



Merwestraat 46

3361 HM Sliedrecht

Vraagprijs: € 699.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **131 m²**

PERCEELOPPERVLAKTE: **183 m²**

ENERGIELABEL: **D**

Kenmerken



Woonoppervlakte
131 m²



Inhoud
445 m³



Bouwjaar
1935



Aantal slaapkamers
5

Perceeloppervlakte	183 m ²
Externe bergruimte	12 m ² (schuur)
Overige inpandige ruimte	8 m ² (kelder)
Gebouw gebonden buitenruimte	8 m ² (balkon)
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer en 2 toiletten
Isolatie	muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Verwarming en warm water	Remeha HR combiketel uit 2020
Warm water	Zonneboiler + cv-ketel + Quooker
Kozijnen	hout
Elektra	12 groepen en 3 aardlekschakelaars
Vloeren	begane grond: beton verdiepingen: hout
Voorzieningen	buitenzonwering, dakraam, rookkanaal, airconditioning, rolluik
Kruipruimte	nee
Geheid	nee
Energielabel	D
Parkeren	openbaar parkeren
Tuinligging	achtertuin, 84 m ² , oost

Algemene omschrijving

Stijlvol wonen met karakter en comfort. Wonen aan Merwestraat 46 betekent genieten van de charme van de jaren'30 in combinatie met het comfort van nu. Deze royale twee-onder-één-kapwoning ademt sfeer en karakter: denk aan glas-in-loodramen, hoge plafonds, een erker, fraai timmerwerk, hoge plinten en sierlijsten. Hier woon je in een huis dat je omarmt met authenticiteit én eigentijdse luxe.

Dankzij vloerverwarming op de begane grond, een moderne kamer-en-suite, een stijlvolle keukenopstelling en airconditioning in de slaapkamers en woonkeuken ervaar je dagelijks een optimaal wooncomfort. Duurzaamheid is hier ook geen bijzaak: zo zijn er zonnepanelen en een zonneboiler aanwezig en zijn er diverse maatregelen genomen om energiezuinig te wonen.

De indeling is verrassend ruim en flexibel. Met 3 slaapkamers op de eerste verdieping, 2 kamers op zolder (uit te breiden tot 3), balkons aan zowel de voor- als achterzijde én 2 dakkapellen, heb je alle ruimte voor wonen, werken en hobby's. Een apart toilet op de verdieping is een fijne toevoeging.

De achtertuin is een heerlijke plek om te ontspannen. Of je nu met vrienden borrelt op het terras, de kinderen ziet spelen achter in de tuin, of je uitleeft in de ruime schuur van 12 m² – hier geniet je van het buitenleven.

En dan de ligging: op steenworp afstand van de Merwede, de haven, het centrum, scholen en voorzieningen. Alles wat je nodig hebt, is dichtbij.

Ben jij op zoek naar een ruime, sfeervolle woning met karakter, op een toplocatie? Laat je verrassen en ervaar het zelf tijdens een bezichtiging – deze woning moet je gezien hebben!



Woonkamer



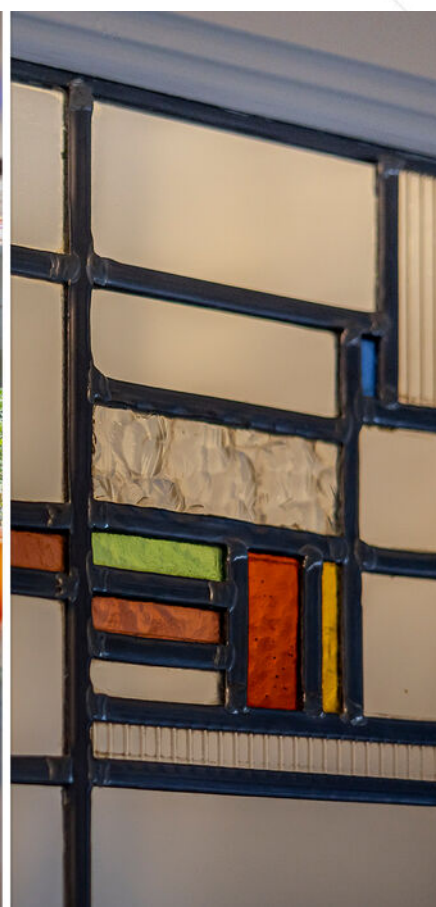
Woonkamer



Erker aan de voorzijde



Ruime woonkeuken



Sfeerimpressies



Keuken met eethoek



Keuken



Royale duo-/hoekopstelling keuken



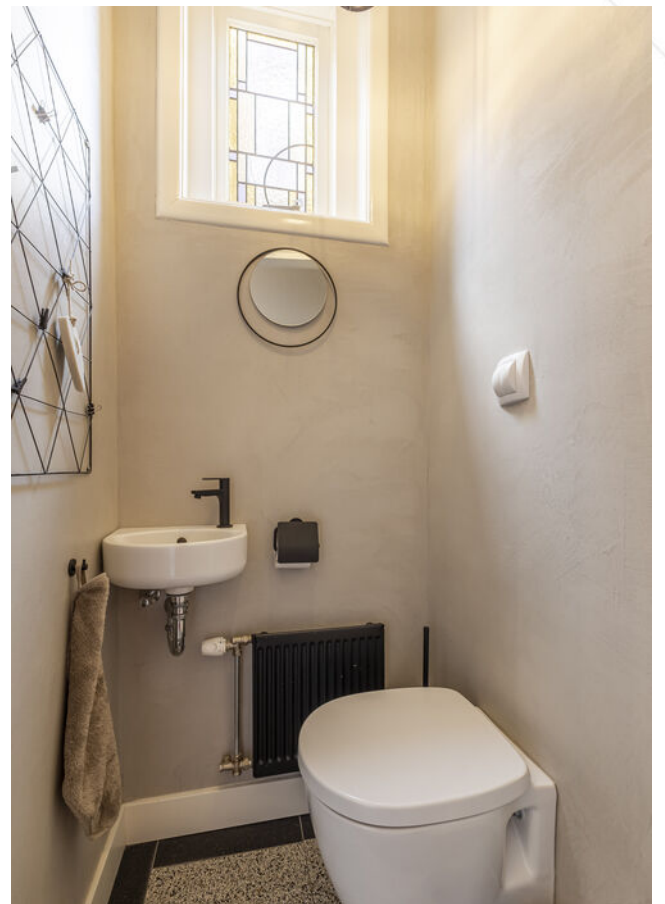
Keuken met tuindeur



Hal/entree



Hal



Toilet



Badkamer



Ligbad



Douche



Slaapkamer 1



Slaapkamer 1



Slaapkamer 1 (dubbele deuren naar balkon)



Overloop



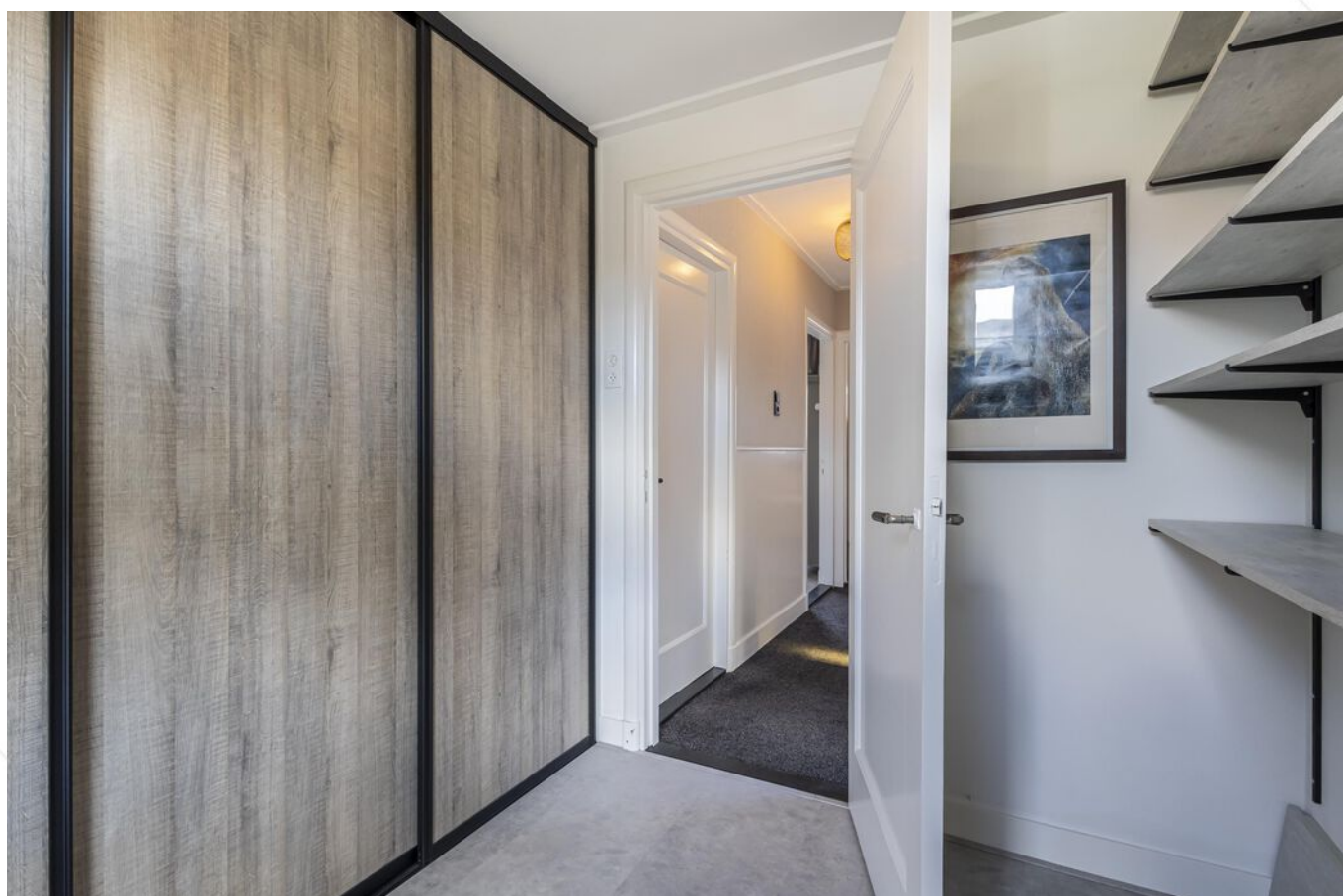
Slaapkamer 2



Slaapkamer 2



Slaapkamer 3



Slaapkamer 3



Overloop 2e verdieping



Slaapkamer 4



Slaapkamer 5



Slaapkamer 5 (eenvoudig te splitsen in 2 slaapkamers)



Slaapkamer 5



Overloop 2e verdieping



Achtertuint



Achtertuint



Achtertuint



Achtertuint



Achtertuin



Achtertuin



Tekst



Tekst



Voorzijde



Straatbeeld



Entree woning



Adriaan Volkersingel

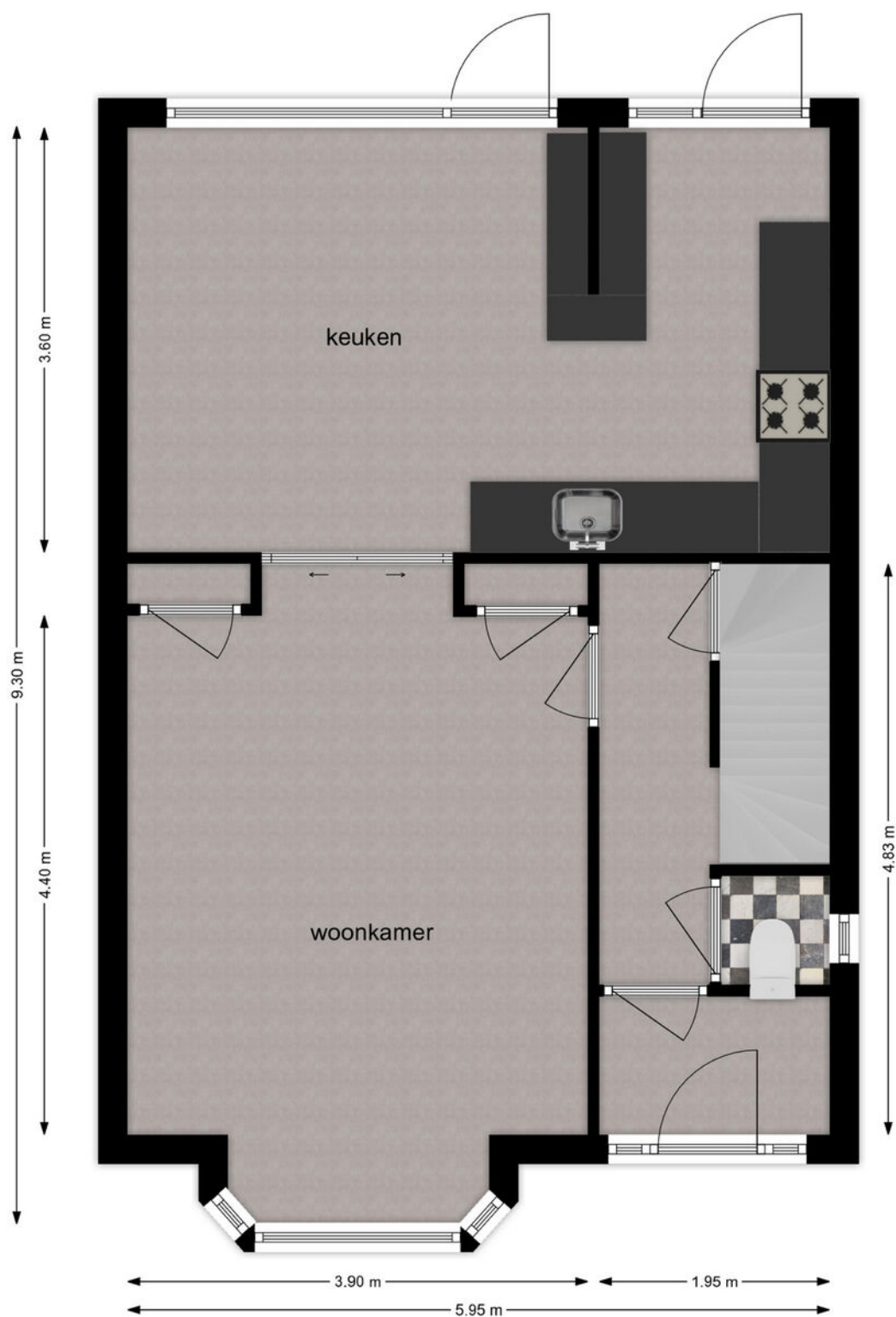
Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
hal / entree	vloertegels	behang	sauswerk	toegang tot: - meterkast - toilet - trapopgang 1e verdieping - kelder - woonkamer
toilet	vloertegels	beton cire	sauswerk	voorzien van: - zwevend closet - fonteintje
woonkamer	vloertegels v.v. vloerverwarming	behang	sauswerk + sierlijsten	voorzien van: - erker voorzijde - moderne kamer-en-suite schuifdeuren - houtkachel
keuken	vloertegels v.v. vloerverwarming	sauswerk	sauswerk + inbouwspots + sierlijsten	voorzien van: - royale duo-/hoekopstelling met: - koelkast - (combi)magnetron - vaatwasmachine - inductiekookplaat - Quooker - afzuigkap - airconditioning - 2x tuindeur
KELDER				
kelder	vloertegels	pleisterwerk	sauswerk	voorzien van: - 2x vaste kast
1e VERDIEPING				
overloop	tapijt	pleisterwerk/ behang	gipsplaten	toegang tot: - 3 slaapkamers - badkamer - toilet
slaapkamer 1	laminaat	behang	plaatmateriaal	gelegen aan de achterzijde voorzien van: - 3x vaste kast - airconditioning - balkon
slaapkamer 2	laminaat	behang	plaatmateriaal	voorzien van: - balkon voorzijde - airconditioning - vaste kastenwand
slaapkamer 3	laminaat	behang	plaatmateriaal	gelegen aan de voorzijde voorzien van schuifwandkast
badkamer	vloertegels	beton ciré	sauswerk + inbouwspots	voorzien van: - ligbad - wastafel - douchegelegenheid
toilet	vloertegels	beton ciré	sauswerk	voorzien van zwevend closet

Afwerkstaat

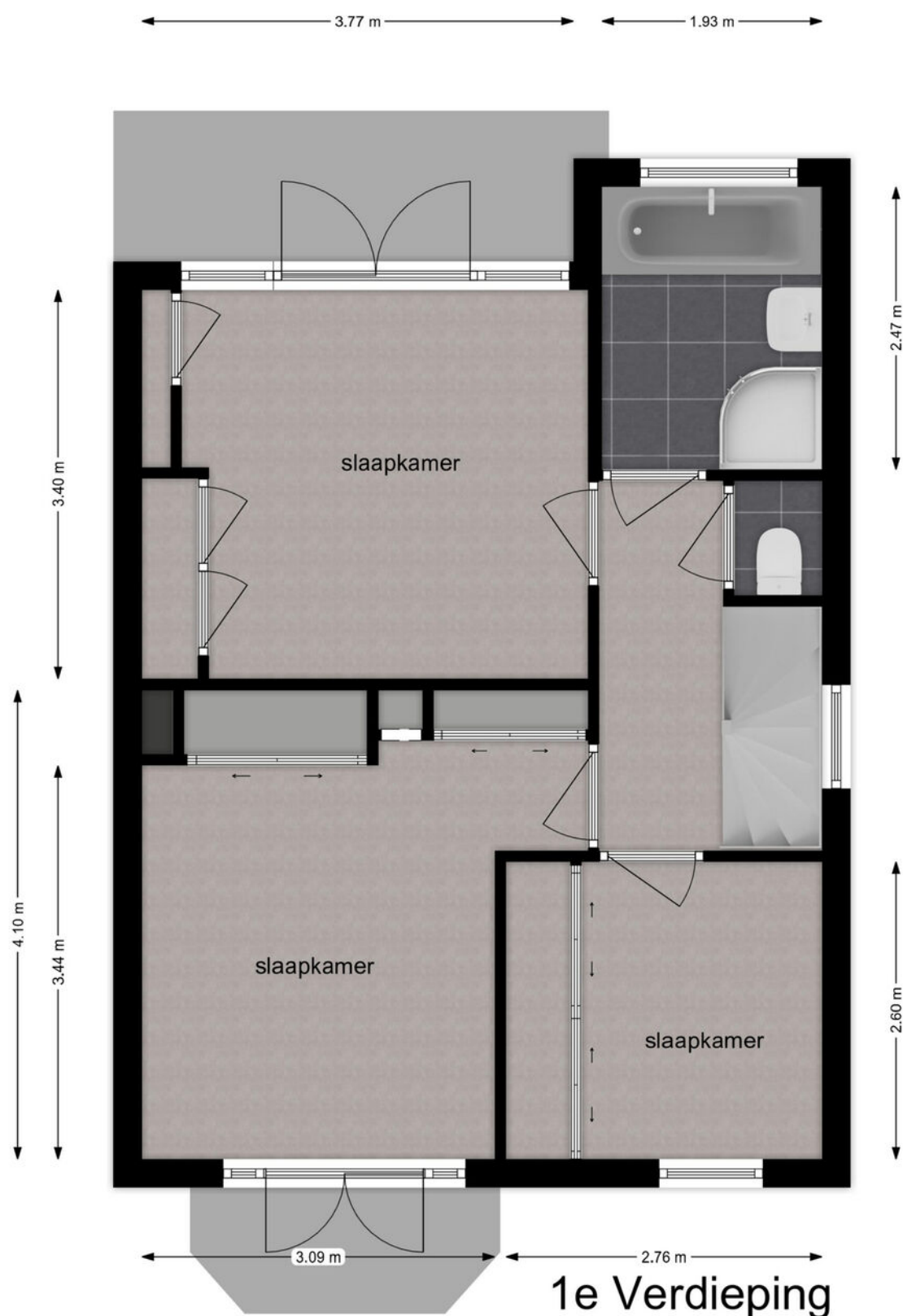
Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
2e VERDIEPING				
overloop	tapijt	behang	gipsplaten	voorzien van: - wastafelmeubel - raam zijgevel - vaste kasten met o.a. cv-ketel, boiler en witgoedaansluitingen - toegang tot 2 slaapkamers
slaapkamer 4	laminaat	behang	gipsplaten	voorzien van dakraam voorzijde
slaapkamer 5	laminaat	behang	gipsplaten	eventueel eenvoudig in 2 kamers op te splitsen voorzien van: - dakkapel voor- en achterzijde - airconditioning - knieschotberging - zonwering
BUITEN				
tuin				voorzien van: - sierstraatwerk - plantenborders - zonnescherm - buitenkraan - stenen berging - houthok - eigen achterom situering: oosten afmetingen: circa 12.00 x 7.00 meter
stenen berging				voorzien van: - elektra-aansluiting - wateraansluiting afmetingen: circa 3.10 x 4.10 meter

Plattegrond

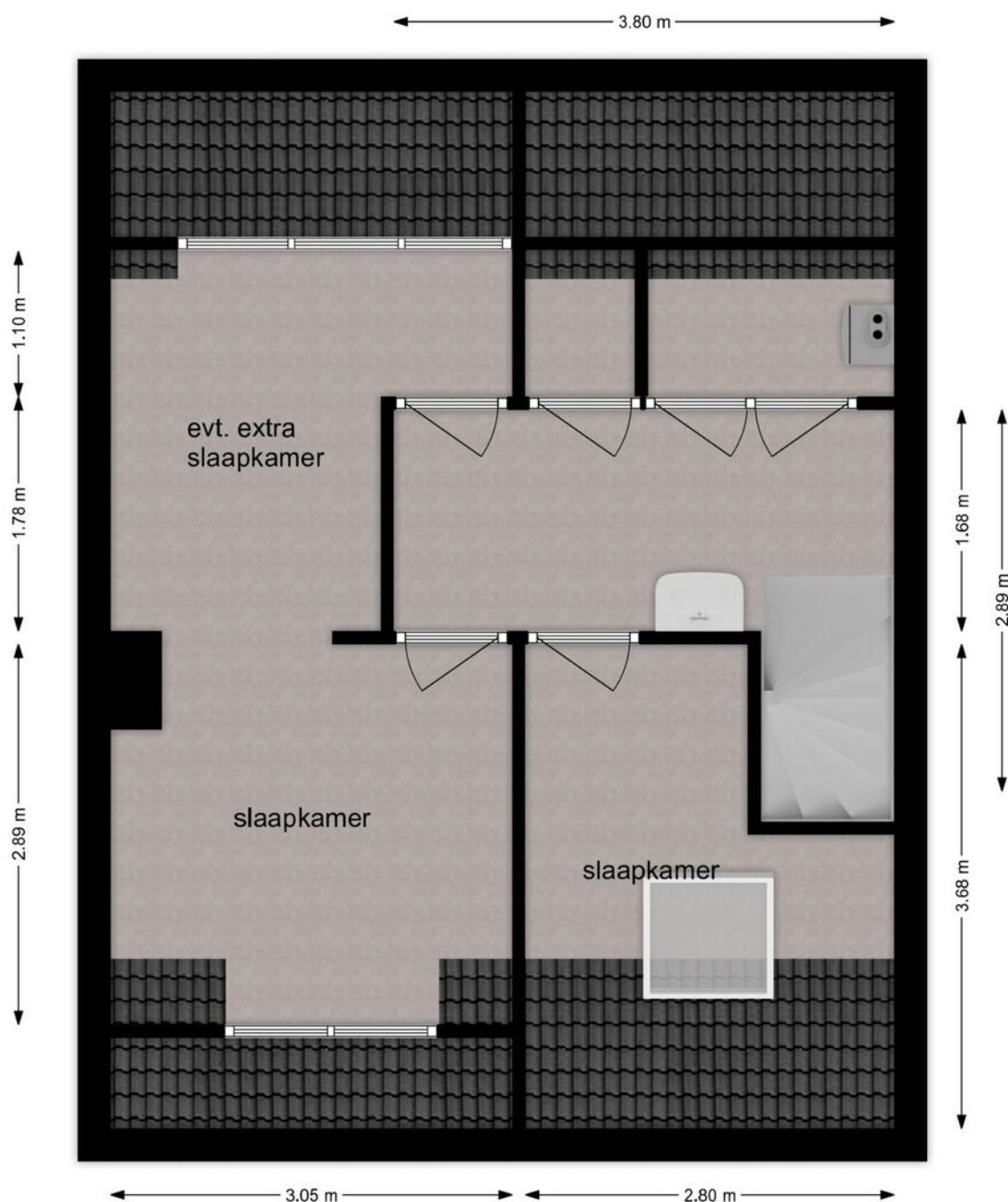


Begane Grond

Plattegrond



Plattegrond



2e Verdieping

Kadastrale kaart

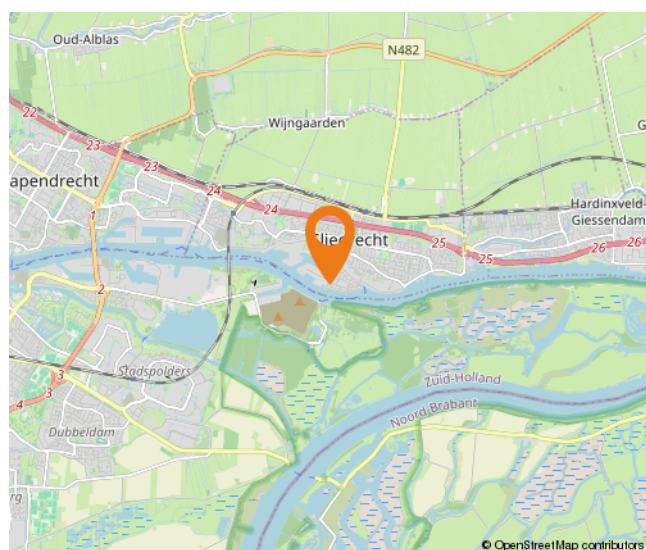
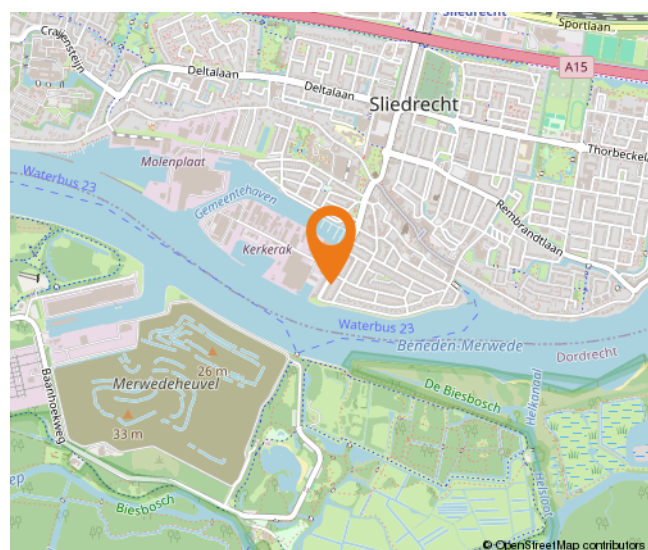
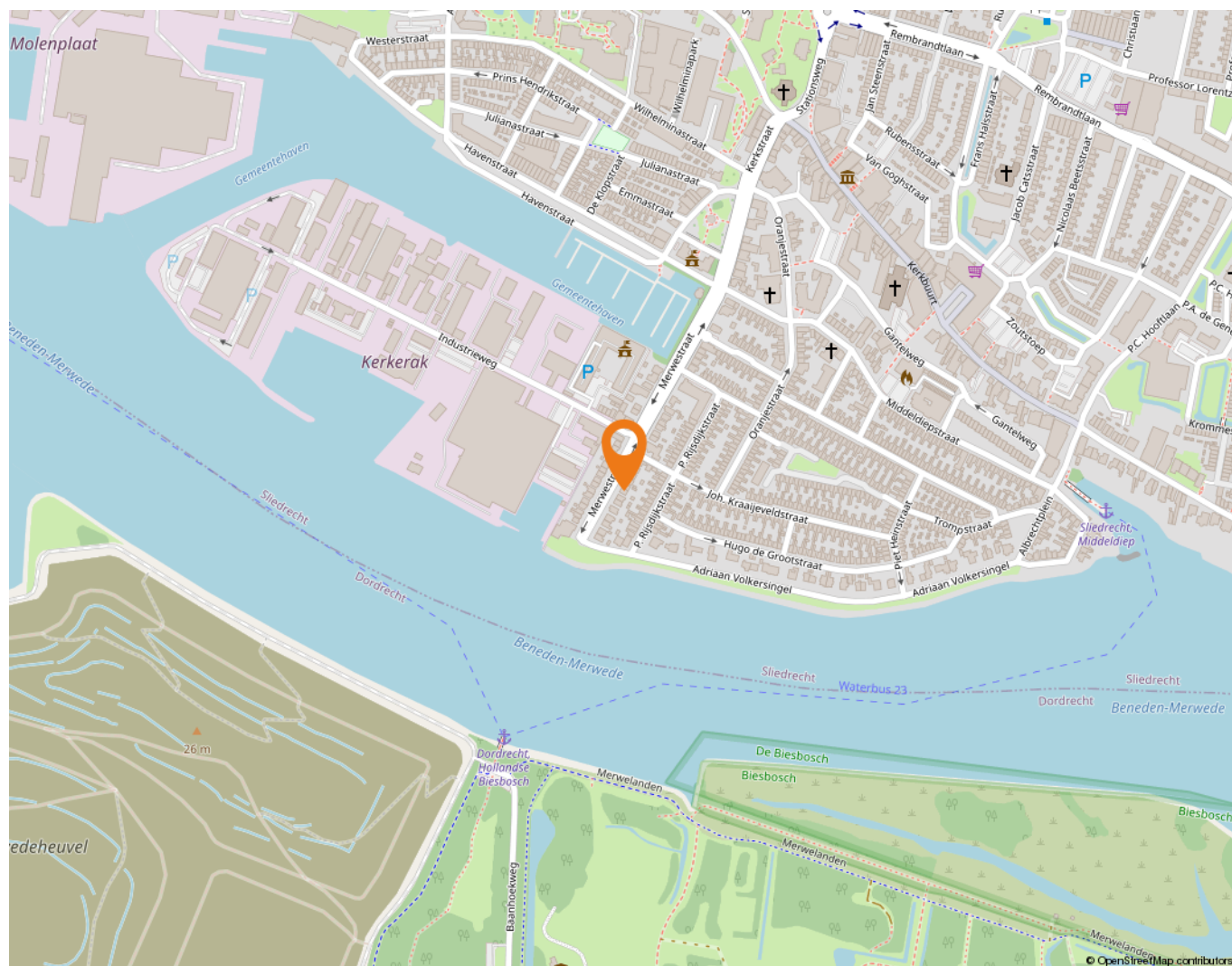
Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: Merwestraat46



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1:500
25	Perceelnummer	
	Huisnummer	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente
—	Voorlopige kadastrale grens	Stiedrecht
—	Administratieve kadastrale grens	G
—	Bebouwing	Perceel
—	Overige topografie	2193
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 december 2019 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 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 MerwedeLingelijn, waarmee naar Dordrecht, Gorinchem en Geldermalsen gereisd kan worden. Verder stopt ook de waterbus in Sliedrecht.



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Planken kleine slaapkamer 1e verdieping		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen		X	
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren		X	
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilethouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/schermbord)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilethouder	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
Kluis		X	
(Voordeur)bel		X	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- Zonneboiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Planken		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)		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