



**alblasserwaard**  
makelaars & taxateurs



## **Dorlandsweer 97**

3363 JD Sliedrecht

Vraagprijs: € 399.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **93 m<sup>2</sup>**

PERCELOPPERVLAKTE: **161 m<sup>2</sup>**

ENERGIELABEL: **B**

# Kenmerken



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



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



Bouwjaar  
**1988**



Aantal slaapkamers  
**3**

|                               |  |
|-------------------------------|--|
| Perceeloppervlakte            | 161 m <sup>2</sup>   |
| Externe bergruimte            | 6 m <sup>2</sup> (berging)                                 |
| Aantal badkamers en toiletten | 1 badkamer en 2 toiletten                                  |
| Isolatie                      | dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas      |
| Verwarming / warm water       | CV-ketel Remeha HR, combiketel uit 2012                    |
| Kozijnen                      | volledig hout  |
| Elektra                       | 7 groepen en 1 aardlekschakelaar                           |
| Vloeren                       | betonnen vloeren   |
| Voorzieningen                 | buitenzonwering, mechanische ventilatie, dakraam, tv kabel |
| Kruipruimte                   | ja   |
| Geheid                        | ja   |
| Energielabel                  | B  |
| Parkeren                      | openbaar parkeren  |
| Tuinligging                   | achtertuin, 64 m <sup>2</sup> , zuid / zuidwest            |

# Algemene omschrijving

Aantrekkelijke hoekwoning met een extra grote tuin. Dat klinkt goed, toch?

Aan de Dorlandsweer bieden wij je deze fijne hoekwoning te koop aan. De woning staat op maar liefst 161 m<sup>2</sup> eigen grond en beschikt over een zonnige achtertuin op het gunstige zuidwesten. Een heerlijk thuis voor wie op zoek is naar ruimte, comfort en een fijne woonomgeving.

De woning is enkele jaren geleden voorzien van een nieuwe badkamer en beschikt over drie slaapkamers. Voorzieningen zoals een park, basisschool, supermarkt en bus- en treinstation Baanhoek bevinden zich allemaal op korte afstand. De woning is eind jaren '80 gebouwd en is onder andere voorzien van betonnen vloeren en isolatie van vloer, gevels en dak.

Op de begane grond vormen de woonkamer en de keuken samen een prettige leefruimte. Dankzij de hoekligging is de zijgevel voorzien van extra ramen, wat zorgt voor een speels effect en een aangename hoeveelheid daglicht. De tuingerichte woonkamer beschikt over een praktische trapkast.

De keuken ligt aan de voorzijde en is ingericht met een hoekopstelling. Vanuit de hal zijn de meterkast, het toilet, de trapopgang en de woonkamer bereikbaar..



Woonkamer

# Algemene omschrijving

Vanaf de overloop op de eerste verdieping zijn twee royale slaapkamers en de badkamer bereikbaar. De slaapkamer aan de achterzijde beslaat de volledige breedte van de woning en is voorzien van twee dakramen.

De slaapkamer aan de voorzijde beschikt over een praktische schuifwandkast. De badkamer is ingericht met een ligbad met douchemogelijkheid, een tweede toilet en een wastafelmeubel.

Ook de tweede verdieping biedt volop ruimte. Op de overloop bevinden zich de aansluitingen voor de wasapparatuur, de cv-ketel en de toegang tot de derde slaapkamer. Boven deze kamer is een handige bergvlisering gerealiseerd, ideaal voor het opbergen van spullen die je niet dagelijks nodig hebt.

De achtertuin is gelegen op het zonnige zuidwesten en biedt volop ruimte om van het buitenleven te genieten. Achter op het perceel staat een vrijstaande stenen berging met elektra.

De tuin is verzorgd aangelegd met sierbestrating, plantenborders en grindpartijen.

Onder de overkapping is het heerlijk genieten van een kop koffie in de ochtendzon of een lange zomeravond met vrienden en familie.



Achtertuintuin



Woonkamer



Woonkamer



Keuken



Keuken



Keuken



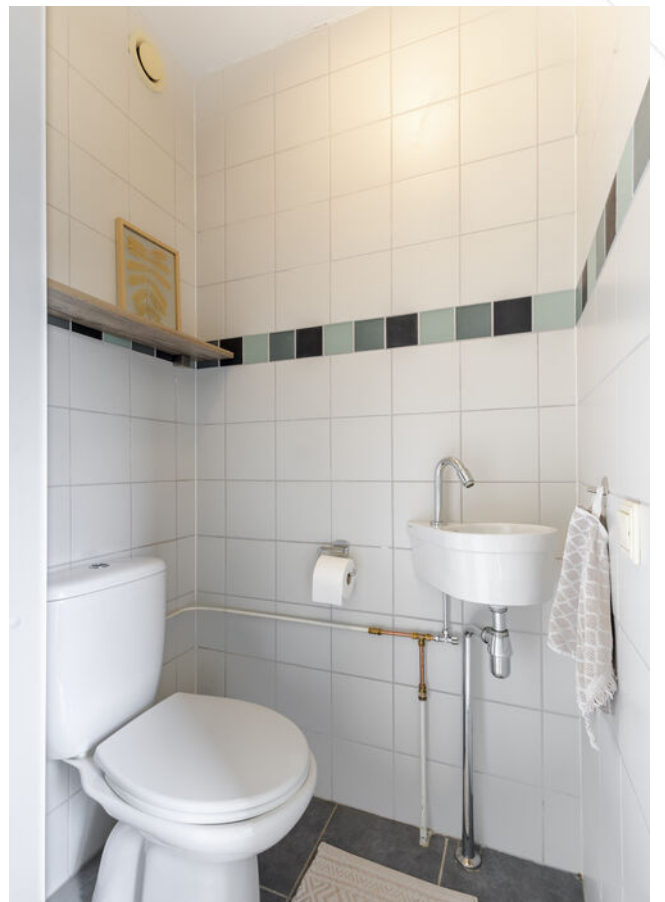
Sfeerimpressie



Hal met trapgang naar de 1e verdieping



Hal / entree



Toilet



Slaapkamer 1



Slaapkamer 1



Slaapkamer 2



Slaapkamer 2





Overloop 1e verdieping en trapgang naar 2e verdieping



Overloop 2e verdieping





Slaapkamer 3



Slaapkamer 3



Achterzijde woning



Achtertuint



Achtertuin



Achtertuin



Overkapping



Sfeerimpressie



Voorzijde woning



Omgeving





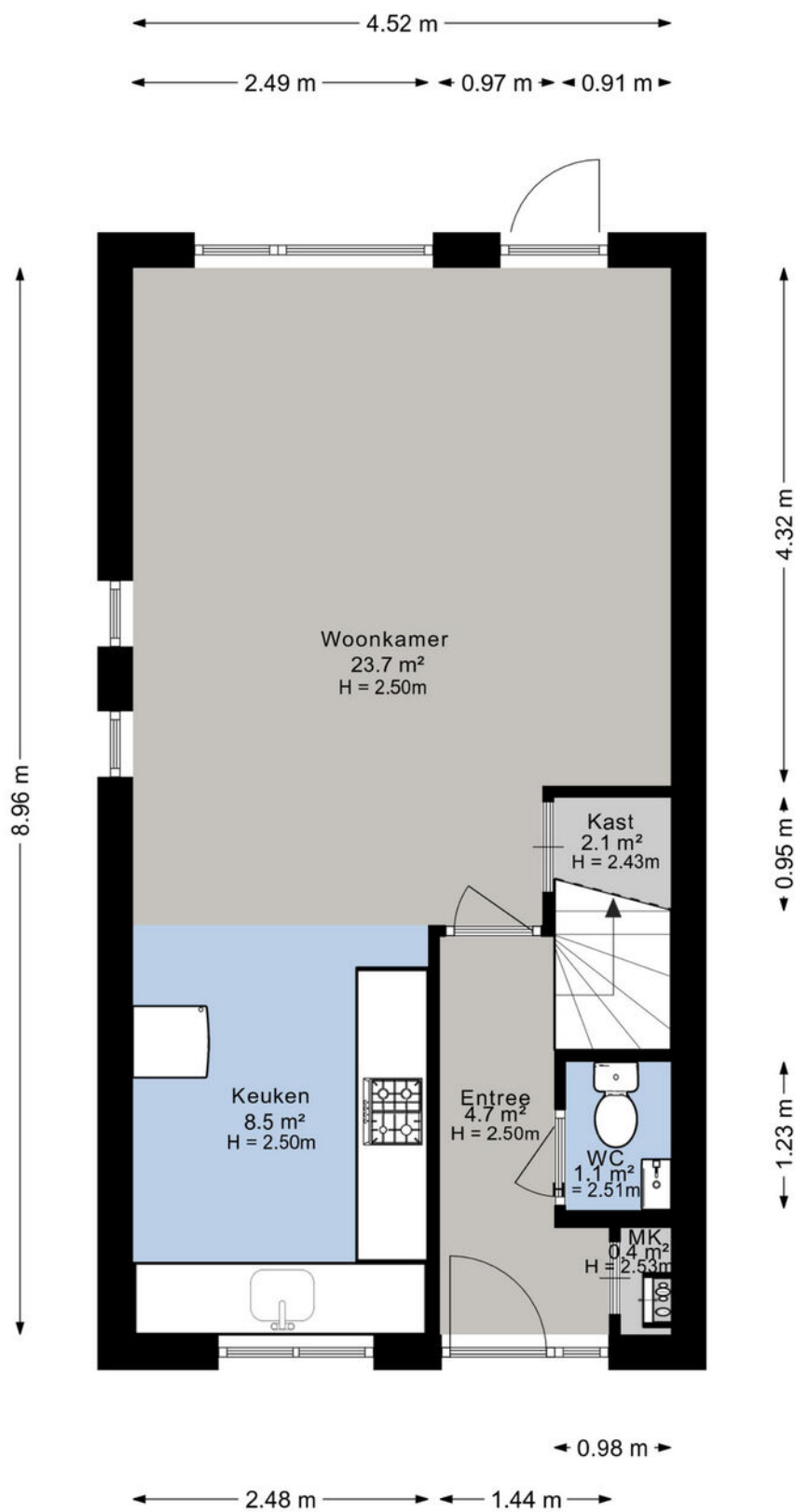
# Afwerkstaat

| Ruimte               | Vloer        | Wanden                 | Plafond  | Kenmerken   |
|----------------------|--------------|------------------------|----------|---|
| <b>BEGANE GROND</b>  |              |                        |          |   |
| hal / entree         | houten delen | granol                 | sputwerk | toegang tot:<br>- meterkast<br>- toilet<br>- 1e verdieping<br>- woonkamer   |
| toilet               | vloertegels  | wandtegels             | sputwerk | voorzien van:<br>- closet<br>- fonteintje   |
| woonkamer            | houten delen | granol                 | sputwerk | toegang tot:<br>- woonkamer<br>- tuin middels tuindeur<br>voorzien van trapkast   |
| keuken               | vloertegels  | wandtegels /<br>granol | sputwerk | open keuken met hoekopstelling,<br>voorzien van:<br>- (combi)magnetron<br>- vaatwasmachine<br>- afzuigkap<br>- gaskookplaat |
| <b>1e VERDIEPING</b> |              |                        |          |   |
| overloop             | laminaat     | granol                 | sputwerk | toegang tot:<br>- 2 slaapkamers<br>- badkamer<br>- 2e verdieping  |
| slaapkamer 1         | laminaat     | behang                 | sputwerk | gelegen aan de achterzijde<br>voorzien van 2 dakramen   |
| slaapkamer 2         | laminaat     | behang                 | sputwerk | gelegen aan de voorzijde<br>voorzien van schuifwandkast   |
| badkamer             | vloertegels  | wandtegels             | sputwerk | voorzien van:<br>- zwevend closet<br>- ligbad met douchemogelijkheid<br>- wastafelmeubel                                    |

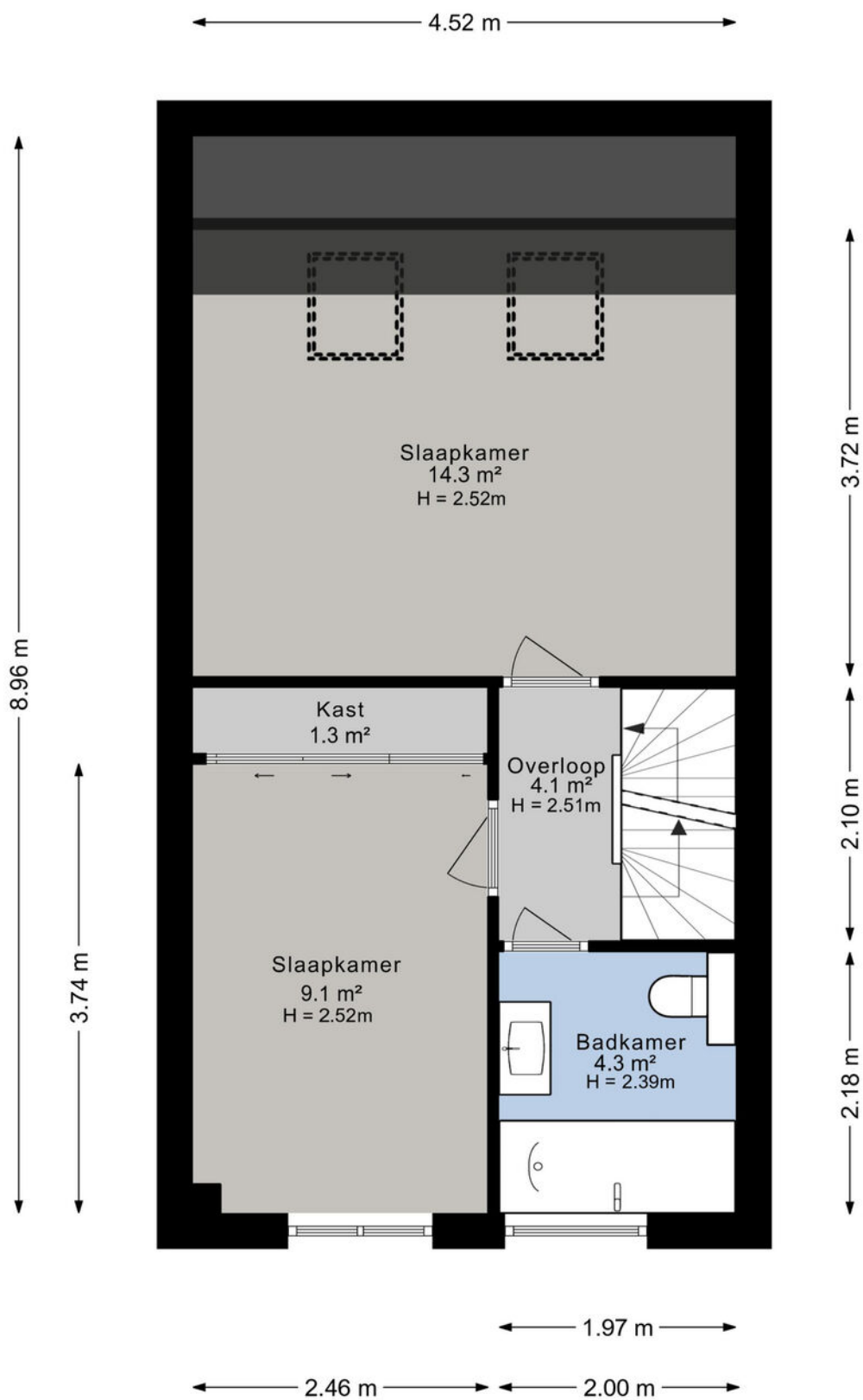
# Afwerkstaat

| Ruimte               | Vloer    | Wanden               | Plafond                                 | Kenmerken   |
|----------------------|----------|----------------------|---|---|
| <b>2e VERDIEPING</b> |          |                      |   |   |
| overloop             | laminaat | sauswerk             | Agnes<br>plafondplaten +<br>inbouwspots | voorzien van:<br>- CV-opstelling<br>- mechanische ventilatiebox<br>- dakraam<br>toegang tot:<br>- slaapkamer 3<br>- bergvliering  |
| slaapkamer 3         | laminaat | sauswerk /<br>behang | sauswerk                                | voorzien van:<br>- dakraam  |
| <b>BUITEN</b>        |          |                      |   |   |
| tuin                 |          |                      |   | gesitueerd op het zuid-westen<br>voorzien van:<br>- sierstraatwerk<br>- grindpartijen<br>- plantenborders<br>- buitenkraan (voorzijde)<br>- achterom<br>- overkapping (circa 2.80 x 2.40 meter)<br>- stenen berging |
| stenen berging       |          |                      |   | afmeting: circa 3.40 x 1.80 meter<br>voorzien van elektra-aansluiting   |
|                      |          |                      |   |   |
|                      |          |                      |   |   |
|                      |          |                      |   |   |

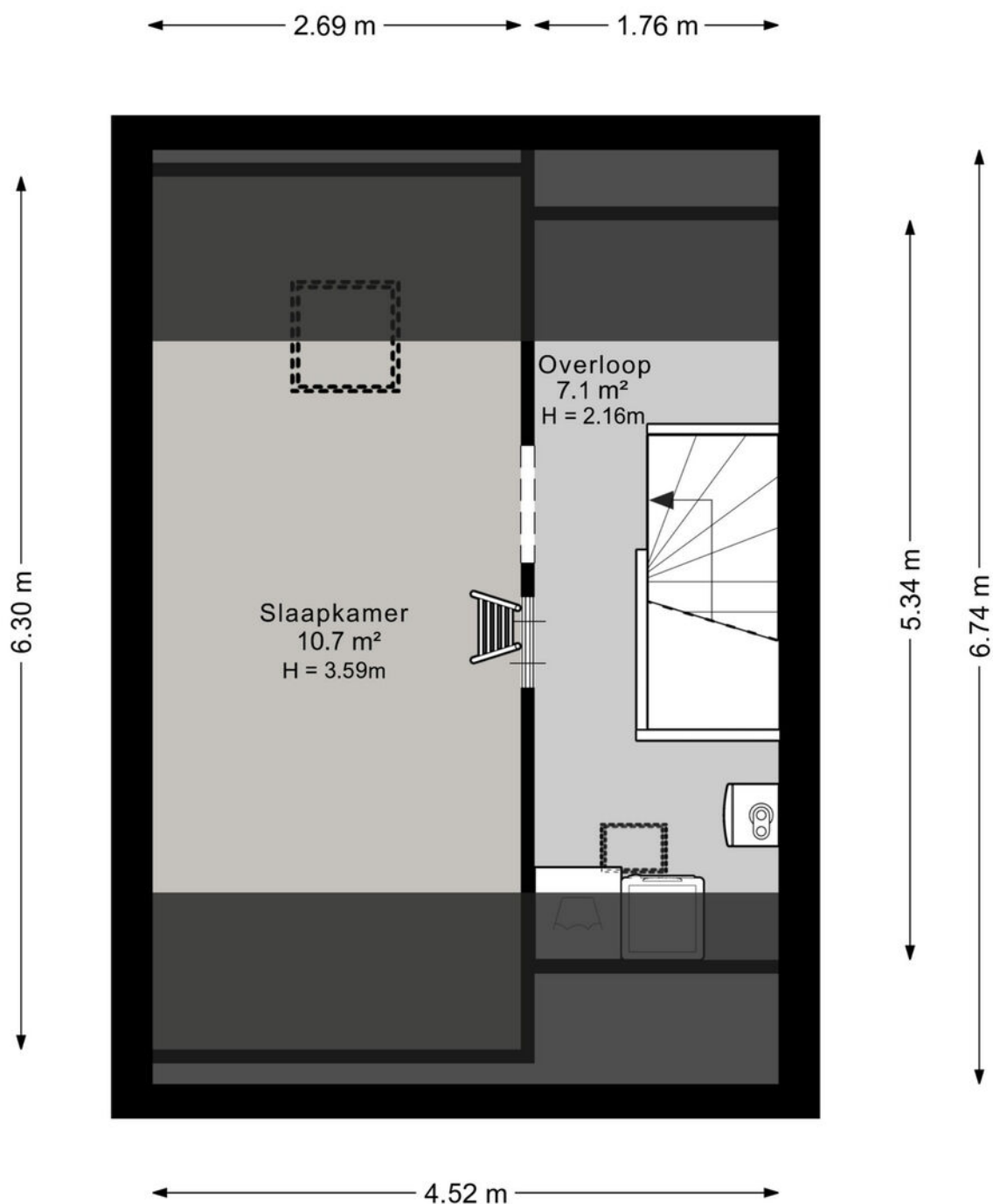
# Plattegrond begane grond



# Plattegrond 1e verdieping

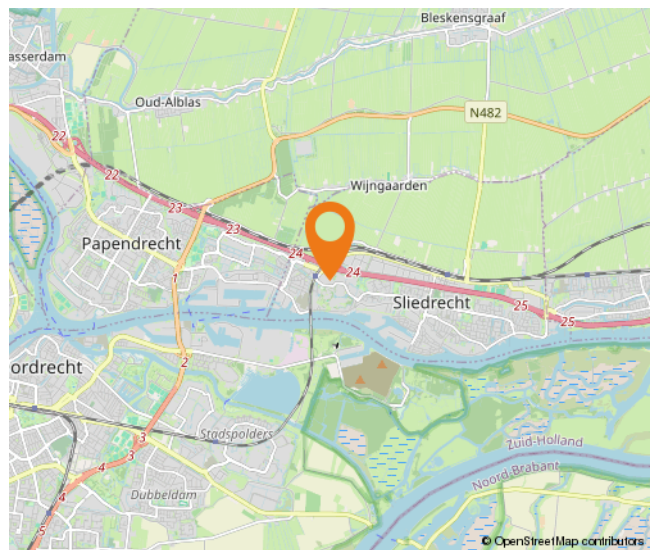
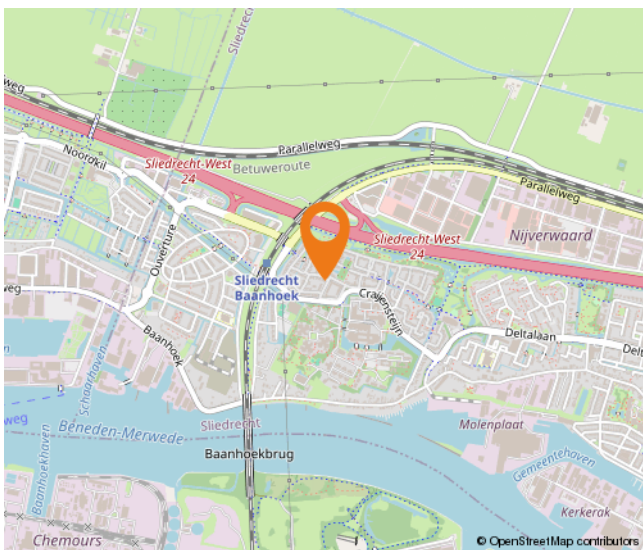
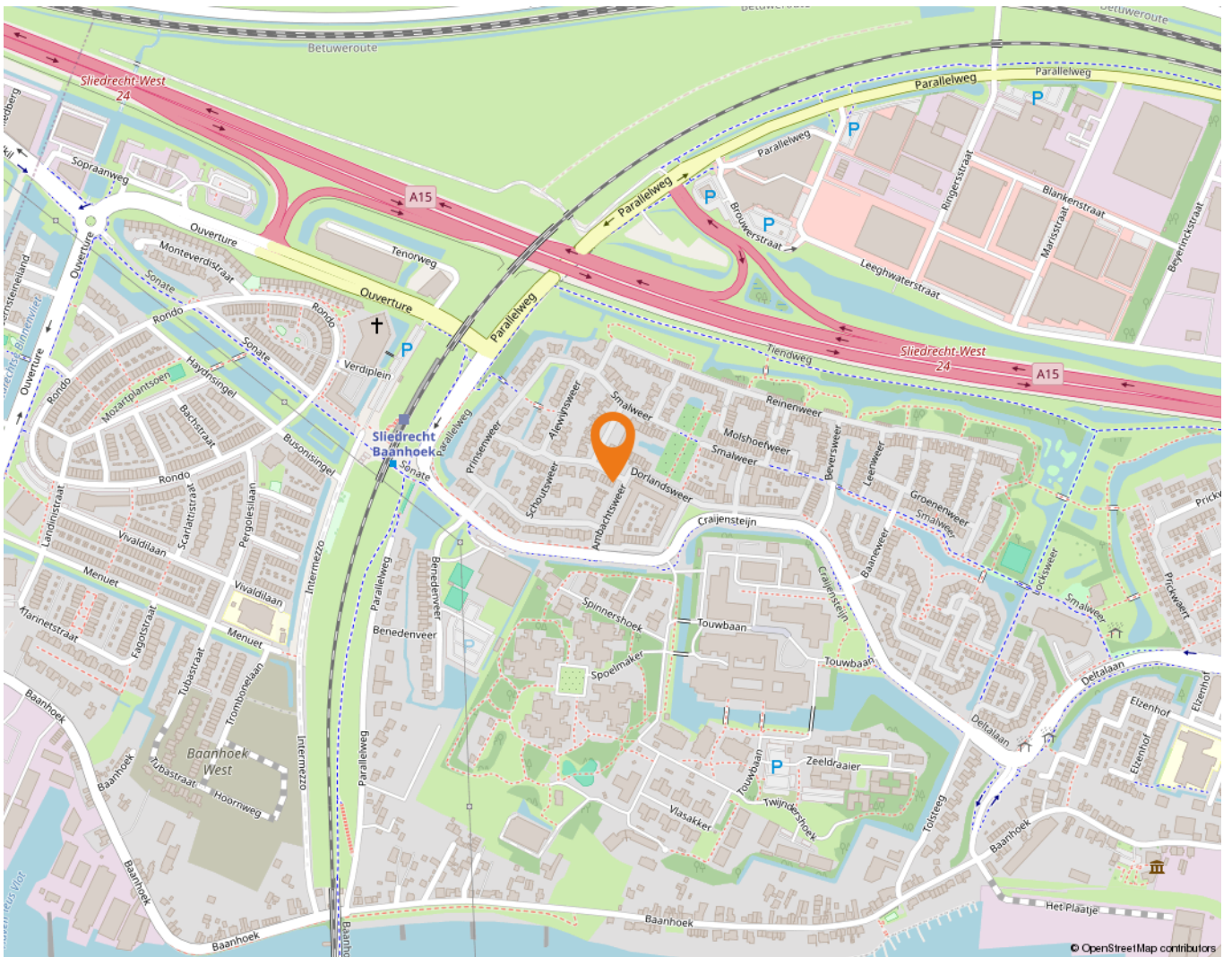


# Plattegrond 2e verdieping





# 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.

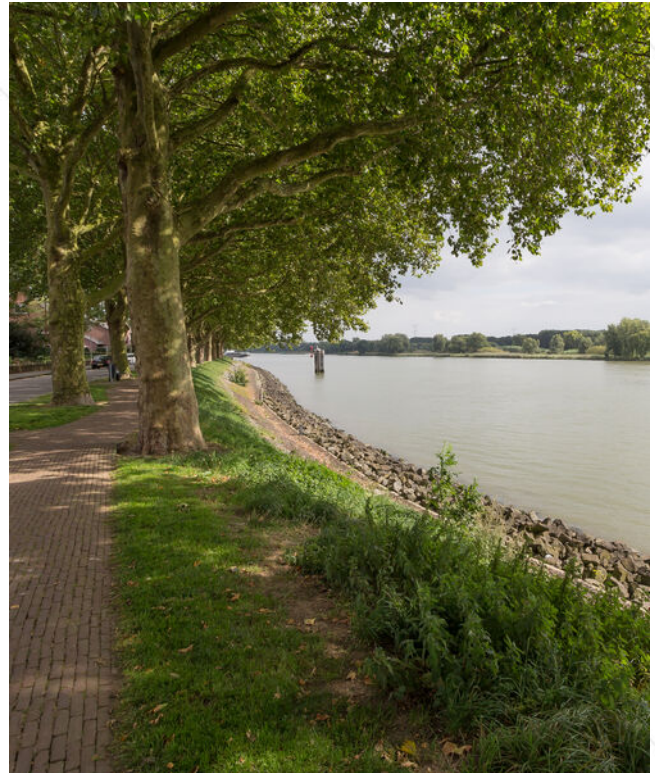
Sliedrecht is vanouds een Baggerdorp en heeft daarmee een geheel eigen karakter gekregen, dat goed te zien is in het dorp. Zo zijn er het Baggermuseum en het Baggerfestival, maar wie door Sliedrecht heen rijdt, zal op allerlei plekken de rijke baggergeschiedenis terug zien komen.

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>                |               |          |              |
| Verlichting, te weten                    |               |          |              |
| - losse (hang)lampen                     |               | X        |              |
| - Plafondlampen badkamer, wc en overloop | X             |          |              |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten      |               |          |              |
| - Inbouwkast slaapkamer                  | X             |          |              |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten |               |          |              |
| - gordijnrails                           | X             |          |              |
| - gordijnen                              | X             |          |              |
| - rolgordijnen                           | X             |          |              |
| - (losse) horren/rolhorren               | X             |          |              |
| Vloerdecoratie, te weten                 |               |          |              |
| - houten vloer(delen)                    | X             |          |              |
| - laminaat                               | X             |          |              |
| - plavuizen                              | 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             |          |              |
| - fontein                                | X             |          |              |
| Badkamer met de volgende toebehoren      |               |          |              |
| - ligbad                                 | X             |          |              |
| - douche (cabine/scherm)                 | X             |          |              |

# Lijst van zaken

|   | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---|---------------|----------|--------------|
| - wastafel  | X             |          |              |
| - wastafelmeubel  | X             |          |              |
| - toilet  | X             |          |              |
| - toiletrolhouder   | X             |          |              |
| <b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b> |               |          |              |
| Rookmelders   | X             |          |              |
| (Klok)thermostaat   | 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             |          |              |
| <b>Tuin - Bebouwing</b>   |               |          |              |
| 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. 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.



**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