



P.A. de Genestetstraat 132

3362 TH Sliedrecht

Vraagprijs: € 415.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **102 m²**

PERCEELOPPERVLAKE: **265 m²**

ENERGIELABEL: **C**

Kenmerken



Woonoppervlakte
102 m²



Inhoud
340 m³



Bouwjaar
1967



Aantal slaapkamers
3 (4 mogelijk)

Perceeloppervlakte	265 m ²
Externe bergruimte	7 m ² (schuur)
Gebouw gebonden buitenruimte	7 m ² (balkon)
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer en 2 toiletten
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie (zijgevel), dubbel glas
Verwarming en warm water	Nefit HR CW5 combiketel uit 2017, open haard
Kozijnen	deels hout, deels kunststof
Elektra	8 groepen, 1 aardlekschakelaar
Vloeren	begane grond: beton en hout verdiepingen: hout
Voorzieningen	buitenzonwering, mechanische ventilatie, dakraam, rolluiken, tv kabel, glasvezel kabel, rookkanaal
Kruipruimte	ja
Geheid	ja
Energielabel	C
Parkeren	openbaar parkeren in directe omgeving
Tuinligging	achtertuin, ca. 114 m ² , noord
Bijzonderheden	mooie ligging tegenover park

Algemene omschrijving

Op loopafstand van alle centrumvoorzieningen en met een park tegenover verklappen we al direct de fraaie ligging van deze hoekwoning! Deze praktische en ruime woning heeft aan de voorzijde een sfeervolle erker met een pandbreed balkon en aan de achterzijde een 19 meter diepe, privacyvolle achtertuin. In het park en in de wijk zijn diverse speelplaatsen aanwezig waardoor de wijk een kindvriendelijk karakter heeft.

Begane grond: ruime hal met toilet, meterkast, trap en toegang tot de woonkamer. De doorzon woonkamer beschikt over een erker, grote ramen en daardoor van veel natuurlijk daglicht. Ook is er een gezellige haard aanwezig (Faber). De keuken beschikt over een parallel opstelling met diverse laden, kasten en inbouwapparatuur. Vanuit de keuken is er toegang tot de verdiepte trapkast en de achtertuin.

1e Verdieping: vanaf de overloop is er toegang tot 2 slaapkamers (3 mogelijk), de badkamer, het balkon en het toilet/wasruimte. Het ruime balkon is gericht op het zuiden en heeft vrij zicht op het park. Ook is er toegang naar de 2e verdieping. De badkamer is v.v. een ligbad, douche en wastafelmeubel. Er is een separaat toilet aanwezig.

2e Verdieping: voorzolder met bergruimte onder de schuine kap. In deze bergruimte is de cv-ketel opgesteld. Vanaf de voorzolder is de zolderslaapkamer bereikbaar. Deze slaapkamer is voorzien van een wastafel. Het dakraam zorgt voor daglicht en ventilatie.

Buiten: de voortuin is ingericht als siertuin en geeft een prettige afstand tot de straat. De achtertuin is lekker diep en voorzien van meerdere terrassen, (fruit)bomen, sierstraatwerk en beplanting. Er is voldoende ruimte om bijv. een mooie overkapping te plaatsen. De stenen berging en het achterom maken het plaatje compleet.





Achtertuin





Woonkamer





Woonkamer met eetgedeelte





Eetgedeelte





Keuken





Entree met trapopgang 1e verdieping



Entree



Toilet



Overloop 1e verdieping met trapopgang 2e verdieping





Slaapkamer 1



Slaapkamer 2



Badkamer





Uitzicht vanuit slaapkamer



Douchecabine



Toilet/wasruimte



Voorzolder 2e verdieping



Slaapkamer 3



Slaapkamer 3





Achtertuin





Achtertuint



Omgeving

Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
hal / entree	houtparket	sauswerk	kunststof delen	toegang tot: - meterkast - toilet - trapopgang 1e verdieping - keuken - woonkamer
toilet	vloertegels	wandtegels / sauswerk	kunststof delen	voorzien van: - closet - fonteintje - radiator
woonkamer	houtparket (eiken)	granol	Agnes plafondplaten	doorzonwoonkamer, voorzien van: - haard (Faber) - erker voorzijde
keuken	houtparket	granol	Agnes plafondplaten	open keuken, voorzien van: - koelkast - vriezer - combimagnetron - vaatwasser - afzuigkap - 4-pits gaskookplaat toegang tot: - verdiepte kelderkast - achtertuin
1e VERDIEPING				
overloop	laminaat	sauswerk	gipsplaten	toegang tot: - 2 slaapkamers (3 mogelijk) - badkamer - toiletruimte - balkon voorzien van: - raam in zijgevel - vrije ruimte (voorzijde) - trapopgang naar 2e verdieping
slaapkamer 1	laminaat	sauswerk / behang	kunststof delen	toegang tot het balkon aan de voorzijde
slaapkamer 2	laminaat	behang	kunststof delen	gelegen aan de achterzijde
toilet	zeil	tegels/ sauswerk	sauswerk	voorzien van: - toilet - wasmachineaansluiting
badkamer	vloertegels	wandtegels	kunststof delen	voorzien van: - wastafelmeubel - ligbad - douchecabine - raam
balkon				gelegen aan de voorzijde, afmetingen 1,13 x 5,80m

Afwerkstaat

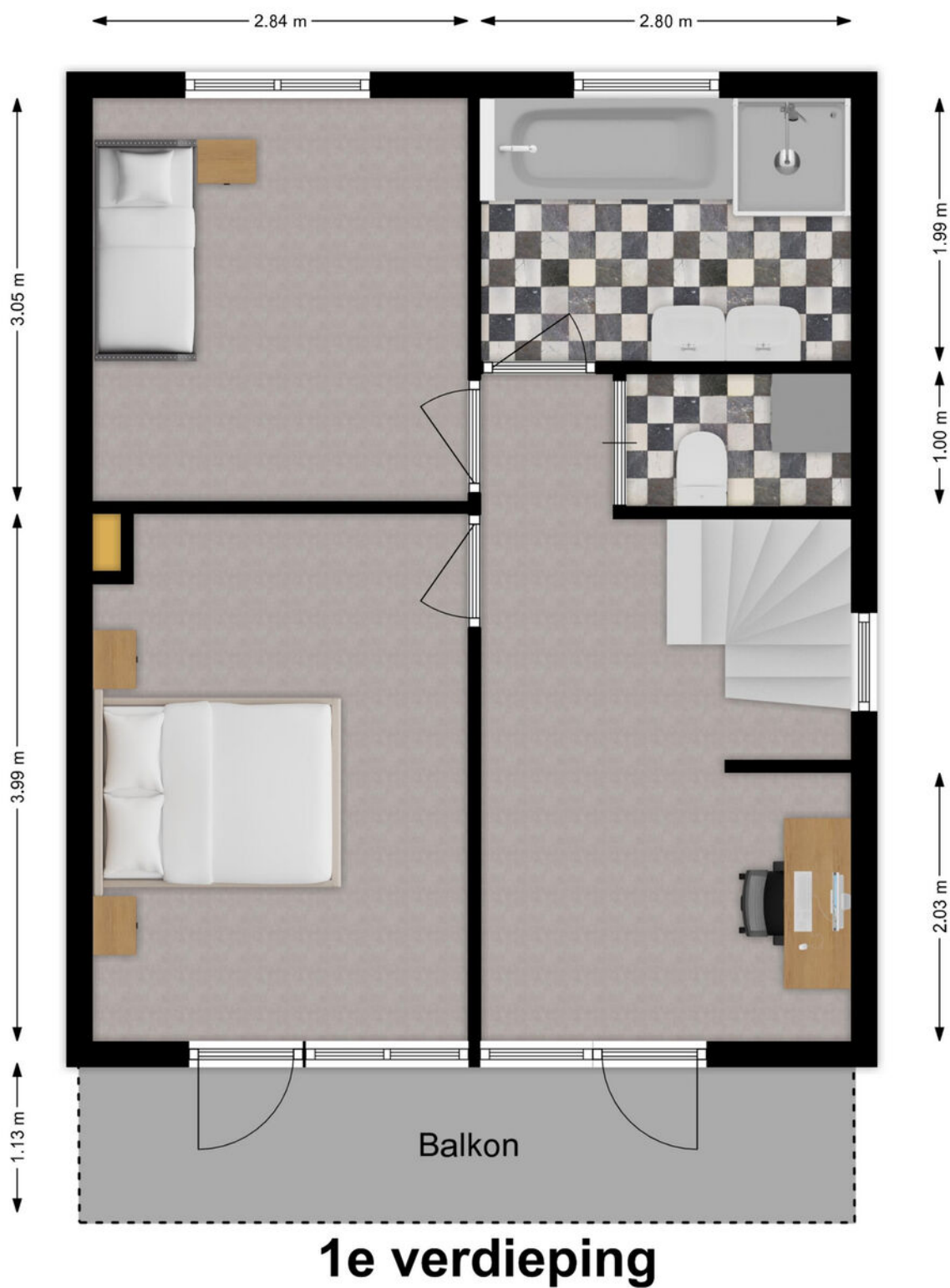
Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
2e VERDIEPING				
overloop	tapijt	gipsplaten / sauswerk / kunststof delen	gipsplaten	toegang tot: - slaapkamer - bergruimte achter schotten aan beide zijden, waarvan 1 met de cv-opstelling en mechanische ventilatie
slaapkamer 3	laminaat	gipsplaten / sauswerk	gipsplaten	voorzien van: - dakraam - wastafel
BUITEN				
tuin				voorzien van: - berging - terrassen - beplanting - (fruit)bomen - sierbestrating - grind - achterom
stenen berging				afmetingen ca. 2.80 m. x 2.50 m voorzien van elektra

Plattegrond

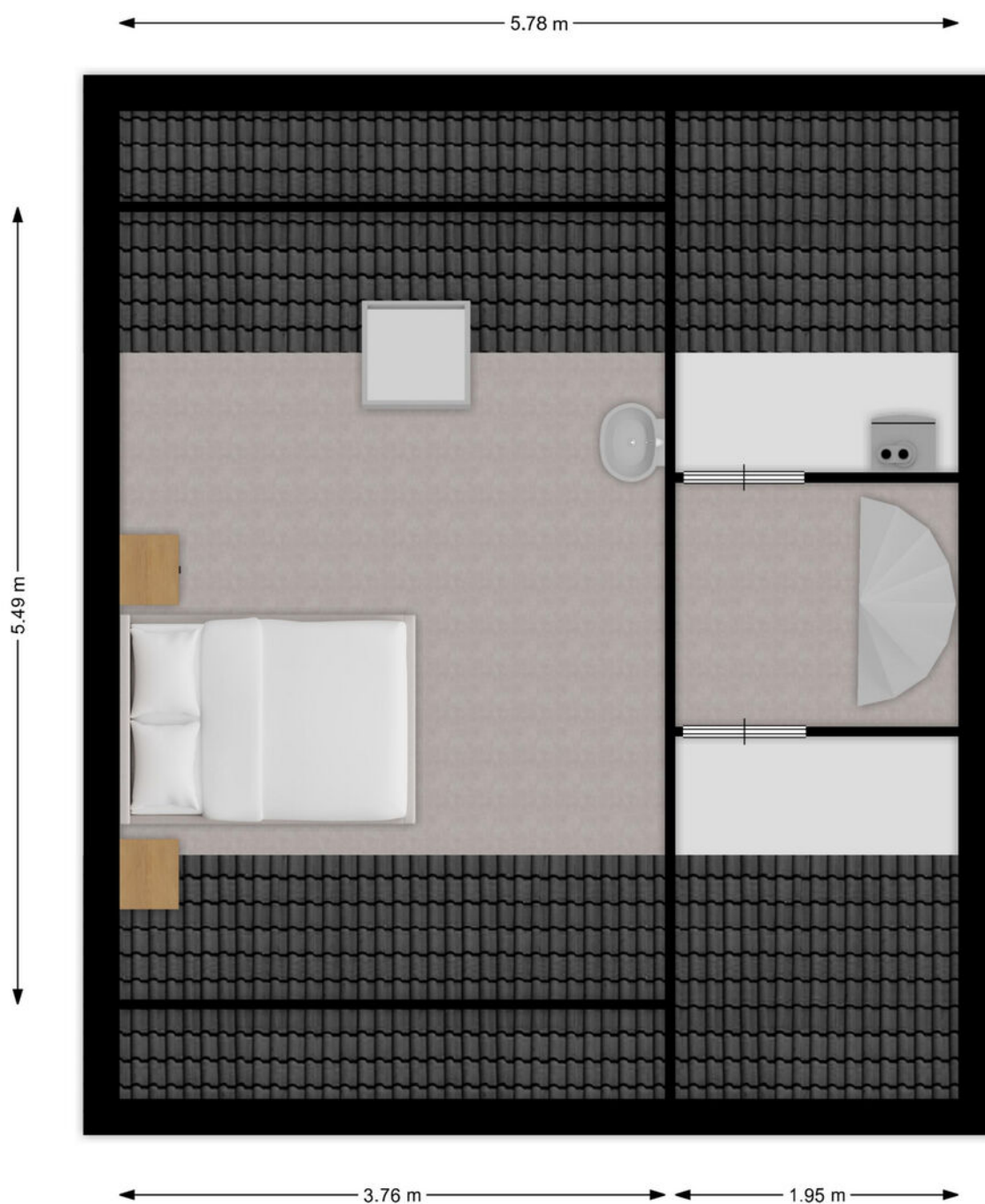


Begane grond

Plattegrond



Plattegrond



2e verdieping

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



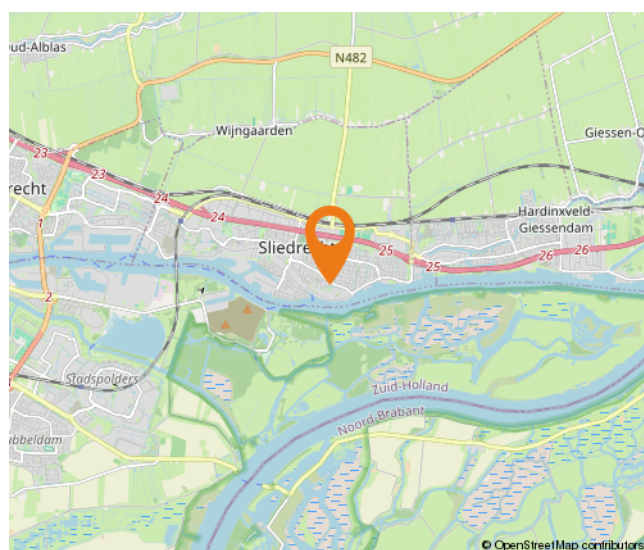
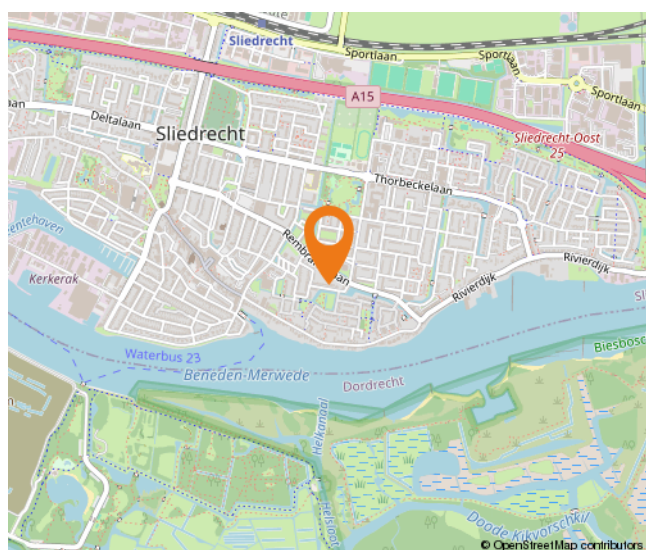
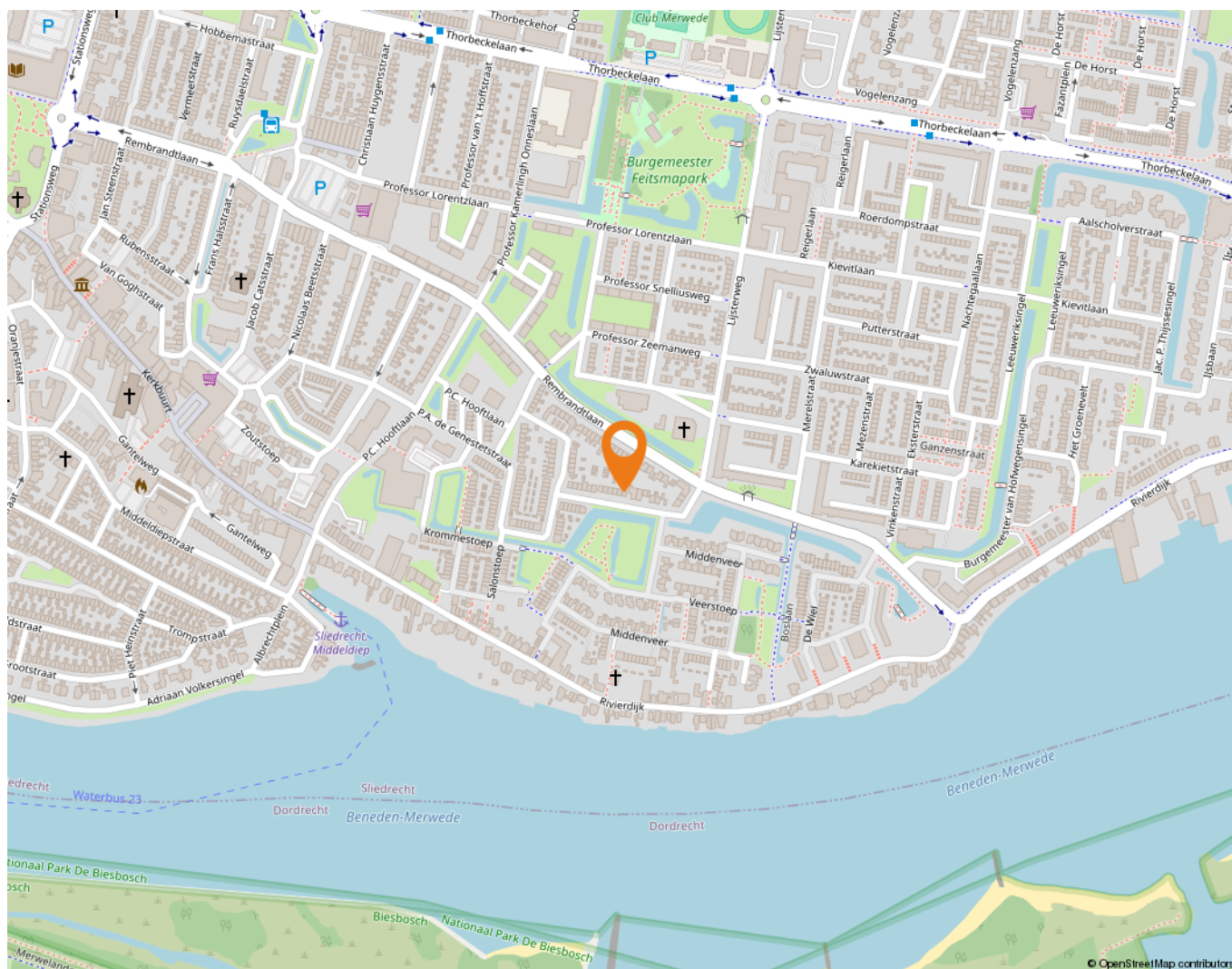
0 5 10 15 20 25m

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 4944	kadaster 
---	--	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 december 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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



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.



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	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- vitrages		X	
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- hordeur keuken	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	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		
- Boiler	X		

Lijst van zaken

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

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
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. 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