



alblasserwaard
makelaars & taxateurs



Weberstraat 11

3363 LL Sliedrecht

Vraagprijs: € 539.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **121 m²**

PERCELOPPERVLAKTE: **233 m²**

ENERGIELABEL: **A**

Kenmerken



Woonoppervlakte
121 m²



Inhoud
486 m³



Bouwjaar
2013



Aantal slaapkamers
4

Perceeloppervlakte	233 m ²
Externe bergruimte	6 m ² (vrijstaande houten berging)
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer, 2 toiletten
Isolatie	volledig geïsoleerd
Verwarming/Warm water	Intergas HR combiketel uit 2013 begane grond: vloerverwarming
Kozijnen	volledig hardhouten kozijnen
Elektra	9 groepen, 2 aardlekschakelaars
Vloeren	betonnen vloeren
Voorzieningen	mechanische ventilatie, dakraam, rolluiken, glasvezel kabel, airconditioning slaapkamer 1
Kruipruimte	ja
Geheid	ja
Energielabel	A
Parkeren	openbaar parkeren
Tuinligging	achter- en zijtuin, richting het oosten

Algemene omschrijving

Van een woning als deze wordt je vanzelf enthousiast. Deze royale hoekwoning is in 2013 gebouwd (energielabel A) en is op maar liefst 233 m2 eigen grond gesitueerd. Dit resulteert in een ruime achtertuin wat op zichzelf al uniek is. Extra aantrekkelijk is de tuin door de grote, sfeervolle overkapping (o.a. met open haard) die de verkopers hebben laten plaatsen. Verder is de woning voorzien van een modern afwerkingsniveau en goed onderhouden. De speelplaats voor de kinderen ligt in het aangrenzende Mozartplantsoen.

Begane grond: de ruime hal is voorzien van de meterkast en de trapopgang en geeft toegang tot het toilet en de woonkamer. De woonkamer is vanuit de bouw direct voorzien van een aanbouw (met dubbele tuindeuren) en staat in een open verbinding met de leefkeuken. Hier valt direct de ruime erker op waarin de eettafel is geplaatst. De ruime hoekopstelling is o.a. greeploos en voorzien van diverse inbouwapparatuur. De gehele begane grondvloer is voorzien van vloerverwarming.

1e Verdieping: vanaf de overloop is er toegang tot de 3 slaapkamers en de badkamer. De grote slaapkamer ligt aan de achterzijde en is voorzien van airconditioning. De badkamer is ruim en beschikt over een dubbel wastafelmeubel, een inlopdouche en een 2e toilet.

2e Verdieping: deze ruime 2e verdieping is praktisch volledig open en kan desgewenst een indeling krijgen met 1 of meerdere kamers. In een vaste kast vinden we de witgoed aansluitingen en de cv-ketel. Door middel van een dakraam is er daglichttoetreding en ventilatie.

De ruime achtertuin is naast de overkapping voorzien van sierstraatwerk, een plantenborder, een houten berging en een achterom. Ook is de tuin voorzien van een elektra- en wateraansluiting. De sfeervolle overkapping is voorzien van een houten vlonder.





Woonkamer



Woonkamer



Woonkamer



Erker met eethoek/keuken



Eethoek in erker



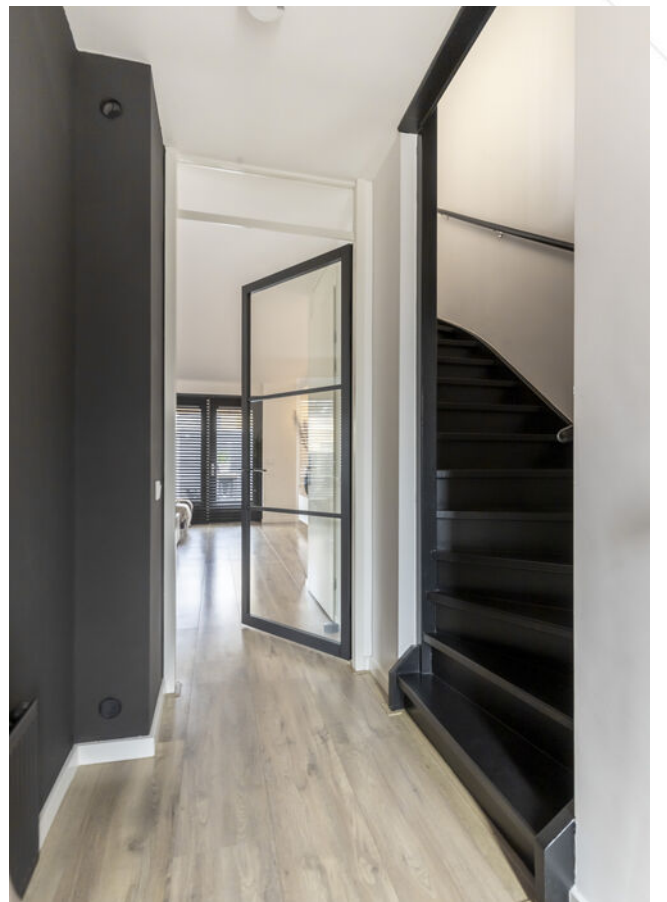
Keuken



Hal/entree



Toilet



Hal/trapogang



Slaapkamer 1



Slaapkamer 1



Slaapkamer 1



Badkamer met toilet en douche



Badkamer



Dubbel wastafelmeubel/toilet



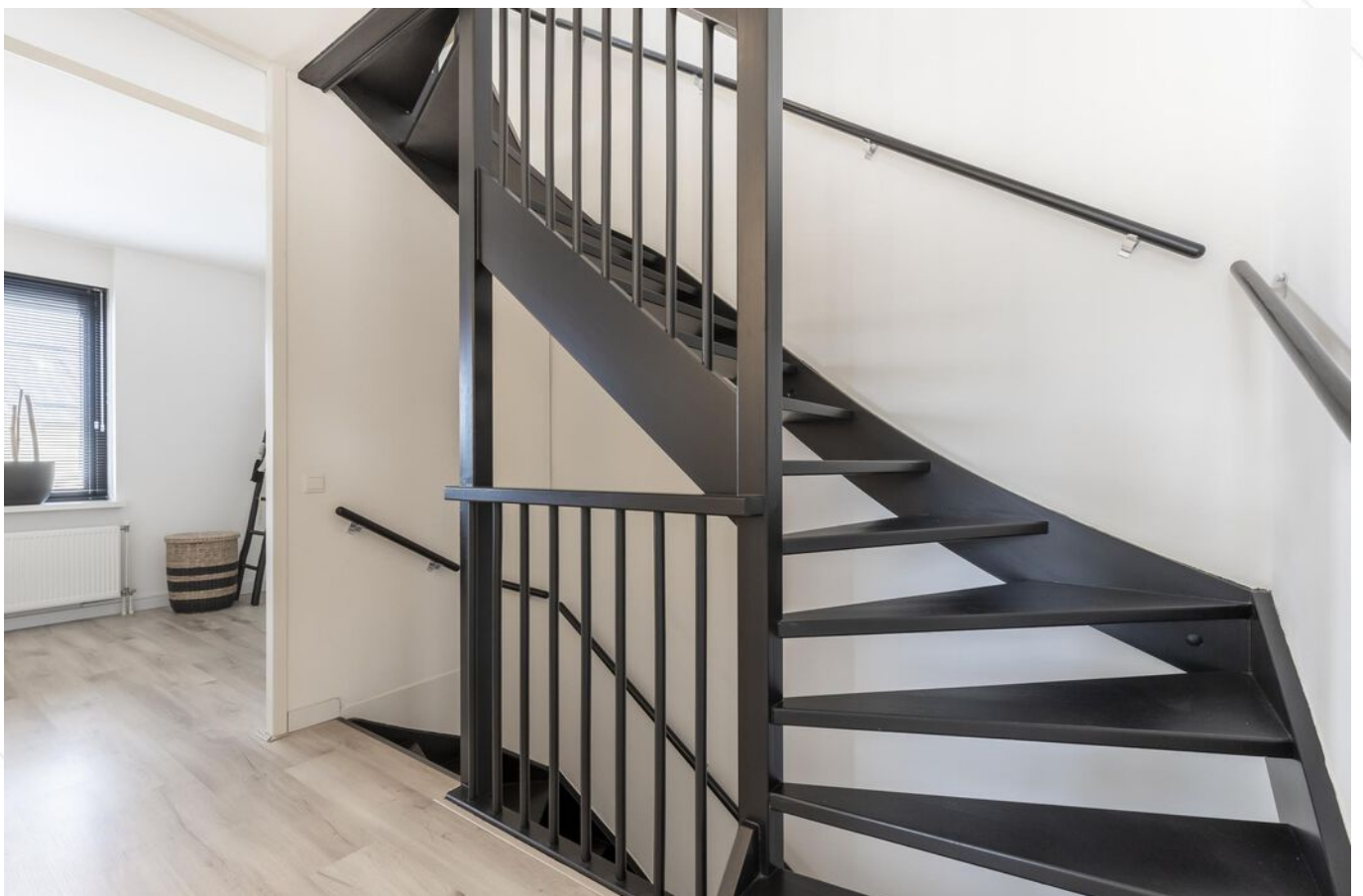
Slaapkamer 2



Slaapkamer 2



Slaapkamer 3



Overloop 1e verdieping/trapogang



Open ruimte 2e verdieping



Open ruimte 2e verdieping



Overkapping met open haard



Overkapping



Achternuin



Achternuin



Achertuin



Achertuin met royale overkapping



Voortuin/straatbeeld



Omgeving

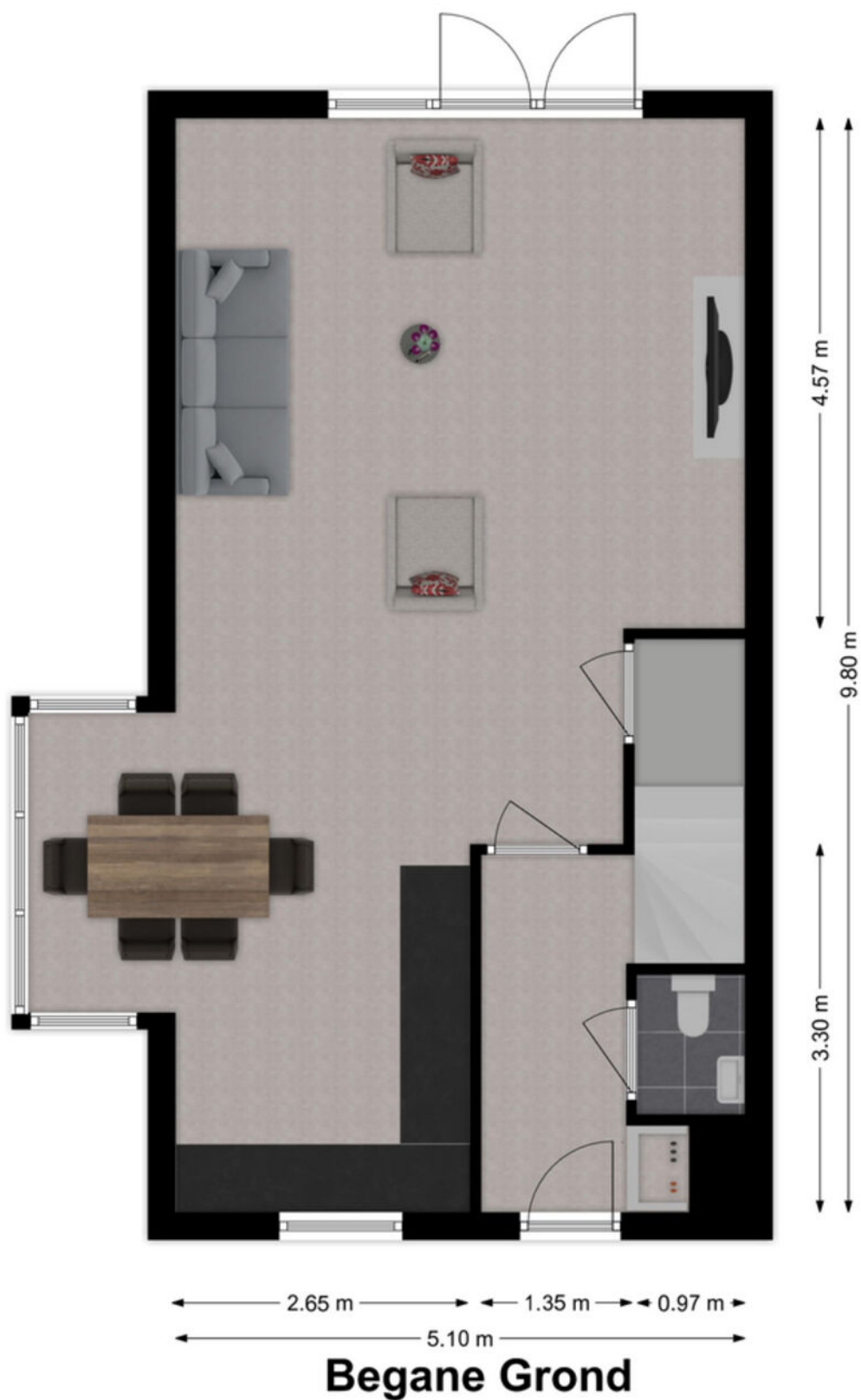
Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
hal / entree	laminaat met vloerverwarming	sauswerk	sauswerk	toegang tot: - meterkast - toilet - 1e verdieping middels trapopgang - woonkamer
toilet	vloertegels met vloerverwarming	wandtegels	sauswerk	voorzien van: - zwevend closet - fonteintje
woonkamer	laminaat met vloerverwarming	sauswerk	sauswerk	voorzien van: - vaste kast - dubbele tuindeur
keuken	laminaat met vloerverwarming	sauswerk	sauswerk	voorzien van: - erker in de zijgevel - hoekopstelling met: - koelkast - heetwaterkraan - vrieskast - (combi) magnetron - afzuigkap - vaatwasmachine - inductie kookplaat
1e VERDIEPING				
overloop	laminaat	sauswerk	sauswerk	toegang ot: - 3 slaapkamers - badkamer
slaapkamer 1	laminaat	sauswerk	sauswerk	gelegen aan de achterzijde voorzien van: - airconditioning (2020) - raampartij(2x) met elektrisch bedienbaar rolluik
slaapkamer 2	laminaat	sauswerk	sauswerk	gelegen aan de voorzijde voorzien van: - frans balkon - venster in de zijgevel
slaapkamer 3	laminaat	sauswerk	sauswerk	gelegen aan de voorzijde voorzien van raampartij
badkamer	vloertegels	wandtegels	sauswerk	voorzien van: - zwevend closet - dubbel wastafelmeubel - inloofdouche

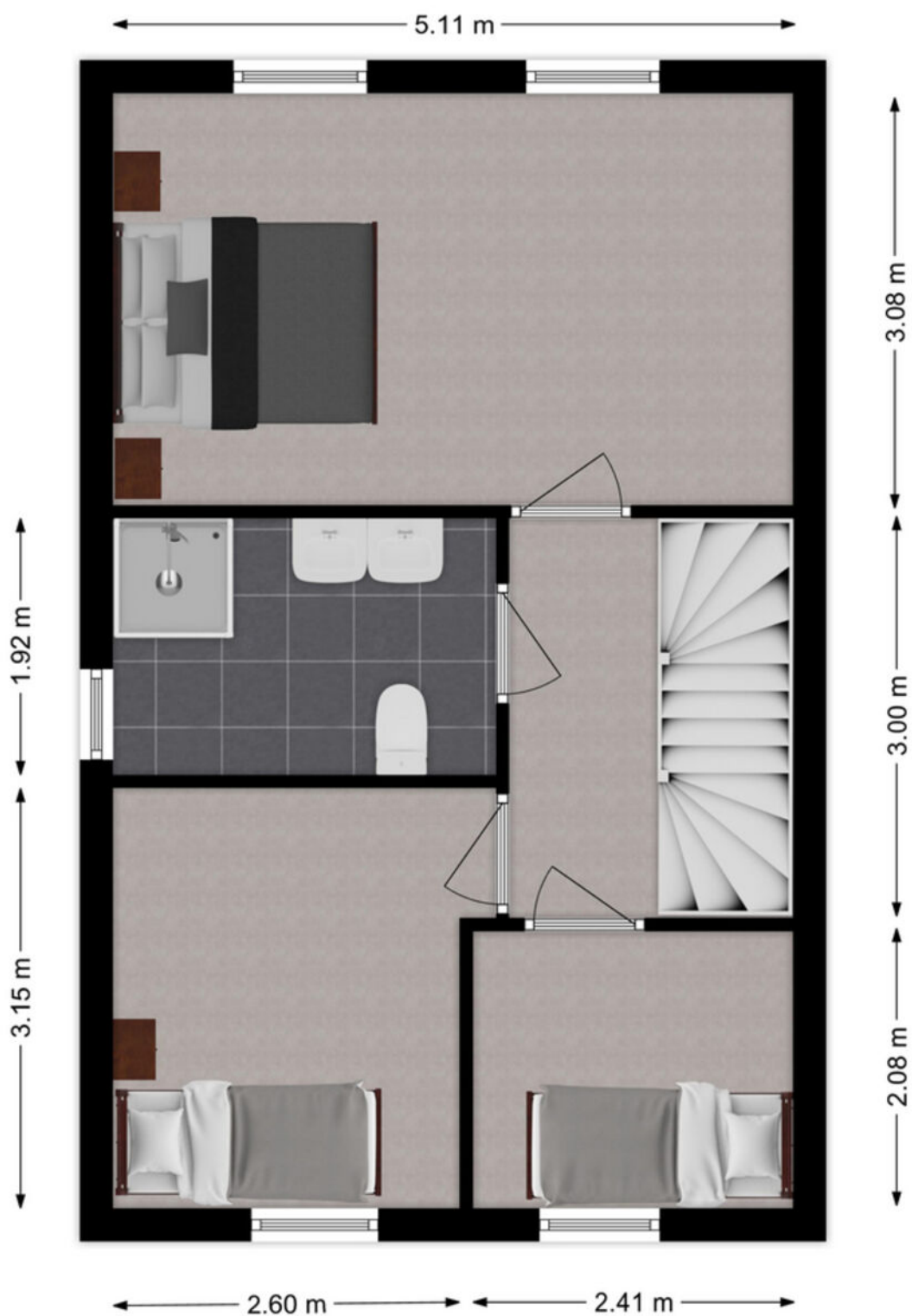
Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
2e VERDIEPING				
open ruimte / slaapkamer 4	laminaat	sauswerk	sauswerk	voorzien van: - dakraam - knieshotberging - kast met c.v.- opstelling - kast met witgoedaansluiting
BUITEN				
tuin				voorzien van: - elektra- en wateraansluiting - plantenborder - verlichting - sierstraatwerk - grote overkapping met: - open haard - houten vlonder
houten berging				afmetingen circa 3.10 x 2.10 meter voorzien van elektra-aansluiting

Plattegrond

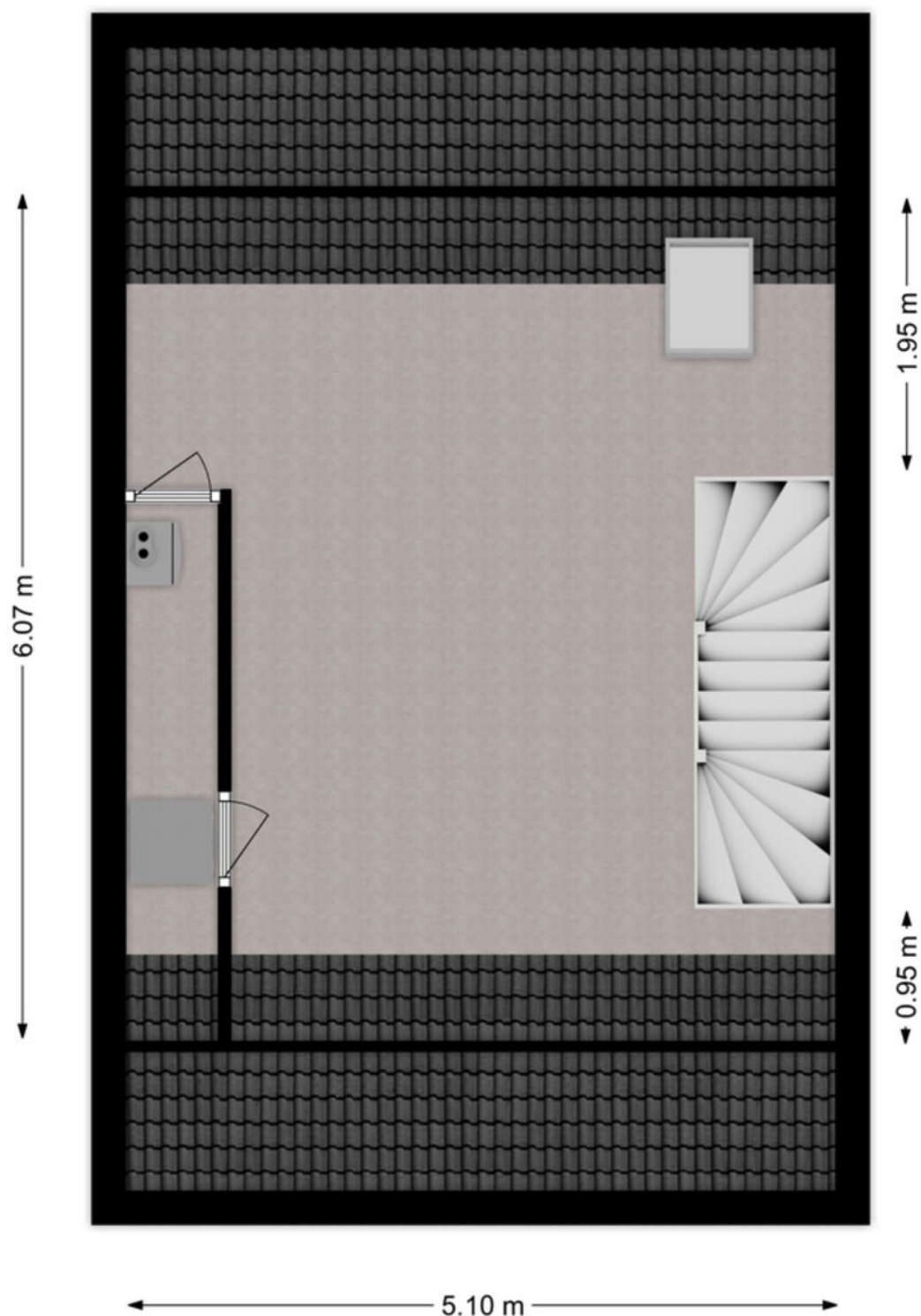


Plattegrond



1e verdieping

Plattegrond



2e verdieping

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kledingkast 1e verdieping			X
- Kledingkast zolder			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- lamellen			X
- jaloezieën			X
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- Salontafel			X
- Bank			X
- Tv-meubel			X
- Eettafel en stoelen			X
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilethouder	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Kluis			X
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Bepanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- Loungeset			X

Kadastrale kaart



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Sliedrecht

Sectie A

Perceel 4348

kadaster

Voor een aansluitend uittreksel, galeverd op 6 februari 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 databankrecht.

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