



Vraagprijs € 375.000 K.K.

Vlierdreef 18

Sleeuwijk

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



**Dé Makelaars
van Altena**

Dé Makelaar voor jou!

Even op een rijtje...

Algemeen

Ruime en verzorgde gezinswoning met vier slaapkamers, hybride warmtepomp en zonnepanelen, gelegen op een fijne plek in Sleeuwijk.

Woonoppervlakte	118m²
Perceeloppervlakte	155m²
Inhoud	420m³
Bouwjaar	1980
Aantal slaapkamers	4
Totaal aantal kamers	5
Energie label	C
Isolatievormen	dak- en muurisolatie, dubbelglas
Soort verwarming	cv-ketel, warmtepomp
Type CV ketel	Remeha, 2023
Warm water	elektrische boiler

Heb je vragen?

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



Het hele verhaal

Keurige eengezinswoning met hybride warmtepomp, zonnepanelen én verrassend veel ruimte! Op een fijne locatie staat deze verzorgde eengezinswoning waar je eigenlijk direct blij van wordt. Dit is zo'n huis waar alles gewoon klopt: ruim, licht, praktisch ingedeeld, goed onderhouden én toekomstgericht verduurzaamd. Zo is de woning uitgerust met een hybride warmtepomp en zonnepanelen. Het huidige energielabel is C, maar met deze upgrades ligt een A-label binnen handbereik — prettig voor het milieu én je energierekening. Met maar liefst vier slaapkamers is dit bovendien een echte gezinswoning waar iedereen z'n eigen plek kan vinden. De leuke en speelse achtertuin met volop rust en privacy maakt het huis helemaal compleet!

Wonen & koken — ruimte met een knipoog

Via de entree kom je in de hal met toegang tot het toilet, de woonkamer en de trap naar boven. De woonkamer is heerlijk licht dankzij de grote ramen en voelt meteen ruim aan. De openslaande tuindeuren zorgen voor een fijne verbinding met buiten — op zonnige dagen zet je ze open en lijkt je woonkamer spontaan een maat groter. Aan de achterzijde bevindt zich de uitgebouwde woonkeuken. De keuken is een echte blikvanger, mede dankzij de opvallende kleurstelling. Niet jouw kleur? Geen probleem: een lik verf of een wrap doet wonderen (en je hoeft er geen chef voor te zijn). Praktisch is hij sowieso, met veel kastruimte en diverse inbouwapparatuur, waaronder een vaatwasser

Slapen & baden — comfortabel geregeld

Op de eerste verdieping vind je drie ruime slaapkamers met rechte wanden, dus geen lastige hoeken maar gewoon optimaal inrichten. De recent gemoderniseerde badkamer is netjes en compleet uitgevoerd met een royale inloopdouche, wastafelmeubel en tweede toilet.

De tweede verdieping verrast met een overloop en een ruime vierde slaapkamer — ideaal als master bedroom, werkruimte of tienerkamer. Op de overloop bevinden zich de cv-opstelling, de luchtwarmtepomp en de unit voor mechanische ventilatie, netjes uit het zicht maar technisch helemaal bij de tijd.

Buitenleven — onderhoudsvriendelijk genieten

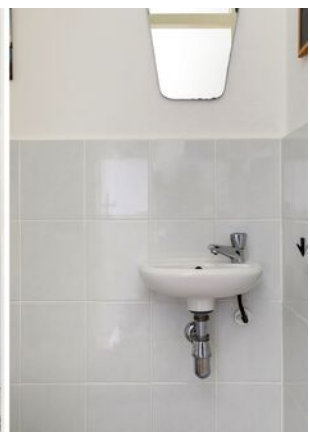
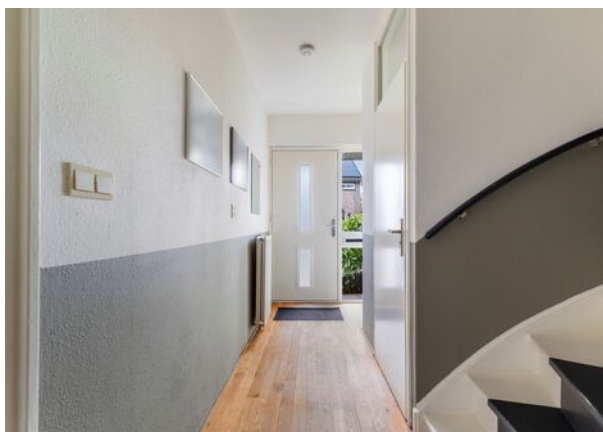
Via de tuindeuren stap je de achtertuin in, die speels is aangelegd met een combinatie van straatwerk, gazon met stapstenen en compacte borders. Het resultaat: een gezellige tuin met karakter, zonder dat je elk weekend met tuinhandschoenen hoeft te zwoegen. De ligging op het oosten zorgt voor een fijne ochtend- en middagzon. Achterin staat een praktische berging voor fietsen, gereedschap en alles wat je liever niet in huis hebt staan.

Locatie — rustig wonen met alles dichtbij

De woning ligt in het gemoedelijke Sleetuik, een dorp waar voorzieningen en rust hand in hand gaan. Het vernieuwde winkelcentrum voorziet in alle dagelijkse boodschappen, terwijl je voor ontspanning terecht kunt bij de jachthaven, de omliggende natuur of een gezellig restaurant. En wil je toch de stad in, dan sta je binnen circa een half uur in Utrecht of Rotterdam. Maar eerlijk is eerlijk: met zo'n huis en zo'n omgeving heb je weinig reden om weg te gaan.



Hal | Toilet



Wonen

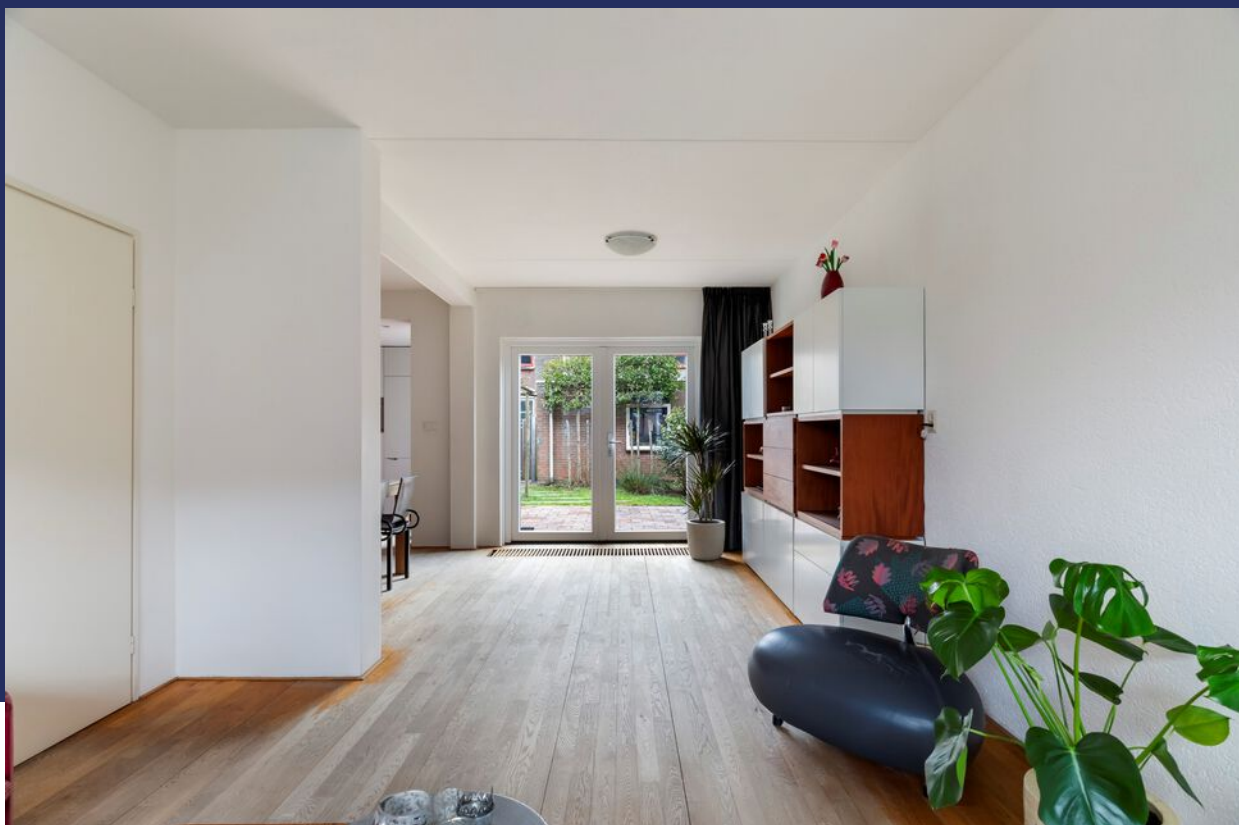




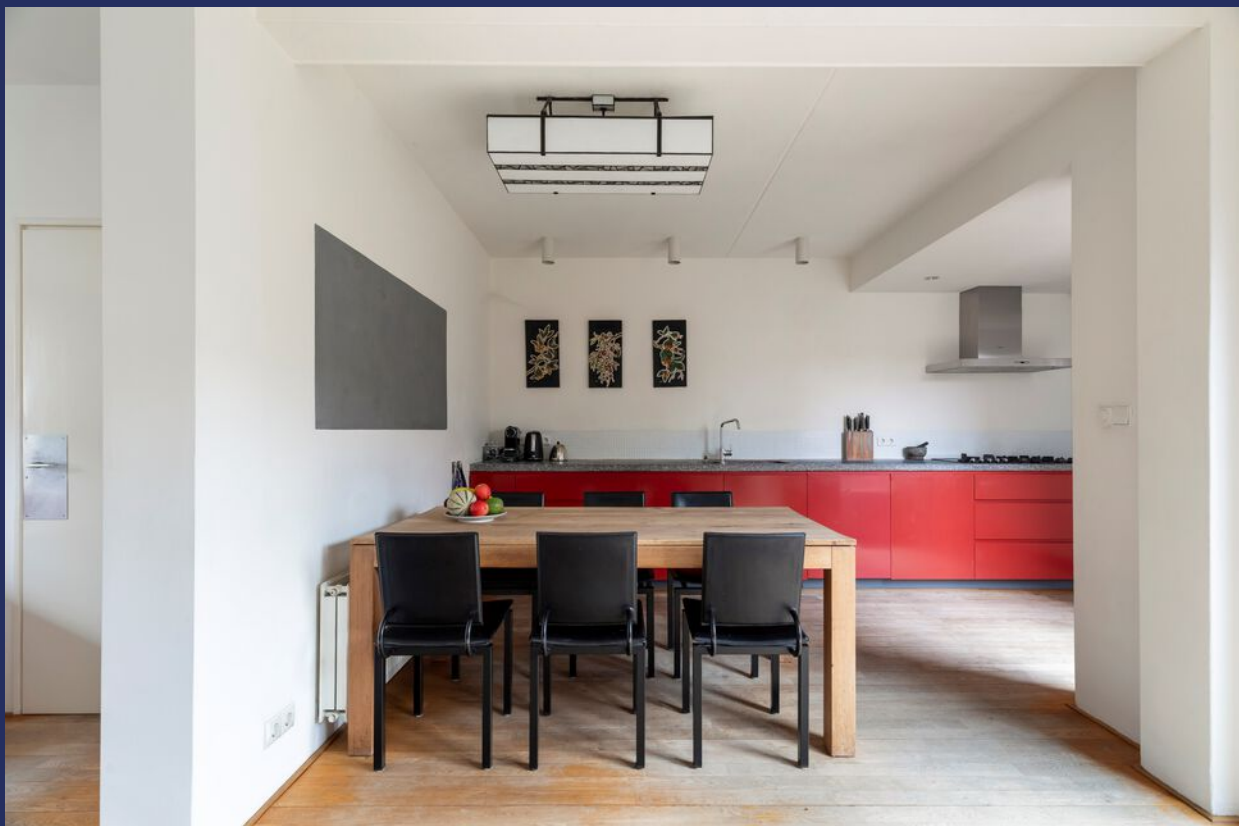
Voordelen

- Ruime eensgezinswoning
- Zonnepanelen en hybride warmtepomp
- Lichte woonkamer met tuindeuren
- Royale keuken
- 4 ruime slaapkamers
- Moderne badkamer
- Heerlijke tuin op het oosten

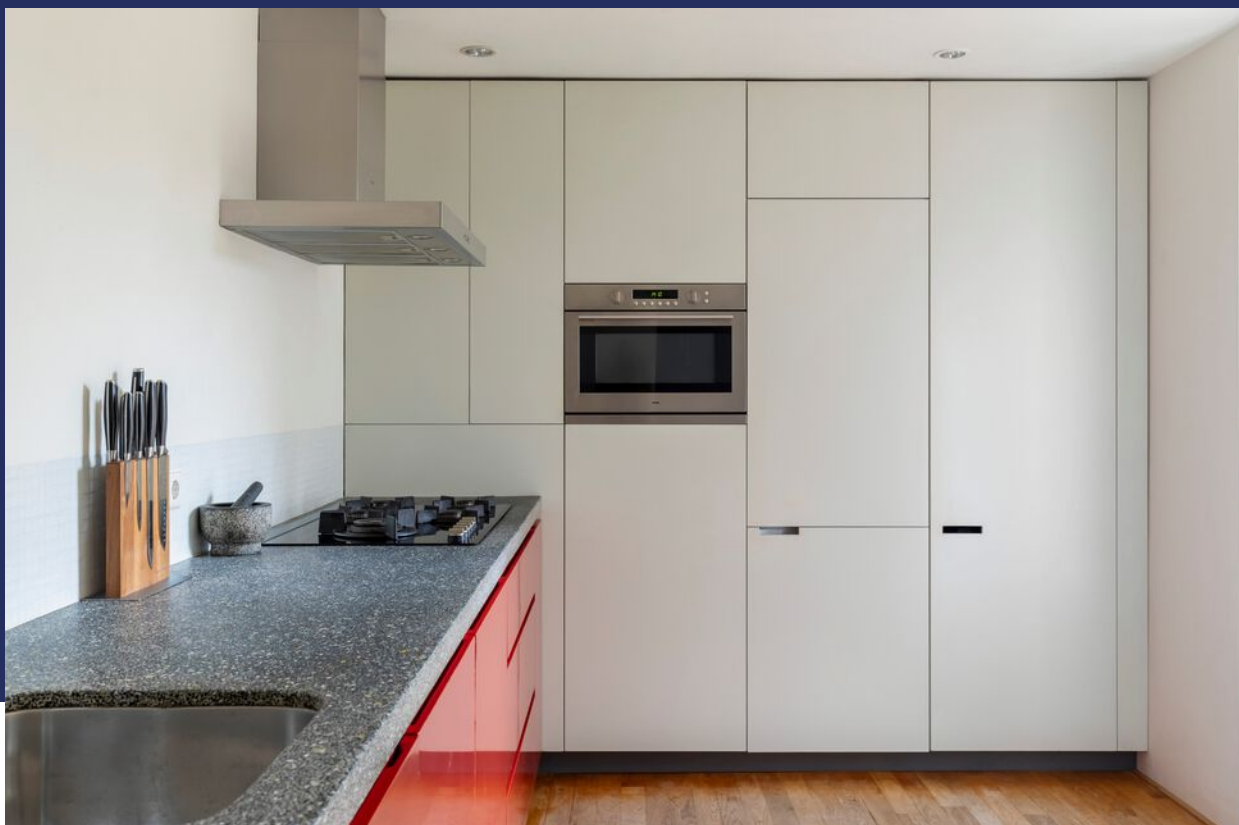
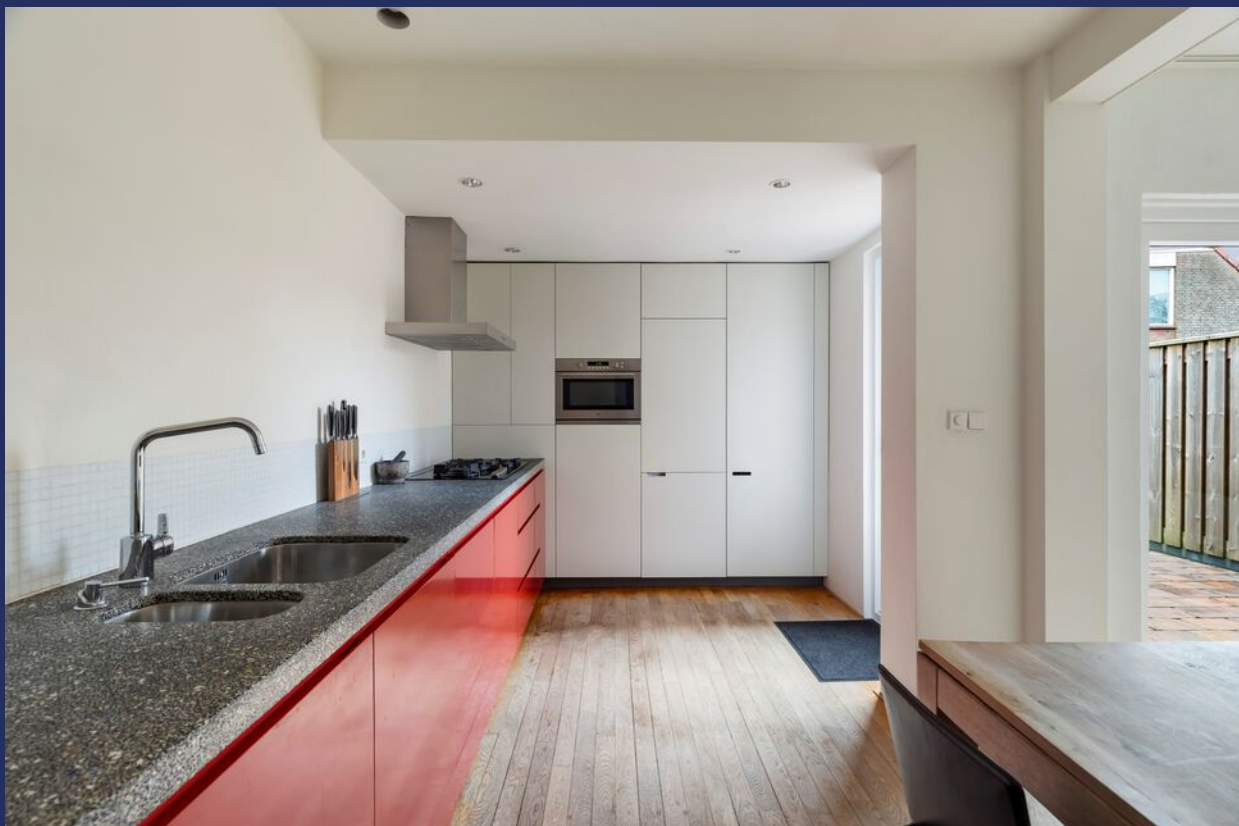


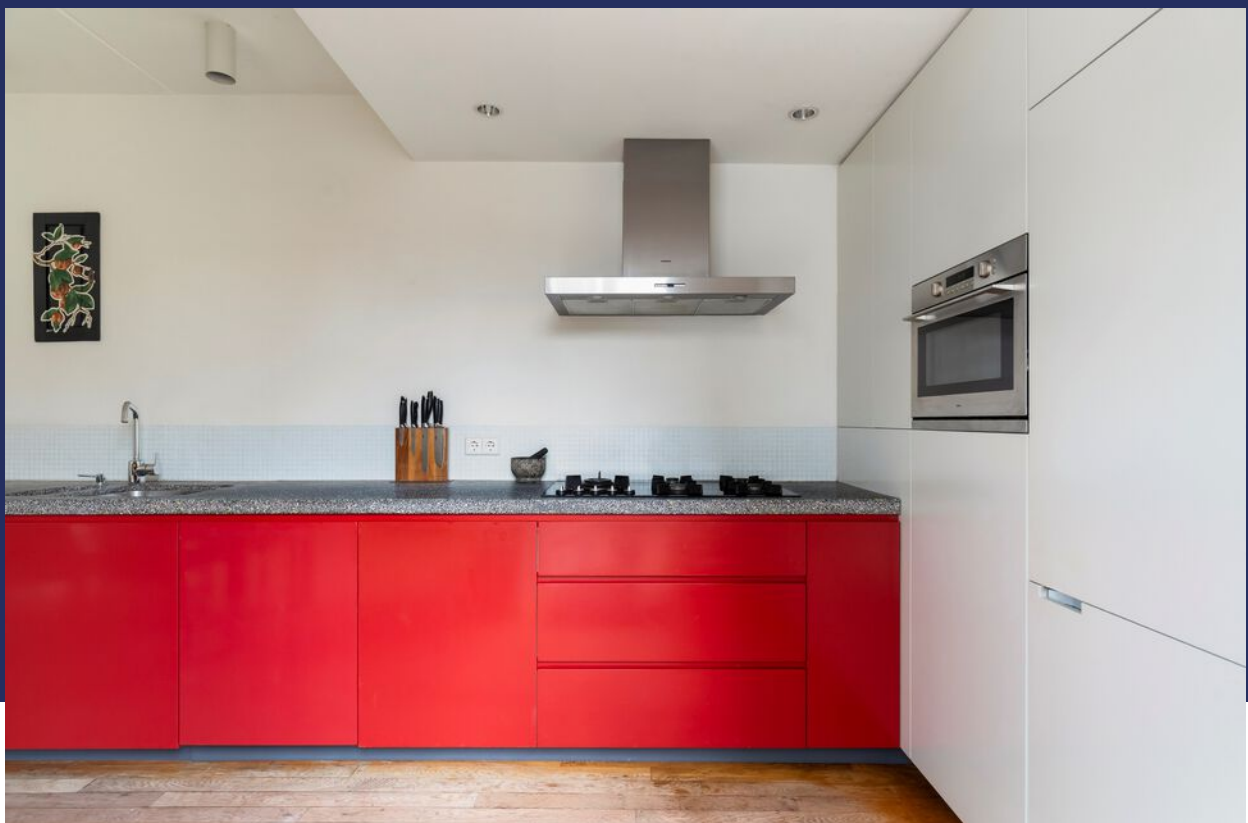


Eten

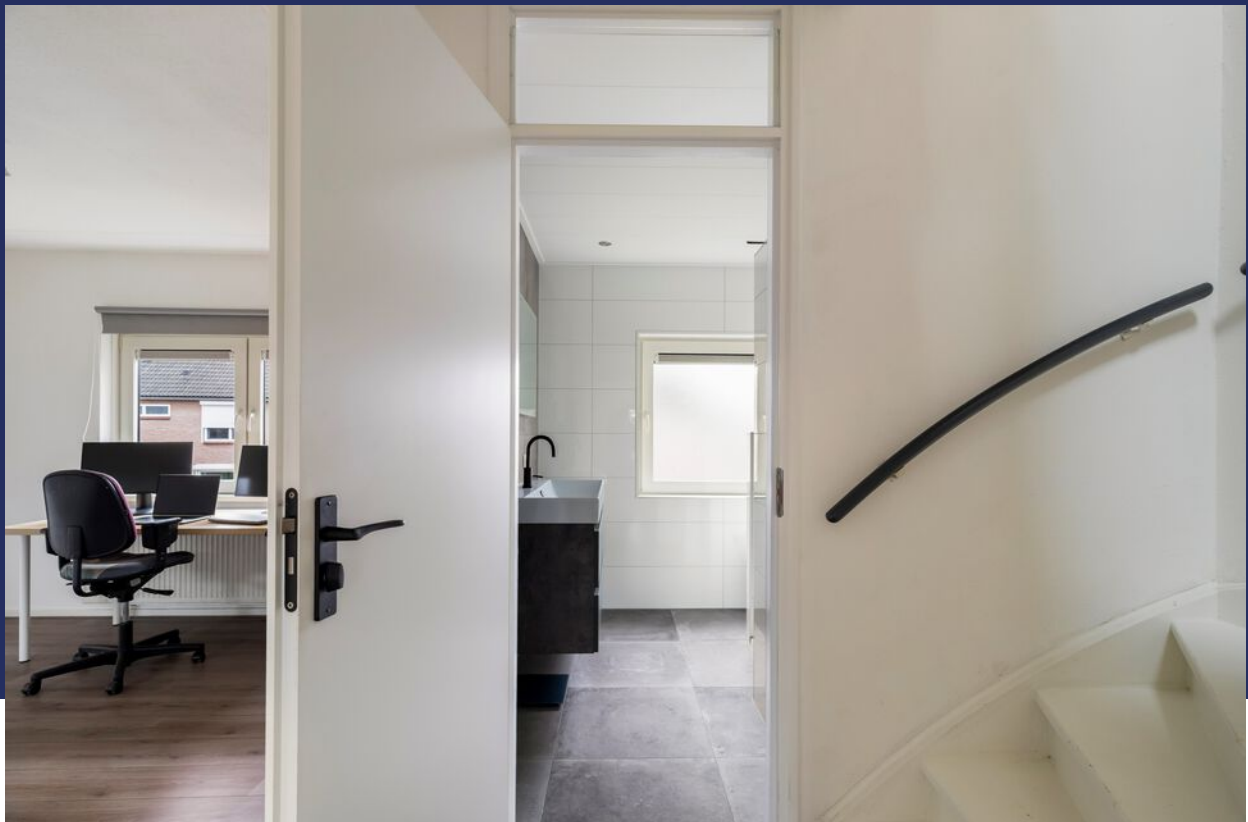


Koken





Overloop



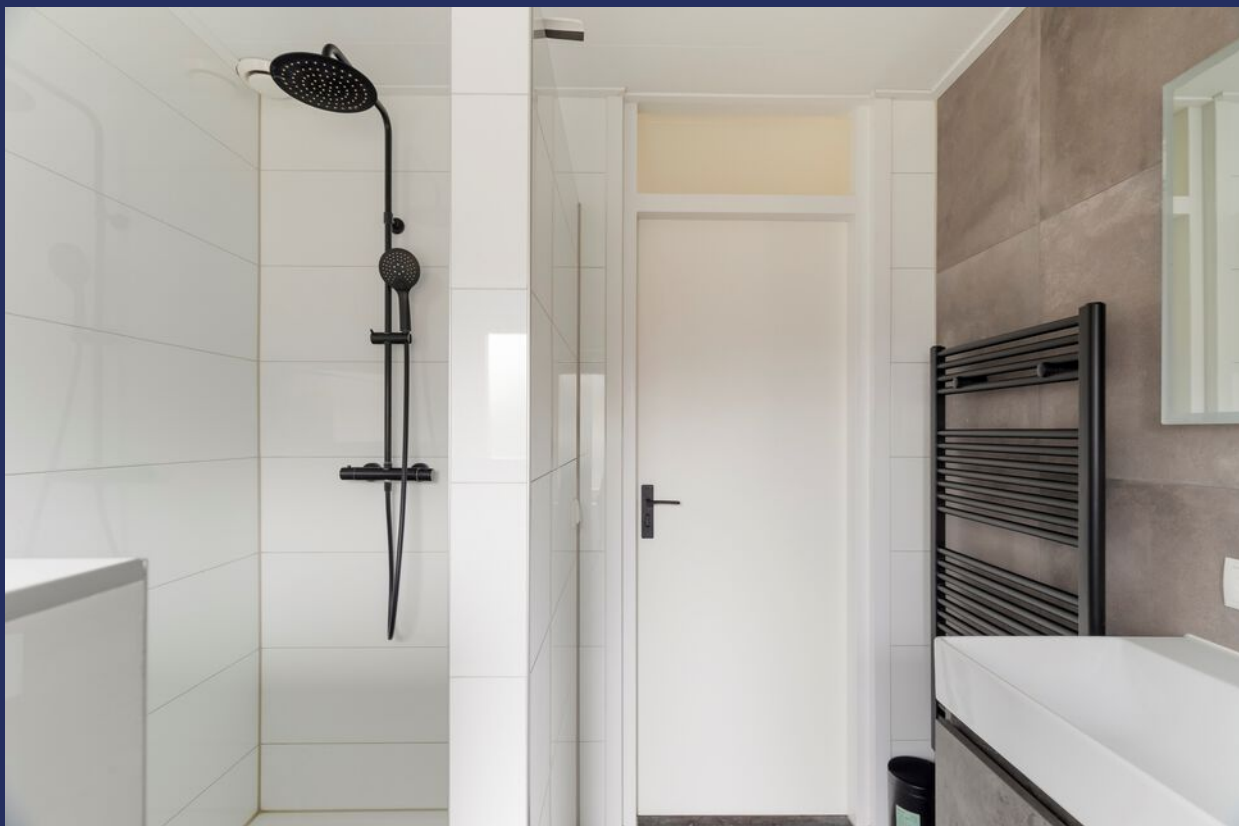
Slapen

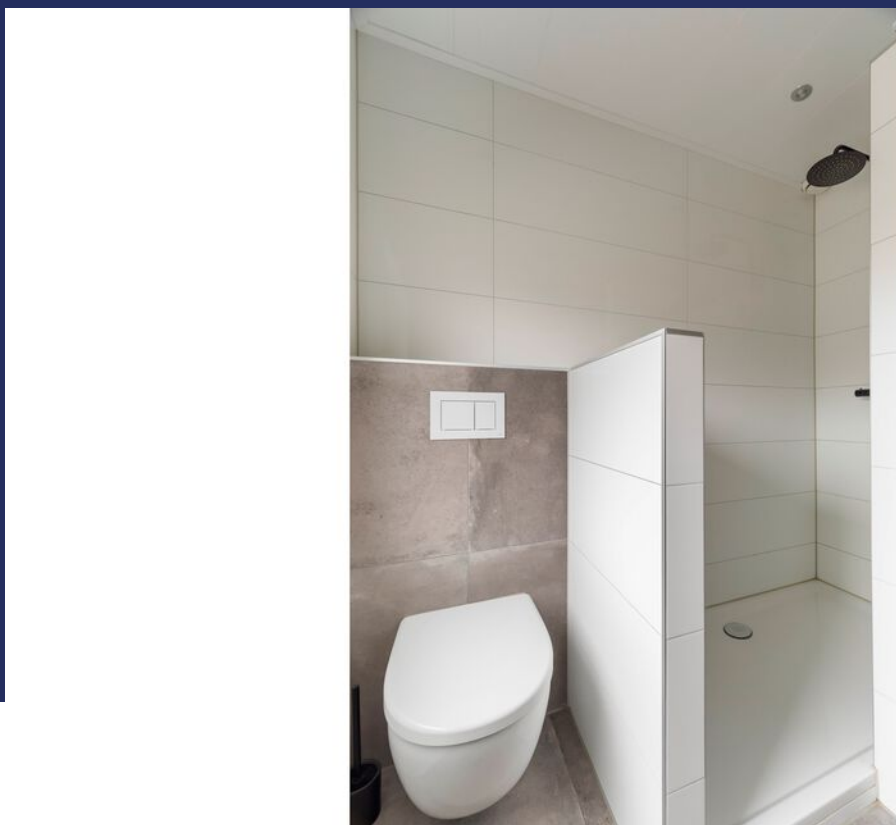
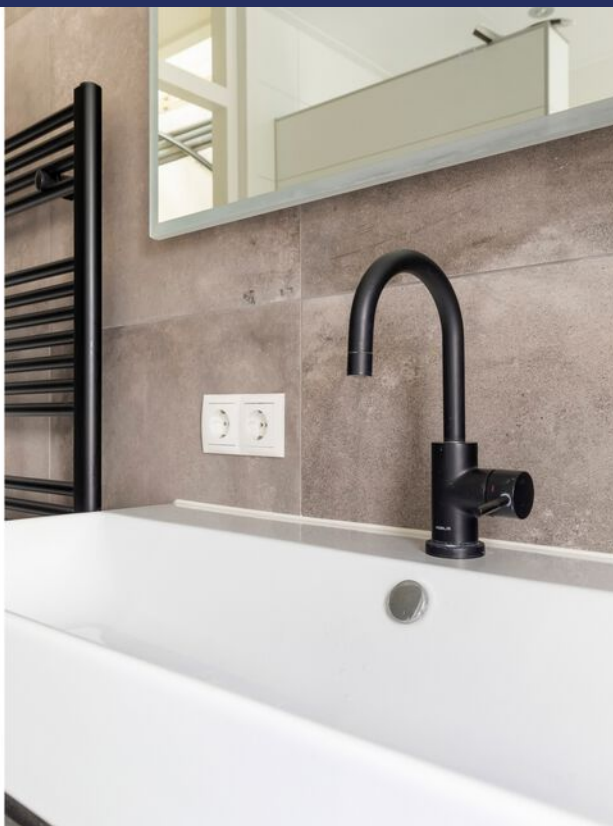






Baden

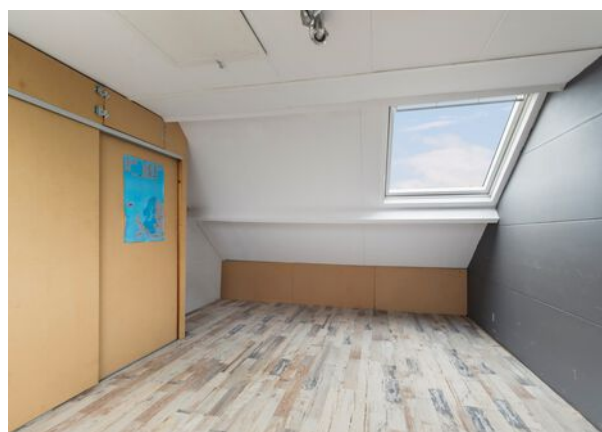




Overloop



Slapen



Buitenleven

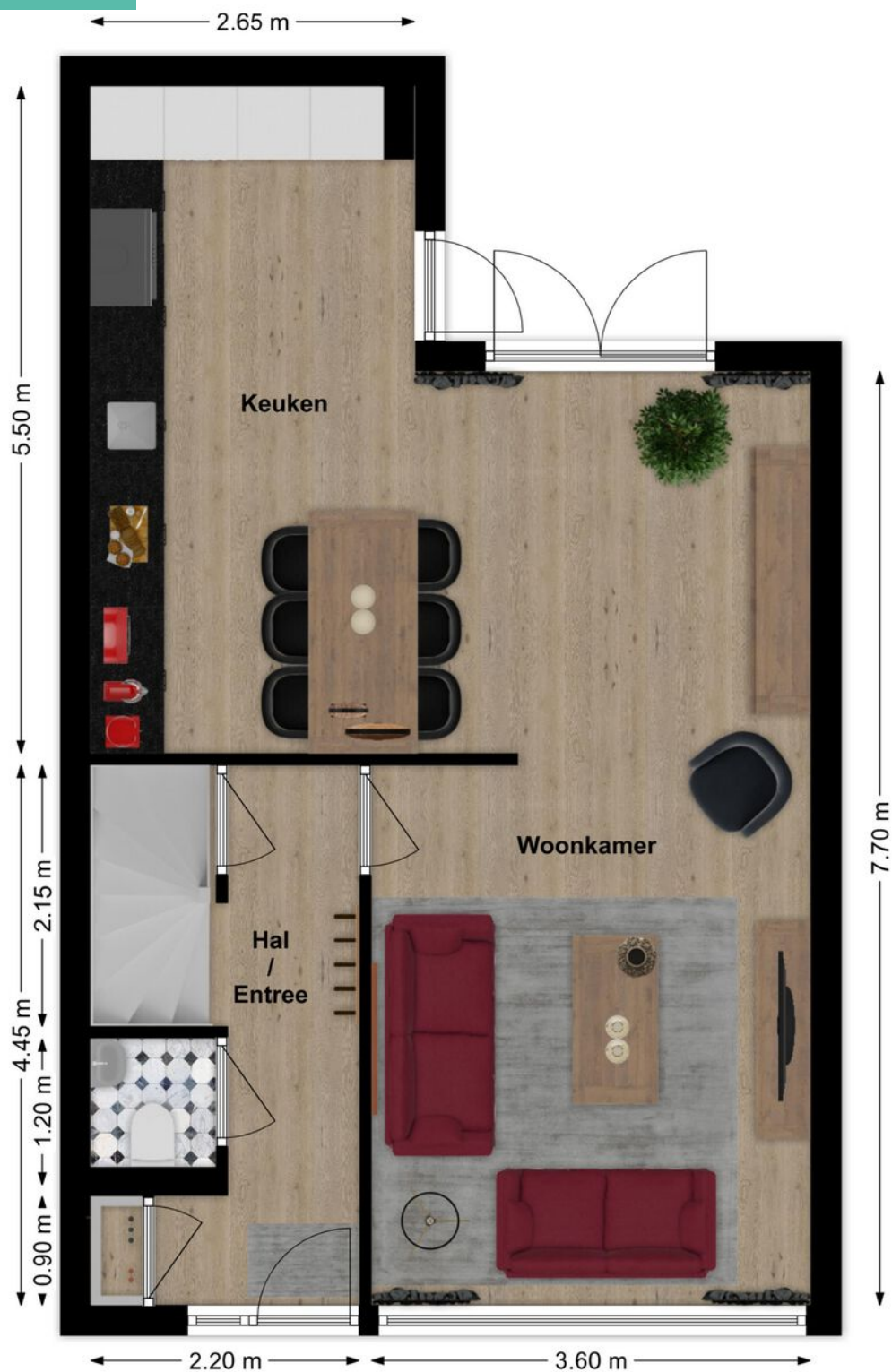


Bijzonderheden

- Traditioneel gebouwd in 1980. Betonvloeren, in spouw opgetrokken metselwerk en een pannen dakbedekking. De woning is vanuit de bouw voorzien van muur- en dakisolatie. Het energielabel C is oud: met een nieuwe beoordeling ligt gezien de uitgevoerde verduurzaming een energielabel A in lijn van verwachting. De cv + luchtwarmtepomp zijn van Remeha en geïnstalleerd in 2023. De luchtwarmtepompboiler is van Ataq. De woning heeft 12 zonnepanelen. (400 wp) per stuk. De woning is uitgerust met rolluiken en aan de achtergevel hangt een zonnescherm. Voor verdere details, zie vragenlijst.
- Oplevering: korte termijn, bijvoorbeeld mei 2026.
- Voor vragenlijst, laatste akte van levering, aanvullende documenten etc. zie dataroom van Eerlijk Bieden, toegankelijk doormiddel van scan QR-code. Gezien het bouwjaar zal in de koopovereenkomst een ouderdomsclausule worden opgenomen.
- 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 mondelinge of schriftelijke koopovereenkomst.
- Bij het samenstellen van deze brochure is de uiterste zorgvuldigheid betracht, doch voor onjuiste of onvolkomen opgaven kunnen wij en onze opdrachtgever geen aansprakelijkheid aanvaarden. Al onze aanbiedingen geschieden geheel vrijblijvend, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. Voor een vrijblijvende bezichtiging kunt u contact opnemen met De Makelaars van Altena®

Plattegrond

Begane grond



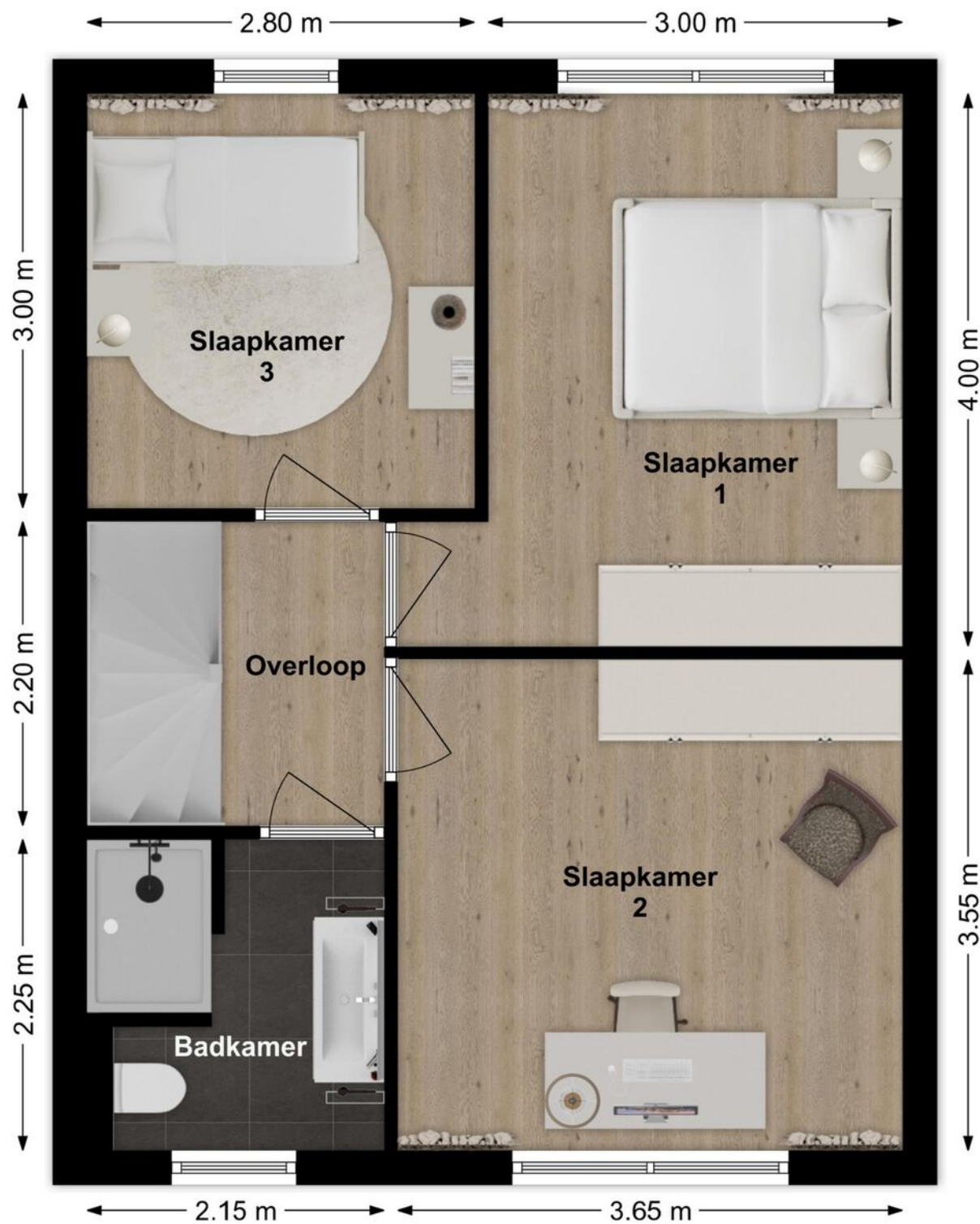
3D Plattegrond

Begane grond



Plattegrond

Verdieping



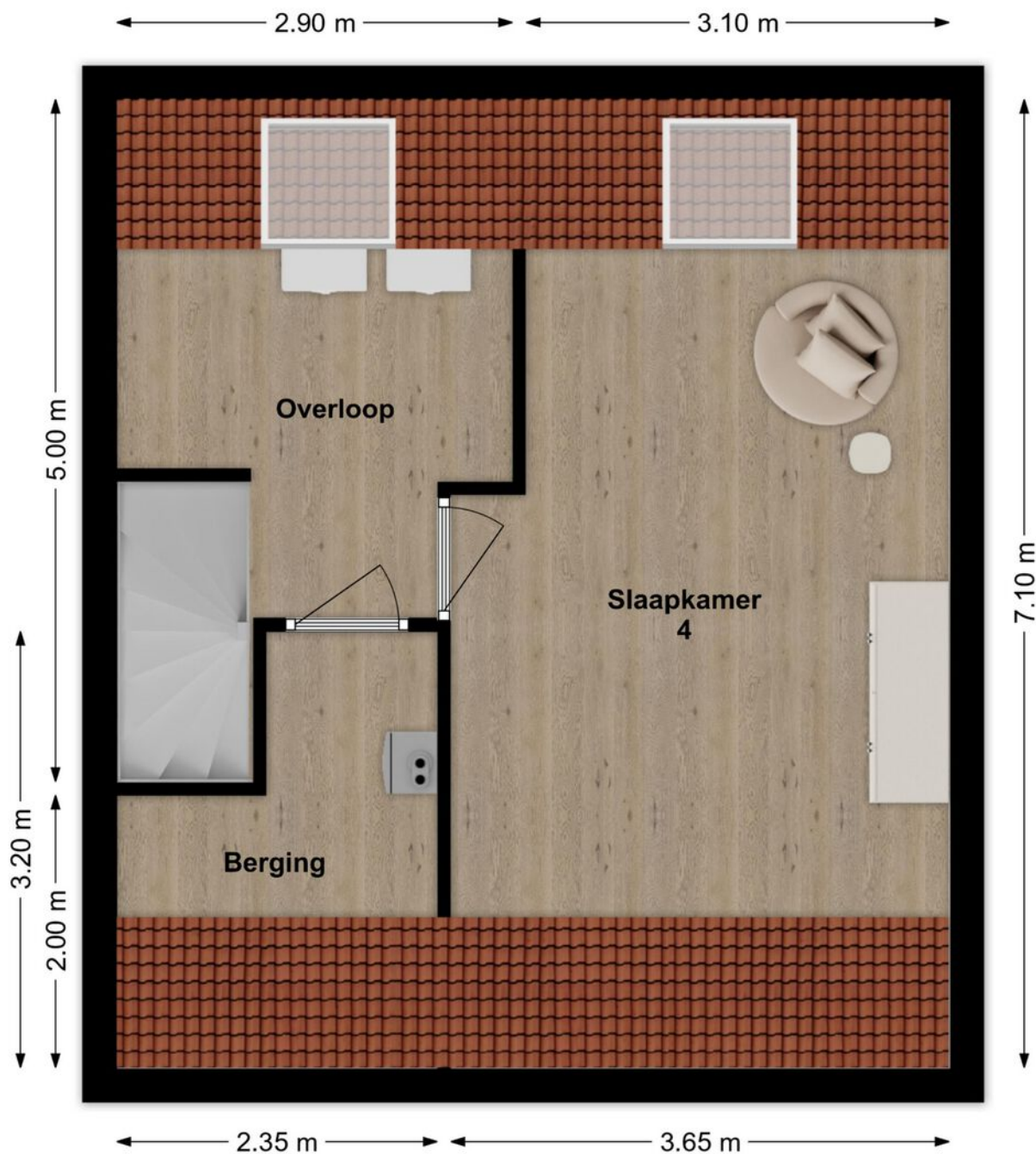
3D Plattegrond

Verdieping



Plattegrond

Zolder



3D Plattegrond

Zolder



Lijst van zaken

LIJST VAN ZAKEN BEHOORENDE BIJ

Object Vlierdreef 18, 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 OVERGEGENOMEN	N.V.T.
Buiten				
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	☒	☐	☐	☐
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
Tuinhuis/buitenberging	☐	☐	☐	☒
Vijver	☐	☐	☐	☒
Broeikas	☐	☐	☐	☒
Vlaggenmast	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐
Woning				
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Screens voor / achter	☒	☐	☐	☐
Etages:	☐	☐	☐	☐
Rolluiken/zonwering buiten voor / achter	☒	☐	☐	☐
Zonwering binnen voor / achter	☒	☐	☐	☐
Etages:	☐	☐	☐	☐
Vliegenhorren	☐	☐	☐	☒
Overige:	☐	☐	☐	☐
Raamdecoratie, te weten				
Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
Etages:	☐	☐	☐	☐
Gordijnen	☒	☐	☐	☐
Etages:	☐	☐	☐	☐
Rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
Etages:	☐	☐	☐	☐
Vitrages	☐	☐	☐	☒
Etages:	☐	☐	☐	☐
Jaloezieën/lamellen	☐	☐	☐	☒
Etages:	☐	☐	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐

Vlierdreef 18, 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	☐	☐	☐	☒
Warmtepomp boiler / hybride wartempomp	☒	☐	☐	☐
Open haard, houtkachel				
(Voorzet) open haard	☐	☐	☐	☒
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	☐	☒	☐	☐
Schilderijen keuken	☐	☒	☐	☐
Verlichting, te weten:				
Inbouwverlichting/dimmers	☒	☐	☐	☐
Opbouwverlichting	☒	☐	☐	☐
Eetkamerlamp boven eettafel	☐	☒	☐	☐
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
Losse kast(en)	☒	☐	☐	☐
Boeken/legplanken	☒	☐	☐	☐
Werkbank in schuur/garage	☐	☐	☐	☒

Vlierdreef 18, Sleeuwijk

Lijst van zaken

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	KAN WORDEN OVERGENOMEN	N.V.T.
Vast bureau	☐	☒	☐	☐
Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
Archiefkast wk, kast woonkamer en tv-meubel	☐	☒	☐	☐
Sanitaire voorzieningen				
Badkameraccessoires	☒	☐	☐	☐
Wastafel(s)	☒	☐	☐	☐
Toiletaccessoires	☐	☒	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Sauna	☐	☐	☐	☒
Met / zonder toebehoren	☐	☐	☐	☒
Overige:	☐	☐	☐	☐
Telefoontoestel/-installatie				
Telefoontoestellen	☐	☐	☐	☒
Telefooninstallatie	☐	☐	☐	☒
Overige:	☐	☐	☐	☐
Voorzetramen/radiatorfolie etc., te weten:				
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Voorzetramen	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen	☐	☐	☐	☒
Overige:	☐	☐	☐	☐
Overige zaken, te weten:				
Schilderijophangstelsysteem	☒	☐	☐	☐
Laadpaal	☐	☐	☐	☒
Overige:	☐	☐	☒	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐
Overige	☐	☐	☐	☐
Aanvullende opmerkingen:				

Vlierdreef 18, Sleeuwijk

Energielabel



Rijksoverheid

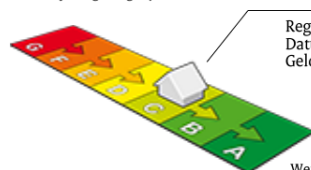
Energielabel woning

Vlierdreef 18

4254GK Sleeuwijk

BAG-ID: 0870010000006292

Veel besparingsmogelijkheden



Energielabel C

Registratienummer 317811885
Datum van registratie 25-11-2020
Geldig tot 25-11-2030

Weinig besparingsmogelijkheden

Overzicht woningkenmerken

1.	Woningtype	Rijwoning niet op een hoek
	Bouwperiode	1975 t/m 1982
	Woonoppervlakte	121 t/m 140 m ²
2.	Glas woonruimte(s)	Dubbel glas
	Glas slaapruimte(s)	Dubbel glas
3.	Gevelisolatie	Gevel niet extra geïsoleerd
4.	Dakisolatie	Dak niet extra geïsoleerd
5.	Vloerisolatie	Vloer niet extra geïsoleerd
6.	Verwarming	Individuele CV-ketel, geïnstalleerd in of na 1998
7.	Aparte warmtapwatervoorziening	Geen apart toestel
8.	Zonne-energie	Geen zonnepanelen en geen zonneboiler
9.	Ventilatie	Geen mechanische afzuiging



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

(Extra) isolatie van uw begane grondvloer	HR++ glas in de woonruimte(s)
Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater	HR++ glas in de slaapruimte(s)
(Extra) isolatie van uw dak	
(Extra) isolatie van uw buitenmuren	
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 Jurgan van Elk
Examenummer 7101
KvK nummer 34213244

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.energielabel.nl/woningen/zoek-je-energielabel/.

Disclaimer

Dit energielabel bevat maatregelen om de energieprestatie van uw woning te verbeteren. De maatregelen die op dit energielabel genoemd worden zijn maatregelen die op dit moment kosteneffectief zijn of dit naar verwachting binnen de geldigheidsduur van het energielabel worden, gebaseerd op een gemiddeld energiegebruik van de woning. Als uw gebruik afwijkt van het gemiddeld gebruik kunnen de terugverdientijden zoals vermeld op dit energielabel afwijken.

Kadastrale kaart



Op de kaart



Vlierdreef 18

Sleeuwijk

Over de buurt

De woning ligt in het gemoedelijke Sleeuwijk, een dorp waar voorzieningen en rust hand in hand gaan. Het vernieuwde winkelcentrum voorziet in alle dagelijkse boodschappen, terwijl je voor ontspanning terechtkunt bij de jachthaven, de omliggende natuur of een gezellig restaurant. En wil je toch de stad in, dan sta je binnen circa een half uur in Utrecht of Rotterdam. Maar eerlijk is eerlijk: met zo'n huis en zo'n omgeving heb je weinig reden om weg te gaan.

Plaats een bod



Bieden op Vlierdreef 18, Sleeuwijk

Scan de QR-code hiernaast (of vraag ons om de link) en breng je bod uit voor Vlierdreef 18, 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