



Rondo 125

3363 LB Sliedrecht

Vraagprijs: € 489.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **129 m²**

PERCEELOPPERVLAKTE: **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

In de kern van deze geliefde woonwijk staat deze jonge eengezinswoning aan de Rondo. Met z'n halve erker, een uitgebouwde woonkamer, mogelijkheid voor 5 slaapkamers en een zonnige achtertuin op het zuiden biedt dit huis comfort en nog veel meer. Deze moderne woning (bouwjaar 2011) is verrassend ruim en is dankzij de goede isolatievoorzieningen energiezuinig. De aanwezigheid van airconditioning zorgt bovendien voor een aangenaam binnenklimaat, zelfs op warme zomerdagen. Met een royaal oppervlakte en een fijne lichtinval is het een uitnodigend en ideaal thuis.

De afwerking is fraai uitgevoerd o.a. met stucwerk, moderne vloeren en warme kleuren. De open keuken aan de voorzijde biedt alles wat je daar nodig hebt met diverse inbouwapparatuur en volop werkruimte, dit maakt het koken éxtra plezierig. De woonkamer sluit hier naadloos op aan en biedt een comfortabele plek om te ontspannen en geeft toegang tot de praktische trapkast en achtertuin. Op de eerste verdieping bevinden zich 3 slaapkamers, waaronder een royale ouderslaapkamer met airconditioning en een vaste kast. De badkamer is fris, modern en v.v. een inloofdouche, 2e toilet, designradiator, wastafelmeubel met 2 kranen en een ronde spiegel met verlichting. En dan de zolder. Je kunt er alle kanten mee op. Denk bijv. aan het realiseren van een dakkapel voor extra licht en ruimte óf 1 of 2 extra slaapkamers. Achter maatkasten zijn de technische installaties handig weggewerkt met in de top van de woning een praktische vliering (h. 1,30m).

Achter het huis ligt een onderhoudsvriendelijke en strak vormgegeven achtertuin. Deze is vrijwel geheel voorzien van sierstraatwerk met een fijn terras voor lange zomeravonden met familie/vrienden. De berging en een achterom maken het geheel extra praktisch.

Op korte afstand tref je bus- en treinstation, scholen en de op- en afritten van de A15, maar daarnaast ook dagelijkse voorzieningen, winkels en een kinderopvang. Óf pak de fiets naar de Hollandse Biesbosch!

De plaatjes geven slechts een impressie, kom eens kijken en ervaar het zelf!





Tekst



Tekst



Woonkamer





Woonkamer





Woonkamer





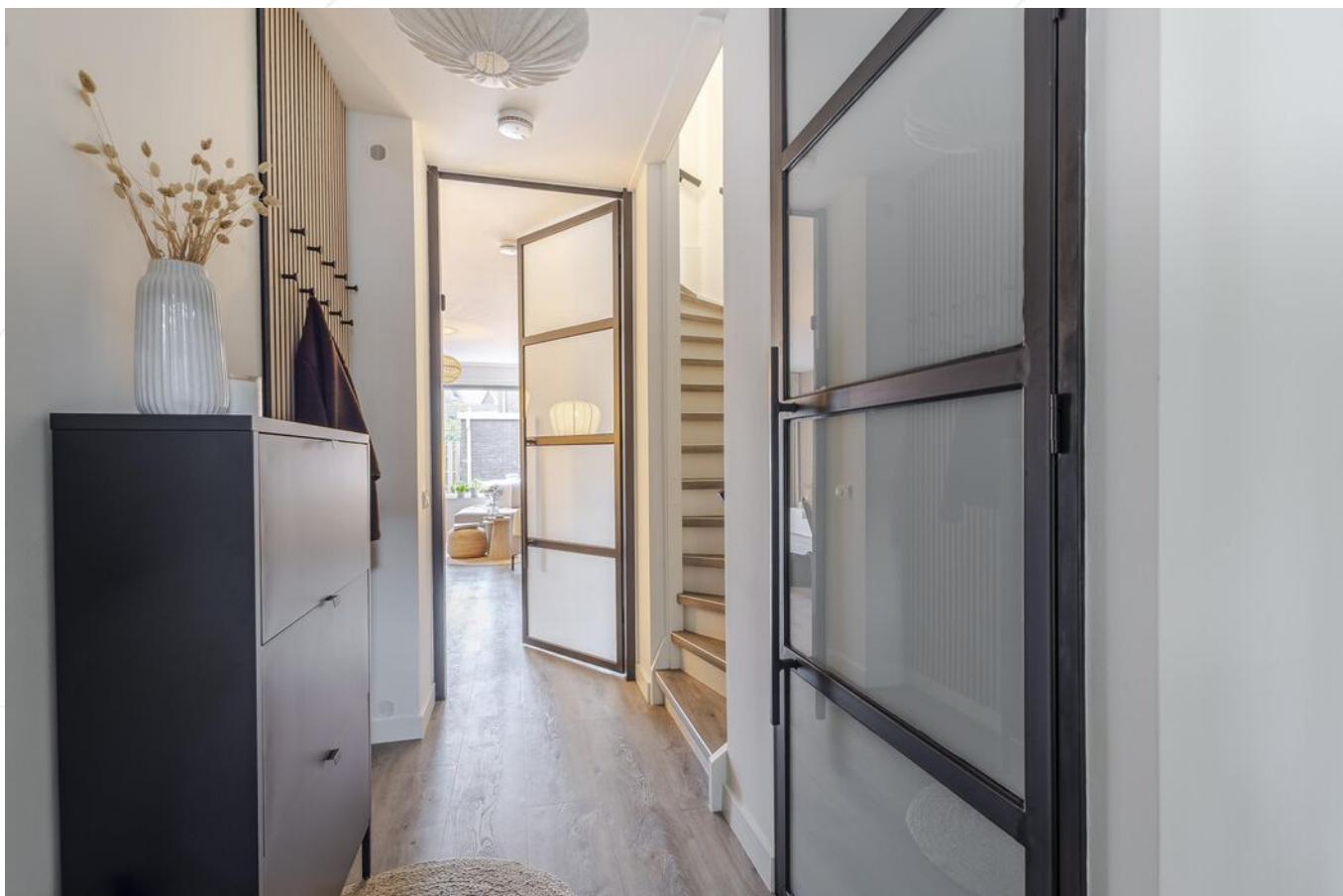
Keuken





Keuken





Hal/trapogang



Toilet



Hal/entree

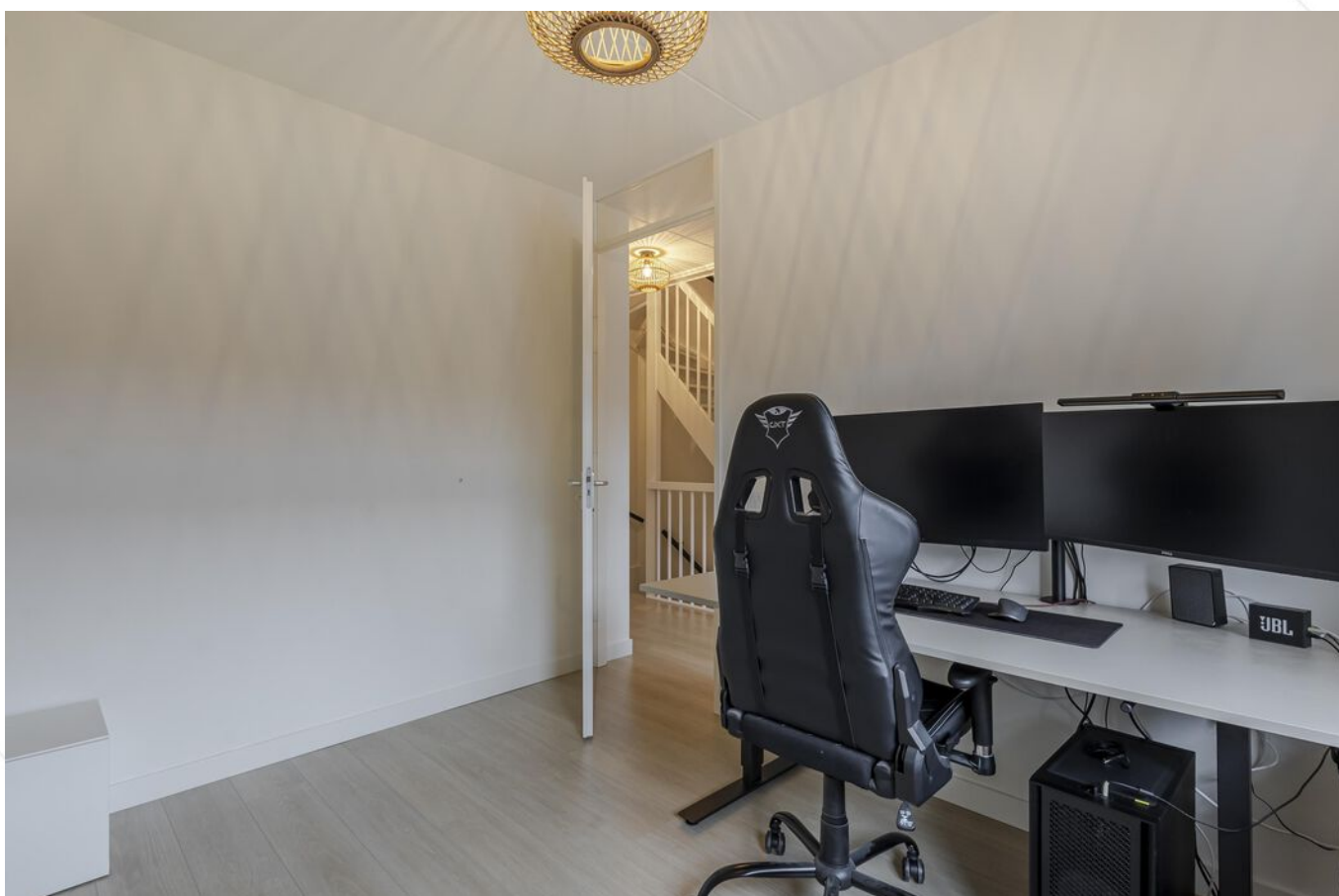


Slaapkamer 1





Slaapkamer 2





Badkamer





Slaapkamer 3



Overloop 1e verdieping



Slaapkamer 4





Achteraanzicht woning/achtertuin





Achtertuint





Achtertuint





Achtertuin



Straatbeeld

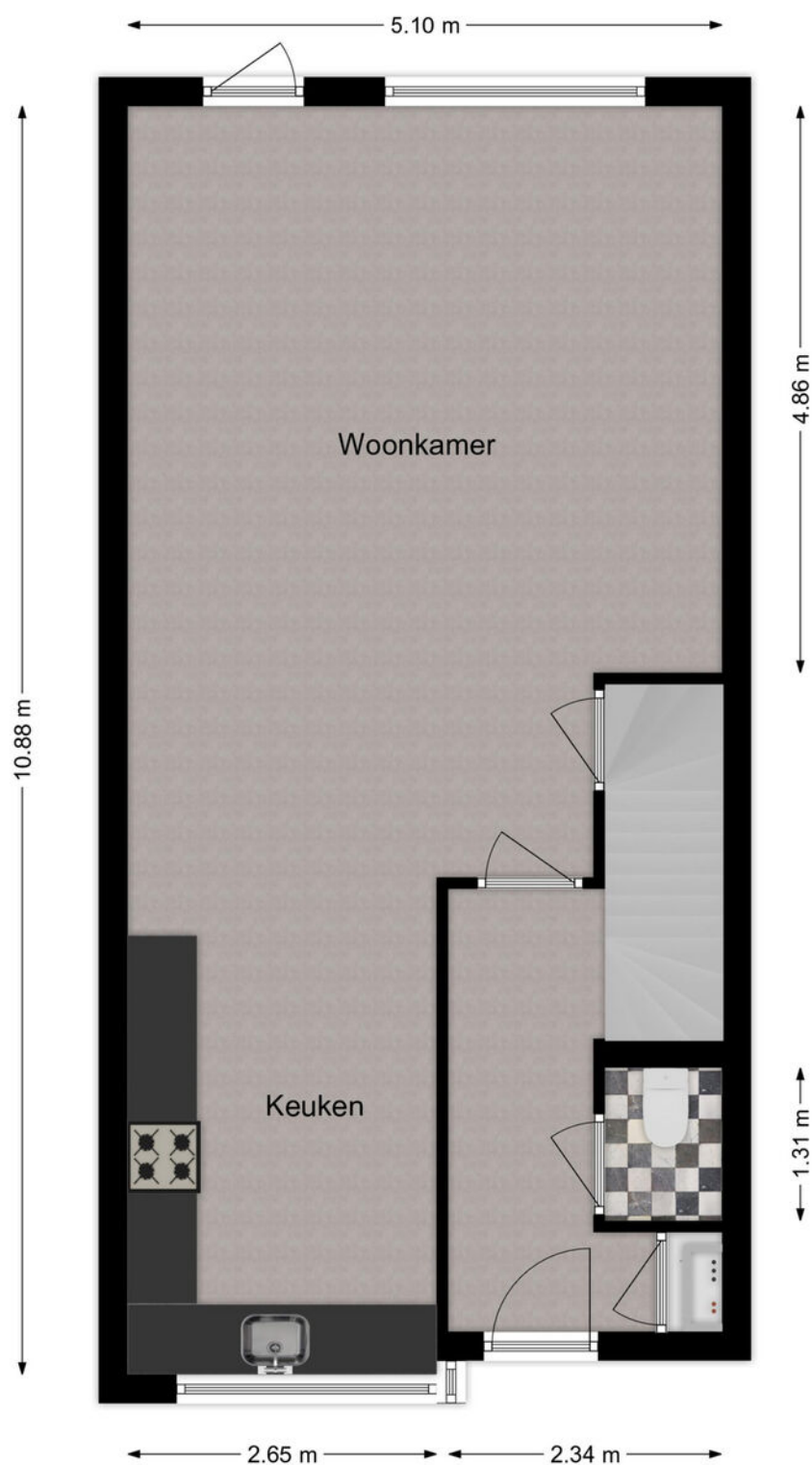
Afwerkstaat

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

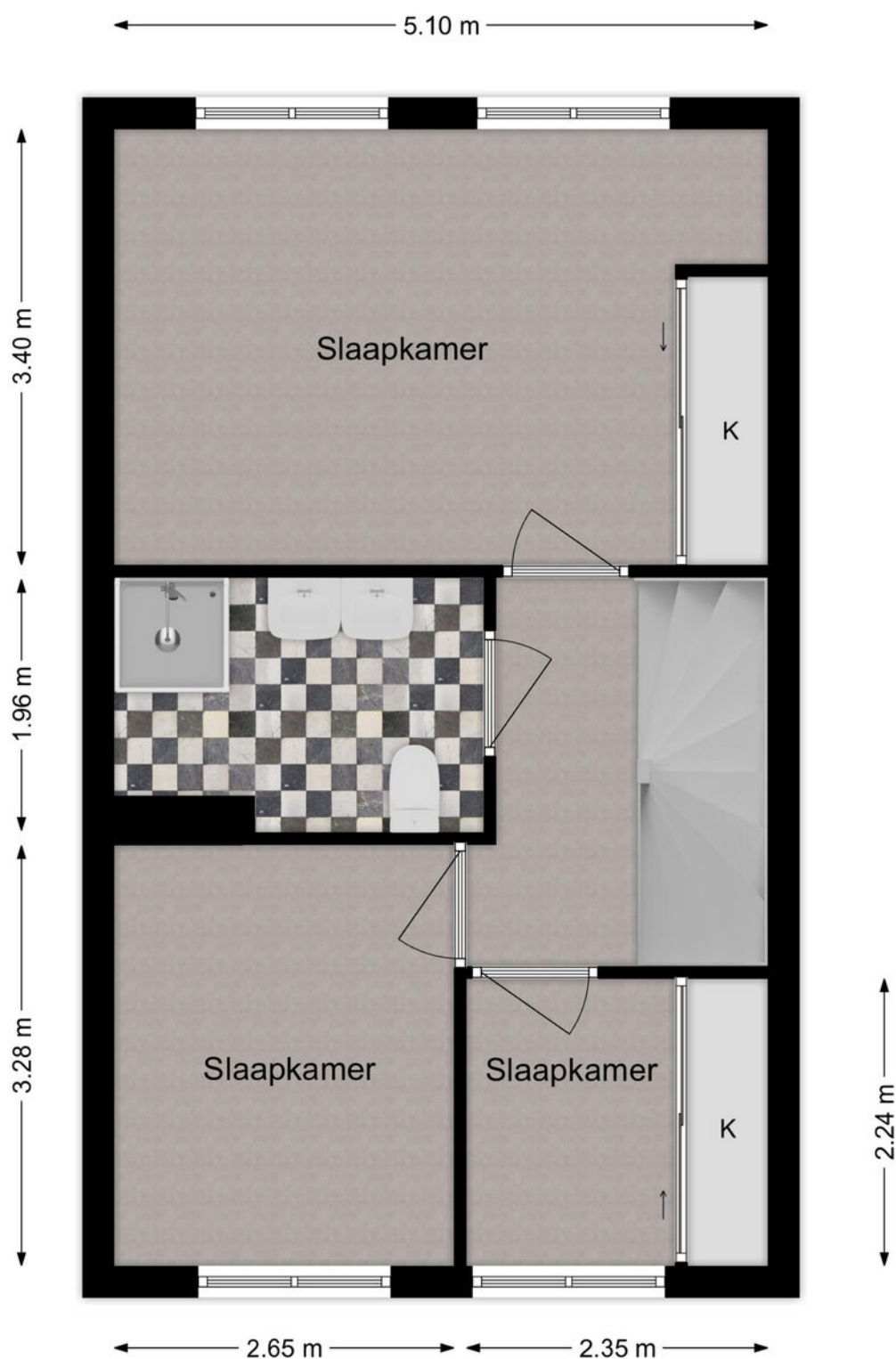
Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
2e VERDIEPING				
open zolder	laminaat	sauswerk	sauswerk	voorzien van: - ingebouwde kastenwand - wasmachine-aansluiting - cv-ketel - knieschotbergingen - vliering
BUITEN				
tuin				voorzien van: - sierstraatwerk - border met beplanting - terras - berging - achterom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

Plattegrond



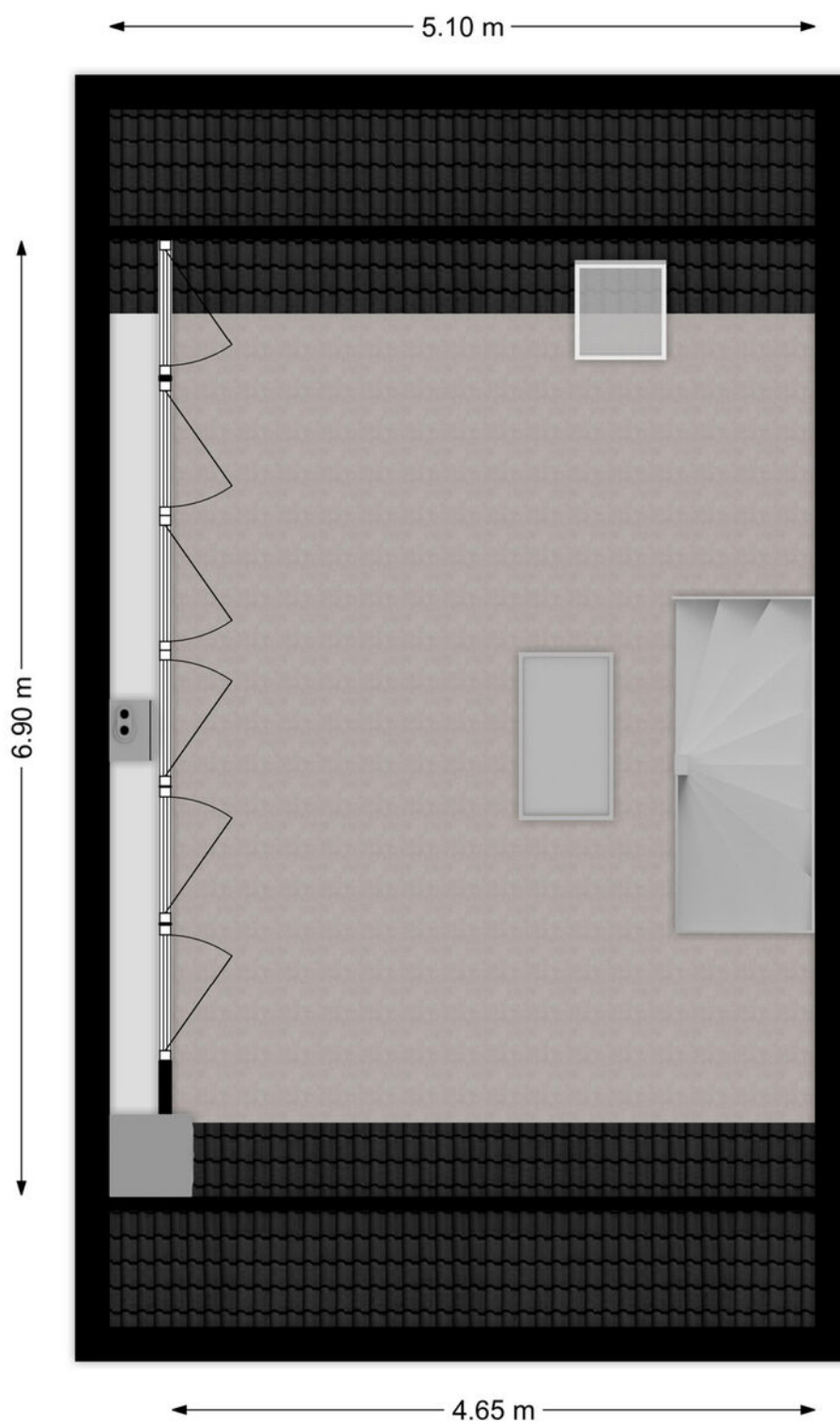
Begane Grond

Plattegrond



1e Verdieping

Plattegrond

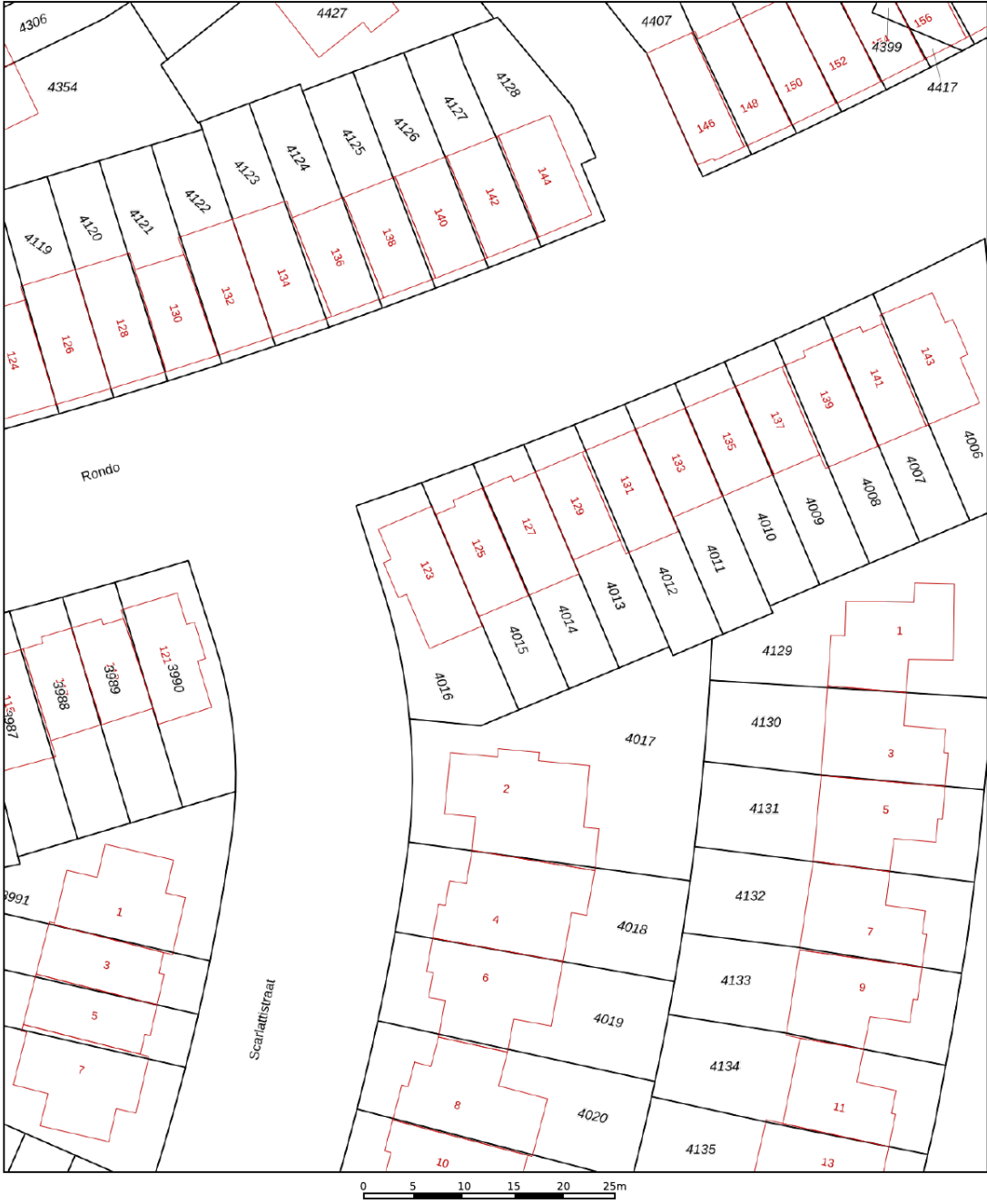


2e Verdieping

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

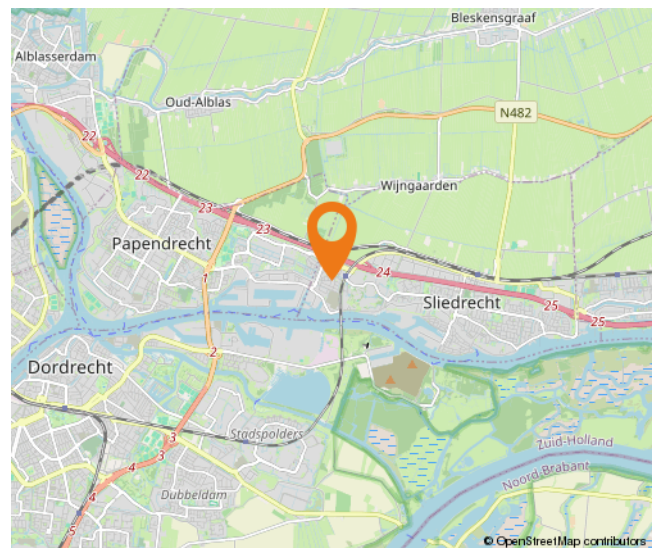
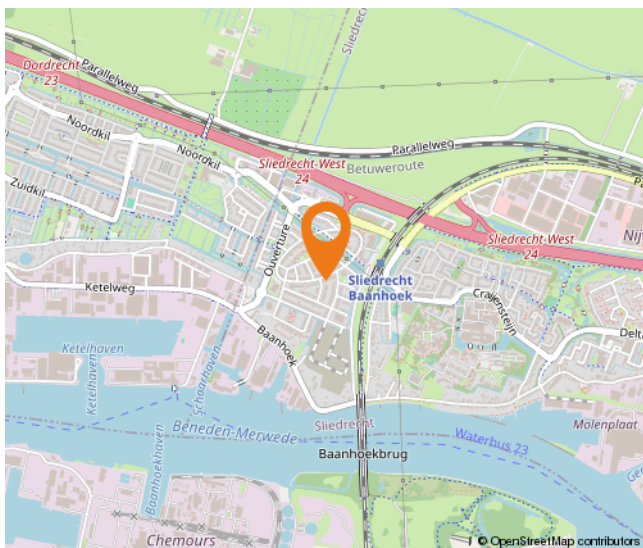
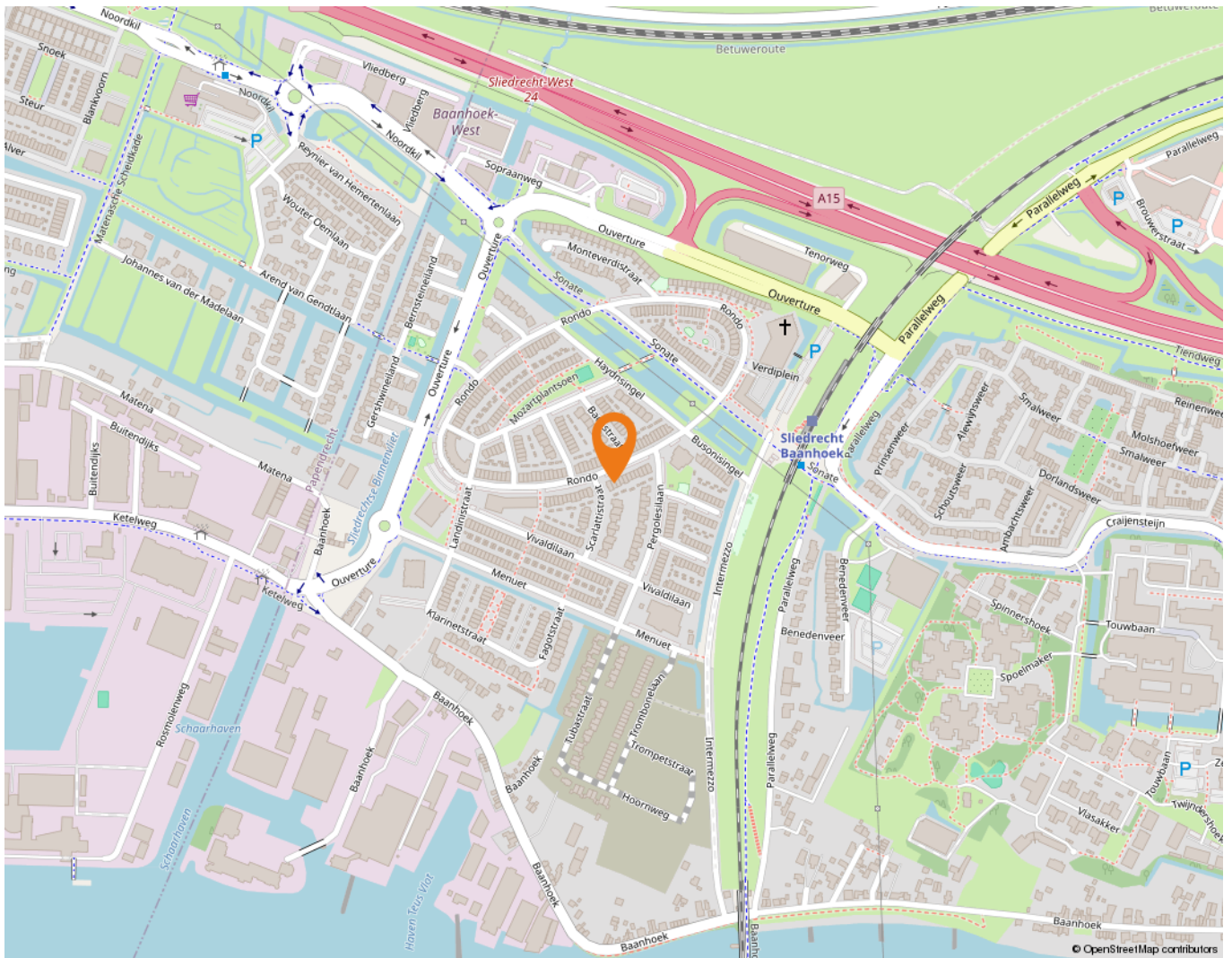
Perceel 4015

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

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 september 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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
- 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	
- fontein	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
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!



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