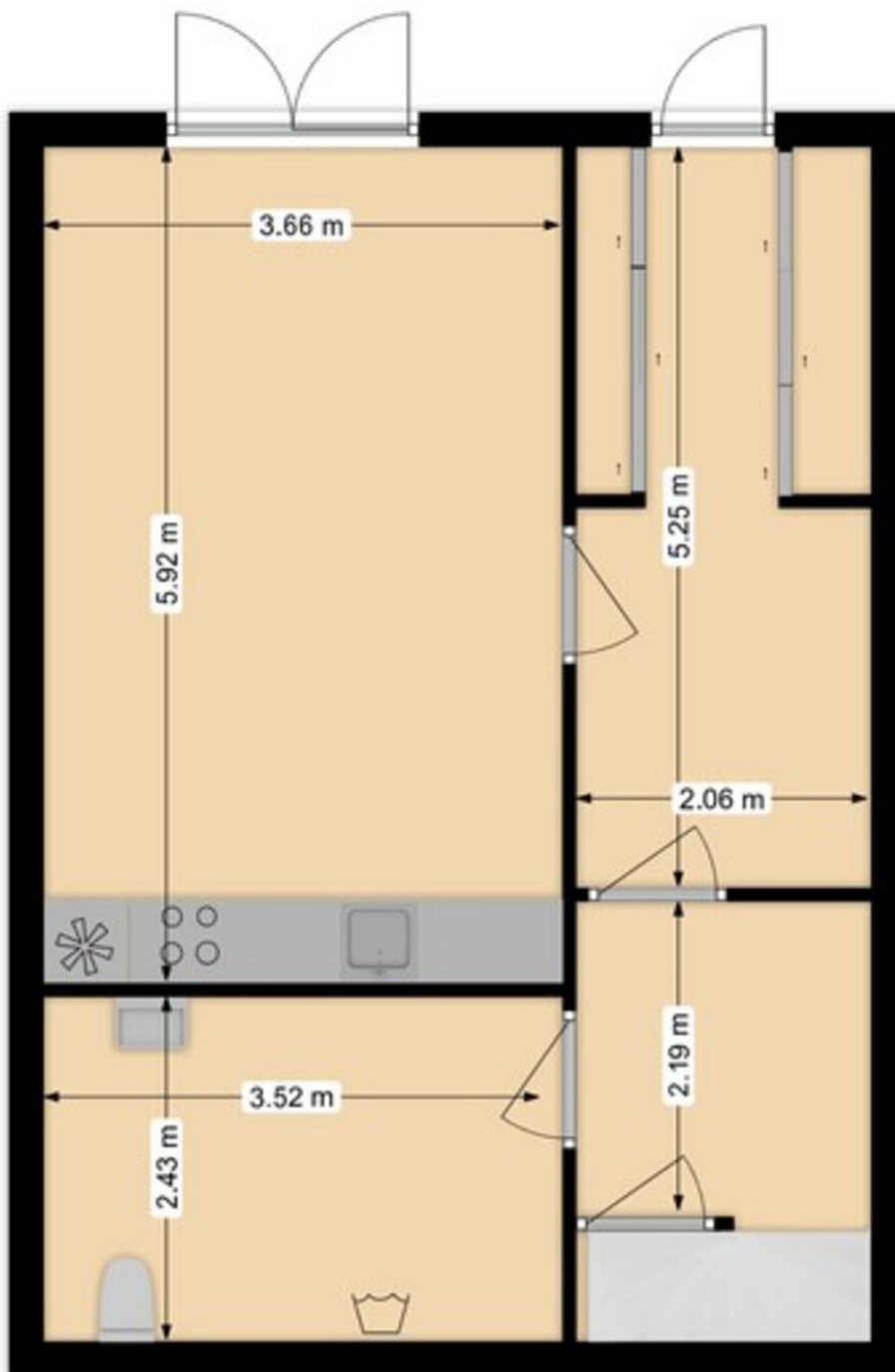
Plattegronden

2e verdieping | 3D



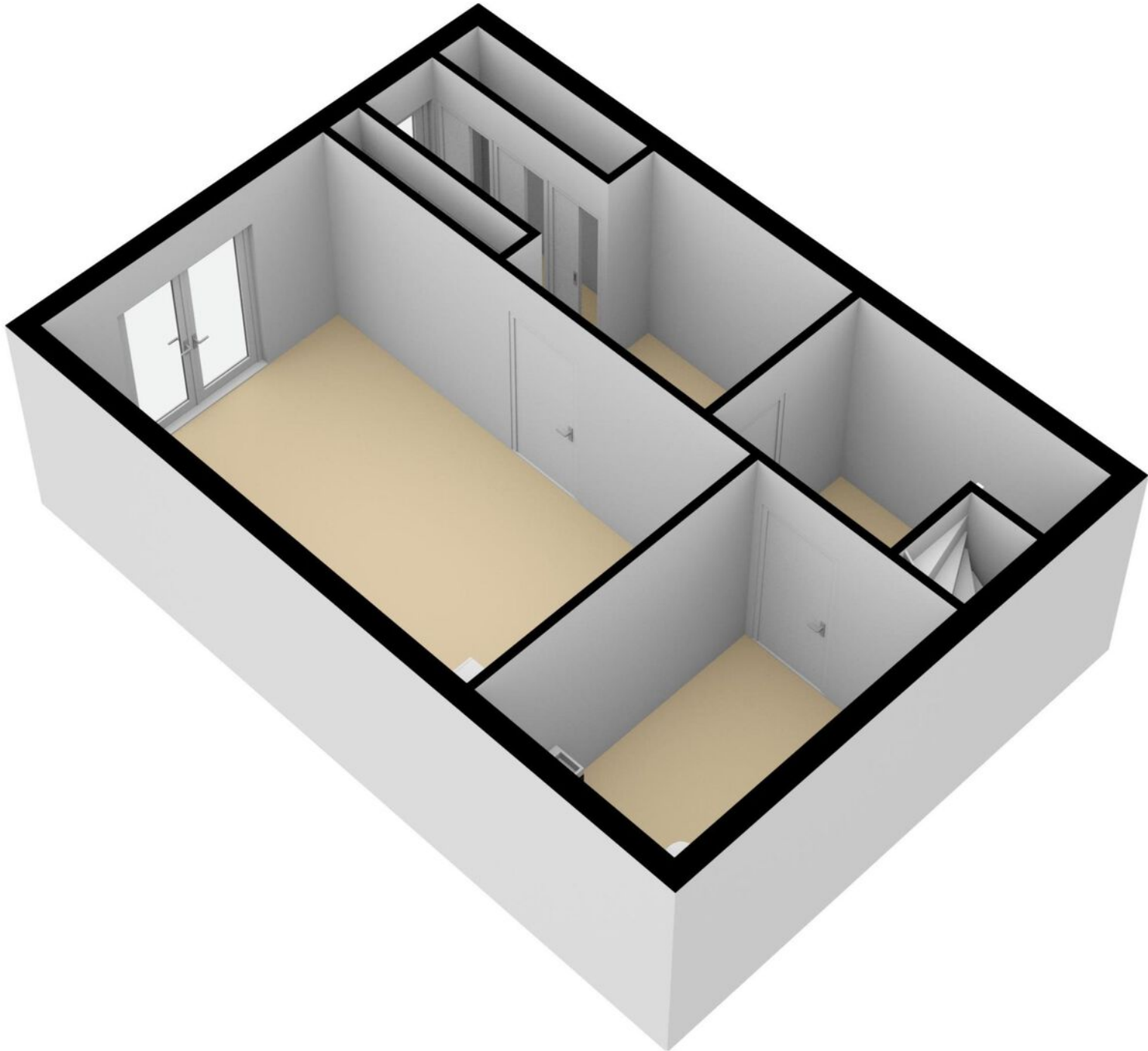
Plattegronden

Souterrain | 2D



Plattegronden

Souterrain | 3D




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Molendijk 1a

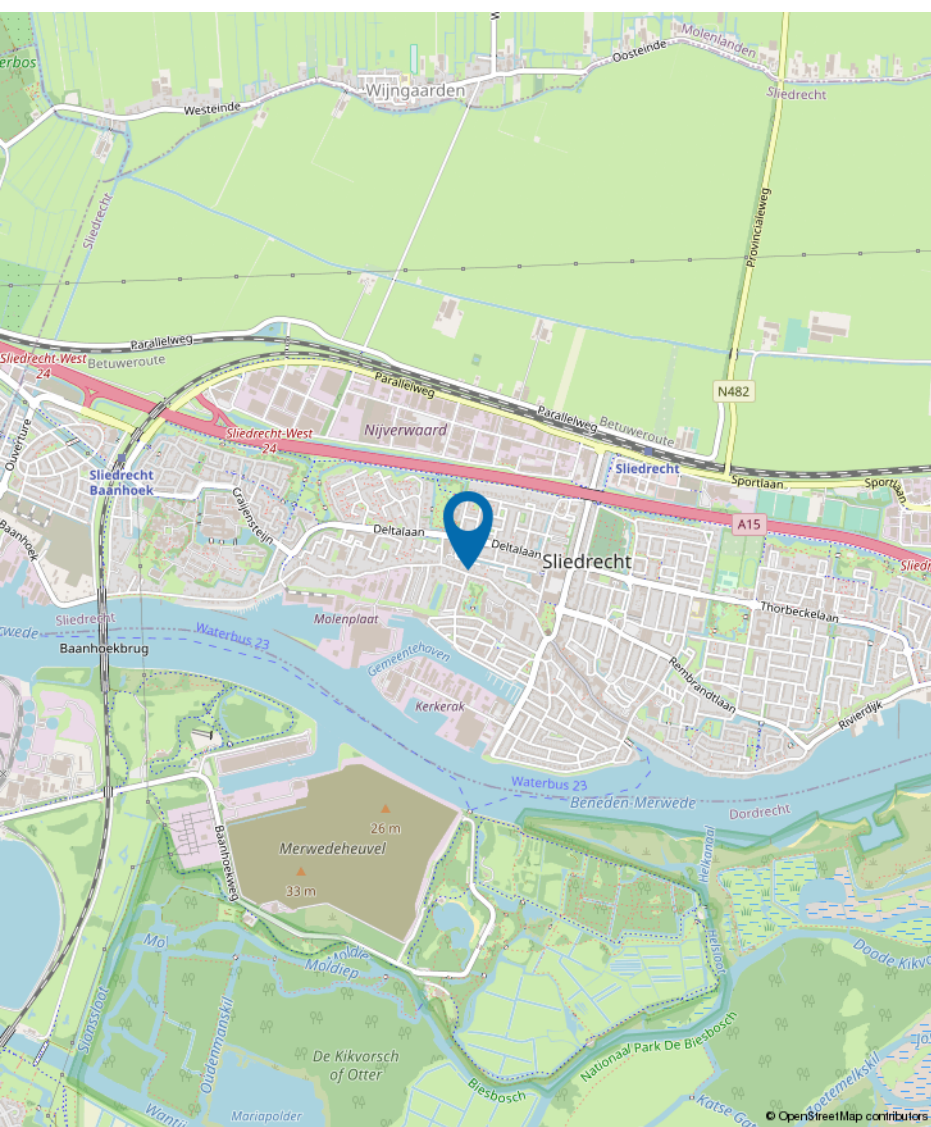
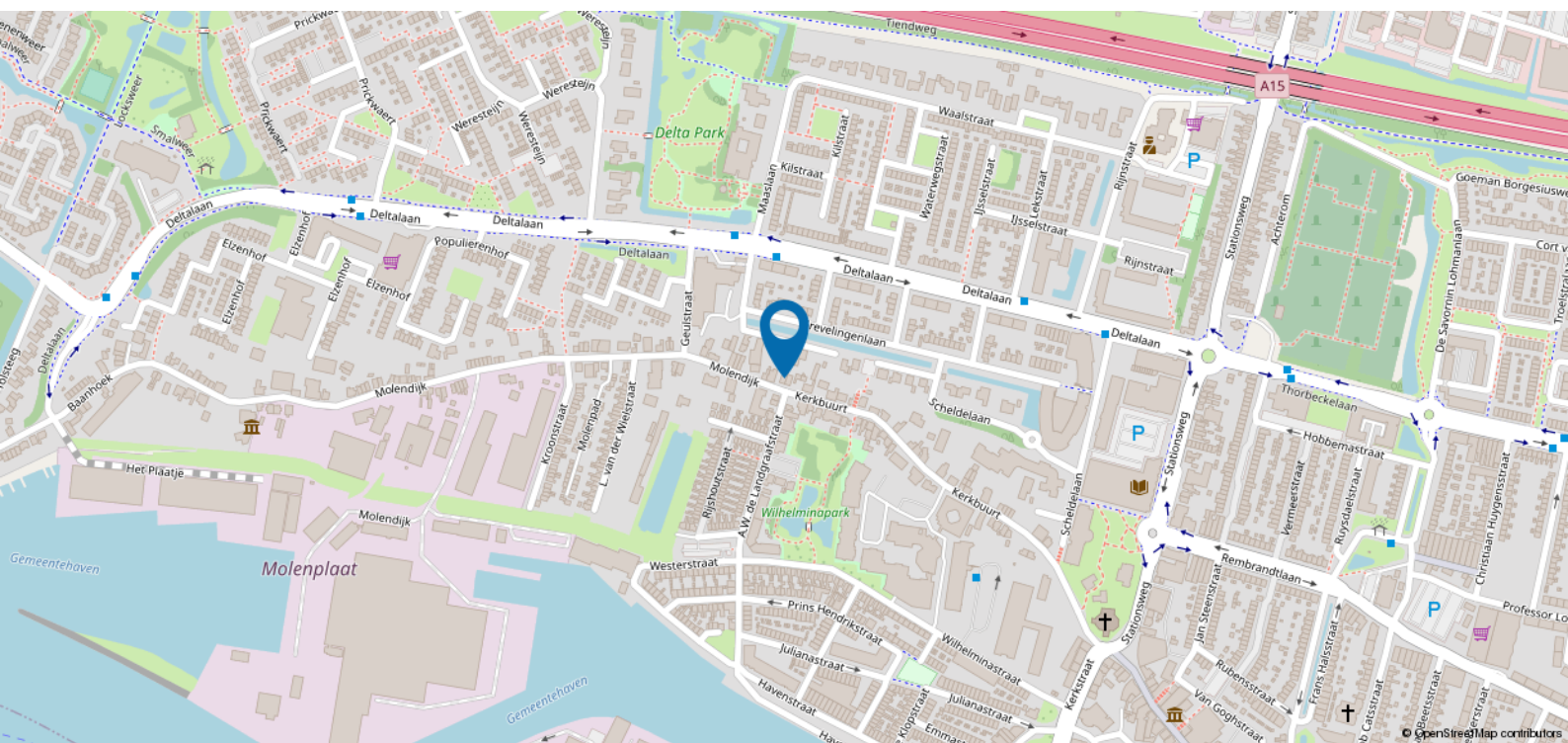


<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Sliedrecht</p> <p>Secctie K</p> <p>Perceel 3503</p>	
---	---	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 7 juni 2023
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

Locatie op de kaart



**WOON JIJ
STRAKS
IN DEZE
OMGEVING**

**NEEM CONTACT OP
VOOR MEER INFORMATIE
078 6912266**

Bekijk deze woning online!

veldhoen
&romeijn
makelaardij

Molendijk 1 A, Sliedrecht



veldhoen
&romeijn
makelaardij

Interesse? Wat nu?

Bezichtigen

Wij bezichtigen onze woningen doorgaans niet middels “open huizen”, maar hebben persoonlijke bezichtigingen of maken gebruik van inloopmomenten. Bij een inloopmoment laten wij een aantal kijkers op afspraak tegelijkertijd kijken. Hierdoor borgen wij dat er persoonlijke aandacht is voor u én uw vragen. Tevens proberen wij u tegemoet te komen als er meerdere aanvragen zijn om te bezichtigen. Bezichtigingen vinden plaats uitsluitend na het maken van een afspraak via ons kantoor. Bezichtigingen vinden bij voorkeur overdag plaats. Het is gebruikelijk dat een geïnteresseerde een aantal dagen na een bezichtiging een reactie doorgeeft aan de makelaar. Is deze negatief; geen probleem, maar dan weet de verkoper waar die aan toe is. Is deze positief; dan maakt u met de makelaar afspraken over hoe verder te handelen.

Onderzoeksplicht

De verkoper heeft een wettelijke meldingsplicht, hetgeen inhoudt dat hij/zij de meldingsplicht heeft om eventuele gebreken te melden. De verkoper maakt hiervoor gebruik van een Vragenlijst, deze kunt u samen met de Lijst van Zaken opvragen bij de makelaar. Een koper heeft ook een wettelijke onderzoeksplicht en moet zich inspannen om o.a. de staat van de woning te onderzoeken, daartoe hoort ook het inwinnen van informatie van de gemeente bij. Indien bepaalde zaken bij verkoper niet bekend zijn, kan een verkoper daar ook niets over melden. Denk aan bijvoorbeeld de bouwkundige staat van het pand of fundering. Mocht er asbesthoudend materiaal in het object aanwezig zijn, dan verwijzen wij u naar

de daarvoor geldende regelgeving.

Procedure bij biedingen – voorbehouden

Wij vinden het belangrijk het proces van het bieden duidelijk te maken. Een bod bestaat uit een prijs in euro's die u wilt betalen voor de woning. Daarnaast bestaat een bieding uit een opleverdatum en eventuele voorwaarden. Het kan zijn dat wij meerdere biedingen ontvangen. De verkoper bepaalt dan met wie verder onderhandeld wordt of wie de koper wordt. Het kan zijn dat de verkoper niet ingaat op uw bieding. Vraag naar de specifieke procedure! Het doen van een bod kan mondeling (telefonisch), schriftelijk (bijvoorbeeld per e-mail) of via uw Move-account plaatsvinden. Bedenk goed wat u wilt bereiken met een bod, want met een te laag bod krijgt u mogelijk een afwijzing van de verkoper.

Voorbehoud van financiering

Bij het maken van een voorbehoud van financiering geeft u aan de woning te kopen mits er een financiering bij een hypotheekverstrekkende instelling verkregen wordt. Dit voorbehoud kan voor een periode van circa 6 weken gelden. Ook is het voorbehoud gelimiteerd in geld. Bij het accepteren van dit voorbehoud werken wij mee aan de taxatie van de woning door een onafhankelijke taxateur. U (of uw bank) kiest zelf de taxateur. U kunt ook een voorbehoud maken voor een kleiner deel van de koopsom. Indien het voorbehoud niet gemaakt wordt, zullen wij u vragen schriftelijk te bevestigen waarom u geen voorbehoud financiering opneemt. Daarnaast dienen wij u in het kader van de Wwft (Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme)

te vragen naar de herkomst van uw financiële middelen. Bedenk zelf goed of u dit voorbehoud laat vallen. Veldhoen & Romeijn NVM Makelaars heeft veel ervaringen met hypotheekadviseurs en is u graag ter wille om u in contact te brengen met een betrouwbaar, breedst georiënteerd hypotheekkantoor. Zij kunnen u van dienst zijn met een persoonlijke begeleiding die hand-in-hand gaat met de meest scherpe en reële offerte specifiek afgestemd op uw situatie.

Bouwkundige keuring

Bij het maken (en accepteren door de verkoper) van het voorbehoud van de bouwtechnische keuring werken we uiteraard mee aan de keuring. In principe begeleiden wij het bezoek van de keurder en mag u hierbij aanwezig zijn. U bent vrij in de keuze van de keurder. Er wordt wel een termijn afgesproken tot wanneer u gebruik kunt maken van dit voorbehoud. Ook kunnen inhoudelijke afspraken gemaakt worden ten aanzien van de toestand van de woning.

Overeenkomst

U bent koper zodra de koopovereenkomst ook door de verkoper is ondertekend. Toezeggingen danwel mondelinge overeenkomsten door of namens verkoper zijn totdat moment niet bindend. De basis van de overeenkomst is de koopakte van de NVM, welke is opgesteld in samenwerking met de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis. Zodoende een eerlijke en duidelijke koopakte dus waarin ook uw belangen als koper beschreven worden. De koper heeft na

ondertekening van de koopakte nog 3 dagen bedenktijd. Dit is wettelijk zo geregeld. Conform de koopakte dient de koper een waarborgsom of bankgarantie gelijk aan 10% van de koopsom bij de notaris te stellen. Uw hypotheekadviseur regelt dit meestal voor u. Daarnaast wordt standaard het voordeel van eventueel terug te vorderen overdrachtsbelasting, de zgn. vermindering van de heffingsgrondslag, ten gunste van verkoper gesteld. Bij de koopakte wordt onder andere een lijst van bijbehorende zaken, het inlichtingenformulier (welke door de verkoper is ingevuld) en een kopie van het bewijs van eigendom van de verkoper gevoegd.

Ouderdomsclausule

Wanneer een woning ouder is, heeft de woning niet alle (technische) kenmerken van een nieuw-bouwwoning. Door oudere bouwmaterialen en andere eisen in de bouwperiode kan het zijn dat een woning bijvoorbeeld minder goed geïsoleerd is dan een moderne woning. De ouderdomsclausule is bedoeld om de koper van een oudere woning erop te wijzen dat hij aan een oudere woning niet dezelfde eisen mag stellen als aan een nieuwe woning.

Niet bewoners-clausule

Het kan zijn dat een verkoper niet (recent) in de woning gewoond heeft. Denk aan een erfgenaam of belegger. Als dit het geval is kan de verkoper niet alles van de woning weten. Met name zaken die pas bij het bewonen aan het licht komen kan de verkoper dus ook niet melden. U als koper accepteert dat en dit wordt vastgelegd met deze clausule.

Maak kennis met onze medewerkers



Wouter Romeijn

NVM Makelaar, Registermakelaar-Taxateur (RMT)

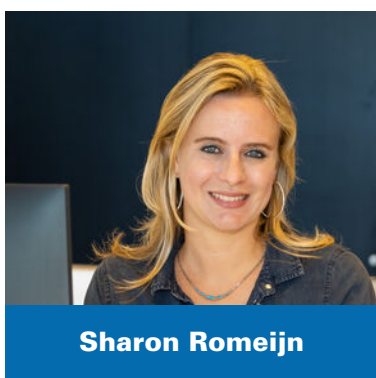
Ruim 25 jaar geleden beëdigd als makelaar/taxateur en nadien de nodige extra certificeringen tot en met Bedrijfsmatig Vastgoed behaald. Hierdoor een door de wol geveerde expert op het gebied van inmiddels alle sectoren van onroerend goed



Christel Breedijk

Commercieel medewerkster

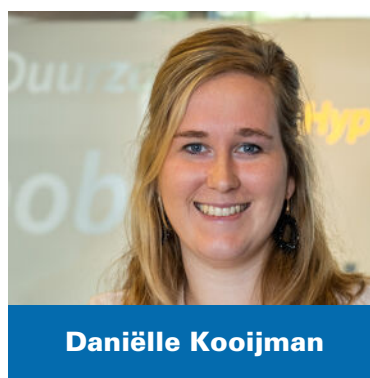
Sinds 2023 is Christel werkzaam binnen kantoor Alblaserdam en zodoende een jonge, enthousiaste kracht in ons bedrijf. Zij staat u graag te woord en helpt u dan graag verder.



Sharon Romeijn

Commercieel medewerkster

Sinds 2005 is Sharon werkzaam binnen ons kantoor Alblaserdam en zodoende al jaren een bekend aanspreekpunt. Sharon weet alles van bestaande bouw, nieuwbouw en ondersteunt de makelaars waar ze kan.



Daniëlle Kooijman

Commercieel medewerkster

Daniëlle is na het behalen van haar diploma sinds 2015 met veel plezier werkzaam in de binnendienst van ons kantoor Alblaserdam. Zij is in veel gevallen het eerste aanspreekpunt voor onze klanten en is zeer vriendelijk en klantgericht.

Heeft u interesse?

**veldhoen
&romeijn**
makelaardij

Haven 25
2950 AA Alblaserdam

078 6912266
www.veldhoenromeijn.nl
alblaserdam@veldhoen-romeijn.nl

