



Vraagprijs € 625.000 K.K.

Notenlaan 76

Sleeuwijk

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



**Dé Makelaars
van Altena**

Dé Makelaar voor jou!

Even op een rijtje...

Algemeen

Instapklare en verrassend ruime vrijstaande woning met moderne afwerking, airco, zonnepanelen, vier slaapkamers, een zonnige tuin met overkapping én een enorme garage!

Woonoppervlakte	119m²
Perceeloppervlakte	477m²
Inhoud	599m³
Bouwjaar	1979
Aantal slaapkamers	3
Totaal aantal kamers	4
Energie label	D
Isolatievormen	dakisolatie, grotendeels dubbelglas
Soort verwarming	cv-ketel
Type CV ketel	Remeha, 2021

Heb je vragen?

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



Het hele verhaal

Welkom aan de Notenlaan 76 in Sleeuwijk – een verrassend ruime vrijstaande woning die je direct omarmt met comfort, ruimte én een flinke dosis luxe. En het mooiste van alles: je hoeft hier werkelijk niets meer te doen. Deze woning is de afgelopen tijd flink onder handen genomen en dus helemaal instapklaar. Denk aan een moderne keuken, een splinternieuwe badkamer en toilet, nieuwe vloeren... het lijstje is lang. Daarbij is het huis grotendeels geïsoleerd, voorzien van airco én uitgerust met zonnepanelen. En buiten? Daar vind je een heerlijke tuin, een fijne overkapping en een gigantische garage – ideaal voor klussers, hobbyisten of iedereen die wat extra ruimte kan gebruiken.

Wonen

Stap binnen in de hal, waar meteen een handige vaste kast op je wacht – perfect voor al die spullen die je liever niet in het zicht hebt. De nette toiletruimte met zwevend closet is een fijne binnenkamer, waarna je doorloopt naar de lichte en ruime woonkamer. Hier kom je écht thuis: genoeg plek voor een royale zithoek én een lange eettafel voor gezellige etentjes met familie of vrienden. De houtkachel zorgt voor knusse avonden én een lagere energierekening, terwijl de airco het binnen 's zomers heerlijk koel houdt. Combineer dat met vloerverwarming en je hebt een woonkamer die elk seizoen comfortabel is.

Koken

De open keuken is een plek waar elke thuiskok blij van wordt. Uitgerust met een inductiekookplaat, afzuigkap, koelkast, combi-magnetron, oven en vaatwasser staat hier niets je culinaire creativiteit in de weg. En dankzij de tuindeur naar het terras verplaats je het diner moeiteloos van binnen naar buiten. Zin in een barbecue? Binnen vijf minuten staat alles klaar.

Slapen & baden

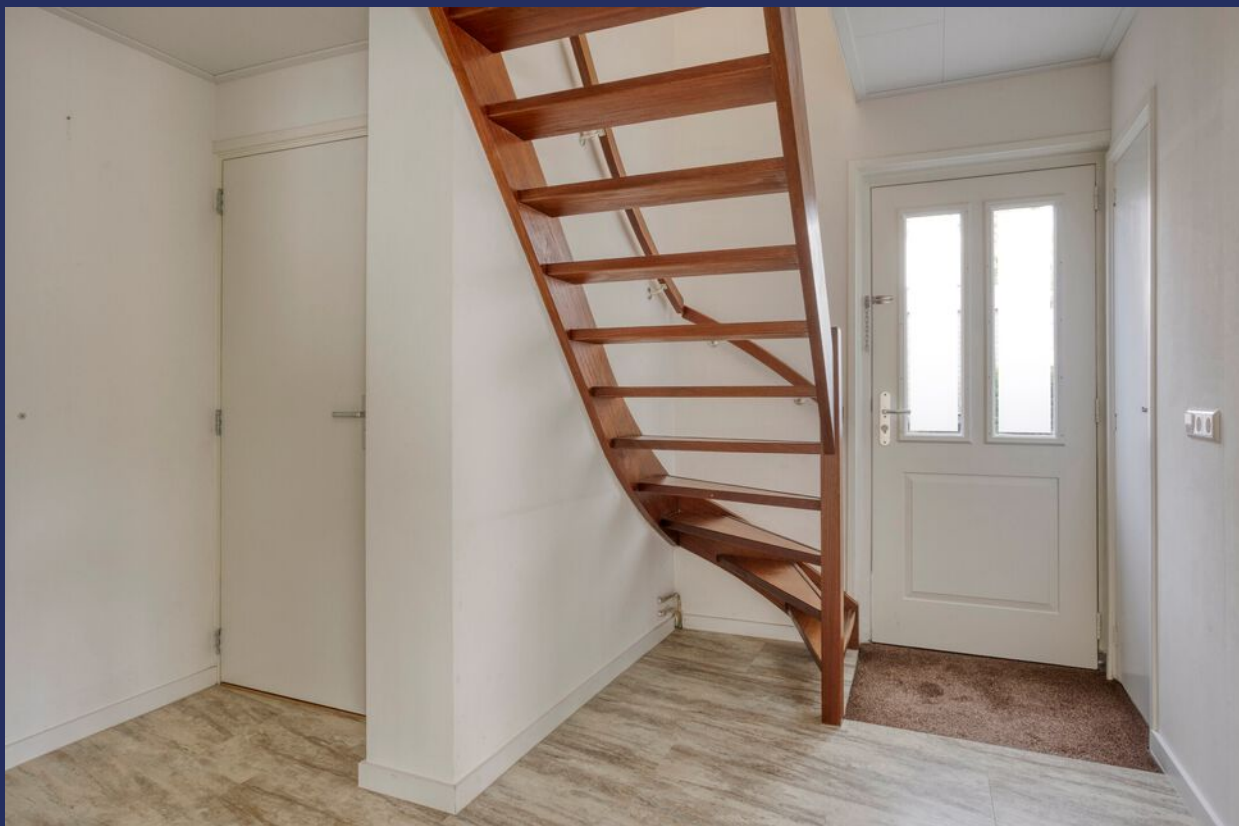
Op de eerste verdieping vind je vier slaapkamers. Eén kamer heeft zelfs een eigen airco én toegang tot een royaal dakterras – perfect voor warme zomernachten. Twee slaapkamers beschikken over praktische vaste kasten, terwijl de vierde kamer momenteel als wasruimte is ingericht (handig en efficiënt!). De badkamer is compleet uitgerust met een douche, ligbad, zwevend toilet, wastafelmeubel en een designradiator die niet alleen je handdoek, maar ook je humeur verwarmt. En dan is er nog de zolder, bereikbaar via een vlizotrap. Ideaal als bergruimte, maar ook geschikt als toekomstige hobbykamer of – wie weet – als toevluchtsoord voor pubers die graag hun eigen domein willen.

Buitenleven

De recent aangelegde tuin op het westen betekent: zon in de middag én avond – perfect voor een ontspannen borrel na het werk. Onder de houten overkapping van ruim 11 m² (met elektra) zit je altijd droog, en de aluminium overkapping van 13 m² biedt een heerlijke plek voor een loungeset met heater. En dan is er nog die indrukwekkende garage van zo'n 45 m² – een paradijs voor de klusser, verzamelaar of iedereen die droomt van een eigen man cave. De garage beschikt over elektra, een overheaddeur, eigen pantry, verdeelkast én zolder. De oprit maakt het plaatje compleet: hier is ruimte voor meerdere auto's.



Hal & Toilet



Wonen





Voordelen

- Instapklaar en recent gemoderniseerd
- Zonnepanelen
- Gezellige woonkamer met houtkachel
- Moderne keuken en badkamer
- Airco en vloerverwarming
- 4 ruime slaapkamers
- Heerlijke tuin met 2 overkappingen
- Grote garage en eigen oprit







Koken





Baden



Slapen



Dakterras



Slapen



Slapen | Wassen



Buitenleven





Garage

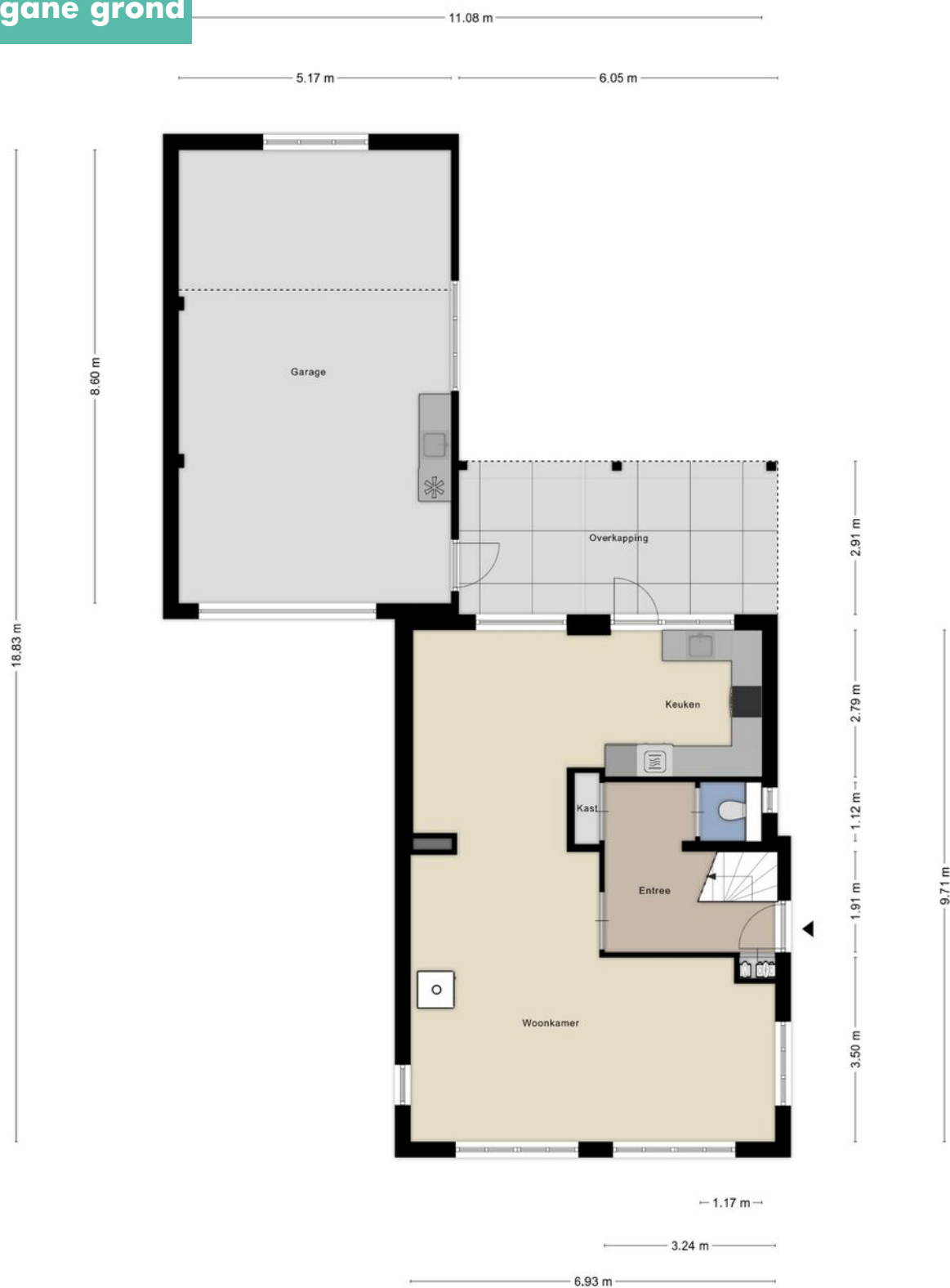


Bijzonderheden

- De constructie van het woonhuis bestaat uit een betonnen fundering met betonvloer, houten verdiepingsvloer, in spouw opgetrokken metselwerk en een pannen dakbedekking. Het platte dak van de garage is voorzien van een bitumineuze dakbedekking. De woning is voorzien van 16 zonnepanelen, dakisolatie en op 2 raampjes na zijn alle ramen voorzien van isolerende beglazing. Het energielabel is D maar dit betreft een ouder energielabel die gezien de verbeteringen waarschijnlijk niet klopt. Er is een Remeha cv-ketel uit 2021 en de meterkast heeft 16 groepen waarvan 3 krachtgroepen en 4 aardlekschakelaars. Ook is bijna de gehele woning voorzien van moderne elektrische rolluiken. De woning wordt verder opgeleverd in de staat hoe die tijdens de bezichtiging is aangetroffen met alle roerende zaken die mogelijk nog aanwezig zijn. What you see is what you get.
- De berging aan de noordzijde van het perceel staat op grond van de gemeente Altena en dient volgens de gemeente Altena verwijderd te worden. Er volgt nog een brief van de gemeente Altena.
- Gewenste oplevering: z.s.m.
- Gezien het bouwjaar zal er in de koopovereenkomst een ouderdomsclausule worden opgenomen. Hierin staat vermeld dat je als koper verklaard bekend te zijn met het feit dat de woning ouder is en dat de eisen die je aan de bouwkwaliteit mag stellen aanzienlijk lager liggen dan die van nieuwere woningen. Ook nemen we een clausule op dat de verkoper (erfgenamen) de woning zelf niet hebben bewoond en mogelijk niet alle informatie kunnen geven. Daarom hebben we ook geen vragenlijst met de verkoper ingevuld.
- Voor 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



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond

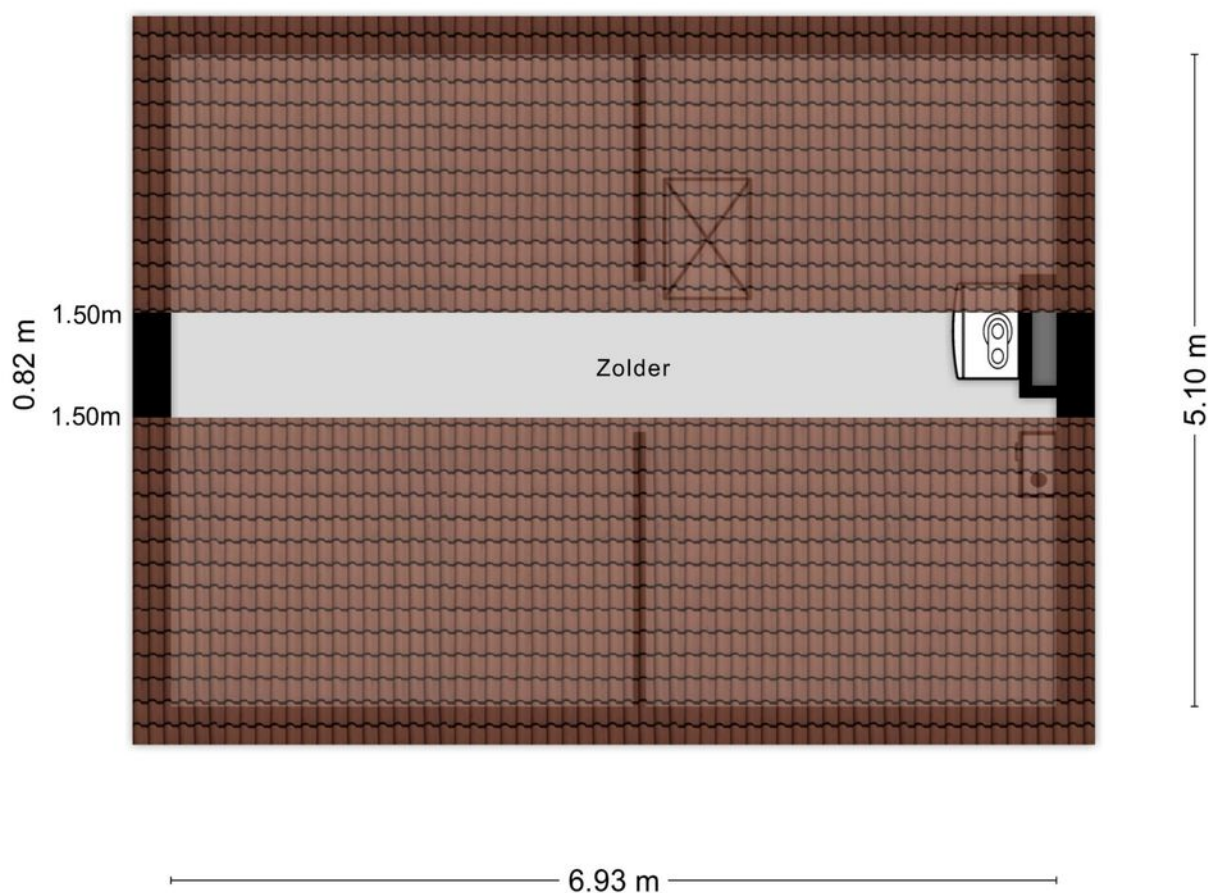
Verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond

Zolder



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: geert



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Werkendam

Sectie S

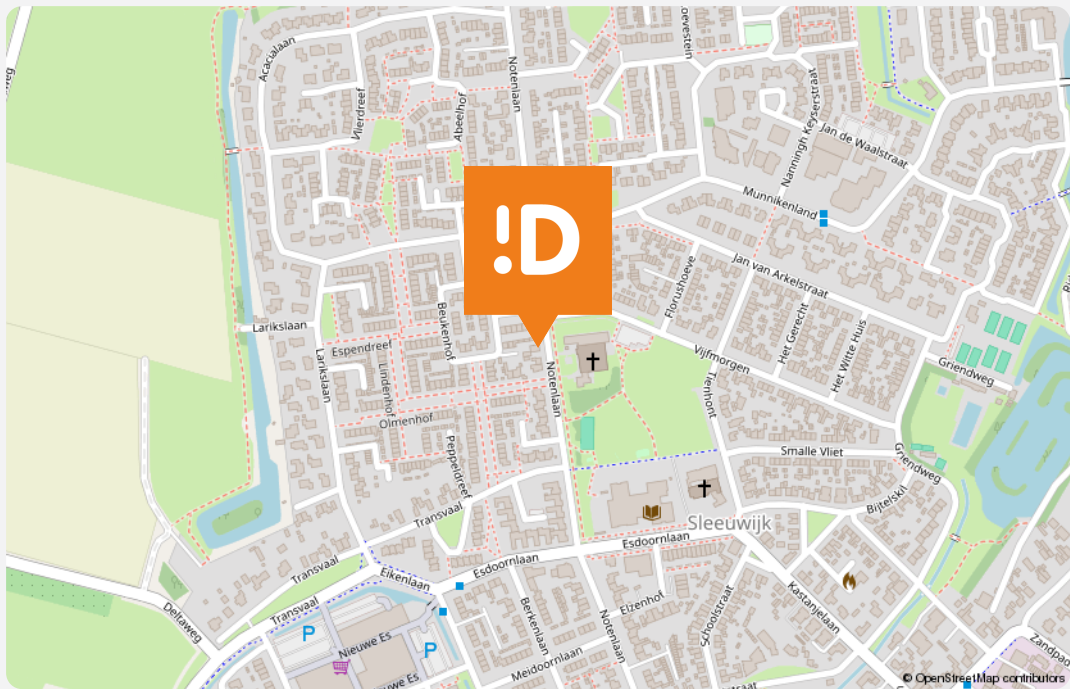
Perceel 973

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 1 september 2021
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.

Op de kaart



Notenlaan 76

Sleeuwijk

Over de buurt

Gelegen aan een rustige straat en toch zit je op nog geen 10 minuten lopen van het moderne winkelcentrum – ideaal voor een snelle boodschap. Sleeuwijk zelf biedt volop voorzieningen: scholen, sportclubs, winkels en horeca. En wil je er even tussenuit? De grote stad ligt binnen handbereik én de natuur is hier nooit ver weg. Fietsen langs de Merwede, wandelen in de uiterwaarden of gewoon genieten van het groene karakter van de omgeving – het kan allemaal!

Plaats een bod



Bieden op Notenlaan 76, Sleeuwijk

Scan de QR-code hiernaast (of vraag ons om de link) en breng je bod uit voor Notenlaan 76, 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