



Kievitlaan 46

3362 NG Sliedrecht

Vraagprijs: € 525.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **151 m²**

PERCEELOPPERVLAKTE: **221 m²**

ENERGIELABEL: **B**

Kenmerken



Woonoppervlakte
151 m²



Inhoud
534 m³



Bouwjaar
1971



Aantal slaapkamers
4

Perceeloppervlakte	221 m ²
Externe bergruimte	24 m ² (garage)
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer, 2 toiletten
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, HR ++ glas
Verwarming	c.v.-ketel Intergas HR uit 2023, vloerverwarming gedeeltelijk
Warm water	c.v.-ketel Intergas HR uit 2023
Kozijnen	deels hout/ deels kunststof
Elektra	13 groepen, 1 aardlekschakelaar
Vloeren	begane grond: betonnen vloer 1e verdieping: betonnen vloer en uitbouw houten vloer 2e verdieping: houten vloer
Voorzieningen	buitenzonwering, rolluiken, tv kabel, glasvezel kabel, 6 zonnepanelen uit 2013
Kruipruimte	ja
Geheid	ja
Energielabel	B
Parkeren	openbaar parkeren
Tuinligging	noord, 80 m ²

Algemene omschrijving

Ruimte in de woning, ruimte óm de woning en ruimte in de garage. Midden in de populaire Vogelbuurt staat een kast van een huis met maar liefst 151 m2 woonoppervlakte, 221 m2 eigen grond en een garage van maar liefst 24 m2. Zo wordt verhuizen wel heel verleidelijk. Dus laat je droom realiteit worden en maak van dit huis jouw thuis.

De woning ligt lekker centraal en is door een vorige eigenaar over de 3 woonlagen royaal uitgebouwd. Voor de garage is een eigen parkeergelegenheid en in de aangrenzende Fuutstraat spelen de kinderen naar hartenlust. In de ruime tuin is plek zat voor bijvoorbeeld een goede barbecue met vrienden en familie. Voorzieningen als scholen, het openbaar vervoer en een supermarkt zijn binnen 5 minuten te bereiken.

Ook is de woning van diverse isolerende c.q. duurzame eigenschappen voorzien. Dak-, gevel- en vloerisolatie is allemaal toegepast evenals diverse kunststof kozijnen met HR++ beglazing en 6 zonnepanelen. Hierdoor is het energielabel wel zo gunstig: B.

De royale woonkamer beslaat samen met de open keuken bijna 50 m2 en is van diverse raampartijen voorzien zodat er lekker veel daglichttoetreding mogelijk is. De keuken beschikt over een royale hoekopstelling met diverse inbouwapparatuur en ook de tuin is hier vandaan bereikbaar.

Op de 1e verdieping vinden we naast de badkamer (2022) 3 royale slaapkamers met eveneens grote raampartijen. De badkamer is uitgerust met een inloofdouche, een 2e toilet en een wastafelmeubel. De ouderslaapkamer is voorzien van een uitbouw die goed gebruikt kan worden als walk-in closet of als werkplek. Naast de toch al royale overloop (met bergruimte, wasmachine-aansluiting en cv-ketel (Intergas HR uit 2023) is de 4e grote slaapkamer aanwezig. Deze kamer is aan de voorzijde voorzien van een dakkapel en aan zijkant over een extra berg-/speelruimte.

Tot slot de tuin: deze is voor, naast en achter de woning gelegen en biedt zodoende ruimte voor iedereen. Achter in de tuin is het genieten op z'n best; lekker in de zon. De garage is ruim en kan ook prima als berging c.q. klusruimte gebruikt worden.





Woonkamer



Woonkamer



Woonkamer



Woonkamer



Keuken



Keuken



Hal/trapopgang



Hal



Toilet



Slaapkamer 1



Slaapkamer 1



Slaapkamer 2



Slaapkamer 3



Badkamer



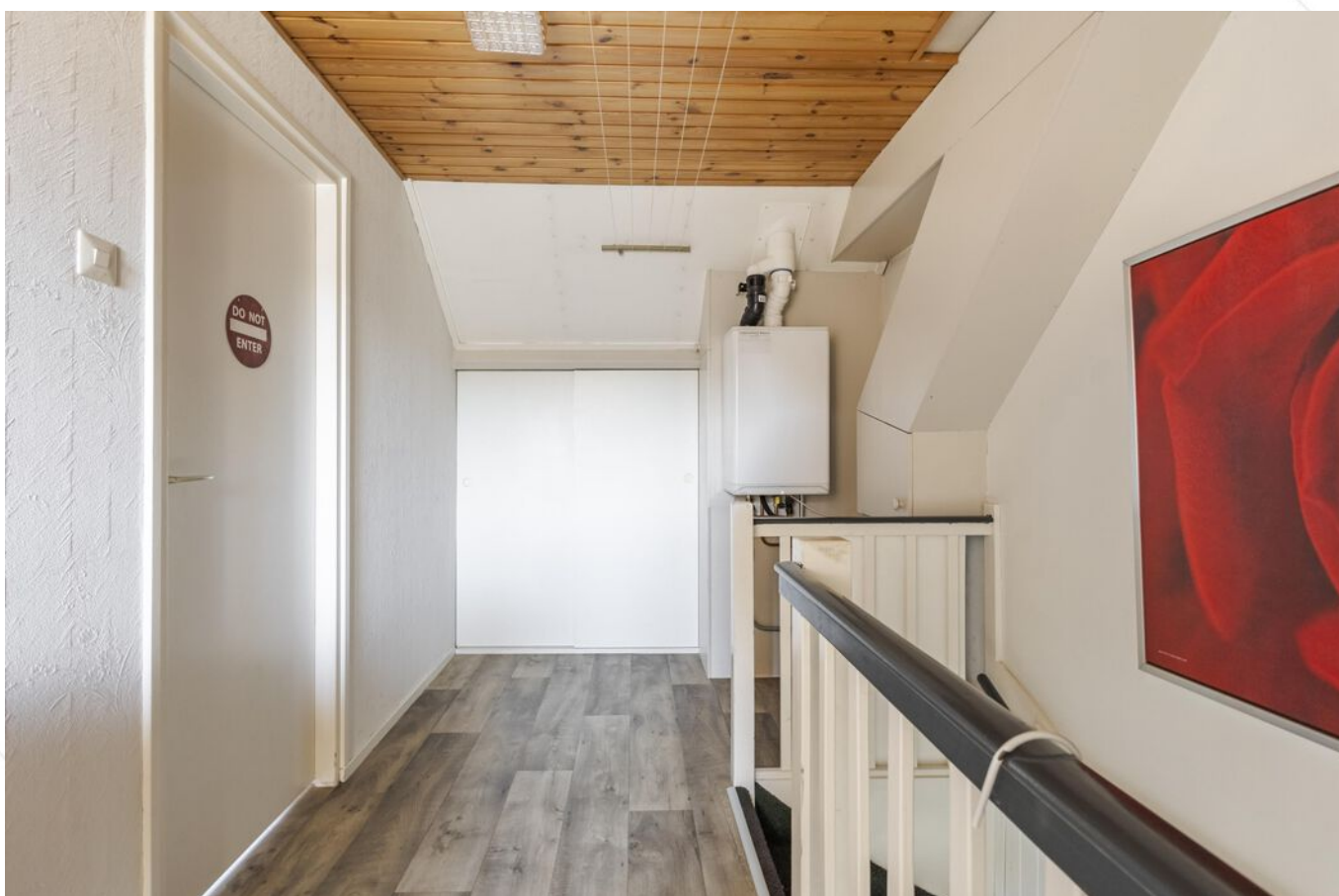
2e toilet in badkamer



Wastafelmeubel



Overloop 1e verdieping



Overloop 2e verdieping



Slaapkamer 4



Slaapkamer 4



Achters tuin



Achters tuin



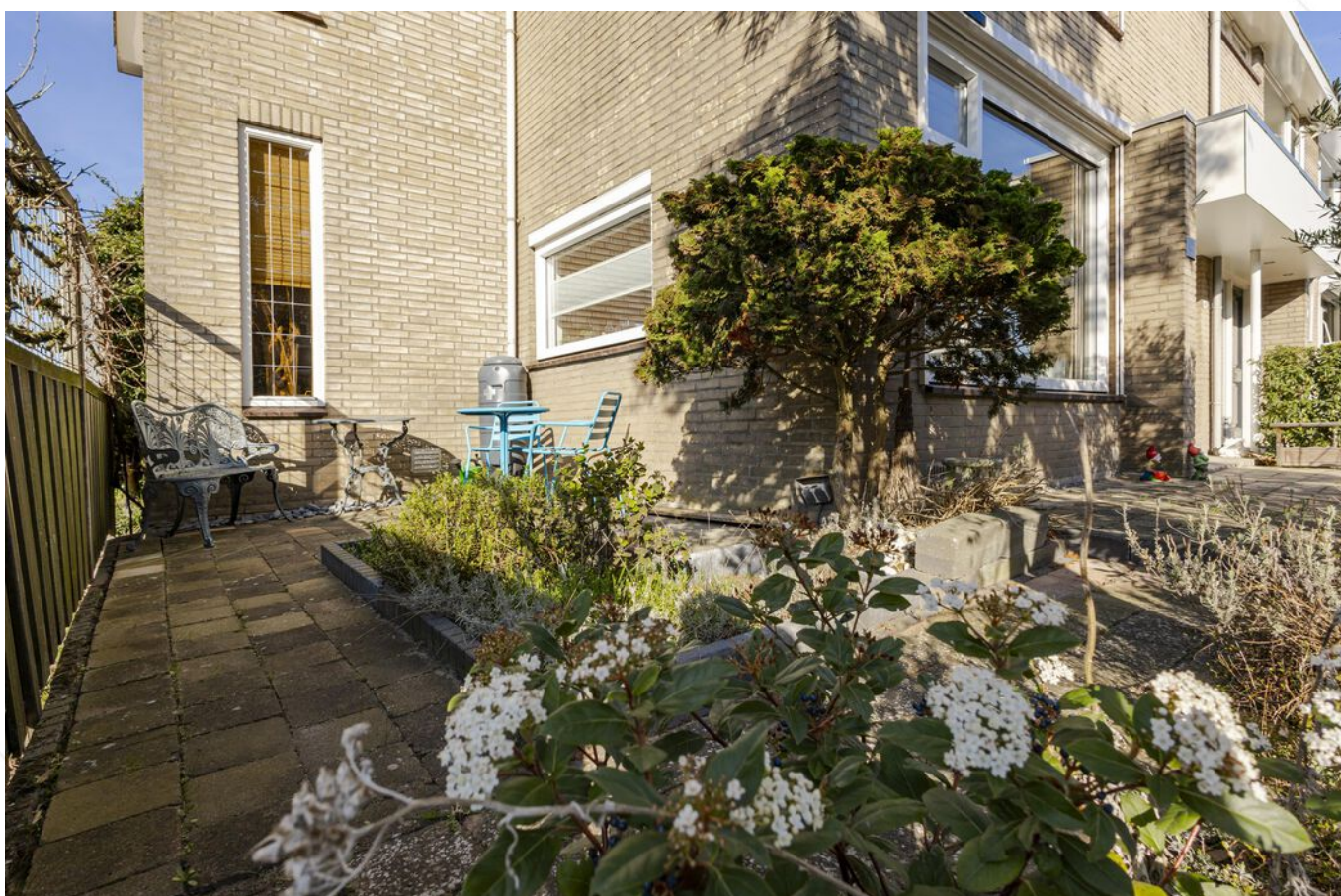
Achtertuin



Achterzijde woning



Garage en zijaanzicht woning



Voor-/zijtuin



Omgeving



Omgeving

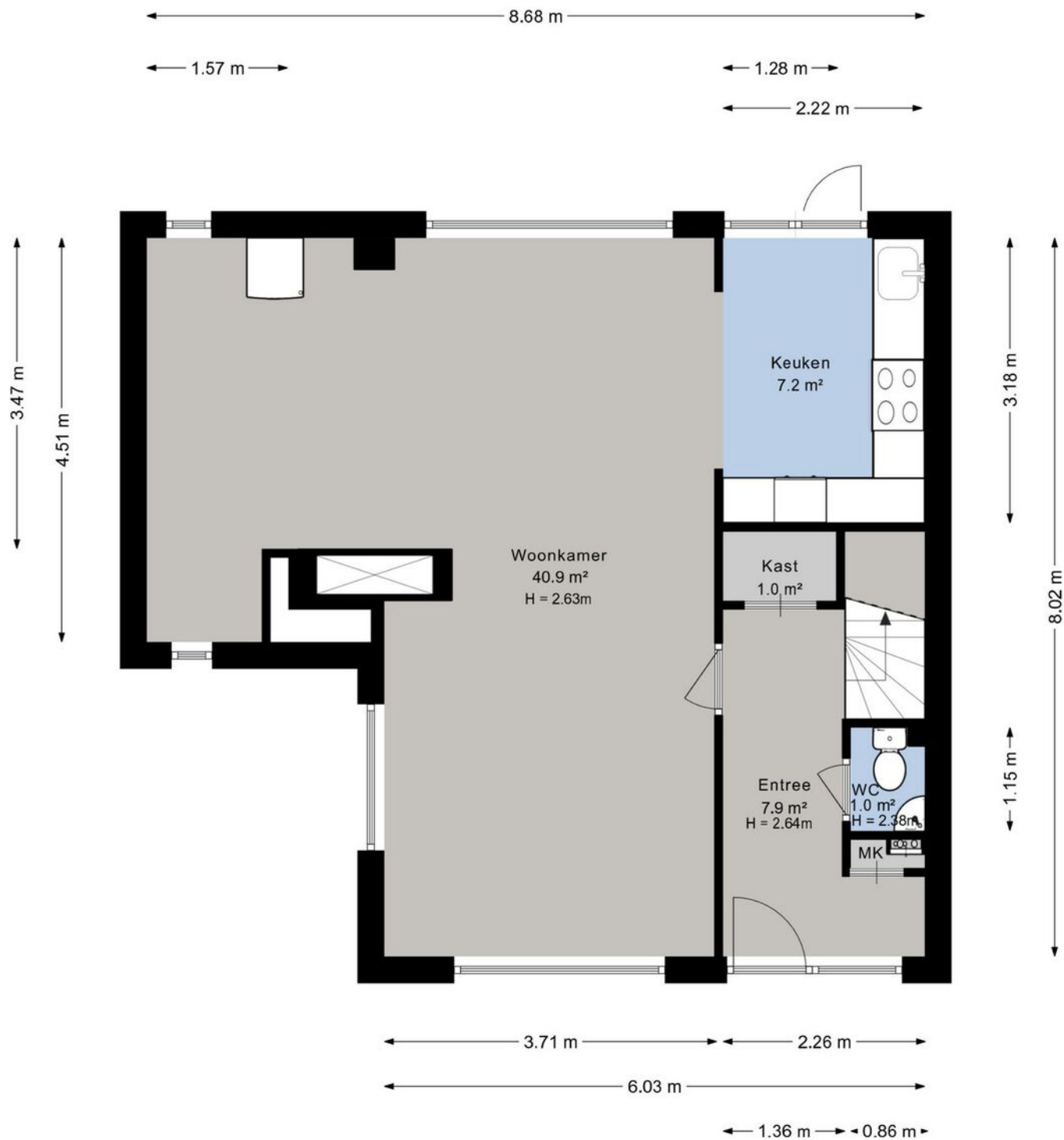
Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
hal / entree	vloertegels	lambrisering/ behang	sauswerk	toegang tot: - 1e verdieping via trapopgang - trapkast - meterkast - toilet - woonkamer
toilet	vloertegels	wandtegels	sauswerk	voorzien van: - duoblok-toilet - fonteintje
woonkamer	vloertegels + vloerverwarming	sauswerk	sauswerk	voorzien van: - aanbouw aan de zijkant van de woning - gashaard (defect)
keuken	vloertegels + vloerverwarming	sauswerk	MDF platen	open keuken voorzien van: - hoekopstelling met: - koelkast - vrieskast - (combi) magnetron - afzuigkap - vaatwasmachine - gasfornuis - tuindeur
1e VERDIEPING				
overloop	tapijt	lambrisering/ behang	sauswerk	toegang tot: - 3 slaapkamers - badkamer
slaapkamer 1	tapijt	behang	sauswerk	gelegen aan de achterzijde voorzien van: - aanbouw aan de zijkant - schuifwandkast
slaapkamer 2	vinyl	behang	sauswerk	gelegen aan de voorzijde voorzien van: - 2x vaste kast - elektrisch bedienbaar rolluik (defect)
slaapkamer 3	vinyl	behang	sauswerk	gelegen aan de achterzijde
badkamer (2022)	vloertegels	wandtegels	sauswerk + inbouwspots	voorzien van: - zwevend closet - inloofdouche - wastafelmeubel

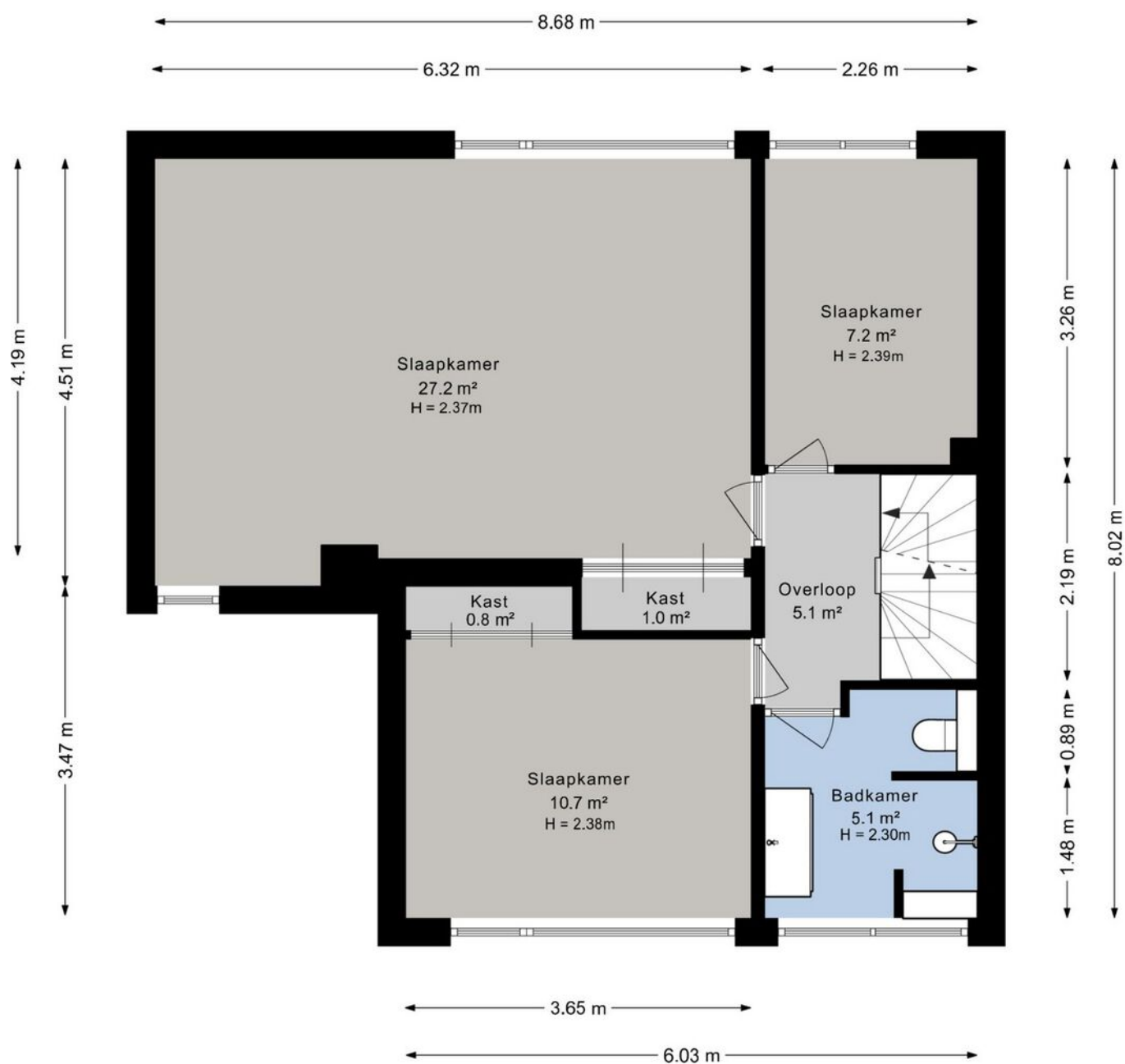
Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
2e VERDIEPING				
overloop	vinyl	behang	houten delen	voorzien van: - witgoedaansluitingen - grote berging - C.V.-opstelling
slaapkamer 4	vinyl	behang	Agnes plafondplaten + behang	voorzien van: - vast bed - dakkapel aan de voorzijde + elektrisch bedienbaar rolluik - dakraam aan de achterzijde - knieschotbergruimte - aanbouw aan de zijkant
BUITEN				
tuin (achterzijde)				gesitueerd op het noorden voorzien van: - sierstraatwerk - garage - plantenborders - gazon afmetingen: circa 8.65 x 9.30 meter
garage				oppervlakte circa 24 m ² voorzien van: - elektra- en wateraansluiting - tuindeur - kanteldeur

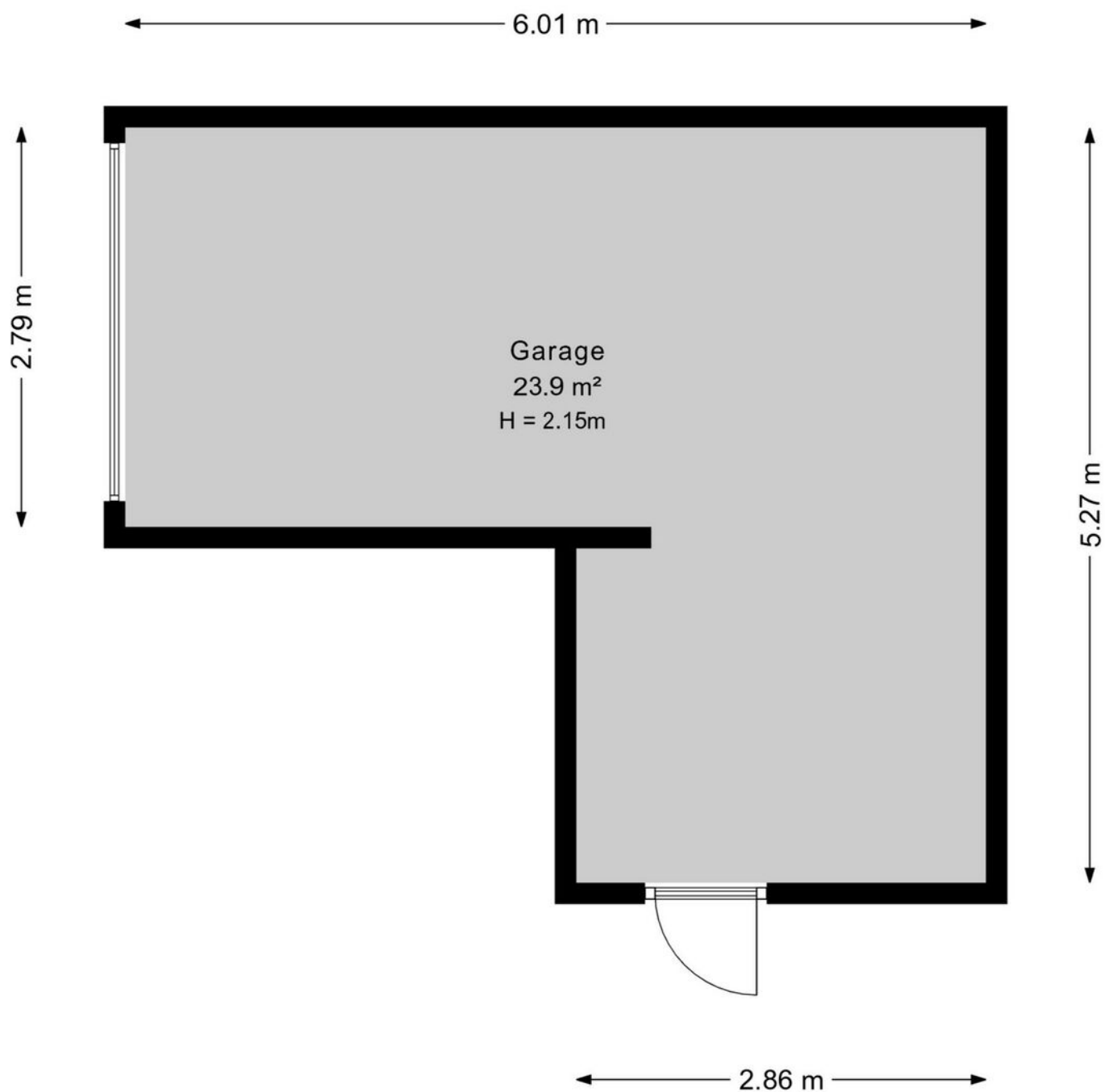
Plattegrond



Plattegrond



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

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Sliedrecht

Sectie I

Perceel 5795

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 30 januari 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	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		
- jaloezieën			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel		X	
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Zonnepanelen	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			
- (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.

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