



aankoop

verkoop

verhuur



Wiebox
makelaars

TE KOOP
€ 209.000 K.K.

Wiebox makelaars

Kazerneplein 35
4201 MB Gorinchem
0183 76 38 24
info@wiebox.nl

Smalle Vliet 19
4254 CN Sleeuwijk



Smalle Vliet 19 4254 CN Sleeuwijk

Inleiding

Zoek je een hoekwoning waar je zo in kunt? Deze hoekwoning is direct beschikbaar! Deze direct beschikbare hoekwoning met diepe achtertuin op het noorden, met veel zon, grote dubbele berging en veel privacy is direct te betrekken. Door de tuin aan de zijkant is er voldoende mogelijkheid voor een uitbouw of een oprit. Aan de voorzijde is tevens een royale tuin en met veel privacy. De woning is gebouwd omstreeks 1959 en in 2017 geheel opnieuw gestuct (muren en plafonds) en compleet geschilderd aan de binnenzijde. Tevens is in 2017 de gehele woning voorzien van laminaat. Ramen en kozijnen zijn van hardhout en kunststof en voorzien van gedeeltelijke dubbele beglazing (gehele achterzijde). Deze royale woning met dichte keuken geeft de mogelijkheid om uit te bouwen of zo in te trekken. Bij de foto's 26 t/m 30 ziet u hoe een mogelijke indeling van de begane grond eruit zou kunnen zien met het uitbouwen van de keuken. De Smalle Vliet ligt centraal in Sleeuwijk dicht bij alle voorzieningen, zoals winkels, scholen, kinderopvang, huisarts en apotheek. In deze kindvriendelijke omgeving vind je op 3 minuten lopen het zwembad Bijtelskil en een lagere school. Kortom een woning waar je zo in kunt!



Ligging en indeling

Begane grond

Indeling begane grond:

De hal verleent toegang tot de meterkast, de toiletruimte met toilet, de woonkamer, vaste trapopgang naar de eerste verdieping. De lichte en ruime woonkamer is gelegen aan de voor en achterzijde. De keuken is gesitueerd aan de achterzijde van de woning.



Ligging en indeling

Eerste verdieping

Op de verdieping bevinden zich 3 slaapkamers met inbouwkasten en een badkamer. De kamers zijn lekker fris en hebben elk een inbouwkast. Boven de slaapkamers is een bergzolder beschikbaar via een vlizotrap.



Ligging en indeling

Tuin

De woning is voorzien van zowel een voor-/ zij als achtertuin. De achtertuin heeft ook een praktische berging. De achtertuin is gelegen op het noorden. In de achtertuin kun je heerlijk in alle rust genieten.

Foto's



Foto's



Foto's



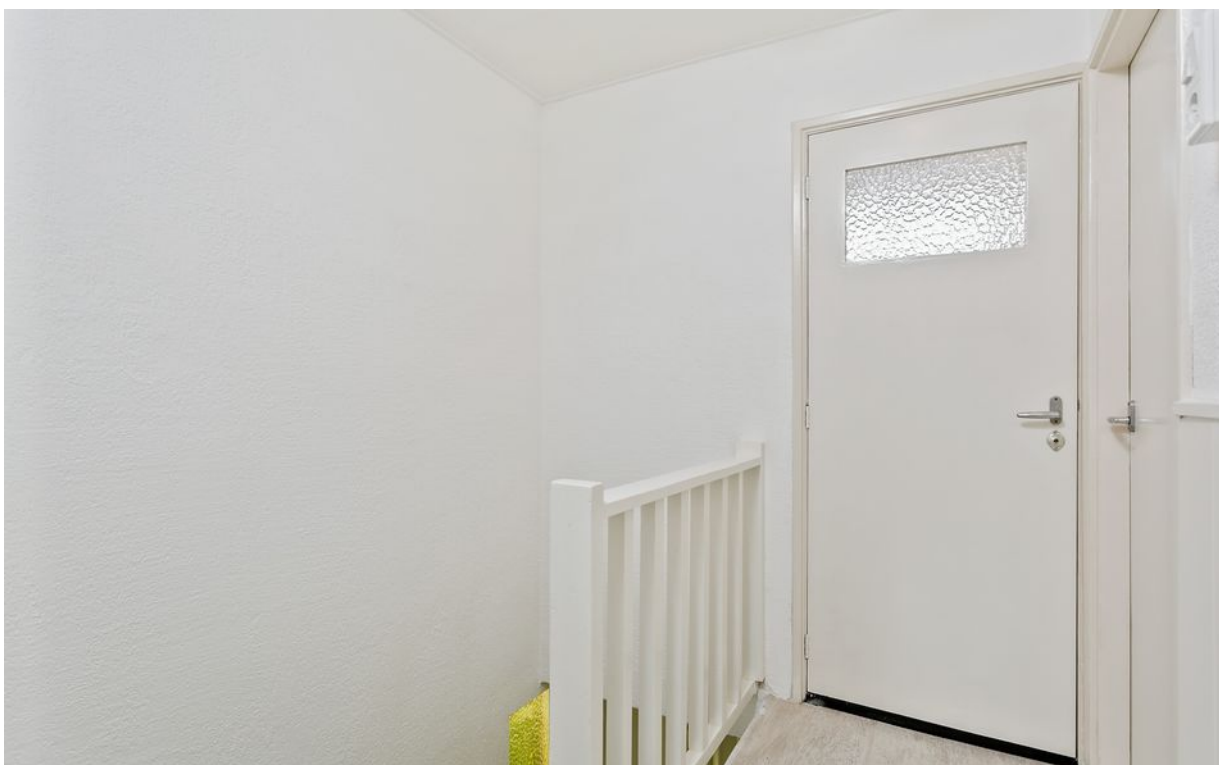
Foto's



Foto's



Sfeer impressies



Sfeer impressies



Foto's



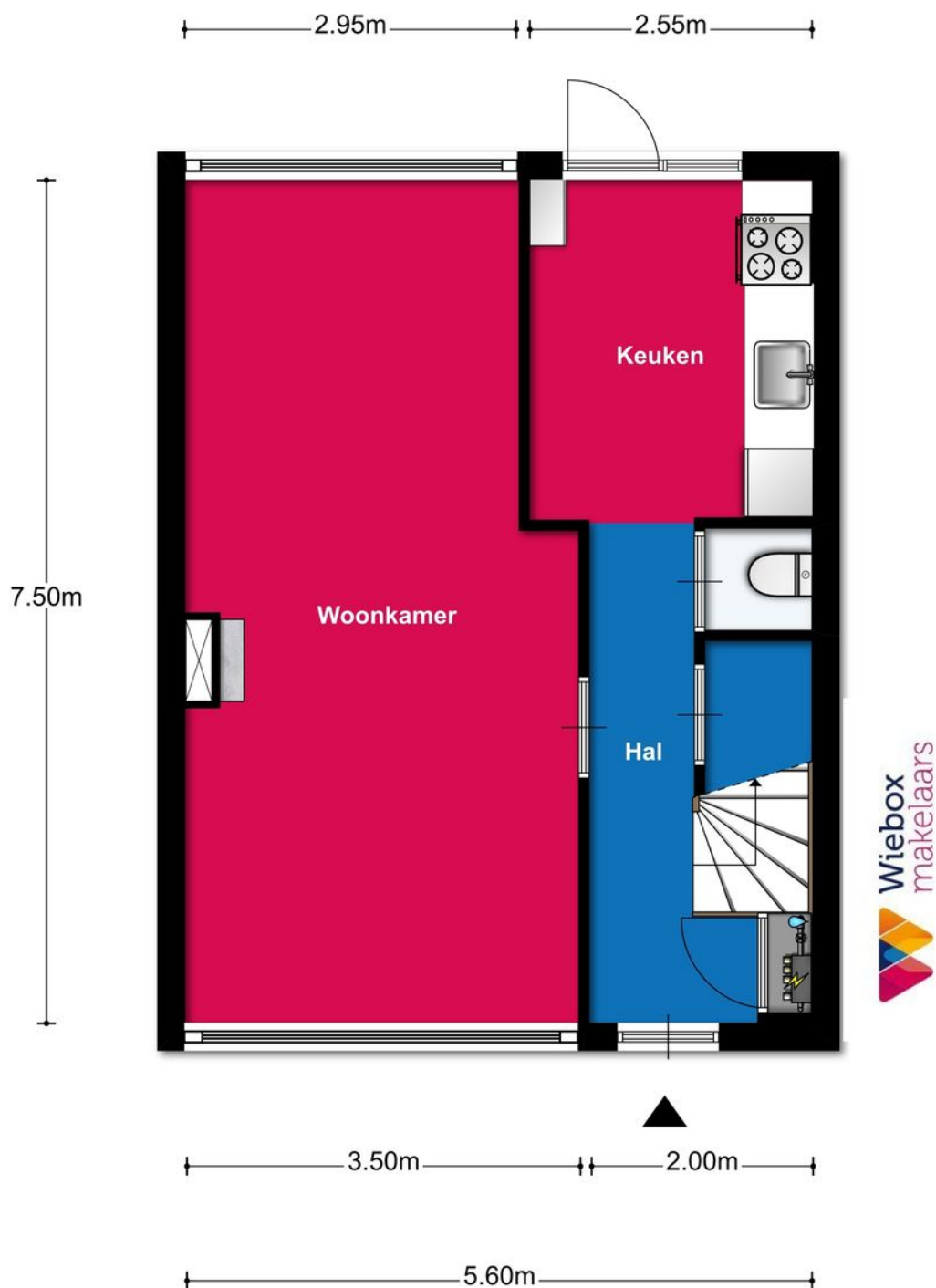
Foto's



Foto's

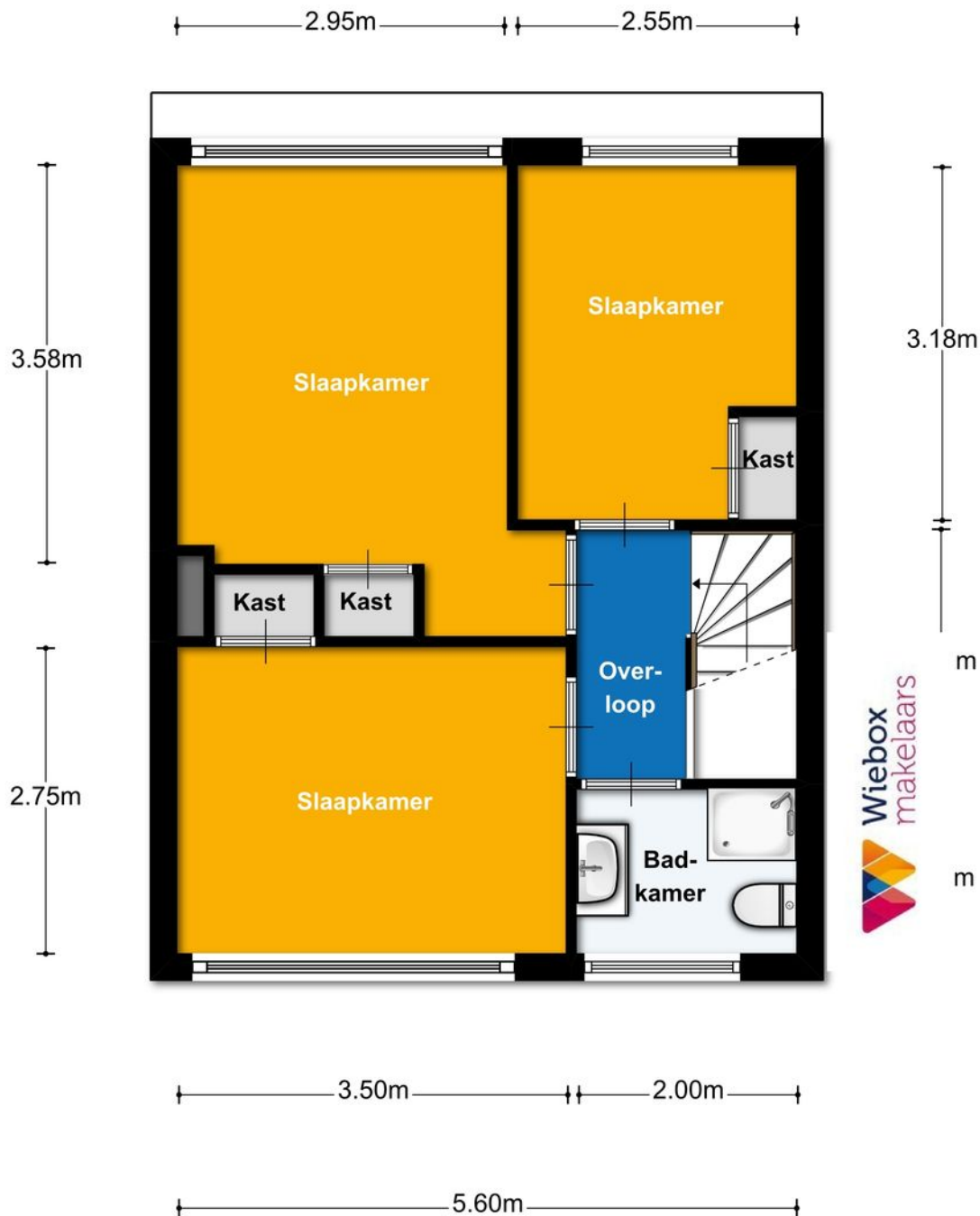


Tekeningen



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
Wiebox Makelaars

Tekeningen



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
Wiebox Makelaars

Kenmerken

Overdracht

Prijs	€ 209.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg
Eigendomsrechten	Geheel perceel

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, hoekwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1961
Dakbedekking	Bitumen
Type dak	Zadeldak
Isolatievormen	Gedeeltelijk dubbel glas

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	227 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	82 m ²
Inhoud	250 m ³
Oppervlakte externe bergruimte	19 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	2
Aantal kamers	5 (waarvan 3 slaapkamers)

Locatie

Ligging	Aan rustige weg In woonwijk Nabij snelweg Nabij openbaar vervoer Nabij school
Type	Achtertuin
Oriëntering	Zuid-west
Heeft een achterom	Ja
Staat	Goed onderhouden
Tuin 2 - Type	Voortuin
Tuin 2 - Hoofdtuin	Ja
Tuin 2 - Oriëntering	West
Tuin 2 - Staat	Goed onderhouden

Kenmerken

Energieverbruik

Energie label	F
---------------	---

CV ketel

Warmtebron	Gas
------------	-----

Combiketel	Ja
------------	----

Eigendom	Eigendom
----------	----------

Uitrusting

Warm water	CV-ketel
------------	----------

Verwarmingssysteem	Centrale verwarming
--------------------	---------------------

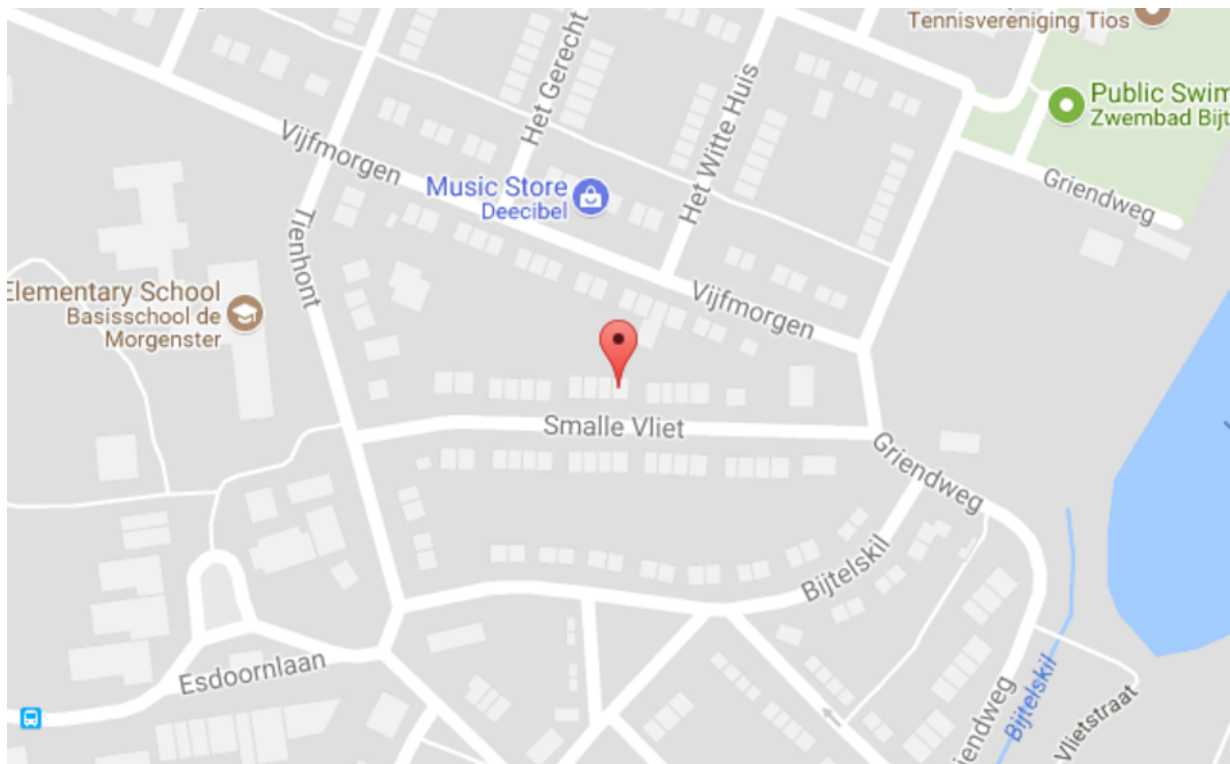
Heeft kabel-tv	Ja
----------------	----

Tuin aanwezig	Ja
---------------	----

Kadastrale gegevens

Eigendom	Eigen grond
----------	-------------

Google maps





Tekeningen



Tekeningen



Tekeningen



Tekeningen



Tekeningen



Veelgestelde vragen

over bieden op een woning

Je voorstel wordt besproken met de verkoper. Wiebox makelaars neemt contact met je op inzake de reactie van de verkoper. Er zijn 2 mogelijkheden. De eerste mogelijkheid is dat de verkoper niet ingaat op jouw voorstel; er wordt geen tegenvoorstel gedaan. Er is dus geen sprake van een onderhandelingsituatie.

De tweede mogelijkheid is dat de verkoper een tegenvoorstel doet op jouw voorstel. Er is dan sprake van een onderhandeling. De onderhandeling kan resulteren in een wilsovereenstemming; partijen zijn het eens geworden over de koopsom, aanvaardingsdatum en voorwaarden. De wilsovereenstemming wordt vervolgens bevestigd in een koopakte, opgemaakt door Wiebox makelaars. Hieronder vindt je een overzicht van veel gestelde vragen.

Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je kunt niet afdwingen dat je in onderhandeling bent. Je bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op jouw bod. Dus: als de verkoper een tegenbod doet kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met jou in onderhandeling is. Je bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij jou bod met de verkoper zal overleggen.

Mag de makelaar met meer dan één gegadigde tegelijk onderhandelen?

De makelaar kan met meerdere gegadigden tegelijk onderhandelen. Dit dient hij echter wel aan de betrokkenen kenbaar te maken.

Wat betekent 'onder bod' zijn?

Als de makelaar aangeeft 'onder bod' te zijn, betekent dit dat hij een serieuze gegadigde heeft, welke hij heeft toegezegd transacties met anderen niet te zullen bevorderen. Dit betekent echter niet dat bezichtigingen niet meer door kunnen gaan. De makelaar dient dan wel duidelijk aan te geven dat hij 'onder bod' is.

Als ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Neen. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft namelijk in een vonnis bepaald dat de vraagprijs van een woning een uitnodiging is tot het doen van een bod. Als je de vraagprijs van internet, uit een advertentie of woninggids biedt, dan doe je een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij je bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen. Hij kan zelfs besluiten de vraagprijs tijdens de onderhandelingen te verhogen.

Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zoals beschreven onder "Als ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?"), dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de potentiële koper een tegenbod doet dat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt het eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als de partijen "naar elkaar toekomen" in het biedingsproces kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigingen?

Dat mag. Eén van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - natuurlijk in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventuele gedane toezeggingen na te komen. De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen. Vraag Wiebox makelaars naar een toelichting over de inschrijvingsprocedure.

Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarde van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning wordt vaak ten onrechte het begrip 'optie' gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en verkopende makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

**Bel voor een gratis
waardebepaling!**

Wiebox makelaars

Kazerneplein 35
4201 MB Gorinchem

 06 577 151 30
T 0183 76 38 24

info@wiebox.nl
www.wiebox.nl



Wiebox
makelaars

VBO  **MAKELAAR**

funda