



Nachtegallaan 25

3362 NK Sliedrecht

Vraagprijs: € 319.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **90 m²**

PERCELOPPERVLAKTE: **153 m²**

ENERGIELABEL: **B**

Kenmerken



Woonoppervlakte
90 m²



Inhoud
290 m³



Bouwjaar
1966



Aantal slaapkamers
4

Perceeloppervlakte	153 m ²
Externe bergruimte	7 m ²
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer en 1 toilet
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas
Zonnepanelen	8 stuks, bouwjaar 2024
Verwarming en warm water	c.v.-ketel, Nefit HR, 2016
Kozijnen	kunststof (begane grond + 1e verdieping: 2018, 2e verdieping: 2009)
Elektra	12 groepen en 3 aardlekschakelaars
Vloeren	begane grond: beton en hout verdiepingen: hout
Voorzieningen	buitenzonwering, dakraam, tv kabel
Kruipruimte	ja
Geheid	ja
Energie label	B
Berging	ja, 7 m ²
Parkeren	openbaar parkeren
Tuinligging	achtertuin, 90 m ² , oost

Algemene omschrijving

Deze eengezinswoning met dakopbouw is een perfecte kans om je eerste of een nieuwe start op de woningmarkt te maken. In 2009 is de woning voorzien van een grote dakopbouw waardoor er in totaal 4 slaapkamers zijn. Aan de achterzijde van de woning is een grote veranda/overkapping geplaatst; een heerlijke plek om (beschut) van het buitenleven te genieten. In 2018 zijn alle overige kozijnen vernieuwd (kunststof) en in de afgelopen maand zijn er nog 8 nieuwe zonnepanelen geplaatst. Dit resulteert in een gunstig energielabel: B.

Begane grond: Hal/entree met meterkast, toilet, trapopgang, kelderkast en toegang tot de woonkamer. De doorzon woonkamer is lekker licht en o.a. voorzien van een schuifpui. In de open keuken vinden we een praktische hoekopstelling met diverse inbouwapparatuur en een tuindeur.

1e Verdieping: Vanaf de overloop zijn de 3 slaapkamers en de badkamer bereikbaar. De badkamer beschikt (evenals het toilet beneden) over een eigentijdse inrichting met o.a. een wastafel en een ligbad met douchemogelijkheid.

2e Verdieping: Ruime overloop met o.a. de witgoed aansluitingen, de cv-ketel en toegang tot de 4e slaapkamer. Zoals gezegd is deze verdieping vergroot middels een dakopbouw. Aan de voorzijde zijn 2 dakvensters geplaatst voor extra daglichttoetreding en ventilatie.

De tuin is maar liefst circa 14 meter lang en voorzien van een grote overkapping. Ook is er een stenen berging (met elektra-aansluiting) aanwezig en een achterom.





Hal/entree



Hal



Toilet



Woonkamer



Woonkamer



Woonkamer



Eetgedeelte



Keuken



Keuken



Overkapping



Overkapping



Slaapkamer 1



Slaapkamer 1



Slaapkamer 3



Slaapkamer 3



Badkamer



Wastafel



Ligbad met douchemogelijkheid



Slaapkamer 2



Overloop 2e verdieping



Slaapkamer 4



Slaapkamer 4



Achtertuint



Achtertuint



Entree woning



Voorzijde woning

Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
hal / entree	laminaat	structuurverf	stucwerk + inbouwspots	toegang tot: - meterkast - toilet - trapopgang 1e verdieping - trapkast - woonkamer
toilet	vloertegels	wandtegels	stucwerk + inbouwspots	voorzien van: - zwevend closet - raampje met ventilatiestrook
woonkamer	laminaat	spachtelputz	gipsplaten	doorzon woonkamer met schuifpui aan de achterzijde
keuken	vloertegels	wandtegels / structuurverf	gipsplaten + inbouwspots	voorzien van: - koelkast - vaatwasmachine - afzuigkap - gaskookplaat toegang tot tuin middels tuindeur
1e VERDIEPING				
overloop	laminaat	structuurverf	gipsplaten + inbouwspots	toegang tot: - 3 slaapkamers - badkamer - trapopgang 2e verdieping
slaapkamer 1	laminaat	behang / sauswerk	gipsplaten + inbouwspots	gelegen aan de achterzijde voorzien van elektrisch bedienbaar screen
slaapkamer 2	laminaat	behang / sauswerk	gipsplaten	gelegen aan de voorzijde
slaapkamer 3	laminaat	behang / sauswerk	gipsplaten	gelegen aan de achterzijde voorzien van elektrisch bedienbaar screen
badkamer	vloertegels	wandtegels	gipsplaten + inbouwspots	voorzien van: - ligbad met douchemogelijkheid - wastafel

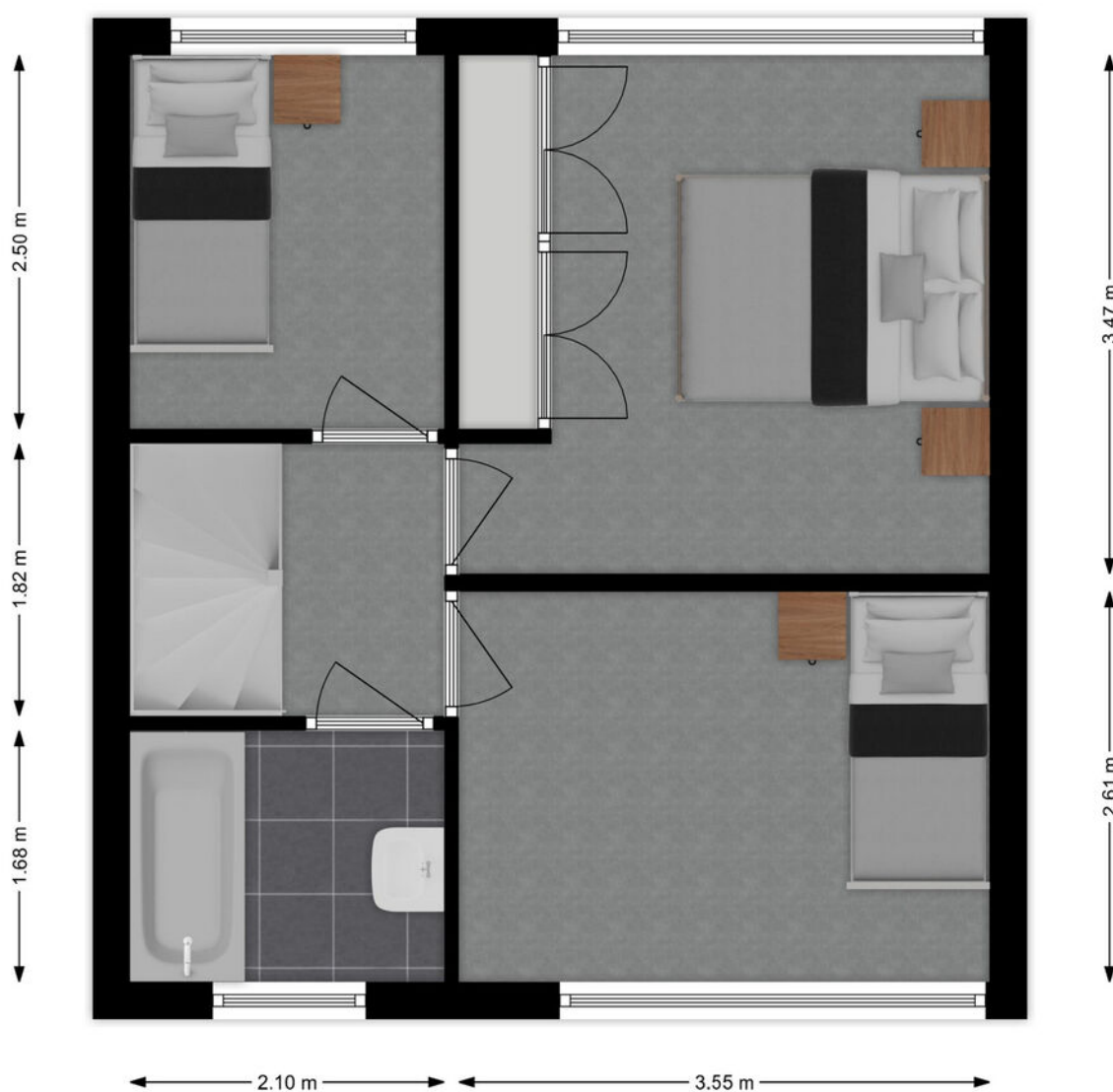
Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
2e VERDIEPING				
overloop	laminaat	behang	gipsplaten	voorzien van: - dakvenster - omvormer zonnepanelen - cv-ketel - witgoedaansluitingen toegang tot slaapkamer 4
slaapkamer 4	laminaat	behang	gipsplaten	voorzien van: - dakvenster - knieschotberging
BUITEN				
tuin				voorzien van: - overkapping (circa 3.55 x 5.75 meter) - sierstraatwerk - wateraansluiting - elektra-aansluiting - plantenborders
stenen berging				voorzien van elektra-aansluiting afmetingen circa 3.50 x 2.00 meter

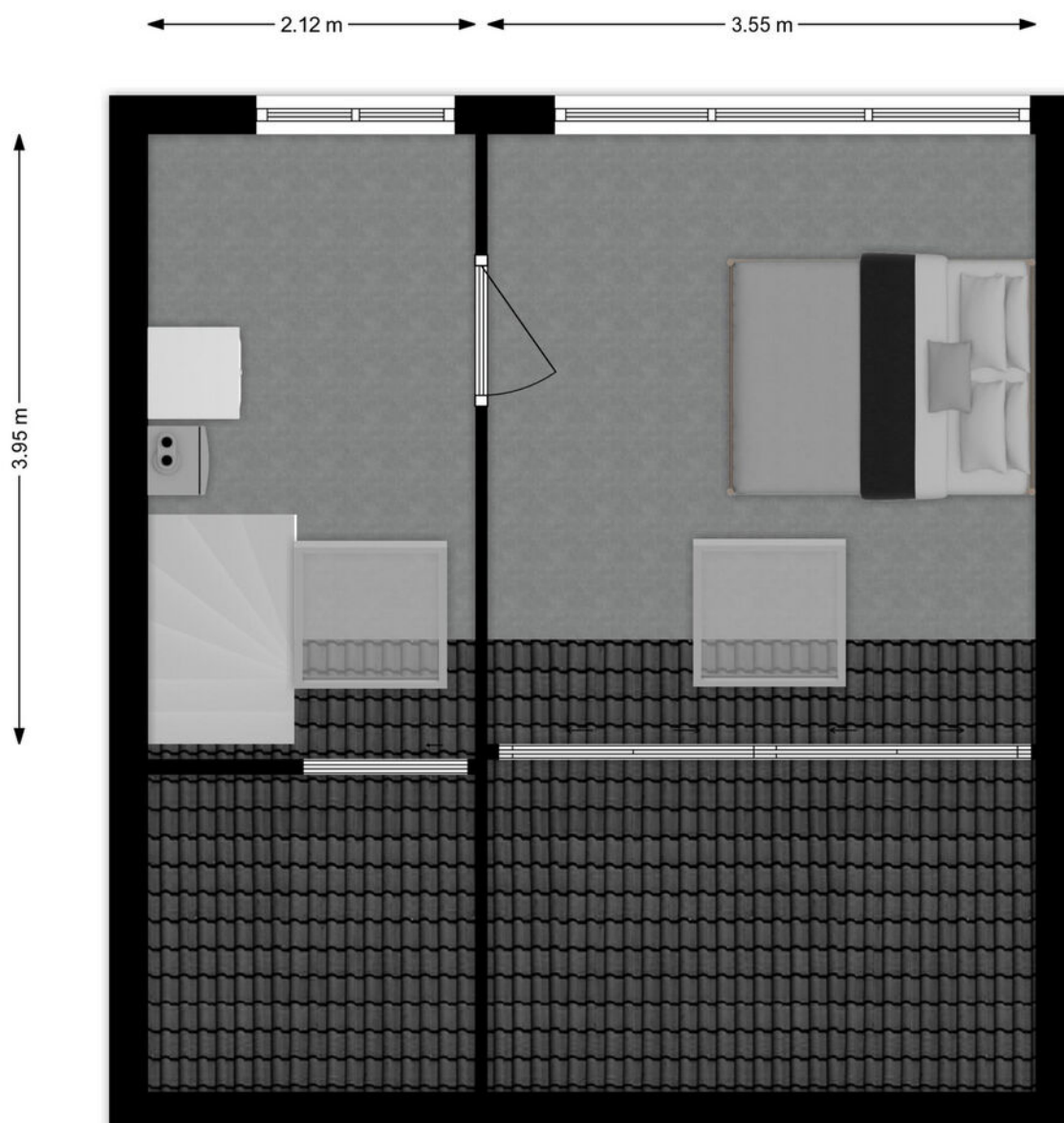
Begane Grond



1e Verdieping



Plattegrond

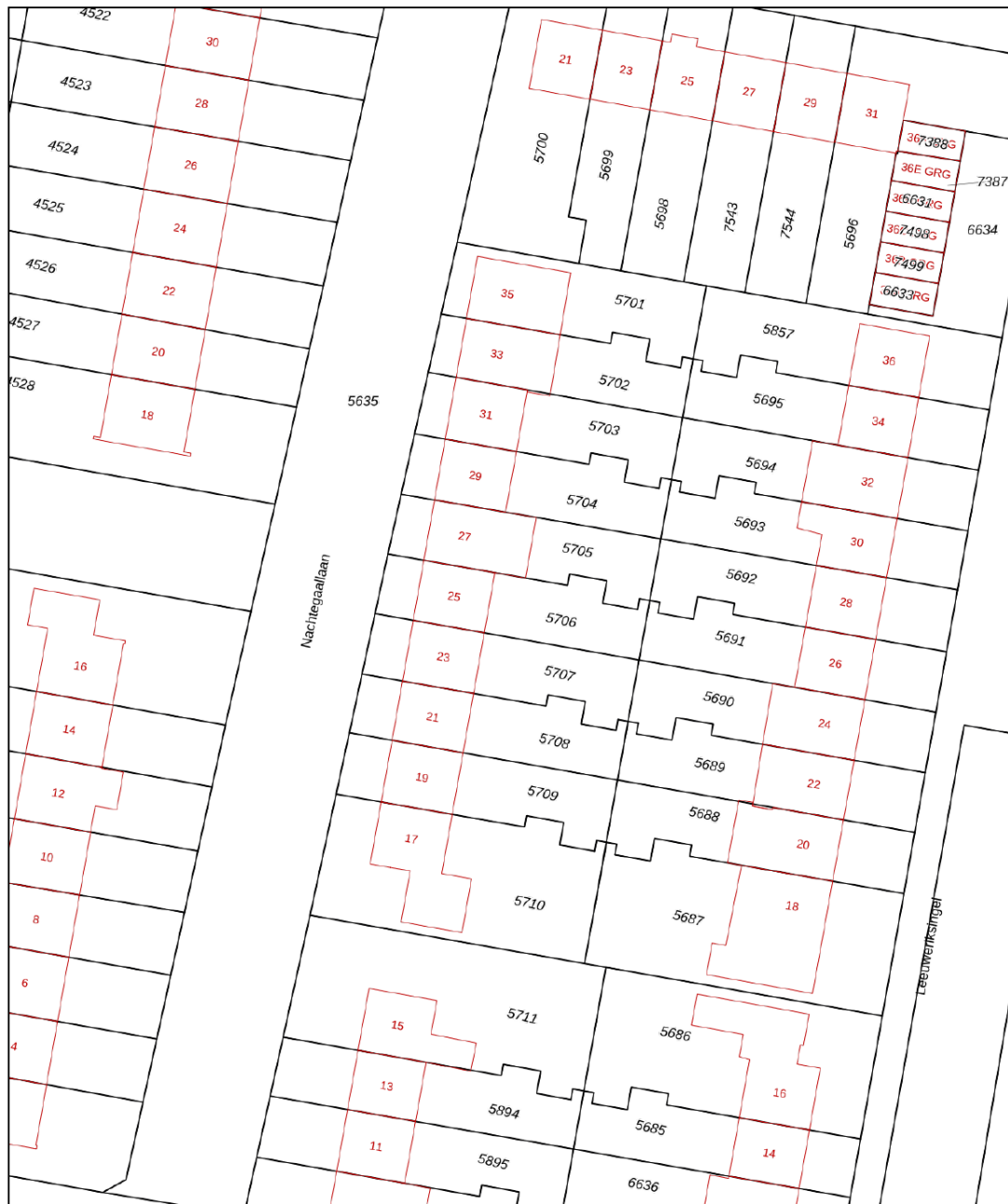


2e Verdieping


Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



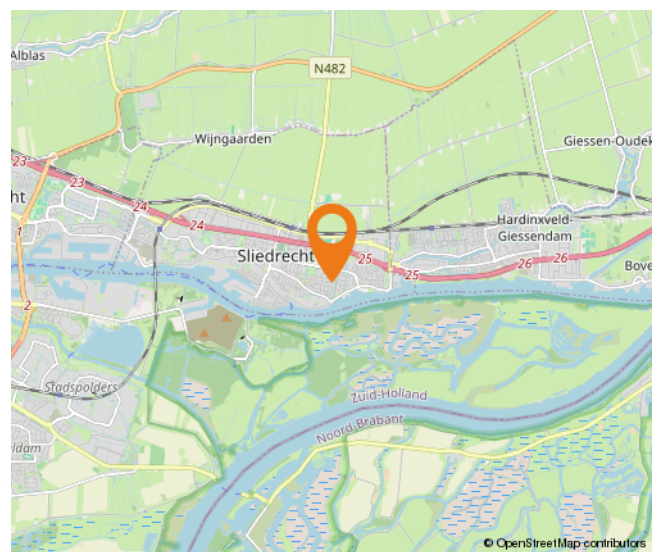
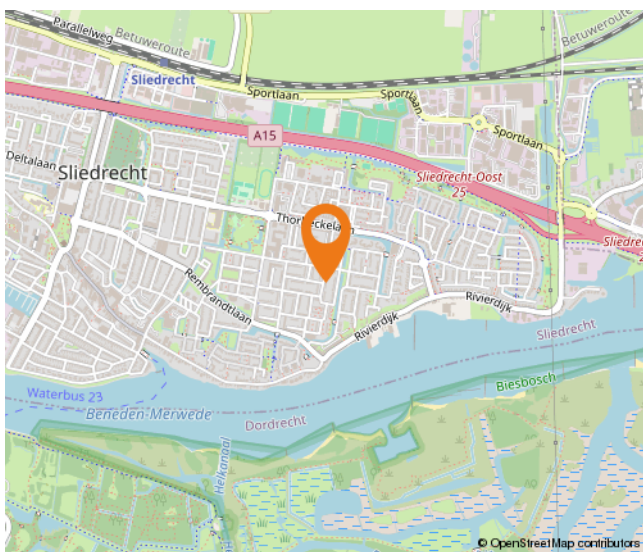
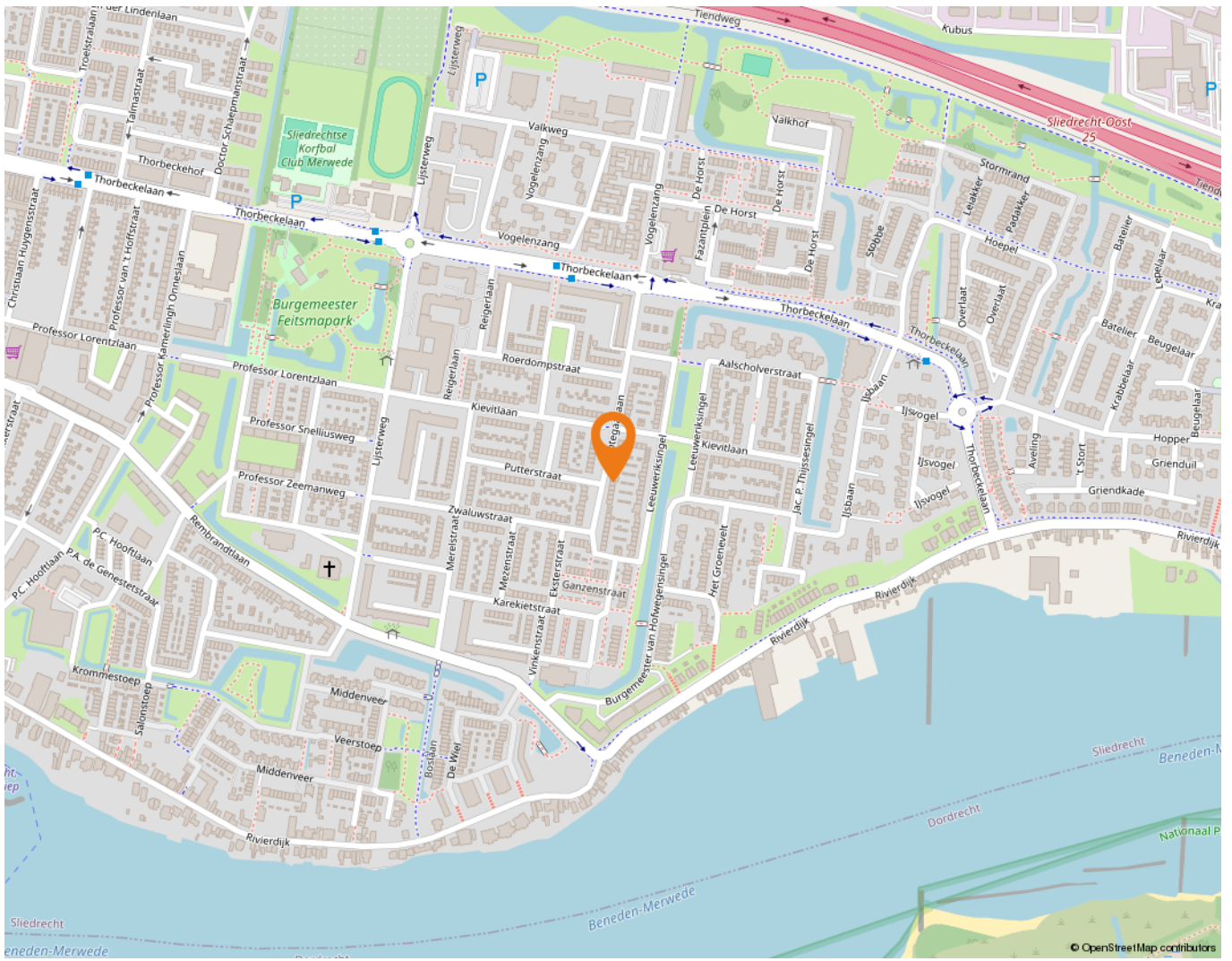
0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Sliedrecht	
—	Huisnummer	Sectie I	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 5706	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 januari 2024
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.



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!



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Radiatorafwerking	X		
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		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- overgordijnen op babykamer		X	
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven		X	
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel		X	
Rookmelders	X		
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		

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