




maarten
makelaardij
& hypotheek

ieder
huis,
eigen
verhaal

VERMEERSTRAAT 11

3362 XS SLIEDRECHT

VRAAGPRIJS € 395.000,- K.K.

Vastgoed
 **Ned.**

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



maarten

makelaardij
& hypotheek



KENMERKEN

Type woning	hoekwoning
Woonoppervlakte	85 m ²
Inhoud	371 m ³
Bouwjaar	1936
Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2
Buitenruimte	achtertuin, voortuin
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Verwarming	c.v.-ketel
Warm water	c.v.-ketel
Energie label	A



OMSCHRIJVING

Achter die voordeur schuilt véél meer ruimte dan je denkt... Welkom aan de Vermeerstraat 11 in Sliedrecht! Je stapt binnen en snapt volledig waarom de huidige eigenaar hier met zoveel plezier heeft gewoond. Ruimte, gemak en een heerlijke ligging komen hier namelijk perfect samen!

Laten we beginnen bij één van de grootste pluspunten: de verrassend grote tuin. Een heerlijke plek met volop mogelijkheden! Zit jij ook al bij de eerste de beste zonnestraal het liefste buiten? Dan ben je hier aan het juiste adres. Is het in het voorjaar of najaar namelijk nét wat te fris, dan schuif je gewoon door naar de serre. Zo zit je al heerlijk 'buiten' terwijl de rest van de straat nog bibberend binnen zit.

Binnen is het minstens zo fijn. Wat deze woning volgens de huidige eigenaar zo prettig maakt? De hoeveelheid ruimte! Genoeg plek voor al je spullen, fietsen, voorraad en alles wat zich in de loop der jaren verzamelt (we kennen het allemaal). Geen gedoe met proppen of puzzelen, óók weer een fijne bijkomstigheid.

De woning heeft 2 slaapkamers en een royale & moderne badkamer. Die heeft een héérlijke regendouche, dus jouw dag beginnen of afsluiten voelt hier nét even luxer.

Ook buiten de woning zit het meer dan goed. Even snel boodschappen halen? De supermarkt zit letterlijk om de hoek. Vrijdagavond zin in een drankje? De kroeg is lekker dichtbij en ideaal om spontaan met vrienden of burens aan te schuiven. En voor gezinnen is dit ook echt een topper: de basisschool ligt namelijk op steenworp afstand!

Ben jij benieuwd geworden naar Vermeerstraat 11? Snappen we helemaal! Pak die telefoon en plan snel een bezichtiging in voordat iemand anders je voor is!

Indeling:
Hal met trapopgang en toegang tot de woonkamer.

Zeer ruimtelijke woonkamer met open keuken aan achterzijde. De woonkamer is voorzien van grote raampartijen (ruit aan voorzijde in 2025 vernieuwd), sfeervol glas-in-lood en vaste kasten rondom het kozijn aan voorzijde. Verder beschikt de woonkamer over een gezellige schouw met sierhaard, airconditioning, inbouwspots en een nette laminaatvloer. De diepe bergkast biedt naast ruimte voor de meterkast veel praktische bergruimte. De meterkast in 2023 vernieuwd, voorzien van 12 groepen + dubbele groep, aardlekschakelaars, slimme meters, glasvezel aansluiting.

De open keuken is over de gehele breedte van de woning opgezet en bestaat uit een wandopstelling, kookeiland en een wandgedeelte met een ingebouwd bureau, een ideale werkplek! De keuken is voorzien van een inductie kookplaat met geïntegreerde afzuiging, oven, combi-oven, vaatwasser, koelkast, porseleinen spoelbak en veel bergruimte. Vanuit de keuken bereik je de aangebouwde overkapping via de dubbele deuren.

Aan de zijkant bevindt zich een hal met toiletruimte en toegang tot de berging aan zijkant. De toiletruimte is volledig betegeld en voorzien van een hangend closet en fontein.

De ruime overkapping aan achterzijde van de woning is werkelijk een verlenging van je woonruimte. Doordat de zijkanten af te sluiten zijn middels zeilen kan je hier al vroeg in het seizoen zitten. Je kunt hier met gemak een grote eettafel kwijt.



De tuin heeft door de hoekligging en heerlijke breedte, deze is gelegen op het zuidoosten en biedt de hele dag plaats voor de zon. In de tuin bevindt zich een grote, natuurlijke vijver met vlonder rondom. Verder is de tuin afgewerkt met grote tegels en voorzien van een vrijstaande houten berging achterin de tuin, aangebouwde berging aan de zijkant van de woning, achterom aan voor- en achterzijde en een buitenkraan.

Praktische bergruimte aan de zijkant van de woning, ideaal voor bijvoorbeeld een extra koel-/vriescombinatie, frituurpan of te gebruiken als werkplaats. Vanuit de berging is de tuin bereikbaar.

1e verdieping:

Overloop met toegang tot de slaapkamer en badkamer. De badkamer is in 2023 vernieuwd, daarbij is een 2e slaapkamer gebruikt om een inloopkast en wasruimte te creëren. Deze kamer kan eventueel worden hersteld, waardoor er weer 2 slaapkamers op de verdieping zijn.

De badkamer is volledig betegeld en beschikt over een ruime inloopdouche met nisje, toilet en een bijzondere wastafel; deze is vervaardigd uit olijfhout en gevuld met epoxy. Om de hoek bevindt zich de ruime inloopkast en de aansluiting wasmachine. De badkamer beschikt over airconditioning.

Slaapkamer aan voorzijde, voorzien van een dakkapel, airconditioning en een vaste kast met trapgang naar de zolder.

Zolder:

De zolderverdieping is ingericht als extra slaapruijnte en is voorzien van een laminaatvloer, dakraam, bergruimte achter knieschotten en opstelplaats CV-ketel (Remeha Avanta, 2011).

Algemeen:

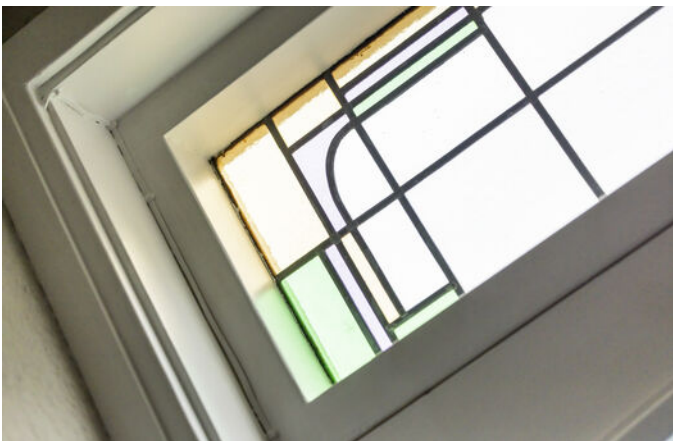
- Instapklare jaren '30 woning in het centrum van Sliedrecht, op korte afstand van het winkelgebied, supermarkten, diverse horeca en uitvalswegen.
- De woning is in 2023 grootschalig verbouwd, waarbij onder andere de keuken en badkamer zijn vernieuwd, meterkast is vervangen en vloer- en wandafwerking zijn aangepakt.
- Energielabel A, voorzien van spouwmuurisolatie, dakisolatie, bodemisolatie, grotendeels HR++ beglazing.
- 14 zonnepanelen geplaatst in 2022.
- Airconditioning in 2022 geplaatst in woonkamer, slaapkamer en badkamer.
- Asbestclausule, ouderdomsclausule van toepassing.
- Oplevering in overleg, voorkeur op korte termijn 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.



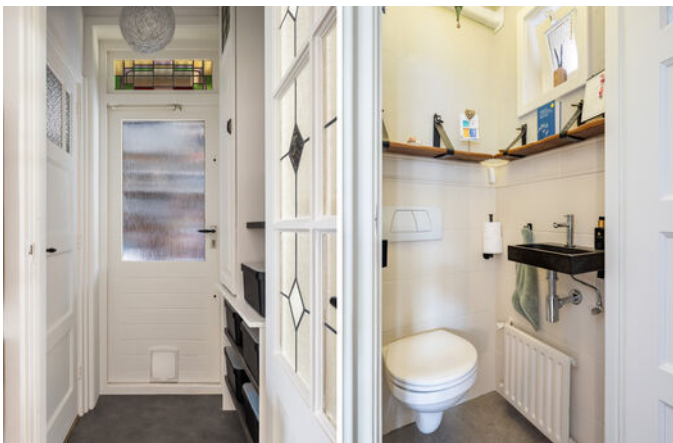


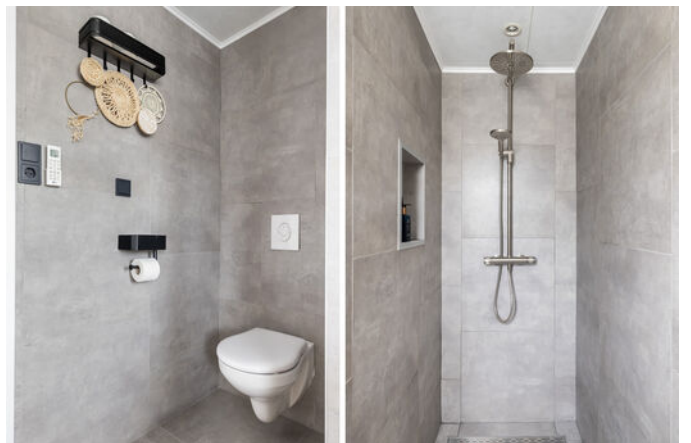






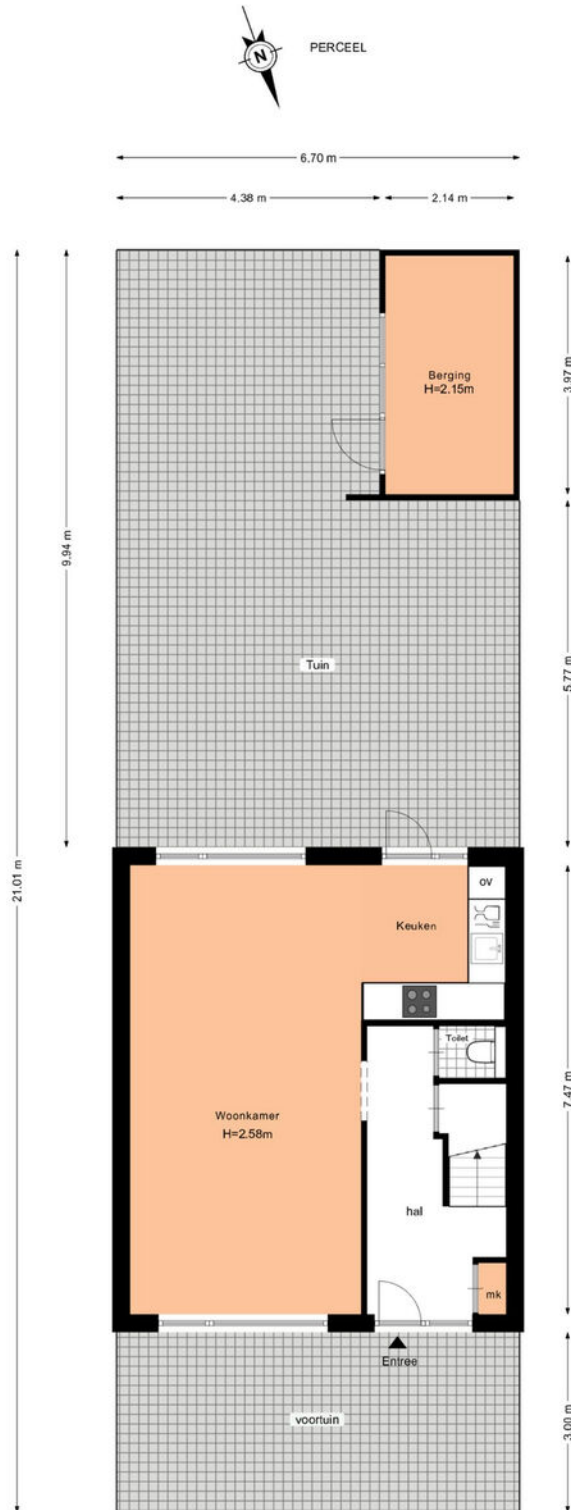








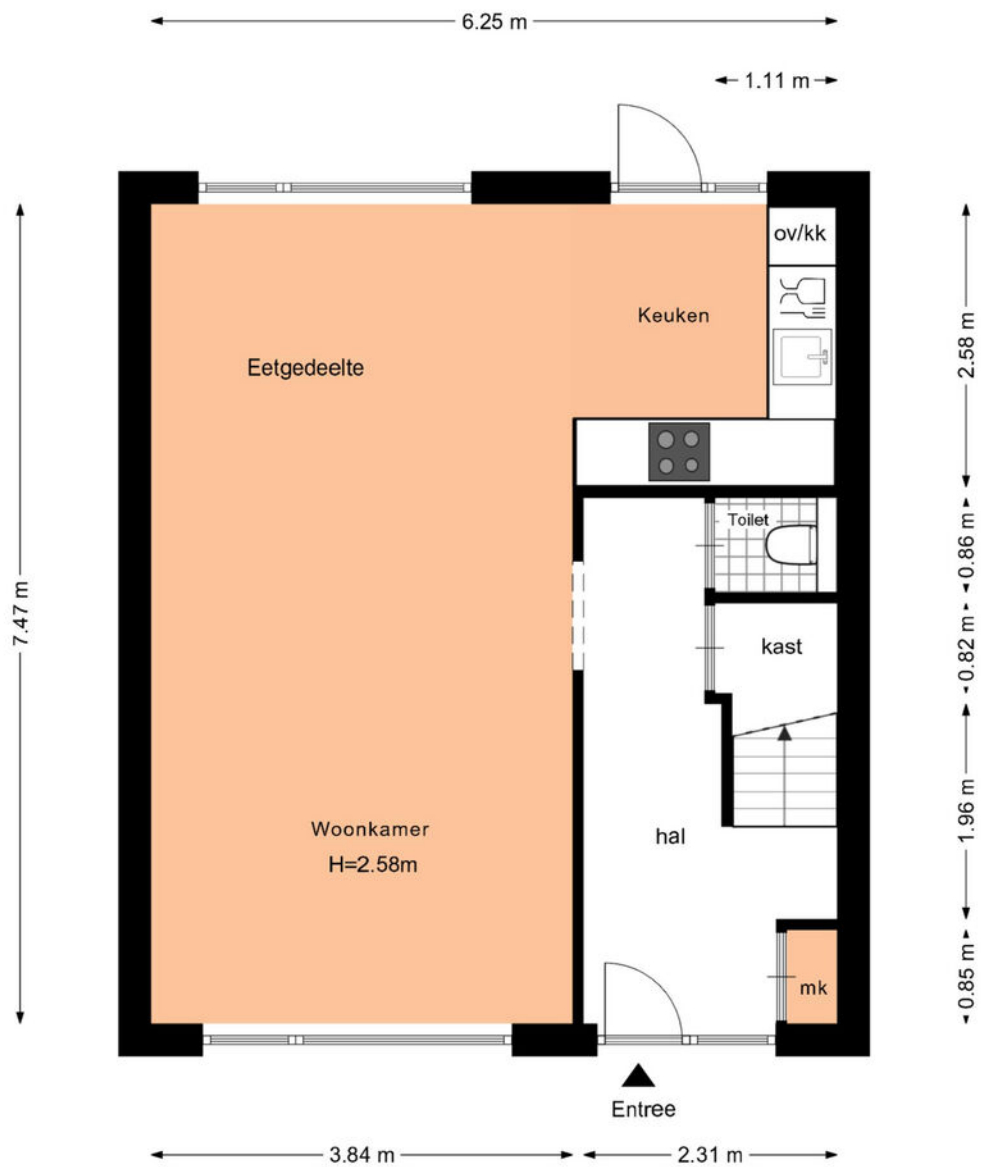
PLATTEGROND



PLATTEGROND



BEGANE GROND



Deze plattegrond is met zorg samengesteld, maar er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
Alle maten en indelingen zijn indicatief.
WWW.INMETERRIJNMOND.NL

PLATTEGROND

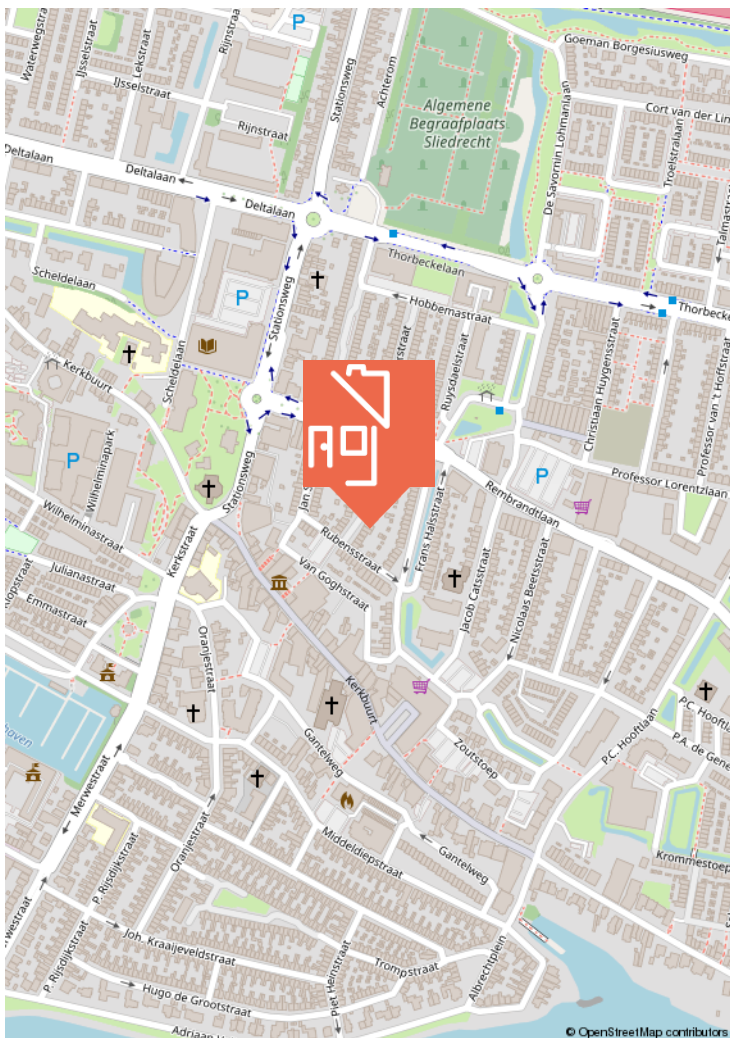
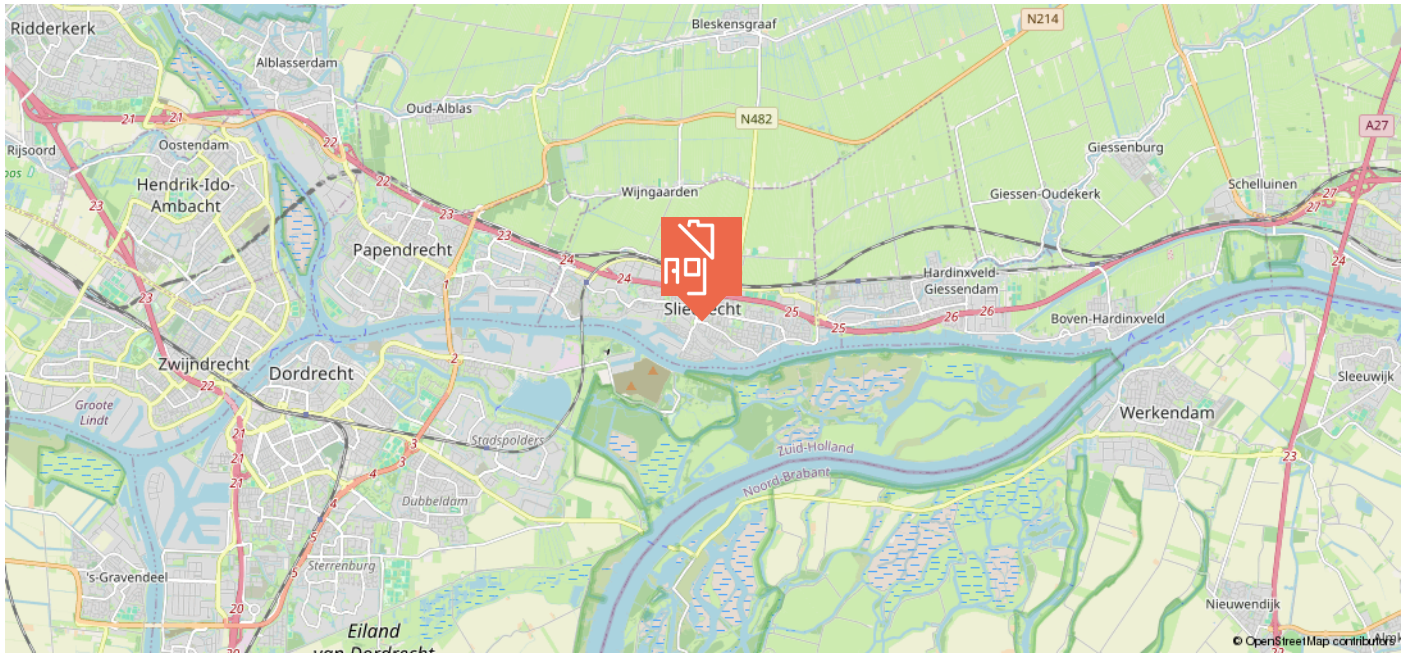


1e VERDIEPING



Deze plattegrond is met zorg samengesteld, maar er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
Alle maten en indelingen zijn indicatief.
WWW.INMETERRIJNMOND.NL

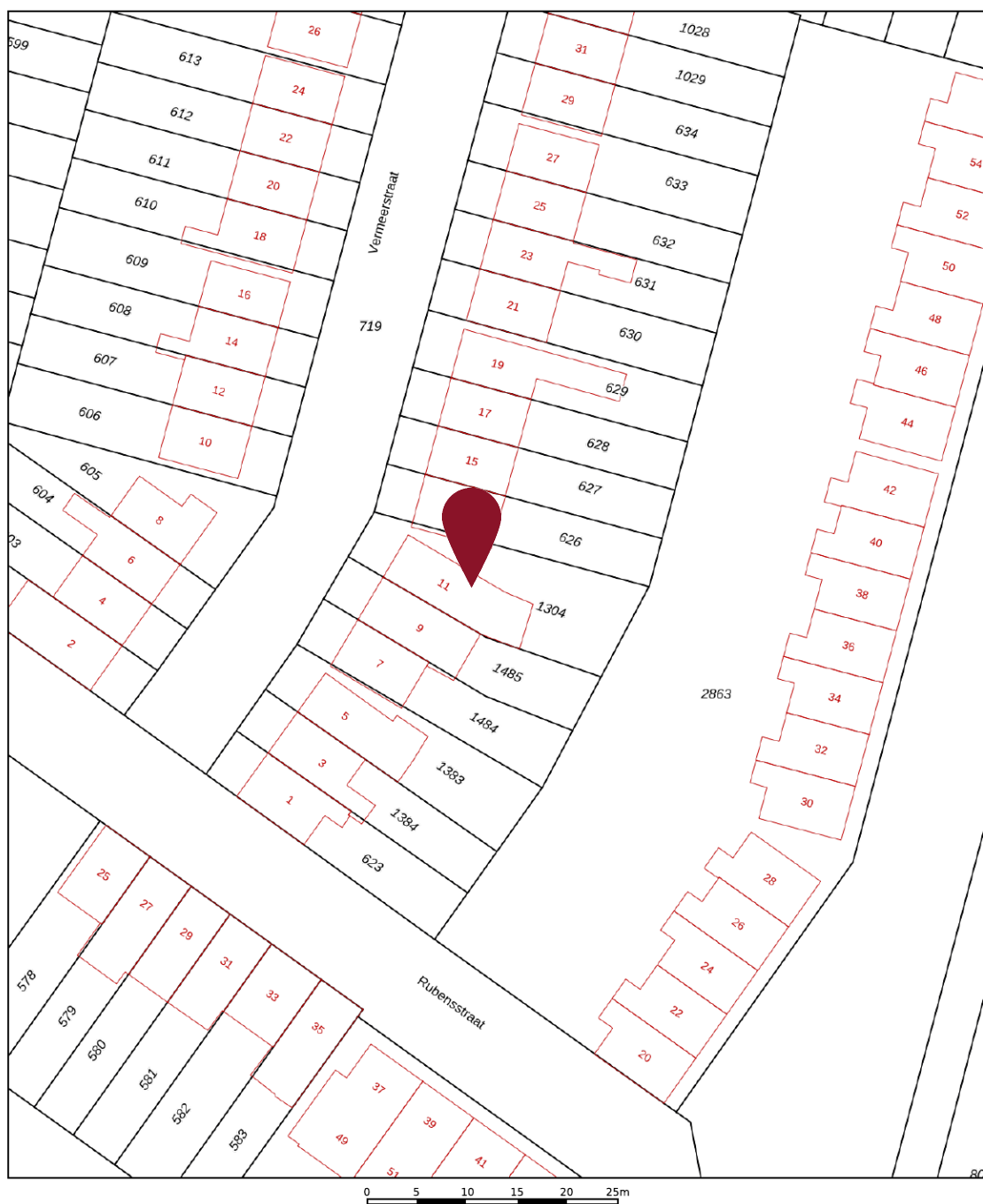
LOCATIE




KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Sliedrecht</p> <p>Sectie K</p> <p>Perceel 1304</p>	
--	--	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 14 april 2026
 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 wil 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 & Hypotheke

Kantoor Dordrecht

Johan de Wittstraat 18
3311 KJ Dordrecht



@maartenmakelaardijrechtsteden

Vastgoed
Ned.