



alblasserwaard
makelaars & taxateurs



Groenenweer 5

3363 XP Sliedrecht

Vraagprijs: € 379.500,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **83 m²**

PERCELOPPERVLAKTE: **127 m²**

ENERGIELABEL: **B**

Kenmerken



Woonoppervlakte
83 m²



Inhoud
369 m³



Bouwjaar
1979



Aantal slaapkamers
3

Perceeloppervlakte	127 m ²
Externe bergruimte	8 m ² (vrijstaande berging)
Overige inpandige ruimte	15 m ² (garage) + 13 m ² (2e verdieping) + 2 m ² (bergvliering garage)
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer en 2 toiletten
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Verwarming / warm water	CV-ketel: Intergas HR combiketel uit 2016
Kozijnen	volledig hout
Elektra	11 groepen, 1 kookgroep en 1 aardlekschakelaar
Vloeren	betonnen vloeren
Voorzieningen	buitenzonwering, glasvezel kabel, rookkanaal, airconditioning (woonkamer + slaapkamer 1), 10 zonnepanelen (2022)
Kruipruimte	ja
Geheid	ja
Energie label	B
Parkeren	openbaar parkeren
Tuinligging	achtertuint, 43 m ² , zuidwest

Algemene omschrijving

Vrij wonen met volop groen, ruimte én alle voorzieningen binnen handbereik. Zodra je vanuit de woonkamer via de dubbele tuindeuren de achtertuin instapt, ervaar je direct het gevoel van vrijheid. De groene en open ligging aan de achterzijde zorgt voor een heerlijke rust, terwijl je aan de voorzijde woont aan een rustig woonerf met een zeer praktische garage. Ideaal natuurlijk voor de auto, maar ook perfect als berging of hobbyruimte.

Achter de tuin ligt een fiets- en wandelpad waardoor je in een paar minuten bij het park, de natuurspeeltuin of de basisschool staat. Ook de supermarkt en station Baanhoek-West bevinden zich op korte afstand. Een rustige woonomgeving gecombineerd met verrassend veel voorzieningen dichtbij: hier woon je écht comfortabel.

De indeling van de woning is bovendien bijzonder prettig. Vanuit de ontvangthal bereik je de garage, de meterkast, het toilet, de trapopgang én de woonkamer. Samen met de open keuken vormt deze een royale en lichte leefruimte. Dankzij de airconditioning, de dubbele tuindeuren en de comfortabele vloerverwarming op de gehele begane grond is het hier in alle seizoenen heerlijk wonen. De royale keukenopstelling is compleet uitgevoerd en biedt volop werk- en bergruimte.

Op de eerste verdieping beschikte de woning oorspronkelijk over drie slaapkamers; momenteel zijn dit twee royale kamers, waarvan één voorzien van airconditioning. Ook de badkamer is opvallend ruim en compleet ingericht met een ligbad, een stoom-/douchecabine, tweede toilet en een wastafelmeubel. De tweede verdieping bestaat uit een open ruimte met een dakkapel aan de achterzijde. Een prima ruimte om als slaap- of werkkamer te gebruiken. Daarnaast bestaat er de mogelijkheid om een nokverhoging te realiseren, waarmee je nog extra woonruimte kunt creëren.

De zonnige achtertuin ligt op het geliefde zuidwesten en is onderhoudsvriendelijk aangelegd met grote tegels en grindpartijen.

Achterin de tuin staat bovendien een extra houten berging; ideaal voor fietsen, gereedschap en tuinspullen.

Kortom: een verrassende woning met een vrije ligging en volop mogelijkheden.





Woonkamer



Woonkamer



Woonkamer



Schouw met haard



Keuken/Woonkamer



Keuken



Entree



Hal



Toilet



Overloop 1e verdieping en trapopgang 2e verdieping



Slaapkamer 2



Slaapkamer 1



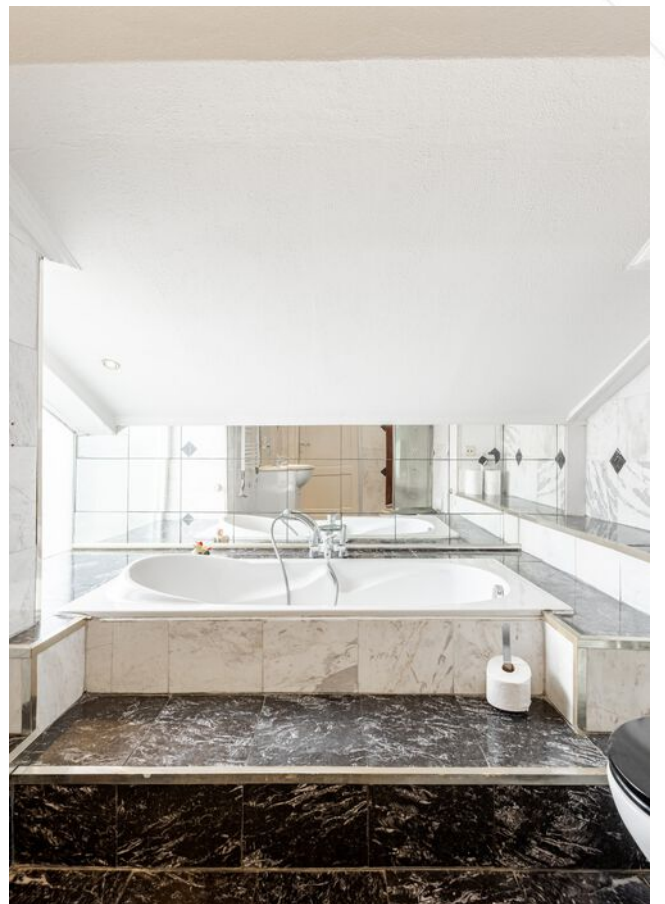
Slaapkamer 1



Badkamer



Stoom- / douchecabine



Wastafel



2e verdieping met dakkapel



2e verdieping met dakkapel



Terras achter met blokhut



Voorzijde

Tuin

Achtertuint, voorzien van:

- sierstraatwerk
- grindpartijen
- houten blokhut
- wateraansluiting
- achterom
- elektrisch bedienbaar zonnescherm

Afmetingen: 8.10 x 5.30 meter

Situering: zuid-westen



Achtertuint



Achtertuint



Omgeving



Omgeving

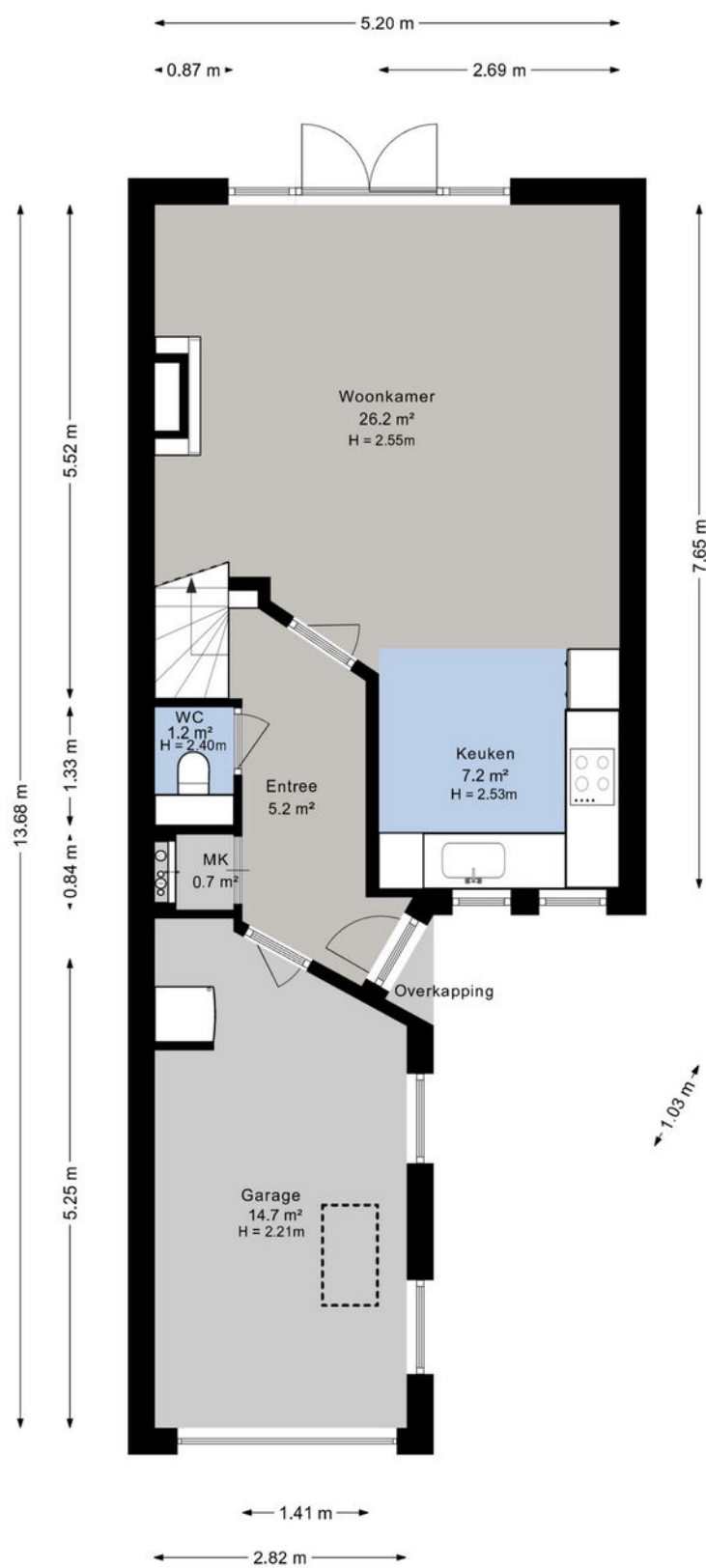


Omgeving (natuurspeeltuin)

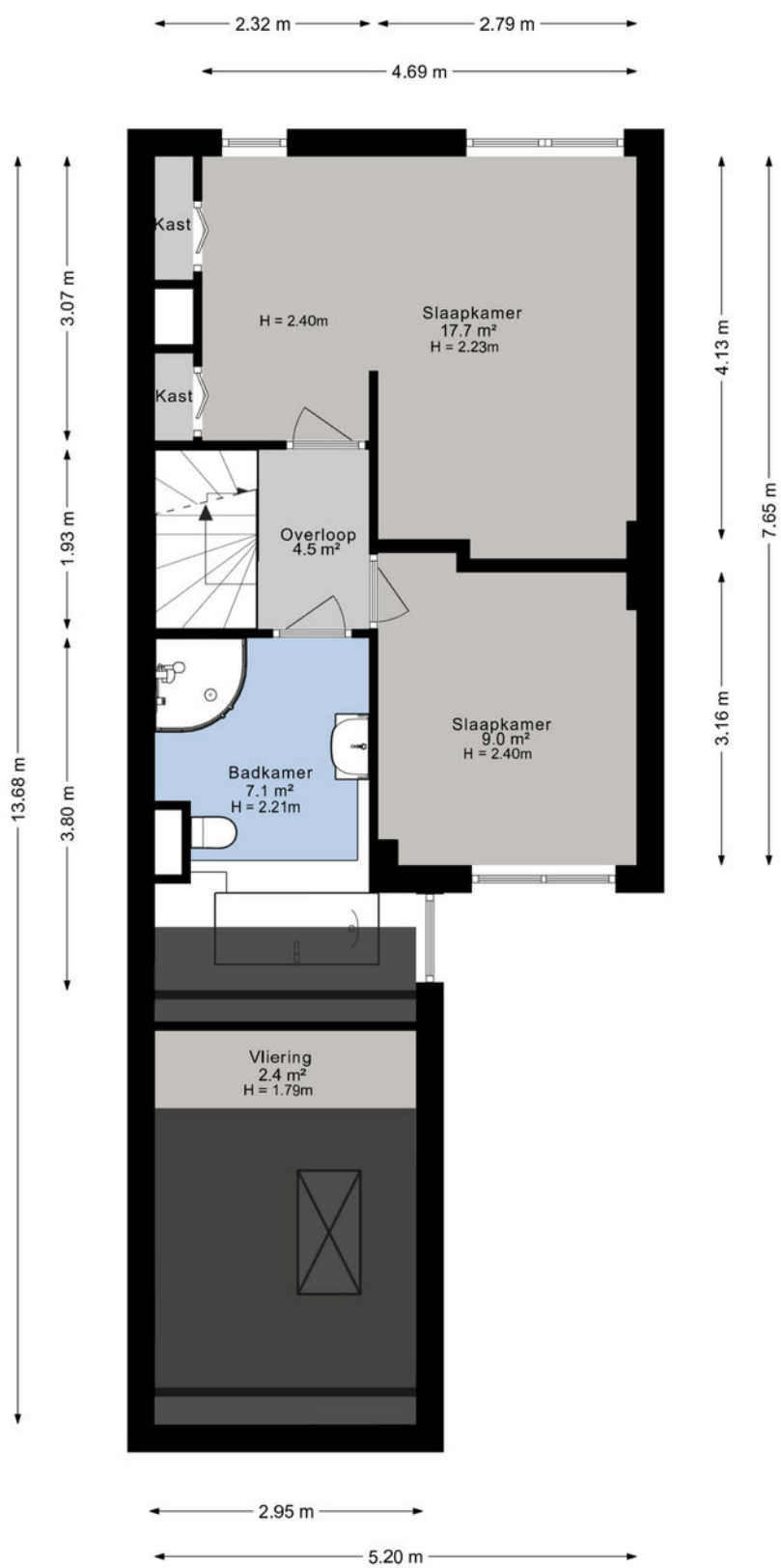
Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
hal / entree	vloertegels + vloerverwarming	sputwerk	sputwerk	toegang tot: - garage - meterkast - toilet - woonkamer - 1e verdieping
toilet	vloertegels	wandtegels	MDF-platen	voorzien van zwevend closet
woonkamer	vloertegels + vloerverwarming	sputwerk	sputwerk	voorzien van: - dubbele tuindeuren - airconditioning (2023) - schouw met (dichte) haard toegang tot open keuken
keuken	vloertegels + vloerverwarming	sputwerk	sputwerk	open keuken met U-opstelling, voorzien van: - koelkast - vrieskast - (combi)magnetron - vaatwasmachine - afzuigkap - keramische kookplaat en grillplaat
garage				voorzien van: - elektrisch bedienbare sectionaaldeur - deur naar hal - bergvliering - venster zijgevel - afmetingen: circa 5.80 x 2.80 meter
1e VERDIEPING				
overloop	laminaat	sputwerk	sputwerk	toegang tot: - 2 slaapkamers - badkamer
slaapkamer 1	laminaat	lambrisering / behang	sputwerk	gelegen aan de achterzijde voorheen 2 slaapkamers voorzien van: - airconditioning (2023) - vaste kastenwand
slaapkamer 2	tapijt	behang	sputwerk	gelegen aan de voorzijde
badkamer	vloertegels	wandtegels	sputwerk + inbouwspots	voorzien van: - stoom- / douchecabine - zwevend closet - ligbad - wastafelmeubel
2e VERDIEPING				
open ruimte	laminaat	structuurverf	structuurverf	maximale hoogte: circa 1.85 meter voorzien van: - knieschotberging - dakkapel achterzijde - CV-kast

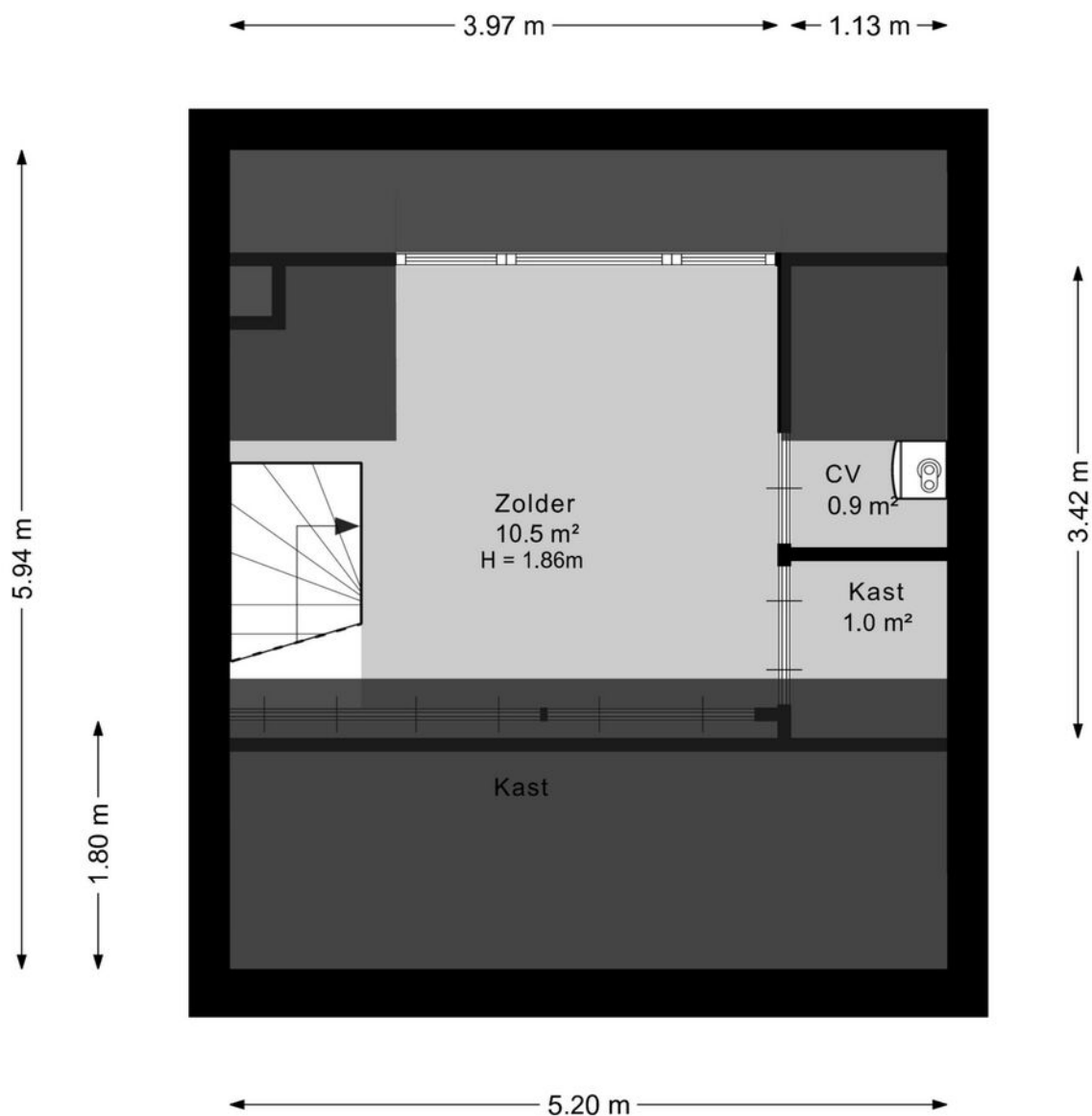
Plattegrond begane grond



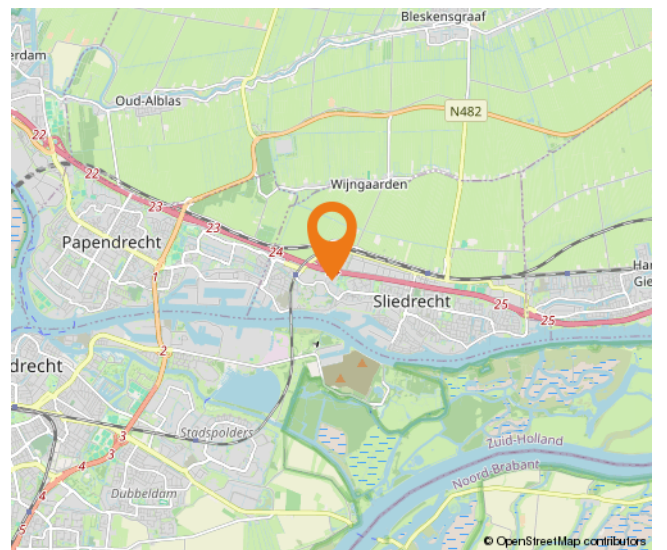
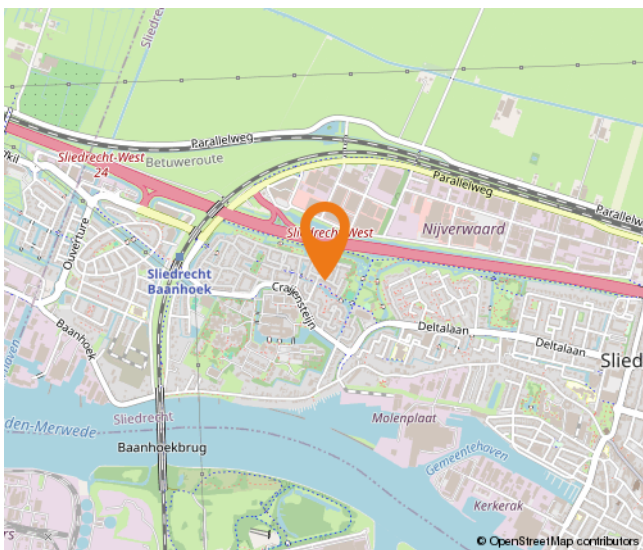
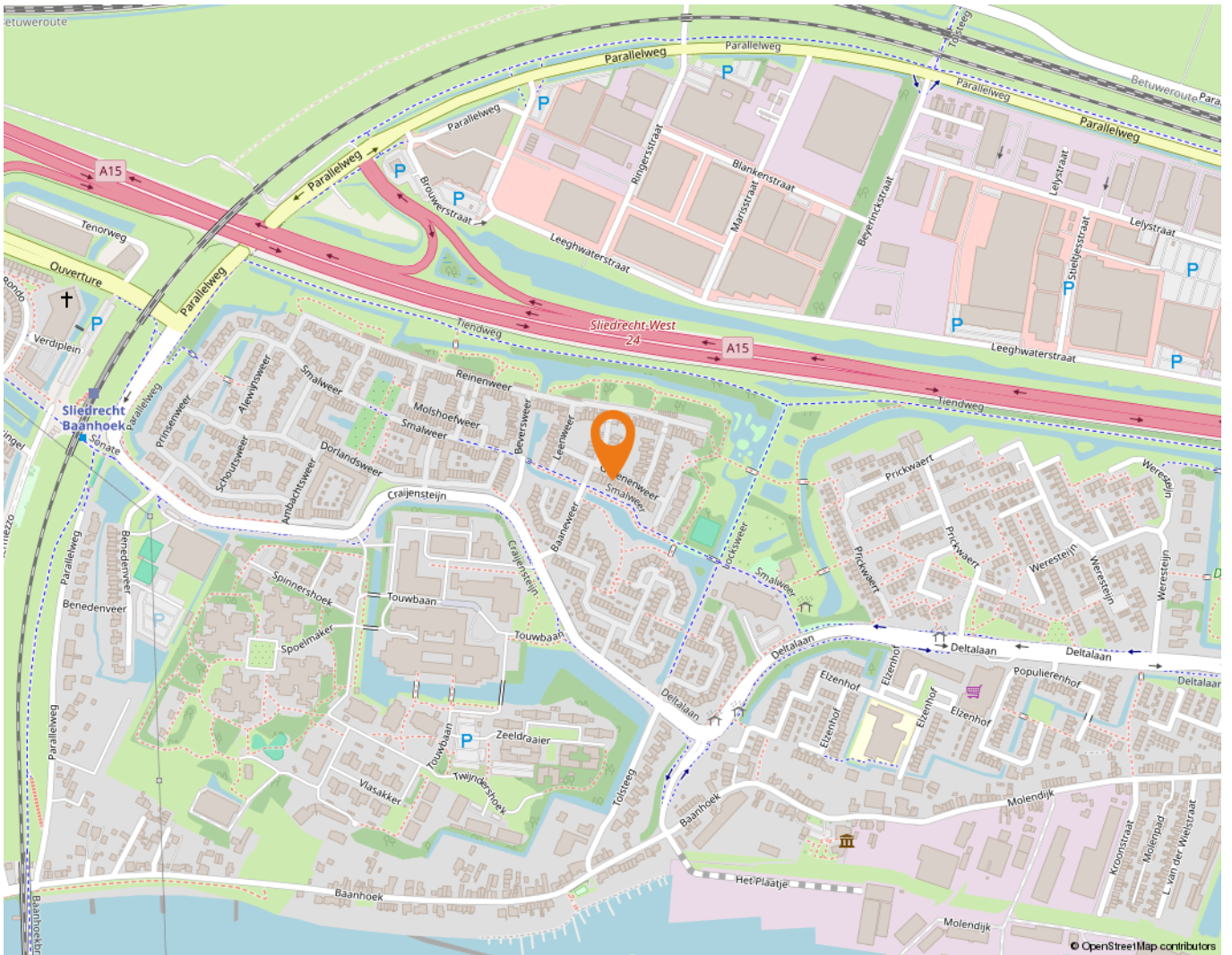
Plattegrond 1e verdieping



Plattegrond zolder



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.

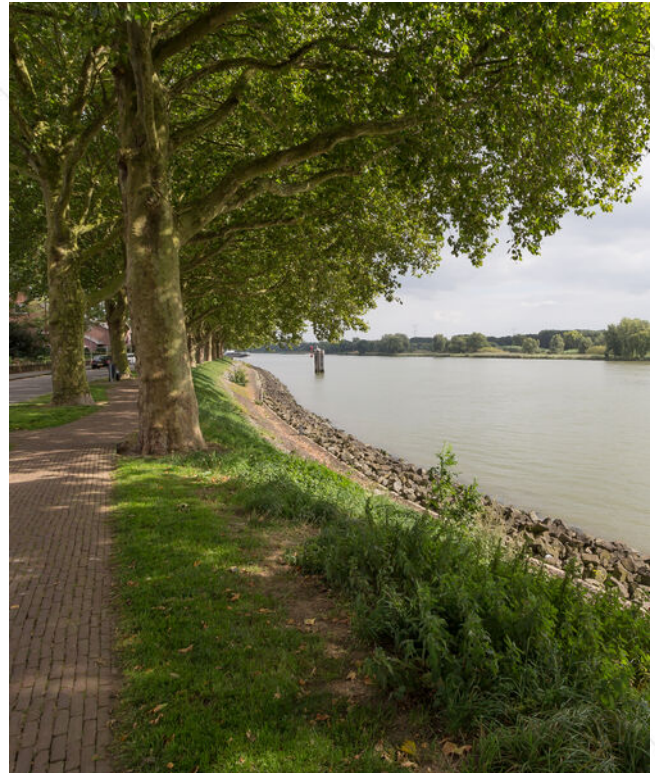
Sliedrecht is vanouds een Baggerdorp en heeft daarmee een geheel eigen karakter gekregen, dat goed te zien is in het dorp. Zo zijn er het Baggermuseum en het Baggerfestival, maar wie door Sliedrecht heen rijdt, zal op allerlei plekken de rijke baggergeschiedenis terug zien komen.

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			
(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	
- Verlichting op eerste etage	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kledingkast slaapkamer	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- stoomdouche (cabine)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Vaste beplanting + beplanting voortuin	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Houtopslag	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