



Merwestraat 15

3361 HK Sliedrecht

Vraagprijs: € 725.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **112 m²**

PERCEELOPPERVLAKE: **333 m²**

ENERGIELABEL: **D**

Kenmerken



Woonoppervlakte
112 m²



Inhoud
440 m³



Bouwjaar
1935



Aantal slaapkamers
3

Perceeloppervlakte	333 m ²
Externe bergruimte	45 m ² (garage begane grond)
Overige inpandige ruimte	9 m ² (kelder)
Gebouw gebonden buitenruimte	2 m ² (balkon)
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer inclusief toilet en 1 afzonderlijk toilet
Isolatie	dakisolatie, dubbel glas
Verwarming en warm water	c.v.-ketel, Remeha HR combiketel uit 2020
Kozijnen	hout
Elektra	12 groepen + krachtstroom en 3 aardlekschakelaars
Vloeren	hout
Voorzieningen	buitenzonwering, tv kabel, rookkanaal
Kruipruimte	ja
Geheid	nee
Energielabel	D
Parkeren	op eigen terrein + garage + openbaar parkeren
Tuinligging	achtertuin, 172 m ² , westen

Algemene omschrijving

Op de populaire 'oude uitbreiding' van Sliedrecht bieden we deze goed onderhouden 2-onder-1-kapwoning met royale garage te koop aan. Met 333 m2 eigen grond is er ook ruimte voor een brede oprit waardoor er meer auto's op eigen grond geparkeerd kunnen worden. De garage is in 2018 gebouwd, beslaat circa 45 m2 en is ook nog eens voorzien van een verdieping (maximale hoogte 2.80 meter). Wanneer je als ondernemer wonen en werken wil combineren op de oude uitbreiding dan is dit een zeldzame kans. De in 1935 gebouwde woning is omstreeks 2011 grondig gerenoveerd en ook in de achterliggende jaren zijn er veel onderdelen vernieuwd. Zo is de erker in 2020 vernieuwd en de pui van de achtergevel (begane grond) in 2022. In 2023 is het pannendak (+ isolatie) vernieuwd en in 2024 is de airconditioning geplaatst. Daarnaast is de woning van veel extra's voorzien zoals een beregeningsinstallatie, 16 zonnepanelen, een elektrisch bedienbare (dubbele) poort en een oplaadpunt t.b.v. een elektrische auto.

Begane grond: de woning beschikt over een lekker ruime ontvangsthall met toegang tot de kelder, de verdieping, het toilet en L-vormige living. Naast de erker aan de voorzijde is de woonkamer ook aan de achterzijde vergroot en voorzien van dubbele tuindeuren. Ook is er fijne pelletkachel aanwezig. De open keuken is voorzien van een nette hoekopstelling - met diverse inbouwapparatuur - en een tuindeur.

1e Verdieping: op de verdieping vinden we 3 slaapkamers waarvan 2 zijn voorzien van een royale schuifwandkast. De badkamer is compleet qua uitvoering met o.a. een ligbad (met whirlpool), een douchecabine, een 2e toilet, een wastafelmeubel en de witgoedaansluitingen. Middels een vlizotrap is er toegang tot de bergzolder. Deze heeft een maximale hoogte van circa 1.40 meter. Zoals gezegd is de woning gebouwd op 333 m2 eigen grond. Zodoende is er ook ruimte gecreëerd voor een sierlijk aangelegde voor- en achtertuin. Bij de bouw van de garage in 2018 is ook een mooi terras / overkapping gerealiseerd op de betonnen vloer. Ook is hier een zonnescherm aanwezig. De tuin is aangelegd met sierstraatwerk en plantenborders.





Keuken



Keuken



Woonkamer



Woonkamer



Woonkamer



Woonkamer



Woonkamer



Woonkamer



Dubbele tuindeuren in de aanbouw



Achtertuin



Hal/entree



Hal



Toilet



Slaapkamer 1



Slaapkamer 1



Slaapkamer 2



Slaapkamer 2



Slaapkamer 3



Overloop 1e verdieping



Badkamer



Witgoedaansluitingen



Ligbad + toilet



Achtertuin



Achtertuin



Achtertuin



Overkapping op betonnen vloer



Garage



Garage



Garage



Verdieping garage



Verdieping garage



Oprit mnet dubbele elektrisch bedienbare pport



Voortuin



Straatbeeld woning

Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
hal / entree	laminaat	spachtelputz	stucwerk + inbouwspots	toegang tot: - trapopgang 1e verdieping - kelder - toilet - woonkamer
toilet	vloertegels	wandtegels	stucwerk + inbouwspots	voorzien van: - zwevend closet - fonteintje
woonkamer	laminaat	spachtelputz	stucwerk + inbouwspots	L-vormige woonkamer met: - erker voorzijde - dubbele tuindeuren in aanbouw achterzijde - pelletkachel (ter overname)
keuken	laminaat	wandtegels	stucwerk + inbouwspots	voorzien van hoekopstelling met: - koelkast - vrieskast - vaatwasser - (combi)magnetron - inductiekookplaat (2023) - afzuigkap toegang tot de tuin middels tuindeur
KELDER	vloertegels	sauswerk	balkenplafond	voorzien van cv-ketel + praktische bergruimte
1e VERDIEPING				
overloop	tapijt	spachtelputz	gipsplaten + inbouwspots	toegang tot: - 3 slaapkamers - badkamer - bergzolder middels vlizotrap voorzien van: - venster in zijgevel - airconditioning
slaapkamer 1	tapijt	spachtelputz	gipsplaten + inbouwspots	gelegen aan de voorzijde voorzien van: - schuifwandkast - zonnescherm toegang tot het balkon
slaapkamer 2	tapijt	spachtelputz	gipsplaten + inbouwspots	gelegen aan de achterzijde voorzien van: - schuifwandkast - elektrisch bedienbaar rolluik
slaapkamer 3	tapijt	spachtelputz	gipsplaten + inbouwspots	gelegen aan voorzijde
badkamer	vloertegels	wandtegels	stucwerk + inbouwspots	voorzien van: - witgoedaansluitingen - wastafelmeubel - douchecabine - ligbad met whirlpool - 2e toilet

Afwerkstaat

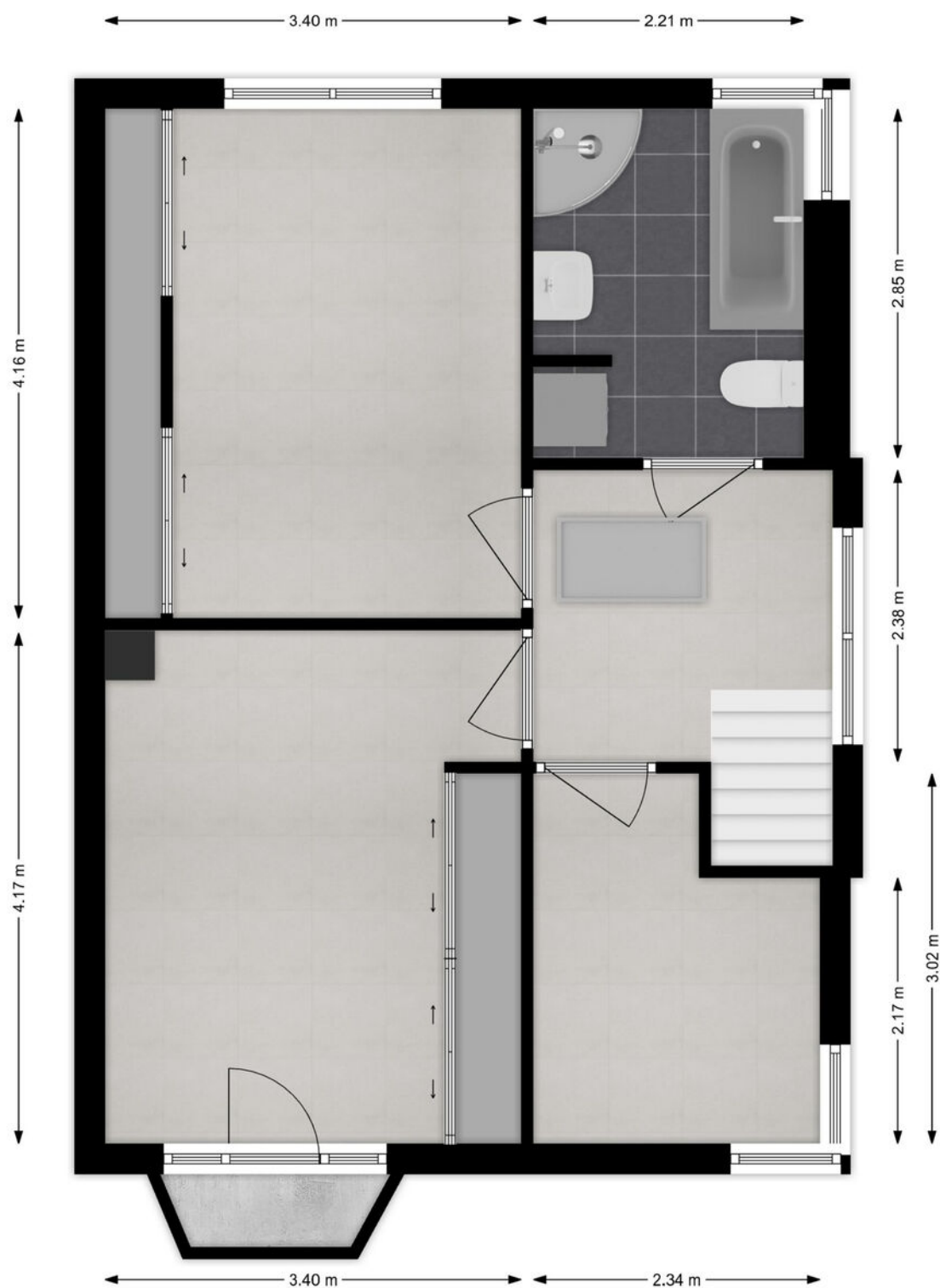
Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BERGZOLDER				
overloop	plaatmateriaal		dakbeschot	maximale hoogte circa 1.40 meter
BUITEN				
tuin				voorzien van: - sierstraatwerk - plantenborders - (dubbele) poort (elektrisch bedienbaar) - zonneschermbaan woning + overkapping (beide elektrisch bedienbaar) - buitenkraan - beregeningsinstallatie - oplaadpunt auto - overkapping met zonneschermbaan - royale, vrijstaande garage
stenen garage				voorzien van: - elektra-aansluiting - elektrisch bedienbare deur - tuindeur - verdieping met: - overloop + werkkamer/opslagruimte - dakraam - vaste trapopgang - 16 zonnepanelen op het schuine dak afmetingen: circa 9.45 x 3.50 / 5.90 meter (ruim voldoende voor 2 auto's)

Plattegrond



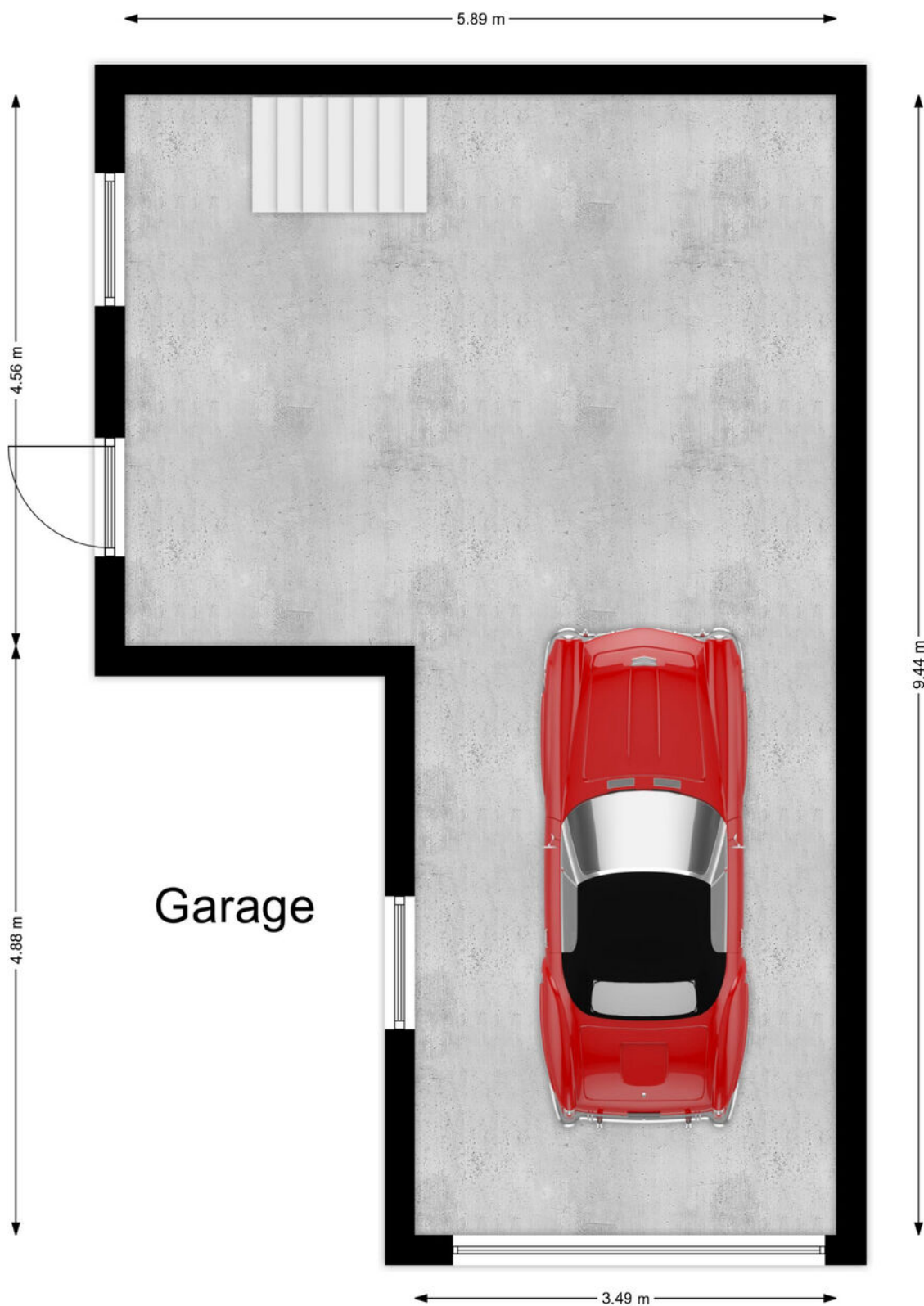
Begane Grond

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
Sectie
Perceel

Sliedrecht
G
2692

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 27 januari 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
- Buiten verlichting	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kastenwand slaapkamers	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- Pelletkachel			X
- Stellingkasten kelder	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast		X	
- vriezer		X	
- koel-vriescombinatie	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/schermb)	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		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto	X		
Dak isolatie	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Berekening 2025	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder		X	
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging			X
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)		X	
- Vijver	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