



ELZENHOF 172 A

3363 HH SLIEDRECHT



SAMANTHA BEIJER

NVM MAKELAAR

s.beijer@ooms.com

06 - 13 016 429

VAN KLEIN TOT GROOT,
VAN MINIMALISTISCH TOT LUXE.
ALLEMAAL UNIEK.

U VINDT BIJ ONS GEEN STANDAARD HUIZEN,
MAAR BIJZONDERE EN LUXE HUIZEN DIE U HET
GEVOEL VAN THUIS KUNNEN GEVEN.

SAMANTHA



INHOUDSOPGAVE

De woning	04
Tuin	07
Begane grond	09
Eerste verdieping	14
Kelder/Garage	17
Plattegronden	19
Lijst van zaken	26
Extra informatie	26
Onze dienstverlening	28
Aantekeningen	30

OVER DEZE WONING

Welkom aan de Elzenhof 172A!

Ben je op zoek naar een instapklare vrijstaande woning met bijna 2.000 m² eigen grond én de mogelijkheid om wonen en werken te combineren? Dan is dit precies wat je zoekt!

De huidige eigenaren hebben de woning vanaf 2020 grondig gemoderniseerd en verduurzaamd. Hierdoor geniet je van het comfort van nu, zonder dat je zelf hoeft te verbouwen. Denk aan een luxe woonkeuken met kookeiland, een stijlvolle badkamer met ligbad en inloopdouche, strakke wand- en vloerafwerking, vernieuwde elektra, zonnepanelen en nog veel meer.

De woning biedt verrassend veel ruimte. Zo beschik je over een royale woonkamer met aangrenzend terras, een luxe woonkeuken, een aparte werkkamer, vier ruime slaapkamers, een moderne badkamer, een dubbele garage, diverse bergruimten.





KENMERKEN

VRAAGPRIJS:	€ 1.475.000 k.k.	AANTAL KAMERS:	6
SOORT WONING:	VILLA	AANTAL SLAAPKAMERS:	5
BOUWJAAR:	1984	AANTAL WOONLAGEN:	4
WOONOPPERVLAKTE:	241 M ²	TUINLIGGING:	
PERCEELOPPERVLAKTE:	1953 M ²	WIJK:	-
INHOUD:	1205 M ³	ENERGIELABEL:	B

MEER INFORMATIE

Ook buiten ontbreekt het je aan niets. De tuin rondom biedt volop privacy, ruimte en mogelijkheden. Met twee multifunctionele bijgebouwen en een perceel van bijna 2.000 m² is er alle ruimte voor hobby's, dieren, opslag, een praktijk aan huis of gewoon heerlijk buiten leven.

De woning ligt op een rustige locatie in Sliedrecht. Een grote supermarkt, diverse scholen en het Dr. Willem Dreespark met speeltuin bevinden zich op korte afstand. Daarnaast profiteer je van uitstekende verbindingen dankzij het NS-station en de nabijgelegen A15.





DE TUIN

De tuin rondom biedt een tal van mogelijkheden!

Je kunt heerlijk genieten van de zon op het terras. Het terras heeft een terrasverwarmer en een elektrisch zonneschermbord over de volle 8 meter. Richting de Molendijk is er gras aangelegd waardoor je hier ook heerlijk kunt zitten, een zwembad kunt plaatsen of de kinderen kunnen voetballen.

Er staan twee bijgebouwen op het terrein namelijk een berging en een tuinhuis.

De berging, gevestigd op een betonnen plaat, is heel ruim en goed geschikt voor het houden van dieren, als opslag of als ruimte waar je een bar kunt plaatsen voor als je iets te vieren hebt.

Het tuinhuis, opgebouwd uit twee modulaire units, is geschikt als werkruimte of extra woonruimte en is voorzien van elektra en elektrische verwarming. De toiletruimte is voorbereid maar nog niet aangesloten.

De oprit met verlichting vanaf de Molendijk is zeer ruim, je kunt diverse auto's en/of aanhangers parkeren op eigen terrein. De oprit wordt afgesloten met een elektrisch bedienbare poort met intercom.



BEGANE GROND

Je komt binnen in de ruime hal met toiletruimte en toegang tot het kantoor en de woonkamer. De toiletruimte is modern afgewerkt en voorzien van een hangend toilet en fontein.

Het kantoor is nu in gebruik als werkruimte/ thuiswerkplek, maar zou bijvoorbeeld ook goed kunnen dienen als extra slaapkamer, speelkamer voor de kinderen of een hobbyruimte.

De woonkamer is heerlijk ruim met een grote zithoek, ruimte voor een grote eettafel en heeft een schuifpui naar het terras. Ook het terras is voorzien van geheel nieuwe afwerking waardoor het perfect matcht met de binnenruimte en je hier heerlijk kunt vertoeven.

Vanuit de woonkamer loop je zo de woonkeuken in, deze is vergroot én voorzien van een prachtige keukenopstelling in een wandopstelling en ruim eiland. De keuken is voorzien van o.a. de volgende inbouwapparatuur: een dubbele koel/vriescombinatie, een oven en combi-oven, inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, een vaatwasser en een Quooker. Het eiland biedt heel veel kastruimte. De ruimte zelf is van dusdanig formaat dat er tevens ruimte is voor een grote eettafel. Vanuit de keuken is er een deur naar de tuin. De gehele verdieping is voorzien van een mooie doorlopende PVC vloer voorzien van vloerverwarming.













EERSTE VERDIEPING

Je komt boven op de ruime overloop met toegang tot de slaapkamers, badkamer en separate toiletruimte.

De vier riante slaapkamers zijn alle gelijkwaardig in grootte, strak afgewerkt en voorzien van een balkon. De slaapkamers aan de achterzijde zijn beide voorzien van een wastafelmeubel. Eén van de slaapkamers aan de voorzijde is voorzien van de aansluiting voor wasapparatuur.

De moderne en luxe badkamer is voorzien van een ligbad, ruime douche met glazenwand, dubbel wastafelmeubel met verwarmde spiegel met verlichting, een design radiator en elektrische vloerverwarming.

Deze verdieping is voorzien van een doorlopende PVC-vloerafwerking met elektrische vloerverwarming waarvan je de temperatuur per ruimte in kunt stellen.





KELDER/GARAGE

Deze verdieping ligt verdiept en is verdeeld over een dubbele garage, opslagruimte en onbenoemde ruimte.

De dubbele garage is voorzien van een elektrisch bedienbare deur, spoelbak met kraan en de opstelling voor de waterontharder

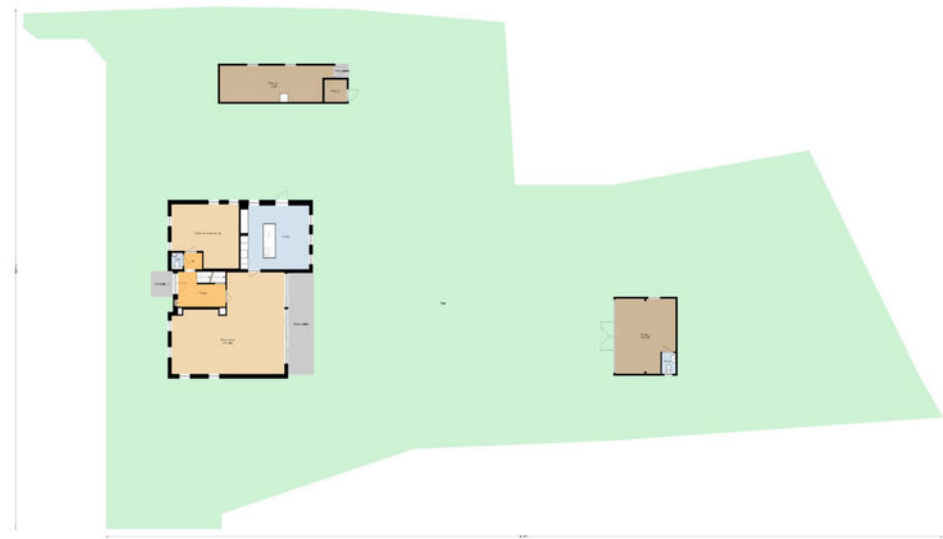
Naast de garage ligt de opslagruimte, deze ruimte is droog en hierdoor goed geschikt voor het opslaan van bijvoorbeeld goederen voor een webshop of winkel of het opbergen van andere spullen.

Op deze verdieping ligt ook de uitgegraven kruipruimte, je kunt hier nu staan maar deze ruimte is niet in gebruik.





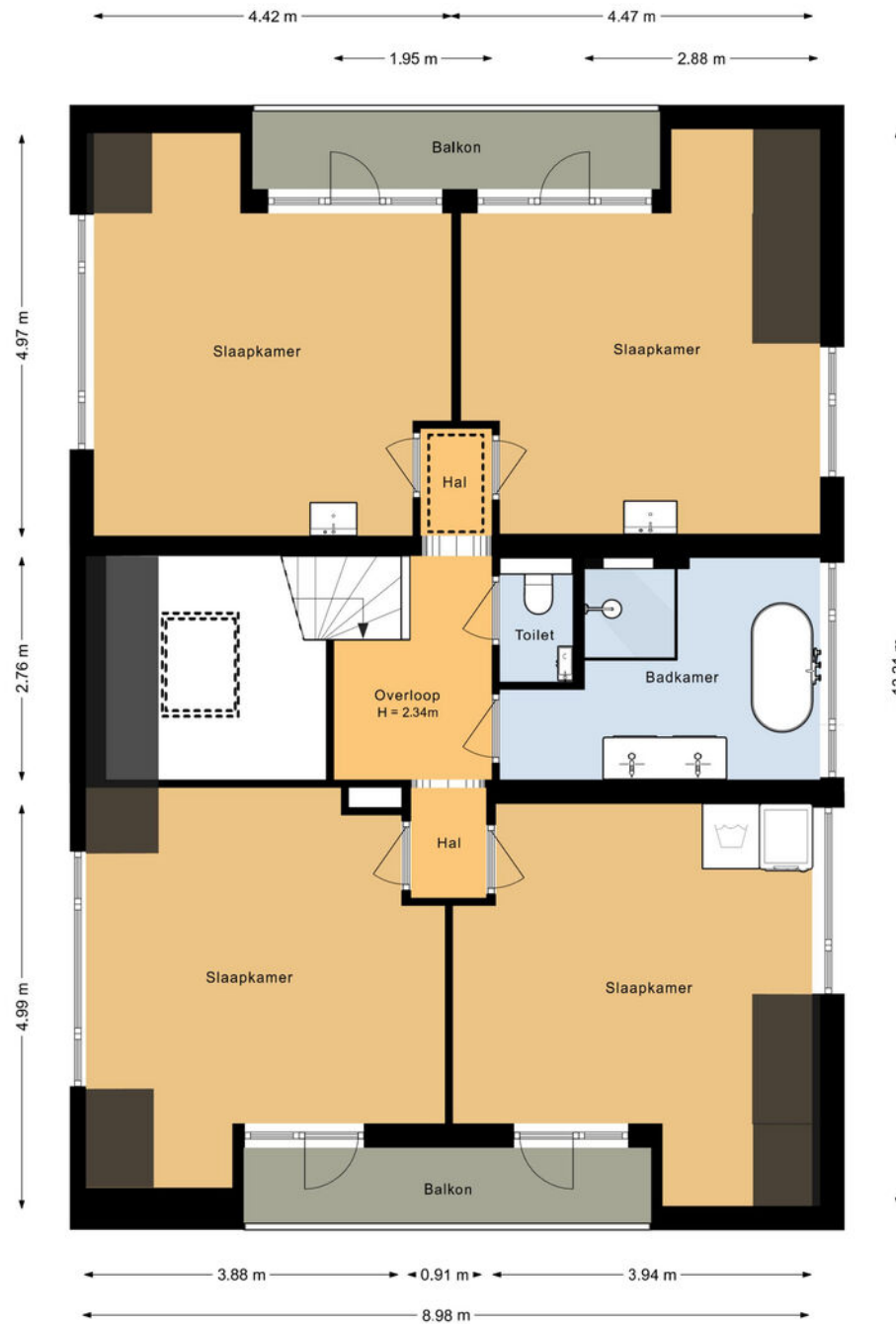
PLATTEGRONDEN



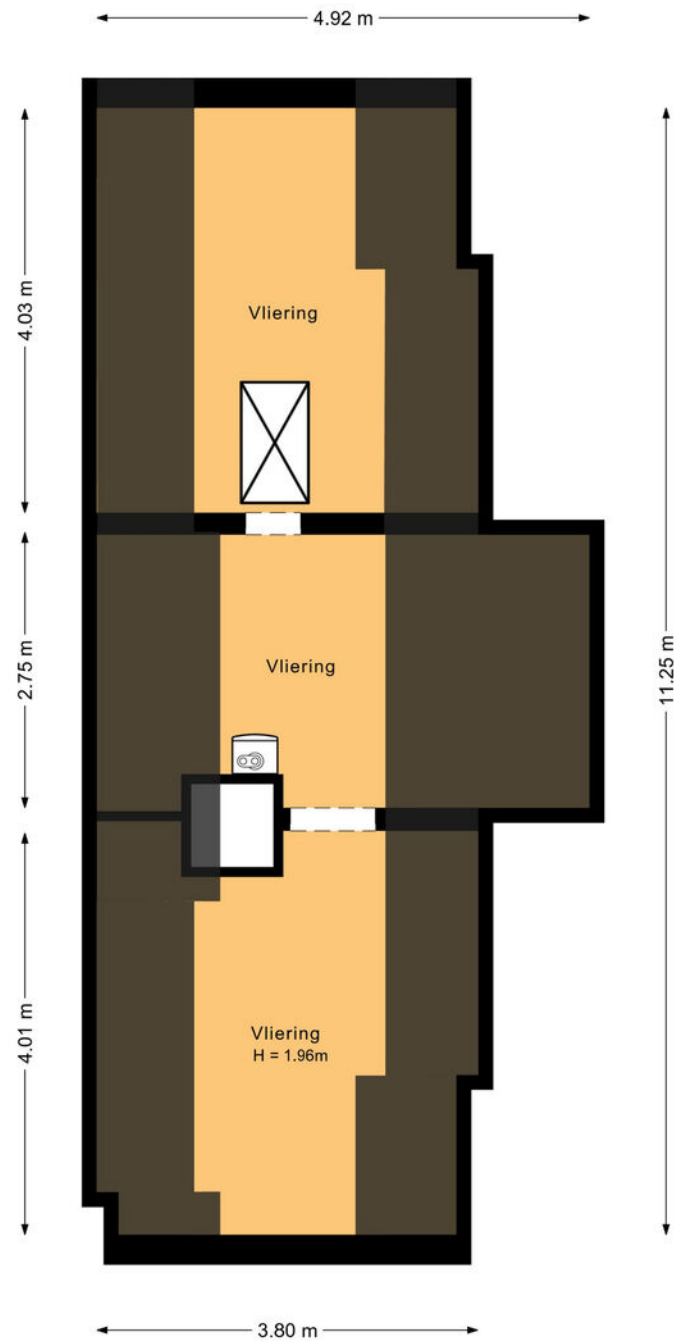
PLATTEGRONDEN



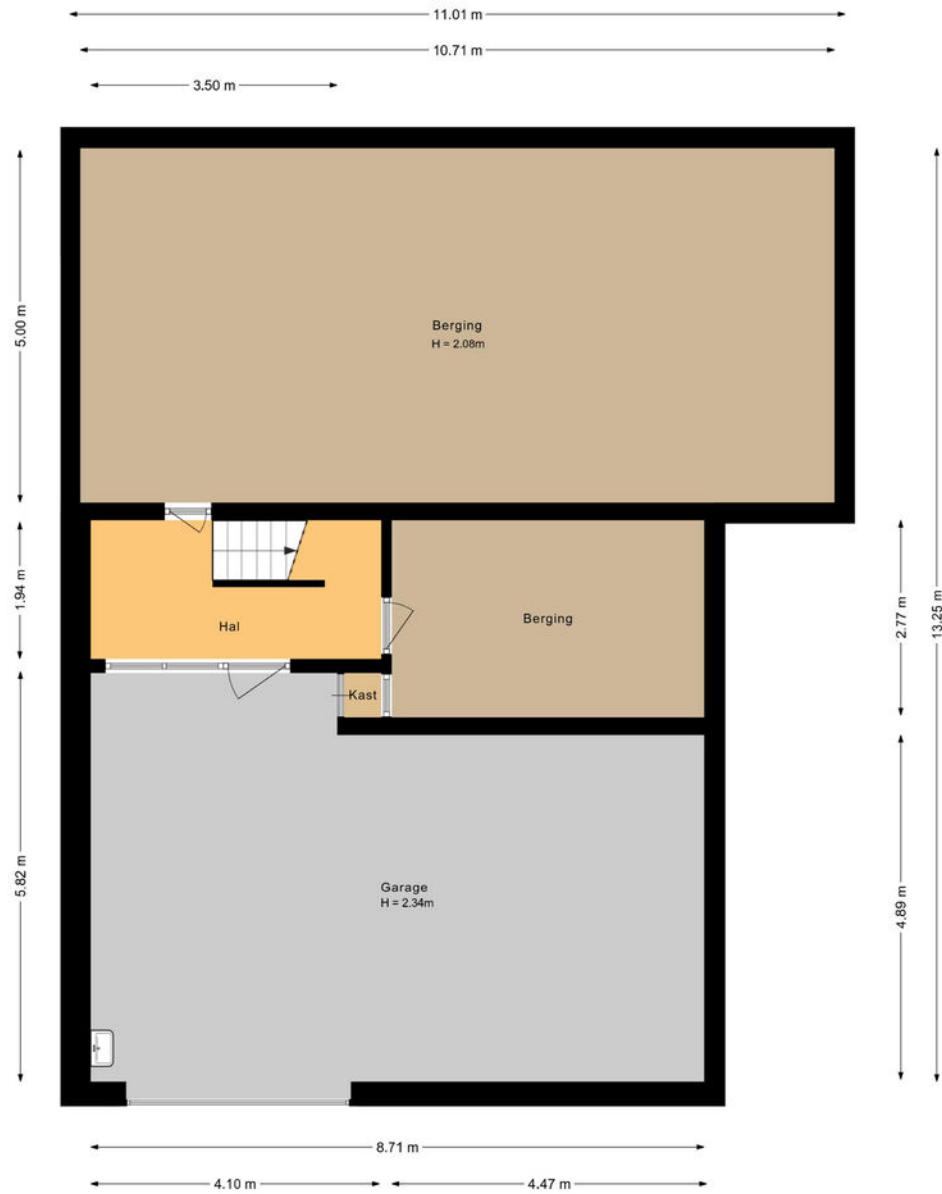
PLATTEGRONDEN



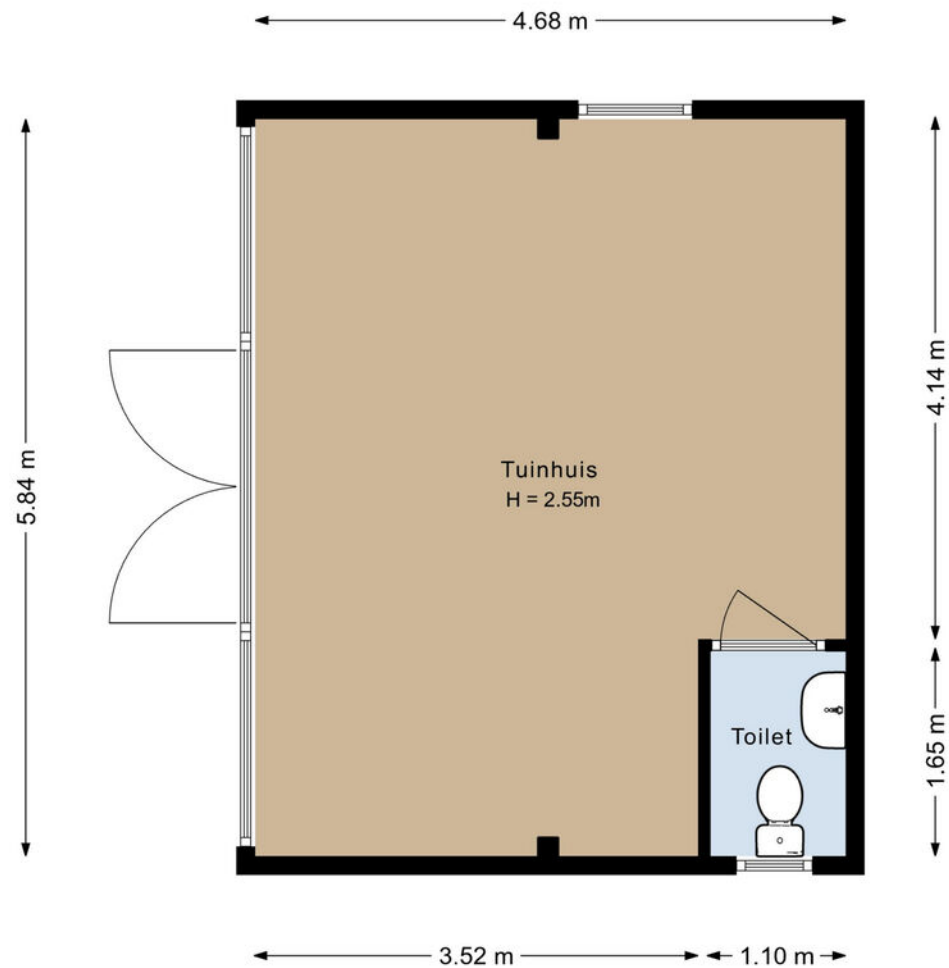
PLATTEGRONDEN



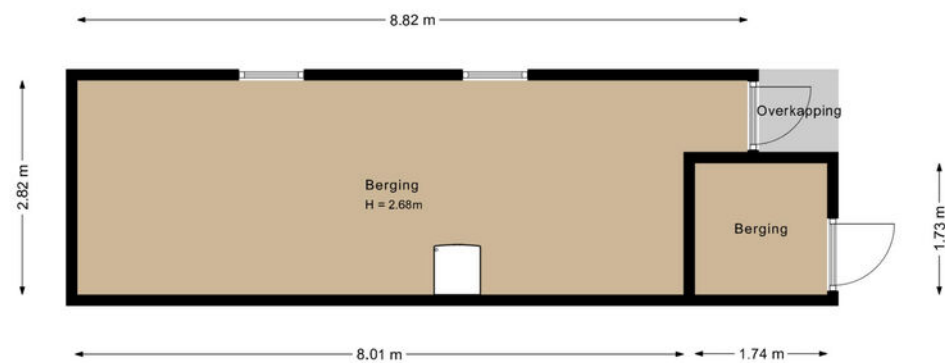
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT		BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT	
Woning - Interieur					Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten					
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X	- gordijnrails	X				
Allesbrander				X	- gordijnen	X				
Houtkachel				X	- overgordijnen	X				
(Gas)kachels				X	- vitrages	X				
Designradiator(en)	X				- rolgordijnen	X				
Radiatorafwerking				X	- lamellen					X
Verlichting, te weten					- jaloezieën	X				
- inbouwspots/dimmers	X				- (losse) horren/rolhorren	X				
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X			-					X
- losse (hang)lampen		X			-					X
-				X						
-				X	Vloerdecoratie, te weten					
					- vloerbedekking					X
(Losse)kasten, legplanken, te weten					- parketvloer					X
-				X	- houten vloer(delen)					X
-				X	- laminaat					X
					- plavuizen					X

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT		BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
- PVC vloer	X				- oven	X			
-				X	- combi-oven/combimagnetron	X			
					- koelkast				X
Overig, te weten					- vriezer				X
- spiegelwanden				X	- koel-vriescombinatie	X			
- schilderij ophangstelsel				X	- vaatwasser	X			
-				X	- Quooker	X			
-				X	- koffiezetapparaat		X		
-				X	-				X
-				X	-				X
Woning - Keuken					Keukenaccessoires, te weten				
Keukenblok (met bovenkasten)	X				-				X
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten					-				X
- kookplaat	X				-				X
- (gas)fornuis	X				-				X
- afzuigkap	X				-				X
- magnetron	X				-				X

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT		BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
-				X	- douche (cabine/schermb)	X			
-				X	- stoomdouche (cabine)				X
					- wastafel	X			
Woning - Sanitair/sauna					- wastafelmeubel	X			
Sauna met toebehoren				X	- planchet	X			
				X	- toiletkast				X
				X	- toilet	X			
Toilet met de volgende toebehoren					- toilethouder	X			
- toilet	X				- toiletborstel(houder)	X			
- toilethouder	X				-				X
- toiletborstel(houder)	X				-				X
- fontein	X								
-				X	Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/				
-				X	energiebesparing				
					Schotel/antenne				X
Badkamer met de volgende toebehoren					Brievenbus	X			
- ligbad	X				Kluis		X		
- jacuzzi/whirlpool				X	(Voordeur)bel	X			

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning				X
Screens				X
Rolluiken				X
Zonwering buiten	X			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X			
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen	X			
Oplaadpunt elektrische auto	X			
				X
				X
				X
				X
				X

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
				X

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT		BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
Tuin - Verlichting/installaties									
Buitenverlichting	X				Overig - Contracten				
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X				CV: Nee				
				X	Boiler: Nee				
					Zonnepanelen: Nee				
Tuin - Bebouwing									
Tuinhuis/buitenberging	X								
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X							
(Broei)kas				X					
				X					
				X					
Tuin - Overig									
Overige tuin, te weten									
- (sier)hek	X								
- vlaggenmast(houder)	X								
-				X					
-				X					

EXTRA INFORMATIE

■ 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).

■ AANSPRAKELIJKHEID

Het bovenstaande behelst slechts een globale omschrijving van een object. De informatie berust deels op door derden aan onze kantoren 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.

■ KOOPAKTE

De koopakte wordt opgesteld volgens model NVM.

■ ONTBINDING

De termijn die wordt opgenomen voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarden (b.v. financiering) is 6 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden.

■ ZEKERHEIDSSTELLING

De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze binnen 6 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden bij de desbetreffende notaris te deponeren.

■ ONDERZOEKSPlicht VAN DE KOPER

Koper is te allen tijde gerechtigd voor eigen rekening een bouwkundige keuring te (laten) verrichten dan wel andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen over de staat van onderhoud.

■ LIJST VAN ZAKEN

Een lijst van zaken is in deze brochure aanwezig.

■ 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.

Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijk aanwezige gebreken in de woning. De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht.

■ ONDERZOEKSPlicht KOPER + MEDEDELINGSPLICHT

Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen voor het gebruik dat hij van de woning zal willen maken.

Het verdient dan ook aanbeveling om een ter zake (bouwkundig) deskundige in te schakelen. Indien koper besluit om niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan, komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn en/of haar rekening.

■ MEDEDELING TOT VERKOOP

Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs doet dan ook niet direct een koopovereenkomst tot stand komen.

■ BIEDVERLOOP

Het biedverloop bij onderhandelingen over onroerende zaken kent diverse bijzonderheden die u het best vooraf met de makelaar kunt bespreken.

■ GUNNING

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn en/of haar keuze. Een overeenkomst komt tot stand, indien overeenstemming is bereikt over de koopsom, oplevering, bijkomende voorwaarden, roerende zaken en de koopovereenkomst is ondertekend en de wettelijke bedenktijd is verlopen.

■ KOOPAKTE

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de modelkoopakte die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. De waarborgsom (of bankgarantie) is gebruikelijk 10% van de koopsom en wordt voldaan aan de notaris.

Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van hypotheek,

Nationale Hypotheek Garantie), worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken. Voor zover er in deze brochure aanvullende clausules zijn vermeld, worden deze opgenomen in de koopakte.

Het verdient aanbeveling in plaats van een waarborgsom van 10% van de koopsom te storten bij de notaris, een bankgarantie van 10% van de koopsom bij de notaris te doen deponeren in verband met mogelijke discussie met de inspecteur van de Inkomsten Belasting.

■ ERFDIENSTBAARHEDEN EN BIJZONDERE BEPALINGEN

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Een kopie van het eigendomsbewijs is op te vragen via de makelaar. Bepalingen die het gebruik van de onroerende zaak (kunnen) beperken vindt u, indien van toepassing, in deze informatie onder aanvullende clausules.

Indien de woning gebouwd is in de periode van 1965-1983 bestaat de mogelijkheid dat de constructie is uitgevoerd met betonnen vloeren zoals Kwaaitaal-, Omnia- of Mantavloeren. Er is gebleken dat in gebieden met een hoge vochtigheidsgraad betonschade kan ontstaan door in de vloer aanwezige chloriden, die de sterkte van het beton en eventuele bewapening kan aantasten.

ZO HELPEN WE U NOG VERDER

ONZE AANVULLENDE DIENSTVERLENING



TAXATIES

Met ruim 125 gecertificeerde taxateurs, verspreid over de 38 vestigingen door heel Nederland is Dynamis met recht dé partij voor landelijke taxatieopdrachten. Hierbij lopen we voorop voor wat betreft duurzaamheid. Duurzaamheid heeft niet alleen de toekomst, maar ook waarde. Dynamis Taxaties maakt die waarde voor u inzichtelijk, helder en vooruitstrevend. Ook bij complexe en omvangrijke taxaties. We initiëren, coördineren en voeren landelijke taxatieopdrachten uit voor onze uiteenlopende klanten.



AANKOOP

Vastgoeduitdagingen zijn er in vele vormen. Dynamis biedt een breed scala aan vastgoeddiensten voor haar klanten. Voor kantoren, woningen, winkels, bedrijfspanden en logistiek vastgoed ondersteunen wij u met aan- en verkoop begeleiding, taxaties, beheer, financiële diensten en aan- en verhuur. In heel Nederland vindt u bij onze lokale partners de professionals die u met kennis en expertise ondersteunen.



VERKOOP

Onze partners kennen hun klanten als stads- of dorpsgenoten uit hun eigen regio. Ze werken niet alleen bij elkaar in de buurt, ze wonen en leven er ook. Het zijn lokale professionals met voelspriet in de lokale vastgoedmarkt en zijn dus altijd op de hoogte van wat er speelt. Met 44 vestigingen door heel Nederland zijn wij altijd dichtbij.

PLAN EEN BEZICHTIGING

— UW EXCLUSIEF SPECIALIST

OOMS MAKELAARS

JOHAN DE WITTSTRAAT 40

3311 KJ DORDRECHT

☎ 078-6144333

✉ DORDRECHT@OOMS.COM

[OOMS.COM/EXCLUSIEF](https://ooms.com/exclusief)

