



alblasserwaard
makelaars & taxateurs



Middeldiepstraat 59

3361 VR Sliedrecht

Vraagprijs: € 395.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **89 m²**

PERCELOPPERVLAKTE: **166 m²**

ENERGIELABEL: **F**

Kenmerken



Woonoppervlakte
89 m²



Inhoud
386 m³



Bouwjaar
1924



Aantal slaapkamers
2

Perceeloppervlakte	166 m ²
Externe bergruimte	7 m ²
Overige inpandige ruimte	7 m ² (kelder)
Aantal badkamers en toiletten	2 badkamers, waarvan 1 met toilet en 1 separaat toilet
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas
Verwarming / warm water	Intergas HR combiketel uit 2016
Kozijnen	volledig hout
Elektra	4 groepen en 1 aardlekschakelaar
Vloeren	begane grond: beton en hout 1e verdieping: houten vloer bergzolder: houten vloer
Energielabel	F
Berging	ja, 7 m ²
Parkeren	openbaar parkeren in directe omgeving
Tuinligging	achtertuin, 101 m ² , zuiden

Algemene omschrijving

Wat een heerlijk thuis is dit! Achter de statige gevel van deze vrijstaande woning aan de Middeldiepstraat schuilt een sfeervol en warm gezinshuis vol karakter. Een woning met charme, ruimte én een verrassend diepe achtertuin op het zonnige zuiden. Ja, op enkele punten verdient de woning modernisering, maar de degelijke bouw, fijne indeling en authentieke uitstraling maken dit tot een bijzonder aantrekkelijk geheel.

De karakteristieke jaren '30-details springen direct in het oog. De fraaie voorgevel met erker vormt een prachtig visitekaartje, terwijl het originele kozijnwerk met glas-in-loodramen zorgt voor een warme en authentieke sfeer. In de jaren '90 is de woning op diverse onderdelen gerenoveerd en is tevens de aanbouw vernieuwd én vergroot. Hierdoor beschikt de woning over een prettige leefruimte met volop mogelijkheden.

Via de entree aan de voorzijde kom je binnen in een verzorgde hal met trapgang, meterkast en toegang tot de woonkamer. De ruime L-vormige woonkamer biedt volop indelingsmogelijkheden en beschikt over een sfeervolle erker aan de voorzijde, toegang tot de kelder en een open verbinding naar de keuken. De keuken is royaal van formaat en ingericht met een praktische rechte opstelling. Vanuit het achterportaal bereik je het toilet, de doucheruimte én de achtertuin.

Op de eerste verdieping bevindt zich de overloop met toegang tot twee ruime slaapkamers en de badkamer. Beide slaapkamers beschikken over één of meerdere vaste kasten. De royale badkamer is compleet uitgevoerd met een wastafelmeubel, ligbad en aparte douchecabine. Via een vlizotrap is bovendien de praktische bergzolder bereikbaar met een maximale hoogte van circa 1,40 meter.

De zonnige achtertuin is een heerlijke plek om te ontspannen. De tuin is groen en sfeervol aangelegd met gazon, plantenborders en sierbestrating en beschikt daarnaast over een eigen achterom. Achter op het perceel staat een houten berging voorzien van elektra.





Woonkamer



Woonkamer



Woonkamer



Woonkamer



Woonkamer



Glas-in-lood



Keuken



Keuken



Bijkeuken



Douchegelegenheid beneden



Hal en trapgang



Entree



Toilet



Sfeerimpressie



Overloop



Slaapkamer 1



Slaapkamer 1



Slaapkamer 2



Slaapkamer 2



Badkamer



Badkamer



Achternuin



Achternuin



Achtertuin



Achtertuin



Voorraanzicht



Achteraanzicht

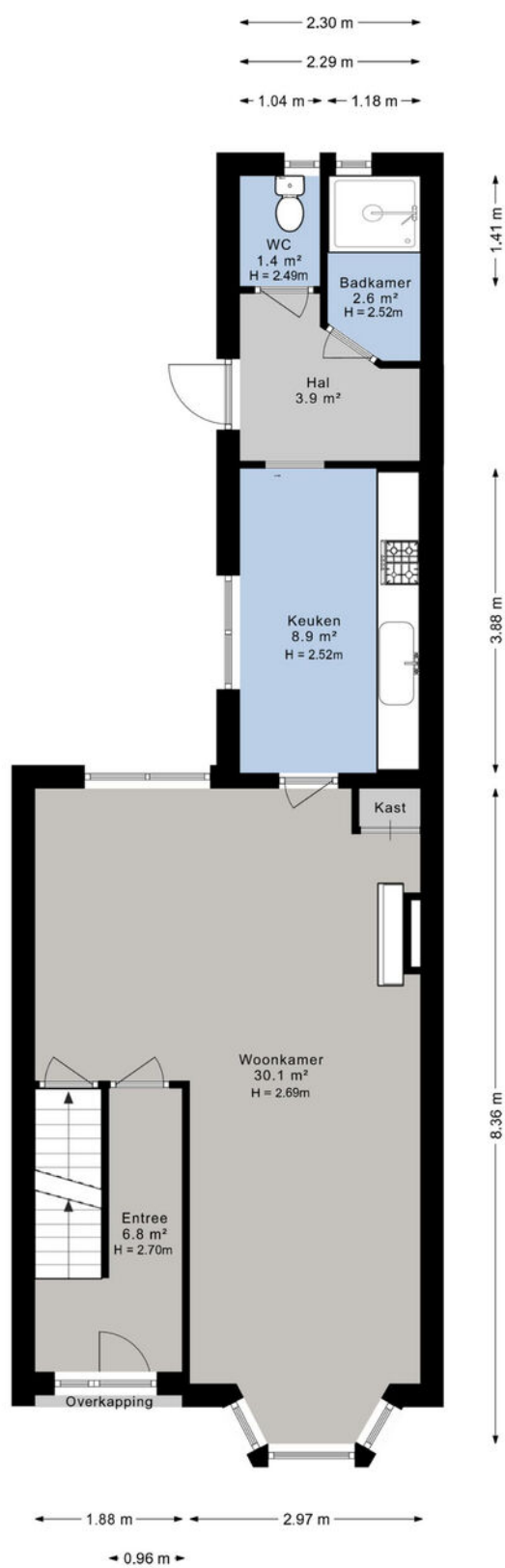
Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
hal / entree	vinyl	sauswerk	schuurplafond	voorzien van: - glas-in-lood-ramen toegang tot: - meterkast - trap - woonkamer
woonkamer	tapijt	behang	gipsplaten	voorzien van: - glas-in-lood-ramen - erker aan de voorzijde - schouw met gashaard toegang tot: - kelder - keuken
kelder	vloertegels	wandtegels	balkenplafond	afmetingen: ca. 1.90 x 3.85 meter hoogte ca. 1.80 meter
keuken	vinyl	wandtegels / behang	schuurplafond	dichte keuken met rechte opstelling voorzien van: - dubbele spoelbak - koelkast - vrieskast - gaskookplaat - afzuigkap - oven toegang tot: - bijkeuken
bijkeuken	vinyl	behang	gipsplaten	toegang tot: - toilet - tuin - badkamer
toilet	vloertegels	wandtegels / pleisterwerk	gipsplaten	voorzien van: - spoel-föhn toilet - omvormer zonnepanelen
badkamer	vloertegels / vinyl	wandtegels / pleisterwerk	gipsplaten	voorzien van: - douchegelegenheid

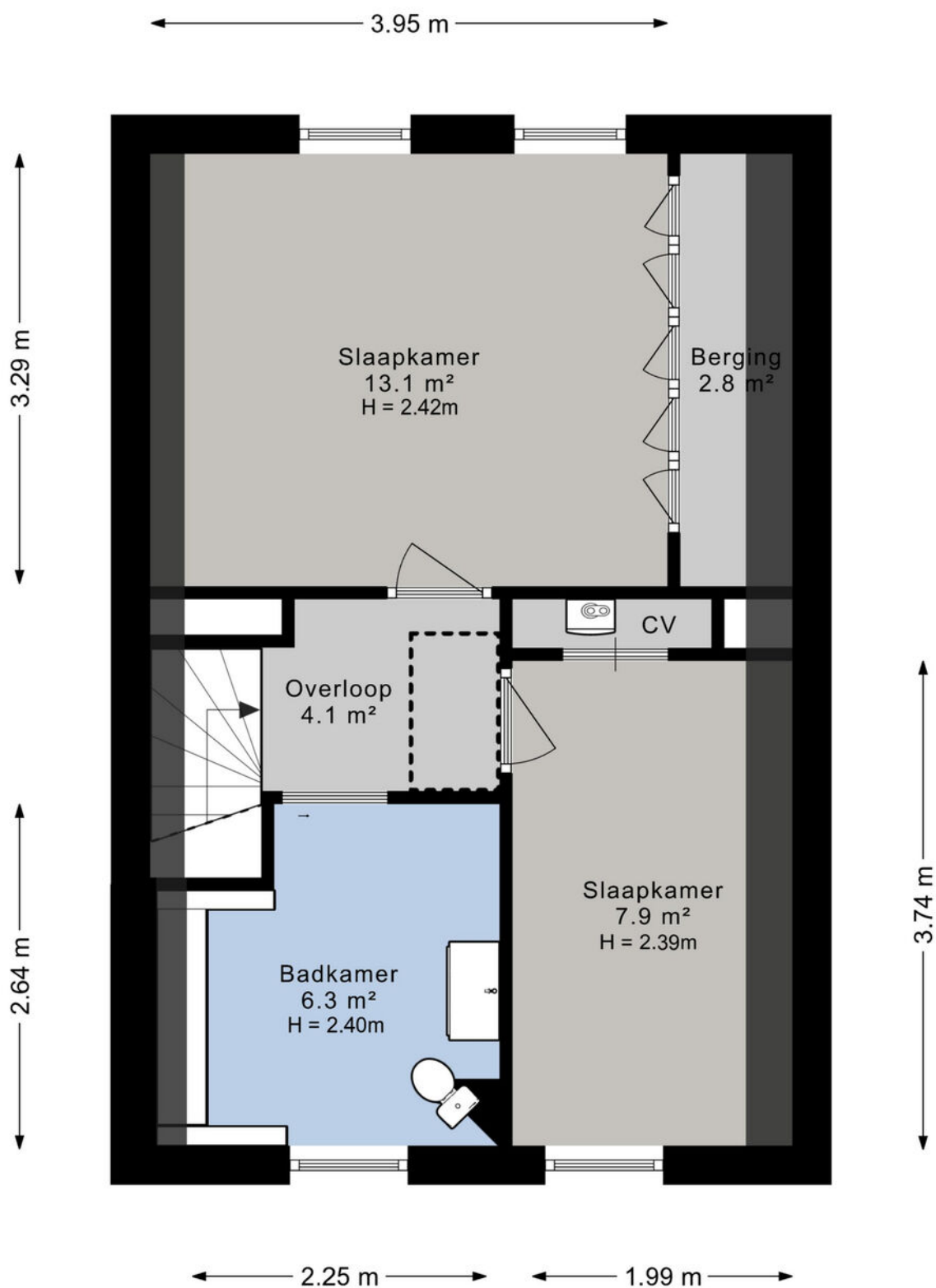
Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
1e VERDIEPING				
overloop	tapijt	sauswerk	gipsplaten	voorzien van: - vaste kast toegang tot: - 2 slaapkamers - badkamer - vlizotrap
slaapkamer 1	tapijt	behang	gipsplaten	gelegen aan de achterzijde voorzien van: - vaste kastenwand
slaapkamer 2	tapijt	behang	gipsplaten	gelegen aan de voorzijde voorzien van: - vaste kast (met c.v. ketel)
badkamer	vloertegels	wandtegels	schuurplafond	voorzien van: - ligbad - douchecabine - wastafel - toilet
2e VERDIEPING				
overloop	tapijt	pleisterwerk	tempex	bereikbaar via vlizotrap hoogte circa 1.40 meter
BUITEN				
achtertuint				gesitueerd op het zuiden, voorzien van: - sierstraatwerk - plantenborders - gazon - houten berging - achterom afmetingen: circa 16.50 x 6.10 meter
houten berging				afmetingen: circa 3.25 x 2.20 meter voorzien van elektra-aansluiting

Plattegrond begane grond



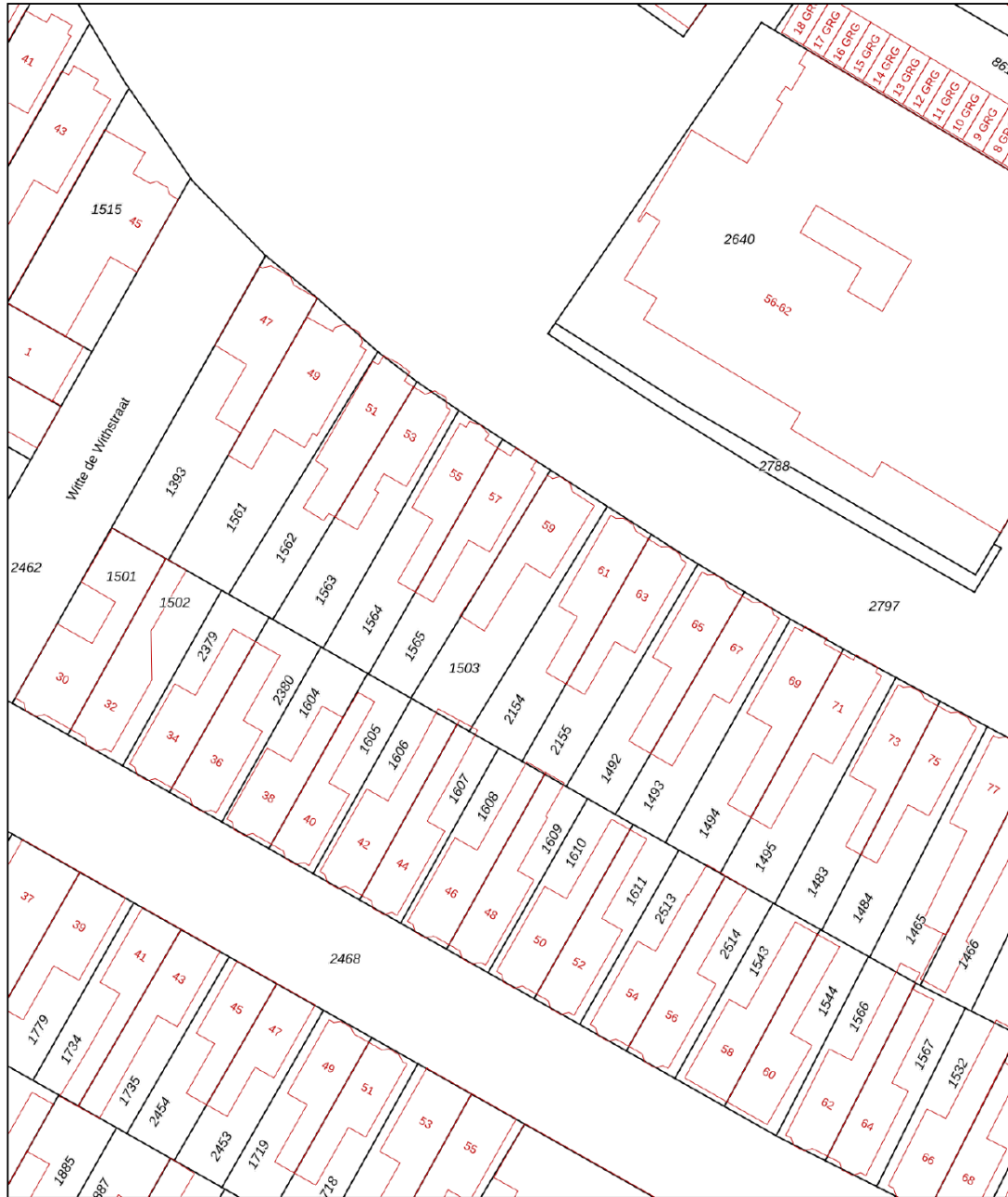
Plattegrond 1e verdieping




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

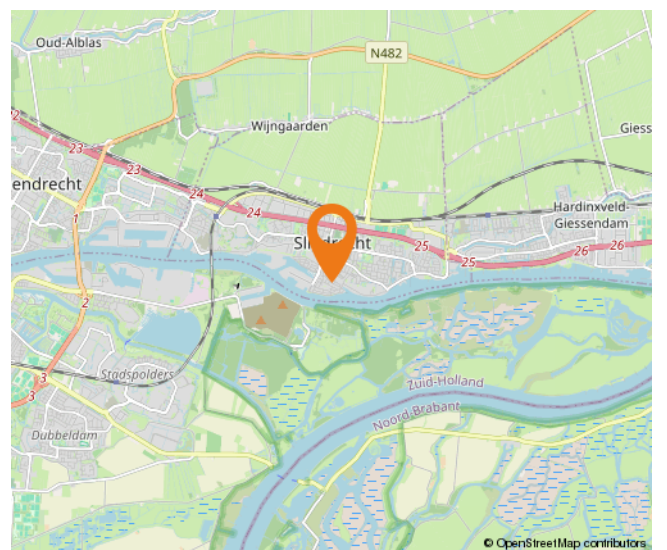
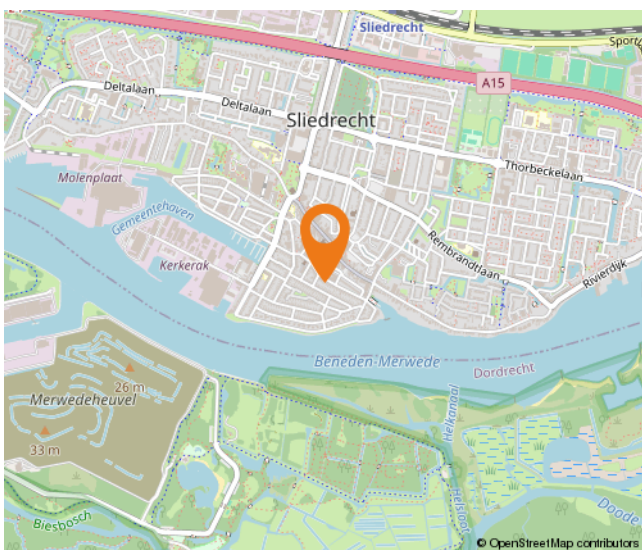
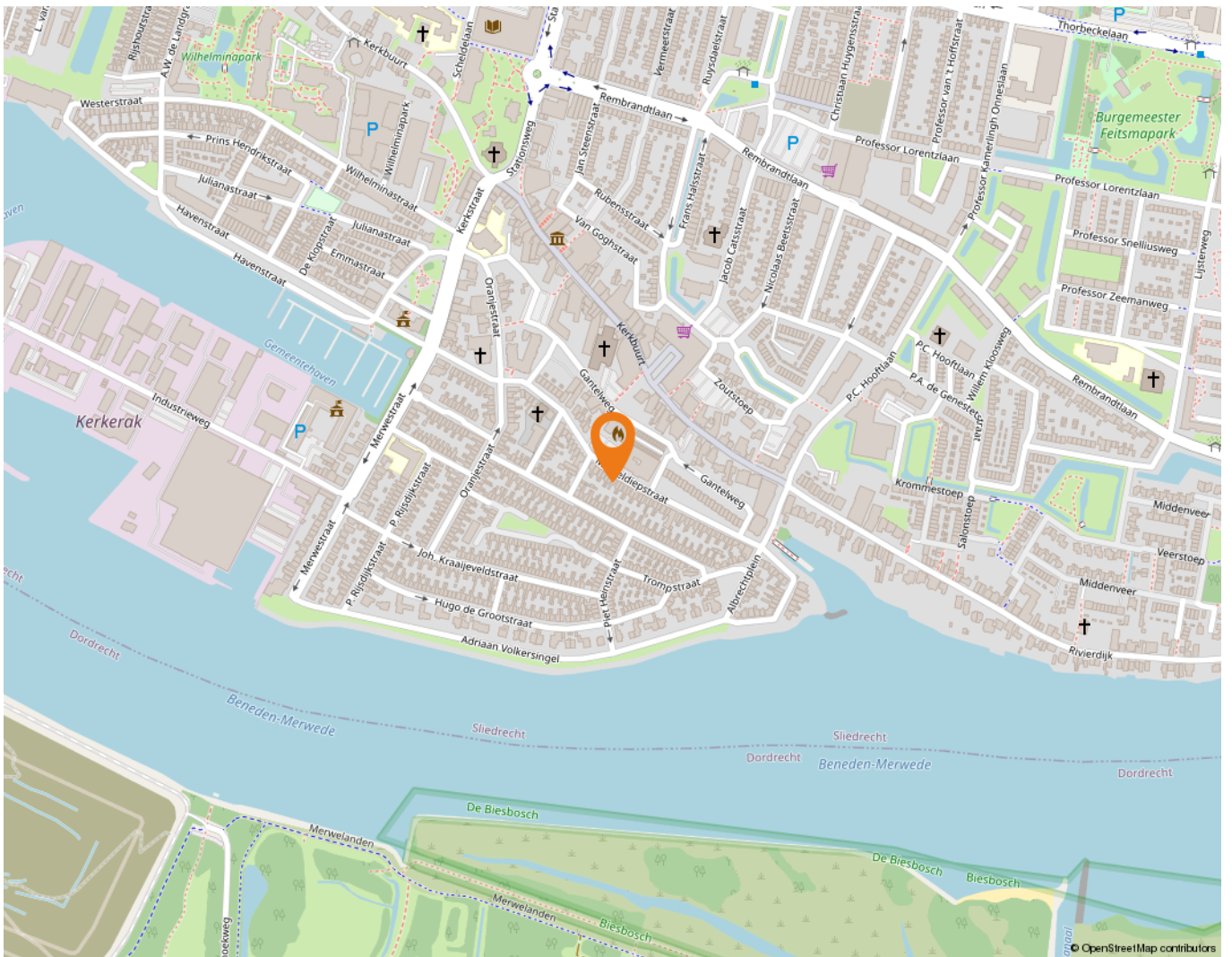
Uw referentie: Middeldiepstraat59



<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 G</p> <p>Perceel 1503</p>	<p>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.</p>	
--	--	---	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 januari 2021
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
Woning - Interieur			
(Gas)kachels	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	
- overgordijnen		X	
- vitrages		X	
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- looper trap		X	
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
Kluis	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	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