

**TE KOOP**

# Iepenlaan 25

Sleeuwijk



Vraagprijs

**€ 698.000**

kosten koper

# WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	5
Plattegrond	12
Kenmerken	15
Zakenlijst	18
Huis op de kaart	20
Algemene informatie	21
Informatie voor kopers	22



Woningbrochure: Iepenlaan 25, Sleeuwijk

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

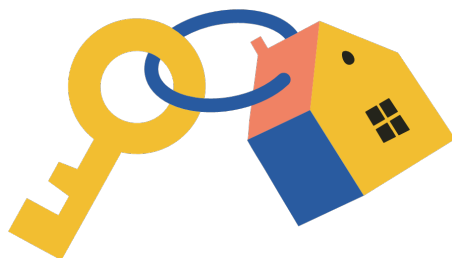


Royaal, stijlvol en instapklaar wonen in het hart van Sleeuwijk.

Welkom in deze prachtige twee-onder-een-kapwoning waar ruimte, comfort en luxe naadloos samenkomen. Deze woning is hoogwaardig afgewerkt en biedt alles wat je zoekt: vier slaapkamers, een moderne woonkeuken, een ruime tuin, grote garage én slimme, energiezuinige voorzieningen.

**BEGANE GROND - STIJLVOL EN PRAKTISCH INGERICHT**  
Bij binnenkomst word je verwelkomd in een lichte en ruime hal met vernieuwde toiletruimte (2024). De trapopgang is begin dit jaar volledig gerenoveerd door Upstairs.

De woonkamer heeft een moderne uitstraling met strak afgewerkte wanden, een sfeervolle gashaard en een moderne plavuizen vloer met vloerverwarming.



# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

## DE WOONKEUKEN - EEN PLEK OM SAMEN TE KOMEN

Aan de achterzijde ligt de luxe woonkeuken met schiereiland, veel werkruimte en een riante kastenwand. Koken wordt hier een beleving dankzij hoogwaardige Miele-apparatuur, een 5-pits inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging en een Quooker. De keuken biedt directe toegang tot de ruime, in 2022 volledig geïsoleerde garage (7x3 meter), die sindsdien is omgetoverd tot een veelzijdige multifunctionele ruimte.

De openslaande deuren maken de tuin tot een verlengstuk van je woonruimte.

## EERSTE VERDIEPING - RUST EN COMFORT

Via de ruime overloop bereik je drie comfortabele slaapkamers, allemaal voorzien van elektrische rolluiken en een fraaie doorlopende laminaatvloer. De ouderslaapkamer beschikt over een grote inbouwkastenwand. De luxe badkamer (2024) is een echte eyecatcher: een ruime inloofdouche met stort- en handdouche, Sunshower (L), dubbel wastafelmeubel met grote verwarmbare spiegel en een tweede toilet. Dit alles afgewerkt met stijlvol HotBath sanitair.

## TWEEDE VERDIEPING - MULTIFUNCTIONELE RUIMTE MET WOW-FACTOR

De zolderverdieping is indrukwekkend met een nokhoogte van 3,80 meter en biedt ruimte aan een grote vierde slaapkamer met thuisgym. Dankzij vier Velux dakramen en een groot zijraam is dit een lichte en veelzijdige verdieping. Verder is er een aparte wasruimte met CV-installatie, en aansluiting voor wasmachine en droger.

## TUIN - EEN GROENE OASE OP HET OOSTEN

De achtertuin van circa 11,5 meter diep is een waar paradijs voor tuinliefhebbers. Met meerdere zitplekken, een grote pergola, en een rijke variatie aan beplanting – van peren- en appelbomen tot druiven en de vele bloemen is het hier het hele jaar door genieten. Aan de voorzijde vind je een groene voortuin, carport met laadpaal en parkeerplaats voor twee auto's op eigen terrein.

## LOCATIE - CENTRAAL, GROEN EN GOED BEREIKBAAR

Sleeuwijk is een levendig dorp gelegen aan de rivier de Merwede met veel voorzieningen op korte afstand: een winkelhart met een diversiteit aan winkels en grote supermarkt, sportverenigingen, basisscholen, middelbare scholen, een gemeentelijk buitenzwembad en een jachthaven. De binnenstad van Gorinchem bereik je snel met het voetveer en via de A27 zijn steden als Breda en Utrecht binnen ca. 30 minuten te bereiken. De landelijke omgeving en nabijgelegen Nationaal Park de Biesbosch zijn perfect voor natuurliefhebbers en het maken van heerlijke fiets- en wandeltochten.

## KENMERKEN OP EEN RIJ

- Bouwjaar 2015
- Ca. 170 m<sup>2</sup> woonoppervlakte
- 4 slaapkamers
- Ruime achtertuin op het oosten
- Grote garage en oprit voor 2 auto's
- Volledig instapklaar
- Badkamer en toilet vernieuwd in 2024
- Traprenovatie in 2025
- Energie label A
- Glasvezelaansluiting aanwezig
- 21 zonnepanelen en sedum op platte daken
- Slimme woontechnologie:
  - Philips Hue verlichting binnen én buiten
  - Tado thermostaat en radiatorknoppen
  - Sonos muzieksysteem in gehele woning
  - Somfy rolluikbediening
  - Gardena automatisch beregeningssysteem (voor- en achtertuin)

Oplevering: in overleg

Nieuwsgierig geworden?

Deze woning biedt alles wat je nodig hebt voor comfortabel, luxe en duurzaam wonen.

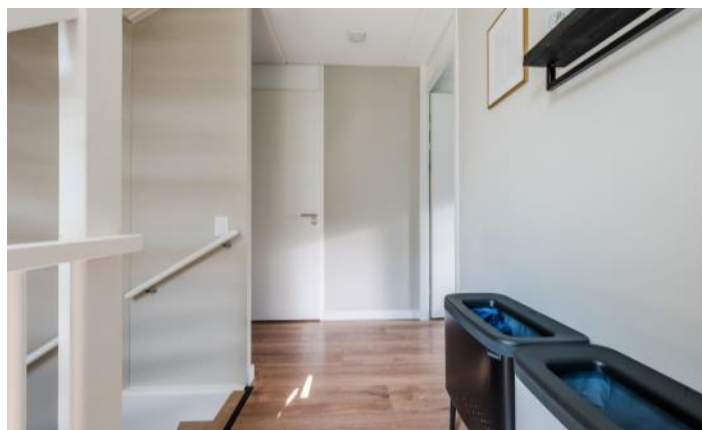
Plan snel een bezichtiging en laat je verrassen!



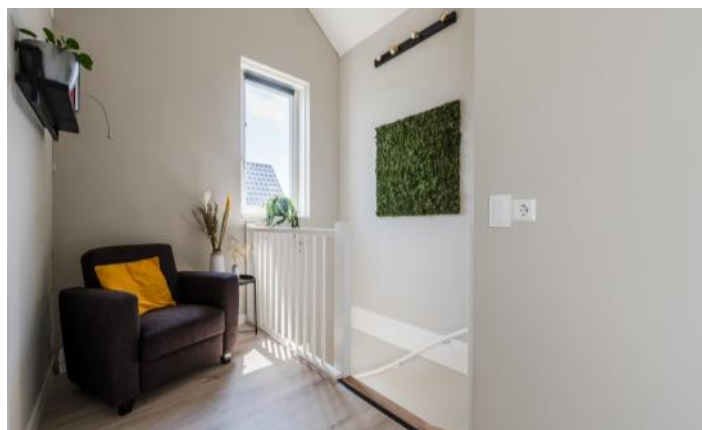
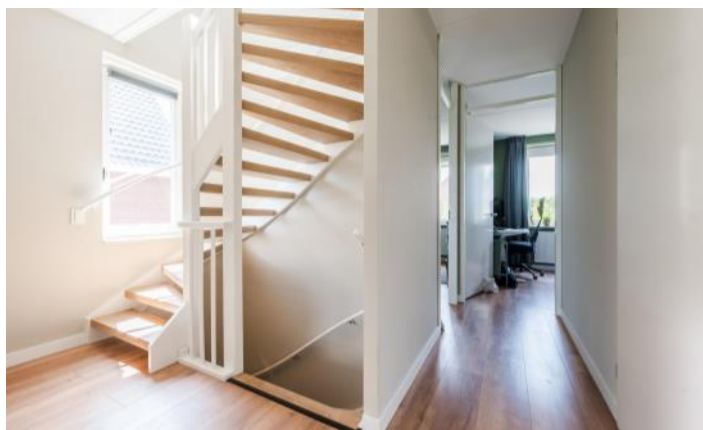




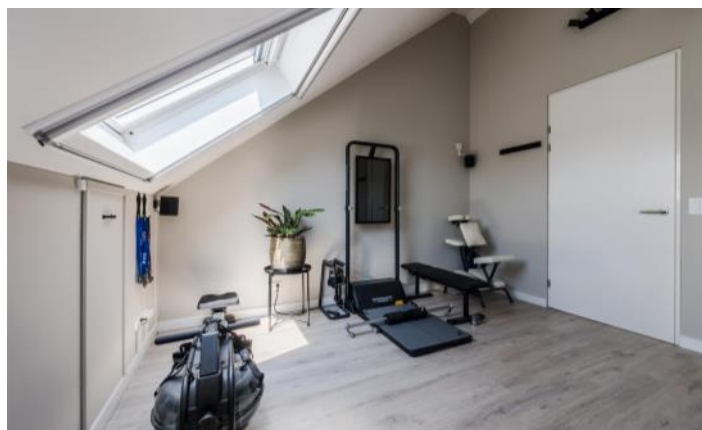


















## FOTO'S

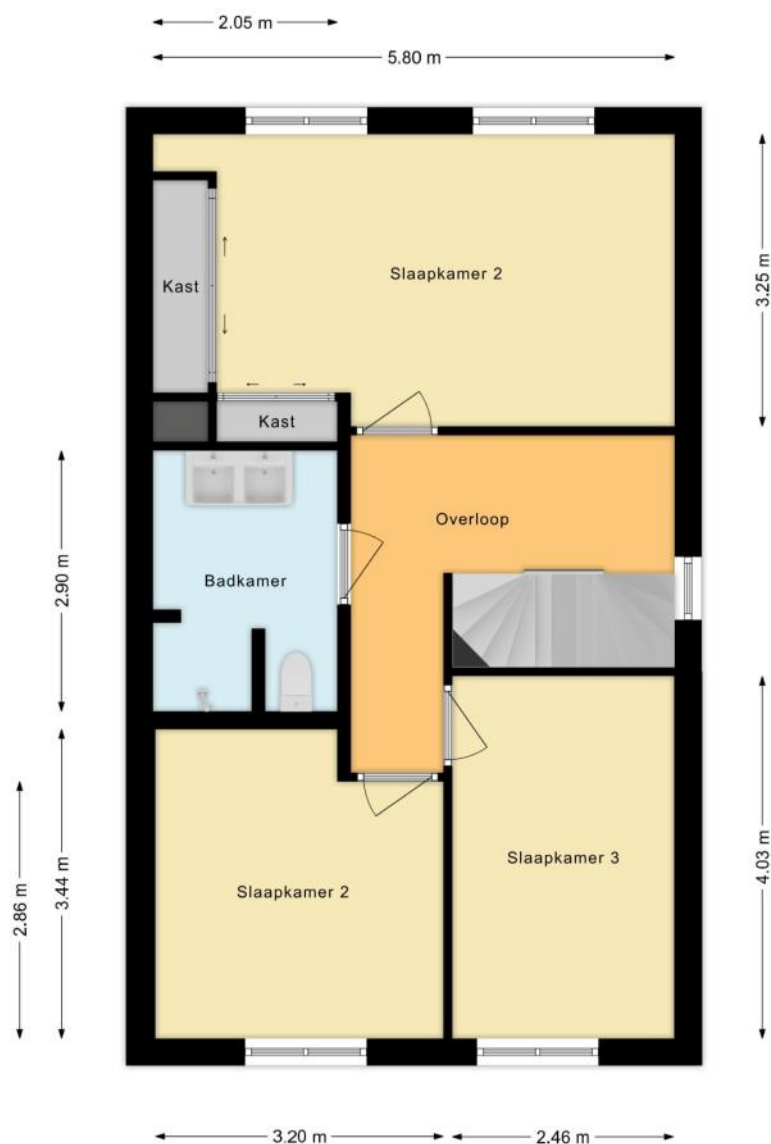


# PLATTEGROND

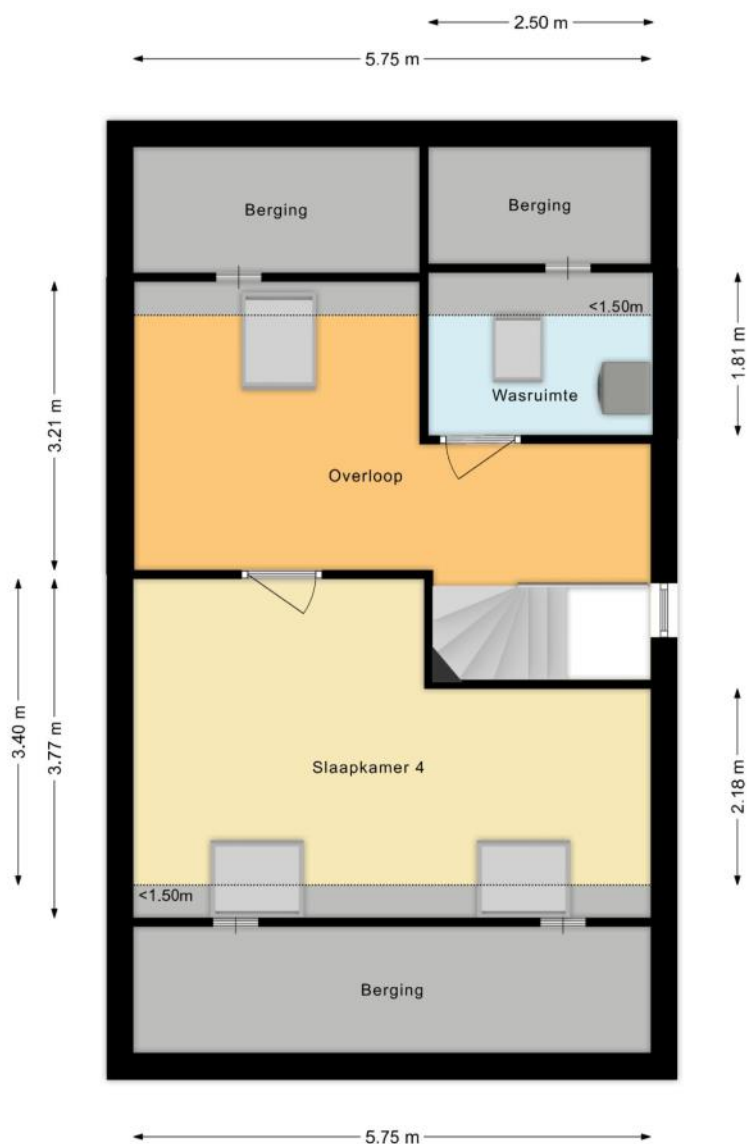




# PLATTEGROND



# PLATTEGROND





# KENMERKEN

## Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, 2-onder-1-kapwoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	2015
Soort dak	Zadeldak
Materiaal dak	Pannen

## Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	287 m <sup>2</sup>
Inhoud	681 m <sup>3</sup>

### Gebruiksoppervlakten \*

Wonen (= woonoppervlakte)	168 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte	19 m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte	11 m <sup>2</sup>

#### \* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

# KENMERKEN

## Indeling

Aantal kamers	5 kamers (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Toilet, dubbele wastafel, wastafel, inloopdouche
Aantal woonlagen	3 woonlagen
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, Rolluiken, TV kabel, Rookkanaal, Dakraam, Glasvezel kabel, Zonnepanelen

## Energie

Energielabel	A
Isolatie	Volledig geïsoleerd, HR-glas
Verwarming	Cv-ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk, Gashaard
Warm water	Cv-ketel, Elektrische boiler eigendom
Merk/type cv-ketel	Intergas Prestige ACW6
Bouwjaar cv-ketel	2015
Eigendom cv-ketel	Eigendom

## Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg, In woonwijk
Tuin	Achtertuint, Voortuin, Zijtuin
Achtertuint	112 m <sup>2</sup> (11,6m diep en 9,6m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het noordoosten, bereikbaar via achterom

# KENMERKEN

## Bergruimte

Schuur/berging	Inpandig
Voorzieningen	Voorzien van elektra

## Garage

Soort	Aangebouwd steen
Voorzieningen	Elektra, Elektrische deur

## Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren, Op eigen terrein
--------------------------	-------------------------------------

## Kadastrale gegevens

### Werkendam S 3315

Oppervlakte	287 m <sup>2</sup>
Eigendomssituatie	Volle eigendom

## Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.



# ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Buitenverlichting			●
Vlaggenmast/vlaggenstokhouder	●		
Rookmelder			●
Rolluiken	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)			●
Zonnepanelen	●		
Oplaadpunt elektrische auto			●
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer			●
Gordijnen overig			●
Vitrages woonkamer			●
Vitrages overig			●
Horren	●		
Laminaat	●		
Boiler	●		
(Klok)thermostaat			●
Kookplaat	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Vaatwasser	●		
Quooker	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Dimmers			●
Binnenverlichting			●
Losse kasten		●	

# ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Boeken-, legplanken	●		
Wastafelaccessoires	●		
Toiletaccessoires	●		
Badkameraccessoires	●		
Plavuizen	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Koffiezetapparaat		●	
Wastafelmeubel	●		
(Voordeur)bel			●
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		

## Overige zaken

Domotica, bestaande uit:

- Philips Hue verlichting
- Tado verwarmingssysteem
- Sonos systeem (11 boxen verspreid over het huis)
- Somfy voor 6 rolluiken
- Gardena automatisch tuinsproeisysteem (voor en achtertuin)



*Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.*

## HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



12345

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing


Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Werkendam

Sectie S

Perceel 3315

kadaster



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 16 juni 2025  
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.



# ALGEMENE INFORMATIE

## Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

## Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

## Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

### Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

[makelaarsland.nl/hypotheekgesprek](https://makelaarsland.nl/hypotheekgesprek)

### De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

[makelaarsland.nl/biedgids](https://makelaarsland.nl/biedgids)

# INFORMATIE VOOR KOPERS

## Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

## Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

## Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

## Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

## Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



**Jij kiest de notaris. Vraag  
van tevoren de kosten  
op en voorkom  
verrassingen.**

## Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

## Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie [www.rvo.nl](http://www.rvo.nl).

# INFORMATIE VOOR KOPERS

## Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

## Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

## Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.