



alblasserwaard
makelaars & taxateurs



Leiaker 15

3362 JC Sliedrecht

Vraagprijs: € 349.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **103 m²**

PERCEELOPPERVLAKTE: **135 m²**

ENERGIELABEL: **B**

Kenmerken



Woonoppervlakte
103 m²



Inhoud
330 m³



Bouwjaar
1988



Aantal slaapkamers
4

Perceeloppervlakte	135 m ²
Externe bergruimte	8 m ² (aangebouwde houten berging) 2 m ² (vrijstaande stalen tuinberging)
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer, 2 toiletten
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Verwarming en warm water	c.v.-ketel Remeha HR combiketel uit 2020
Kozijnen	volledig hout, 1 dakraam kunststof
Elektra	7 groepen, 1 aardlekschakelaar
Vloeren	betonnen vloeren
Voorzieningen	buitenzonwering, mechanische ventilatie, dakraam, rolluiken, tv kabel
Kruipruimte	ja
Geheid	ja
Energielabel	B
Parkeren	openbaar parkeren
Tuinligging	achtertuin, 62 m ² , oost
Bouwkundige bijzonderheden	Buitenschilderwerk 2021 Vernieuwd schuurdak 2020

Algemene omschrijving

Een uiterst prettige eengezinswoning op een aantrekkelijke woonlocatie dichtbij een park. Dit fraai afgewerkte aanbod is goed onderhouden en heeft alles wat je van een degelijke eengezinswoning mag verwachten. De woonoppervlakte beslaat circa 103 m² terwijl de perceeloppervlakte 135 m² groot is. Aan de voorzijde van de woning vinden we een aangebouwde, praktische berging en aan de achterzijde vinden we een heerlijke tuin die maar weinig onderhoud vergt.

Begane grond: hal/entree met meterkast, trapopgang, garderobenis en toegang tot het toilet en de woonkamer. Deze tuingerichte woonkamer heeft een vaste kast onder de trap en aan de voorzijde is de open keuken gesitueerd. De keuken is voorzien van een eigentijdse hoekopstelling met diverse inbouwapparatuur.

1e Verdieping: vanaf de overloop zijn 3 slaapkamers en de badkamer bereikbaar. De badkamer is netjes afgewerkt en voorzien van een ligbad met douchemogelijkheid, een 2e toilet en een wastafelmeubel.

2e Verdieping: op de grote/ruime overloop zijn de witgoed aansluitingen gerealiseerd en hangt de cv-opstelling (Remeha HR uit 2020). Zowel de overloop als de aangrenzende 4e slaapkamer is voorzien van een dakvenster en vaste bergruimte.

Buiten: de strak aangelegde voor- en achtertuin zijn onderhoudsvriendelijk. De berging (voorzijde) is voorzien van een elektra-aansluiting. De achtertuin heeft een zonnige ligging, beschikt over een stalen tuinberging, een buitenkraan en een achterom.





Woonkamer



Woonkamer



Woonkamer



Keuken



Keuken



Keuken



Keuken



Entree/hal



Trapogang



Toilet



Slaapkamer 1



Slaapkamer 1



Overloop/trapopgang naar 2e verdieping



Slaapkamer 2



Slaapkamer 3



Slaapkamer 3



Badkamer



Wastafelmeubel



Bad



Slaapkamer 4



Overloop 2e verdieping



Slaapkamer 4



Achtertuint/achteraanzicht woning



Achtertuint



Achtertuin



Voortuin/houten berging



Straatbeeld



Omgeving

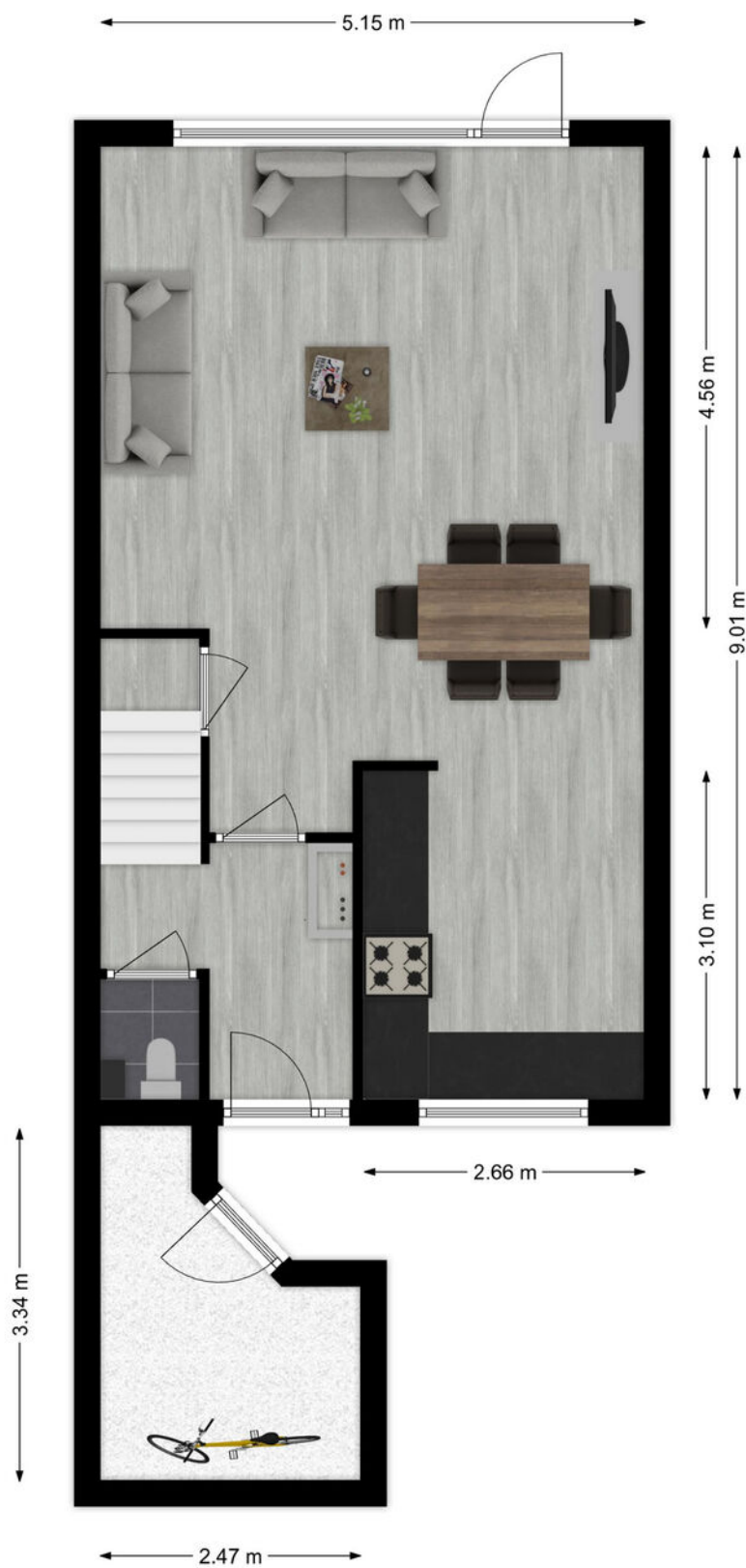
Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
hal / entree	PVC	behang	sputwerk	toegang tot: - meterkast - toilet - trapopgang
toilet	PVC	wandtegels/ sauswerk	sputwerk	voorzien van: - zwevend closet - fonteintje
woonkamer	PVC	behang	sputwerk	voorzien van: - tuindeur toegang tot: - trapkast - open keuken
keuken	PVC	sauswerk	sputwerk	open keuken met hoekopstelling (2016) voorzien van: - koel-/vriescombinatie - magnetron - oven - afzuigkap - vaatwasmachine - gaskookplaat
1e VERDIEPING				
overloop	laminaat	behang	sputwerk	toegang tot: - 3 slaapkamers - badkamer - 2e verdieping middels trapopgang
slaapkamer 1	laminaat	behang	sputwerk	gelegen aan de achterzijde voorzien van: - dakraam - knieschotberging
slaapkamer 2	laminaat	behang	sputwerk	gelegen aan de voorzijde voorzien van rolluik
slaapkamer 3	laminaat	sauswerk	sputwerk	gelegen aan de achterzijde voorzien van dakraam
badkamer	vloertegels	wandtegels	sauswerk	voorzien van: - bad - 2e toilet - wastafelmeubel - mechanische ventilatie - rolluik

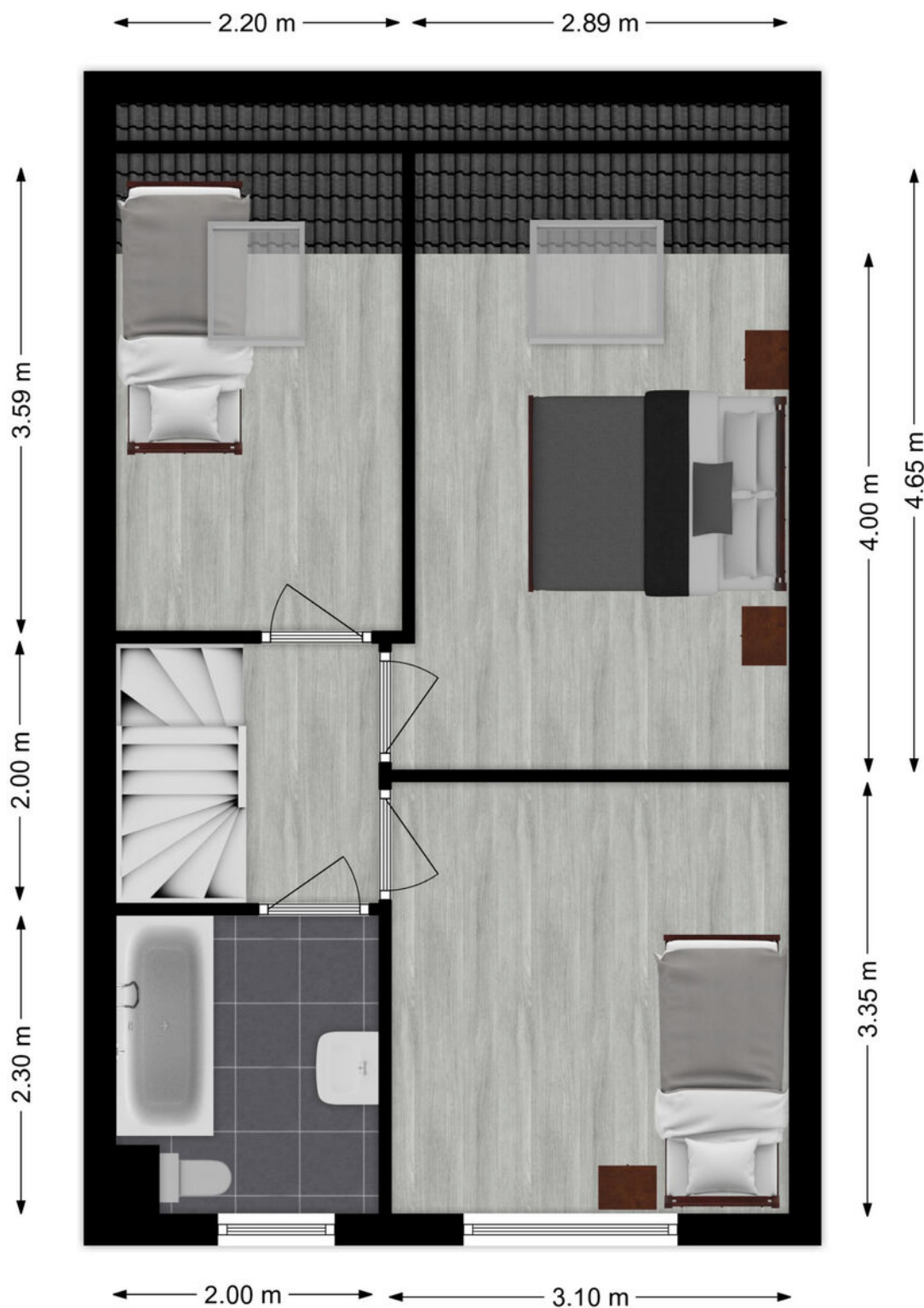
Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
2e VERDIEPING				
overloop	laminaat	behang	sauswerk	voorzien van: - c.v.- ketel - witgoed- en drogeraansluiting
slaapkamer 4	laminaat	sauswerk/ behang	sauswerk	voorzien van: - dakraam - knieschotberging aan de voor- en achterzijde
BUITEN				
tuin				gesitueerd op het oosten voorzien van: - sierstraatwerk - buitenkraan - kunstgras - achterom - zonnescerm
berging 1				aangebouwde houten berging (voortuin) circa 8 m ² groot voorzien van elektra-aansluiting
berging 2				stalen tuinberging circa 2 m ² groot

Plattegrond

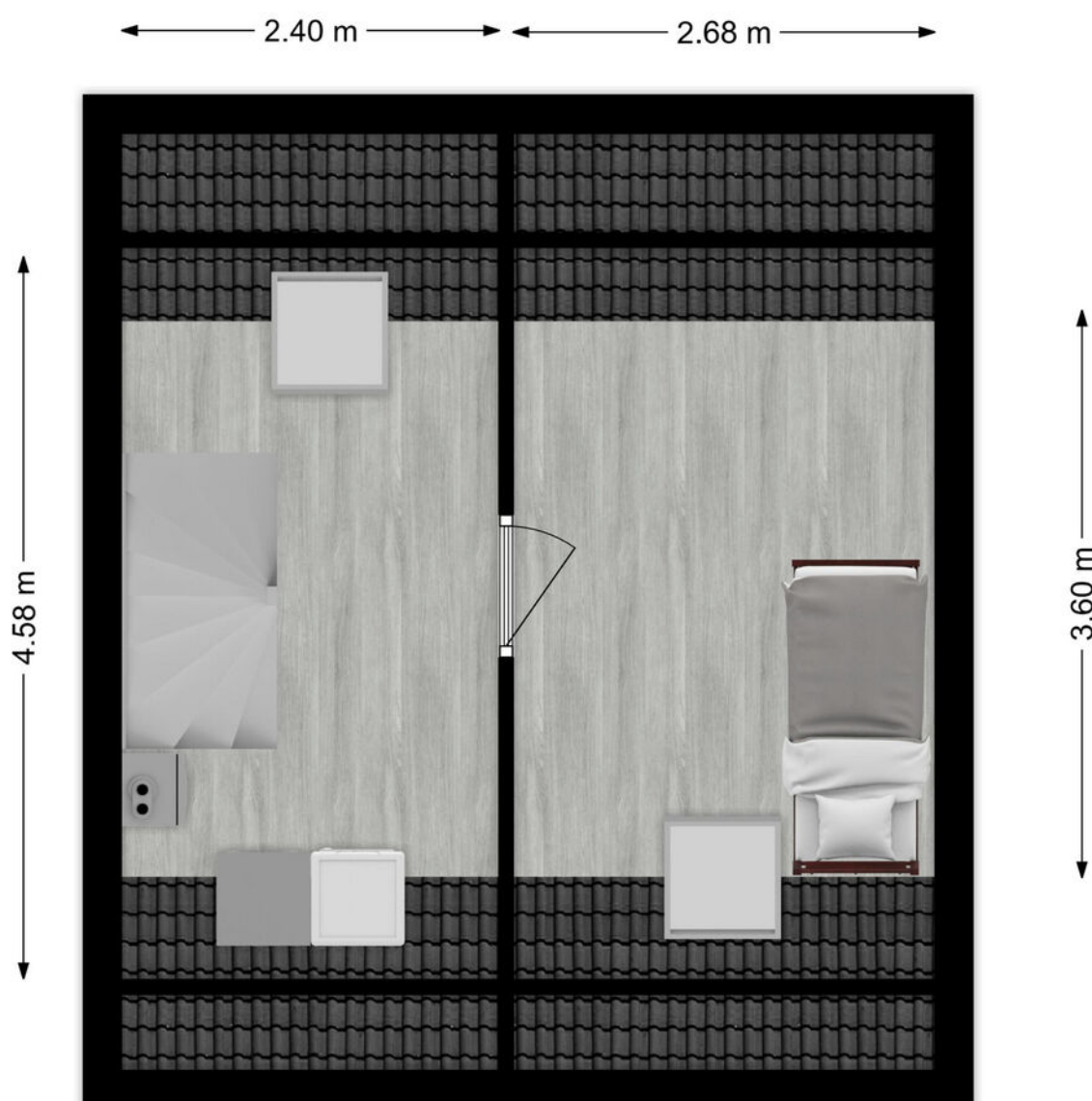


Plattegrond



1e verdieping

Plattegrond



2e verdieping


Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

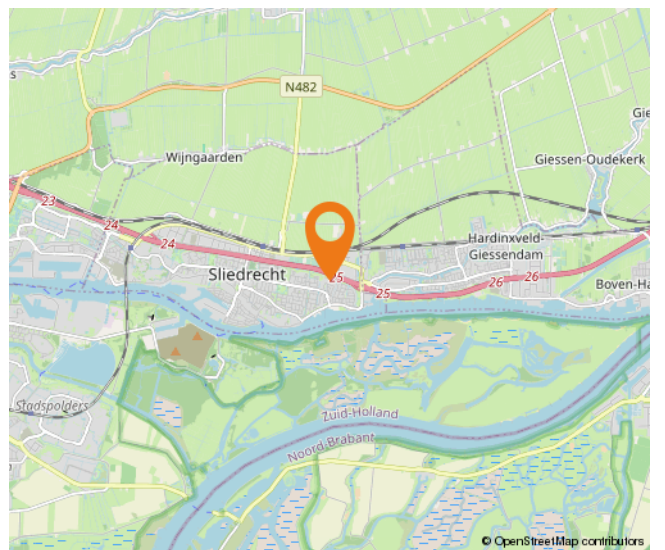
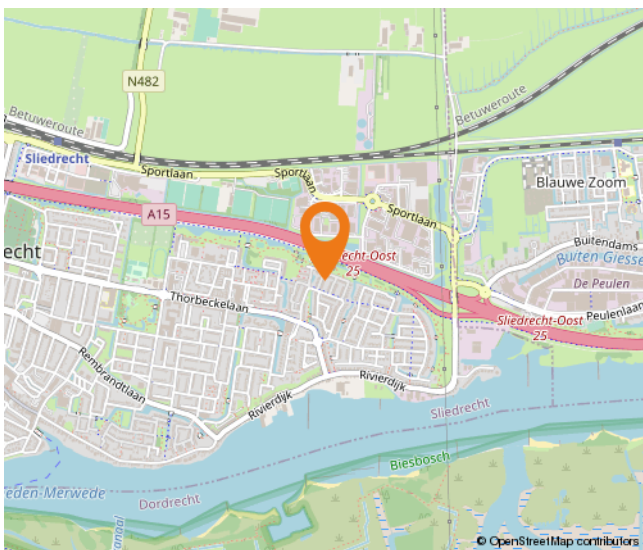
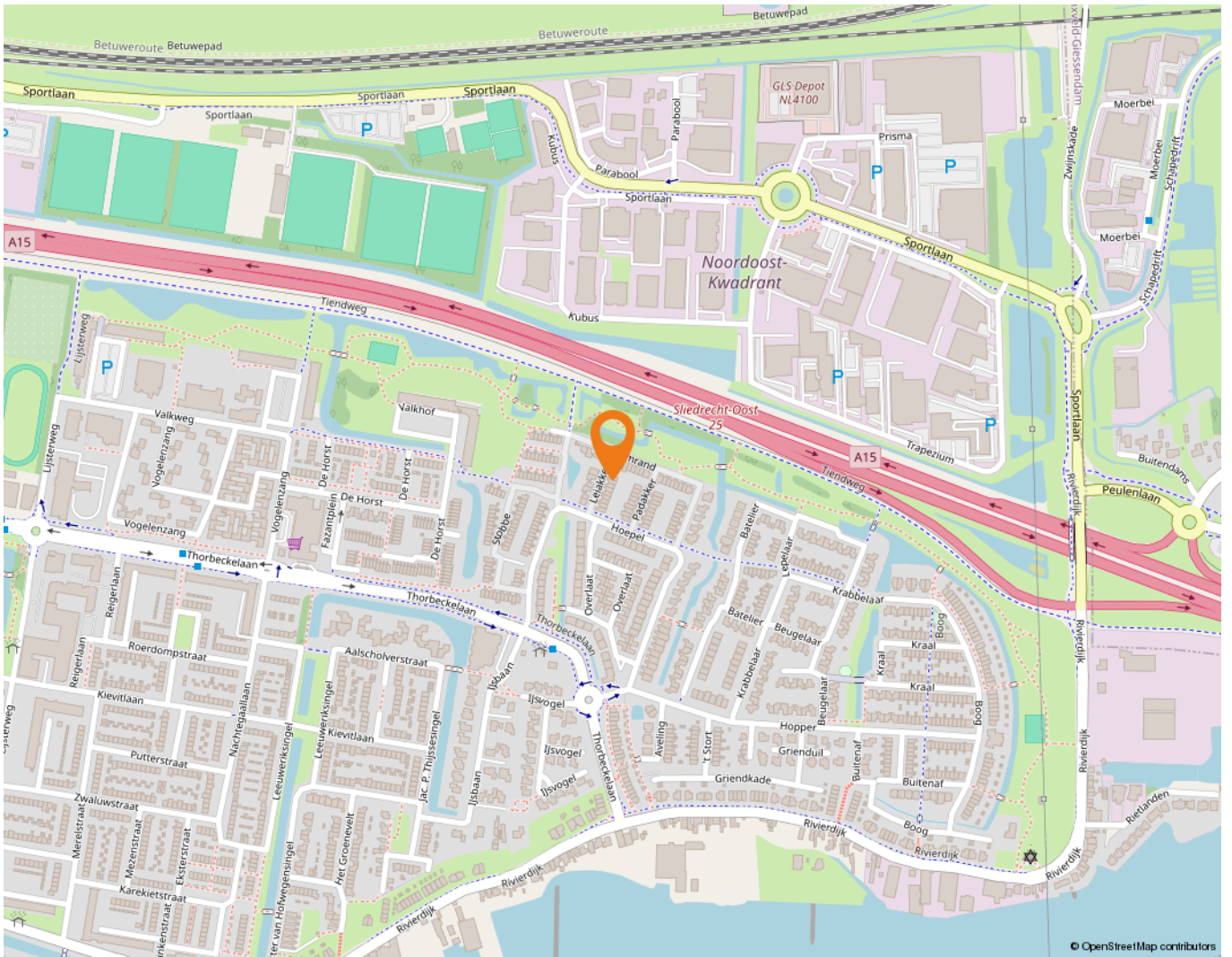
Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

<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>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Sliedrecht</p> <p>Secctie I</p> <p>Perceel 6374</p>	<p>kadaster</p> 
<p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 28 november 2023 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</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>		

Kaarten



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
-			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- overgordijnen			X
- rolgordijnen			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	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		
- toilethouder	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel		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		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		

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.

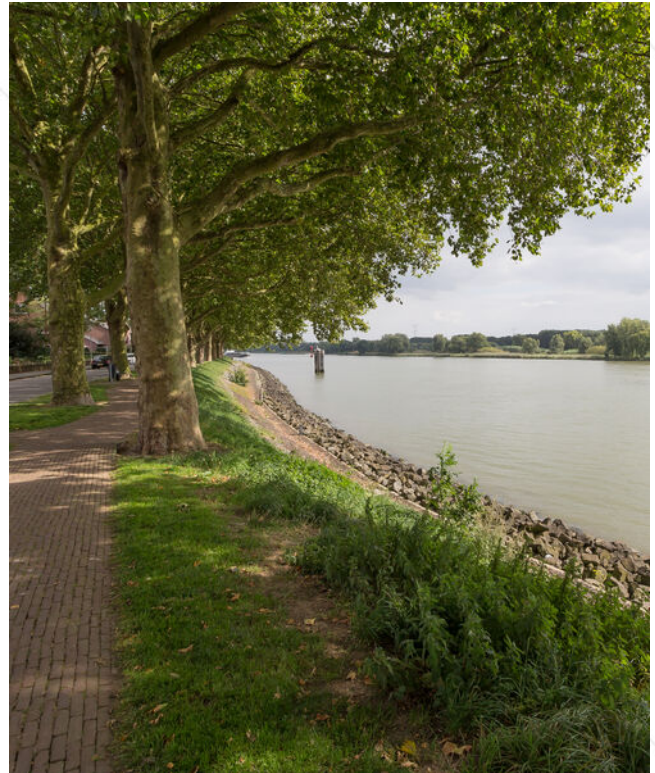
Sliedrecht is vanouds een Baggerdorp en heeft daarmee een geheel eigen karakter gekregen, dat goed te zien is in het dorp. Zo zijn er het Baggermuseum en het Baggerfestival, maar wie door Sliedrecht heen rijdt, zal op allerlei plekken de rijke baggergeschiedenis terug zien komen.

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. Verder stopt ook de waterbus in Sliedrecht.



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. Dat 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

Indien u de overstap van uw huidige koopwoning naar een toekomstige woning gaat maken, verzorgen wij voor u gratis een waardebeoordeling van uw huidige woning. Maak even een afspraak; u weet dan snel de verkoopwaarde van uw huis.

Na de bezichtiging heeft u de tijd om een en ander te laten bezinken. Heeft u interesse? Dan volgt stap 2!

Heeft u geen interesse? Dan is dat natuurlijk geen probleem. Dan vernemen wij dit graag van u. Het is per slot van rekening ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid.

Verder zoeken naar een andere woning? Volg ons op social media en schrijf u in via onze website! Wij houden 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