



**DE HUIZEN  
BEMIDDELAAR**  
MAKELAARDIJ



**Jan Steenstraat 42  
3362 XJ Sliedrecht  
€ 350.000 k.k.**

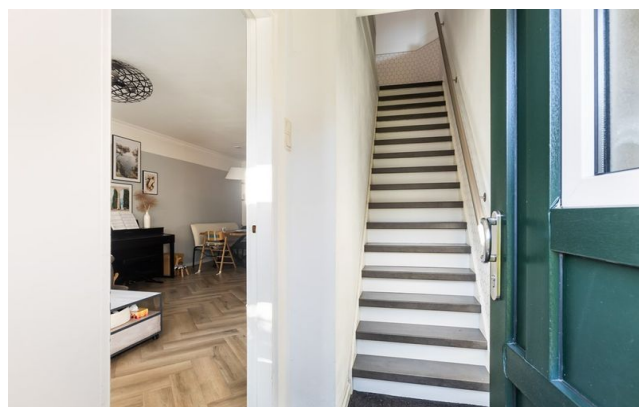
Deze woning wordt  
aangeboden door:



**De Huizenbemiddelaar  
Dordrecht e.o. B.V.**

Stationsweg 39  
3311 JW Dordrecht

info@dhbdordrecht.nl  
0788423562



## Kenmerken Jan Steenstraat 42



Woonoppervlakte: 97 m<sup>2</sup>



Perceeloppervlakte: 136 m<sup>2</sup>



Inhoud: 320 m<sup>3</sup>



Bouwjaar: 1936



Aantal kamers: 4



Soort woning: eengezinswoning



Type woning: woonhuis



Vraagprijs: € 350.000 k.k.



## Omschrijving Jan Steenstraat 42

(WEGENS GROTE BELANGSTELLING ZITTEN ALLE  
BEZICHTIGINGSMOMENTEN VOL. MELD JE NU AAN VOOR EEN PLEK OP DE  
RESERVELIJST)

Met trots presenteren wij deze charmante jaren '30 woning, gelegen in het hart van Sliedrecht en op loopafstand van diverse dagelijkse voorzieningen.

De woning biedt veel extra leefruimte door de uitbouw op de begane grond en de dakkapel en dakopbouw op zowel de eerste als tweede verdieping. Daarnaast is deze woning hoogwaardig afgewerkt en biedt veel comfort, zoals vloerverwarming in de badkamer en airconditioning in twee slaapkamers. De achtertuin ligt op het zonnige westen en is voorzien van een overkapping en een ruime stenen berging met vliering. Deze is geïsoleerd en biedt daardoor veel multifunctionele mogelijkheden.

In de afgelopen jaren is de woning zorgvuldig onderhouden en gerenoveerd. Zo zijn onder andere de keuken en badkamer vernieuwd, evenals de vloer- en wandafwerkingen in verschillende ruimtes. Ook is er geïnvesteerd in het verbeteren van de energiezuinigheid, onder andere door het aanbrengen van bodemisolatie.

Er is nog veel meer te ontdekken over deze prachtige jaren '30 woning, maar we nodigen u graag uit om het zelf te komen ervaren. Voor een bezichtiging kunt u bij voorkeur via Funda een afspraak maken. De aanvragen worden op volgorde van binnenkomst behandeld.

### Begane grond

Entree via de hal, die toegang geeft tot de woonkamer en via een rechte steektrap naar de eerste verdieping. De trap is voorzien van mooie houten treden.

### Woonkamer

Lichte ruime woonkamer met open keuken en een groot raam aan de voorzijde, hetgeen veel natuurlijk daglicht toelaat. Verder beschikt de woonkamer over een nette pvc-vloer, glad gestuukte wanden en strakke plafondplinten langs het plafond. Vanuit de woonkamer is er toegang tot de kelderkast en de bijkeuken. In de kelderkast bevindt zich de groepenkast (9 groepen en aardlekschakelaar).





## Omschrijving Jan Steenstraat 42

### Open keuken

De u- vormige open keuken in lichtgrijze kleurstelling is vernieuwd in 2020 / 2021 en voorzien van diverse inbouwapparatuur zoals in inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasser, oven en koelkast (ter overname). Het plafond is voorzien van moderne inbouwspotjes.

### Bijkeuken

Bijkeuken met schuifdeurwandkast waarachter de wasmachine- en drogeraansluiting zich bevindt. Er is toegang tot het toilet en de achtertuin. De vloer in de woonkamer is doorgelegd in de bijkeuken.

De toiletruimte is ingericht met een wandcloset en betegeld in wit/lichtblauwe kleurstelling.

### 1e verdieping

Overloop met toegang tot twee slaapkamers, de badkamer en de trapopgang naar de 2de verdieping. De overloop en slaapkamers zijn afgewerkt met laminaat en de wanden zijn gestuukt / gedeeltelijk behang en het plafond beschikt over inbouwspotjes.

### Slaapkamer 1 (2.69m x 3.82m)

Grote slaapkamer gelegen aan de voorzijde (oosten) voorzien van een kunststof dakkapel en inbouwkast met ruimtebesparende vouwdeuren. In het lamelplafond inbouwspotjes verwerkt. De slaapkamer beschikt tevens over een handbediend rolluik.

### Slaapkamer 2 (3.89m x 2.33m)

Slaapkamer gelegen aan de achterzijde (westen) en vergroot door de dakopbouw die geplaatst is over de gehele achterzijde. De slaapkamer is voorzien van een inbouwkast en airconditioning (Mitsubishi). De slaapkamer beschikt tevens over een elektrisch bedienbaar rolluik.

### Badkamer

De badkamer is vernieuwd in 2020/2021 en is afgewerkt met luxe tegelwerk in witroom / antracieten kleurstelling. De ruimte is ingericht met een hoekligbad, een wandcloset, een douchecabine (voorzien van mechanische ventilatie) en een luxe wastafelmeubel met dubbele wasbak met spiegel en verlichting. De badkamervloer is voorzien van vloerverwarming en in het lamelplafond zijn inbouwspots verwerkt.



## Omschrijving Jan Steenstraat 42

### 2e verdieping

Grote slaapkamer met een nokhoogte van 2.50m en hier vind je tevens de opstelling van de CV ketel.

### Slaapkamer 3 (2.19m x 4.16m)

Ruime slaapkamer met brede kunststof dakkapel, een fraaie kastenwand, een Velux dakraam boven de trap en bergruimte achter knieschotten. De vloer is afgewerkt met laminaat en de wanden zijn deels gestuukt en deels voorzien van behang. Ook deze kamer is voorzien van een airconditioning (Mitsubishi) en een elektrisch rolluik.

### Voortuin (3.90m x 5.05m)

Voortuin is gesitueerd op het oosten en voorzien van bestrating, plantenborder en een heg als afscheiding. De voortuin heeft een zonnescerm en rolluik.

### Achtertuintuin (7.90m x 4.50m)

De achtertuin is gericht op het westen en voorzien van een ruime overkapping. De tuin is betegeld met aan de zijkanten plantenborders. Er is een buitenkraan aanwezig en een zijuitgang naar de brandgang.

### Berging (2.91m x 4.50m)

Achterin de tuin staat een grote stenen berging die volledig is geïsoleerd en voorzien van een vliering (nokhoogte 1.80m). Achter deze berging is nog een stukje grond van 1.25m diep.

### Algemeen

- Bouwjaar: 1936
- Woonoppervlakte 97 m<sup>2</sup>
- Perceel 136 m<sup>2</sup>
- Grotendeels gerenoveerd (o.a. keuken, badkamer, vloer en wanden woonkamer, wanden bovenverdiepingen etc.)
- Ruime achtertuin gelegen het westen met overkapping en berging
- Overal kunststof kozijnen met HR glas
- Energielabel: E (Dakisolatie en vloerisolatie aanwezig (EPS bodemparels)
- Verwarming en warmwatervoorziening geschiedt middels een Nefit combiketel, bouwjaar 2008 (recentelijk onderhouden)
- Vrijwel overal rolluiken, m.u.v. de achterzijde van de begane grond, die is voorzien van een elektrische screen
- Glasvezel aansluiting aanwezig



## Omschrijving Jan Steenstraat 42

Oplevering  
- in overleg

Deze informatie is met de nodige zorg vastgesteld. Aan deze gegevens kunnen echter geen rechten worden ontleend, alle aansprakelijkheid van De Huizenbemiddelaar is derhalve uitgesloten. Voorts zijn wijzigingen voorbehouden.

De Huizenbemiddelaar is aangesloten bij branchevereniging VBO. Neem altijd uw eigen VBO aankoopmakelaar mee.

Uw eigen woning nog niet verkocht? Wij komen graag bij u langs! Neem contact op voor een gratis waardebepaling en een vrijblijvend adviesgesprek.

De vermelde oppervlakte (m<sup>2</sup>) en inhoud (m<sup>3</sup>) zijn vastgesteld conform de branchebrede NVM cs meetconstructies op basis van de NEN2580:2007 NL. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Het staat de (potentiële) koper vrij om de opgegeven afmetingen zelf na te meten.



# Jan Steenstraat 42 in beeld



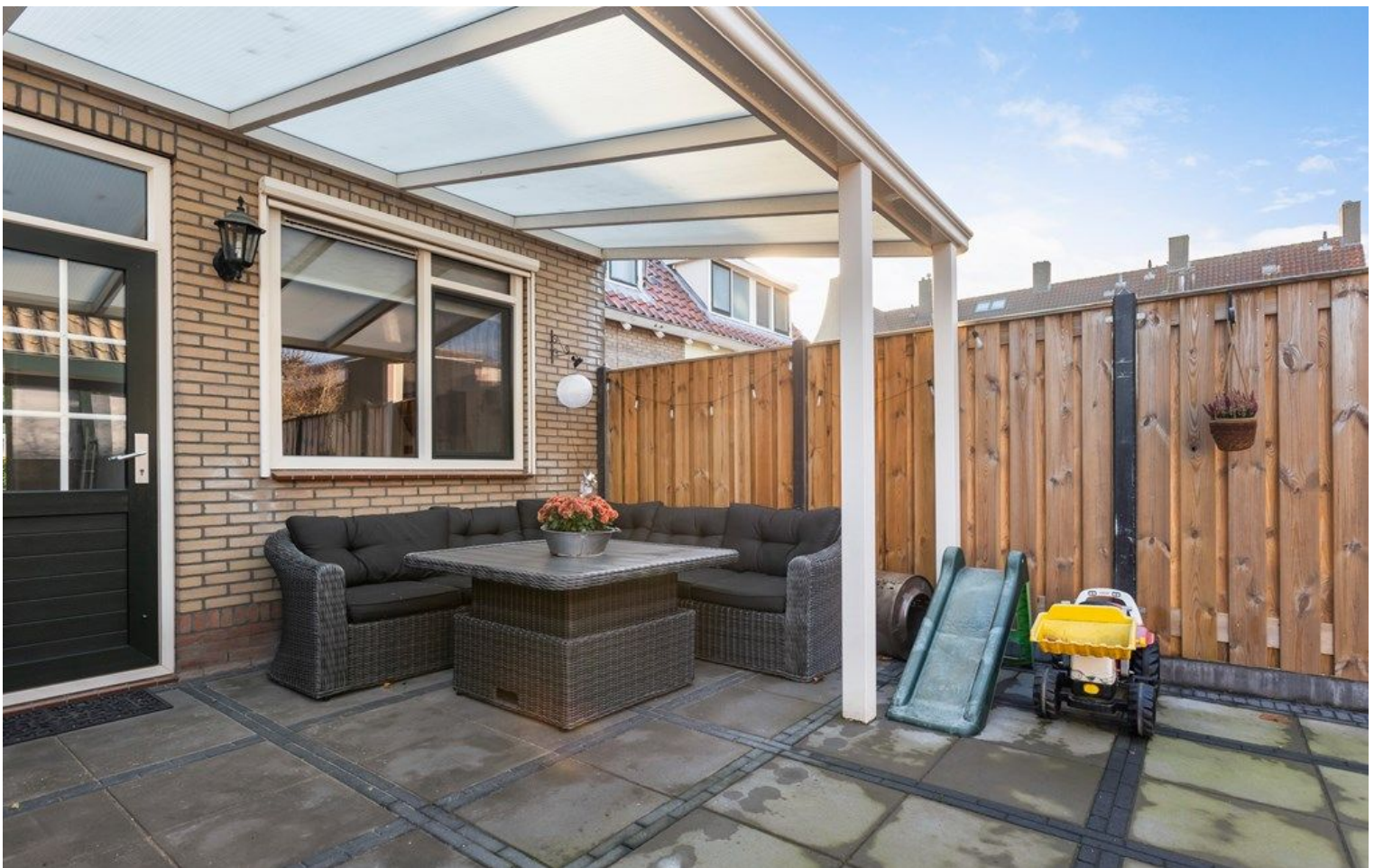




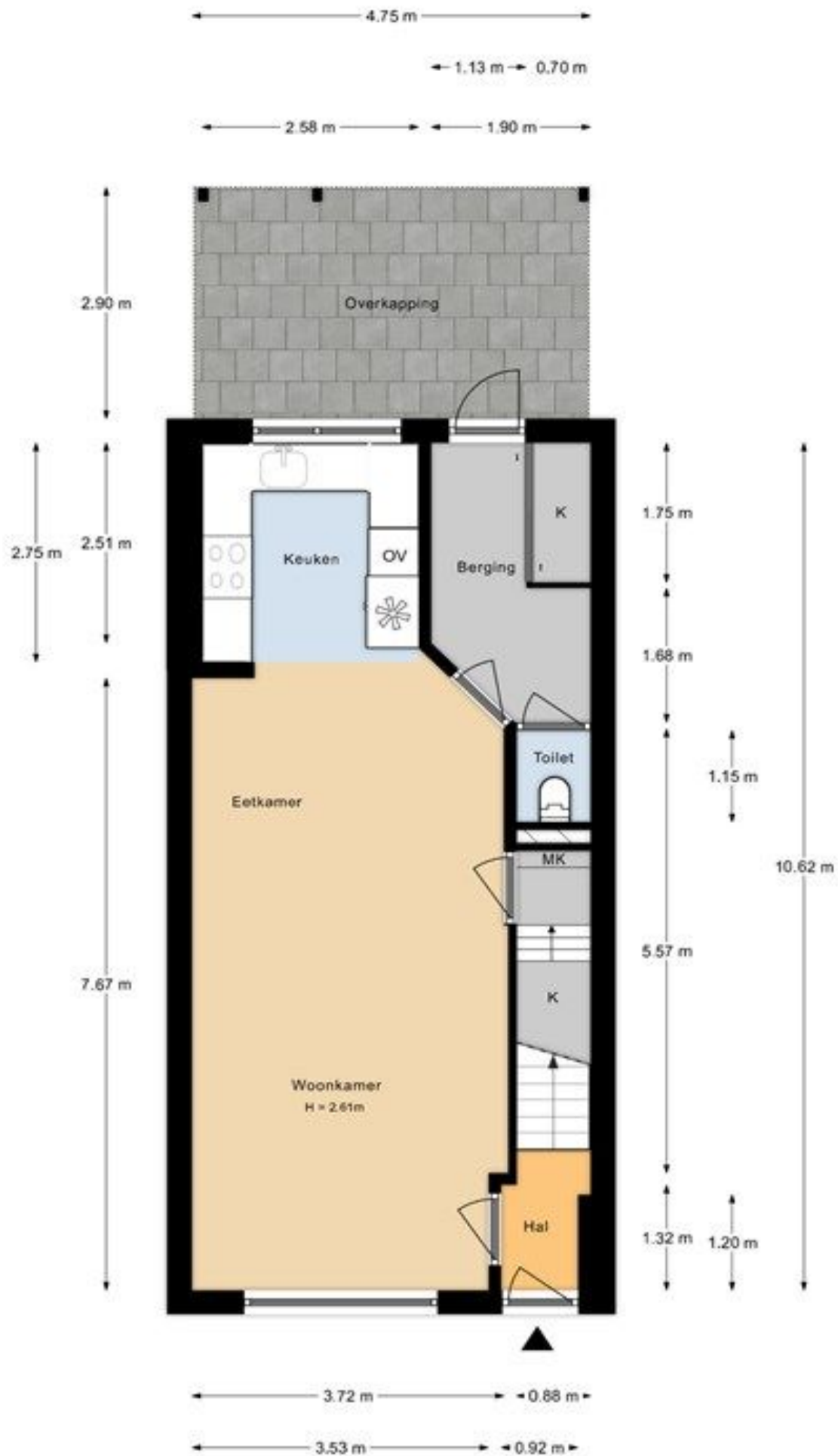




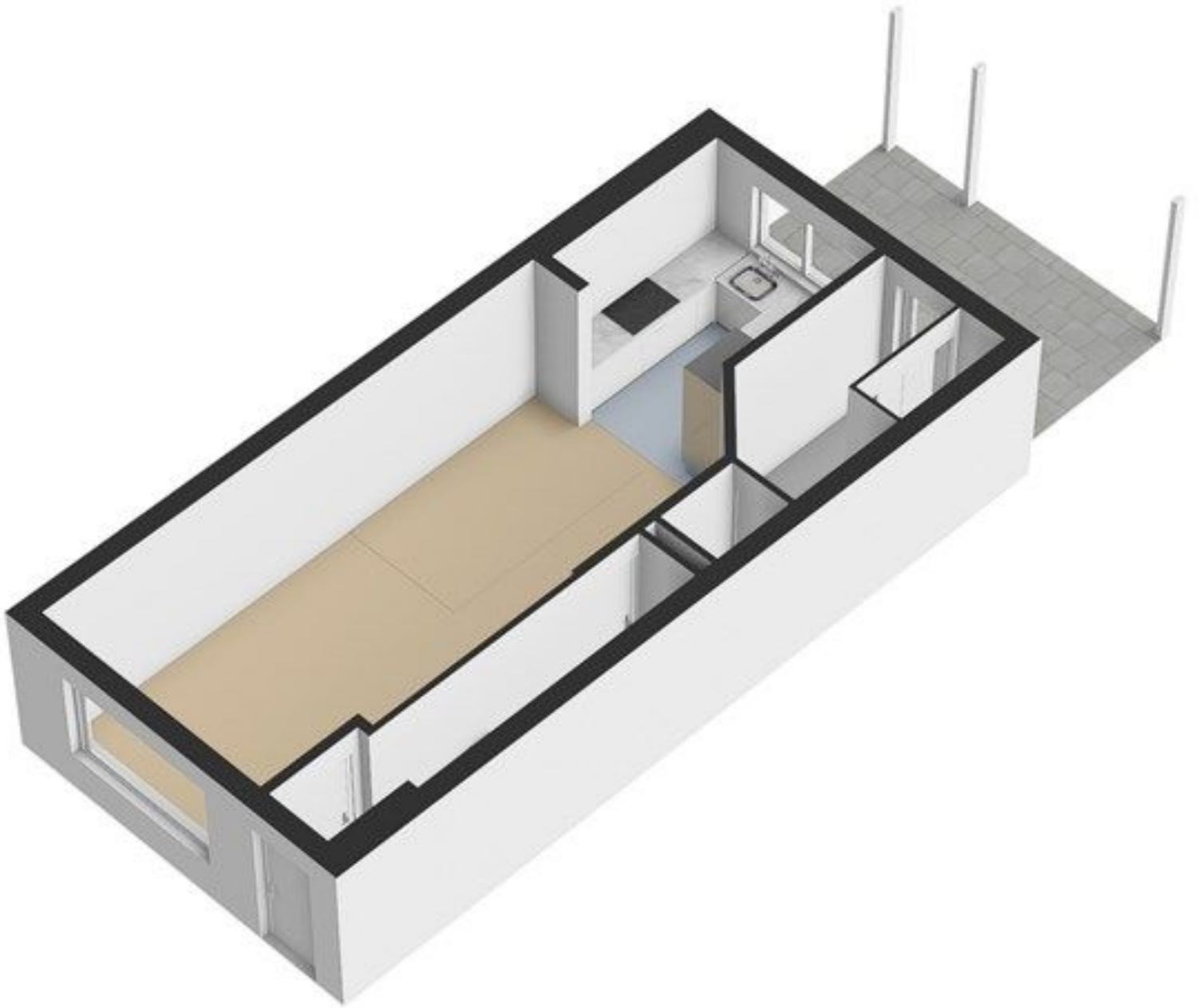


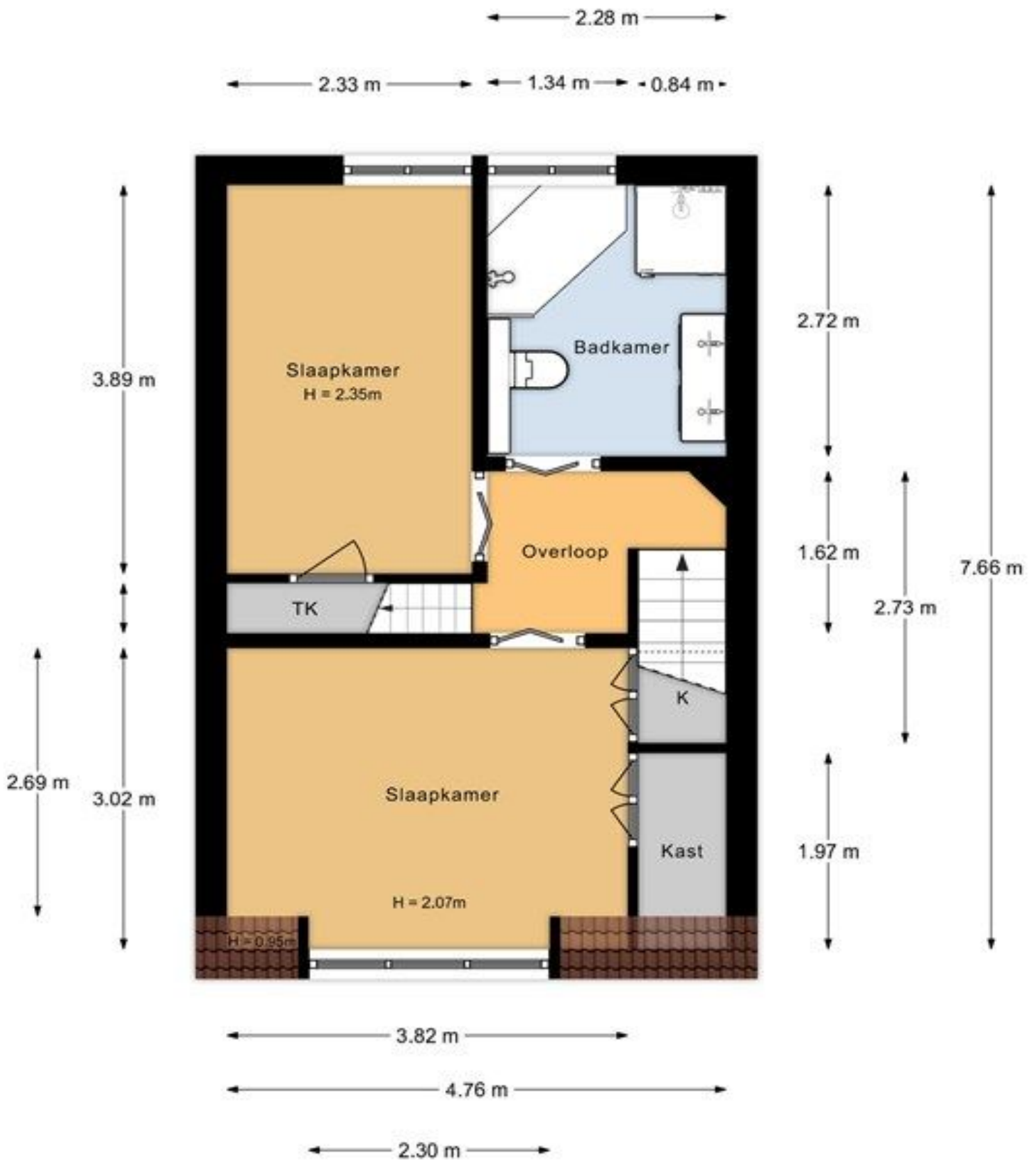






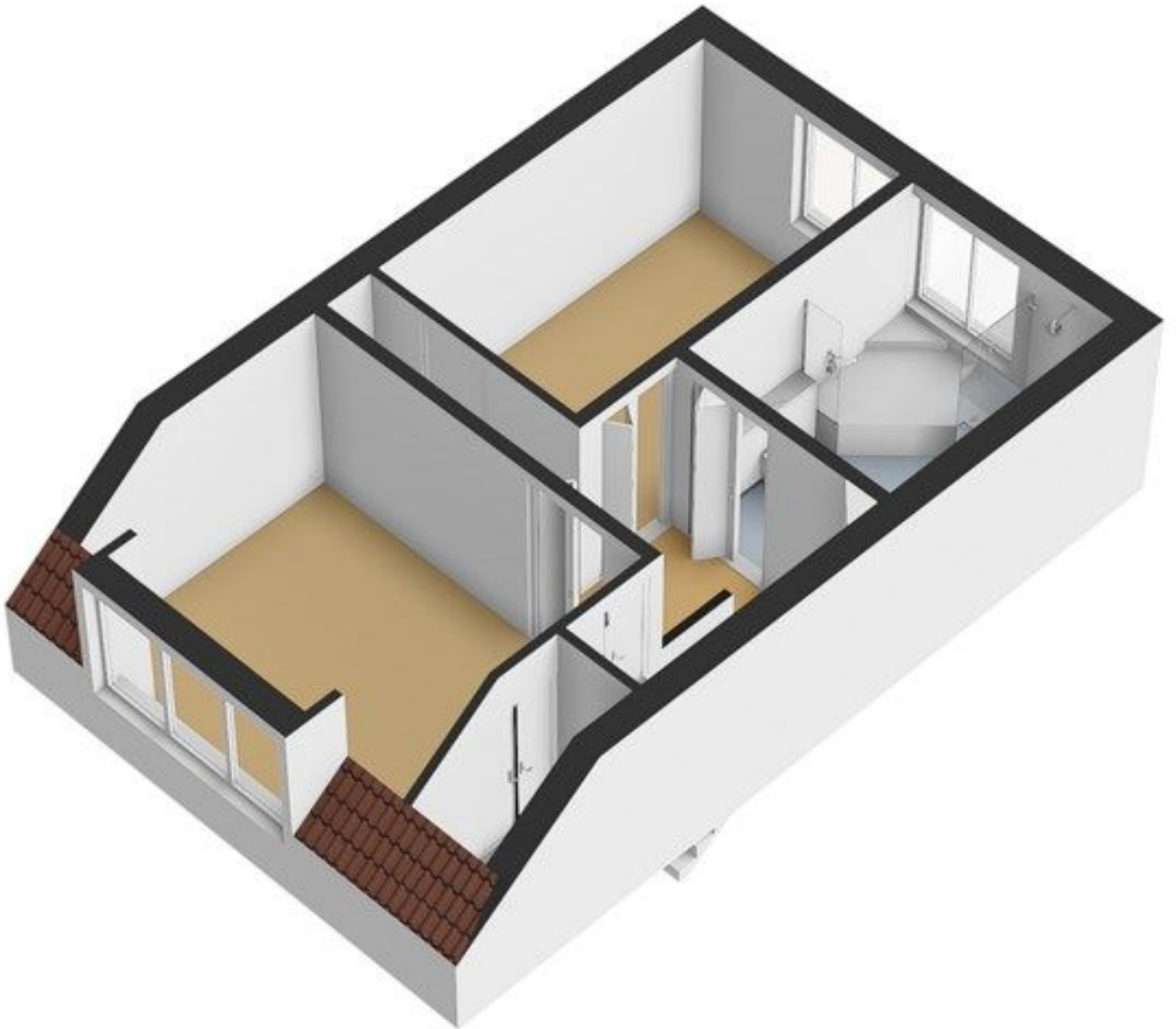
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

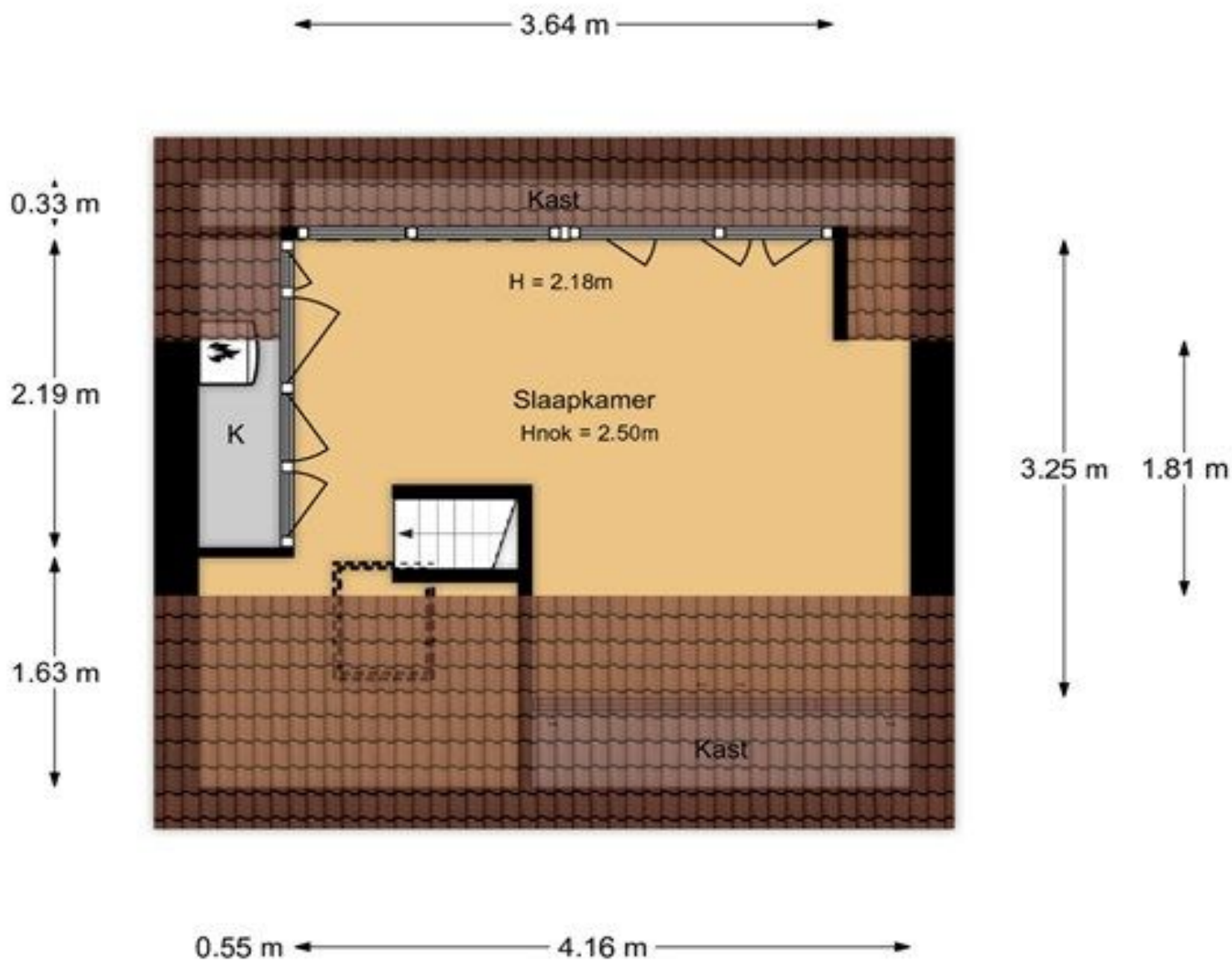




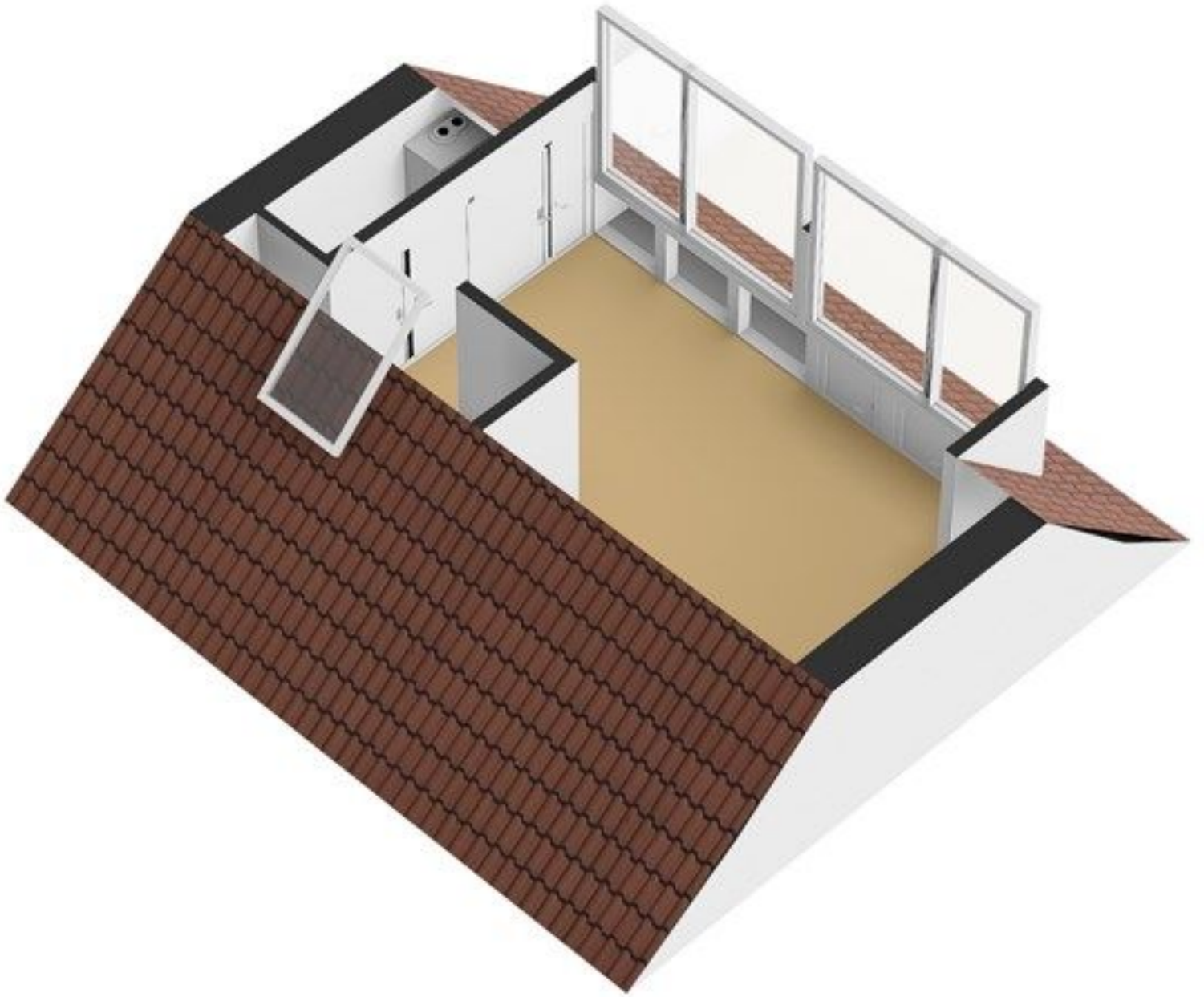
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.





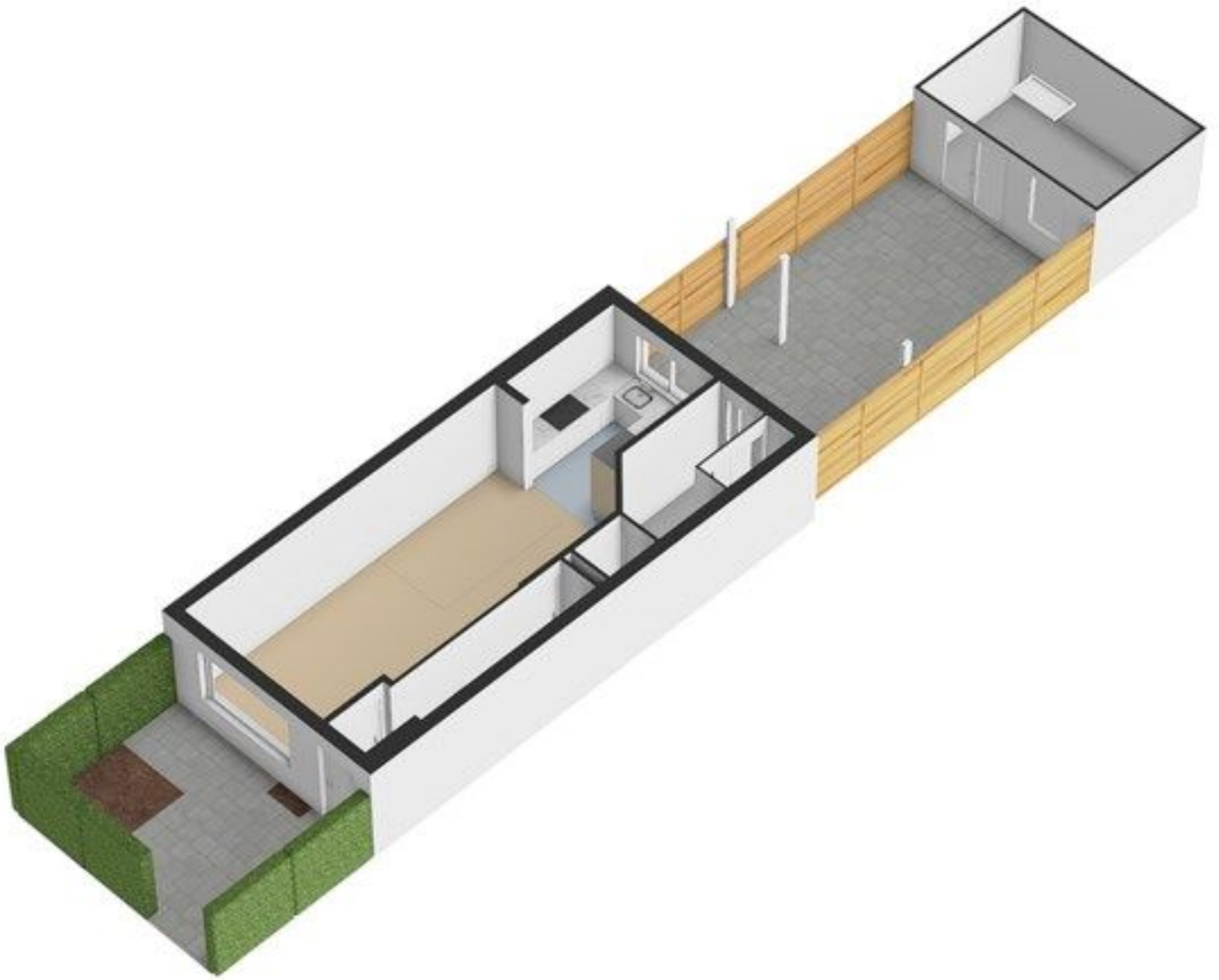


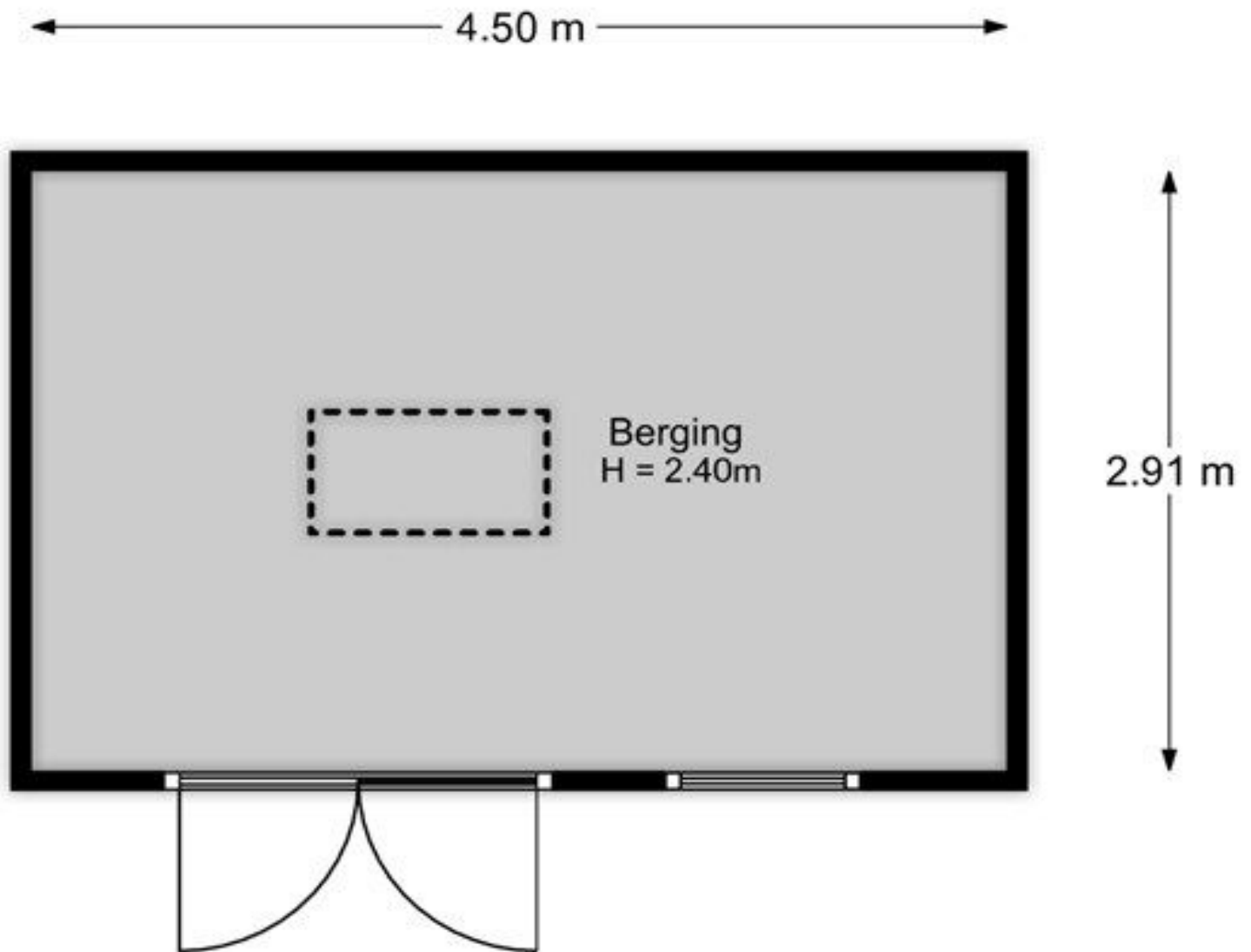
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



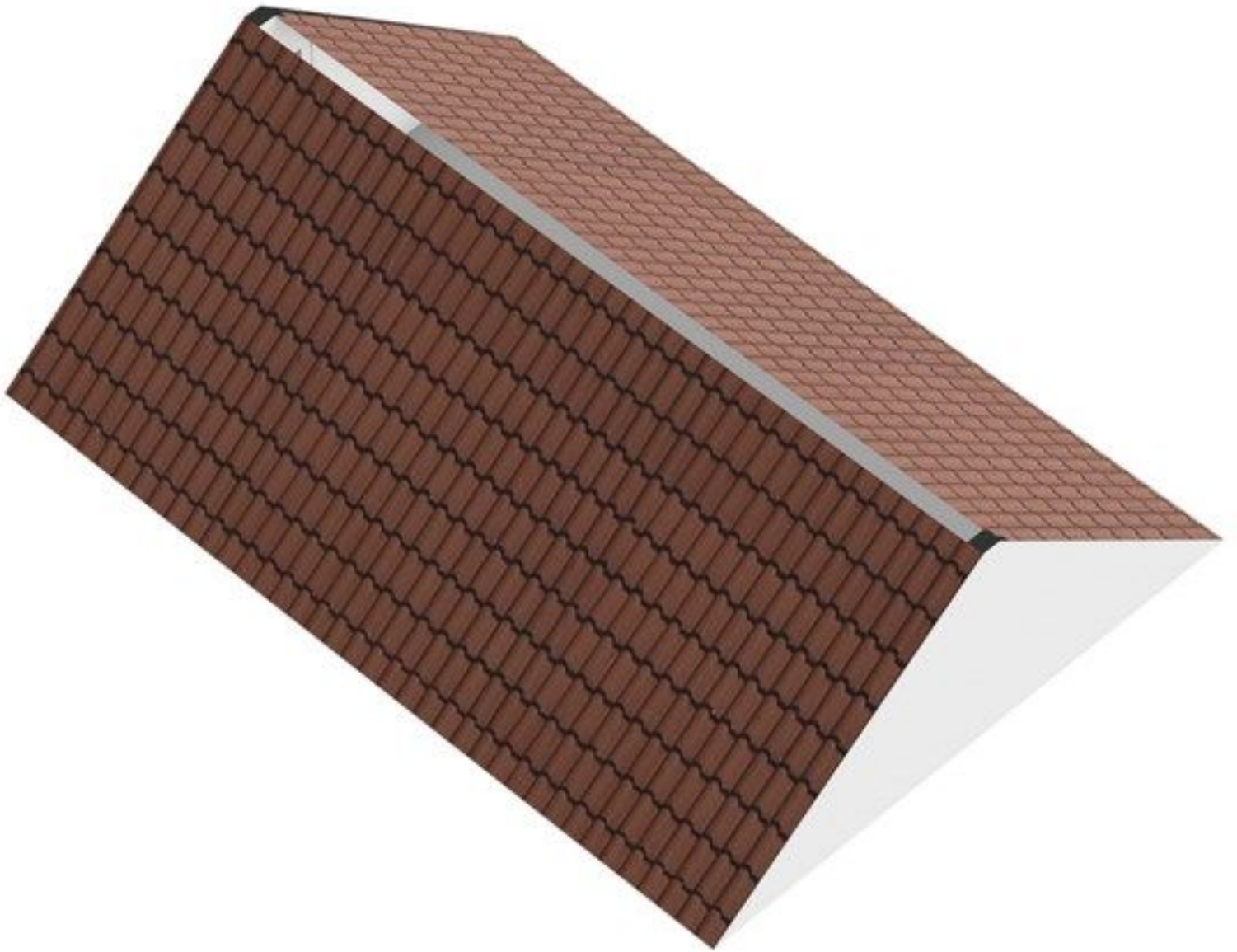


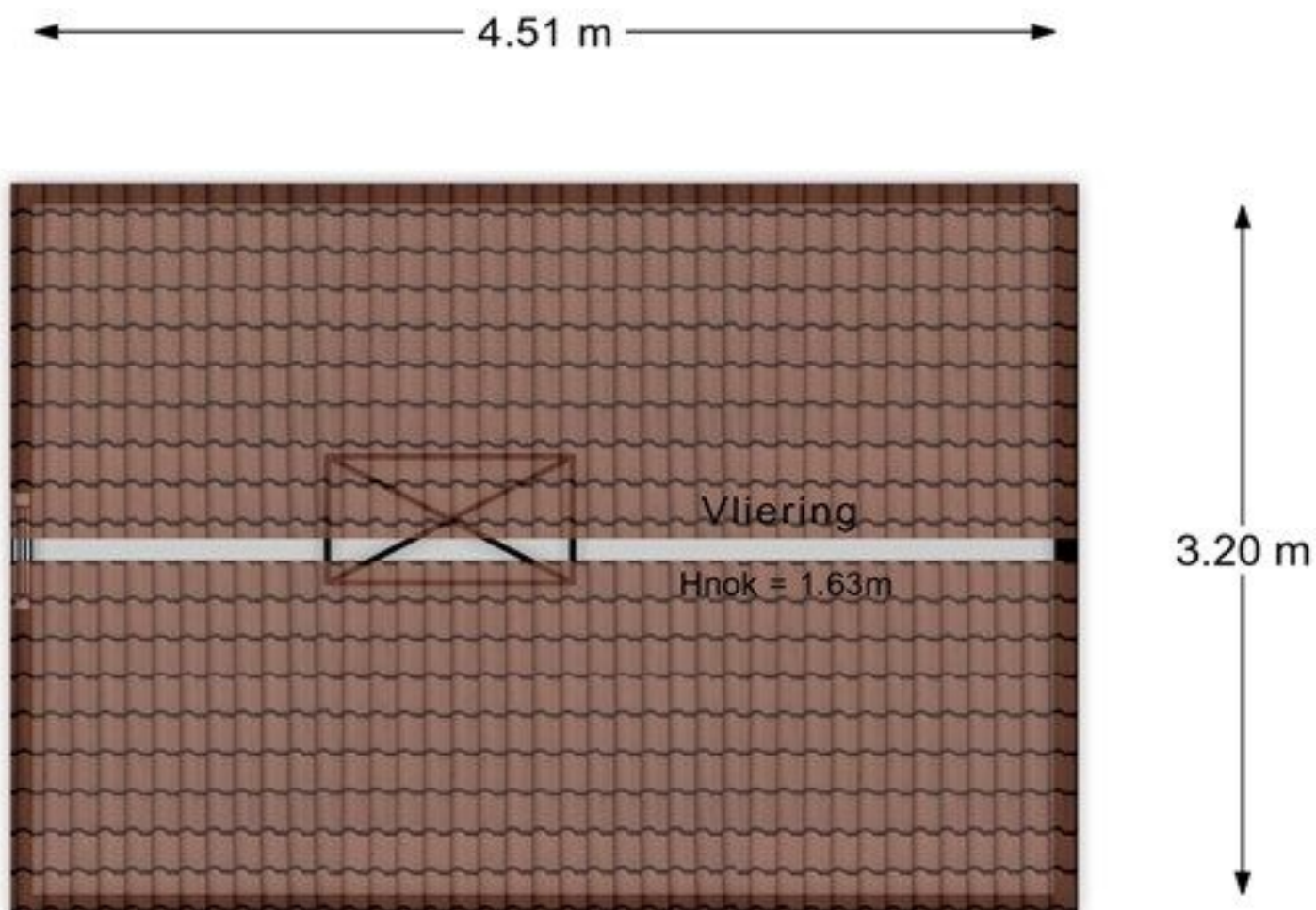
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.





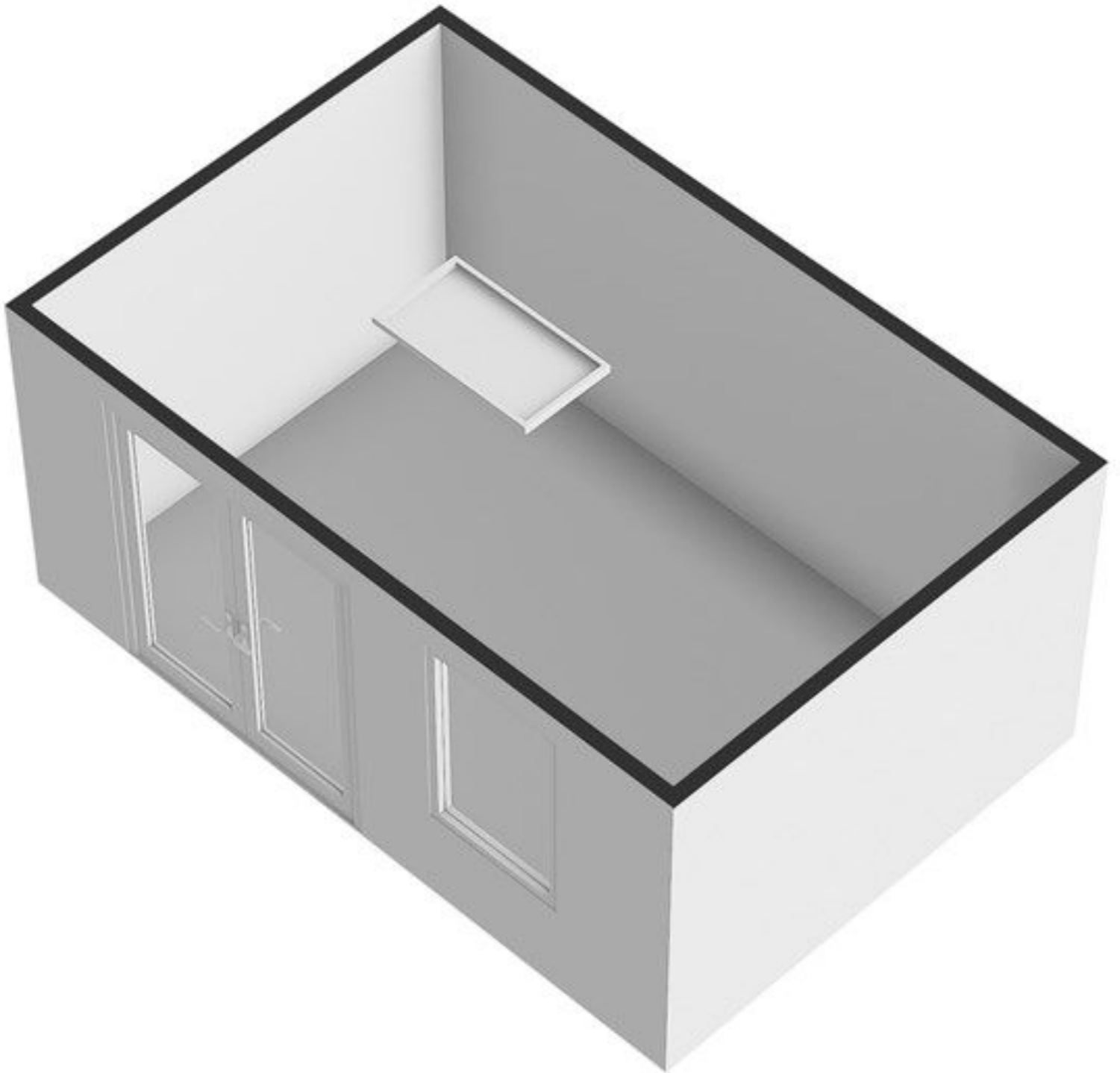
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.





Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.







## Alle kenmerken op een rij

Status	beschikbaar
Adres	Jan Steenstraat 42
Postcode	3362 XJ
Plaats	Sliedrecht
Aanvaarding	in overleg
Soort woning	eengezinswoning
Type woning	woonhuis
Bouwjaar	1936
Woonoppervlakte (m <sup>2</sup> )	97
Perceeloppervlakte (m <sup>2</sup> )	136
Inhoud (m <sup>3</sup> )	320
Aantal woonlagen	3
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Verwarming	CV ketel
Energielabel	E, vervaldatum: 1 dec 2034



## Veelgestelde vragen over het kopen van een woning

Als je een woning gaat kopen, komt daar veel bij kijken. Een woning kopen is al spannend genoeg: daarom geven we hieronder alvast antwoord op veel gestelde vragen.

### Hoe plan ik een bezichtiging in?

Je kunt een bezichtiging aanvragen via onze website, per e-mail of telefonisch van de betreffende vestiging.

### Wat is een mededelingsplicht?

De verkoper is verplicht om gebreken, bodemvervuiling, planologische ontwikkelingen en bijzondere omstandigheden te melden aan jou als koper.

### Wat is een onderzoeksplicht?

De koper heeft zelf een onderzoeksplicht: hij of zij moet zelf onderzoek verrichten naar zaken die belangrijk zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Hieronder vallen de bouwtechnische staat van de woning, rechten en plichten die op de woning rusten (erfdienstbaarheden/kwalitatieve rechten/plichten), milieu- en omgevingsfactoren en (toekomstige) bestemmingsplannen. Een aankoopmakelaar kan je bij jouw eigen onderzoeksplicht helpen met deze complexe materie. Zijn er bijzonderheden naar aanleiding van een bezichtiging, dan dien je een specialist in te schakelen.

### Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent in onderhandeling als de verkoper reageert op je bod door een tegenbod te doen. Als de verkopende makelaar echter aangeeft jouw bod nog met de verkoper te moeten bespreken, ben je nog niet in onderhandeling.

### Mag de verkoper doorgaan met bezichtigingen als er al wordt onderhandeld over een bod?

Ja, dat mag. Een onderhandeling leidt namelijk niet per se tot een verkoop. Ook kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is.

### Mag de verkoper met verschillende belangstellenden tegelijk onderhandelen?

Nee, dat mag niet. Vaak wordt aan belangstellenden gecommuniceerd dat een woning 'onder bod' is. Als belangstellende kun je dan wel een bod uitbrengen, maar de verkoper mag pas met jou in onderhandeling gaan als de onderhandelingen met de eerste geïnteresseerde beëindigd zijn. Er worden geen mededelingen gedaan over de hoogte van de biedingen: dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

### Als ik de vraagprijs biedt, moet de verkoper dit bod dan accepteren?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij/zij je bod aanvaardt of niet, en een tegenbod wil doen.

**Kan de verkoper de vraagprijs tijdens de onderhandelingen verhogen?**

Ja. De verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Ook kun je zelf besluiten om tijdens onderhandelingen je bod te verlagen. Zodra de verkoper namelijk een tegenbod doet, vervalt je eerder gedane bod.

**Mag de verkoper het systeem van verkoop tijdens de onderhandelingen wijzigen?**

Ja, dat mag. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkoper besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen, bijvoorbeeld naar een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen.

**Hoe komt de koop tot stand?**

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken, zoals de prijs, roerende zaken, opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden, worden deze afspraken door de verkopende makelaar schriftelijk vastgelegd in een koopovereenkomst. Als koper krijg je niet automatisch een ontbindende voorwaarde: dit moet je melden bij het uitbrengen van je bod.

**Wat is een cliëntonderzoek?**

Makelaars hebben een wettelijke verplichting om de identiteit van verkopers en kopers vast te stellen, controleren en vast te leggen. Ook dien je aantal vragen te beantwoorden.

**Wanneer is er een overeenkomst?**

Een mondelinge overeenkomst of een e-mail met vastgelegde afspraken zijn nog niet bindend. Dit is pas het geval als beide partijen hun handtekening onder de koopovereenkomst hebben gezet. Ook dan geldt er nog een wettelijke bedenktijd voor jou als koper van 3 dagen. Vaak zijn er ook ontbindende voorwaarden afgesproken.

**In welke koopovereenkomst worden de afspraken vastgelegd?**

Dit wordt gedaan in een koopovereenkomst die is opgesteld door onder andere de Consumentenbond, Vereniging Eigen Huis, NVM, Vastgoedpro en VBO.

**Kunnen er extra artikelen aan de koopovereenkomst worden toegevoegd?**

Ja, dit kan. Denk hierbij aan een ouderdomsclausule of een asbestclausule.

*Ouderdomsclausule*

Als een woning meer dan 20 jaar oud is, liggen de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld worden aanzienlijk lager dan bij nieuwe woningen. Het ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel niet beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst komen voor jouw eigen rekening en risico.

*Asbestclausule*

In een woning gebouwd vóór 1994 kunnen asbesthoudende stoffen en materialen aanwezig zijn. Als deze door jou als koper worden verwijderd, dien je dit volgens wetgeving te doen. Je verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart de verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid en verwijdering van asbest kan voortvloeien.

**Wat zijn kosten koper?**

Dit zijn de kosten die je als koper bovenop de koopsom betaalt. Deze kosten bestaan uit overdrachtsbelasting, notariskosten en kadasterkosten.

**Wat is een waarborgsom/bankgarantie?**

In de koopakte is een waarborgsom opgenomen: dit betekent dat je als koper verplicht bent om binnen de afgesproken tijd een waarborgsom te storten op de rekening van de notaris, als zekerheid. Deze waarborgsom bedraagt doorgaans 10% van de koopsom en wordt bij de eigendomsoverdracht in minder gebracht op de koopsom. Je kunt er vaak ook voor kiezen om een schriftelijke bankgarantie te stellen in plaats van de waarborgsom te storten.

**Wanneer treden de wettelijke drie dagen bedenktijd in?**

Deze treedt in werking zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en jij als koper een afschrift van deze akte hebt ontvangen. Binnen deze tijd kun je alsnog afzien van de aankoop en gelden er geen ontbindende voorwaarden.

**Wie bepaalt en betaalt de notaris?**

Tenzij anders vermeld, ben je als koper vrij in je notariskeuze. Ook betaal je zelf de notariskosten.

**Meetinstructie**

De meetinstructie geeft een indicatie van de gebruiksoppervlakte en/of inhoud weer en sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit. Bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Als koper wordt je door de verkopend makelaar 'De Huizenbemiddelaar', namens verkoper, in de gelegenheid gesteld de opgegeven oppervlakte(s) van het gekochte op juistheid te controleren.

Hoewel deze verkoopinformatie met grote zorg is samengesteld, is dit slechts een indicatie. Er kunnen in geval van afwijkingen geen rechten aan worden ontleend.



## Jouw makelaar: betaalbaar én lokaal sterk

Een woning kopen of je huis verkopen is spannend. Dat doe je het liefst onder goede begeleiding.

De Huizenbemiddelaar is jouw persoonlijke makelaar: we weten als geen ander hoe de lokale woningmarkt er tegenwoordig uitziet en denken graag met je mee.

Hierom kies je voor De Huizenbemiddelaar:

- ✓ Beste prijs-kwaliteitverhouding
- ✓ Jouw lokale makelaar
- ✓ Volop keuzevrijheid in dienstverlening
- ✓ Professionele & persoonlijke begeleiding

Omdat we communicatie en openheid erg belangrijk vinden, kun je altijd contact opnemen met ons op de manier die jij wilt. Of dat nu telefonisch, via mail of via WhatsApp gaat.



## Je woning verkopen

Bij de Huizenbemiddelaar beslis je zelf hoeveel begeleiding je nodig hebt tijdens het verkooptraject. Zo bepaal je zelf of je de bezichtiging doet of dat je ons als verkoopmakelaar inschakelt voor de rondleiding.

### Onze dienstverlening:

- ✓ Waardebepaling van je woning
- ✓ Tips & tricks om de verkoop een boost te geven
- ✓ Fotorapportage en opmaak van de verkooptekst
- ✓ Digitale verkoopbrochure
- ✓ V-bordpresentatie en plaatsing op landelijke websites zoals Funda en De Huizenbemiddelaar
- ✓ Communicatie met geïnteresseerden
- ✓ Onderhandelingen over de prijs en leveringsvoorwaarden
- ✓ Opstellen van de koopovereenkomst

De verkoop van je woning volledig uit handen geven? Tegen bijbetaling kun je ook het volgende aan ons uitbesteden:

- Professionele foto's van je woning door een fotograaf
- Rondleiding door een van onze lokale makelaars
- Extra promotie, zoals video's, 2D/3D-plattegronden en/of een drone
- Meer publiciteit, bijvoorbeeld via social media, in kranten en bladen of een uitgebreide presentatie op Funda



## Een huis kopen

Denk je dat je jouw droomhuis hebt gevonden? Je kunt ons ook inschakelen als aankoopmakelaar. Dit tegen een voordelig en vast tarief.

Een investering die je vaak snel terugverdient met de onderhandelingen. Onze makelaars onderhandelen immers zo hard en flexibel als nodig is.

### Onze dienstverlening:

- ✓ Voorbereiding, begeleiding en advies bij de bezichtiging
- ✓ (gezamenlijke) bezichtiging van de woning
- ✓ Een realistische marktprijs van de woning vaststellen
- ✓ Prijsonderhandelingen voeren en voorwaarden bespreken
- ✓ Controle van de concept verkoopovereenkomst
- ✓ Uitgebreid netwerk van taxateurs, notarissen, bouwkundig keurders en hypotheekadviseurs met scherpe tarieven waar jij gebruik van kunt maken





## Wat is mijn huis waard?

Als je jouw huis gaat verkopen, wil je graag eerst weten wat je woning waard is. Onze lokale makelaars geven je een reële inschatting van de waarde van jouw huis.

### **Benieuwd?**

Benieuwd wat jouw huis waard is? Maak een afspraak met een van onze makelaars voor een gratis waardebepaling.



## Je huis financieren

Als je een woning koopt, moet je deze vaak nog volledig of gedeeltelijk financieren. Hoe ga je dat doen? Onze financiële adviseurs geven je advies over hoe je dat het beste kunt doen. Samen bespreken we je hypotheek, de hypotheekrente en je nieuwe maandlasten. Maak een afspraak met een van onze financieel adviseurs.

