



Overlaat 40

3362 JD Sliedrecht

Vraagprijs: € 450.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **93 m²**

PERCEELOPPERVLAKE: **240 m²**

ENERGIELABEL: **B**

Kenmerken



Woonoppervlakte
93 m²



Inhoud
305 m³



Bouwjaar
1990



Aantal slaapkamers
2

Perceeloppervlakte	240 m ²
Externe bergruimte	9 m ² (berging)
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer en 1 toilet
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Verwarming / warm water	Intergas HR combiketel uit 2020, vloerverwarming
Kozijnen	hout, aluminium schuifpui
Elektra	8 groepen en 2 aardlekschakelaars
Vloeren	betonnen vloeren
Voorzieningen	mechanische ventilatie, rolluiken, schuifpui, glasvezel kabel, natuurlijke ventilatie
Kruipruimte	ja
Geheid	ja
Energielabel	B
Parkeren	parkeerplaats op eigen terrein, openbaar parkeren in directe omgeving
Tuin	binnentuin/patio, ca. 25 m ² , zuiden zijtuin ca. 24 m ²
Bijzonderheden	- houten planken berging verkeren in matige staat - extra stuk zij-tuin wordt gehuurd van de gemeente

Algemene omschrijving

Bent u op zoek naar levensloopbestendig wonen? Dan verdient deze fraaie bungalow wel even uw aandacht! Dit is die zeldzame kans waarbij u én gelijkvloers woont én in uw eigen binnentuin van de zon kunt genieten. Deze bungalow is goed onderhouden en heeft parkeergelegenheid op eigen terrein. Ook de ligging niet te vergeten. In 'de Grienden' is het rustig wonen, terwijl u op korte afstand bent van dagelijkse voorzieningen voor jong en oud.

De woning

De woning beschikt over een ruime, gezellige woonkamer met een fijne lichtinval van verschillende zijdes. Vanuit de woonkamer is er toegang tot de keuken, hal met toegang tot 2 slaapkamers, toilet, badkamer en inpandige bergruimte met technische installaties. Ook is vanuit de woonkamer een makkelijke doorloop naar de binnentuin. De keuken bevindt zich in de zij-uitbouw en is voorzien van veel werkruimte, ideaal om uitgebreid te koken en met direct toegang (schuifpui) naar buiten. Aan het kookeiland is een barretje geplaatst en er is extra lichtinval door de lichtkoepel.

Buitenleven

En wat te denken van de zongelegene binnentuin (ca. 25m²), waar u in alle rust kunt genieten van het buitenleven? Dankzij de beschutte ligging is er privacy genoeg. Naast de houten berging is er toegang tot de openbare weg. Aan de zijkant is er een zij-tuin waarbij aan parkeren is gedacht. Dit doet u eenvoudig op eigen oprit, uw auto is zo altijd dichtbij.

Overlaat 40 is gebouwd in 1990 en voorzien van energielabel B, wat bijdraagt aan het wooncomfort en aan lagere energiekosten. Komt u kijken?





Woonkamer





Eetgedeelte





Eetgedeelte met toegang tot keuken



Keuken



Kookeiland





Bar aan kookeiland





Hal achterzijde



Hal voorzijde



Toilet



Slaapkamer 1





Slaapkamer 2





Badkamer





Binnentuin



Binnentuin met berging







Vooraanzicht



Zijtuin en parkeergelegenheid



Vooraanzicht woning met parkeergelegenheid



Zijtuin

Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
hal / entree	vloertegels + droogloopmat	structuurverf	structuurverf	toegang tot: - garderobe - meterkast - woonkamer
woonkamer	vloertegels	structuurverf	structuurverf	voorzien van ramen rondom toegang tot: - keuken - binnentuin - hal moet toegang tot slaapvertrekken
keuken	vloertegels	structuurverf	structuurverf	open keuken met rechte opstelling en kookeiland, voorzien van: - koelkast - vriezer - vaatwasser - quooker - afzuigkap - koffiezetautomaat - stoomoven - kookplaat (3x inductie en 1x gas) - barretje - lichtkoepel toegang tot zij-tuin
hal achterzijde	vloertegels	structuurverf	structuurverf	toegang tot: - 2 slaapkamers - toilet - badkamer - bijkeuken
slaapkamer 1	laminaat	structuurverf	structuurverf	voorzien van raam
slaapkamer 2	laminaat	structuurverf	structuurverf	voorzien van raam
badkamer	vloertegels	wandtegels	structuurverf	voorzien van: - inloofdouche - wastafelmeubel met 2 kranen - designradiator
toilet	vloertegels	wandtegels	structuurverf	voorzien van: - wandcloset - fonteintje - spiegel
bijkeuken	vloertegels	structuurverf	structuurverf	voorzien van: - CV-opstelling - witgoedaansluiting - mechanische ventilatiebox - vaste kast - uitstortgootsteen - pomp vloerverwarming toegang tot binnentuin

Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BUITEN				
binnentuin				gesitueerd op het zuiden voorzien van: - sierbestrating - houten berging toegang tot de openbare weg
zijtuin				voorzien van: - bestrating - border met beplanting - gehuurd stuk tuingrond
houten berging				afmetingen : ca. 2.15 meter x 3.55 meter voorzien van elektra-aansluiting

Plattegrond



Begane grond

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 I

Perceel 6431

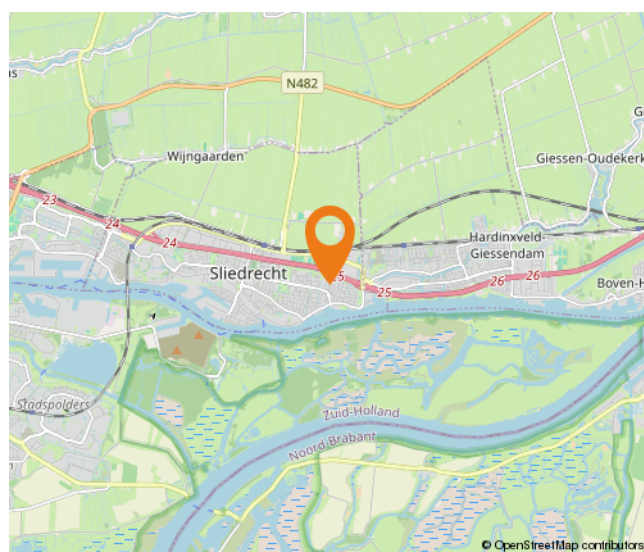
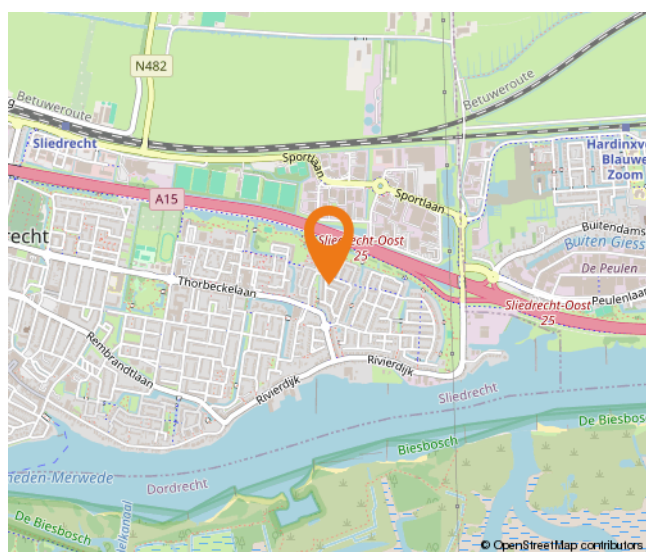
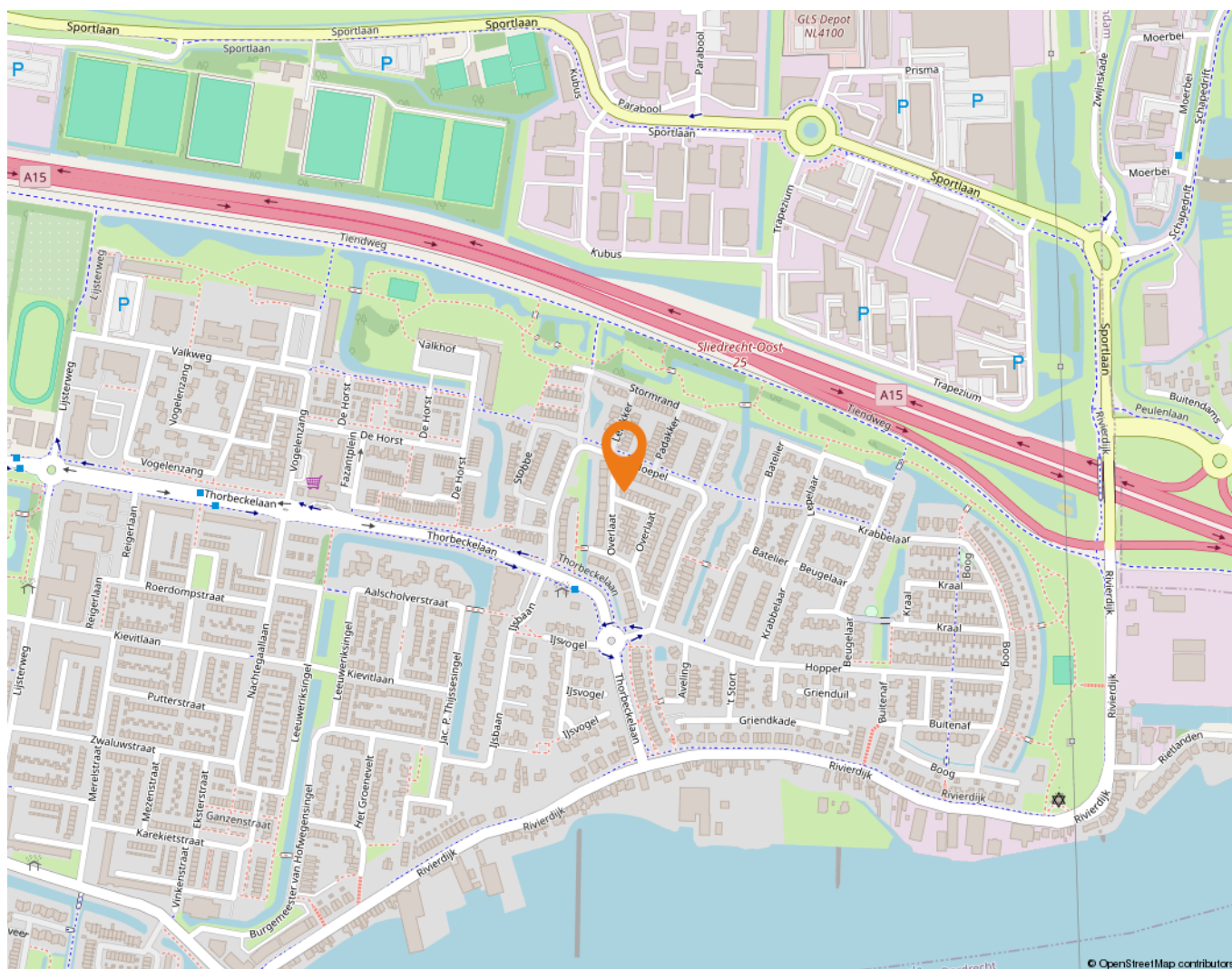
kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 24 juli 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.

Kaarten



Wonen in Sliedrecht

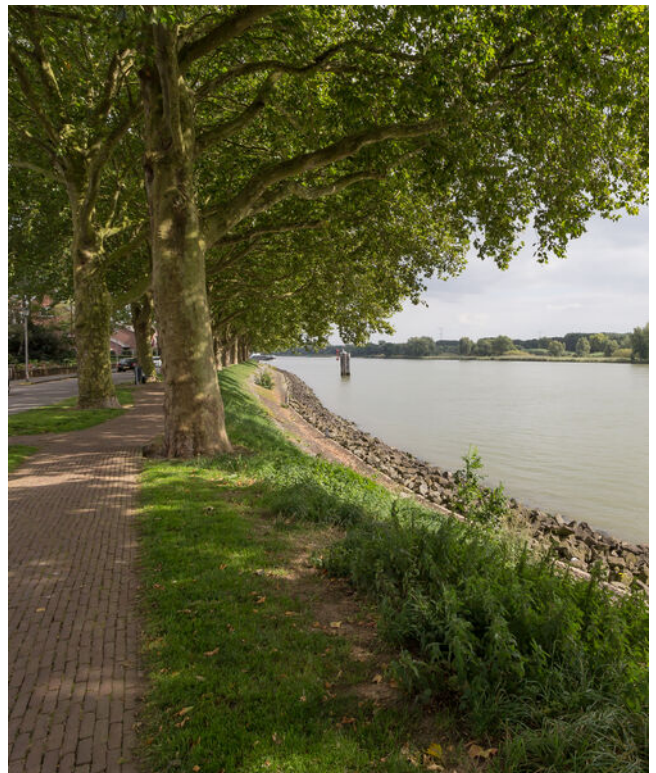
Sliedrecht heeft een dorps karakter met een prettige sfeer waarbij ook alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik liggen. Een breed aanbod aan winkels is te vinden op de Kerkbuurt en het Burgemeester Winklerplein. Iedere woensdag is hier de weekmarkt waar diverse verse producten verkrijgbaar zijn.

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. Bijvoorbeeld in de speeltoestellen op de Kerkbuurt, die de vorm hebben van een baggerschip.

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

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 in Sliedrecht, waaronder een aantal natuurspeeltuinen. Wie een andere manier van ontspannen zoekt, in de zin van een dagje op pad, kan ook terecht in Sliedrecht. Wat dacht je van een dag lekker winkelen op de woonboulevard? Sliedrecht heeft het allemaal: wonen, ontspannen, sporten en onderwijs komen samen in één centraal gelegen dorp.

De gemeente is geografisch gunstig gelegen tussen de steden 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 rechtstreeks naar Dordrecht, Gorinchem en Geldermalsen gereisd kan worden. Daarnaast stopt ook de waterbus in Sliedrecht.



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	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			X
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- vitrages			X
- rolgordijnen			X
- lamellen			X
- jaloezieën			X
- (losse) horren/rolhorren			X
Vloerdecoratie, te weten			
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Waterslot wasautomaat	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		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		

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!



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