



alblasserwaard
makelaars & taxateurs



Locksweer 1

3363 XK Sliedrecht

Vraagprijs: € 389.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **112 m²**

PERCEELOPPERVLAKTE: **146 m²**

ENERGIELABEL: **B**

Kenmerken



Woonoppervlakte
112 m²



Inhoud
375 m³



Bouwjaar
1981



Aantal slaapkamers
4

Perceeloppervlakte	146 m ²
Externe bergruimte	7 m ² (stenen berging)
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer, 1 toilet
Isolatie	dakisolatie, gevelisolatie, dubbel glas
Verwarming/Warm water	Intergas HR combiketel uit 2023
Kozijnen	kunststof kozijnen (2024)
Elektra	11 groepen, 3 aardlekschakelaars
Vloeren	betonnen vloeren
Voorzieningen	buitenzonwering, dakraam, glasvezel kabel, 8 zonnepanelen uit 2022
Kruipruimte	ja
Geheid	ja
Energielabel	B
Parkeren	openbaar parkeren in directe omgeving
Tuinligging	achtertuin, zuidoost, circa 60 m ²

Algemene omschrijving

Deze hoekwoning valt direct op door de autoluwe ligging en de in 2018 gerealiseerde dakopbouw. Aan de binnenzijde van de woning wacht je een riant woonoppervlak met o.a. 4 slaapkamers, een ruime woonkamer en een gezellige, zongelegde achtertuin. De woning heeft het comfort van betonvloeren, 8 zonnepanelen en met de kunststof kozijnen is er aan onderhoudsarm wonen ook gedacht. Én niet te vergeten: gelegen op een centrale locatie in Sliedrecht, op korte afstand van diverse voorzieningen.

De woning

Je stapt de verzorgde hal binnen met toegang tot het toilet, de meterkast, de trapopgang en toegang naar de woonkamer. In de woonkamer valt de open indeling en de hoeveelheid lichtinval al snel op! Er is ruimte voor een mooie, uitgebreide eethoek en er is een open verbinding met de keuken. De keuken is ingericht in een hoekopstelling met diverse inbouwapparatuur en toegang tot de achtertuin. Op de eerste verdieping vind je 3 slaapkamers, een badkamer en een bergkast. Middels de trapopgang is de tweede verdieping bereikbaar. De tweede verdieping is in 2018 middels een dakopbouw fraai en praktisch uitgebreid waardoor een vierde slaapkamer is gerealiseerd. Deze slaapkamer is ook ideaal te gebruiken als ruime thuiswerkplek. De voorzolder voorziet van een handige technische ruimte met o.a. de cv-opstelling en wasmachineaansluiting en daarnaast is ook hier voldoende bergruimte aanwezig.



Algemene omschrijving

Buitenleven

De achtertuin is gelegen op het zuidoosten en is met sierstraatwerk, gras, een terras, 2 aangelegde borders – o.a. beplant met palmbomen – een heerlijke plek om van het buitenleven te genieten. Onder de overkapping kun je tot in de late uurtjes vertoeven. Achterin de tuin tref je een berging en een achterom.

De ligging

De woning is in een kindvriendelijk woonwijk gelegen op korte afstand van diverse voorzieningen zoals: scholen, openbaar vervoer en de A15. Verderop in de wijk is er een aangenaam park te vinden. Óf pak de fiets naar het centrum van Sliedrecht!

Staat dit alles op jouw wensenlijstje?





Woonkamer





Woonkamer





Woonkamer

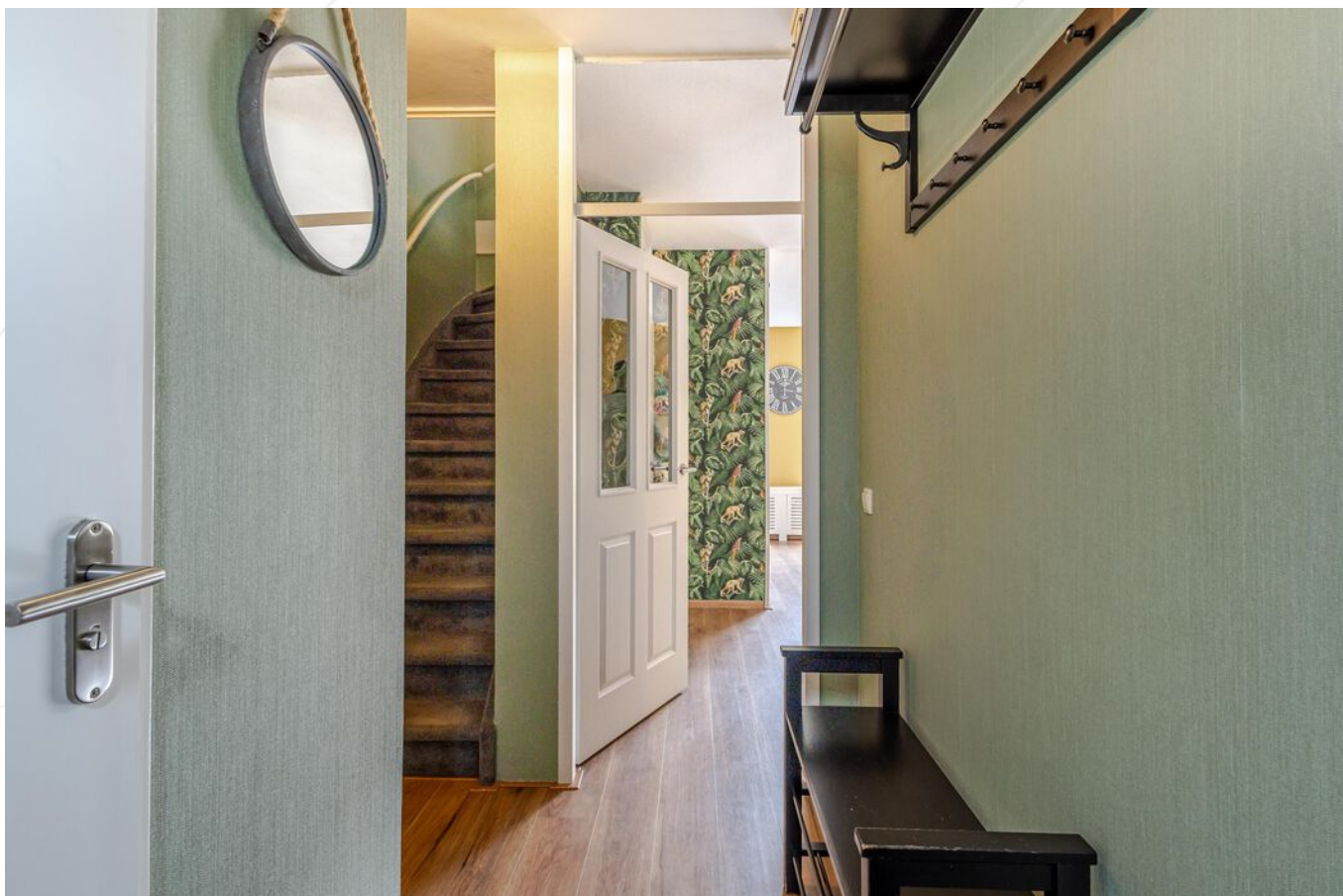


Keuken



Keuken





Hal.trapopgang



Hal/entree



Toilet



Slaapkamer





Slaapkamer





Badkamer





Overloop 1e verdieping



Overloop 2e verdieping



Slaapkamer





Slaapkamer





Achtertuint





Achters tuin/overkapping





Straatbeeld



Omgeving



Omgeving



Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
hal / entree	laminaat	behang	sluitwerk	toegang tot: - toilet - meterkast - 1e verdieping middels trapopgang - woonkamer
toilet	vloertegels/ spuitwerk	wandtegels	gipsplaten	voorzien van: - closet - fonteintje
woonkamer	laminaat	behang	spuitwerk	doorzonwoonkamer met: - trapkast - open keuken
keuken	laminaat	wandtegels/ sauswerk	gipsplaten/ verlaagd plafond	open keuken met hoekopstelling voorzien van: - koelkast - vaatwasser - afzuigkap - oven - 4-pits inductiekookplaat toegang tot achtertuin
1e VERDIEPING				
overloop	tapijt	behang	spuitwerk	voorzien van vaste kast toegang tot: - 3 slaapkamers - badkamer - 2e verdieping
slaapkamer 1	tapijt	behang	spuitwerk	gelegen aan de voorzijde voorzien van kast (ter overname)
slaapkamer 2	rubbertegels	behang	spuitwerk	gelegen aan de achterzijde (fitnesstoestel ter overname)
slaapkamer 3	laminaat	behang	spuitwerk	gelegen aan de achterzijde
badkamer	vloertegels	wandtegels	sauswerk	voorzien van: - douchehoek - witgoedaansluitingen - wastafel

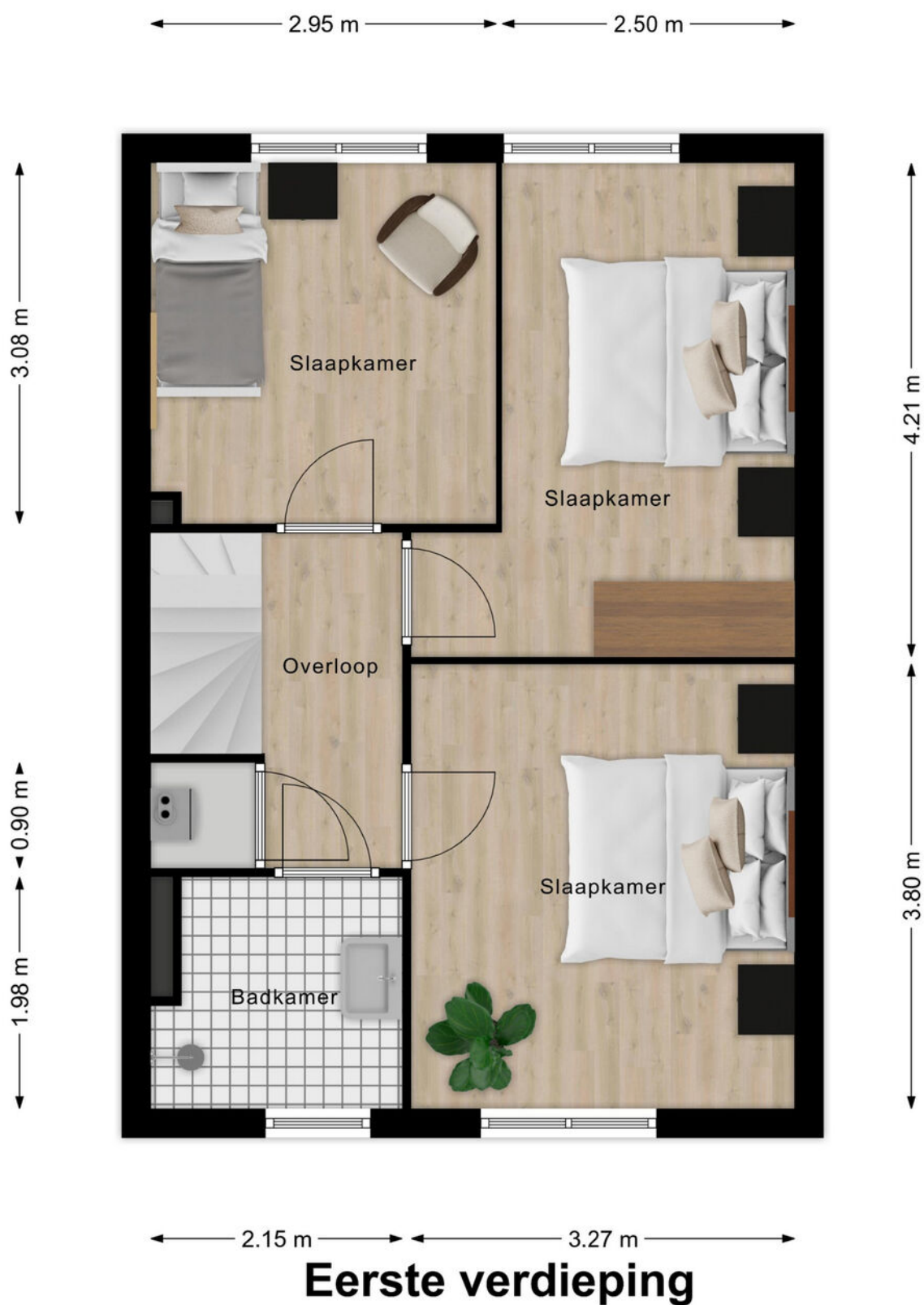
Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
2e VERDIEPING				
overloop	laminaat	behang/ sauswerk	sauswerk	voorzien van: - dakopbouw (2018) - C.V.-opstelling - omvormer zonnepanelen - witgoedaansluiting - vaste kasten toegang tot slaapkamer 4
slaapkamer 4	laminaat	behang	sauswerk	voorzien van: - dakkapel aan de voorzijde - bergruimte achter schotten - dakraam
BUITEN				
tuin				gesitueerd op het zuidoosten voorzien van: - terras - borders beplant met palmbomen (2x) - overkapping - gras - sierstraatwerk - achterom - berging
stenen berging				afmetingen ca. 2.40 meter x 3.00 meter voorzien van elektra-aansluiting

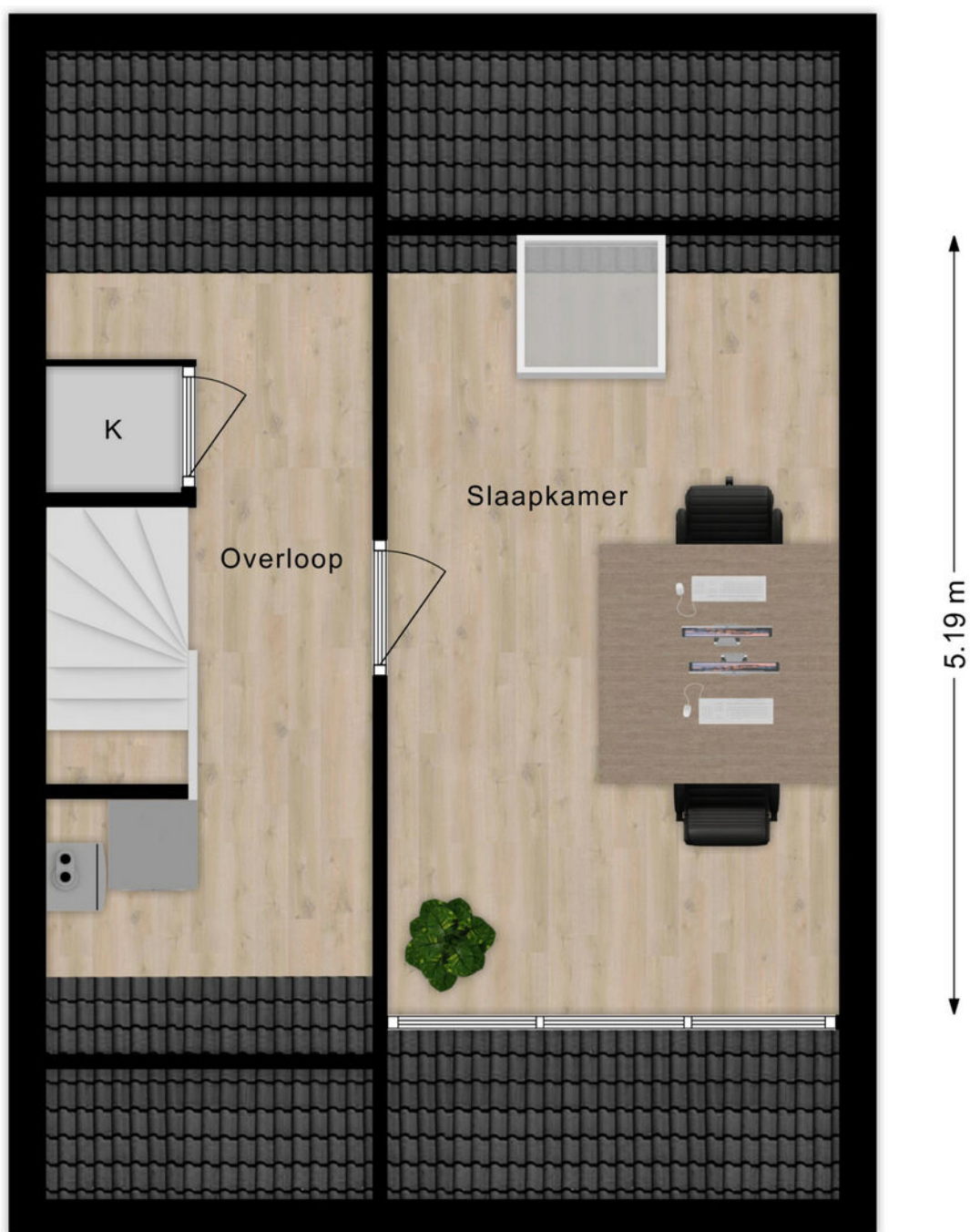
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



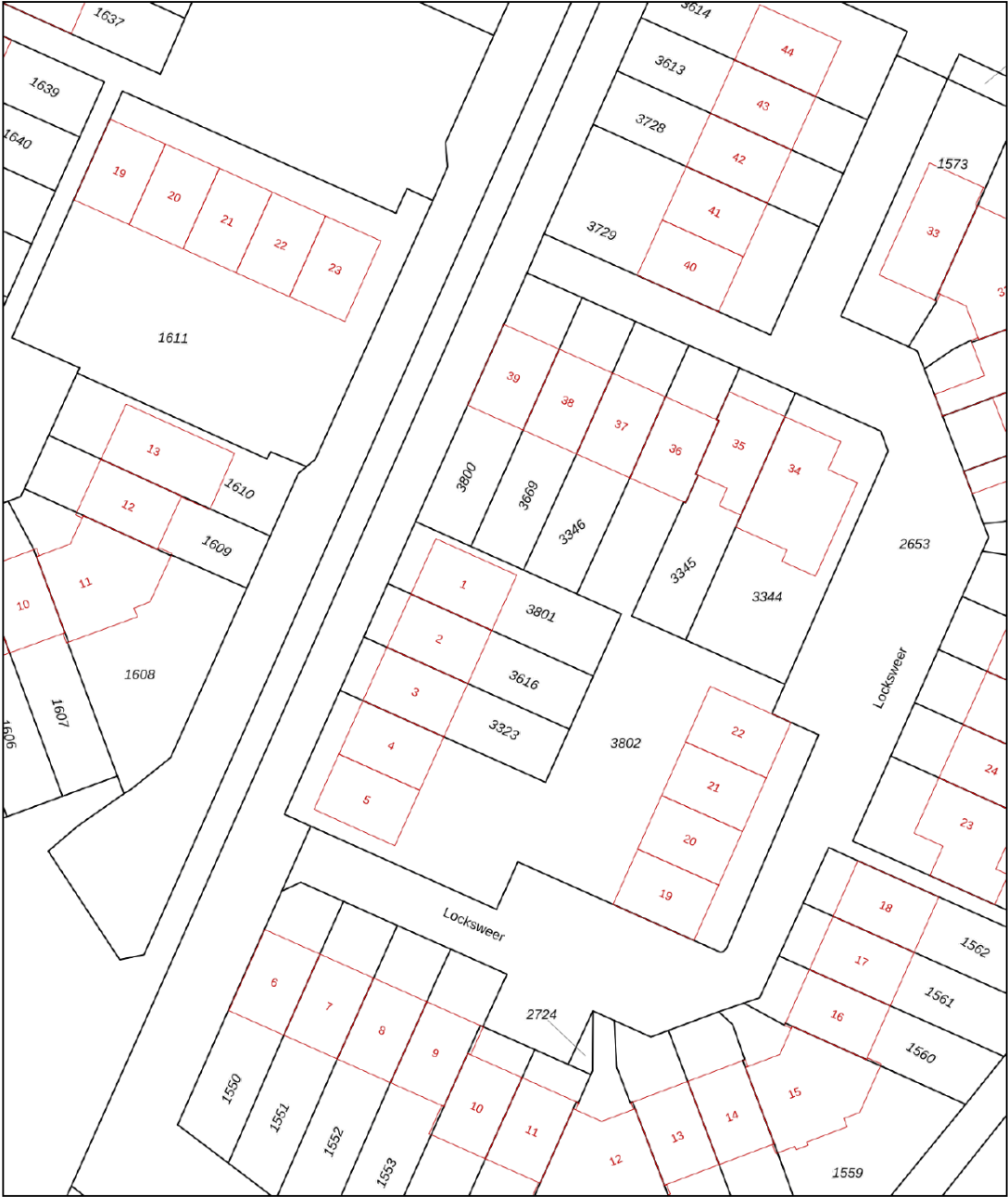
← 2.18 m → ← 3.01 m →

Tweede verdieping

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Sliedrecht

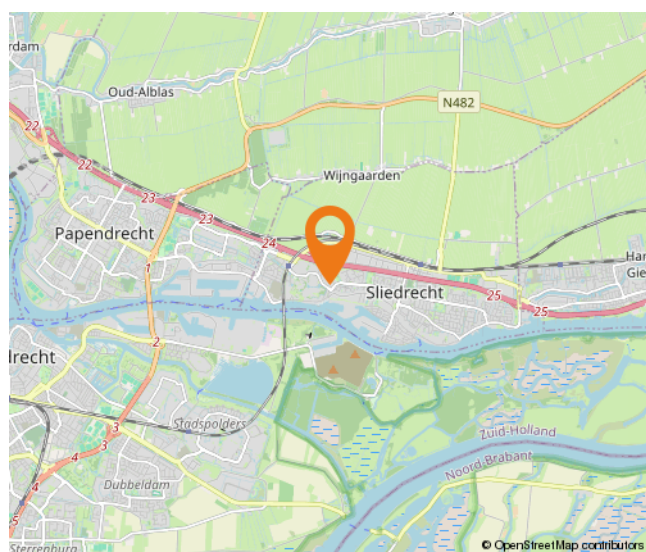
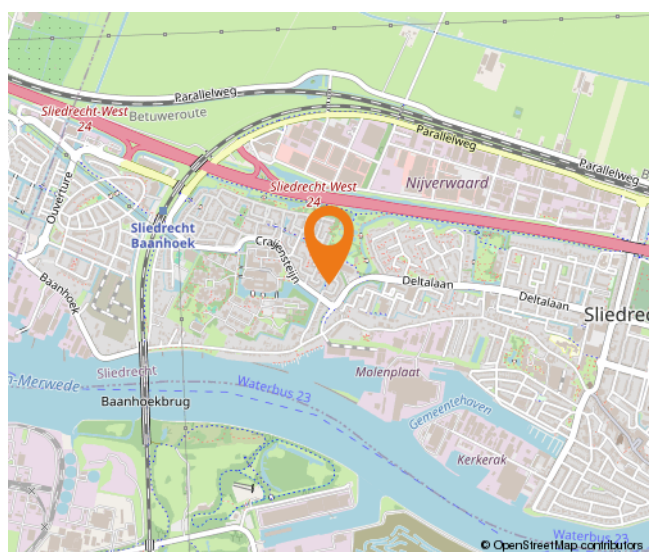
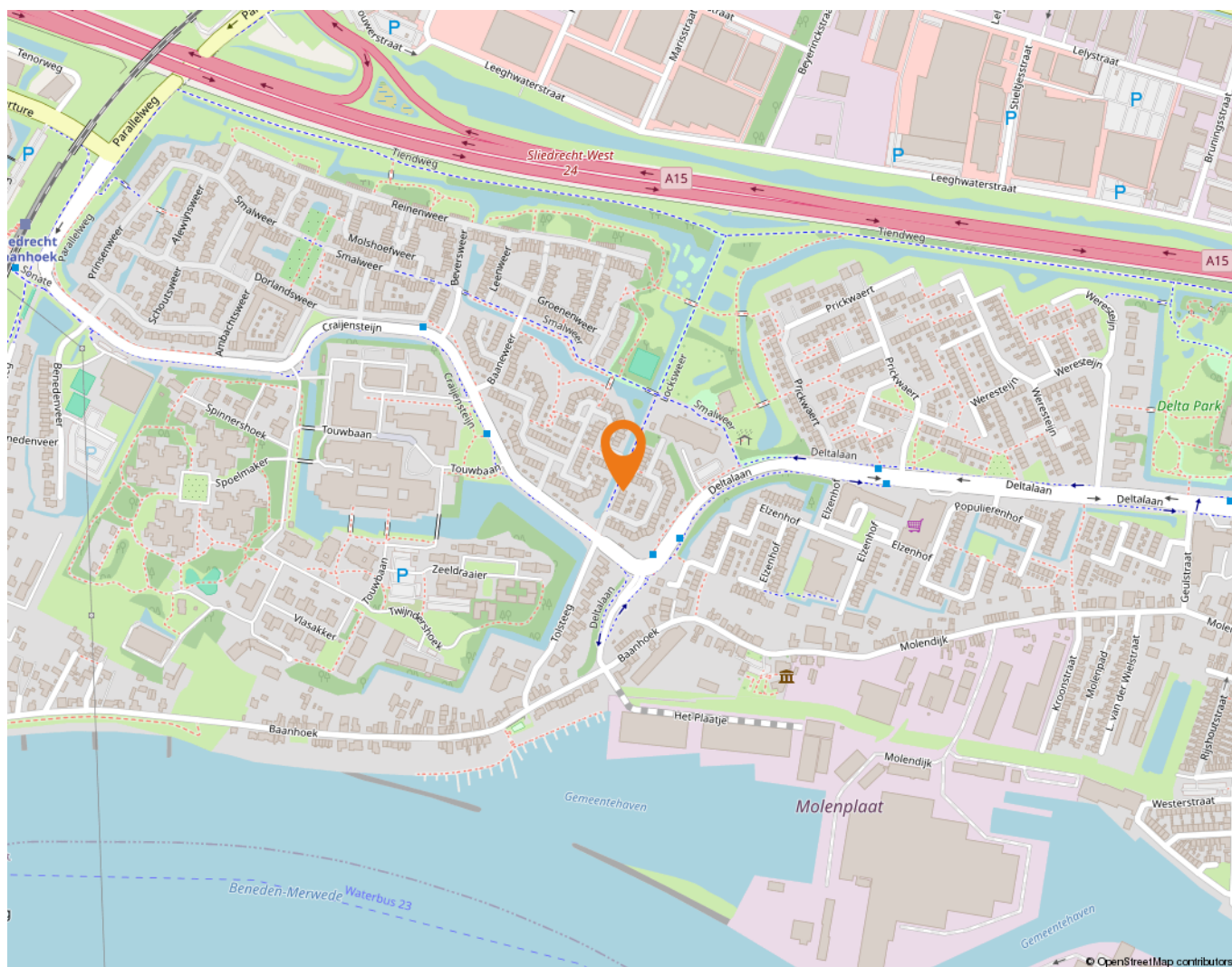
Sectie K

Perceel 3801

kadaster

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.

Kaarten



Alblasserwaard Makelaars & Taxateurs

Als makelaars voelen wij ons als geen ander thuis in de regio Alblasserwaard. Dit is waar wij opgegroeid zijn, wonen en ons leven zich afspeelt. Met veel enthousiasme en energie zijn wij dagelijks bezig met de woningen in dit prachtige gebied! Wij vinden het een voorrecht om in deze regio actief te zijn.

Alblasserwaard Makelaars & Taxateurs is een fris en deskundig full-service makelaarskantoor met de beschikking over een schat aan praktische ervaring, gecombineerd met theoretische kennis. Momenteel telt ons kantoor tien enthousiaste medewerkers die ieder beschikken over relevante kennis. Over bestaande bouw, maar zeker ook over nieuwbouw. Wij zijn namelijk heel actief in de nieuwbouw en hebben hier speciale medewerkers voor, die goed op de hoogte zijn van de laatste nieuwbouwwontwikkelingen in de Alblasserwaard en omgeving. Of het nu gaat om nieuwbouw of bestaande bouw: we kiezen altijd voor een persoonlijke aanpak, waarbij klanten vaak contact hebben met dezelfde makelaar.

Onze manier van werken staat voor het weglaten van franje en een maximum aan aandacht, inzet en flexibiliteit. Dit betekent dat klanten vooraf weten waar ze aan toe zijn, dat ze weten wat de persoonlijke makelaar/taxateur gaat doen en wanneer ze een bepaalde actie of reactie kunnen verwachten. Een professionele, maar toch persoonlijk en ongedwongen manier van zaken doen is ons motto. Woonwensen in vervulling brengen: daar draait het om bij Alblasserwaard Makelaars & Taxateurs!



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen			X
- Kledingkast op slaapkamer			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- wastafel	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	

Wonen in Sliedrecht

Sliedrecht heeft een dorps karakter met een prettige sfeer waarbij alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik liggen. Een breed aanbod aan winkels is te vinden op de Kerkbuurt en het Burgemeester Winklerplein. Iedere woensdag is hier de weekmarkt.

Sliedrecht is vanouds een Baggerdorp en heeft daarmee een geheel eigen karakter gekregen, dat goed te zien is in het dorp. Zo zijn er het Baggermuseum en het Baggerfestival, maar wie door Sliedrecht heen rijdt, zal op allerlei plekken de rijke baggergeschiedenis terug zien komen.

In dit dorp kennen velen elkaar vanuit het kerk- en/of verenigingsleven. Naast bijvoorbeeld een grote korfbal- en voetbalclub is volleybalvereniging Sliedrecht Sport de meest bekende sportclub. Van een sporthal tot en met het zwembad – sportvoorzieningen genoeg.

Dat laatste geldt ook voor scholen. Er zijn meer dan tien verschillende scholen te vinden in het Baggerdorp! Voor de allerkleinsten, in de vorm van een kinderopvang, tot aan een keur aan basisscholen en zelfs een middelbare school.

Ontspannen kan prima in de diverse parken die Sliedrecht rijk is. In het Burgemeester Feitsmapark bijvoorbeeld, het Wilhelminapark of het Doctor Willem Dreespark. Aan speeltuinen geen gebrek, waaronder een aantal natuurspeeltuinen. Wie een dagje op pad wil kan ook terecht in Sliedrecht. Wat dacht je van lekker winkelen op de woonboulevard? Wonen, ontspannen, sporten en onderwijs komen samen in één centraal gelegen dorp.

De gemeente is geografisch gunstig gelegen tussen Rotterdam, Utrecht en Breda. Binnen enkele minuten bevinden inwoners zich op snelweg A15, waarna deze steden binnen ongeveer een half uurtje te bereiken zijn. Sliedrecht heeft ook twee treinstations, langs de MerweLingelijn, waarmee naar Dordrecht, Gorinchem en Geldermalsen gereisd kan worden. Verder stopt ook de waterbus in Sliedrecht.



Hoe nu verder?



1. Bezichtiging

Indien u de overstap van uw huidige koopwoning naar een toekomstige woning gaat maken, verzorgen wij voor u gratis een waardebeoordeling van uw huidige woning. Maak even een afspraak; u weet dan snel de verkoopwaarde van uw huis.

Na de bezichtiging heeft u de tijd om een en ander te laten bezinken. Heeft u interesse? Dan volgt stap 2!

Heeft u geen interesse? Dan is dat natuurlijk geen probleem. Dan vernemen wij dit graag van u. Het is per slot van rekening ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid.

Verder zoeken naar een andere woning? Volg ons op social media en schrijf u in via onze website! Wij houden u op de hoogte van toekomstig aanbod.



2. U doet een bod op de woning

Tijdens de bezichtiging heeft de makelaar uitgelegd welke verkoopmethode er van toepassing is voor de betreffende woning. Denk bij het onderhandelen/ doen van een bod niet alleen aan de prijs, maar ook aan de datum van overdracht en ontbindende voorwaarden:

- Voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering (eventueel met NHG (Nationale Hypotheek Garantie))
- Voorbehoud van een bouwtechnische keuring.
- Overige voorbehouden: bijvoorbeeld de verkoop van uw huidige woning of het verkrijgen van de goedkeuring van uw (ver)bouwplan.

In de lijst van zaken staat aangegeven welke spullen de verkopende partij achterlaat, meeneemt of ter overname aanbiedt. Wilt u een aantal zaken overnemen? Meldt dit dan ook bij de onderhandeling/ het doen van een bod.



3. Koopovereenkomst

Nadat er een mondelinge overeenstemming is bereikt worden alle afspraken zorgvuldig vastgelegd in de koopovereenkomst. Hiervoor hebben wij uw persoonlijke gegevens nodig.

Wij werken hiervoor met een online platform: Move. U krijgt van ons een link om hierop in te loggen en uw gegevens in te vullen. Hierbij moet u ook de keuze maken bij welke notaris u de overdracht wilt laten plaatsvinden.



4. Financiering

Afhankelijk van de afspraken in de koopovereenkomst heeft u een periode de tijd om de financiële zaken voor de aankoop van de woning te regelen. Laat u het ons weten als dit gelukt is?

Nadat uw financiering is geregeld dient u op tijd zorg te dragen voor de waarborgsom of bankgarantie. Deze bedraagt 10% van de koopsom van de woning.



5. Inspectie en sleuteloverdracht

Voor de sleuteloverdracht plaatsvindt zullen we samen met u en de verkoper naar de woning gaan om de eindinspectie uit te voeren en de meterstanden op te nemen. Bij akkoord gaan we naar de notaris voor het officiële moment, kan de eigendoms-overdracht plaatsvinden en ontvangt u de sleutels van uw nieuwe thuis.

**Volg ons op
social media!**



Hardinxveld-Giessendam

Peulenstraat 137
3371 AL Hardinxveld-Giessendam

Sliedrecht

Thorbeckelaan 1
3362 BL Sliedrecht

Contact

 0184 – 670 733
 info@alblasserwaard.nl

Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend. Voor onduidelijkheden of zaken die niet zijn vermeld in deze brochure kunt u uiteraard altijd contact opnemen met Alblasserwaard Makelaars & Taxateurs: 0184-670733