



ieder  
huis,  
eigen  
verhaal

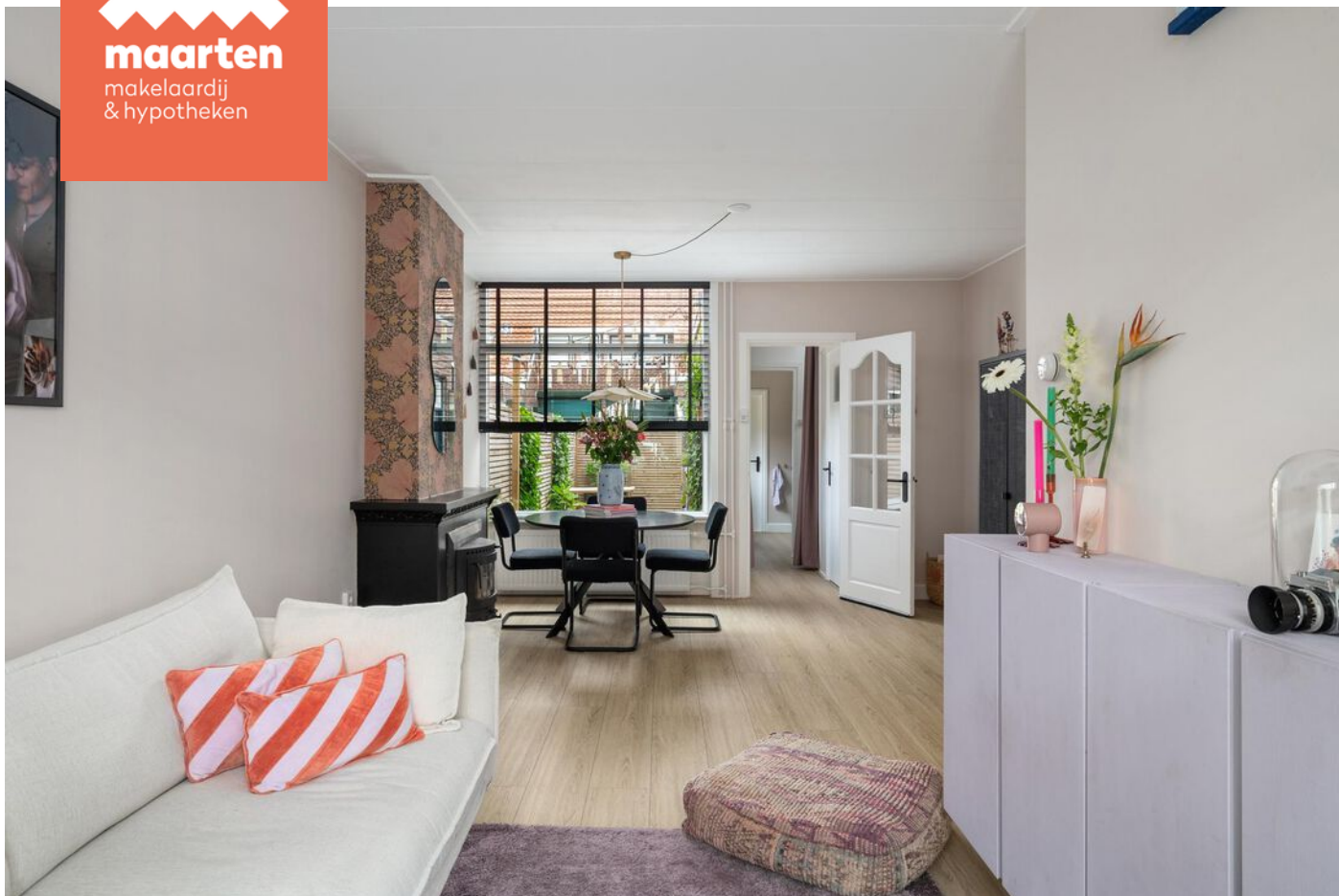
# RIJSHOUTSTRAAT 6

## 3361 EV SLIEDRECHT

VRAAGPRIJS € 287.500,- K.K.

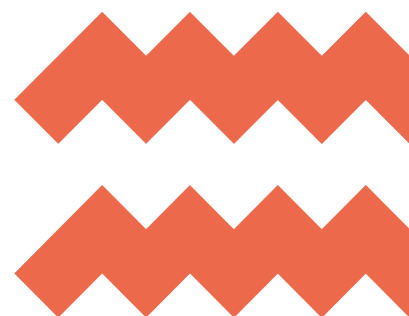


078 - 89 02 748  
[rechtsteden@maartenmakelaardij.nl](mailto:rechtsteden@maartenmakelaardij.nl)  
[www.maartenmakelaardij.nl](http://www.maartenmakelaardij.nl)



## KENMERKEN

|                    |                                          |
|--------------------|------------------------------------------|
| Type woning        | tussenwoning                             |
| Woonoppervlakte    | 76 m <sup>2</sup>                        |
| Inhoud             | 298 m <sup>3</sup>                       |
| Bouwjaar           | 1936                                     |
| Aantal kamers      | 4                                        |
| Aantal slaapkamers | 3                                        |
| Buitenruimte       | achtertuin, voortuin                     |
| Isolatie           | dakisolatie, gedeeltelijk<br>dubbel glas |
| Verwarming         | c.v.-ketel                               |
| Warm water         | c.v.-ketel                               |
| Energielabel       | D                                        |



## OMSCHRIJVING

Wat een fijne sfeer! Deze gezellige jaren '30 woning is de droom van iedere starter; een sfeervolle woonkamer met erker en schouw, een moderne keuken en badkamer, 2 slaapkamers met mogelijkheid tot het creëren van een derde slaapkamer en een knusse tuin op het zuidoosten.

De huidige eigenaren hebben veel aandacht besteed aan de kleurrijke inrichting en afwerking van de woning en het resultaat mag er zeker zijn, je wordt meteen vrolijk wanneer je deze woning binnenkomt.

Ook de ligging laat niets te wensen over; de woning is gelegen in een gemoedelijke straat op korte afstand van de Kerkbuurt, het gezellige centrum van Sliedrecht.

Wil jij hier jouw wooncarrière starten of voortzetten? Laat deze kans niet aan je voorbij gaan!

Indeling:

Compacte hal met meterkast (5 enkele + dubbele groep, slimme meters, glasvezel aansluiting) en garderobe. Vanuit de hal bereik je de woonkamer.

Gezellige woonkamer met erker aan voorzijde en fraaie schouw aan achterzijde. Het gebruik van neutrale kleuren in combinatie met een mooie PVC vloer en een fleurig behang geeft deze ruimte een gezellige sfeer.

Vanuit de woonkamer is de hal naar de keuken bereikbaar.

Tussenhal met trapopgang naar de 1e verdieping, trapkast met aansluiting wasmachine.

Moderne zwarte keuken in wandopstelling (in 2021 vernieuwd), voorzien van een inductie kookplaat met afzuigkap, vaatwasser en koelkast. Het marmerlook werkblad en de goudkleurige spoelbak en kraan maken deze keuken helemaal af!

De badkamer is gelegen naast de keuken en is voorzien van een douchecabine met thermostaatkraan, wastafel met meubel en toilet. Verder is de badkamer volledig betegeld en beschikt deze over inbouwspots.

Vanuit de tussenhal is de knusse achtertuin bereikbaar. De tuin is gelegen op het zuidoosten en heeft daardoor een prettige zonligging. De tuin is afgewerkt met mooie schuttingen, grote tegels en grind en beschikt over een aangebouwde berging met elektra en een achterom.

Eerste verdieping:

Overloop met dakraam, toegang tot de slaapkamers en trap naar 2e verdieping. De kamers op deze verdieping zijn voorzien van karakteristieke paneeldeuren.

Ruime slaapkamer aan de voorzijde van de woning, voorzien van TV-aansluiting, een nette PVC vloer, stucwerk wandafwerking en sierlijsten.

Slaapkamer aan achterzijde, voorzien van een vaste kast, PVC vloer, stucwerk wandafwerking en sierlijsten.

Tweede verdieping:

Open zolderruimte, door de brede dakkapel aan achterzijde kan deze ruimte eventueel dienen als derde slaapkamer. De ruimte beschikt over een elektrisch rolluik en inbouwspots. De opstelplaats van de CV-ketel (Intergas, 2023) is hier netjes weggewerkt in een vaste kast.





## OMSCHRIJVING

Algemeen:

Eigen grond, 79 m<sup>2</sup>.

Staalfundering.

In 2021 is de keuken vernieuwd, een nieuwe PVC vloer gelegd, bitumen vernieuwd en nieuwe dakpannen en isolatie geplaatst.

In 2023 is de voortuin aangelegd en CV-ketel vernieuwd.

De woning omvat 76 m<sup>2</sup>, waarvan officieel 66 m<sup>2</sup> als woonoppervlakte en 10 m<sup>2</sup> overig inpandig. De zolder is 5 cm te laag om officieel meegeteld te worden als woonoppervlakte en daardoor overig inpandige ruimte, echter is deze goed als woonruimte te gebruiken.

Oplevering op korte termijn mogelijk.









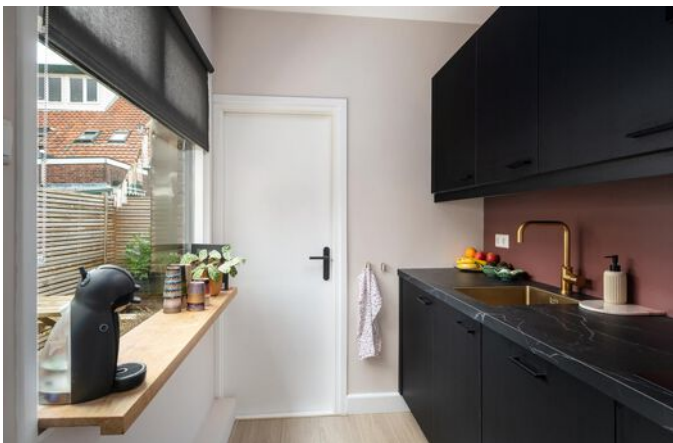








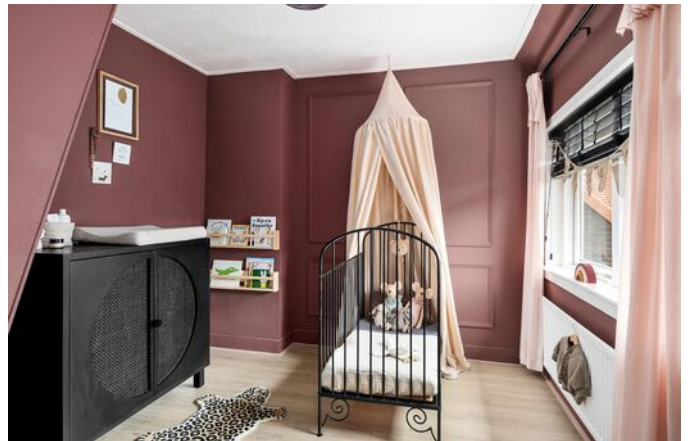








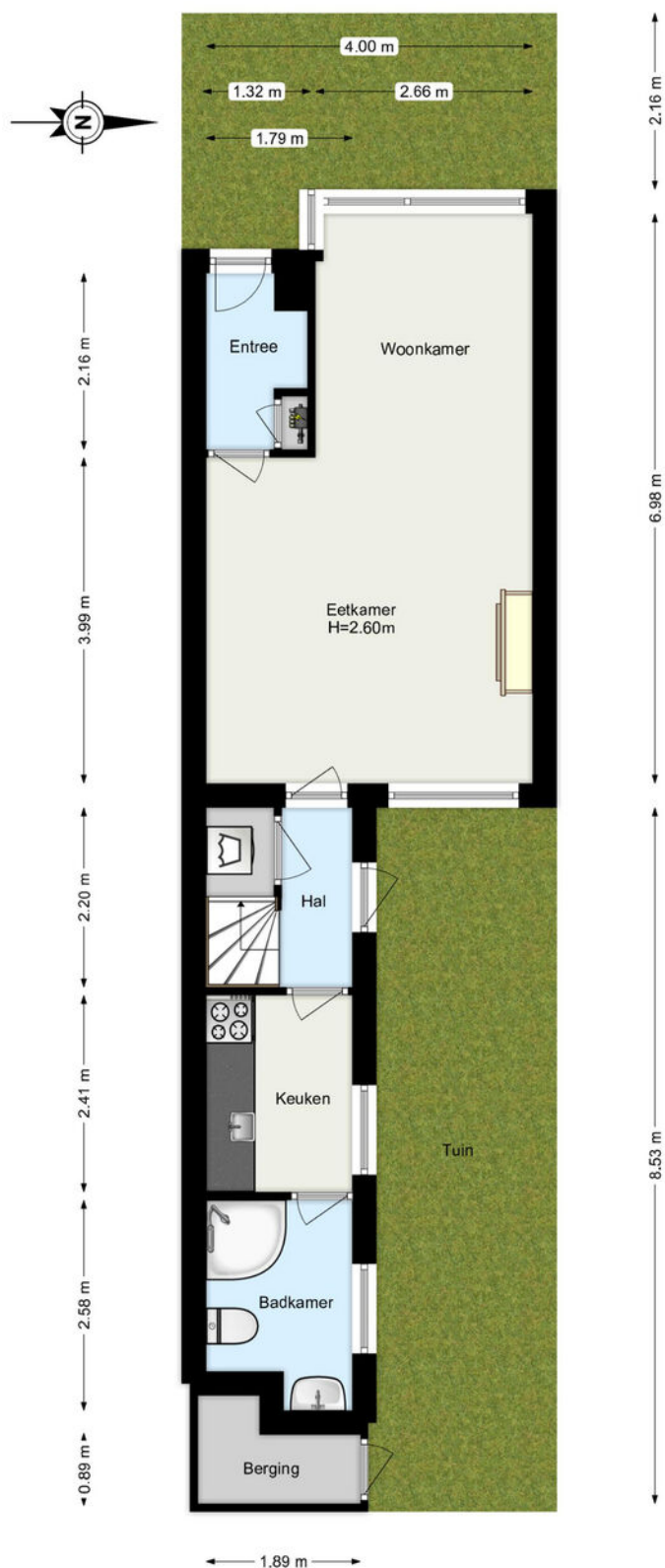






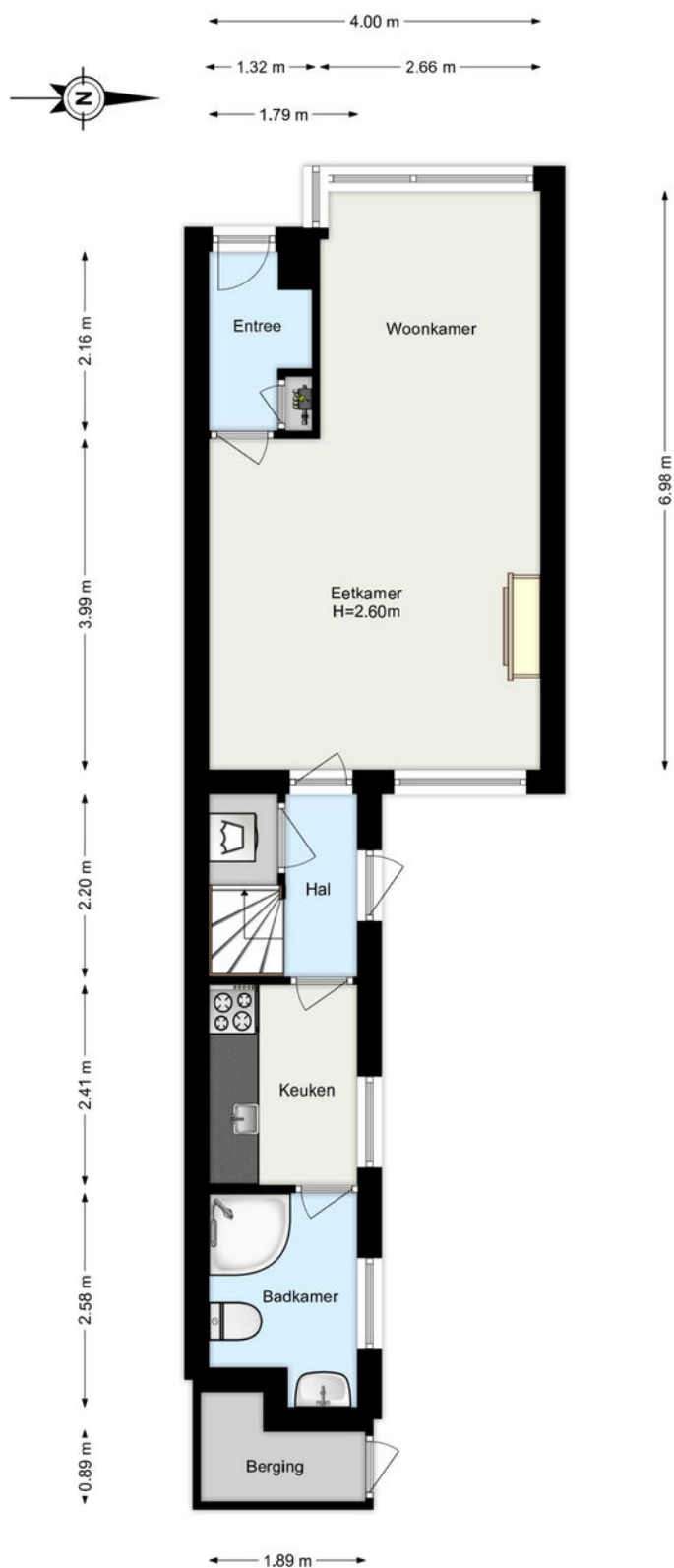


## PLATTEGROND



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

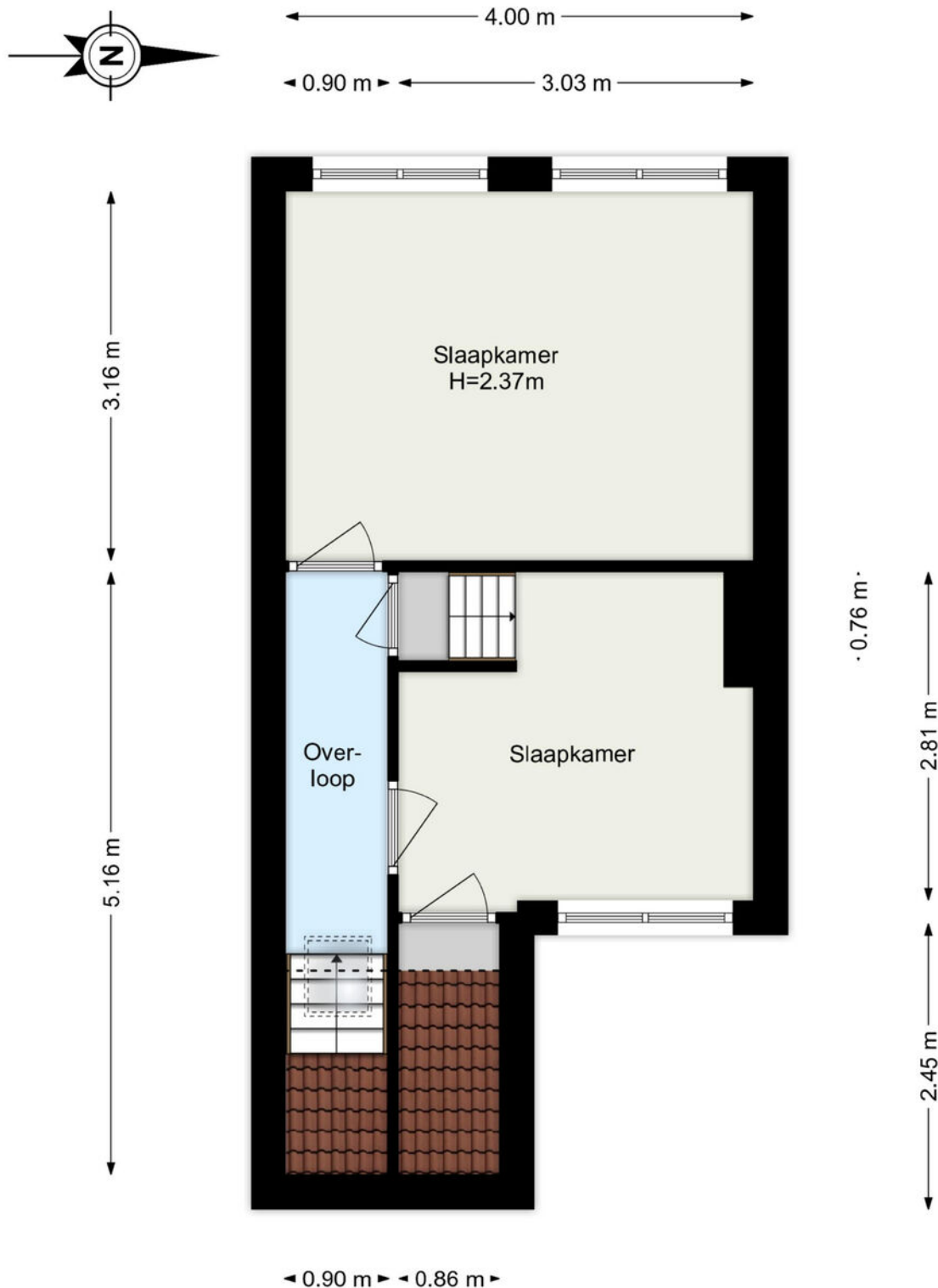
# PLATTEGROND



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

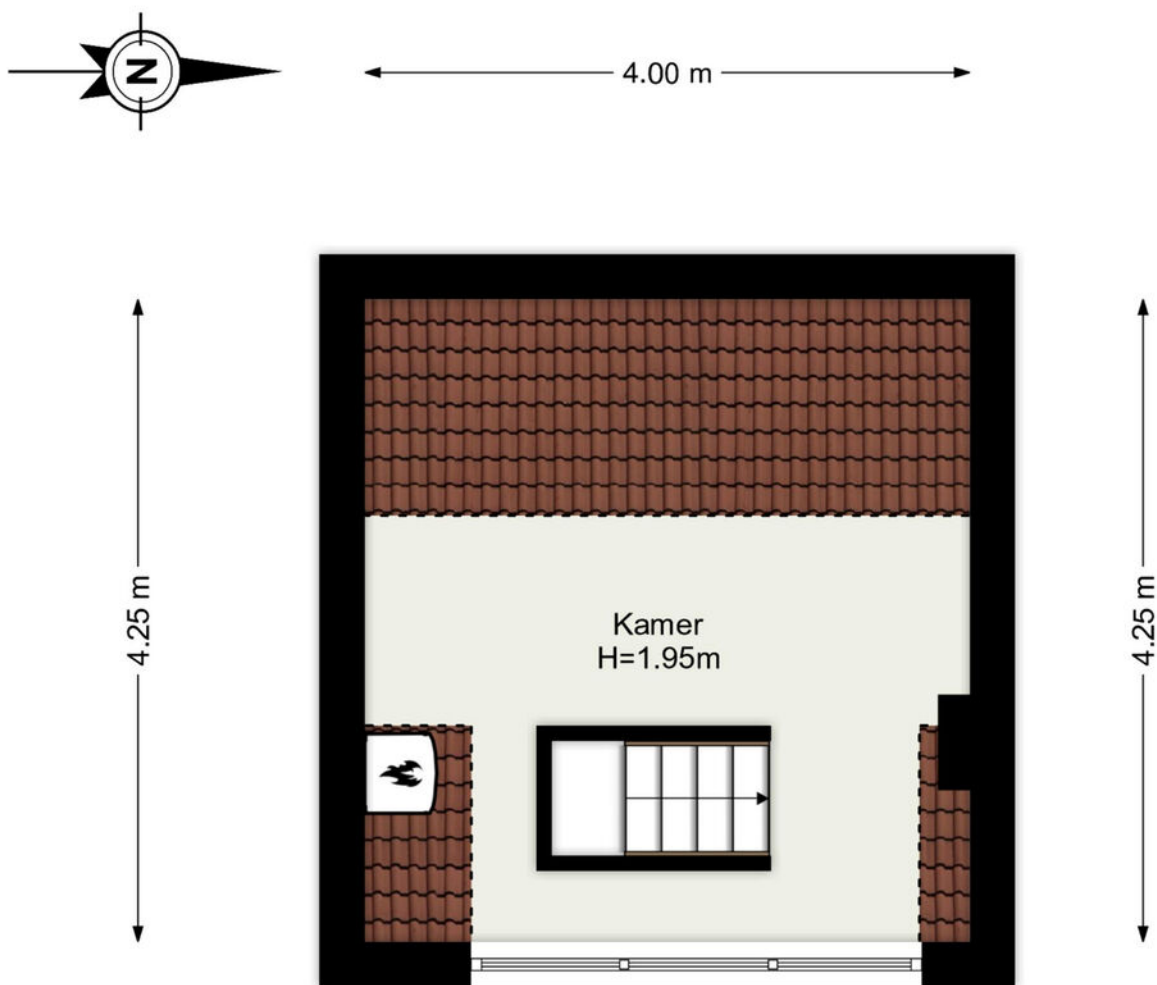


## PLATTEGROND



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

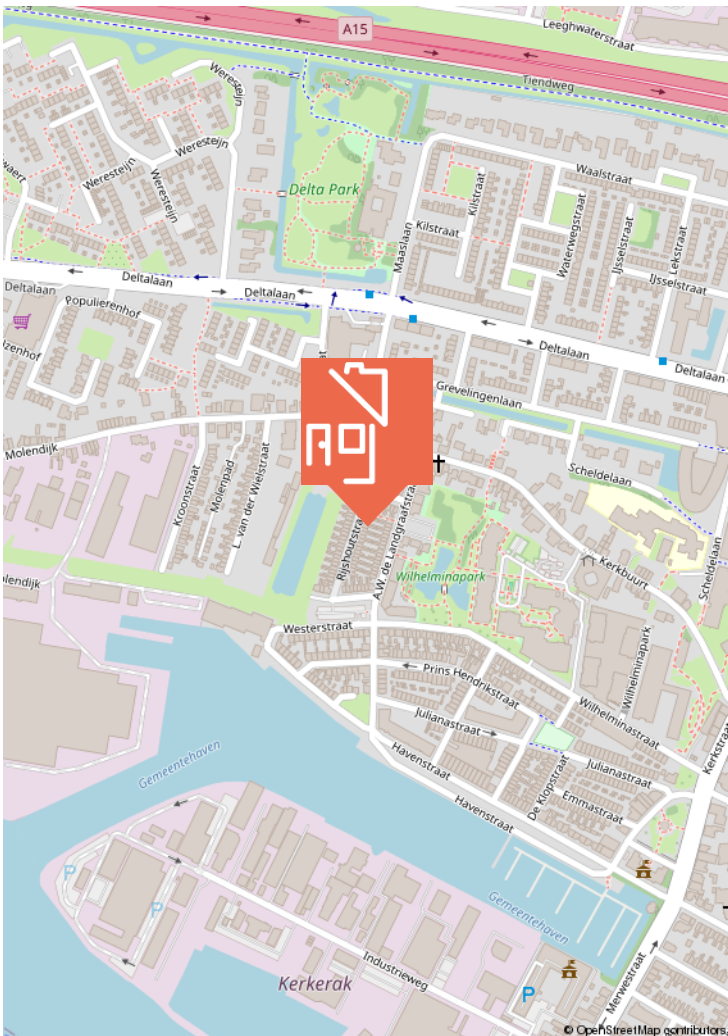
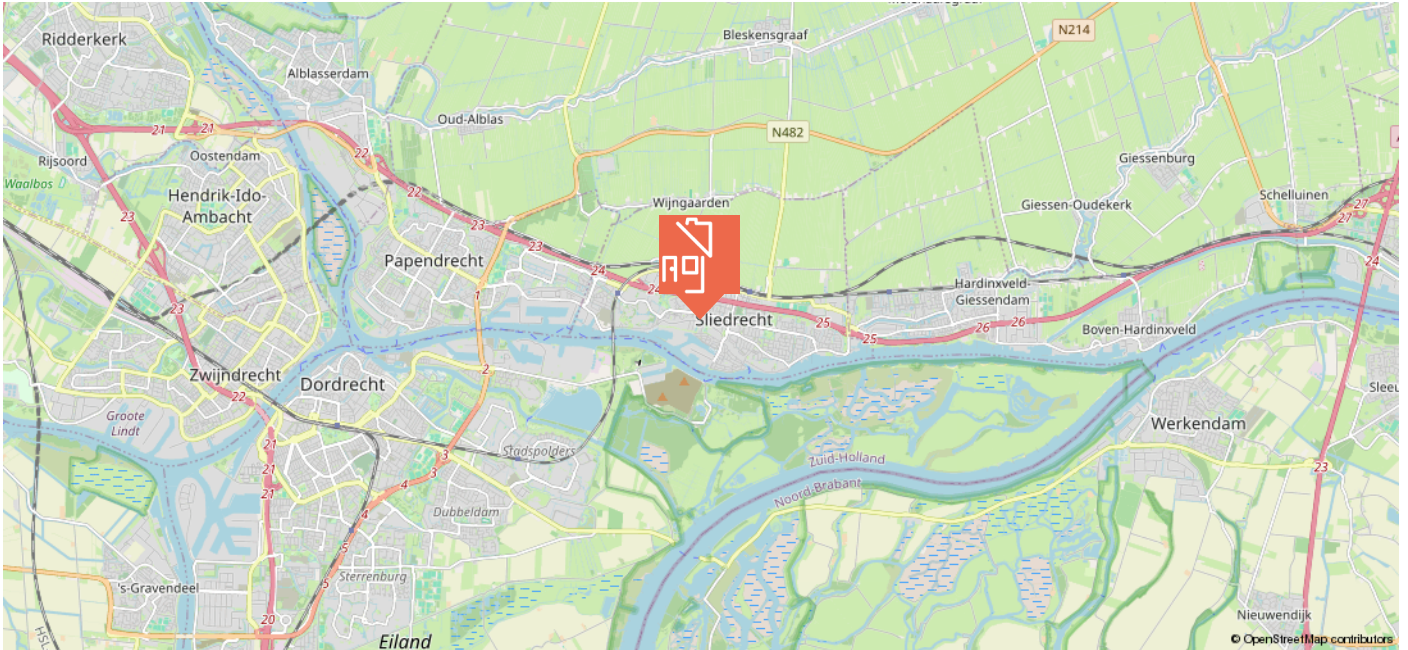
## PLATTEGROND



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



## LOCATIE



# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



|       |                                  |                     |            |
|-------|----------------------------------|---------------------|------------|
| 12345 | Deze kaart is noordgericht       | Schaal 1: 500       |            |
| 25    | Perceelnummer                    | Kadastrale gemeente | Sliedrecht |
|       | Huisnummer                       | Sectie              | H          |
|       | Vastgestelde kadastrale grens    | Perceel             | 7243       |
|       | Voorlopige kadastrale grens      |                     |            |
|       | Administratieve kadastrale grens |                     |            |
|       | Bebouwing                        |                     |            |

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 4 december 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.





## WIE IS MAARTEN?

In 2009 ontstond op een Rotterdamse zolderkamer het idee om het helemaal anders te doen. Social media werd de manier om onze klanten te bereiken, gecombineerd met een persoonlijke aanpak. Met groot succes.

Maarten Makelaardij & Hypotheken is vanuit Rotterdam uitgegroeid naar een middelgroot kantoor met vestigingen in Rotterdam en de Drechtsteden.

Ben jij al ingeschreven als  
woningzoekende? Schrijf je nu  
in en ontvang gratis als eerste  
al ons aanbod dat voldoet aan  
jouw woonwensen.

SCAN DE QR-CODE!



Volg jij ons al?  
Klikbaar



## VERDERE INFORMATIE

### ONDERZOEKSPLICHT

De verkoper heeft een wettelijke plicht om eventuele gebreken te melden als die hem bekend zijn (meldingsplicht). Een koper heeft een wettelijke onderzoeksplicht en moet zich inspannen om o.a. de staat van de woning te (laten) onderzoeken. 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 de fundering.

### PROCEDURE BIJ BIEDINGEN

Als je interesse hebt in de woning dan kun je een bod uitbrengen. Wij vinden het belangrijk dat het biedingsproces duidelijk is. Een bod bestaat uit een prijs in euro's, een gewenste opleverdatum en eventuele voorwaarden. De meeste gebruikte voorwaarden zijn het voorbehoud van financiering en het voorbehoud van een bouwtechnische keuring. Verder dien je aan te geven of je als particulier of als belegger biedt. Je kan een bod uitbrengen via het platform Move.nl op de pagina van de desbetreffende woning. Indien er een specifieke verkoopprocedure van toepassing is (bijvoorbeeld een inschrijving), word je hier per e-mail van op de hoogte gebracht.

### VOORBEHOUD VAN FINANCIERING

Door een voorbehoud van financiering te maken geef je aan de woning te kopen mits je een financiering bij een hypotheekverstrekker instelling verkrijgt. Indien je kunt aantonen dat je geen passende financiering kan krijgen, heb je de mogelijkheid om de koop te ontbinden. In het voorbehoud staat het benodigde hypotheekbedrag vermeld. Dit bedrag kan voor de gehele koopsom of een gedeelte hiervan zijn. Wij adviseren je om het op te nemen bedrag met jouw hypotheekadviseur te overleggen.

Bij het accepteren van dit voorbehoud werken wij mee aan de taxatie van de woning door een onafhankelijke taxateur. Als je geen voorbehoud van financiering maakt, kan een eventuele benodigde taxatie pas na het verlopen van de drie dagen wettelijke bedenktijd worden uitgevoerd.

### VOORBEHOUD BOUWKUNDIGE KEURING

Bij het maken van een voorbehoud voor een bouwkundige keuring geef je aan dat je de woning bouwkundig wilt laten onderzoeken door een professionele partij. Er kan een termijn worden opgenomen waar binnen je gebruik kunt maken van dit voorbehoud. Daarnaast kan je een maximum bedrag aan directe herstelkosten opgeven. Indien de directe kosten in het rapport hoger zijn dan het opgegeven bedrag, kun je als koper afzien van de koop of opnieuw in onderhandeling treden.

Directe kosten zijn herstelkosten die direct noodzakelijk zijn om ergere problemen te voorkomen (bijvoorbeeld lekkages, zwam in de vloer, rotte kozijnen e.d.). Zowel het bedrag als de tijd waarbinnen je af kunt zien van de koop op basis van de bouwkundige keuring kunnen in de koopakte worden opgenomen. Dit gebeurt altijd in overleg.

Als de bouwkundige keuring niet opgenomen is in de koopovereenkomst, maar je wel een keuring wilt laten uitvoeren, zal dit altijd worden uitgevoerd na de drie dagen wettelijke bedenktijd.

### OVEREENKOMST

De koop is gesloten wanneer de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit geldt als je als particulier de woning koopt. Hierbij is een mondelinge overeenstemming nog niet bindend en kan de koop nog ontbonden worden door zowel de verkopende als kopende partij. Wanneer je koopt als belegger, dan is een mondelinge overeenkomst juridisch bindend. In het laatstgenoemde geval kan de verkoper van tevoren bepalen dat de koop ook in dat geval pas gesloten is na ondertekening door alle partijen.

### WAARBORG SOM C.Q. BANKGARANTIE

Een waarborgsom c.q. bankgarantie dient als extra zekerheid dat de kopende partij de verplichtingen nakomt die voortvloeien uit de koopovereenkomst. De waarborgsom bedraagt 10% van de koopsom. Deze waarborgsom wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst. Je betaalt de waarborgsom aan de notaris en dit bedrag wordt bij de overdracht van de woning verrekend op de nota van afrekening.

### OUDERDOMSCLAUSULE

Wanneer een woning een ouder bouwjaar heeft, wordt er een ouderdomsclausule opgenomen in de koopovereenkomst. De ouderdomsclausule is bedoeld om de koper erop te wijzen dat hij niet dezelfde eisen mag stellen aan de woning als aan een nieuwbouwwoning, gezien deze andere (technische) kenmerken bezit.

### NIET-BEWONERSCLAUSULE

Wanneer de verkoper niet (recent) in de woning heeft gewoond, wordt er een niet-bewonersclausule opgenomen in de koopovereenkomst.

Deze clausule wijst koper erop dat verkoper mogelijk niet van eventuele gebreken op de hoogte is die pas aan het licht komen bij bewoning en deze dus ook niet kan melden.



## VERDERE INFORMATIE

### ASBESTCLAUSULE

Wanneer een woning gebouwd is voor 1993, wordt er in de koopovereenkomst een asbestclausule opgenomen. Deze clausule wijst koper erop dat het ten tijde van de bouw en/of renovatie van de woning normaal was om asbesthoudende materialen in de bouw te verwerken en dat bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen op grond van de milieuwetgeving speciale maatregelen dienen te worden genomen. Dit is de verantwoordelijkheid van de koper. Uiteraard heeft de verkoper wel een meldingsplicht indien hij/zij op de hoogte is van eventuele asbesthoudende materialen.

### KEURDERS

[www.bouwtechnokeuring.nl](http://www.bouwtechnokeuring.nl)  
[www.perfectkeur.nl](http://www.perfectkeur.nl)

### HANDIGE WEBSITES

Bouwvergunningen: [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl)  
Opvragen bouwtekeningen:  
[www.regionaalarchiefdordrecht.nl](http://www.regionaalarchiefdordrecht.nl)  
Funderingsproblemen Dordrecht:  
[https://cms.dordrecht.nl/inwoners/  
Overzicht\\_Inwoners/Wonen/Funderingsaanpak](https://cms.dordrecht.nl/inwoners/Overzicht_Inwoners/Wonen/Funderingsaanpak)  
Funderingskaart Dordrecht, linker en rechterdeel, te vinden op de pagina van de link:  
[https://cms.dordrecht.nl/inwoners/  
Overzicht\\_Inwoners/Wonen/Funderingsaanpak](https://cms.dordrecht.nl/inwoners/Overzicht_Inwoners/Wonen/Funderingsaanpak)  
Kenniscentrum Funderingen: [www.kcaf.nl](http://www.kcaf.nl)  
Bestemmingsplan: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)  
Bodemkaart: [www.bodemloket.nl/kaart](http://www.bodemloket.nl/kaart)  
Energie label: [www.energielabel.nl](http://www.energielabel.nl)  
Monumenten: [www.monumentenzorgdordrecht.nl](http://www.monumentenzorgdordrecht.nl)

**NOG VRAGEN?  
SCAN DE QR  
CODE VOOR  
ONZE FAQ!**





### Heb je interesse in deze woning?

Plan dan een afspraak in via  
078 89 02 748 - 06 23 25 44 79 (WhatsApp)

### Maarten Makelaardij & Hypotheeken

#### Kantoor Dordrecht

Johan de Wittstraat 18  
3311 KJ Dordrecht



@maartenmakelaardijrechtsteden

