



Aveling 2

3362 WK Sliedrecht

Vraagprijs: € 410.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **115 m²**

PERCEELOPPERVLAKE: **121 m²**

ENERGIELABEL: **A**

Kenmerken



Woonoppervlakte
115 m²



Inhoud
370 m³



Bouwjaar
1997



Aantal slaapkamers
5

Perceeloppervlakte	121 m ²
Externe bergruimte	8 m ² (stenen berging)
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer, 2 toiletten
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbele beglazing
Verwarming/Warm water	Intergas HR combiketel uit 2024, vloerverwarming gedeeltelijk, houtkachel
Kozijnen	deels hout/deels kunststof
Elektra	8 groepen, 2x groep zonnepanelen, 2x aardlekschakelaar
Vloeren	beton
Voorzieningen	mechanische ventilatie, dakraam, rolluiken, tv kabel, glasvezel kabel, rookkanaal, 11 zonnepanelen (2021)
Kruipruimte	ja
Geheid	ja
Energielabel	A
Parkeren	openbaar parkeren
Tuinligging	achtertuin richting het oosten, ca. 55m ²
Bijzonderheden	- opbrengst zonnepanelen, 3300 kWh in 2024 - aandacht schilderwerk

Algemene omschrijving

Deze aantrekkelijke eengezinswoning ligt in de populaire en kindvriendelijke woonwijk 'de Grienden' en heeft veel te bieden! De woning is o.a. voorzien van 5 slaapkamers, een eigentijdse keuken en badkamer, een nieuwe cv-ketel (2024), 11 zonnepanelen (2021), deels kunststof kozijnen en een achtertuin op het oosten. Dat centrumvoorzieningen, uitvalswegen en OV om-de-hoek liggen, is mooi meegenomen. We nodigen je van harte uit voor een bezichtiging.

Begane grond: ontvangsthal met meterkast, toilet, trapopgang en deur naar de woonkamer. De woonkamer is tuingericht, voorzien beschikt over een sfeervolle houtkachel (ter overname), een extra raam in de zijgevel en een trapkast. De woonkamer staat in open verbinding met de keuken. De keuken is lekker ruim en opgesteld in een hoekopstelling met diverse inbouwapparatuur. De begane grond is (m.u.v. het toilet) voorzien van vloerverwarming. Via de woonkamer is de achtertuin bereikbaar.

1e Verdieping: vanaf de overloop zijn de 3 slaapkamers en de badkamer bereikbaar. De badkamer ligt aan de voorzijde en is (naast een raam) voorzien van een ligbad met douchemogelijkheid, een wastafelmeubel, een 2e toilet, vloerverwarming en een designradiator. De slaapkamers aan de achterzijde zijn beiden voorzien van een Velux dakraam (ca. 8 jaar).

2e Verdieping: de 2e verdieping is onverwacht ruim doordat de gevels door zijn getrokken. Vanaf de overloop is er toegang tot 2 slaapkamers. We vinden op de overloop de cv-opstelling en aansluiting voor de wasapparatuur (deels) weggewerkt achter kasten.

De achtertuin is op het oosten gesitueerd en aangelegd met sierstraatwerk, groenbeplanting, een houthok en een overkapping. De stenen berging is voorzien van een elektra-aansluiting en de tuin beschikt over een achterom.





Woonkamer





Woonkamer





Keuken





Keuken

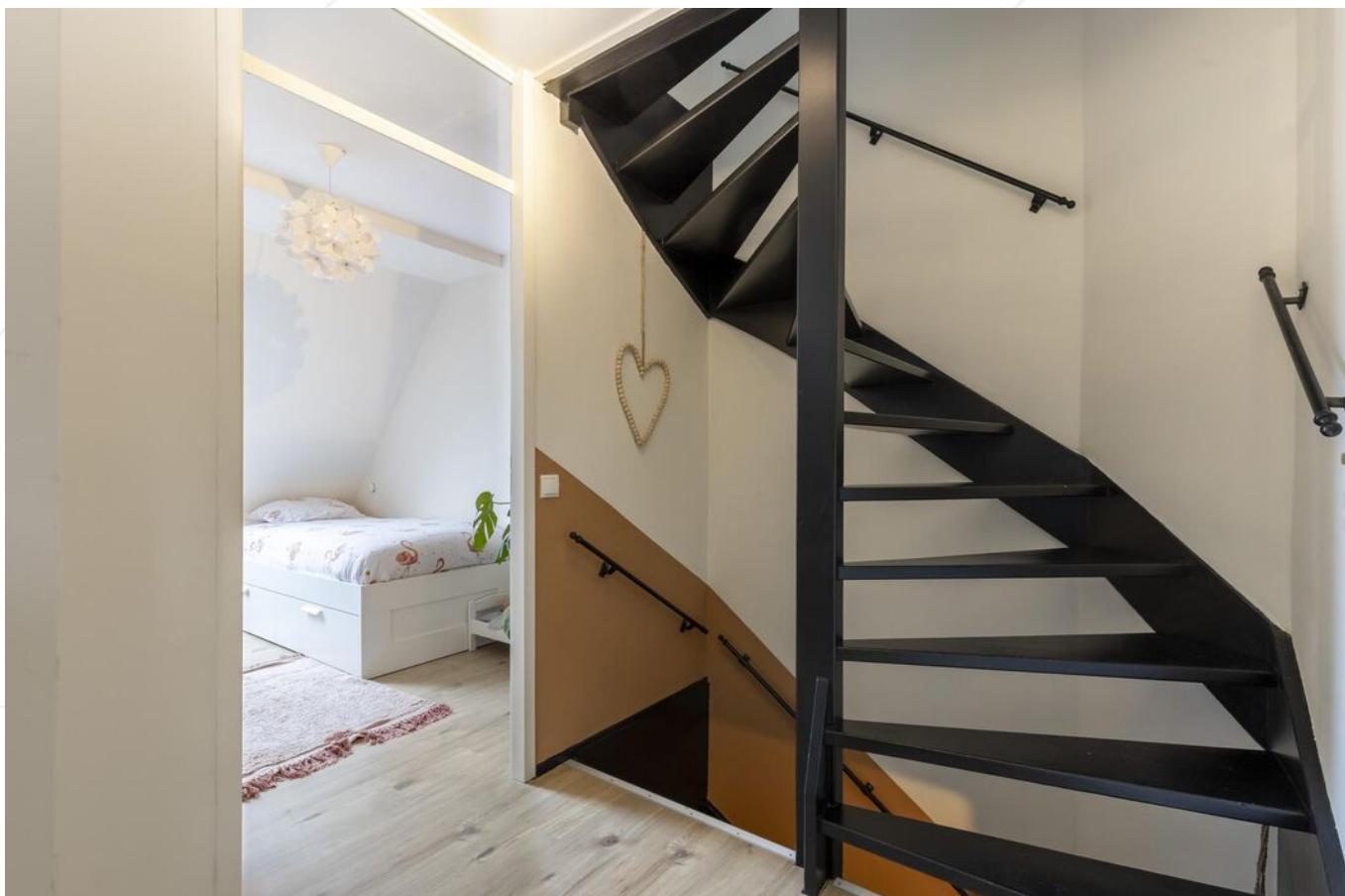




Hal/entree



Hal



Overloop 1e verdieping



Toilet



Hal



Slaapkamer 1





Slaapkamer 2





Slaapkamer 3





Badkamer





Slaapkamer 4





Slaapkamer 4



Technische ruimte



Slaapkamer 5





Achteraanzicht woning/achtertuint





Achtertuin



Entree woning



Zijaanzicht woning



Omgeving

Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
hal / entree	PVC + vloerverwarming	sauswerk	sauswerk	toegang tot: - meterkast - toilet - 1e verdieping middels trap - woonkamer
toilet	PVC	wandtegels/ sauswerk	sauswerk	voorzien van: - wandcloset - fonteintje
woonkamer	PVC + vloerverwarming	spachtelputz/ spuitwerk	sauswerk	voorzien van: - houtkachel (ter overname) - openslaande deuren - loopdeur - zijraam - trapkast toegang tot: - open keuken - tuin
keuken	PVC + vloerverwarming	wandtegels/ spachtelputz	sauswerk	open keuken in een hoekopstelling met: - koelkast - vriezer - afzuigkap - vaatwasser - 6-pits gaskookplaat (Smeg) - 2 ovens - composiet werkblad
1e VERDIEPING				
overloop	laminaat	sauswerk	sauswerk	toegang tot: - 3 slaapkamers - badkamer - 2e verdieping middels trap
slaapkamer 1	laminaat	behang/ sauswerk	sauswerk	gelegen aan de achterzijde voorzien van Velux dakraam
slaapkamer 2	laminaat	sauswerk/ behang	sauswerk	gelegen aan de voorzijde
slaapkamer 3	laminaat	behang/ sauswerk	sauswerk	gelegen aan de achterzijde voorzien van Velux dakraam
badkamer	vloertegels	wandtegels	sauswerk	voorzien van: - ligbad - designradiator - toilet - vloerverwarming - wastafelmeubel - raam

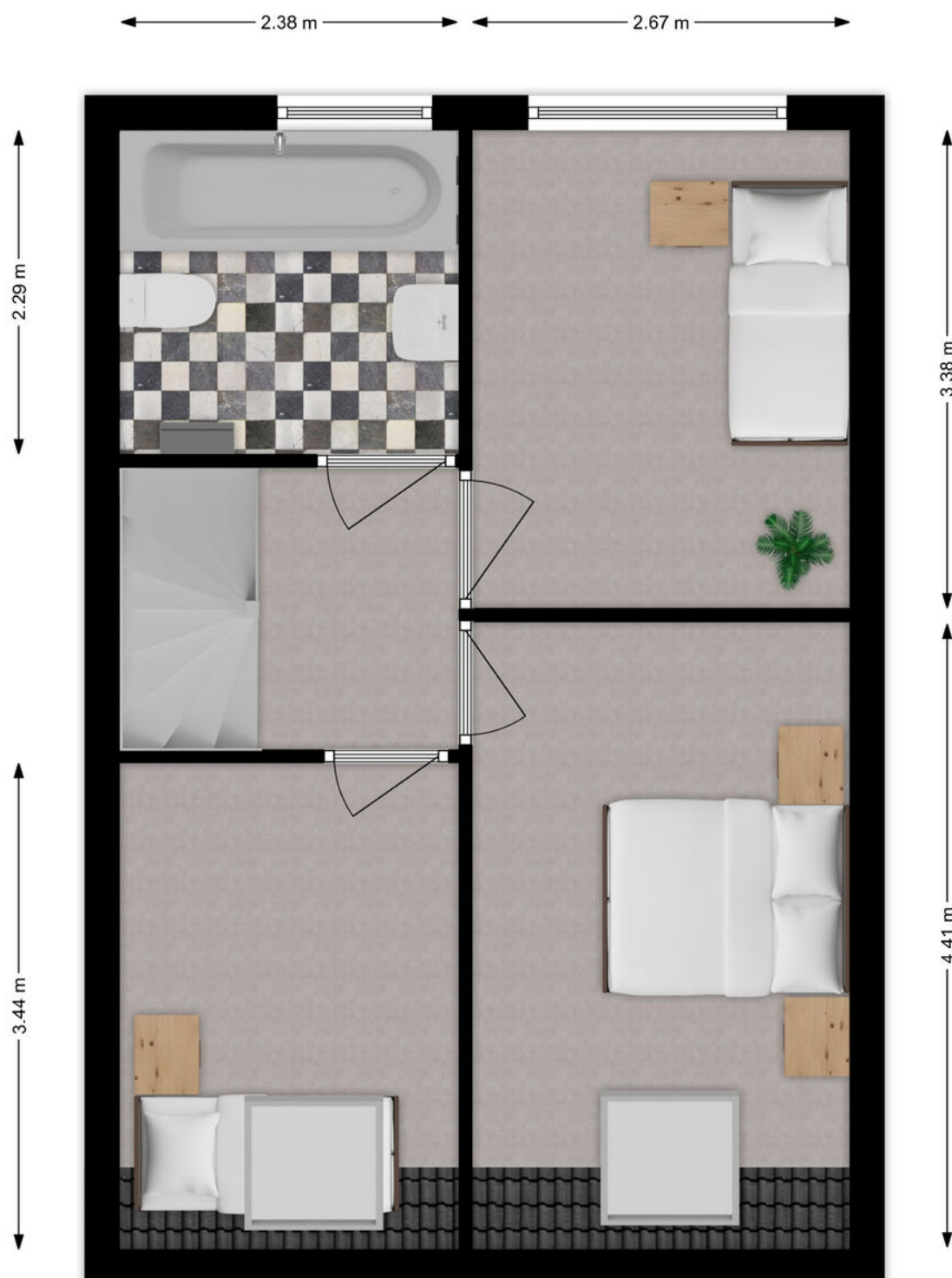
Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
2e VERDIEPING				
overloop	laminaat	sputwerk/ wandtegels	sauswerk	toegang tot 2 slaapkamers en technische ruimte technische ruimte voorzien van: - cv-ketel - mechanische ventilatiebox - wasmachineaansluiting - vaste kast met bergruimte
slaapkamer 4	laminaat	sputwerk	sauswerk	gelegen aan de achterzijde met vaste kast
slaapkamer 5	laminaat	sauswerk	sauswerk	gelegen aan de voorzijde voorzien van raam in voor- en zijgevel
BUITEN				
tuin				gesitueerd op het oosten voorzien van: - sierstraatwerk - overkapping - 2x elektrapunt - schutting
stenen berging				afmetingen circa 2.40 x 3.25 m voorzien van elektra

Plattegrond

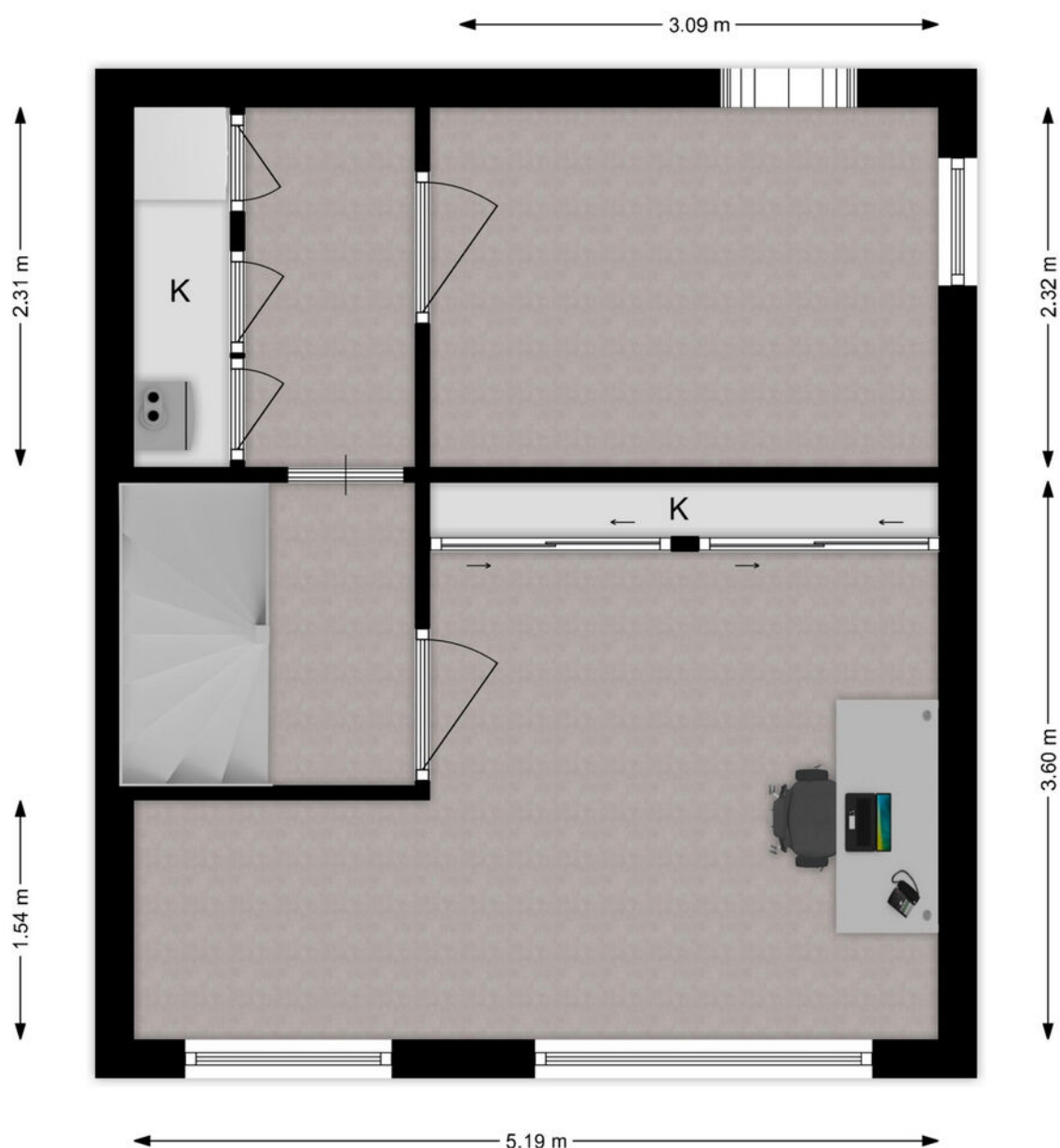


Plattegrond



1e verdieping

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 Sliedrecht

Sectie I

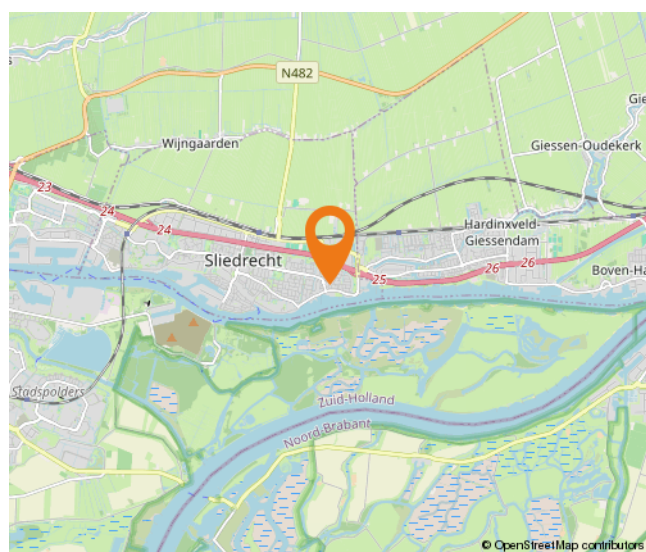
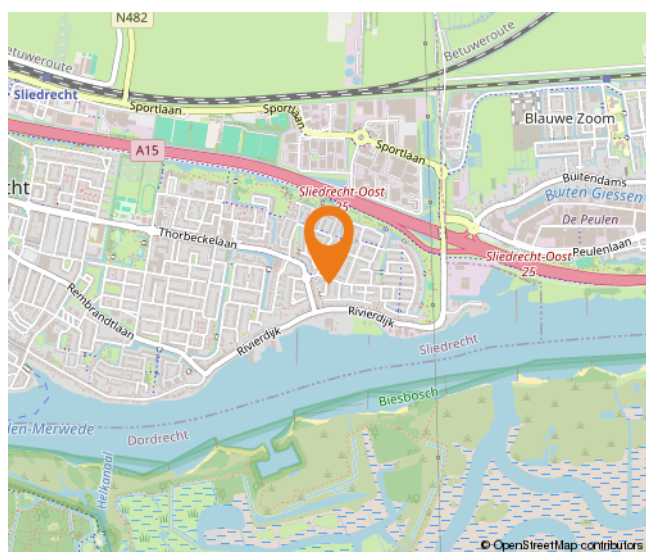
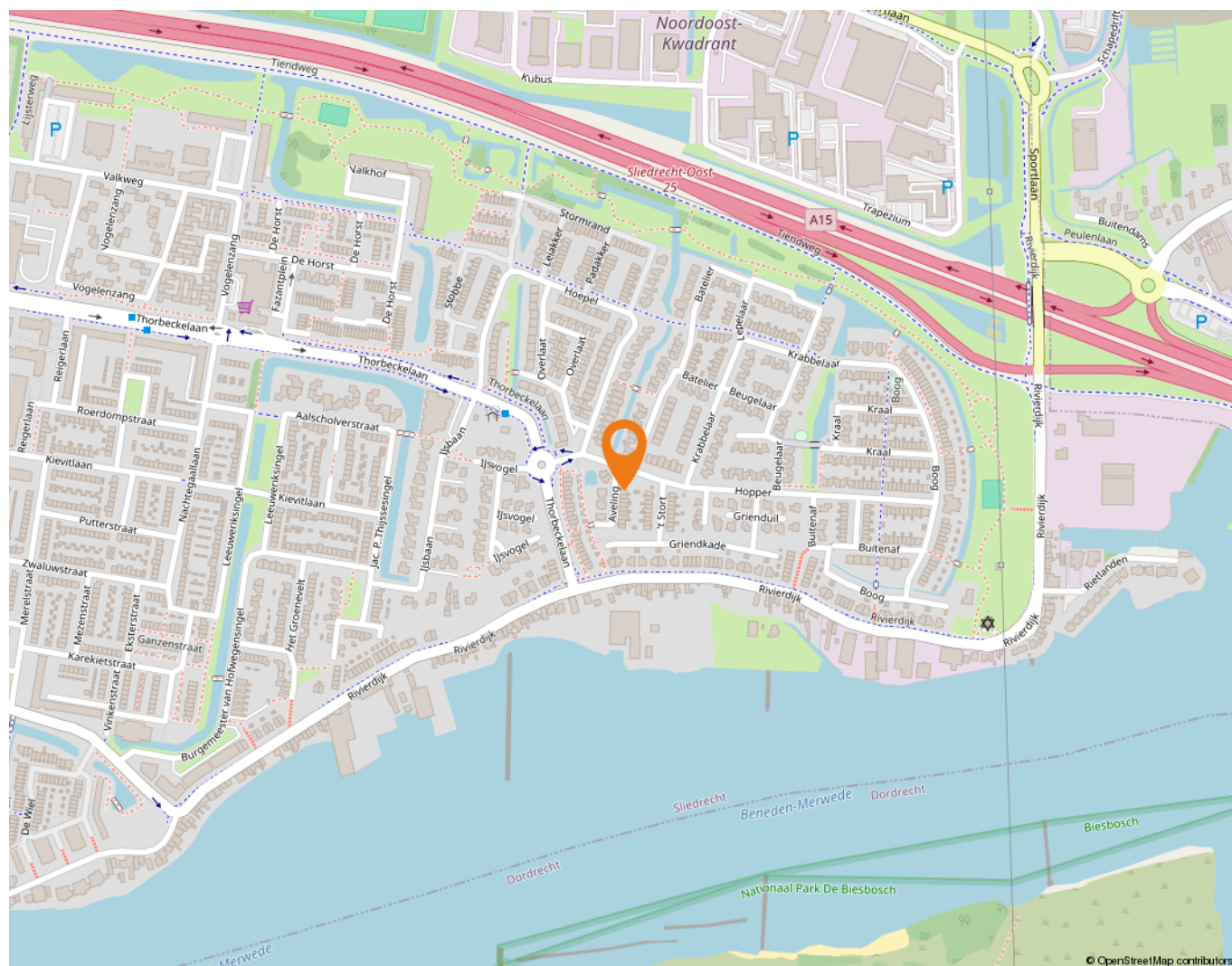
Perceel 7265

kadaster

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 18 september 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 MerwedeLingelijn, 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			
Houtkachel		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	
- overgordijnen		X	
- vitrages		X	
- jaloezieën			X
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		

Lijst van zaken

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