



Oranjestraat 39

3361 HN Sliedrecht

Vraagprijs: € 485.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **125 m²**

PERCEELOPPERVLAKE: **160 m²**

ENERGIELABEL: **C**

Kenmerken



Woonoppervlakte
125 m²



Inhoud
465 m³



Bouwjaar
1932



Aantal slaapkamers
5

Perceeloppervlakte	160 m ²
Overige inpandige ruimte	17 m ² - kelder 7 m ² - bergzolder 5 m ² - berging 5 m ²
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer en 1 toilet
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Verwarming en warm water	Remeha HR combiketel uit 2020
Kozijnen	deels hout / deels kunststof (dakkapel)
Elektra	8 groepen en 2 aardlekschakelaars
Vloeren	hout
Voorzieningen	buitenzonwering (2021), dakraam, rolluiken, horren, tv kabel, rookkanaal, airconditioning (2021)
Kruipruimte	ja (deels)
Geheid	nee
Energielabel	C
Parkeren	openbaar parkeren
Tuinligging	achtertuin, 69 m ² , westen

Algemene omschrijving

“Welkom!” Ondanks dat dit huis er al piekfijn uitzag, hebben de bewoners toch nog even de puntjes op de i gezet. De fotograaf kan nu elk moment komen om dit tophuis op de foto te zetten. Voor de bewoners een moment om zich te realiseren in wat voor een geweldig huis ze hier eigenlijk wonen.

Kenmerkend aan deze zeer goed afgewerkte 2-onder-1-kapwoning is de 2-laags hoge erker met de daarbij horende, stijlvolle markiezen. Hierdoor is niet alleen een extra ruime kamer gerealiseerd maar ook een heerlijk plekje om een hoekje te creëren. Zowel omstreeks 2014 als in 2020 is de woning volledig gemoderniseerd, verduurzaamd en hiermee aangepast aan alle woonwensen anno nu. Wat te denken van een moderne keukenopstelling met o.a. pitt-cooking en een quooker? Of een complete badkamer met o.a. een inloopdouche én een ligbad? Of gaat jouw hart harder kloppen van een royale slaapkamer met inloopkast? Ze heeft het allemaal.

Daarnaast zijn de verdiepingen o.a. voorzien van airconditioning, is de woning volledig geïsoleerd en zijn er diverse (elektrisch bedienbare) zonweringen en rolluiken (geïntegreerd) aangebracht.

Aangezien deze woning over maar liefst 5 slaapkamers beschikt heeft iedereen straks zijn eigen plekje. Hoe leuk is dat? Ook is de woning voorzien van veel bergruimte. Zo zijn er 2 bergzolders, diverse vaste kasten en een aangename kelder. Zo kan je schuur gebruiken voor de fietsen.

Leef je in de zomer liever buiten? Ook dan is dit aanbod onuitstaanbaar. De ruime achtertuin is op het zonnige westen gesitueerd en lekker vrij gelegen. Ik denk dat als jij komt kijken je zo verkocht bent!





Woonkamer



Woonkamer



Woonkamer



Woonkamer



Woonkamer



Woonkamer



Woonkamer



Keuken



Keuken



Bijkeuken



Entree woning



Toilet



Trapopgang 1e verdieping



Overloop 1e verdieping



Slaapkamer 1



Slaapkamer 1



Inloopkast



Badkamer



Badkamer



Badkamer



Slaapkamer 2



Slaapkamer 2



Slaapkamer 3



Slaapkamer 3



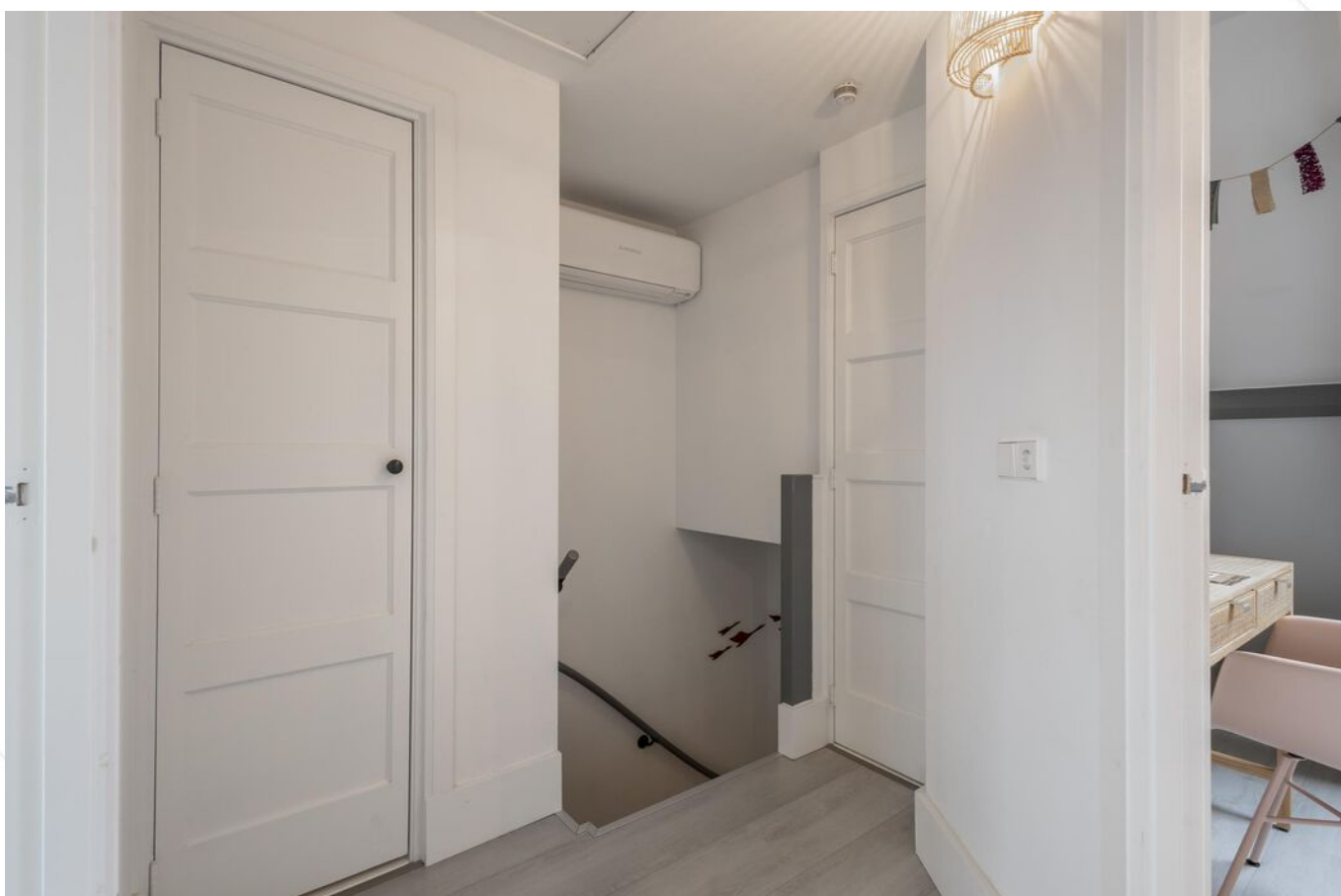
Slaapkamer 4



Slaapkamer 4



Slaapkamer 5



Overloop 2e verdieping



Achtertuin



Achtertuin



Achtertuin



Achtertuin



Voorzijde woning



Straatbeeld

Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
hal / entree	droogloopmat / massief eiken vloerdelen	sauswerk	sauswerk	toegang tot: - trapopgang 1e verdieping - kelder (circa 3.75 x 1.80 meter) - woonkamer
woonkamer	massief eiken vloerdelen	sauswerk	sauswerk	voorzien van: - erker voorzijde - vaste kastenwand - open haard (buiten gebruik) (gasaansluiting aanwezig) - elektrisch bedienbare markiezen (voorzijde) + screen (achterzijde)
keuken	vloertegels	sauswerk	sauswerk	voorzien van: - koelkast met vriesvak - (combi)magnetron - vaatwasmachine - afzuigkap - 4-pits pitt cooking toegang tot: - toilet - bijkeuken - tuin middels tuindeur
toilet	vloertegels	sauswerk	sauswerk	voorzien van: - zwevend closet - fonteintje - mechanisch ventilatie
bijkeuken	vloertegels	sauswerk	sauswerk	voorzien van: - witgoedaansluiting - wastafel toegang tot bergzolder
bergzolder	plaatmateriaal	pleisterwerk	kunststofdelen	voorzien van: - cv-ketel - 2 vensters maximale hoogte circa 2.35 meter
1e VERDIEPING				
overloop	laminaat	sauswerk	sauswerk	toegang tot: - 2 slaapkamers - badkamer - trapopgang 2e verdieping
slaapkamer 1	laminaat	sauswerk	sauswerk	gelegen aan de voorzijde voorzien van: - erker - walk-in-closet - airconditioning
slaapkamer 2	laminaat	behang / sauswerk	sauswerk	gelegen aan de achterzijde voorzien van: - airconditioning - elektrisch bedienbaar screen

Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
VERVOLG 1e VERDIEPING				
badkamer	vloertegels	betonciré	sauswerk	voorzien van: - toilet - ligbad - inloopdouche - mechanische ventilatie - dubbel wastafelmeubel
2e VERDIEPING				
overloop	laminaat	sauswerk	sauswerk	voorzien van: - airconditioning toegang tot: - 3 slaapkamers - vaste kast
slaapkamer 3	laminaat	sauswerk	sauswerk	voorzien van: - vast bed - dakraam
slaapkamer 4	laminaat	behang / sauswerk	sauswerk	gelegen aan de achterzijde voorzien van: - dakkapel (kunststof kozijn uit 2006) - handbedienbaar rolluik
slaapkamer 5	laminaat	behang / sauswerk	sauswerk	gelegen aan de achterzijde voorzien van: - dakkapel (kunststof kozijn uit 2006) - handbedienbaar rolluik
zolder	tapijttegels	sauswerk	Agnes plafondplaten	voorzien van dakraam maximale vrije hoogte circa 1.45 meter
BUITEN				
tuin				voorzien van: - gazon - sierstraatwerk - plantenborders - stenen berging - buitenkraan - elektrisch bedienbaar zonnescherm (2021) - elektra/verlichting - achterom
stenen berging				voorzien van: - elektra-aansluiting afmetingen circa 2.50 x 2.00 meter

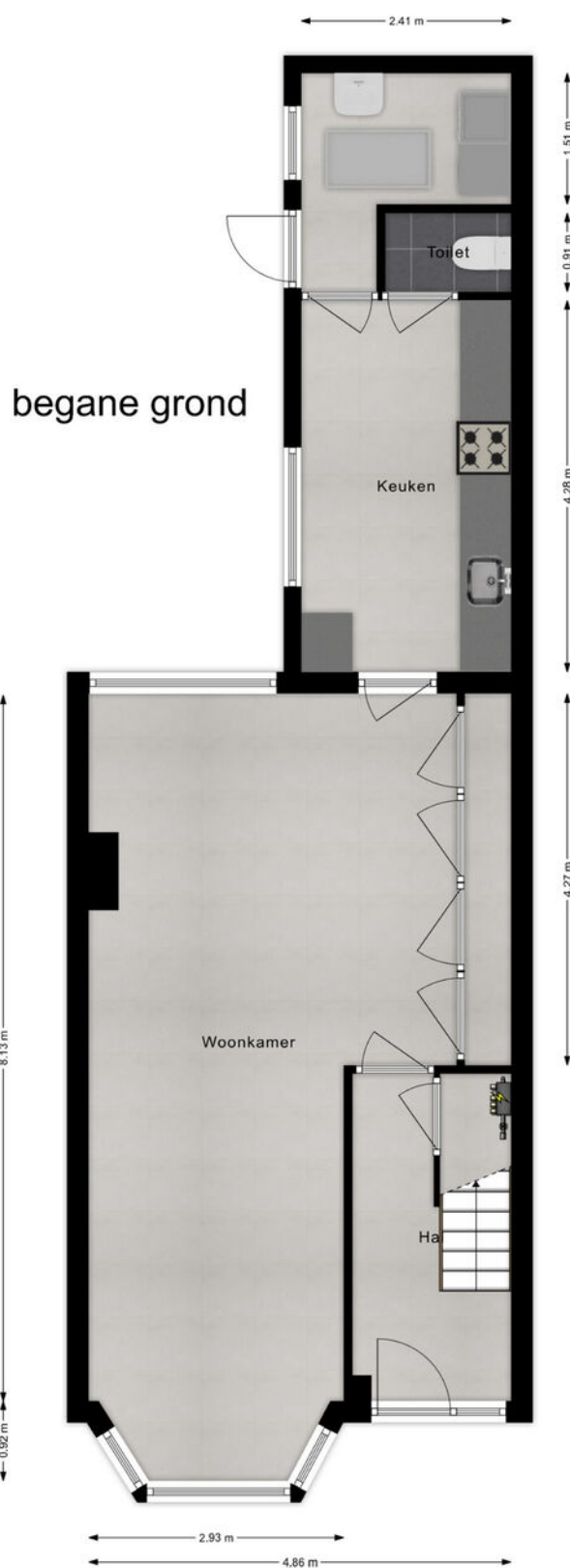
Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kast op maat woonkamer			X
- Kast op maat bijkeuken	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- rolgordijnen			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- Koel-vriescombinatie kelder		X	

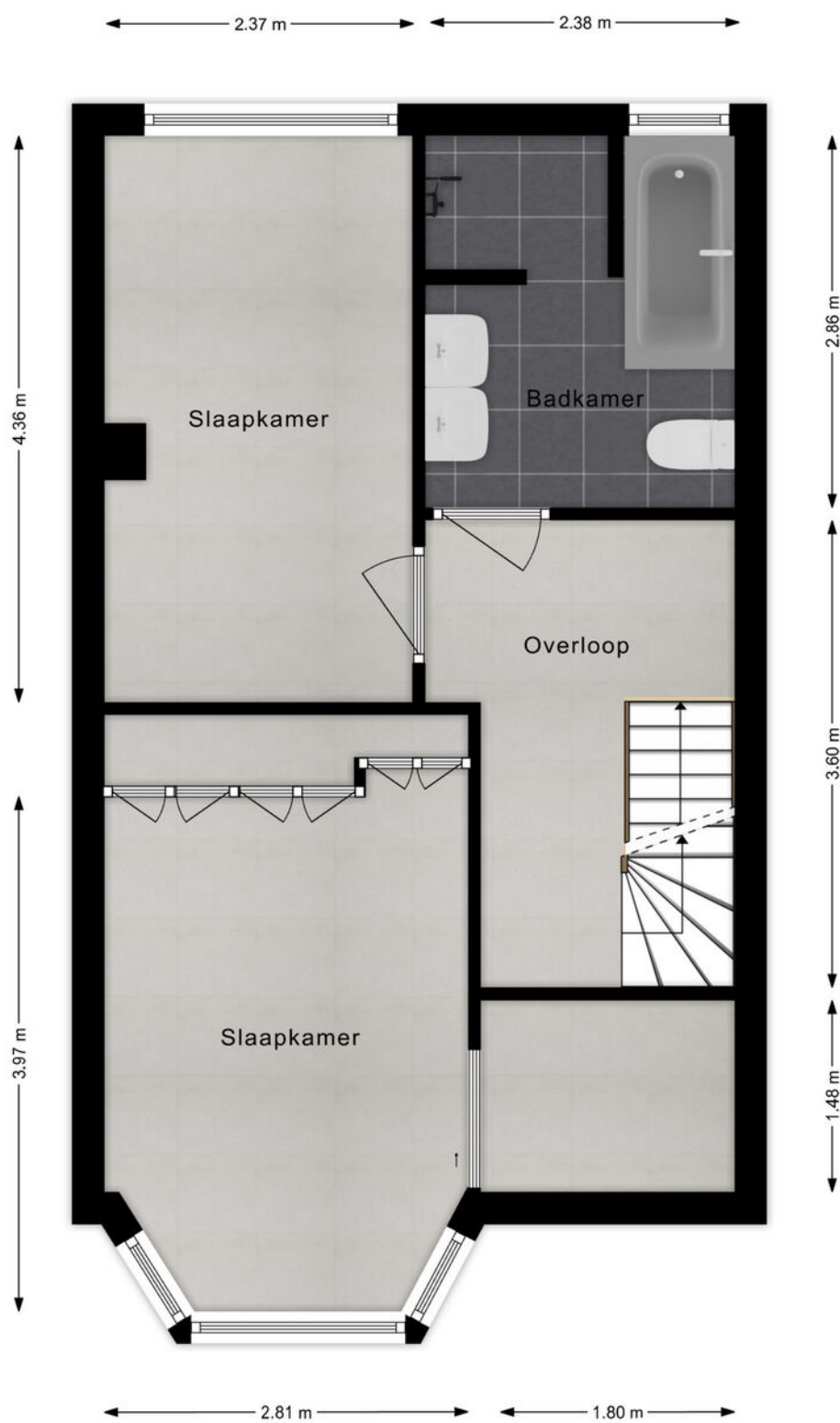
Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/schermbord)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		

Plattegrond

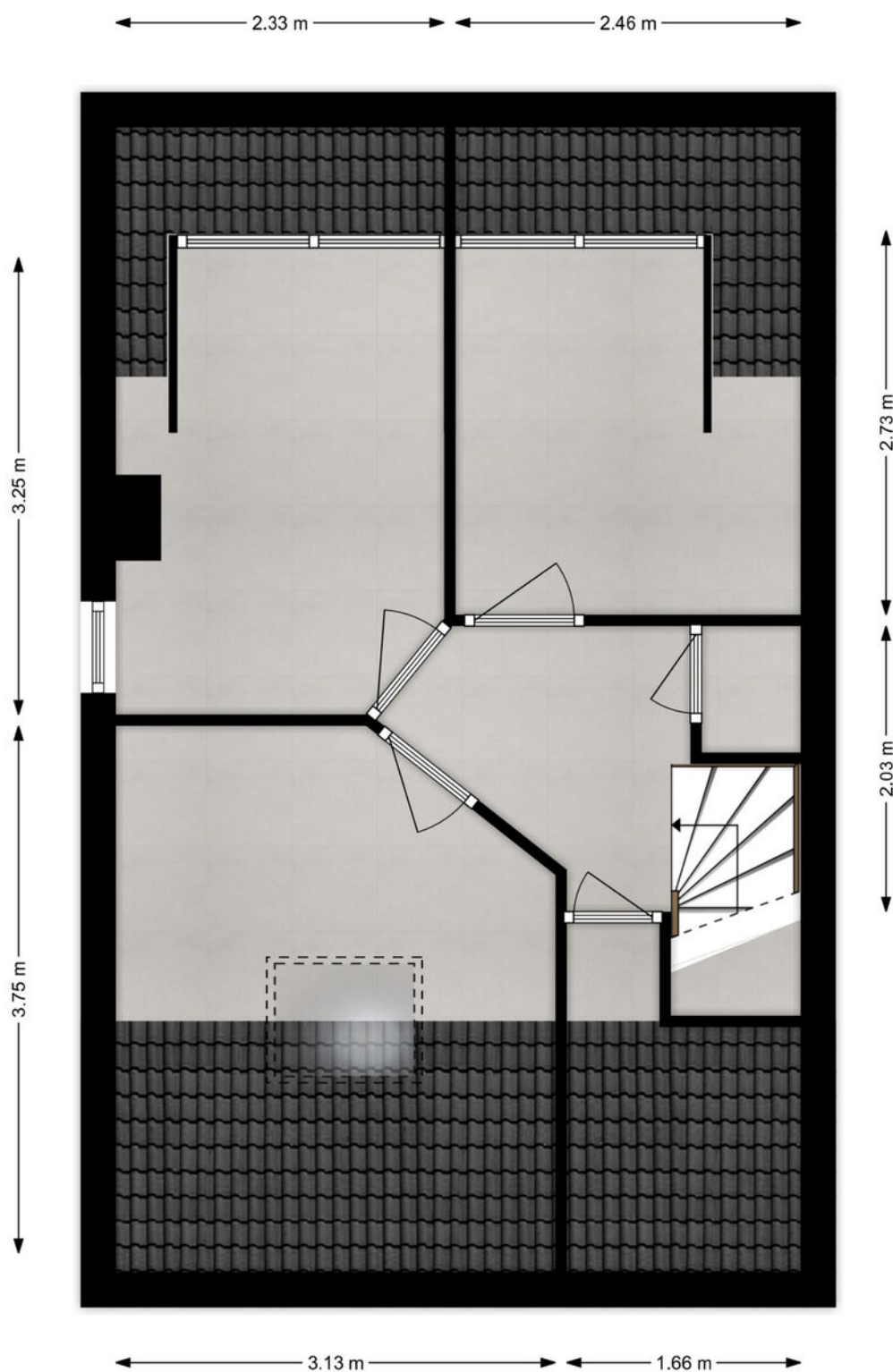


Plattegrond



1e verdieping

Plattegrond



2e verdieping

Kadastrale kaart

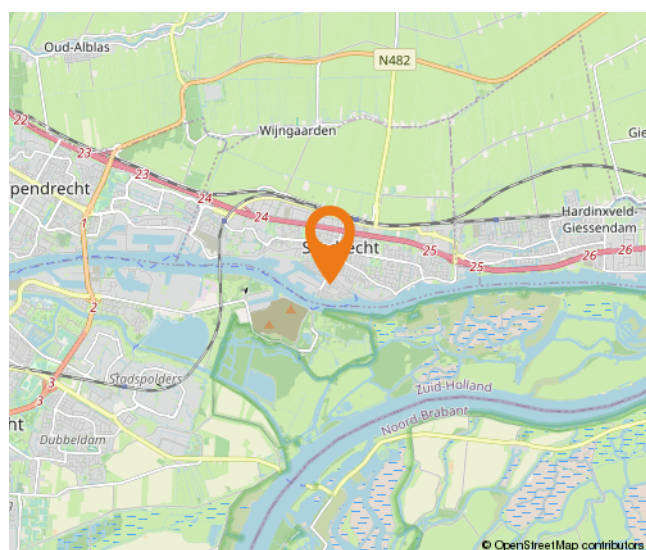
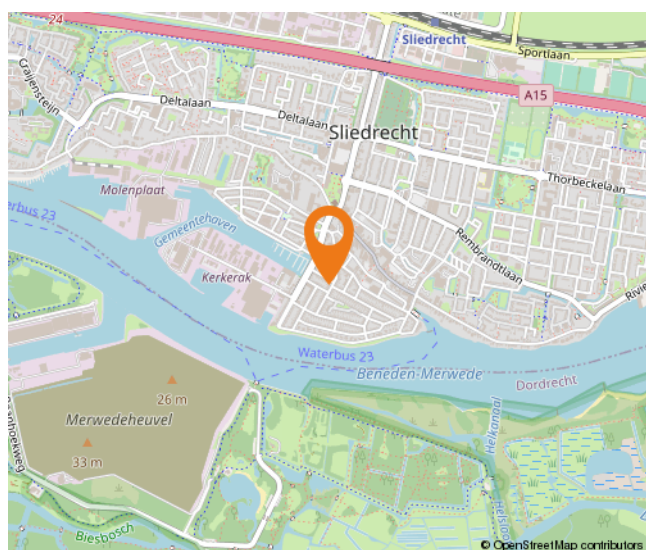
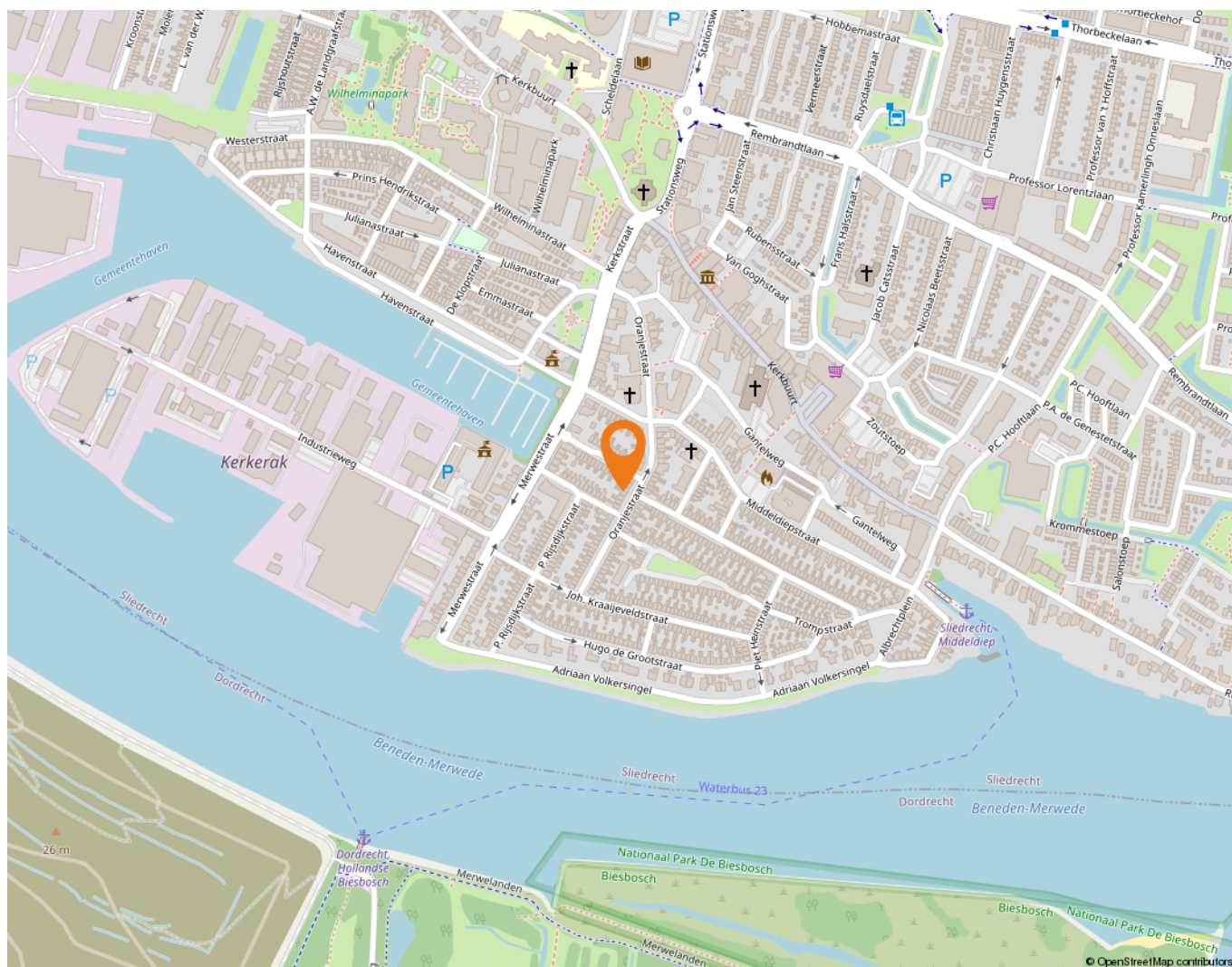
Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345 25 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 25 april 2023 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Sliedrecht Sectie G Perceel 2479 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 
--	--	---

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.



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. Dit 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