



Krabbelaar 10

3362 JM Sliedrecht

Vraagprijs: € 570.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **133 m²**

PERCEELOPPERVLAKTE: **221 m²**

ENERGIELABEL: **B**

Kenmerken



Woonoppervlakte
133 m²



Inhoud
515 m³



Bouwjaar
1994



Aantal slaapkamers
4

Perceeloppervlakte	221 m ²
Externe bergruimte	9 m ²
Overige inpandige ruimte (garage)	15 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte (balkon)	4 m ²
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamers en 2 toiletten
Isolatie	volledig geïsoleerd
Verwarming en warm water	c.v.-ketel, Remeha HR combiketel uit 2012
Kozijnen	deels hout / deels kunststof (1e verdieping achterzijde)
Elektra	10 groepen + autoladergroep en 3 aardlekschakelaars
Vloeren	beton
Voorzieningen	buitenzonwering, mechanische ventilatie, dakraam, rolluiken, tv kabel, glasvezel kabel
Kruipruimte	ja
Geheid	ja
Energie label	B
Parkeren	openbaar parkeren, op eigen terrein
Tuinligging	achtertuin, 93 m ² , westen

Algemene omschrijving

Centraal in de aantrekkelijke woonwijk 'de Grienden' treffen we deze uitgebouwde 2-onder-1-kapwoning met inpandige garage aan. Naast de uitbouw van de woonkamer is deze woning ook voorzien van een heerlijke achtertuin op het westen en een extra berging met overkapping. Aan de voorzijde kun je jouw auto op eigen grond parkeren.

De woning heeft maar liefst 133 m² woonoppervlakte plus een inpandige garage van 15 m². De totale wooninhoud beslaat circa 515 m³. Naast een nette keuken- en badkamerinrichting is deze speels ingedeelde woning ook voorzien van een goed afwerkingsniveau. Het energielabel is B en zorgt voor een beheersbare energierekening.

De inpandige garage is ideaal voor extra bergruimte en wordt hier dan ook voor gebruikt. De ruime woonkamer vormt samen met de keuken één leefruimte. De duo-keukenopstelling is voorzien van alle gewenste inbouwapparatuur. De woonkamer beschikt over grote raampartijen aan de achterzijde en geeft toegang tot de tuin.

Op de eerste verdieping zijn 3 ruime slaapkamers met aan de achterzijde kunststof kozijnen. De royale badkamer is naast een ligbad ook voorzien van een inloofdouche en een dubbel wastafelmeubel. Het toilet is afzonderlijk, naast de badkamer gesitueerd. De slaapkamer aan de voorzijde geeft toegang tot het balkon.

De 2e verdieping is praktisch ingedeeld. Naast de royale 4e slaapkamer is er veel bergruimte en plaats voor de opstelling van het witgoed. In een kast met schuifdeuren is de cv-ketel geplaatst.

De tuin is voorzien van een achterom, een elektra- en wateraansluiting en aangelegd met sierstraatwerk, plantenborders en kunstgras. De extra berging met overkapping achterop het perceel is nog maar enkele jaren oud.





Woonkamer



Woonkamer



Woonkamer



Woonkamer



Toegang keuken vanuit woonkamer



Keuken



Keuken



Keuken



Hal



Entree



Toilet



Slaapkamer 1



Slaapkamer 1



Slaapkamer 2



Toegang tot balkon



Slaapkamer 3



Slaapkamer 3



Ligbad



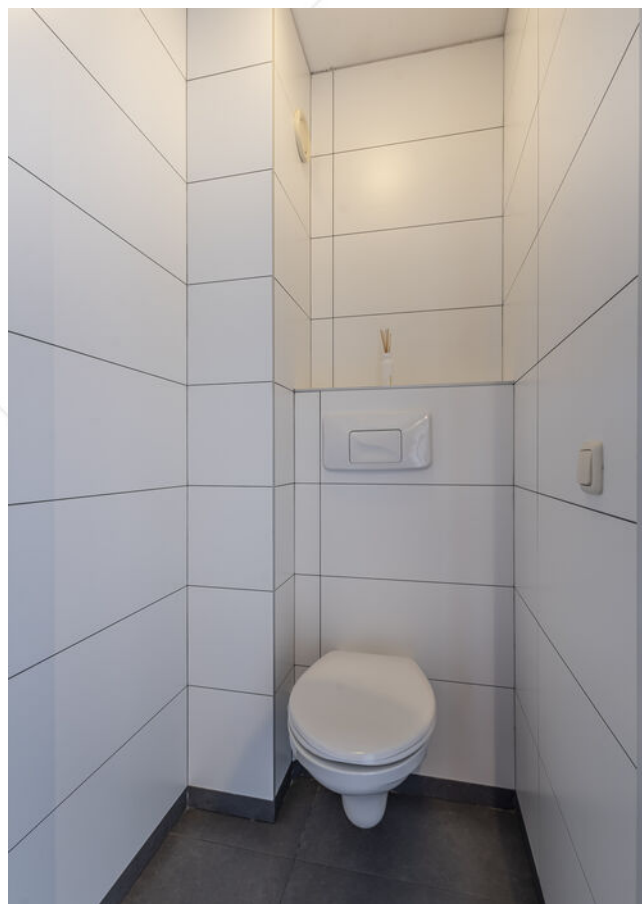
Dubbel wastafelmeubel



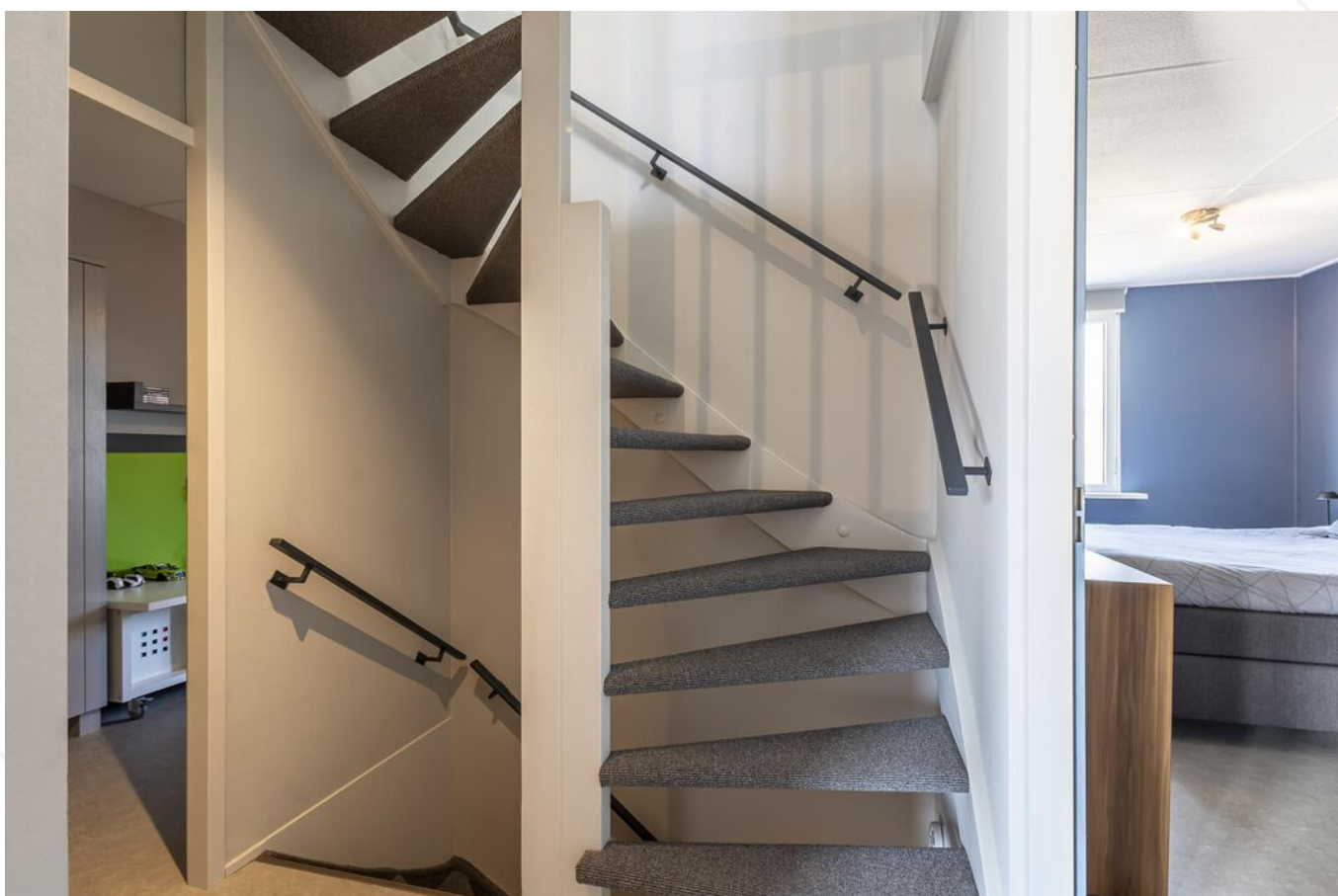
Inlopdouche



Ligbad



Separaat toilet



Overloop 1e verdieping



Overloop 2e verdieping



Overloop 2e verdieping



Slaapkamer 4



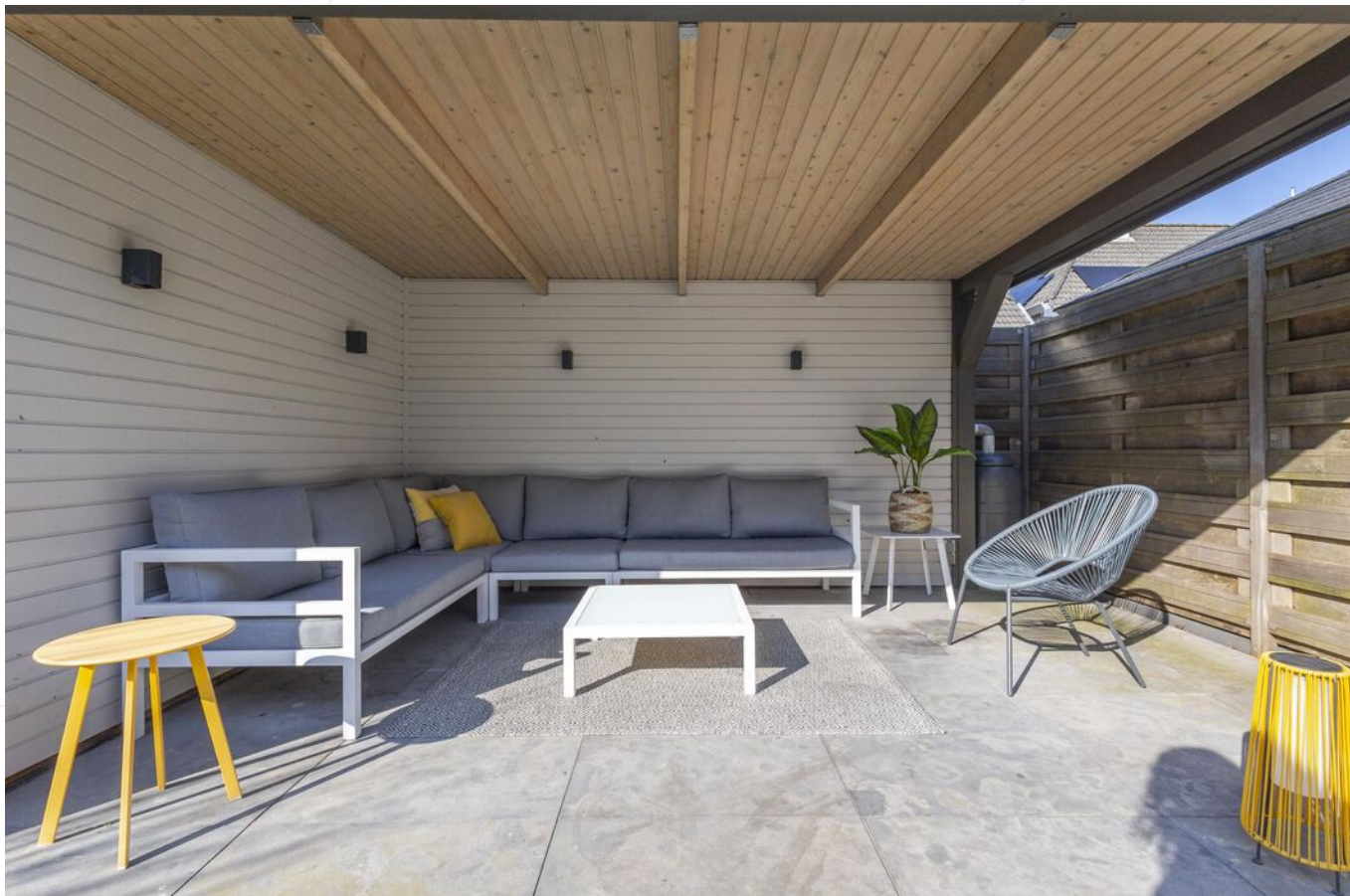
Slaapkamer 4



Inpandige garage



Achtertuin



Overkapping aan berging



Achters tuin



Voortuin



Voortuin met oprit

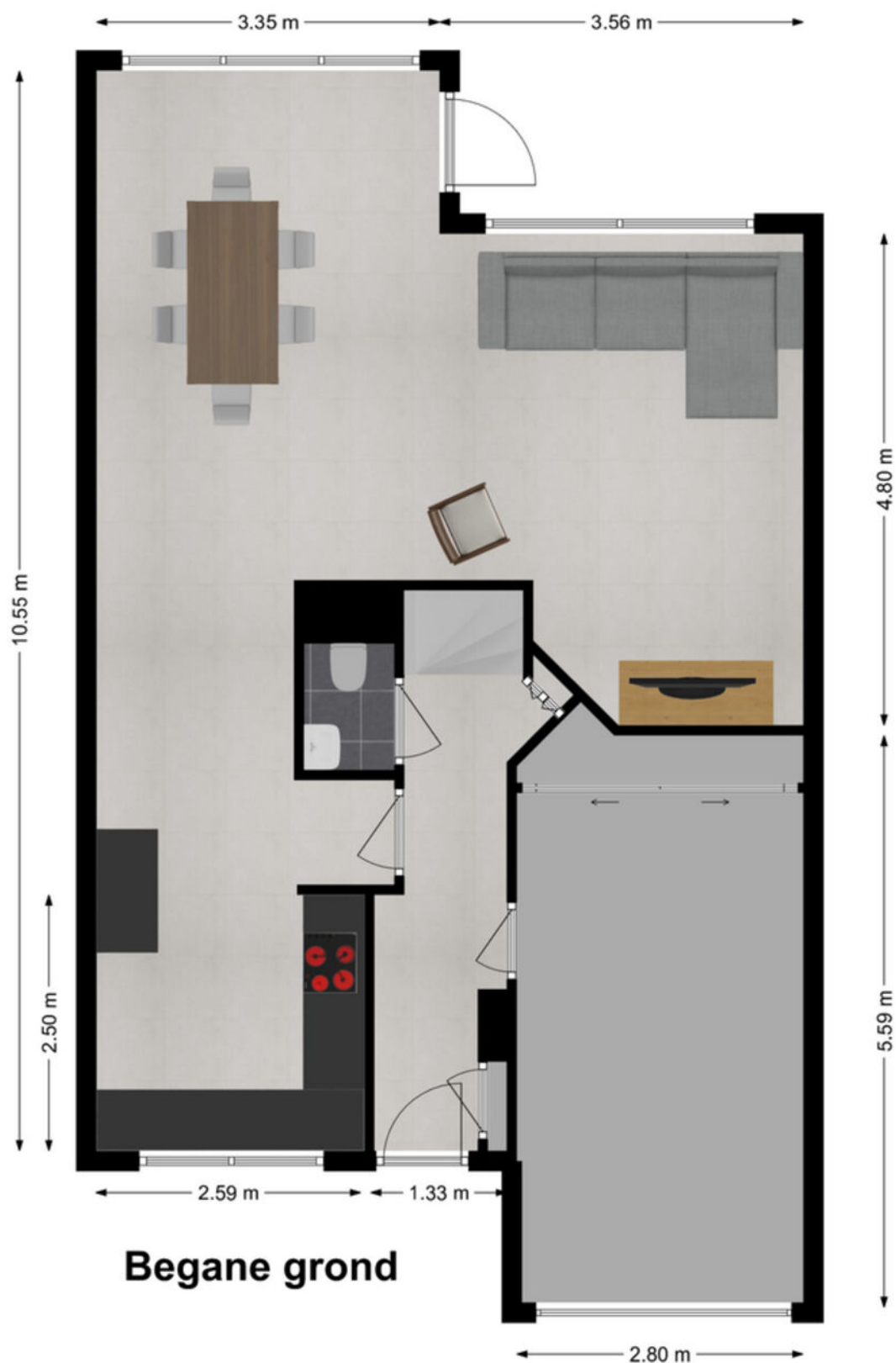
Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
hal / entree	PVC	renovliesbehang	stucwerk	toegang tot: - meterkast - garage - toilet - woonkamer - trapopgang 1e verdieping
toilet	vloertegels	wandtegels	sputwerk	voorzien van: - closet - fonteintje
woonkamer	PVC	glasvliesbehang	sputwerk	voorzien van: - aanbouw - tuindeur - elektrisch bedienbaar rolluik
keuken	PVC	stucwerk	stucwerk + inbouwspots	gelegen aan de voorzijde voorzien van duo-opstelling met: - koelkast - vrieskast - (combi)magnetron - vaatwasmachine - 5-pits gaskookplaat - afzuigkap - oven
1e VERDIEPING				
overloop	vinyl	renovliesbehang	stucwerk	toegang tot: - 3 slaapkamers - toilet - badkamer
slaapkamer 1	vinyl	sauswerk	sputwerk	gelegen aan de achterzijde voorzien van: - hoekschuifwandkast - rolluik
slaapkamer 2	vinyl	sauswerk	sputwerk	gelegen aan de voorzijde voorzien van: - balkon - elektrisch bedienbaar rolluik
slaapkamer 3	vinyl	sauswerk	sputwerk	gelegen aan de achterzijde voorzien van: - dakkapel - rolluik
badkamer	vloertegels	wandtegels	sputwerk	voorzien van: - ligbad - inloopdouche - dubbel wastafelmeubel - rolluik
toilet	vloertegels	wandtegels	sputwerk	voorzien van zwevend closet

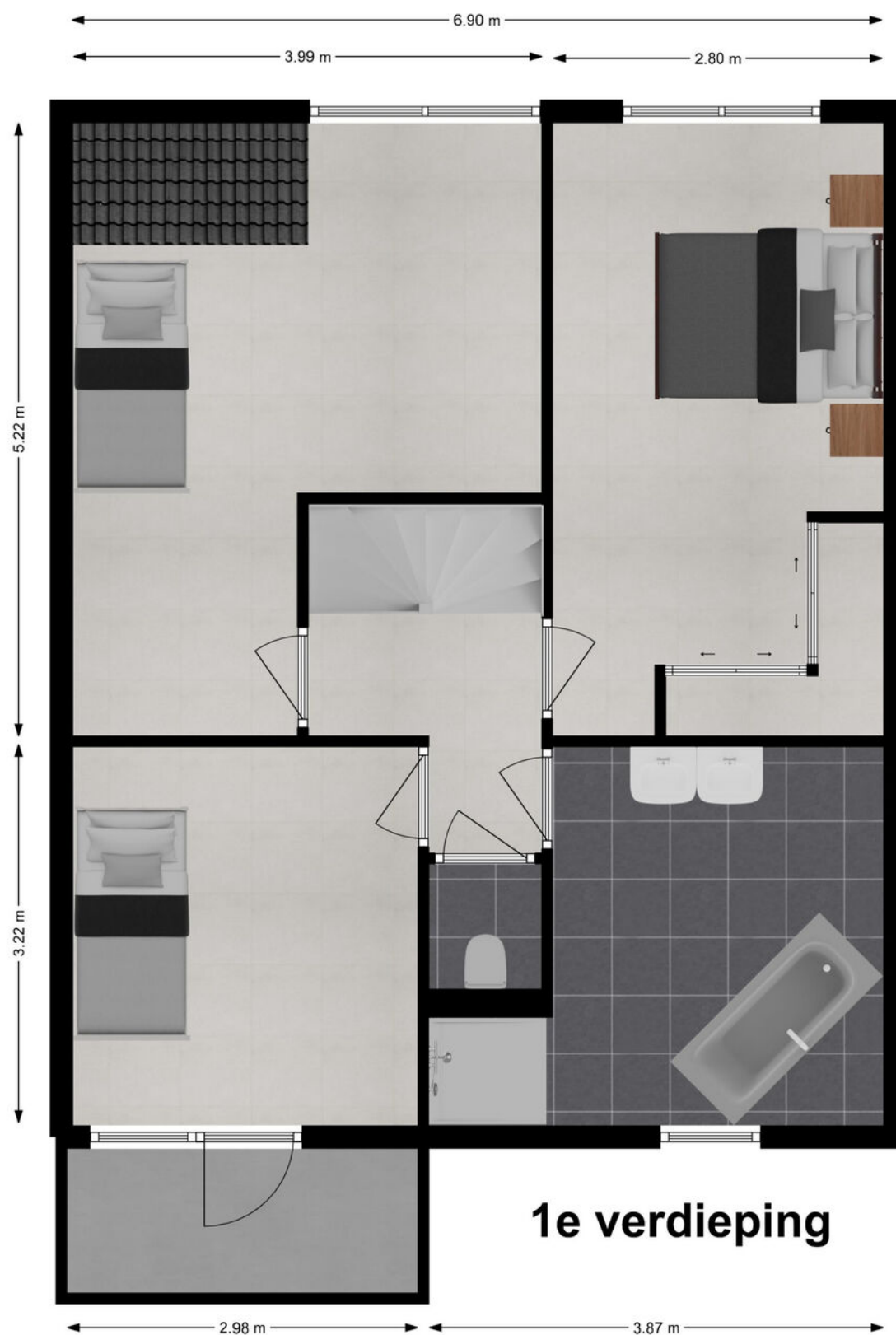
Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
2e VERDIEPING				
overloop	vinyl	renovlies	stucwerk	toegang tot: - slaapkamer - bergvliering voorzien van: - witgoedaansluitingen - schuifwandkast (met cv-ketel) - grote (knieschot)berging - dakraam
slaapkamer 4				voorzien van: - dakraam voorzijde - knieschotbergingen voor en achterzijde
BUITEN				
tuin				voorzien van: - sierstraatwerk - kunstgras - bomen - houten blokhut+ overkapping - achterom - zonneschermb (elektrisch bedienbaar) - wateraansluiting - elektra-aansluiting
houten berging				voorzien van elektra afmetingen: circa 3.00 x 3.00 meter
GARAGE				
inpandige garage				voorzien van kanteldeur met loopdeur bereikbaar vanuit hal voorzien van elektra-aansluiting afmetingen: circa 5.60 x 2.75 meter

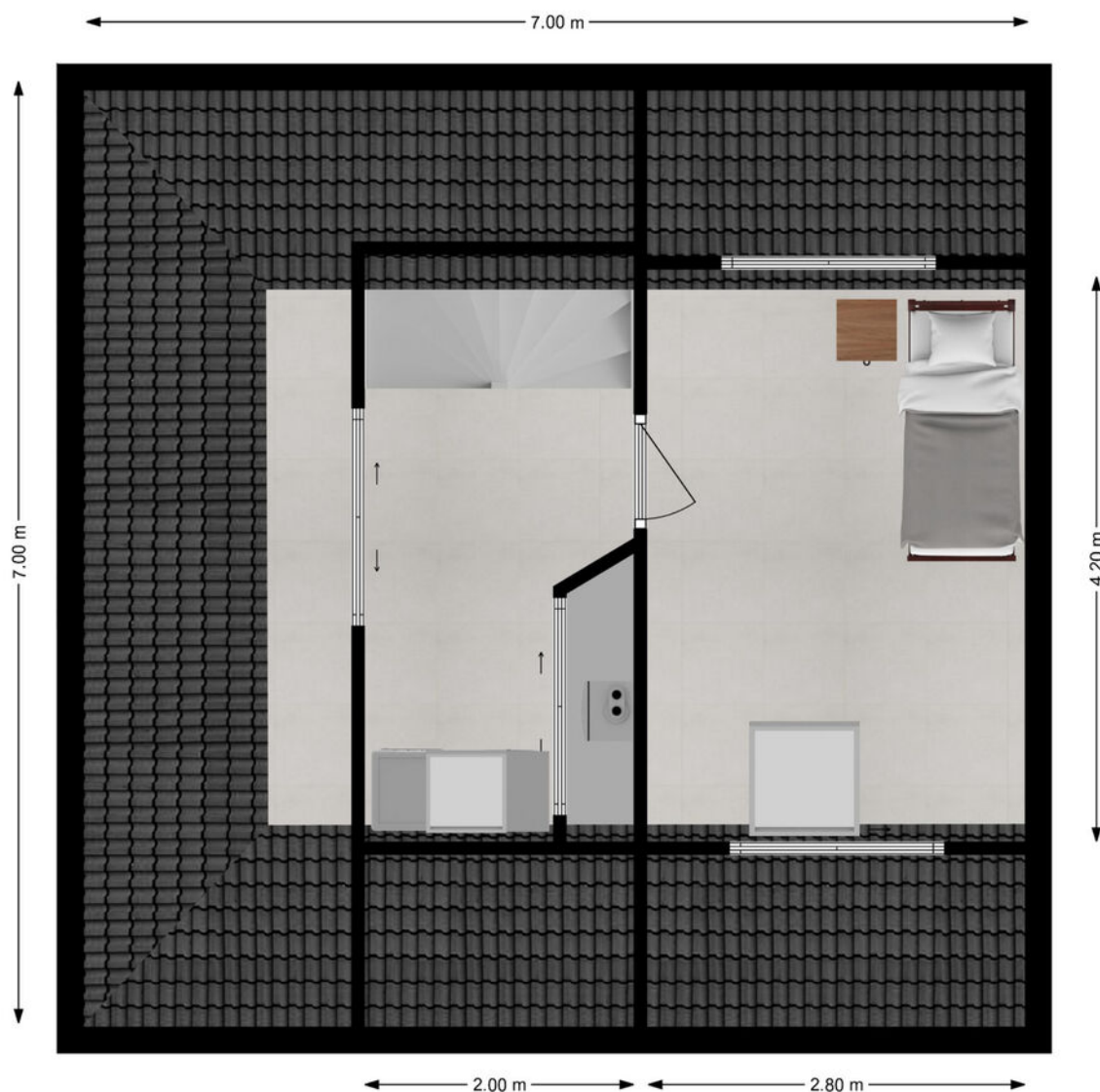
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond

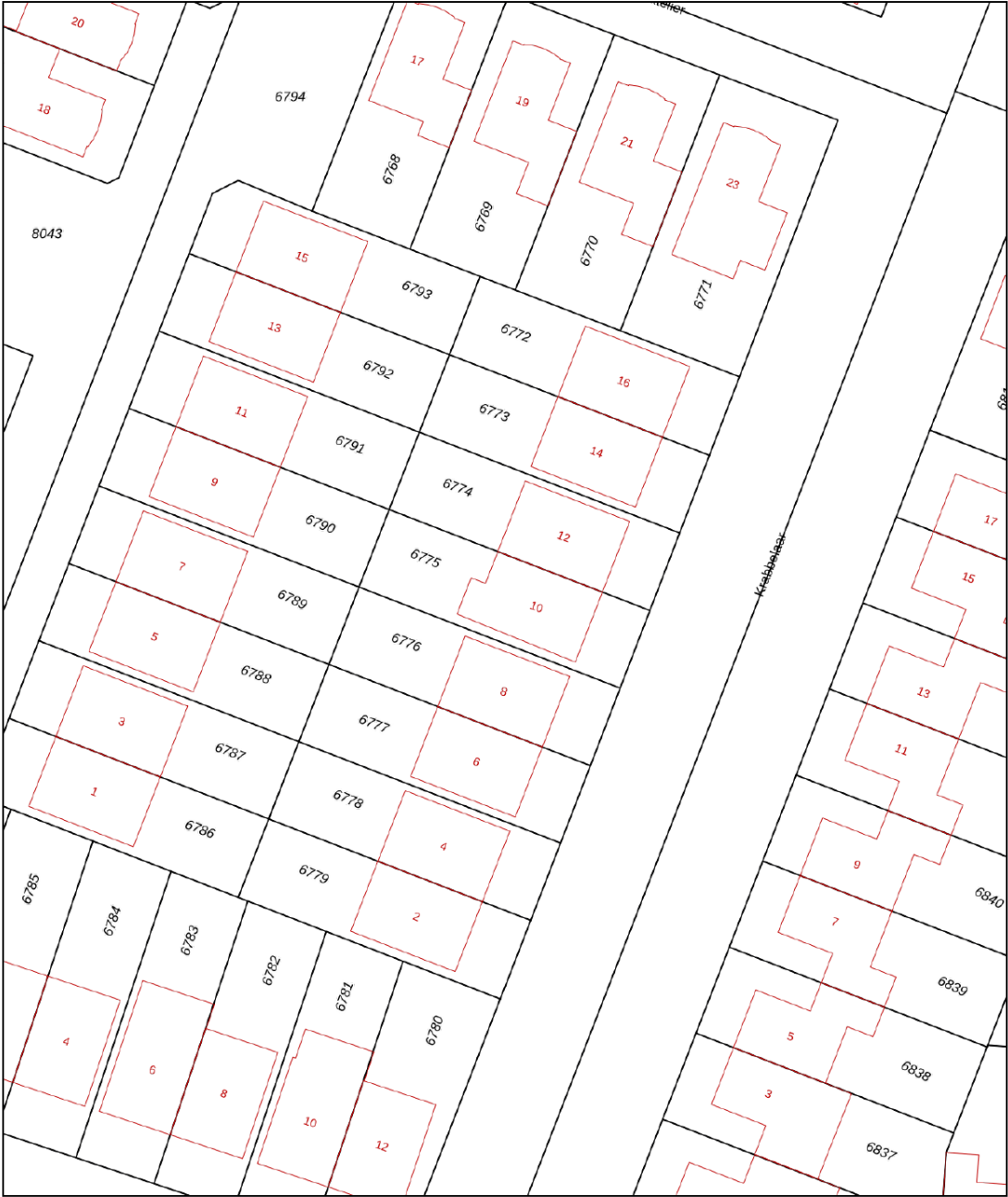


2e verdieping

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

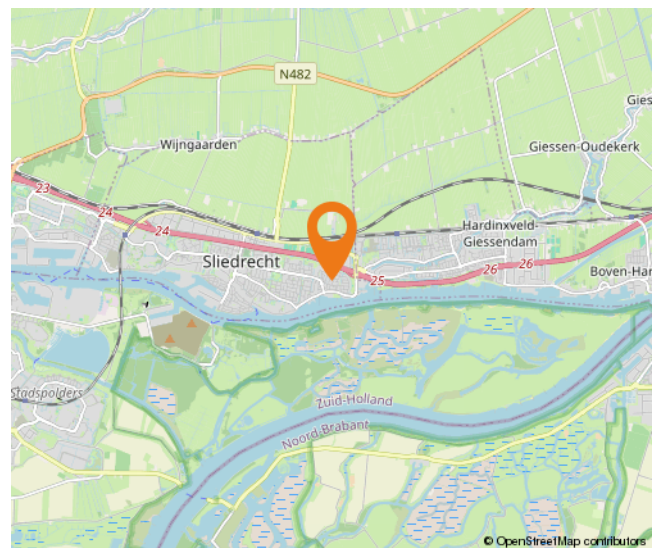
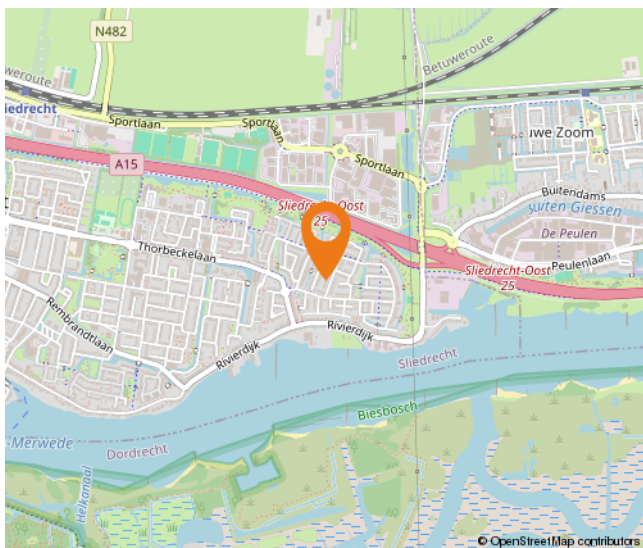
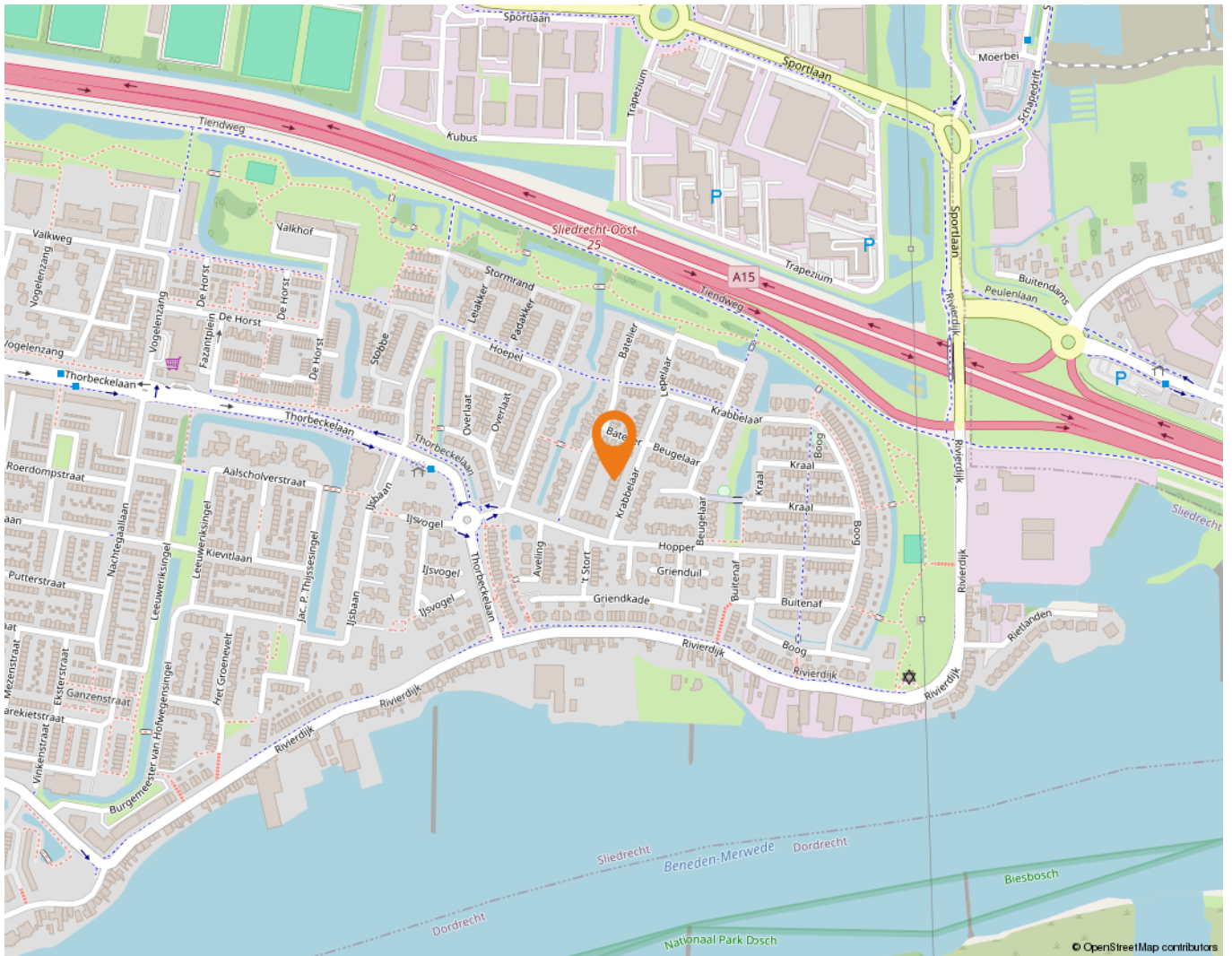
Sectie I

Perceel 6775

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



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			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Doorkijkkasten woonkamer	X		
- TV meubel	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			X
- gordijnen			X
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Gordijnen kinderslaapkamer (achter)	X		
- Gordijnen kinderslaapkamer (voorkant)		X	
Vloerdecoratie, te weten			
- PVC vloer beneden	X		
- Vinyl vloer boven	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
- Spiegel beneden		X	
- Kapstok + planken			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		
- koel-vriescombinatie		X	

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- vaatwasser	X		
Keukenaccessoires, te weten			
- Wandplanken keuken	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/schermbord)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders		X	
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Oplaadpunt elektrische auto		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buitenverlichting		X	
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder		X	
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	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.

**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