



alblasserwaard
makelaars & taxateurs



Rijshoutstraat 30

3361 EV Sliedrecht

Vraagprijs: € 319.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **74 m²**

PERCELOPPERVLAKTE: **79 m²**

ENERGIELABEL: **C**

Kenmerken



Woonoppervlakte
74 m²



Inhoud
255 m³



Bouwjaar
1931



Aantal slaapkamers
3

Perceeloppervlakte	79 m ²
Externe berg ruimte	4 m ² (berging)
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer voorzien van toilet 1 afzonderlijk toilet
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, begane grond en dakkapel HR++ beglazing en 1e verdieping dubbel glas
Verwarming / warm water	Nefit HR combiketel uit 2008
Kozijnen	hout, kunststof (dakkapel)
Elektra	7 groepen en 2 aardlekschakelaars
Vloeren	houten vloeren
Voorzieningen	dakraam, rolluiken, glasvezel kabel (voorbereid), airconditioning, natuurlijke ventilatie, zonnepanelen (6 stuks uit 2024), openslaande deuren
Kruipruimte	ja
Geheid	nee
Energielabel	C
Parkeren	openbaar parkeren in directe omgeving
Tuinligging	achtertuin, oosten

Algemene omschrijving

Soms heb je zo'n woning waar gewoon alles klopt: de uitstraling, de afwerking én de locatie. Rijshoutstraat 30 is zo'n woning. Deze instapklare woning is perfect voor starters die comfortabel willen wonen zonder eerst maanden te verbouwen.

De woonkamer is een gezellige leefruimte met genoeg plaats voor een comfortabele zit- en eethoek. Dankzij de dubbele tuindeuren valt het daglicht mooi naar binnen en loopt de woonkamer op een natuurlijke manier over in de achtertuin. De keuken is een echte blikvanger. Deze is in 2022 vernieuwd in een charmante, eigentijdse stijl. Met diverse inbouwapparatuur én een Quooker is alles aanwezig om met plezier te koken, lekker te tafelen of juist snel een kop thee te zetten.

Op de eerste verdieping bevinden zich twee slaapkamers en de badkamer. Een groot pluspunt, want bij dit woningtype is de badkamer op deze verdieping niet vanzelfsprekend. Via de trap bereik je de zolderverdieping, waar de derde slaapkamer is gerealiseerd, mede mogelijk gemaakt door de kunststof dakkapel aan de achterzijde. Een praktische indeling die volop mogelijkheden biedt voor starters, thuiswerkers of een jong gezin.

De achtertuin is verzorgd aangelegd, ligt op het oosten en beschikt over een gezellige overkapping. De schutting is in 2024 vernieuwd. Daarnaast biedt de tuin toegang tot de berging en een praktische achterom via dubbele tuindeuren.

Ook op het gebied van duurzaamheid is een mooie, duurzame slag geslagen. Dankzij 6 zonnepanelen, dak- en vloerisolatie, HR++ beglazing en een energielabel C woon je hier niet alleen comfortabel, maar ook energiezuiniger. De airconditioning zorgt ieder seizoen voor een aangenaam binnenklimaat.

Kortom: verhuisdozen neerzetten en direct wonen. Is dit de plek waar jij je woonavontuur begint én jarenlang van gaat genieten?





Woonkamer



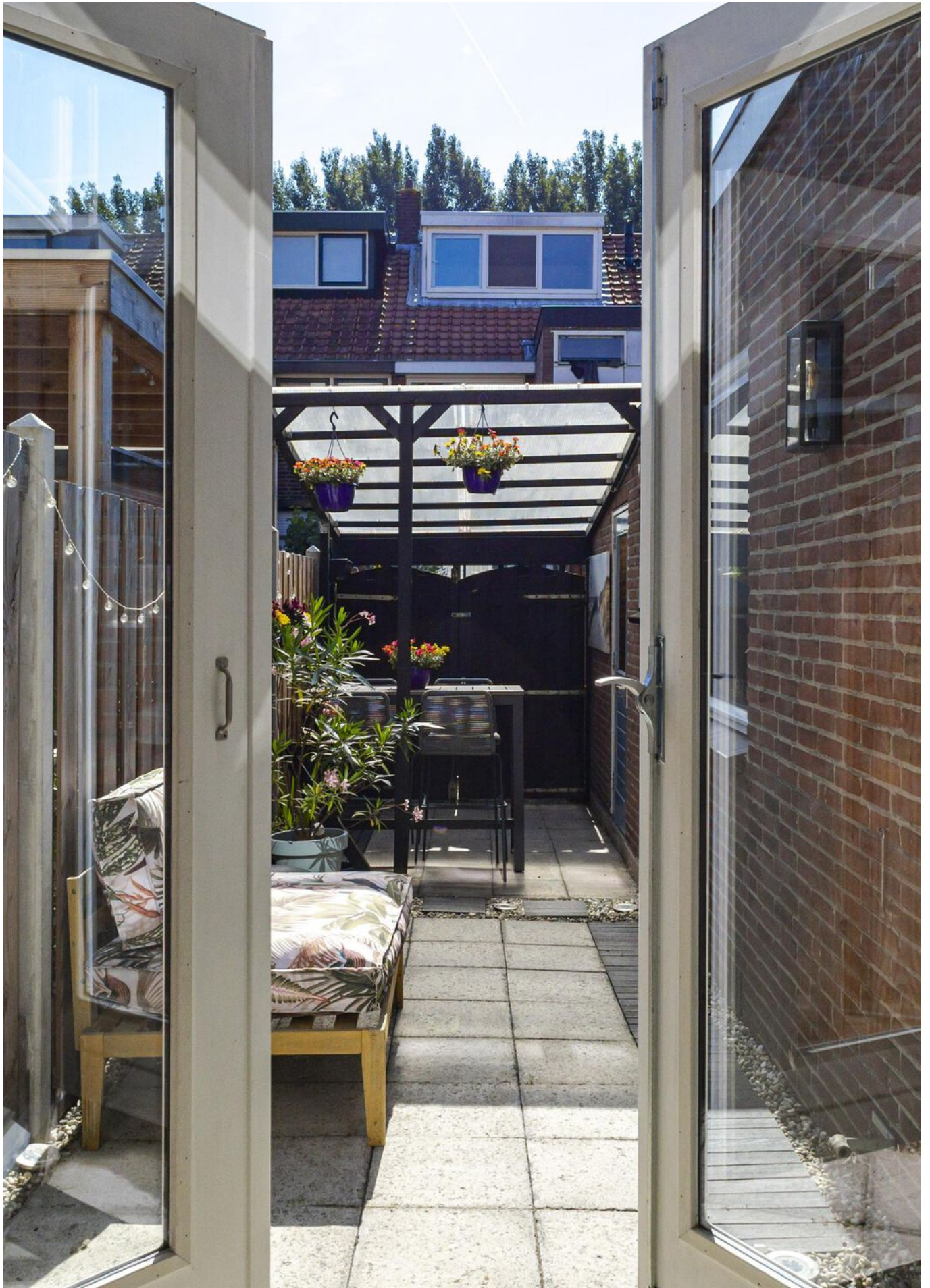
Woonkamer



Woonkamer



Woonkamer





Eetgedeelte





Keuken





Toilet / wasruimte



Entree



Tussenportaal



Overloop 1e verdieping



Toegang tot 2e verdieping

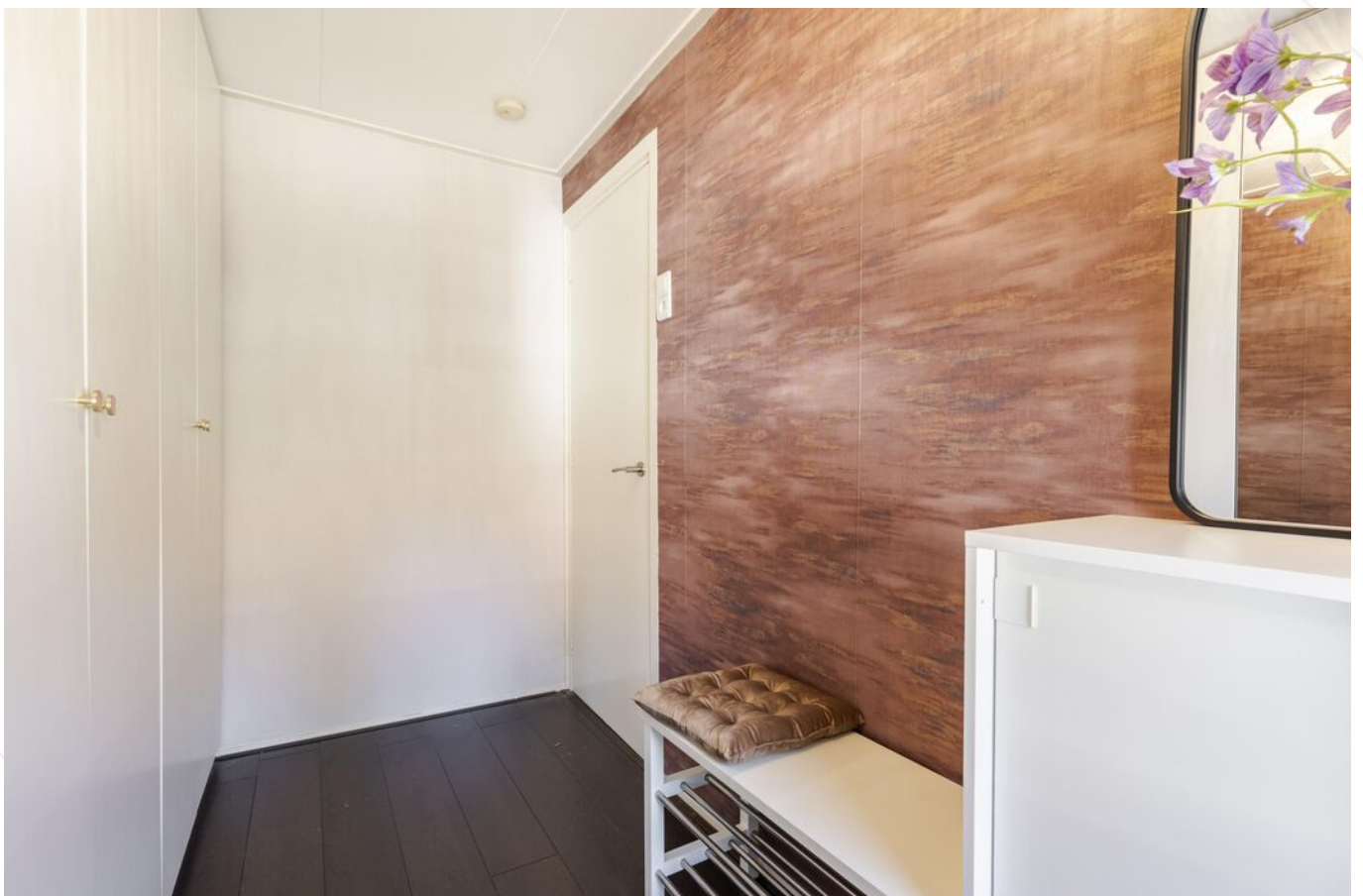


Slaapkamer 1





Slaapkamer 2





Badkamer





Slaapkamer 3





Achtertuin





Overkapping







Voorraanzicht



Omgeving



Omgeving



Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
hal	PVC-vloer	lambrisering / behang	sauswerk	voorzien van meterkast toegang tot woonkamer
woonkamer	PVC-vloer	sauswerk	sauswerk	voorzien van: - erker voorzijde - dubbele tuindeuren toegang tot het tussenportaal
tussenportaal	PVC-vloer	sputwerk	gipsplaten	toegang tot: - 1e verdieping - kast (voorheen toilet) - keuken - achtertuin voorzien van vaste kast
keuken	PVC-vloer	sauswerk	wandtegels / sauswerk	open keuken met rechte opstelling, voorzien van: - koelkast - (combi)magnetron - vaatwasmachine - Quooker - afzuigkap - inductiekookplaat toegang tot toilet / wasruimte
toilet / wasruimte	PVC-vloer	wandtegels	sauswerk	voorzien van: - wandcloset - designradiator - witgoedaansluitingen
1e VERDIEPING				
overloop	laminaat	behang / lambrisering	gipsplaten	toegang tot: - 2 slaapkamers - badkamer - 2e verdieping voorzien van dakraam
slaapkamer 1	laminaat	behang / sauswerk	gipsplaten	gelegen aan de achterzijde voorzien van: - airconditioning - vaste kast
slaapkamer 2	laminaat	behang / sauswerk	gipsplaten	gelegen aan de voorzijde
badkamer	epoxy	wandtegels	gipsplaten	voorzien van: - douche - wastafelmeubel - spiegelkast - toilet (Sanibroyeur)

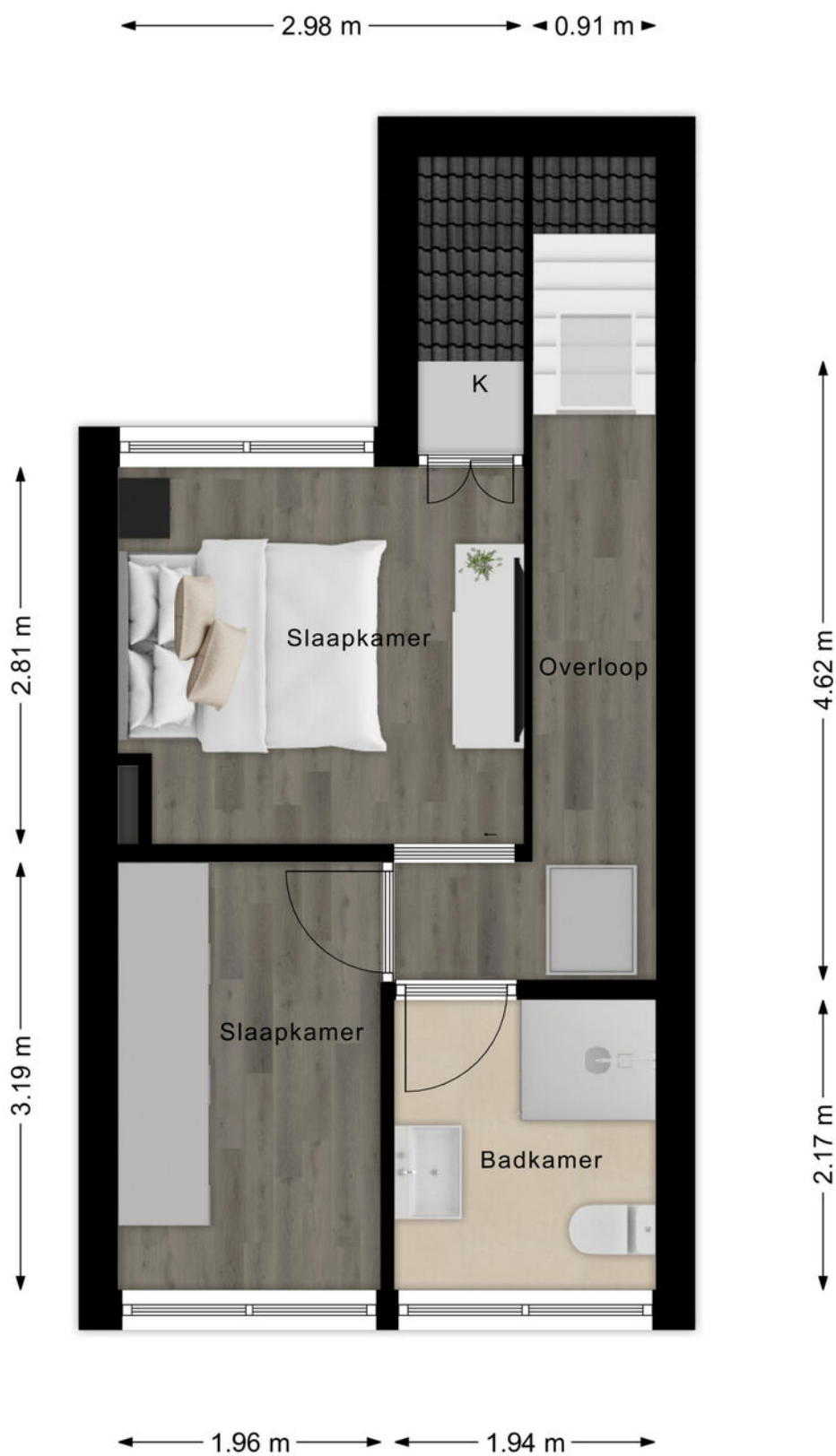
Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
2e VERDIEPING				
zolder / slaapkamer 3	tapijt	behang / sauswerk	gipsplaten / isolatieplaten	voorzien van: - kast met CV-opstelling - knieschotbergingen - kunststof dakkapel - dakraam
BUITEN				
tuin				gesitueerd op het oosten voorzien van: - sierstraatwerk - schutting (2024) - terras - grindstrook - achterom met dubbele tuindeuren - overkapping 3.53 x 2.10 meter toegang tot de berging
stenen berging				afmeting: 2.20 x 1.92 meter voorzien van: - elektra-aansluiting - wateraansluiting

Plattegrond begane grond



Plattegrond 1e verdieping



Plattegrond 2e verdieping

2.75 m

3.79 m

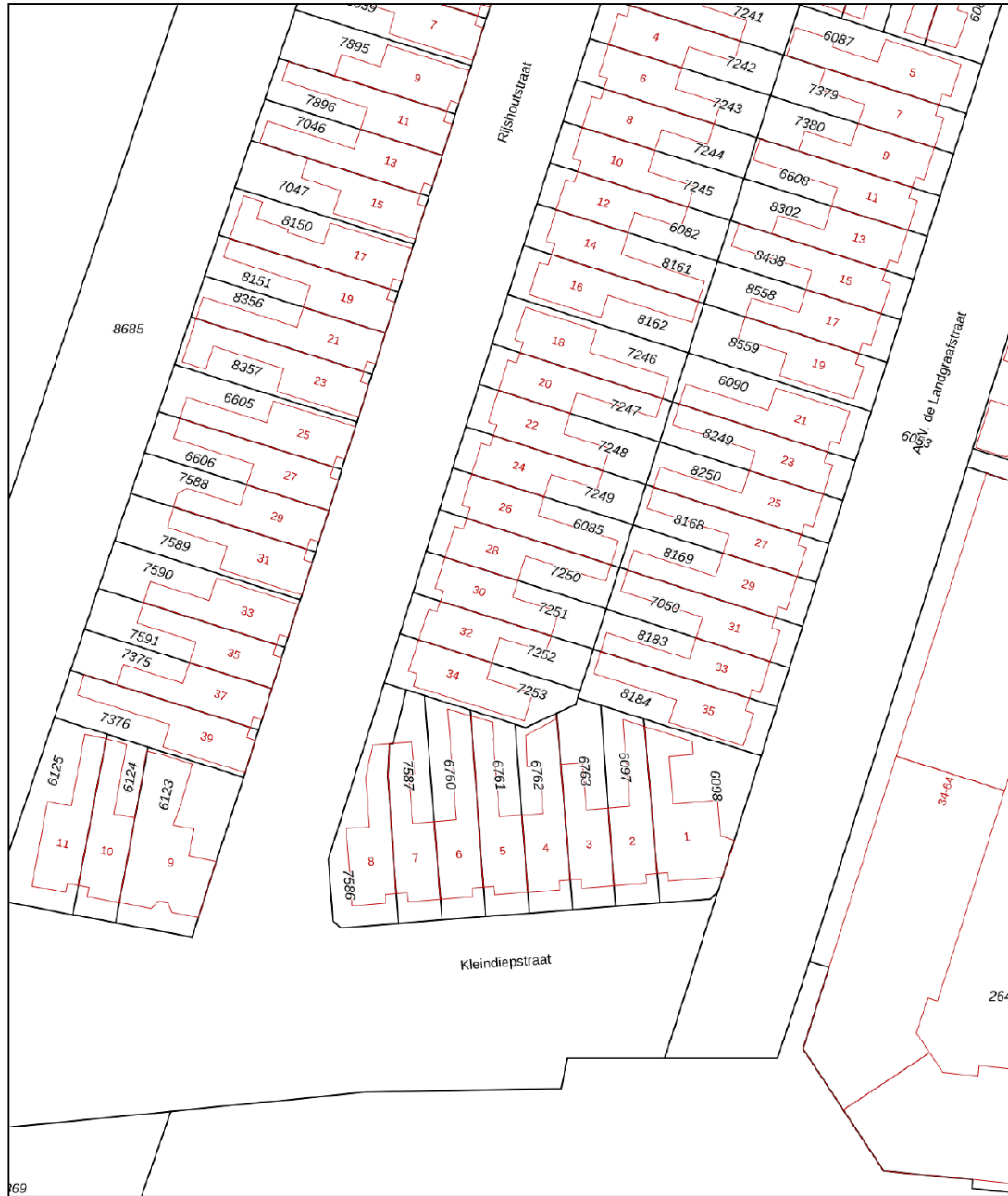



4.01 m

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Rijshoutstraat30

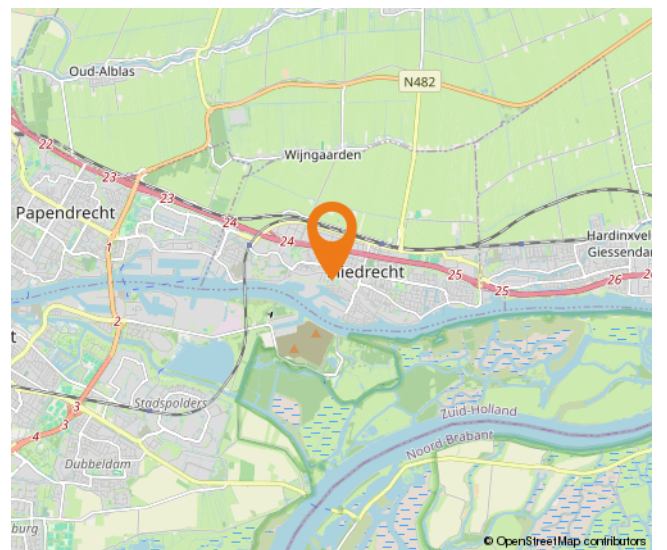
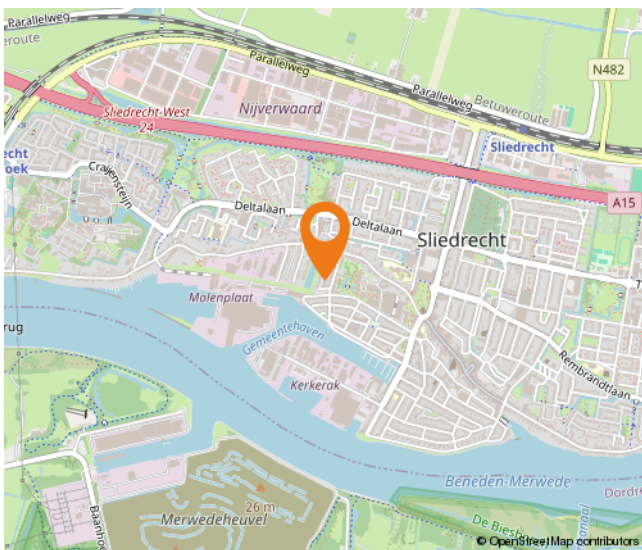
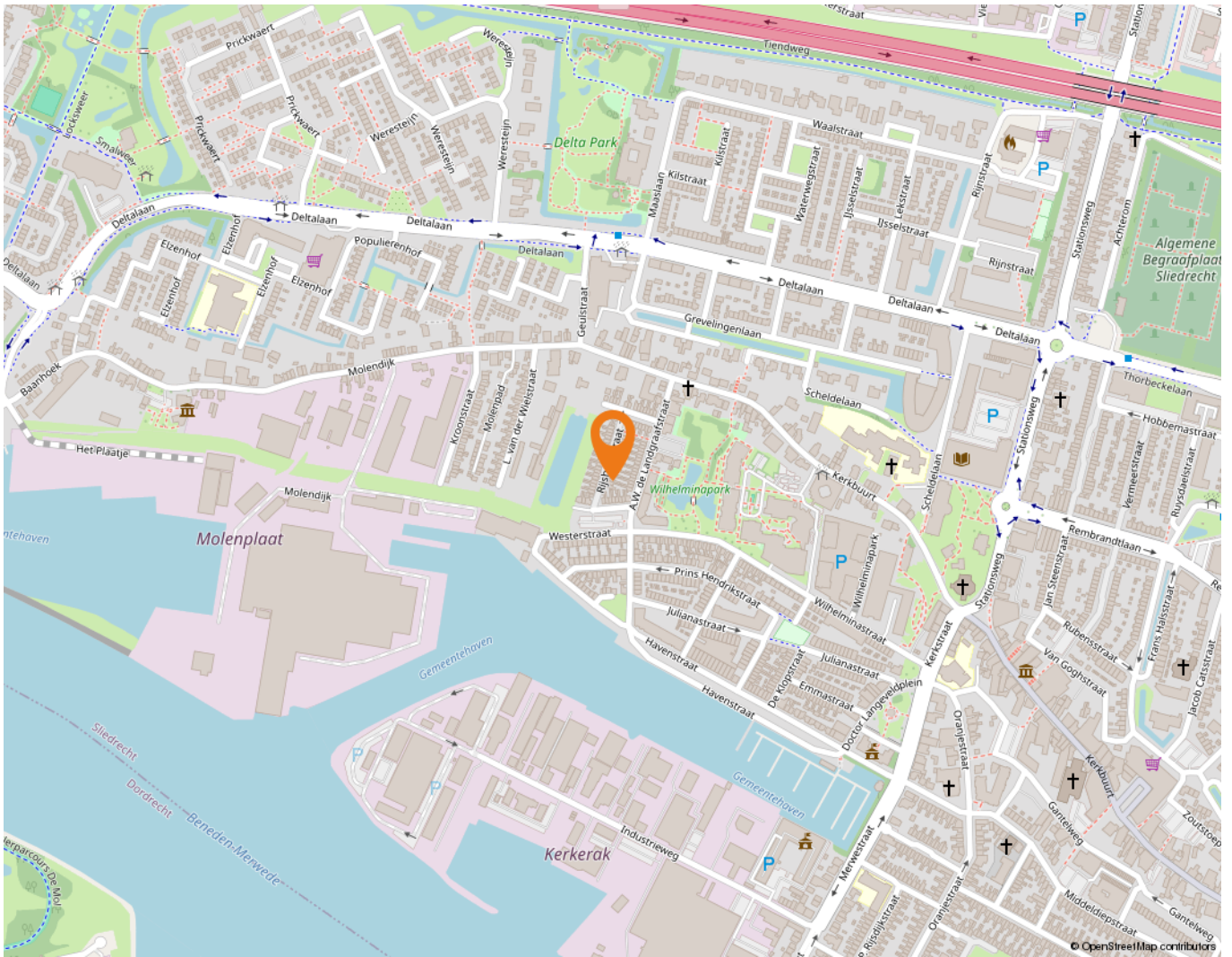


<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Sliedrecht</p> <p>Secctie H</p> <p>Perceel 7251</p>	<p>kadaster</p> 
---	---	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 2 juli 2022
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.

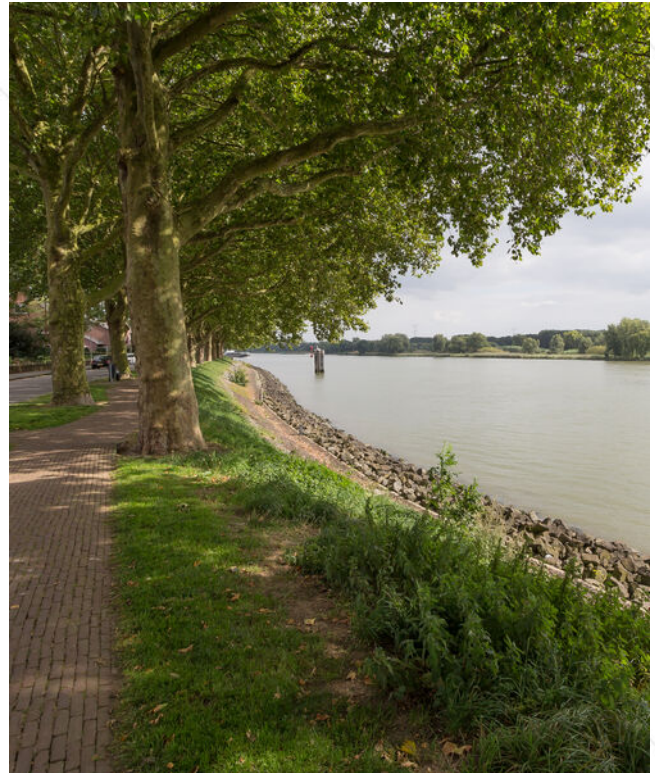
Sliedrecht is vanouds een Baggerdorp en heeft daarmee een geheel eigen karakter gekregen, dat goed te zien is in het dorp. Zo zijn er het Baggermuseum en het Baggerfestival, maar wie door Sliedrecht heen rijdt, zal op allerlei plekken de rijke baggergeschiedenis terug zien komen.

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			
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Hoge ikea kasten in kleine slaapkamer			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- vitrages		X	
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- Vliegengordijnen openslaande deuren			X
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
-	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- koel-vriescombinatie		X	
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	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