



ieder
huis,
eigen
verhaal

PERGOLESILAAN 1

3363 KC SLIEDRECHT

VRAAGPRIJS € 769.500,- K.K.

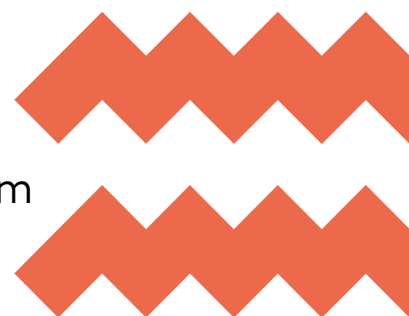


078 - 89 02 748
drechtsteden@maartenmakelaardij.nl
www.maartenmakelaardij.nl



KENMERKEN

Type woning	geschakelde woning
Woonoppervlakte	183 m ²
Inhoud	608 m ³
Bouwjaar	2011
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	5
Buitenruimte	achtertuin, voortuin, zijtuin
Isolatie	volledig geïsoleerd
Verwarming	warmtepomp
Warm water	elektrische boiler eigendom
Energie label	A+++



OMSCHRIJVING

Welkom op de Pergolesilaan 1 in Sliedrecht: een duurzame geschakelde villa waar ruimte, rust én gezelligheid hand in hand gaan. Hier wil je écht even blijven hangen...

Een heerlijk ruime geschakelde woning met maar liefst vijf slaapkamers (en mogelijkheid tot het creëren van zes slaapkamers), een lichte woonkamer en leefkeuken, prettige tuin met zitje aan zij- en achterkant en parkeergelegenheid op eigen terrein. Energiezuinig? Absoluut! Met energielabel A+++, goede isolatie, een warmtepomp en 18 zonnepanelen zit je hier helemaal goed voor de toekomst.

De gemoedelijke sfeer in de wijk en de kindvriendelijke buurt met speeltuin direct aan de overkant dragen zeker bij aan het woongenot hier. Het is daarom ook niet voor niets dat verkopers hier vanaf de nieuwbouw fijn hebben gewoond.

De buurt is niet alleen lekker rustig, maar toch ook centraal gelegen met het gemak van alles dichtbij: op 5 minuutjes fietsen vind je de winkels aan de Markt van Matena en op 10 minuten fietsen het winkelcentrum de Populierenhof. Om de hoek bevindt zich het treinstation, met snelle verbinding naar Dordrecht en Gorinchem. Verder vind je scholen, sportclubs en uitvalswegen vlakbij.

Kortom: een heerlijke plek voor jong en oud. Kom je het zelf beleven? Geen poespas, deze is écht heel leuk!

Indeling:

Entree in ruime hal met toilet, trapkast en meterkast (12 groepen + dubbele groep, 3 aardlekschakelaars, krachtstroom, glasvezel aansluiting).

Toilet met fontein, volledig betegeld

Woonkamer aan achter- en zijkant met fijne leefkeuken aan voorzijde. De woonkamer omvat een royale ruimte aan achterzijde en een gezellige doorloop naar de keuken, ideaal voor een leuk zitje.

De woonkamer is voorzien van een plavuizen vloer en renovlies wandafwerking en beschikt over een pelletkachel (2023) en dubbele deuren naar de achtertuin.

De leefkeuken beschikt over een keuken in wandopstelling met schiereiland en shutters in kozijnen aan voorzijde. De keuken is voorzien van een inductie kookplaat (2021), afzuiging naar buiten, oven (2021), vaatwasser, koelkast met vriesvak en een Quooker kraan.

De achtertuin is fraai aangelegd en voorzien van een groot terras achter de woning, kunststof vlonderdelen, een elektrisch zonnenscherm met steunpunten en een houten berging aan achterzijde. Aan de zijkant bevindt zich tevens een prettig terras en een poort naar de brandgang.

De voortuin is eveneens fraai aangelegd met mooie Leilindes, een eigen oprit en toegang tot de inpandige berging. De berging beschikt over verwarming, elektra en de omvormer voor de zonnepanelen.



1e verdieping:

Overloop met toegang tot alle vertrekken.

Ruime slaapkamer aan voorzijde, voorzien van airconditioning (2023), 2 Franse balkons aan voorzijde, een dakraam en ruime kast en afgewerkt met een laminaatvloer en behang wandafwerking.

Slaapkamer aan achterzijde, voorzien van airconditioning, laminaatvloer en behang wandafwerking.

Slaapkamer aan achterzijde, eveneens voorzien van laminaatvloer en behang wandafwerking.

Slaapkamer aan achterzijde met vide, airconditioning, dakraam aan voor- en achterzijde en bergruimte achter knieschotten.

Badkamer (volledig betegeld) met ruime inloopdouche met thermostaatkraan, toilet, wasmeubel met twee waskommen, spiegels met verlichting, designradiator, radio-installatie en elektrische vloerverwarming.

2e verdieping:

Ruime voorkamer met opstelplaats warmtepomp en boilervat (lucht/water, Daikin, 2023), wasaansluiting, mechanische ventilatie.

Slaapkamer aan achterzijde, voorzien van een laminaatvloer, behang wandafwerking, dakraam en bergruimte achter knieschotten.

Algemeen:

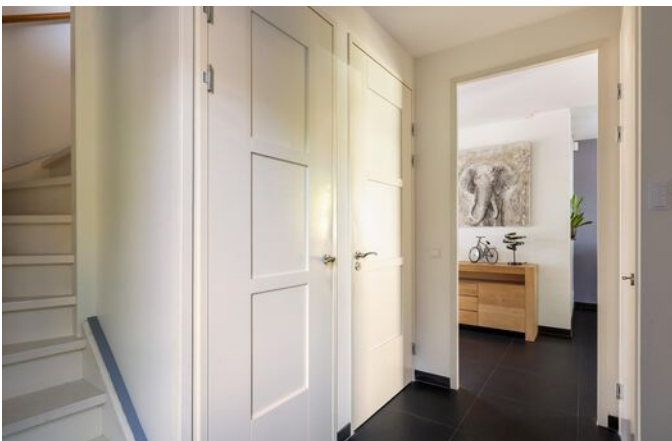
- Ruime en duurzame geschakelde woning met royale woonkamer, leefkeuken, moderne badkamer, 5 slaapkamers en een fijne tuin.
- Eigen grond, 329 m².
- Energielabel A+++; verwarming via warmtepomp (2023), 18 zonnepanelen (2015).
- Alle ramen op de verdieping zijn voorzien van elektrische rolluiken.
- In 2023 zijn 3 slaapkamers voorzien van airconditioning.
- Oplevering in overleg.

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.























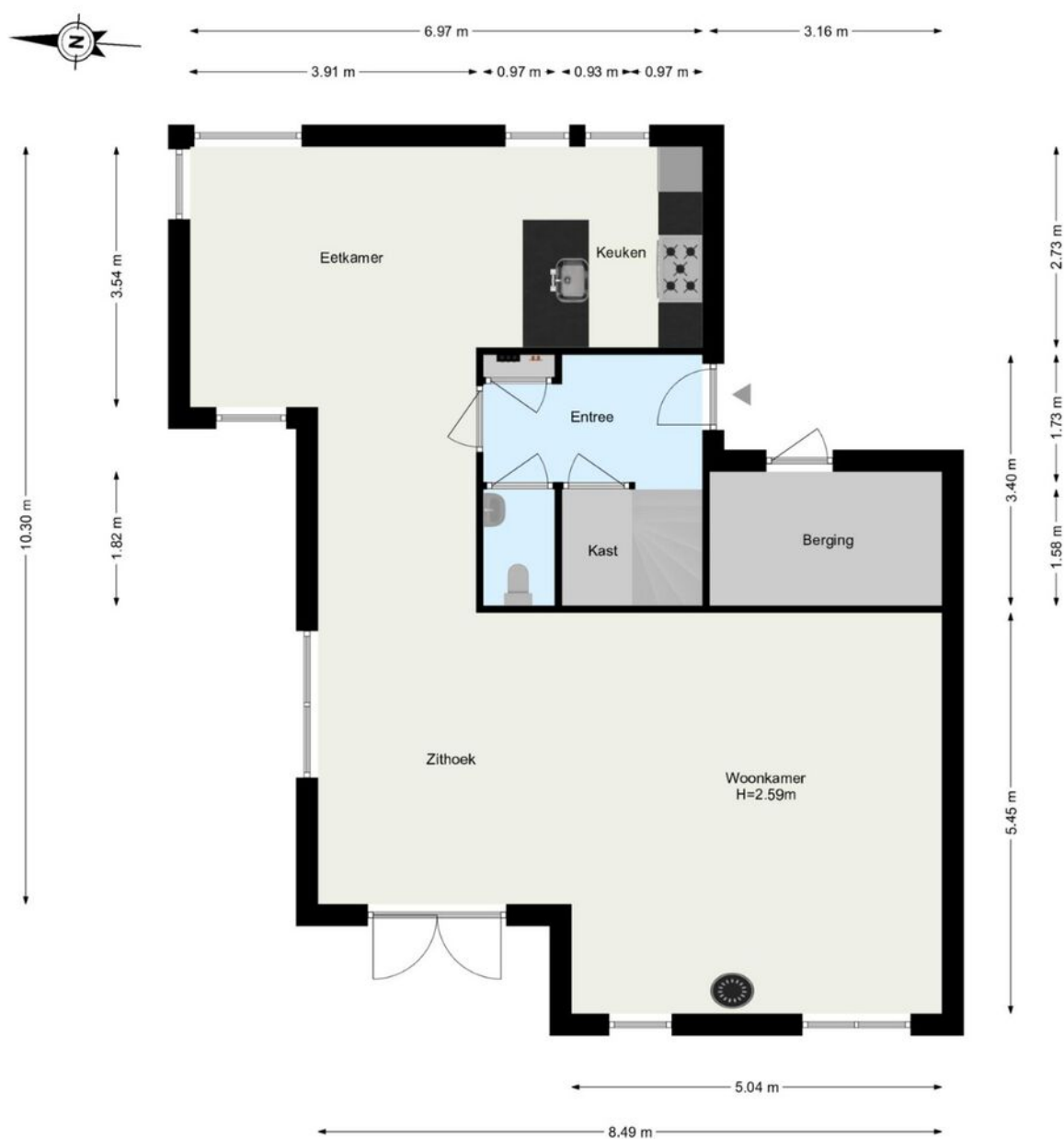


PLATTEGROND



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

PLATTEGROND



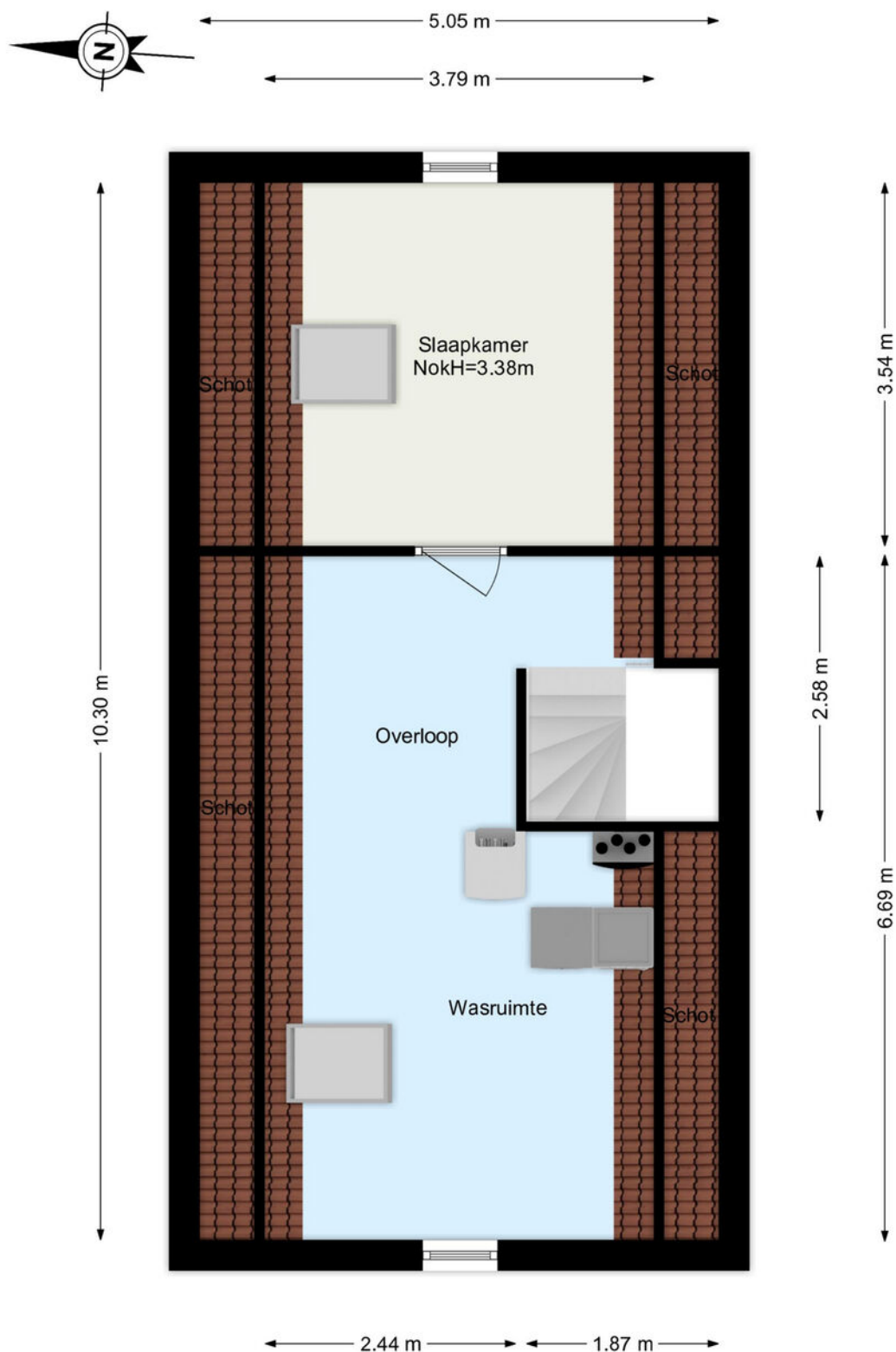
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



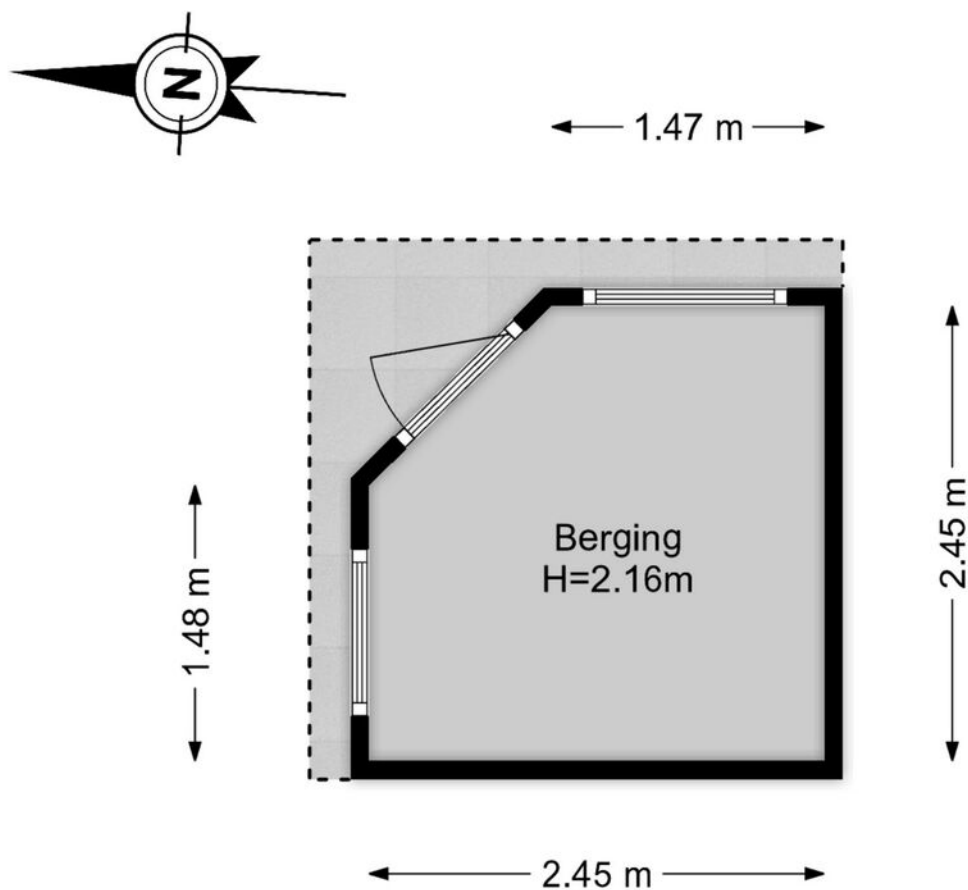
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



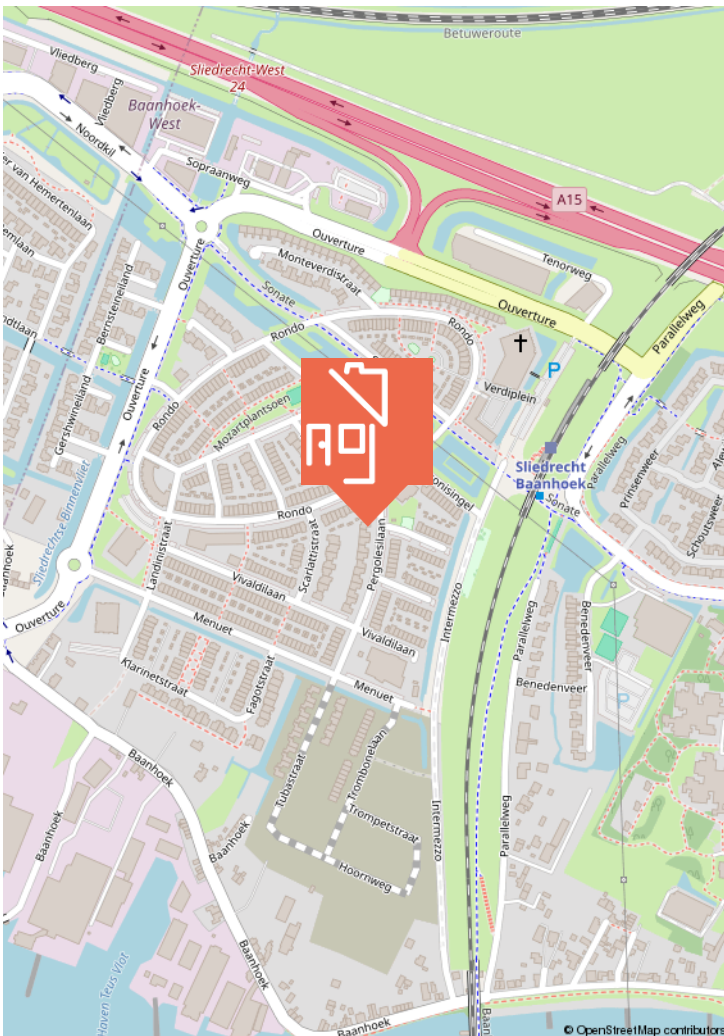
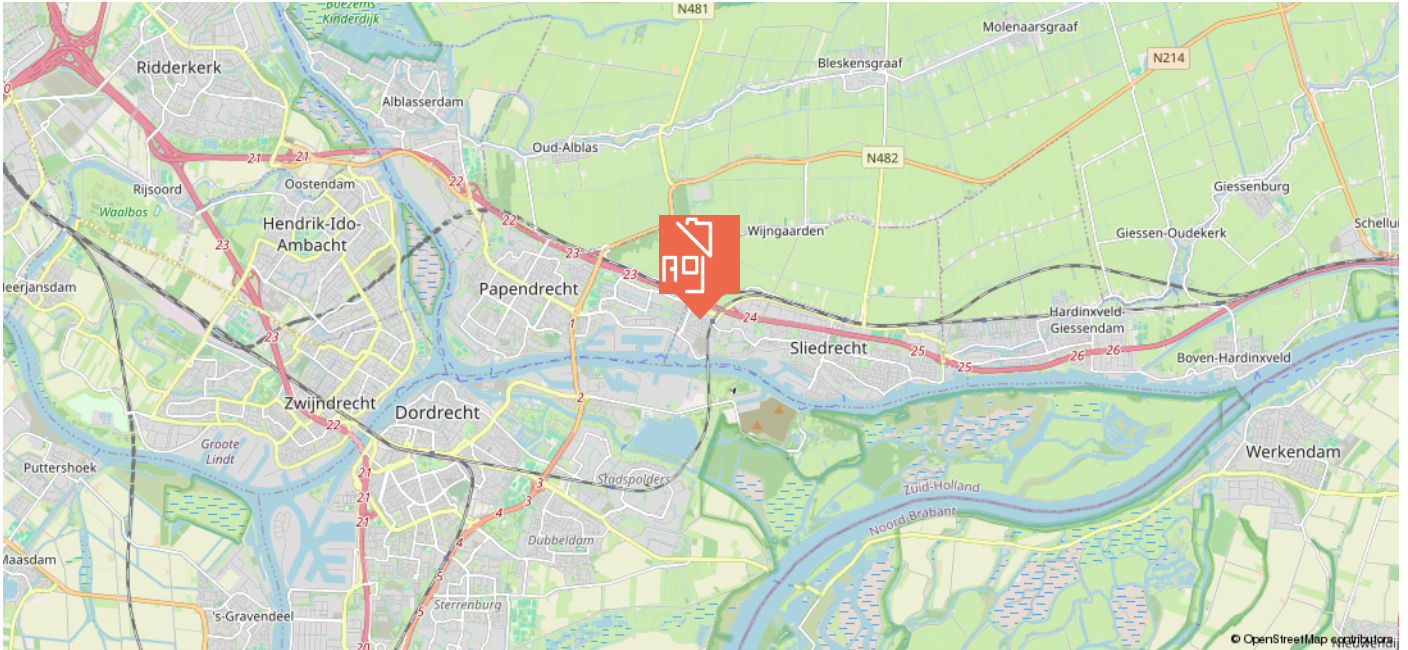
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

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 A	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 4129	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 13 augustus 2024
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
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 & Hypotheeken

Kantoor Dordrecht

Johan de Wittstraat 18
3311 KJ Dordrecht



@maartenmakelaardijrechtsteden

Vastgoed
 **Ned.**