

TE KOOP



Wilhelminastraat 35, Sliedrecht

Vraagprijs € 450.000 k.k.



> OZP - INFO

Kies voor OZP Makelaars en kies voor een daadkrachtig en professioneel makelaarskantoor. Deskundig en altijd gebruikmakend van de laatste technieken. OZP Makelaars is gevestigd in Dordrecht in een modern duurzaam kantoorpand met eigen parkeergelegenheid en is dankzij de centrale ligging in Dubbeldam voor iedereen optimaal te bereiken. Het aanbod van OZP Makelaars is zeer divers. Of het nu gaat om starterswoningen, ééngesinswoningen, luxe villa's, appartementen of Rijksmonumenten in het historisch havengebied, bij ons slaag je altijd. Op het gebied van nieuwbouw beschikt OZP Makelaars over specialistische kennis en ervaring en is daardoor vaak betrokken bij de toonaangevende nieuwbouwprojecten op het eiland van Dordrecht.

Aandacht

Snel scoren en weer door, daar wordt toch niemand blij van? Wij al helemaal niet. Want het leuke van ons werk is juist het contact met mensen. Bij ons begint de dienstverlening altijd met een goed gesprek.

Kennis

Het contact kan nog zo fijn zijn, zonder kennis ben je als makelaar nergens. Reken op onze vakkundige expertise, ons bouwkundige inzicht, onze juridische onderbouwing en onze certificeringen. Want ook die voldoen bij OZP Makelaars allemaal aan de hoogste eisen.

Ervaring

De jarenlange ervaring van onze makelaars is van grote waarde. Zeker als dat ook nog eens in jouw buurt is. We kennen de verkoopshistorie, de bestemmingsplannen, de cultuur en de mensen. Aan een half woord hebben we genoeg.

Netwerk

Al sinds 2001 staan we bekend als dé makelaar van Dordrecht. Daar zijn we niet alleen heel erg trots op, het biedt ook veel voordelen. Want potentiële kopers weten ons zo'n beetje als eerste te vinden.

Wij beschikken dan ook over een zeer uitgebreid en actueel bestand met woningzoekers. En misschien zitten daar nou precies de nieuwe bewoners van jouw woning tussen. Bovendien kennen we vrijwel alle partijen die bij de woningmarkt betrokken zijn. Dus ben je op zoek naar een andere specialist, bijvoorbeeld een hypotheekspecialist? Dan kun je vertrouwen op ons advies.

Reviews

Een makelaar beoordelen op zijn verhaal alleen is natuurlijk altijd lastig. Vandaar dat wij graag onze opdrachtgevers voor ons laten spreken. Zij ontvangen (nadat de woning is verkocht/aangekocht) via www.funda.nl een e-mail waarin gevraagd wordt OZP Makelaars te beoordelen. Deze beoordelingen worden vervolgens automatisch geprojecteerd op de Funda-website. Klik op de beoordelingen, lees vervolgens onze klantbeoordelingen en oordeel zelf!

OZP Makelaars
Vissersdijk Beneden 25
3319 GW Dordrecht

078-6351753
www.ozp-makelaars.nl
info@ozp-makelaars.nl

WONING VERKOPEN OF AANKOPEN?



NATUURLIJK ...

de
makelaars van
DORDRECHT

Vissersdijk Beneden 25
Dordrecht - 078 635 1753
www.ozp-makelaars.nl



> Kenmerken

Woonoppervlakte
102 m²

Perceeloppervlakte
117 m²

Inhoud
517 m³

Energie label
B

Vraagprijs
€ 450.000 k.k.

Soort woning
eengezinswoning

Type woning
vrijstaande woning

Aantal kamers
4

Aantal slaapkamers
3



> Omschrijving

Wat een uniek aanbod! Deze super-de-luxe afgewerkte, vrijstaande woning is gelegen op steenworp afstand van het hart van Sliedrecht. Deze omstreeks 1919 gebouwde woning is de afgelopen jaren volledig onder handen genomen en is daarmee helemaal aangepast aan de moderne eisen van deze tijd.

Eigenlijk is de vraag waar we mee moeten beginnen bij deze presentatietekst: het feit dat deze woning zeer recentelijk geheel is gerenoveerd? De sublieme staat van onderhoud? De fraaie en sfeervolle afwerking? De ligging op geliefde woonlocatie? De...

Enkele kenmerken en wetenswaardigheden voor je op een rij: verwarming middels een hybride warmtepomp en een vrijwel nieuwe CV-ketel. Een moderne en complete keuken-, badkamer- en toiletinrichting. De woning is voorzien van aangename airconditioning. De woning heeft de beschikking over 12 zonnepanelen. Hoofddak woning en platte dak aanbouw recentelijk vernieuwd.

De locatie is centraal gelegen en toch rustig nabij het centrum van Sliedrecht. Alle voorzieningen die het leven aangenaam maken, zoals de gezellige winkelstraat "Kerkbuurt", bevindt zich op loopafstand. Ook is het Station en de A15 binnen enkele minuten bereikbaar, zodat er van een snelle verbinding naar alle kanten sprake is.

Kortom: deze woning biedt veel meer dan je in eerste instantie zou vermoeden. Kom dus kijken!

Algemeen:

- * Kadastrale aanduiding: Gemeente Sliedrecht, sectie H, nummer 5683, groot 117 m².
- * Woonoppervlakte: ca. 102 m² (inhoud: ca. 517 m³). Overig inpandige ruimte: ca. 14 m². Externe bergruimte: ca. 6 m².
- * Type woning: vrijstaande woning.
- * Bouwjaar: 1919.
- * Energielabel: B.
- * De woning is voorzien van 12 zonnepanelen.
- * Verwarming middels hybride warmtepomp.
- * De woning is voorzien van aangename airconditioning.
- * Het pannendak is recentelijk voorzien van nieuwe panlatten, dakisolatie en nieuwe dakpannen.
- * Het platte dak van de aanbouw is voorzien van nieuwe bitumineuze dakbedekking.
- * De bovenverdieping is voorzien van nieuwe kozijnen met HR++ beglazing.
- * De benedenverdieping is voorzien van nieuwe HR++ beglazing.
- * Oplevering: in onderling overleg.

Begane grond:

Entree

Entree in hal met trapopgang naar de slaapverdieping, trapkast en toegang tot de woonkamer.

Woonkamer (ca. 7,64/3,50 x 5,42 m.)

De heerlijk ruime woonkamer (type 'doorzon') is fraai afgewerkt met stucwerk op de wanden (deels met akoestische panelen), een mooie eikenhouten parketvloer en een spanplafond. Via de woonkamer is

middels openslaande deuren de achtertuin te bereiken.

Keuken (ca. 4,28 x 1,78 m.)

Via de woonkamer is de keuken bereikbaar. Deze ruimte is voorzien van een schitterende keukeninrichting in witte kleurstelling. De inrichting is voorzien van alle wensbare gemakken, zoals een Quooker kraan, een inductie kookplaat, een afzuigscherm en bergkasten. Via de keuken kan men eveneens de tuin betreden.

Toilet

Het separate toilet is geheel betegeld en voorzien van een zwevend closet en een fonteintje.

Badkamer (ca. 3,67 x 2,56 m.)

De zeer fraaie en geheel betegelde badkamer is voorzien van een wastafelmeubel, een zwevend closet, een inloopdouche (met regendouche en thermostaatkraan) en een ligbad. Via een dakkoepl is er de mogelijkheid om te ventileren.

Eerste verdieping:

Overloop

Overloop met toegang tot de 3 slaapkamers.

Slaapkamer 1 (ca. 2,73 x 5,25 m.)

Deze slaapkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning. De ruime slaapkamer is afgewerkt met een hardhouten vloer en behang op de wanden. Verder is deze slaapkamer voorzien van een 3-tal vaste kasten.

Slaapkamer 2 (ca. 2,74 x 3,52 m.)

Gelegen aan de zijkant van de woning. Deze slaapkamer is afgewerkt met een hardhouten vloer en stucwerk op de wanden. Via een luik kan men vanuit deze slaapkamer de bergvlaming bereiken.

Slaapkamer 3 (ca. 2,07 x 5,25 m.)

Deze slaapkamer is gelegen aan de voorzijde van de woning en is afgewerkt met een parketvloer en stucwerk op de wanden. De slaapkamer heeft de beschikking over een handige vaste kast.

Buiten:

Achtertuin (ca. 5,00 x 3,50 m.)

De achtertuin is gelegen op het zuiden. Deze volledig onderhoudsvriendelijk afgewerkte achtertuin is omheind met moderne schuttingen en is voorzien van een tweetal bergingen. Via een gedeelde fietsenberging aan de voorzijde van de woning kan men vanaf de straat de tuin bereiken.

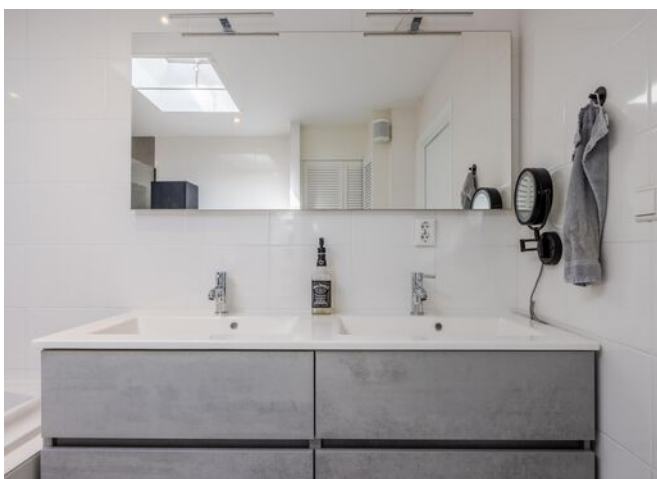
Berging 1 (ca. 2,50 x 2,79 m.)

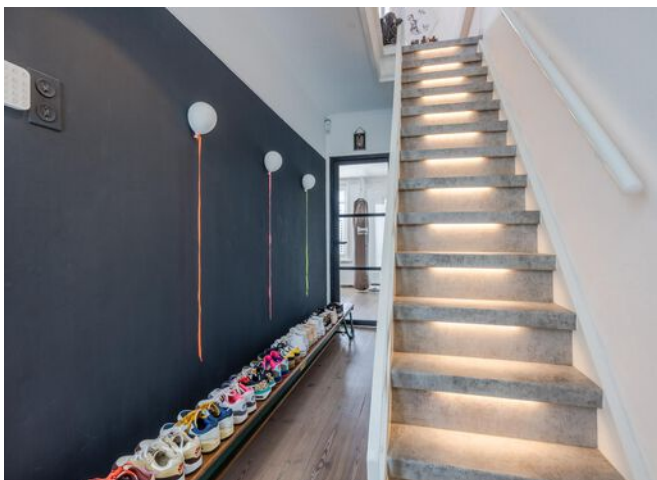
De berging achter in de tuin is naast bergruimte voorzien van aansluitpunten ten behoeve van de wasmachine.

De vermelde oppervlakte (m²) en inhoud (m³) zijn vastgesteld conform de branche brede NVM cs meetinstructie op basis van de NEN2580:2007 NL. De informatie in deze brochure is met de nodige zorg vastgesteld. Aan deze gegevens kunnen echter geen rechten worden ontleend, alle aansprakelijkheid van OZP-makelaars is derhalve uitgesloten. Voorts zijn wijzigingen voorbehouden.









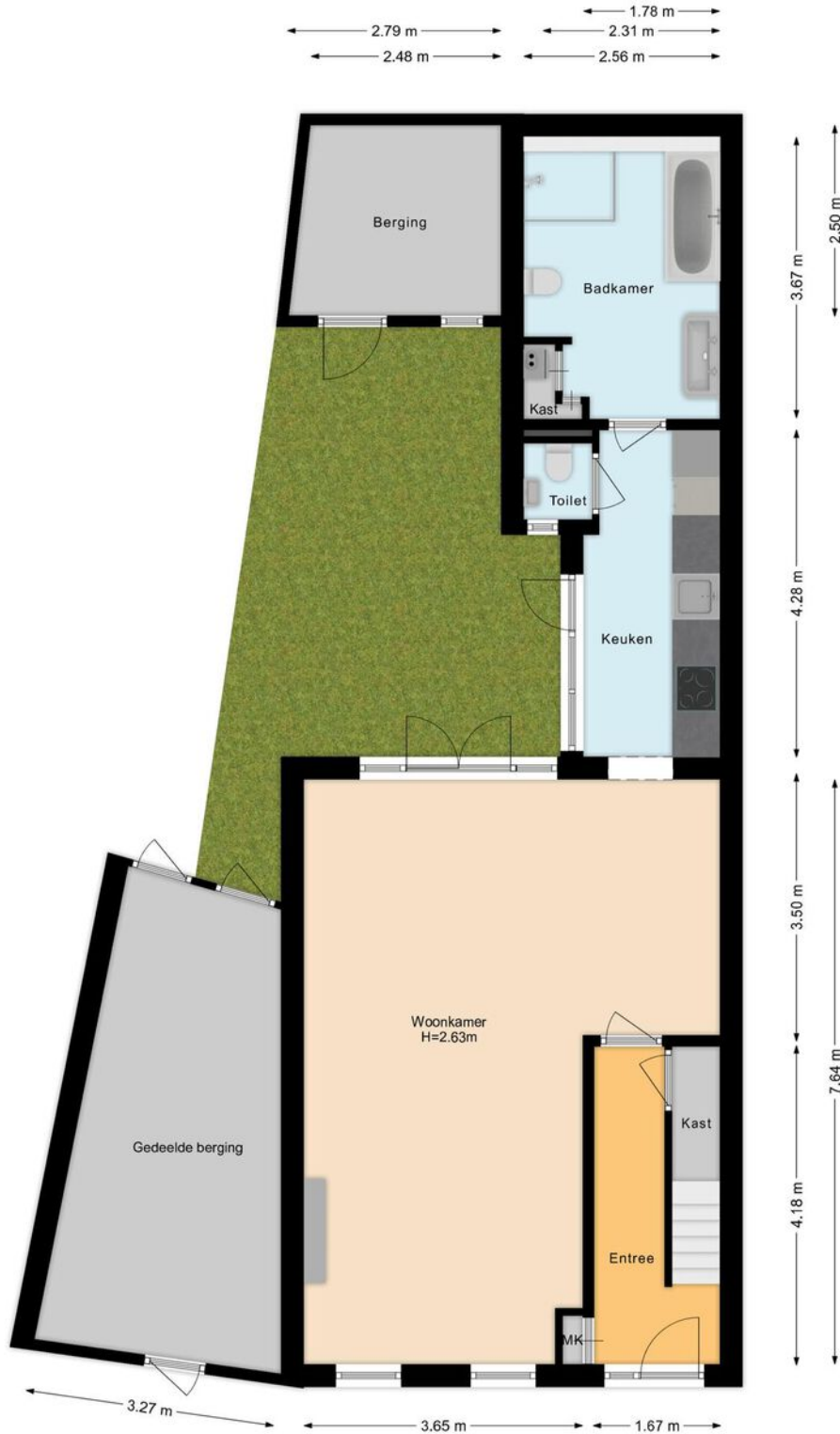






> Plattegrond

Ontdek de...
Begane grond met tuin



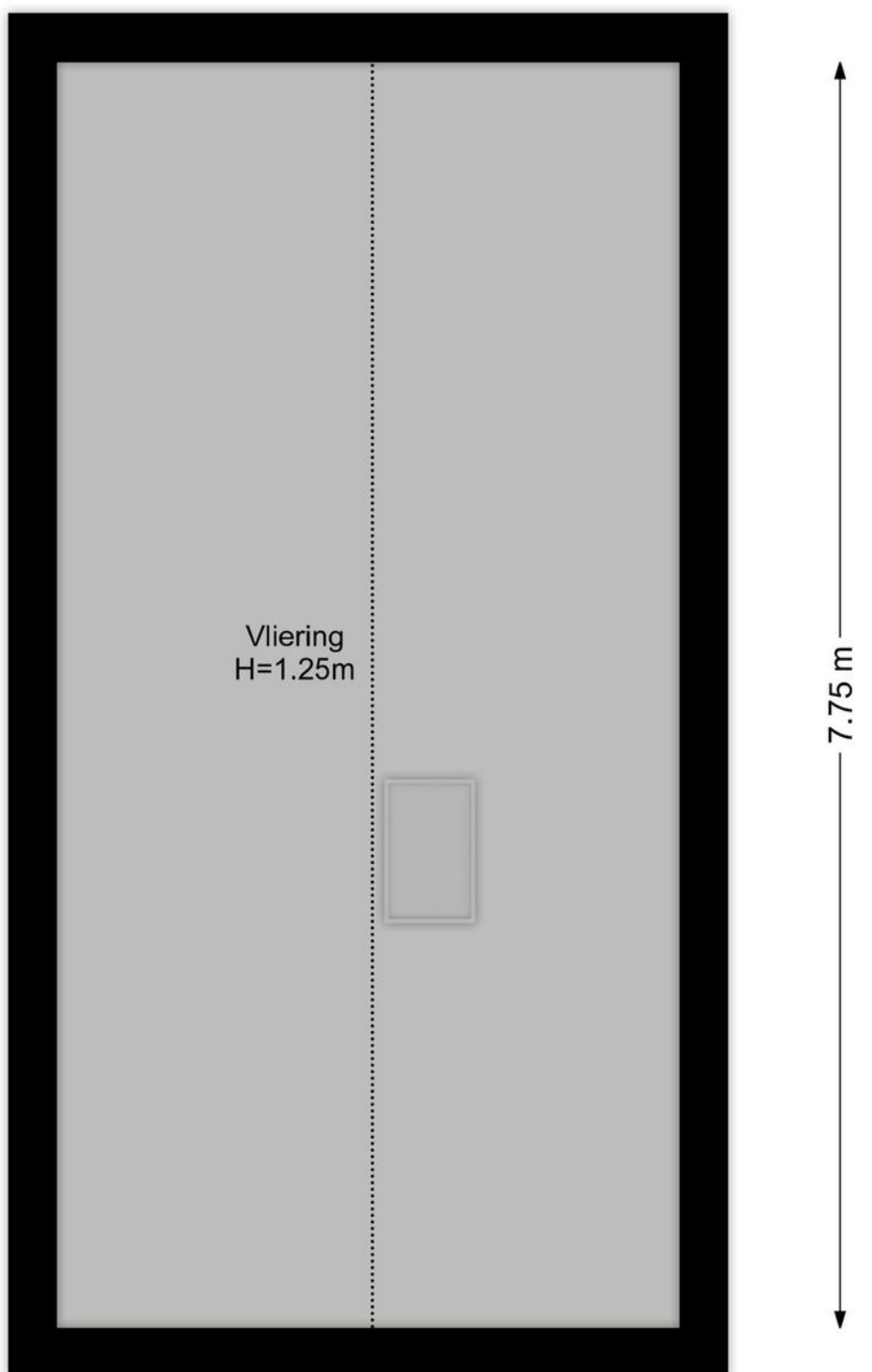
> Plattegrond

Ontdek de...
1e verdieping



> Plattegrond

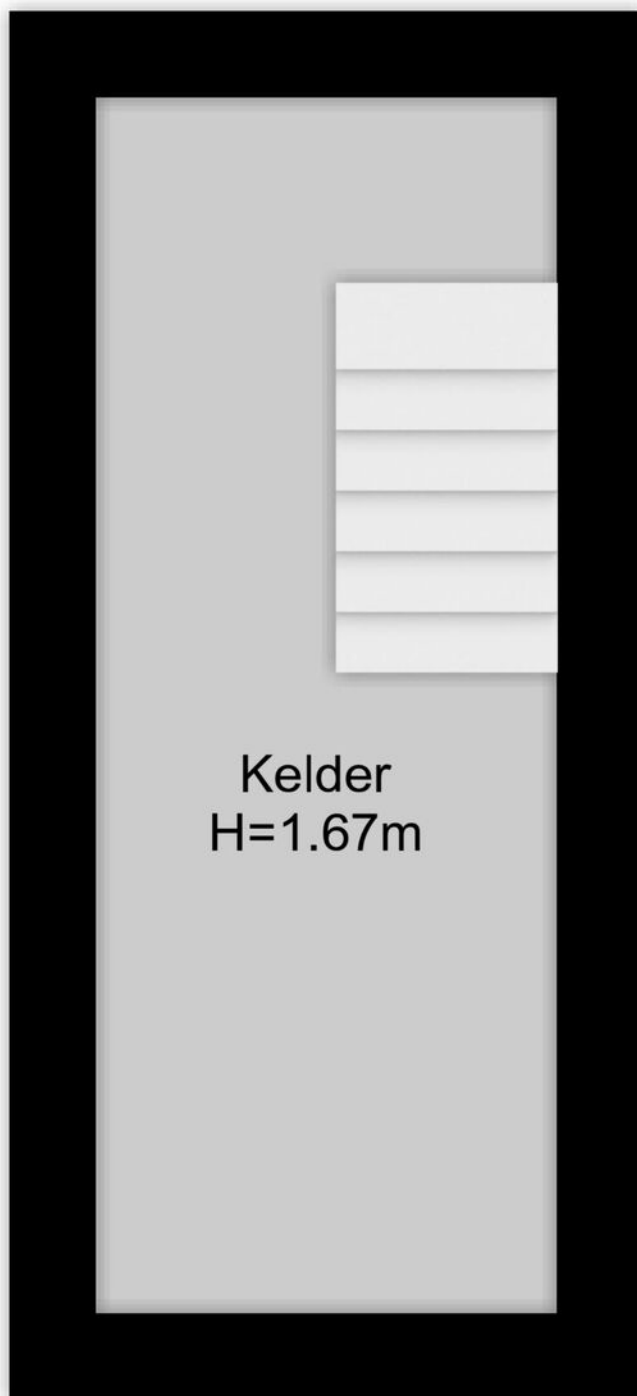
Ontdek de...
Vliering



> Plattegrond

Ontdek de...
Kelder

← 1.59 m →



↑ 4.20 m ↓

> Extra informatie

Bouwtechnische keuring

Koper wordt in de gelegenheid gesteld de woning voor het sluiten van de koopovereenkomst te laten keuren door een erkend bouwtechnisch bureau om eventuele bouwkundige gebreken vast te stellen, danwel de woning te laten controleren op de aanwezigheid van asbesthoudende materialen en/of grond op enige verontreiniging te laten onderzoeken. De kosten voor deze keuring komen voor rekening van de koper.

Toelichtingsclausule NEN2580

De vermelde oppervlakte (m²) en inhoud (m³) zijn vastgesteld conform de branche brede NVM cs meetinstructie op basis van de NEN2580:2007 NL. De informatie in deze brochure is met de nodige zorg vastgesteld. Aan deze gegevens kunnen echter geen rechten worden ontleend, alle aansprakelijkheid van OZP-makelaars is derhalve uitgesloten. Voorts zijn wijzigingen voorbehouden.

Aansprakelijkheid

Het bovenstaande behelst slechts een globale omschrijving van een object. De informatie berust deels op door derden aan ons kantoor verstrekte gegevens. Met de meeste zorg hebben wij deze informatie verwerkt doch kunnen ten aanzien van de juistheid van deze gegevens geen aansprakelijkheid aanvaarden. Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

Onderhoud

De staat van onderhoud en beoordeling van de bouwkundige staat geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort eventueel tot de onderzoeksplicht van de kandidaat-koper(s).

Overeenkomst

De overeenkomst tussen koper en verkoper komt tot stand onder uitdrukkelijke voorwaarde dat beide partijen de akte ondertekenen.

Ontbinding

De termijn die wordt opgenomen voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarden (bv. financiering) is uiterlijk 6 weken na ondertekening koopovereenkomst.

Zekerheidsstelling

De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze uiterlijk binnen 8 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden bij de desbetreffende notaris te deponeren.

Bedenktijd

De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 00.00 uur op de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand wordt gesteld.

Registratie koopovereenkomst

Indien de koper of verkoper de overeenkomst wil laten registreren dient hij/zij dit aan te geven in de koopovereenkomst en tegen welke datum. De kosten die gemoeid zijn met deze registratie zijn voor rekening van de diegene die de registratie verlangt.

> Vragen?

Neem vooral contact met ons op! We helpen je graag verder.

078-6351753

www.ozp-makelaars.nl

info@ozp-makelaars.nl

Wie zijn wij?



Johan Oosterlee

Makelaar / Taxateur



Robin Bouw

Makelaar ARMT



Joey van Lelieveld

Commercieel Medewerker Makelaardij



Lottie van den Braak

Commercieel Medewerker Makelaardij



Ursula van den Heuvel

Commercieel Medewerker Makelaardij

Neem gerust contact met ons op!

We helpen je graag verder.

OZP Makelaars
Vissersdijk Beneden 25
3319 GW Dordrecht

078-6351753
www.ozp-makelaars.nl
info@ozp-makelaars.nl

OZP
de makelaars van
DORDRECHT