



leuk!
dat je
interesse
hebt in deze
woning

Welkom bij leuk! makelaars

Ben je je aan het oriënteren op de huizenmarkt? Dan willen we je heel graag inspireren. Of je nu een huis wilt kopen, verkopen, of misschien wel allebei. Bij leuk! makelaars willen we één ding: dat het kopen van een huis écht leuk is.



**wel-
kom!**

dus dit is jouw droom- woning?

**Rijksstraatweg 41 a
4254 XB Sleeuwijk**

Vraagprijs € 495.000,- k.k.



Vandaag is jouw 'lucky day' want aan de statige Rijksstraatweg staat deze nieuwe woning te koop! Waarom is deze woning bijzonder? We geven vast 4 goede redenen:

- 1: omdat de woning energieneutraal is met een energielabel A++++.
- 2: omdat het nieuwbouw is maar toch een karakteristiek uiterlijk heeft.
- 3: omdat de 'finishing touches' volledig naar eigen smaak kan.
- 4: omdat er aan ruimte geen gebrek is met 3 royale slaapkamers.

Een zeldzame combinatie van kwaliteiten en op een toplocatie!

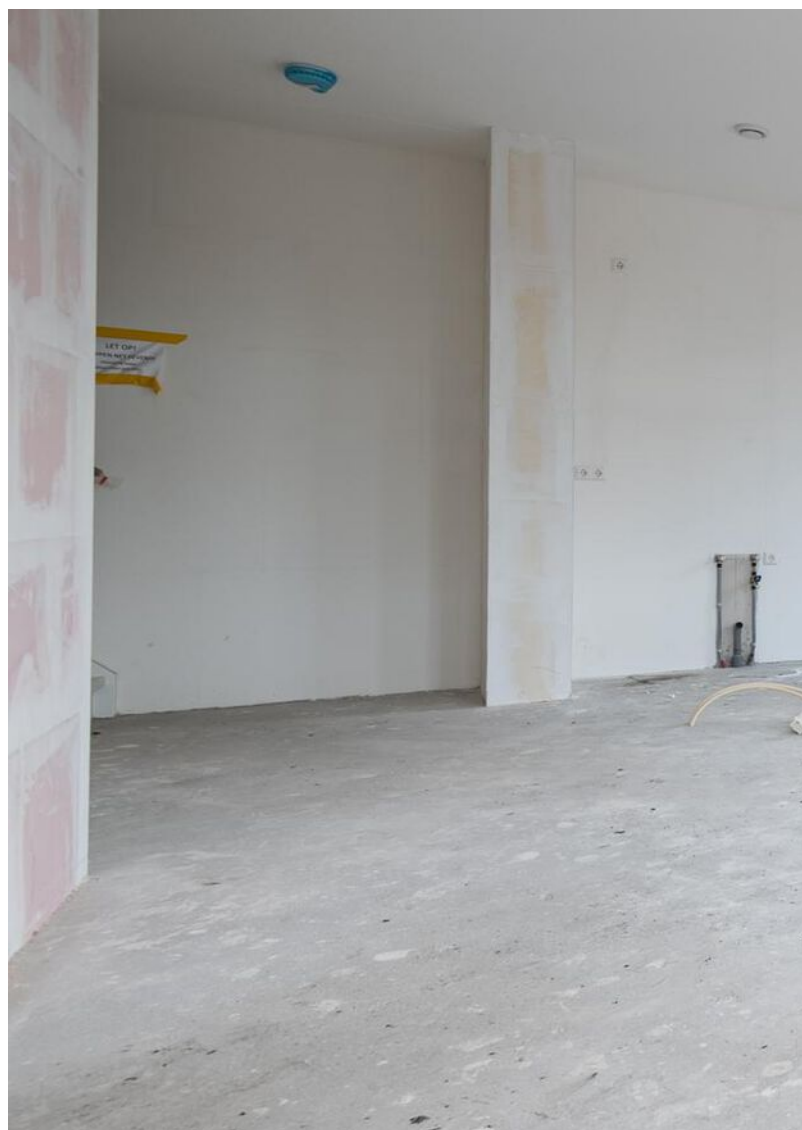
Kenmerken

- | | |
|--------------------|---------------------------------|
| • Bouwvorm: | Bestaande bouw |
| • Bouwjaar: | 2023 |
| • Woonoppervlakte: | circa 118 m ² |
| • Inhoud: | circa 476 m ³ |
| • VvE bijdrage: | circa € 150,- per maand |
| • Elektra: | 8 groepen, 2 aardlekschakelaars |
| • Verwarming: | Warmtepomp Itho daalderop 2023 |
| • Energielabel: | A++++ |
| • Oplevering: | In overleg |



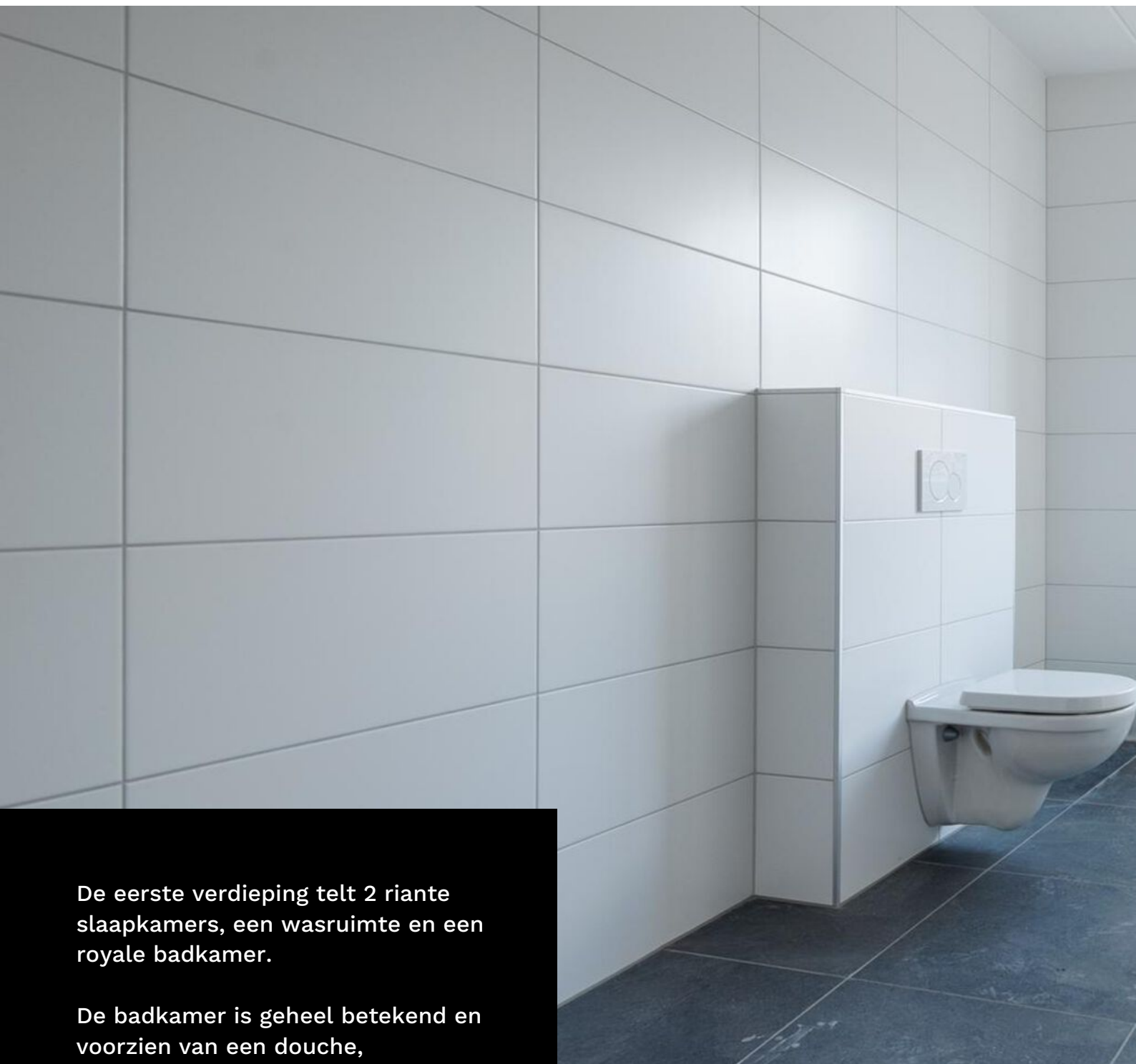
Via de gezamenlijke entree tref je de eigen voordeur. Hal voorzien van meterkast en toilet met zwevend closet en fonteintje. Vanuit de hal kom je de living, door de vele ramen is dit een fijne lichte ruimte. De keuken zal circa mei geplaatst gaan worden en is helemaal van nu met Bora koken en afzuiging, combi-oven, vaatwassen en koel-vriescombinatie. Onder de trap zit een praktische kast, ideaal voor de stofzuiger.





Elke verdieping is voorzien van vloer koeling en verwarming. Altijd het perfecte klimaat in huis!

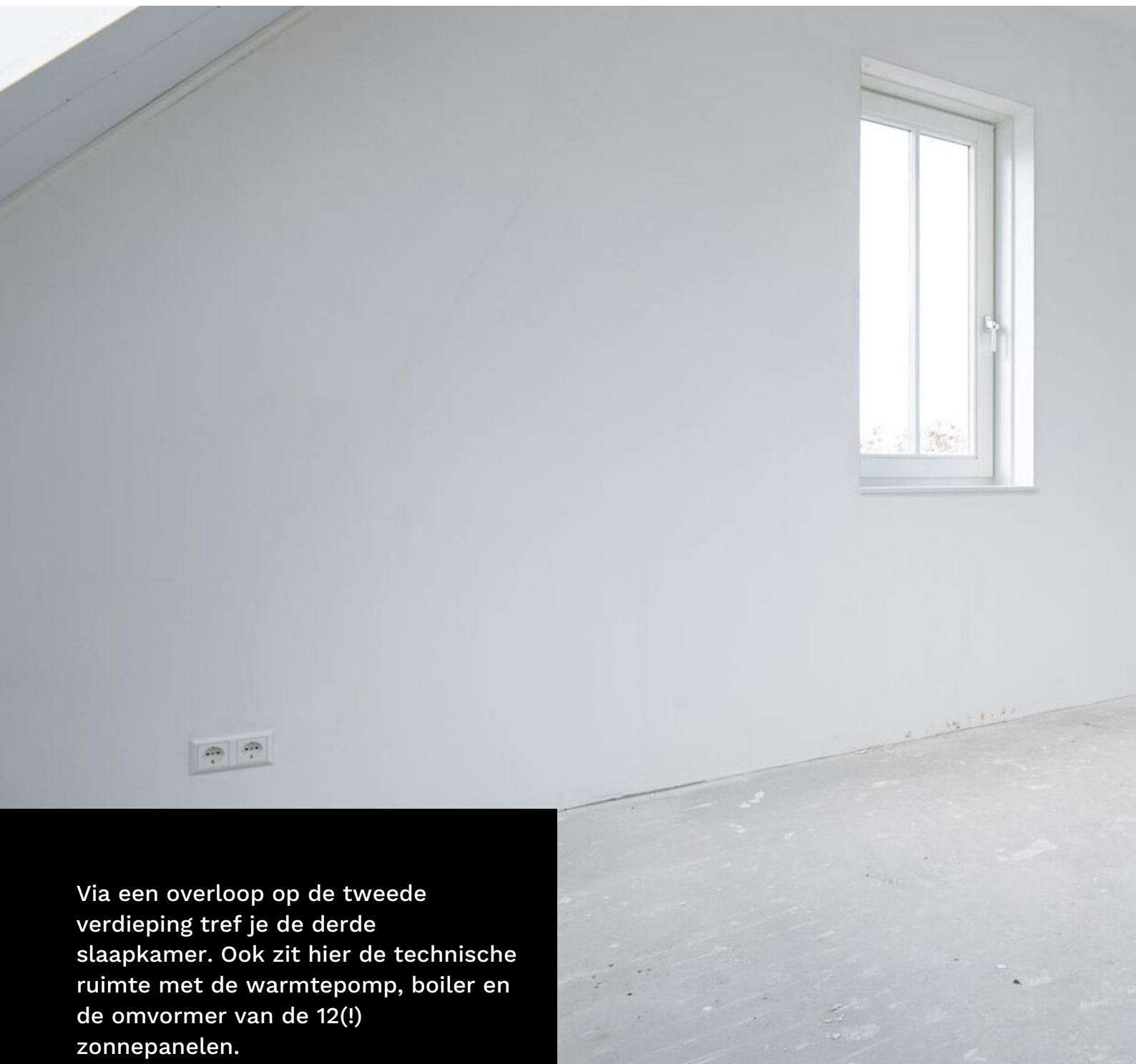




De eerste verdieping telt 2 riante slaapkamers, een wasruimte en een royale badkamer.

De badkamer is geheel betekend en voorzien van een douche, wastafelmeubel en een zwevend closet.





Via een overloop op de tweede verdieping tref je de derde slaapkamer. Ook zit hier de technische ruimte met de warmtepomp, boiler en de omvormer van de 12(!) zonnepanelen.

**“3 riante
slaapkamers”**



De leukste
makelaar in
Gorinchem

als het niet groeit...

...dan kunnen
wij je zeker
helpen met je
geldzaken



Hoe minder woonlasten je hebt, hoe meer je overhoudt voor leuke dingen. En dat is leuk! Maar wát als je je huis verkocht hebt en blijft zitten met een restschuld? Of wil je verhuizen en heeft je huis juist veel overwaarde? En kun je nog een nieuwe hypotheek nemen als je bijna met pensioen gaat? Deze, en andere vragen kunnen wij voor je beantwoorden. Zo zorgen wij ervoor dat je geldzorgen niet boven je hoofd groeien.

LEUK! Geldzaken

da's pas
leuk!

alles wat je wilt weten over Geldzaken
vind je op leuk-makelaars.nl



Bij de woning zit een eigen garage, een carport en een eigen parkeerplaats. Deze bevinden zich allemaal achter de woning op afgesloten terrein.

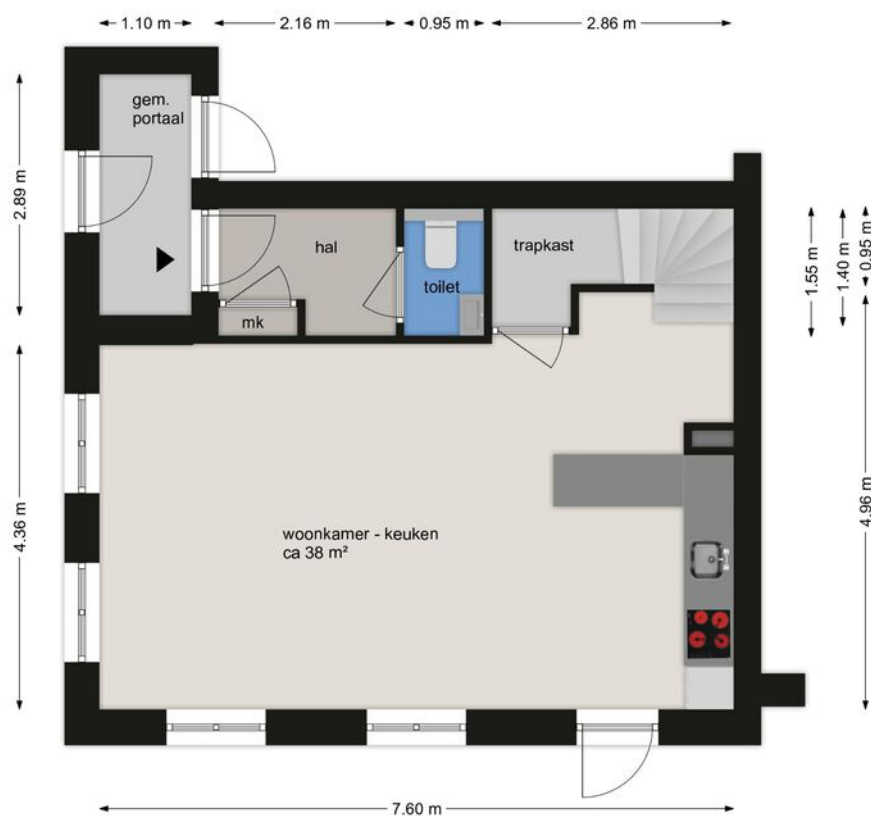
De woning is voorzien van een riante voor en zij-tuin. Het geheel is afgewerkt met een statige poort, een groen Hedera-hek, mooie beukhagen en verzorgde algemene tuinen.

De woning is een onderdeel van een Vereniging van Eigenaren (VvE). Dit betreft een nog op te starten VvE en de maandelijkse kosten bedragen circa € 150,-.



begane grond

Rijksstraatweg 41 a



BEGANE GROND

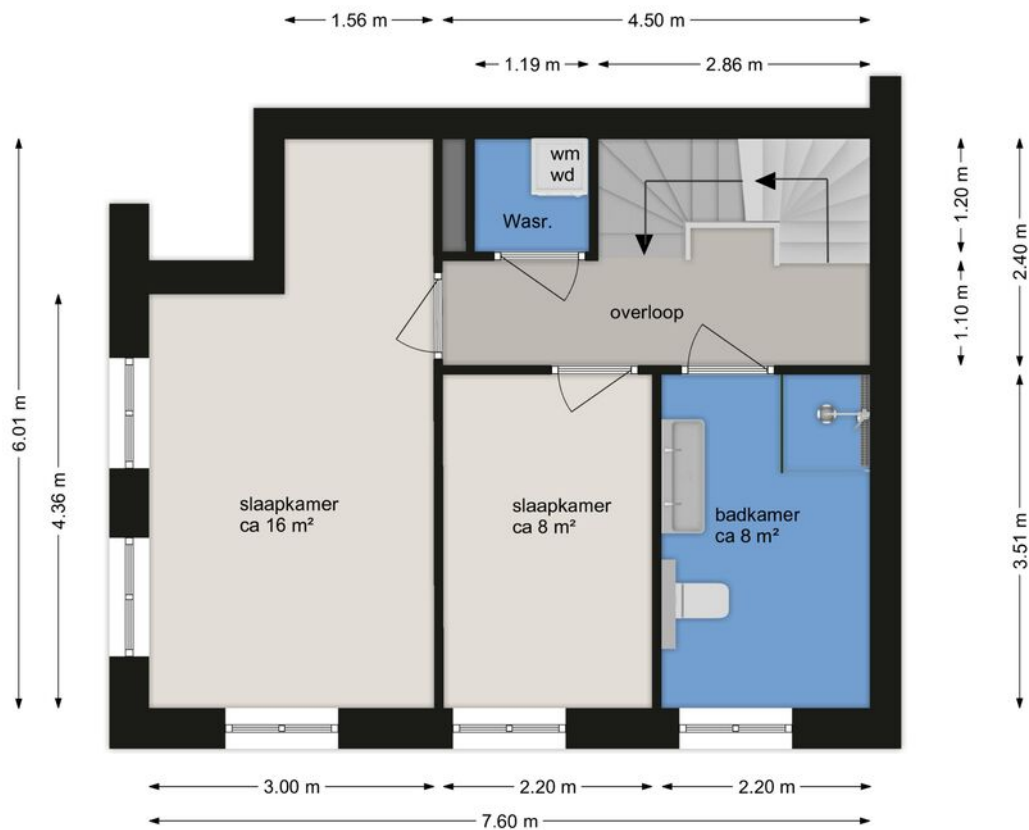
Rijksstraatweg 41a, 4254 XB Sleenwijk

typ hier uw tekst Deze tekening en maatvoering zijn ter indicatie, hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.
We staan niet in voor de juistheid van de plattegrond. ©



eerste verdieping

Alle plattegronden zijn ter indicatie.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
De makelaar en Cad-tek staan niet in
voor de juistheid van de plattegrond. ©



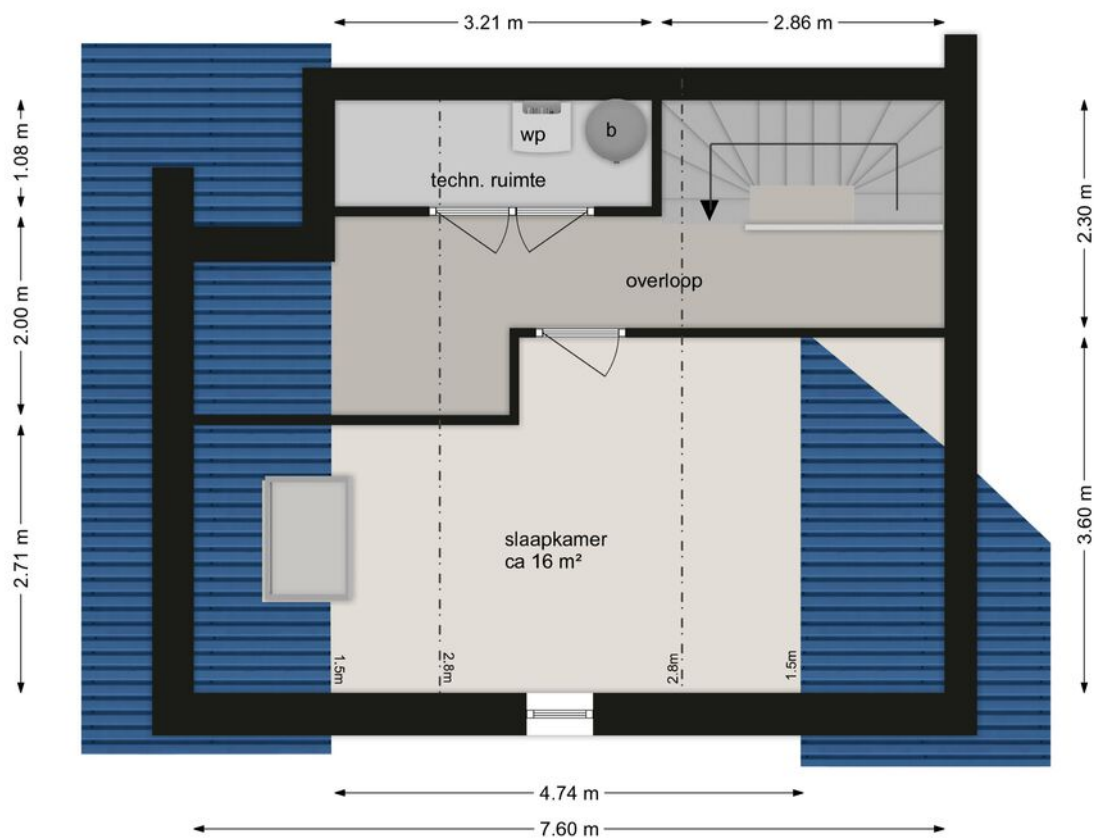
EERSTE VERDIEPING

Rijksstraatweg 41a, 4254 XB Sleeuwijk

typ hier uw tekstDeze tekening en maatvoering zijn ter indicatie, hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.
We staan niet in voor de juistheid van de plattegrond. ©

tweede verdieping

Alle plattegronden zijn ter indicatie.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
De makelaar en Cad-tek staan niet in
voor de juistheid van de plattegrond. ©



TWEDE VERDIEPING

Rijksstraatweg 41a, 4254 XB Sleeuwijk

typ hier uw tekstDeze tekening en maatvoering zijn ter indicatie, hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.
We staan niet in voor de juistheid van de plattegrond. ©

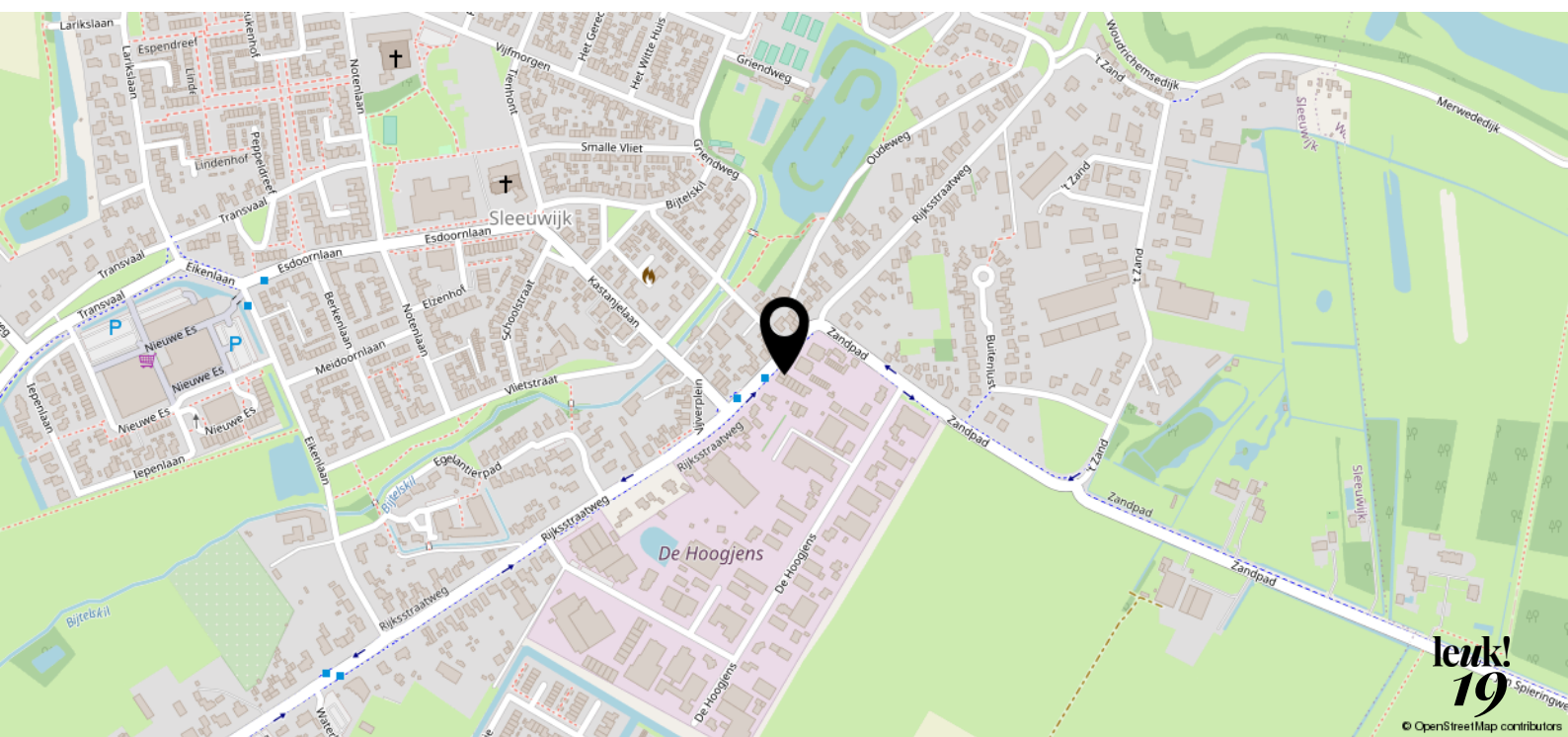




leuk! Wonen in Sleeuwijk

“Quote”

Sleeuwijk is gelegen aan de rivier de Merwede. In het dorp vind je winkels, sportverenigingen, basisscholen, een middelbare school, een jachthaven en het openbaar vervoer. Vanuit Sleeuwijk neem je het veerpontje naar onder andere Slot Loevestein. Verder woon je op korte afstand van het nationaal park "De Biesbosch". Het dorp heeft een centrale ligging ten opzichte van de grotere steden zoals Breda, Utrecht en Rotterdam.



leuk! dat je langskomt

**Wij helpen je graag verder.
Bel of mail voor een afspraak
of loop gewoon even binnen.
De koffie staat klaar!**



Krijtstraat 8
4201 GD Gorinchem
0183 - 66 88 11
info@leuk-makelaars.nl

Woonzaken
Geldzaken
VvE beheerders

leuk-makelaars.nl