



Thorbeckelaan 69

3362 BM Sliedrecht

Vraagprijs: € 339.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **92 m²**

PERCELOPPERVLAKTE: **197 m²**

ENERGIELABEL: **D**

Kenmerken



Woonoppervlakte
92 m²



Inhoud
325 m³



Bouwjaar
1955



Aantal slaapkamers
4

Perceeloppervlakte	197 m ²
Externe bergruimte	27 m ² (garage)
Gebouw gebonden buitenruimte	4 m ² (2x balkon)
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer en 2 toiletten
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas
Verwarming en warm water	c.v.-ketel, Nefit HR combiketel uit 2005
Kozijnen	deels hout/ deels kunststof
Elektra	7 groepen en aardlekschakelaar
Vloeren	hout
Voorzieningen	buitenzonwering, tv kabel
Kruipruimte	ja
Geheid	ja
Energielabel	D
Parkeren	eigen garage + openbaar parkeren
Tuinligging	achtertuin, 91 m ² , zuid
Opmerkingen	De tuinmuur is gescheurd.

Algemene omschrijving

Aan de rand van het centrum van Sliedrecht staat deze heel leuke hoekwoning mét ruime garage. Het huis is te vinden op steenworp afstand van het Burg. Feitsmapark met daarin een natuurspeeltuin + de kinderboerderij. De woning is op maar liefst 197 m2 eigen grond gebouwd en de keuken is voorzien van een uitbouw. De woning heeft een sfeervolle uitstraling, dit komt mede door de fraaie lichtinval in de woon-/eetkamer en de speelse tuin. Ook zijn er diverse duurzaamheidsmaatregelen genomen. Dit alles maakt de woning tot een echte aanrader.

Begane grond: ontvangsthal met trapopgang naar boven en toegang tot de kelder (met groepenkast), het toilet en de keuken. Via de keuken is de doorzon woonkamer bereikbaar. Deze lichte woonkamer is van diverse raampartijen, een erker en een houtkachel voorzien. Zo wordt wonen erg leuk. De keuken beschikt over een fraaie, rechte opstelling waarbij een 2e gedeelte in de aanbouw is geplaatst. De keuken is o.a. voorzien van een vaatwasser, een 5-pitskookplaat, een afzuigkap en een koel- en vrieskast. Vanuit de keuken is de tuin en de bijkeuken (voormalige schuur) bereikbaar.

1e Verdieping: de overloop is voorzien van een vaste kast en geeft toegang tot 3 slaapkamers en de badkamer. De badkamer heeft een wastafelmeubel, een 2e toilet en een inloopdouche. De grootste slaapkamer ligt aan de achterzijde van de woning. Twee slaapkamers beschikken over een balkon en één slaapkamer is voorzien van een schuifwandkast.

2e Verdieping: op deze overloop is vaste bergruimte gecreëerd met o.a. de cv-opstelling en de omvormer voor de zonnepanelen (8 stuks). De 4e slaapkamer heeft aan de achterzijde een groot dakraam.





Woonkamer



Woonkamer



Sfeerimpressie



Sfeerimpressie





Keuken



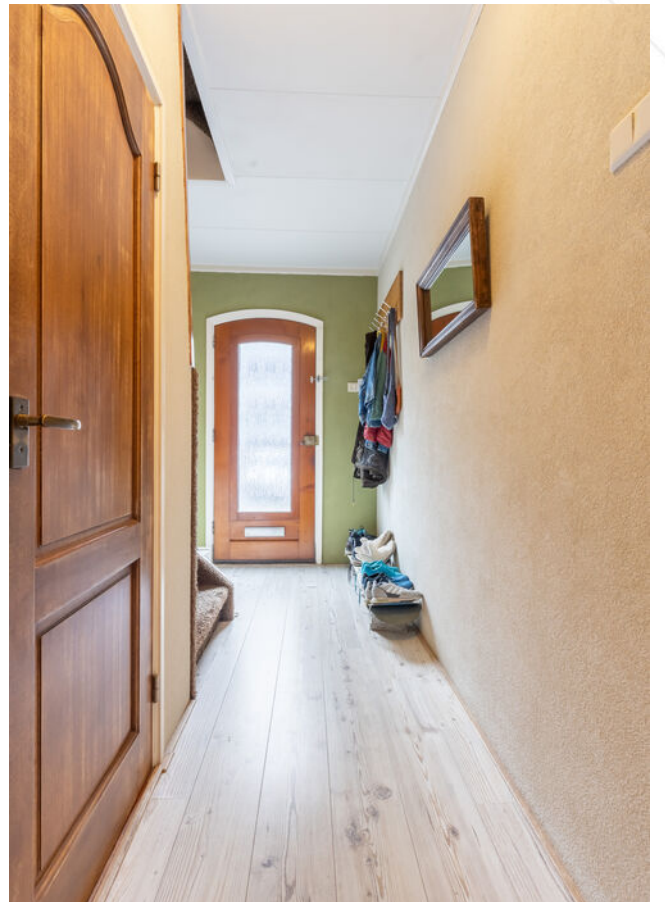
Keuken



Keuken



Toilet



Hal



Hal/ entree



Overloop 1e verdieping



Slaapkamer 1



Slaapkamer 1



Slaapkamer 2



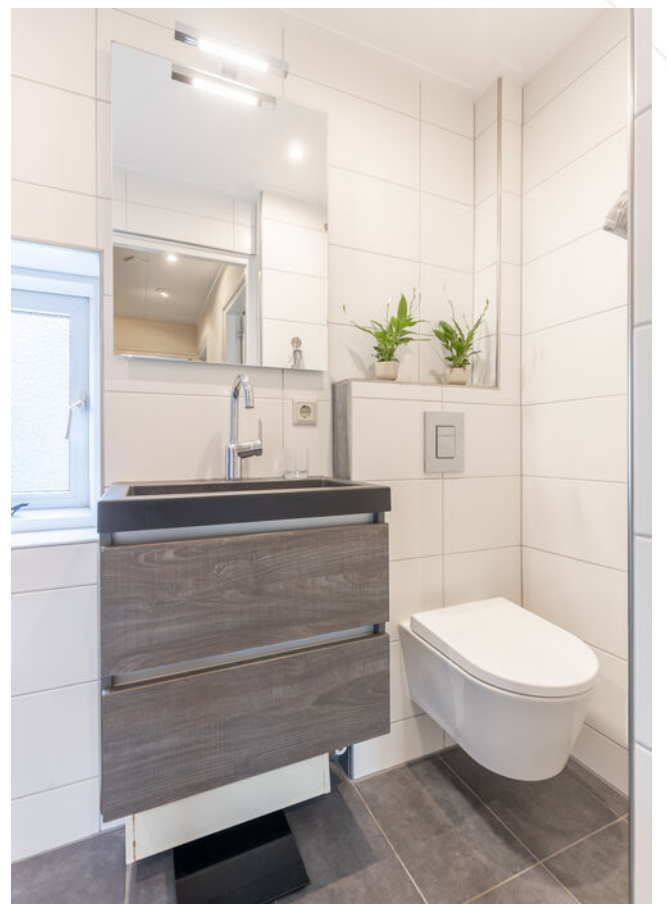
Slaapkamer 3



Badkamer



Inloopdouche



Wastafelmeubel + 2e toilet



Slaapkamer 4



Slaapkamer 4



Achertuin



Achertuin



Tuin met garage



Garage (straatzijde)

Tuin + garage

De tuin is aangelegd met sierstraatwerk en plantenborders. Ook is er een elektra- en wateraansluiting. De garage is deels geïsoleerd en is voorzien van een elektrisch bedienbare deur, een (gas)gevelkachel, een vloering en een warm- en koudwateraansluiting. De afmetingen zijn circa 6.50 x 4.20 meter. Ook heel handig: op de oprit voor de garage kun je altijd jouw auto parkeren.



Straatbeeld



Entree woning

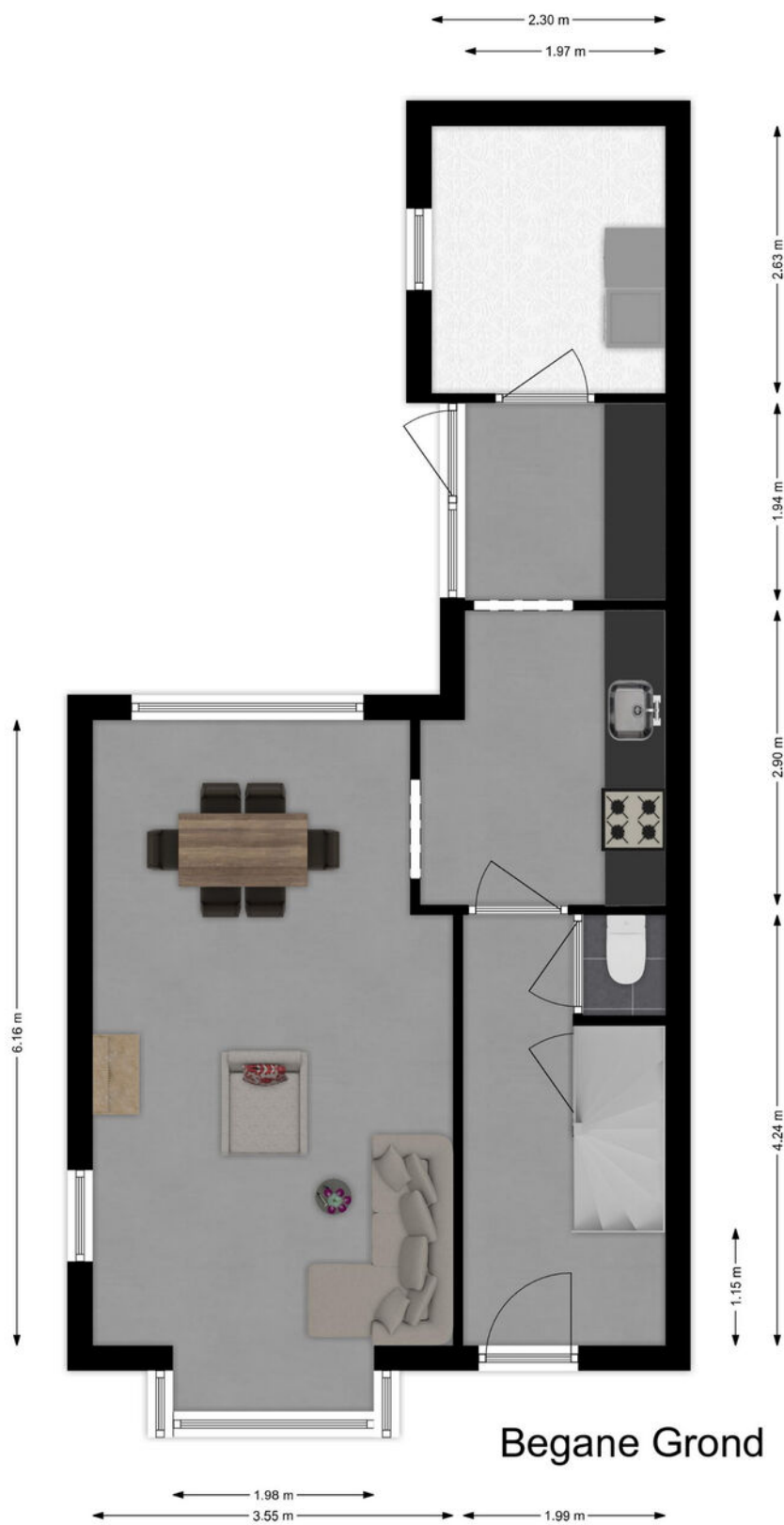
Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
hal / entree	laminaat	spachtelputz	structuurverf	toegang tot: - trapopgang 1e verdieping - kelder - toilet - keuken
toilet	vloertegels	wandtegels	structuurverf	voorzien van zwevend closet
keuken	laminaat	sauswerk	sauswerk	2-delige / duo-opstelling voorzien van: - koelkast - vrieskast - vaatwasmachine - afzuigkap - 5-pits gaskookplaat toegang tot: - tuin - bijkeuken
woonkamer	laminaat	behang / granol	balkenplafond	voorzien van: - houtkachel - erker aan voorzijde
bijkeuken	beton	plaatmateriaal / metselwerk	plaatmateriaal	voorzien van wasmachine-aansluiting
1e VERDIEPING				
overloop	tapijt	spachtelputz	structuurverf	voorzien van: - vaste kast toegang tot 3 slaapkamers
slaapkamer 1	tapijt	behang	structuurverf	gelegen aan de achterzijde voorzien van rolluik (handbediening)
slaapkamer 2	houten vloerdelen	behang	structuurverf	gelegen aan de voorzijde voorzien van: - schuifwandkast - rolluik (handbediening) toegang tot balkon
slaapkamer 3	laminaat	behang	structuurverf	gelegen aan de achterzijde voorzien van rolluik (handbediening) toegang tot balkon
badkamer	vloertegels	wandtegels	sauswerk	voorzien van: - inloopdouche - zwevend closet - wastafelmeubel

Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
2e VERDIEPING				
overloop	laminaat	structuurverf	sauswerk	voorzien van: - knieschotberging met cv-ketel + omvormer zonnepanelen
slaapkamer 4	laminaat	structuurverf	sauswerk	voorzien van: - dakraam - knieschotberging
BUITEN				
tuin				voorzien van: - sierstraatwerk - plantenborders - buitenkraan - houthok - achterom - stenen garage
stenen garage				voorzien van: - verwarming (gas gevelkachel) - elektra-aansluiting - wateraansluiting - vliering - elektrisch bedienbare deur afmetingen circa 6.50 x 4.20 meter

Plattegrond

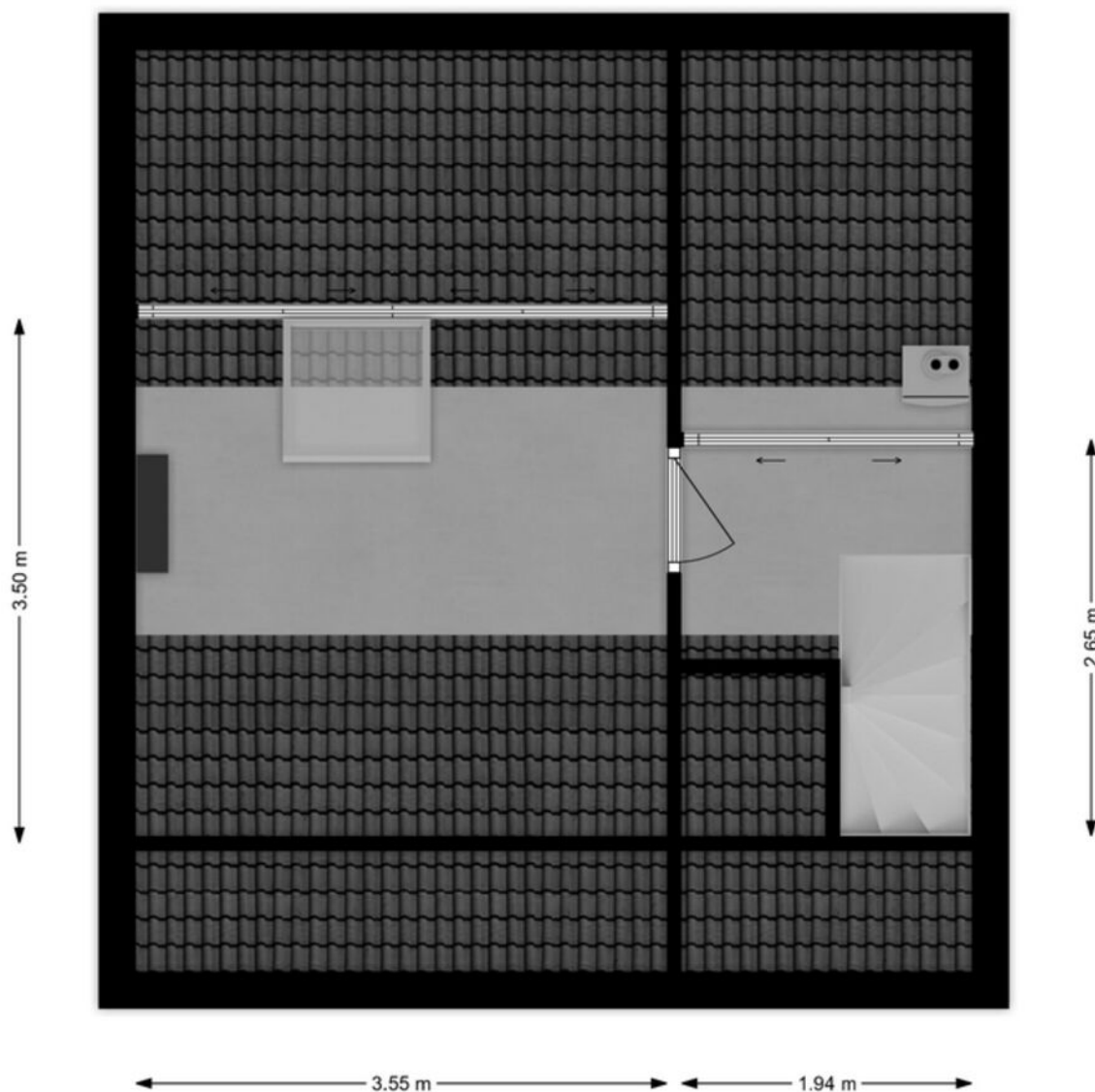


Plattegrond



1e Verdieping

Plattegrond




2e Verdieping

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

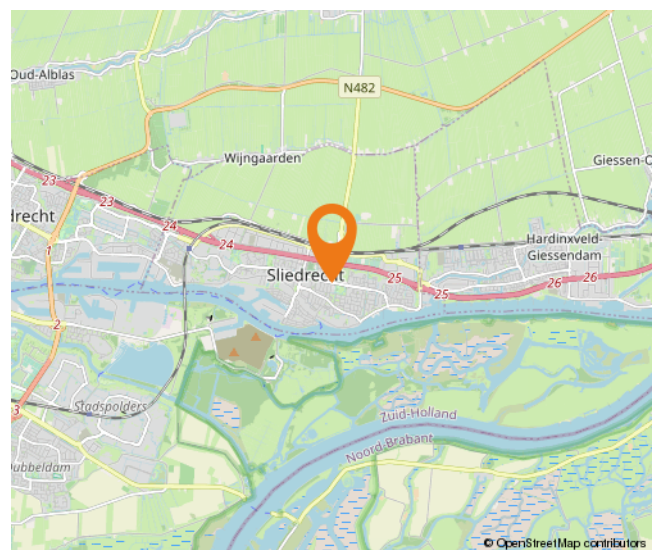
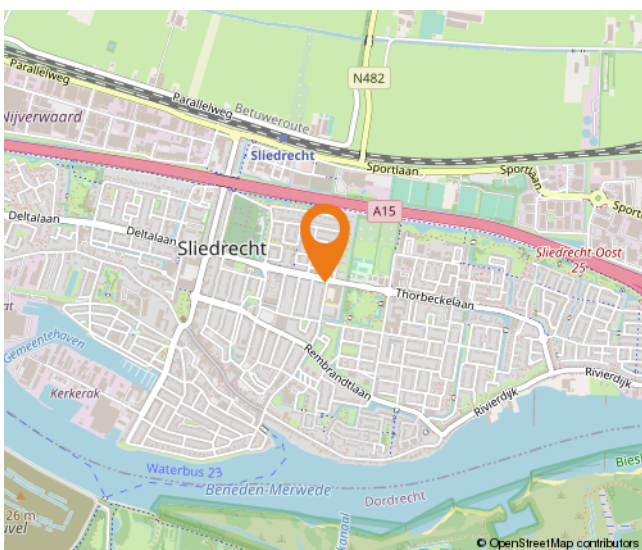
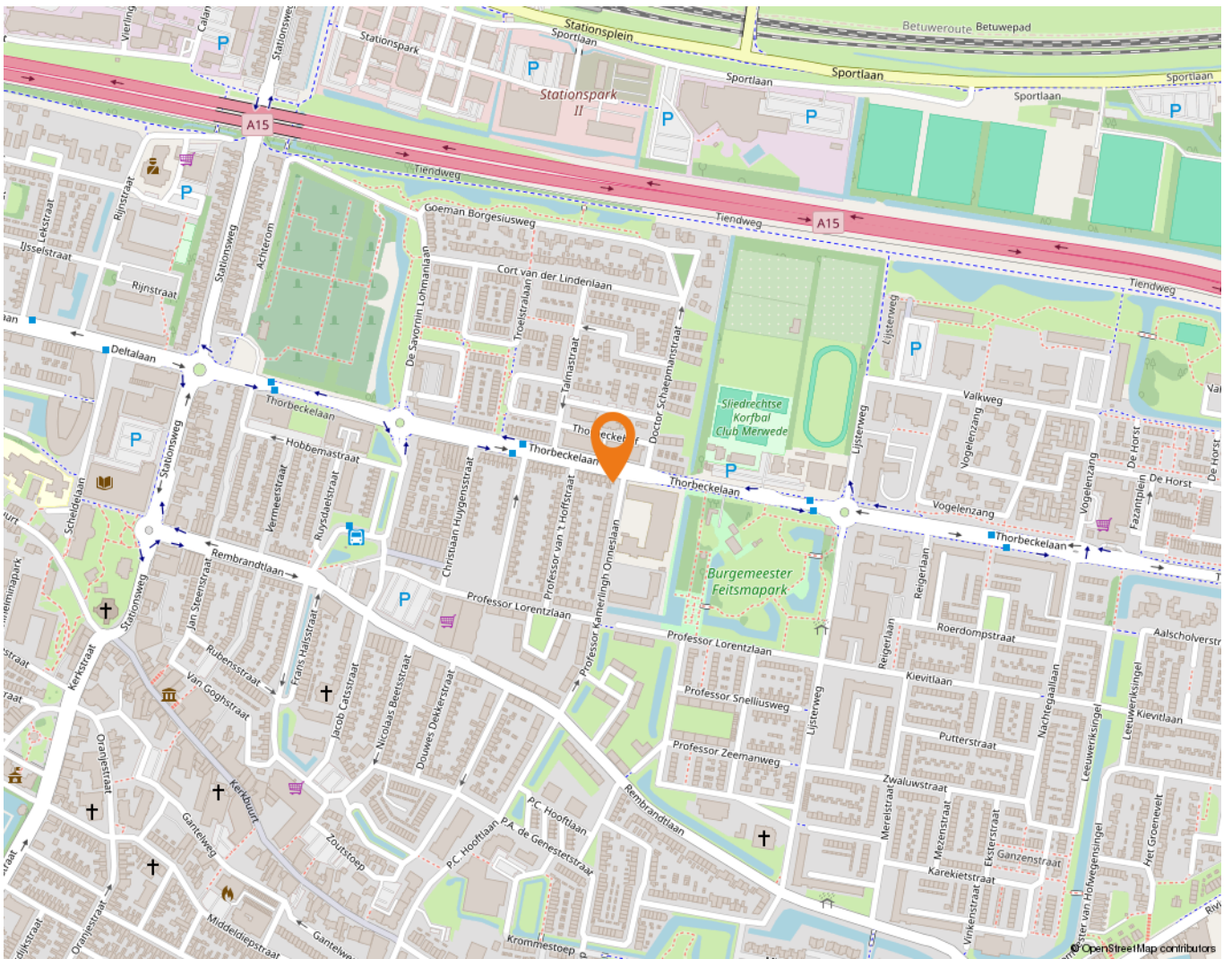


<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Sliedrecht</p> <p>Sectie I</p> <p>Perceel 5197</p>	<p>kadaster</p> 
--	--	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 november 2023
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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



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.



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel			X
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Alle losse kasten		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- vitrages	X		
- rolgordijnen			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron		X	
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- wastafel	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel		X	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Buitenkeuken		X	
Waterton		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	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. 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