



Kraal 1

3362 WE Sliedrecht

Vraagprijs: € 415.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **107 m²**

PERCEELOPPERVLAKTE: **137 m²**

ENERGIELABEL: **B**

Kenmerken



Woonoppervlakte
107 m²



Inhoud
408 m³



Bouwjaar
1996



Aantal slaapkamers
3

Perceeloppervlakte	137 m ²
Externe bergruimte	8 m ² (vrijstaande stenen berging)
Gebouw gebonden buitenruimte	18 m ² (dakterras)
Aantal badkamers en toiletten	1 b adkamer, 2 toiletten
Isolatie	volledig geïsoleerd
Verwarming/Warm water	c.v.-ketel Remeha HR uit 2012
Kozijnen	volledig houten kozijnen
Elektra	6 groepen + kookgroep + aardlekschakelaar
Vloeren	betonnen vloeren
Voorzieningen	rolluiken, tv kabel
Kruipruimte	ja
Geheid	ja
Energielabel	B
Parkeren	openbaar parkeren
Tuinligging	achtertuin, 35 m ² , noord

Algemene omschrijving

Op zoek naar een verrassend ruime woning met een extra kamer op de begane grond en een fijne ligging? Dan is deze unieke hoekwoning aan Kraal 1 in Sliedrecht precies wat je zoekt! Met een woonoppervlakte van 107 m², een royale begane grond mét werkkamer, een riant dakterras en energielabel B biedt deze woning alles wat je nodig hebt voor comfortabel en toekomstgericht wonen.

De begane grond is ruim en slim ingedeeld. De sfeervolle woonkamer is voorzien van dubbele tuindeuren naar de tuin, wat zorgt voor veel lichtinval en een directe verbinding met de achtertuin. De open keuken heeft een royale hoekopstelling én een kookeiland – perfect voor de kookliefhebber.

Een absolute plus is de extra kamer op de begane grond, ideaal als werkkruimte, speelkamer of atelier. Deze extra leefruimte maakt de woning bijzonder veelzijdig.

Indeling in vogelvlucht:

- Begane grond: Entree, hal met toilet, ruime woonkamer met tuindeuren, open keuken met royale hoekopstelling en kookeiland, én een multifunctionele werkkamer.
- 1e verdieping: Twee ruime slaapkamers (waar eenvoudig een derde te realiseren is), een praktisch ingedeelde badkamer, een wasruimte (met witgoedaansluiting, cv-ketel en toegang tot de bergzolder) én toegang tot een groot en zonnig dakterras.
- Buiten: Onderhoudsvriendelijke tuin aan de achterzijde met veel privacy door de hoekligging.

Deze twee-laags woning (+ bergzolder) is perfect voor gezinnen, thuiswerkers of iedereen die houdt van ruimte, licht en comfort. En dat alles op een prettige locatie dichtbij een park, speelplaatsen en uitvalswegen.





Woonkamer



Dubbele tuindeuren naar de achtertuin



Woonkamer



Woonkamer



Keuken



Keuken



Hal/trapopgang



Hal



Toilet



Werkkamer begane grond



Overloop 1e verdieping



Slaapkamer 1



Slaapkamer 1



Slaapkamer 1



Slaapkamer 2



Wasruimte



Dakterras



Badkamer



Wastafelmeubel



Douche



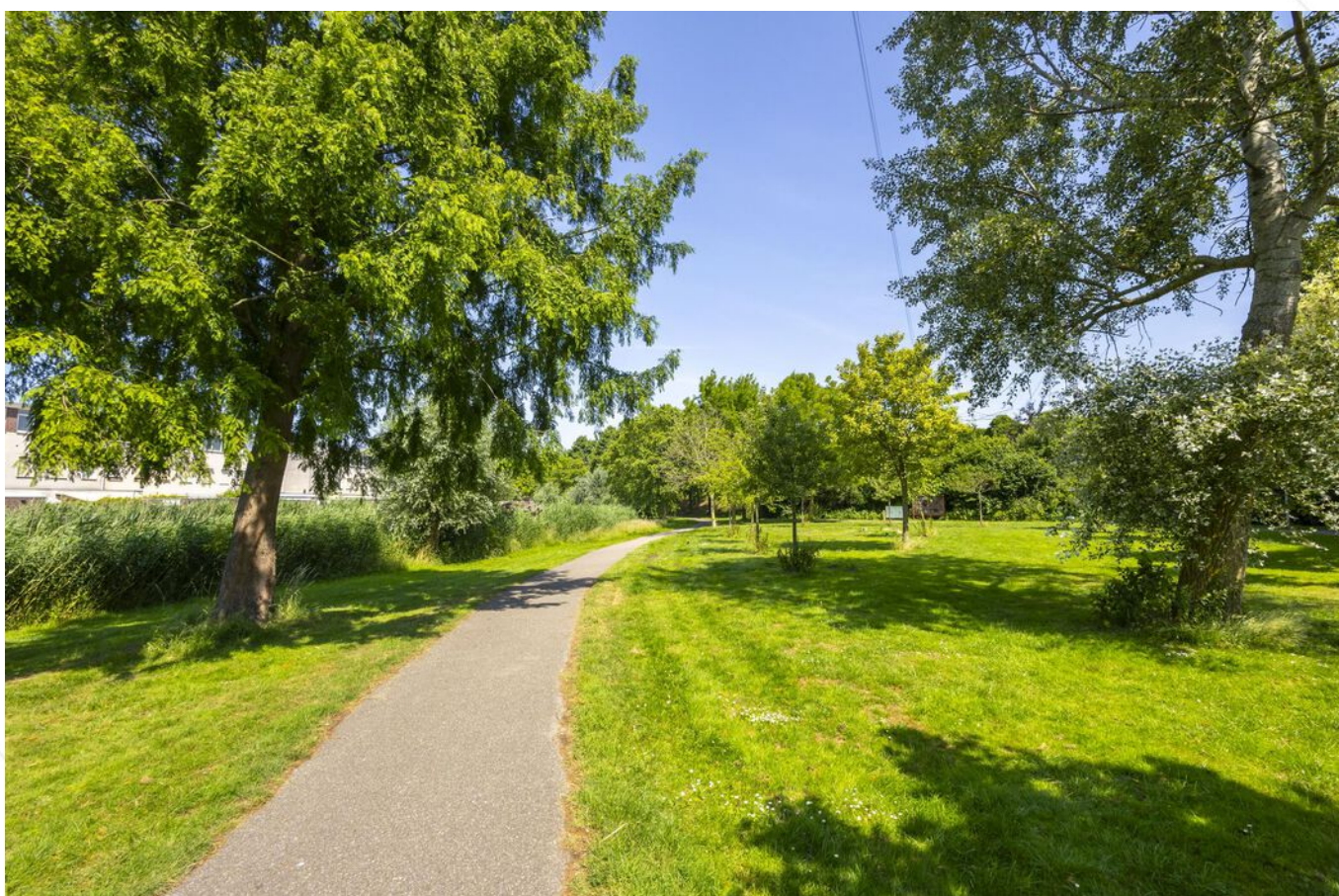
Achtertuin



Achtertuin



Achteraanzicht woning/achtertuin



Omgeving

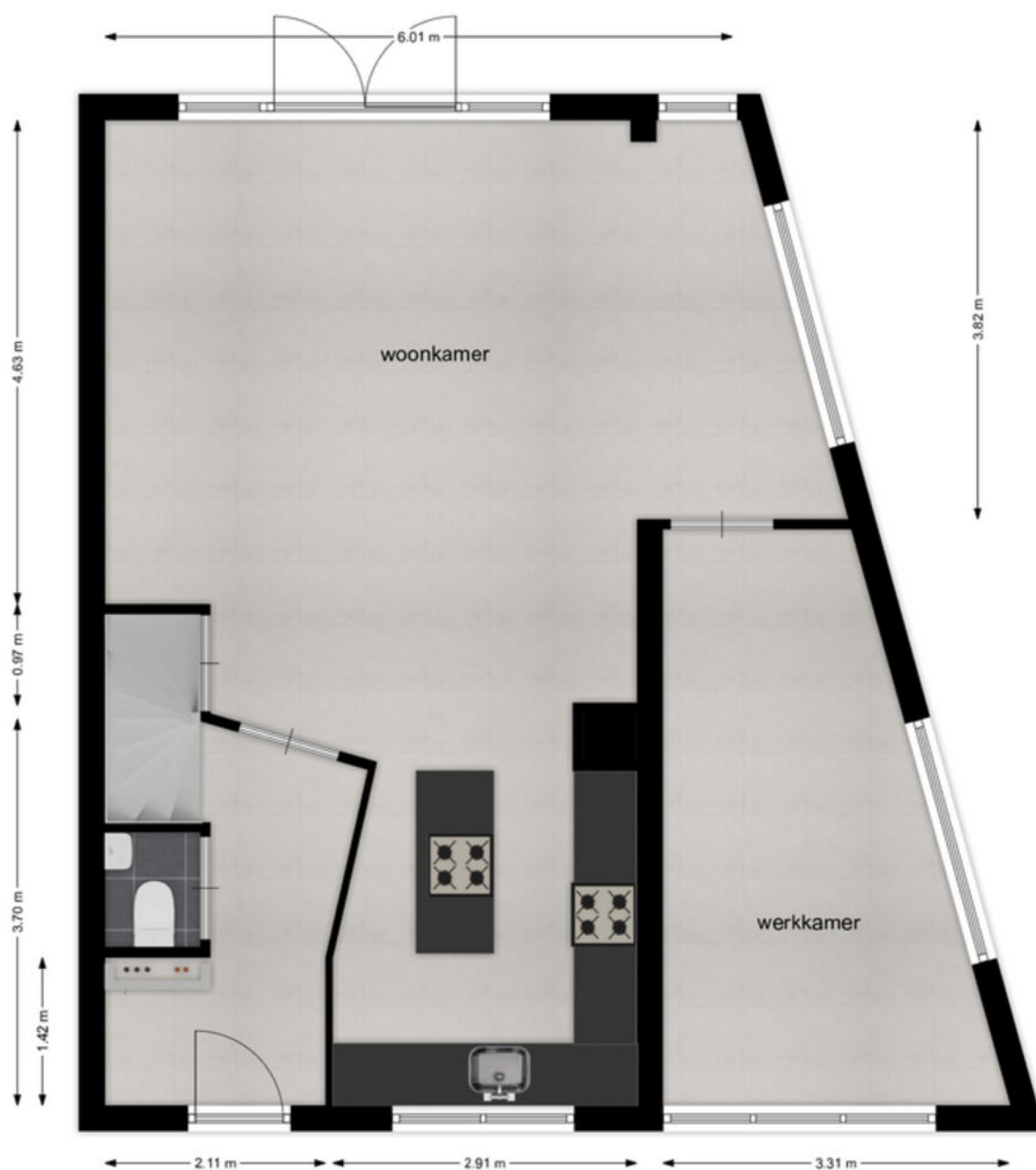
Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
hal / entree	vloertegels	sputwerk	sputwerk	toegang tot: - meterkast - toilet - trap - woonkamer
toilet	vloertegels	wandtegels	sputwerk	voorzien van: - duobloktoilet - fonteintje
woonkamer	vloertegels	behang	sputwerk	toegang tot: - open keuken - werkkamer voorzien van: - vaste kast - dubbele tuindeur
keuken	vloertegels	sputwerk	sputwerk	open keuken met hoekopstelling + kookeiland voorzien van: - koelkast - vrieskast - (combi) magnetron - afzuigkap - vaatwasmachine - keramische inductiekookplaat met gaspit
werkkamer	vloertegels	sputwerk	sputwerk	gelegen aan de voorzijde voorzien van elektrisch bedienbaar rolluik
1e VERDIEPING				
overloop	laminaat	structuurverf	sputwerk	toegang tot: - 2 slaapkamers - badkamer - wasruimte
wasruimte	vinyl	sputwerk	sputwerk	voorzien van: - witgoed aansluitingen - C.V.- opstelling - luik t.b.v. bergzolder
slaapkamer 1	laminaat	behang/ sputwerk	sputwerk	gelegen aan de achterzijde opsplitsen mogelijk voorzien van vaste kast
slaapkamer 2	laminaat	sputwerk/ schilderwerk	sputwerk	gelegen aan de voorzijde met toegang tot dakterrass
badkamer	vloertegels	wandtegels	sputwerk	voorzien van: - douchecabine - wastafelmeubel - duoblok toilet

Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BUITEN				
achtertuin				voorzien van: - sierstraatwerk - plantenborders - buitenkraan - achterom - stenen berging
vrijstaande stenen berging				afmetingen circa: 2.20 x 3.70 meter voorzien van elektra-aansluiting

Plattegrond



Begane Grond

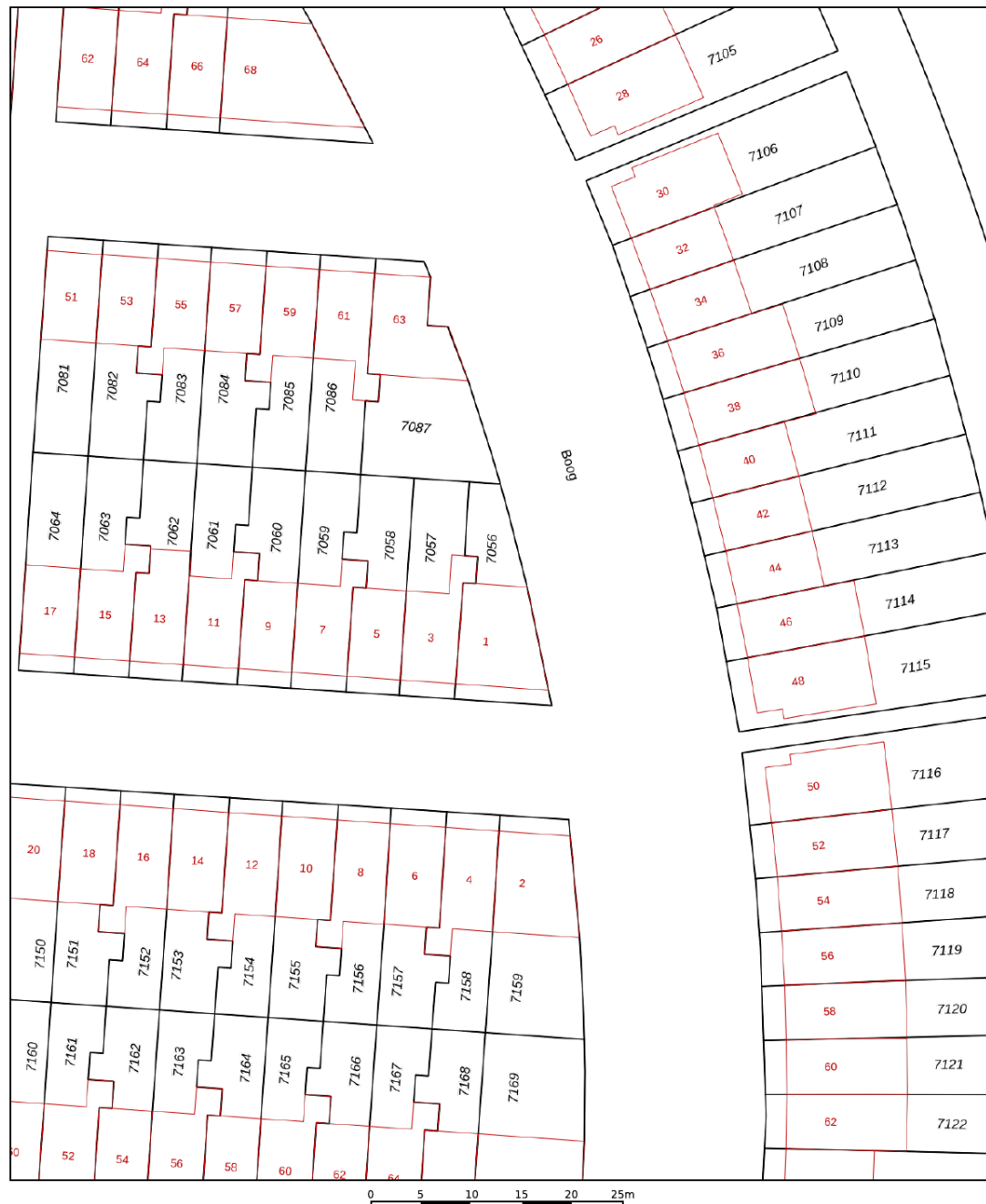
Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345 25		Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500		
Perceelnummer					
Huisnummer					
Vastgestelde kadastrale grens		Kadastrale gemeente	Sliedrecht		
Voorlopige kadastrale grens		Sectie	I		
Administratieve kadastrale grens		Perceel	7056		
Bebouwing					
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 21 juni 2024 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.					

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.



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafelmeubel	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	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