



Rondo 125

3363 LB Sliedrecht

Vraagprijs: € 495.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **129 m²**

PERCEELOPPERVLAKE: **133 m²**

ENERGIELABEL: **A**

Kenmerken



Woonoppervlakte
129 m²



Inhoud
435 m³



Bouwjaar
2011



Aantal slaapkamers
4

Perceeloppervlakte	133 m ²
Externe bergruimte	7 m ² (stenen berging)
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer met toilet en 1 afzonderlijk toilet
Isolatie	volledig geïsoleerd
Verwarming en warm water	Intergas HR combiketel uit 2011, vloerverwarming gedeeltelijk (BG)
Kozijnen	hout
Elektra	8 groepen en 2 aardlekschakelaars
Vloeren	beton
Voorzieningen	buitenzonwering, mechanische ventilatie, dakraam, rolluiken, glasvezel kabel, airconditioning
Kruipruimte	ja
Geheid	ja
Energie label	A
Parkeren	openbaar parkeren in directe omgeving
Tuinligging	achtertuin, ca. 45 m ² , zuiden
Bijzonderheden	de minimale vereiste daglichttoetreding voor de norm woonoppervlakte is 0,5m ² , het dakraam op de 2e verdieping meet 0,33m ² waarmee het formeel niet voldoet aan het minimale vereiste voor woonoppervlakte.

Algemene omschrijving

Deze mooi vormgegeven eengezinswoning ligt in de populaire 'Baanhoek-West' en biedt de ideale combinatie van comfort, sfeer en een uitstekende ligging. Pluspunten van de woning? Denk aan energielabel A, een uitgebouwde woonkamer en een zonnige achtertuin op het zuiden. Dankzij de moderne afwerking, de warme uitstraling en de praktische indeling is dit een perfect familiehuis.

De woning

Hal met meterkast, toilet en trapopgang. De woonkamer vormt het hart van de woning, deze is licht en ruimtelijk mét een trapkast, airco en toegang tot de achtertuin. De, in een hoekopstelling uitgevoerde, keuken biedt volop werk- en bergruimte en beschikt over diverse inbouwapparatuur. Op de eerste verdieping bevinden zich 3 slaapkamers, waarvan 2 met vaste kast en 1 met airco, en de badkamer. Alles is fraai afgewerkt en de badkamer is v.v. een inloofdouche, wastafelmeubel met 2 kranen, 2e toilet, een ronde spiegel met verlichting en een designradiator. De tweede verdieping als open zolder met alle ruimte om naar eigen wens in te delen, denk bijvoorbeeld aan het plaatsen van een dakkapel waardoor meer ruimte en licht gecreëerd kan worden. Maar ook het realiseren van 1 of 2 slaapkamers is mogelijk. Achter ingebouwde maatkasten zijn de technische installaties weggewerkt en in de top van de woning tref je een praktische vliering (h.1,30m).

Buiten

Achter het huis ligt een prachtige tuin op het zonnige zuiden. De tuin is smaakvol aangelegd en is een heerlijke plek voor lange zomeravonden met familie en vrienden. Uiteraard is er een berging aanwezig en een achterom.

Ligging

Op korte afstand tref je het bus- en treinstation, scholen en de op- en afritten van de A15, maar daarnaast ook dagelijkse voorzieningen, winkels, speelpleintjes en een kinderopvang. Heb je zin om te ontspannen? Pak dan de fiets naar de Hollandse Biesbosch.





Tekst



Tekst



Woonkamer





Woonkamer





Woonkamer





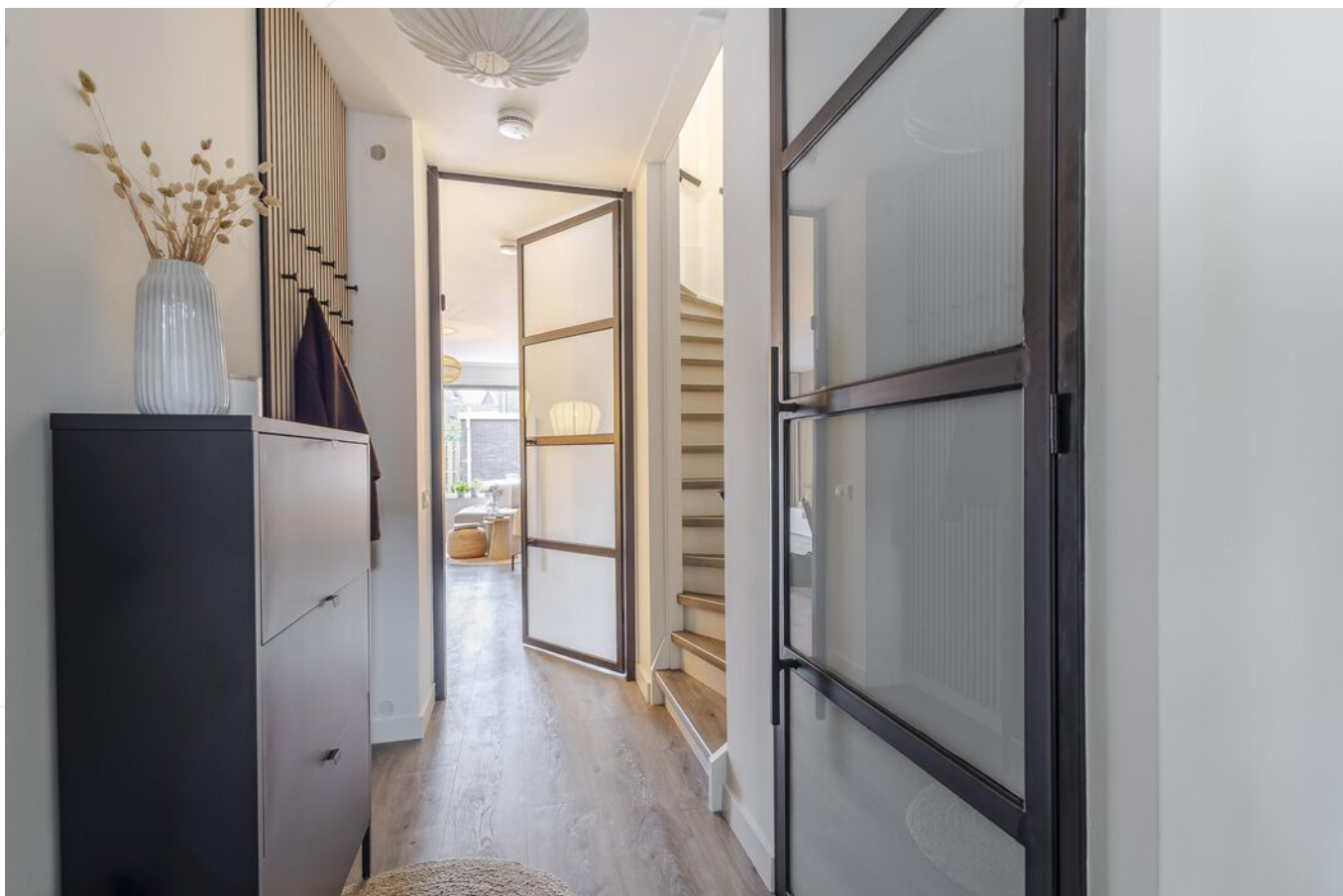
Keuken





Keuken





Hal/trapogang



Toilet



Hal/entree

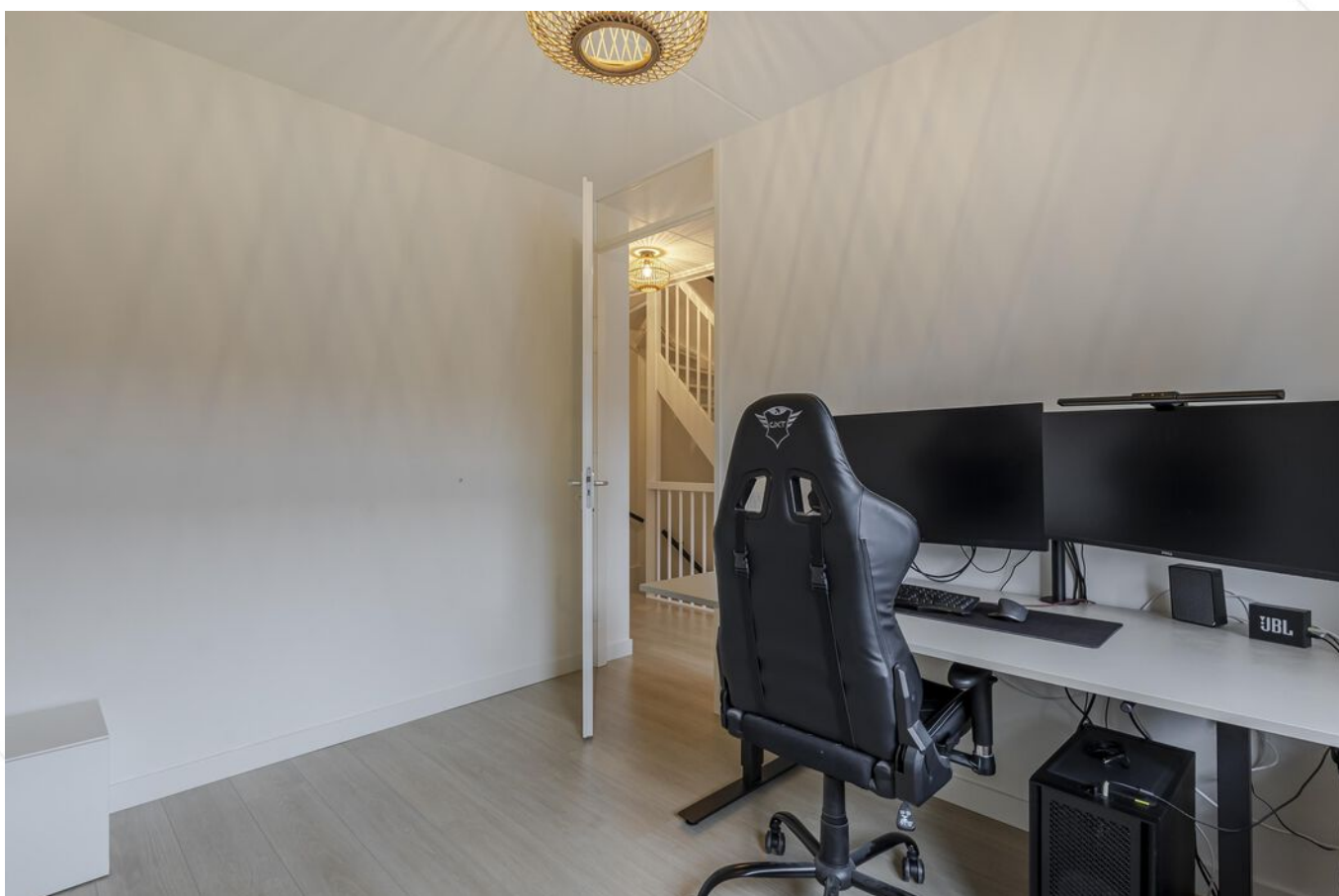


Slaapkamer 1





Slaapkamer 2





Badkamer





Slaapkamer 3



Overloop 1e verdieping



Slaapkamer 4





Achteraanzicht woning/achtertuin





Achtertuint





Achtertuint





Achtertuin



Straatbeeld

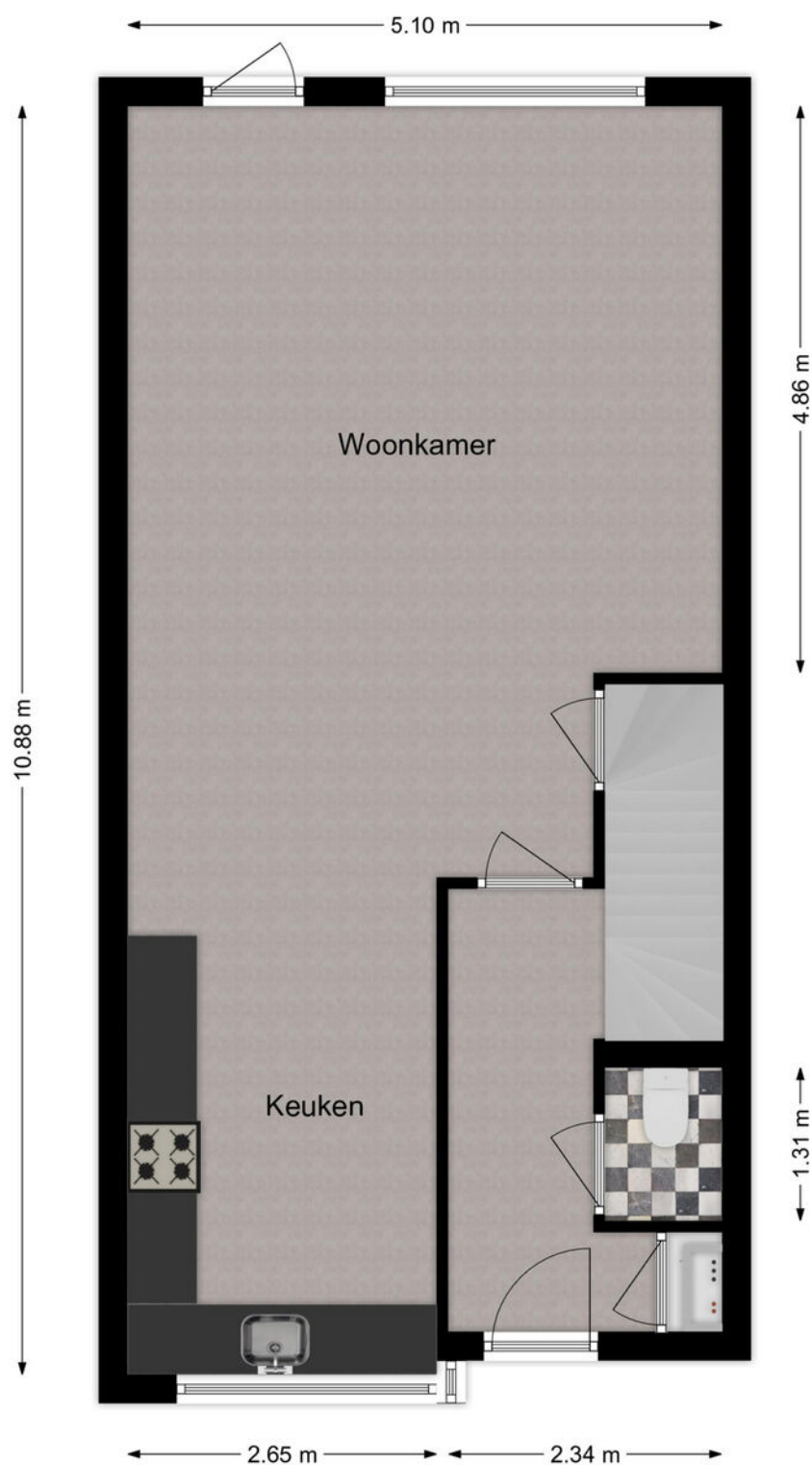
Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
hal / entree	PVC + droogloopmat v.v. vloerverwarming	sauswerk	sauswerk	toegang tot: - meterkast - toilet
toilet	PVC	vloertegels + sauswerk	sauswerk	voorzien van: - wandcloset - fontein - stalen deur
woonkamer	PVC v.v. vloerverwarming	sauswerk	sauswerk	voorzien van: - airconditioning - trapkast - stalen deur toegang tot de achtertuin
keuken	PVC v.v. vloerverwarming	sauswerk	sauswerk	gelegen in de halve erker, in een hoekopstelling, voorzien van: - koelkast - vrieskast - vaatwasmachine - oven - magnetron - 5-pits gasfornuis
1e VERDIEPING				
overloop	laminaat	sauswerk	sputwerk	toegang tot: - 3 slaapkamers - badkamer - trapopgang 2e verdieping
slaapkamer 1	laminaat	sauswerk	sputwerk	gelegen aan de voorzijde
slaapkamer 2	laminaat	sauswerk	sputwerk	gelegen aan de voorzijde voorzien van vaste kastenwand
slaapkamer 3	laminaat	sauswerk	sputwerk	gelegen aan de achterzijde voorzien van: - airconditioning - vaste kast
badkamer	vloertegels	wandtegels	sputwerk	voorzien van: - wastafelmeubel + spiegel (2024) - inloopdouche - designradiator - 2e toilet

Afwerkstaat

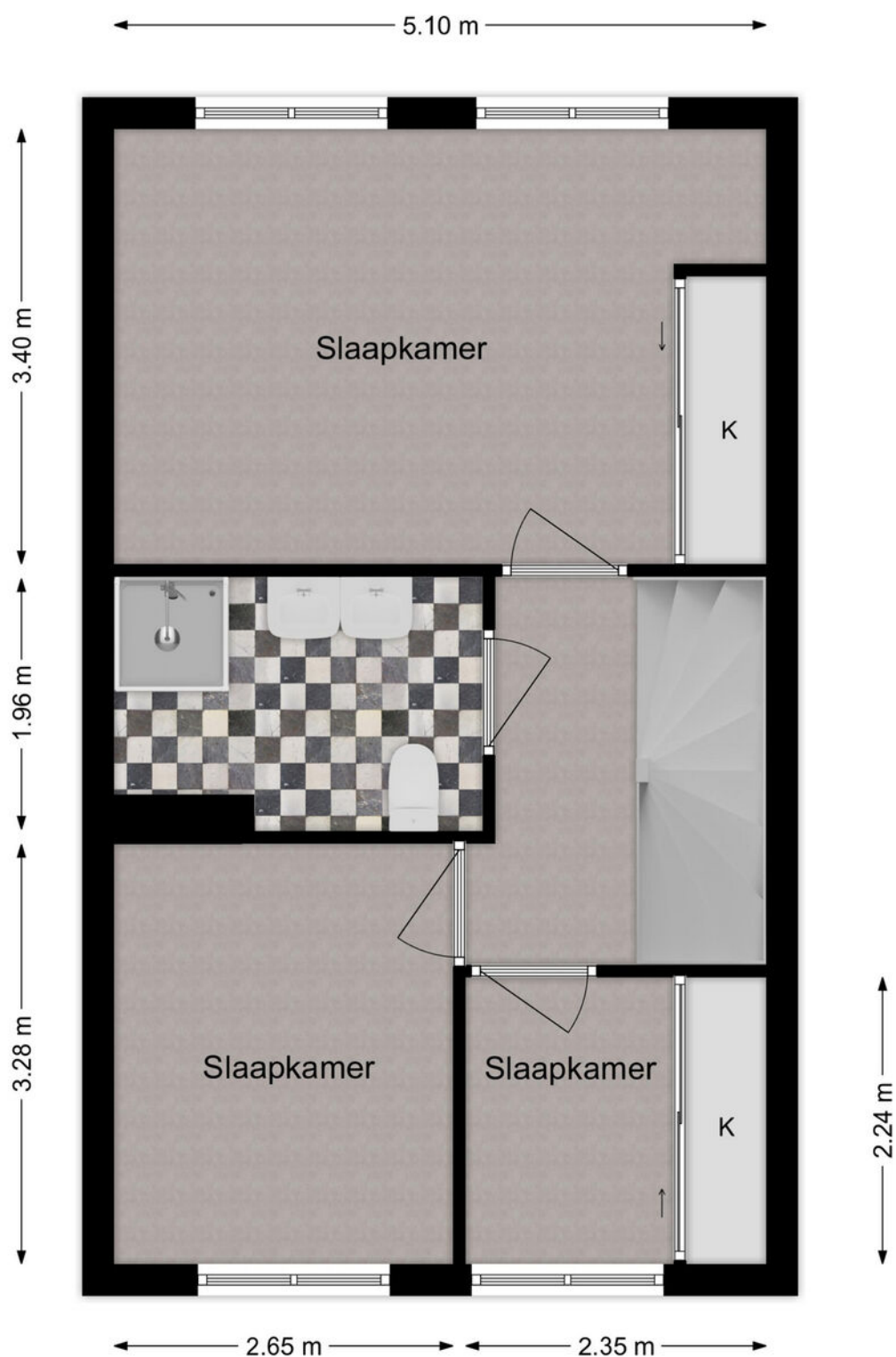
Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
2e VERDIEPING				
open zolder	laminaat	sauswerk	sauswerk	voorzien van: - ingebouwde kastenwand - wasmachine-aansluiting - cv-ketel - knieschotbergingen - vliering
BUITEN				
tuin				voorzien van: - sierstraatwerk - border met beplanting - terras - berging - achterom
stenen berging				afmetingen ca. 2,15 x 3,10 m, voorzien van elektra

Plattegrond



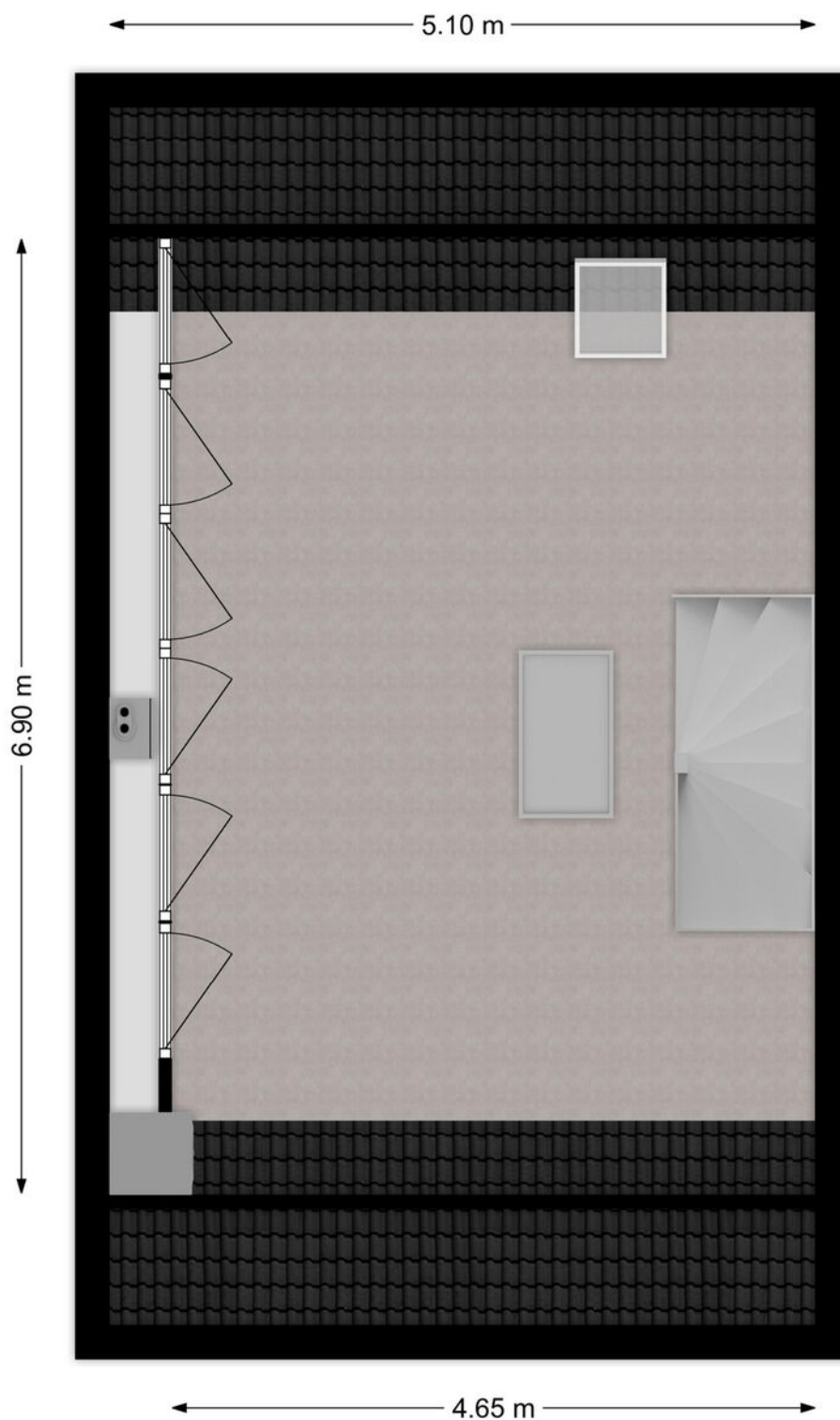
Begane Grond

Plattegrond



1e Verdieping

Plattegrond

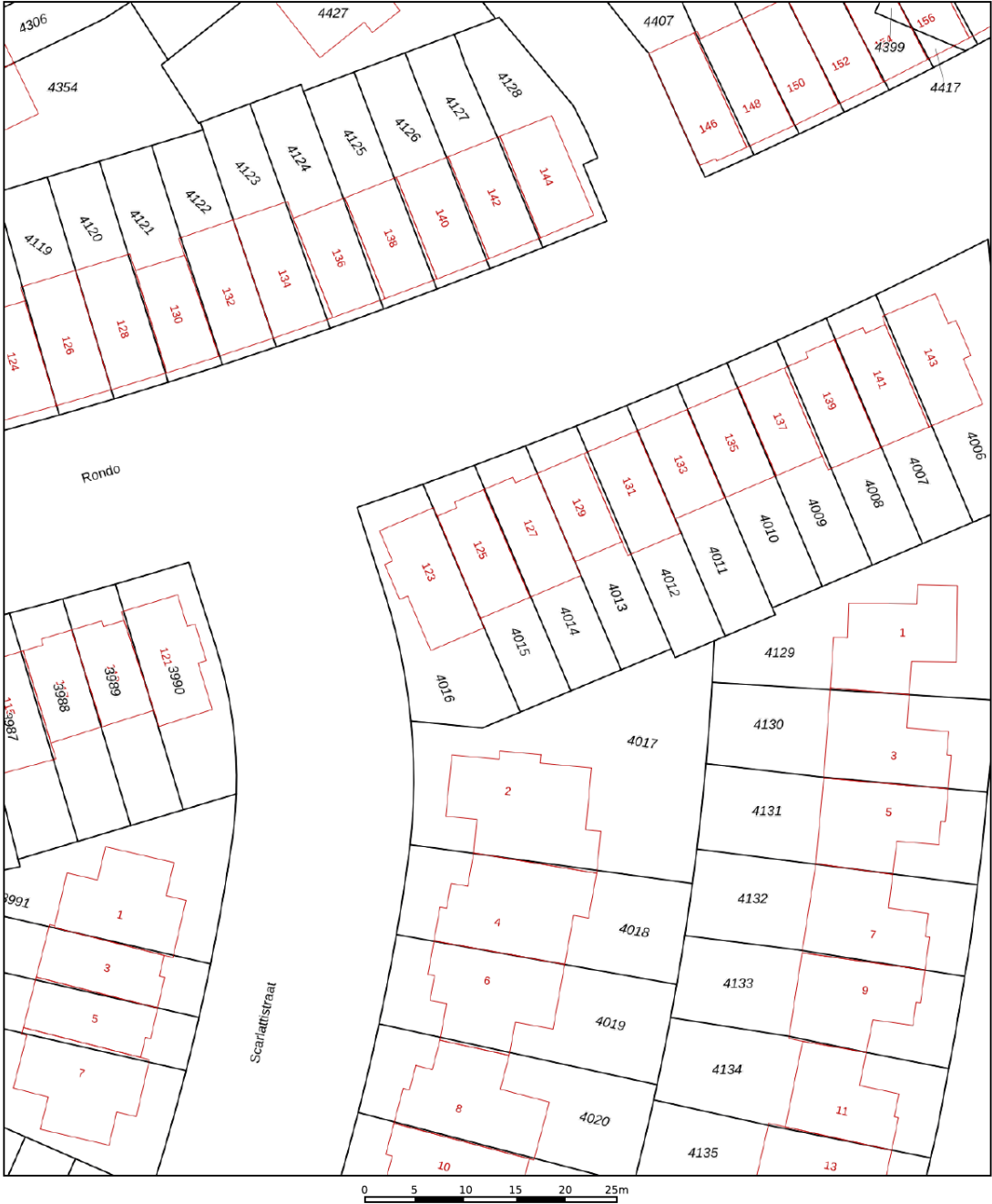


2e Verdieping

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 Siedrecht

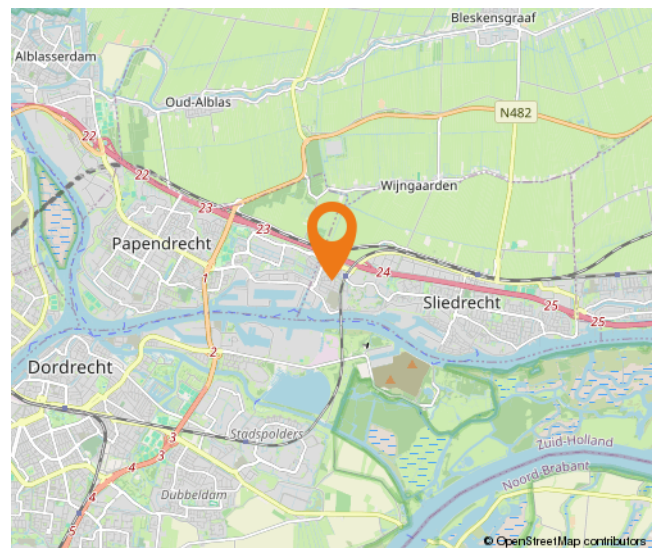
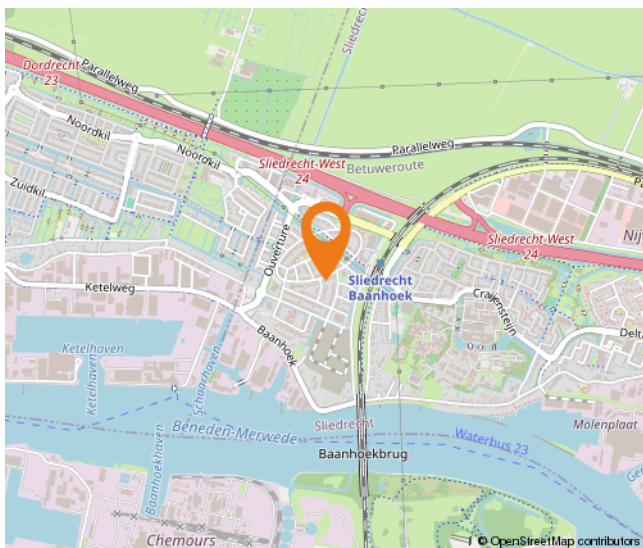
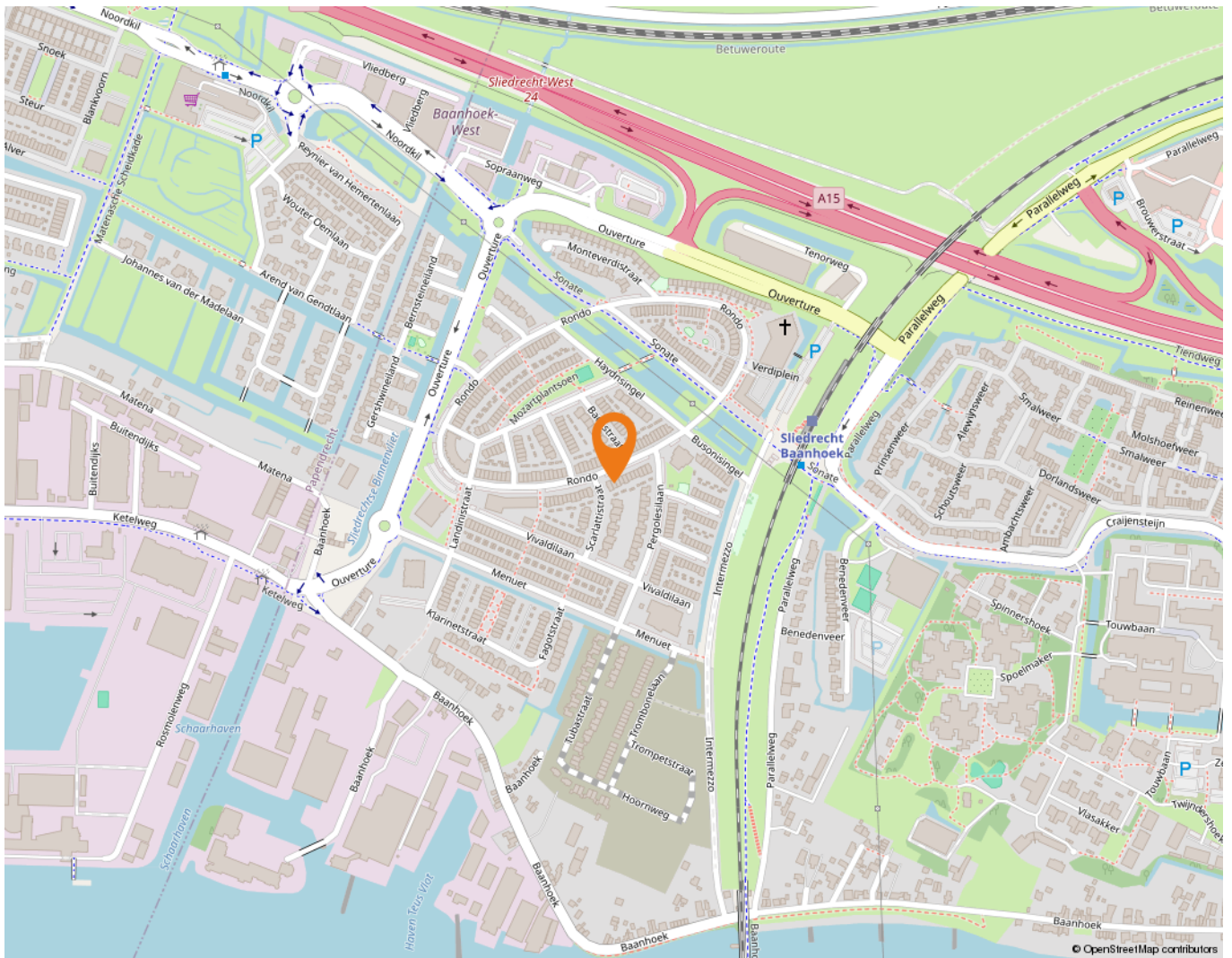
Sectie A

Perceel 4015

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.

kadaster

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			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- vitrages	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- TV (+ tv meubel)			X
- Bank			X
- Eettafel inclusief stoelen en bankje			X
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		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		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- 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!





**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