



Rondo 349

3363 LB Sliedrecht

Vraagprijs: € 419.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: 100 m²

PERCEELOPPERVLAKTE: 90 m²

ENERGIELABEL: **A**

Kenmerken



Woonoppervlakte
100 m²



Inhoud
305 m³



Bouwjaar
2017



Aantal slaapkamers
3

Perceeloppervlakte	90 m ²
Externe bergruimte	5 m ² (berging)
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer en 2 toiletten
Isolatie	volledig geïsoleerd
Verwarming en warm water	Mitsubishi warmtepomp (lucht/water) uit 2017
Kozijnen	volledig hout
Elektra	8 groepen + krachtstroom, 3 aardlekschakelaars
Vloeren	volledig beton
Voorzieningen	dakraam, tv kabel, glasvezel kabel, airconditioning (Mitsubishi uit 2021), 26 zonnepanelen (2017), balansventilatie
Kruipruimte	ja
Geheid	ja
Energie label	A
Parkeren	openbaar parkeren
Tuinligging	voortuin, 35 m ² , gelegen op het zuiden

Algemene omschrijving

Nul-op-de-meter-woning. Deze speels ingedeelde eengezinswoning is dusdanig duurzaam gebouwd dat je geen energiekosten hoeft te hebben. De woning is namelijk dusdanig goed geïsoleerd en voorzien van 26 zonnepanelen waardoor je duurzaam en comfortabel zult wonen.

Ten opzichte van de meeste buurwoningen is deze woning extra interessant gezien het aantal extra m2 woonoppervlakte. In totaal 100 m2 met daarin o.a. 3 ruime slaapkamers. De volledige woning is voorzien van vloerverwarming (middels een lucht-water warmtepomp) en nog meer comfort wordt gerealiseerd door middel van de airco op de overloop van de 1e verdieping.

De tuin ligt aan de voorzijde van de woning en is op het zonnige zuiden gesitueerd. Naast de voordeur is de woonkamer voorzien van dubbele tuindeuren. Door de gunstige ligging geniet je al vroeg in het voorjaar van de zonnestralen in je woonkamer. De open keuken is voorzien van een duo-/hoekopstelling met diverse inbouwapparatuur. Dit alles in een eigentijds vormgeving met greeploze laden en kasten.

Naast de 2 slaapkamers op de 1e verdieping bevindt zich de badkamer. Deze is compleet uitgevoerd met o.a. een 2e toilet, een douchemogelijkheid en een wastafelmeubel. De 3e slaapkamer is op de 2e verdieping en meet circa 10 m2. Op de overloop van de 2e verdieping is o.a. ruimte voor de aansluitingen van het witgoed.

De op- en afritten van snelweg A15 maar ook trein-/busstation Baanhoek-West liggen letterlijk om de hoek. Wel zo handig als je voor je werk of iets anders buiten het dorp moet zijn.





Woonkamer



Woonkamer



Keuken met eethoek



Woonkamer + keuken



Hal



Entree



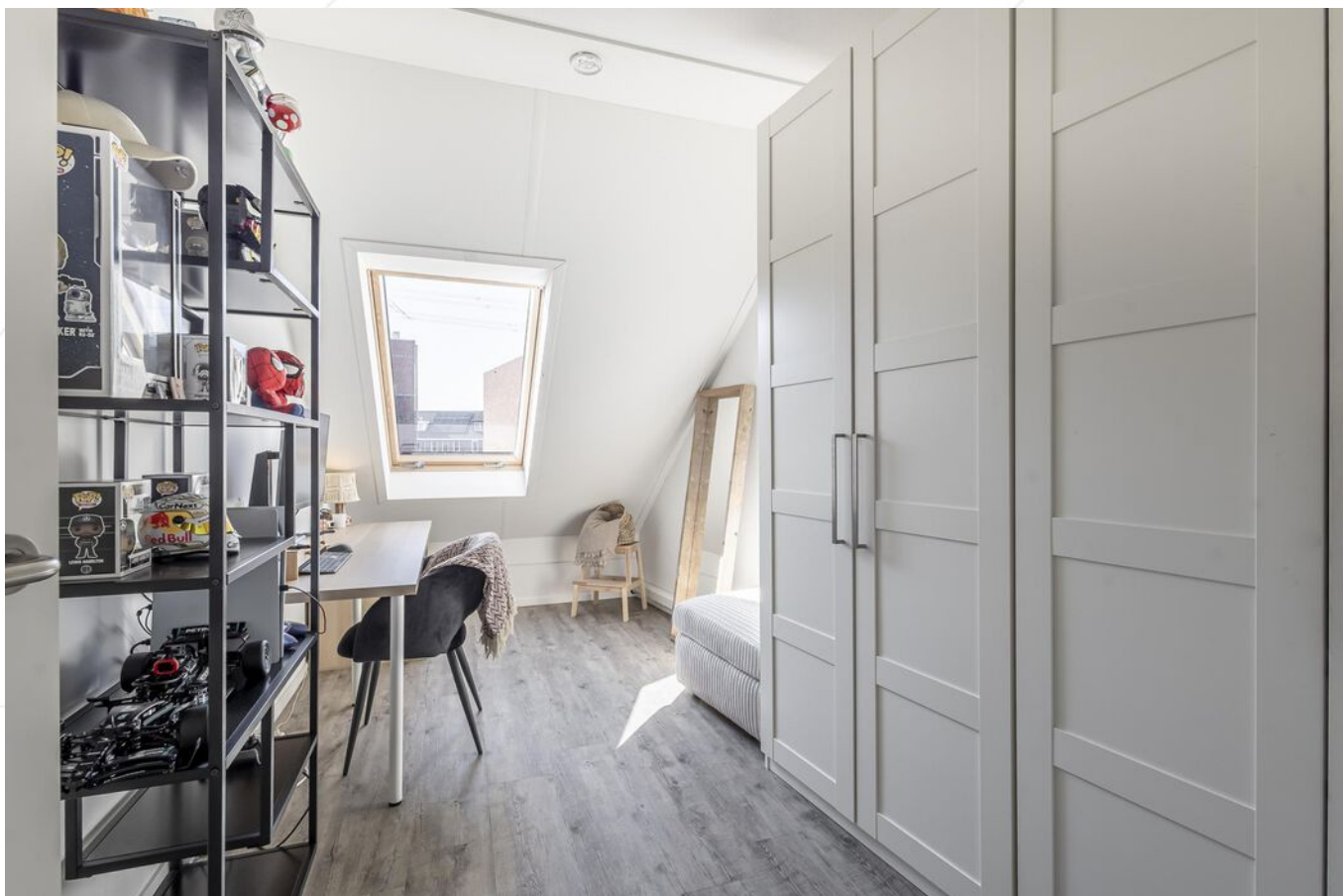
Toilet



Slaapkamer 1



Slaapkamer 1



Slaapkamer 2



Slaapkamer 2



Badkamer



Douchemogelijkheid



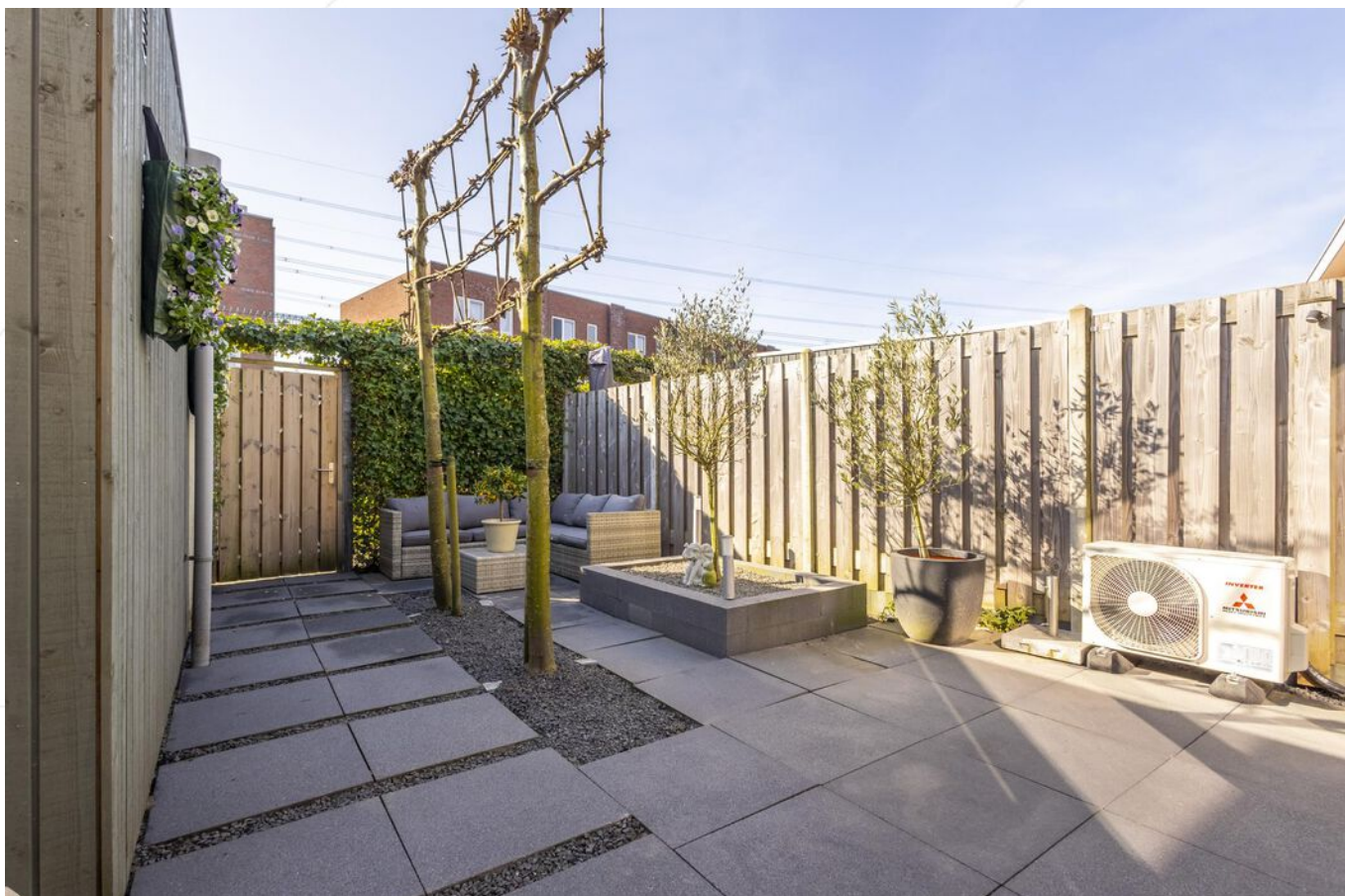
Wastafelmeubel



Overloop 2e verdieping



Slaapkamer 3



Tuin



Tuin



Tuin + voorzijde woning



Straatbeeld

Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
hal / entree	pvc met vloerverwarming	renovliesbehang	sputwerk	toegang tot: - meterkast - toilet - woonkamer
toilet	vloertegels met vloerverwarming	wandtegels	sputwerk	voorzien van: - zwevend closet - fonteintje
woonkamer	pvc met vloerverwarming	renovliesbehang	sputwerk	voorzien van: - dubbele tuindeuren - trapkast toegang tot: - trapopgang 1e verdieping - open keuken
keuken	pvc met vloerverwarming	renovliesbehang	sputwerk	open keuken met duo-/ hoekopstelling, voorzien van: - koelkast - vaatwasmachine - inductie kookplaat - afzuigkap - oven - vaste kast (met voorraadvat warm water)
1e VERDIEPING				
overloop	pvc met vloerverwarming	renovliesbehang	sputwerk	voorzien van: - venster achtergevel - airconditioning toegang tot: - 2 slaapkamers - badkamer
slaapkamer 1	pvc met vloerverwarming	renovliesbehang	sputwerk	voorzien van dakraam aan de voorzijde met elektrisch bedienbaar rolluik
slaapkamer 2	pvc met vloerverwarming	renovliesbehang	sputwerk	voorzien van dakraam aan de voorzijde met elektrisch bedienbaar rolluik
badkamer	vloertegels met vloerverwarming	wandtegels	sputwerk	voorzien van: - zwevend closet - douchegelegenheid - wastafelmeubel

Afwerkstaat

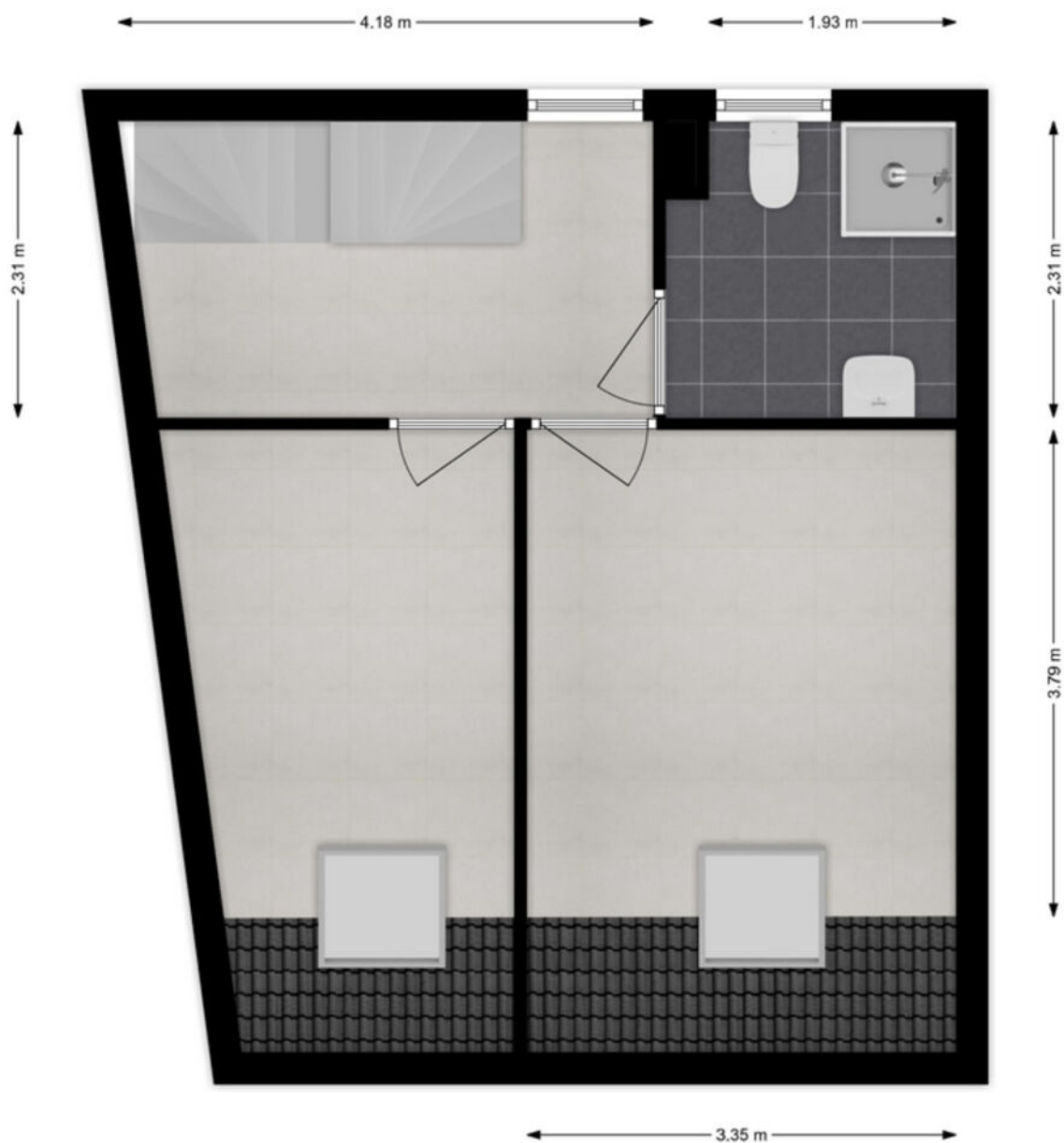
Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
2e VERDIEPING				
overloop	pvc	renovlies	plaatmateriaal	voorzien van: - witgoedaansluiting - omvormer zonnepanelen - ventilatie unit (WTW) toegang tot slaapkamer 3
slaapkamer 3	pvc	renovlies	plaatmateriaal	voorzien van: - 2 vensters achterzijde - 1 dakraam voorzijde (met elektrische bedienbaar rolluik)
BUITEN				
tuin				afmetingen: circa 7.50 x 5.50 meter gelegen op het zuiden voorzien van: - sierstraatwerk - grindpartij - plantenborder - buitenkraan
houten berging				afmetingen: circa 2.00 x 2.00 meter voorzien van elektra-aansluiting

Plattegrond



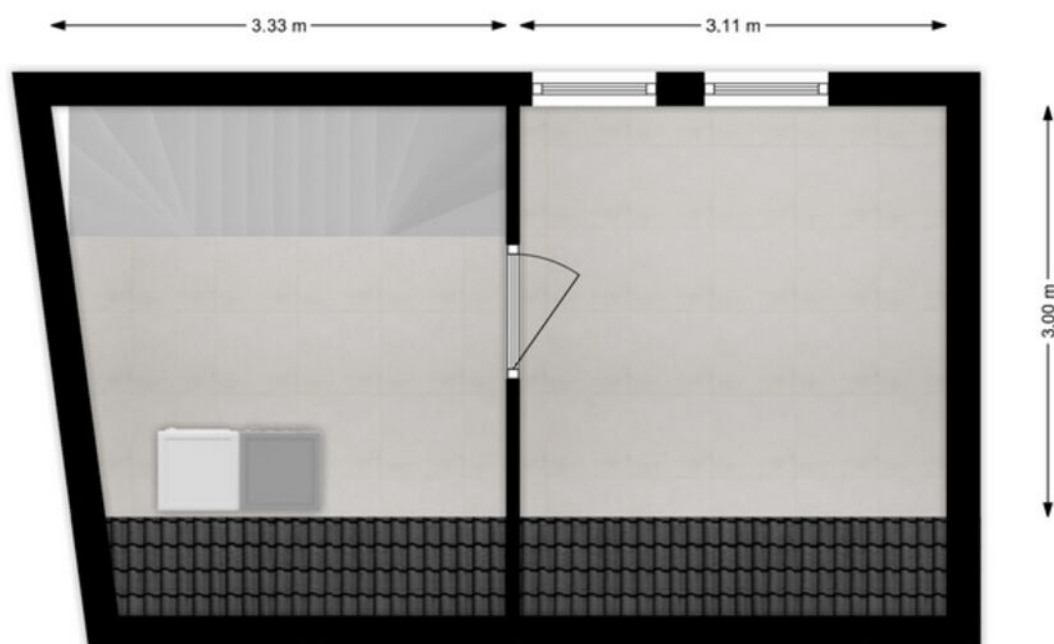
Begane Grond

Plattegrond



1e Verdieping

Plattegrond



2e Verdieping

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Sliedrecht Sectie A Perceel 4741	kadaster 
---	--	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 februari 2025
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.

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- lamellen	X		
Woning - Keuken			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Rookmelders	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Zonnepanelen	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	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 MerwedeLingelijn, 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