



Kraal 59

3362 WE Sliedrecht

Vraagprijs: € 379.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **84 m²**

PERCEELOPPERVLAKTE: **116 m²**

ENERGIELABEL: **C**

Kenmerken



Woonoppervlakte
84 m²



Inhoud
305 m³



Bouwjaar
1995



Aantal slaapkamers
3

Perceeloppervlakte	116 m ²
Externe bergruimte	6 m ² (berging)
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer met toilet en 1 afzonderlijk toilet
Isolatie	volledig geïsoleerd
Verwarming/ warm water	Remeha HR combiketel uit 2018, vloerverwarming gedeeltelijk
Kozijnen	hout
Elektra	8 groepen, 1 aardlekschakelaar
Vloeren	beton
Voorzieningen	buitenzonwering, mechanische ventilatie, rolluiken, glasvezel kabel, airconditioning
Kruipruimte	ja
Geheid	ja
Energielabel	C
Parkeren	openbaar parkeren in directe omgeving
Tuinligging	achtertuin, 50 m ² , zuiden

Algemene omschrijving

In de geliefde woonwijk 'de Grienden', staat deze frisse tussenwoning die alles in zich heeft om jouw nieuwe thuis te worden. De woning is piek fijn in orde met o.a. strak stucwerk en vloerverwarming op de begane grond en een moderne, ongeknutselde indeling. Als "kers op de taart" een achtertuin op het zuiden met een fraaie overkapping. Ben je al benieuwd naar de andere fijne extra's?

Indeling en afwerking

Binnen staat volop gebruiksgemak op je te wachten! Zodra je binnen stapt valt de royale woonkamer direct op, een fijne plek die door de vloerverwarming en airconditioning niet alleen modern maar ook aangenaam en behaaglijk aanvoelt. De keuken en het toilet zijn in 2018 vernieuwd en sluiten mooi aan op de eigentijdse afwerking van de rest van de woning. Op de eerste verdieping bevinden zich 4 kamers, waarvan 1 dient als wasruimte. De badkamer is v.v. ligbad, wastafelmeubel, 2e toilet en een designradiator. De praktische bergzolder met volop ruimte voor spullen die je niet dagelijks nodig hebt én de cv-ketel.

Buiten ontspannen

Buiten is het goed vertoeven. De tuin achter de woning is gunstig op het zuiden gesitueerd en ingericht met een ruime en gezellige overkapping met verlichting. Dé plek om met familie en vrienden van lange zomeravonden te genieten. De aangebouwde berging en het achterom maken het plaatje compleet.

Omgeving

De woning ligt in 'de Grienden', een kindvriendelijke buurt met speeltuintjes, een park, winkels en OV op korte afstand, maar ook uitvalswegen richting Rotterdam en Dordrecht en de A15 zijn snel bereikbaar.





Woonkamer





Woonkamer





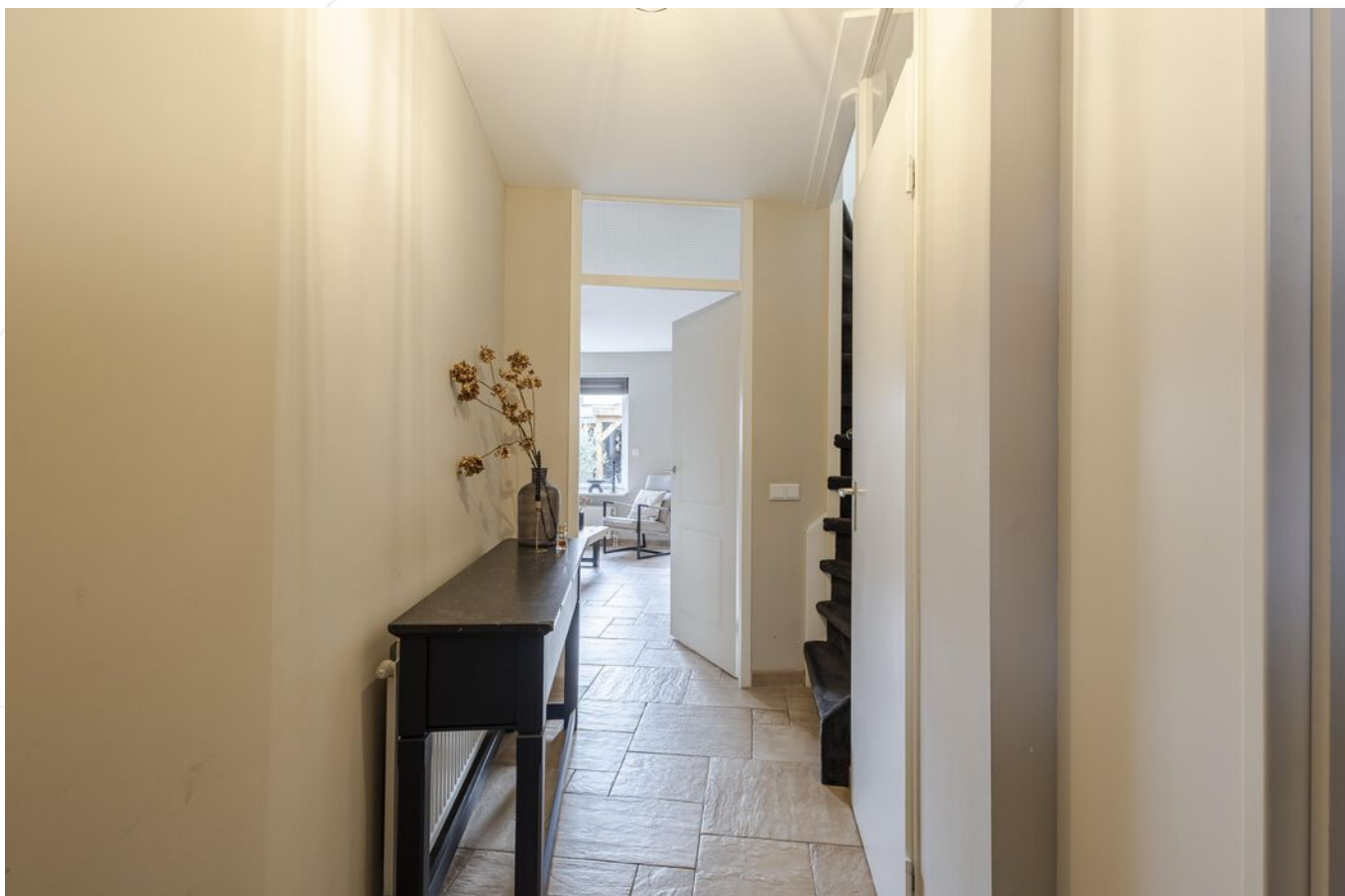
Woonkamer





Keuken





Hal



Hal/entree



Toilet



Slaapkamer 1





Slaapkamer 2





Slaapkamer 3





Badkamer



Wasruimte



Overloop 1e verdieping





Achtertuint





Overkapping





Achters tuin/achteraanzicht woning



Straatbeeld

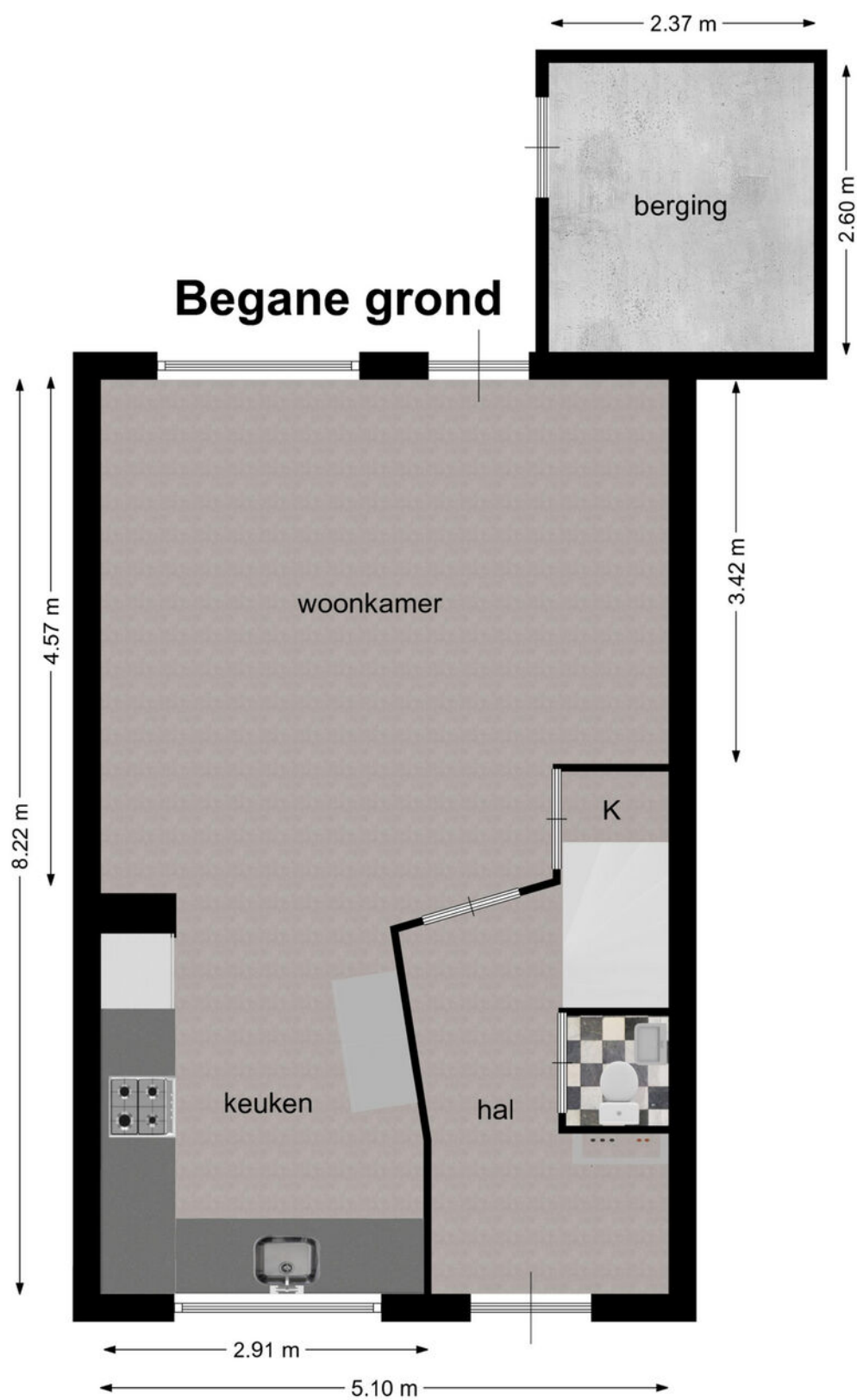
Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
hal / entree	vloertegels + vloerverwarming	sauswerk	sauswerk	toegang tot: - meterkast - garderobe - toilet - woonkamer - 1e verdieping middels trapopgang
toilet	vloertegels	wandtegels + sauswerk	sauswerk	voorzien van: - wandcloset - fonteintje
woonkamer	vloertegels + vloer verwarming	sauswerk	sauswerk	voorzien van airconditioning toegang tot trapkast
keuken	vloertegels + vloer verwarming	wandtegels	sauswerk	voorzien van: - composiet blad - koelkast - afzuigkap - magnetron - oven - vaatwasser - inductiekookplaat
1e VERDIEPING				
overloop	laminaat	sauswerk	sputwerk	toegang tot: - 3 slaapkamers - wasruimte - badkamer
slaapkamer 1	laminaat	sauswerk	sputwerk	gelegen aan de achterzijde voorzien van airconditioning
slaapkamer 2	laminaat	sauswerk	gipsplaten	gelegen aan de voorzijde
slaapkamer 3	laminaat	sauswerk	sputwerk	gelegen aan de achterzijde
wasruimte	laminaat	sputwerk	gipsplaten	voorzien van: - vaste kast - witgoedaansluitingen toegang tot vliering (h. 1,35m)
badkamer	vloertegels	wandtegels	sputwerk	voorzien van: - 2e toilet - designradiator - wastafelmeubel - ligbad - mechanische ventilatie

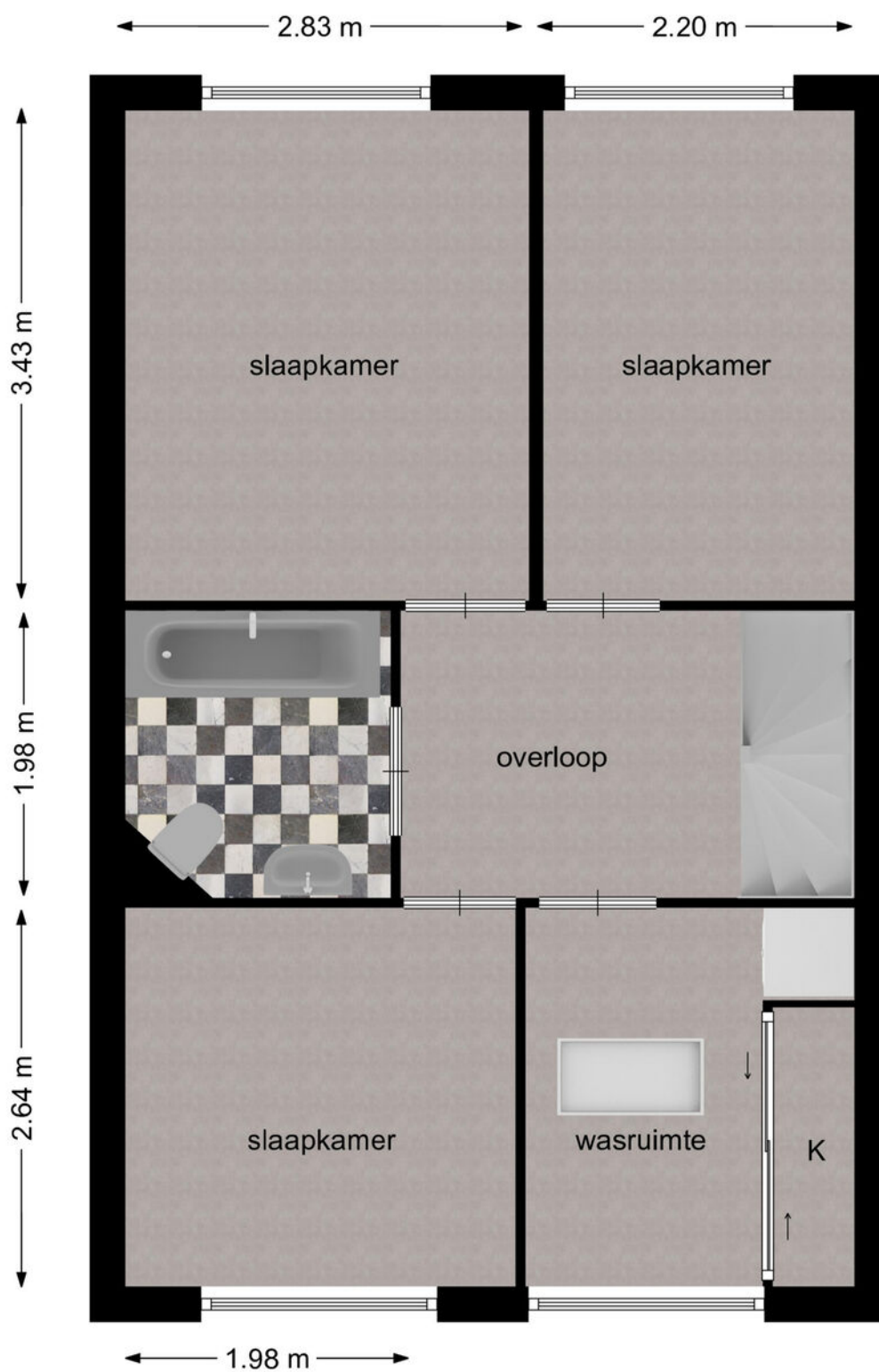
Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
2e VERDIEPING				
vliering				voorzien van: - C.V.- opstelling - mechanische ventilatie-box
BUITEN				
tuin				gesitueerd op het zuiden voorzien van: - overkapping met elektra-aansluiting (3.56 x 4.85 meter) - sierstraatwerk - 2 borders - zitplekje - stenen berging
stenen berging				afmetingen ca. 2.60 x 2.35m, voorzien van elektra-aansluiting

Plattegrond

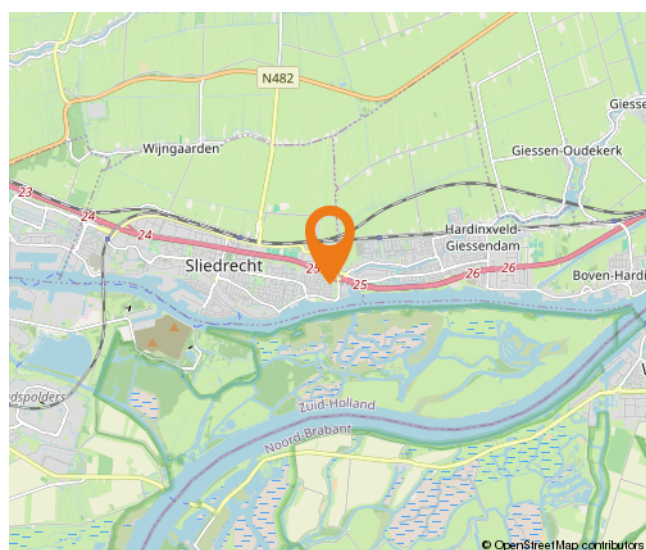
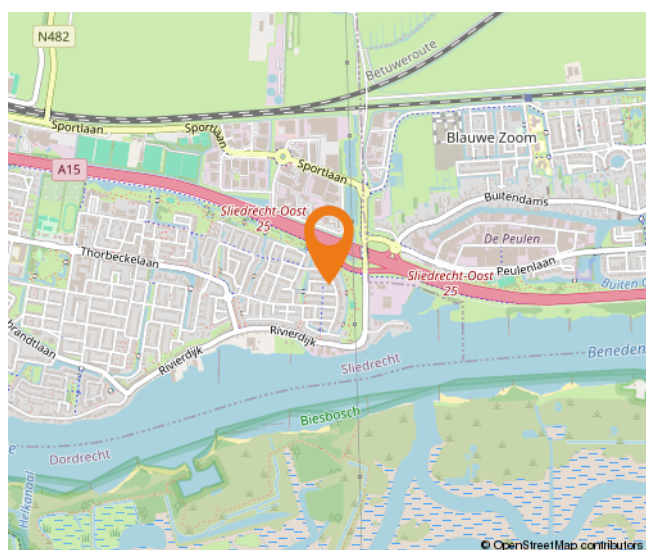
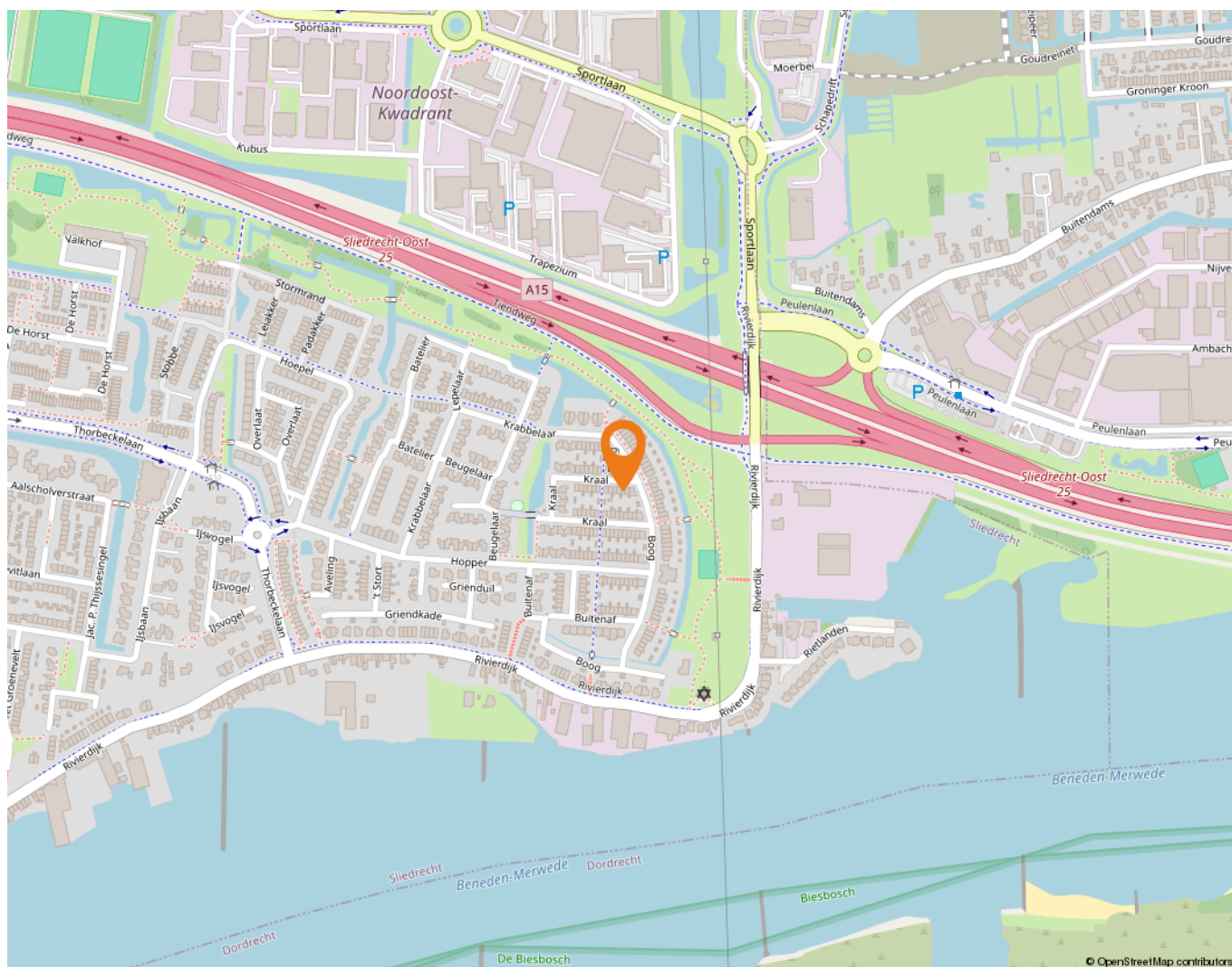


Plattegrond



1e verdieping

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 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			
Verlichting, te weten			
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Losse kasten		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	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			
- ligbad	X		
- wastafel	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	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	

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