



**alblasserwaard**  
makelaars & taxateurs



## Reinenweer 27

3363 XR Sliedrecht

Vraagprijs: € 379.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **127 m<sup>2</sup>**

PERCELOPPERVLAKTE: **139 m<sup>2</sup>**

ENERGIELABEL: **C**

# Kenmerken



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



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



Bouwjaar  
**1979**



Aantal slaapkamers  
**4**

Perceeloppervlakte	139 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	4 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte	6 m <sup>2</sup>
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer (inclusief toilet) en 1 afzonderlijk toilet
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas (deels HR++)
Verwarming en warm water	c.v.-ketel, Vaillant HR, 2015 + elektrische boiler
Kozijnen	deels hout, deels kunststof, deels aluminium
Elektra	12 groepen en 4 aardlekschakelaars
Vloeren	beton
Voorzieningen	buitenzonwering, mechanische ventilatie, dakraam, rolluiken, tv kabel, schuifpui, 4 zonnepanelen (2017)
Kruipruimte	ja
Geheid	ja
Energielabel	C
Parkeren	openbaar parkeren
Tuinligging	achtertuin, 48 m <sup>2</sup> , zuid

# Algemene omschrijving

Aan de rand van 'de Weren', met aan de overzijde van de straat een groenstrook/park, vinden we deze royale eengezinswoning met op- en uitbouw. De totale woonoppervlakte beslaat maar liefst 127 m<sup>2</sup>. De voormalige garage is nu als berging in gebruik en beslaat ook nog eens 6 m<sup>2</sup>. De achtertuin is op het zonnige zuiden gesitueerd en is bijna 10 meter lang. Je bent van harte welkom voor een bezichtiging.

Begane grond: ruime hal met aan de voorzijde toegang tot de bijkeuken waar o.a. de witgoedaansluitingen zijn gerealiseerd. Vanuit de bijkeuken is ook de inpandige berging (voormalige garage) bereikbaar met losse trap naar een vliering. In de hal vinden we ook de meterkast, de trapgang en de deur naar de woonkamer. De woonkamer is royaal, uitgebouwd aan de achterzijde, en staat in open verbinding met de keuken. Hier is een ruime U-opstelling geplaatst met diverse inbouwapparatuur. Onder de trap is er bergruimte. 1e Verdieping: vanaf de overloop is er toegang tot 2 slaapkamers (achterzijde woning) en de zeer royale badkamer aan de voorzijde van de woning. De badkamer is voorzien van een hoekligbad met whirlpoolfunctie, een luxe douchecabine, een 2e toilet, een dubbele wastafel en een sauna. Daarnaast is er ook grote schuifwandkast gerealiseerd.

2e Verdieping: overloop als centrale ruimte met toegang tot 2 slaapkamers (vergroot middels een dakopbouw) en de grote berging. In deze berging is de cv-ketel geplaatst alsmede een elektrische boiler t.b.v. het warm water.

De achtertuin is op het zuiden gesitueerd en o.a. voorzien van sierstraatwerk, een elektra- en wateraansluiting, een houten blokhut en een achterom. Enkele voorzieningen die dit aanbod extra aantrekkelijk maken zijn o.a. diverse rolluiken, een zonnescherm, zonnepanelen en diverse kunststof kozijnen.





Woonkamer



Woonkamer



Keuken



Keuken



Keuken



Keuken



Bijkeuken



Hal/ entree



Toilet



Hal



Overloop 1e verdieping





Badkamer, ligbad met whirlpool



Dubbele wastafel, 2e toilet, douchecabine en sauna



Douchecabine



2e toilet



Hoekbad



Dubbele wastafel



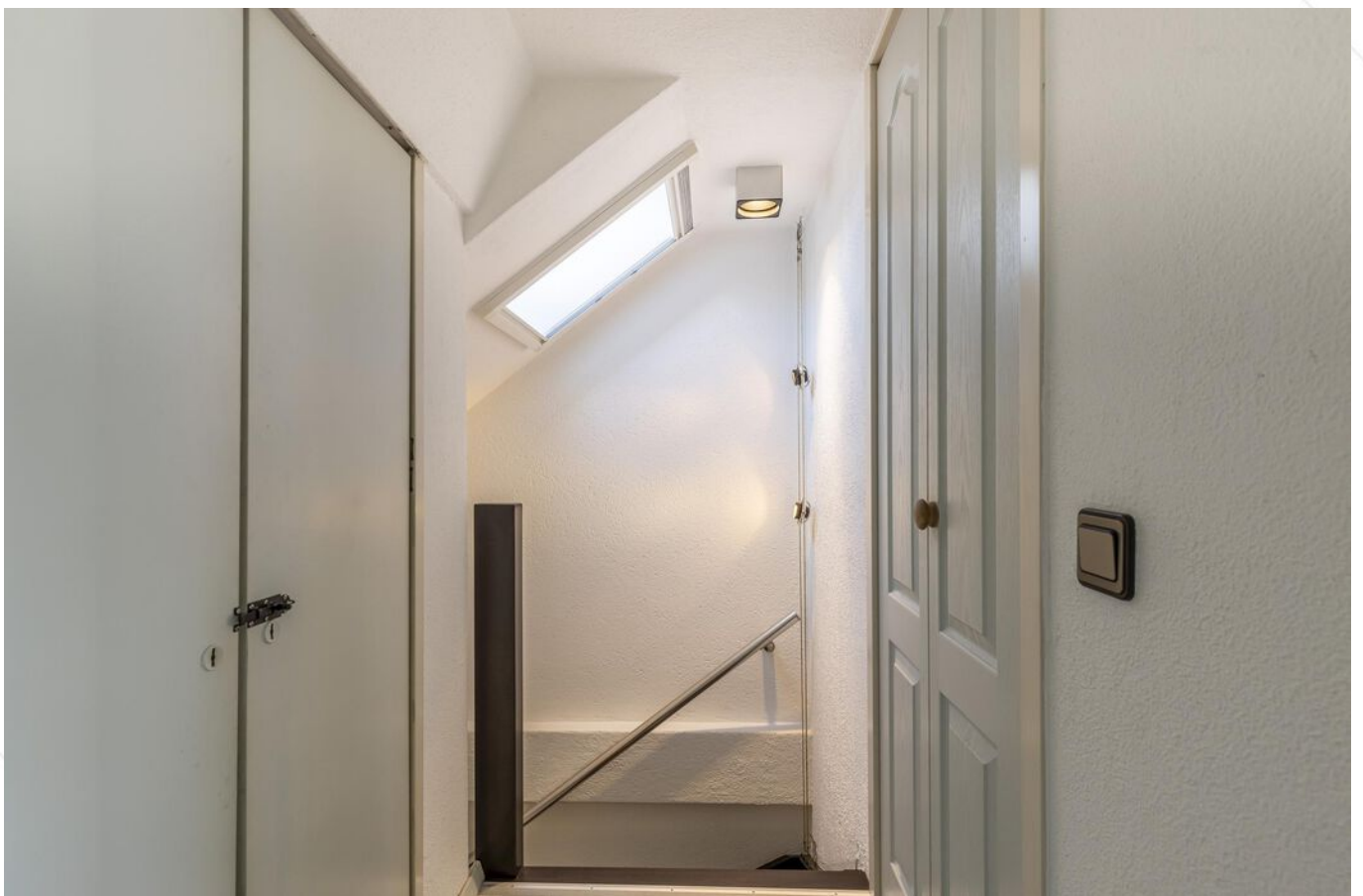
Slaapkamer 1



Slaapkamer 1



Slaapkamer 2



Overloop 2e verdieping



Slaapkamer 3



Slaapkamer 3



Slaapkamer 4



Slaapkamer 4



Achertuin



Achertuin



Achtertuint met houten berging



Achtertuint





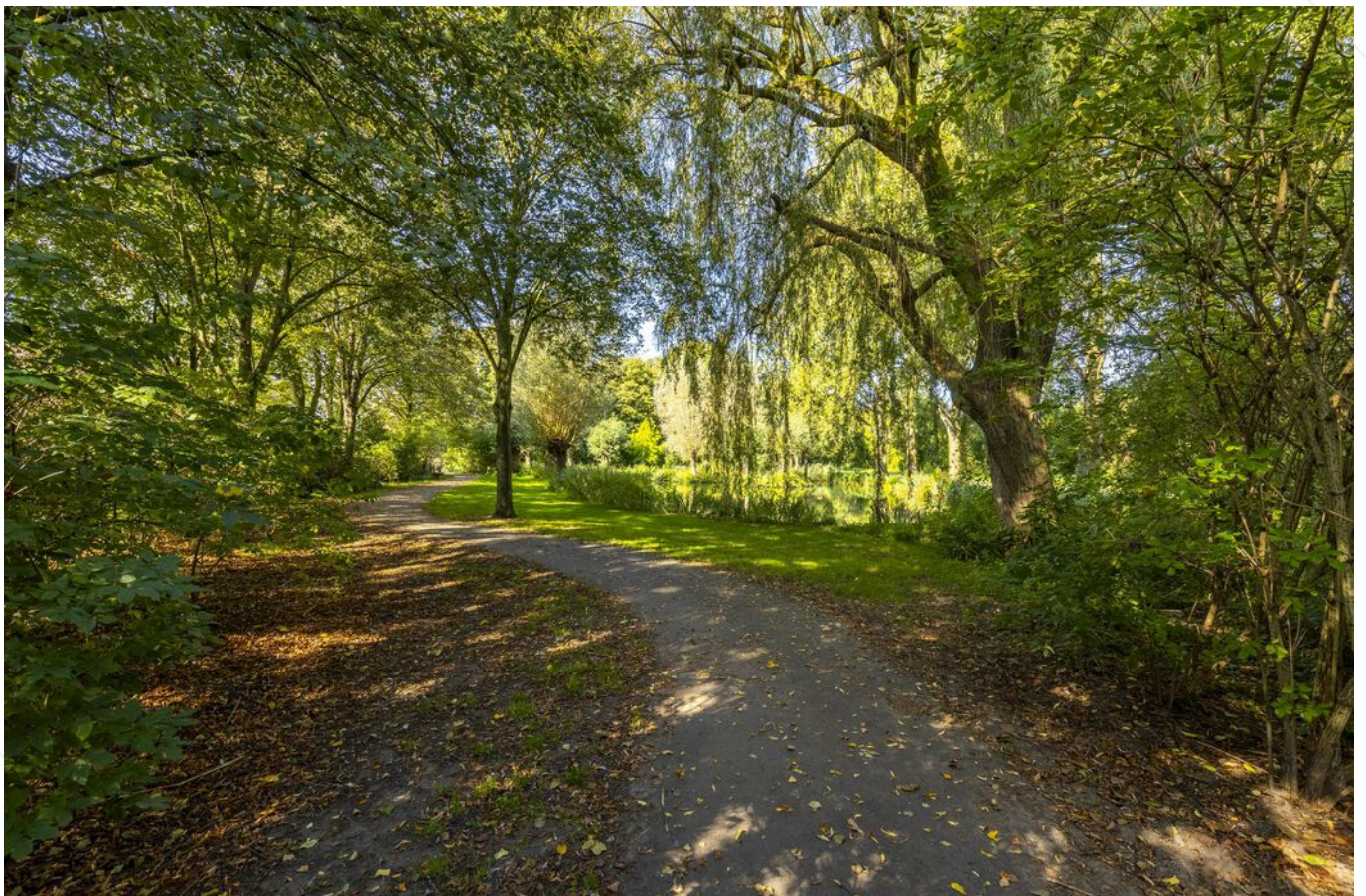
Voorzijde woning



Voorzijde woning



Voorzijde/ entree woning



Omgeving

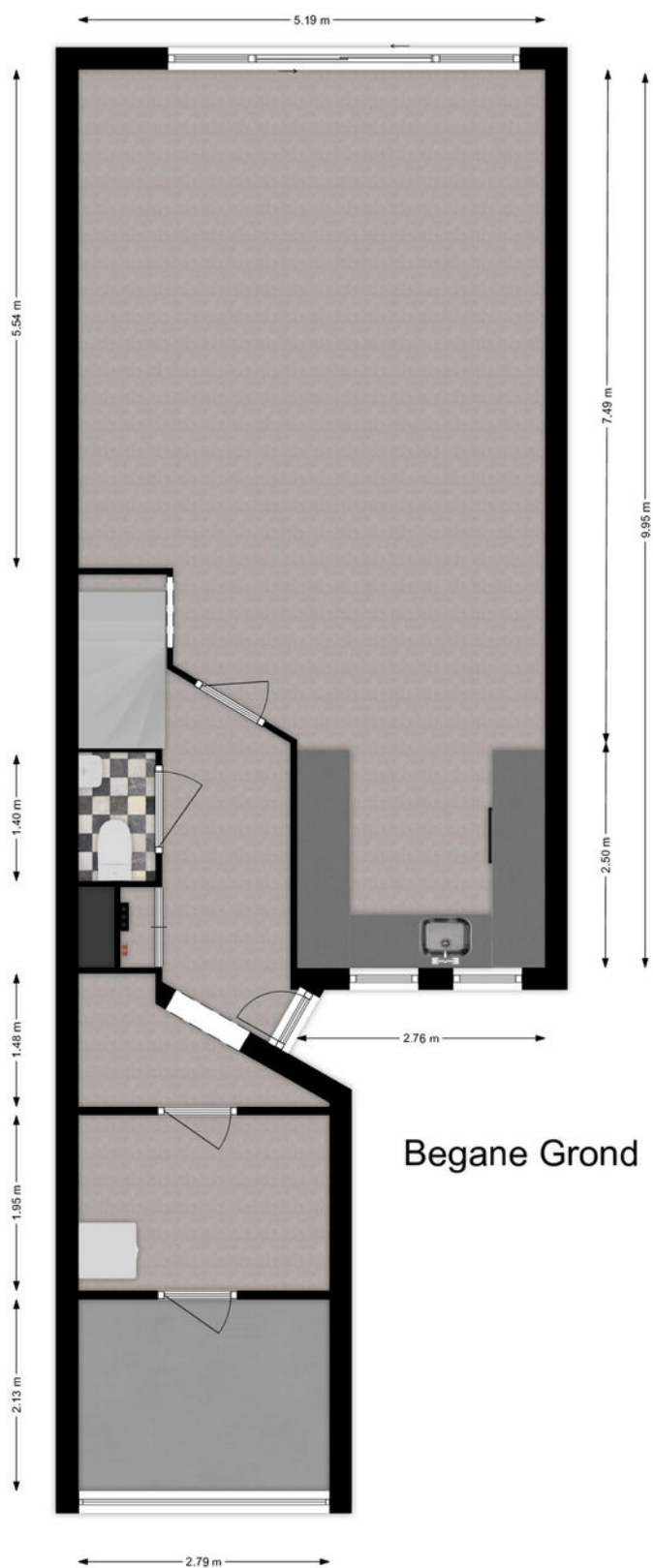
# Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
<b>BEGANE GROND</b>				
hal / entree	vloertegels v.v. vloerverwarming	sputwerk/ granol	sputwerk	voorzien van garderobenis toegang tot: - bijkeuken - woonkamer / keuken - meterkast - toilet - trapopgang 1e verdieping
toilet	vloertegels	wandtegels	sputwerk	voorzien van: - zwevend closet - fonteintje
woonkamer	vloertegels v.v. vloerverwarming	behang	sputwerk	voorzien van: - trapkast - aanbouw (2001) - dubbele schuifdeuren - elektrisch bedienbaar rolluik + zonnesherm aan de achterzijde toegang tot open keuken
keuken	vloertegels v.v. vloerverwarming	wandtegels	sputwerk	voorzien van U-opstelling: - koelkast - combimagnetron - vaatwasmachine - inductiekookplaat - afzuigkap - stoomoven - wijnklimaatkast
bijkeuken	vloertegels	behang	gipsplaten	voorzien van wasmachine- en drogeraansluiting toegang tot berging
inpanidige berging	vloertegels	metselwerk	MDF delen + gipsplaten	voorzien van: - vliering - buitendeur/garagedeur
<b>1e VERDIEPING</b>				
overloop	laminaat	pleisterwerk	sauswerk	toegang tot: - 2 slaapkamers - badkamer - trapopgang 2e verdieping
slaapkamer 1	laminaat	behang	MDF delen	gelegen aan de achterzijde voorzien van: - omvormer zonnepanelen - elektrisch bedienbaar rolluik
slaapkamer 2	laminaat	behang	sputwerk	gelegen aan de achterzijde voorzien van elektrisch bedienbaar rolluik

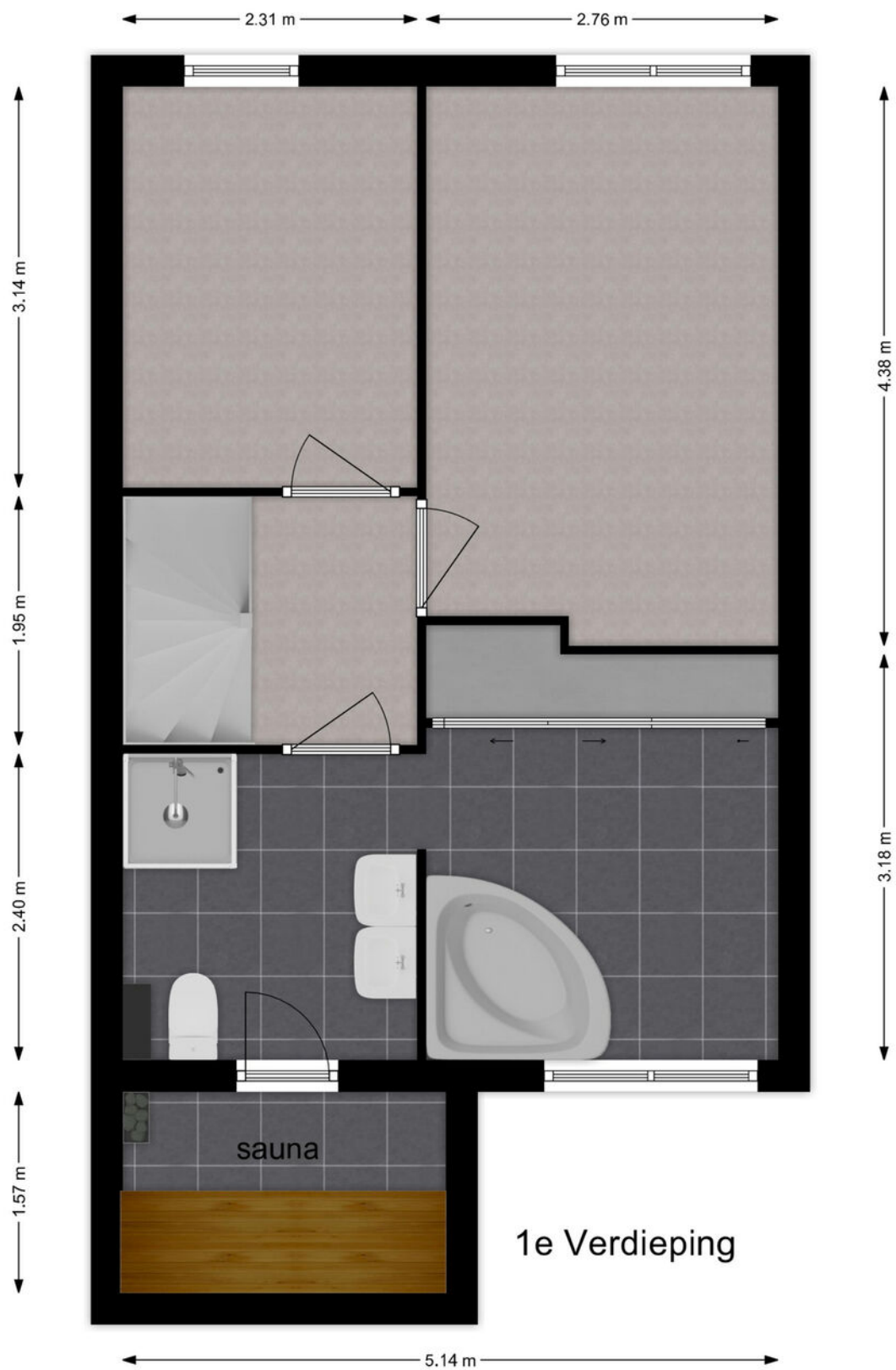
# Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
<b>2e VERDIEPING</b>				
overloop	laminaat	sputwerk	sputwerk	toegang tot: - 2 slaapkamers - berging
slaapkamer 3	laminaat	behang / pleisterwerk	structuurverf	gelegen aan de achterzijde
slaapkamer 4	laminaat	behang	systeemplafond	gelegen aan de achterzijde
<b>BUITEN</b>				
tuin				voorzien van: - sierstraatwerk - wateraansluiting - elektra-aansluiting - zonnescherm - achterom - houten blokut
houten berging				voorzien van elektra-aansluiting berging verkeert in matige staat

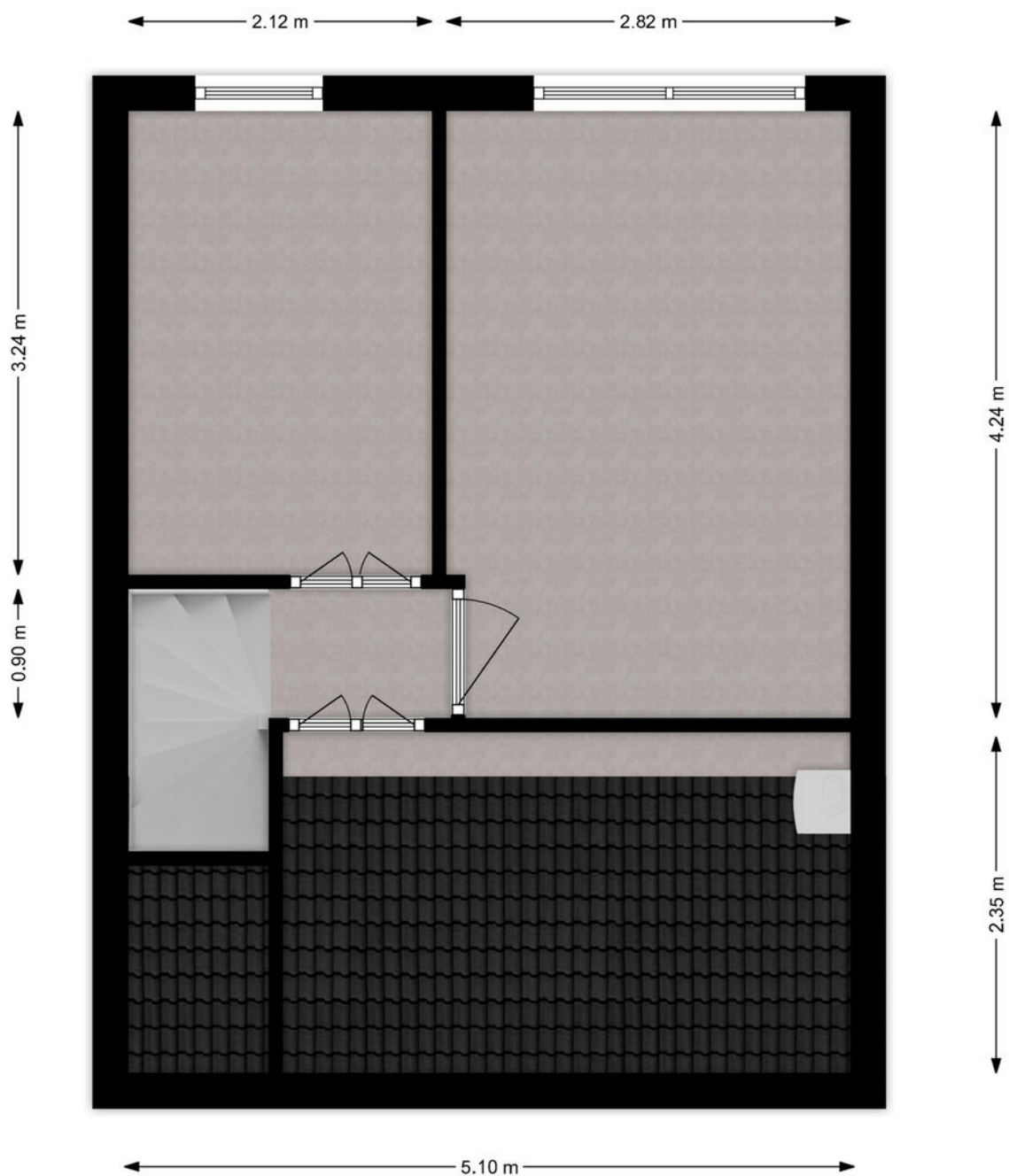
# Plattegrond



# Plattegrond



# Plattegrond

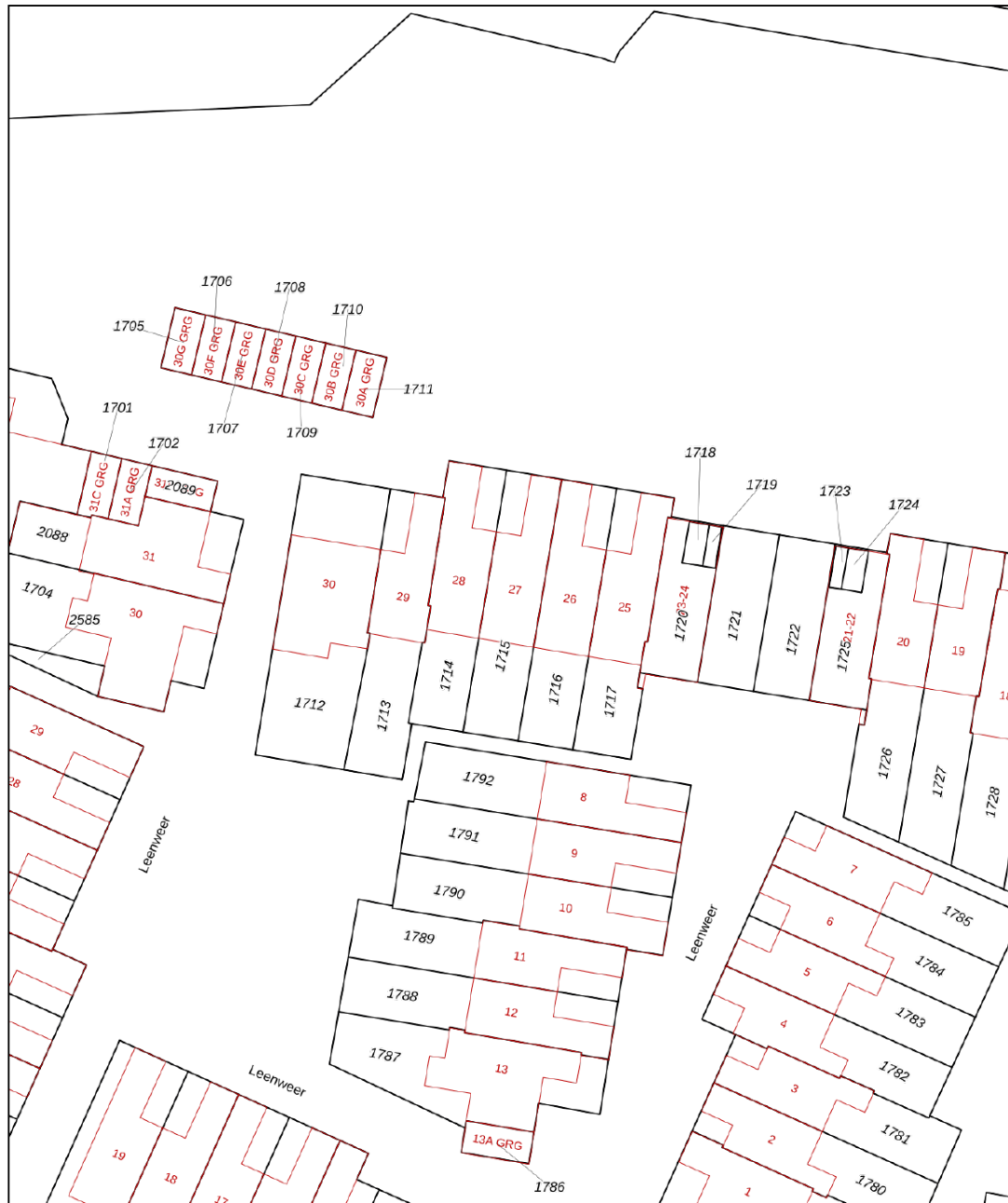



## 2e Verdieping

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

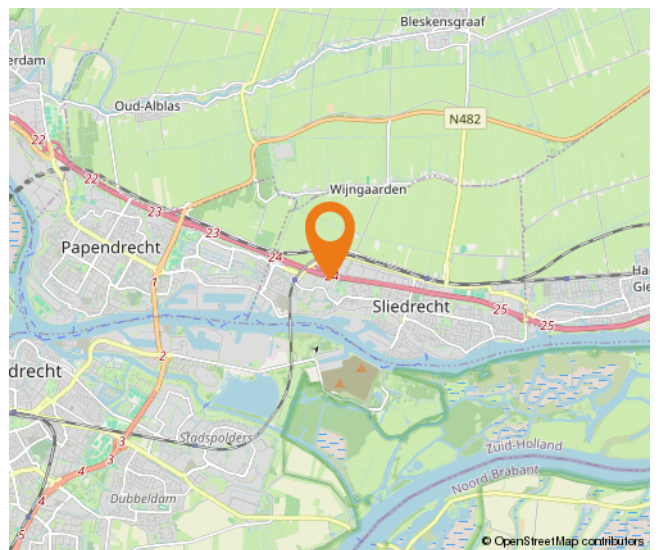
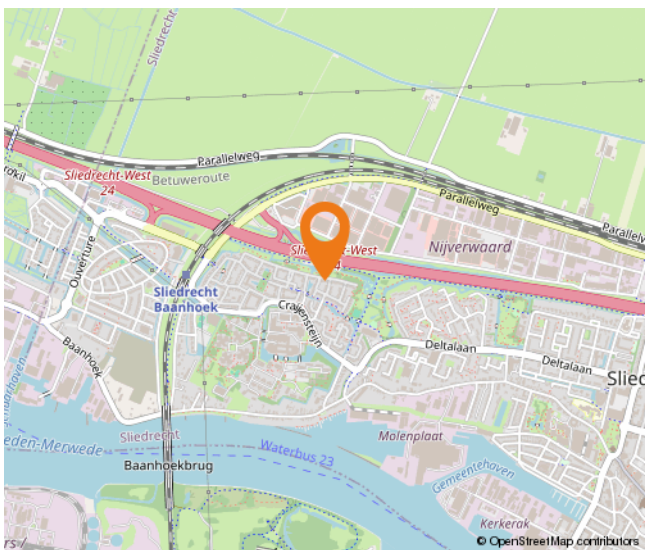
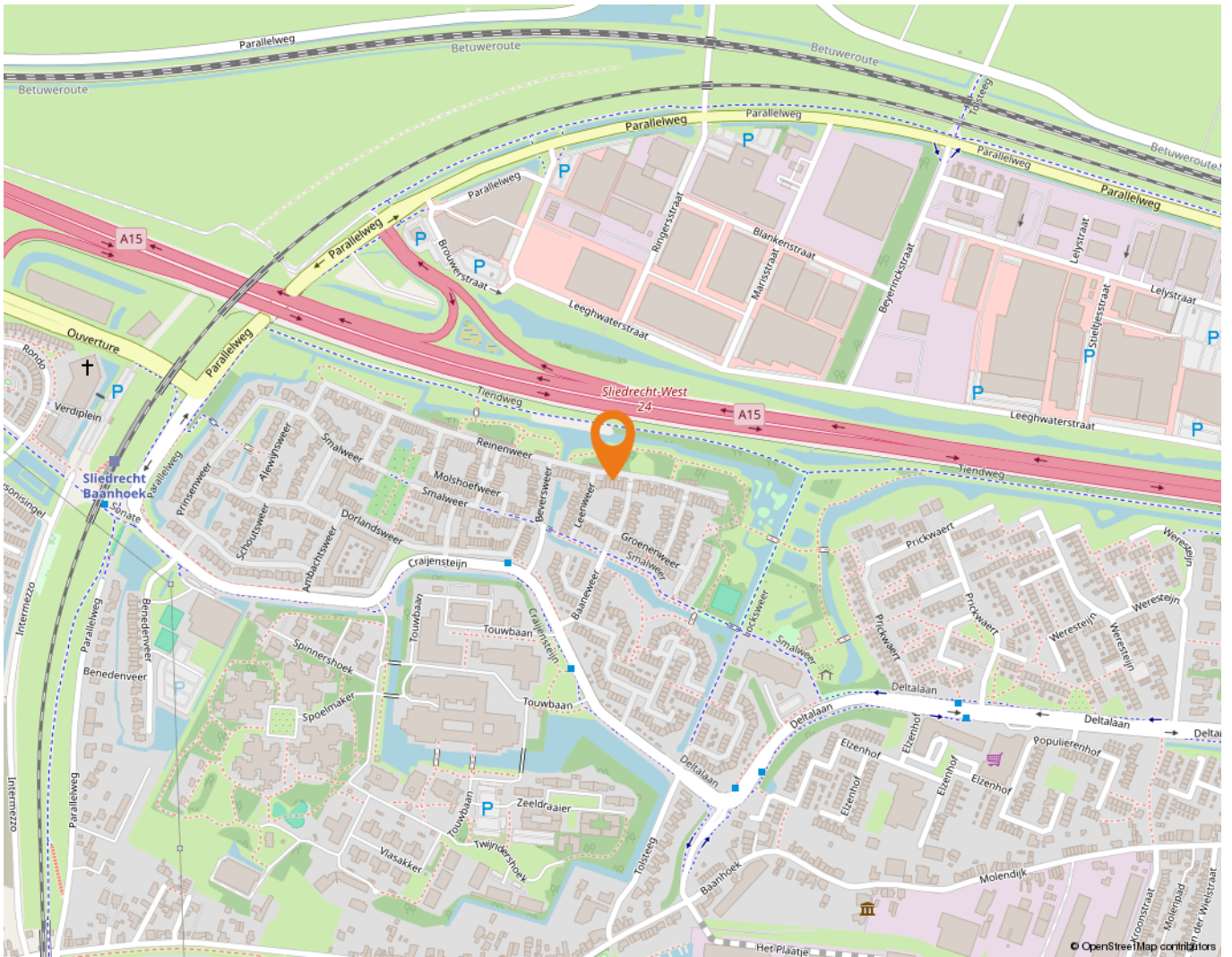


<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Sliedrecht</p> <p>Sectie K</p> <p>Perceel 1715</p>	<p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.</p> <p>De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p>	
--	--	--	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 29 augustus 2024  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



# 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
<b>Woning - Interieur</b>			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
- lamp kleine kamer zolder / lampen badkamer/ lamp gang beneden		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- zolder 2 hoge kasten 2 laden kasten	X		
- inloopkast	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- vitrages	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- zolder gordijnen 1e verd. raambekleding	X		
- paneel gordijnen met rails en rolgordijnen woonkamer		X	
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
- een aantal zeefdrukken met lijst (carla raadveld)	X		
- zeefdruk badkamer met lijst		X	
- tv zolder - tv keuken - luidsprekers - cd rekken	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- koel-vriescombinatie		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
- stoomoven/wijn koelkast	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Sauna met toebehoren	X		
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
- wc bril toilet beneden		X	
- foto film scherpje	X		
<b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>			
- ligbad	X		
- jacuzzi/whirlpool	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
Kluis		X	
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Waterslot wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
tuin meubeler		X	
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuin huis/berging		X	
hogedruk reiniger	X		
sierkachel	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		
- bbc -sierkachel - hogedruk reiniger - klein tuin gereedschap - beregening	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