



IJsvogel 6

3362 KC Sliedrecht

Vraagprijs: € 725.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **130 m²**

PERCEELOPPERVLAKTE: **460 m²**

ENERGIELABEL: **B**

Kenmerken



Woonoppervlakte
130 m²



Inhoud
530 m³



Bouwjaar
1995



Aantal slaapkamers
4

Perceeloppervlakte	460 m ²
Overige inpandige ruimte	22 m ² (garage)
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer met toilet en 1 separaat toilet
Isolatie	volledig geïsoleerd
Verwarming en warm water	c.v.-ketel: Remeha HR combiketel uit 2019 vloerverwarming: begane grond
Kozijnen	hout
Elektra	12 groepen en aardlekschakelaar
Vloeren	begane grond: beton 1e verdieping: beton 2e verdieping: hout
Voorzieningen	mechanische ventilatie, rolluiken, tv kabel
Kruipruimte	ja
Geheid	ja
Energielabel	B
Parkeren	op eigen grond + openbaar parkeren
Tuinligging	tuin rondom

Algemene omschrijving

Vrijstaand wonen met rust, ruimte en comfort – dát is wat deze degelijk gebouwde en uitstekend onderhouden woning in de geliefde wijk IJsvogel te bieden heeft. Op een royaal perceel van maar liefst 460 m² eigen grond ervaart u hier iedere dag het gevoel van vrijheid. Zodra u de eigen oprit oprijdt, merkt u het al: dit is thuishkomen.

De woning is ruim en praktisch opgezet. Op de begane grond vindt u naast de royale woonkamer een multifunctionele werk-/slaapkamer – ideaal voor kantoor aan huis of gelijkvloers wonen. De woonkamer biedt dankzij de grote raampartijen een prettige lichtinval en mooie zichtlijnen naar de tuin. De strakke keuken in hoekopstelling is voorzien van diverse inbouwapparatuur en staat in directe verbinding met de bijkeuken: een zeer gewilde extra ruimte met witgoed aansluitingen, cv-opstelling en toegang tot de tuin.

Praktisch en comfortabel tegelijk.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers met volop vaste bergruimte. De overloop beschikt over een grote kast en de masterbedroom is voorzien van een royale schuifwandkast. Daarnaast is er een ruime bergzolder, bereikbaar via een vlizotrap. De badkamer is compleet uitgevoerd met ligbad, douche, wastafelmeubel en tweede toilet.

De tuin rondom de woning versterkt het gevoel van vrijheid. De achtertuin vormt het gezellige middelpunt, waar gazon, sierbestrating en kleurrijke plantenborders elkaar afwisselen. In de zomer ontstaat hier een prachtig groen decor om van te genieten.

De ruime garage biedt volop mogelijkheden: parkeren, hobbyruimte of extra opslag – het kan allemaal.

Een vrijstaande woning op een fijne plek, met ruimte binnen én buiten. Hier wordt wonen genieten, een aankoop waar je geen spijt van kunt krijgen.





Woonkamer



Woonkamer



Woonkamer



Woonkamer



Keuken



Keuken



Bijkeuken



Bijkeuken



Slaap-/werkkamer



Slaap-/werkkamer



Hal/entree



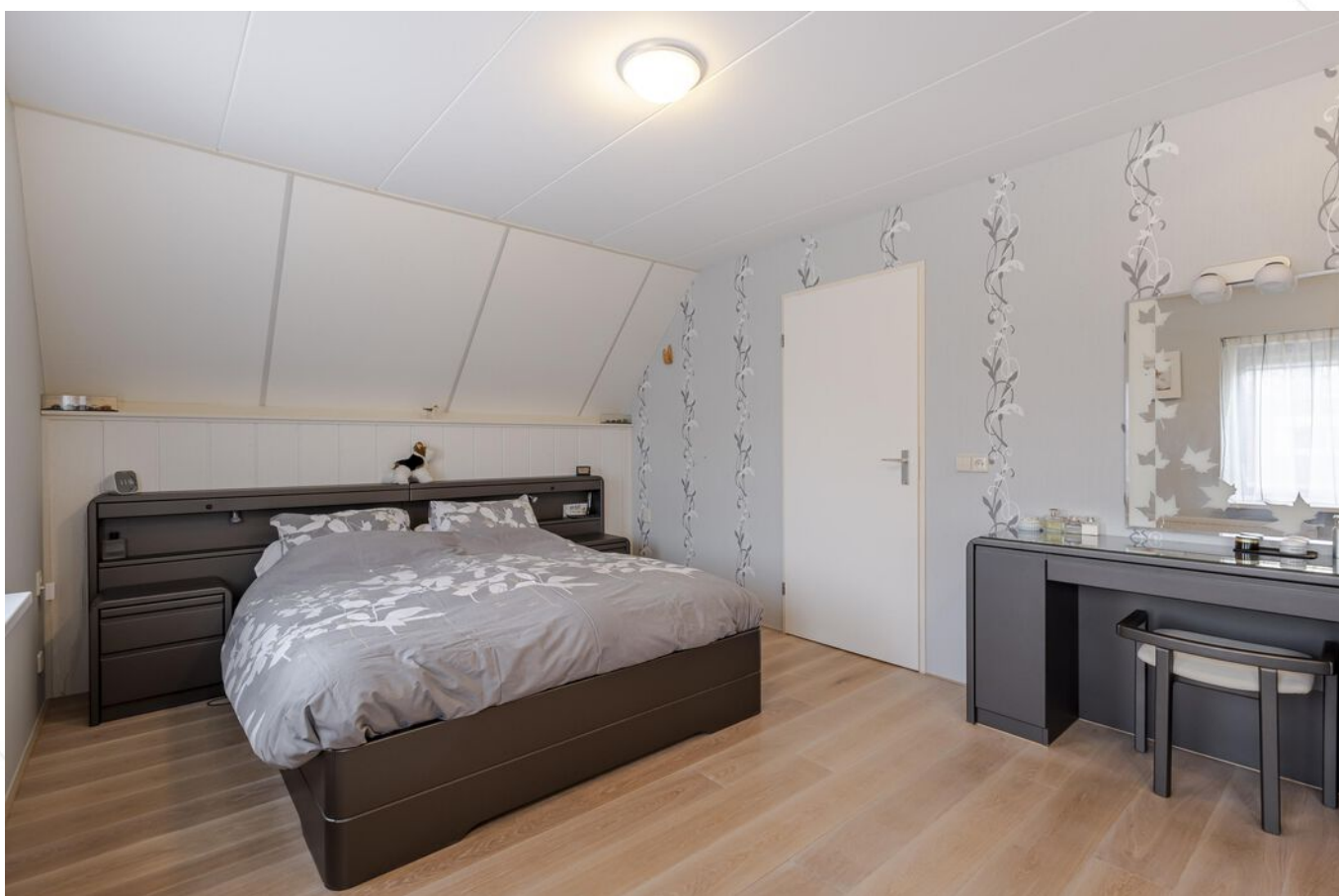
Hal



Toilet



Slaapkamer 1



Slaapkamer 1



Slaapkamer 2



Slaapkamer 2



Slaapkamer 3



Slaapkamer 3



Overloop



Badkamer



Ligbad



Toilet



Douchegelegenheid



Wastafelmeubel



Achtertuint



Achtertuint



Achtertuin



Achtertuin



Sfeerimpessie



Voortuin



Voorzijde woning



Garage



Zijtuin



Achter-/zijaanzicht woning

Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
hal / entree	vloertegels met vloerverwarming	schoon metselwerk	sputwerk	toegang tot: - trapopgang - meterkast - toilet - woonkamer
toilet	vloertegels met vloerverwarming	wandtegels	sputwerk	voorzien van: - zwevend closet - fonteintje
woonkamer	vloertegels met vloerverwarming	behang	sputwerk	L-vormige woonkamer met toegang tot half open keuken diverse raampartijen voor veel daglichttoetreding
keuken	vloertegels met vloerverwarming	wandtegels / behang	sputwerk	hoekopstelling voorzien van: - koelkast - vrieskast - oven met magnetronfunctie - afzuigkap - inductiekookplaat toegang tot: - bijkeuken - slaap-/werkkamer
slaapkamer	marmoleum	behang	sputwerk	gelegen aan de achterzijde
bijkeuken	vloertegels met vloerverwarming	wandtegels / behang	sputwerk	voorzien van: - cv-opstelling - witgoedaansluitingen - tuindeur
1e VERDIEPING				
overloop	laminaat	schoon metselwerk	MDF delen	toegang tot: - 3 slaapkamers - badkamer - vaste kast - bergzolder middels vlizotrap
slaapkamer 1	eikenhouten parket	behang	gipsplaten	gelegen aan de achterzijde voorzien van: - schuifkastwand - elektrisch bedienbare rolluiken
slaapkamer 2	eikenhouten parket	behang	gipsplaten	gelegen aan de voorzijde
slaapkamer 3	eikenhouten parket	behang	gipsplaten	gelegen aan de voorzijde
badkamer	vloertegels	wandtegels	MDF + inbouwspots	voorzien van: - toilet - ligbad - wastafelmeubel - douchegelegenheid

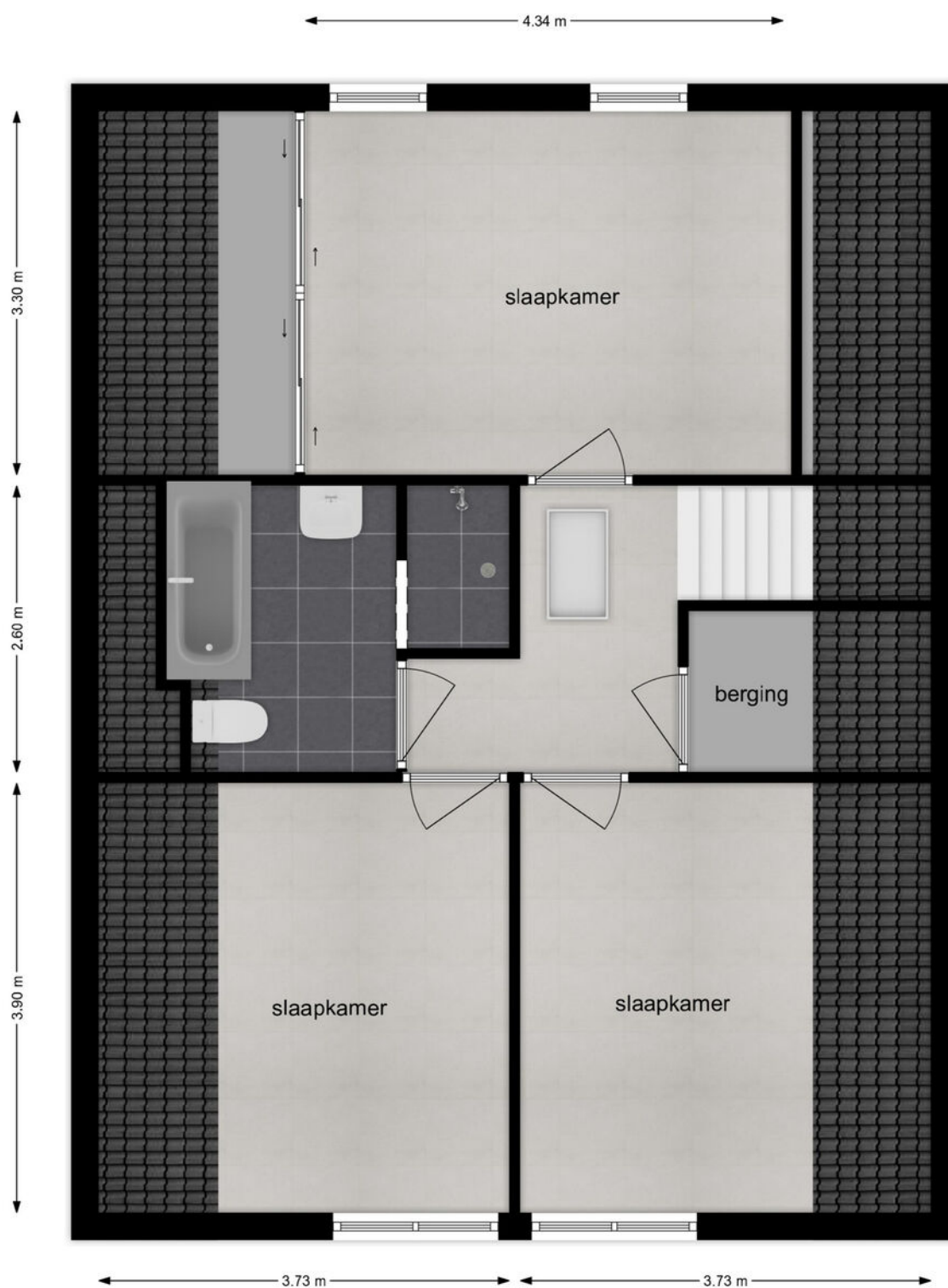
Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
2e VERDIEPING				
bergzolder	tapijt	platen	platen	max. hoogte ca 1.65 meter voorzien van box mechanische ventilatie
BUITEN				
tuin				voorzien van: - sierstraatwerk - gazon - plantenborders - fruit- en notenbo(o)m(en) - wateraansluiting afmetingen: circa 11.40 x 17.00 meter
stenen garage				voorzien van : - elektra-aansluiting - elektrisch bedienbare sectionaaldeur - tuindeur afmetingen: circa 6.70 x 3.30 meter

Plattegrond



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 Sliedrecht

Sectie I

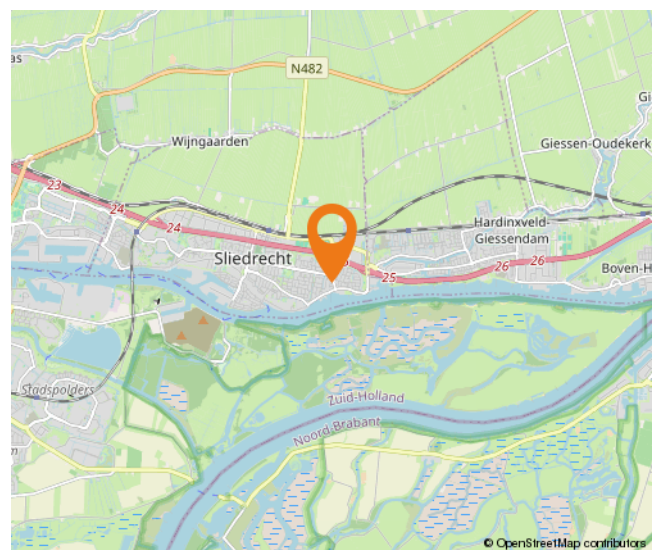
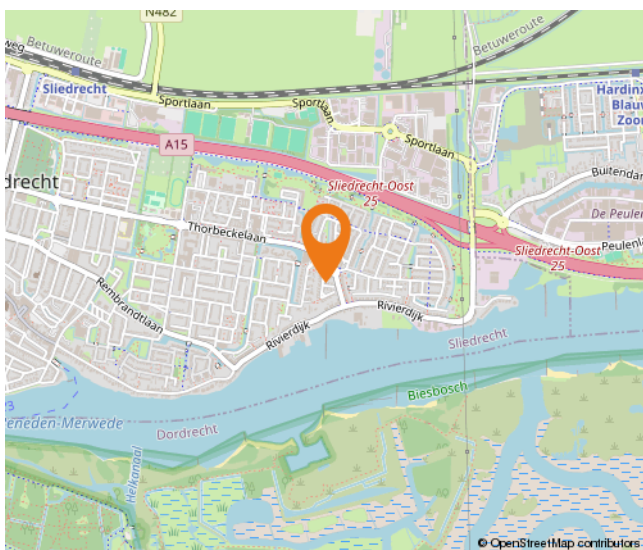
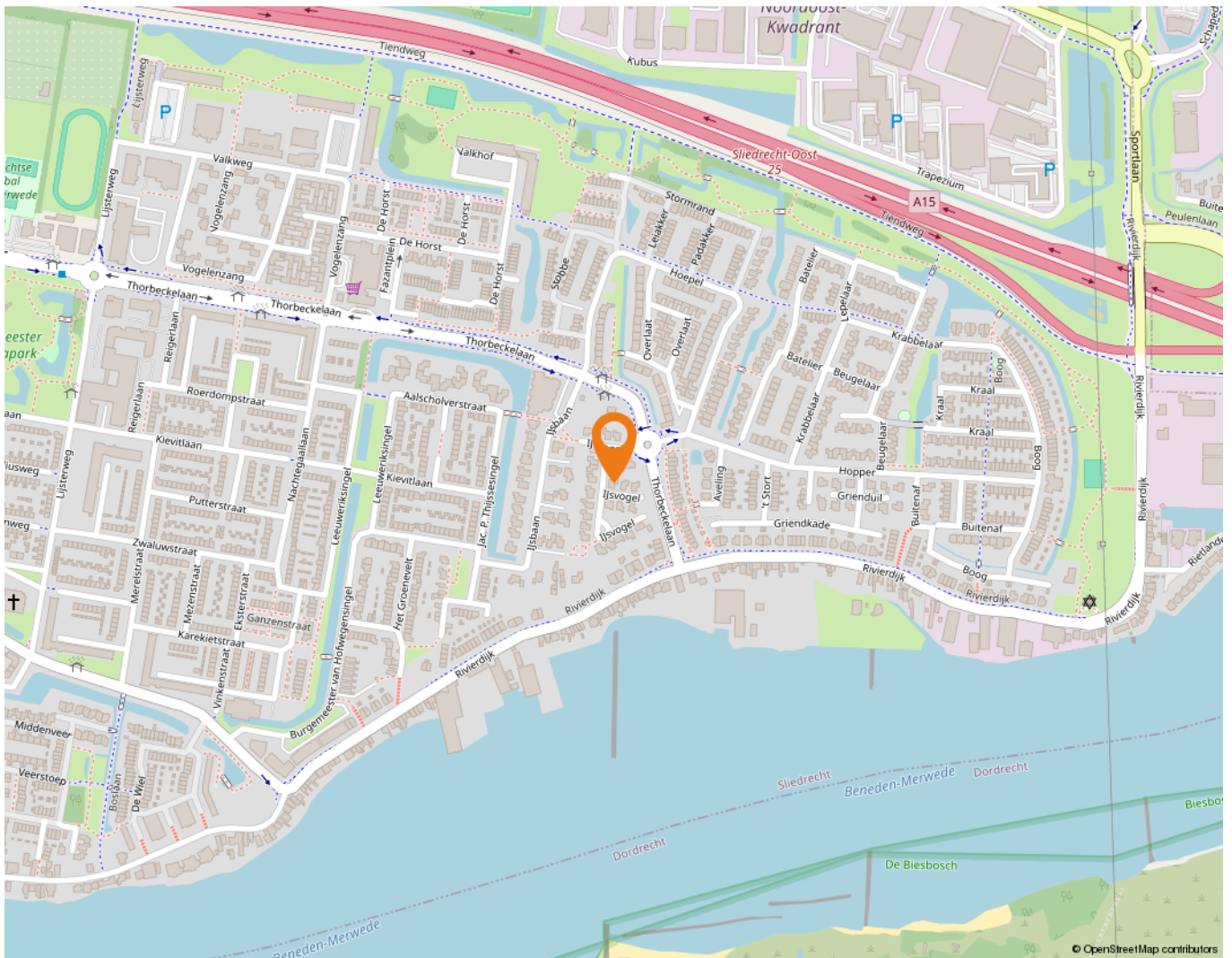
Perceel 6968

kadaster

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 18 december 2024
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 MerweLingelijn, waarmee naar Dordrecht, Gorinchem en Geldermalsen gereisd kan worden.



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Inbouwkast master bedroom	X		
- Losse kasten slaapkamers voorzijde		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- vriezer		X	
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Keukenaccessoires, te weten			
- Plank met verlichting	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		
- douche (cabine/scherf)	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		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- Radiatorfolie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	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.



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