



Locksweer 26

3363 XL Sliedrecht

Vraagprijs: € 410.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **127 m²**

PERCELOPPERVLAKTE: **179 m²**

ENERGIELABEL: **A**

Kenmerken



Woonoppervlakte
127 m²



Inhoud
445 m³



Bouwjaar
1978



Aantal slaapkamers
4

Perceeloppervlakte	179 m ²
Externe bergruimte	14 m ² (stenen en houten berging)
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer en 2 toiletten
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, bodemisolatie, dubbel glas
Verwarming / warm water	CV-ketel Remeha HR, combiketel uit 2018
Kozijnen	deels hout (deuren + schuifpui) en deels kunststof
Elektra	8 groepen en 1 aardlekschakelaar
Vloeren	beton vloeren
Voorzieningen	buitenzonwering, mechanische ventilatie, dakraam, rolluiken, tv kabel, schuifpui
Kruipruimte	ja
Geheid	ja
Energielabel	A
Parkeren	openbaar parkeren en op eigen terrein
Tuinligging	achtertuint, 104 m ² , oosten
Bouwkundige bijzonderheden	- 9 zonnepanelen uit 2022, vermogen: 400 wp per stuk - kunststof kozijnen 1e verdieping uit 2022

Algemene omschrijving

Goed, duurzaam en ruim. Met deze 3 woorden kunnen we deze aantrekkelijke eengezinswoning samenvatten. Naast het feit dat de woning over een ruime aanbouw op de begane grond beschikt is de achtertuin maar liefst 17 meter lang. De woning is goed onderhouden en o.a. voorzien van kunststof kozijnen (grotendeels), diverse rolluiken, zonwering, 9 zonnepanelen en een overkapping. De zonnige achtertuin is richting het oosten gesitueerd. Aan de voorzijde is er een eigen parkeergelegenheid.

Begane grond: hal met meterkast, trapopgang en toegang tot het toilet en de royale woonkamer. De woonkamer is voorzien van een woningbrede aanbouw, een trapkast en staat in open verbinding met de keuken. Hier is een ruime (eigentijdse) hoekopstelling geplaatst met diverse inbouwapparatuur.

1e Verdieping: vanaf de overloop (met vaste kast) is er toegang tot 2 slaapkamers. De royale slaapkamer aan de achterzijde kan eventueel opgesplitst worden zodat er een extra kamer wordt gerealiseerd. De badkamer is zeer praktisch ingericht en o.a. voorzien van een douchecabine, een ligbad, een toilet en een wastafelmeubel.

2e Verdieping: op deze ruime overloop is vaste kastruimte gerealiseerd en vinden we de cv-ketel en de box voor de mechanische ventilatie. Op deze verdieping zijn ook 2 slaapkamers aanwezig waarvan 1 is voorzien van een dakraam en de andere is vergroot middels een dakkapel.

De royale achtertuin is op het oosten gesitueerd en door haar gunstige ligging zeer zonnig. In de achtertuin staan o.a. 2 bergingen, een buitenkeuken en een overkapping. Verder is de tuin aangelegd met sierstraatwerk en plantenborders. Zie jij jezelf hier al wonen? Zorg dat je deze kans niet mist.





Woonkamer



Woonkamer



Woonkamer



Eetgedeelte



Keuken



Keuken



Hal met trapopgang 1e verdieping



Entree



Toilet



Overloop 1e verdieping met trapgang 2e verdieping



Slaapkamer 1



Slaapkamer 1



Slaapkamer 1



Slaapkamer 2



Slaapkamer 2



Badkamer



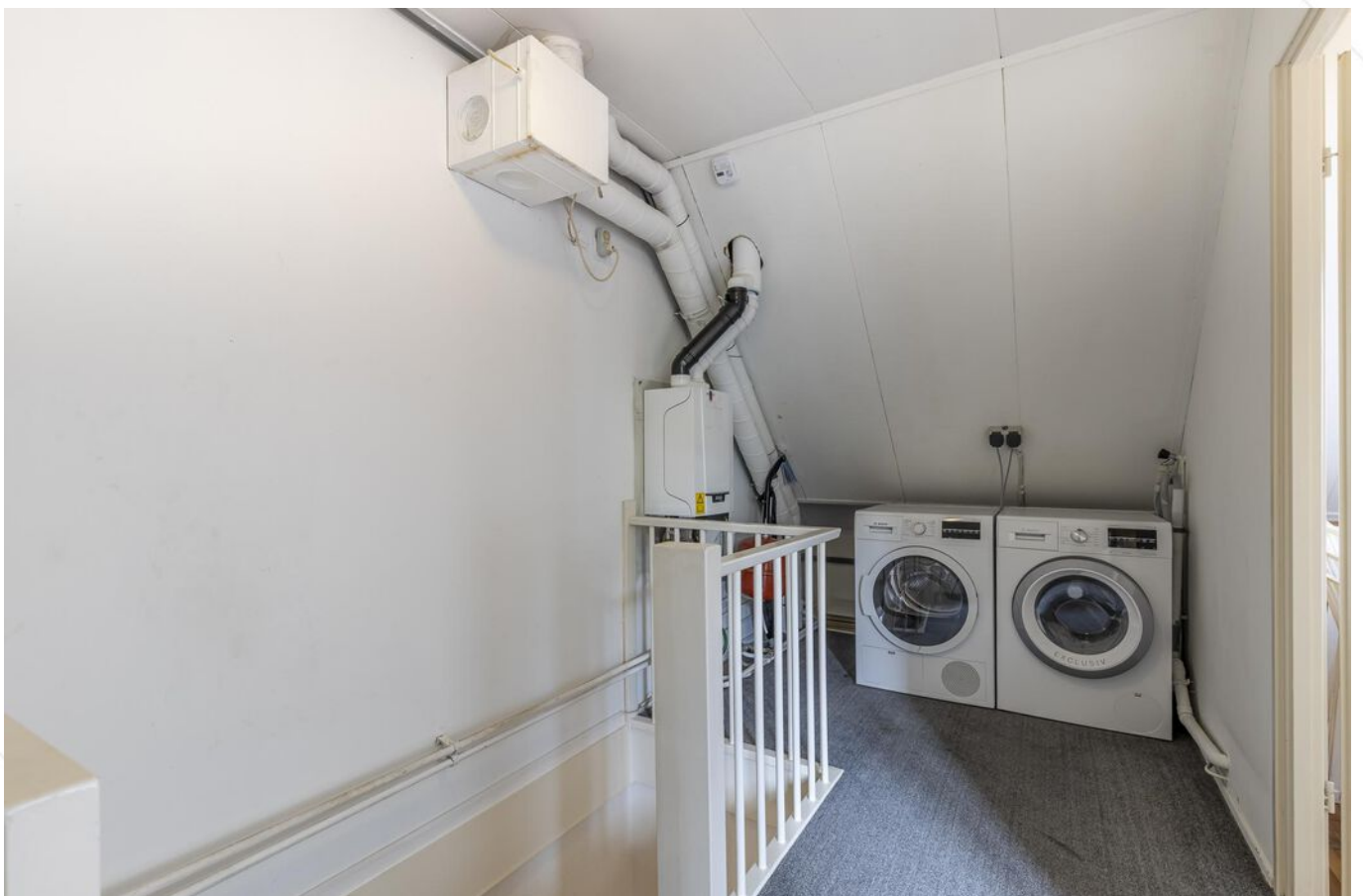
Wastafelmeubel



Douchegelegenheid



Overloop 2e verdieping



Overloop 2e verdieping



Slaapkamer 3



Slaapkamer 4



Terras achter



Buitenkeuken



Achterzijde woning



Houten + stenen berging



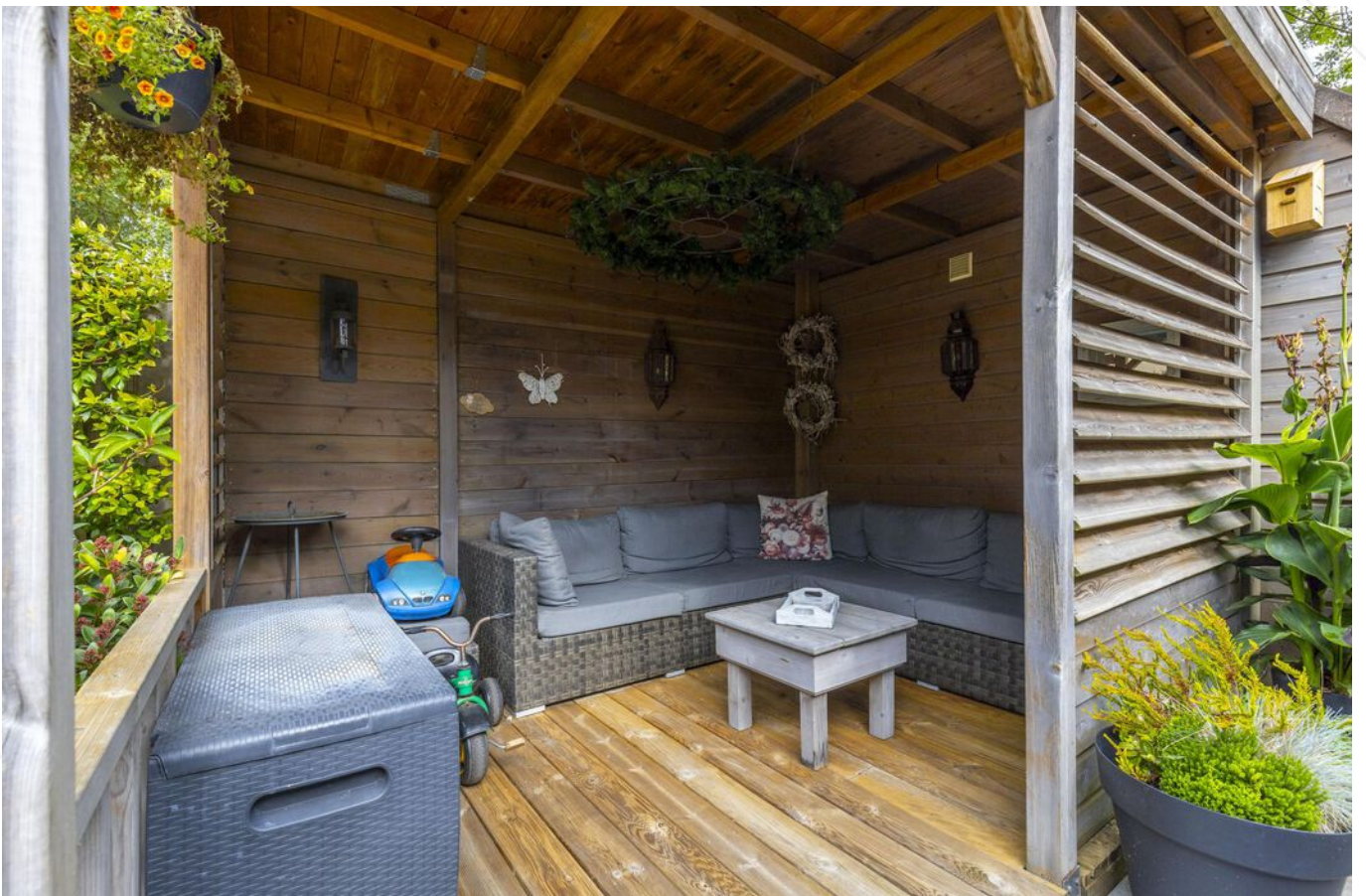
Achtertuint



Achtertuint



Achtertuint



Overkapping met loungehoek



Voorzijde woning



Omgeving

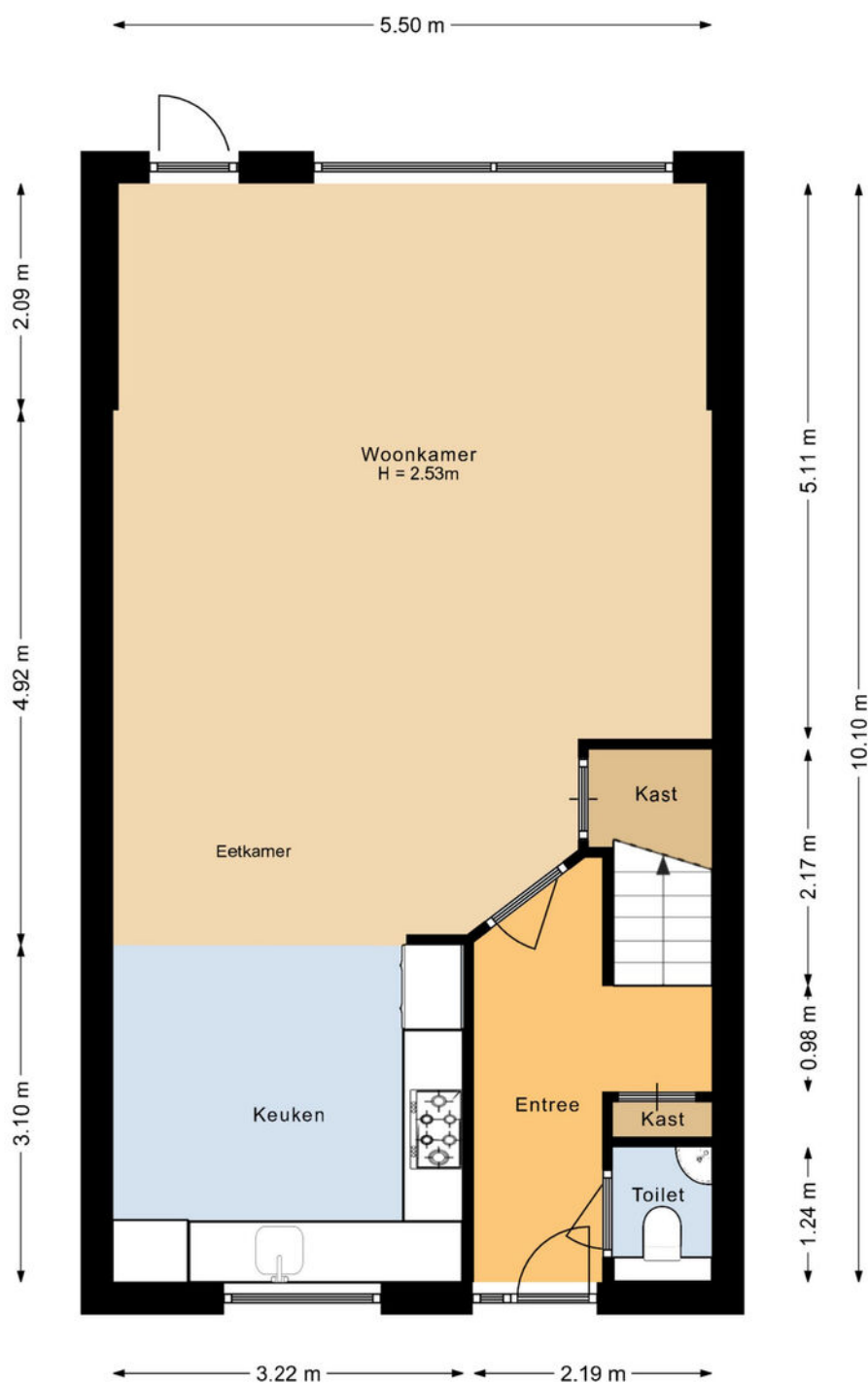
Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
hal / entree	PVC + vloerverwarming	spachtelputz	spachtelputz	toegang tot: - toilet - meterkast - woonkamer - 1e verdieping middels trapopgang
toilet	PVC + vloerverwarming	wandtegels	MDF	voorzien van: - zwevend closet - fonteintje
woonkamer	PVC + vloerverwarming	spachtelputz	stucwerk	voorzien van: - aanbouw achterzijde - trapkast toegang tot open keuken
keuken	PVC + vloerverwarming	spachtelputz + wandtegels	stucwerk	open keuken met hoekopstelling, voorzien van: - koelkast - vrieskast - (combi)magnetron - vaatwasmachine - afzuigkap - 5-pits gaskookplaat
1e VERDIEPING				
overloop	laminaat	structuurverf	sputwerk	toegang tot: - 2 slaapkamers - badkamer voorzien van vaste kast
slaapkamer 1	laminaat	behang	sputwerk	gelegen aan de achterzijde (voorheen 2 slaapkamers) voorzien van: - rolluik (elektrisch) + hor - schuifwandkast
slaapkamer 2	laminaat	behang	sputwerk	gelegen aan de voorzijde voorzien van: - rolluik (elektrisch) + hor
badkamer	vloertegels	wandtegels	MDF	voorzien van: - douchecabine - wastafelmeubel - toilet - ligbad

Afwerkstaat

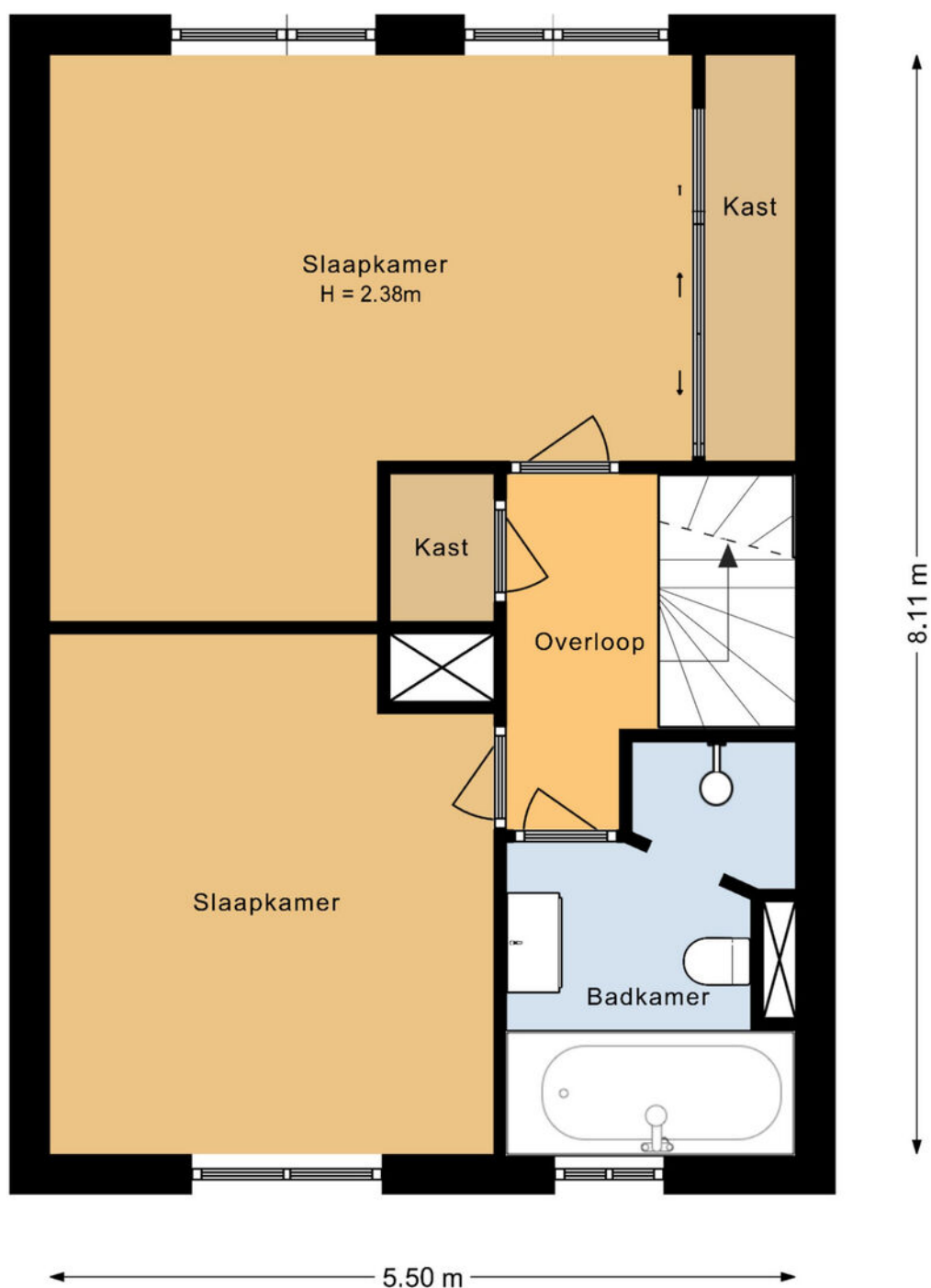
Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
2e VERDIEPING				
overloop	tapijt	sauswerk	gipsplaten	voorzien van: - schuifwandkast - witgoedaansluitingen - CV-opstelling - mechanische ventilatiebox toegang tot 2 slaapkamers
slaapkamer 3	laminaat	behang	gipsplaten	gelegen aan de voorzijde voorzien van dakraam + hor
slaapkamer 4	laminaat	structuurverf	gipsplaten	gelegen aan de achterzijde voorzien van: - dakkapel + hor + screen - knieschotbergruimte
BUITEN				
tuin				gesitueerd op het zuiden voorzien van: - sierstraatwerk - plantenborders - elektra- en wateraansluiting - overkapping - stenen berging - houten berging - buitenkeuken - buitenzonwering - achterom
stenen berging				voorzien van elektra-aansluiting
houten berging				voorzien van elektra-aansluiting

Plattegrond begane grond



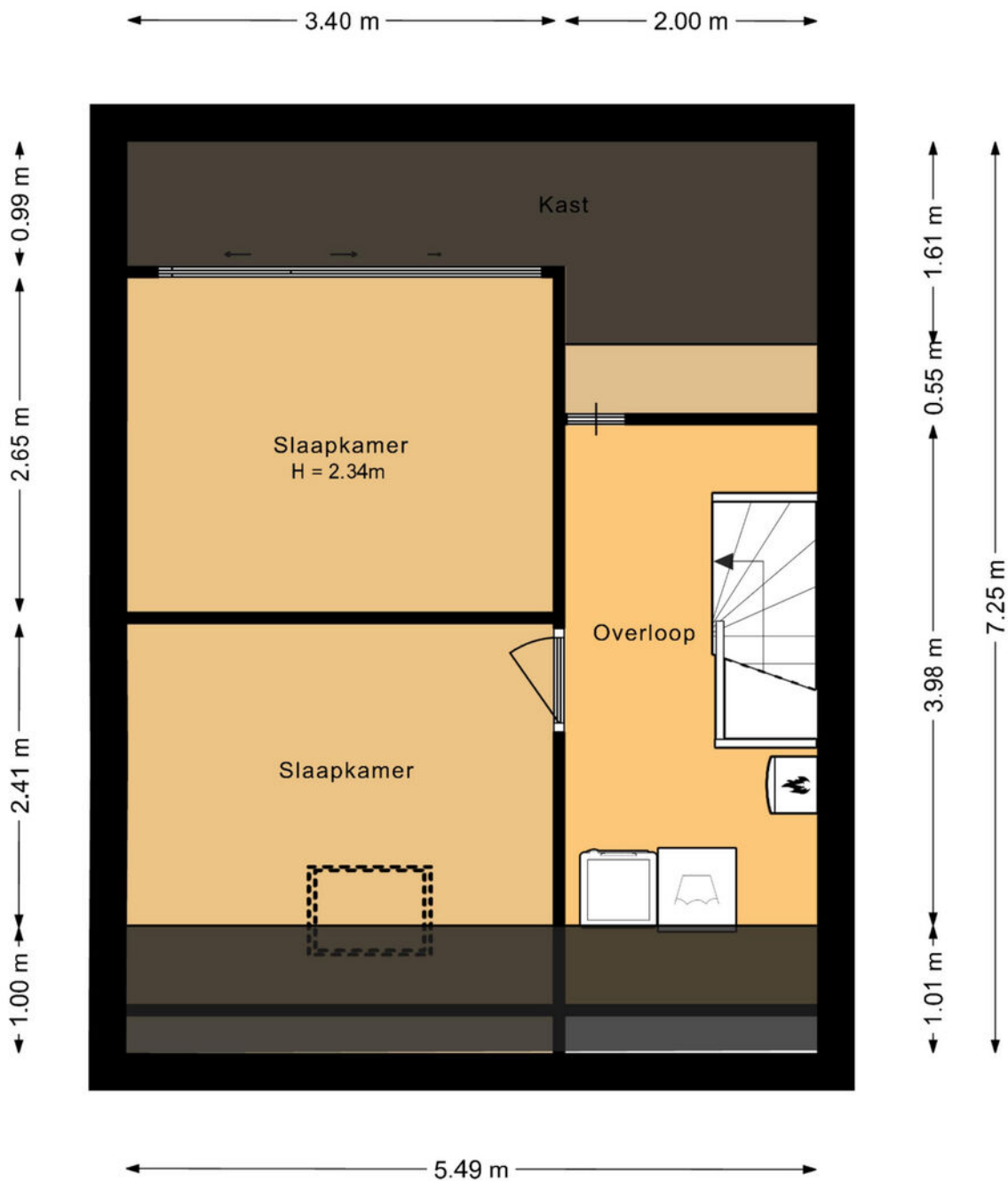
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond 1e verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond 2e verdieping




De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

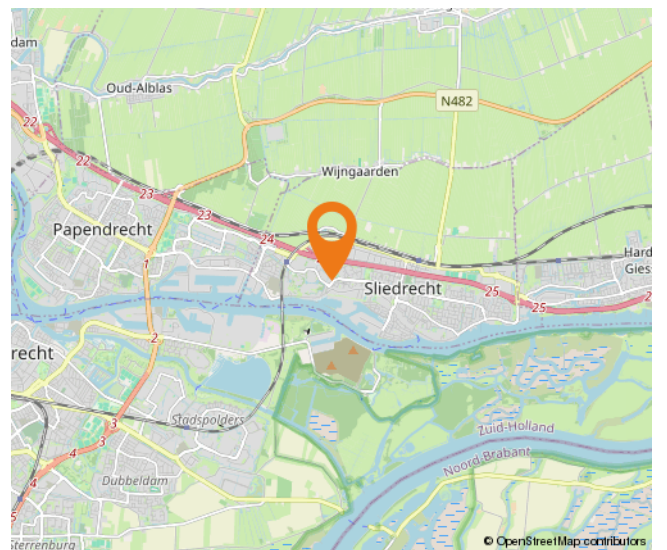
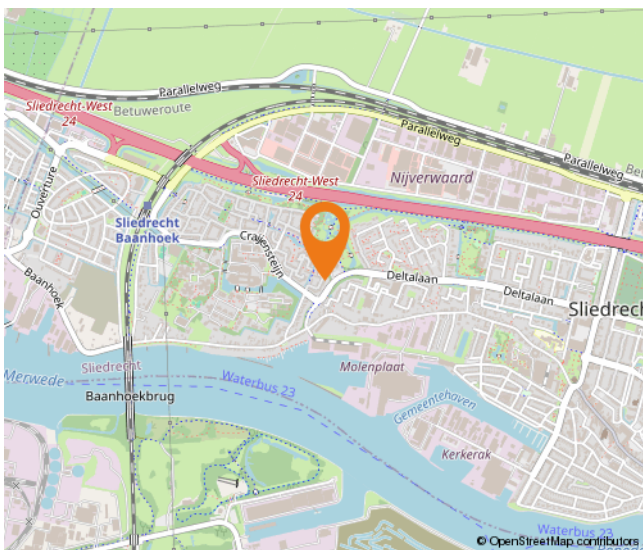
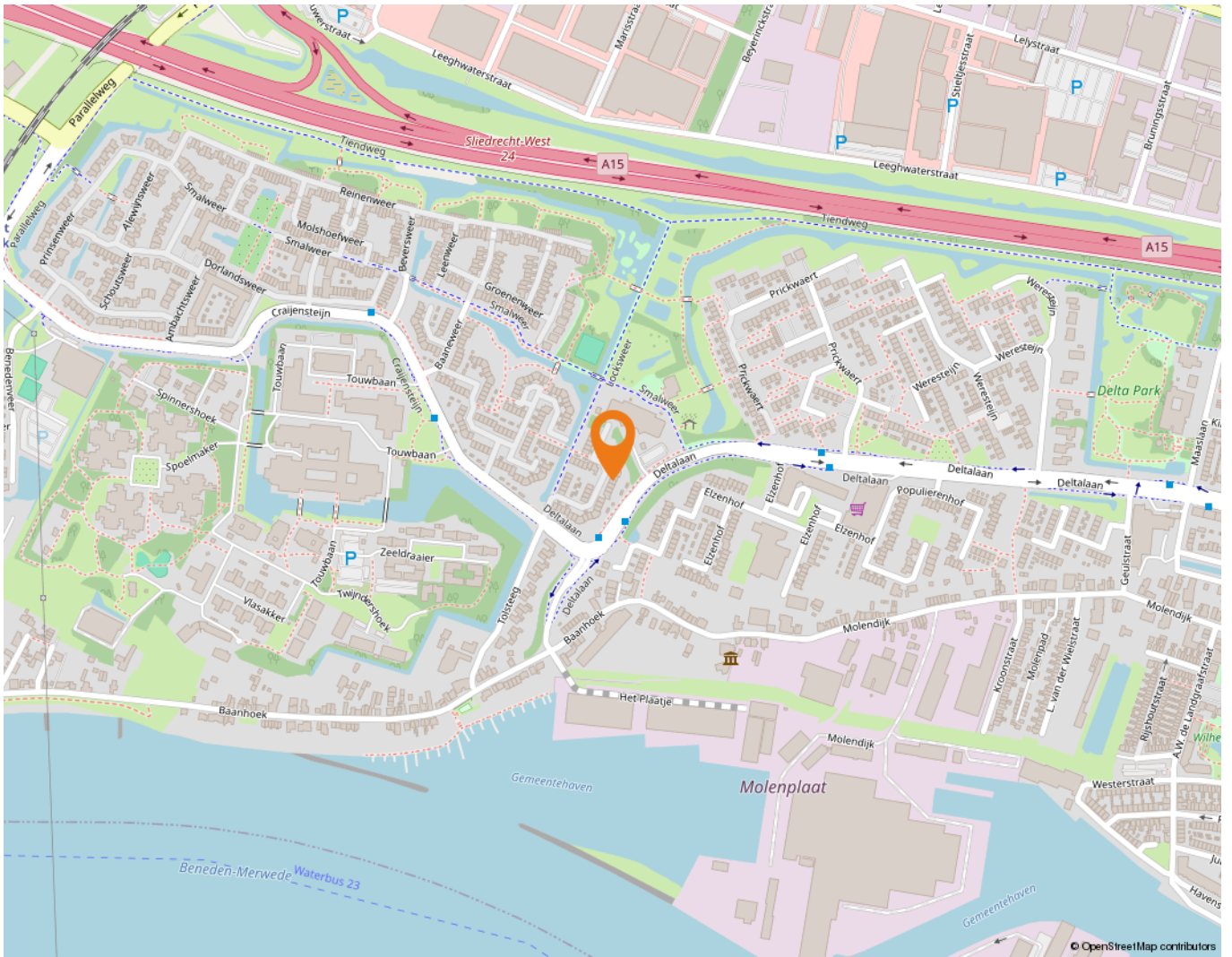


<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Sliedrecht</p> <p>Sectie K</p> <p>Perceel 1566</p>	<p>kadaster</p> 
---	--	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 29 augustus 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	
- spots in grote slaapkamer		X	
- wandlampen kamer en hal		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- kast in voor slaapkamer	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- vouwgordijn keuken	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- PVC vloer benedenverdieping	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
Kluis	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
diverse losse plantenspotten		X	

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
varanda met tuinmeubelset en tuintafel met stoelen	X		
overdekte ruimte met barbecue op gas	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	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