



alblasserwaard
makelaars & taxateurs



Rubensstraat 33

3362 XM Sliedrecht

Vraagprijs: € 359.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **89 m²**

PERCELOPPERVLAKTE: **167 m²**

ENERGIELABEL: **D**

Kenmerken



Woonoppervlakte
89 m²



Inhoud
285 m³



Bouwjaar
1936



Aantal slaapkamers
4

Perceeloppervlakte	167 m ²
Externe bergruimte	12 m ² (2 bergingen)
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer, 1 toilet
Isolatie	dakisolatie, dubbel glas
Verwarming/Warm water	Nefit HR combiketel uit 2008, Quooker
Kozijnen	grotendeels kunststof voor- en achterdeur + wc raam hout
Elektra	12 groepen, 1 aardlekschakelaar
Vloeren	houten vloeren
Voorzieningen	dakraam, rolluiken, glasvezel kabel
Kruipruimte	ja
Energie label	D
Parkeren	in carport, openbaar parkeren
Tuinligging	achtertuint, zuidwest

Algemene omschrijving

Een minstens zo fraai als uniek aanbod! Deze fraaie tussenwoning is voorzien van alle luxe en comfort! De woning heeft een moderne indeling en verrassend extra brede bovenverdiepingen met een luxe badkamer en 2e toilet. De woning is gelegen in het centrum van Sliedrecht, maar wel in een rustige straat en ligt aan de achterzijde helemaal vrij. In de, op het zuidwesten gelegen, achtertuin is het goed vertoeven en is er, naast de bestaande berging, een houten tuinhuis achterop het perceel gebouwd, inclusief carport/overkapping. Zo rij je met je auto, aanhanger of boottrailer direct de achtertuin in. Wie komt er kijken?

Begane grond: entree/hal met toegang tot het toilet, de trapopgang, kelderkast en middels een stijlvolle schuifdeur is de woonkamer bereikbaar. Van de keuken en de woonkamer is een fraaie leefruimte gemaakt. De open keuken, met duo-opstelling is van alle gewenste inbouwapparatuur voorzien. Daarnaast is er een praktische, vaste kast (met meterkast uit 2020) en is er toegang tot de achtertuin.

Eerste verdieping: de verdieping is onverwacht ruim en voorzien van een luxe badkamer, 3 slaapkamers en een kast met witgoed aansluitingen. De badkamer beschikt o.a. over een ruime douche, wastafel, 2e toilet en designradiator.

Tweede verdieping: de 4e slaapkamer beslaat de volledige 2e verdieping. Daarnaast is hier ook lekker veel bergruimte gecreëerd door middel van een stijlvolle aftimmering met vaste kasten en knieschotten.

De royale tuin achter de woning is maar liefst ca. 19 meter lang en beschikt over een kunststof én houten berging met carport! De tuin is aangelegd met meerdere terrassen waar je lekker in de zon plaats kan nemen. De houten carport biedt parkeergelegenheid op eigen terrein.





Woonkamer





Woonkamer





Eetgedeelte/keuken





Keuken





Keuken

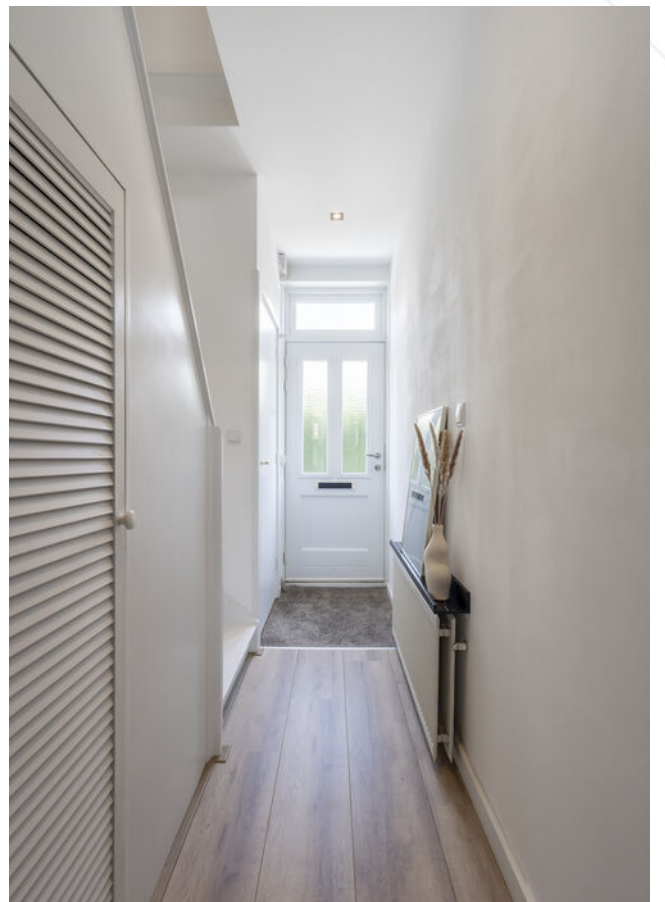




Hal



Toilet



Hal/entree



Slaapkamer





Slaapkamer





Slaapkamer

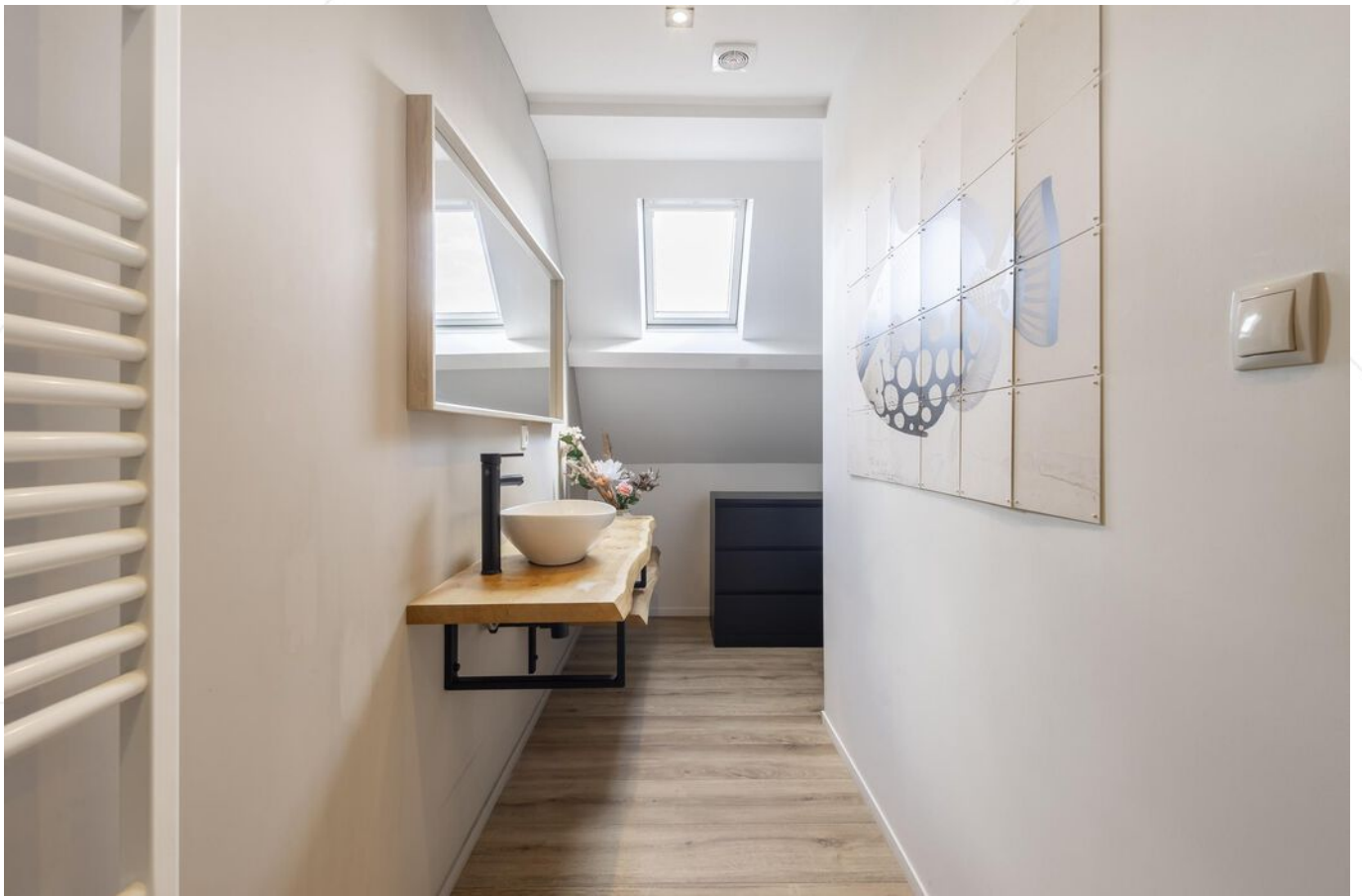




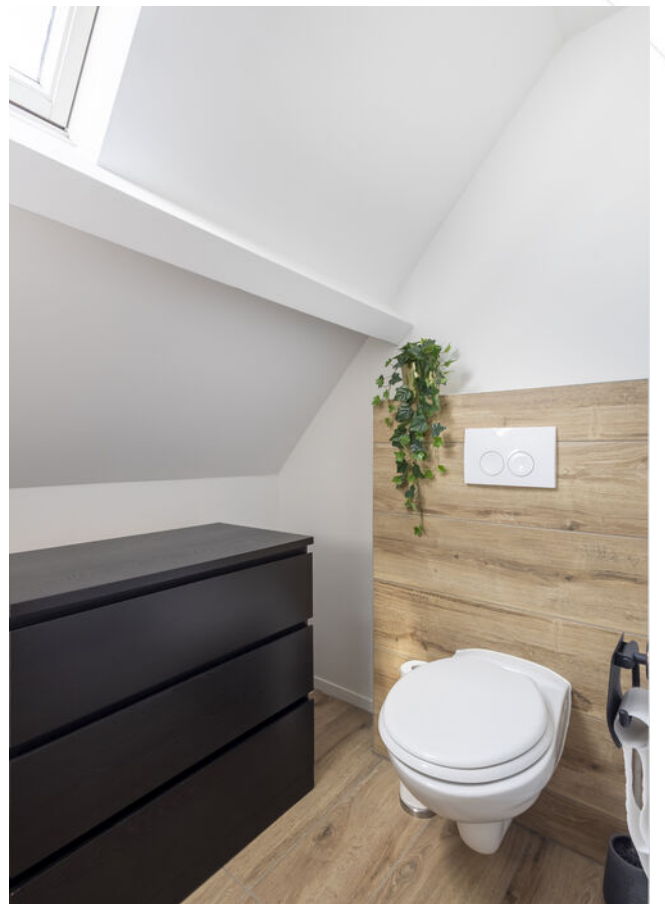
Traopgang naar 2e verdieping



Badkamer



Badkamer





Zolder





Achtertuint





Achtertuint





Achtertuint





Kunststof berging



Carport met berging



Carport



Achteraanzicht carport

Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
hal / entree	laminaat	sauswerk	sauswerk	toegang tot: - toilet - trapkast - trap naar 1e verdieping
toilet	laminaat	behang/ sauswerk	sauswerk	voorzien van: - raam - fonteintje
woonkamer	laminaat	sauswerk	sauswerk	toegang tot open keuken
keuken	laminaat	sauswerk	sauswerk	open keuken voorzien van: - koelkast - vrieskast - quooker - (combi) magnetron - vaatwasser - 4-pits inductiekookplaat - kunststof werkblad
1e VERDIEPING				
overloop	laminaat	sauswerk	sauswerk	toegang tot: - 3 slaapkamers - badkamer - kast met witgoedaansluitingen - 2e verdieping middels trapopgang
slaapkamer 1	laminaat	glasvlies	gipsplaten	gelegen aan de voorzijde voorzien van: - kunststof dakkapel - wastafelmeubel
slaapkamer 2	laminaat	glasvlies	gipsplaten	voorzien van kunststof dakkapel
slaapkamer 3	laminaat	glasvlies en behang	gipsplaten	grote kamer voorzien van: - vaste kast - kunststof dakkapel
badkamer	vloertegels	wandtegels/ sauswerk	sauswerk	voorzien van: - douche - wastafel - toilet - radiator - mechanische ventilatie - Velux dakraam

Afwerkstaat

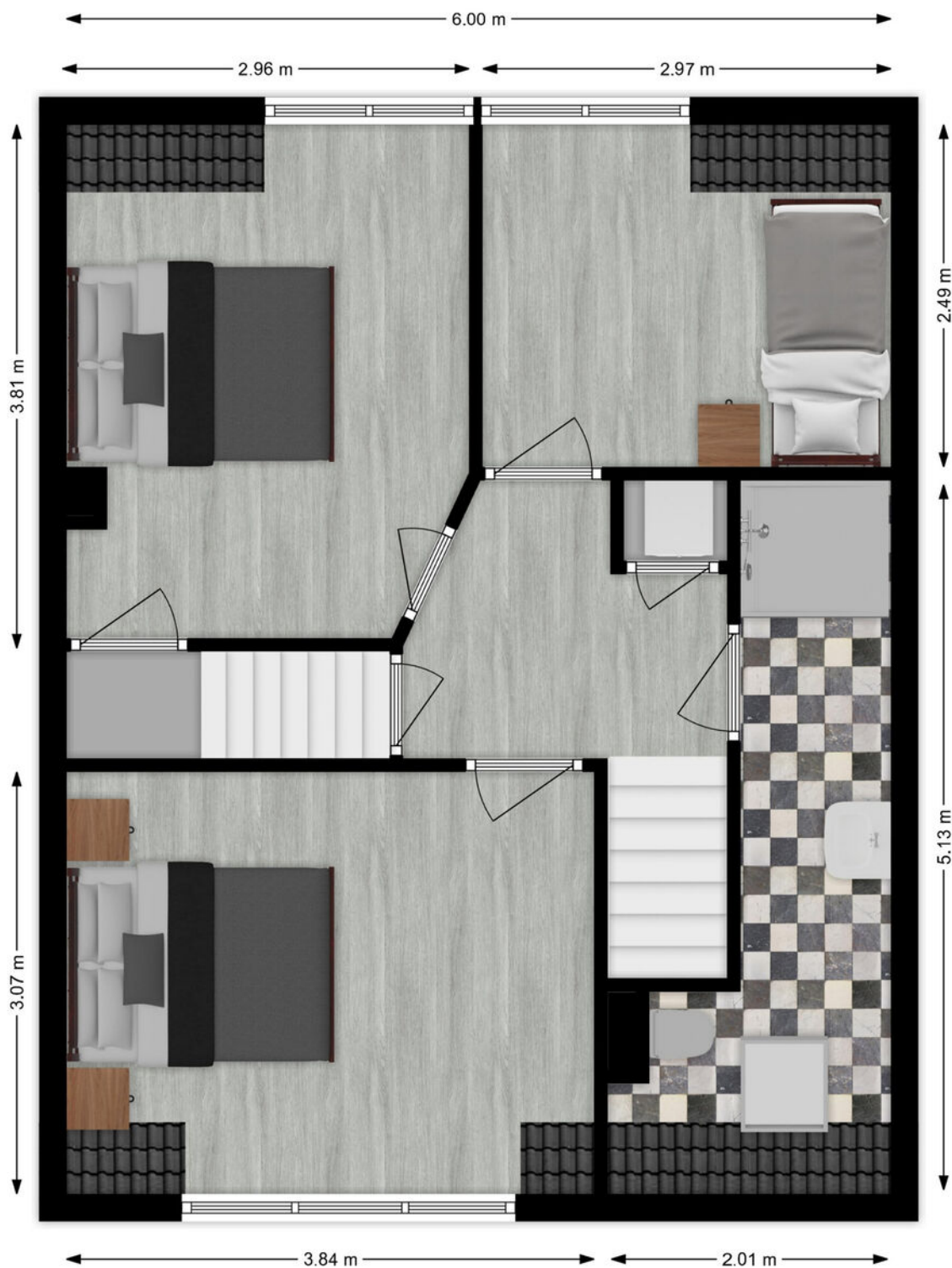
Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
2e VERDIEPING				
zolder	laminaat	sauswerk	sauswerk	open zolder in gebruik als slaapkamer voorzien van: - knieschotbergingen - 2x Velux dakraam - data- aansluiting
BUITEN				
tuin				gesitueerd op het zuidwesten voorzien van: - kunststof schuur berging - 2 terrassen - carport/ overkapping met berging - sierstraatwerk - 2 grindbakken - bomen
kunststof berging				afmetingen ca. 2,80 x 2,25 m voorzien van elektra- en wateraansluiting
carport met berging				afmetingen ca. 2,95 x 1,95 m voorzien van elektra-aansluiting

Plattegrond

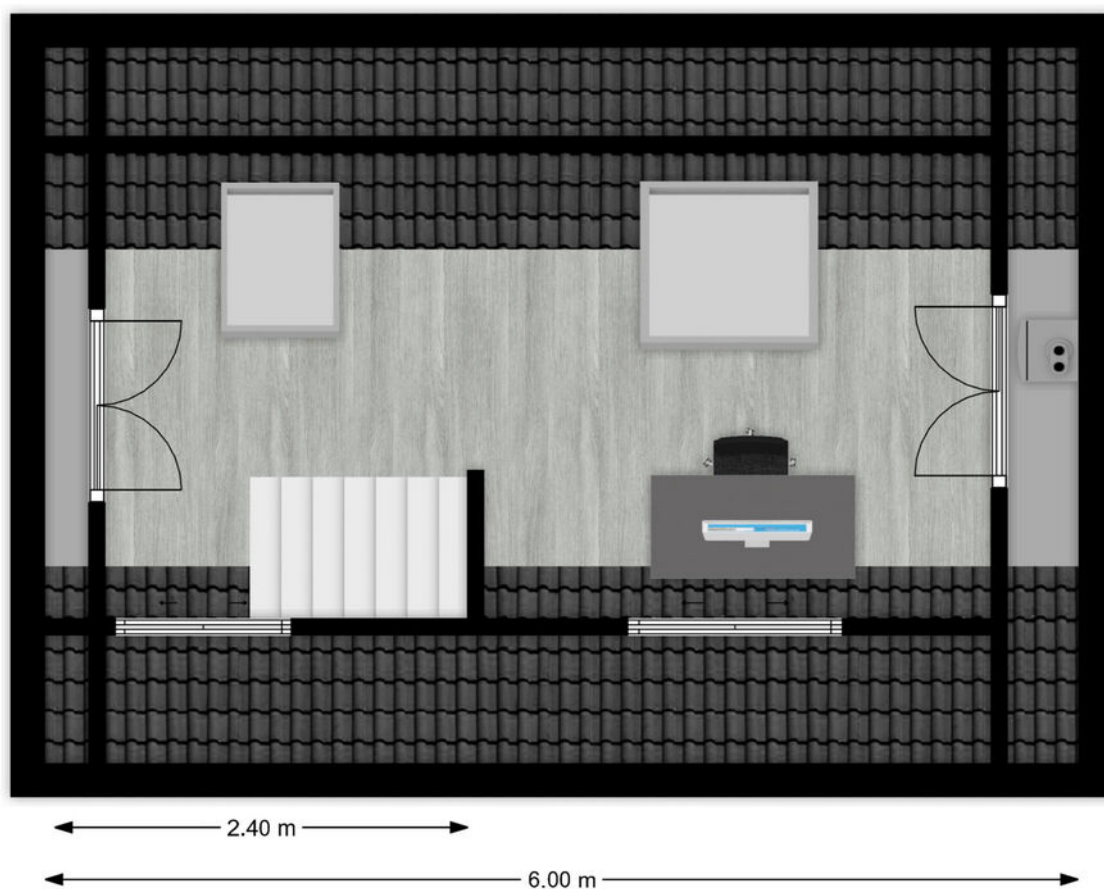


Begane grond

Plattegrond



1e verdieping



2e verdieping


Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

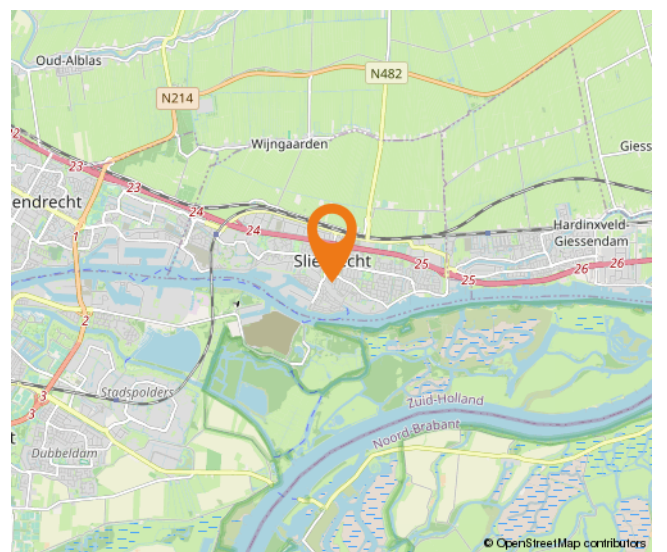
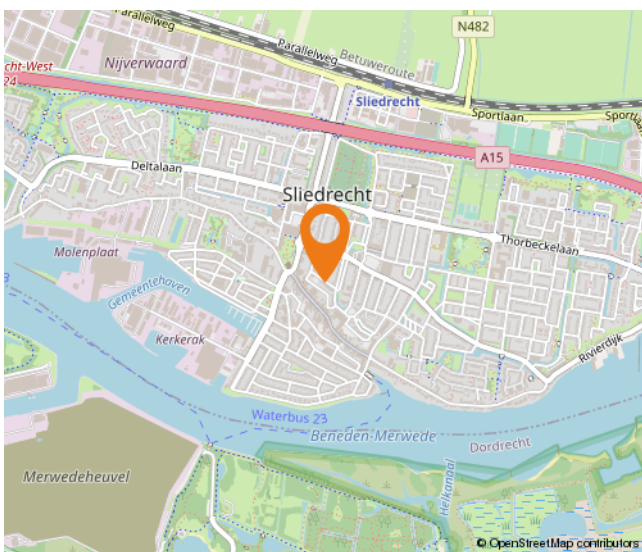
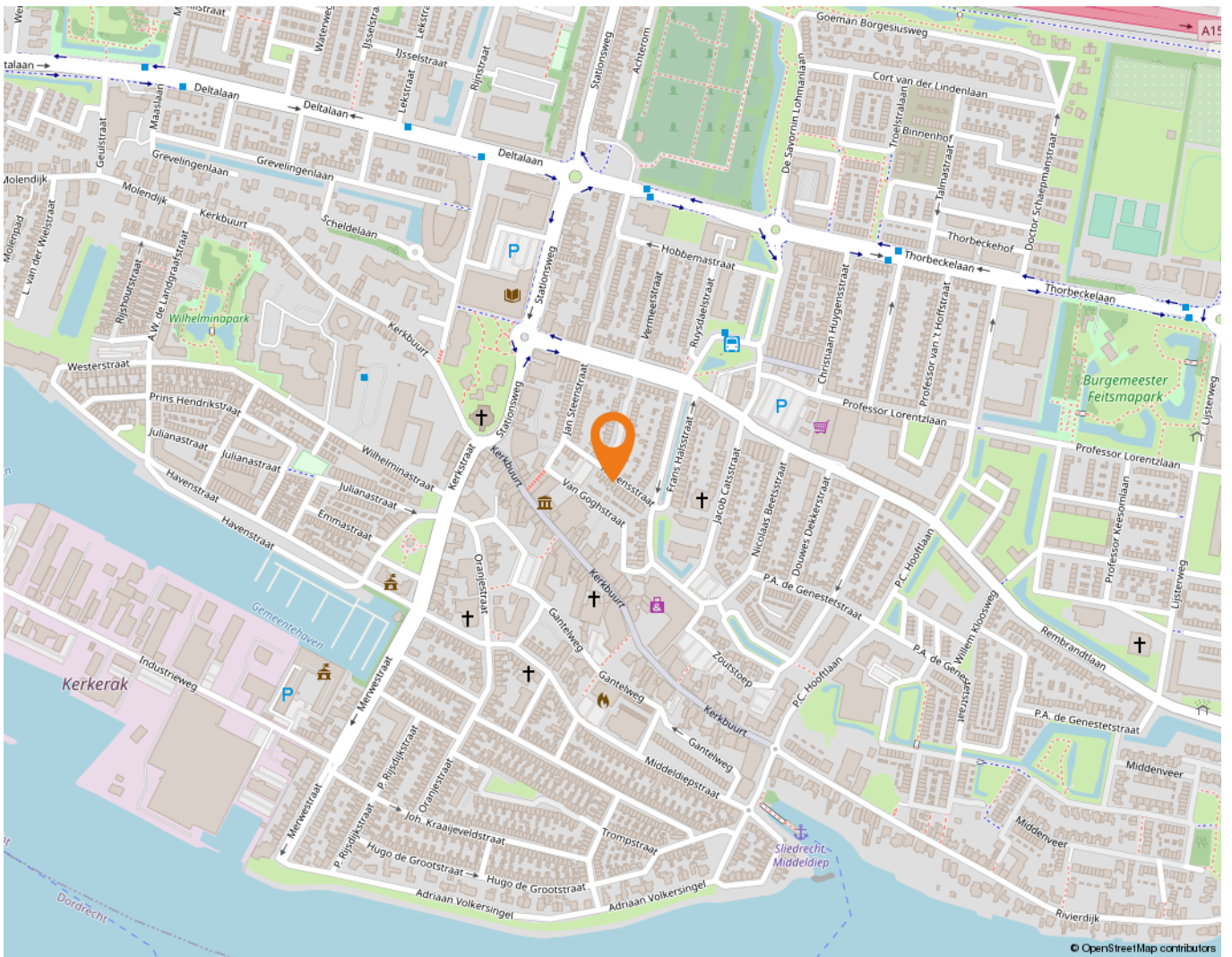
Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

<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>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 mei 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Sliedrecht</p> <p>Sectie K</p> <p>Perceel 582</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			
Radiatorafwerking			X
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
-	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	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.

Koper en verkoper ontvangen een concept van de overeenkomst waarna een (gezamenlijke) afspraak tot ondertekening volgt op één van onze kantoren. U plaatst uw handtekening nadat de makelaar aan u de inhoud van de koopovereenkomst heeft toegelicht.

Wij sturen de ondertekende overeenkomst op naar de betreffende notaris.



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