



alblasserwaard
makelaars & taxateurs



Reigerlaan 9

3362 PE Sliedrecht

Vraagprijs: € 339.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **125 m²**

PERCELOPPERVLAKTE: **157 m²**

ENERGIELABEL: **C**

Kenmerken



Woonoppervlakte
125 m²



Inhoud
410 m³



Bouwjaar
1967



Aantal slaapkamers
4

Perceeloppervlakte	157 m ²
Externe bergruimte	7 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	15 m ² (dakterras)
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer en 2 toiletten
Isolatie	- aanbouw + dakkapel geïsoleerd - dubbel glas (m.u.v. hal en 1e verdieping achterzijde)
Verwarming / warm water	Nefit HR combiketel uit 2008 en keukenboiler
Kozijnen	deels hout / deels kunststof
Elektra	7 groepen en 1 aardlekschakelaar
Vloeren	begane grond en 1e verdieping: beton 2e verdieping: hout
Voorzieningen	buitenzonwering, tv kabel, glasvezel kabel, rookkanaal
Kruipruimte	ja
Geheid	ja
Energie label	C
Parkeren	openbaar parkeren
Tuinligging	achtertuint, 58 m ² , oost
Bouwkundige bijzonderheden	1 lichtkoepel beschadigd

Algemene omschrijving

Deze ruime eengezinswoning is te aantrekkelijk om zomaar naast je neer te leggen. De woning is voorzien van een grote aanbouw, een dakkapel, een overkapping én staat in de populaire Vogelbuurt. De woonoppervlakte beslaat maar liefst 125 m². Naast de voortuin (grenzend aan een groenstrook) is de aantrekkelijke achtertuin ruim 9 meter lang. Het Burg. Feitsmapark (o.a. met natuurspeeltuin en skatepark) maar ook winkels en overige voorzieningen liggen op korte afstand.

Begane grond: hal met meterkast, toilet en deur naar de woonkamer. Door een aanpassing is een T-vormige woonkamer gerealiseerd met een open houten trap naar de 1e verdieping. Aan de achterzijde is de woning van een grote aanbouw voorzien (met lichtkoepels) met tuindeuren. Ook is er een schouw met haard aanwezig en zijn de woonkamerkozijnen aan de voor- en achterzijde van kunststof. De keuken is royaal en voorzien van een eenvoudige hoekopstelling. Vanuit de aangrenzende bijkeuken is de tuin bereikbaar.

1e Verdieping: vanaf de overloop zijn de 3 slaapkamers en de badkamer te bereiken. De badkamer is zeer praktisch ingedeeld en voorzien van een bad, een 2e toilet, een douchehoek en een wastafelmeubel. 1 slaapkamer beschikt over een wastafel en vanuit slaapkamer 3 is het dakterras bereikbaar.

2e Verdieping: op de overloop van de 2e verdieping vinden we de cv-ketel en knieschotbergruimte. Ook is slaapkamer 4 bereikbaar waar een grote vaste berging gemaakt is. Aan de achterzijde van de woning is een dakkapel geplaatst (met kunststof kozijn) voor extra woonoppervlakte.

Eyecatcher van de achtertuin is de grote, onderhoudsarme overkapping. Hier is het heerlijk buiten zitten ook al vallen er wat druppels regen. De tuin is aangelegd met sierstraatwerk en plantenborders. Daarnaast is er een buitenkraan, een achterom en een stenen berging (7 m²) aanwezig.





Woonkamer



Woonkamer



Aanbouw woonkamer met dubbele tuin deur



Aanbouw woonkamer



Woonkamer



Keuken



Keuken



Bijkeuken



Hal / entree



Schouw met haard



Toilet begane grond



Toilet badkamer 1e verdieping



Slaapkamer 1



Slaapkamer 3



Slaapkamer 2



Slaapkamer 2



Badkamer



Bad



Wastafelmeubel



Dakterras



Overloop 2e verdieping



Slaapkamer 4



Slaapkamer 4



Achertuin



Terras achter



Terras achter



Voorzijde woning

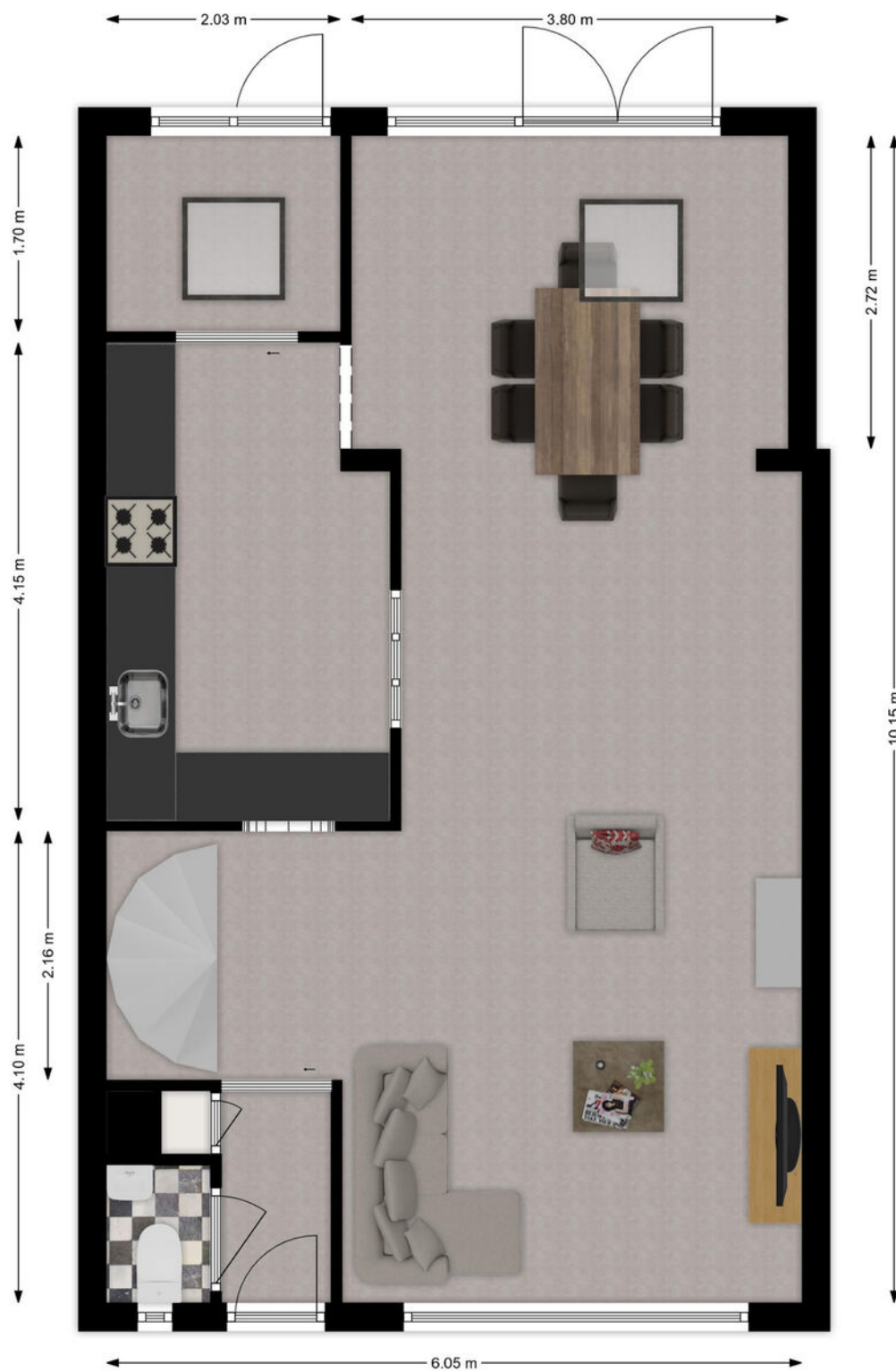
Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
hal / entree	vloertegels	houten delen	houten delen	toegang tot: - meterkast - toilet - woonkamer
toilet	vloertegels	wandtegels / behang	kunststof delen	voorzien van: - duoblok closet - fonteintje - raampje voorzijde
woonkamer	vloertegels	metselstrips / behang	houten balken	voorzien van: - aanbouw achterzijde met dubbele tuindeuren + lichtkoepel - trapopgang 1e verdieping - schouw met haard - kunststof kozijnen voor- en achterzijde toegang tot de keuken
keuken	vloertegels	behang	kunststof delen	half open keuken met hoekopstelling, voorzien van: - inductiekookplaat - afzuigkap - keukenboiler toegang tot de bijkeuken
bijkeuken	vloertegels	granol	kunststof delen	voorzien van lichtkoepel toegang tot de tuin
1e VERDIEPING				
overloop	tapijt	lambrisering / behang	houten delen	toegang tot: - 3 slaapkamers - badkamer - 2e verdieping middels trapopgang
slaapkamer 1	tapijt	behang	MDF-platen	gelegen aan de achterzijde
slaapkamer 2	laminaat	behang	houten delen	gelegen aan de voorzijde voorzien van wastafel
slaapkamer 3	tapijt	behang	houten delen	gelegen aan de achterzijde toegang tot dakterras
badkamer	vloertegels	wandtegels	kunststof delen	voorzien van: - bad - wastafelmeubel - douchegelegenheid - toilet

Afwerkstaat

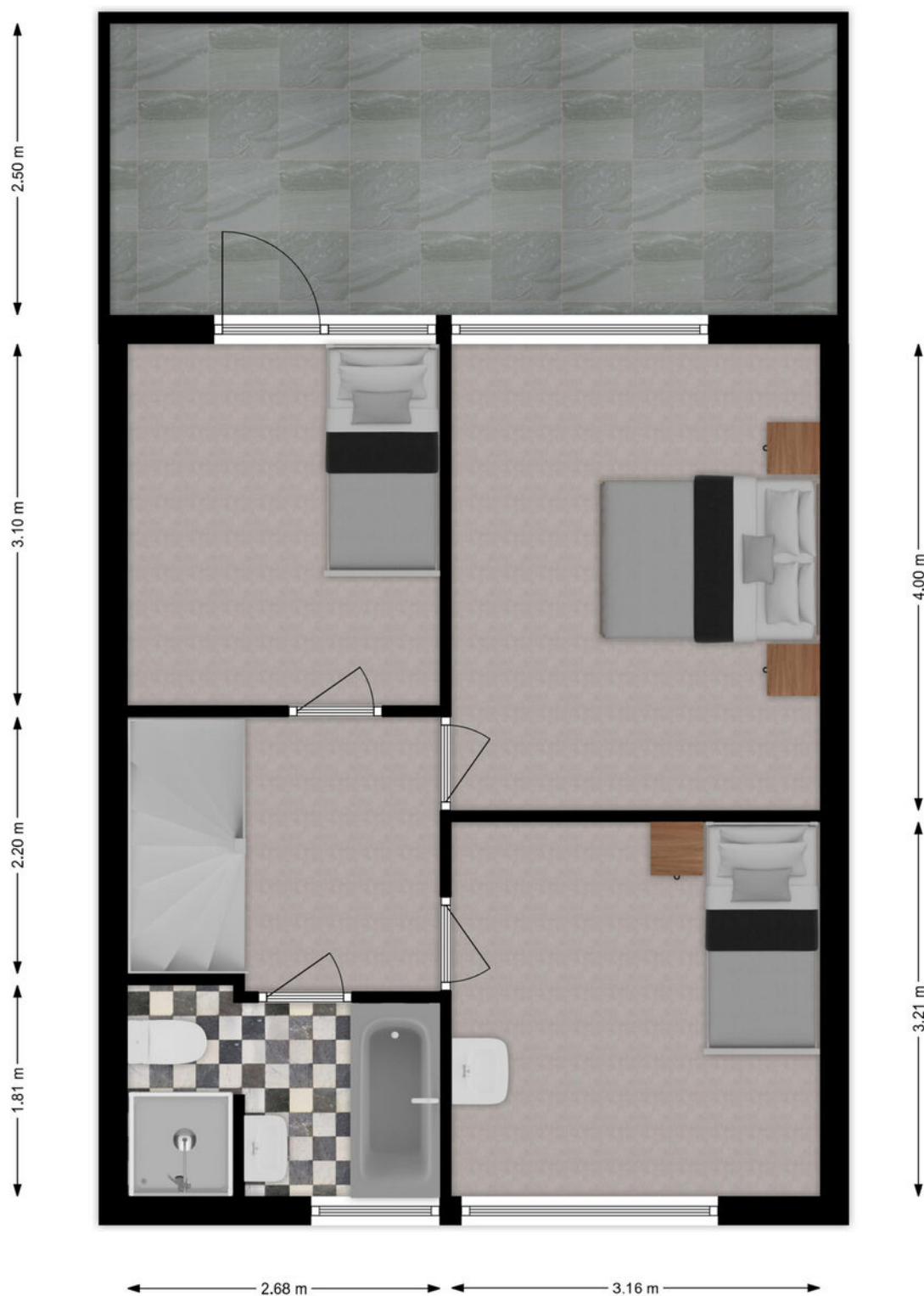
Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
2e VERDIEPING				
overloop	tapijt	behang	gipsplaten	voorzien van: - CV-opstelling - dakkapel achterzijde toegang tot slaapkamer 4
slaapkamer 4	tapijt	behang	gipsplaten	voorzien van: - dakkapel achterzijde - grote vaste kast - knieschotbergruimte
BUITEN				
tuin				gesitueerd op het oosten voorzien van: - sierstraatwerk - plantenborders - verlichting - buitenkraan - achterom - overkapping (circa 5.75 x 2.60 meter) - stenen berging afmetingen: circa 9.15 x 6.30 meter
stenen berging				afmetingen: circa 3.00 x 2.40 meter voorzien van elektra-aansluiting

Plattegrond



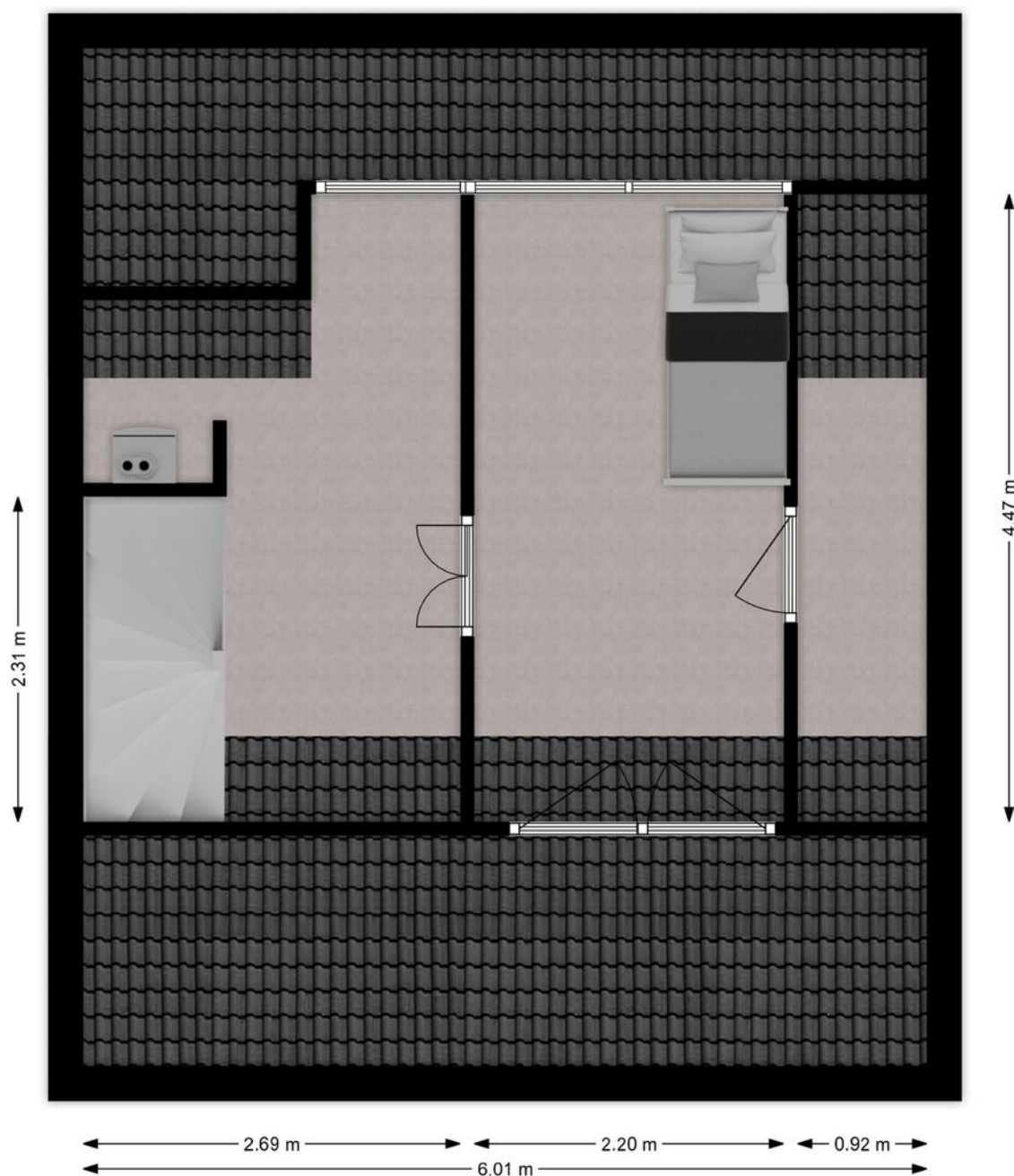
Begane grond

Plattegrond



1e verdieping

Plattegrond




2e Verdieping

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

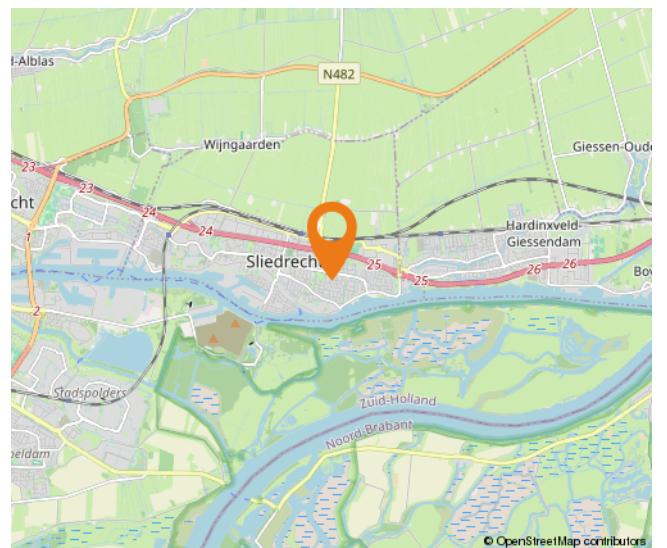
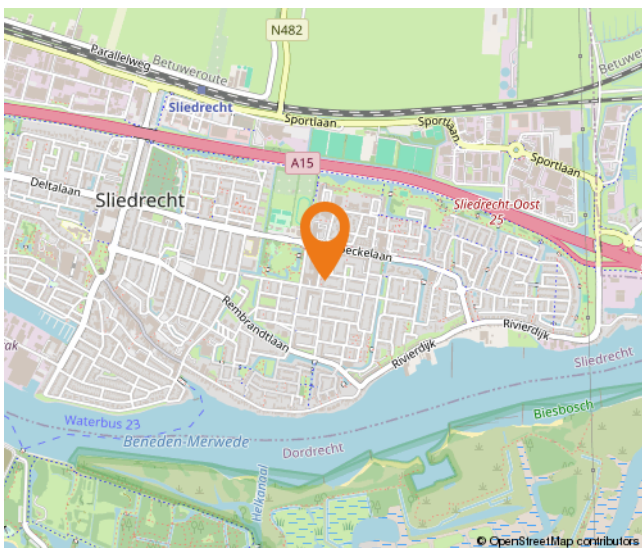
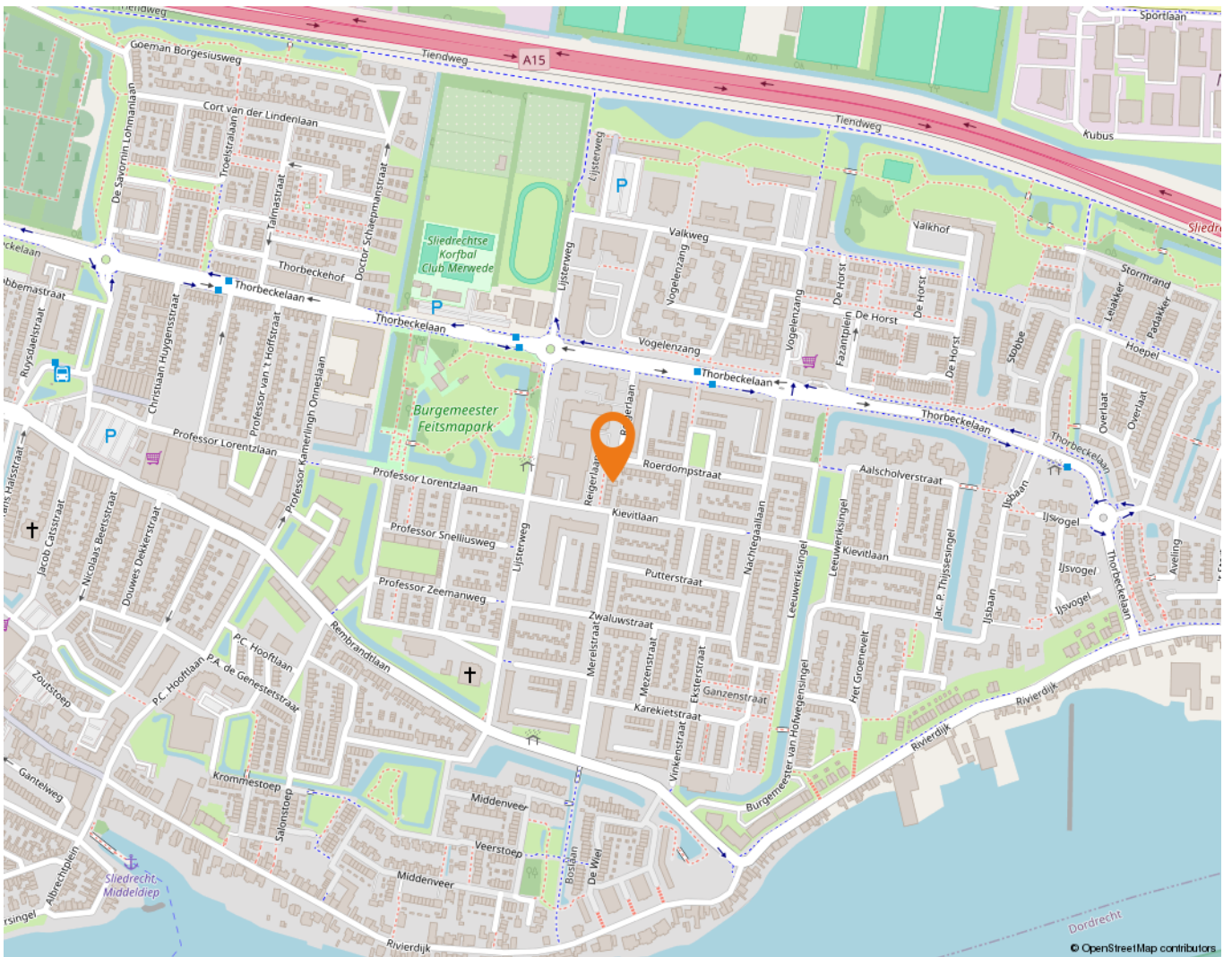


<p>12345 25 — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Sliedrecht Sectie I Perceel 4471</p>	
--	--	---	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 26 maart 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.



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- 2 losse kasten voorslaapkamer			X
- Losse kasten kleine slaapkamer			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- overgordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Vitrages beneden		X	
- Vitrage boven	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- koffiezetapparaat		X	
- Keukenboiler	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Kluis		X	
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- 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