



Vogelenzang 45

3362 BX Sliedrecht

Vraagprijs: € 550.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **116 m²**

PERCEELOPPERVLAKE: **279 m²**

ENERGIELABEL: **D**

Kenmerken



Woonoppervlakte
116 m²



Inhoud
485 m³



Bouwjaar
1972



Aantal slaapkamers
3

Perceeloppervlakte	279 m ²
Externe bergruimte	8 m ² (vrijstaande houten berging)
Overige inpandige ruimte	18 m ² (aangebouwde stenen garage)
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer, 2 toiletten
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas, deels HR+ glas
Verwarming/Warm water	c.v.-ketel: Nefit HR combiketel uit 2019 vloerverwarming: woonkamer + keuken
Kozijnen	deels hout / deels kunststof (voordeur)
Elektra	14 groepen, 4 aardlekschakelaars
Vloeren	betonnen vloer
Voorzieningen	mechanische ventilatie, rolluiken, tv kabel, 16 zonnepanelen uit 2019
Kruipruimte	ja
Geheid	ja
Energielabel	D
Parkeren	op eigen terrein + openbaar parkeren
Tuin	patio, circa 59 m ²

Algemene omschrijving

Maak kennis met deze comfortabele, ruime patioungalow (116 m2) met garage. Op steenworpafstand van o.a. een supermarkt vinden we in de aantrekkelijke Vogelenzang deze goed onderhouden en fraai afgewerkte bungalow. Met alle voorzieningen op één woonlaag en een heerlijke patio(tuin) met tuinhuis (voorzien van overkapping) + garage is dit aanbod wel heel verleidelijk.

Eigenlijk kan deze woning ook direct betrokken worden zonder (veel) te klussen. De keuken, de badkamer, het toilet, de installaties: het is allemaal goed voor elkaar en in de achterliggende jaren bijna allemaal vervangen. Tel hierbij op de extra luxe voorzieningen zoals vloerverwarming, HR+ beglazing, 16 zonnepanelen, parkeren op eigen grond en het aanbod is compleet.

Vanuit de ruime ontvangsthal is er aan de linkerzijde toegang tot de woonkamer terwijl u rechtdoor in een gang komt waaruit de andere kamers en vertrekken bereikbaar zijn. De woning is o.a. voorzien van 3 slaapkamers en een afzonderlijke waskamer/bijkeuken. De woonkamer vormt samen met de open keuken een fijne living waar de hoogte voor een extra ruimtelijk gevoel zorgt. Een doordachte aanbouw aan de achterzijde zorgt voor net dat aantal extra vierkante meters dat de woonkamer tot zijn recht laat komen. Via een deur is de garage binnendoor bereikbaar. Deze garage is met een lengte van ruim 7 meter extra lang.

De (patio)tuin is uiteraard volledig omsloten waardoor u van heerlijk veel privacy geniet. Achter in de tuin is een mooi tuinhuis geplaatst met praktische overkapping. Geniet hier optimaal van het buitenleven.

De woning verkeert in een goede staat van onderhoud en staat garant voor woonplezier en comfort. Draagt de huidige eigenaar straks aan u de sleutel over?





Woonkamer



Woonkamer



Keuken



Keuken



Hal



Entree/hal



Toilet



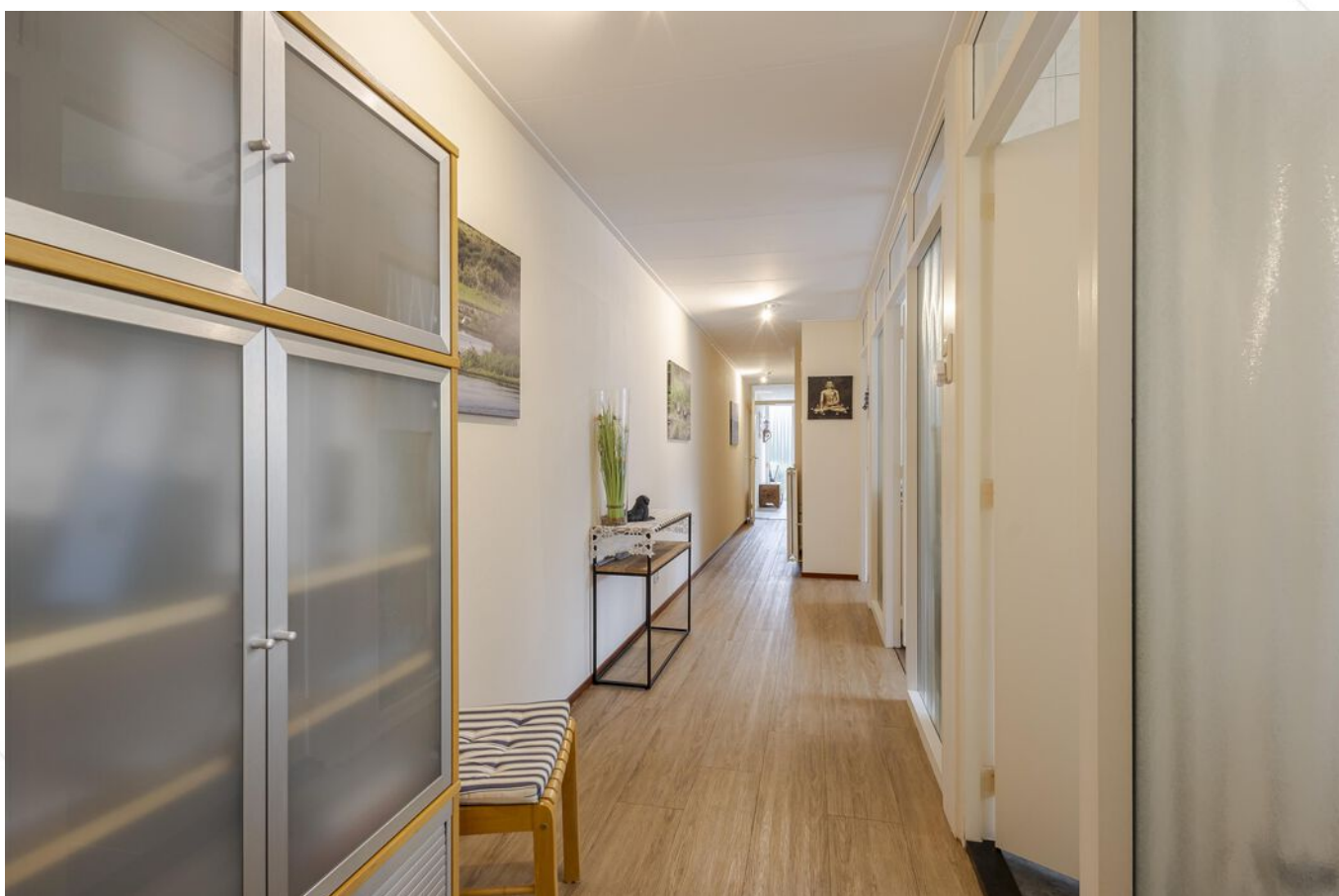
Slaapkamer 1



Slaapkamer 1



Slaapkamer 2



Gang



Slaapkamer 3



Slaapkamer 3



Wasruimte



Wasruimte



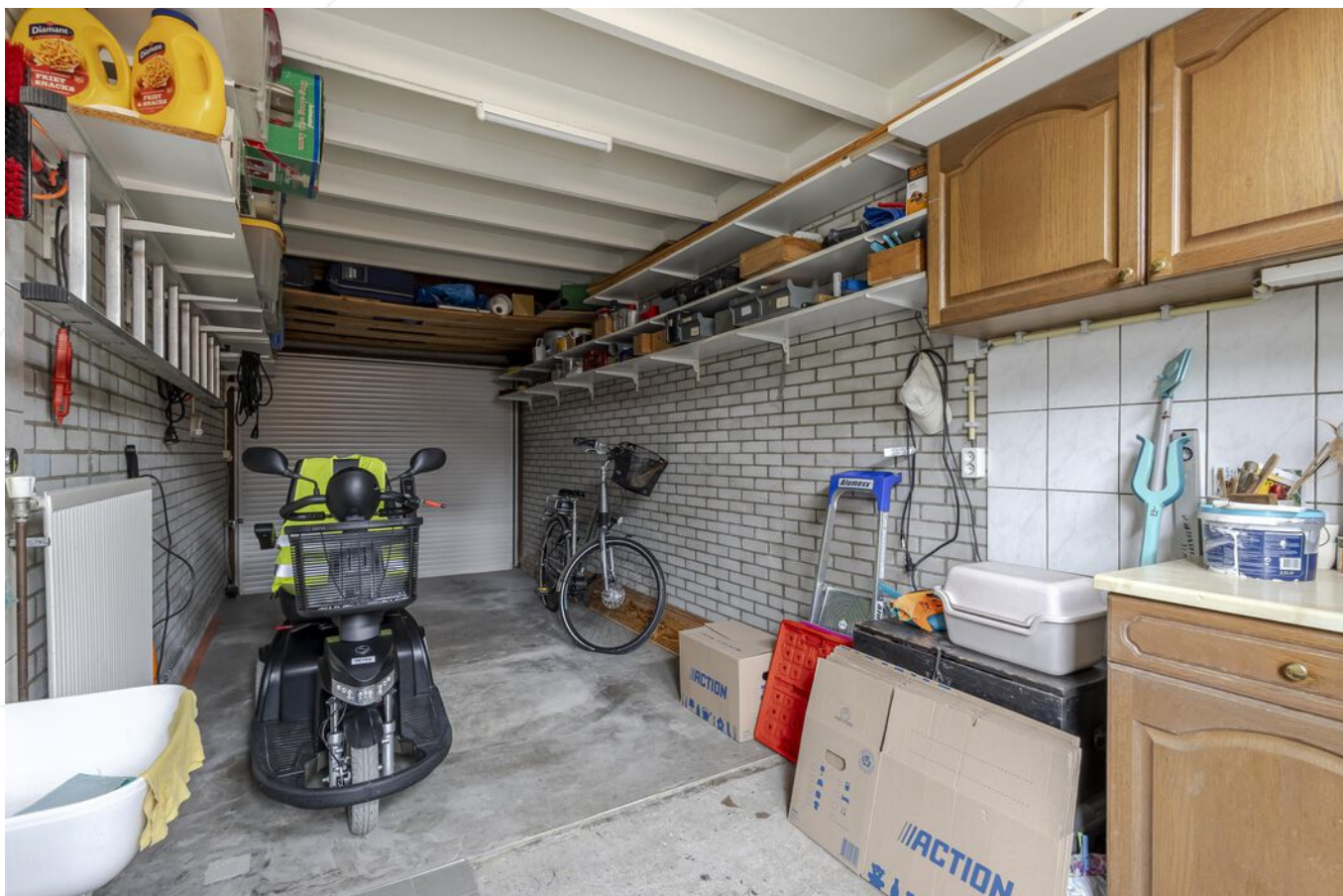
Badkamer



Douchecabine



Wastafelmeubel/toilet



Garage



Patio met houten tuinhuis



Tuinhuis met overkapping



Tuin



Vooraanzicht woning



Straatbeeld

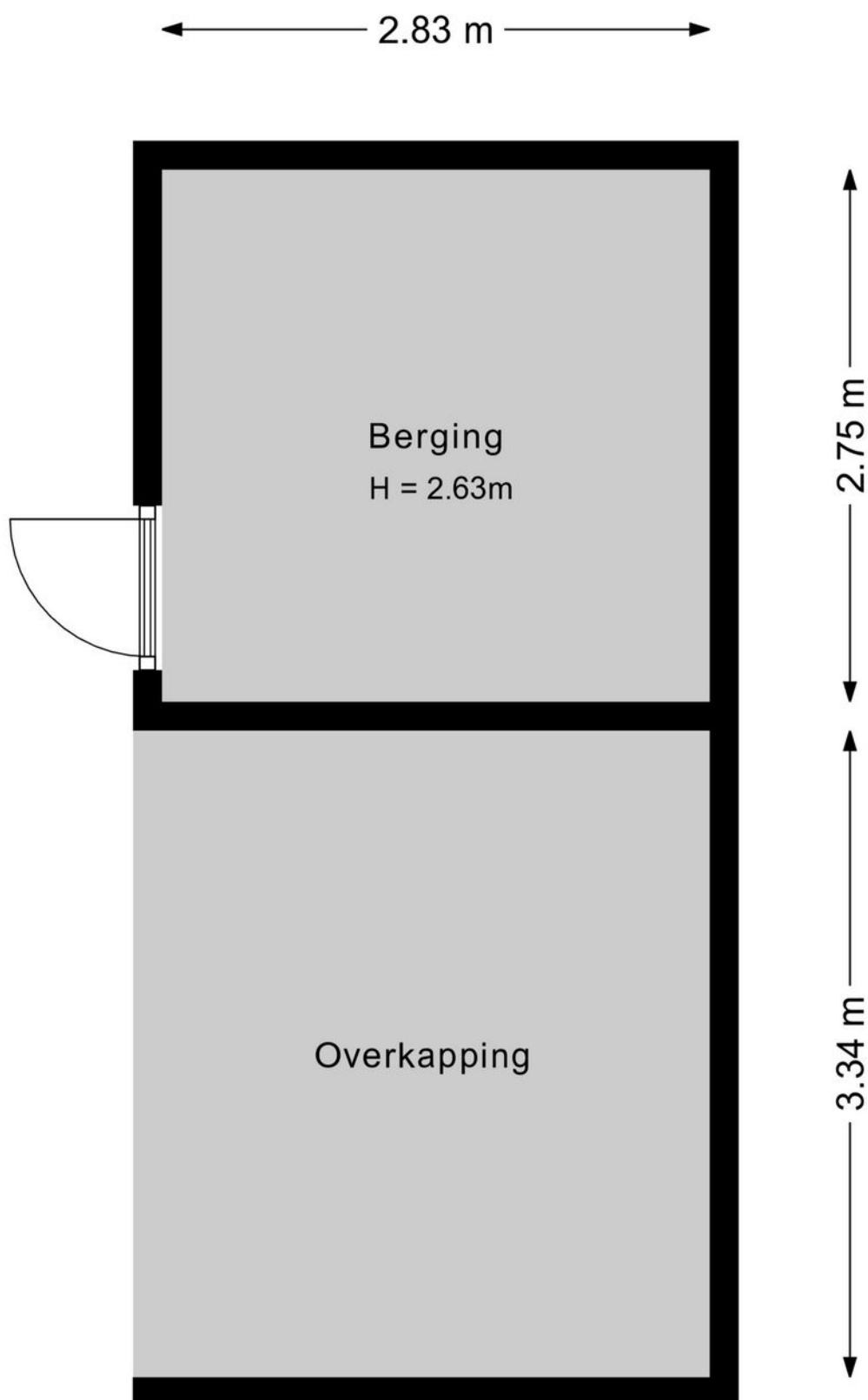
Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
hal / entree	vloertegels	structuur spuitwerk	sauswerk	toegang tot: - woonkamer, meterkast, toilet, gang
toilet	vloertegels	wandtegels	MDF-platen	voorzien van: - zwevend closet - fonteintje - mechanische ventilatie
woonkamer	vloertegels (met vloerverwarming)	spachtelputz	sauswerk	toegang tot: - open keuken - garage voorzien van uitbouw aan de achterzijde
keuken (2019)	vloertegels (met vloerverwarming)	wandtegels	sauswerk	open keuken met hoekopstelling voorzien van: koelkast, vrieskast, (combi) magnetron, vaatwasmachine, afzuigkap, stoomoven, inductiekookplaat
gang	PVC	structuur spuitwerk	gipsplaten	voorzien van: - kast met C.V.-opstelling en omvormer zonnepanelen toegang tot: - badkamer, 3 slaapkamers, waskamer
slaapkamer 1	PVC	spachtelputz	gipsplaten	voorzien van: - dubbele vaste kast - raampartij
slaapkamer 2	PVC	structuur spachtelputz	gipsplaten	voorzien van raampartij
slaapkamer 3	PVC	structuur spachtelputz	gipsplaten	voorzien van: - schuifwandkast - raampartij
badkamer (2019)	vloertegels	wandtegels	MDF-platen + inbouwspots	voorzien van: - wastafel - 2e toilet - inloopdouche
waskamer	vloertegels	wandtegels	gipsplaten	voorzien van: - witgoed aansluitingen - wastafelmeubel - tuindeur
garage				voorzien van: - verwarming - elektra- en wateraansluiting - rolluik voorzijde, tuindeur achterzijde afmetingen: circa 7.20 x 2.55 meter
BUITEN				
tuin				voorzien van: - sierstraatwerk + plantenborders - houten tuinhuis met overkapping afmetingen: circa 10.50 x 6.25 meter

Plattegrond



Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 27 januari 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Sliedrecht

Sectie I

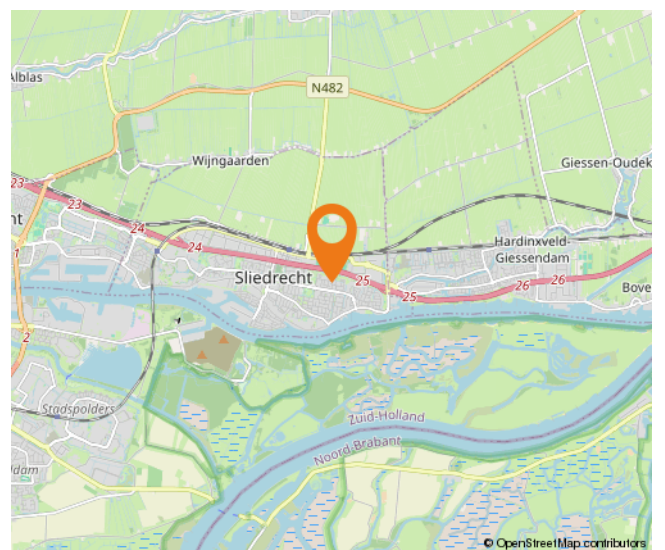
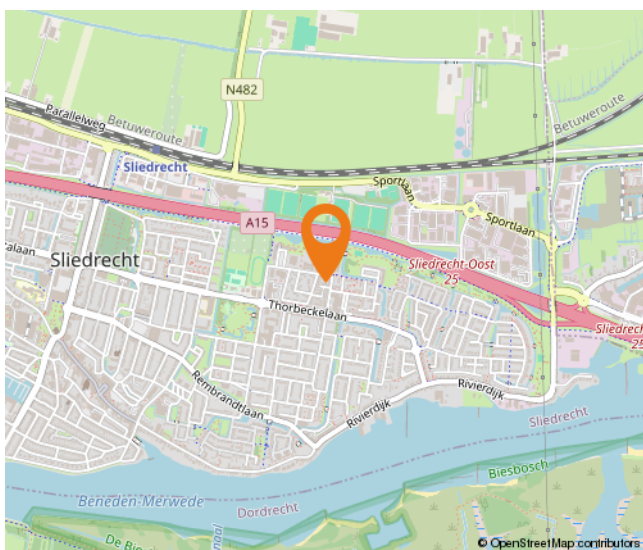
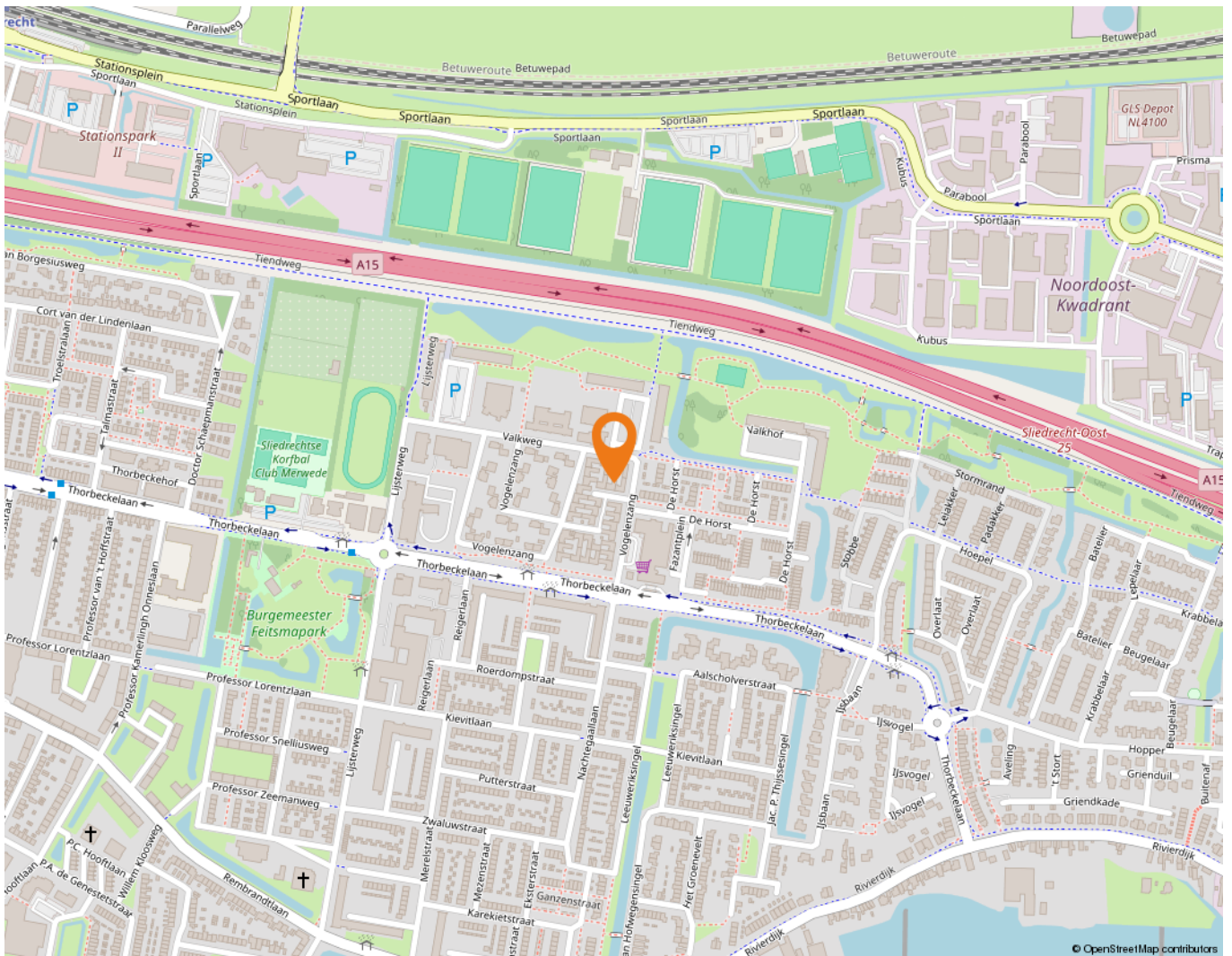
Perceel 5462

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



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	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	
- overgordijnen		X	
- vitrages		X	
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toilethouder	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/schermb)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toilettrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
Kluis		X	
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		X	
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	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