



alblasserwaard
makelaars & taxateurs



Weresteijn 34

3363 BN Sliedrecht

Vraagprijs: € 465.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **137 m²**

PERCELOPPERVLAKTE: **143 m²**

ENERGIELABEL: **A**

Kenmerken



Woonoppervlakte
137 m²



Inhoud
432 m³



Bouwjaar
1971



Aantal slaapkamers
4

Perceeloppervlakte	143 m ²
Externe bergruimte	9 m ² (stenen berging)
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer en 2 toiletten
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas (1e verdieping: HR++, dakkapel 2e verdieping: triple)
Verwarming / warm water	c.v.-ketel: Remeha HR combiketel uit 2009, vloerverwarming (begane grond volledig en 1e verdieping gedeeltelijk)
Kozijnen	deels hout (schilderwerk: 2025) / deels kunststof (verdiepingen)
Elektra	9 groepen en 3 aardlekschakelaars
Vloeren	begane grond en 1e verdieping: beton 2e verdieping: hout
Voorzieningen	mechanische ventilatie, dakraam
Kruipruimte	ja
Geheid	ja
Energielabel	A
Parkeren	openbaar parkeren
Tuinligging	achtertuin, circa 58 m ² , westen
Opmerkingen	<ul style="list-style-type: none">- Elektrische installatie vervangen in 2019/2020- Riolering vervangen in 2019- Keuken, badkamer, toilet: 2020- Dakkapel + verbouwing 2e verdieping: 2024-2026- Schoorsteen is gecoat (impregnatie)- In huis diverse data-aansluitingen aanwezig

Algemene omschrijving

Ruimte, licht en instapklaar. Deze royale gezinswoning voelt direct als thuiskomen en ligt in een fijne, rustige woonomgeving. De woning is de afgelopen jaren volledig gerenoveerd en met oog voor comfort en sfeer aangepast aan de woonwensen van nu. De luxe keuken op de begane grond vormt het warme hart van het huis, terwijl de ruime badkamer op de eerste verdieping een plek is om echt tot rust te komen. Op zolder valt direct de brede, nieuwe dakkapel op, die zorgt voor een zee aan licht en ruimte met een grote overloop (met washoek) en twee kamers.

De gevels, het dak en de begane grondvloer zijn geïsoleerd. Op de verdiepingen zijn kunststof kozijnen met HR++ glas geplaatst en de dakkapel is voorzien van triple glas. Daarnaast is de begane grond volledig uitgerust met vloerverwarming, evenals een deel van de eerste verdieping. Dit alles resulteert in energielabel A.

Bij binnenkomst voel je het meteen: hier is met zorg en aandacht gerenoveerd. Vanuit de hal is aan de voorzijde toegang tot het toilet en de meterkast terwijl de centrale hal toegang tot de trapopgang, een vaste kast en de royale keuken + woonkamer. Via grote raampartijen is hier lekker veel daglichttoetreding. De keuken met ruim kookeiland is compleet uitgevoerd en nodigt uit om samen te koken en te genieten.



Algemene omschrijving

De eerste verdieping beschikt over twee ruime slaapkamers, een fijne werkkamer, vaste kastruimte en een luxe badkamer met ligbad, inloopdouche, tweede toilet, dubbel wastafelmeubel, ingebouwde kastruimte en vloerverwarming. Ook de overloop en werkkamer zijn voorzien van vloerverwarming.

Op de tweede verdieping vind je een ruime overloop met witgoedopstelling. De grote dakkapel aan de achterzijde zorgt voor veel licht en extra ruimte, zowel op de overloop als in de slaapkamer. De extra kamer aan de voorzijde is met het plaatsen van een dakraam eenvoudig om te toveren tot een volwaardige slaapkamer.

De achtertuin ligt op het zonnige zuidwesten, is netjes aangelegd en biedt een heerlijke plek om te ontspannen en te genieten van lange zomerdagen. Met een stenen berging en achterom is ook aan het praktische gedacht. In de directe omgeving zijn diverse speelplaatsen en voor een frisse neus wandel je zo het park in.





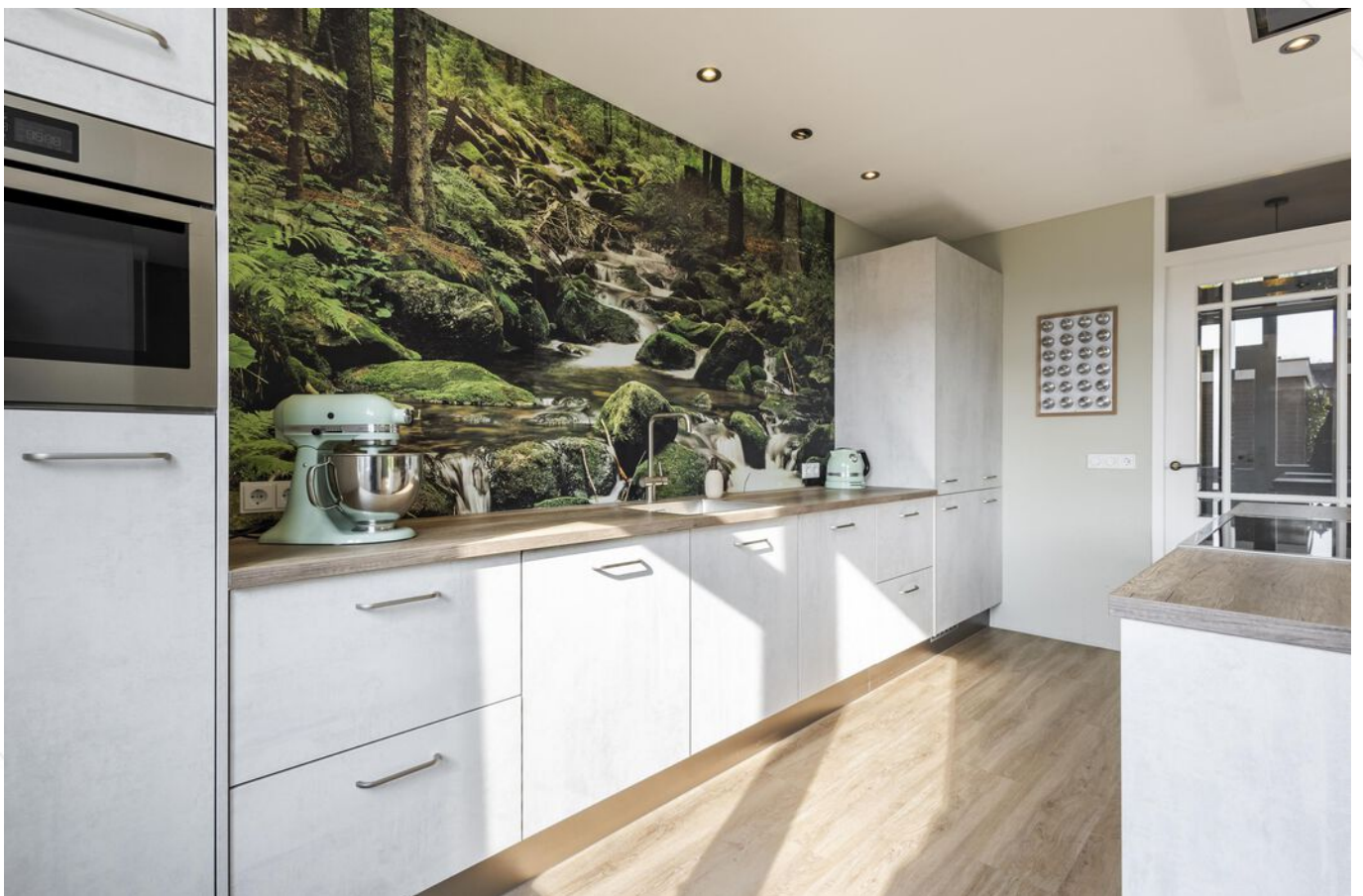
Woonkamer



Woonkamer



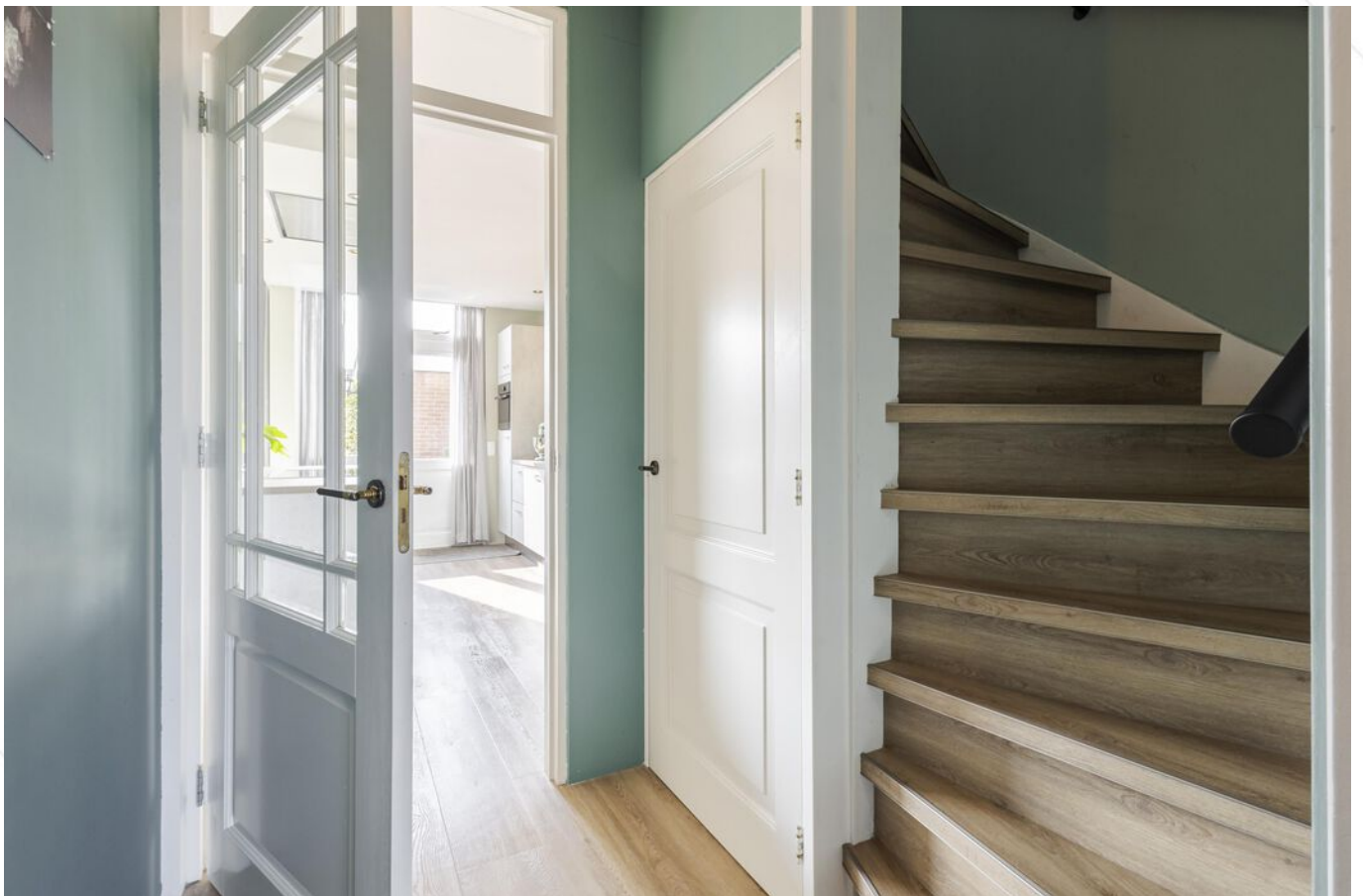
Keuken



Keuken



Keuken



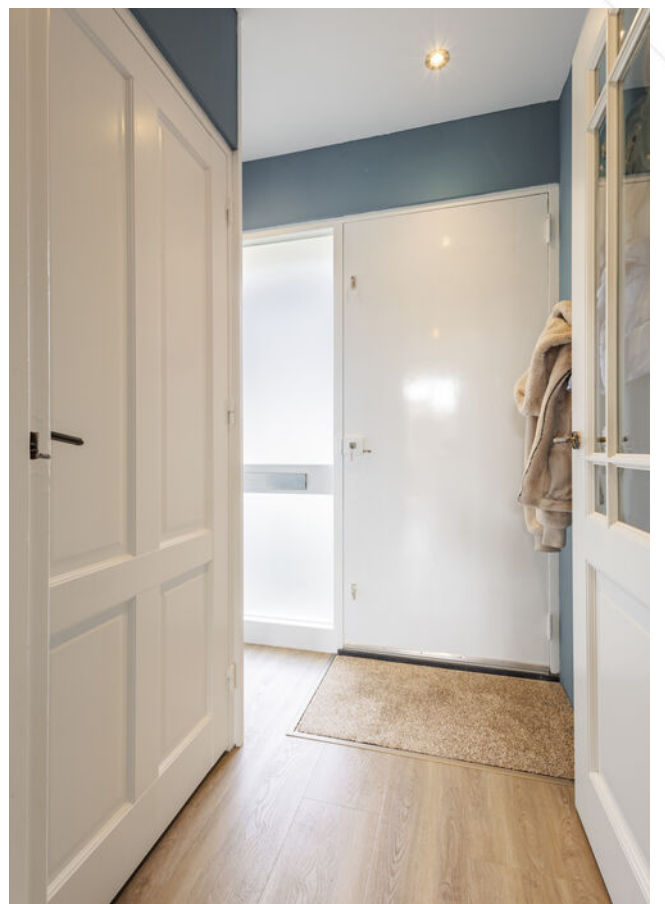
Hal/trapogang



Overloop 1e verdieping



Toilet begane grond



Hal/entree



Slaapkamer 2



Slaapkamer 2



Slaapkamer 1



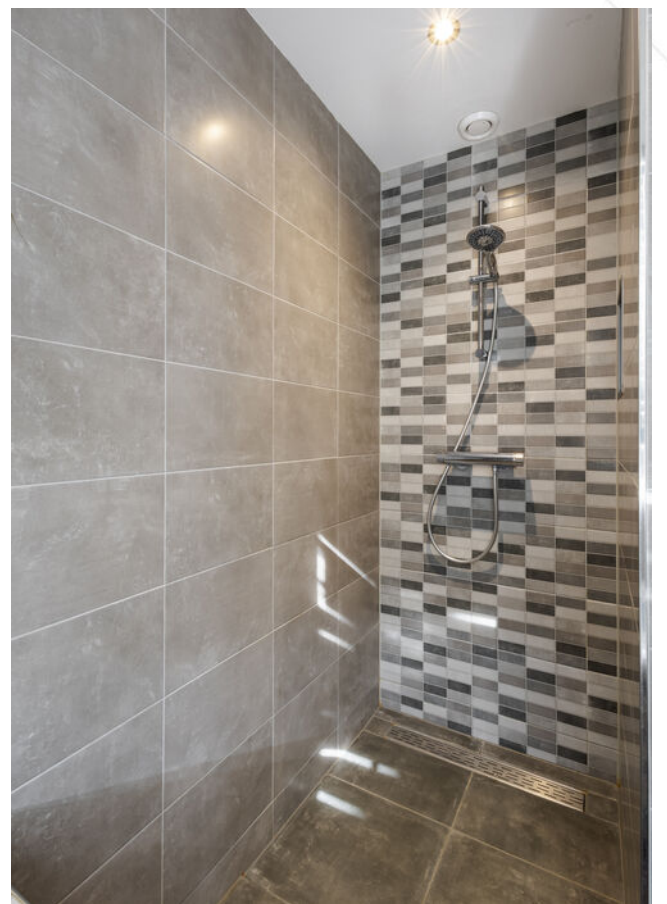
Slaapkamer 1



Badkamer



Toilet



Douchecabine



Werkkamer



Overloop 2e verdieping



Overloop 2e verdieping



Slaapkamer 3



Achteraanzicht woning/achtertuin



Achtertuin



Achtertuin



Straatbeeld



Straatbeeld



Omgeving

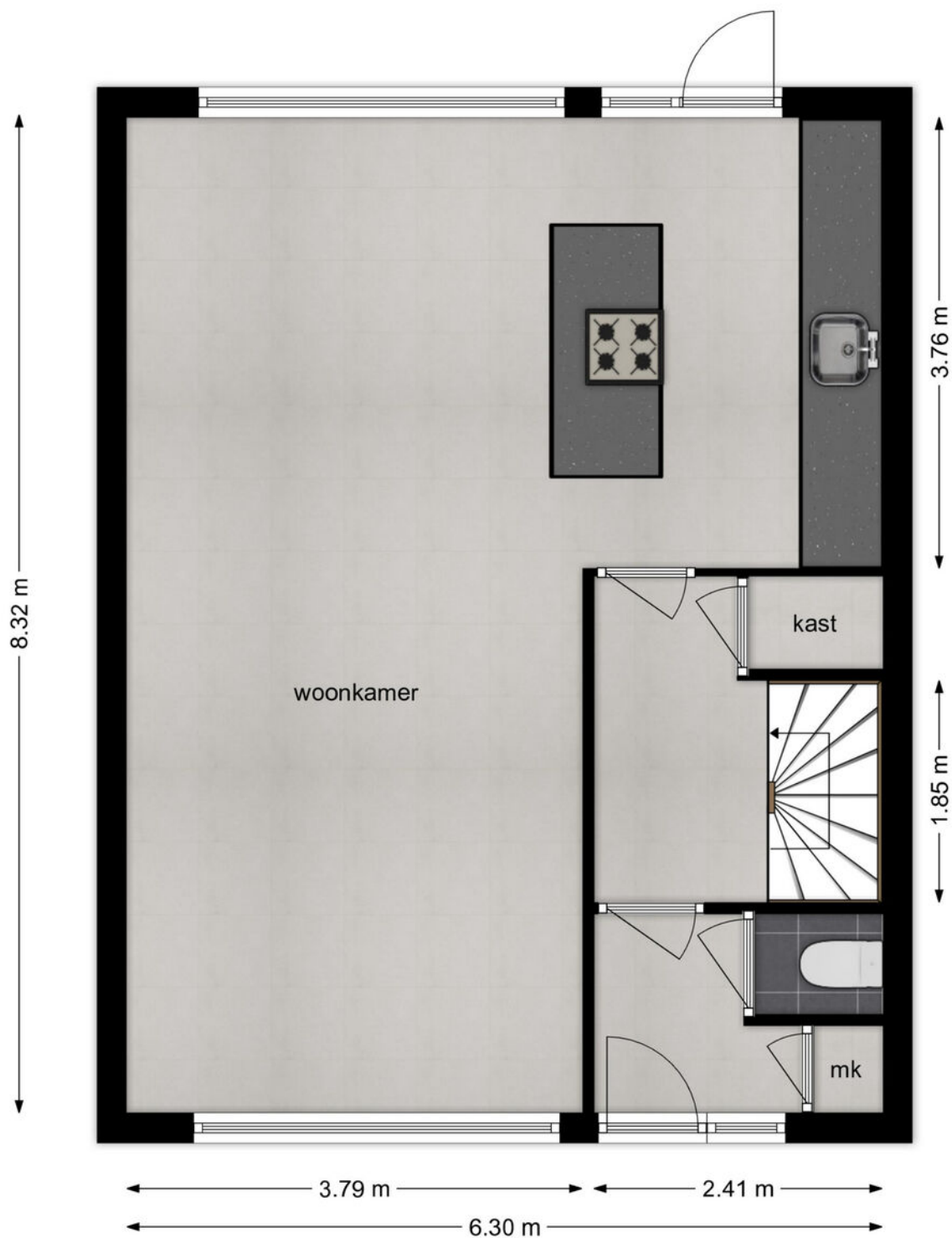
Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
hal / entree	PVC + vloerverwarming	sauswerk	sauswerk +inbouwspots	toegang tot: - meterkast - toilet - tussenhal
tussenhal	PVC + vloerverwarming	sauswerk	sauswerk	toegang tot: - trapkast - trapopgang 1e verdieping - woonkamer/keuken
toilet	vloertegels	wandtegels	sauswerk + inbouwspots	voorzien van: - zwevend closet - mechanische ventilatie
keuken	PVC + vloerverwarming	sauswerk + fotobehang	sauswerk	open keuken met duo-opstelling, voorzien van: - kookeiland - koelkast - vrieskast - (combi)magnetron - vaatwasmachine - inductie kookplaat - afzuigkap - oven toegang tot de tuin
woonkamer	PVC + vloerverwarming	sauswerk	sauswerk	doorzon woonkamer met grote raampartijen toegang tot de open keuken
1e VERDIEPING				
overloop	PVC + vloerverwarming	sauswerk	gipsplaten	toegang tot: - 2 slaapkamers - werkkamer - badkamer
werkkamer	PVC + vloerverwarming	sauswerk	gipsplaten	gelegen aan de voorzijde
slaapkamer 1	PVC	sauswerk	gipsplaten	gelegen aan de achterzijde voorzien van schuifwandkast
slaapkamer 2	PVC	sauswerk	gipsplaten	gelegen aan de voorzijde voorzien van vaste kast
badkamer	vloertegels + vloerverwarming	wandtegels	sauswerk + inbouwspots	voorzien van: - dubbele wastafel - inloopdouche - toilet - ligbad - mechanische ventilatie

Afwerkstaat

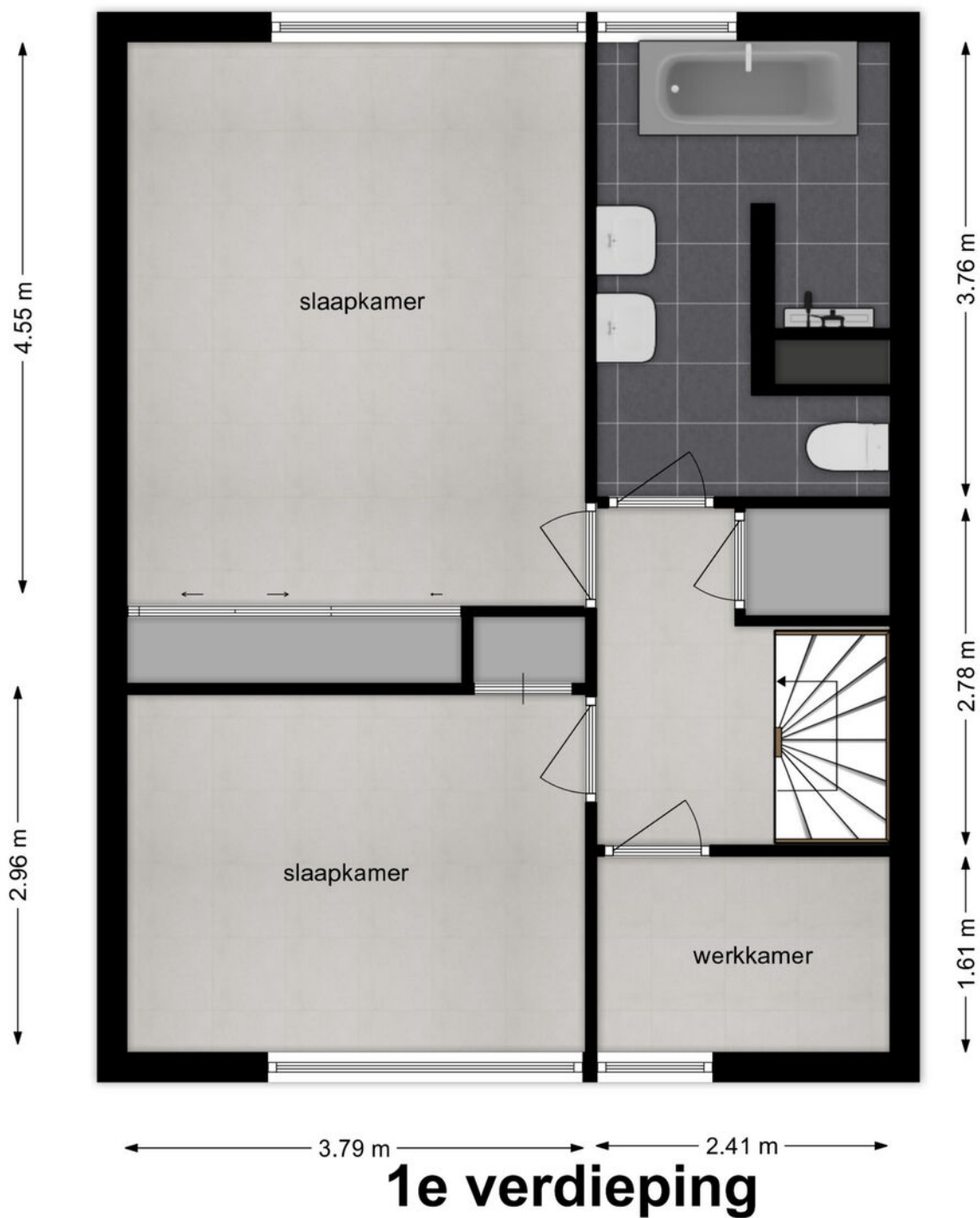
Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
2e VERDIEPING				
overloop	underlayment	sauswerk	gipsplaten	voorzien van: - witgoedaansluitingen - CV-kast - knieschotberging - dakraam voorzijde - dakkapel achterzijde - mechanische ventilatiebox
slaapkamer 3	underlayment	sauswerk	gipsplaten	voorzien van: - dakkapel achterzijde - knieschotberging
werkkamer	underlayment	sauswerk	sauswerk	gelegen aan de voorzijde
BUITEN				
tuin				gesitueerd op het westen voorzien van: - sierstraatwerk - plantenborders - gazon - wateraansluiting - stenen berging - achterom afmeting circa: 9.05 x 6.40 meter
stenen berging				voorzien van elektra-aansluiting afmeting circa: 3.65 x 2.50 meter

Plattegrond

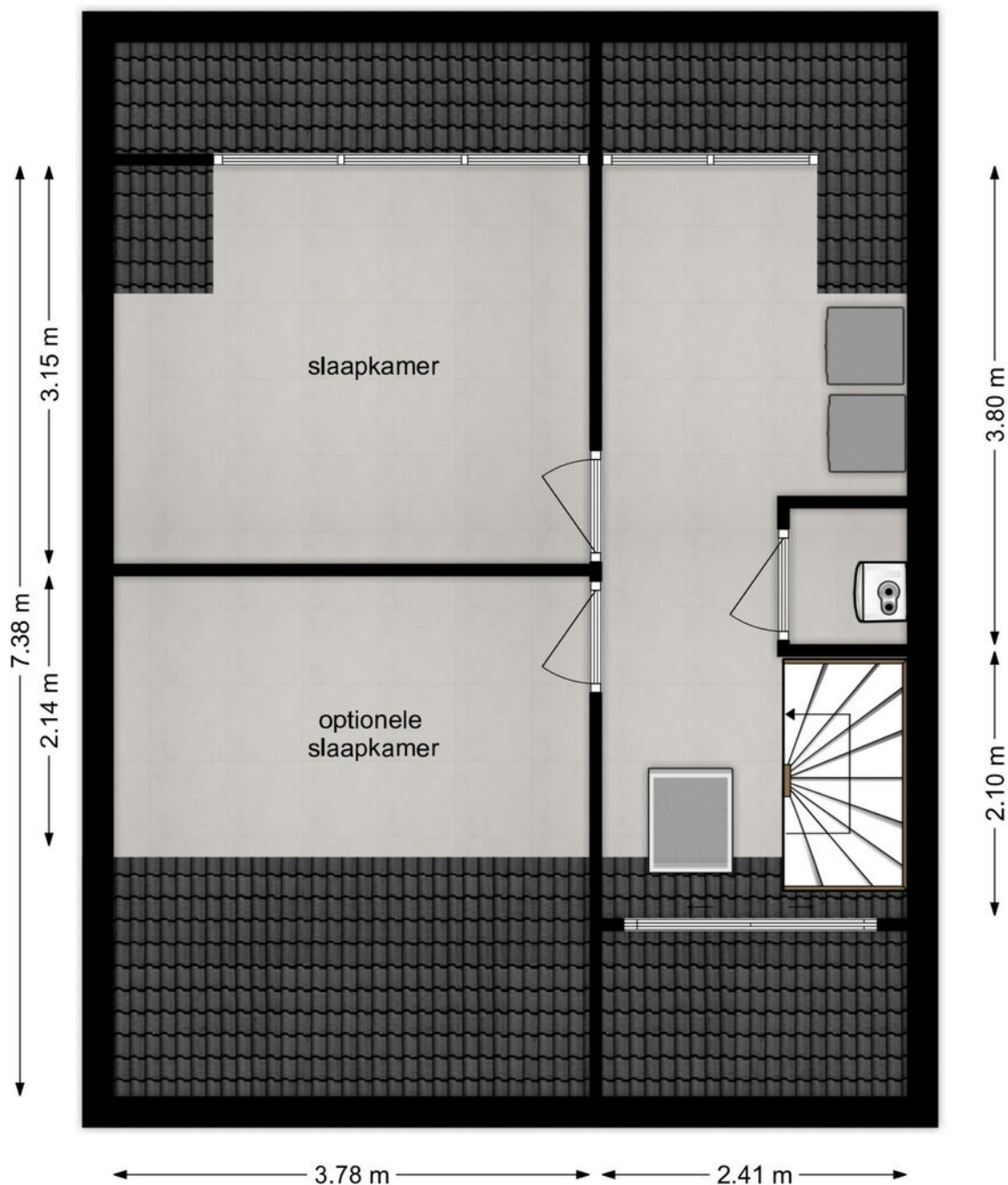


Begane grond

Plattegrond



Plattegrond




2e verdieping

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

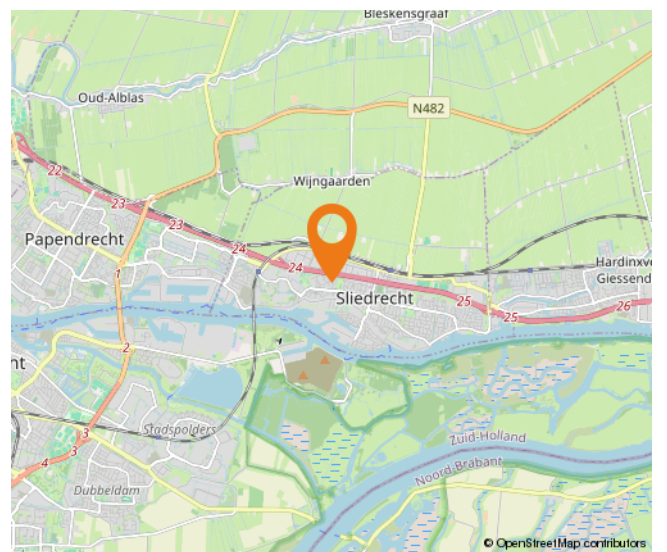
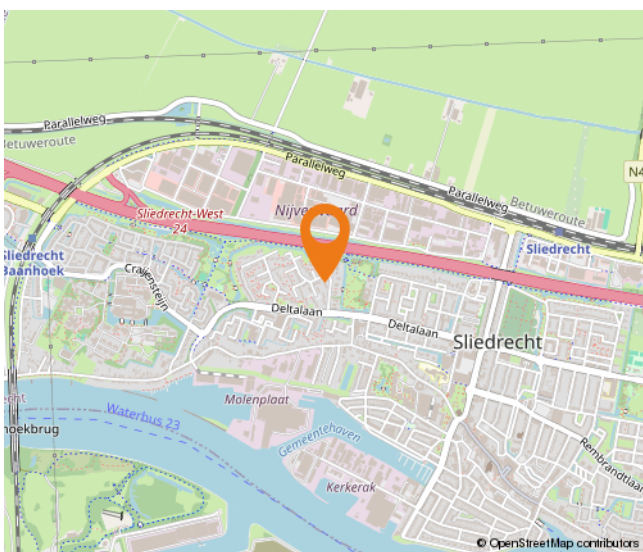
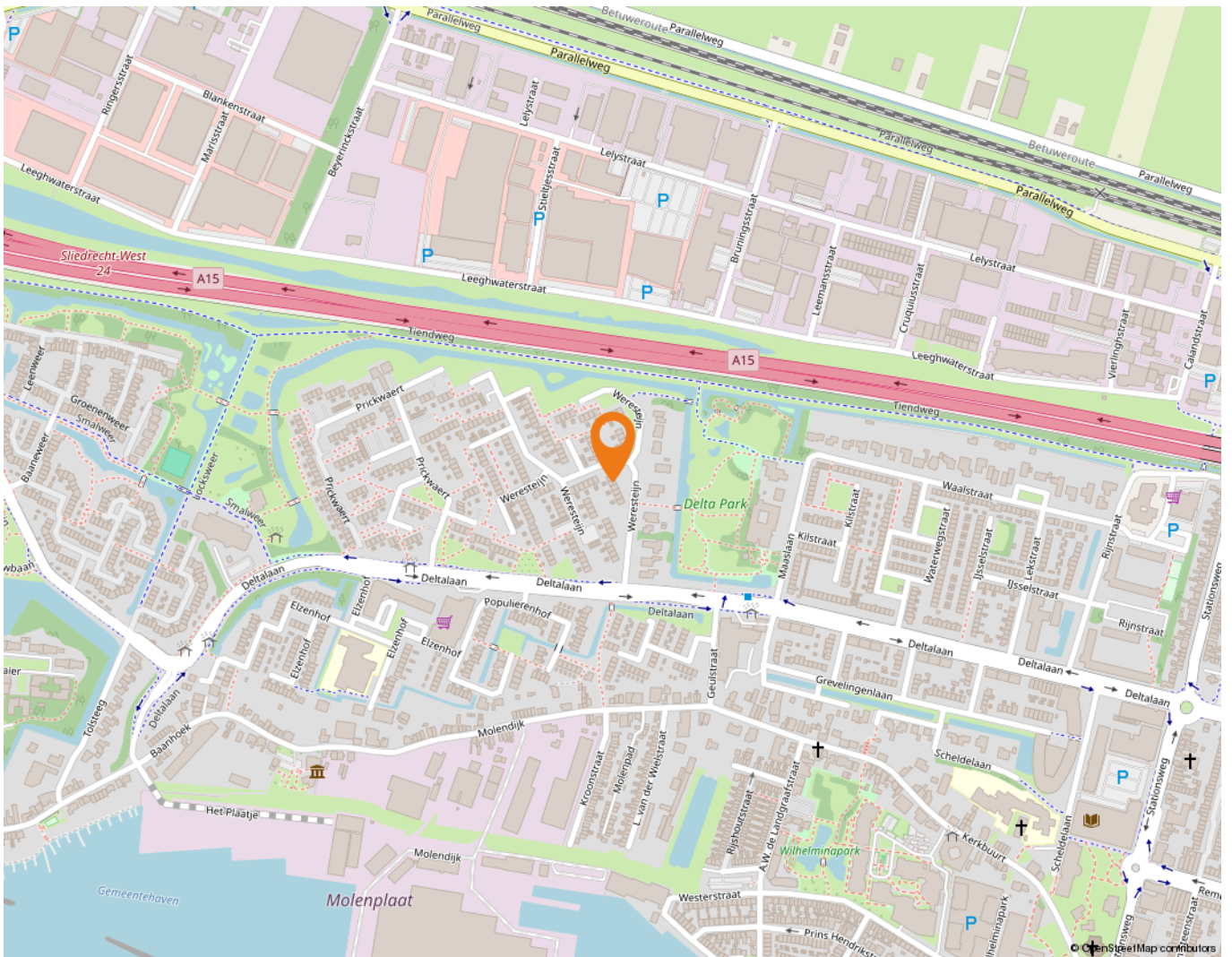


<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Sliedrecht</p> <p>Sectie K</p> <p>Perceel 1117</p>	<p>kadaster</p> 
---	--	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 5 februari 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

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			
- Inbouwkasten en legplanken	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- Pvc-vloer	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
Keukenaccessoires, te weten			
- Barkrukken kookeiland			X
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- fontein	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- Toiletrolhouder (inbouw)	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Vries-koelcombinatie in schuur		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	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. Beziichtiging

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