



alblasserwaard
makelaars & taxateurs



Adriaan Volkersingel 9

Sliedrecht

Vraagprijs: € 995.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **173 m²**

PERCELOPPERVLAKE: **584 m²**

ENERGIELABEL: **F**

Kenmerken



Woonoppervlakte
173 m²



Inhoud
800 m³



Bouwjaar
1957



Aantal slaap-/
werkkamers: **5**

Perceeloppervlakte	584 m ²
Externe bergruimte	13 m ²
Overige inpandige ruimte	18 m ² (berging) + 22 m ² (kelder)
Gebouw gebonden buitenruimte	2 m ² (balkon)
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer en 2 toiletten
Isolatie	gedeeltelijk dubbel glas
Verwarming	c.v.-ketel (Nefit HR uit 2008)
Warm water	geiser (Vaillant uit 2020)
Kozijnen	hout
Elektra	13 groepen en 3 aardlekschakelaars
Vloeren	begane grond: beton en hout verdieping: beton
Voorzieningen	buitenzonwering, tv kabel, alarminstallatie, rookkanaal
Kruipruimte	ja
Geheid	nee
Energielabel	F
Parkeren	openbaar parkeren
Tuinligging	tuin rondom, terrassen op verschillende plekken

Algemene omschrijving

Wanneer u straks de gordijnen open schuift wrijft u waarschijnlijk nog eens even goed in de ogen. Voor u verschijnt een panoramisch uitzicht over rivier de Merwede met aan de overzijde de flanken van de Hollandse Biesbosch. Het leven op de rivier vormt samen met de statige rij platanen en de afwisselende bebouwing i.c.m. de royale voortuinen, het wonen aan de Adriaan Volkersingel tot een fenomenale woonlocatie. Dit is een kans om met beide handen aan te pakken en uw woondroom werkelijkheid te laten worden.

De villa meet een royale inhoudsmaat van circa 800 m³ waarin 173 m² aan woonoppervlakte is begrepen. Uiteraard betekent dit een ruime woonkamer (overigens woningbreed) maar ook o.a. 4 slaapkamers op de 1e verdieping en een kantoor (of eventueel slaapkamer) op de begane grond. Zodoende is er voor iedereen ruimte om woonwensen in te vullen. De ruime wijnkelder onder de woning zal de liefhebber ook tevreden stellen evenaars de royale inpandige berging (20 m²) die wellicht als hobbyruimte in gebruik genomen zal worden.

De hal van de woning fungeert echt als een centrale ruimte midden in de woning. Een mooie trapopgang en de vide verbinden de beide woonverdiepingen met elkaar. Op de beide woonlagen geven de hal c.q. de overloop toegang tot praktisch alle vertrekken. De keuken en ruime bijkeuken zijn aan oostzijde van de woning gelegen en zijn uiterst praktisch ingedeeld c.q. in gebruik.

Rondom de woning ligt de tuin die op verschillende plekken van een terras is voorzien en voor een groot gedeelte is omsloten middels een gemetselde tuinmuur. Omstreeks 2016 is een stijlvolle, geïsoleerde stenen berging gerealiseerd die is voorzien van vloerverwarming en circa 18 m² beslaat.

De woning verkeert in een goede staat van onderhoud en biedt tal van opties. Overigens heeft de royale vliering nooit een functie gekregen ondanks de maximale vrije hoogte van circa 2.15 meter.





Woonkamer



Woonkamer



Woonkamer



Woonkamer



Woonkamer



Woonkamer



Keuken



Keuken



Bijkeuken



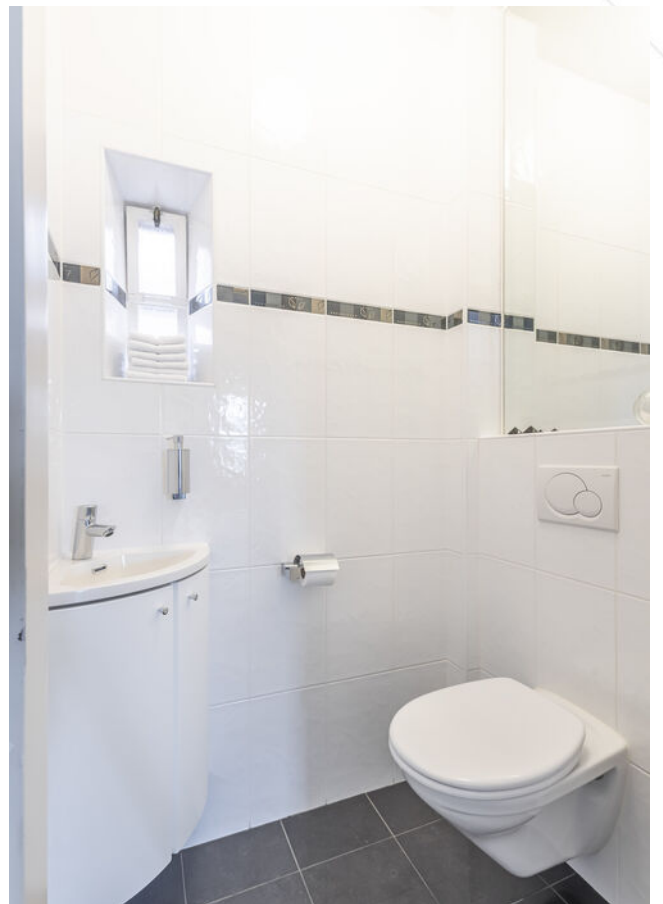
Bijkeuken



Inpandige berging



Inpandige berging



Toilet



Hal



Entree woning



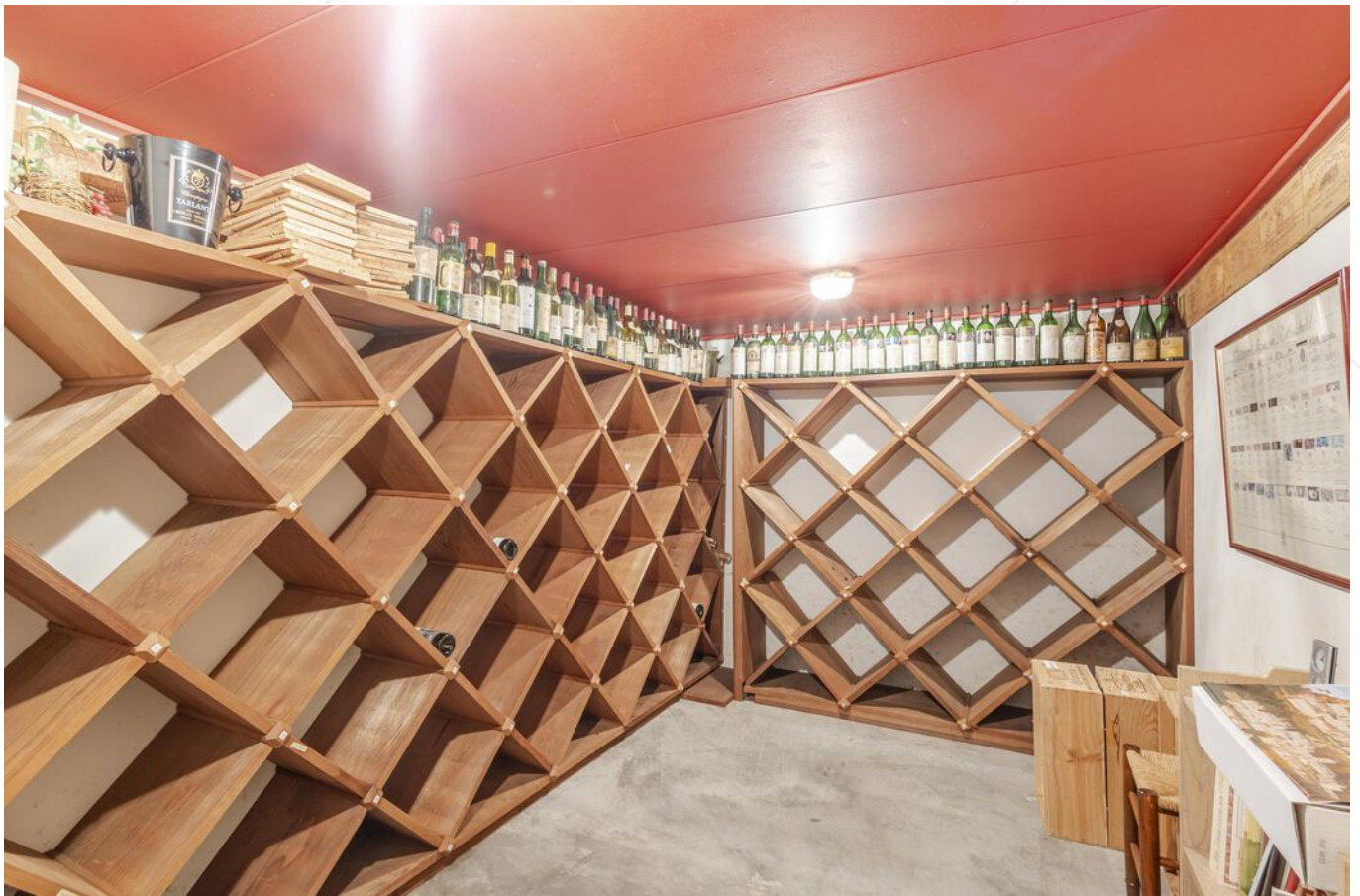
Garderobe



Werkkamer



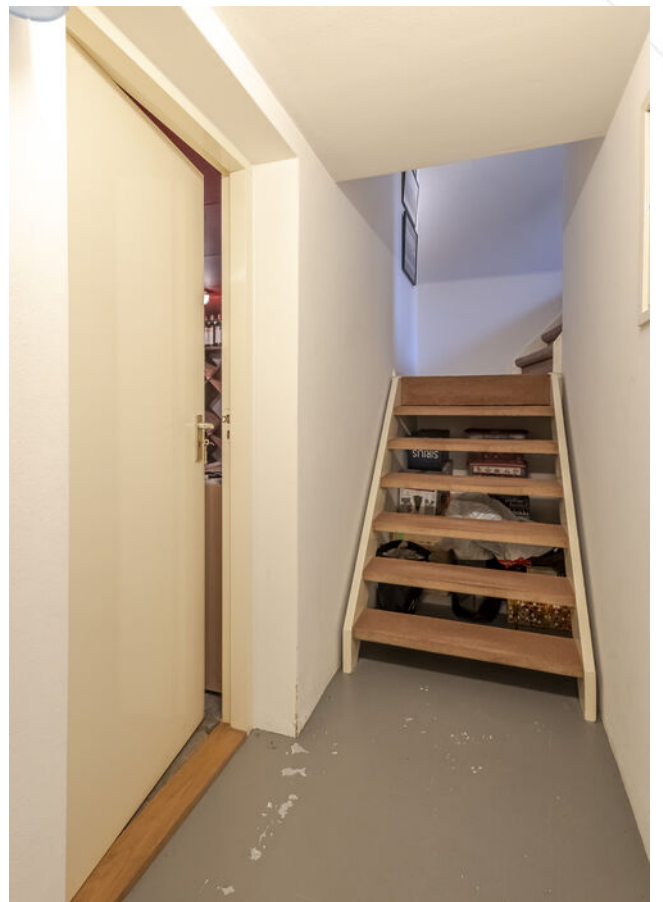
Werkkamer



(Wijn)kelder



Kelder





Slaapkamer 1



Slaapkamer 1



Slaapkamer 3



Slaapkamer 3



Slaapkamer 2



Slaapkamer 4



Overloop 1e verdieping



Uitzicht slaapkamer 1



Badkamer



Wastafel



Douche en ligbad



Hobbyruimte/berging (exterieur)



Hobbyruimte/berging (interieur)



Achtertuin



Achtertuin



Achtertuint



Zijpad langs de woning



Dubbele deur t.b.v. inpandige berging



Zijtuin



Zijtuin



Voortuin



Zijtuin met toegang woning



Straatbeeld



Straatbeeld



Entree woning



Vooraanzicht

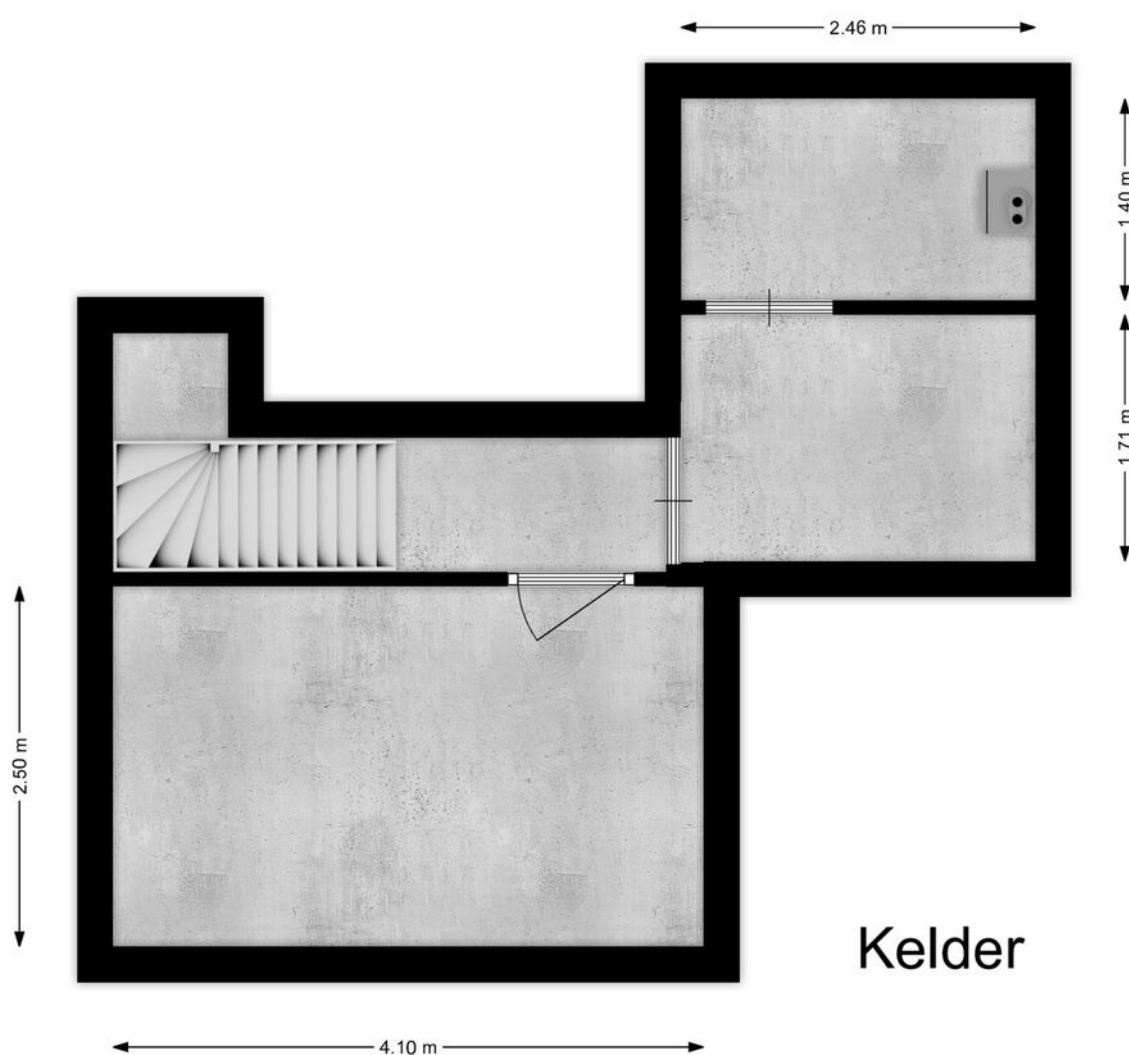
Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
hal / entree	tapijt	sauswerk	sauswerk	toegang tot: - werkkamer - kelder - trapopgang 1e verdieping - woonkamer - keuken - toilet - meterkast - garderobenis
werkkamer	tapijt	sauswerk	sauswerk	voorzien van: - vaste kastenwand + bureau
toilet	vloertegels	wandtegels	sauswerk	voorzien van: - zwevend closet - hoekfontein - venster in achtergevel
woonkamer	tapijt	sauswerk	sauswerk	voorzien van: - diverse raampartijen - dubbele terrasdeur - schouw met gashaard
keuken	vloertegels	sauswerk	sauswerk	voorzien van: - rolluik - U-opstelling met: - koelkast - (combi)magnetron - vaatwasmachine - halogeen kookplaat - Quooker - afzuigkap - oven toegang tot bijkeuken
bijkeuken	vloertegels	houten delen / sauswerk	sauswerk	voorzien van: - vaste kast - keukenblok met spoelbak - wasmachine aansluiting toegang tot: - tuin - inpandige berging
inpandige berging	vloertegel	lambrisering	gipsplaten	voorzien van - dubbele buitendeur - vliering - wateraansluiting - elektra-aansluiting
KELDER				
kelderruimte				opgesplitst in 3 delen (wijnkelder, opslag en cv-ruimte) volledig voorzien van stahoogte

Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
1e VERDIEPING				
overloop/vide	tapijt	sauswerk	zachtboard	voorzien van: - dakkapel achterzijde - vaste kast - luik t.b.v. zolder (deze is niet voorzien van een vloer, wel is hier de geiser geplaatst) toegang tot: - 4 slaapkamers - badkamer - toilet
slaapkamer 1	tapijt	behang	houten delen	voorzien van: - dakkapel - 2x knieschotberging toegang tot balkon middels dubbele deur
slaapkamer 2	tapijt	behang	houten delen	gelegen aan de voorzijde voorzien van: - 2x knieschotberging
slaapkamer 3	tapijt	behang	houten delen	gelegen aan de voorzijde voorzien van: - 2x knieschotberging - venster zijgevel
slaapkamer 4	tapijt	behang	houten delen	voorzien van: - venster zijgevel
badkamer	vloertegels	wandtegels	sauswerk + inbouwspots	voorzien van: - wastafelmeubel - douchecabine - ligbad - knieschotberging
toilet	vloertegels	wandtegels	sauswerk + inbouwspots	voorzien van: - zwevend closet - fonteintje
BUITEN				
tuin				voorzien van: - sierstraatwerk - plantenborders - bomen - verlichting - wateraansluiting - elektra-aansluiting - diverse terrassen - gemetselde tuinmuren - elektrisch bedienbare zonwering - vlaggenmast
stenen berging / hobbyruimte				gebouwd in 2016 voorzien van: - elektra-aansluiting - vloerverwarming - volledige isolatie

Plattegrond

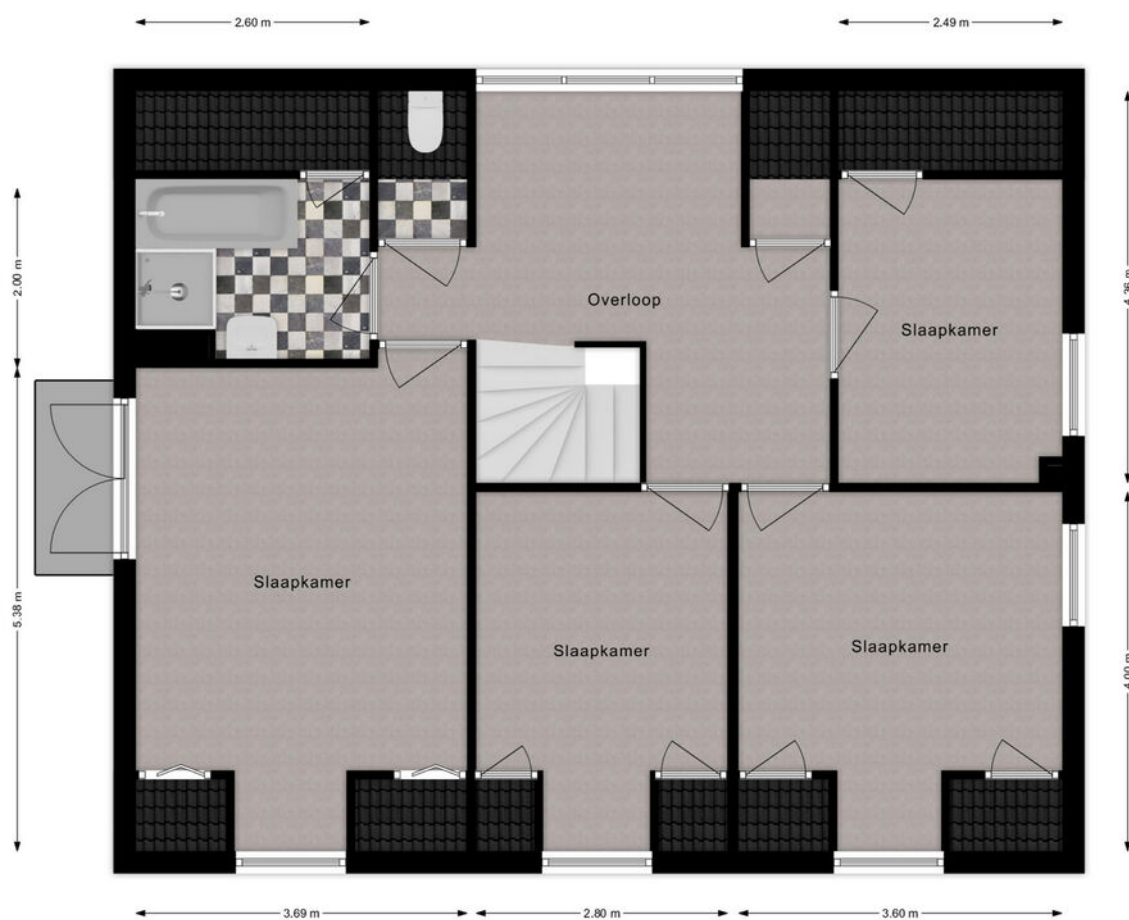


Kelder

Plattegrond

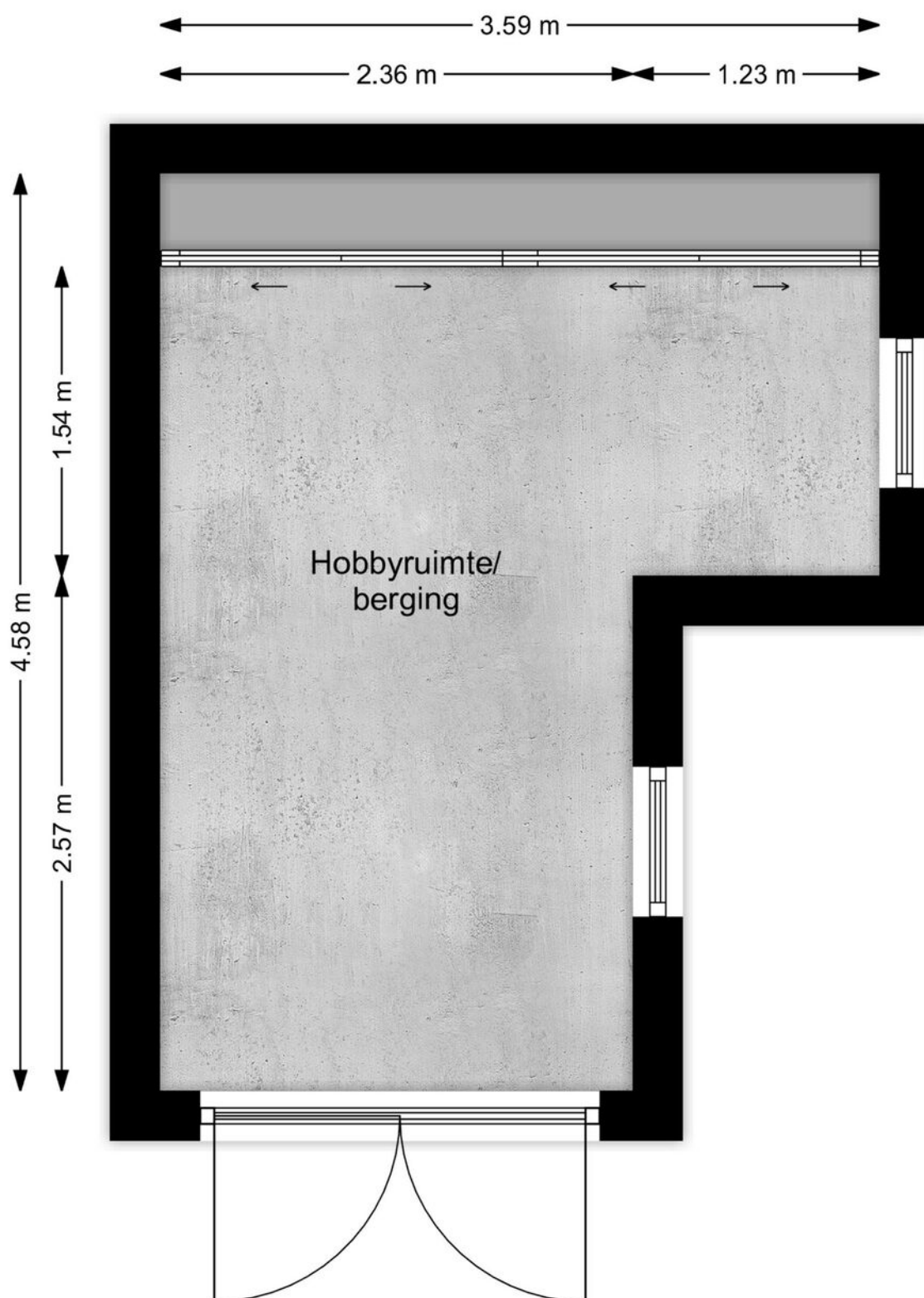


Plattegrond



1e Verdieping

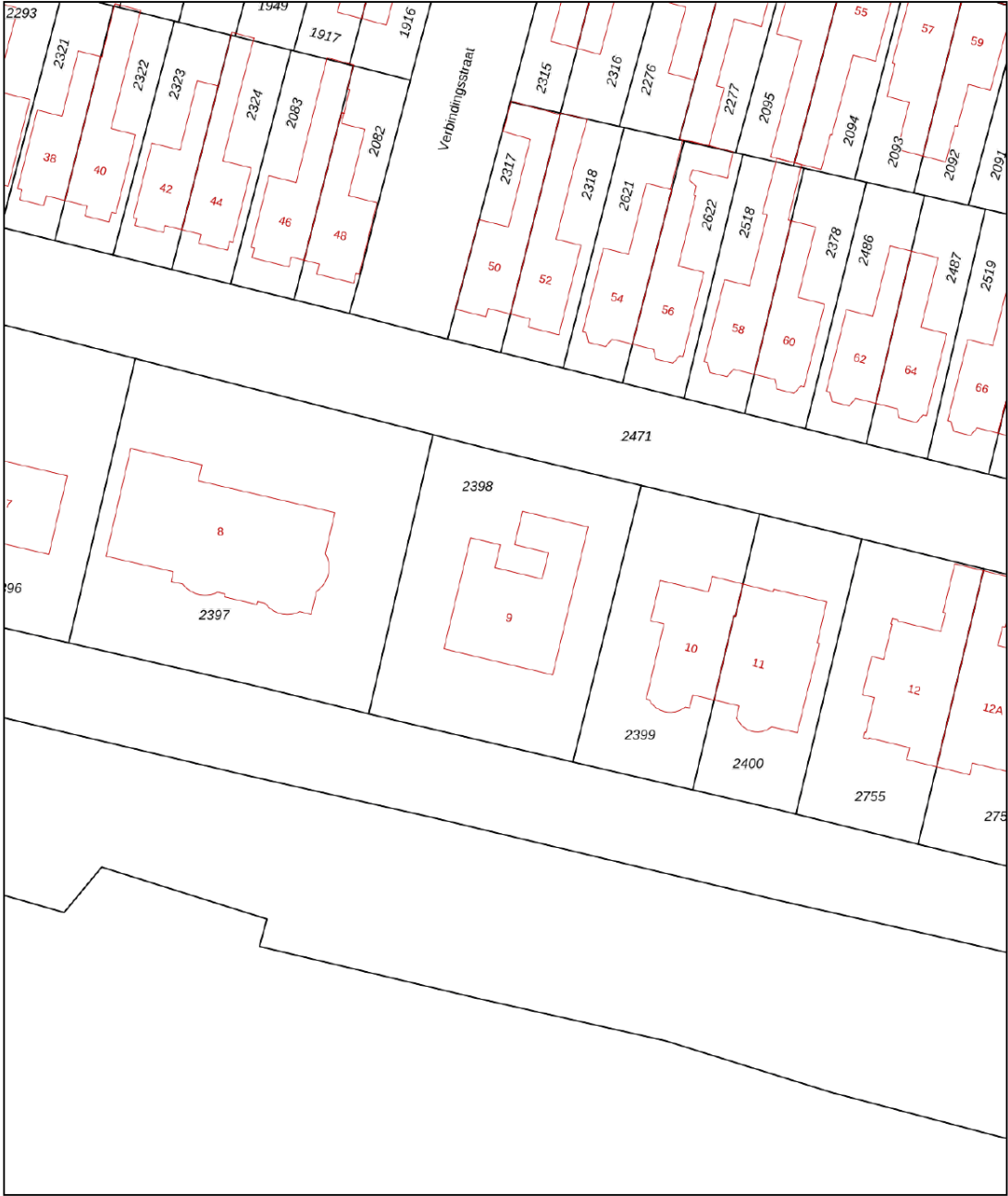
Plattegrond



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 G

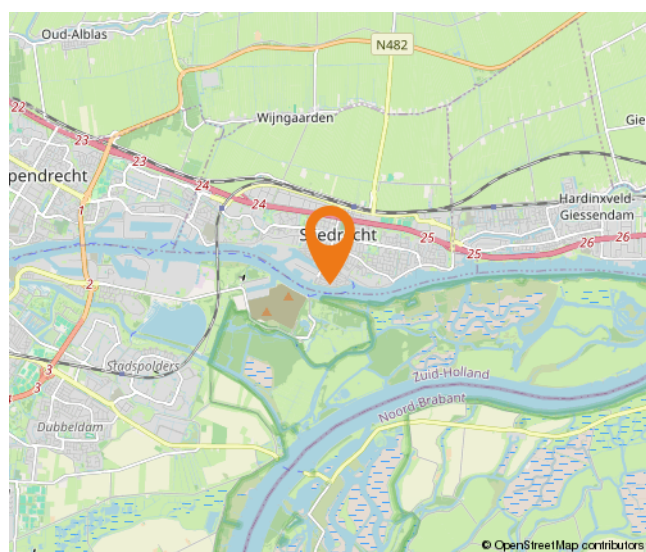
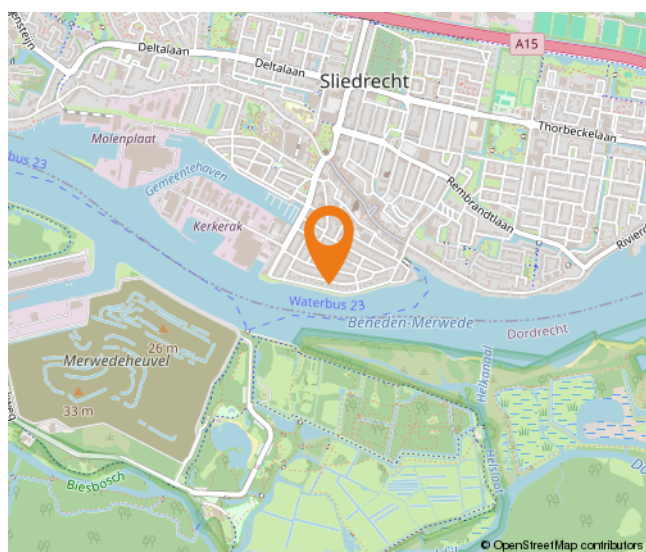
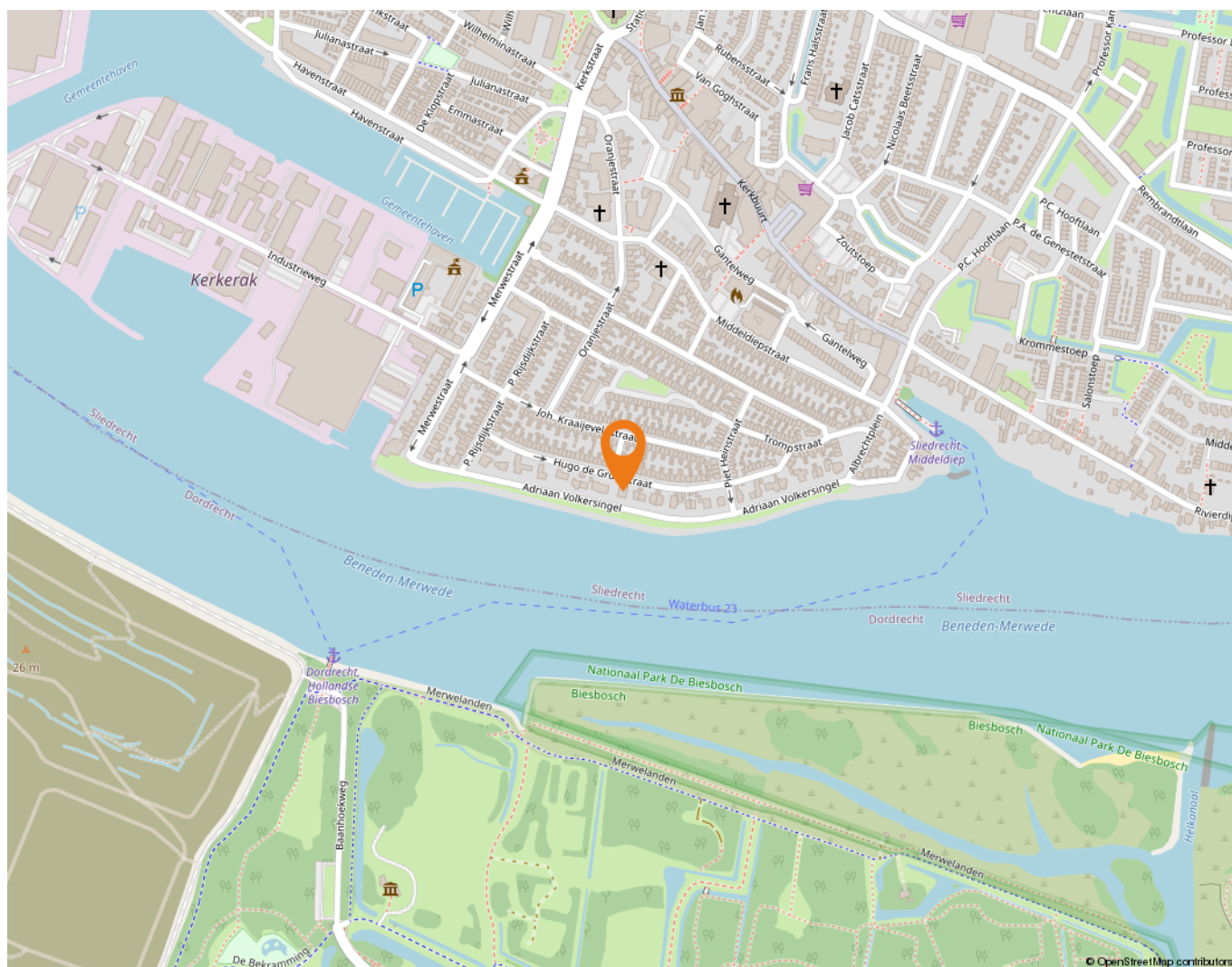
Perceel 2398

kadaster

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadastral en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 27 november 2024
De bewaarder van het kadastral 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		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Witte kasten in garage en inbouwkast in schuur en inbouwkasten kantoortje	X		
- Schuifkast in slaapkamer zijkant en maatwerkkast middelste slaapkamer	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
- Losse tijdschakelaars		X	
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- koffiezetapparaat		X	
- Waterontharder	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
- Ombouwkastje fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/schermbord)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
Kluis	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Robuste houten tafel met 6 stoelen			X
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kastenwand	X		
Losse werkbank		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. 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.



alblasserwaard
makelaars & taxateurs

**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