



alblasserwaard
makelaars & taxateurs



Nachtegaallaan 47

3362 NK Sliedrecht

Vraagprijs: € 425.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **106 m²**

PERCEELOPPERVLAKTE: **155 m²**

ENERGIELABEL: **C**

Kenmerken



Woonoppervlakte
106 m²



Inhoud
362 m³



Bouwjaar
1966



Aantal slaapkamers
4

Perceeloppervlakte	155 m ²
Externe bergruimte	7 m ²
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer met toilet en 1 separaat toilet
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas
Verwarming / warm water	Intergas HR combiketel uit 2017, vloerverwarming gedeeltelijk (badkamer), houtkachel (gaat mee)
Kozijnen	begane grond en 1e verdieping: hout 2e verdieping: kunststof
Elektra	6 groepen en 1 aardlekschakelaar
Vloeren	begane grond: beton 1e en 2e verdieping: hout
Voorzieningen	buitenzonwering, rolluiken, glasvezel kabel, rookkanaal
Kruipruimte	ja
Geheid	ja
Energielabel	C
Parkeren	openbaar parkeren in directe omgeving
Tuinligging	achtertuin, ca. 78 m ² , oosten

Algemene omschrijving

Wat een fijne woning is dit! Een verzorgde, met liefde bewoonde tussenwoning en dat zie je in alles terug. Dankzij de uitbouw op de begane grond én de dakopbouw is er verrassend veel ruimte ontstaan. De vier slaapkamers, de in 2019 vernieuwde badkamer en de achtertuin met royale overkapping maken dit tot een heerlijk huis. Dit is dé kans om jouw stap op de woningmarkt te maken.

Bij binnenkomst vallen direct de sfeer en ruimte op. De woonkamer vormt het hart van de woning en beschikt over een gezellige houtkachel. De uitbouw zorgt voor extra leefruimte en een mooie verbinding met de tuin. Achter de keuken bevindt zich de bijkeuken, voorzien van witgoedaansluitingen, plek voor bijvoorbeeld een extra koelkast en praktische bergruimte.

Op de eerste verdieping bevinden zich 3 slaapkamers en de badkamer. Deze is in 2019 vernieuwd en beschikt over een tweede toilet, inloopdouche, wastafelmeubel met twee waskommen en vloerverwarming. De grote dakopbouw op de tweede verdieping maakt het plaatje compleet. Hier is een ruime vierde slaapkamer gecreëerd, waarbij de dakkapel aan de voorzijde zorgt voor extra ruimte en veel daglicht. Zo beschikt de woning over vier slaapkamers die stuk voor stuk goed bruikbaar zijn. Achter maatkasten is bovendien praktische ruimte voor onder andere de cv-ketel en extra bergruimte.

Ook de tuin is een echte plus. Het perceel van 155 m² biedt volop ruimte om buiten te leven. Achter in de tuin bevindt zich een ruime overkapping (17m²) met een fijne zitplek. Ideaal voor lange zomeravonden, een gezellige borrel of een beschut plekje wanneer het weer wat minder zonnig is. Daarnaast blijft er genoeg ruimte over om heerlijk van de zon te genieten.

Dit is zo'n woning waar je binnenstapt en meteen voelt dat hier met plezier en liefde is gewoond. Met slimme verbouwingen, vier slaapkamers, een ruime begane grond en een royale tuin is dit een compleet en comfortabel huis. Kom het zelf ervaren!





Woonkamer





Woonkamer





Woonkamer





Keuken



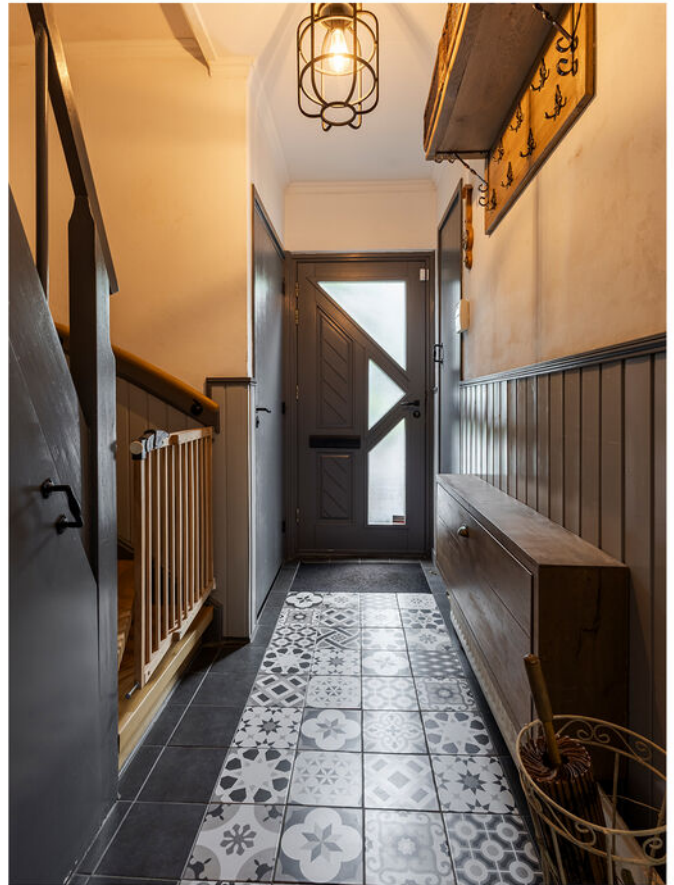


Bijkeuken





Toilet



Entree / hal



Trapopgang



Slaapkamer 1



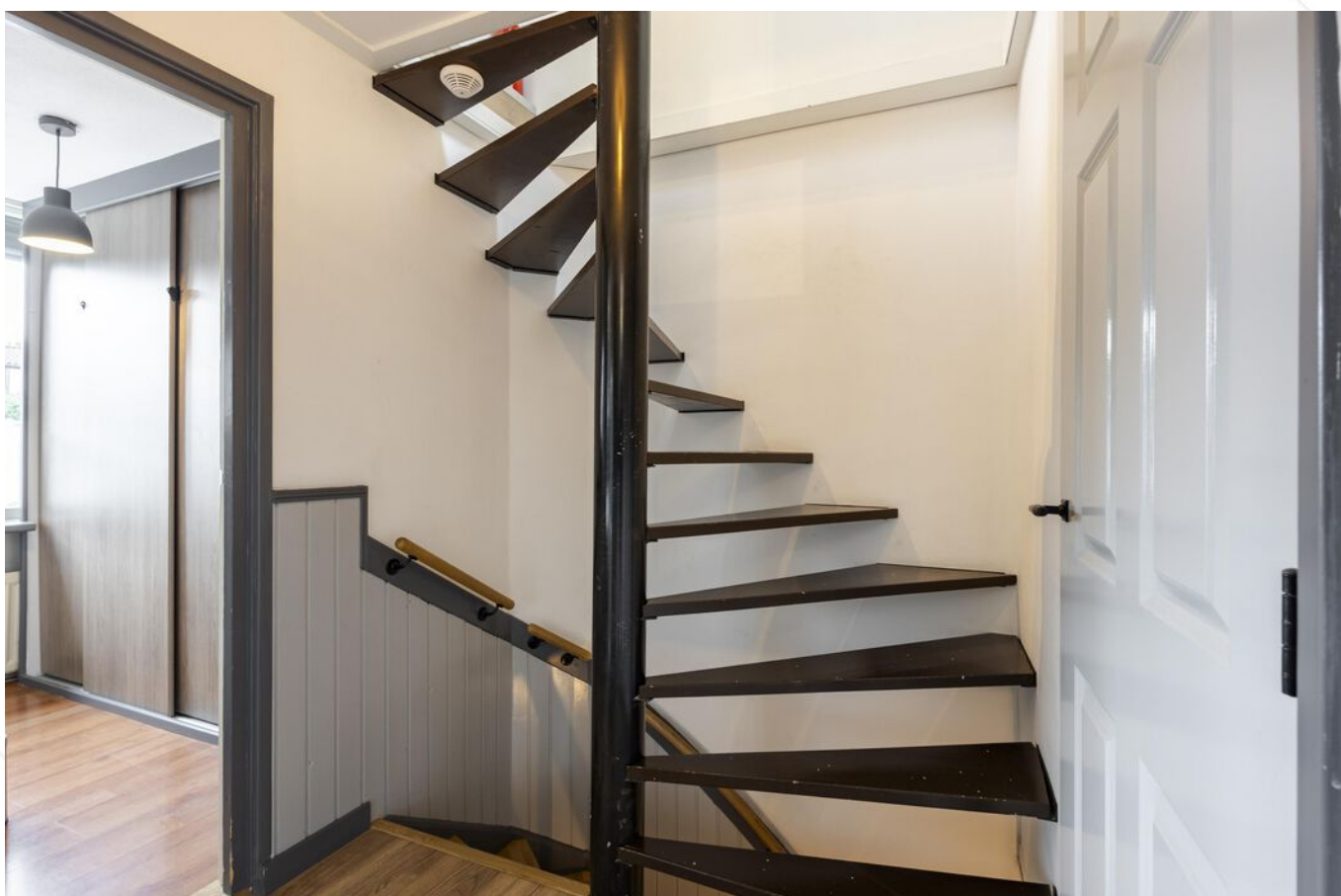


Slaapkamer 2





Slaapkamer 3

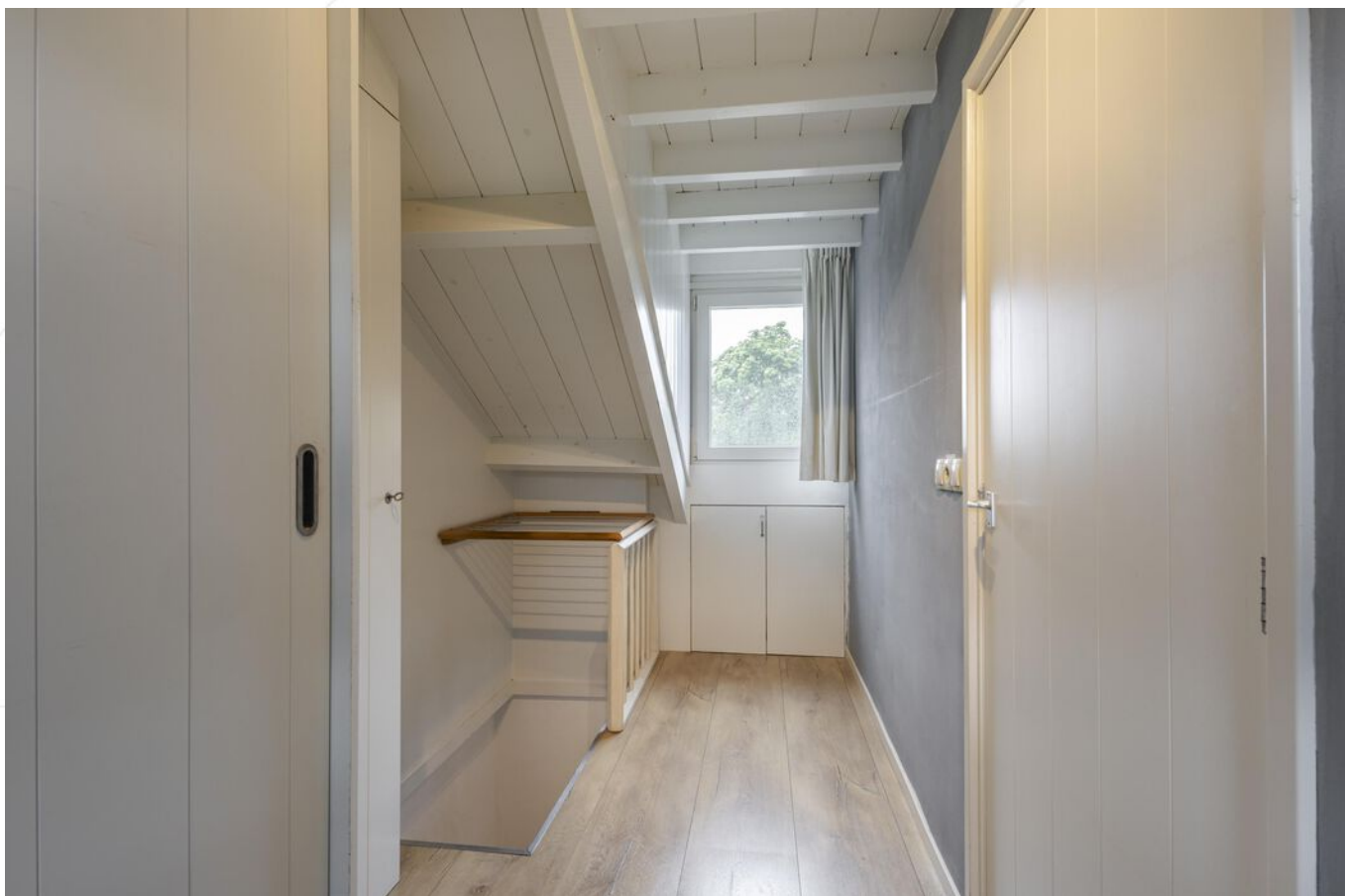


Overloop



Badkamer





Voorzolder



Slaapkamer 4



Achtertuin





Overkapping





Voortuin



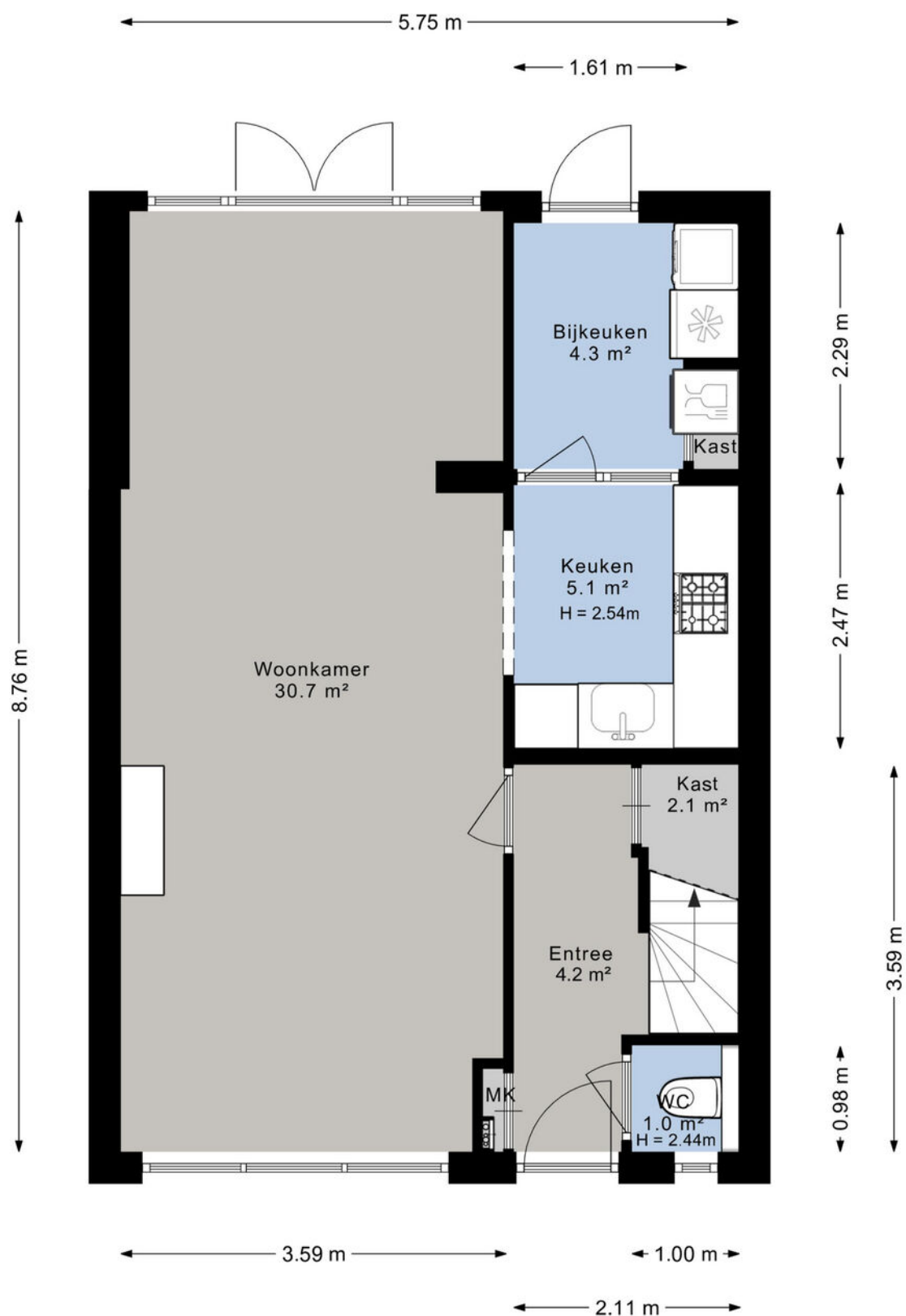
Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
hal / entree	vloertegels	lambrisering	plaatmateriaal	toegang tot: - meterkast - trapkast - toilet - 1e verdieping
toilet	vloertegels	wandtegels	plaatmateriaal	voorzien van: - wandcloset - radiator - raam
woonkamer	houten delen	lambrisering	gipsplaten	voorzien van houtkachel, middels dubbele tuindeuren toegang tot achtertuin
keuken	vloertegels	wandtegels / spuitwerk	plaatmateriaal	open keuken met hoekopstelling, voorzien van: - koelkast - vaatwasser - quooker - oven - gas kookplaat - afzuigkap toegang tot bijkeuken
bijkeuken	vloertegels	wandtegels / spuitwerk	gipsplaten	voorzien van: - witgoedaansluitingen - garderobe - bergruimte toegang tot achtertuin
1e VERDIEPING				
overloop	laminaat	sauswerk	plaatmateriaal	toegang tot: - 3 slaapkamers - badkamer
slaapkamer 1	laminaat	behang	spuitwerk	gelegen aan de achterzijde
slaapkamer 2	laminaat	sauswerk	gipsplaten	gelegen aan de voorzijde
slaapkamer 3	laminaat	behang	spuitwerk	gelegen aan de achterzijde, voorzien van: - vaste kastenwand
badkamer	vloertegels	wandtegels	plaatmateriaal	voorzien van: - inloopdouche - 2e toilet - wastafelmeubel met 2 kommen - raam - vloerverwarming

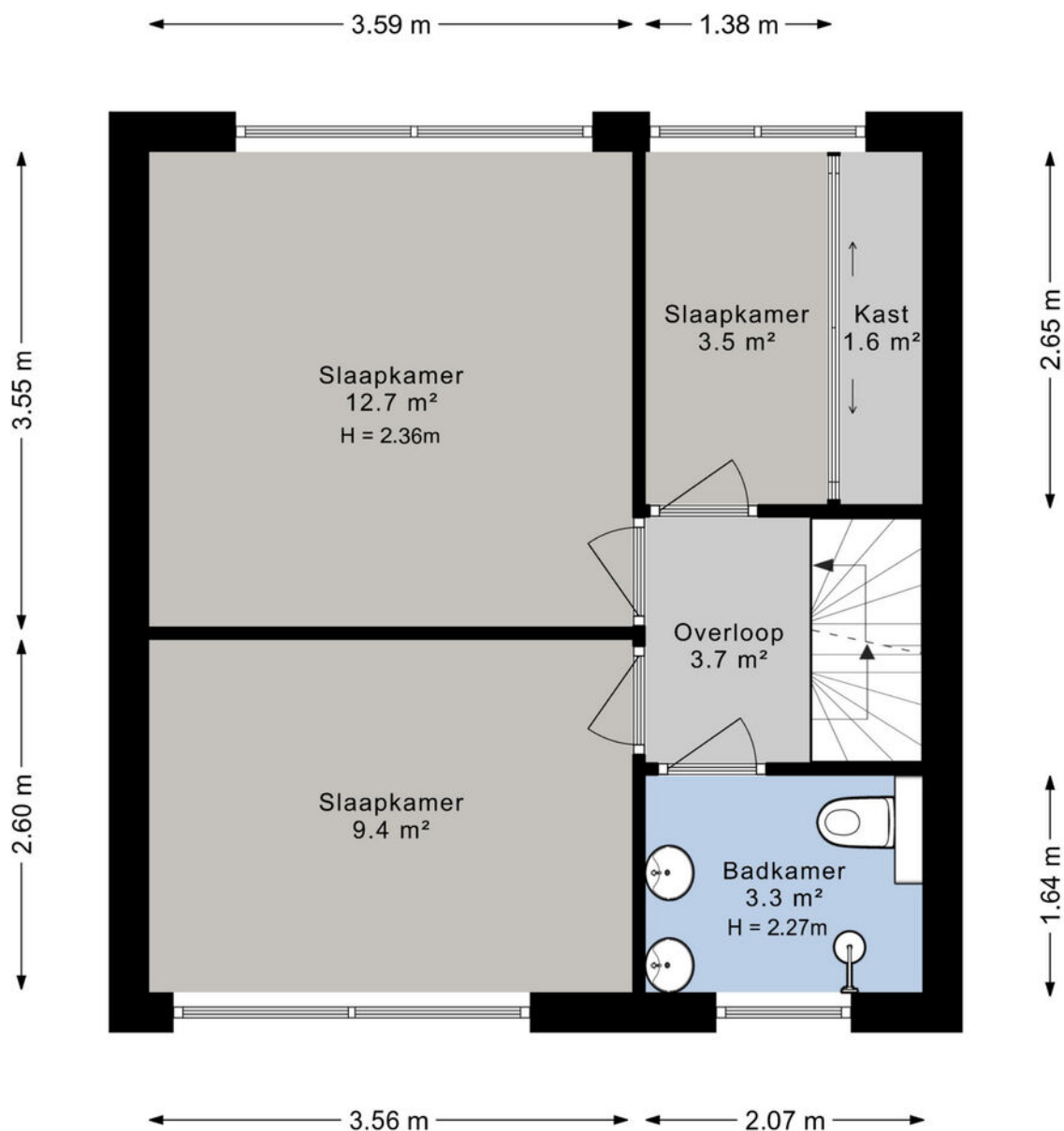
Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
2e VERDIEPING				
overloop	laminaat	sauswerk	houten delen	voorzien van: - dakkapel aan de voorzijde - bergruimte achter schotten - vaste kastenwand met o.a. cv-ketel toegang tot 4e slaapkamer
slaapkamer 4	laminaat	behang	houten delen	voorzien van: - vaste kastenwand - bergruimte achter schotten - dakkapel voorzijde
BUITEN				
achtertuint				gesitueerd op het oosten, voorzien van: - terras - 2 borders met beplanting - overkapping (ca. 3.50 x 4.85 meter) met buitenkeuken (barbecue en koelkast gaan mee) en toegang tot berging - berging - houthok (hout gaat mee) - achterom
stenen berging				afmetingen ca. 3.50 x 2.05 meter, voorzien van : - elektra-aansluiting

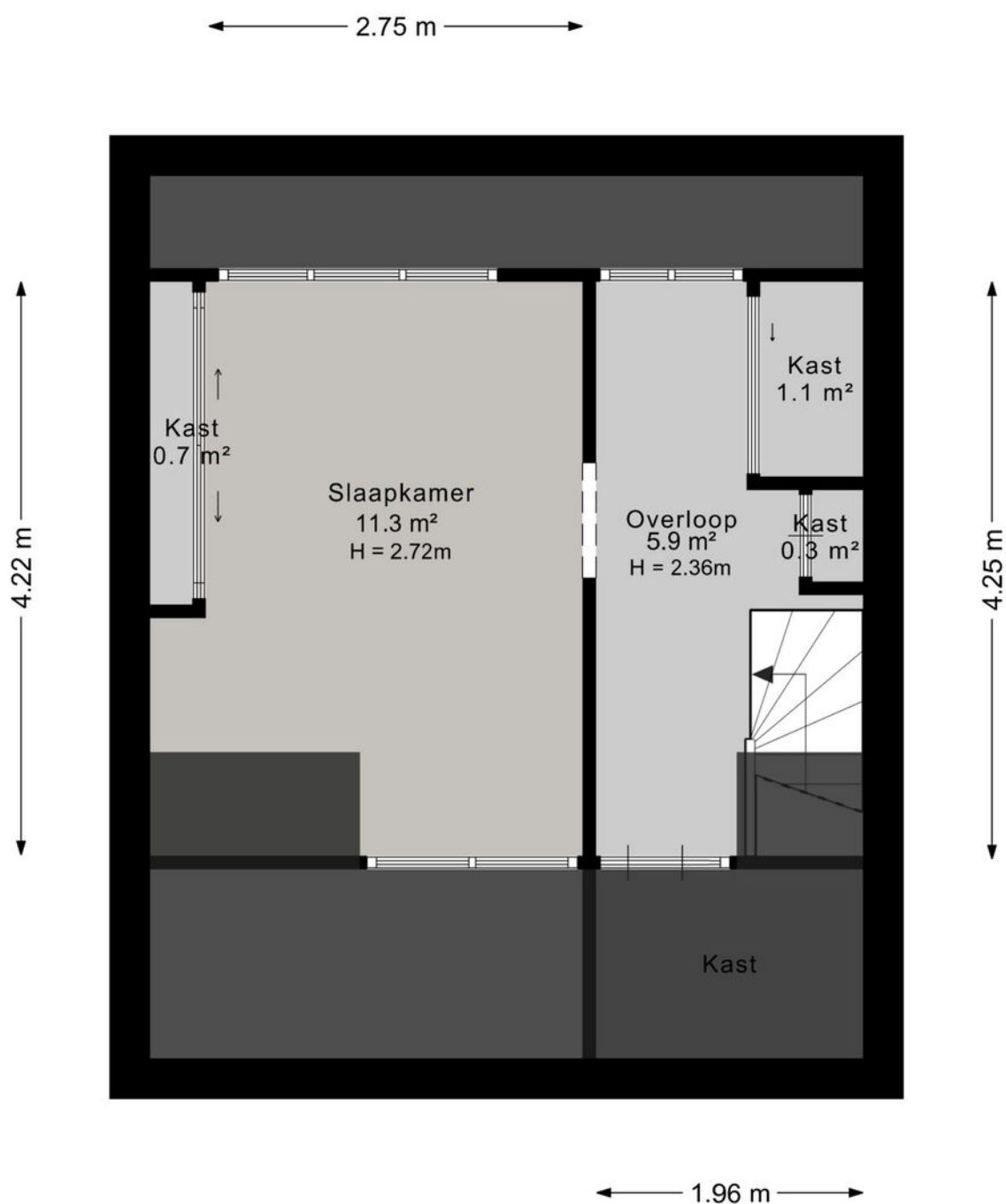
Plattegrond begand grond



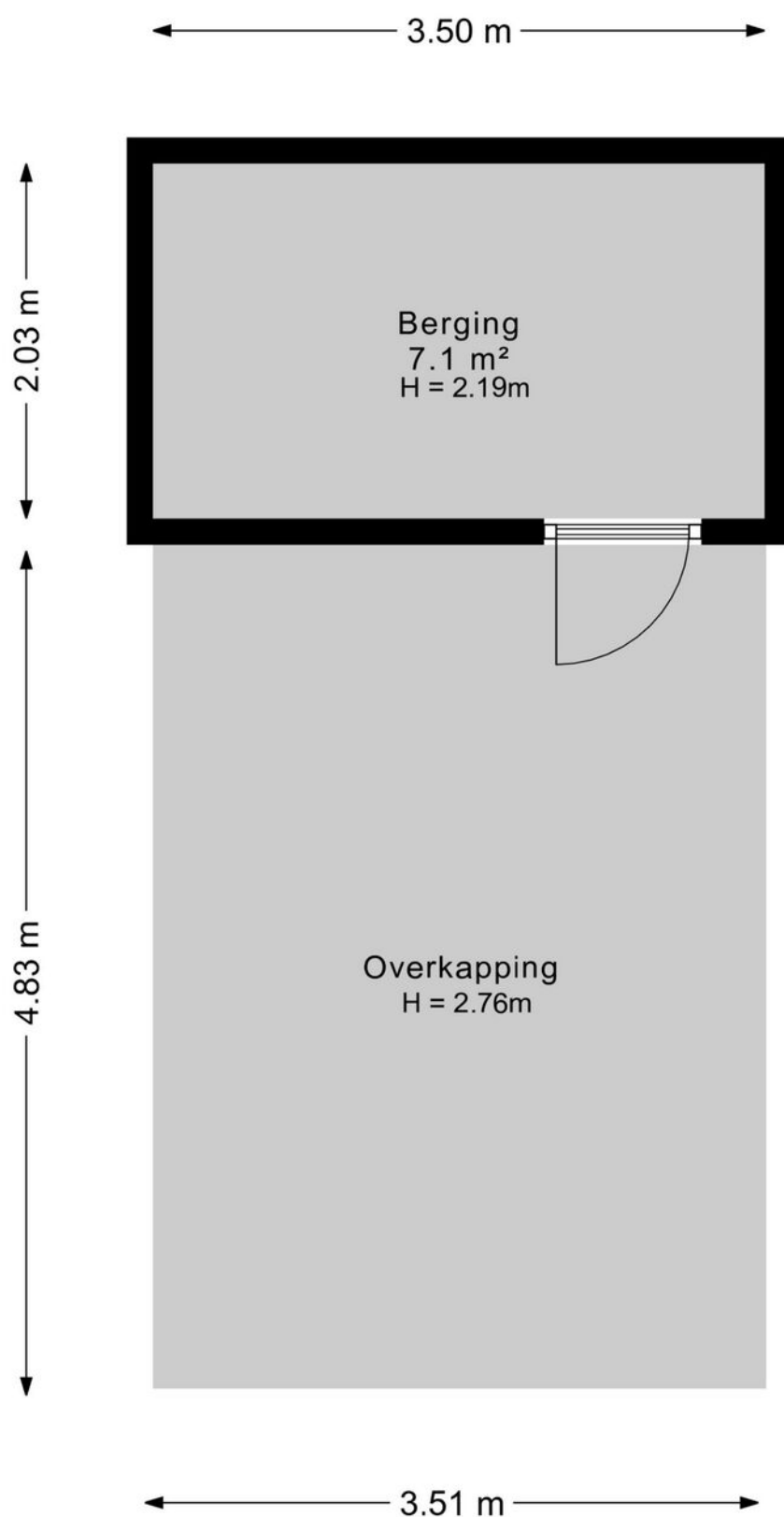
Plattegrond 1e verdieping



Plattegrond 2e verdieping



Plattegrond overkapping met berging



Kadastrale kaart

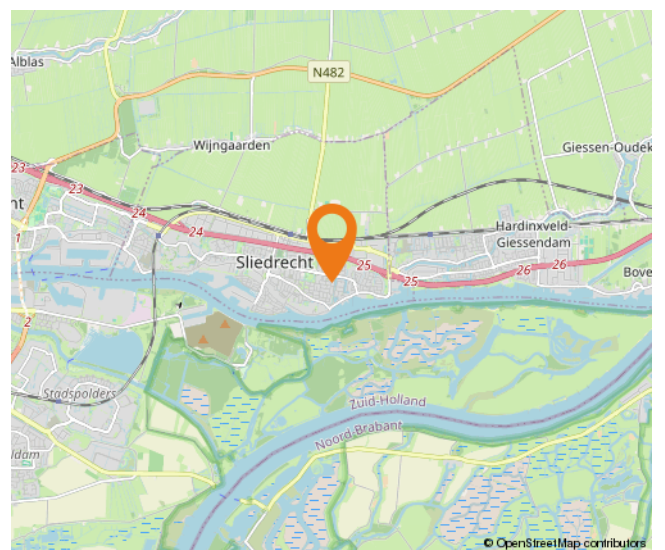
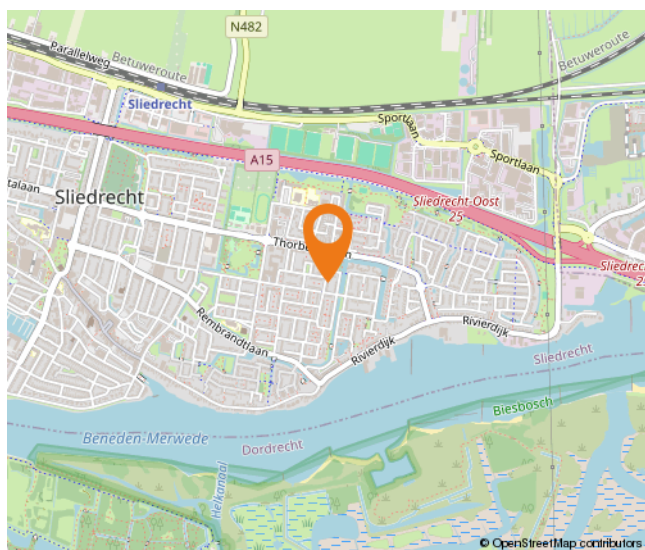
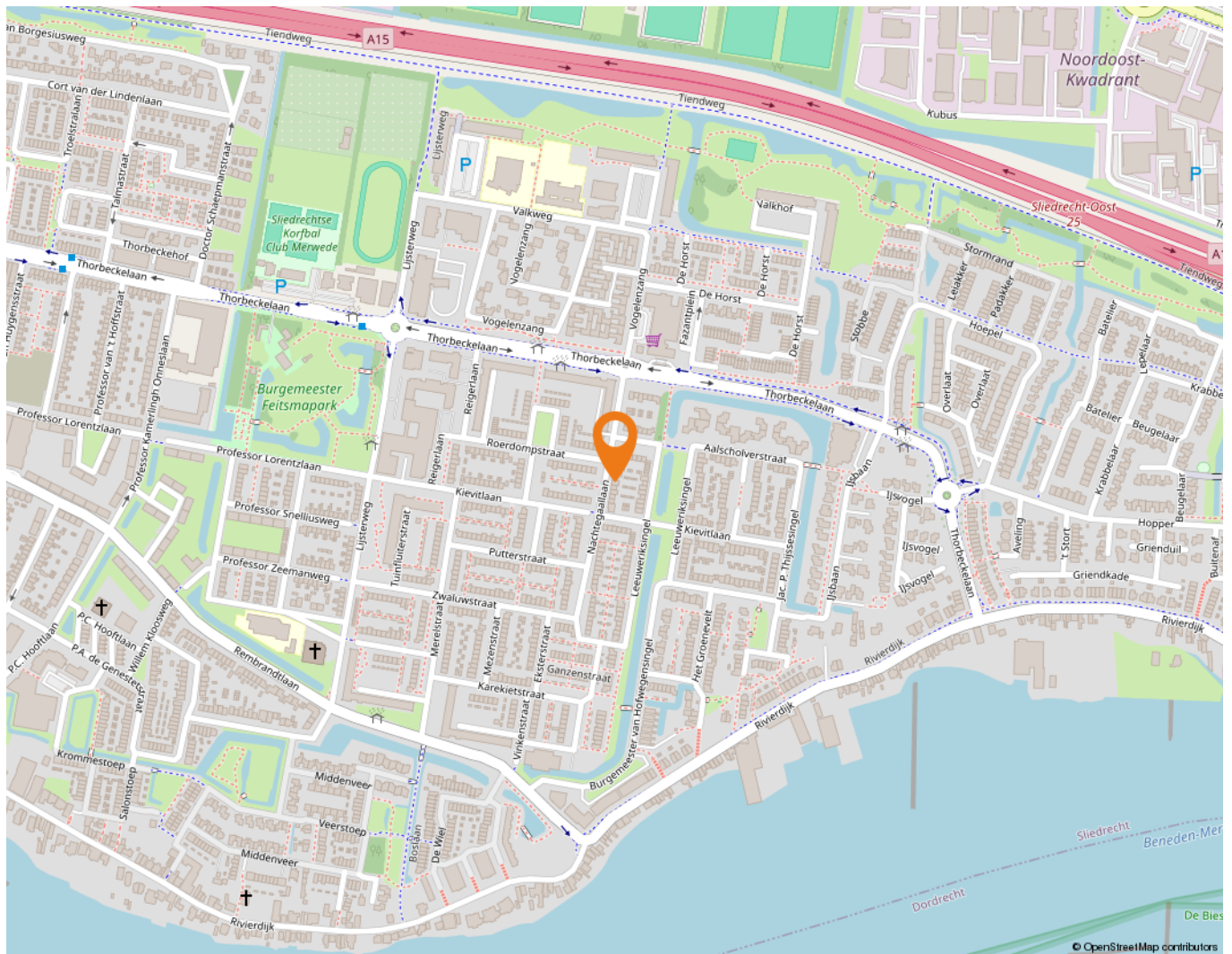
Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 29 juli 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Sliedrecht Sectie I Perceel 5678 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.	kadaster 
--	---	--

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			
Houtkachel		X	
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kast op slaapkamer	X		
- Inbouwkasten zolder	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- overgordijnen			X
- vitrages	X		
- jaloezieën			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	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		
- vaatwasser	X		
- Quooker			X
- koffiezetapparaat		X	

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/schermbord)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie			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		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		
- gardena druppelsysteem in voor en achtertuin	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.

**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