



Vraagprijs € 825.000 K.K.

Iepenlaan 39

Sleeuwijk

 www.dmva.nl • info@dmva.nl • 0183 30 70 40



**Dé Makelaars
van Altena**

Dé Makelaar voor jou!

Even op een rijtje...

Algemeen

Zin in comfortabel, energiezuinig en luxe wonen op een toplocatie? Met deze woning hoef je niet te bouwen, te klussen of concessies te doen. Alles klopt. Kom kijken en laat je verrassen!

Woonoppervlakte	179m²
Perceeloppervlakte	364m²
Inhoud	700m³
Bouwjaar	2017
Aantal slaapkamers	3
Totaal aantal kamers	4
Energie label	A
Isolatievormen	volledig geïsoleerd
Soort verwarming	vloerverwarming, hybride warmtepomp
Type CV ketel en wartempomp	Intergas, 2017 en Daikin, 2017

Heb je vragen?

De gegevens van onze vestigingen zijn te vinden op de achterkant van deze brochure.



Het hele verhaal

Ga maar eens ergens een kavel zoeken, verzin een droomhuis, huur een architect in, regel vergunningen, wacht anderhalf jaar en spendeer gerust een miljoen (of meer) om het af te maken op dit niveau. Óf... je kiest voor de slimme route en koopt gewoon deze woning aan de lepenlaan in Sleeuwijk. Instapklaar, geen geregeld en gedoe en waarschijnlijk een stuk goedkoper.

Deze bijna-nieuwe vrijstaande woning uit 2017 is een pareltje. Niet alleen qua looks, maar ook qua duurzaamheid en locatie. Want zeg nou zelf: uitzicht over de landerijen én op steenworp afstand van winkels, dat klinkt als een droom. Toch? Deze woning biedt het allemaal. Hij is volledig geïsoleerd, uitgerust met een hybride warmtepomp én maar liefst 37 zonnepanelen (ja, zevenendertig!). Die leveren zo'n 9000 kWh per jaar. Dus je jacuzzi kan non-stop bubbelen zonder dat je energierekening daar stress van krijgt. Het afwerkingsniveau is ronduit luxe. De huidige bewoners hebben een duidelijk gevoel voor stijl en comfort. Het resultaat? Een woning waar je zo in kunt trekken zonder te schilderen, schuren of slopen. Gewoon dozen uitpakken en genieten maar. De tuin rondom is al net zo verzorgd, met onder andere een fijne overkapping en een Whirlpool die gewoon achterblijft. Parkeren? Geen probleem. De royale oprit biedt plek zat voor meerdere auto's.

Wonen & Koken – de plek waar je wilt zijn

Zodra je binnenkomt, weet je: dit klopt. Via de zijentree stap je de ruime hal binnen, waar meteen de prachtige vide en een imposante trap je blik vangen. Geen standaard halletje, maar een entree met allure. Hier bevinden zich ook het toilet en de meterkast. De woonkamer is L-vormig, heerlijk licht dankzij de royale ramen en biedt ruimte voor een fijne zithoek én een grote eettafel. Je kijkt uit over de tuin en hebt vanuit elke hoek contact met buiten. Aan de achterkant van de woning ligt de leefkeuken – en dat woord mag je letterlijk nemen. Ruimte, licht, sfeer en openslaande deuren naar de tuin: wat wil je nog meer? Vanuit de keuken is de handige bijkeuken bereikbaar en je loopt zo de garage in.

De keuken – koken in stijl

Ja, deze keuken verdient haar eigen hoofdstuk. Want wat een plaatje is dit. Een Barletti keuken met een chique kastenwand én een royaal kookeiland. En hij is tot de nok toe gevuld met luxe apparatuur: een Bora kookplaat met afzuiging, ingebouwd koffiezetapparaat (dag ochtendhumeur!), oven/magnetron, stoomoven, vaatwasser, koel-vriescombi én een Quooker voor direct kokend water. Alles is strak, stijlvol en super praktisch. Zelfs koken wordt hier een feestje – en dat zeggen we niet snel.

Slapen & Baden – rust en ruimte

Op de eerste verdieping vind je een royale overloop met toegang tot drie slaapkamers en een heerlijke badkamer. De hoofdslaapkamer ligt aan de voorzijde en is echt riant – we zeggen het niet graag, maar ‘balzaal’ is hier toch wel op z’n plaats. Ruimte voor een kingsize bed, kastenwand én nog een dansvloer over (mocht je zin hebben). De twee slaapkamers aan de achterzijde zijn ook royaal bemeten en perfect als kinderkamer, werkplek of logeerkamer. De badkamer is ook al zo’n genot: dankzij de dakkapel lekker ruim, prachtig afgewerkt en uitgerust met een Whirlpool ligbad (bubbelbad alert!), dubbele wastafel, inloofdouche met regendouche en zwevend toilet. Luxe ten top. Nog meer spullen? Geen probleem. De bergzolder bereik je via een vlizotrap – handig voor je seizoensspullen of die kerstboom met lichtjes die je toch maar één maand per jaar nodig hebt.

Buitenleven – het grote genieten

Buiten is het minstens zo goed als binnen. De tuin is onderhoudsvriendelijk ingericht (lees: weinig werk, veel plezier) en beschikt over een fijne overkapping én een heerlijke Whirlpool. Dus of je nu in de zon wilt liggen, wilt borrelen onder de overkapping of tot rust wilt komen in het bubbelbad – het kan hier allemaal. Verder is er nog een handige berging voor fietsen en tuingereedschap, maar tuinieren is hier geen must. Leunen in je tuinstoel met een koud drankje wél.

Locatie – landelijk en toch alles binnen handbereik

Sleeuwijk telt ruim 6000 inwoners en dat zijn stuk voor stuk mensen met smaak – anders woonden ze hier niet. Het dorp is gewild, óók voor mensen van buiten de regio. En dat is niet gek: met de snelweg om de hoek, een keur aan winkels, scholen en sportverenigingen én de prachtige natuur van de Merwede op loopafstand is het hier heerlijk wonen. Het openbaar vervoer is ook goed geregeld, met station Tol Sleeuwijk als uitvalsbasis voor bussen richting de rest van Nederland.





Hal & Toilet



Wonen





Voordelen

- Top plekje
- Zo goed al nieuw
- Gezellige woonkamer met gashaard
- Luxe woonkeuken en badkamer
- 3 ruime slaapkamers
- Heerlijke tuin met overkapping en jacuzzi
- 37 zonnepanelen + warmtepomp







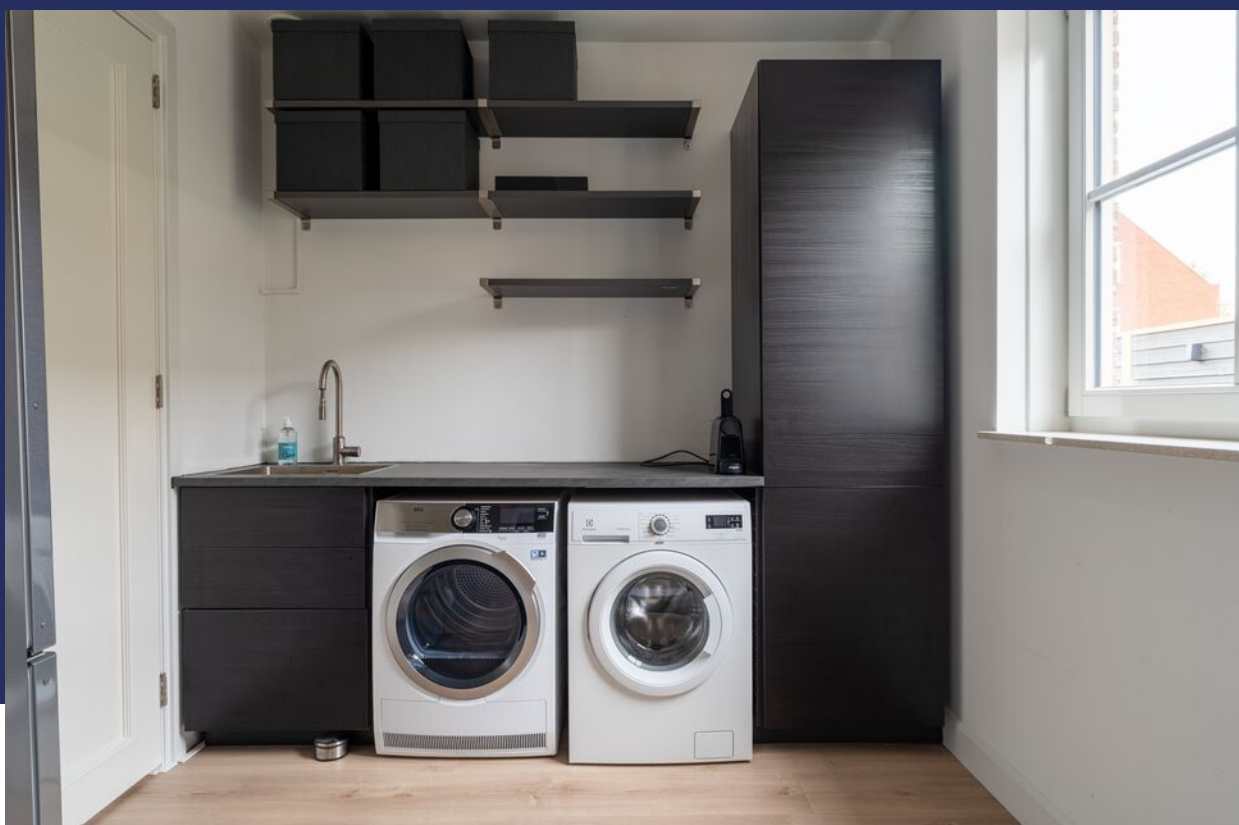
Koken





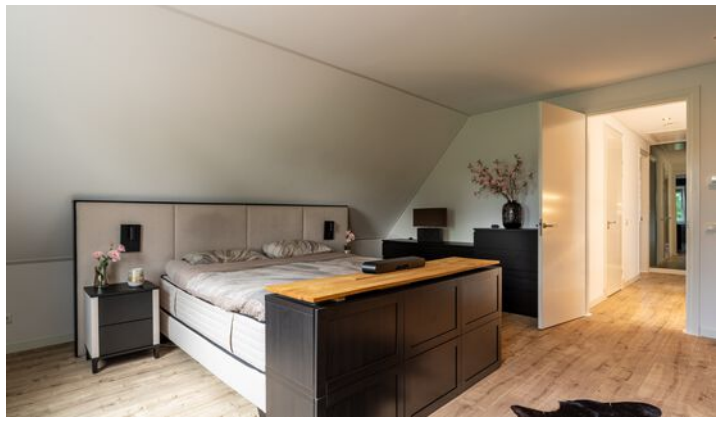


Bijkeuken



Overloop

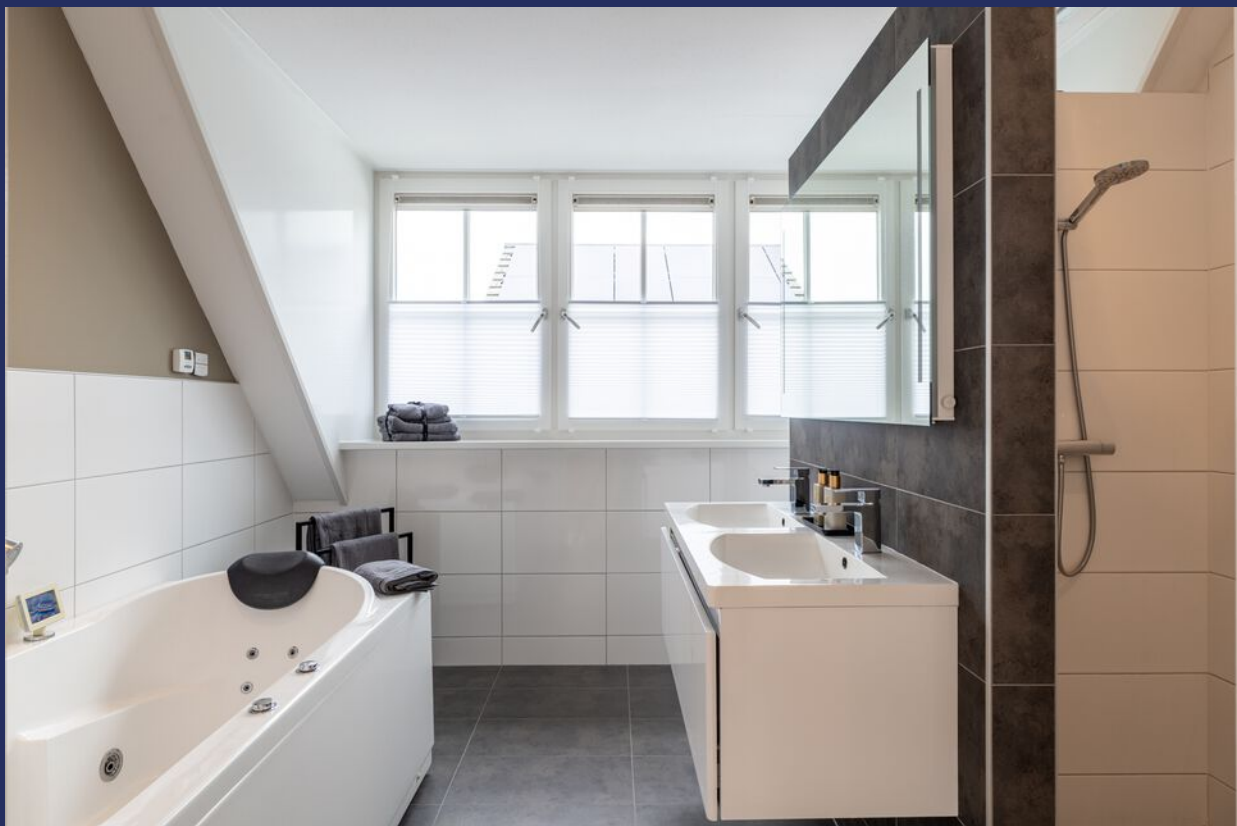


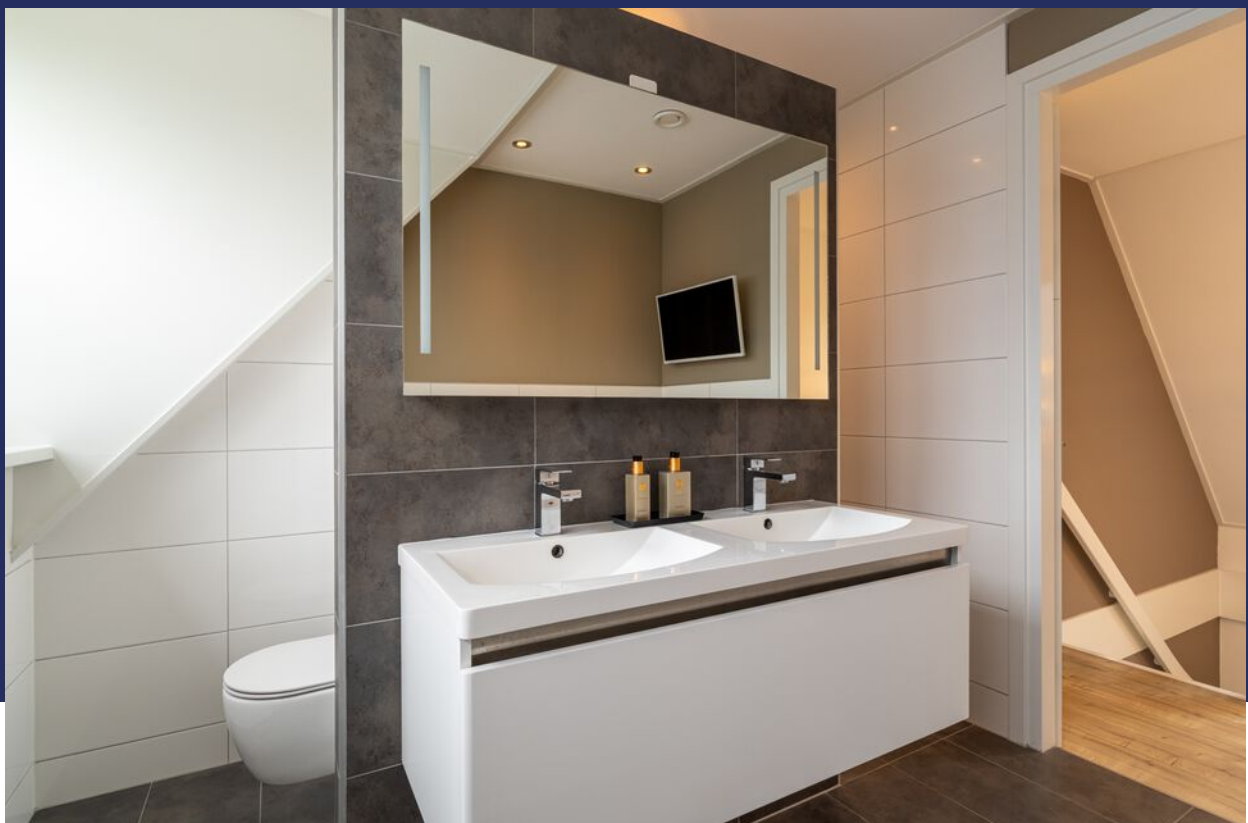


Slapen



Baden





Buitenleven







Bijzonderheden

- Nieuwbouwwoning uit 2017. Volledig geïsoleerd, voorzien van zonnepanelen, hybride warmtepomp (Intergas cv + Daikin warmtepomp), de gehele woning is voorzien van vloerverwarming en vloerkoeling en een domotica systeem. Bij het bepalen van het woonoppervlakte hebben we getwijfeld over het meerekenen van de garage. Normaal doen wij dit niet maar deze garage is volledig geïsoleerd en is voorzien van vloerverwarming- en koeling. De ruimte heeft voldoende daglichttoetreding en is wat ons betreft geschikt om te gebruiken als woonruimte. We hebben deze ruimte daarom meegerekend met het woonoppervlakte. Het woonoppervlakte zonder de garage omvat circa 154 m². Voor verdere details zie aanvullende documenten zoals bouwtekening, vragenlijst over de woning etc.
- De nieuwe woning van verkoper is waarschijnlijk rond de zomer van 2026 klaar. Het zou voor de verkoper fijn zijn als ze mogen blijven wonen totdat hun nieuwe woning klaar is. Een eerdere oplevering heeft niet de voorkeur maar is wel bespreekbaar.
- Voor vragenlijst, laatste akte van levering, aanvullende documenten etc. zie dataroom van Eerlijk Bieden, toegankelijk doormiddel van scan QR-code.
- In de koopakte zal een waarborgsom c.q. bankgarantie van 10% van de koopprijs worden gesteld te voldoen door de koper binnen 6 tot 8 weken na het tot stand komen van de koopovereenkomst. Als je een hypotheek nodig hebt dan kan jouw financieel adviseur dit ook regelen.
- We hebben deze brochure met grote zorg samengesteld maar een foutje sluipt er soms zomaar in. Dat is de reden dat wij expliciet vermelden dat je geen rechten kunt ontlenen aan eventuele fouten of onvolledigheden. Onze aanbiedingen zijn geheel vrijblijvend en de informatie die wij jou geven ontslaat je niet van jouw onderzoek plicht.

Plattegrond

Begane grond



3D Plattegrond

Begane grond



Plattegrond

Verdieping



3D Plattegrond

Verdieping



Lijst van zaken

LIJST VAN ZAKEN BEHORENDE BIJ

Object Iepenlaan 39, Sleeuwijk

Deze lijst van zaken is bedoeld om aan te geven welke zaken er al dan niet in de woning achterblijven. Bij onduidelijkheid of wanneer hier geen afspraken over gemaakt worden, dan houdt dat in dat de betreffende zaak niet in de woning achterblijft en door de verkoper mee wordt genomen.

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	KAN WORDEN OVERGENOMEN	N.V.T.
Buiten				
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	☒	☐	☐	☐
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☒	☐	☐	☐
Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Vijver	☐	☐	☐	☒
Broeikas	☐	☐	☐	☒
Vlaggenmast	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐
Jacuzzi met ombouw	☒	☐	☐	☐
Woning				
Alarminstallatie	☒	☐	☐	☐
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Screens voor / achter Etages:	☐	☐	☐	☒
Rolluiken/zonwering buiten voor / achter Etages:	☐	☐	☐	☒
Zonwering binnen voor / achter Etages:	☐	☐	☐	☒
Vliegenhorren	☒	☐	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐
Raamdecoratie, te weten				
Gordijnrails Etages:	☒	☐	☐	☐
Gordijnen Etages:	☒	☐	☐	☐
Rolgordijnen Etages:	☒	☐	☐	☐
Vitrages Etages:	☐	☐	☐	☒
Jaloezieën/lamellen Etages:	☒	☐	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐

Iepenlaan 39, Sleeuwijk

Lijst van zaken

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	KAN WORDEN OVERGENOMEN	N.V.T.
Vloerdecoratie, te weten				
Vloerbedekking/linoleum	☐	☐	☐	☒
Etages:				
Parketvloer/laminaat	☒	☐	☐	☐
Etages:				
Overige:	☐	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening/CV				
CV met toebehoren	☒	☐	☐	☐
Close-in boiler	☐	☐	☐	☒
Geiser	☐	☐	☐	☒
Thermostaat	☒	☐	☐	☐
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☒	☐	☐	☐
Quooker	☒	☐	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐
Open haard, houtkachel				
Gashaard	☒	☐	☐	☐
Met / zonder toebehoren				
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Kachels	☐	☐	☐	☒
Overige:	☐	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
Keukenmeubel	☒	☐	☐	☐
(Combi)magnetron	☒	☐	☐	☐
Gaskookplaat/keramische plaat/inductie/fornuis	☒	☐	☐	☐
Oven	☒	☐	☐	☐
Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
Afzuigkap/schouw	☒	☐	☐	☐
Koelkast/vrieskast	☒	☐	☐	☐
Wasmachine	☐	☒	☐	☐
Wasdroger	☐	☒	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐
Verlichting, te weten:				
Inbouwverlichting/dimmers	☒	☐	☐	☐
Opbouwverlichting	☐	☐	☒	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
Losse kast(en)	☐	☒	☐	☐
Boeken/legplanken	☐	☒	☐	☐
Werkbank in schuur/garage	☐	☒	☐	☐

Iepenlaan 39, Sleeuwijk

Lijst van zaken

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	KAN WORDEN OVERGENOMEN	N.V.T.
Vast bureau	☐	☒	☐	☐
Spiegelwanden	☒	☐	☐	☐
Kledingkast grote slaapkamer	☒	☐	☐	☐
Sanitaire voorzieningen				
Badkameraccessoires	☐	☐	☐	☐
Wastafel(s)	☐	☐	☐	☐
Toiletaccessoires	☐	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☐
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☐
Sauna	☐	☐	☐	☐
Met / zonder toebehoren	☐	☐	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐
Telefoontoestel/-installatie				
Telefoontoestellen	☐	☒	☐	☐
Telefooninstallatie	☐	☐	☐	☒
Domotica systeem	☒	☐	☐	☐
Voorzetramen/radiatorfolie etc., te weten:				
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Voorzetramen	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen	☐	☐	☐	☒
Overige:	☐	☐	☐	☐
Overige zaken, te weten:				
Schilderijophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
Overige:	☐	☐	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐
Overige	☐	☐	☐	☐
Aanvullende opmerkingen:				

Iepenlaan 39, Sleeuwijk

Energielabel



Rijksoverheid

Energielabel woning

Iepenlaan 39

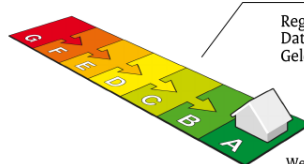
4254AZ Sleeuwijk

BAG-ID: 0870010000302359

Veel besparingsmogelijkheden

Energielabel A

Registratienummer 285908390
Datum van registratie 11-04-2017
Geldig tot 11-04-2027



Weinig besparingsmogelijkheden

De meeste nieuwbouwwoningen na 2006 hebben een energielabel A. Vijftig procent van de bestaande woningen heeft inmiddels label C of beter.

Overzicht woningkenmerken

1.	Woningtype	Vrijstaande woning
	Bouwperiode	2014 - heden
	Woonoppervlakte	>140 m ²
2.	Glas woonruimte(s)	HR glas
	Glas slaapruimte(s)	HR glas
3.	Gevelisolatie	Gevel niet extra geïsoleerd
4.	Dakisolatie	Dak niet extra geïsoleerd
5.	Vloerisolatie	Vloer niet extra geïsoleerd
6.	Verwarming	Warmtepomp
7.	Aparte warmtapwatervoorziening	Geen apart toestel
8.	Zonne-energie	Geen zonnepanelen en geen zonneboiler
9.	Ventilatie	Balansventilatie



Wilt u besparen op uw energierekening? Overweeg dan de volgende mogelijke maatregelen:

Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater
Zonnepanelen voor het opwekken van elektriciteit

Als de besparingsmogelijkheden HR107-ketel, HR107-combiketel en/of warmtepomp tegelijk op uw energielabel verschijnen, dan is slechts één van deze maatregelen zinvol om uit te voeren. U kunt hieruit dus een keuze maken.

Goedgekeurd door:

Naam Marten Brongers
Examennummer 4913
KvK nummer 30238713

Afgegeven conform de regeling energieprestatie gebouwen, welke onderdeel is van de Europese richtlijn EPBD

Dit energielabel is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.
Dit energielabel kunt u altijd verifiëren op www.energielabelvoorwoningen.nl of www.zoekuwenergielabel.nl.

Disclaimer

De besparingsmogelijkheden die genoemd worden op dit energielabel zijn maatregelen die op dit moment in de meeste gevallen kosteneffectief zijn of dit binnen de geldigheidsduur van het energielabel kunnen worden. In de bijlage krijgt u een indicatie hoeveel bovenstaande maatregelen kosten en wat zij u opleveren aan energiebesparing. Of de genoemde maatregelen daadwerkelijk verantwoord toegepast kunnen worden uit oogpunt van bijvoorbeeld comfort, gezondheid, kosten e.d. is afhankelijk van de huidige specifieke eigenschappen van uw woning. Er kunnen daarom geen rechten worden ontleend aan deze informatie. U wordt altijd geadviseerd om hiervoor professioneel advies in te winnen.

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Anouk



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 mei 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Werkendam

Sectie S

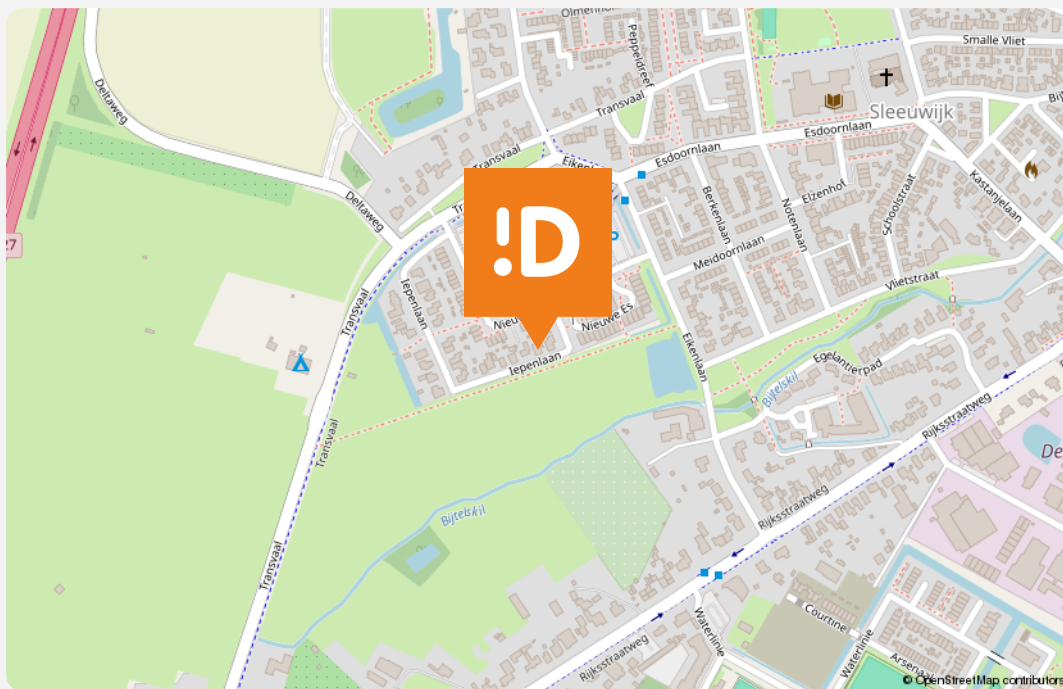
Perceel 3441

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.

kadaster

Op de kaart



Iepenlaan 39

Sleeuwijk

Over de buurt

Sleeuwijk telt ruim 6000 inwoners en dat zijn stuk voor stuk mensen met smaak – anders woonden ze hier niet. Het dorp is gewild, óók voor mensen van buiten de regio. En dat is niet gek: met de snelweg om de hoek, een keur aan winkels, scholen en sportverenigingen én de prachtige natuur van de Merwede op loopafstand is het hier heerlijk wonen. Het openbaar vervoer is ook goed geregeld.

Plaats een bod



Bieden op Iepenlaan 39, Sleeuwijk

Scan de QR-code hiernaast (of vraag ons om de link) en breng je bod uit voor Iepenlaan 39, Sleeuwijk.

Hoe het werkt

Via de QR-code kom je op het biedformulier van 'Eerlijk Bieden' waar jij je gegevens en je voorstel in kan vullen. Wanneer je je bod uitbrengt, wordt deze direct naar ons en de verkoper gestuurd. Na verloop van tijd zullen wij en de verkoper jouw voorstel beoordelen. In sommige gevallen kan er sprake zijn van onderhandeling. Via dit systeem behoudt de verkoper het recht van gunning; hij/zij mag zelf kiezen aan wie het huis verkocht wordt. Na deze aanwijzing krijg jij direct te horen of je het geworden bent of niet.

Eerlijk bieden

Dé Makelaars van Altena is in bezit van het keurmerk 'Eerlijk Bieden'. Eerlijk Bieden is een volledig onafhankelijk keurmerk voor makelaars dat de klant een 100% eerlijk biedproces garandeert!



Dé Makelaars van Altena

Dé Makelaar voor jou!

Je huis verkopen doe je niet elke dag. Nou wij dus wel! Niet alleen jouw huis maar een behoorlijk aantal huizen in de regio De Langstraat, Bommelerwaard, Land van Heusden en Altena. Vanuit onze jarenlange ervaring als makelaars helpen we je met een helder verhaal. Wij geloven dat het kopen en verkopen van je huis, naast een serieuze zaak, ook een ontspannen en leuke ervaring mag zijn. Dit is voelbaar in al onze communicatie.

Meer dan 25 jaar een begrip in de regio!

Al sinds 1998 zijn Dé Makelaars van Altena actief in de regio Altena. Met onze drie locaties in Woudrichem, Sprang-Capelle en Wijk en Aalburg kunnen onze allround makelaars jou van de beste zorgen voorzien.

Persoonlijk en betrokken

We gaan ervoor om jou een 'tevreden klant' te noemen. Onze klanten zijn namelijk onze beste ambassadeurs. We nemen de tijd om te luisteren naar je wensen en adviseren je over de soms toch wel lastige materie.

Kom je een bakkie doen?

Die betrokkenheid zorgt ervoor dat we bij heel wat adressen op de koffie mochten komen. Dat is fijn, want koffie lusten we graag. Deze relatie met de klant maakt voor ons het verschil. Panden zijn leuk, maar de mensen die bij de panden horen maken dit werk écht waardevol. Wij leven met je mee, we zijn niet van de kleine lettertjes en communiceren op een transparante manier. En je verwacht het misschien niet, maar we komen zelfs op tijd.

Wij staan elke dag met een glimlach voor je klaar





Dé Makelaars van Altena

Dé Makelaar voor jou!

Je eigen woning verkopen?

Zet de eerste stap naar het verkooptraject door je aan te melden voor de gratis waardebeoordeling van Dé Makelaars van Altena.

Vestiging Woudrichem

Burgemeester van der Lelystraat 16a
4285 BL Woudrichem
0183 30 70 40
woudrichem@dmva.nl

Vestiging Wijk en Aalburg

Bergstraat 49
4261 BW Wijk en Aalburg
0416 69 69 66
wijkenaalburg@dmva.nl

Vestiging Sprang-Capelle

Raadhuisplein 37
5161 CG Sprang-Capelle
0416 54 02 25
sprang-capelle@dmva.nl