



Havenstraat 51

3361 XD Sliedrecht

Vraagprijs: € 325.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **73 m²**

PERCEELOPPERVLAKE: **76 m²**

ENERGIELABEL: **A**

Kenmerken



Woonoppervlakte
73 m²



Inhoud
260 m³



Bouwjaar
1919



Aantal slaapkamers
2

Perceeloppervlakte	76 m ²
Externe bergruimte	6 m ²
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer en 1 toilet
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Verwarming en warm water	Remeha HR combiketel uit 2015
Kozijnen	hout
Elektra	7 groepen en 2 aardlekschakelaars
Vloeren	begane grond: hout en beton verdieping: hout
Voorzieningen	rolluiken, glasvezel kabel, 9 zonnepanelen (2023)
Kruipruimte	ja
Geheid	nee
Energielabel	A
Parkeren	openbaar parkeren in directe omgeving
Tuinligging	achtertuin, gelegen op het noordoosten
Bouwkundige bijzonderheden	opbrengst zonnepanelen ca. 4000 kWh in periode tussen augustus 2024 tot augustus 2025

Algemene omschrijving

Op een fraaie en levendige locatie aan de haven van Sliedrecht en in de geliefde 'Oude Uitbreiding', staat deze karakteristieke 2-1kapwoning met energielabel A. Een ideale starterswoning met ca. 73 m² woonoppervlakte, twee ruime slaapkamers en een eigentijdse badkamer. Vanuit de woning geniet u van een prachtig uitzicht over de haven(mond) met daarachter rivier de Merwede met haar vele recreatiemogelijkheden. Heb jij altijd al aan de haven willen wonen? Dit is je kans!

Via de entree/hal met meterkast en trap naar de 1e verdieping betreed je de woning. Vanuit hier loop je door naar de woonkamer, waar het prachtige uitzicht over de haven meteen de aandacht trekt. De woonkamer biedt toegang tot zowel de kelder als de keuken. De keuken is praktisch ingericht met een rechte opstelling, voorzien van diverse inbouwapparatuur. Aansluitend bereik je via het tussenportaal het toilet, de badkamer en de achtertuin. De badkamer is uitgevoerd met een ligbad met douche, wastafelmeubel, witgoedaansluiting en de cv-ketel (weggewerkt achter kasten). Op de eerste verdieping bevinden zich twee slaapkamers. Beide kamers beschikken over een dakkapel en de ouderslaapkamer is extra uitgerust met een vaste kast en een wastafel. De achtertuin is aangelegd met bestrating met toegang tot een stenen berging. Het achterom maakt het plaatje compleet.

De woning is op het gebied van duurzaamheid goed uitgerust. Zo is de woning (deels) voorzien van gevel-, dak- en vloerisolatie, (bijna) volledig dubbele beglazing. Daarnaast zijn er 9 zonnepanelen geplaatst wat resulteert in een mooi energielabel A.

En de ligging? Met alle centrumvoorzieningen om de hoek, goede uitvalswegen en OV binnen handbereik woon je hier ook centraal.

Kortom een fijne woning op een toplocatie, ideaal voor starters die karaktervol willen wonen met het water letterlijk voor de deur.





Woonkamer



Woonkamer



Woonkamer



Eetgedeelte



Woonkamer



Woonkamer



Keuken



Keuken



Badkamer



Badkamer



Hal/entree



Hal



Toilet



Slaapkamer 1



Slaapkamer 1



Slaapkamer 2



Slaapkamer 2



Achtertuin



Achtertuin



Achterom



Vooraanzicht



Straatbeeld



Straatbeeld



Vooraanzicht



Omgeving



Omgeving



Omgeving



Omgeving

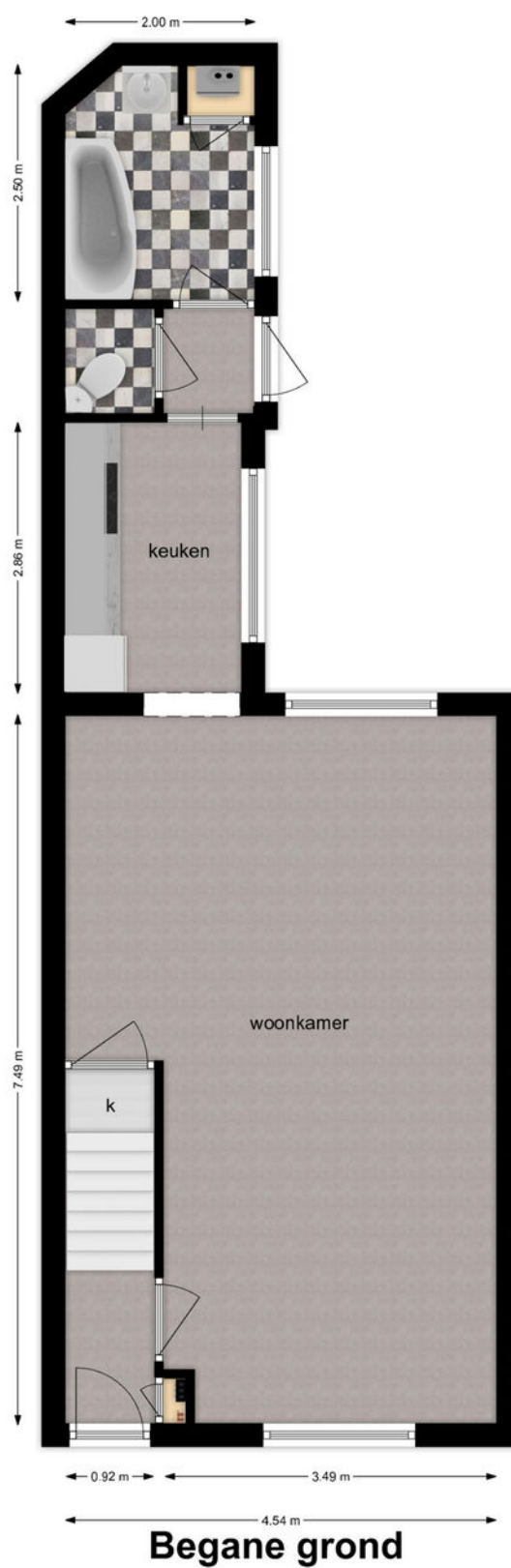


Omgeving

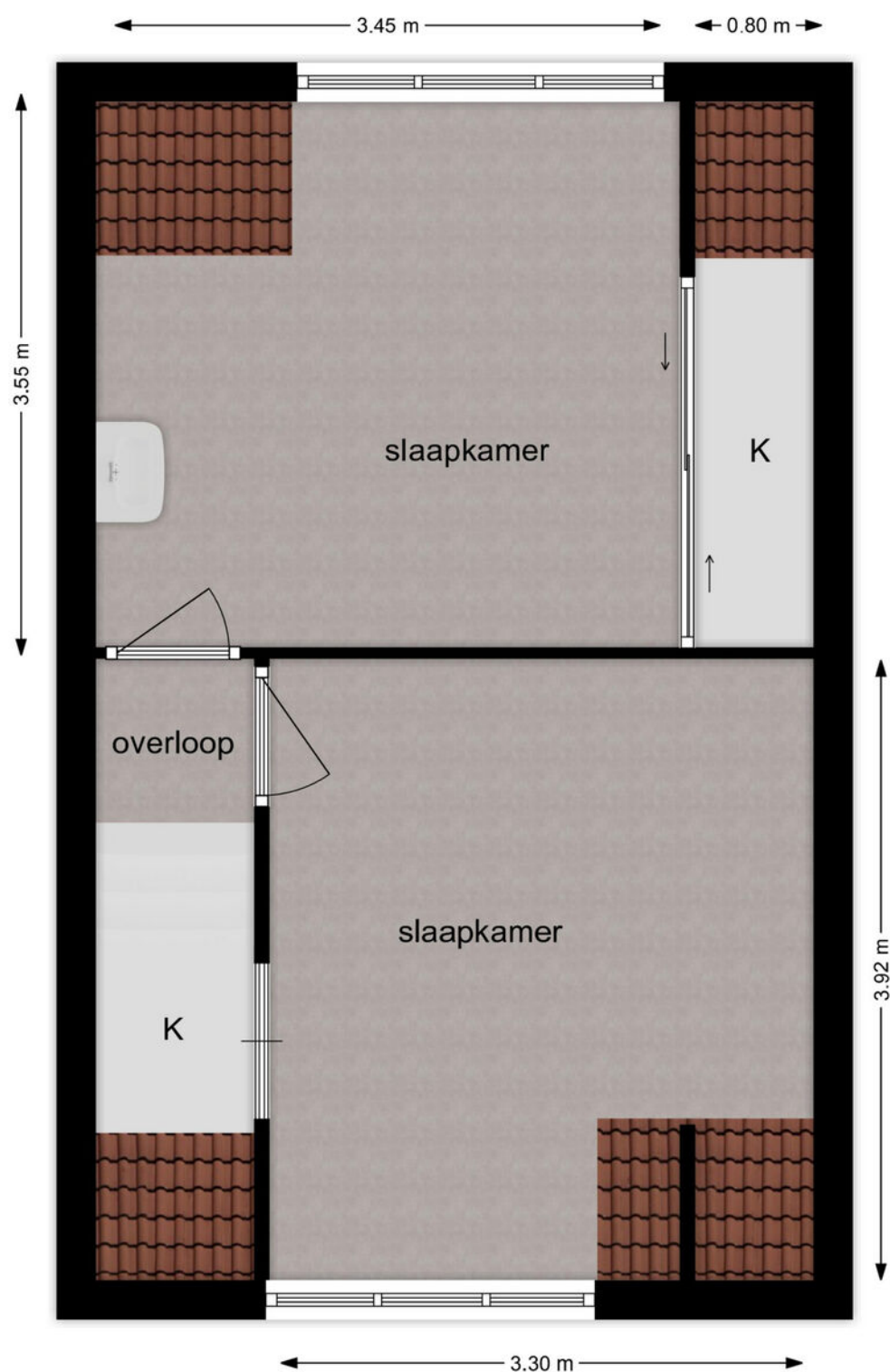
Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
hal / entree	droogloopmat	sauswerk	sauswerk	toegang tot: - meterkast - 1e verdieping - woonkamer
woonkamer	laminaat	sauswerk	sauswerk	groot venster aan de voor- en achterzijde en toegang tot: - keuken - kelder
keuken	laminaat	sauswerk / wandtegels	gipsplaten	voorzien van duo-opstelling met: - koelkast (2024) - vaatwasser (2024) - gaskookplaat - afzuigkap toegang tot tussenportaal
tussenportaal	droogloopmat	sauswerk	gipsplaten	toegang tot: - toilet - badkamer - achtertuin
badkamer	vloertegels	wandtegels	plaatmateriaal	voorzien van: - ligbad met douchegelegenheid - wastafelmeubel - wasmachine-aansluiting - CV-opstelling - raam
toilet	vloertegels	wandtegels	gipsplaten	voorzien van closet
1e VERDIEPING				
overloop	laminaat	sauswerk	sauswerk	toegang tot 2 slaapkamers
slaapkamer 1	laminaat	sauswerk	plaatmateriaal	gelegen aan de achterzijde uitgebouwd middels een dakkapel aan de achterzijde voorzien van: - vaste kastenwand - wastafel
slaapkamer 2	laminaat	sauswerk	plaatmateriaal	gelegen aan de voorzijde uitgebouwd middels een dakkapel aan de voorzijde voorzien van: - vaste kast - uitzicht op de haven
BUITEN				
tuin				voorzien van: - achterom - straatwerk - berging
stenen berging				voorzien van elektra-aansluiting

Plattegrond

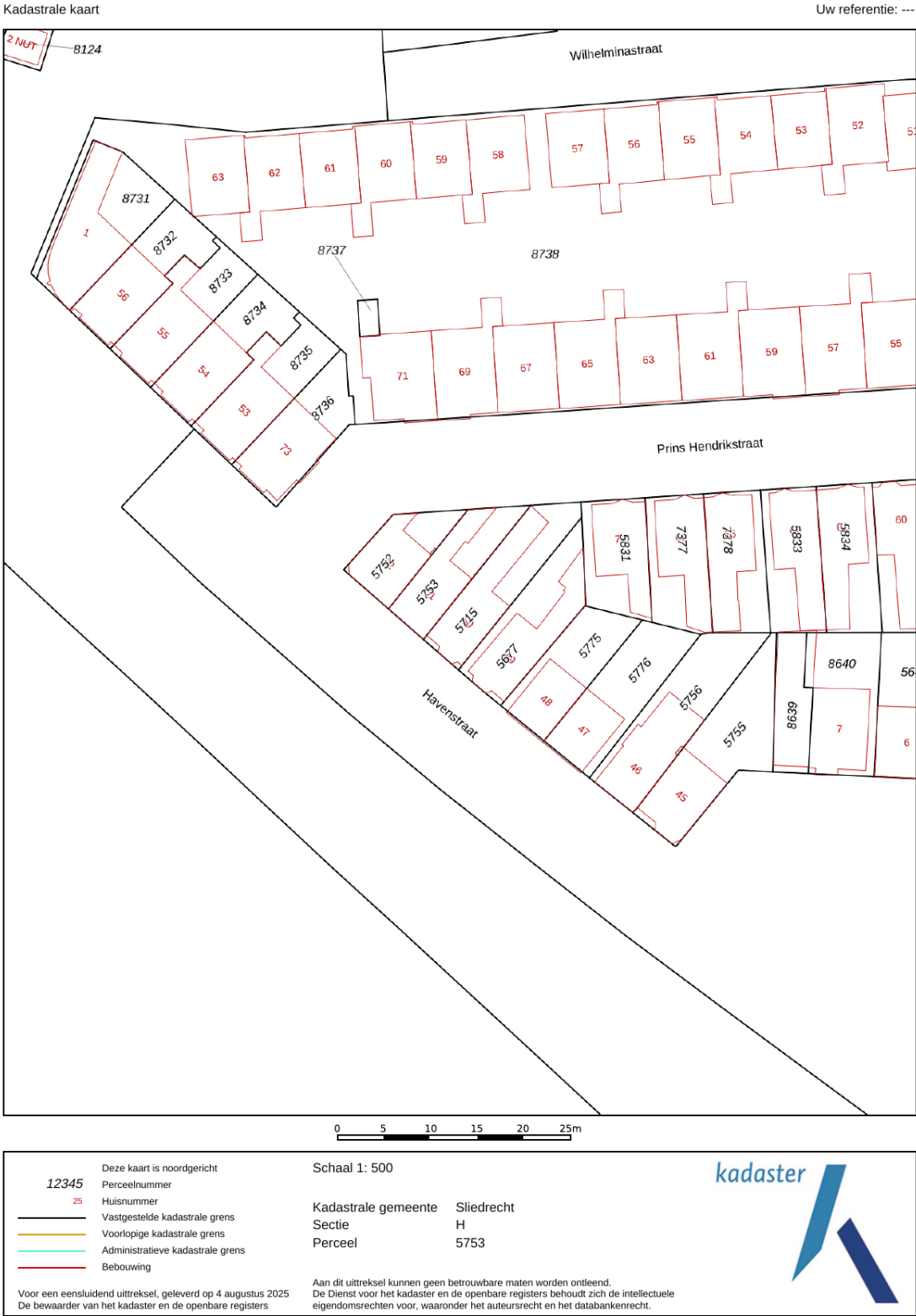


Plattegrond

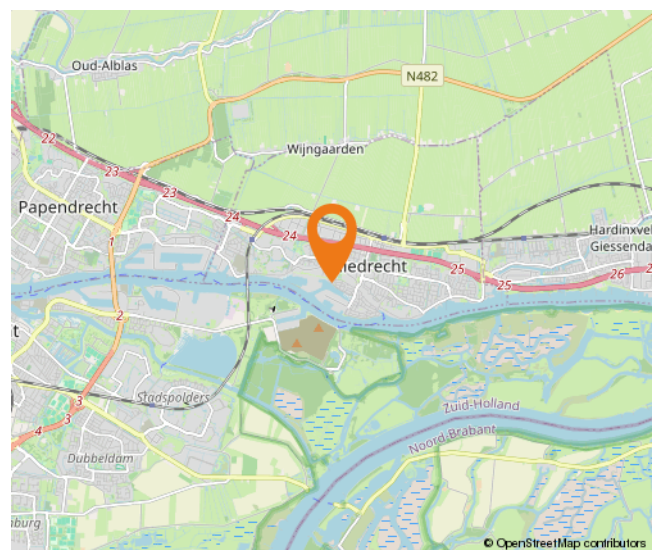
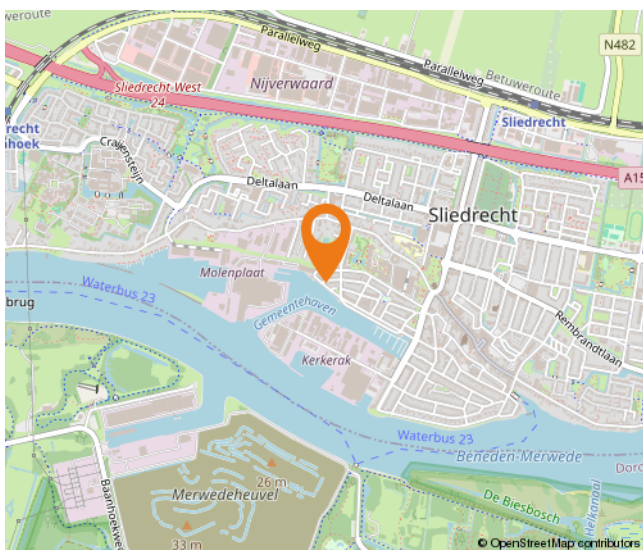
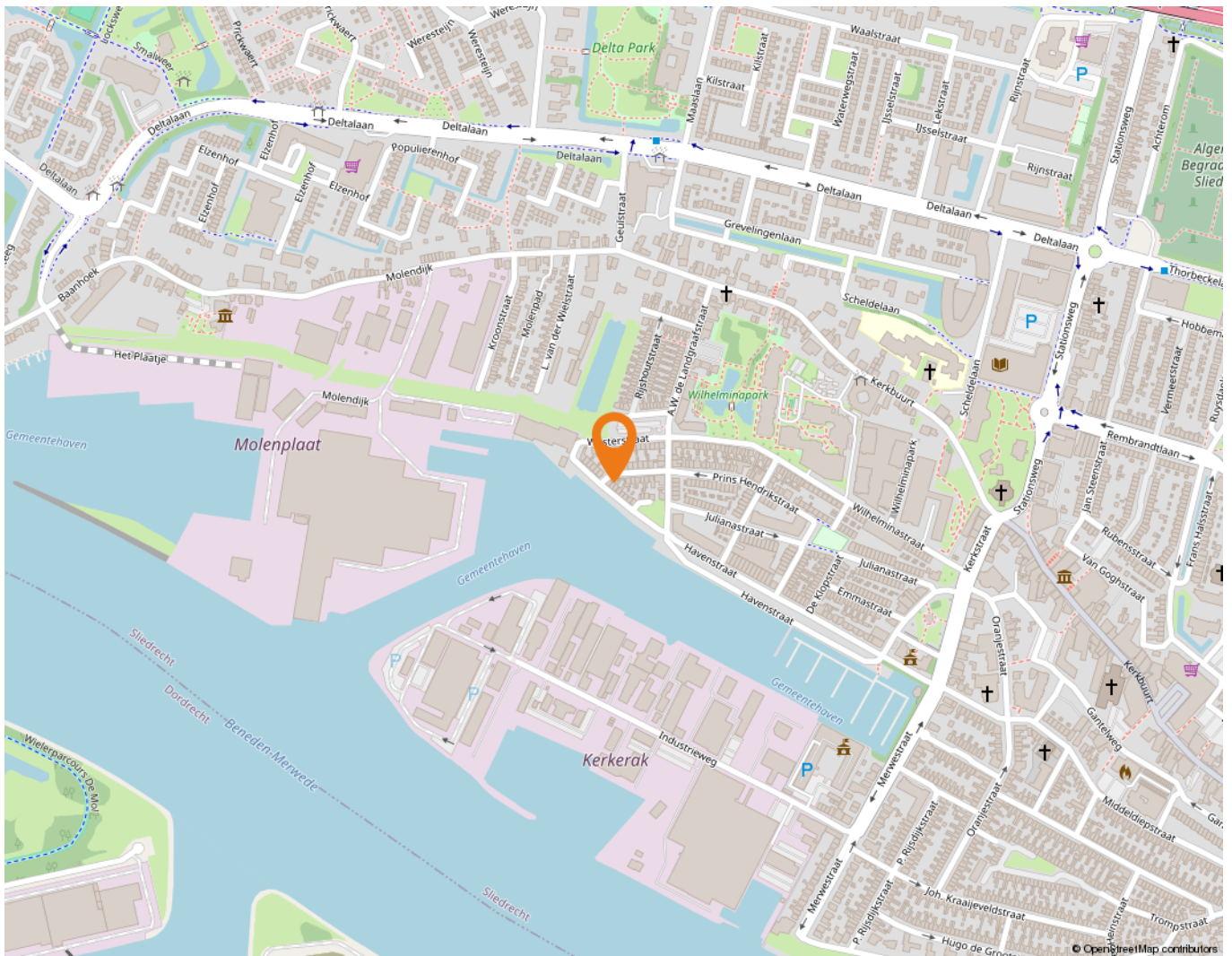


1e verdieping

Kadastrale kaart



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.



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			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			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron		X	
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- douche (cabine/schermb)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- TOON slimme thermostaat	X		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- Radiatorfolie	X		
- Radiatorventilatoren	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	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

Heeft u nog geen bezichtiging ingepland? Neem dan snel contact met ons op via telefoon, e-mail of WhatsApp om een afspraak te maken.

Na een bezichtiging heeft u alle tijd om rustig na te denken. Heeft u interesse? Dan zetten we samen de volgende stap. Overweegt u de overstap van uw huidige koopwoning naar een nieuwe woning? Dan verzorgen wij graag kosteloos een waardebeoordeling van uw huidige woning. Zo krijgt u snel inzicht in de verkoopwaarde van uw huis. Geen interesse? Dat is uiteraard geen probleem. Wij horen dit dan graag, ook voor de verkoper is dit een spannend traject.

Blijft u verder zoeken? Volg ons op social media en schrijf u in via onze website. Zo blijft 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.

Koper en verkoper ontvangen een concept van de overeenkomst waarna een (gezamenlijke) afspraak tot ondertekening volgt op één van onze kantoren. U plaatst uw handtekening nadat de makelaar aan u de inhoud van de koopovereenkomst heeft toegelicht.

Wij sturen de ondertekende overeenkomst op naar de betreffende notaris.



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