



**alblasserwaard**  
makelaars & taxateurs



## Klarinetstraat 41

3363 KM Sliedrecht

Vraagprijs: € 459.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **84 m<sup>2</sup>**

ENERGIELABEL: **A+++**

# Kenmerken



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



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



Bouwjaar  
**2024**



Aantal slaapkamers  
**2**

Externe bergruimte	5 m <sup>2</sup>
Gebouw gebonden buitenruimte	9 m <sup>2</sup> (balkon)
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer en 2 toiletten
Isolatie	volledig geïsoleerd
Verwarming	vloerverwarming, warmtepomp, kamerthermostaat in woonkamer en slaapkamers
Koeling	vloerkoeling via warmtepomp
Warm water	elektrische boiler eigendom
Kozijnen	volledig hout
Elektra	8 groepen + kookgroep en 3 aardlekschakelaars
Vloeren	beton
Voorzieningen	mechanische ventilatie, glasvezel kabel, lift
Geheid	ja
Energielabel	A+++
Parkeren	1 eigen parkeerplaats + openbaar parkeren
Vereniging van Eigenaren	De maandelijkse bijdrage aan de VvE bedraagt € 161,- (koop/eigendom). Bij huur is de bijdrage die huurder maandelijks aan verhuurder dient te voldoen € 53,35 (gebruikerskosten)

# Algemene omschrijving

Betrek op korte termijn dit spiksplinternieuwe appartement op de 2e verdieping van complex 'de Burgemeester'. Dit 3-kamerappartement beslaat circa 84 m<sup>2</sup>, is heerlijk licht, voorzien van vrij uitzicht en een groot balkon (zuiden). Op het parkeerterrein naast de appartementen beschikt deze woning over een eigen parkeerplaats. Uiteraard voldoet dit appartement aan alle nieuwbouweisen en is dus duurzaam en voorzien van een comfortabele woonbeleving.

## Begane grond:

Centrale hal met toegang tot het trappenhuis, de liftinstallatie en het bergingscomplex. Hier is de eigen bering van de woning gesitueerd.

## 2e Verdieping:

Vanuit het trappenhuis is er toegang tot de woning. De centrale hal van de woning staat in verbinding met alle woonvertrekken. Er zijn 2 slaapkamers en de woonkamer vormt samen met de keuken een prettige ruimte met veel daglichttoetreding. Het balkon is vanuit deze ruimte toegankelijk. Het balkon is voorzien van afsluitbare beglazing waardoor het balkon ook in koudere dagen als extra woonruimte benut kan worden. De badkamer is voorzien van een inloepdouche, dubbel wastafelmeubel en een toilet. Daarnaast is de woning voorzien van een separaat toilet en een inpandige berging/technische ruimte met o.a. de witgoed aansluiting en de warmtepomp. Het gehele appartement is voorzien van vloerverwarming.

## Huuroptie:

Huurprijs: € 2.000,- per maand

Waarborgsom: ter hoogte van 2 maanden huur

Huurtermijn: minimaal 2 jaar



# Kenmerken & bijzonderheden



**Bezichtiging** Vanzelfsprekend is het mogelijk dit aanbod ook van binnen te bekijken. Een bezichtiging is vrijblijvend en verplicht u tot niets. Bij de bezichtiging is een makelaar van ons kantoor aanwezig. In overleg met u en de verkoper kan een afspraak worden ingepland, dit kan overdag, in het weekend (uitgezonderd zondag) en zelfs 's avonds. De makelaar ontmoet u op het overeengekomen tijdstip bij de woning en hij zal u alle ruimte en tijd geven om de woning uitgebreid te bekijken.

**Ná de bezichtiging** Wij begrijpen dat u na de bezichtiging een en ander graag wilt laten bezinken en gunnen u dan ook de tijd om over dit aanbod na te denken. Als uw interesse blijft, kunnen er in overleg vervolgstappen genomen worden. Een tweede bezichtiging is hiervan een van de mogelijkheden. Als u geen interesse meer heeft dan is dit natuurlijk geen probleem. Graag vernemen wij dit dan van u. Per slot van rekening is het ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid.

**Waardebepaling** Indien u de overstap van uw huidige koopwoning naar een toekomstige woning gaat maken, verzorgen wij voor u gratis een waardebepaling van uw huidige woning. Maak even een afspraak; u weet dan snel de verkoopwaarde van uw huis.

**Huurperiode** Het is de wens van de verhuurder om een huurperiode aan te gaan voor minimaal 2 jaar.

**Waarborgsom** Er wordt een waarborgsom van twee maal de maandhuur gerekend welke dient te worden voldaan bij ondertekening van het huurcontract.

**Inkomenseis** Uw bruto jaarinkomen dient minimaal gelijk te zijn aan 3x de jaarhuur.

**Huurcheck** Voordat er een huurovereenkomst zal worden aangeboden voeren wij een 'huurcheck' uit. Hiervoor dient u de volgende documenten aan te leveren:

- Kopie van identiteitsbewijs
- Tenminste drie recente salarisstroken
- Recent ondertekende werkgeversverklaring
- Bankafschriften met hierop zichtbaar de bijschrijvingen van het salaris conform de aangeleverd salarisstroken
- Kopie bank betaalpas voor- en achterzijde inclusief handtekening (corresponderend met rekening op bankafschriften)
- Bewijs van vorig woonadres (bijvoorbeeld een brief op naam van de kandidaat waarop het vorige woonadres is benoemd)

Indien nu een huurwoning wordt bewoond:

- Recent ondertekende verhuurdersverklaring
- Bankafschriften met hierop zichtbaar de huurbetaling afschrijvingen van de laatste drie maandhuren

Indien nu een koopwoning wordt bewoond:

- Bankafschriften met hierop zichtbaar de afschrijvingen van de laatste drie hypotheekbetalingen

**Brochure** 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



Keuken



Keuken



Keuken



Keuken



Slaapkamer 1



Slaapkamer 1



Slaapkamer 2



Technische ruimte

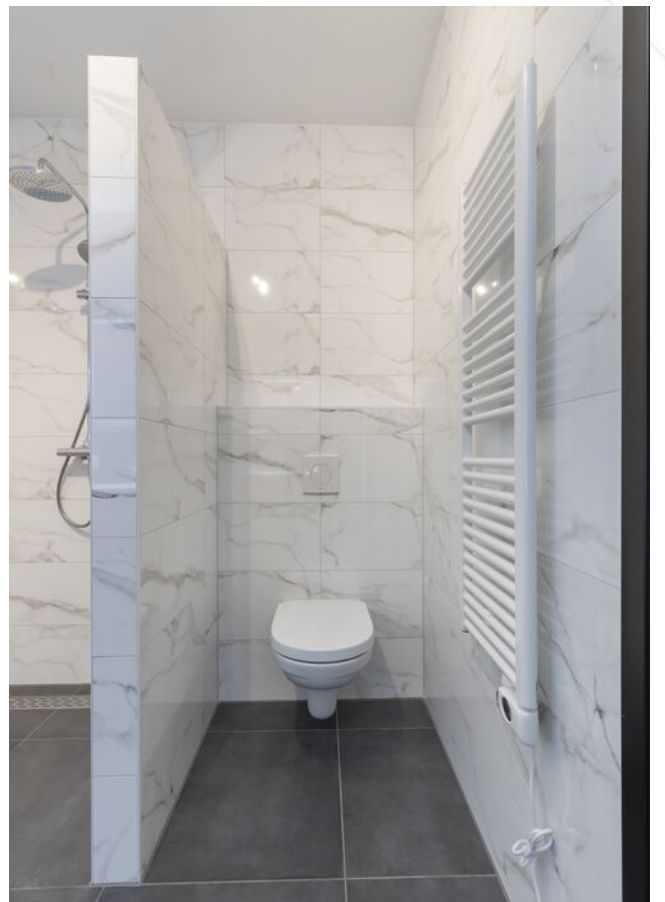




Badkamer



Badkamer



Badkamer



Balkon



Hal



Toilet



Ingang complex



Portiek



Lift



Entree

# Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
<b>BEGANE GROND</b>				
hal / entree	vloertegels	wandtegels	sputwerk	toegang tot: - 2 slaapkamers - badkamer - technische ruimte
toilet	vloertegels	vloertegels en sputwerk	sputwerk	voorzien van: - wandcloset - fonteintje
woonkamer	vloertegels	sauswerk	sputwerk	voorzien van: - ramen aan 2 zijden - videofooninstallatie
keuken	vloertegels	sauswerk	sputwerk	voorzien van duo-opstelling met: - koelkast - vriezer - magnetron - oven - vaatwasser - 4 pits inductie kookplaat met geïntegreerde afzuiging - toegang naar balkon
badkamer	vloertegels	wandtegels	sputwerk	voorzien van: - wastafelmeubel met 2 kranen - inloopdouche - wandcloset
technische ruimte	vloertegels	sauswerk	sputwerk	voorzien van: - wtw- ventilatie unit - warmtepomp - boiler - wasmachineaansluiting - groepenkast
slaapkamer 1	vloertegels	sauswerk	sputwerk	toegang tot een balkon
slaapkamer 2	vloertegels	sauswerk	sputwerk	voorzien van een venster
<b>BUITEN</b>				
balkon				gesitueerd op het zuiden afmetingen ca. 4,5 x 2,4 meter

# Plattegrond




# 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: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente Sliedrecht</p> <p>Sectie A</p> <p>Perceel 5202</p>	<p><b>kadaster</b></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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 4 september 2024  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

# Wonen in Sliedrecht

Sliedrecht heeft een dorps karakter met een prettige sfeer waarbij ook 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 waar diverse verse producten verkrijgbaar zijn.

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. Bijvoorbeeld in de speeltoestellen op de Kerkbuurt, die de vorm hebben van een baggerschip.

In dit dorp kennen velen elkaar vanuit het kerk- en/of verenigingsleven. Naast bijvoorbeeld een grote korfbal- en voetbalclub is volleybalvereniging Sliedrecht Sport wel de meest bekende sportclub. Van een sporthal tot en met het zwembad – sportvoorzieningen zijn er genoeg in Sliedrecht.

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 in Sliedrecht, waaronder een aantal natuurspeeltuinen. Wie een andere manier van ontspannen zoekt, in de zin van een dagje op pad, kan ook terecht in Sliedrecht. Wat dacht je van een dag lekker winkelen op de woonboulevard? Sliedrecht heeft het allemaal: wonen, ontspannen, sporten en onderwijs komen samen in één centraal gelegen dorp.

De gemeente is geografisch gunstig gelegen tussen de steden 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 rechtstreeks naar Dordrecht, Gorinchem en Geldermalsen gereisd kan worden. Daarnaast stopt ook de waterbus in Sliedrecht.





# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- plavuizen	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)			
	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	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.



## 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