



alblasserwaard
makelaars & taxateurs



Middenveer 48

3361 TK Sliedrecht

Vraagprijs: € 398.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **95 m²**

PERCELOPPERVLAKTE: **136 m²**

ENERGIELABEL: **C**

Kenmerken



Woonoppervlakte
95 m²



Inhoud
327 m³



Bouwjaar
1987



Aantal slaapkamers
4

Perceeloppervlakte	136 m ²
Externe bergruimte	5 m ² (stenen berging)
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer en 1 toilet
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, gedeeltelijk dubbel glas
Verwarming / warm water	CV-ketel: Remeha HR combiketel uit 2017
Kozijnen	volledig hardhouten kozijnen
Elektra	5 groepen en 1 aardlekschakelaar
Vloeren	betonnen vloeren
Voorzieningen	buitenzonwering, mechanische ventilatie, dakraam, tv kabel, 4 zonnepanelen
Kruipruimte	ja
Geheid	ja
Energielabel	C
Parkeren	openbaar parkeren
Tuinligging	achtertuint, 65 m ² , zuiden, voortuint, 25 m ² , noorden

Algemene omschrijving

Hoe klinkt dit? Wonen in een rustige, kindvriendelijke woonomgeving in een aantrekkelijke eengezinswoning met een royale achtertuin op het zuiden. Dat klinkt goed toch? Deze kans doet zich nu voor aan de Middenveer in Sliedrecht. Daar vinden we deze betrekkelijk jonge eengezinswoning met o.a. 4 slaapkamers en op korte afstand van diverse voorzieningen en speelplaatsen om de hoek.

Ook kenmerken voor deze woning is de praktische indeling, het gebruik van betonnen vloeren en het feit dat zowel de begane grondvloer, de gevels en het dak geïsoleerd zijn. In combinatie met de aanwezige zonnepanelen resulteert dit in energielabel C.

De woonkamer en keuken vormen samen een fijne leefruimte met lekker veel daglicht middels de grote raampartij in de achtergevel (zuiden). Zo is er ook volop zicht op de vrij gelegen achtertuin die eveneens voor een auto aan de achterzijde is te bereiken. De keuken ligt aan de voorzijde van de woning en geeft zicht op het woonerf.

De 1e verdieping heeft 3 goede slaapkamers en de badkamer. Deze is uitgerust met een ligbad voorzien van een douchemogelijkheid, een wastafel en de wasmachine-aansluiting. De 2e verdieping biedt veel bergruimte maar is ook voorzien van een handige 4e slaapkamer. Verder vind je hier de cv-opstelling en een degelijke bergverlating.

In de achtertuin geniet je volop van de rust en de natuur. De grootte van de tuin biedt voor elk wat wils. Een groot terras, plantenborders of toch liever een speelplek of overkapping? Realiseer dan hier jouw woondroom en geniet de komende zomer al van jouw nieuwe thuis.





Woonkamer



Woonkamer



Woonkamer



Keuken



Keuken



Keuken



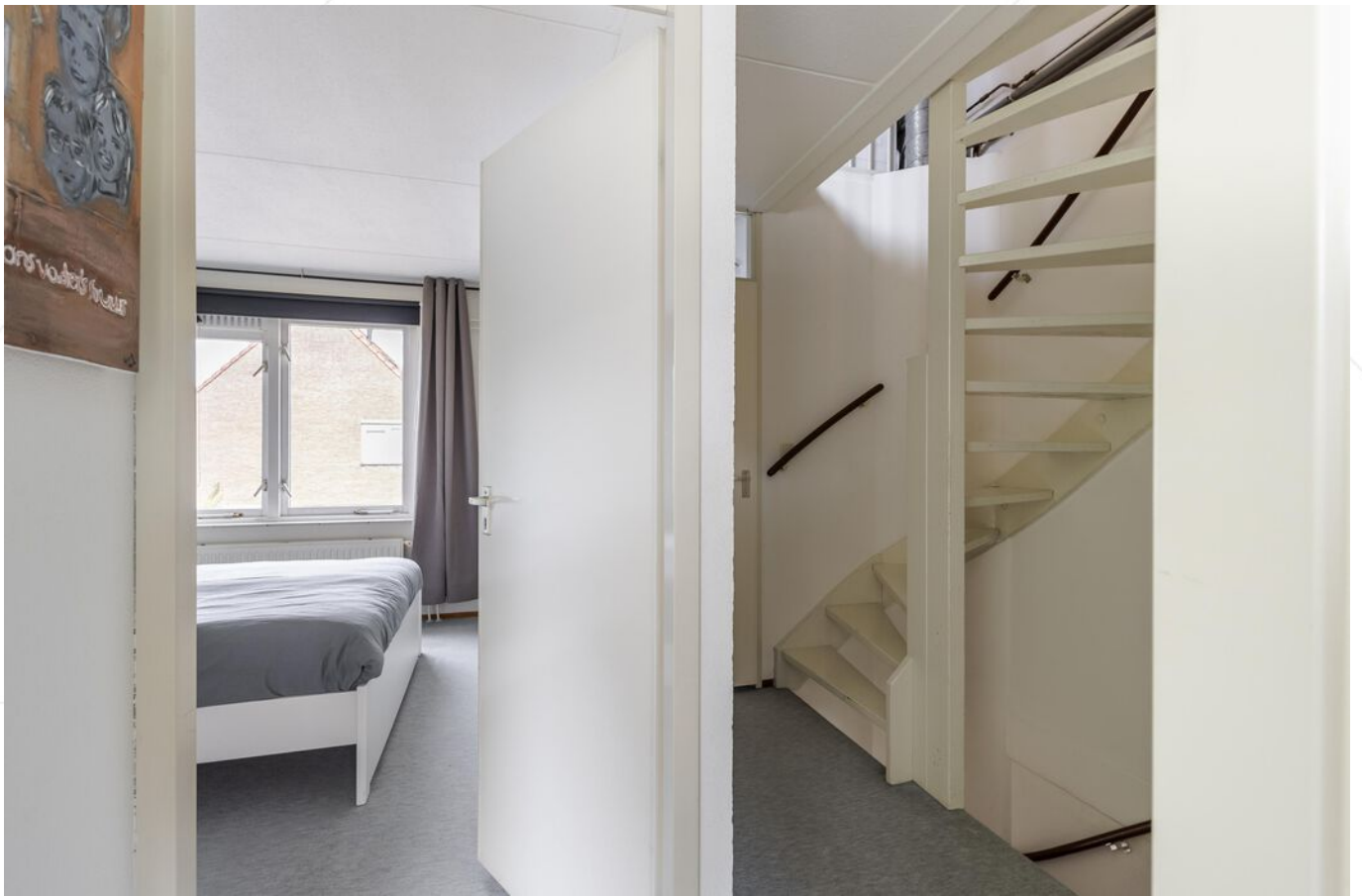
Hal met trapopgang 1e verdieping



Hal / entree



Toilet



Overloop



Slaapkamer 2



Slaapkamer 1



Slaapkamer 1



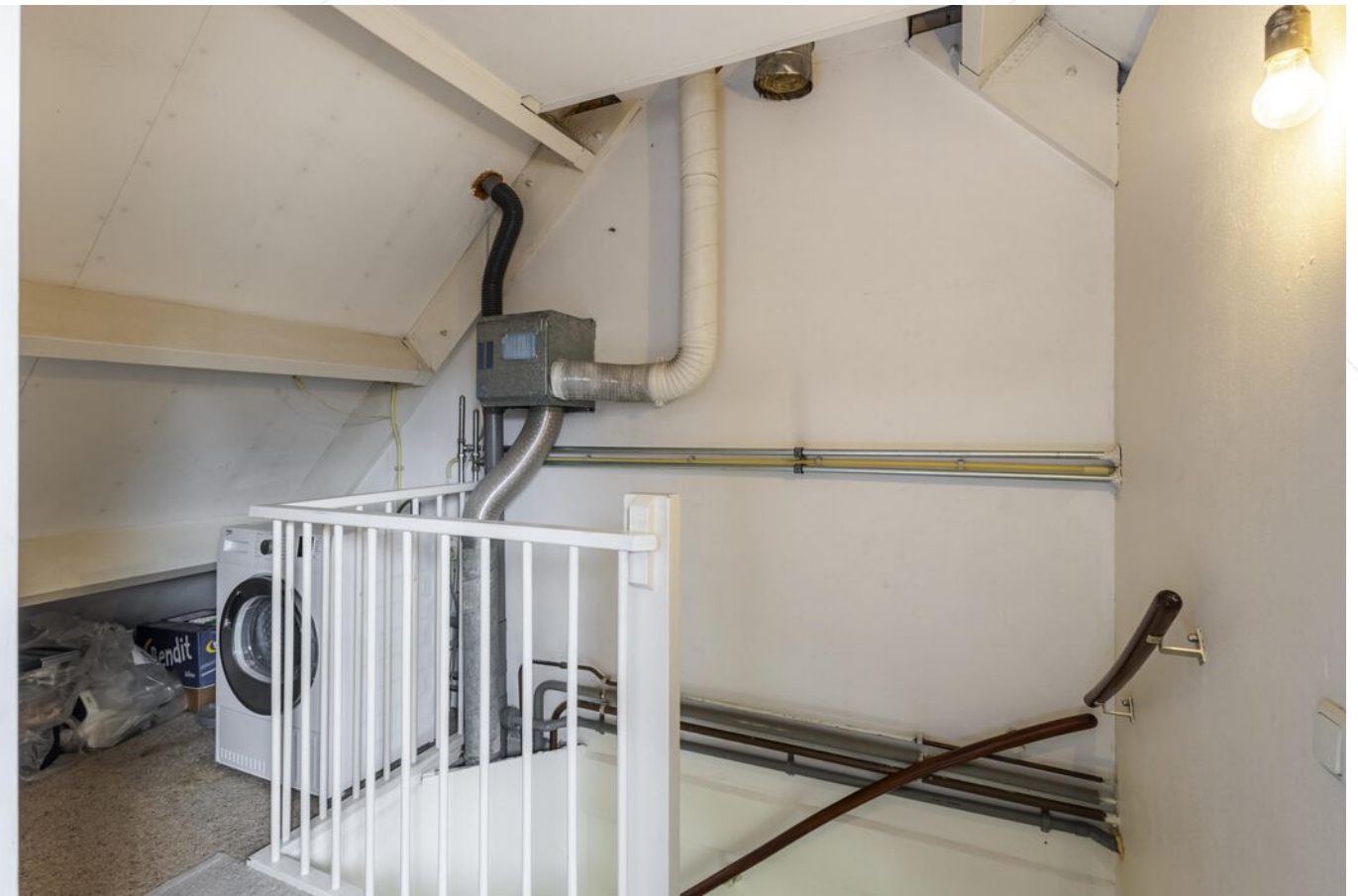
Badkamer



Wastafel



Ligbad



Overloop 2e verdieping



Slaapkamer 4







Terras achterzijde



Achtertuint



Achters tuin



Stenen berging



Achterom



Achterom



Voorzijde woning



Straatbeeld



Omgeving



Omgeving

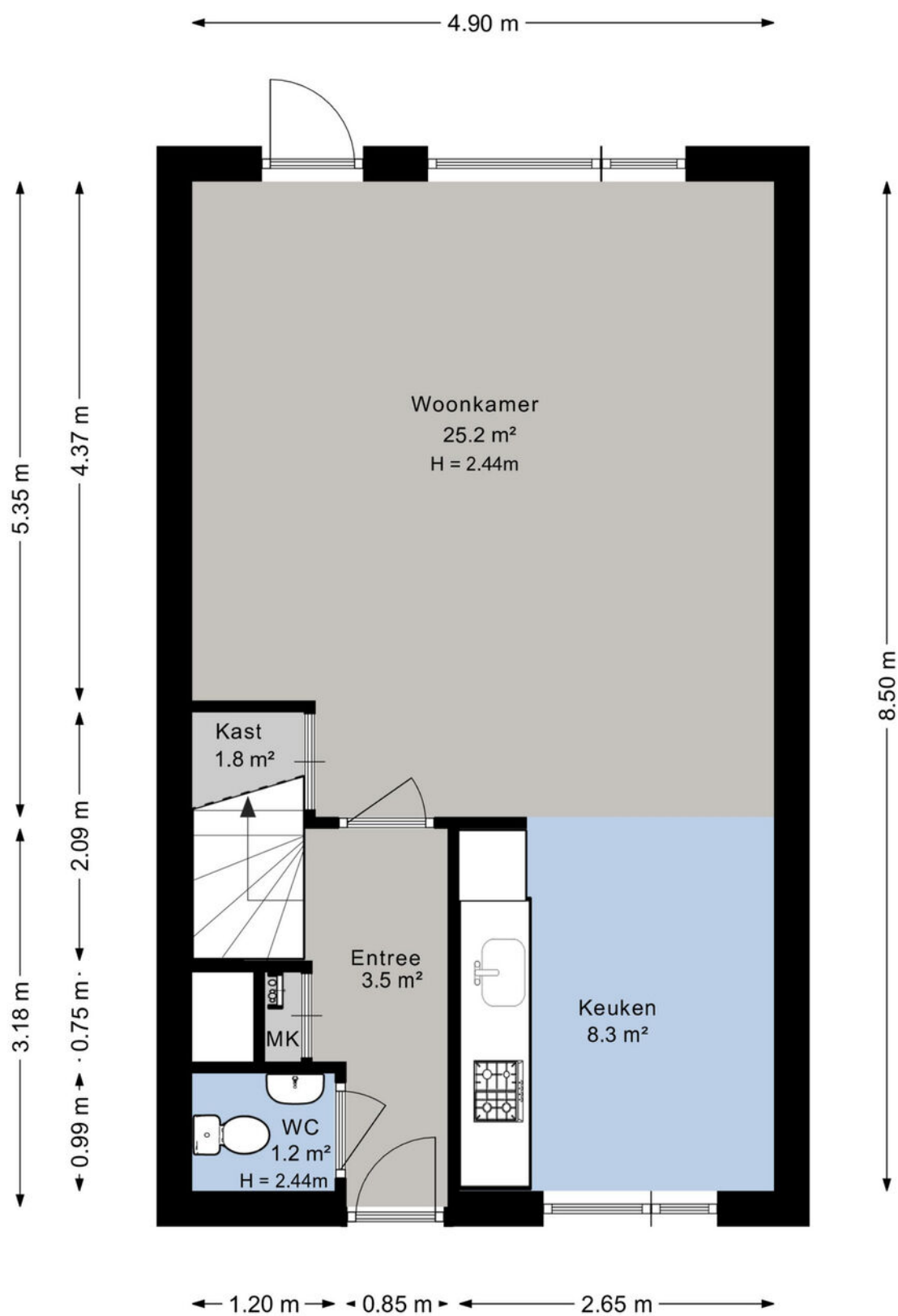
Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
hal / entree	laminaat	spachtelputz	sputwerk	toegang tot: - toilet - meterkast - woonkamer - 1e verdieping
toilet	vloertegels	wandtegels / sputwerk	sputwerk	voorzien van: - closet - fonteintje - mechanische ventilatie
woonkamer	laminaat	behang / sauswerk	sputwerk	toegang tot: - trapkast - tuin middels loopdeur - open keuken
keuken	laminaat	wandtegels / sauswerk	sputwerk	open keuken met rechte opstelling, gelegen aan de voorzijde, voorzien van: - koelkast - vrieskast - 5-pits gaskookplaat - afzuigkap - oven - vaatwasser
1e VERDIEPING				
overloop	tapijt	spachtelputz	sputwerk	toegang tot: - 3 slaapkamers - badkamer - 2e verdieping
slaapkamer 1	tapijt	behang	sputwerk	gelegen aan de voorzijde voorzien van: - schuifwandkast
slaapkamer 2	tapijt	behang	sputwerk	gelegen aan de achterzijde voorzien van dakraam
slaapkamer 3	tapijt	behang	sputwerk	gelegen aan de achterzijde voorzien van dakraam
badkamer	vloertegels	wandtegels	sputwerk	voorzien van: - ligbad met douchemogelijkheid - wastafel - witgoedaansluiting

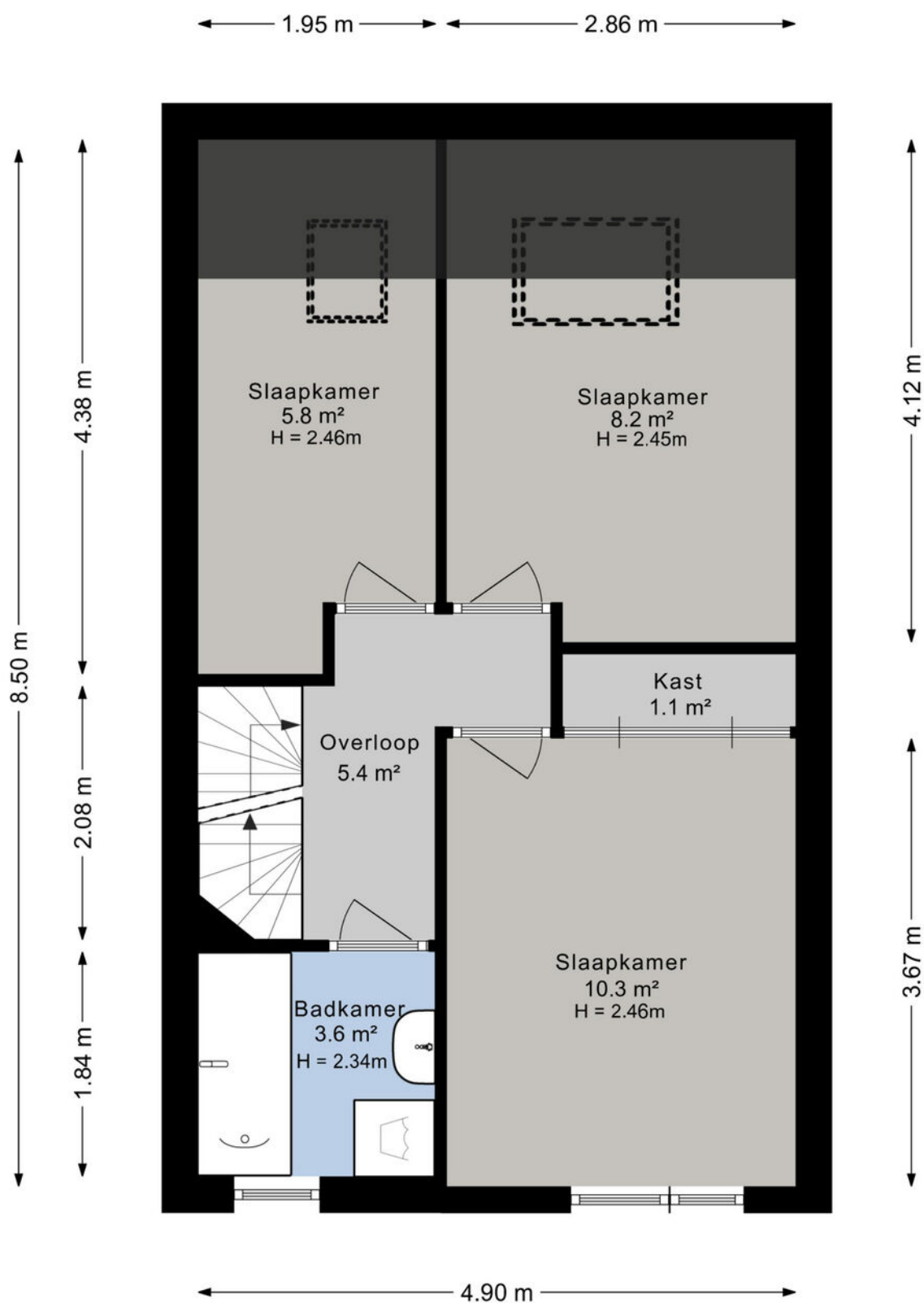
Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
2e VERDIEPING				
overloop	tapijt	sauswerk	plaatmateriaal	voorzien van: - CV-opstelling - mechanische ventilatiebox - witgoedaansluiting - bergruimte toegang tot slaapkamer 4
slaapkamer 4	tapijt	sauswerk	plaatmateriaal	voorzien van: - dakraam - knieschotbergruimte achterzijde toegang tot bergvlisering
BUITEN				
tuin				gesitueerd op het zuiden voorzien van: - sierstraatwerk - plantenborders - achterom - stenen berging afmetingen: circa 12.80 x 5.10 meter
stenen berging				afmeting circa: 2.50 x 1.80 meter voorzien van elektra-aansluiting

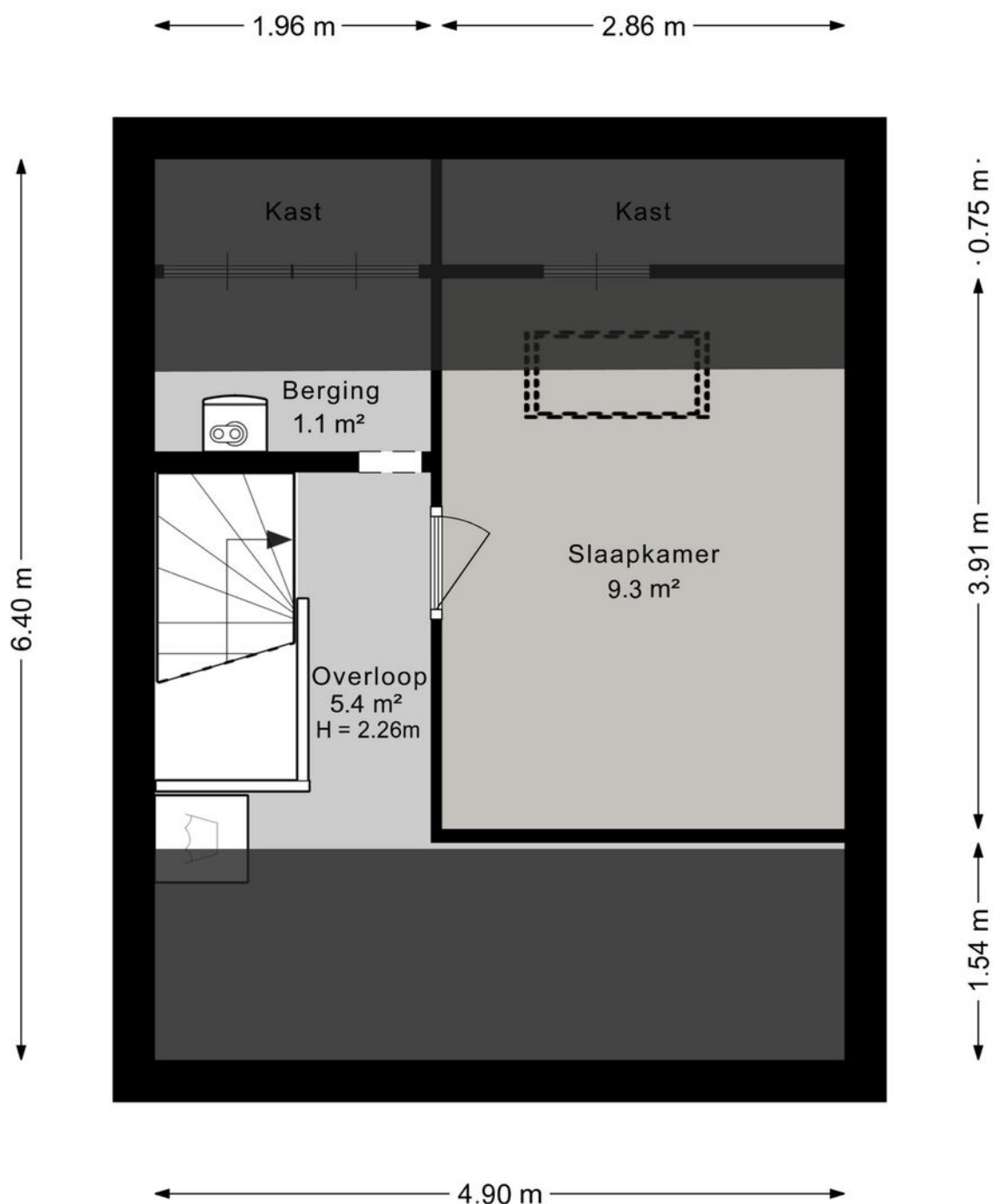
Plattegrond begane grond



Plattegrond 1e verdieping

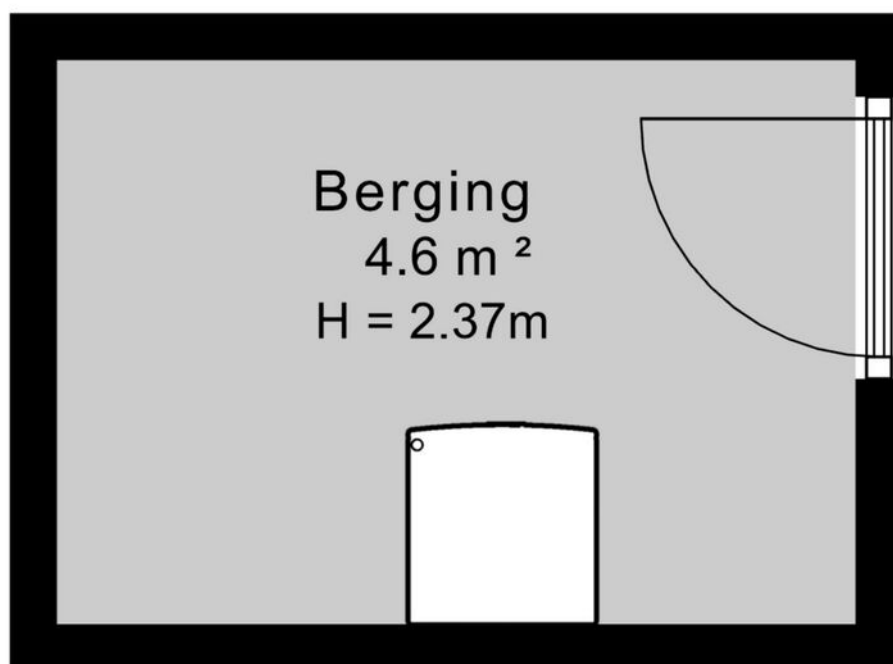


Plattegrond 2e verdieping

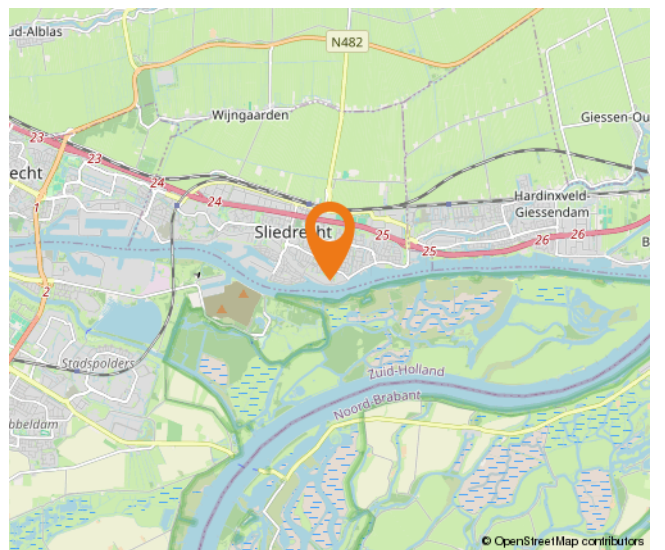
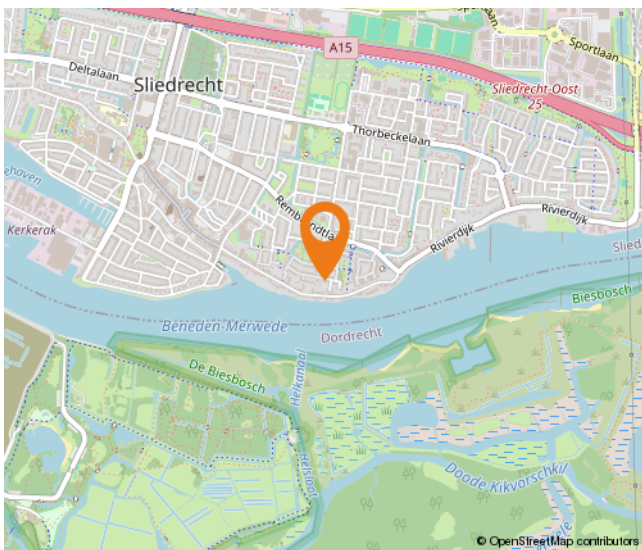
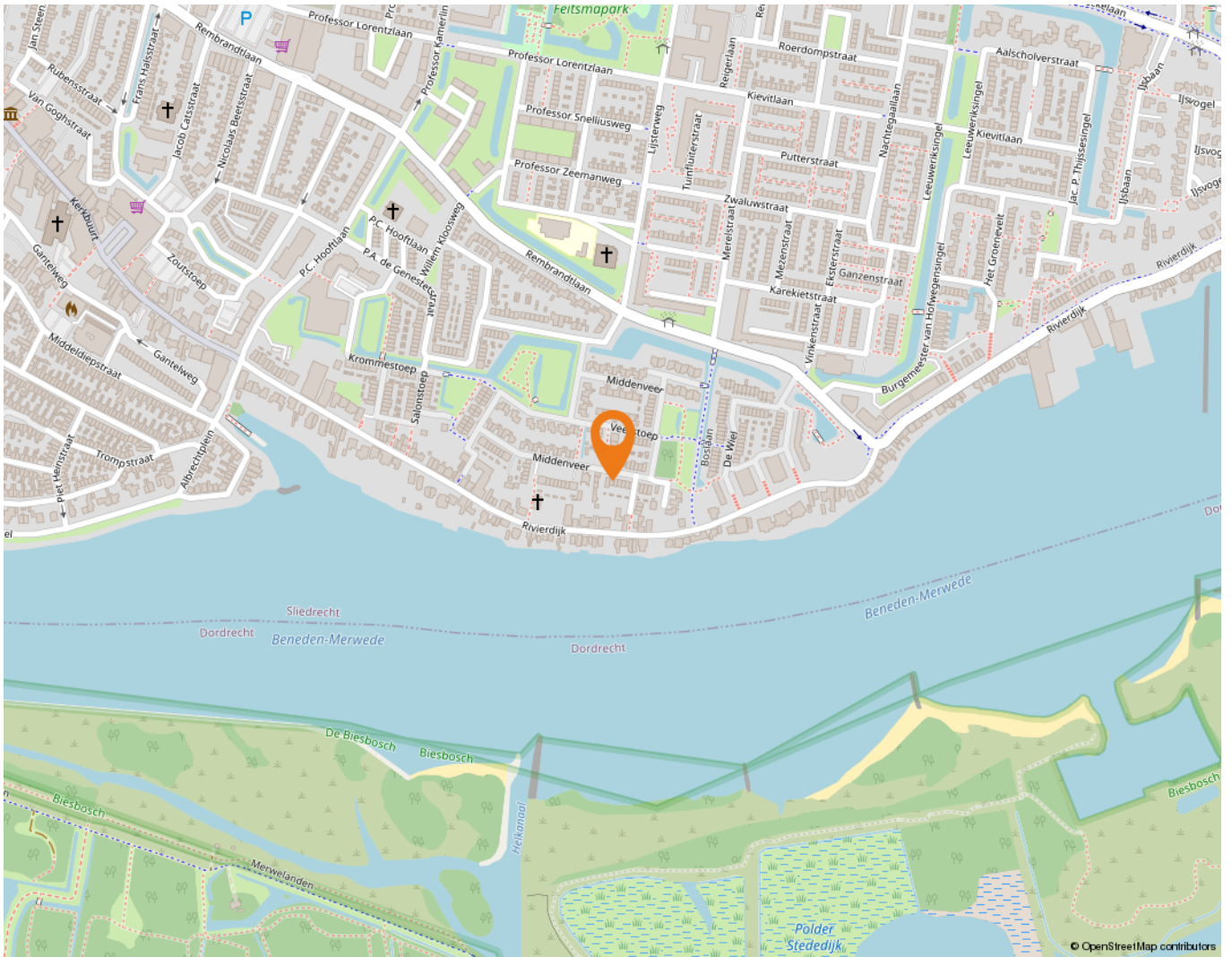


Plattegrond berging

← 2.55 m →



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.

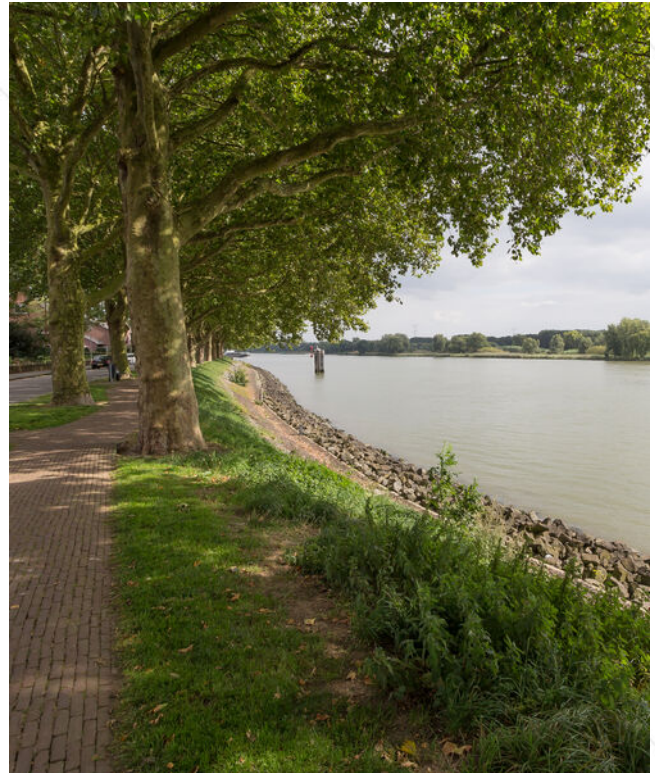
Sliedrecht is vanouds een Baggerdorp en heeft daarmee een geheel eigen karakter gekregen, dat goed te zien is in het dorp. Zo zijn er het Baggermuseum en het Baggerfestival, maar wie door Sliedrecht heen rijdt, zal op allerlei plekken de rijke baggergeschiedenis terug zien komen.

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			
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- 2x Hang/legkast en bovenkast	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails		X	
- overgordijnen		X	
- rolgordijnen		X	
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	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		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	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