



Koningsweer 1

3363 XC Sliedrecht

Vraagprijs: € 399.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **120 m²**

PERCEELOPPERVLAKTE: **175 m²**

ENERGIELABEL: **C**

Kenmerken



Woonoppervlakte
120 m²



Inhoud
405 m³



Bouwjaar
1978



Aantal slaapkamers
5

Perceeloppervlakte	175 m ²
Externe bergruimte	13 m ² (vrijstaande houten berging)
Overige inpandige ruimte	7 m ² (aangebouwde stenen berging)
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer, 1 toilet
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas (deels HR++)
Verwarming/Warm water	c.v.-ketel: Remeha HR combiketel uit 2011
Kozijnen	deels hout / deels kunststof
Elektra	9 groepen, 3 aardlekschakelaar
Vloeren	betonnen vloeren
Voorzieningen	buitenzonwering, mechanische ventilatie, rolluiken, tv kabel
Kruipruimte	ja
Geheid	ja
Energielabel	C
Parkeren	openbaar parkeren
Tuinligging	achtertuin, 77 m ² , zuidwest

Algemene omschrijving

Met recht staat deze woning in de KONINGSweer en ook op nummer 1. Deze instapklare hoekwoning (120 m2) is namelijk tot in de puntjes verzorgd en volledig up-to-date. Een aanbouw aan de voorzijde (voor een ruime ontvangsthal) en 2 dakkapellen op de 2e verdieping zorgen voor extra vierkante meters woonplezier. Klap op de vuurpijl is misschien wel de op het zuiden gesitueerde achtertuin met daarin de extra (ruime) berging.

Door de jaren heen is de woning goed onderhouden uiteraard op diverse onderdelen gemoderniseerd. Zo is de woning voorzien van dubbele tuindeuren, grotendeels kunststof kozijnen (2021/2024), een woningbrede dakkapel aan de achterzijde + airco uit 2022, vernieuwde dakbedekking en een up-tot-date badkamer- en keukeninrichting. Ook de groepenkast t.b.v. het elektra is omstreeks 2021 vernieuwd.

Naast de ruime hal is er op de begane grond een lekker lichte woonkamer (met dubbele tuindeuren) met open keuken en toegang tot het trapportaal en de trapkast. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur en een tuindeur.

Op de 1e verdieping vinden we 3 slaapkamers en de badkamer (met douchegelegenheid, dubbel wastafelmeubel, een ligbad en een 2e toilet).

De 2e verdieping is ook grondig aangepakt en voorzien van 2 fijne slaapkamers. Op de overloop zijn de aansluitingen voor het witgoed en de cv-ketel geplaatst. Aan de achterzijde is de dakkapel voorzien van elektrisch bedienbare rolluiken.

Aan de voorzijde van de woning is een stenen berging geplaatst terwijl in de achtertuin een 2e (houten) berging gerealiseerd is. Zo is er altijd ruimte voor fietsen, tuinspullen of voor de doe-het-zelver.





Woonkamer



Woonkamer



Keuken



Keuken



Hal/entree



Hal/entree



Toilet



Trapportaal



Sfeerimpressie



Overloop



Slaapkamer 1



Slaapkamer 1



Slaapkamer 2



Slaapkamer 2



Badkamer



Douche



Dubbel wastafelmeubel



Slaapkamer 3



Overloop 2e verdieping



Slaapkamer 4



Slaapkamer 5



Slaapkamer 5



Achtertuin/houten berging



Achtertuint/houten berging



Achteraanzicht woning/achtertuin



Entree woning



Straatbeeld

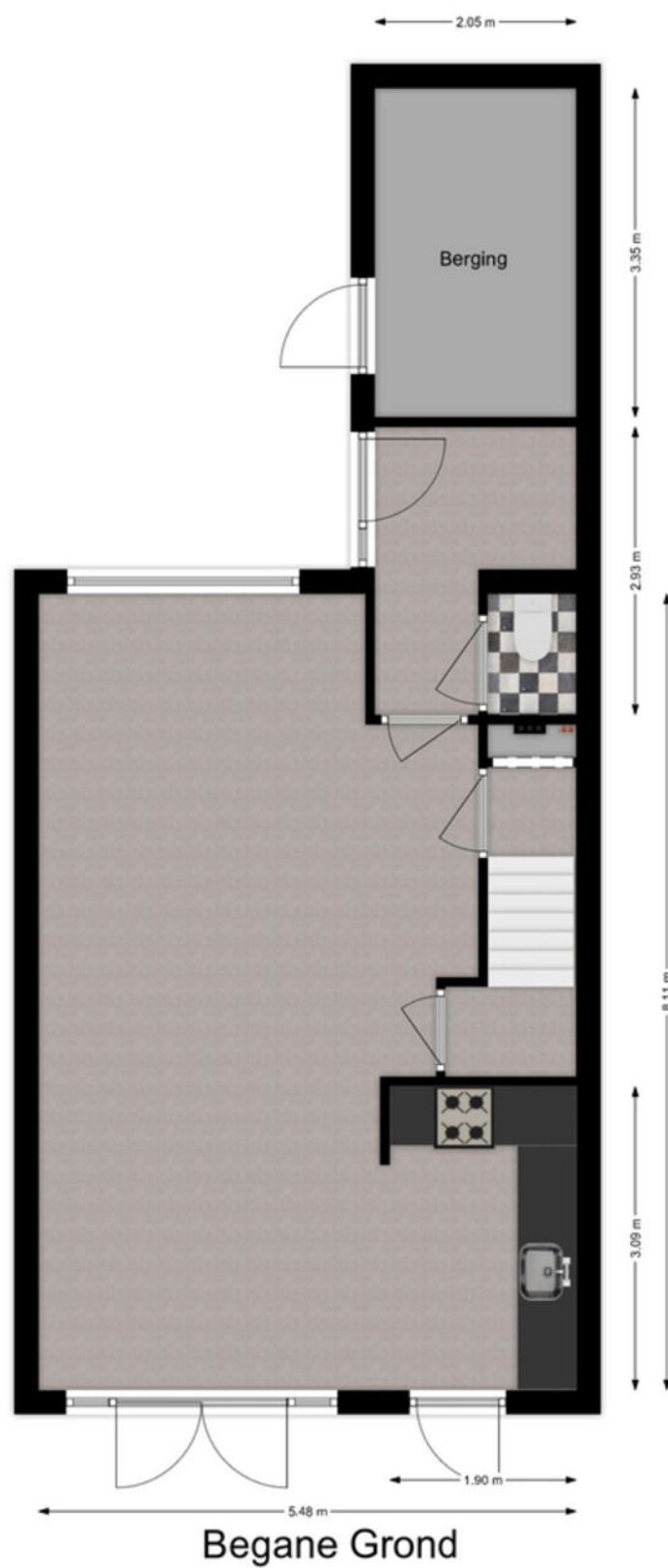
Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
hal / entree	laminaat	behang	sauswerk	toegang tot: - toilet - woonkamer
toilet	vloertegels	wandtegels/ sauswerk	sauswerk	voorzien van: - zwevend closet - fonteintje
woonkamer	laminaat	sauswerk	sauswerk	toegang tot: - tussenhal - trapkast - open keuken - tuin middels dubbele tuindeuren
keuken	laminaat	sauswerk	sauswerk	open keuken met hoekopstelling voorzien van: - koelkast - (combi) magnetron - vaatwasmachine - afzuigkap - gaskookplaat toegang tot tuin middels tuindeur
tussenhal	laminaat	sauswerk	sauswerk	toegang tot: - meterkast - 1e verdieping middels trapopgang
1e VERDIEPING				
overloop	laminaat	sauswerk	sauswerk	toegang tot: - 2e verdieping middels trapopgang - 3 slaapkamers - badkamer
slaapkamer 1	laminaat	sauswerk	sputwerk	voorzien van kunststof kozijn (2024)
slaapkamer 2	laminaat	sauswerk	sauswerk	gelegen aan de achterzijde voorzien van: - kunststof kozijn (2021)
slaapkamer 3	laminaat	sauswerk	sauswerk	gelegen aan de achterzijde voorzien van: - kunststof kozijn (2021)
badkamer	vloertegels	wandtegels	sauswerk+ inbouwspots	voorzien van: - dubbel wastafelmeubel - ligbad - douche - toilet

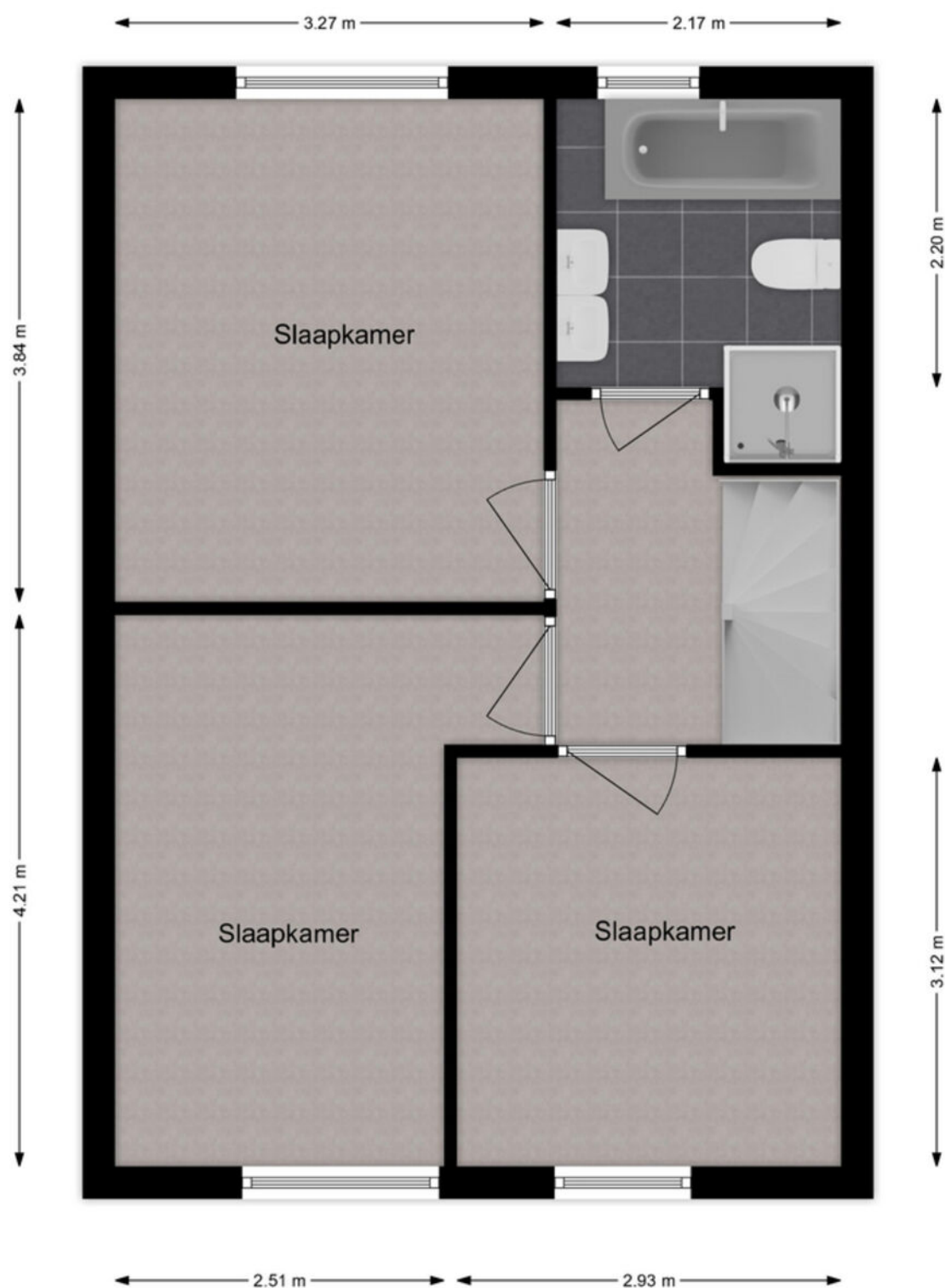
Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
2e VERDIEPING				
overloop	laminaat	sauswerk	sauswerk	toegang tot 2 slaapkamers voorzien van: - airconditioning (2022) - witgoedaansluitingen - c.v.- opstelling - mechanische ventilatiebox
slaapkamer 4	laminaat	sauswerk	sauswerk+ inbouwspots	gelegen aan de achterzijde voorzien van: - dakkapel (2022) - knieschotbergruimte - vaste kast
slaapkamer 5	laminaat	sauswerk	sauswerk	gelegen aan de voorzijde voorzien van dakkapel
BUITEN				
tuin				gesitueerd op het zuidwesten voorzien van: - kunstgras - sierstraatwerk - achterom - houten berging
houten berging				afmetingen circa: 4.60 x 2.80 meter voorzien van elektra-aansluiting
stenen berging				aan de voorzijde gelegen afmetingen circa: 3.35 x 2.05 meter voorzien van elektra-aansluiting

Plattegrond

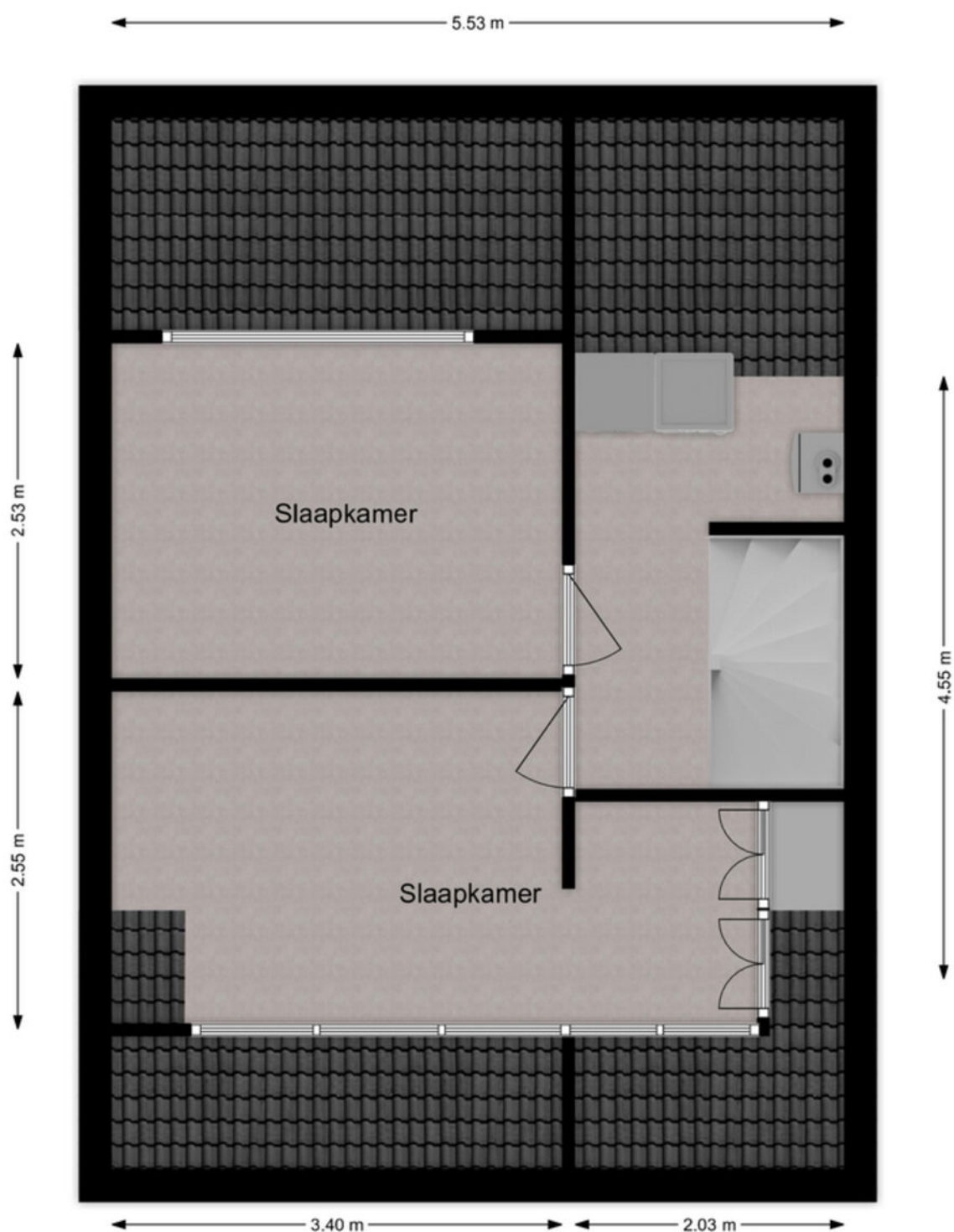


Plattegrond



1e Verdieping

Plattegrond



2e Verdieping

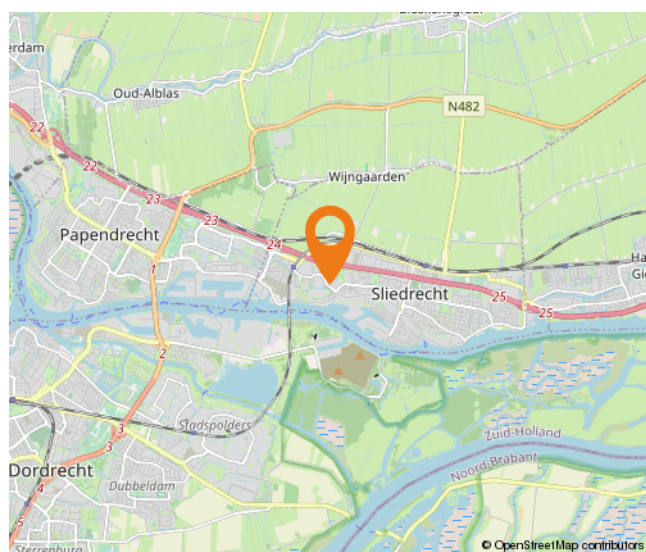
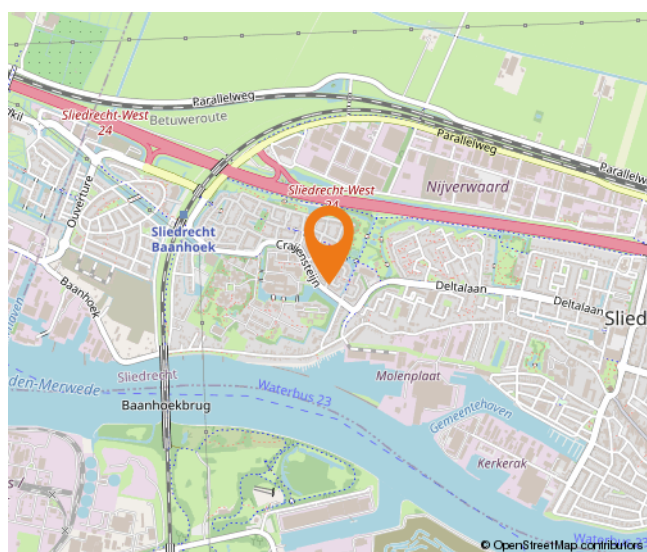
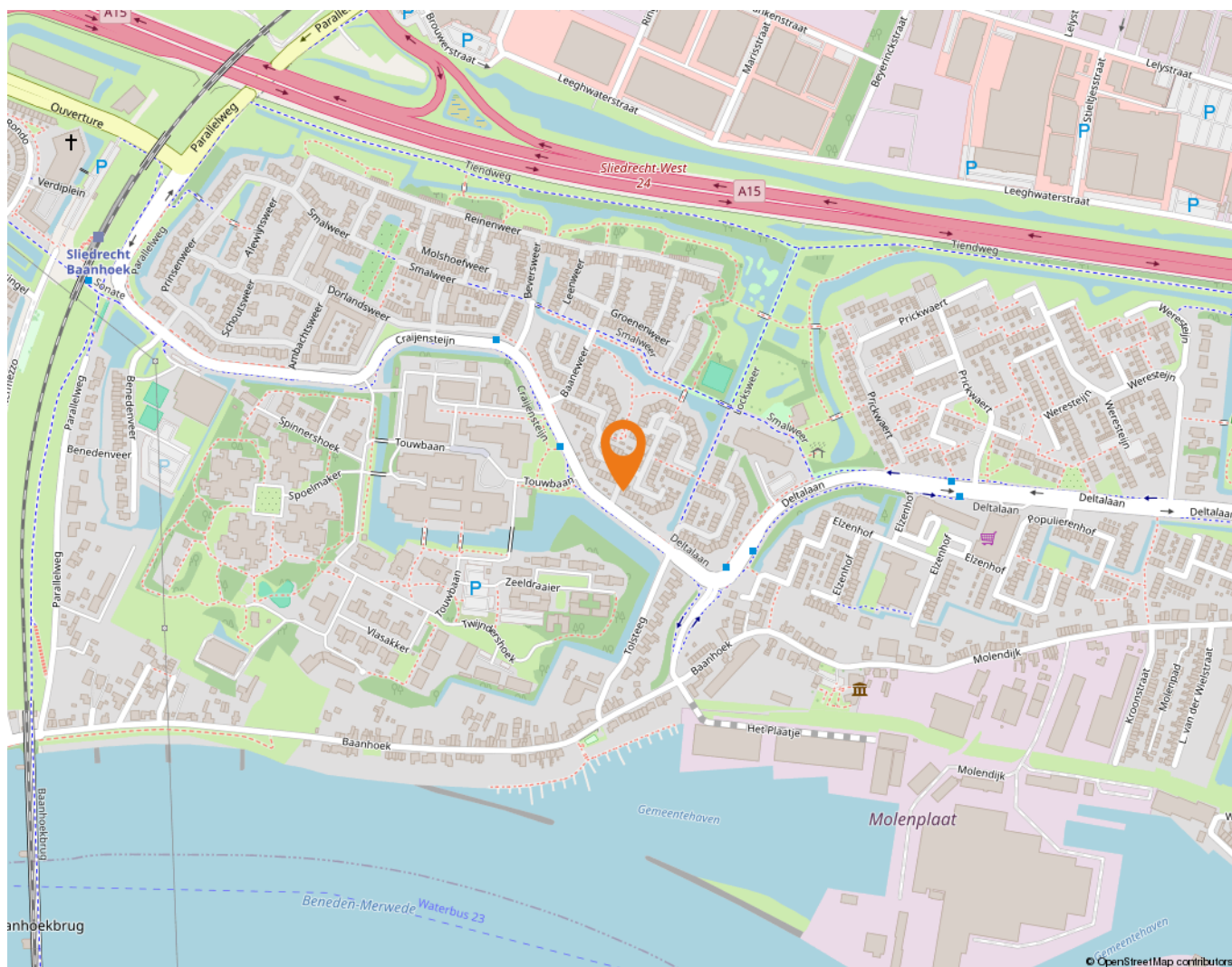
Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



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		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- jaloezieën			X
- (losse) horren/rolhorren			X
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		

Lijst van zaken

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