



ieder
huis,
eigen
verhaal

MIDDENVEER 5

3361 TH SLIEDRECHT

VRAAGPRIJS € 489.000,- K.K.

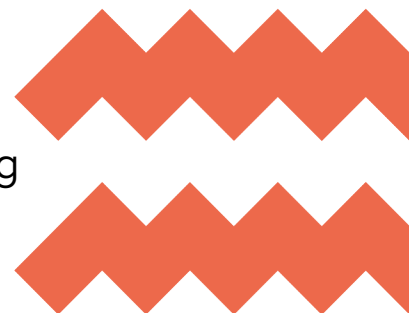


078 - 89 02 748
rechtsteden@maartenmakelaardij.nl
www.maartenmakelaardij.nl



KENMERKEN

Type woning	2-onder-1-kapwoning
Woonoppervlakte	93 m ²
Inhoud	360 m ³
Bouwjaar	1987
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Buitenruimte	achtertuin, voortuin
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Energie label	B



OMSCHRIJVING

UNIEK! Een bungalow dit keer en ook nog eens in Sliedrecht, zo hebben we ze niet vaak. Deze 2-onder-1-kapwoning MET eigen oprit & garage ligt heerlijk privé in een groene wijk waarbij je óók nog eens dichtbij het centrum zit. De lichte & nette woonkamer heeft een moderne visgraatvloer, strakke keuken en elektrische sfeerhaard; genieten hier! Door de dubbele deuren kom je in de sfeervolle tuin, deze is voorzien van een heerlijke overkapping en mocht je fan zijn van (grote) vissen, kun je die zeker kwijt in de bovengrondse vijver. Zowel de zon als de schaduw zijn hier op te zoeken; dat worden heerlijk lange avonden onder het genot van een BBQ en een verfrissend drankje! Één van de 3 slaapkamers is beneden met daaraan grenzend een ruime badkamer met luxe (bubbel)bad. Leuk detail: verkoper 'zit' in de badkamers, dus met de looks & afwerking zit het hier wel goed! Levensloopbestendig dus én ook nog eens rolstoelvriendelijk... Boven zijn de overige 2 slaapkamers EN tweede badkamer; nu de verdieping van de 2 zoons!

Kom jij een kijkje nemen in het mooie Sliedrecht? Je bent van harte welkom!

Indeling:

Entree in hal met meterkast, trapopgang, toegang tot de garage, het toilet en de woonkamer.

Meterkast met 12 groepen, 3 x aardlekschakelaar, hoofdschakelaar, dubbele groep.

Toilet, vrijhangend met fonteintje, bergruimte en spiegel en geheel betegelde wanden.

Heerlijk ruime tuingerichte woonkamer met grote schuifpui naar buiten. In de woonkamer is een elektrische haard aanwezig, de open keuken bevindt zich aan de voorzijde. Daarnaast is er een deur aanwezig naar de slaapkamer met badkamer op de begane grond en een grote bergkast onder de trap.

De keuken is geplaatst in een schiereiland met rvs schouw (2021), vaatwasser (2022), spoelbak, keramische kookplaat, en combi oven.

Ruime slaapkamer met grote vaste schuifkast en elektrisch rolluik.

Aan de slaapkamer grenst een eigen luxe badkamer met bad en whirlpool, inloop douche (beide met thermostaatkraan), designradiator, wastafel en meubel, geheel betegelde wanden en vloerverwarming.

Vanuit de hal is de grote garage bereikbaar met elektrische roldeur en verwarming.

De heerlijke grote en brede tuin is een lust voor het ook met een enorme houten overkapping en berging, een vijver (vissen gaan mee) met glazen ruit zodat je je vissen kunt zien zwemmen vanuit de woonkamer.

Eerste verdieping:

Overloop met luik en vlizo trap naar de bergruimte in de nok.

Slaapkamer 1 aan de achterzijde met bergruimte onder schuin dak, dakkapel en elektrisch rolluik.

Slaapkamer 2 gelegen aan de voorzijde met dakkapel.



Op deze verdieping is ook een badkamer aanwezig, super praktisch en luxe! De badkamer is in 2022 nieuw gerealiseerd en voorzien van een vrijhangend toilet, wastafel en meubel, inloop douche, thermostaatkraan, design radiator en ook hier een elektrisch rolluik.

Algemeen:

Isolatie dakkapellen voor en achterzijde in (2021) zo ook de plafonds in de slaapkamers en aangrenzende badkamer.

Hardhouten kozijnen begane grond met dubbel glas, dakkapellen volledig kunststof en HR++ glas, trespas boeiboorden.

In 2022 geheel geschilderd aan de buitenzijde. CV ketel Remeha 2021.

Elektra en meterkast vervangen 2021.

Kozijnen en deuren binnen vervangen 2021.

Stopcontacten verlaagd 2021.

2 Badkamers nieuw geplaatst 2022.

Vloer begane grond voorzien van vloerverwarming (excl. slaapkamer) als hoofdverwarming en nieuwe klik PVC vloer overal 2022.

Vloer verdieping ook volledig voorzien van klik PVC 2022.

Overal glasvlies behang toegepast 2022.

Zonnescherm begane grond 2020 motor gereviseerd en 2022 doek vervangen.

Bestrating voortuin 2023.

Volledige renovatie achtertuin met overkapping en vijver 2022.

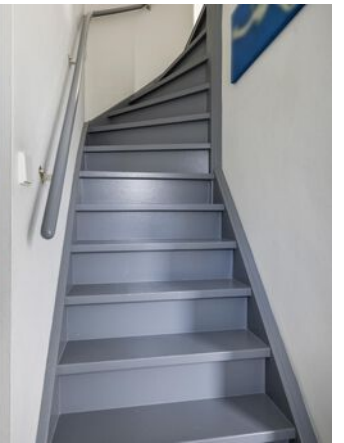
Oplevering in overleg, langere oplevering heeft de voorkeur.

De informatie in deze brochure is met de nodige zorg vastgesteld. Aan deze gegevens kunnen echter geen rechten worden ontleend, alle aansprakelijkheid van Maarten Makelaardij is derhalve uitgesloten. Voorts zijn wijzigingen voorbehouden. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.





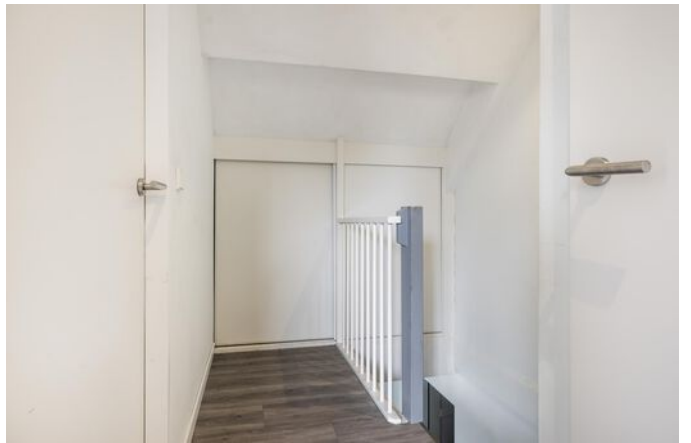














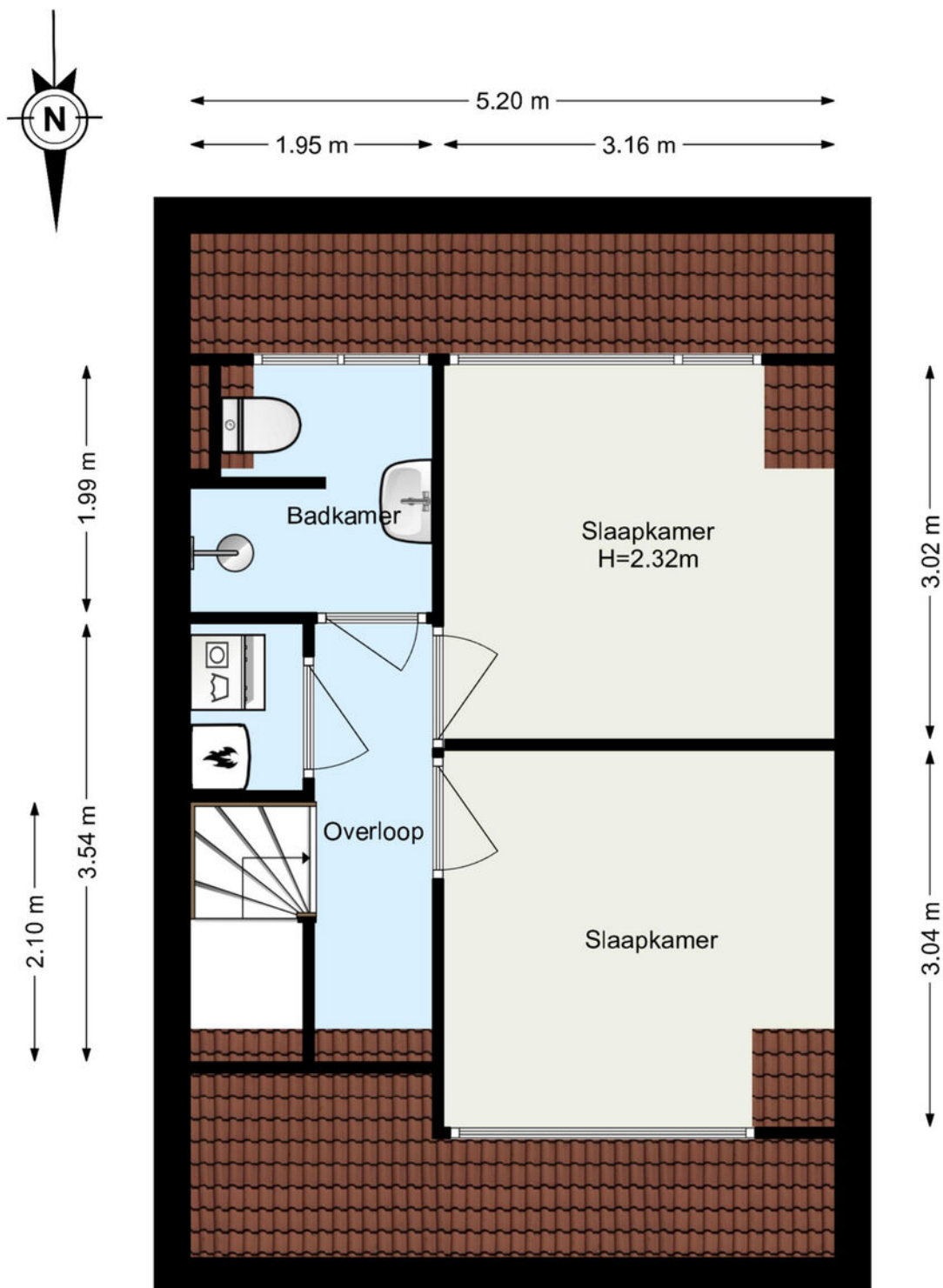
PLATTEGROND



PLATTEGROND



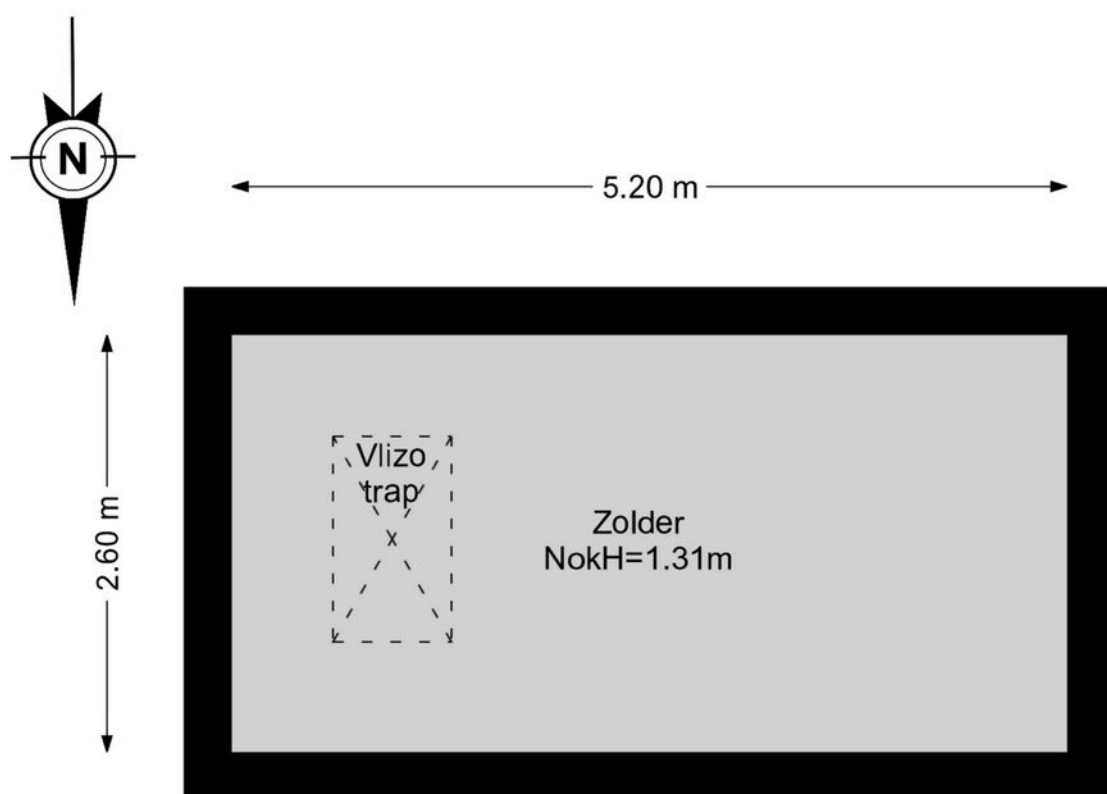
PLATTEGROND



www.framemotion.nl

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

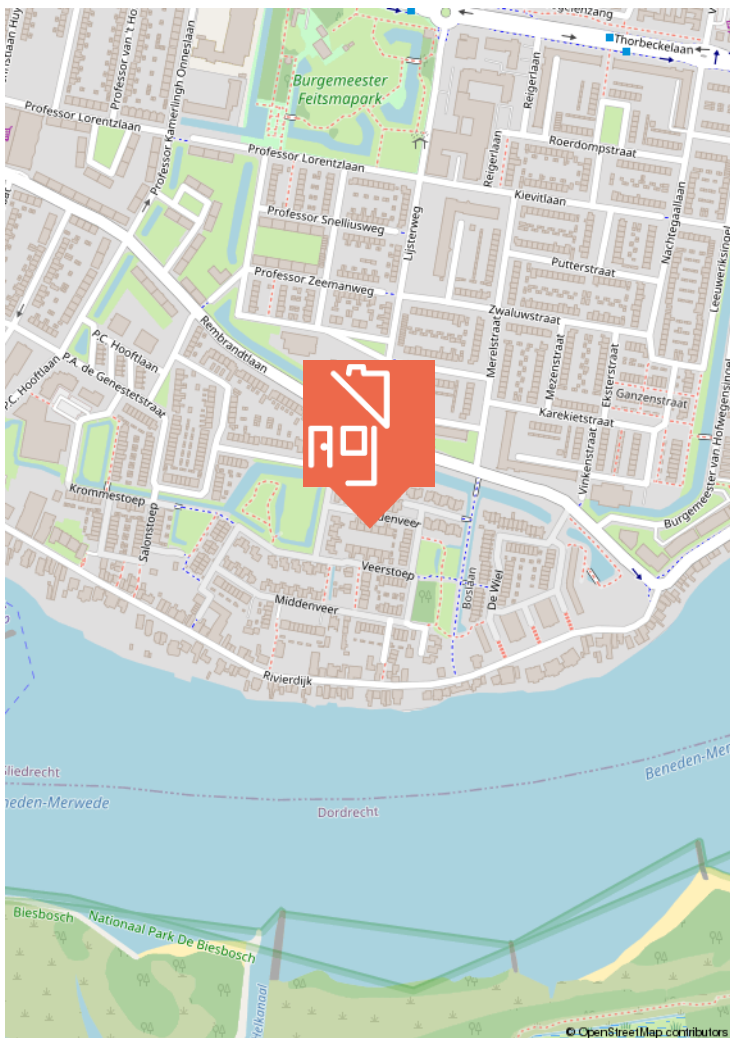
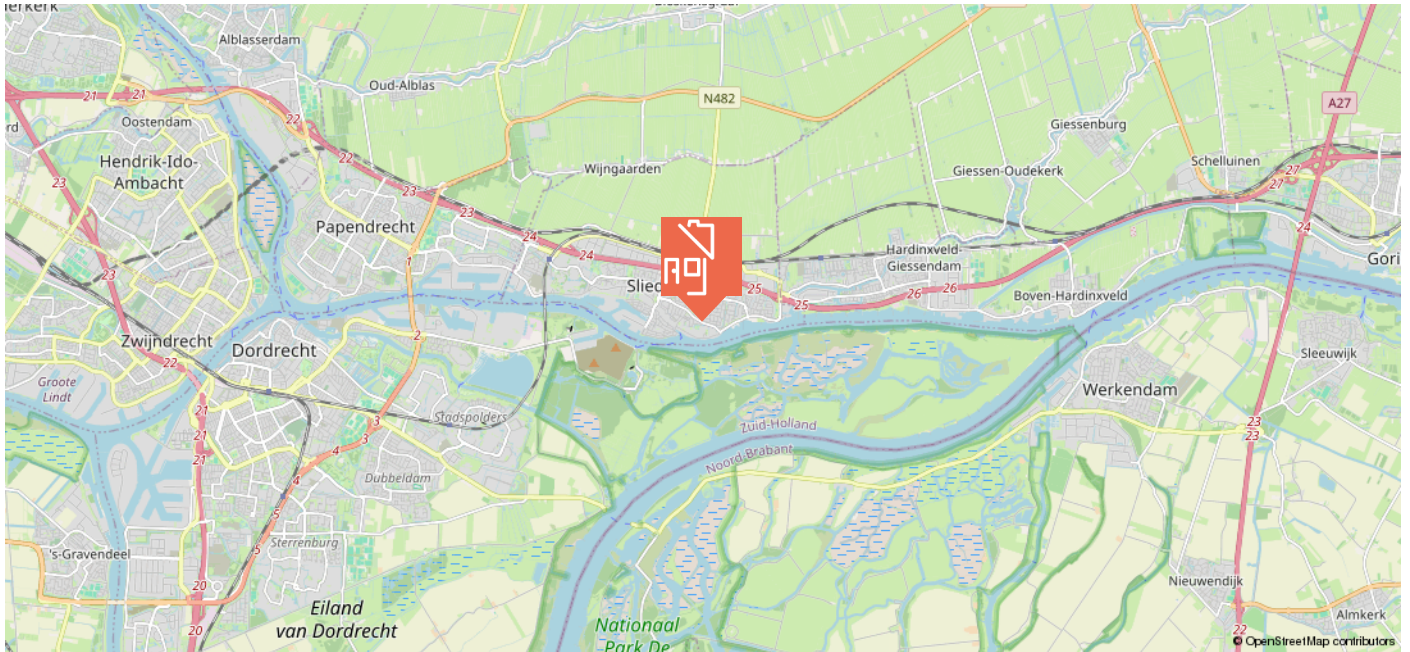
PLATTEGROND



www.framemotion.nl

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

LOCATIE





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
www.perfectkeur.nl

HANDIGE WEBSITES

Bouwvergunningen: www.omgevingsloket.nl
Opvragen bouwtekeningen:
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
Bestemmingsplan: www.ruimtelijkeplannen.nl
Bodemkaart: www.bodemloket.nl/kaart
Energie label: www.energielabel.nl
Monumenten: 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 & Hypotheken

Kantoor Dordrecht

Johan de Wittstraat 18
3311 KJ Dordrecht



@maartenmakelaardijrechtsteden

