



ablasserwaard
makelaars & taxateurs



Oranjestraat 79

3361 HP Sliedrecht

Vraagprijs: € 385.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **109 m²**

PERCELOPPERVLAKTE: **147 m²**

ENERGIELABEL: **C**

Kenmerken



Woonoppervlakte
109 m²



Inhoud
460 m³



Bouwjaar
1934



Aantal slaapkamers
4

Perceeloppervlakte	147 m ²
Overige inpandige ruimte	17 m ²
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer en 1 toilet
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel/HR-glas
Verwarming en warm water	c.v.-ketel, Atag HR, 2020
Kozijnen	hout, 2e verdieping kunststof
Elektra	11 groepen + zonnepaneelgroep en 3 aardlekschakelaars en hoofschakelaar (aansluiting 3x25 ampère)
Vloeren	begane grond: beton en hout verdiepingen: hout
Voorzieningen	buitenzonwering, dakraam, rolluiken, tv kabel, glasvezel kabel, zonnepanelen (10 stuks uit 2023), airco's
Kruipruimte	ja
Geheid	nee
Energielabel	C
Parkeren	openbaar parkeren
Tuinligging	achtertuin, 63 m ² , westen

Algemene omschrijving

Op de populaire 'oude uitbreiding' bieden wij je namens onze opdrachtgever deze goed onderhouden, ruime 2-onder-1-kapwoning te koop aan. Deze leuke eengezinswoning beschikt over maar liefst 109 m2 woonoppervlakte en daarnaast nog eens een bergzolder en een kelder. De woning is op maar liefst 147 m2 eigen grond gebouwd wat resulteert in een ruime achtertuin. Deze is ook nog eens gunstig gesitueerd; namelijk op het westen.

Begane grond: de hal geeft toegang tot de meterkast, het toilet, de woonkamer en de trapgang naar de 1e verdieping. De royale woonkamer is aan de voorzijde voorzien van een fijne erker en aan de achterkant is er zicht op de tuin. De kelder en de keuken zijn vanuit de woonkamer te bereiken. De kelder is een ideale opslagplek voor schoonmaakspullen en voorraad. De keuken is voorzien van een royale, rechte opstelling met diverse inbouwapparatuur. Er is toegang tot de tuin en de bijkeuken waar de aansluitingen voor het witgoed zijn geplaatst.

1e Verdieping: vanaf de overloop zijn 2 ruime slaapkamers te bereiken en ook de badkamer en een grote (inloop)kast. De badkamer is royaal en voorzien van een ligbad met douchemogelijkheid, een 2e toilet en een wastafelmeubel. Via een deur is er toegang tot het platte dak.

2e Verdieping: naast de overloop is deze verdieping voorzien van 2 slaapkamers. Deze beide kamers zijn vergroot middels een dakkapel. Op de overloop is er een dakraam en bergruimte. Vanuit een slaapkamer is middels een vlizotrap de bergzolder te bereiken. Deze heeft een maximale vrije hoogte van circa 1.70 meter.

De nette achtertuin is aangelegd met sierstraatwerk en plantenborders. Uiteraard is er een achterom en de fietsen plaats je straks in de stenen berging. Deze berging is voorzien van een elektra- en wateraansluiting en beslaat circa 9 m2.





Woonkamer



Woonkamer



Woonkamer



Keuken



Keuken



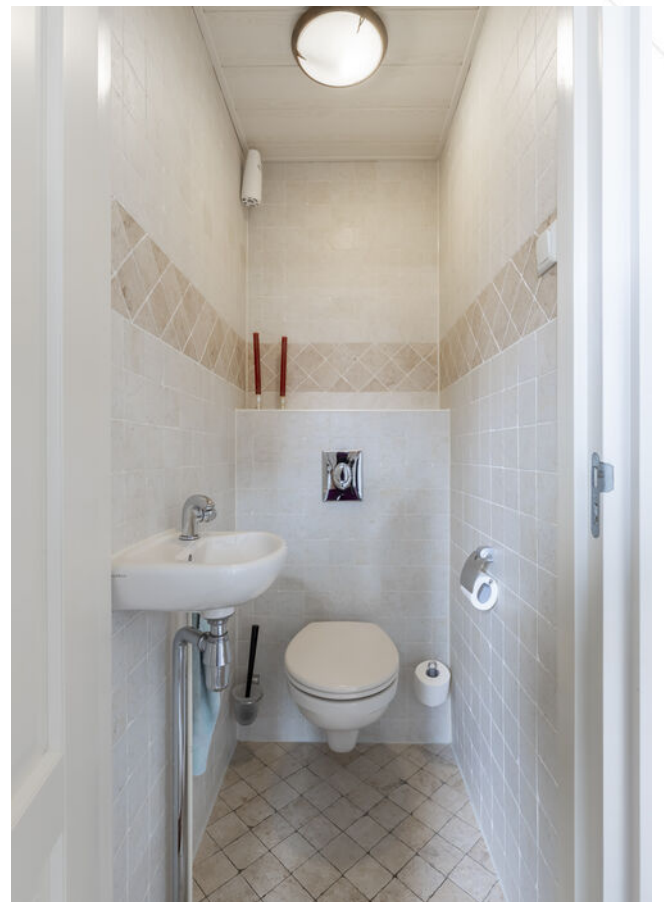
Bijkeuken



Hal/entree



Hal



Toilet



Slaapkamer 1



Slaapkamer 1



Slaapkamer 2



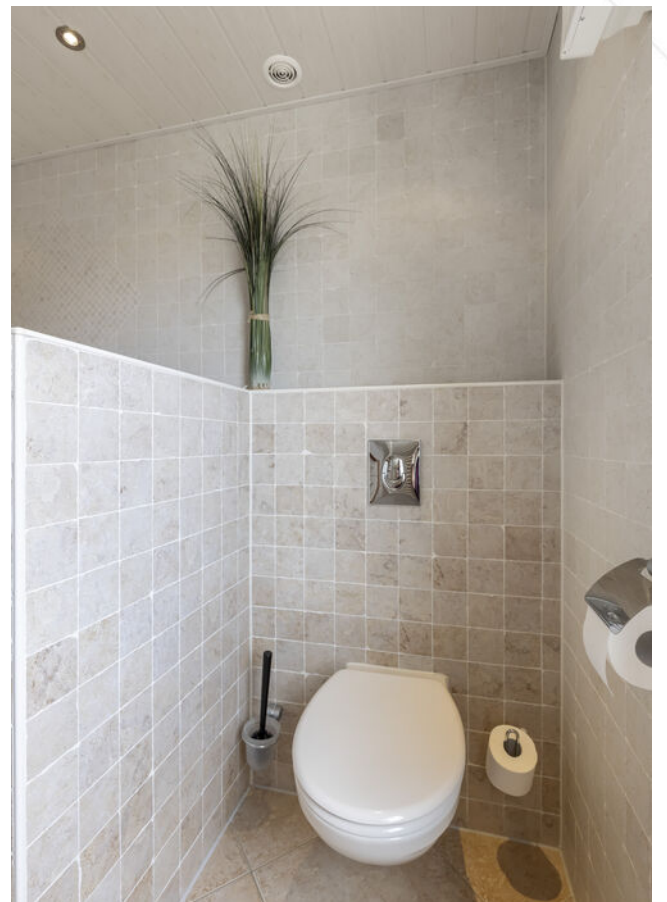
Overloop 1e verdieping



Badkamer



Wastafelmeubel



Toilet



Overloop 2e verdieping



Slaapkamer 3



Slaapkamer 4



Slaapkamer 4



Achertuin



Achertuin



Achertuin



Achertuin



Achtertuin



Voorzijde woning

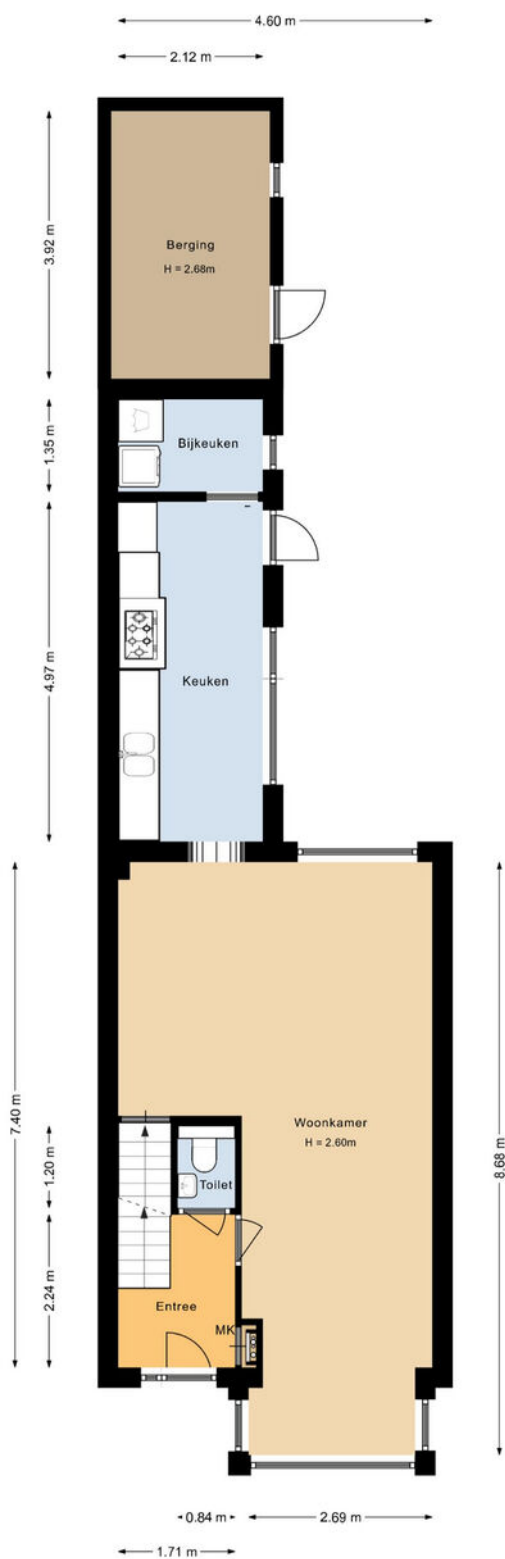
Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
hal / entree	vloertegels	spachtelputz	gipsplaten + inbouwspots	toegang tot: - trapopgang 1e verdieping - meterkast - woonkamer - toilet
toilet	vloertegels	wandtegels	MDF delen	voorzien van: - zwevend closet - fonteintje
woonkamer	parket	spachtelputz	stucwerk	L-vormige woonkamer voorzien van: - raam achterzijde met rolluik - erker toegang tot: - half open keuken - kelder
keuken	vloertegels	wandtegels/ spachtelputz	MDF delen	voorzien van rechte opstelling met: - koelkast - vrieskast - vaatwasmachine - gaskookplaat - Quooker - afzuigkap - oven toegang tot de tuin
bijkeuken	vloertegels	wandtegels	MDF delen	voorzien van: - MV box - witgoedaansluitingen
kelder	vloertegels	pleisterwerk	gipsplaten	maximale vrije hoogte circa 1.75 meter
1e VERDIEPING				
overloop	laminaat	spachtelputz	gipsplaten	toegang tot: - 2 slaapkamers - badkamer - inloopkast - trapopgang 2e verdieping
slaapkamer 1	laminaat	spachtelputz	gipsplaten	gelegen aan de voorzijde voorzien van rolluik
slaapkamer 2	laminaat	behang	gipsplaten	gelegen aan de achterzijde voorzien van: - airconditioning - screen
badkamer	vloertegels	wandtegels	MDF delen	voorzien van: - ligbad - wastafelmeubel - zwevend closet toegang tot plat dak

Afwerkstaat

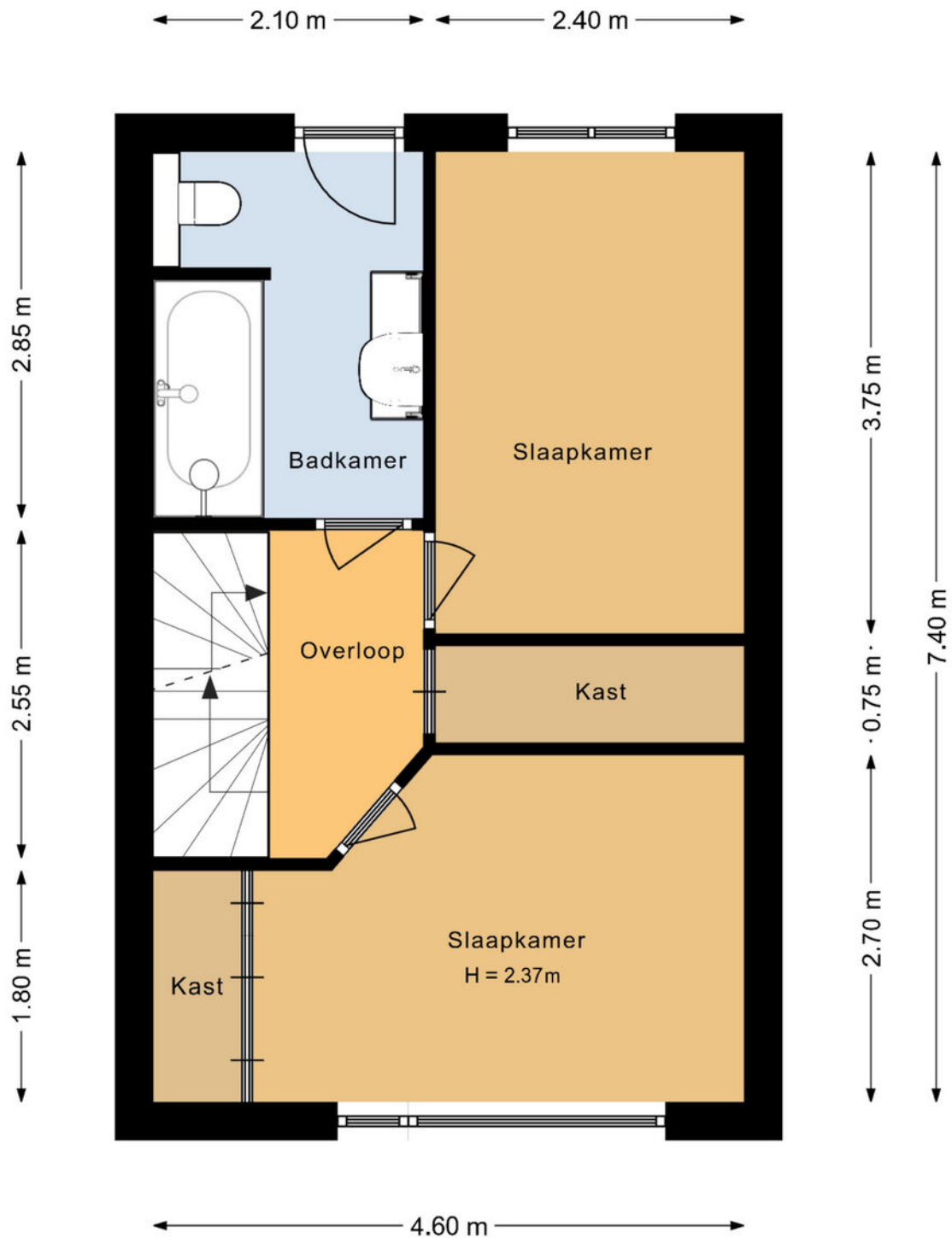
Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
2e VERDIEPING				
overloop	laminaat	spachtelputz	gipsplaten	voorzien van: - knieschotberging - kunststof Velux dakraam met HR beglazing + zonwering toegang tot 2 slaapkamers
slaapkamer 3	laminaat	behang	gipsplaten	gelegen aan voorzijde voorzien van: - dakkapel met rolluik - knieschotberging - vlizotrap bergzolder - cv-ketel
slaapkamer 4	laminaat	behang	gipsplaten	gelegen aan de achterzijde voorzien van: - dakkapel met rolluik - airconditioning - knieschotberging
ZOLDER				
bergzolder	tapijttegels	sauswerk	gipsplaten	voorzien van: - kunststof Velux dakraam met HR beglazing vrije hoogte maximaal circa 1.70 meter
BUITEN				
tuin				voorzien van: - sierstraatwerk - plantenborders - elektra-aansluiting - achterom - buitenkraan (voorzijde) op het westen gesitueerd
stenen berging				voorzien van: - wateraansluiting - elektra-aansluiting afmetingen circa 3.90 x 2.10 meter

Plattegrond



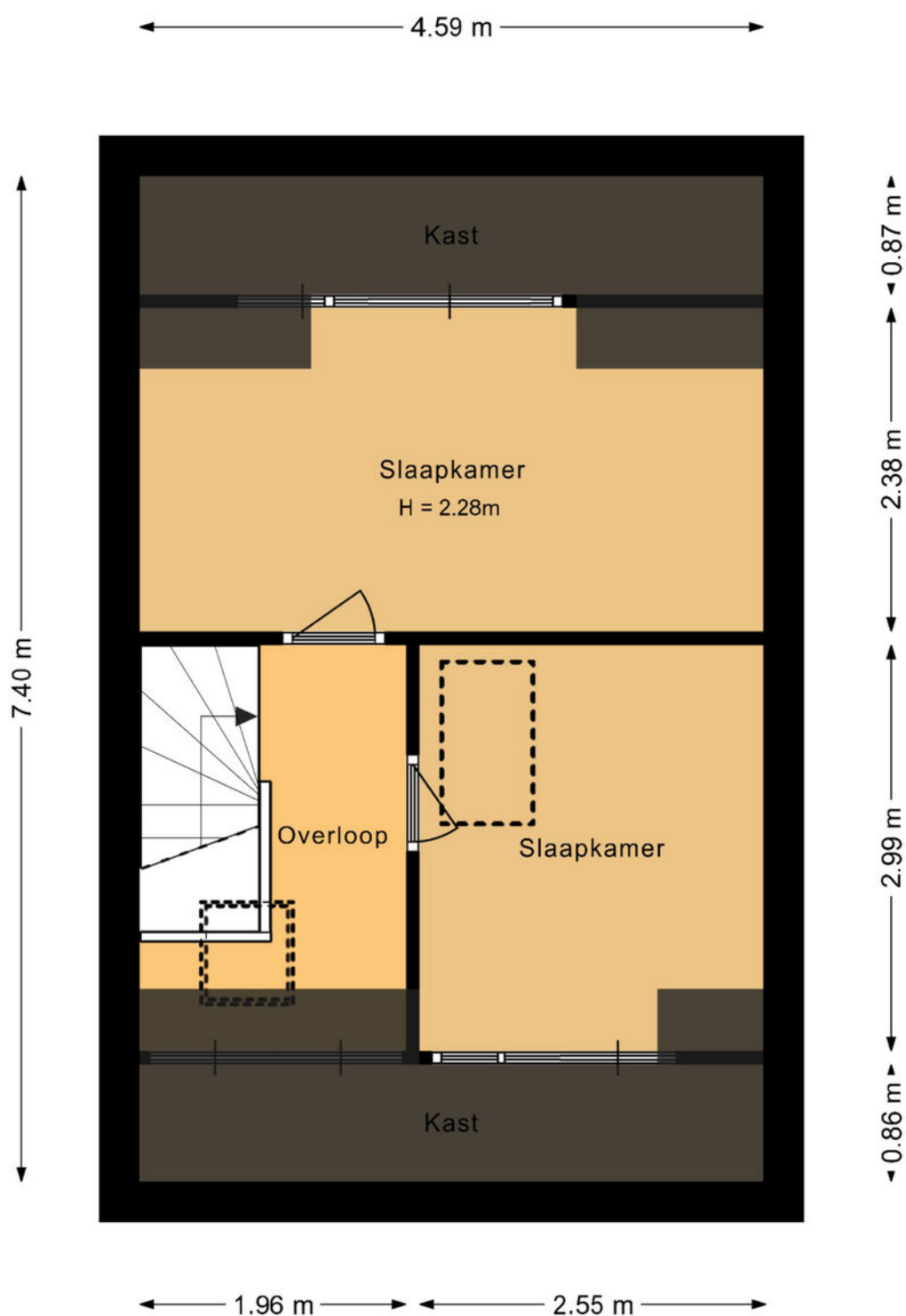
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



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

Plattegrond

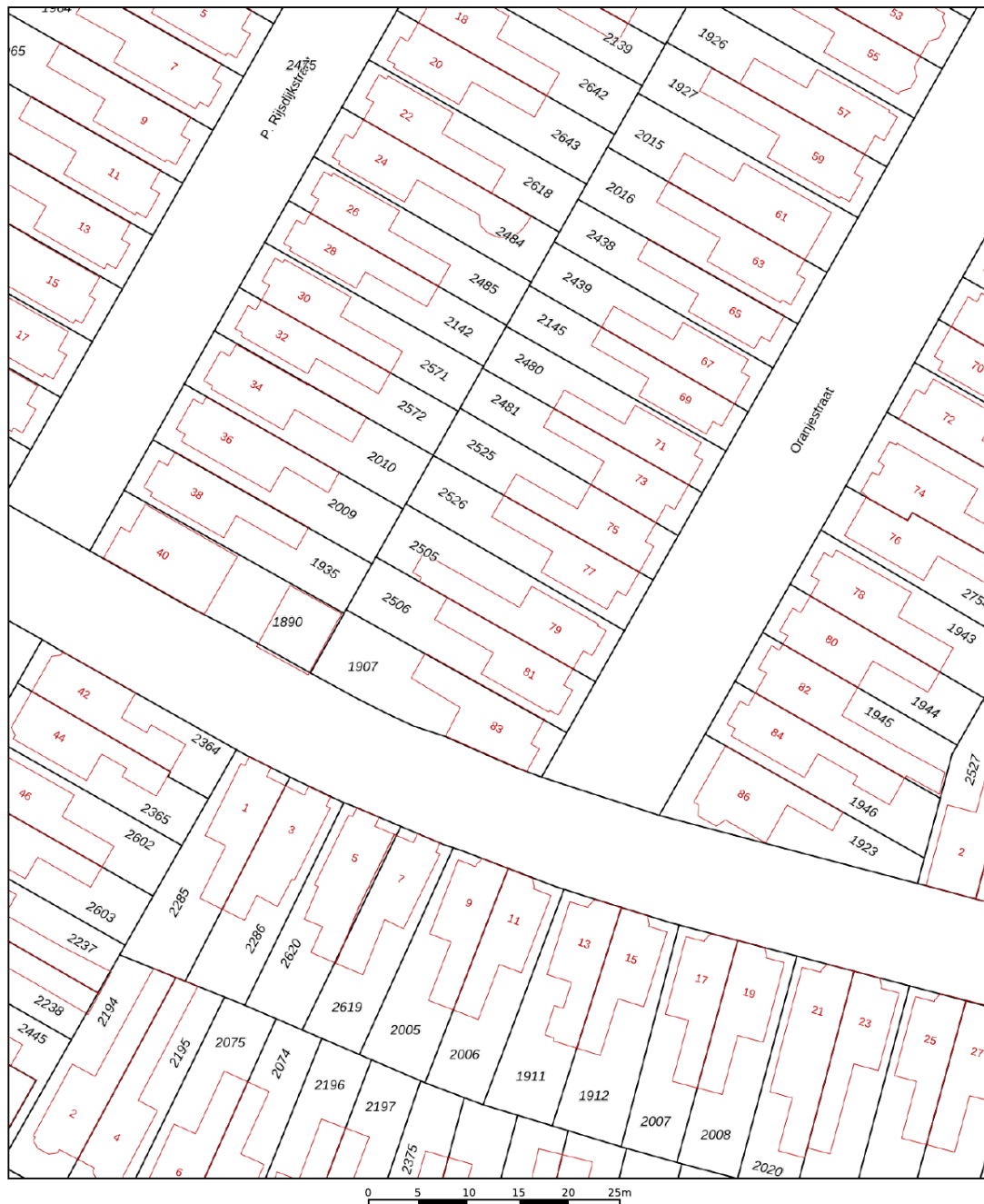







De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25 Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Sliedrecht	
 Vastgestelde kadastrale grens	Voorlopige kadastrale grens	Sectie G	
 Voorlopige kadastrale grens	Administratieve kadastrale grens	Perceel 2505	
 Administratieve kadastrale grens	Bebouwing		
 Bebouwing			

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 6 september 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.

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			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kast slaapkamer 1e verdieping voorzijde			X
- Stellingkasten kelder		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- vitrages		X	
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- oven	X		
- vriezer		X	
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- Quooker	X		
Keukenaccessoires, te weten			
- Kasten bijkeuken	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Beplanting (deels)		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	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