



ieder
huis,
eigen
verhaal

SPERWERSTRAAT 46

3362 EN SLIEDRECHT

VRAAGPRIJS € 250.000,- K.K.

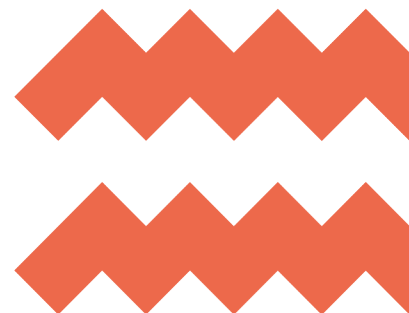


078 - 89 02 748
drechtsteden@maartenmakelaardij.nl
www.maartenmakelaardij.nl



KENMERKEN

Type woning	appartement
Woonoppervlakte	79 m ²
Inhoud	246 m ³
Bouwjaar	1968
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Buitenruimte	balkon
Isolatie	dubbel glas
Verwarming	stadsverwarming
Energie label	C



OMSCHRIJVING

Ruim en duurzaam wonen met een groen en wijds uitzicht. Deze wil je echt niet aan je voorbij laten gaan!

In het appartementencomplex aan de Sperwerstraat in Sliedrecht vinden we op de 6e verdieping dit ruime 4-kamer appartement. Het appartement heeft veel te bieden; een ruime woonkamer met een breed balkon gelegen op het westen, 3 fijne slaapkamers, een aparte keukenruimte, een badkamer en een apart toilet. En dit alles op een rustige en groene locatie met veel parkeergelegenheid.

In 2024 is het complex overgeschakeld naar stadswarmte, daarbij zijn de verwarmingsleidingen en radiatoren in het appartement vervangen. Daarnaast is een elektrische kookplaat geïnstalleerd. Daarmee is het appartement volledig gasloos geworden en goed voorbereid op de toekomst!

De locatie is rustig maar ook centraal! Tegenover het complex vinden we een basisschool en kinderdagopvang. Loop je de straat uit, dan kom je bij Speeltuin De Woeste Weide. Diverse winkels zijn tevens op loopafstand te vinden. En achter het appartementencomplex zijn meerdere sportverenigingen gevestigd. Een goede busverbinding brengt je zo in het centrum van Sliedrecht of bij het treinstation. Maar ook uitvalswegen zijn vlakbij. Je zit hier op alle vlakken goed!

Is dit precies wat je zoekt en zie je hier al helemaal wonen? Neem snel contact op voor een bezichtiging! Wie weet zit jij dan deze zomer lekker op je eigen balkon aan de Sperwerstraat; het appartement is namelijk per direct beschikbaar!

Indeling:

Entree met brievenbussen en bellentableau, brievenbussen, trapopgang en liften naar de verdiepingen en toegang tot de bergingen.

6e verdieping:

Entree in hal met toegang tot alle vertrekken.
Meterkast (4 groepen, 2 aardlekschakelaars).
Toilet met fonteintje (volledig betegeld)

Aan de achterzijde van het appartement bevindt zich de ruime woonkamer met toegang tot het balkon over de gehele breedte van het appartement. Het balkon is voorzien van een elektrisch zonneschermbord.

Aan de galerijzijde bevindt zich de eveneens ruime keukenruimte. De keuken in hoekopstelling is voorzien van een elektrische kookplaat, afzuigkap, koelkast, vriezer, oven, vaatwasser, apothekerskast en lekker veel bergruimte.

Tevens bevindt zich aan de galerijzijde de grote slaapkamer. Deze kamer is voorzien van een laminaatvloer en behang wandafwerking.

Slaapkamer 2 bevindt zich aan de achterzijde van het appartement, deze kamer is voorzien van een vaste kast, een laminaatvloer en behang wandafwerking.

Slaapkamer 2 bevindt zich eveneens aan de achterzijde van het appartement, ook deze kamer is voorzien van een vaste kast, een laminaatvloer en behang wandafwerking en beschikt over een deur naar het balkon.



Inpandige badkamer, voorzien van een wastafel, een douchehoek met thermostaatkraan en wasmachine aansluiting.

In de onderbouw van het complex beschikt het appartement over een eigen berging.

Algemeen:

- Ruim 4-kamer appartement op de 6e verdieping.
- Gasloos appartement; sinds 2024 is het complex aangesloten op stadswarmte en zijn de radiatoren en leidingen in het appartement vervangen. Voorschot stadswarmte €90,- per maand (via VvE).
- Actieve VvE, maandelijkse bijdrage €292 per maand.
- Volledig voorzien van dubbel glas, deels kunststof kozijnen.
- Oplevering per direct mogelijk.

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.

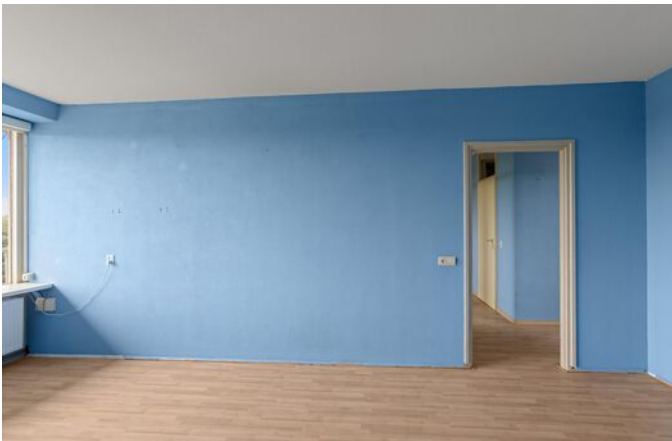




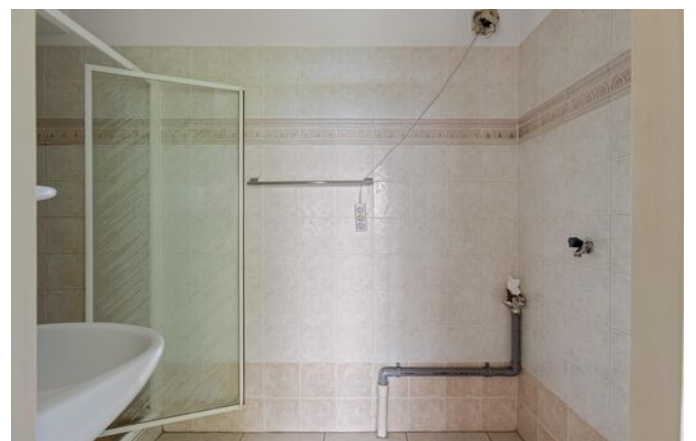
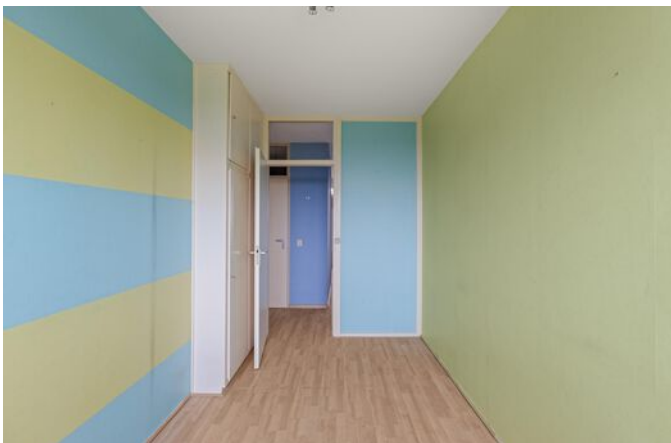


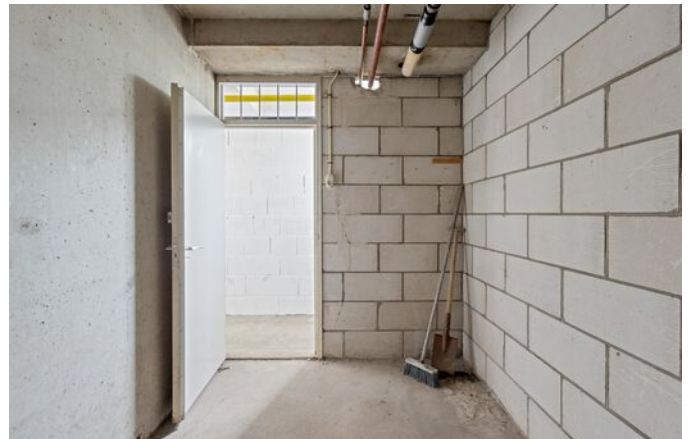
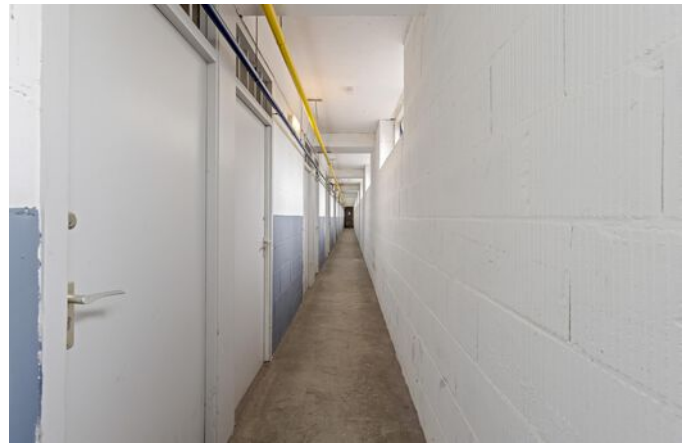
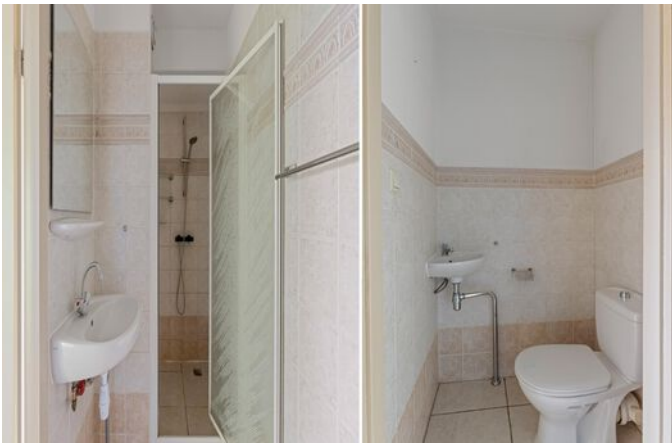
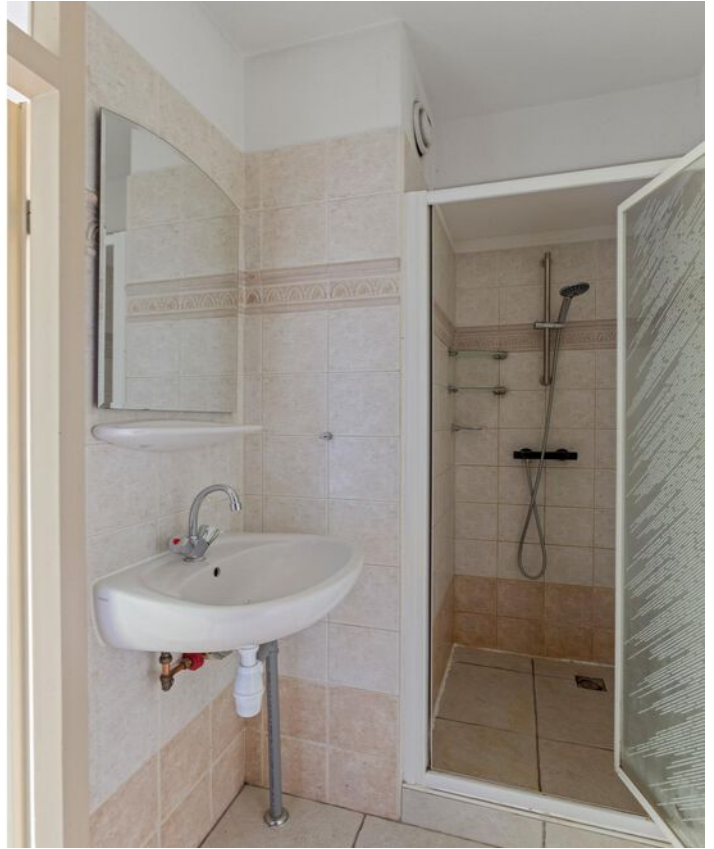






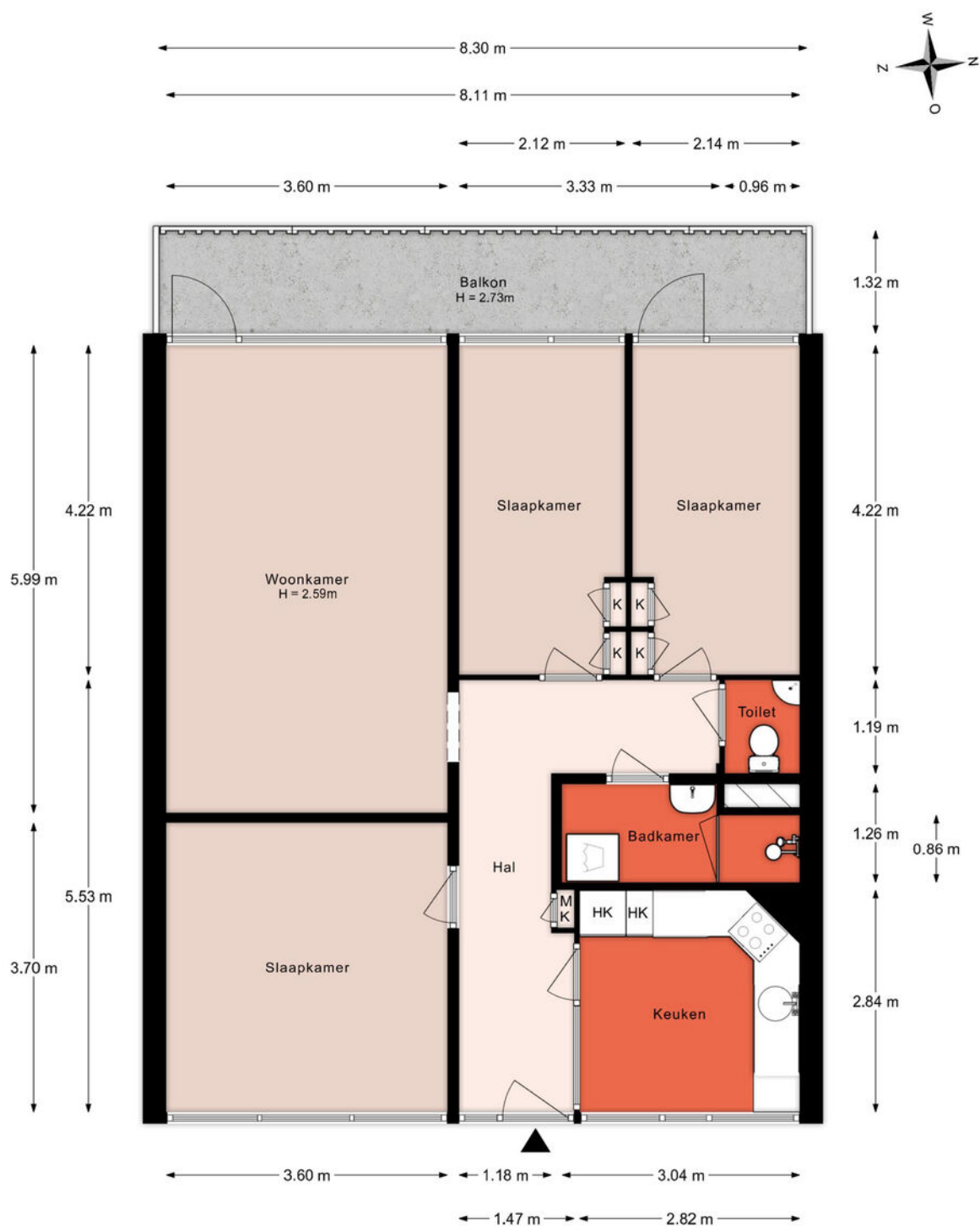






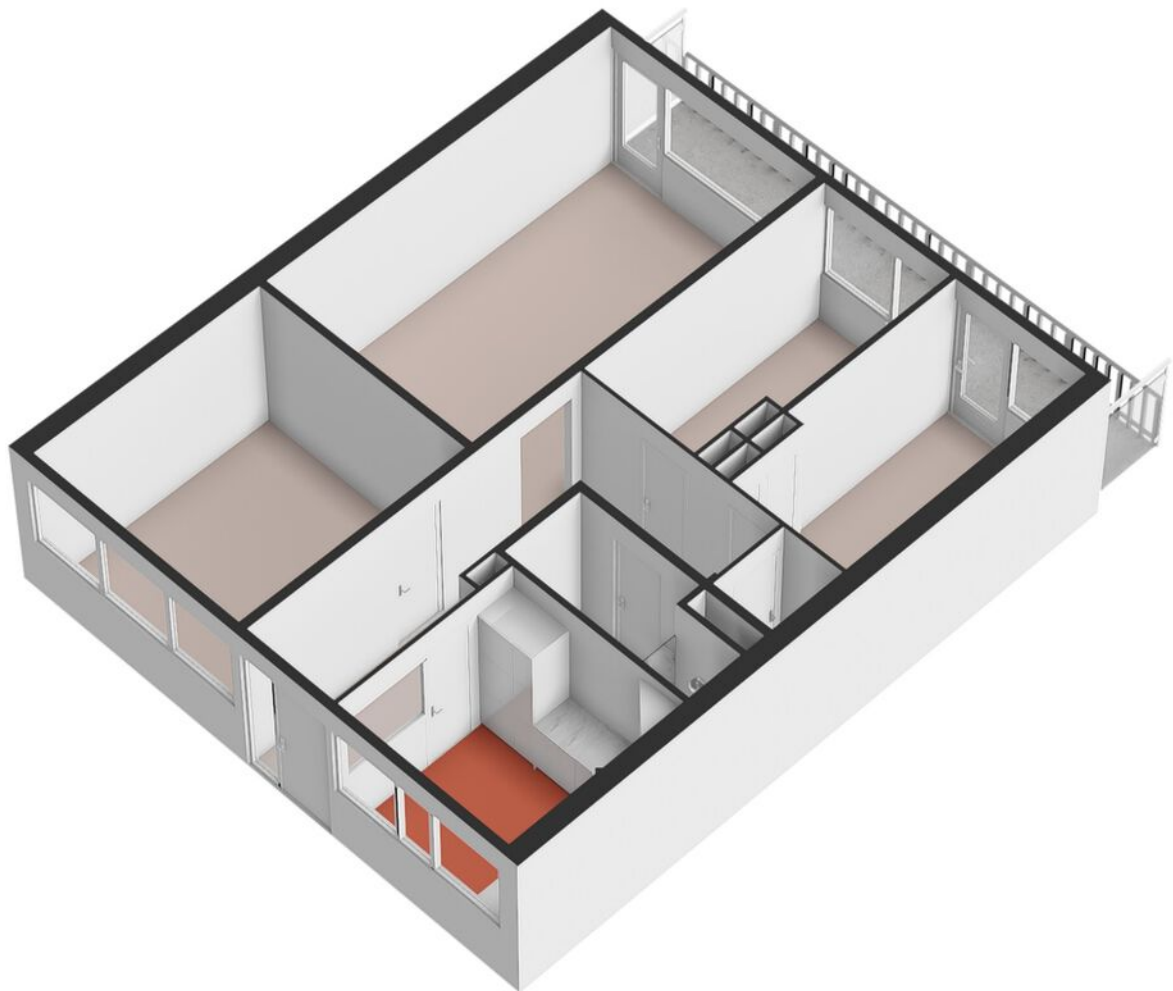


PLATTEGROND

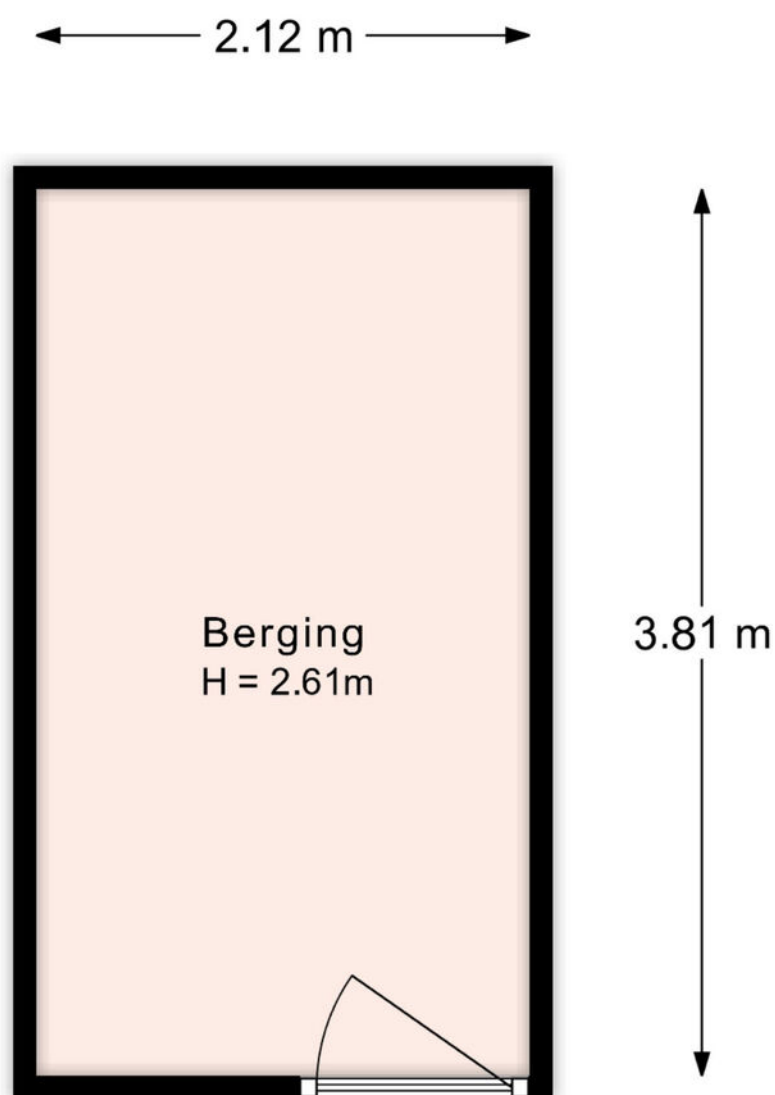


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND

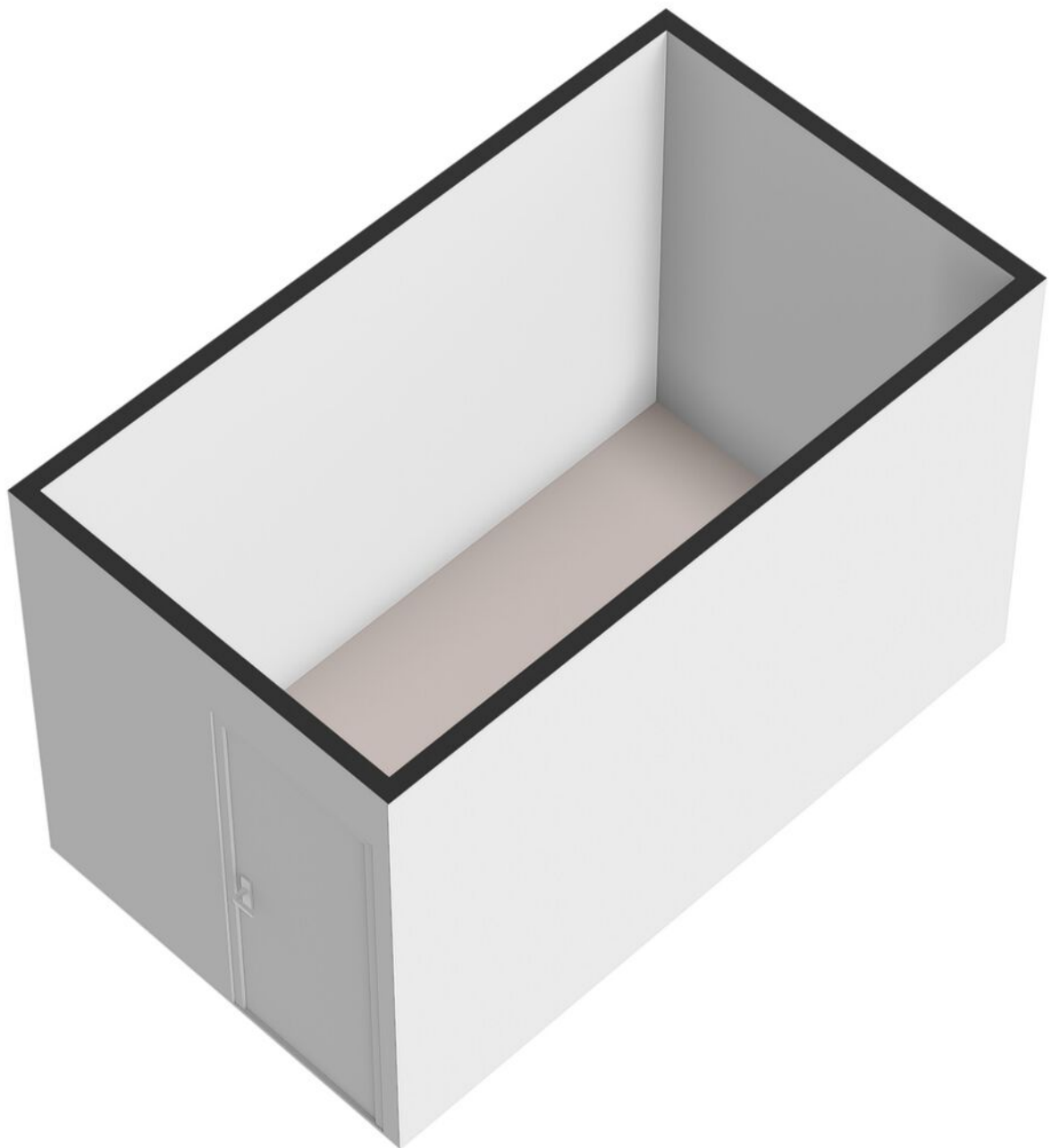


PLATTEGROND

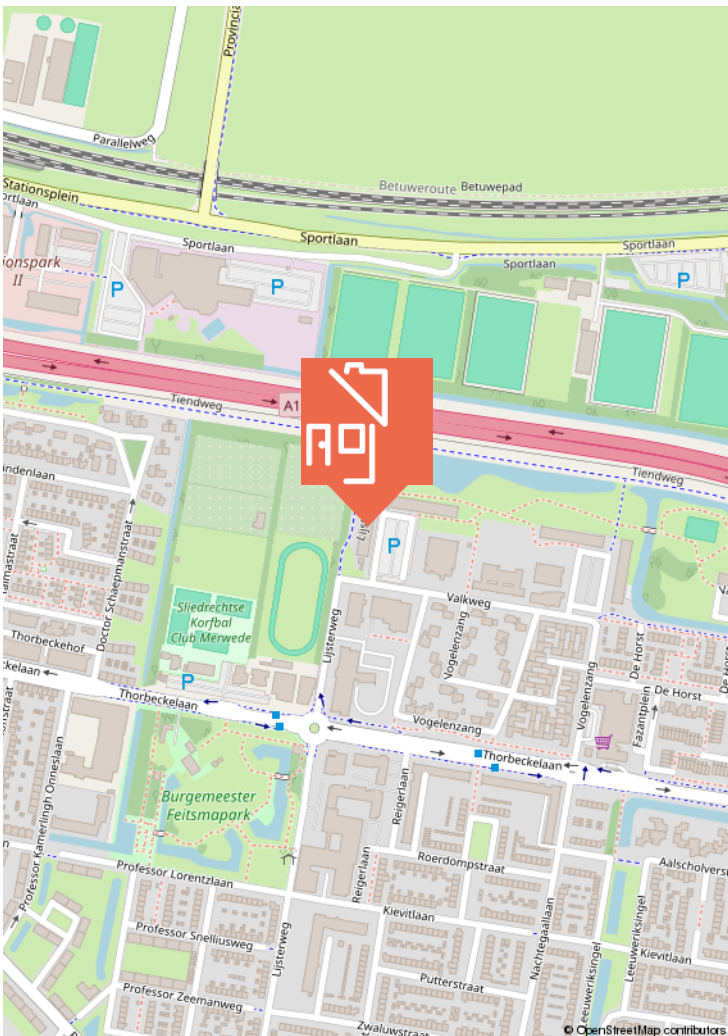
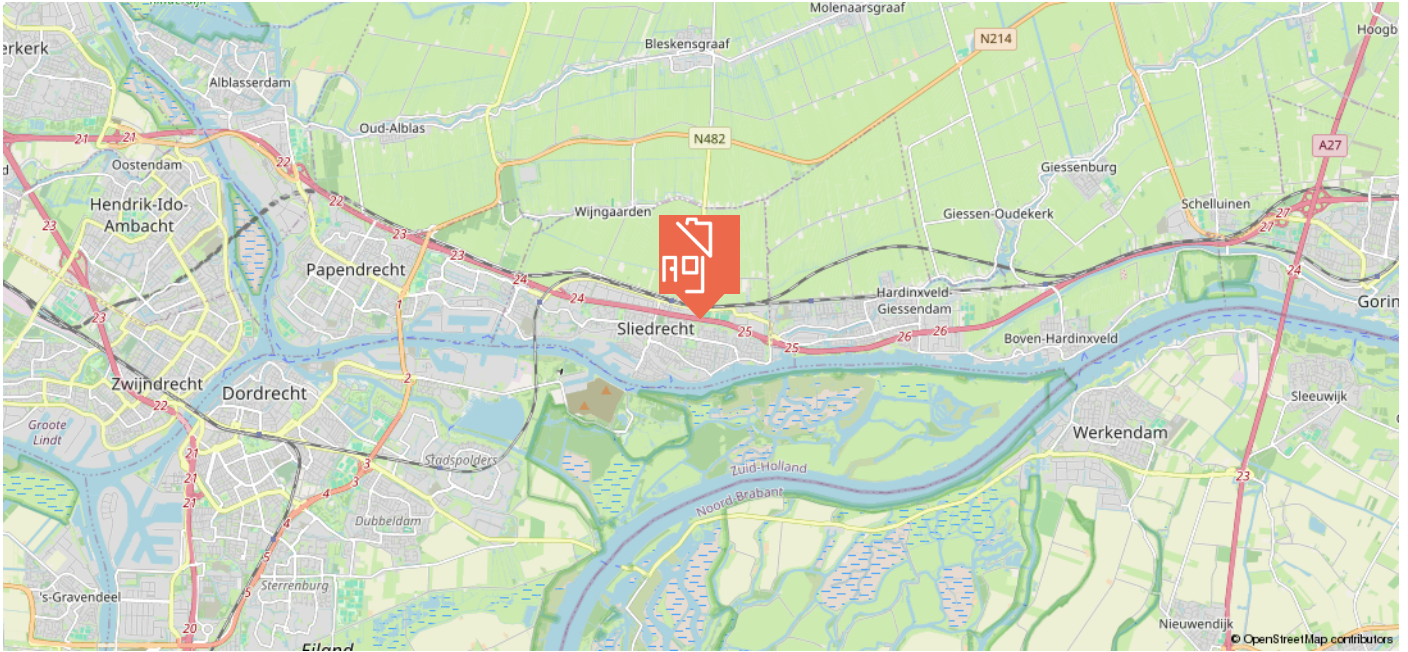


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



LOCATIE



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Sliedrecht
	Huisnummer	Sectie	I
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	5028
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
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.**