



alblasserwaard
makelaars & taxateurs



Leiaker 1

3362 JC Sliedrecht

Vraagprijs: € 385.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **110 m²**

PERCELOPPERVLAKTE: **166 m²**

ENERGIELABEL: **A**

Kenmerken



Woonoppervlakte
110 m²



Inhoud
360 m³



Bouwjaar
1988



Aantal slaapkamers
4

Perceeloppervlakte	166 m ²
Externe bergruimte	2 m ² (berghok achtertuin)
Overige inpandige ruimte	6 m ² (berging in voortuin)
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer (met toilet) en 1 afzonderlijk toilet
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel en HR++glas (volledig geïsoleerd)
Verwarming en warm water	cv-ketel: Intergas HR combiketel uit 2014 warmtepomp: Remeha Elga Ace 4 kw
Warm water keuken	Inventum close-in boiler uit 2016
Kozijnen	kunststof (begane grond achterzijde) en houten kozijnen
Elektra	11 groepen + aardlekschakelaars + hoofdschakelaar
Vloeren	beton
Voorzieningen	buitenzonwering, mechanische ventilatie, dakraam, rolluiken, tv kabel, glasvezel kabel, zonnepanelen (14 stuks uit 2022)
Kruipruimte	ja
Geheid	ja
Energielabel	A
Berging	ja, 6 m ² + 2 m ²
Parkeren	openbaar parkeren
Tuinligging	achtertuin richting het zuid-oosten

Algemene omschrijving

Op een centrale locatie in de aantrekkelijke woonwijk 'de Grienden' vinden we deze praktisch hoekwoning op maar liefst 166 m² eigen grond. De woning is goed onderhouden, duurzaam (o.a. voorzien van een splinternieuwe hybride warmtepomp + 14 zonnepanelen) én voorzien van eigentijdse keuken en badkamer. Naast de 3 slaapkamers + royale badkamer op de 1e verdieping beschikt deze woning over een grote 2e verdieping waar, naast een ruime overloop met wasruimte nog een 4e slaapkamer aanwezig is. De achtertuin is op het zuid-oosten gesitueerd en op een zomerse dag praktisch de gehele dag voorzien van zonneschijn. Het gunstige energielabel (A) geeft je een extra stimulans, namelijk € 10.000,- extra leencapaciteit.

Begane grond:

Hal met meterkast (vernieuwd), schoenenkast, trapgang en deur naar het toilet (modern vorm gegeven met zwevend closet + fonteintje) en de woonkamer. De woonkamer is tuingericht, voorzien van een extra venster in de zijgevel + een ruime trapkast en staat in een open verbinding met de ruime keuken. De kunststof achterpui is in 2020 geplaatst. De U-vormige keukenopstelling is tijdloos en voorzien van diverse inbouwapparatuur (o.a. een koel- en vrieskast, een vaatwasser, een combimagnetron en een gaskookplaat + afzuigkap). De volledige begane grondvloer is voorzien van vloerverwarming.

1e Verdieping:

Vanaf de overloop zijn de 3 slaapkamers bereikbaar. Beide slaapkamers aan de achterzijde beschikken over knieschotbergruimte terwijl de slaapkamer aan de voorzijde beschikt over een elektrisch bedienbaar rolluik. De royale badkamer beschikt naast de douchecabine over een ligbad, een 2e toilet en een dubbel wastafelmeubel. Op deze en de 2e verdieping zijn alle (dak)ramen in de periode van 2016-2020 vervangen.



Algemene omschrijving

2e Verdieping:

De overloop is onverwacht ruim en beschikt naast een vaste kastenwand (met o.a. de cv-ketel + hybride warmtepomp (2024)) over de aansluitingen voor het witgoed en knieschotbergruimte. De aangrenzende 4e slaapkamer is voorzien van knieschotberging en een elektrisch bedienbaar rolluik. Deze verdieping is in 2020 volledig vernieuwd qua indeling, elektra en afwerking.

Buiten:

In de voortuin staat de aangebouwde berging (ca. 6 m²) die is voorzien van een elektra-aansluiting. De achtertuin is breed en diep en voorzien van sierstraatwerk, plantenborders en een achterom. Daarnaast is er een buitenkraan, een elektrisch bedienbaar zonnescerm en een praktische tuinberging voor bijvoorbeeld speelgoed of tuinspullen.

Overzicht vernieuwingen:

2016: badkamer, dakramen 1e verdieping, groepenkast elektra, box mechanische ventilatie

2017: hr++ beglazing badkamer

2018: dakramen 2e verdieping, aanleg voor- en zijtuin, ophogen kruipruimte, plat dakbedekking + isolatie (woning), toilet

2020: 2e verdieping volledig vernieuwd intern, kunststof pui achterzijde, nieuw hr++ glas voorgevel + nieuwe draairamen voorzijde 1e en 2e verdieping, rolluiken 1e en 2e verdieping + zonnescerm achter, buitenschilderwerk voorzijde + badkamer

2022: plaatsingen 14 zonnepanelen, impregeneren zij- en voorgevel

2023: buitenschilderwerk schuur en voordeur

2024: plaatsing hybride warmtepomp





Woonkamer



Woonkamer



Sfeerimpressie



Sfeerimpressie



Woonkamer



Keuken



Sfeerimpressie



Hal



Toilet



Hal



Slaapkamer 1



Slaapkamer 1



Slaapkamer 2



Slaapkamer 3



Overloop 1e verdieping



Badkamer



Dubbel wastafelmeubel



Ligbad



2e toilet



Douchecabine



Overloop 2e verdieping



Overloop 2e verdieping



Wasruimte



Slaapkamer 4



Slaapkamer 4



Slaapkamer 4



Achternuin



Achternuin



Achtertuint



Sfeerimpressie



Achtertuint



Achtertuint



Voorzijde



Omgeving

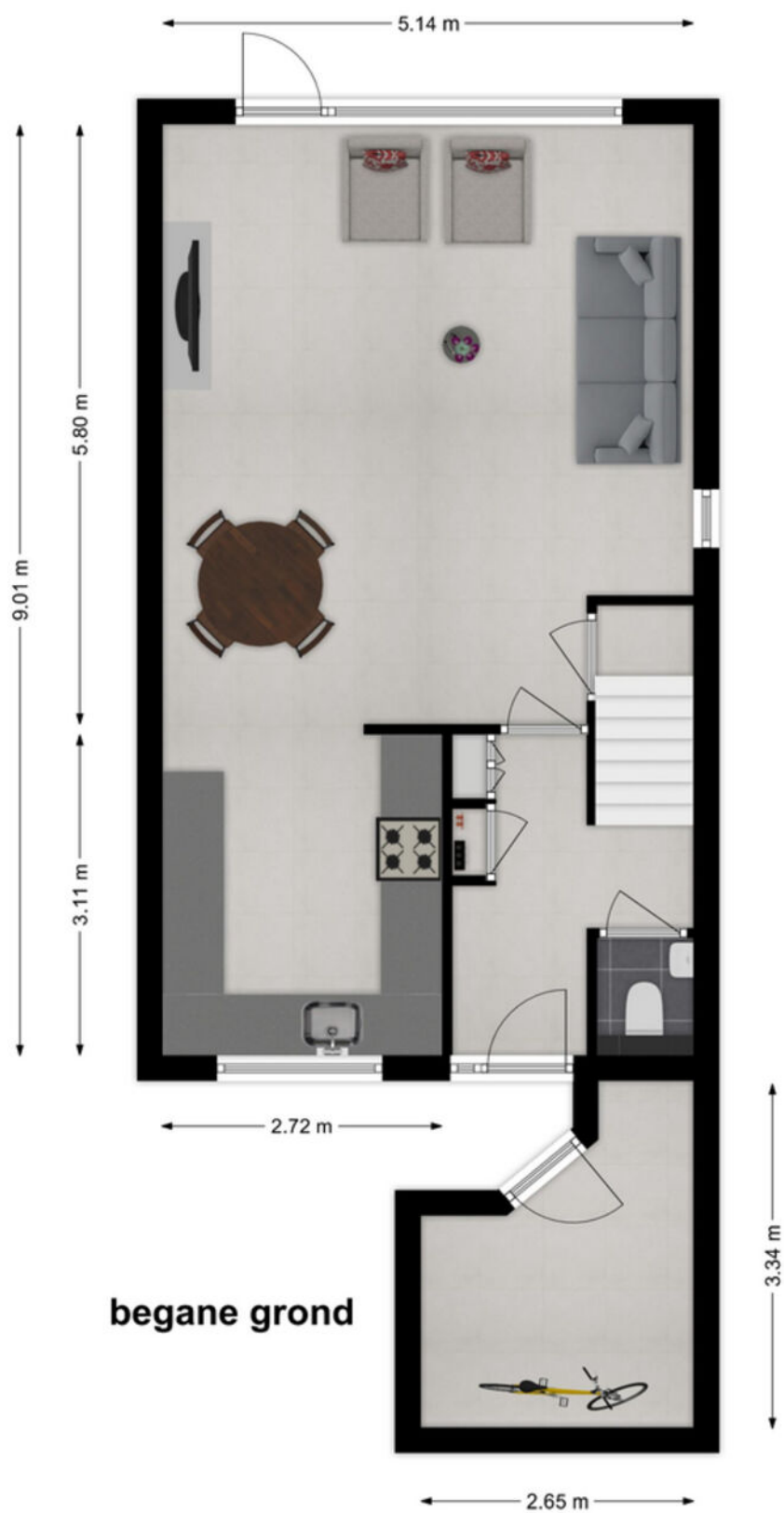
Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
hal / entree	vloertegels + vloerverwarming	sauswerk (vliesbehang)	sputwerk	voorzien van: - meterkast - schoenenkast - trapopgang toegang tot: - toilet - woonkamer
toilet	vloertegels + vloerverwarming	tegels + stucwerk	sputwerk	voorzien van: - fonteintje - zwevend closet
woonkamer	vloertegels + vloerverwarming	behang	sputwerk	voorzien van: - trapkast toegang tot: - open keuken - tuin
keuken	vloertegels + vloerverwarming	behang	sputwerk	voorzien van U-opstelling met: - close-in boiler - koelkast - vrieskast - combimagnetron - vaatwasser - 5-pits gaskookplaat - afzuigkap
1e VERDIEPING				
overloop	laminaat	sauswerk (vliesbehang)	sputwerk	toegang tot: - trapopgang - 3 slaapkamers - badkamer
slaapkamer 1	laminaat	behang	sputwerk	gelegen aan de achterzijde voorzien van: - dakraam (inclusief zonwering) - knieschotberging
slaapkamer 2	laminaat	behang	sputwerk	gelegen aan de achterzijde voorzien van: - dakraam (inclusief zonwering) - knieschotberging
slaapkamer 3	laminaat	behang	sputwerk	gelegen aan de voorzijde voorzien van: - rolluik (elektrisch bedienbaar)
badkamer	vloertegels	wandtegels	stucwerk + inbouwspots	voorzien van: - ligbad - 2e toilet - dubbel wastafelmeubel - douchecabine

Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
2e VERDIEPING				
overloop	laminaat	sauswerk (vliesbehang)	stucwerk	voorzien van: - omvormer zonnepanelen - dakraam (met zonwering) - knieschotberging - witgoedaansluitingen - vaste kast met cv-ketel, hybride warmtepomp, mv-box en bergruimte
slaapkamer 4	laminaat	sauswerk (vliesbehang)/ behang	stucwerk	voorzien van: - dakraam (met zonwering) - knieschotberging - rolluik (elektrisch bedienbaar)
BUITEN				
voortuin				voorzien van: - sierstraatwerk - verlichting - sierstraatwerk afmetingen: circa 2 x 4 meter
achtertuint				op het zuid-oosten gelegen afmetingen: circa 11 x 6 meter voorzien van: - elektra- en wateraansluiting - extra berghok (2 m ²) - sierstraatwerk - plantenborders - achterom - zonnescherm (elektrisch bedienbaar)
berging				in voortuin gesitueerd deels in steen, deels in hout opgetrokken voorzien van: - elektra-aansluiting - venster voorzijde

Plattegrond



begane grond

Plattegrond



Plattegrond




2e verdieping

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

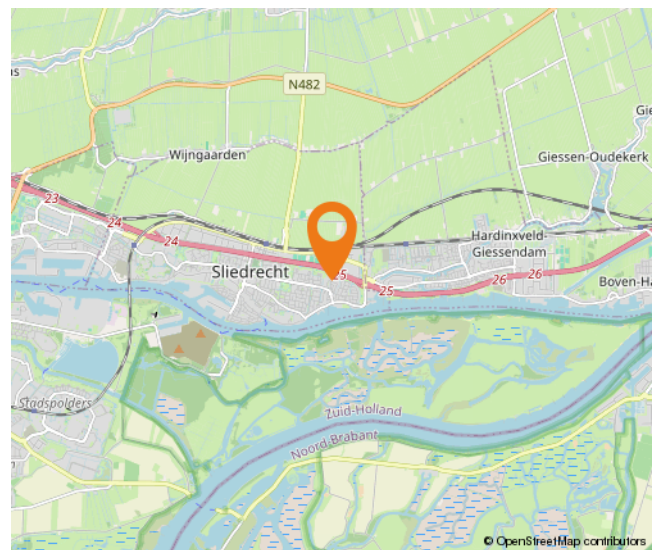
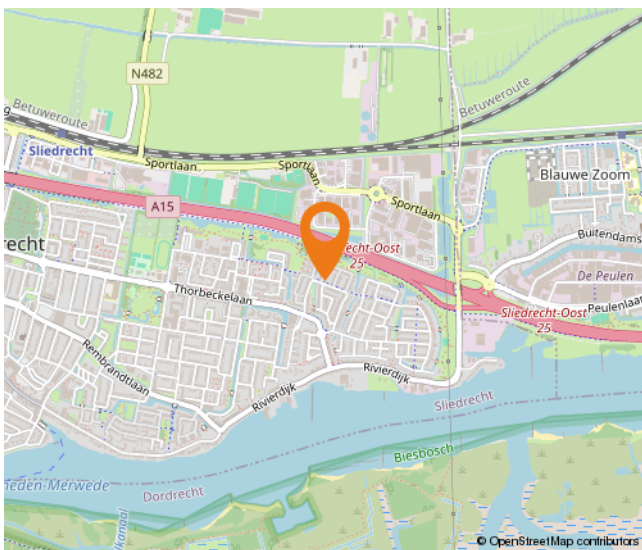
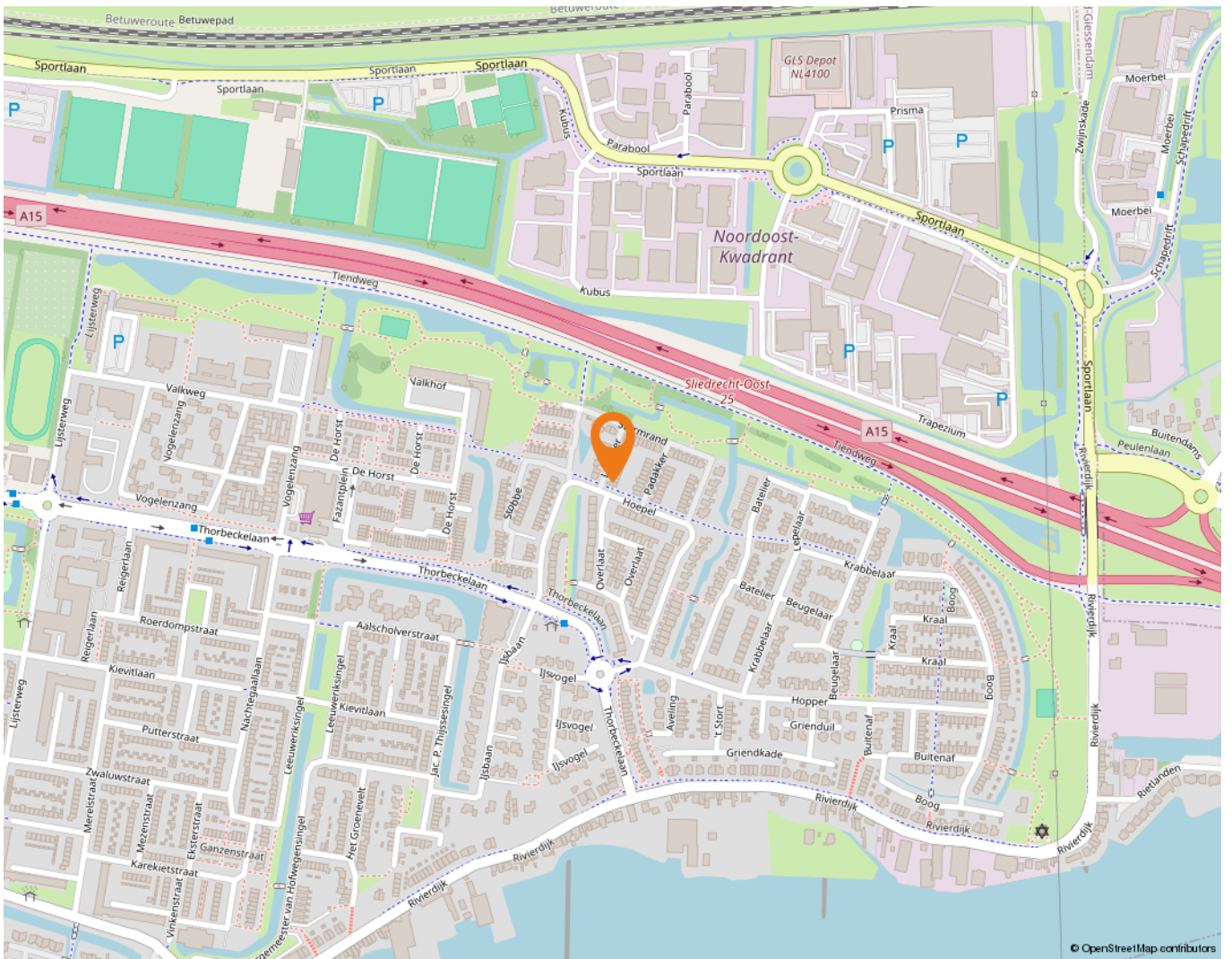


<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Sliedrecht</p> <p>Sectie I</p> <p>Perceel 6367</p>	<p>kadaster</p> 
---	--	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 juli 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			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Planken trapkast + schoenenkast	X		
- 2x PAX kast overloop + "ombouw" witgoed		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnen		X	
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
Keukenaccessoires, te weten			
- close-in boiler	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders		X	
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Zonwering dakramen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- Hybride warmtepomp	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Trampoline			X
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Berghok achtertuin	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