

Te koop



Vraagprijs

€ 289.000,- k.k.

Sperwerstraat 5  
3362 EM, Sliedrecht

**Stuij &  
van Dijk**  
makelaardij

Oplevering

december '26 /  
januari '27

Bouwjaar

1968

Energie­label

D





# Een introductie

In een rustige en groene omgeving, op de eerste woonlaag van een verzorgd appartementencomplex, bevindt zich dit licht en moderne afgewerkte 4-kamerappartement met berging in de onderbouw.

Bij binnenkomst valt direct de ruime en praktische indeling op. Met drie volwaardige slaapkamers, een moderne keuken en een smaakvol vernieuwde badkamer uit 2020 is dit appartement direct klaar voor bewoning.

Vanuit de woonkamer heb je direct toegang tot het op het westen gelegen balkon, waar je kunt genieten van heerlijk veel zon en een vrij uitzicht over sportvelden en groen, terwijl je toch snel bij de uitvalswegen bent.

Ook winkels, scholen, kinderopvang en de kinderboerderij bevinden zich in de directe omgeving.

Kortom: Ben je op zoek naar een instapklaar appartement met uitstekende ligging? Dan is dit dé woning voor jou!

Wij nodigen je van harte uit voor een bezichtiging.



# Alle kenmerken

## Het onroerend goed

Soort woning	Appartement
Type woning	Galerijflat
Adres	Sperwerstraat 5, 3362 EM SLIEDRECHT
Kadastrale gegevens	Sliedrecht, sectie I, nummer 7516, appartementsindex 5
Bouwjaar	1968
Aantal woonlagen	1 woonlaag en berging in de onderbouw
Type dak	Plat dak met bitumen dakbedekking
Ligging	Gelegen in een woonwijk met vrij uitzicht

## Oppervlaktes

Gebruiksoppervlakte wonen	80 m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte	11 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	7 m <sup>2</sup>
Inhoud	259 m <sup>3</sup>

## Indeling

Aantal kamers	4 kamers
Aantal slaapkamers	3 slaapkamers
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer en 1 apart toilet

## Externe voorzieningen

Berging	Ja, het appartement beschikt over een externe berging in de onderbouw.
Parkeergelegenheid	Er is openbare parkeergelegenheid aan de voorzijde van het appartement in de daarvoor bestemde parkeervakken.

## Vereniging van Eigenaren

Algemeen	Actieve en goedlopende VvE
Aantal appartementsrechten	80 (aandeel appartementsrecht: 1 / 80ste)
Bijdrage per maand	€ 366,60 per maand
Voorschot stookkosten	€ 90,00 per maand

## Isolerende voorzieningen

Isolatievormen	Dubbelglas, gevelpanelen
Energielabel met geldigheid tot datum	D, geldig tot 12 juni 2036

## Overige voorzieningen/uitrusting

Lift, balkon, screen



# Het appartementencomplex

## **Centrale entree**

Afgesloten centrale entree in de ruime hal voorzien van de brievenbussen en het bellentableau. Afgesloten centrale ruimte met toegang tot de bergingen, het trappenhuis en de liftinstallatie.

## **Berging**

De gesloten berging behorende bij het appartement is ca. 7 m<sup>2</sup> groot en is zowel via de zuidzijde als via de noordzijde toegankelijk. Handig voor het stallen van bijvoorbeeld fietsen!. De berging is uitgerust met elektra.

# Het appartement

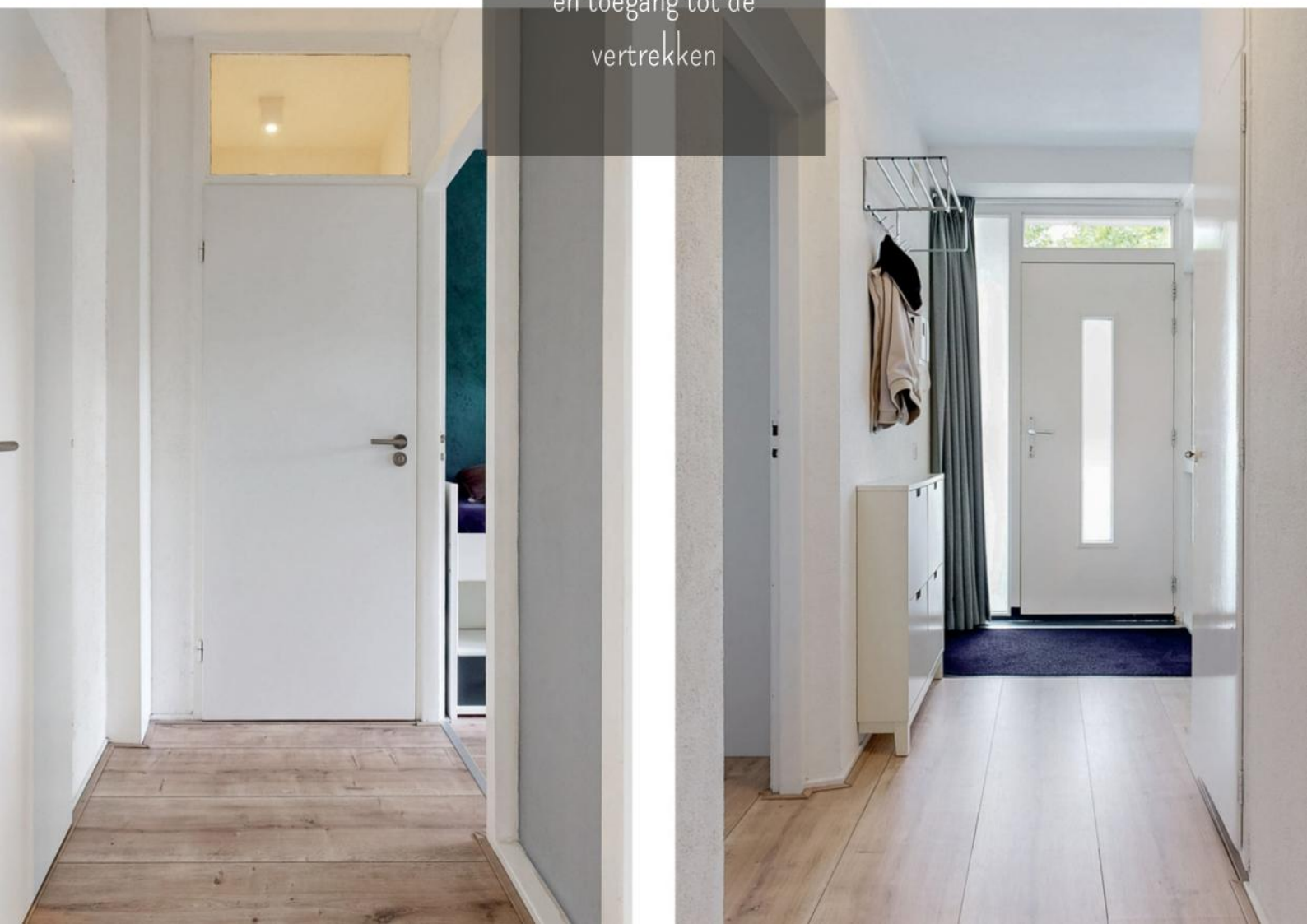
## **Entree/ hal**

Via de galerij op de 1ste woonlaag toegang tot het appartement. De entree vindt plaats in de ruime hal met de intercominstallatie, een garderoberuimte en de meterkast. Vanuit de hal zijn alle vertrekken direct toegankelijk, waarbij de hal, woonkamer en de slaapkamers met een mooie doorgelegde laminaatvloer zijn afgewerkt.





Entree/hal met intercom  
en toegang tot de  
vertrekken





Heerlijke woonkamer met  
zicht op groen en een fijne  
kleurstelling





Moderne en ruime  
keuken in  
L-opstelling





## Het appartement - vervolg

### **Woonkamer**

De ruime woonkamer heeft een lichte en moderne uitstraling met een fijne kleurstelling. De ruimte is slim ingedeeld met een zitgedeelte grenzend aan het balkon en een eetgedeelte met vaste kastruimte. Via de grote raampartij en het balkon geniet je van veel licht en een open uitzicht op groen.

### **Balkon**

Het zonnige westbalkon van circa 11 m<sup>2</sup> biedt een heerlijk vrij uitzicht over sportvelden en groen. Ideaal om te genieten van de middag- en avondzon.

### **Keuken**

De moderne hoekkeuken is uitgerust met een inductiekookplaat, een design RVS afzuigkap, een oven en een gloednieuwe vaatwasmachine (2026). Dankzij de raampartij is de keuken licht en overzichtelijk, met ruim voldoende opbergruimte in de kasten en laden.

### **Toiletruimte**

Keurige toiletruimte met zwevend toilet en fonteintje.

### **Badkamer**

De badkamer is in 2020 volledig vernieuwd en voorzien van een inloopdouche met regendouche, een wastafelmeubel en een bijpassende badkamerkast. Een frisse en functionele ruimte waar ook de wasmachine aansluiting is.





Smaakvolle badkamer  
(2020) met regendouche  
en wasmeubel





## Het appartement - vervolg

### **Slaapkamer I**

De ruimste slaapkamer ligt aan de galerijzijde en biedt diverse vaste kastruimte.

### **Slaapkamer II en III**

Aan de balkonzijde vind je de overige twee slaapkamers, beide met vaste kastruimte. Een slaapkamer heeft eveneens toegang tot het balkon.

## Vereniging van Eigenaren

Er is een actieve en goed functionerende VvE met een meerjaren-onderhoudsplan en gezamenlijke opstalverzekering. De VvE-kosten bedragen € 366,60 per maand met inbegrip van een reservering groot onderhoud.

## Algemeen

- Oplevering: eind december 2026 / begin januari 2027
- De woning wordt verwarmd via het warmtenet, voorschot stookkosten is € 90,00 per maand





Zonnig balkon en de  
ruime eerste  
slaapkamer



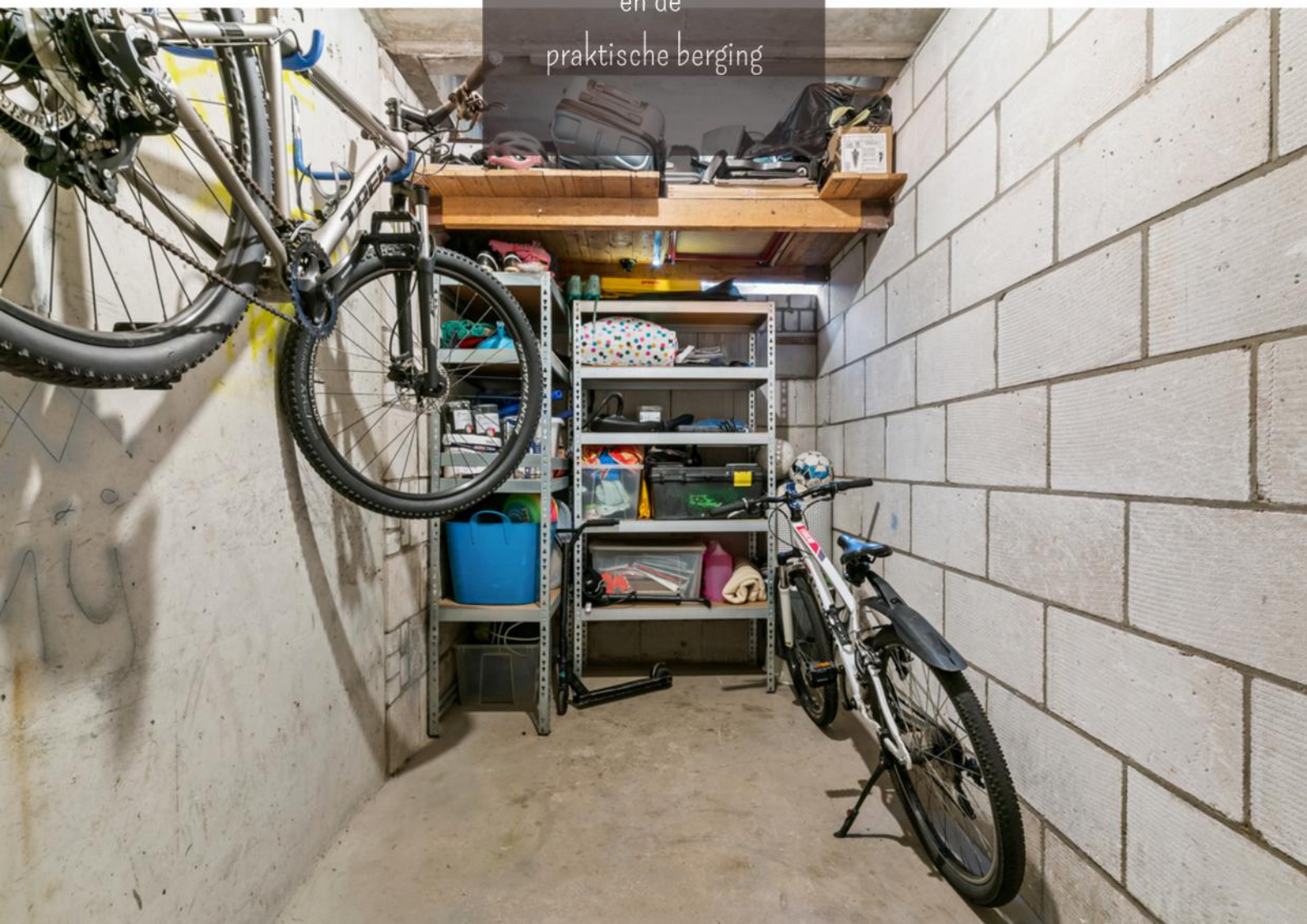


Twee slaapkamers  
grenzend aan het  
balkon





Het fijne balkon-uitzicht  
en de  
praktische berging



# Plattegrond appartement

## 2D

Deze plattegrond is met de meest mogelijke zorg samengesteld en op locatie ingemeten.

Via de website bestaat de mogelijkheid om de woning aan te kleden en in te richten. Aan de vermelde gegevens kunnen geen rechten worden ontleend.

Voor onduidelijkheden kunt u uiteraard altijd contact met ons opnemen.



# Afwerking en kenmerken



## HET APPARTEMENT

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
<b>Hal / entree</b>	Laminaat	Spagtelputz	Sauswerk	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Garderoberuimte</li> <li>- Meterkast</li> <li>- Intercominstallatie</li> </ul>
<b>Woonkamer</b>	Laminaat	Deels sauswerk / deels behang	Sauswerk	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vaste kastruimte</li> <li>- Toegang balkon</li> <li>- Screen</li> </ul>
<b>Keuken</b>	Vloertegels	Sauswerk	Sauswerk	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Inductie kookplaat</li> <li>- Design RVS afzuigkap</li> <li>- Oven</li> <li>- Vaatwasmachine</li> </ul>
<b>Toiletruimte</b>	Vloertegels	Deels muurtegels / deels spagtelputz	Sauswerk	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zwevend toilet</li> <li>- Fonteintje</li> </ul>
<b>Badkamer</b>	Vloertegels	Muurtegels	Kunststof panelen met inbouwspots	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Douchescherm</li> <li>- Badkamerkast</li> <li>- Wastafelmeubel</li> <li>- Witgoedaansluitingen</li> </ul>
<b>Slaapkamer I</b>	Laminaat	Deels sauswerk / deels behang	Sauswerk	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vaste kastruimte</li> </ul>
<b>Slaapkamer II</b>	Laminaat	Deels sauswerk / deels behang	Sauswerk	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vaste kastruime</li> </ul>
<b>Slaapkamer III</b>	Laminaat	Deels sauswerk / deels behang	Sauswerk	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vaste kastruimte</li> <li>- Toegang balkon</li> </ul>

# Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Verlichting binnen</b>			
▪ Inbouwspots / dimmers	✓		
▪ Opbouwspots / armaturen / losse (hang)lampen		✓	
<b>Raamdecoratie / zonwering binnen</b>	<b>Blijft achter</b>	<b>Gaat mee</b>	<b>Ter overname</b>
▪ Gordijnrails incl. gordijnen	✓		
▪ Vitrages	✓		
▪ Rolgordijnen	✓		
▪ Jaloezieën	✓		
▪ (Losse) horren/rolhorren	✓		
<b>Vloerdecoratie binnen</b>	<b>Blijft achter</b>	<b>Gaat mee</b>	<b>Ter overname</b>
▪ Laminaat	✓		
▪ Vloertegels	✓		
<b>Diverse binnen</b>	<b>Blijft achter</b>	<b>Gaat mee</b>	<b>Ter overname</b>
▪ Schoenenkast, legplank slaapkamer	✓		
<b>Keuken</b>	<b>Blijft achter</b>	<b>Gaat mee</b>	<b>Ter overname</b>
▪ Keukenblok incl. bovenkasten	✓		
▪ Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:			
– Kookplaat	✓		
– Afzuigkap	✓		
– Oven	✓		
– Koelkast/vriezer (combi)		✓	
– Vaatwasmachine	✓		
<b>Sanitaire voorzieningen - Toiletruimte</b>	<b>Blijft achter</b>	<b>Gaat mee</b>	<b>Ter overname</b>
▪ Toilet incl. rol-/borstelhouder	✓		
▪ Fontein	✓		
<b>Sanitaire voorzieningen – Badkamer</b>	<b>Blijft achter</b>	<b>Gaat mee</b>	<b>Ter overname</b>
▪ Douchescherm	✓		
▪ Badkamerkast	✓		
▪ Wastafelmeubel	✓		
<b>Exterieur / Installaties / Veiligheid / Energiebesparing</b>	<b>Blijft achter</b>	<b>Gaat mee</b>	<b>Ter overname</b>
▪ Radiatorafwerking	✓		
▪ (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	✓		
▪ Rookmelders	✓		
▪ Telefoonaansluiting/internetaansluiting	✓		
▪ Screen	✓		

# Welkom in Sliedrecht!

Met een inwonertal van ongeveer 25.000 mensen, biedt Sliedrecht een unieke combinatie van rust, gemeenschapszin en mogelijkheden voor zowel werk als ontspanning. Sliedrecht heeft een rijke geschiedenis die teruggaat tot de 11e eeuw. Oorspronkelijk was het een klein vissersdorp aan de rivier de Merwede. Door de eeuwen heen heeft Sliedrecht zich ontwikkeld dankzij de scheepsbouw en later de maritieme industrie. Deze historische wortels zijn nog steeds zichtbaar in de architectuur en de cultuur van het dorp.

## Waarom wonen in Sliedrecht?

- **Bezienswaardigheden:** Bezoek de Grote Kerk, een prachtig monument uit de 15e eeuw, of wandel door het Sliedrechtse Havengebied, waar je kunt genieten van de oudheid en de moderne scheepsbouw.
- **Horeca:** Sliedrecht biedt een breed scala aan horecagelegenheden. Van gezellige bruine kroegen tot culinaire verrassingen bij restaurants. De weekmarkten bieden lokale lekkernijen, waardoor je altijd iets nieuws kunt proeven.
- **Natuur en Recreatie:** De Alblasserwaard staat bekend om zijn unieke landschap met polders, molens en rivieren. De natuurgebieden zoals de Biesbosch liggen op steenworp afstand, ideaal voor wandelen, fietsen of varen. Voor de liefhebbers van watersport is er volop mogelijkheid om te genieten van de rivieren en plassen.

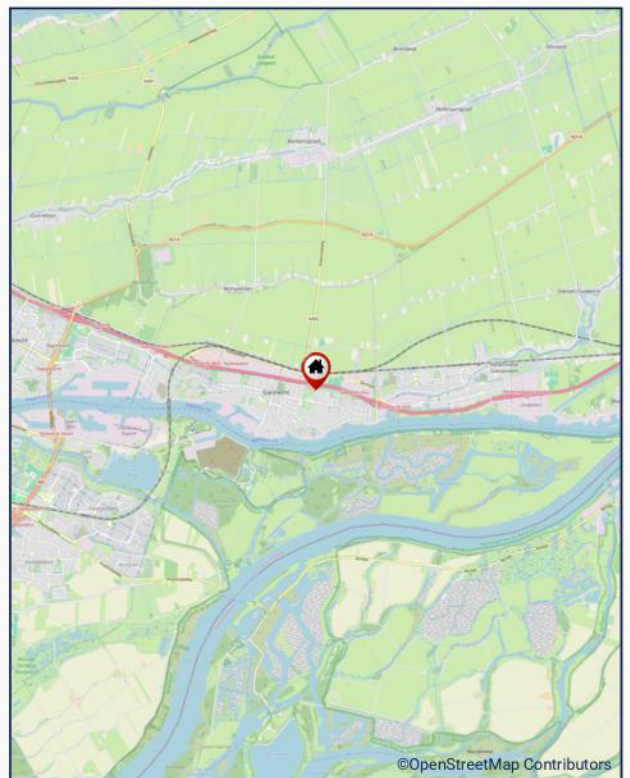
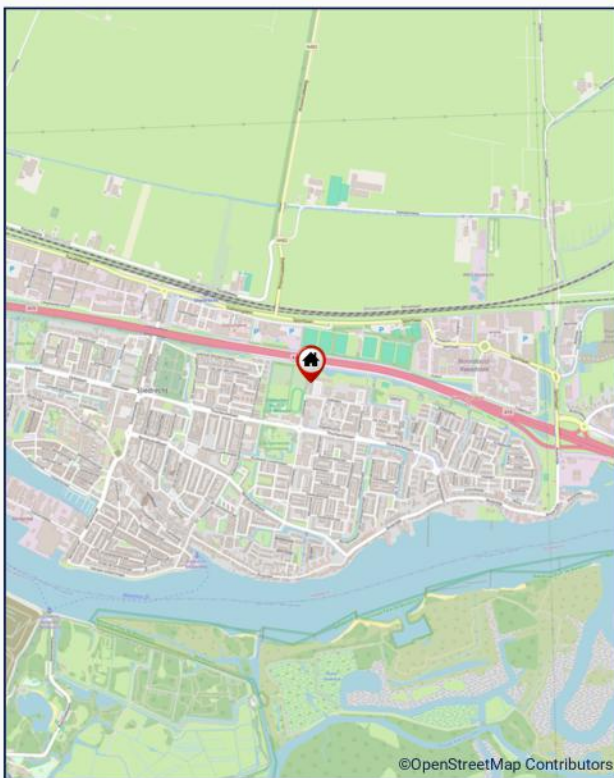
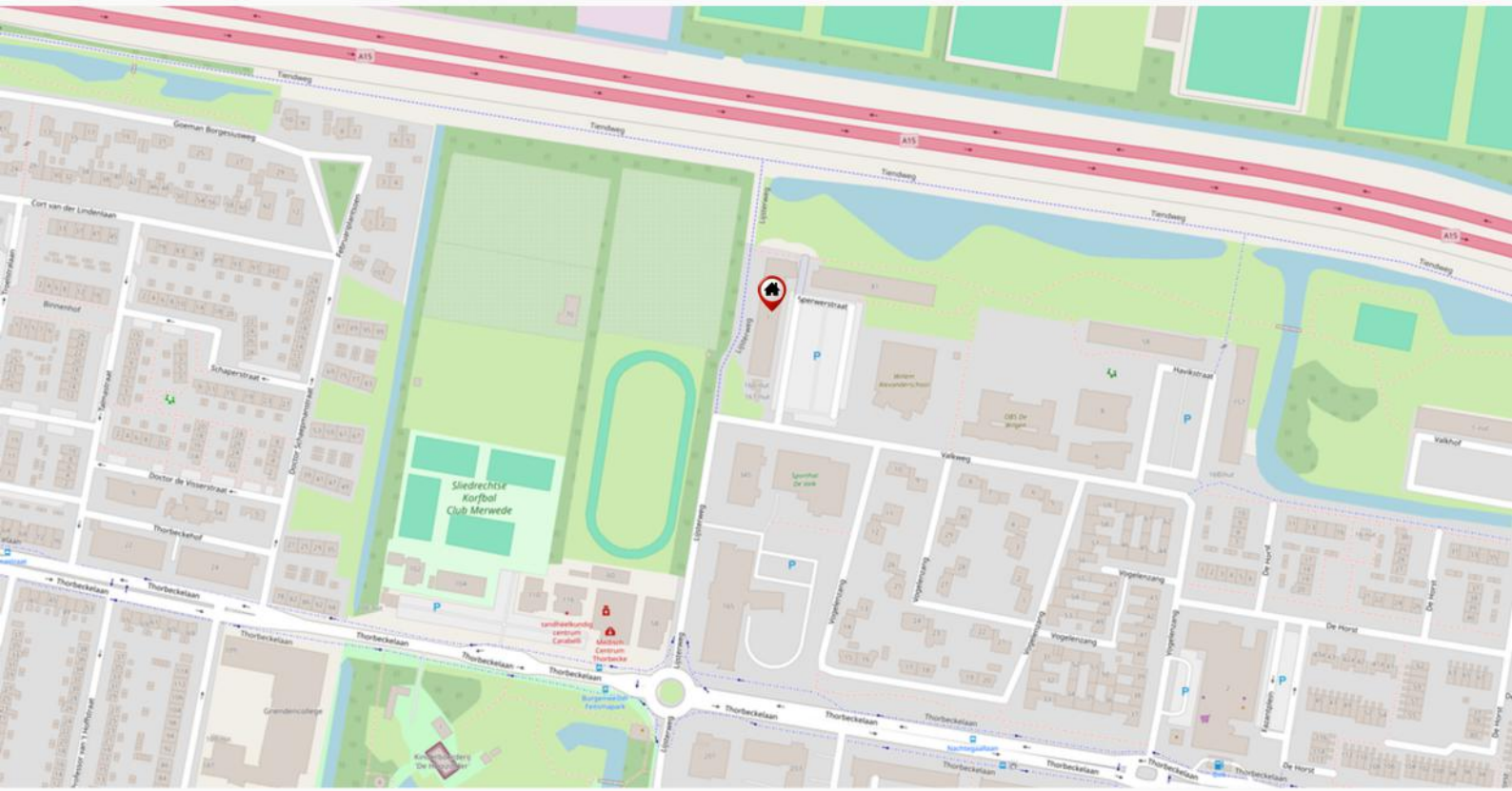


- **Werkgelegenheid:** Met een sterke economische basis in de maritieme sector, logistiek en agrarische industrie, biedt Sliedrecht tal van werkgelegenheden. Bedrijven zoals IHC Merwede en vele kleinere ondernemingen dragen bij aan de economische vitaliteit van het dorp.
- **Bereikbaarheid:** Sliedrecht is uitstekend bereikbaar. Met het treinstation in het hart van het dorp en de nabijheid van de A15 en N915, ben je snel verbonden met steden als Rotterdam en Dordrecht. Daarnaast is er een goede verbinding via waterwegen en fietsroutes, wat de mobiliteit in de regio versterkt.

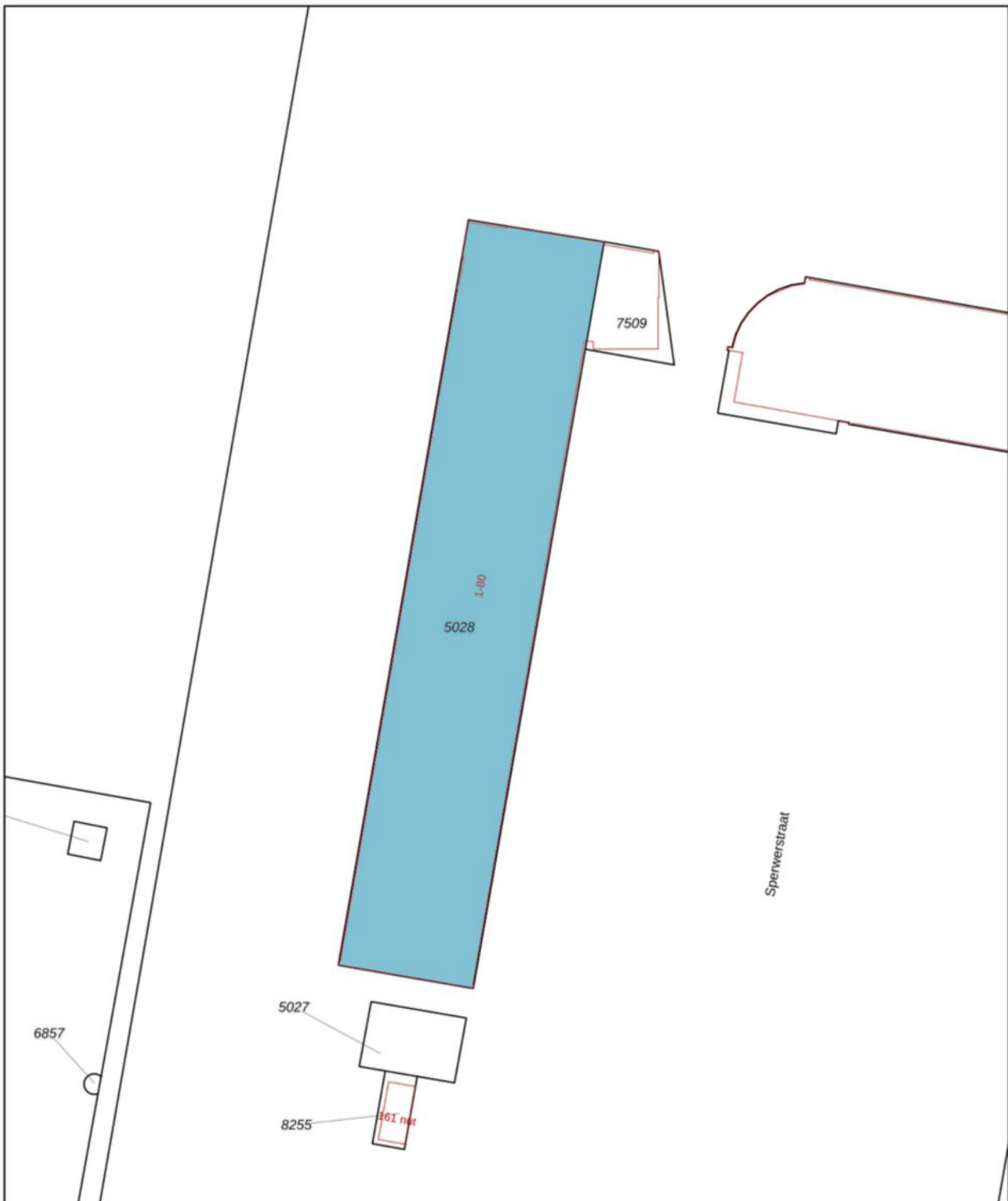



Sliedrecht biedt uniek woon-, werk- en recreatieplezier. Met zijn rijke geschiedenis, moderne voorzieningen, en prachtige omgeving is het een plek waar je kunt genieten van het beste van twee werelden: de rust van het platteland met de dynamiek van een levendige gemeenschap. De Alblasserwaard is een landschap om te beleven. De polderstructuur, het boerenleven, en de rustige wegen maken het een ideale plek voor een levensstijl die in balans is met de natuur zonder de voordelen van de stad te verliezen.

# Woont u binnenkort hier?



# Kadastrale Kaart



<p><b>12345</b> Perceelnummer</p> <p><b>25</b> Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Sliedrecht</p> <p>Sectie I</p> <p>Perceel 5028</p>	<p><b>kadaster</b></p> 
--	--	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 12 juni 2026  
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.



## Deze woning heeft uw interesse gewekt?

Namens de verkoper(s) bedanken wij u hartelijk voor uw interesse in de woning. Deze brochure is met veel aandacht samengesteld. Ondanks deze zorg kan de informatie echter afwijken van de werkelijkheid. Wij adviseren u dan ook om zelf onderzoek te verrichten; u kunt hiervoor ook een externe adviseur inschakelen. Hieronder vindt u een aantal zaken en stappen die worden doorlopen, mocht deze woning uw interesse hebben gewekt.

### **Bezichtiging**

Natuurlijk is het mogelijk om deze woning ook van binnen te bekijken. Een bezichtiging is altijd vrijblijvend en verplicht u tot niets. Tijdens de bezichtiging is er een makelaar aanwezig; u kunt hiervoor een afspraak maken met Makelaardij Stuij & van Dijk. De makelaar zal u op het afgesproken tijdstip bij de woning ontmoeten en u voldoende ruimte en tijd geven om rond te kijken en al uw vragen te beantwoorden. Mocht u geen interesse meer hebben dan is dat uiteraard geen probleem; de makelaar is benieuwd naar de reden om dit aan de verkopende partij door te geven. Indien u wel interesse heeft, worden er in overleg verdere stappen ondernomen.

### **Bieden**

Voordat u een bod uitbrengt, is het raadzaam om alle relevante aspecten van de woning grondig te begrijpen. Dit omvat zaken zoals de opleverdatum, de roerende zaken die u kunt overnemen en de ontbindende voorwaarden. U kunt uw bod indienen bij Makelaardij Stuij & van Dijk, zowel mondeling als per e-mail óf via het online biedplatform van de woning.

### **Koop**

Gefeliciteerd als u tot overeenstemming bent gekomen! De makelaar vraagt u voor het opstellen van de koopovereenkomst om een aantal persoonlijke gegevens. De koopovereenkomst wordt opgesteld volgens het model dat door onder meer de Consumentenbond, Vereniging Eigen Huis en de VBO is vastgesteld. Een eerlijke en duidelijke koopovereenkomst dus, waarin ook uw belangen als koper behartigd worden. Wanneer alles akkoord is, wordt er een tekenafspraken ingepland.

### **Hypotheek**

Over het algemeen heeft een koper een hypotheek nodig voor de aanschaf van een nieuwe woning. Een goede financiering speelt hierbij een belangrijke rol. Ons kantoor kan zorgen voor een kosteloos, geheel onafhankelijk advies en informeert u graag hierover. Zelfs indien u al een hypotheekofferte heeft, kan één van onze hypotheekadviseurs u graag een 'second opinion' geven.



## Hoe verder? en veelgestelde vragen

### **Van koopovereenkomst tot de notariële overdracht**

In de koopovereenkomst wordt een datum vastgelegd wanneer de notariële overdracht van het onroerend goed plaats zal vinden, de zgn. opleverdag. Met andere woorden houdt dit in dat op de opleverdag hetgeen u heeft aangekocht zowel juridisch als feitelijk uw eigendom wordt.

Juridisch: de eigendomsoverdracht vindt plaats bij de notaris, waar u de akte van levering ondertekent. Deze akte wordt daarna geregistreerd bij het Kadaster en fungeert als uw bewijs van eigendom.

Feitelijk: de overdracht van de sleutels gebeurt meestal gelijktijdig met het ondertekenen van de akte van levering bij de notaris.

Vlak voordat de eigendomsoverdracht bij de notaris plaatsvindt, spreekt de makelaar van Stuij & van Dijk met u bij de woning af voor de eindinspectie.

### **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 verkopend makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet in onderhandeling als de verkopend 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 eerste bod hoeft niet het beste bod 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 overbieden kunnen uitlokken. Vraag de makelaar naar de te volgen procedure, indien u óók een bod wenst uit te brengen.

### **Word ik koper als ik de vraagprijs bied?**

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



## Veelgestelde vragen

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

Een koop komt alleen tot stand wanneer de verkopende partij het bod accepteert. Als de verkoper een tegenbod doet dat afwijkt van het eerder gedane bod, vervalt het eerdere bod van de verkoper. Dit betekent dat zelfs als de partijen tijdens het biedingsproces dichterbij elkaar komen, de verkoper plotseling kan besluiten zijn tegenbod te verhogen, terwijl de koper tevens zijn bod kan verlagen.

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

Dat is toegestaan. Eén van de partijen heeft het recht om de onderhandeling te beëindigen. Soms zijn er zoveel geïnteresseerden dat het lastig is om te bepalen wie de beste koper is. In zo'n situatie kan de verkopende makelaar, uiteraard in overleg met de verkoper, besluiten om de huidige onderhandeling stop te zetten en de biedprocedure aan te passen. Het is belangrijk dat hij eerst eventuele toezeggingen nakomt. De makelaar kan bijvoorbeeld kiezen voor een inschrijvingsprocedure, waarbij alle bidders gelijke kansen hebben om het hoogste bod uit te brengen. Vraag onze makelaar naar de te volgen procedure.

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

De Nederlandse wet stelt een schriftelijkheidsvereiste voor bij overeenkomsten met betrekking tot registergoederen. Dit betekent dat de verkoper pas na het ondertekenen van de koopovereenkomst gebonden is aan de afspraken die in deze overeenkomst zijn gemaakt.

### **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 verkopend makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopend 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.

#### Disclaimer:

Deze verkoopbrochure, evenals de informatie, beschrijvingen en plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld. Er kunnen echter geen rechten aan de inhoud worden ontleend. Voor eventuele vragen of onduidelijkheden kunt u uiteraard altijd contact opnemen met makelaardij Stuij & Van Dijk.

# Gewoon alles onder één dak.

van Dijk  
VERZEKERINGEN  
EN HYPOTHEKEN



- Aankoopbegeleiding
- Verkoopbemiddeling
- Taxaties
- Hypotheken
- Verzekeringen
- Belastingaangiften

**Voor een helder  
en compleet  
advies.**

[www.vandijkverzekeringen.nl](http://www.vandijkverzekeringen.nl)

[www.stuijenvandijk.nl](http://www.stuijenvandijk.nl)

**Stuij &  
van Dijk**  
makelaardij

**van Dijk**  
verzekeringen en hypotheken