



alblasserwaard
makelaars & taxateurs



Oosterstraat 11

3361 VV Sliedrecht

Vraagprijs: € 550.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **147 m²**

PERCEELOPPERVLAKTE: **153 m²**

ENERGIELABEL: **E**

Kenmerken



Woonoppervlakte
147 m²



Inhoud
598 m³



Bouwjaar
1930



Aantal slaapkamers
3

Perceeloppervlakte	153 m ²
Overige inpandige ruimte	22 m ² (garage)
Aantal badkamers en toiletten	2 badkamer (o.a. met toilet) en 1 afzonderlijk toilet
Isolatie	dubbel glas
Verwarming	Brink hete lucht verwarming (1984)
Warm water	gasboiler eigendom ca. 100 liter
Kozijnen	deels hout, deels kunststof
Elektra	7 groepen, 1 aardlekschakelaar
Vloeren	hout
Voorzieningen	dakraam, tv kabel, rookkanaal
Kruipruimte	onbekend
Geheid	nee
Energielabel	E
Parkeren	openbaar parkeren
Tuinligging	achtertuin, 29m ² , noordwest

Algemene omschrijving

Enigszins verscholen achter de imposante platanen aan de Adriaan Volkersingel, op de hoek met de Oosterstraat, staat deze markante vrijstaande villa met de toepasselijke naam 'Op Honk'. De woning, ontworpen door de Sliedrechtse architect Aart Nieuwpoort, neemt een unieke positie in aan de rivier de Merwede. Vanuit de karakteristieke erkers, zowel op de begane grond als de verdieping, geniet u van een schitterend uitzicht over de rivier, met Nationaal Park De Biesbosch als indrukwekkend decor. Een bijzonder pluspunt is de aanwezigheid van een eigen garage; een zeldzaamheid op deze locatie.

De villa beschikt over circa 147 m² woonoppervlakte, verdeeld over drie woonlagen. In de loop der jaren is de woning aan de achterzijde uitgebreid met een praktische bijkeuken. Achter de woning ligt een sfeervolle, beschutte tuin die zowel vanuit de keuken, via de dubbele tuindeuren, als vanuit de bijkeuken bereikbaar is.

De woonkamer is zonder twijfel het hart van de woning. Dankzij de grote raampartijen stroomt het daglicht rijkelijk naar binnen en is het uitzicht op de Merwede voortdurend aanwezig. De woonkamer staat in open verbinding met de royale keuken, waardoor een fijne leefruimte ontstaat. Vanuit de hal zijn onder meer de garage en de overige vertrekken bereikbaar. De bijkeuken vormt niet alleen een praktische werkruimte, maar ook de verbinding tussen de garage en de keuken. Vanuit de keuken bereikt u bovendien de kelder, ideaal als extra bergruimte.



Uitzicht voorzijde over rivier de Merwede

Algemene omschrijving

Deze karaktervolle villa biedt een unieke kans voor wie op zoek is naar een woning met uitstraling én de mogelijkheid om deze geheel naar eigen smaak te renoveren. Daarmee creëert u niet alleen een eigentijds wooncomfort, maar geeft u ook invulling aan uw eigen woonwensen op een werkelijk unieke locatie. Daarbij behoort ook de mogelijkheid om op de eerste verdieping een extra slaapkamer te realiseren, waardoor hier drie slaapkamers en een badkamer kunnen worden gecreëerd. Momenteel zijn er twee badkamers op de 1e verdieping. Op de tweede verdieping bevindt zich daarnaast nog een extra slaap-/werkkamer en een royale overloop met de cv-opstelling.

Naast de fraaie ligging aan de singel profiteert u van een verrassend centrale locatie in het dorp. Binnen enkele minuten wandelen of fietsen bereikt u de Kerkbuurt, waar een gevarieerd aanbod aan winkels, speciaalzaken en horecagelegenheden zorgt voor alle dagelijkse voorzieningen én volop gezelligheid.



Voorzijde met garage aan de rechterzijde



Voorzijde woning



Rivier de Merwede met rechts de Adriaan Volkeringel



Dronebeeld met Oosterstraat 11 op de voorgrond



Woonkamer



Woonkamer



Woonkamer



Keuken



Keuken



Keuken



Bijkeuken



Garage



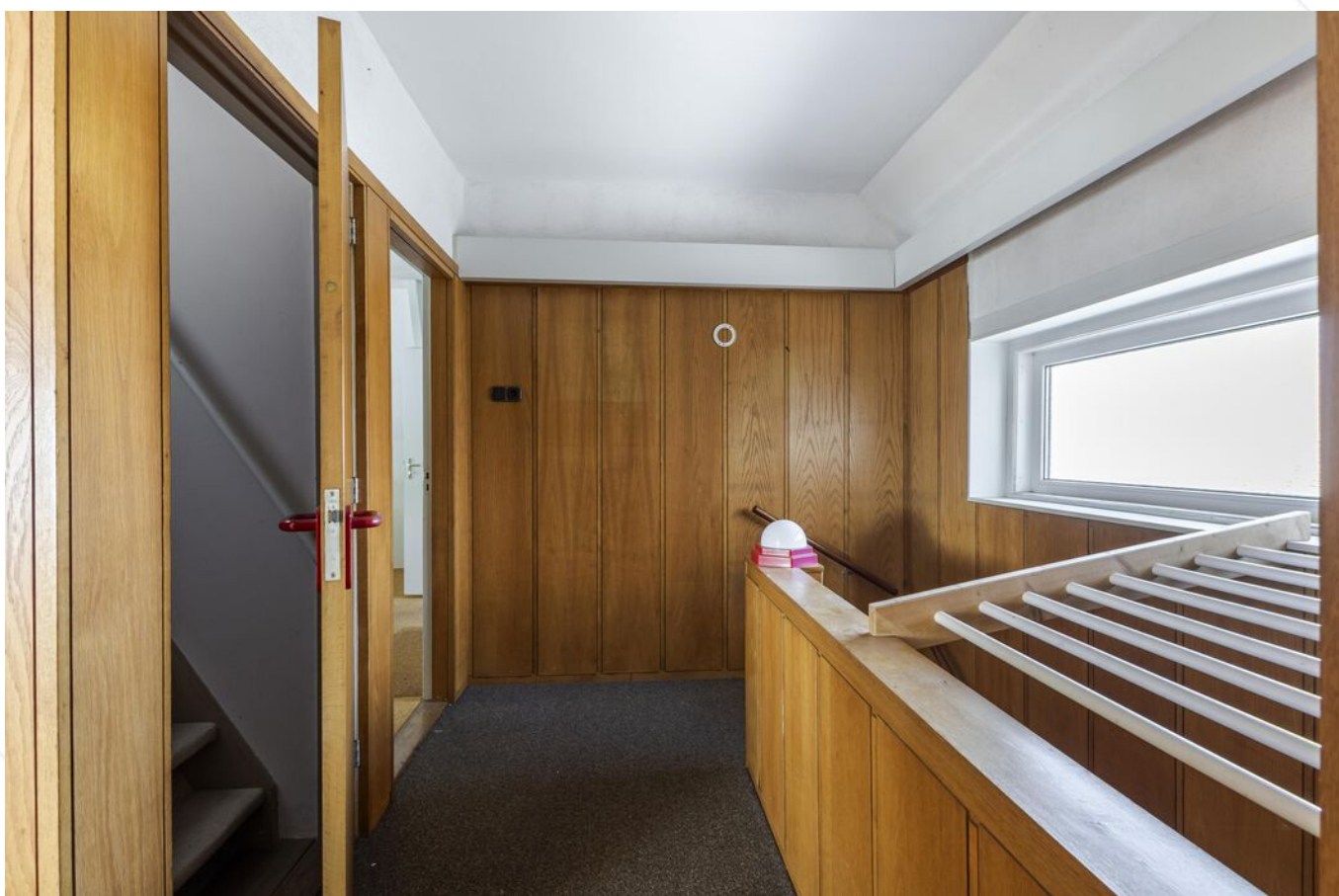
Hal



Toilet



Hal/entree



Overloop 1e verdieping



Slaapkamer 1



Slaapkamer 1 met links de toegang tot badkamer 1



Toilet, bidet en ligbad



Wastafelmeubel



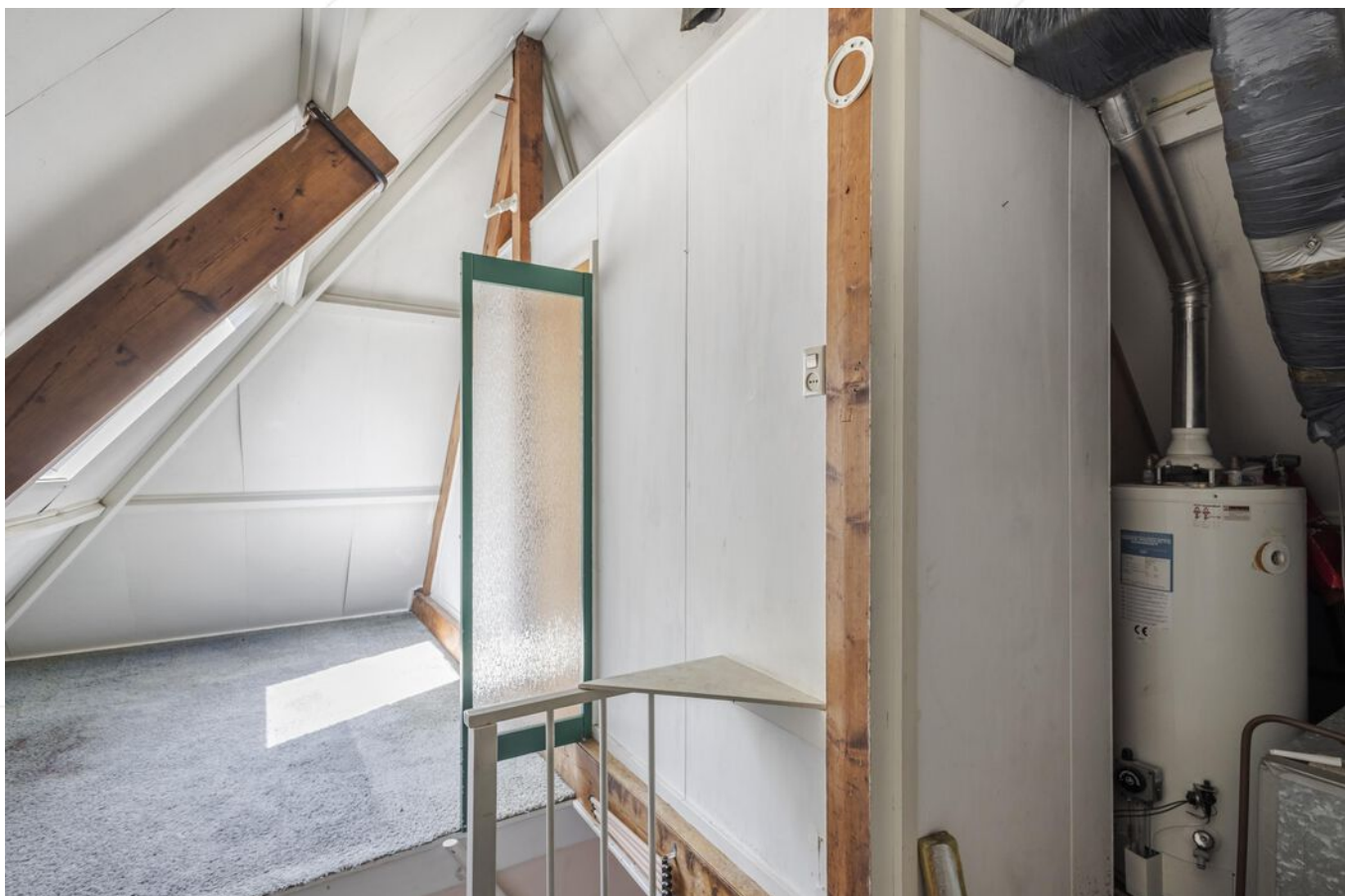
Badkamer 1



Slaapkamer 2



Badkamer 2



Overloop 2e verdieping



Slaapkamer 3



Achtertuin



Achterzijde met dubbele tuindeuren



Straatbeeld



Straatbeeld



Aanzicht vanaf de rivier



Rivier de Merwede

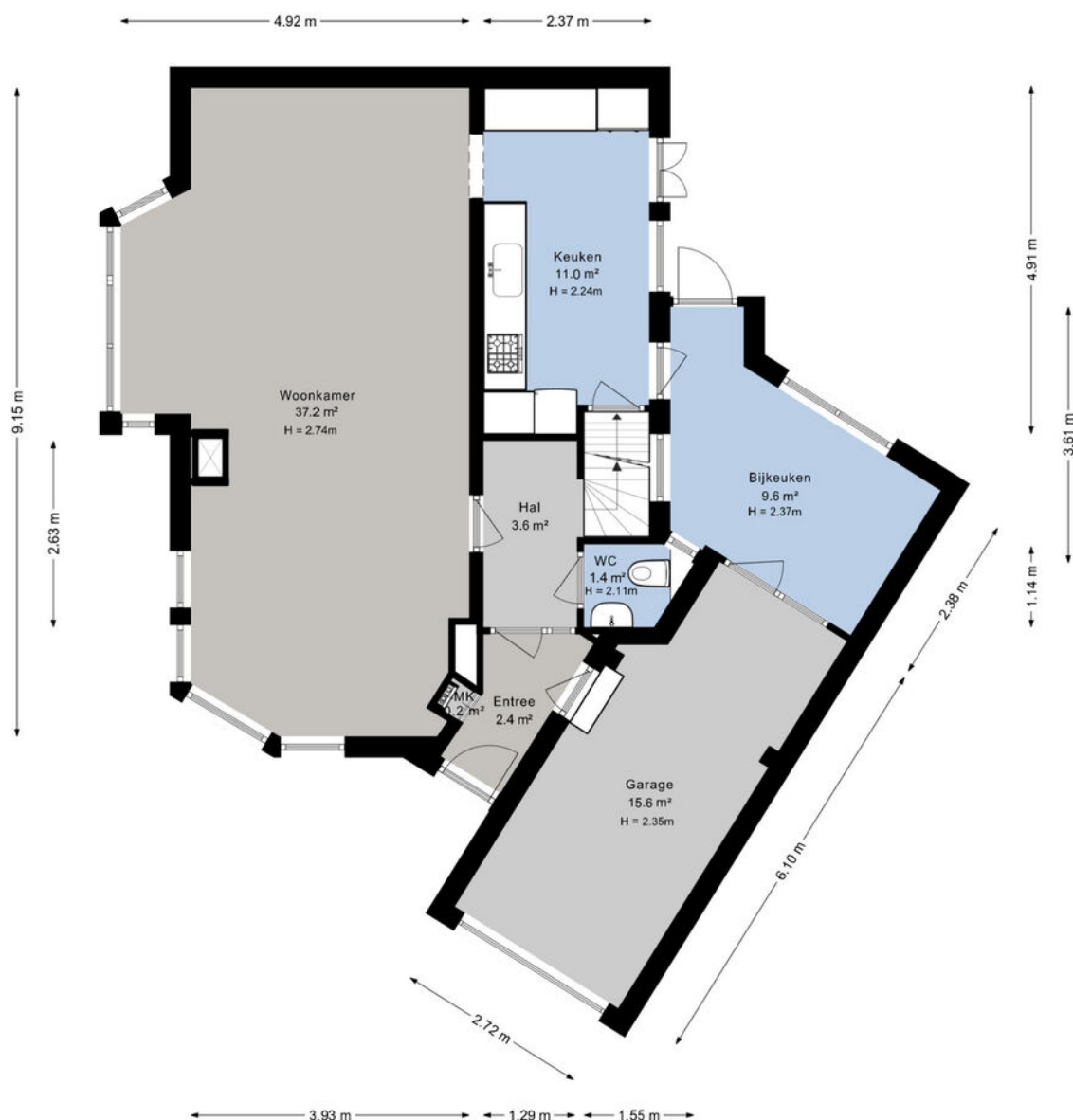
Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
hal / entree	parket/ droogloopmat	hout/ spachtelputz	sauswerk	toegang tot: - meterkast - garage - toilet - trapopgang 1e verdieping - woonkamer
toilet	vloertegels	wandtegels	sauswerk	voorzien van: - closet - fonteintje
woonkamer	parket	spachtelputz	sauswerk	voorzien van: - erker - schouw met open haard (werking onbekend) toegang tot: - keuken
keuken	vinyl	wandtegels/ spachtelputz	sauswerk	half open keuken voorzien van duo- hoekopstelling met: - koelkast - vrieskast - (combi) magnetron - vaatwasser - gaskookplaat - afzuigkap - gaskookplaat toegang tot: - tuin - kelder - bijkeuken
bijkeuken	vinyl	metselwerk	plaatmateriaal	toegang tot: - tuin - garage voorzien van: - uitstortbak/gootsteen
kelder	vloertegels	pleisterwerk	balken	voorzien van: - hoogte circa 2.00 meter - afmetingen circa: 2.95 x 2.35 meter
1e VERDIEPING				
overloop	tapijt	hout + pleisterwerk	sauswerk	toegang tot: - 2 slaapkamers - badkamer - vaste kast - trapopgang
slaapkamer 1	tapijt	pleisterwerk	schuurplafond	voorzien van: - erker aan rivierzijde - vaste kast toegang tot: - badkamer 1
badkamer 1	vloertegels	wandtegels	sauswerk	voorzien van: - zwevend closet - bidet - ligbad - dubbel wastafelmeubel

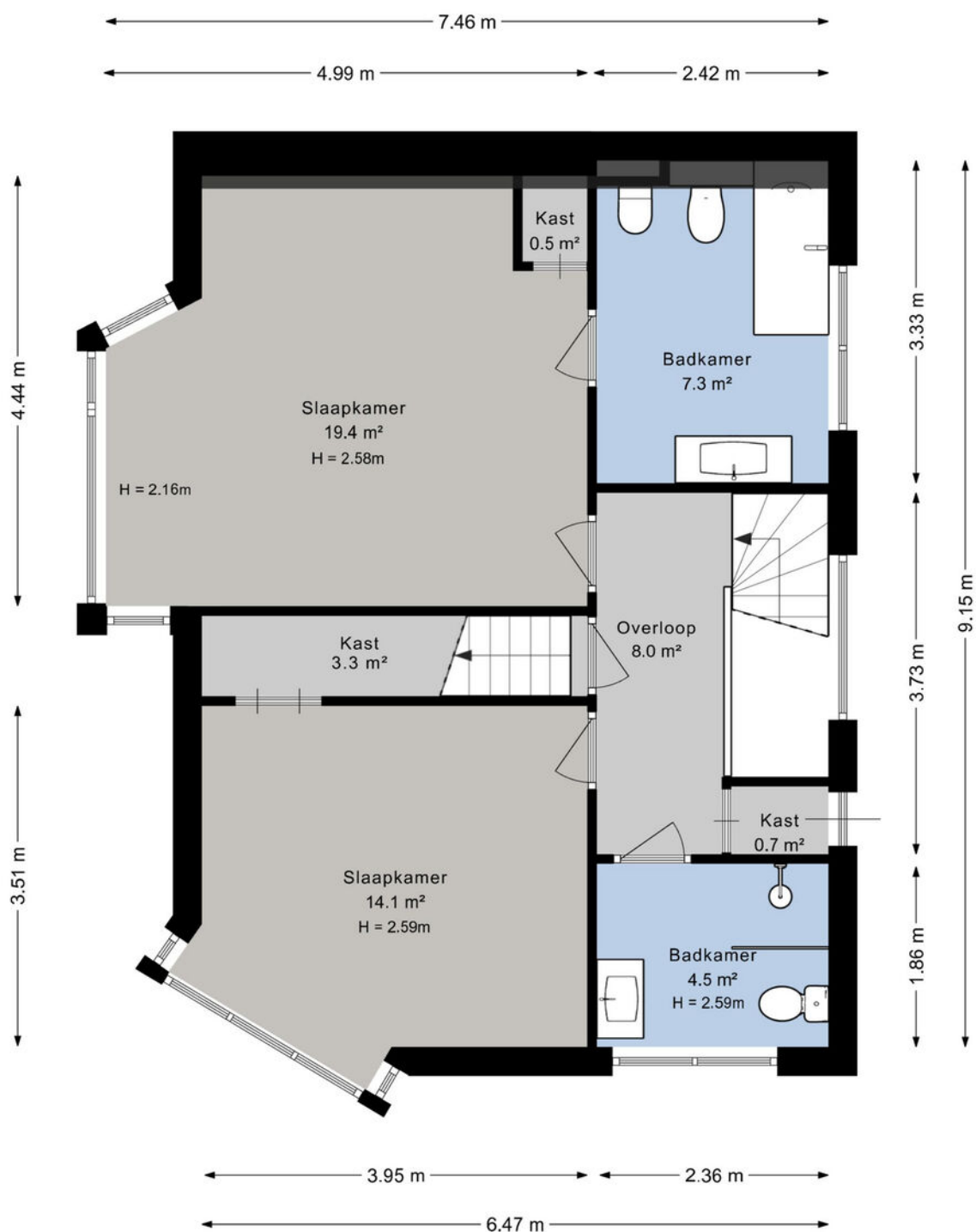
Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
1e VERDIEPING (vervolg)				
slaapkamer 2	laminaat	behang	sauswerk	voorzien van: - erker rivierv zijde - inloopkast
badkamer 2	vloertegels	wandtegels / pleisterwerk	sauswerk	voorzien van: - douche mogelijkheid - closet wastafelmeubel
2e VERDIEPING				
overloop	tapijt	gipsplaten	hardboard	voorzien van: - dakraam - CV ketel + gasboiler toegang tot: - slaapkamer
slaapkamer 3	tapijt	gipsplaten	hardboard / gipsplaten	voorzien van: - dakraam
BUITEN				
achtertuint				gesitueerd richting het noord-westen bereikbaar via keuken en bijkeuken voorzien van: - straatwerk - plantenborder

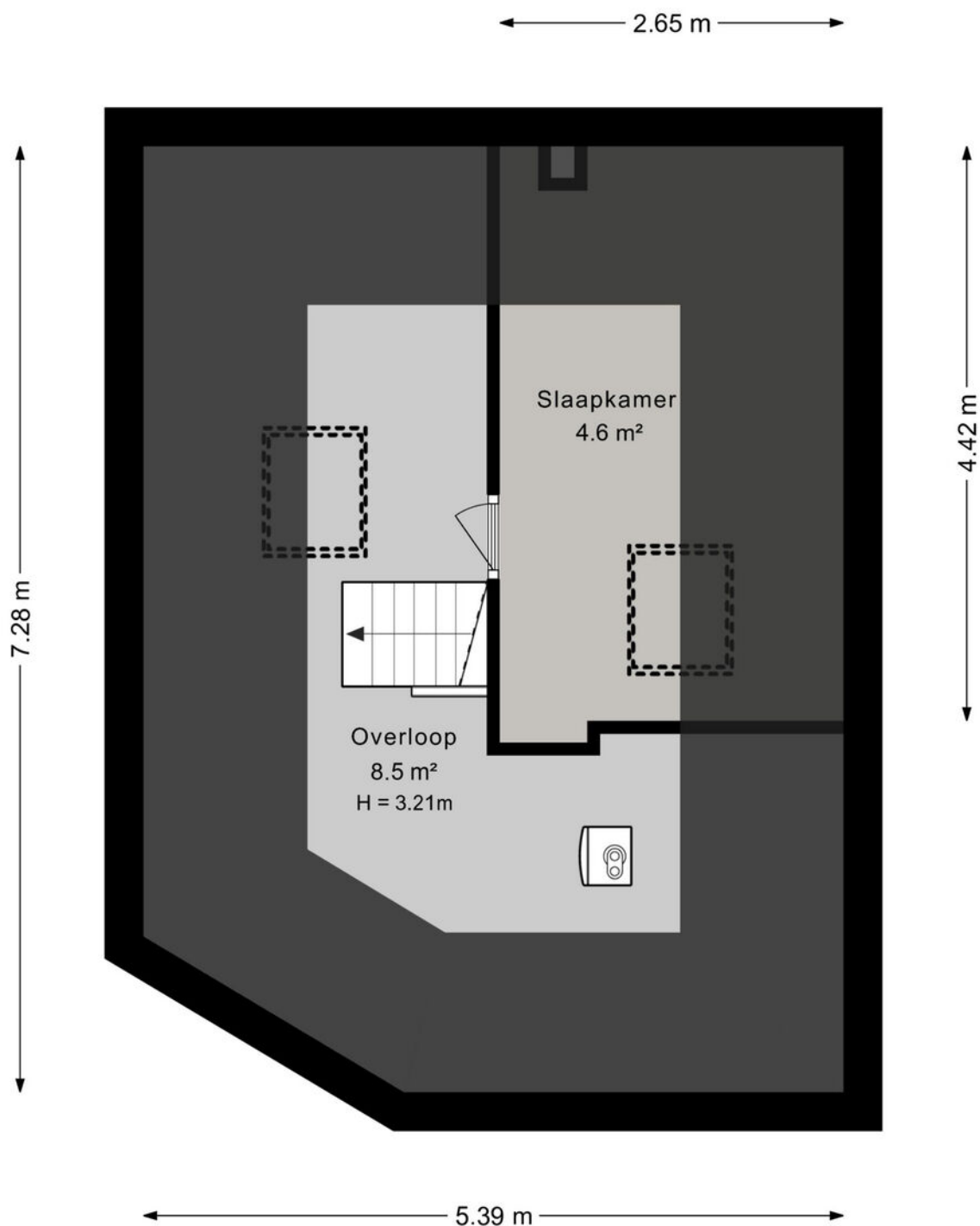
Plattegrond begane grond



Plattegrond 1e verdieping



Plattegrond 2e verdieping



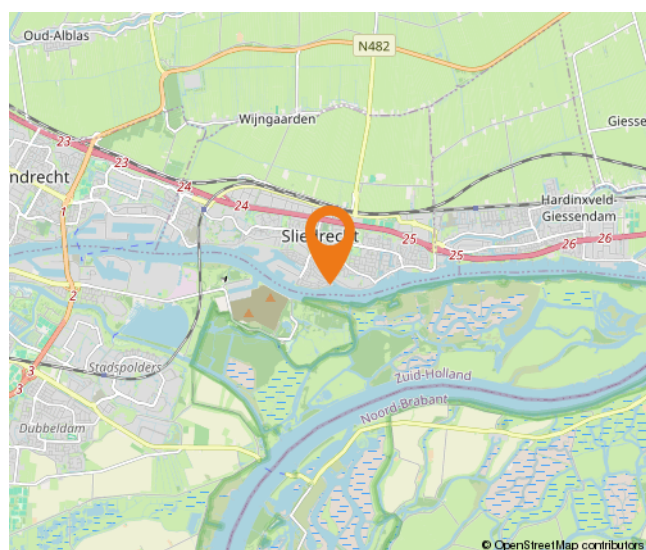
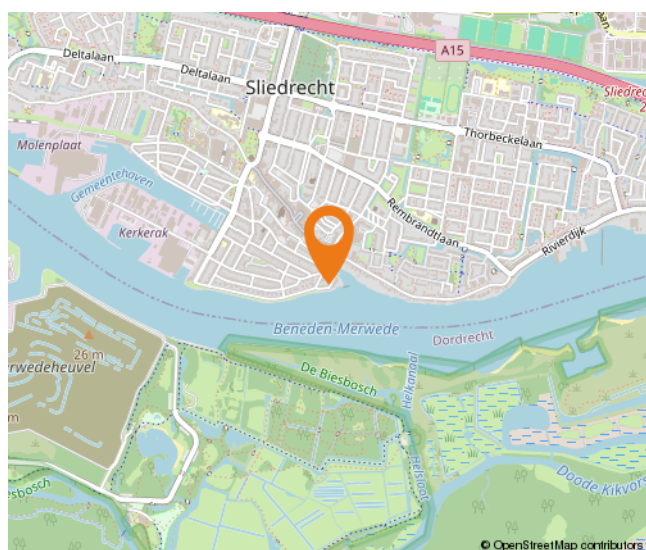
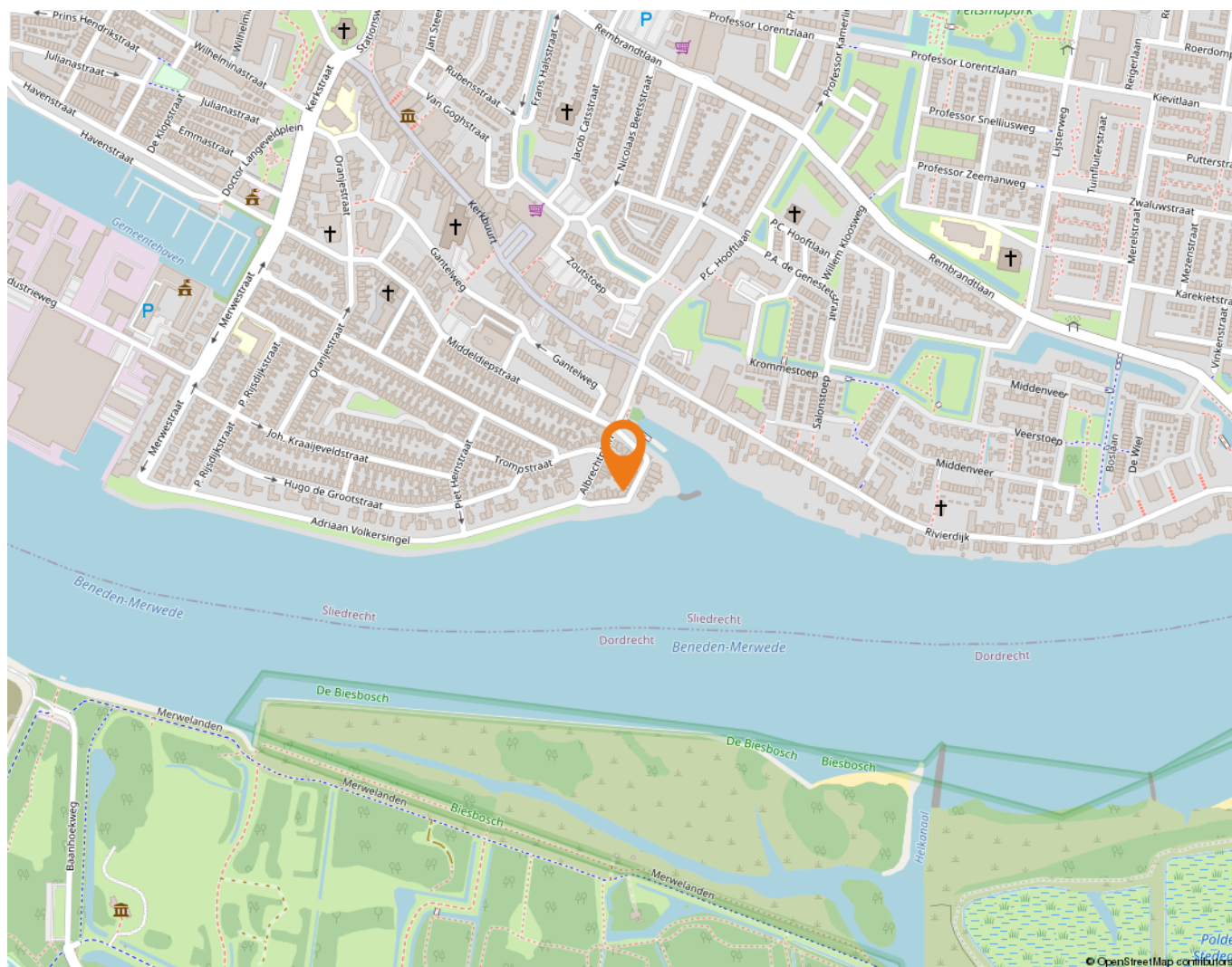
Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



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



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.

**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