



**ablasserwaard**  
makelaars & taxateurs



## **Kerkbuurt 40**

3361 BJ Sliedrecht

Vraagprijs: € 385.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **88 m<sup>2</sup>**

PERCELOPPERVLAKTE: **248 m<sup>2</sup>**

ENERGIELABEL: **D**

# Kenmerken



Woonoppervlakte  
**88 m<sup>2</sup>**



Inhoud  
**248 m<sup>3</sup>**



Bouwjaar  
**1932**



Aantal slaapkamers  
**2 (+ zolder)**

Perceeloppervlakte	248 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	4 m <sup>2</sup>
Gebouw gebonden buitenruimte	4 m <sup>2</sup>
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer (met toilet) en 1 toilet
Isolatie	dubbel glas
Verwarming en warm water	c.v.-ketel, Intergas HR, 2015
Kozijnen	hout
Elektra	6 groepen en 2 aardlekschakelaars
Vloeren	hout
Voorzieningen	tv kabel, airconditioning
Kruipruimte	ja
Geheid	nee
Energielabel	D
Berging	ja, 4 m <sup>2</sup>
Parkeren	3x op eigen grond
Tuinligging	zuiden



# Algemene omschrijving

Bij deze leuke vrijstaande woning op de Kerkbuurt komen diverse unieke kenmerken bij elkaar. Je woont immers midden in het winkelhart van Sliedrecht én op de Oude Uitbreiding. Daarnaast beschikt de woning over maar liefst 248 m<sup>2</sup> eigen grond wat resulteert in een grote achtertuin die op het zuiden is gesitueerd + heerlijk rustig is gelegen. Hierbij is ook ruimte voor 3 parkeerplaatsen op het eigen perceel. Onder andere de glas-in-lood ramen en de erker in de woonkamer zijn bepalend voor de jaren-'30 sfeer in deze woning.

**Begane grond:** ruime hal met trapopgang en toegang tot het toilet, de verdieping, de kelder en de woonkamer. De kelder beslaat circa 6 m<sup>2</sup> met een vrije hoogte van circa 2.00 meter. Hier vinden we ook de groepenkast voor het elektra. De royale woonkamer is naast een schouw (met gashaard) ook voorzien van een sfeervolle erker. Hier vandaan kijk je leuk de Kerkbuurt op richting het Merwedeplein. De half-open keuken is voorzien van een rechte opstelling (eenvoudig) en geeft toegang tot de achtertuin.

**1e Verdieping:** vanaf de overloop zijn de beide (ruime) slaapkamers toegankelijk evenals de badkamer, het balkon (zuiden) en de vaste trap naar de 2e verdieping. Beide slaapkamers zijn voorzien van een vaste kast. De badkamer beschikt naast het 2e toilet ook over een douchecabine, een wastafelmeubel en de aansluiting voor de wasmachine.

**2e Verdieping:** deze open ruimte is als bergzolder in gebruik maar gezien de maatvoering kan deze ruimte prima als slaap-/werkkamer gebruikt worden. Hier is ook de cv-ketel (Intergas HR combiketel uit 2015) geplaatst en er is, naast een dakraam, een venster in de voorgevel.

**Buiten:** de royale achtertuin is het op zuiden gesitueerd en aangelegd met sierstraatwerk en plantenborders. Achterop het perceel (buiten de poort) zijn 3 eigen parkeerplaatsen gemaakt. Ook is de tuin voorzien van een houten tuinberging en een achterom langs de woning.







Woonkamer



Woonkamer

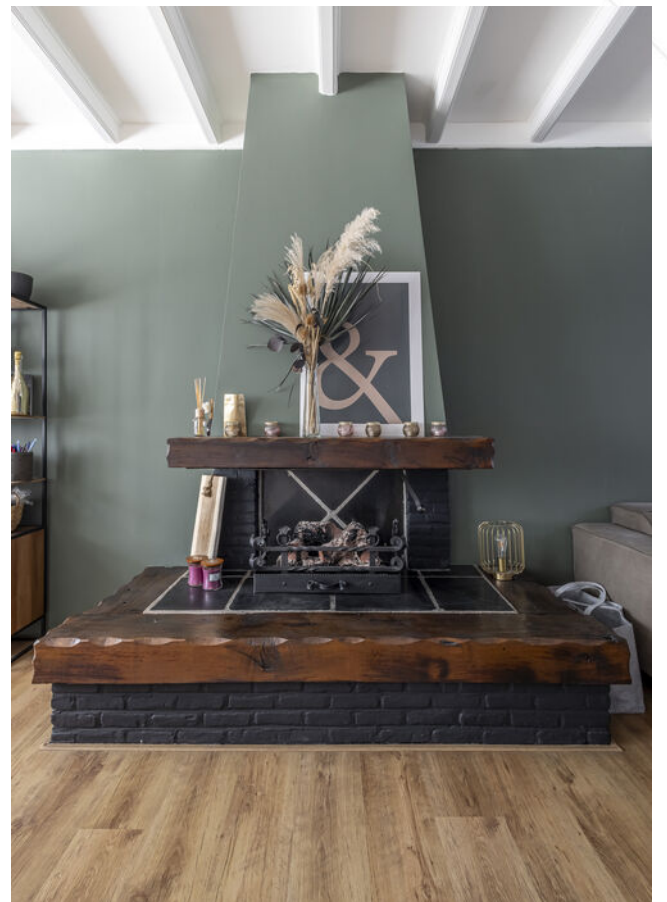




Woonkamer



Toegang tot keuken



Schouw met gashaard



Keuken



Keuken met toegang tot de tuin

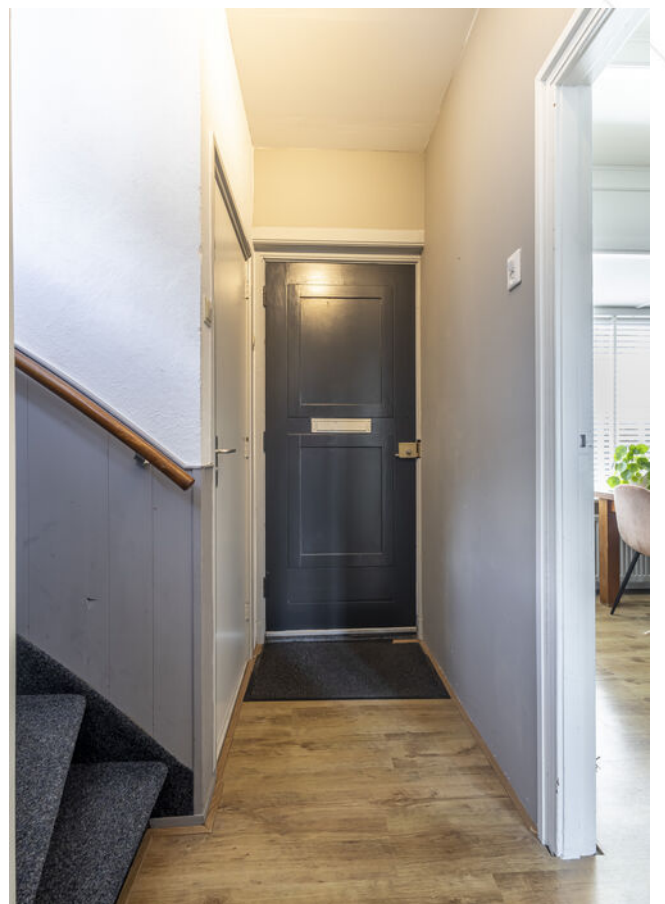




Hal /entree



Toilet



Hal



Slaapkamer 1



Slaapkamer 1





Slaapkamer 2



Slaapkamer 2



Badkamer



Wastafelmeubel en 2e toilet



Douchecabine





Overloop



Balkon





Achtertuint



Houten berging





Achtertuin



3x parkeergelegenheid op eigen grond achter de tuin





Achteraanzicht woning



Achterom en achterdeur

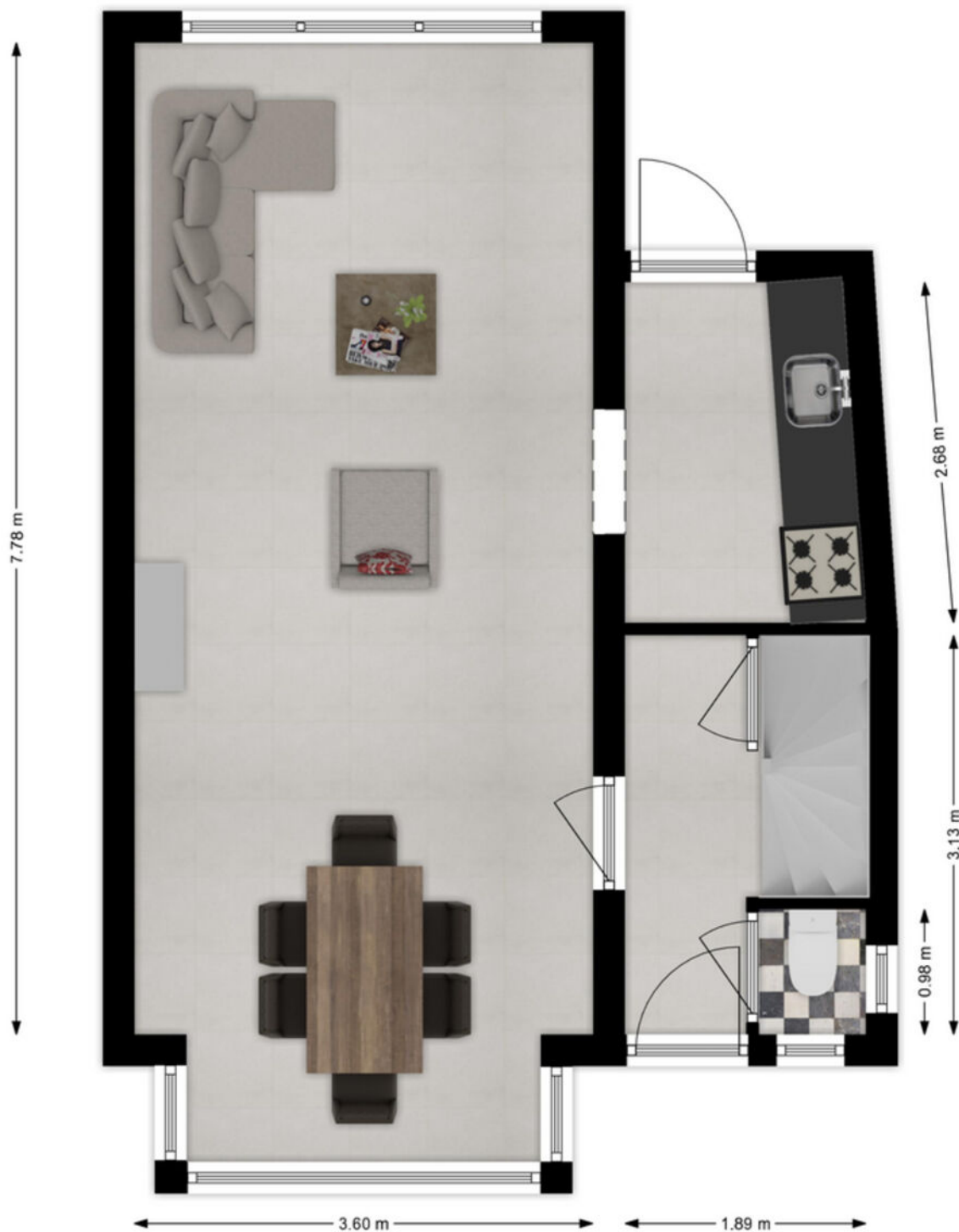


# Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
<b>BEGANE GROND</b>				
hal / entree	laminaat	sauswerk	sauswerk	toegang tot: - toilet - trapopgang 1e verdieping - woonkamer - kelder
toilet	vinyl	wandtegels	sauswerk	voorzien van: - 2 raampjes (1x glas-in-lood) - closet met bovenstort
woonkamer	laminaat	sauswerk	belkenplafond	voorzien van: - erker voorzijde - schouw met gasgaard toegang tot half open keuken
keuken	laminaat	wandtegel / pleisterwerk	gipsplaten	voorzien van rechte opstelling met: - koelkast - afzuigkap - gaskookplaat
kelder	beton	sauswerk	houten delen	voorzien van kelderraampje hoogte circa 2.00 meter afmetingen: circa 3.20 x 1.90 meter
<b>1e VERDIEPING</b>				
overloop	laminaat	lambrisering / pleisterwerk	sauswerk	voorzien van zolder toegang tot: - balkon - badkamer - 2 slaapkamers - trapopgang 2e verdieping
slaapkamer 1	laminaat	behang	hardboard	gelegen aan de voorzijde voorzien van vaste kast
slaapkamer 2	laminaat	behand	hardboard	gelegen aan de achterzijde voorzien van vaste kast
badkamer	vloertegels	wandtegels	sauswerk	voorzien van: - wastafelmeubel - douchecabine - wasmachine-aansluiting - toilet
<b>2e VERDIEPING</b>				
open ruimte	tapijt	sauswerk	dakbeschoot / gipsplaten	voorzien van: - venster voorgevel - dakraam - cv-ketel

## BUITEN

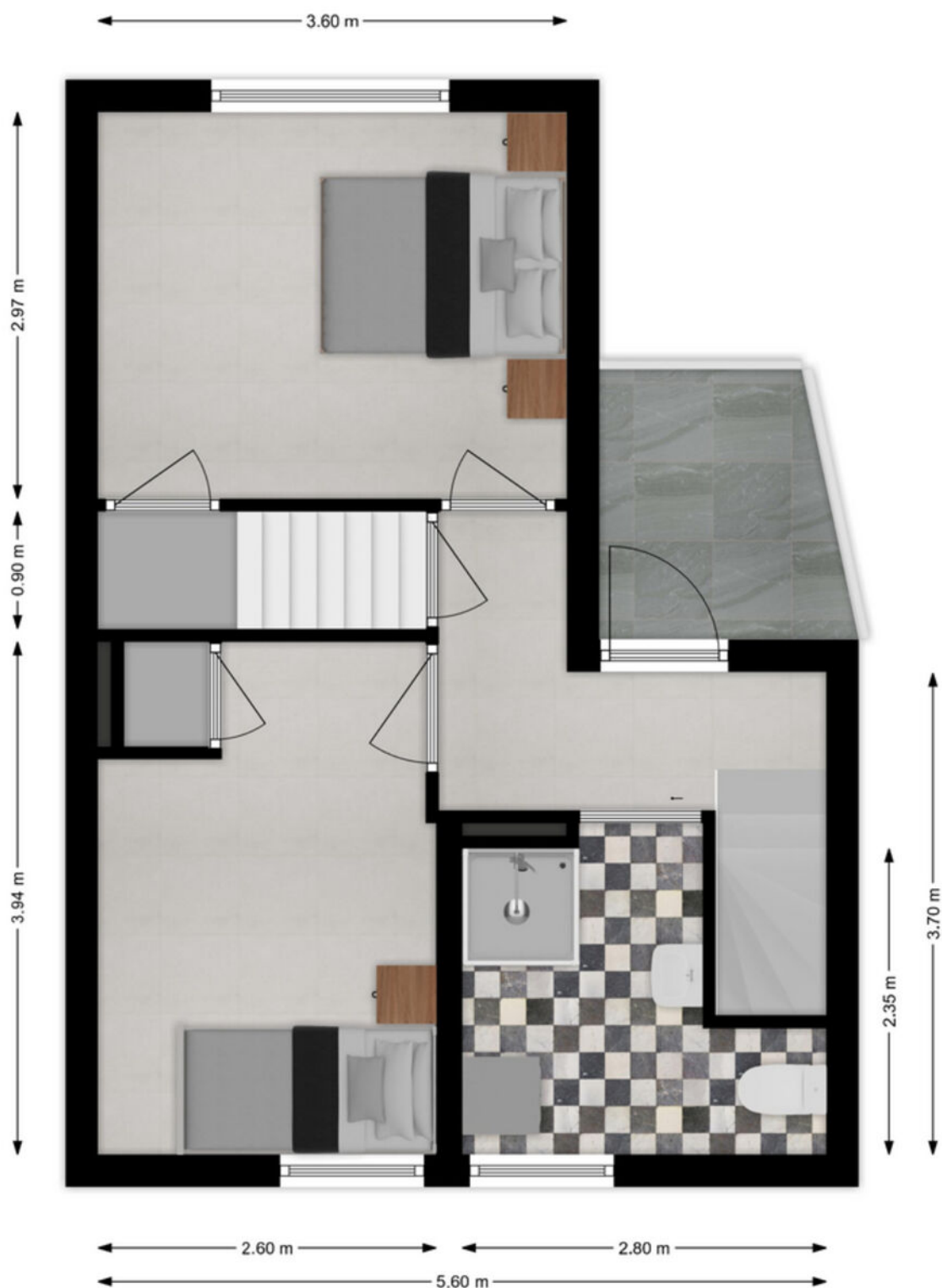
# Plattegrond



Begane Grond

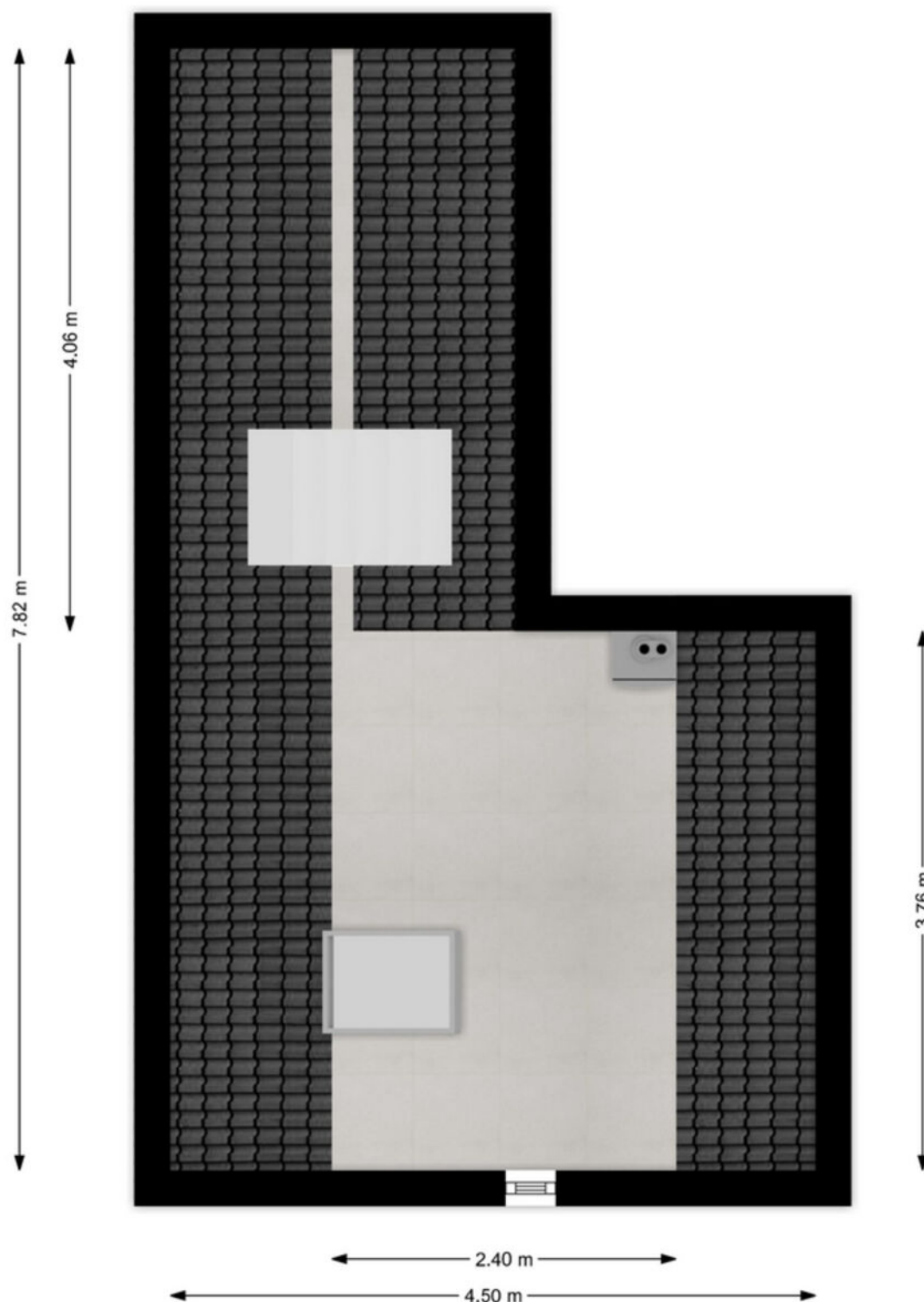


# Plattegrond



1e Verdieping

# Plattegrond



2e Verdieping



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
(Gas)kachels	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		
- lamellen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
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	
- koffiezetapparaat		X	

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	X		
Airconditioning	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Sliedrecht	
—	Huisnummer	Sectie H	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 7568	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		
<p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 24 juni 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</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>	

# 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.





# 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