



Troelstralaan 25

3362 CW Sliedrecht

Vraagprijs: € 465.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **116 m²**

PERCEELOPPERVLAKTE: **167 m²**

ENERGIELABEL: **A+++**

Kenmerken



Woonoppervlakte
116 m²



Inhoud
447 m³



Bouwjaar
2021



Aantal slaapkamers
4

Perceeloppervlakte	167 m ²
Externe bergruimte	15 m ² (vrijstaande houten berging)
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer, 2 toiletten
Isolatie	volledig geïsoleerd
Verwarming + warm water	warmtepomp Itho Daalderop uit 2021, warmte terugwininstallatie (ventilatie + douchewater) + Quooker de woning is volledig voorzien van vloerverwarming / -koeling
Kozijnen	volledig houten kozijnen
Elektra	13 groepen, 3 aardlekschakelaars
Vloeren	betonnen vloeren
Voorzieningen	mechanische ventilatie, dakraam, tv kabel, glasvezel kabel, 12 zonnepanelen uit 2021
Kruipruimte	ja
Geheid	ja
Energielabel	A+++
Parkeren	openbaar parkeren
Tuinligging	achtertuin, 66 m ² , oosten

Algemene omschrijving

Wie wil dat nu niet? Deze - zo goed als nieuwe - hoekwoning (2021) is wel heel aantrekkelijk. De woning is voorzien van een hoogwaardig afwerkingsniveau door middel van het gebruik van mooie materialen en eigentijdse voorzieningen. Daarnaast geniet je in deze instapklare woning van maximaal wooncomfort tegen minimale kosten. Het energielabel is namelijk A+++ waarbij vloerverwarming en -koeling plaatsvindt middels een eigen warmtepomp.

De woonoppervlakte meet 116 m2 en is o.a. voorzien van 3 slaapkamers op de 1e verdieping en een royale 2e verdieping die eveneens als slaapkamer in gebruik is. Op de sanitaire en technische ruimtes na is de volledige woning voorzien van eiken houten vloerdelen. Beneden en op de 2e verdieping is voor een diagonaal motief gekozen terwijl dezelfde planksoort op de 1e verdieping in recht motief is aangebracht.

De keuken en de badkamer zijn compleet en modern afgewerkt. Zo is de keuken o.a. voorzien van een luxe Quooker en een inductiekookplaat met ingebouwde afzuigunit. De badkamer is naast de inloofdouche voorzien van een vrijstaand bad, een 2e toilet en een wastafelmeubel.

Eyecatcher op de 2e verdieping (met een maximale vrije hoogte van maar liefst 3.50 meter) is de fraaie vaste kastenwand waar je lekker veel spullen in kunt opbergen. Ook zijn hier nog knieschotbergruimtes toegepast.

De woning is op 167 m2 eigen grond gebouwd. De speels ingedeelde achtertuin is naast sierstraatwerk en grind ook voorzien van plantenborders en een zij-entree. Achterop het perceel staat een lekker ruime berging (circa 15 m2). Deze berging heeft een 2e toegangsdeur waardoor je in achterliggende brandgang komt.





Woonkamer



Woonkamer



Woonkamer



Woonkamer



Keuken



Keuken



Keuken



Keuken



Woonkamer



Hal



Toilet



Entree



Overloop 1e verdieping



Slaapkamer 3



Slaapkamer 1



Slaapkamer 1



Slaapkamer 2



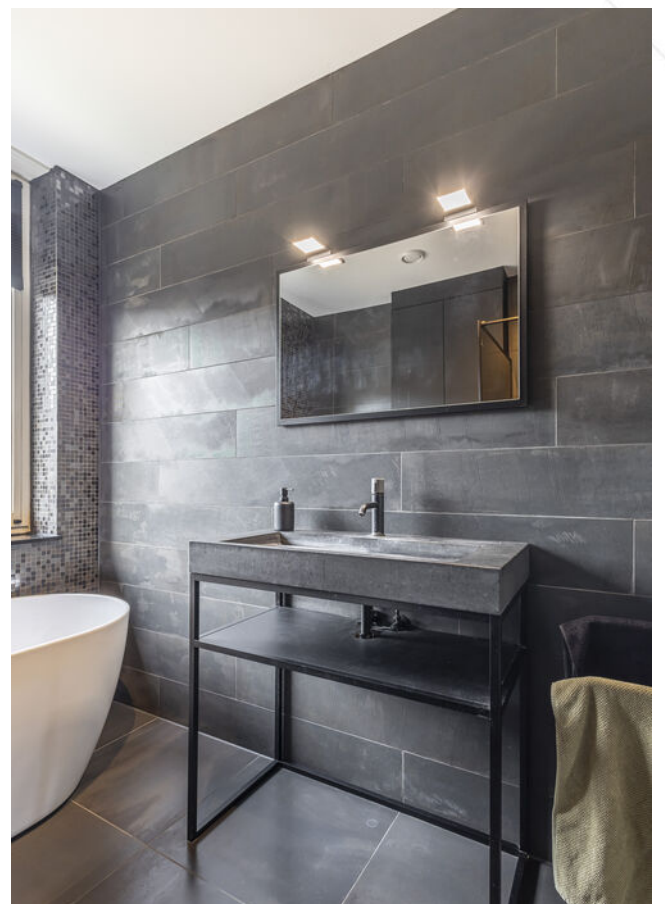
Slaapkamer 2



Badkamer



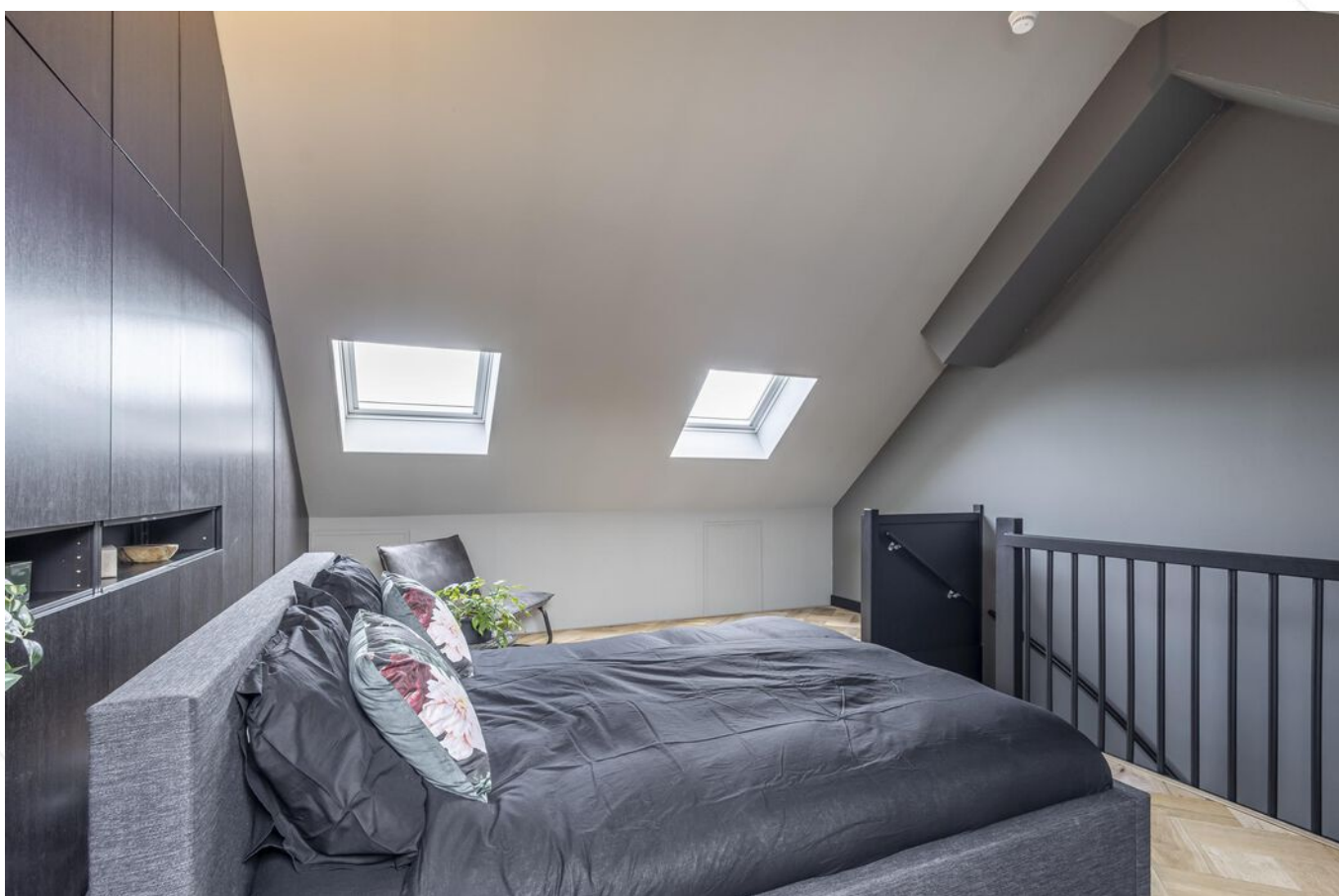
Inloopdouche



Wastafelmeubel



2e verdieping/slaapkamer 4



2e verdieping/slaapkamer 4



Achtertuin



Houten berging + overkapping



Achteraanzicht woning/achtertuin



Straatbeeld

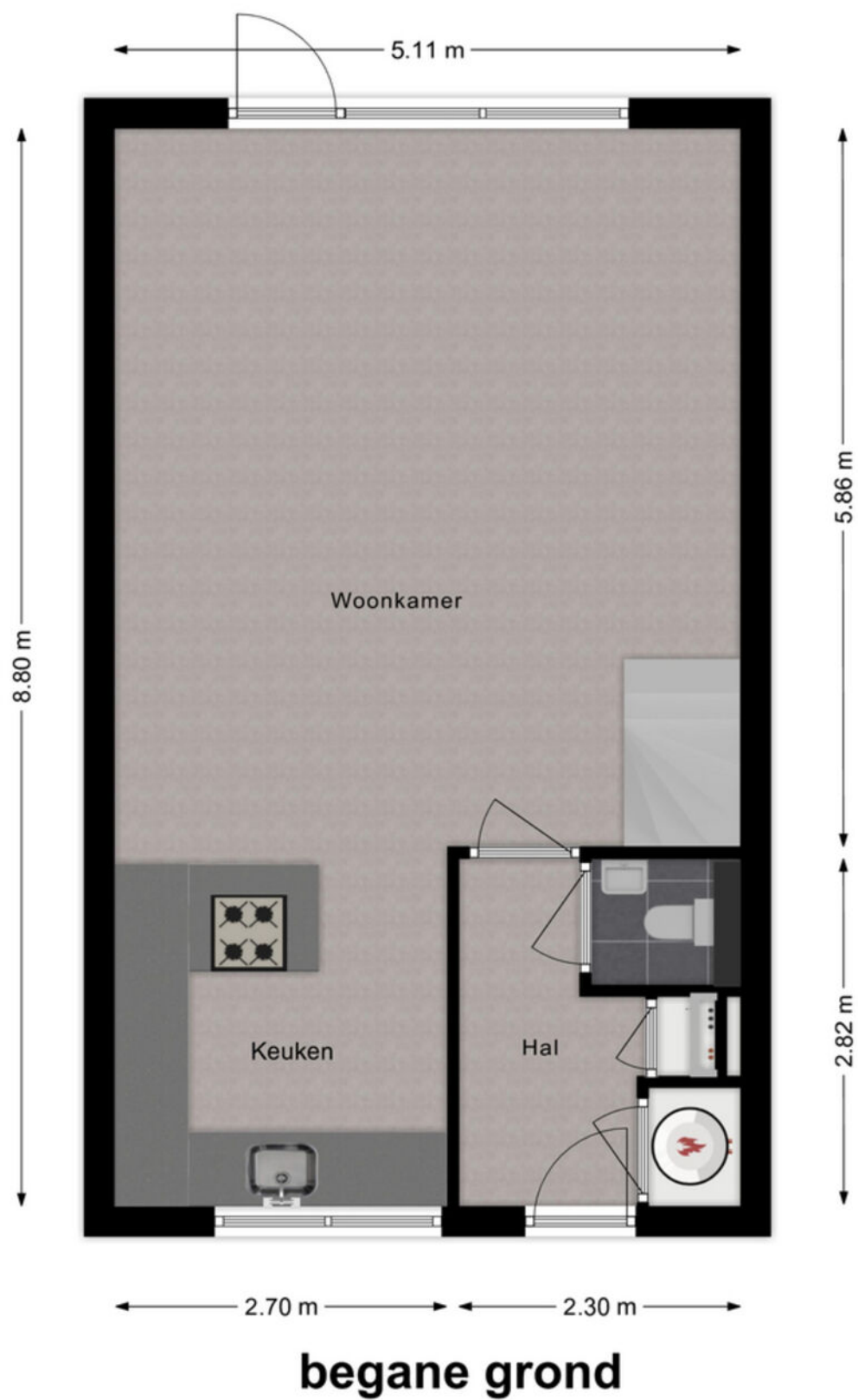
Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
hal / entree	eiken houten vloerdelen	sauswerk	sauswerk	toegang tot: - meterkast - toilet - kast met warmtepomp
toilet	vloertegels	wandtegels/ behang	sauswerk	voorzien van: - zwevend closet - fonteintje
woonkamer	eiken houten vloerdelen	behang/ sauswerk	sauswerk	toegang tot: - tuin middels tuindeur - open keuken - 1e verdieping middels open trapopgang
keuken	eiken houten vloerdelen	sauswerk	sauswerk	open keuken gelegen aan de voorzijde met U- opstelling voorzien van: - koelkast - Quooker (t.b.v. direct heet en gemineraliseerd water) - vaatwasmachine - oven - inductiekookplaat met afzuiging
1e VERDIEPING				
overloop	eiken houten vloerdelen	sauswerk	sputwerk	toegang tot: - 3 slaapkamers - badkamer
slaapkamer 1	eiken houten vloerdelen	sauswerk	sputwerk	gelegen aan de voorzijde
slaapkamer 2	eiken houten vloerdelen	sauswerk	sputwerk	gelegen aan de achterzijde
slaapkamer 3	eiken houten vloerdelen	sauswerk	sputwerk	gelegen aan de achterzijde
badkamer	vloertegels	wandtegels	sauswerk	voorzien van: - inloopdouche - wastafelmeubel - zwevend closet - vrijstaand bad

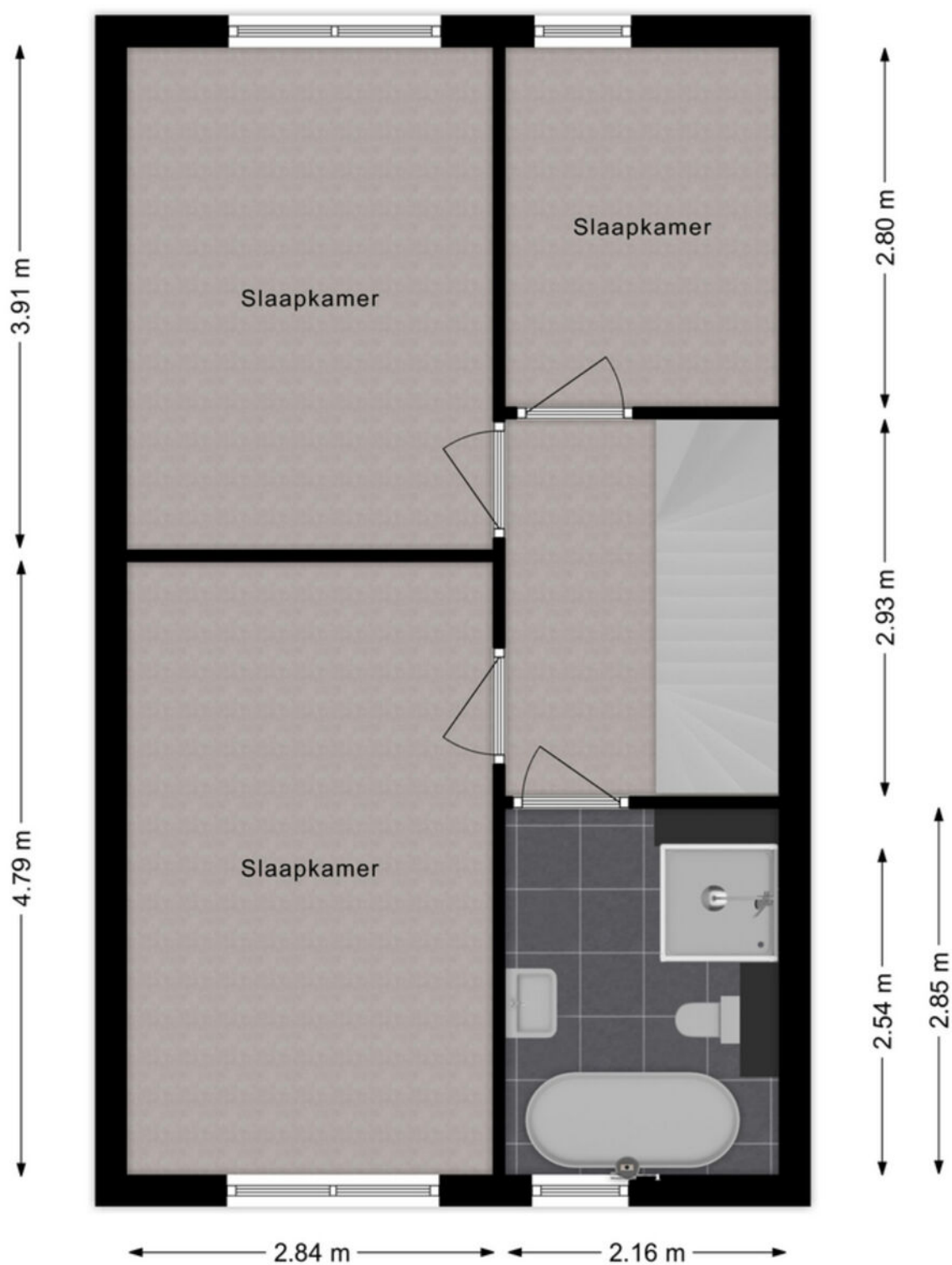
Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
2e VERDIEPING				
open ruimte/ slaapkamer	eiken houten vloerdelen	sauswerk	sauswerk	toegang tot: - technische ruimte - vaste kastenwand - 3x dakraam
technische ruimte	onafgewerkt	onafgewerkt	dakplaten	voorzien van: - witgoedaansluitingen - mechanische ventilatie-unit (warmte- terug-win)
BUITEN				
tuin				gesitueerd op het oosten voorzien van: - sierstraatwerk - plantenborders - grind - houten berging + overkapping - buitenkraan - achterom afmetingen circa 11.60 x 5.65 meter
vrijstaande houten berging				afmetingen circa 5.25 x 2.80 meter voorzien van: - elektra-aansluiting - achterom

Plattegrond

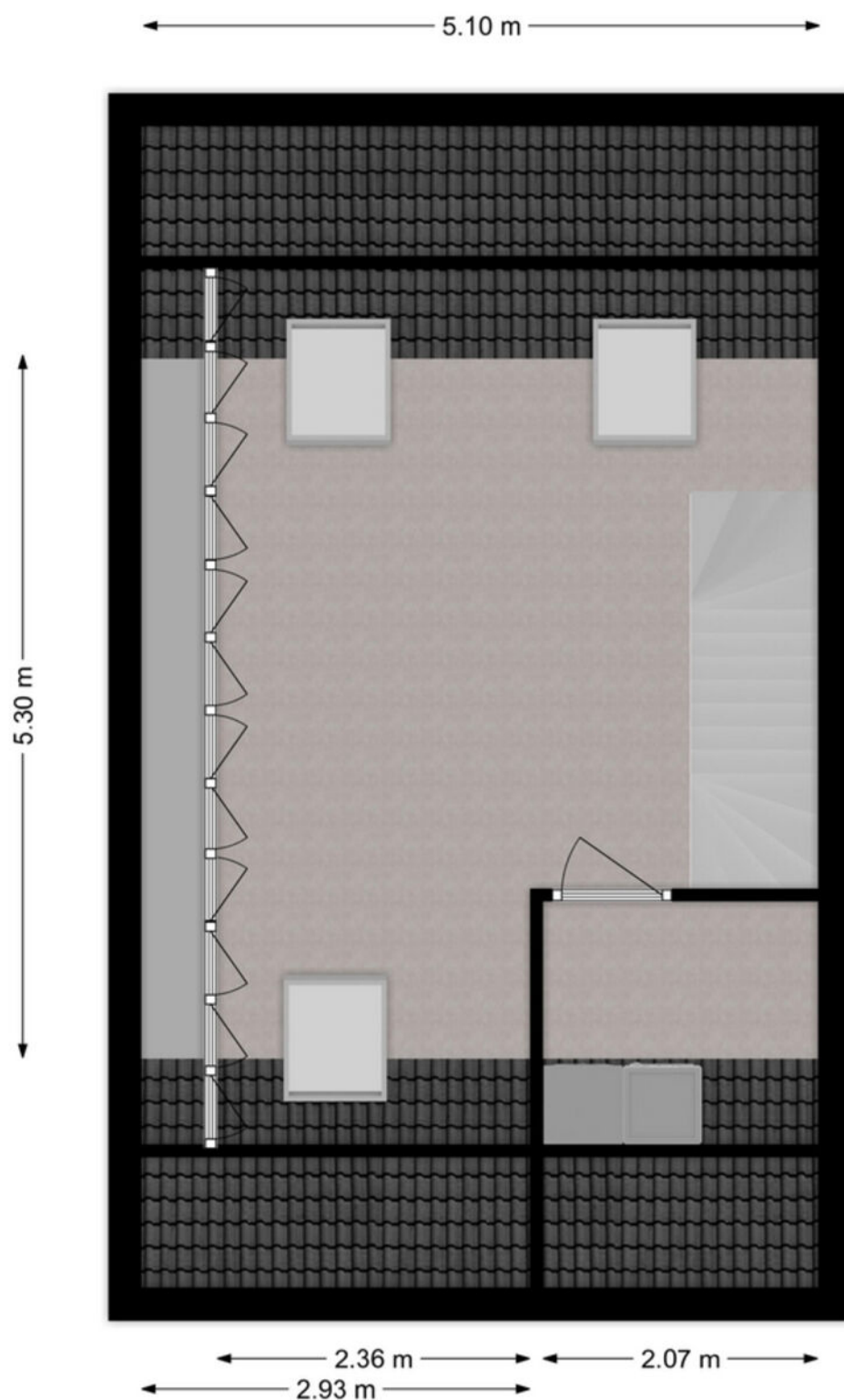


Plattegrond



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

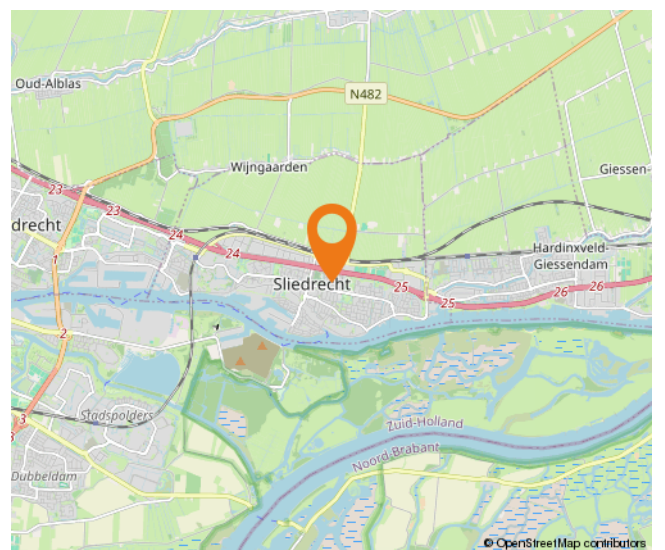
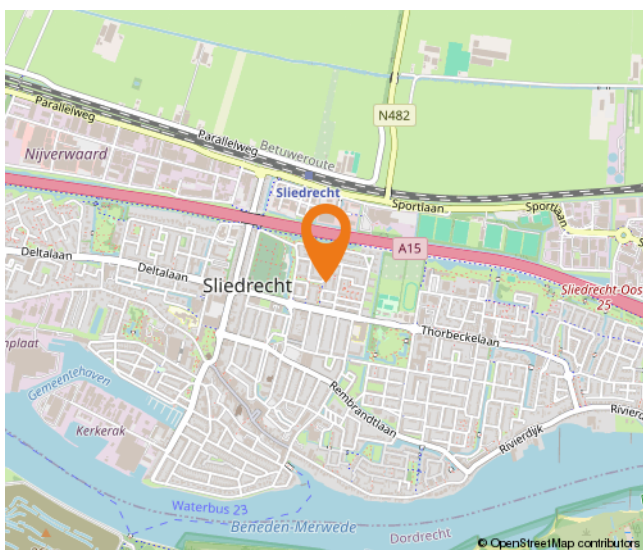
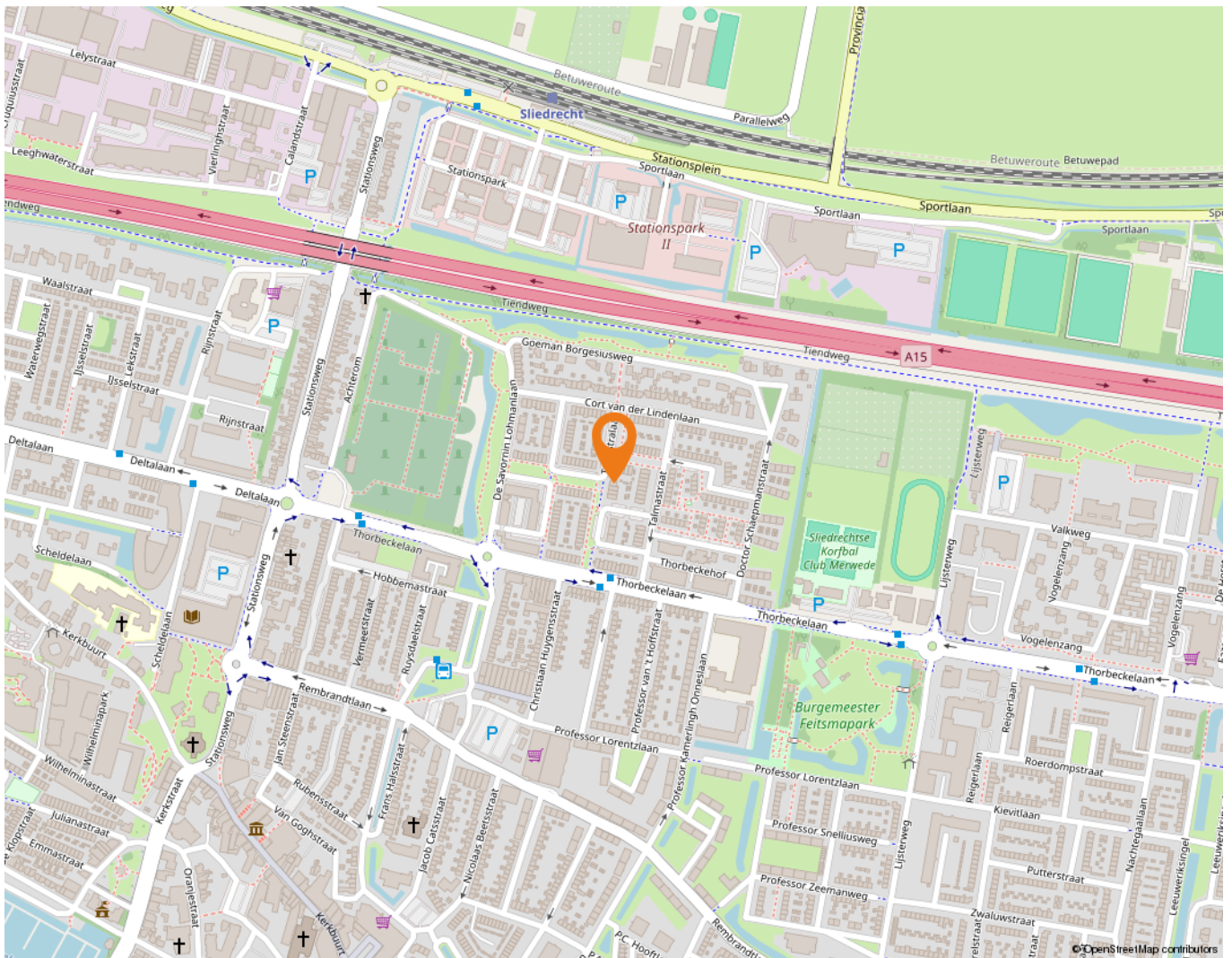
Sectie I

Perceel 8267

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.

Kaarten



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kastenwand zolder	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- jaloezieën			X
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- Warmtepomp + watervoorraadvat	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		

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