



IJsvogel 9

3362 KC Sliedrecht

Vraagprijs: € 975.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **192 m²**

PERCEELOPPERVLAKTE: **398 m²**

ENERGIELABEL: **A**

Kenmerken



Woonoppervlakte
192 m²



Inhoud
900 m³



Bouwjaar
1995



Aantal slaapkamers
5

Perceeloppervlakte	398 m ²
Overige inpandige ruimte	90 m ² (68 m ² kelder en 22 m ² garage)
Gebouw gebonden buitenruimte	44 m ² (38 m ² terras en 6 m ² balkon)
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer en 2 toiletten
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Verwarming / warm water	c.v.-ketel Intergas, combiketel uit 2017, vloerverwarming gedeeltelijk, gashaard
Kozijnen	volledig hardhout
Elektra	14 groepen en 1 aardlekschakelaar
Vloeren	beton
Voorzieningen	mechanische ventilatie, dakraam, tv kabel, glasvezel kabel, alarminstallatie, rookkanaal
Kruipruimte	onder garage en onderheid terras (opbergruimte extra gebakken klinkers en dakpannen)
Geheid	ja
Energielabel	A
Parkeren	openbaar parkeren en eigen terrein
Tuinligging	achtertuin, 169 m ² , west
Bouwkundige bijzonderheden	camera + alarmsysteem

Algemene omschrijving

Een ijsvogel is een fraaie en opvallende verschijning in Nederland en dit huis doet de straatnaam dan ook zeker eer aan. Tijdens de bouw in 1995 van dit vrijstaande huis met garage heeft de aannemer het zich niet gemakkelijk gemaakt maar juist gekozen voor een arbeidsintensieve, verfijnde en kwalitatief hoogwaardige aanpak. Dit begon al bij het realiseren van een kelder (68 m²) onder de gehele woning en is verder zichtbaar aan de brede overstekken met rijk gedetailleerde gootklossen, de hardstenen onderdorpels en raamdorpelstenen, strekken en sierlijke uitkragingen van het metselwerk. Het aan de woning grenzende terras (38 m²) is onderheid en het beginpunt van een fraai aangelegde, vrij gelegen en bijzonder goed verzorgde achter- en zijtuin. Dat de woning ook nog eens beschikt over energielabel A, uitmuntend onderhouden en bijzonder centraal maar toch vrij is gelegen maakt dit aanbod nog unieker.

Begane grond:

een zij-entree met aangrenzende ruime hal met meterkast en toilet geeft toegang tot de 1e verdieping, de kelder en de woonkamer. De sfeervolle L-vormige woonkamer is voorzien van veel ramen, een antieke schouw met (gas)haard en een glaspui met tuindeuren in de achtergevel. De open keuken is voorzien van een lichte hoekopstelling met diverse inbouwapparatuur. Vanuit de keuken is het praktische achterportaal met toegang tot de tuin en de garage bereikbaar. De garage beschikt over een elektrisch bedienbare, houten sectionaldeur aan de voorzijde en toegang tot de tuin aan de achterzijde. De gehele begane grond is voorzien van vloerverwarming, met uitzondering van de bijkeuken en garage.



Algemene omschrijving

1e Verdieping:

een overloop als centrale ruimte t.b.v. 3 slaapkamers, de badkamer, de wasruimte en de 2e verdieping.

De wasruimte bevindt zich boven de garage en is voorzien van de witgoedaansluitingen, een keukenblokje, de technische installaties en veel (knieschot)bergruimte.

De ruime badkamer is voorzien van een ligbad, separate douche, 2e toilet, wastafel en designradiator.

2e Verdieping:

de trapopgang geeft toegang tot de ruime open 4e slaap-/werkkamer met aangrenzend de 5e slaapkamer aan de achterzijde. Beide slaapkamers op deze verdieping beschikken over veel (knieschot)bergruimte.

De verzorgde voortuin met hortensiaperken en leibomen nodigt uit om verder te kijken. De, met gebakken klinkers, bestrate oprit leidt je naar de entree en de garage. De deels ommuurde, privacyvolle, achtertuin met onderheid terras is ingericht met hagen, rozen- en hortensiaperken, grindpartijen en een vijver. Uiteraard ontbreken elektra- en waterpunten niet.





Woonkamer





Woonkamer





Woonkamer



Eetgedeelte



Woonkamer









Keuken

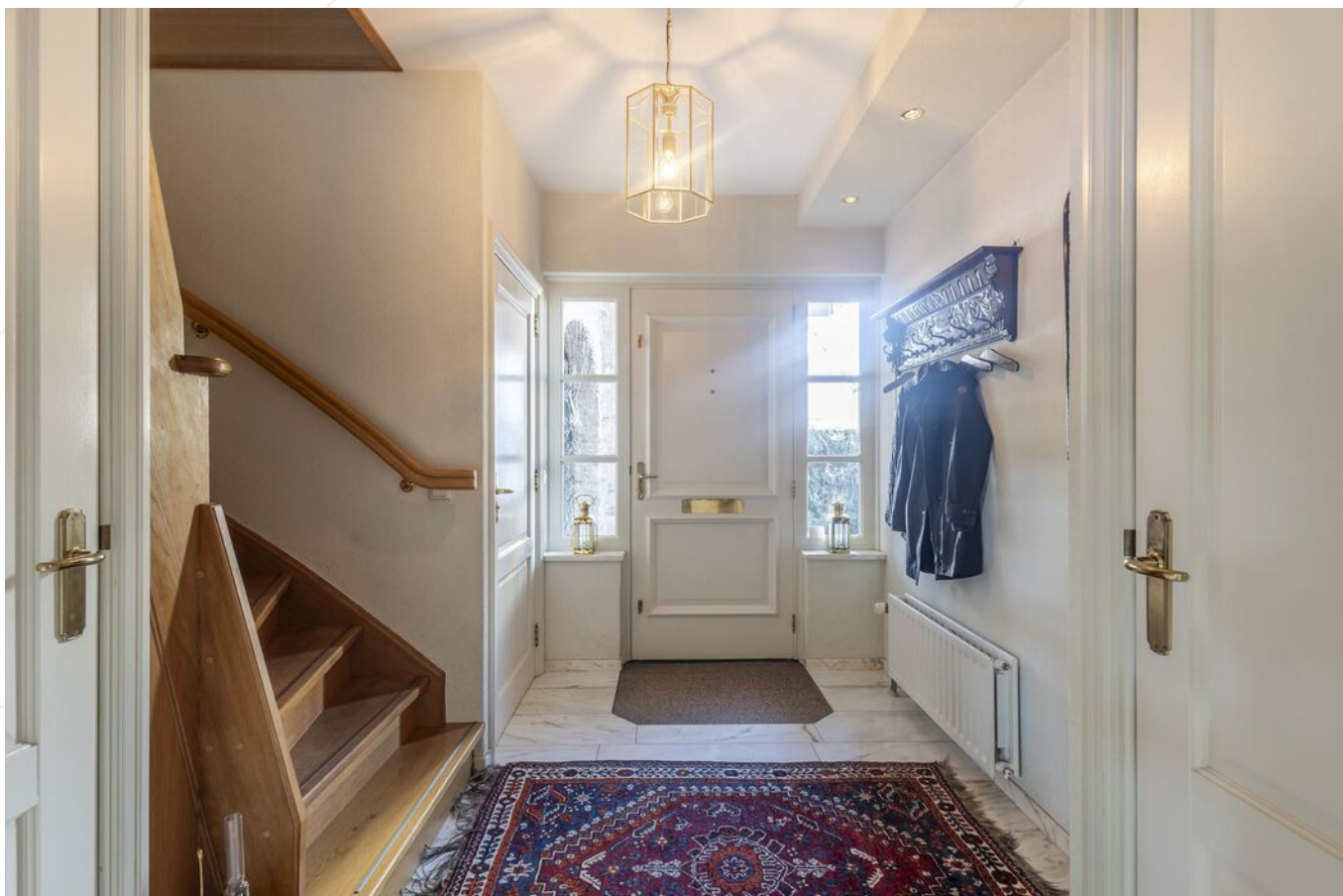




Keuken met toegang tot bijkeuken



Bijkeuken



Hal / entree



Trapopgang 1e verdieping



Toilet



Kelder



Garage



Slaapkamer 1





Slaapkamer 2





Slaapkamer 3





Balkon bij slaapkamer 2 en 3





Badkamer





Was- / technische ruimte





Slaapkamer 4



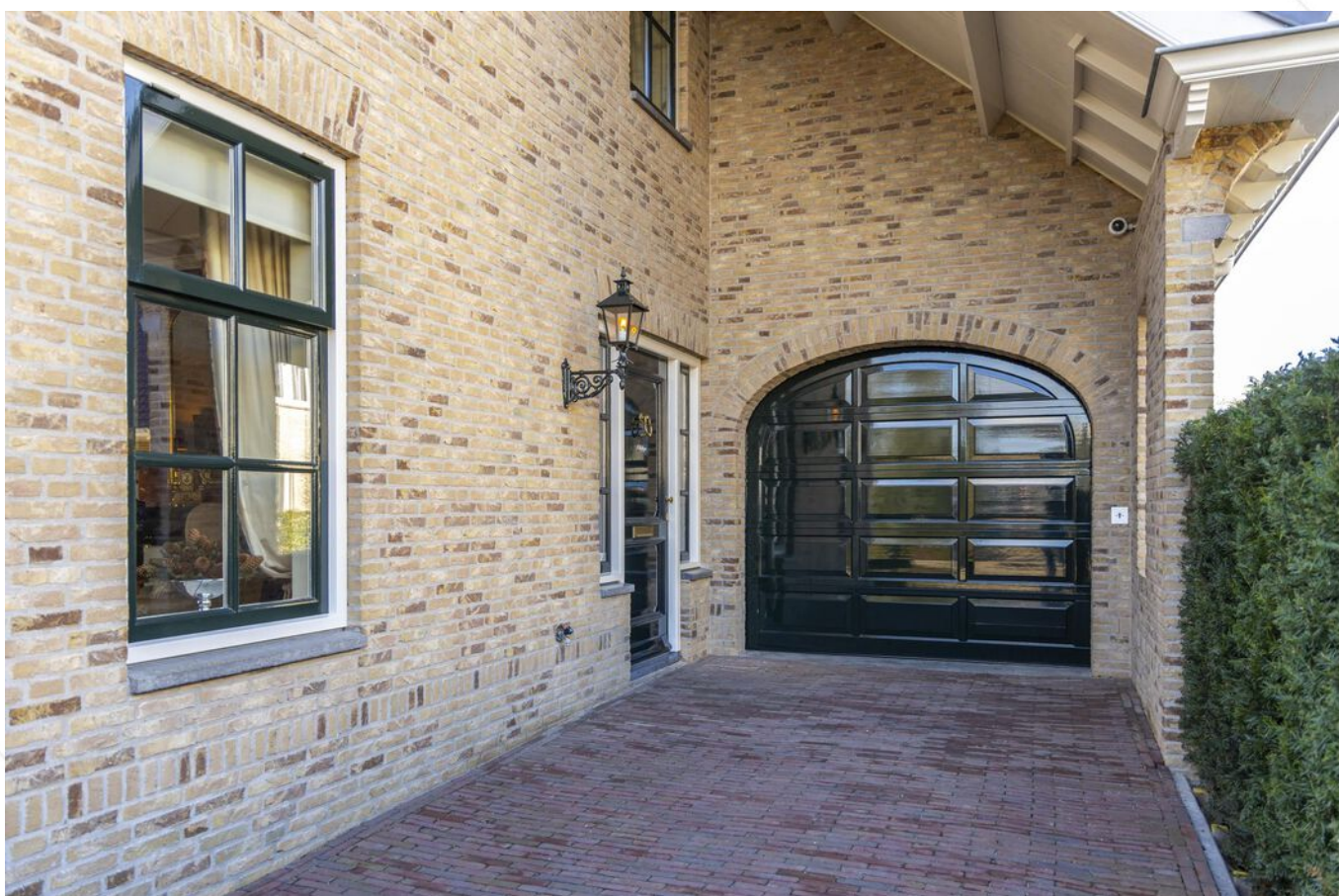
Slaapkamer 5







Entree woning



Oprit garage



Achterzijde woning





Achtertuin





Achtertuin









Zijtuin





Voorzijde woning



Zijgevel woning







Bovenaanzicht



Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
hal / entree	marmer + vloerverwarming	spachtelputz	stucwerk	toegang tot: - meterkast - toilet - kelder - woonkamer - 1e verdieping middels trapopgang
toilet	marmer + vloerverwarming	wandtegels	stucwerk	voorzien van: - zwevend closet - fonteintje
kelder met voorportaal	zand-cement	stucwerk	beton	stahoogte 2.10 meter voorzien van verwarming
woonkamer	marmer + vloerverwarming	behang	stucwerk + koof- en perklijst	voorzien van: - erker voorzijde - tuindeuren achterzijde - ramen zijgevels - schouw + gashaard toegang tot de keuken
keuken	marmer + vloerverwarming	wandtegels	stucwerk + koof- en perklijst	open keuken met hoekopstelling, voorzien van: - koelkast - (combi)magnetron - vaatwasmachine - keramische kookplaat - afzuigkap - oven toegang tot bijkeuken
bijkeuken	marmer	schoon metselwerk	stucwerk	voorzien van raam achterzijde toegang tot: - garage - tuin
garage	zand-cement	schoon metselwerk	sputwerk	voorzien van: - grote uitstortgootsteen - elektrische sectionaaldeur - raam + loopdeur achterzijde
1e VERDIEPING				
overloop	tapijt	spachtelputz	sputwerk	toegang tot: - 3 slaapkamers - badkamer - was-/technische ruimte - 2e verdieping middels trapopgang
slaapkamer 1	tapijt	stucwerk	stucwerk	gelegen aan de achterzijde voorzien van: - 2 openslaande ramen - vaste schuifkastenwand
slaapkamer 2	tapijt	stucwerk	stucwerk	gelegen aan de voorzijde voorzien van: - raam + deur balkonzijde - vaste schuifkastenwand

Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
VERVOLG 1e VERDIEPING				
slaapkamer 3	tapijt	behang	stucwerk	gelegen aan de voorzijde voorzien van: - raam + deur balkonzijde - vaste schuifkastenwand
was- / technische ruimte	vinyl	spachtelputz	dakplaten	voorzien van: - mechanische ventilatie - witgoedaansluitingen - CV-opstelling - keukenblokje - knieschotbergruimte - raam achterzijde - Velux dakraam
2e VERDIEPING				
slaapkamer 4	tapijt	stucwerk	dakplaten	open ruimte voorzien van: - Velux dakraam - raam voorzijde - knieschotbergruimten toegang tot slaapkamer 5
slaapkamer 5	tapijt	stucwerk	dakplaten	voorzien van: - raam achterzijde - knieschotbergruimten
BUITEN				
achtertuint				gesitueerd op het westen voorzien van: - onderheid terras - gemetselde tuinmuur met sierpoort - hagen - rozen- en hortensiaperken - vijverpartij - grindpartij - elektrapunten - achterom
zijtuin				voorzien van: - gebakken klinkers - hagen en leibomen - hortensiaperken
voortuin				voorzien van: - bestrate oprit met gebakken klinkers - haagblokken met hortensia's - leibomen

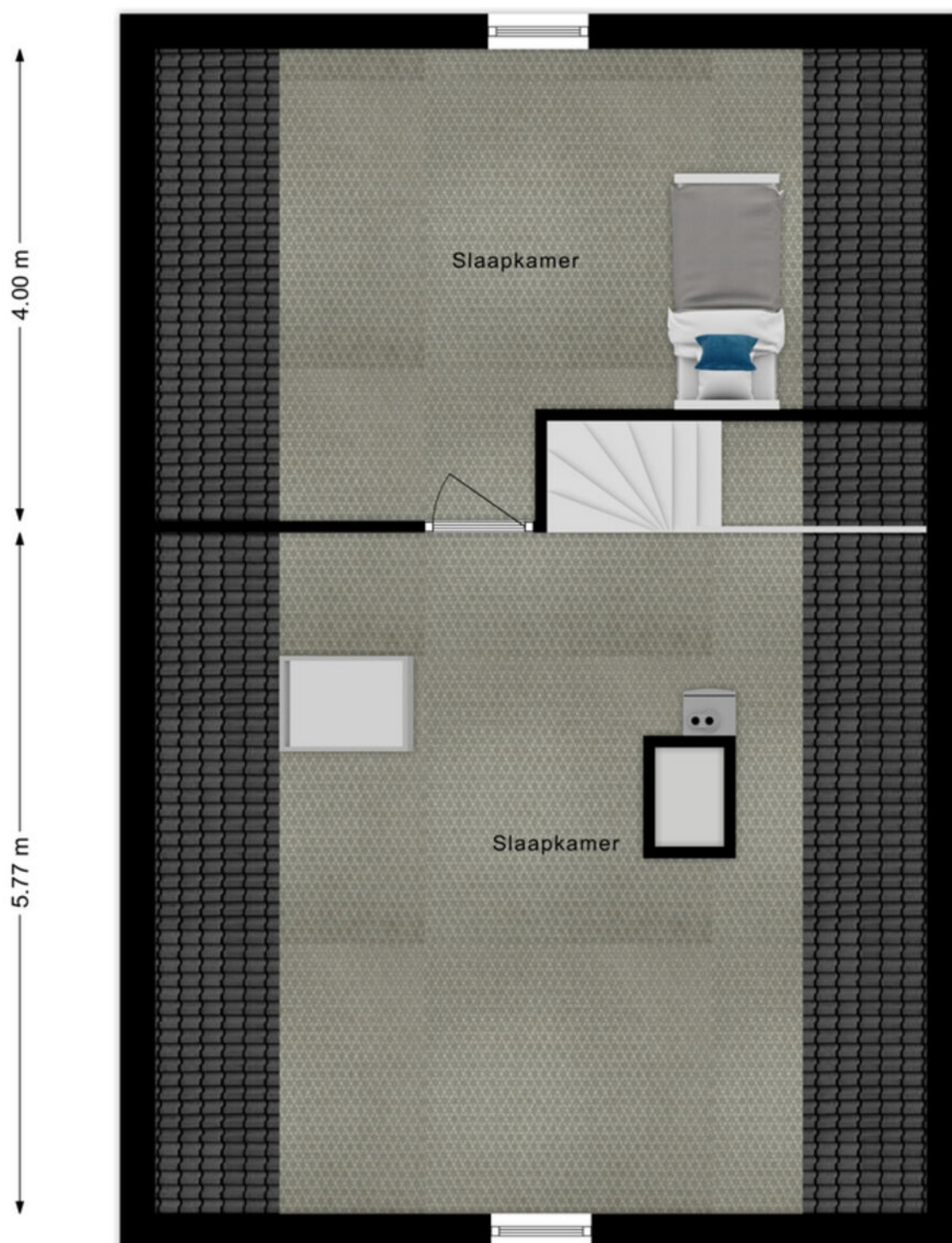
Plattegrond begane grond



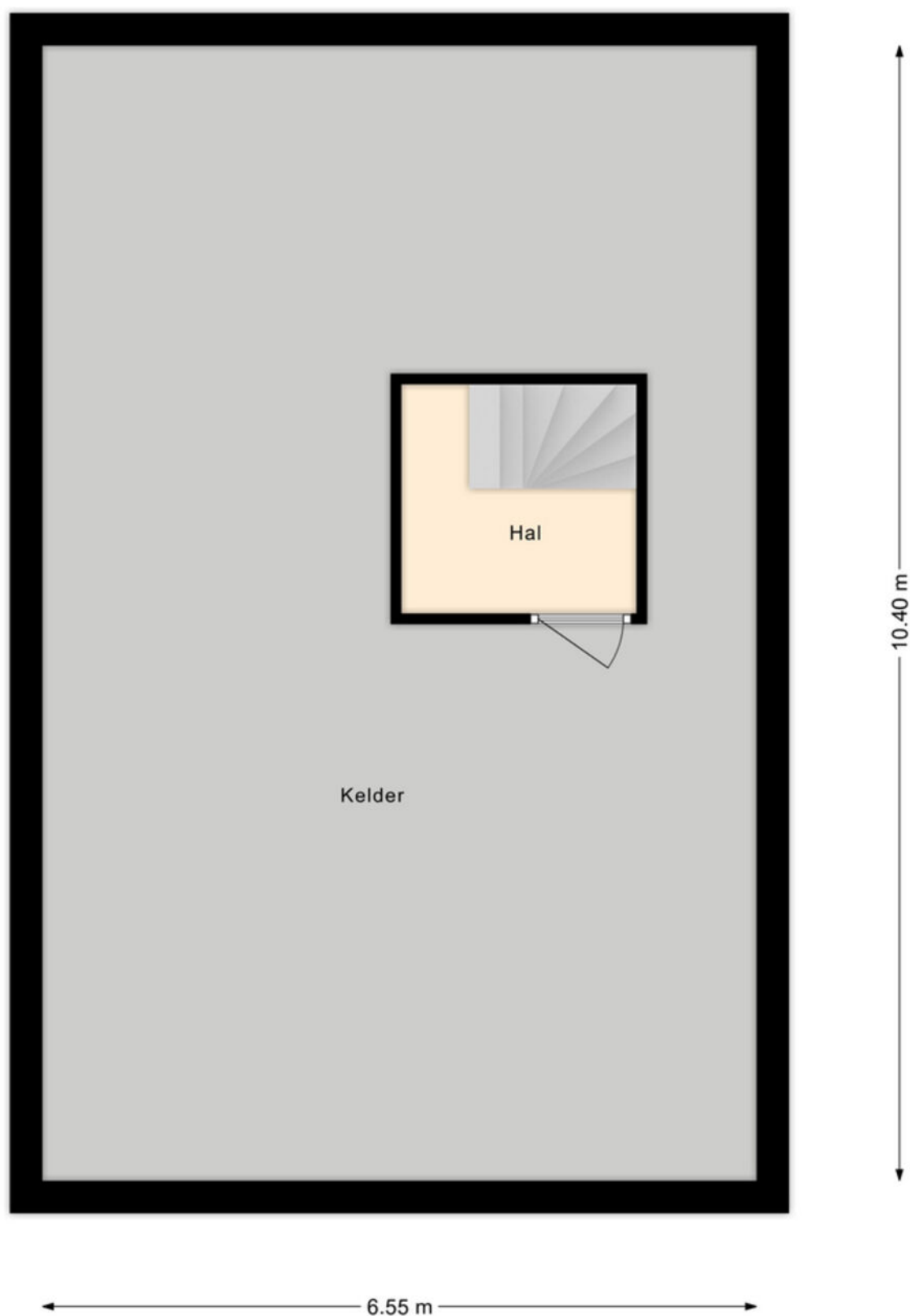
Plattegrond 1e verdieping



Plattegrond 2e verdieping



Plattegrond kelder



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 6957

kadaster

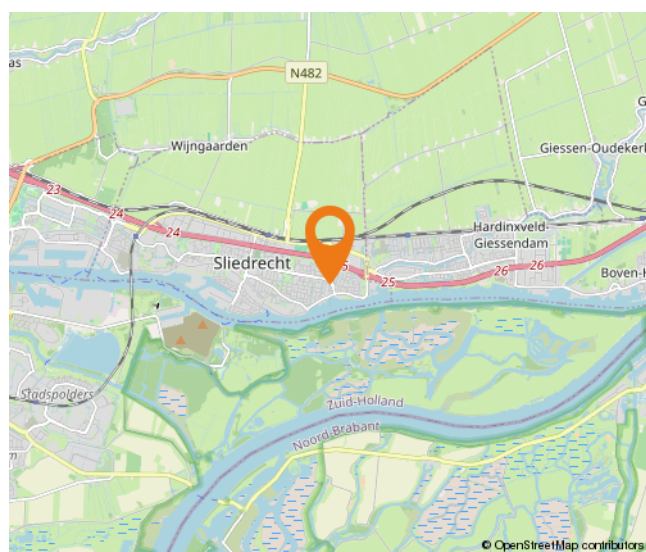
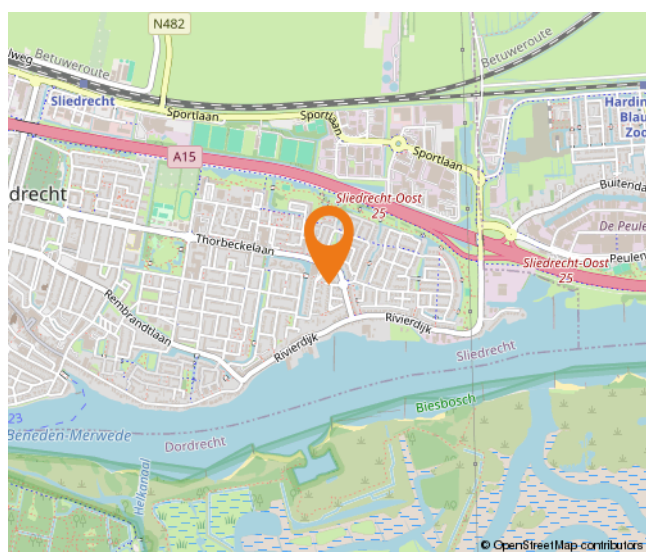
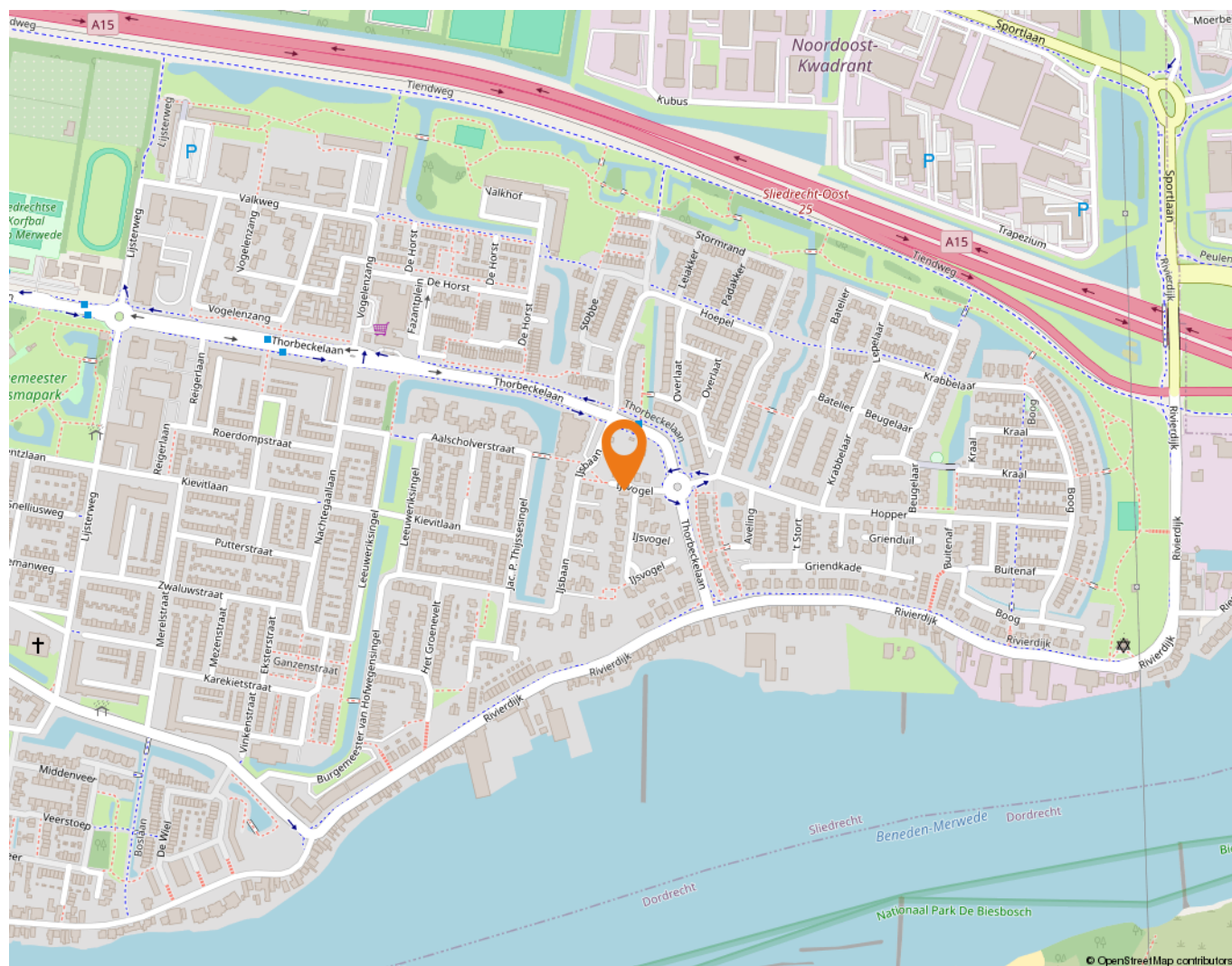
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

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 25 november 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			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
-		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- overgordijnen			X
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Gordijnroeden			X
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilethouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/schermb)	X		
- wastafel	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Alarm- en camerasysteem			X
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	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