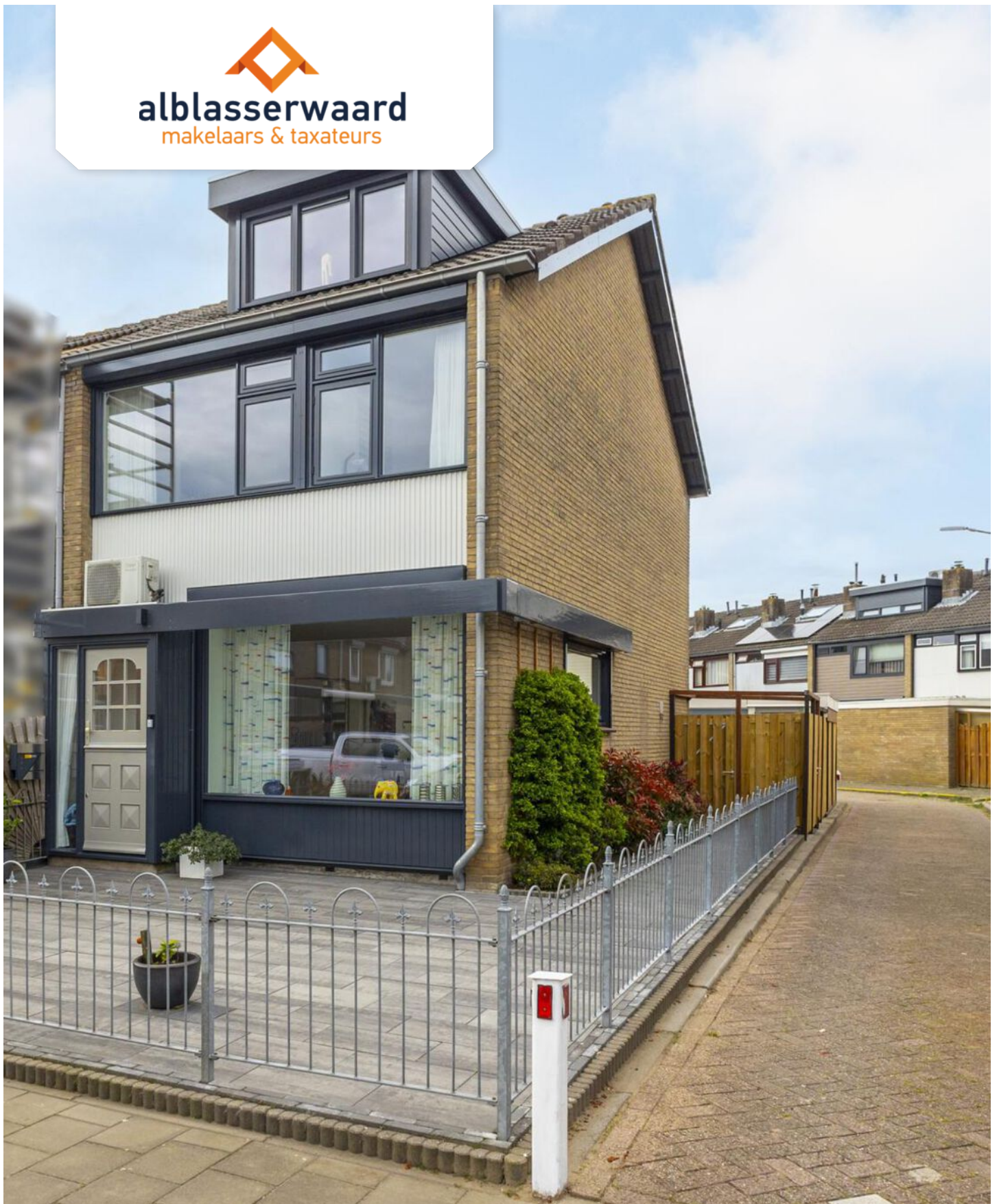




P.A. de Genestetstraat 13

3362 TE Sliedrecht

Vraagprijs: € 385.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **102 m²**

PERCEELOPPERVLAKE: **161 m²**

ENERGIELABEL: **B**

Kenmerken



Woonoppervlakte
102 m²



Inhoud
335 m³



Bouwjaar
1970



Aantal slaapkamers
4

Perceeloppervlakte	161 m ²
Externe bergruimte	24 m ² (garage en stenen berging)
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer met toilet en 1 apart toilet
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie (zijgevel), dubbel glas
Verwarming en warm water	Nefit HR combiketel uit 2016, vloerverwarming gedeeltelijk
Kozijnen	hardhouten kozijnen en hardhout buitendeuren, dakkapel kunststof
Elektra	8 groepen en 2 aardlekschakelaars
Vloeren	beton
Voorzieningen	buitenzonwering, dakraam, rolluiken, airconditioning, 7 zonnepanelen (2019)
Kruipruimte	ja
Geheid	ja
Energielabel	B
Parkeren	openbaar parkeren in directe omgeving en in eigen garage
Tuinligging	achtertuin, ca. 42 m ² , zuid

Algemene omschrijving

In het centrum van Sliedrecht treffen we deze uitstekend onderhouden hoekwoning met eigen garage! De achtertuin van de woning is gesitueerd op het zonnige zuiden en de woning ligt op loopafstand van het centrum van Sliedrecht. Wat heeft deze woning verder te bieden? Het comfort van betonvloeren, 4 slaapkamers, een fraaie keuken (2021), airconditioning en een recent verbouwde zolder. Isolatievoorzieningen en 7 zonnepanelen zorgen voor een gunstig energielabel B. Dit aanbod moet je echt met eigen ogen komen bekijken.

Begane grond: entree/hal met meterkast en toegang tot de woonkamer. De woonkamer heeft een zitgedeelte aan de voorzijde en het eetgedeelte aan de achterzijde van de woning. Met een raam in de zijgevel is er extra licht aanwezig, daarnaast is er ook airconditioning en vloerverwarming aanwezig. De keuken is helemaal up-to-date! De keuken is v.v. een hoekopstelling met een separaat keukenblokje en diverse inbouwapparatuur. Vanuit de keuken is er toegang tot de achtertuin. Via het trapportaal (met toegang tot het toilet) is de 1e verdieping bereikbaar.

1e Verdieping: overloop met toegang tot 3 slaapkamers (waarvan 1 met vaste kast) en een bergkast. De badkamer is helemaal compleet en ingericht met een douchecabine met drain, wastafelmeubel, 2e toilet en een designradiator.

2e Verdieping: open zolderruimte met cv-opstelling, witgoedaansluitingen, omvormer zonnepanelen en airconditioning. Een aantal jaar geleden is de zolder mooi verbouwd, geïsoleerd en vergroot middels een kunststof dakkapel. De zolder is nu een open ruimte, maar er is eenvoudig een indeling te realiseren.

Buiten: de achtertuin is een fijne plek om lekker in de zon plaats te nemen (zuiden) of te hobbyen in de garage (ca. 5,45 x 3,00 meter) óf stenen berging. Parkeren kan in eigen garage, op de parkeerterrein achter de woning of in de wijk.





Woonkamer



Woonkamer



Eetgedeelte



Keuken







Keuken



Keuken



Hal



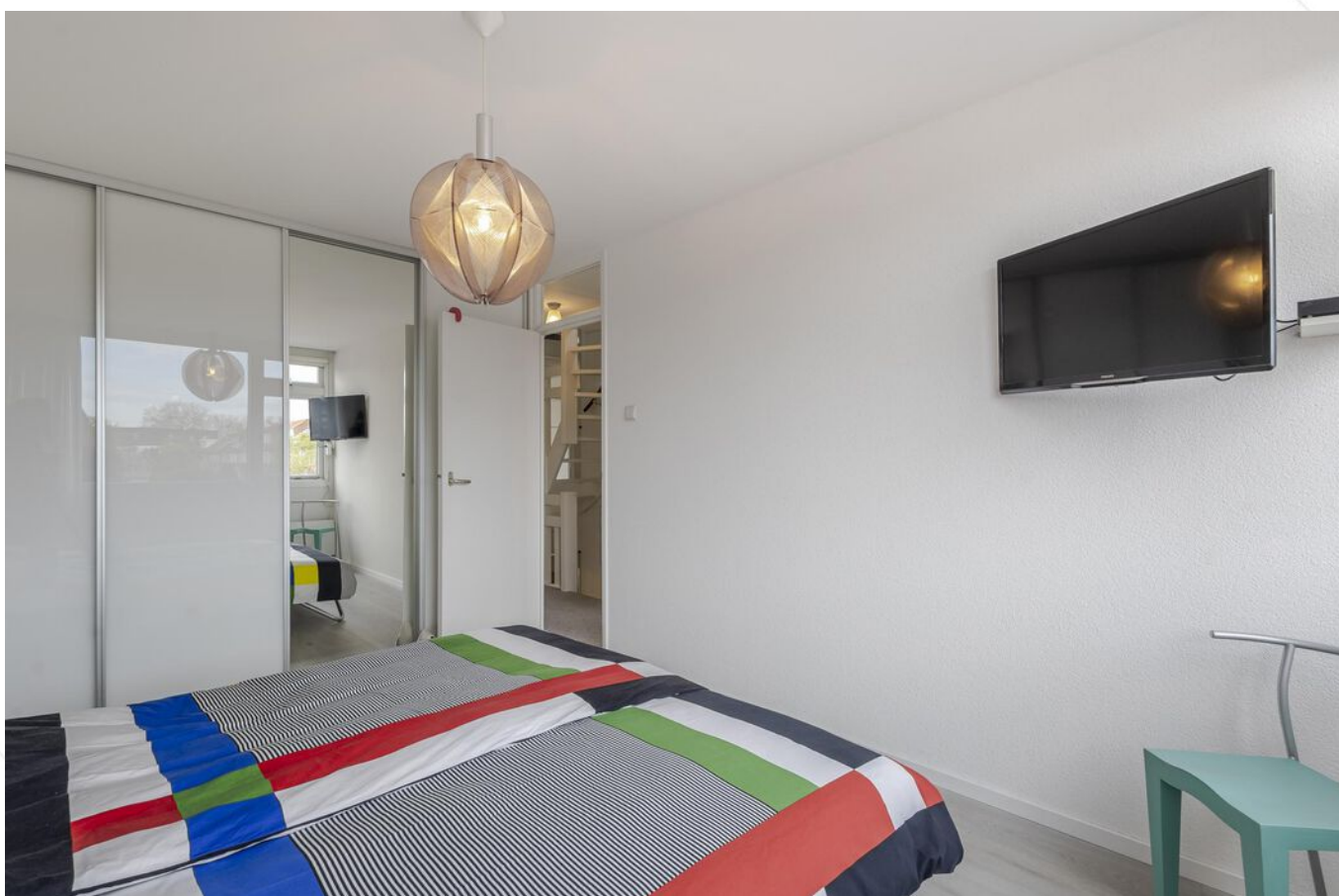
Entree



Toilet



Slaapkamer 1



Slaapkamer 1



Slaapkamer 2



Slaapkamer 2



Slaapkamer 3



Overloop 1e verdieping



Badkamer



Douche



Wastafelmeubel



Open zolderruimte



Open zolderruimte



Achtertuin



Achtertuin



Achtertuint



Berging en garage



Voortuin



Omgeving achter de woning

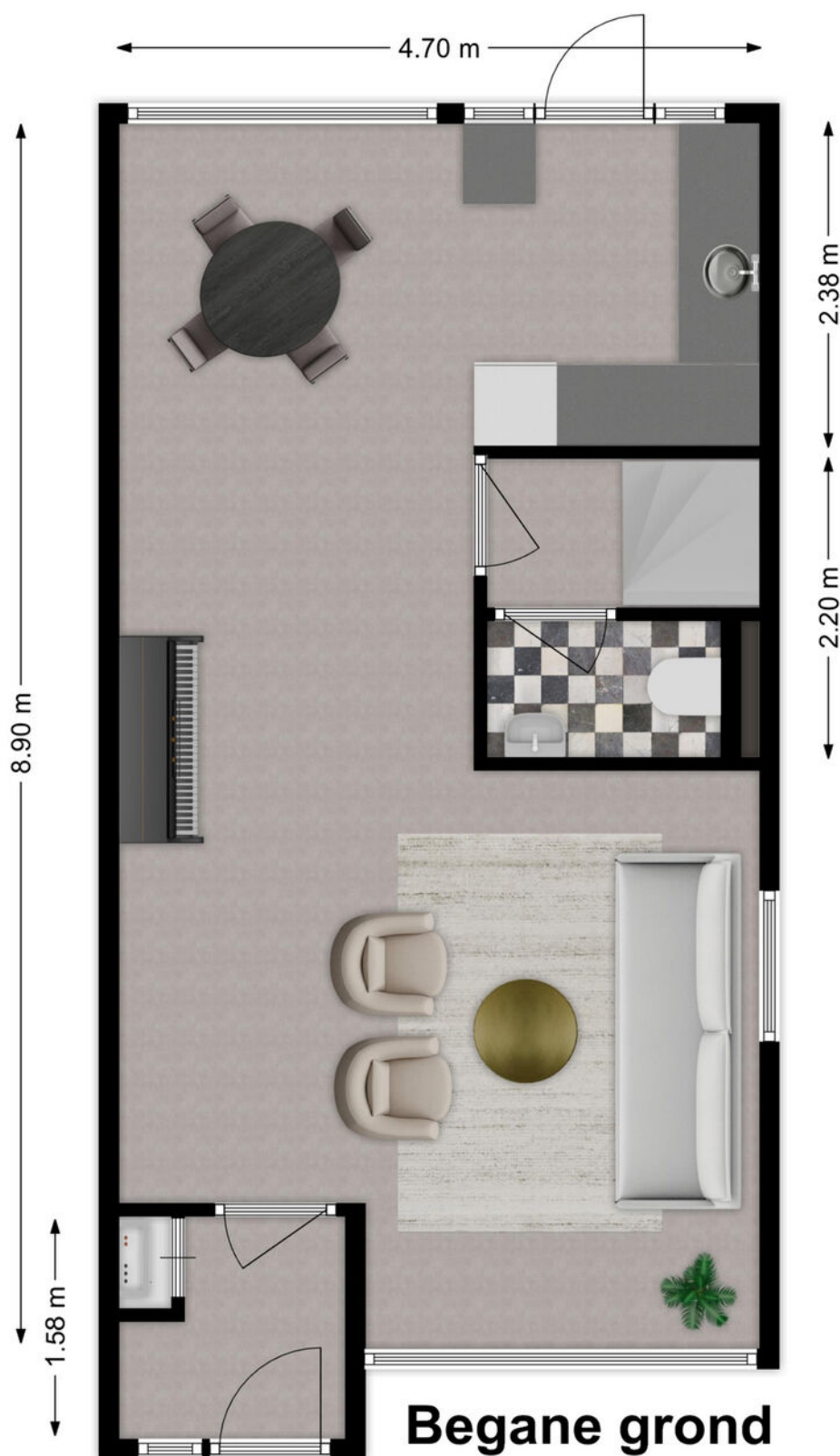
Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
hal / entree	tapijt	granol	sauswerk	toegang tot: - woonkamer - meterkast
woonkamer	vloertegels v.v. vloerverwarming	granol	sputwerk	voorzien van: - airconditioning - raam in zijgevel toegang tot: - keuken - tussenportaal
keuken	vloertegels v.v. vloerverwarming	sauswerk	sauswerk	hoekopstelling met separaat keukenblokje, voorzien van: - koelkast - vrieskast - (combi)magnetron - vaatwasser - 4-pits inductie kookplaat - afzuigkap toegang tot de achtertuin
tussenportaal	tapijt	granol	sauswerk	toegang tot: - toilet - trapopgang 1e verdieping
toilet	vloertegels	wandtegels / sauswerk	sauswerk	voorzien van: - wandcloset - fonteintje
1e VERDIEPING				
overloop	tapijt	granol	sputwerk	toegang tot: - 3 slaapkamers - badkamer - vaste kast - trapopgang 2e verdieping
slaapkamer 1	laminaat	spachtelputz	sputwerk	gelegen aan de voorzijde voorzien van schuifwandkast
slaapkamer 2	laminaat	spachtelputz	sputwerk	gelegen aan de achterzijde
slaapkamer 3	laminaat	behang	sputwerk	gelegen aan de voorzijde
badkamer	vloertegels	wandtegels	sauswerk	voorzien van: - douche - wastafelmeubel - 2e toilet - designradiator

Afwerkstaat

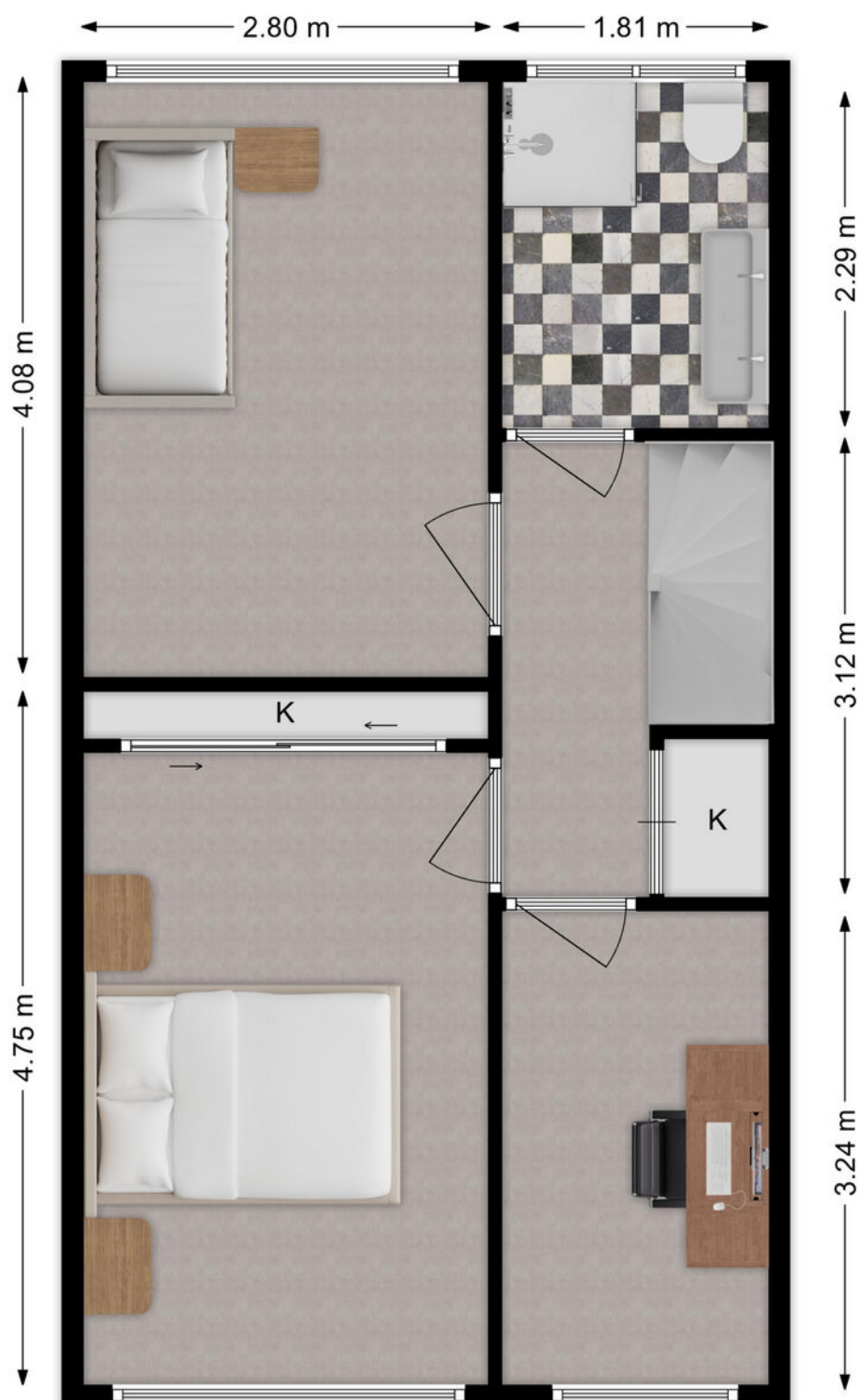
Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
2e VERDIEPING				
open zolder	laminaat	sauswerk	sauswerk	voorzien van: - kunststof dakkapel voorzijde - witgoedaansluitingen - omvormer zonnepanelen - airconditioning - cv-ketel
BUITEN				
tuin				voorzien van: - border - sierstraatwerk - achterom 2x - berging - garage
stenen berging				afmetingen ca. 2,20 x 3,70 meter, voorzien van elektra
garage				afmetingen ca. 5,45 x 3,00 meter, voorzien van kanteldeur en elektra

Plattegrond



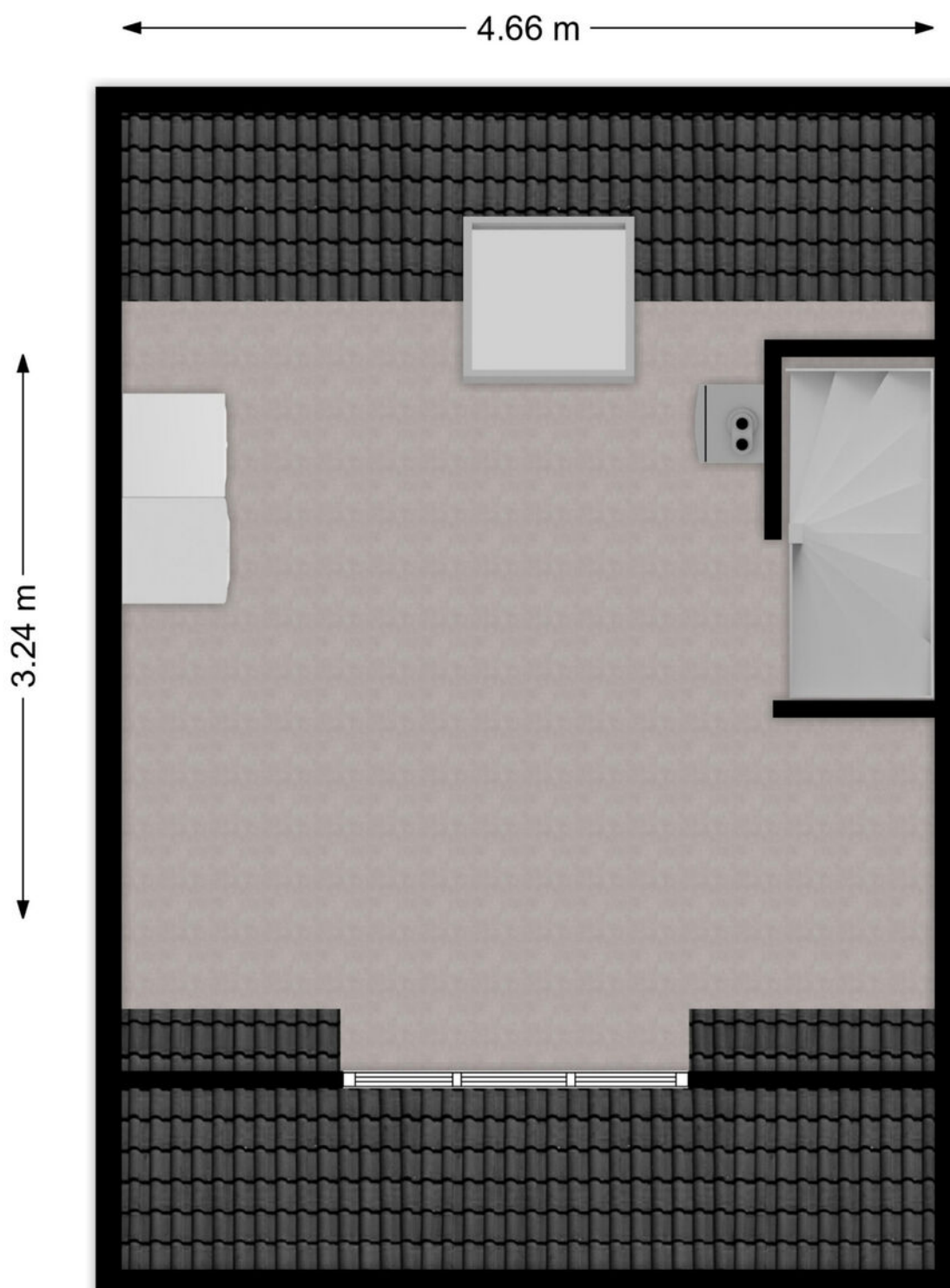
Begane grond

Plattegrond



1e verdieping

Plattegrond

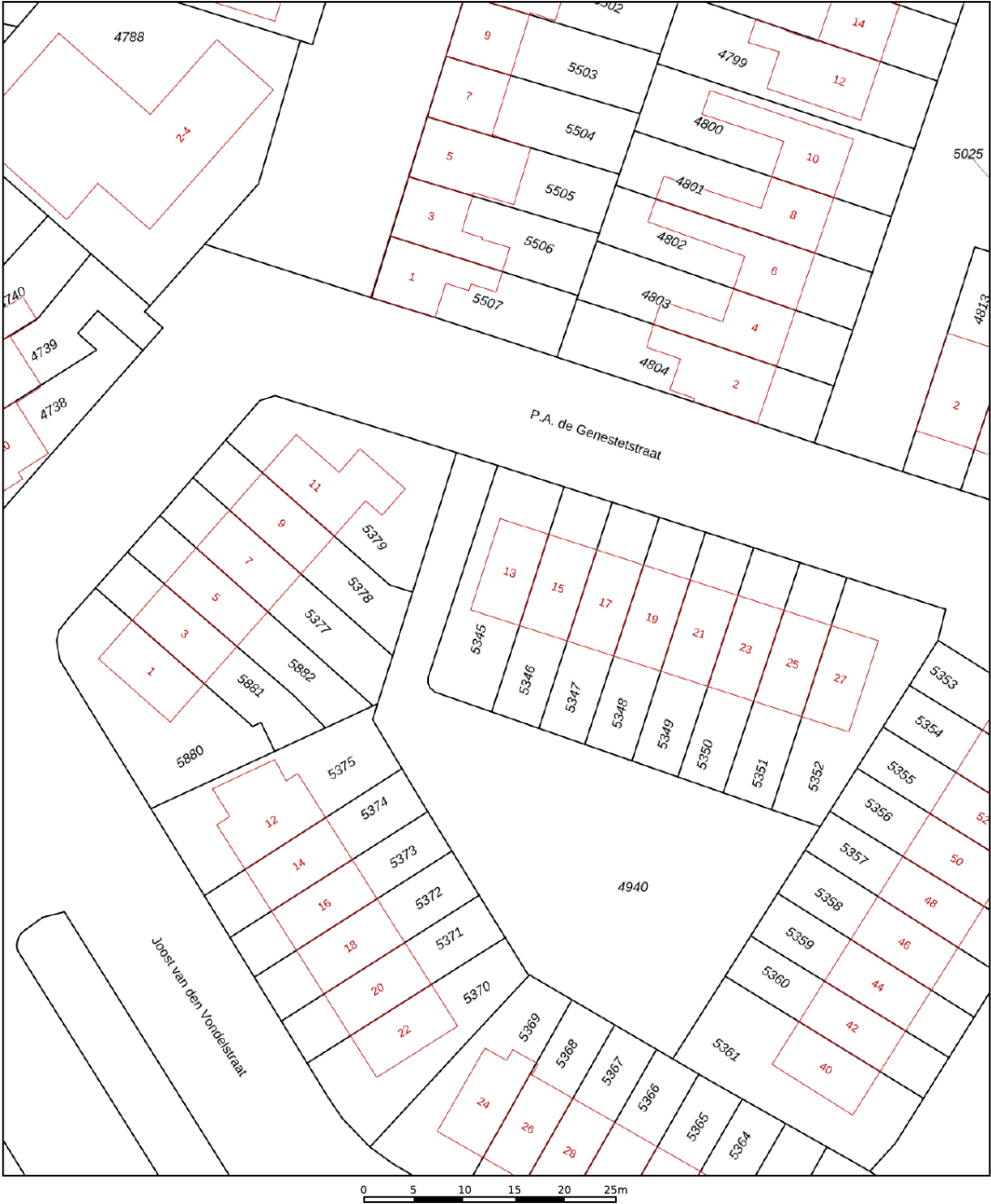


2e verdieping

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 5345

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.

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 19 maart 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 MerwedeLingelijn, 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			
(Gas)kachels	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	
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/schermb)	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- Aqua Breezen		X	
- well Sun		X	
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel			X
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		X	
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		

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