



P. Rijsdijkstraat 53
3361 HV Sliedrecht
Vraagprijs: € 425.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **102 m²**

PERCEELOPPERVLAKTE: **163 m²**

ENERGIELABEL: **D**

Kenmerken



Woonoppervlakte
102 m²



Inhoud
365 m³



Bouwjaar
1934



Aantal slaapkamers
4

Perceeloppervlakte	163 m ²
Externe bergruimte	12 m ² (berging)
Overige inpandige ruimte	5 m ² (kelder)
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer en 2 toiletten
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, grotendeels dubbelglas
Verwarming en warm water	Remeha HR combiketel uit 2014
Kozijnen	volledig hout behalve de kunststof dakramen
Elektra	6 groepen en 3 aardlekschakelaars
Vloeren	hout en beton
Voorzieningen	dakraam, tv kabel, rookkanaal (buiten gebruik), 8 zonnepanelen (2020)
Kruipruimte	ja
Geheid	nee
Energielabel	D
Parkeren	openbaar parkeren
Tuinligging	achtertuin, 82 m ² , west

Algemene omschrijving

Een parel op de toch al populaire 'oude uitbreiding'. Zo kunnen we deze vrijstaande, charmante eengezinswoning wel omschrijven. Vanuit de woning kijk je zo over de Adriaan Volkersingel met rivier 'de Merwede'. Op deze manier wordt jouw woonbeleving een waar genot. De ruime achtertuin is op het westen gesitueerd en voorzien van een grote berging achterop het perceel. Naast diverse karaktervolle details is dit aanbod ook voorzien van zonnepanelen en gevelisolatie.

Begane grond: hal met meterkast, trapopgang en deur naar de woonkamer. De woonkamer is aan de voorzijde voorzien van een fraaie erker met vrij uitzicht. Daarnaast is er een schouw met open haard (buiten gebruik) en een deur naar de tuin + de keuken. De keuken beschikt over een duo-opstelling, toegang tot de kelder, het toilet en de tuin. De kelder is ruim 5 m2 groot en een ideale koele bergruimte.

1e Verdieping: vanaf de overloop is er toegang tot 3 slaapkamers, de badkamer, vaste kasten (o.a. met wasmachine-aansluiting), het platte dak en de 2e verdieping. De badkamer beschikt over een dubbel wastafelmeubel en een douchecabine.

2e Verdieping: via een iets nauwere trapopening is de ruime zolder te bereiken. Aan de achterzijde is o.a. de cv-opstelling geplaatst terwijl de voorzijde in gebruik is als slaapkamer. 2 grote dakramen zorgen voor de daglichttoetreding.

De achtertuin is aangelegd met sierstraatwerk en plantenborders. Via een eigen achterom is de openbare te bereiken. Achterop het perceel staat een ruime berging (12 m2) met 2 toegangsdeuren. Ook is er een buitenkraan aanwezig.





Woonkamer



Woonkamer



Woonkamer



Woonkamer



Glas-in-lood-ramen



Entree



Toilet



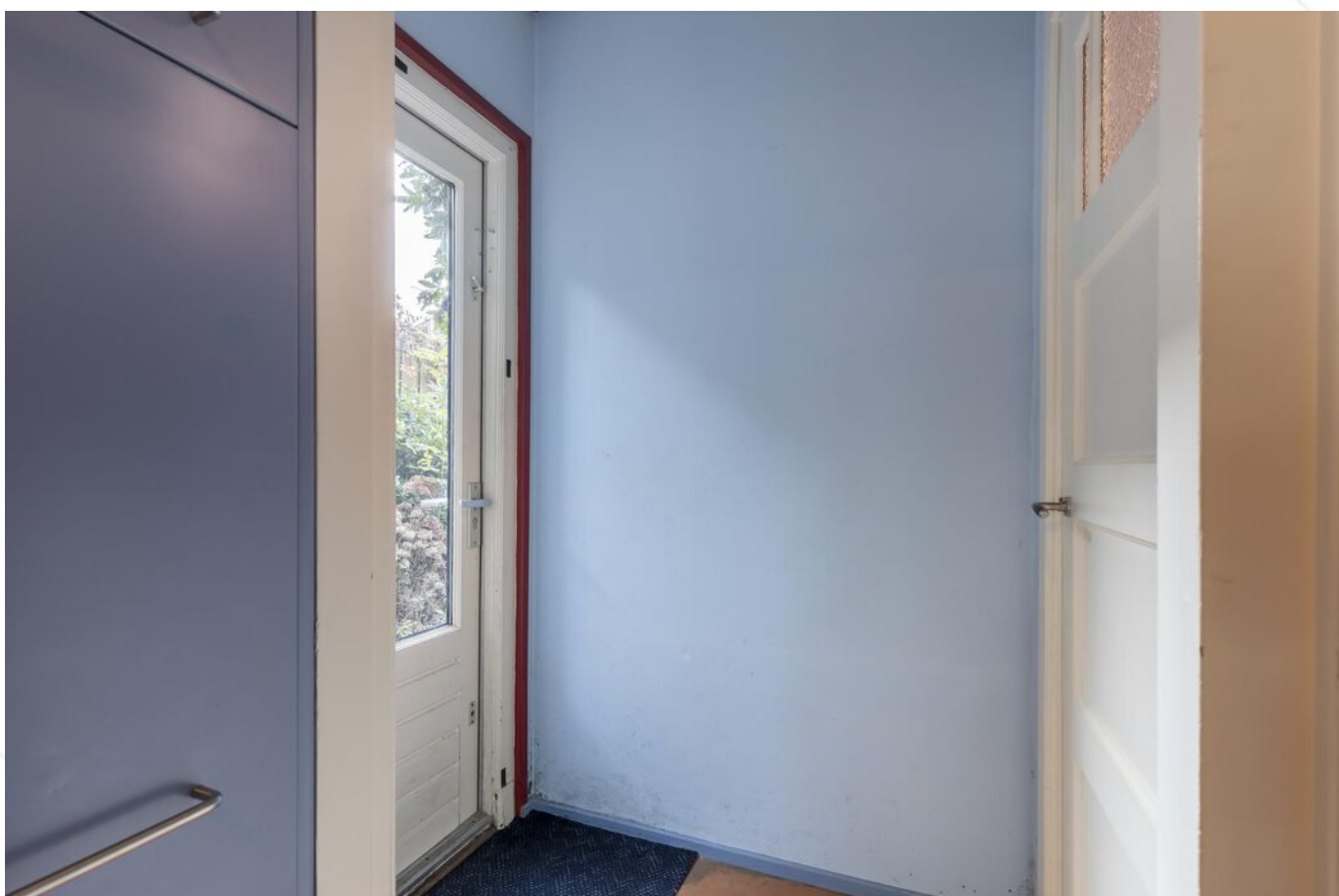
Keuken



Keuken



Keuken



Deur naar achtertuin + toilet



Slaapkamer 1



Slaapkamer 2



Slaapkamer 3



Overloop met trapopgang naar 2e verdieping



Toilet 1e verdieping



Badkamer



Douchecabine



Dubbel wastafelmeubel



Overloop 2e verdieping / 4e slaapkamer



Zolder met slaapgedeelte



Achters tuin met houten berging



Achters tuin



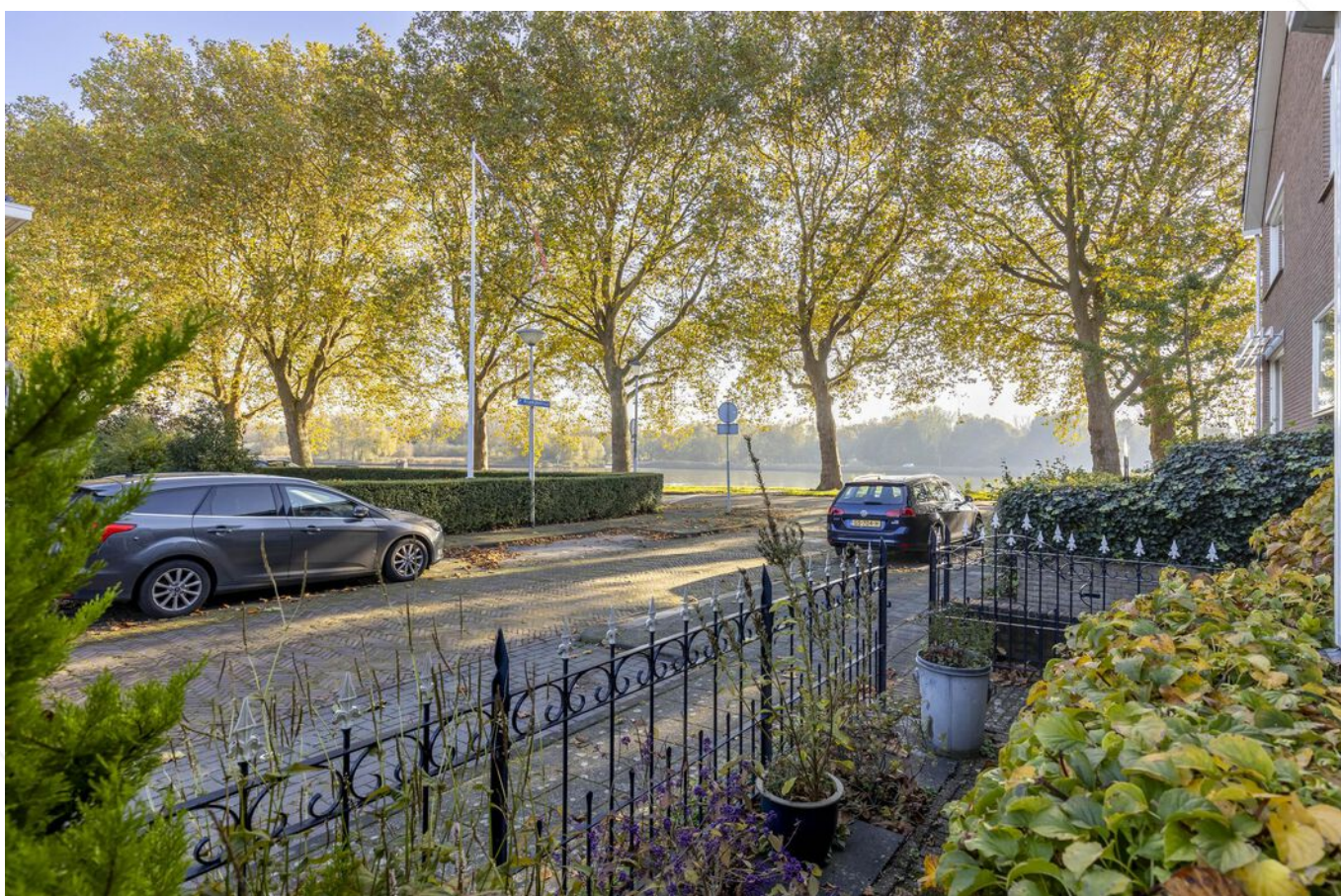
Achtertuin



Voorzijde



Straatbeeld met zicht op de rivier



Straatbeeld met zicht op de rivier

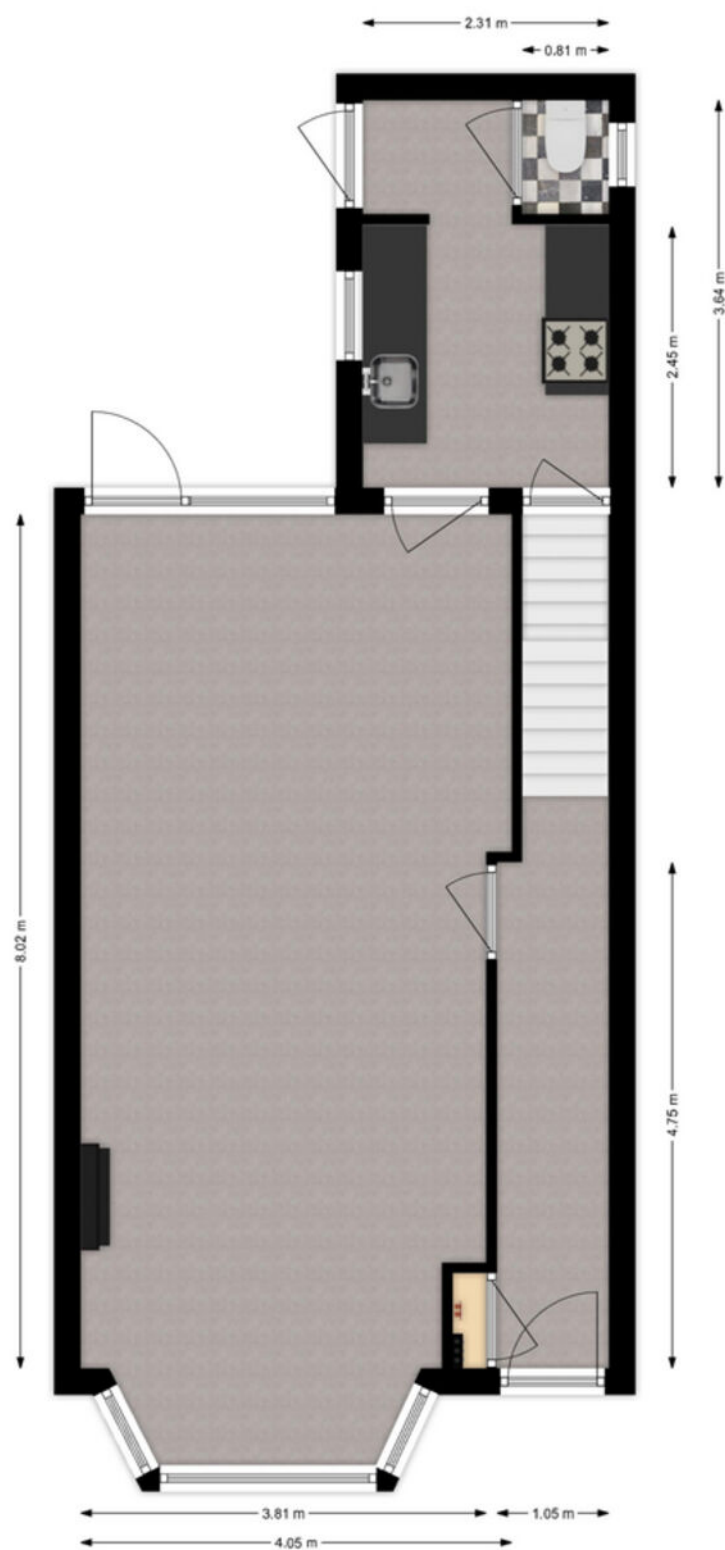
Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
hal / entree	laminaat	lambrisering / pleisterwerk	sauswerk	toegang tot: - meterkast - trapopgang 1e verdieping - woonkamer
woonkamer	laminaat	pleisterwerk	gipsplaten	voorzien van: - erker aan voorzijde - open haard (buiten gebruik) toegang tot: - keuken - tuin middels tuindeur
keuken	linoleum	wandtegels / sauswerk	gipsplaten	gesloten keuken met een duo-opstelling. voorzien van: - koelkast - vaatwasmachine - gaskookplaat - afzuigkap - oven - close-in boiler toegang tot: - kelder - tuin - toilet
toilet	vloertegels	wandtegels / pleisterwerk	sauswerk	voorzien van closet
kelder	vloertegels	pleisterwerk	hout	afmetingen: circa 2.90 x 1.90 meter stahoogte: circa 1.90 meter
1e VERDIEPING				
overloop	tapijt	structuurverf	plaatmateriaal	toegang tot: - toilet - vaste kasten (o.a. met wasmachine-aansluiting) - 3 slaapkamers + badkamer - plat dak - 2e verdieping
toilet	vloertegels	wandtegels / structuurverf	sauswerk	voorzien van een closet
slaapkamer 1	tapijt	sauswerk	houten balken	gelegen aan de voorzijde
slaapkamer 2	tapijt	sauswerk	houten balken	gelegen aan de voorzijde
slaapkamer 3	tapijt	schoonmetselwerk / sauswerk	houten balken	gelegen aan de achterzijde
badkamer	vloertegels	wandtegels	MDF + inbouwspots	voorzien van: - dubbel wastafelmeubel - douchecabine - mechanische ventilatie

Afwerkstaat

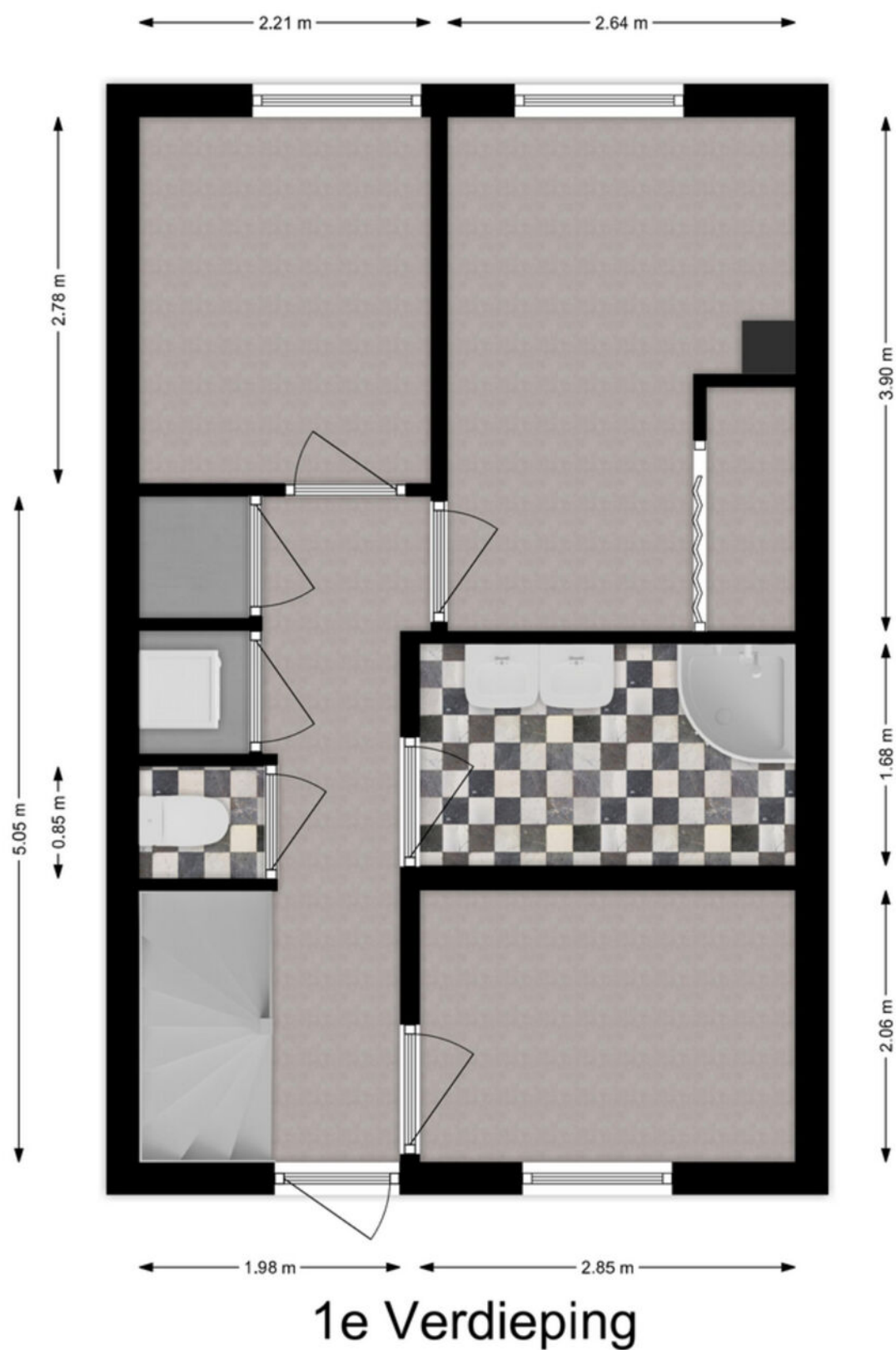
Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
2e VERDIEPING				
half-open ruimte	tapijt	sauswerk	gipsplaten	opgedeeld in overloop en slaapkamer voorzien van: - 2 dakramen - C.V.-ketel
BUITEN				
tuin				voorzien van: - sierstraatwerk - plantenborders - buitenkraan toegang tot: - houten berging - achterom
houten berging				afmetingen: circa 2.10 x 5.80 meter voorzien van: - 2 toegangsdeuren - elektra-aansluiting

Plattegrond

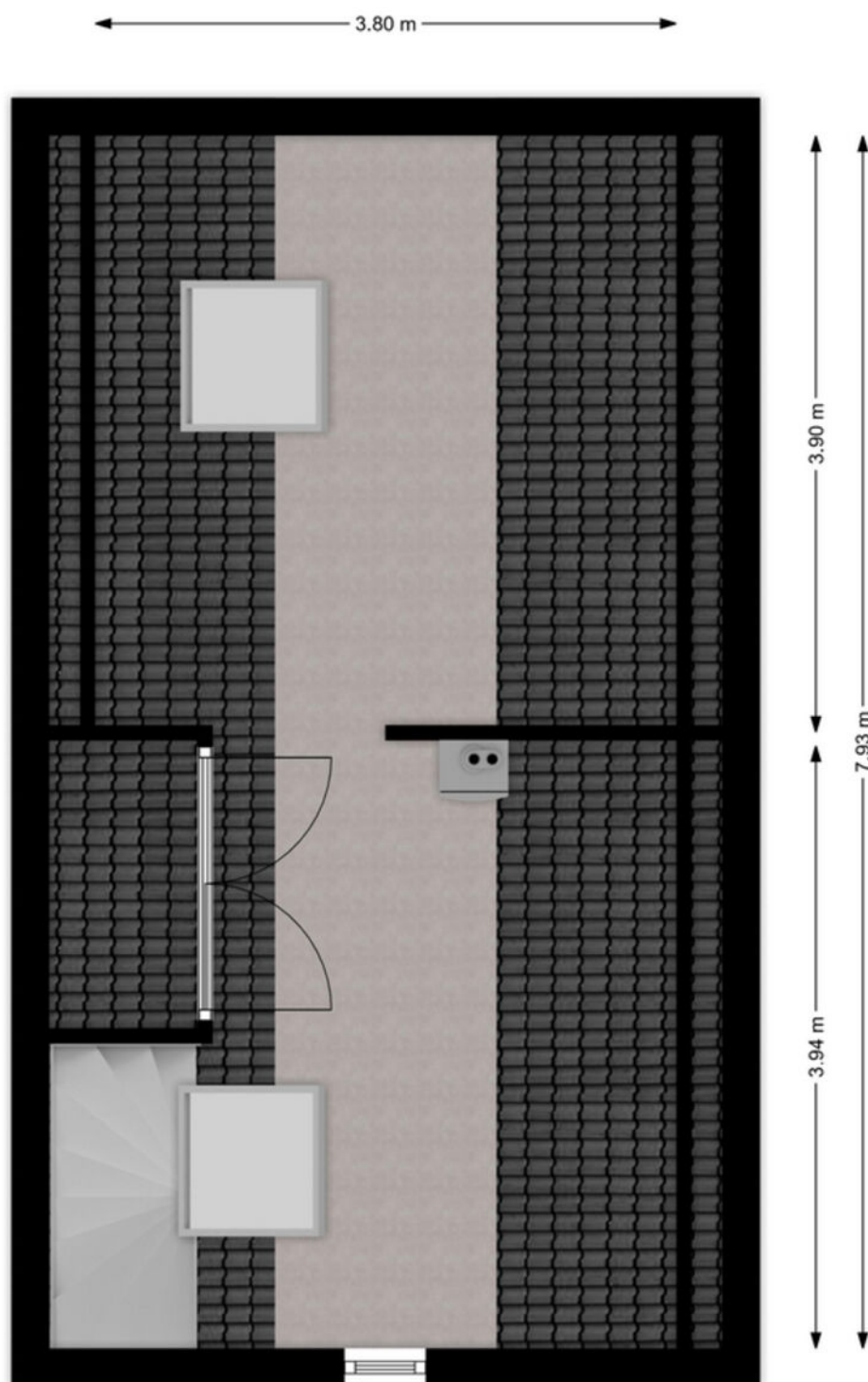


Begrane Grond

Plattegrond



Plattegrond



2e Verdieping

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345
25

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Schaal 1: 500

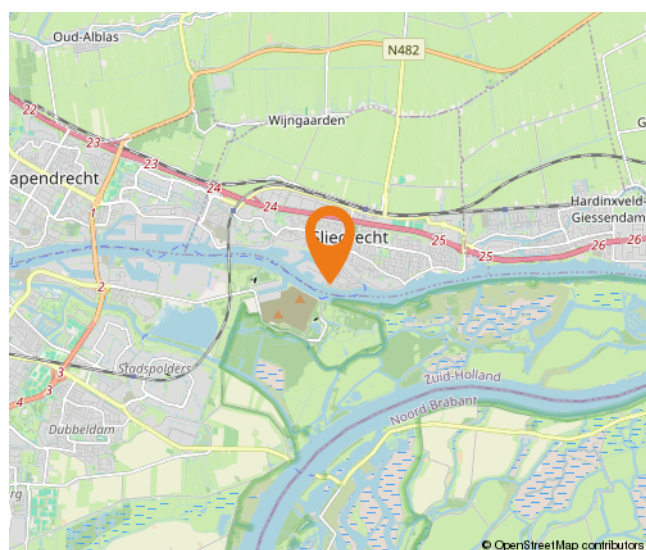
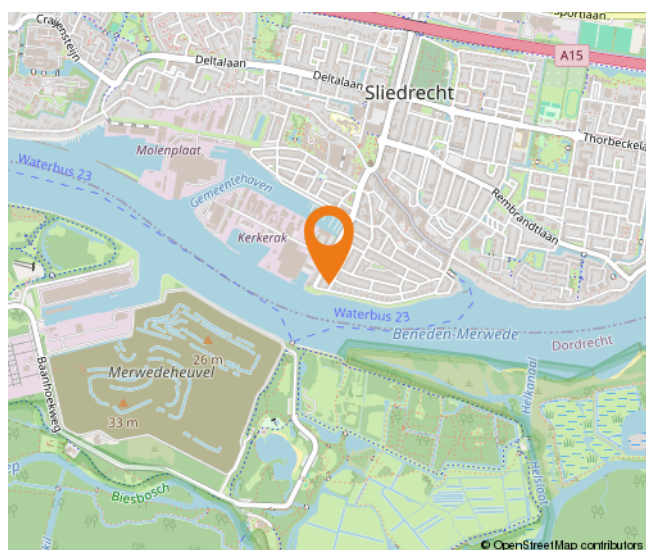
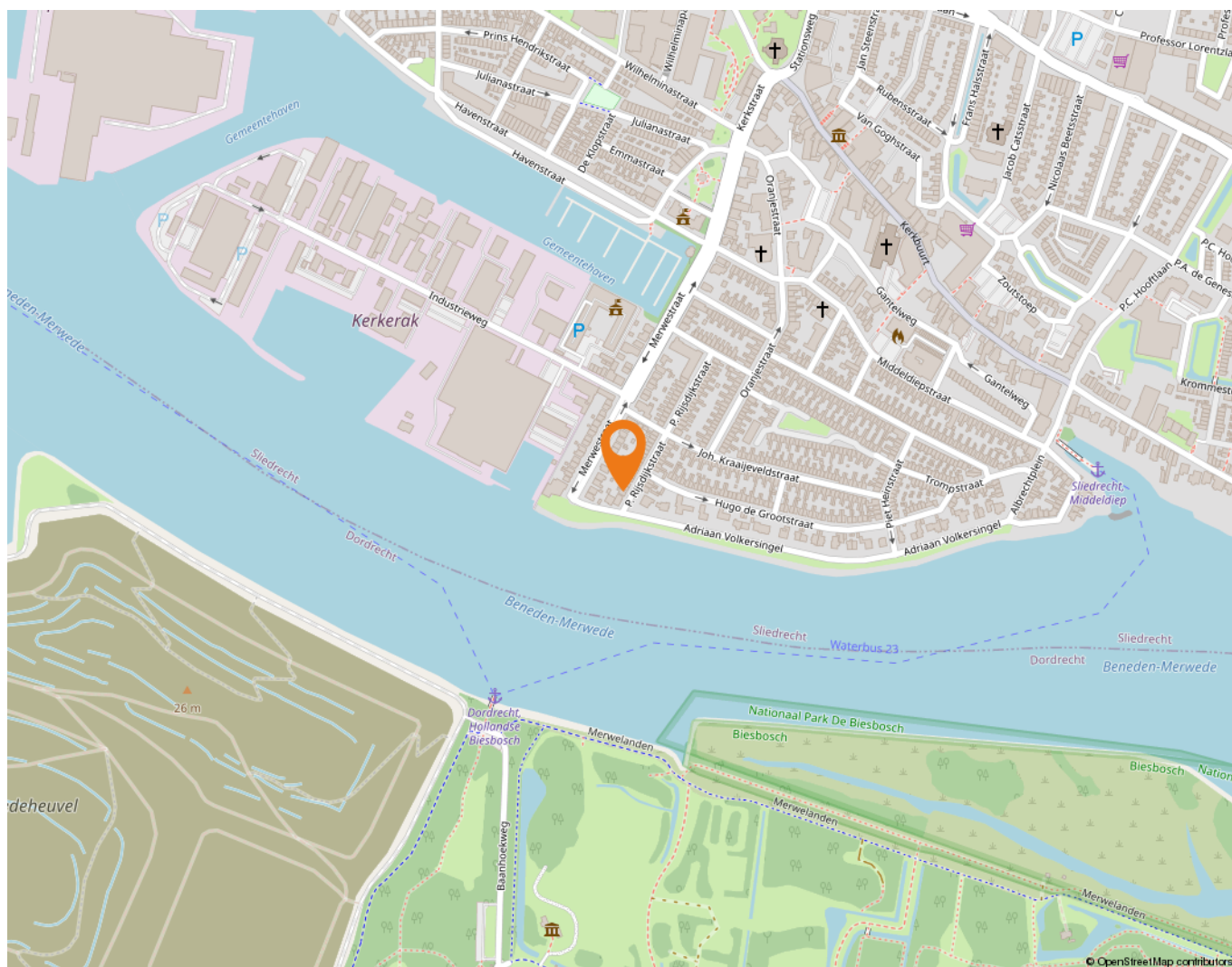
Kadastrale gemeente	Slidrecht
Sectie	G
Perceel	1649

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.

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 6 februari 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
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- jaloezieën	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		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/schermb)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
tuintafel met bank	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