



**alblasserwaard**  
makelaars & taxateurs



## Kraal 64

3362 WD Sliedrecht

Vraagprijs: € 425.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **97 m<sup>2</sup>**

PERCELOPPERVLAKTE: **112 m<sup>2</sup>**

ENERGIELABEL: **A**

# Kenmerken



Woonoppervlakte  
**97 m<sup>2</sup>**



Inhoud  
**377 m<sup>3</sup>**



Bouwjaar  
**1995**



Aantal slaapkamers  
**3**

Perceeloppervlakte	112 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte	6 m <sup>2</sup> (berging)
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer en 2 toiletten
Isolatie	volledig geïsoleerd
Verwarming / warm water	CV-ketel: Remeha HR combiketel uit 2010
Kozijnen	volledig kunststof (2021 / 2026)
Elektra	4 groepen en 1 aardlekschakelaar
Vloeren	betonnen vloeren
Voorzieningen	buitenzonwering, mechanische ventilatie, rolluiken, tv kabel
Kruipruimte	ja
Geheid	ja
Energie label	A
Parkeren	openbaar parkeren
Tuinligging	achtertuin, 52 m <sup>2</sup> , noord

# Algemene omschrijving

Wat een fijne woning is dit! Instapklaar en tot in de puntjes verzorgd. Enkele highlights die van dit huis een heerlijk thuis maken: nieuwe kunststof kozijnen met HR++-beglazing, een moderne badkamer, een eigentijdse keuken, een fraai aangelegde tuin én natuurlijk... volop ruimte. De woonkamer en keuken vormen samen een sfeervolle leefruimte waar je met gemak nieuwe herinneringen maakt.

Op de verdieping beschik je over maar liefst drie volwaardige slaapkamers, aangevuld met een wasruimte die desgewenst ook als extra slaapkamer kan worden gebruikt.

De woning is uitstekend onderhouden en in 2019 voorzien van nieuwe dakbedekking. Dankzij energielabel A profiteer je bovendien van een energiezuinige woning en aantrekkelijke energielasten. Direct achter de woning ligt een speelplaats, wat zorgt voor een prettig vrij uitzicht en een gevoel van licht en ruimte.

Vanuit de entree bereik je de meterkast, het toilet, de trapopgang en de woonkamer. Samen met de keuken biedt deze leefruimte bijna 40 m<sup>2</sup> wooncomfort. Onder de trap bevindt zich een praktische bergkast en via de tuindeur stap je zo de achtertuin in. De keuken ligt aan de voorzijde van de woning en beschikt over een royale hoekopstelling met alle benodigde inbouwapparatuur. Dankzij de open verbinding met de woonkamer is dit een fijne plek om te koken en samen te zijn.



Woonkamer

# Algemene omschrijving

De ruime overloop op de eerste verdieping geeft toegang tot drie slaapkamers, een vaste kast, de wasruimte en de badkamer. De badkamer is recent vernieuwd, vergroot en voorzien van een royale inloopdouche, een tweede toilet en een modern wastafelmeubel. De slaapkamers aan de voorzijde zijn uitgerust met rolluiken. Boven deze kamers bevindt zich bovendien nog een praktische bergzolder.

Ook de achtertuin is met zorg aangelegd en onderhouden. Sierbestrating, gazon en plantenborders zorgen samen voor een aantrekkelijke en sfeervolle buitenruimte. Uiteraard ontbreken een achterom en de aangebouwde stenen berging niet.

Zie jij jezelf hier al wonen? Maak dan snel een afspraak voor een bezichtiging en ervaar zelf wat deze complete woning te bieden heeft.





Woonkamer



Sfeerimpressies





Eethoek bij keuken



Keuken



Sfeerimpressies



Keuken



Hal



Hal / entree



Toilet



Overloop 1e verdieping



Slaapkamer 2



Slaapkamer 1



Slaapkamer 1



Slaapkamer 3



Slaapkamer 3



Wasruimte



Wasruimte



Badkamer





Achertuin



Achertuin



Achterzijde woning



Achertuin



Speelplaats achter de woning



Entree

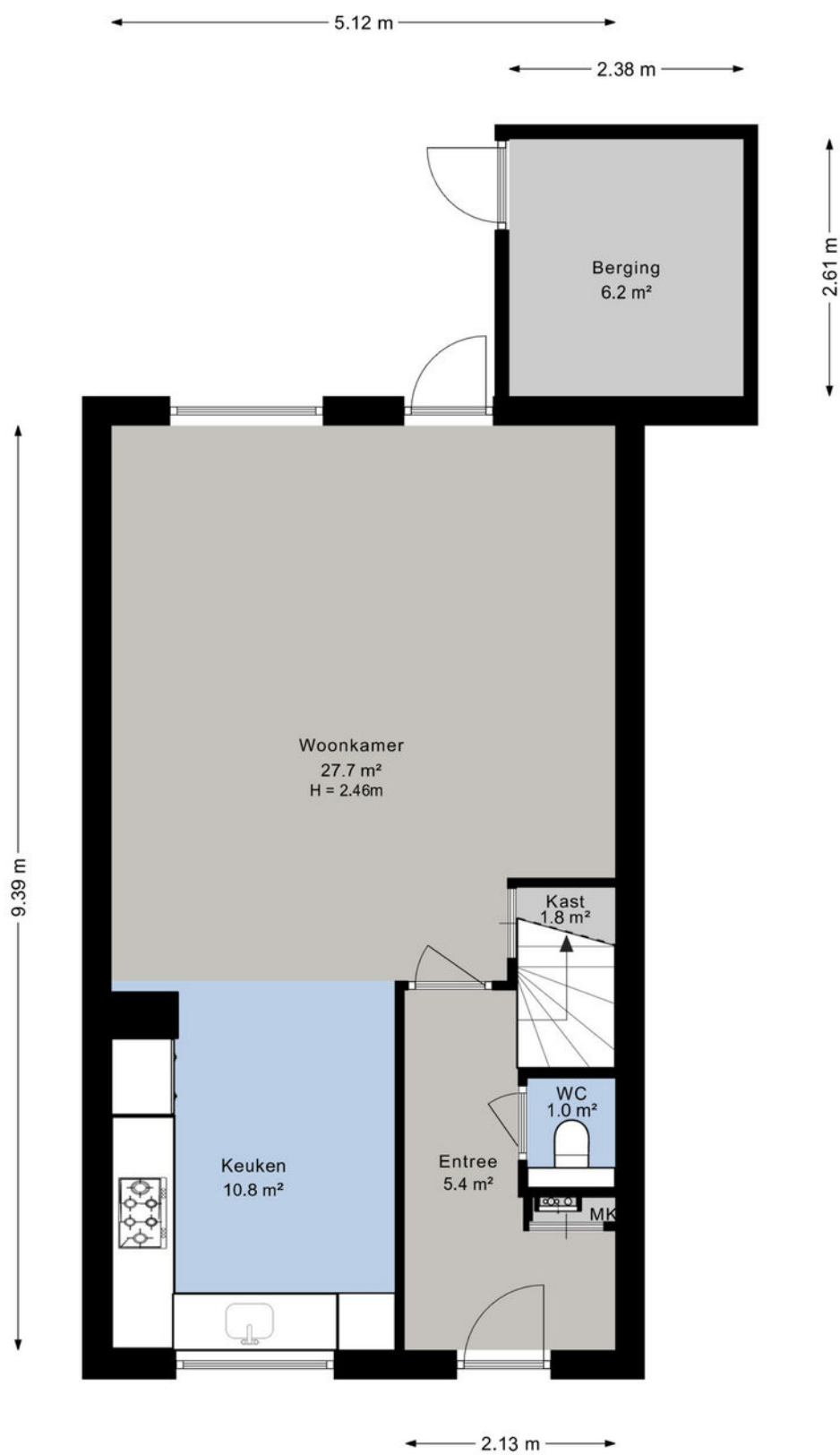
# Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
<b>BEGANE GROND</b>				
hal / entree	houten vloerdelen	sputwerk	sputwerk	toegang tot: - meterkast - toilet - woonkamer - 1e verdieping
toilet	vloertegels	wandtegels / behang	sputwerk	voorzien van zwevend closet
woonkamer	houten vloerdelen	sputwerk	sputwerk	voorzien van trapkast toegang tot de tuin + open keuken
keuken	houten vloerdelen	sputwerk	sputwerk	open keuken voorzien van: - hoekopstelling met: - koelkast - vrieskast - (combi)magnetron - vaatwasmachine - gaskookplaat - elektrisch bedienbaar rolluik
<b>1e VERDIEPING</b>				
overloop	tapijt	sputwerk	sputwerk	toegang tot: - 3 slaapkamers - badkamer - wasruimte voorzien van vaste kast
slaapkamer 1	laminaat	behang	sputwerk	gelegen aan de achterzijde
slaapkamer 2	laminaat	behang	sputwerk	gelegen aan de achterzijde
slaapkamer 3	laminaat	behang	sputwerk	gelegen aan de voorzijde voorzien van elektrisch bedienbaar rolluik
badkamer (2024)	vloertegels	wandtegels	sputwerk + inbouwspots	voorzien van: - dubbel wastafelmeubel - zwevend closet - inloopdouche
wasruimte	laminaat	behang	gipsplaten + inbouwspots	voorzien van: - witgoed aansluitingen - CV-kast - vaste kast - elektrisch bedienbaar rolluik - vlizotrap

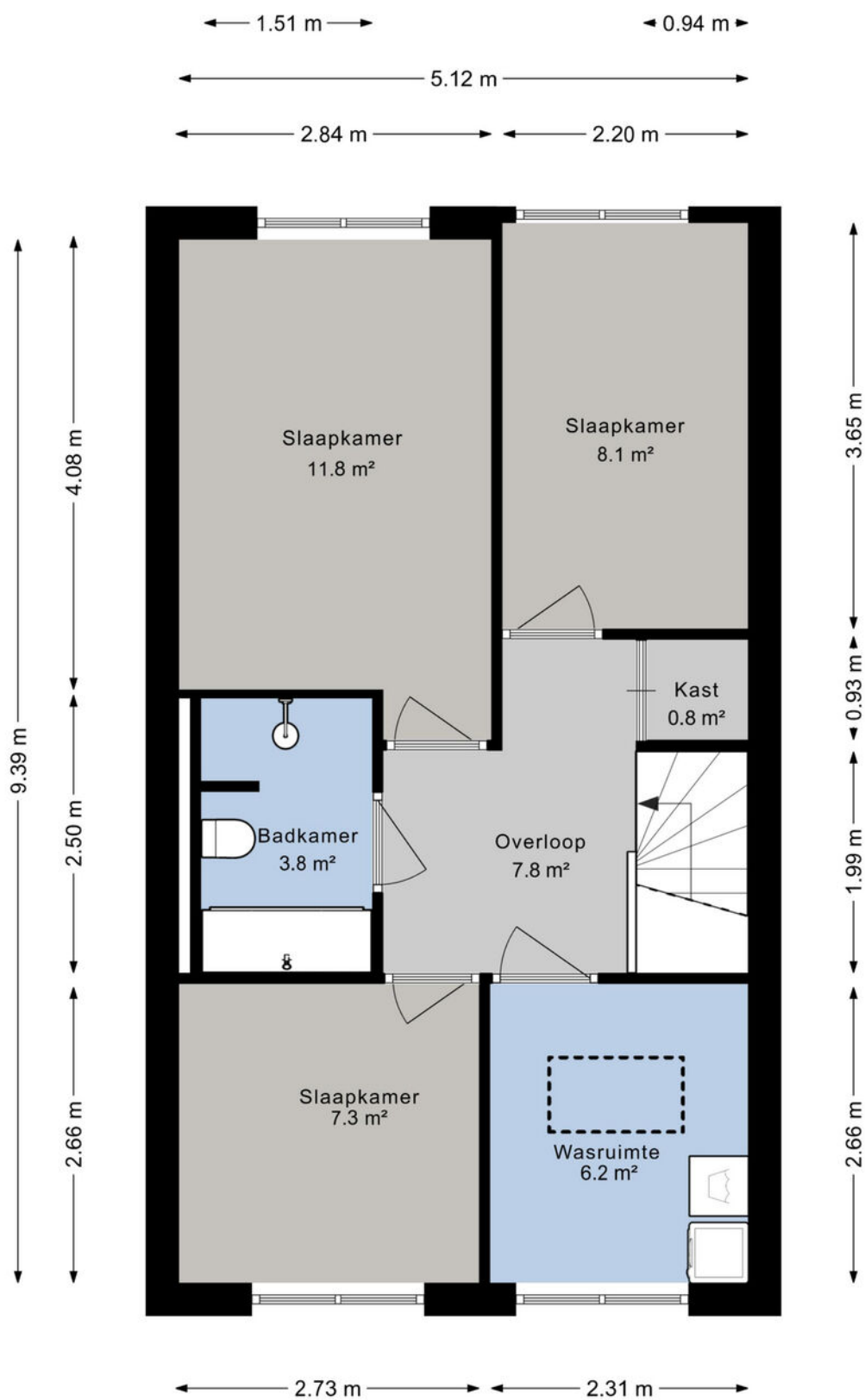
# Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
<b>BERGZOLDER</b>				
bergzolder	plaatmateriaal	beton	beton / spuitwerk	bergzolder over de breedte van de woning met een maximale hoogte van circa 1,35 meter bereikbaar middels vlizotrap in wasruimte
<b>BUITEN</b>				
tuin				gesitueerd op het noorden voorzien van: - sierstraatwerk - gazon - plantenborders - achterom - wateraansluiting - zonnescherm - stenen berging afmetingen: circa 9.50 x 5.50 meter
stenen berging				afmetingen circa: 2.60 x 2.40 meter voorzien van elektra-aansluiting

# Plattegrond begane grond



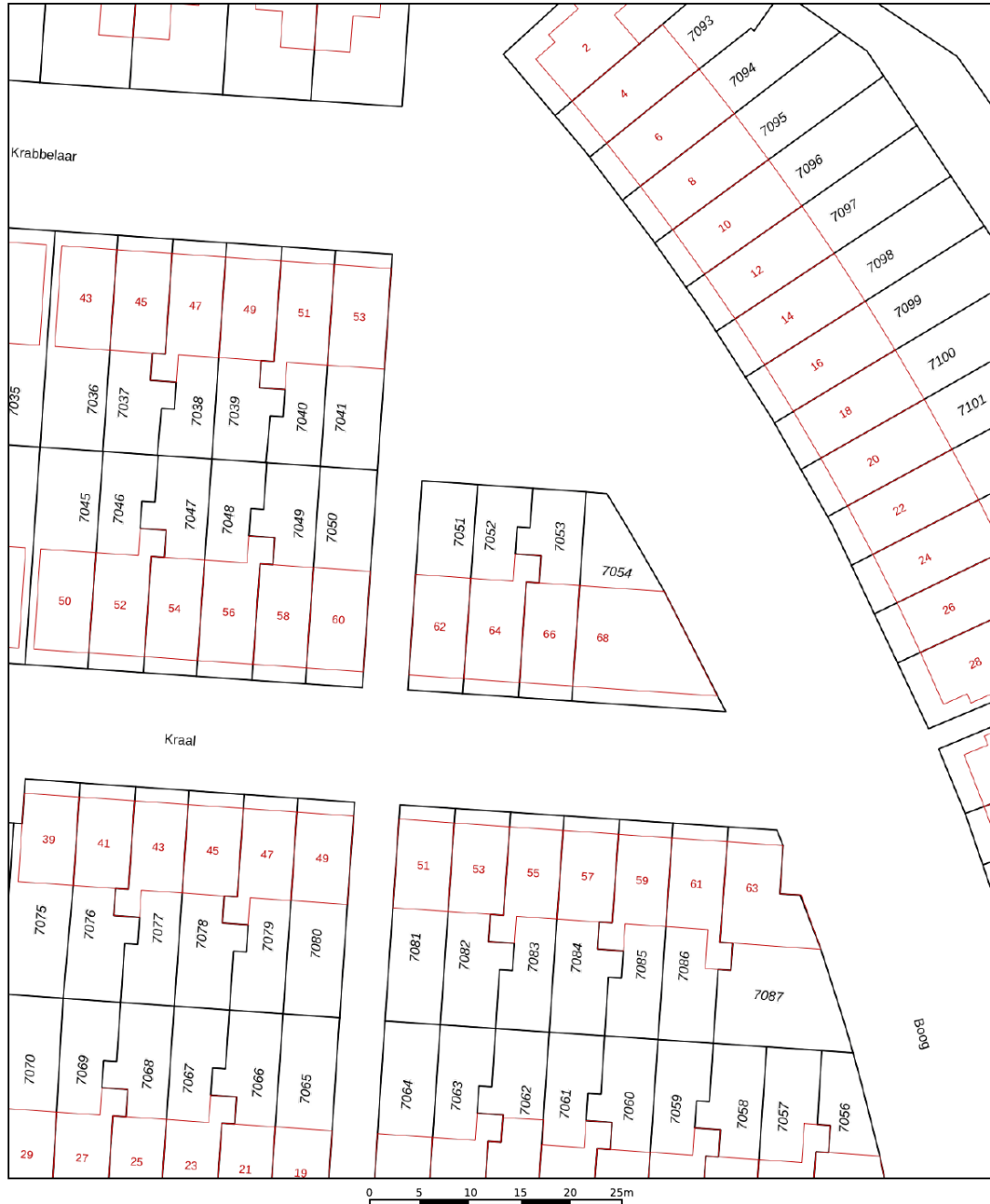
# Plattegrond 1e verdieping




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

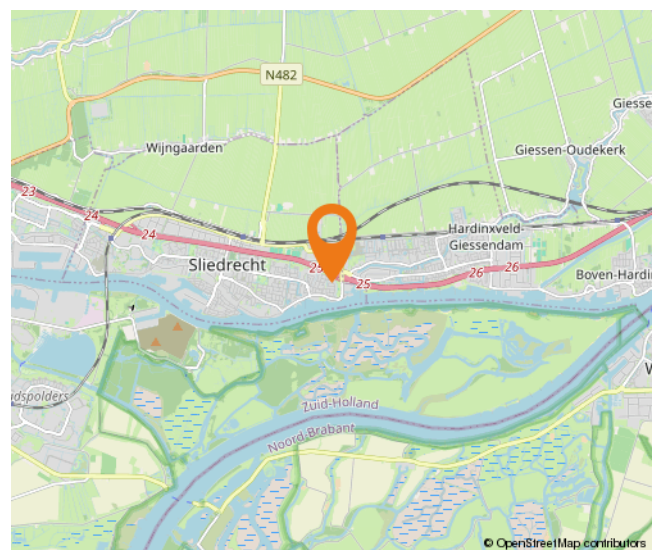
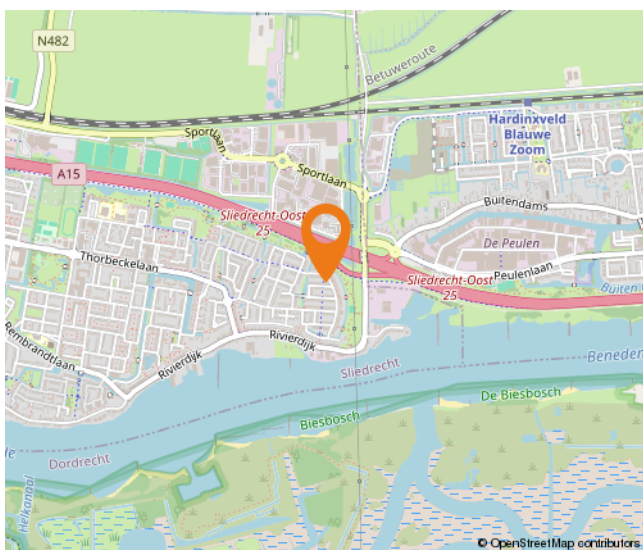
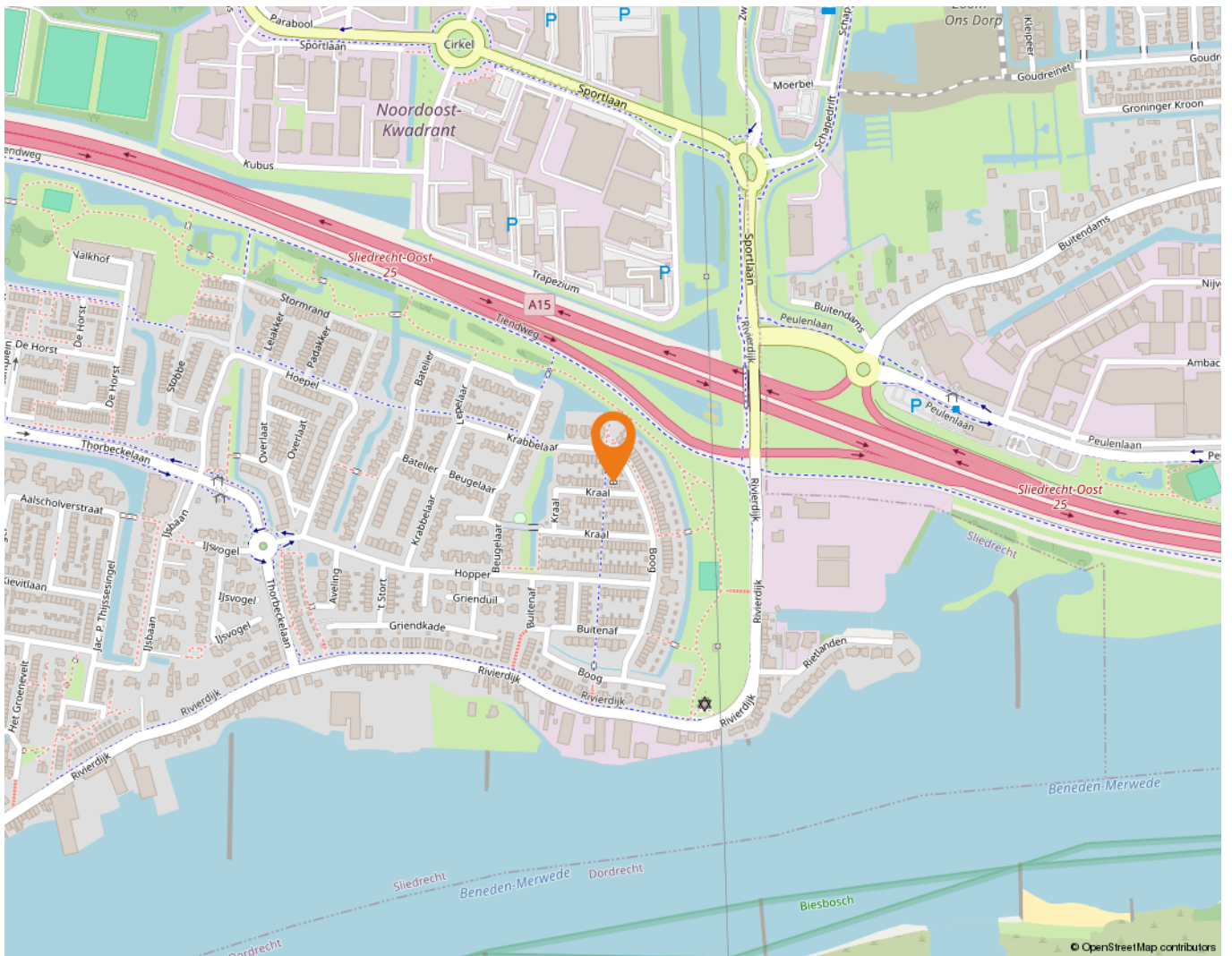
Uw referentie: ---



<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Sliedrecht</p> <p>Sectie I</p> <p>Perceel 7052</p>	<p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.</p> <p>De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p>	
--	--	--	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 31 maart 2026  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

# 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
<b>Woning - Interieur</b>			
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		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- Containerombouw	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.



## 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.



**alblasserwaard**  
makelaars & taxateurs

**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