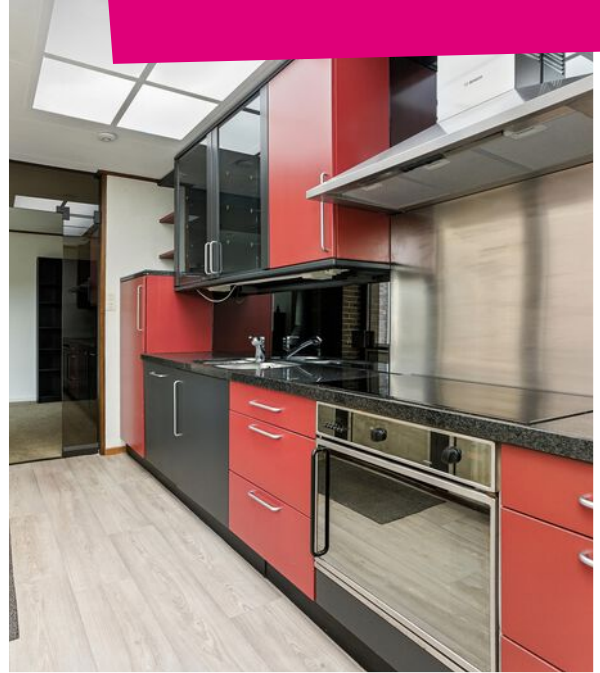


A. v. Scheltemastraat 28

SLIEDRECHT / 3362 TB

Ruime eindwoning met
potentie en diepe tuin!



steef!
MAKELAARS



KOM JE OP
DE **KOFFIE?**



Word fan van Steef! en krijg
toegang tot exclusieve
aanbiedingen en previews!



/steefmakelaars

Steef! Aangenaam!

Als geen ander kent Steef! Makelaars de fijnere nuances in het vak. Het vak als makelaar is enorm gewijzigd. Zo speelt de geldigheidsduur van een hypotheekofferte een rol bij het aan- en/of verkoopproces. Kopers zijn er toch genoeg in deze tijd wordt er gedacht. Er leeft veel frustratie onder deze groep woningzoekenden. Hoe gaan we daar ethisch goed mee om? Dat is waar Steef! Makelaars voor staat; **een tevreden verkoper en een gelukkige koper die zich serieus genomen voelt!** Daar zijn bekwame mensen voor nodig. Hieronder presenteren wij met trots ons team met ieder voor zich een passie voor de dienstverlening.



Stephan Bahlman
Register Makelaar Taxateur



Bram Muilwijk
Register Makelaar



Annemarie Huijser
Assistent Makelaar



Anne-Sophie Aarnoudse
Assistent Makelaar



Marianne de Pee
Secretaresse



Gezina Bons
Administratief medewerkster

Kenmerken

Woonoppervlakte

116m²

Perceeloppervlakte

194m²

Externe bergruimte

4m²

Inhoud

443m³

Tuin ligging

Noordwesten

Aantal slaapkamers

4

Bouwjaar

1957

Energie label

E



Steef! woning beoordeling

Ruime karakteristieke woning met veel kluspotentie en volop ruimte voor eigen invulling. De woning is deels voorzien van kunststof kozijnen en 10 zonnepanelen. De woning heeft een lichte doorzonwoonkamer en vier slaapkamers. De diepe achtertuin ligt op het noordwesten en is perfect om van de middag- en avondzon te genieten.

Energiezuinig

Ligging

Kwaliteit





Begane grond

De royale doorzonwoonkamer is heerlijk licht dankzij de erker met sfeervol glas-in-lood aan de voorzijde. De erker vraagt wat aandacht van een handige klusser.

De haard in het midden vormt een **gezellig centraal punt**. De ruimte biedt volop mogelijkheden. Plaats je de zithoek aan de voorzijde bij de erker of kies je juist voor een plek met uitzicht op de tuin? De achterzijde is voorzien van **zonwering** en screens, zodat je hier ook op warme dagen comfortabel kunt genieten. De keuken beschikt over een **lichtstraat**, waardoor er

veel licht binnenvalt. De ruimte is voorzien van diverse inbouwapparatuur. De bijkeuken is uitgerust met aansluitingen voor de wasmachine en droger en biedt daarnaast **voldoende ruimte** voor een extra koelkast of vriezer. Vanuit hier heb je direct toegang tot de berging. De berging leent zich uitstekend als kantoor, werkruimte of hobbyruimte.





Heerlijk licht en veel ruimte!



Eerste verdieping

De slaapkamer aan de achterzijde van de woning is een fijne, ruime kamer met directe toegang tot het balkon. De gehele verdieping is voorzien van onderhoudsvriendelijke kunststof kozijnen.

De tweede slaapkamer aan de achterzijde is een royale masterbedroom. Dankzij de **grote raampartij** geniet je hier van veel natuurlijk licht en een prettig uitzicht op de tuin. Daarnaast beschikt de slaapkamer over een handige **inbouwkast**, ideaal voor extra opbergruimte. De ruime slaapkamer aan de voorzijde van de woning biedt direct toegang tot het **balkon**, een fijne plek om 's ochtends van de eerste zonnestralen te genieten. De kamer is voorzien van screens en een praktische inbouwkast. De huidige badkamer is eenvoudig ingericht met een wastafel, inloopdouche, een raam en **vloerverwarming**.





*Kunststof kozijnen!
Twee balkons!*



Tweede verdieping

De kleine overloop op de zolderverdieping biedt toegang tot een handige bergruimte onder het schuine dak, ideaal voor koffers, seizoenspullen of andere extra opslag. Daarnaast bevinden zich hier schotten die extra opbergruimte creëren en een deur naar de kamer.

Op deze verdieping is ook de omvormer voor de **zonnepanelen** geplaatst, netjes weggewerkt maar toch goed bereikbaar.

De vierde slaapkamer beschikt over een **dakkapel** met screens. De aanwezige opbergschotten onder het schuine dak bieden handige bergruimte. De kamer is verder nog kaal en biedt daarmee een kans om het helemaal naar eigen smaak af te werken. En de deur met glas-in-lood? Laat jij 'm na de verbouwing terugkomen als een uniek detail of kies je voor een frisse nieuwe look?





*Dakkapel!
10 zonnepanelen!*



Tuin

De voortuin bestaat uit een stoepje dat leidt naar de voordeur. De erker aan de voorzijde geeft de gevel karakter en zorgt voor een uitnodigende entree.

De royale achtertuin (afm. ca. 17.00 x 6.00) biedt volop ruimte en potentie. Je vindt hier een houten schuurtje achter in de tuin. De tuin ligt op het noordwesten, waardoor je in de middag en avond heerlijk van de zon kunt genieten. Verder is de tuin voorzien van een **zonnescerm**, sierbestrating, tuinborders en aansluitingen voor water en elektra. Met de achterom heb je bovendien handige toegang tot de tuin. Misschien plaats jij hier een overkapping om een fijne, beschutte plek te creëren waar je kunt ontspannen?

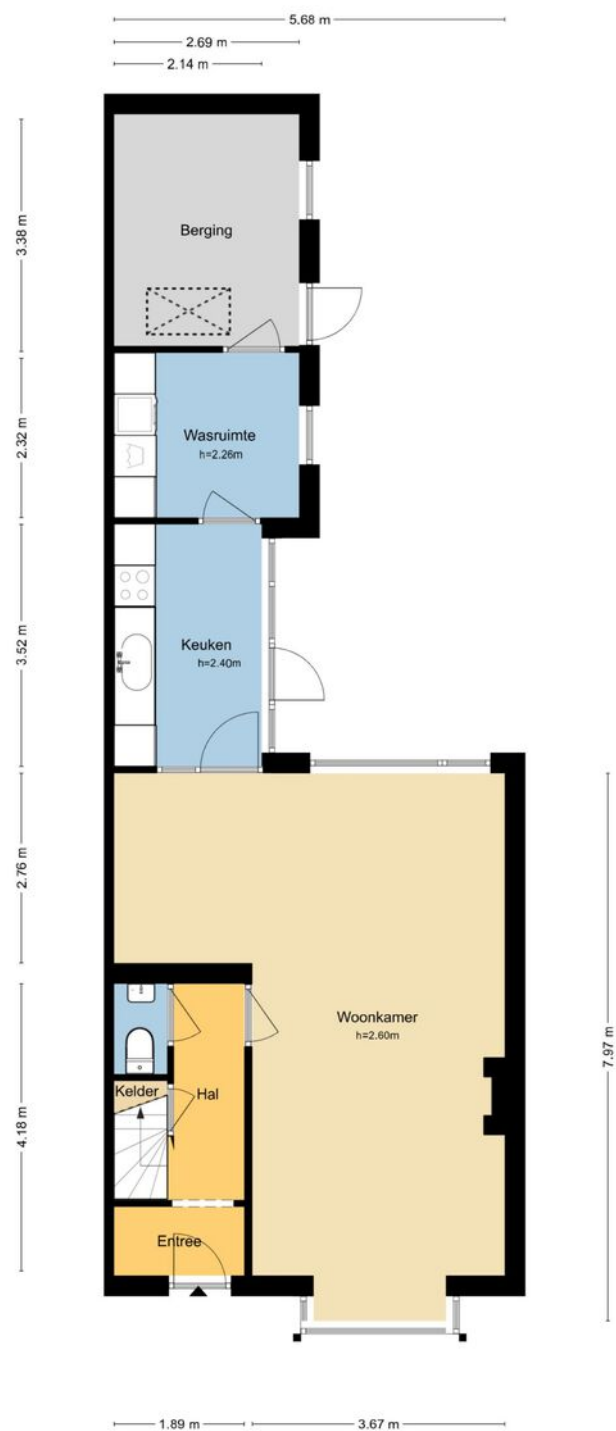




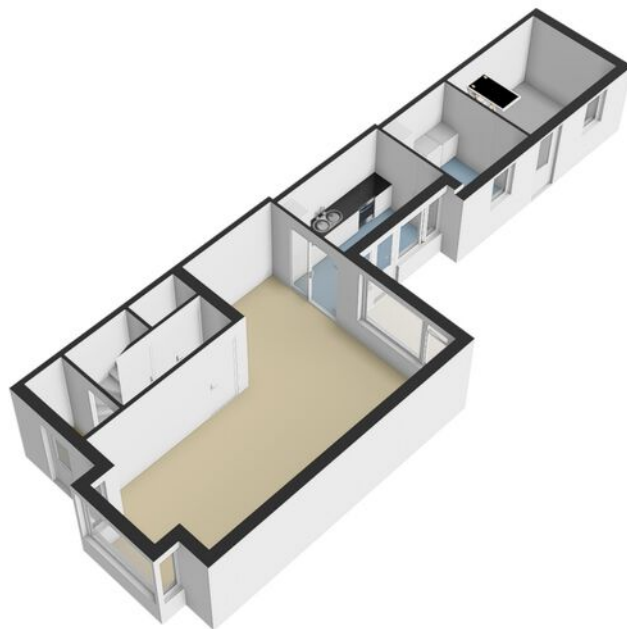
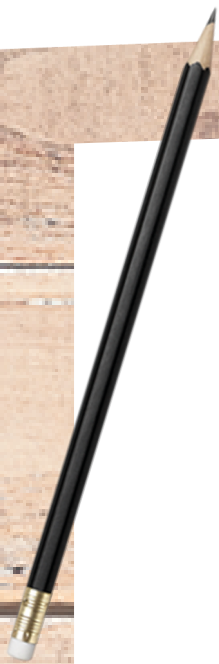




Plattegronden



MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.
© Wij-Zien.nl

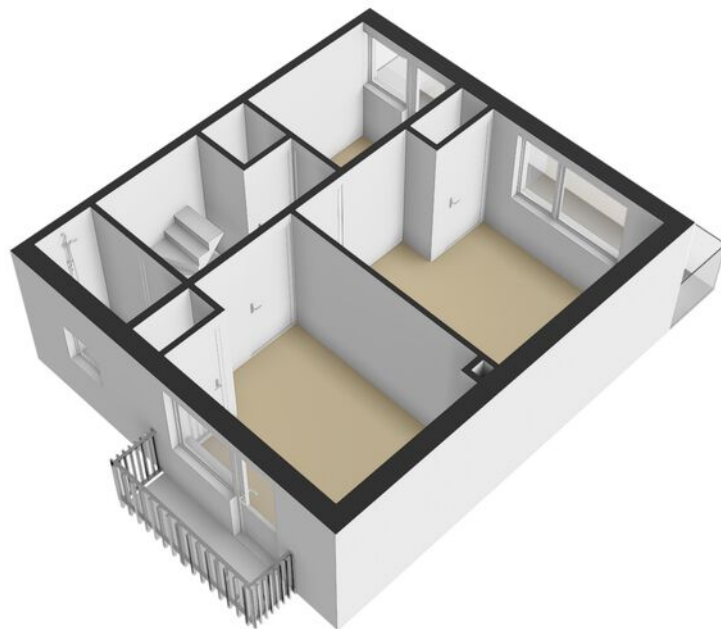
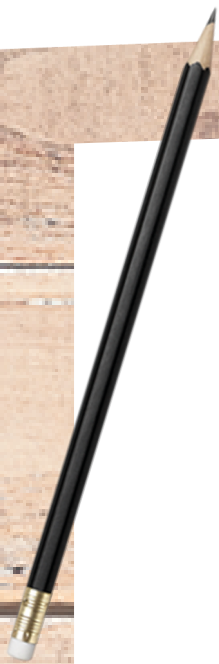


Plattegronden

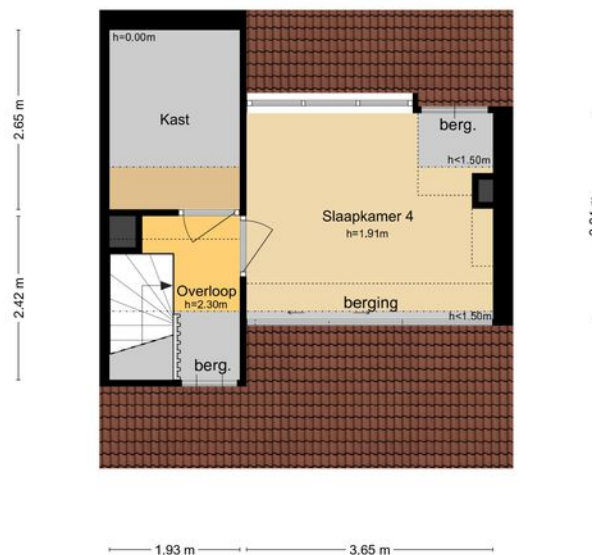


MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.
© Wij-Zien.nl



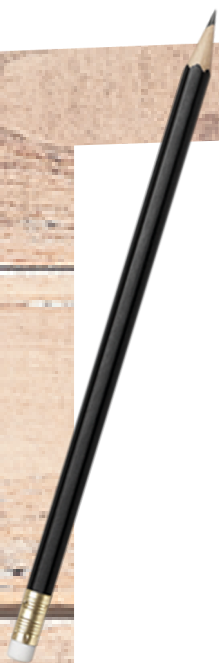


Plattegronden

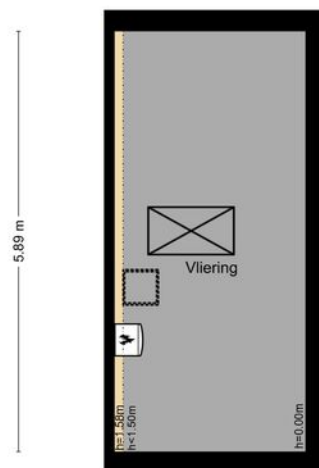


MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.
© Wij-Zien.nl



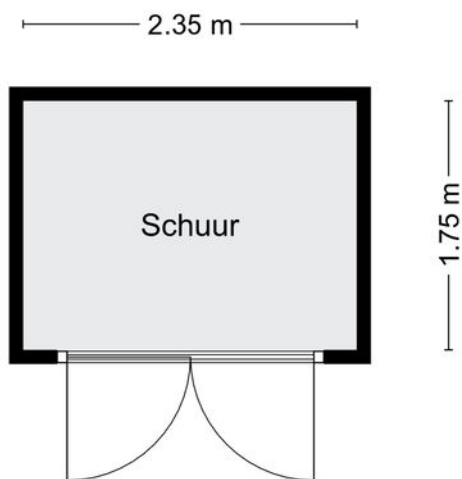
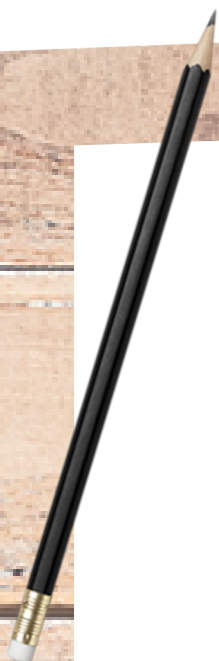


Plattegronden



MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.
© Wij-Zien.nl





MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.
© Wij-Zien.nl

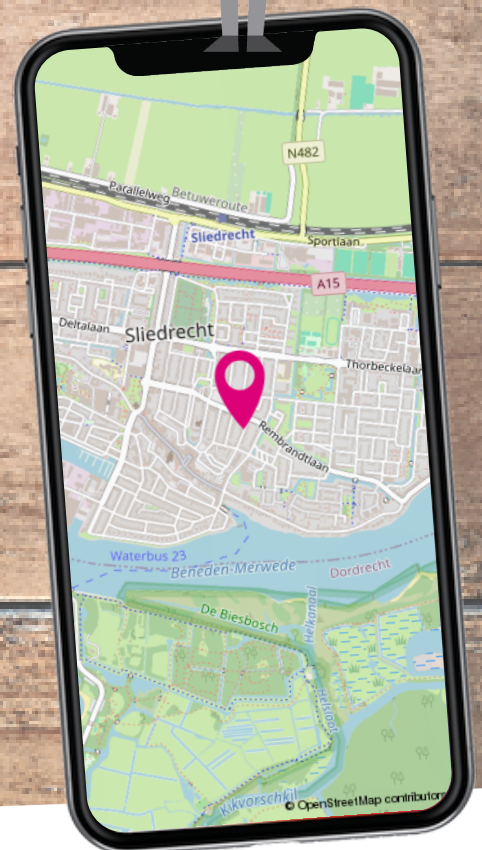
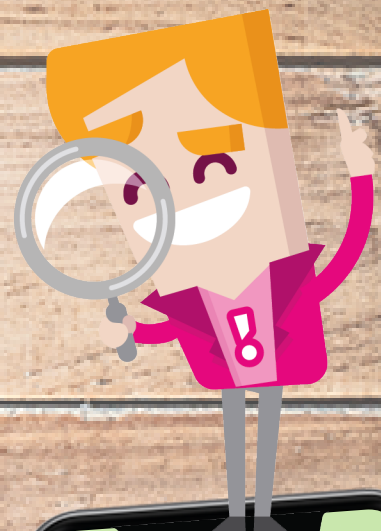
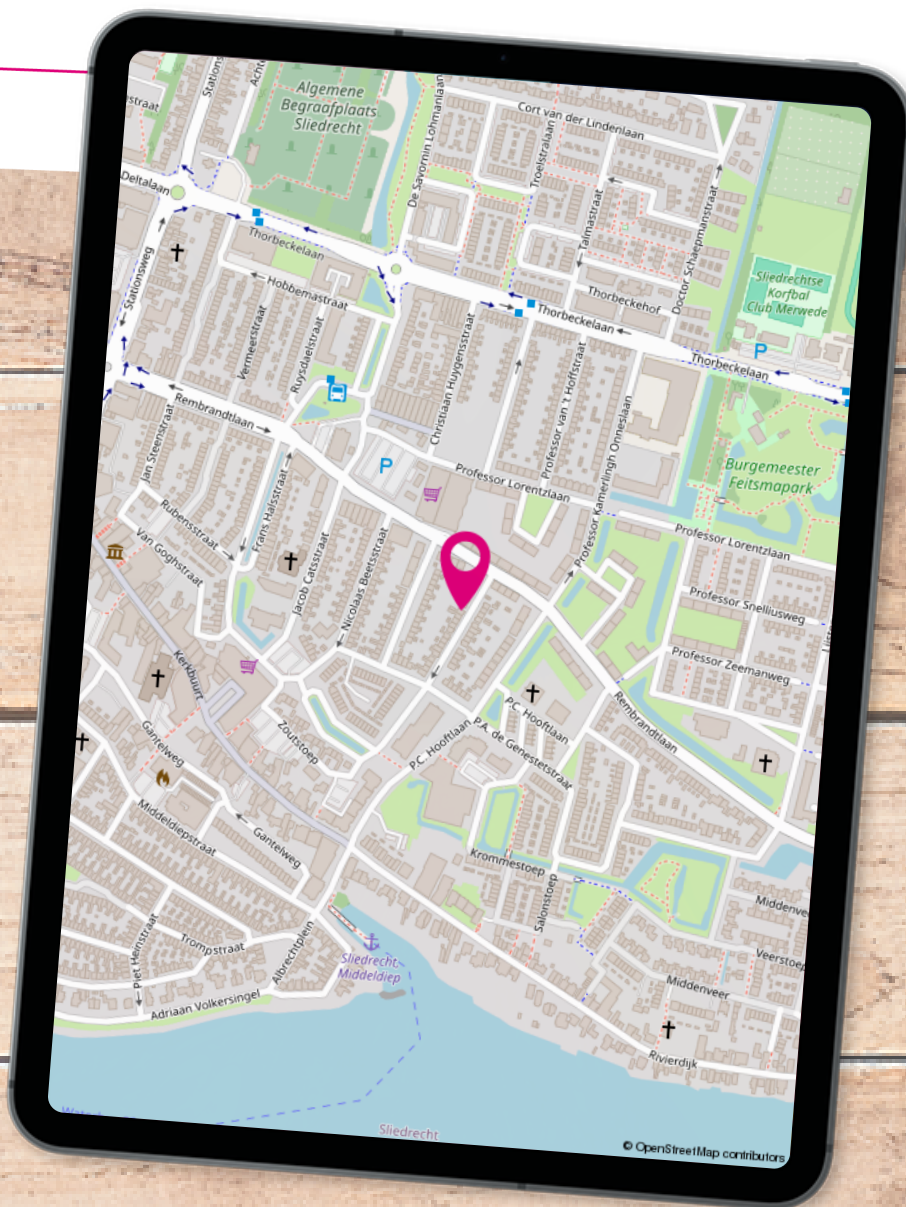


Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Adama v Scheltemastr





Locatie op de kaart

De Adama van Scheltemastraat ligt in een gezellige, centrale wijk in Sliedrecht. Hier woon je rustig, maar toch op loopafstand van winkels, scholen en het station.

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buiten			
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	X		
Buitenverlichting	X		
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten / werkbank in tuinhuis / berging	X		
(Sier) hek	X		
Vlaggenmast (houder)	X		
Zonnepanelen	X		
Woning			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	X		
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
Raamdecoratie, te weten			
Gordijnrails	X		
Gordijnen	X		
Overgordijnen	X		
Vitrages	X		
Rolgordijnen	X		
(Losse) horren / rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
Vloerbedekking/laminaat	X		
Warmwatervoorziening / CV			
CV met toebehoren	X		
Thermostaat	X		
Open haard, houtkachel			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Kookplaat	X		
Afzuigkap	X		
Magnetron		X	
Oven	X		
Koelkast	X		
Vriezer	X		
Vaatwasser	X		
Koffiezetapparaat		X	
Verlichting, te weten			
Inbouwspots / dimmers	X		
Opbouwspots / armaturen / lampen / dimmers	X		
Losse (hang)lampen	X		
(Losse) kasten, legplanken, te weten			
Losse kast(en)	X		
Boeken/legplanken	X		
Sanitaire voorzieningen			
Badkameraccessoires	X		
Wastafel(s)	X		
Toiletaccessoires	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Telefoontoestel/-installatie			
Telefoonaansluiting / internetaansluiting	X		



Toelichting bij het kopen van een woning



Zoals u gewend bent van Steef! Makelaars bedienen wij onze klanten en relaties naar beste kunnen. Juist daarom bieden wij u deze toelichting aan met de meest gestelde vragen over het kopen van een woning. Uiteraard kunt u deze vragen ook altijd persoonlijk aan uw makelaar stellen. Wij hopen u met deze bijlage op een juiste manier van dienst te zijn en zien u graag weer bij ons terug.

Wanneer ben ik in onderhandeling?

U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Dus: als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper zal graag willen weten of er meer belangstelling is. Het 1e bod hoeft niet de beste te zijn. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat de woning 'onder bod' is.

De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen. Dit zou het overbieden kunnen uitlokken. Vraag de makelaar naar de te volgen procedure, indien u óók een bod wenst uit te brengen.

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

Het antwoord is ja. De vraagprijs is alleen een uitnodiging tot het doen van een bod. Als de verkopende partij een bod aanvaardt, dan is er sprake van een koop. Als de verkoper 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.

Word ik koper als ik de vraagprijs bied?

Nee niet automatisch. De vraagprijs is een uitnodiging tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs biedt, doet u een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

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

Dat mag. Één van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden 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 bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben een gelijke kans om het hoogste (uiterste) bod uit te brengen. Vraag bij uw makelaar naar de te volgen procedure.

Mag een makelaar vertellen wat andere gegadigden bieden, zodat ik mijn bod kan verhogen?

Een makelaar mag nooit vertellen wat andere kandidaten hebben geboden en verschillende partijen tegen elkaar op laten bieden. Er is echter één uitzondering op deze regel. Namelijk dat men deze werkwijze vooraf kenbaar maakt. In dat geval is het wel toegestaan om hogere biedingen te vragen nadat er al geboden is en biedingen van andere kandidaten te delen. In de praktijk wordt dit vaak gezien als onethisch handelen. Als het goed is houden de meeste makelaars zich hier aan. We begrijpen dat het lastig is om het juiste bod uit te brengen. Wij adviseren daarom altijd om een bedrag te bieden wat je er maximaal voor over hebt.

Als de verkoper mijn bod accepteert heb ik dan definitief overeenstemming?

De Nederlandse wet schrijft zogenaamde schriftelijkheidsvereiste voor bij registergoed overeenkomsten. Dit houdt in dat de verkoper pas na ondertekening van een koopovereenkomst gehouden is aan de gemaakte afspraken binnen deze overeenkomst.

Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging, als ik de eerste ben die de woning bezichtigt of als ik de eerste ben die een bod uitbrengt, moet de makelaar ook het eerste met mij in onderhandeling gaan?

Op deze drie vragen is het antwoord nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig, als u serieus belangstelling heeft, de makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen.

Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee, voor rekening van de koper komen de kosten die de overheid 'hangt' aan de overdracht van de woning. Dat is de overdrachtsbelasting (2%). Tevens komen voor rekening van de koper de kosten van de notaris voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven daarvan in de registers, taxatiekosten en eventueel de kosten voor een bouwkundige keuring. Als de verkoper een makelaar inschakelt om zijn woning te verkopen, dan moet hij zelf met de makelaar afrekenen voor deze dienst (makelaarscourtage). De makelaar dient bij de verkoop vooral het belang van de verkoper, dus niet dat van de koper. Het kan daarom eveneens voor de koper van belang zijn een eigen makelaar in te schakelen.

Heeft u elders een leuke woning gezien? Wij staan je graag bij als aankoopmakelaar! Bel naar ons kantoor voor de mogelijkheden.

Buurt - Sliedrecht / Winklerplein-Zuid

Leeftijd



0 - 14: 16%

15 - 24: 10%

25 - 44: 27%

45 - 64: 23%

65+: 24%

Huishoudens



Eenpersoons: 45%

Zonder kinderen: 26%

Met kinderen: 28%

Koop / huur



Koop: 48%

Huur: 52%



49%



51%



0,8 per huishouden

Aantekeningen



VERKOCHT

Ben je al verkocht? Noteer hier je plus en/of minpunten van de woning. Bekijk de woning nog eens op **steef.nl**



*Tevreden klanten
maken ons blij!*

Onze klanten
beoordelen ons
op Funda
gemiddeld
met een:

9,4



*Wordt u ook een
tevreden klant? Velen
gingen u al voor!*

Professioneel &
klantvriendelijk

Een geweldige
makelaar!

Zowel eerlijk naar
de koper als naar
de verkoper

Lees deze en meer reviews terug
op onze website!

