



Kilstraat 9

3363 CD Sliedrecht

Vraagprijs: € 345.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **105 m²**

PERCEELOPPERVLAKE: **118 m²**

ENERGIELABEL: **C**

Kenmerken



Woonoppervlakte
105 m²



Inhoud
360 m³



Bouwjaar
1968



Aantal slaapkamers
4

Perceeloppervlakte	118 m ²
Externe bergruimte	8 m ²
Aantal badkamers en toiletten	2 badkamers inclusief 2 toiletten
Isolatie	dakisolatie, dubbel glas
Verwarming en warm water	c.v.-ketel: Nefit HR combiketel uit 2022
Kozijnen	deels hout, deels kunststof
Elektra	3 groepen
Vloeren	begane grond: beton 1e verdieping: beton 2e verdieping: hout
Voorzieningen	buitenzonwering, dakraam, tv kabel, rookkanaal
Kruipruimte	ja
Geheid	ja
Energie label	C
Parkeren	openbaar parkeren
Tuinligging	achtertuin, 50 m ² , zuiden

Algemene omschrijving

Wanneer je prettig wil wonen is het o.a. belangrijk dat de ruimte van de woning aansluit bij jouw wensen. Ook is een prettige woonomgeving met diverse voorzieningen op korte afstand veelal een pré. Aan de Kilstraat bieden wij je deze praktische eengezinswoning te koop aan, die zomaar eens al jouw wensen in vervulling kan laten gaan. Circa 105 m2 woonoppervlakte, diverse kunststof kozijnen, een tuin op het zuiden, voor en achter vrij gelegen en om de hoek het Willem Dreespark. Een kans om met beide handen aan te grijpen.

Naast de doorzon woonkamer, die o.a. van dubbele tuindeuren is voorzien, is deze woonlaag ook voorzien van een half-open keuken met een ruime hoekopstelling en een tuindeur. Daarnaast vinden we aan de voorzijde een ruime hal met meterkast, trapopgang, trapkast en een badkamer. Dit voormalige toilet is vergroot en voorzien van een douchegelegenheid.

Op de 1e verdieping zijn 3 slaapkamers en eveneens een badkamer. Deze badkamer is voorzien van een ligbad met whirlpool, een 2e toilet en een wastafel. 2 slaapkamers zijn voorzien van vaste kasten en ook op de overloop is een vaste kast.

De 2e verdieping is opgedeeld in een ruime 4e slaapkamer en een overloop (met cv-opstelling). De slaapkamer is vergroot middels een dakkapel.

De achtertuin is aangelegd met sierstraatwerk en plantenborders. Achterop het perceel staat een ruime stenen berging. Direct achter de tuin is een fijne speelplaats voor de kinderen en in de straat is veel parkeergelegenheid.





Woonkamer



Woonkamer



Woonkamer



Schouw



Woonkamer



Keuken



Douchegelegenheid begane grond



Toilet



Hal / entree



Overloop 1e verdieping



Trapopgang 2e verdieping



Slaapkamer 1



Slaapkamer 1



Slaapkamer 2



Slaapkamer 2



Badkamer 1e verdieping



Wastafel



Ligbad en toilet



Slaapkamer 3



Overloop 2e verdieping



Slaapkamer 4



Slaapkamer 4



Achtertuin



Achtertuin



Achtertuin



Achtertuin



Entree woning



Omgeving

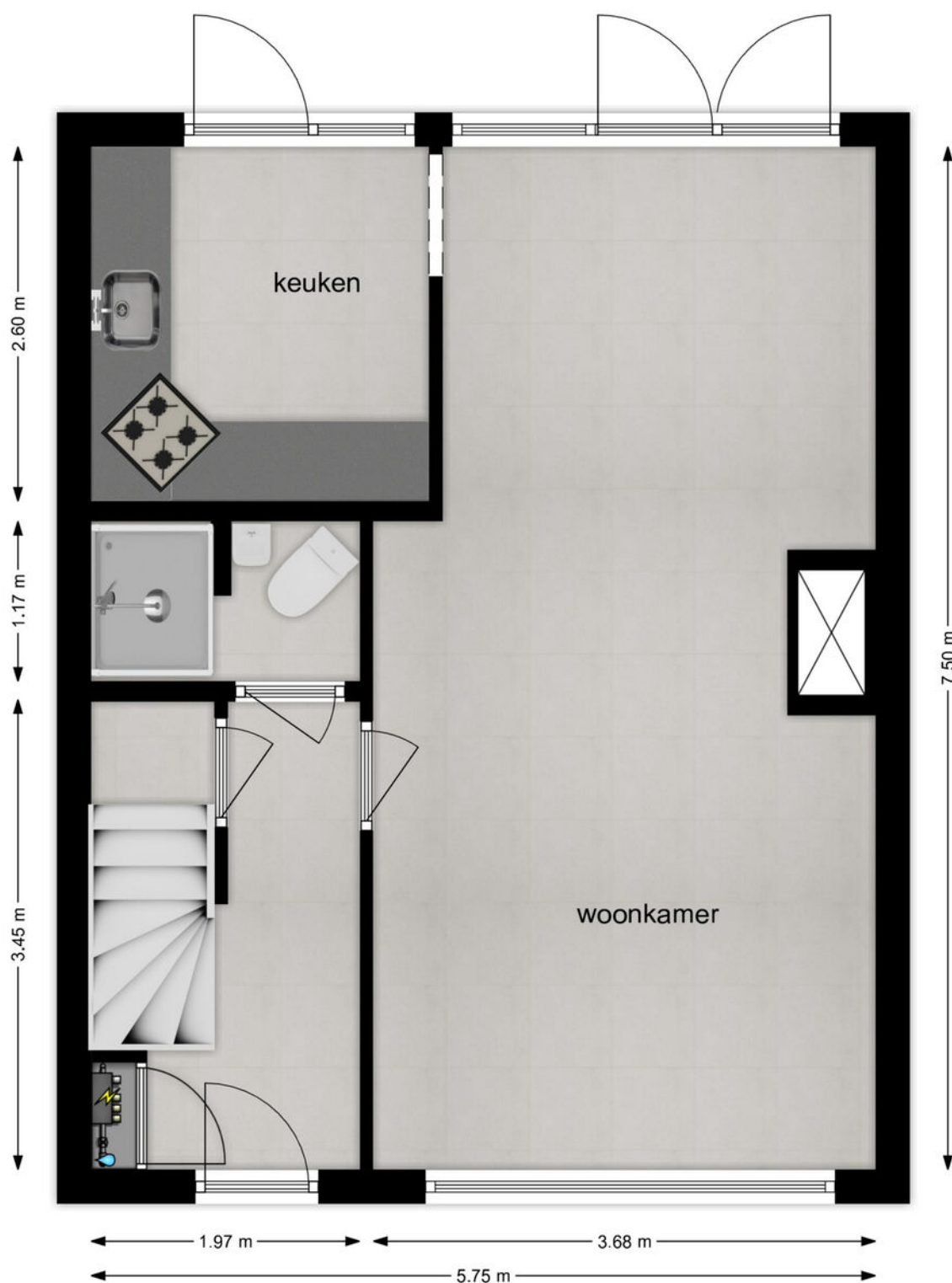
Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
hal / entree	laminaat	pleisterwerk	pleisterwerk	toegang tot: - meterkast - trapopgang 1e verdieping - trapkast (met wasmachine-aansluiting) - toilet/douchce - woonkamer
badkamer/toilet	vloertegels	wandtegels	kunststof delen + inbouwspots	voorzien van: - duoblok - fonteintje - douchegelegenheid
woonkamer	laminaat	metselstrips	sauswerk	voorzien van: - dubbele tuindeuren - schouw (met elektrische kachel)
keuken	vloertegels	wandtegels/ pleisterwerk	houten delen	voorzien van hoekopstelling met: - koelkast - vrieskast - (combi)magnetron - vaatwasmachine toegang tot de tuin middels tuindeur
1e VERDIEPING				
overloop	tapijt	behang	zachtboard	toegang tot: - 3 slaapkamers - vaste kast - badkamer
slaapkamer 1	laminaat	behang	MDF delen	gelegen aan voorzijde voorzien van vaste kasten
slaapkamer 2	tapijt	lambrisering/ behang	MDF delen	gelegen aan achterzijde voorzien van vaste kasten
slaapkamer 3	tapijt	behang	MDF delen	gelegen aan achterzijde
badkamer	vloertegels	wandtegels	kunststofdelen + inbouwspots	voorzien van: - wastafel - toilet - ligbad

Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
2e VERDIEPING				
overloop	tapijt	sauswerk	zachtboard	voorzien van: - dakraam - cv-ketel
slaapkamer 4	tapijt	behang	zachtboard	voorzien van: - dakkapel achterzijde - knieschotbergingen
BUITEN				
tuin				voorzien van: - sierstraatwerk - plantenborders - zonnescherm - buitenkraan - vijverpartij - stenen berging gesitueerde op het zuiden afmetingen: circa 8.60 x 5.80 meter
stenen berging				voorzien van elektra-aansluiting afmetingen: circa 3.80 x 2.00 meter

Plattegrond

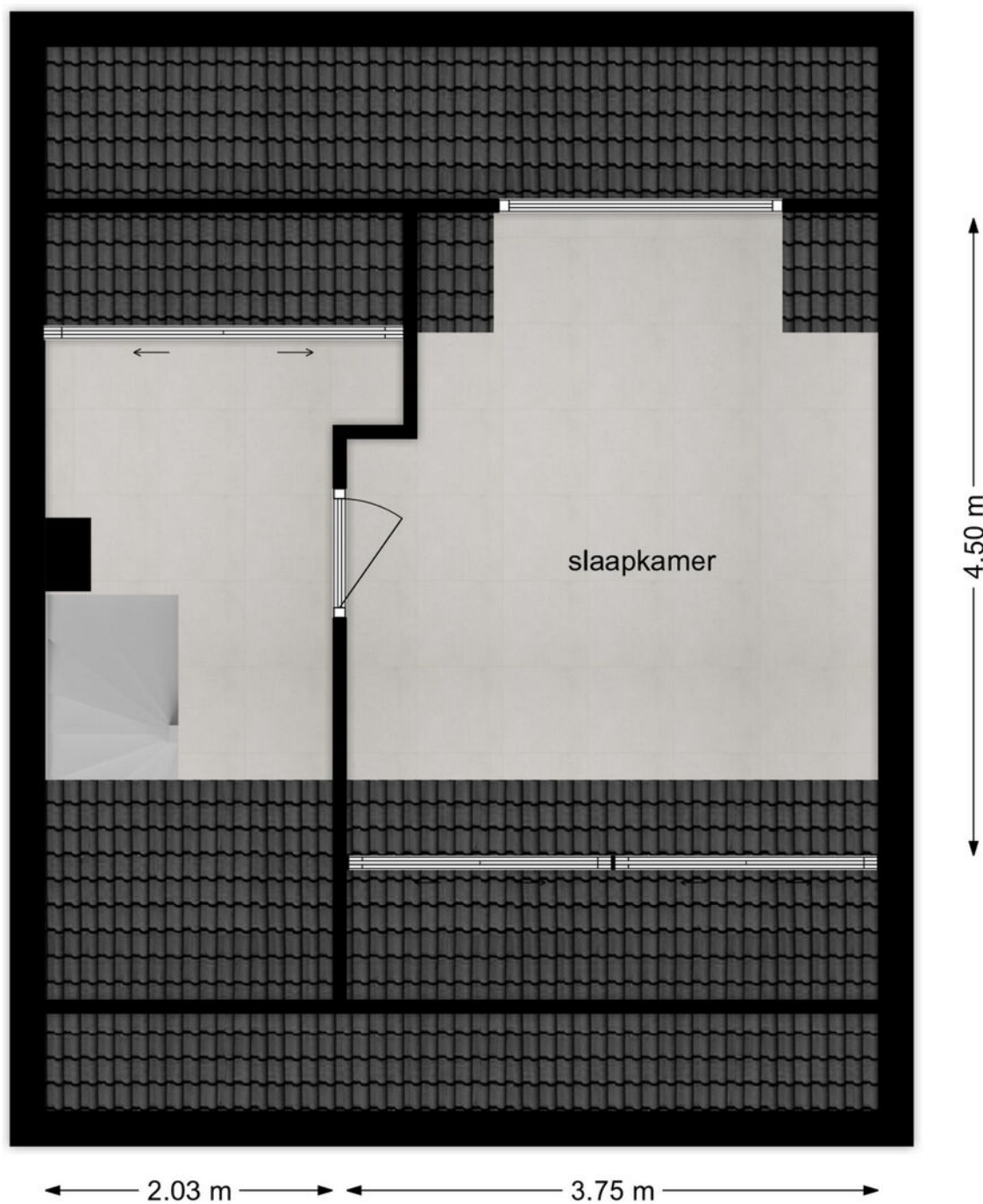


Begane grond

Plattegrond



Plattegrond



2e verdieping

Kadastrale kaart

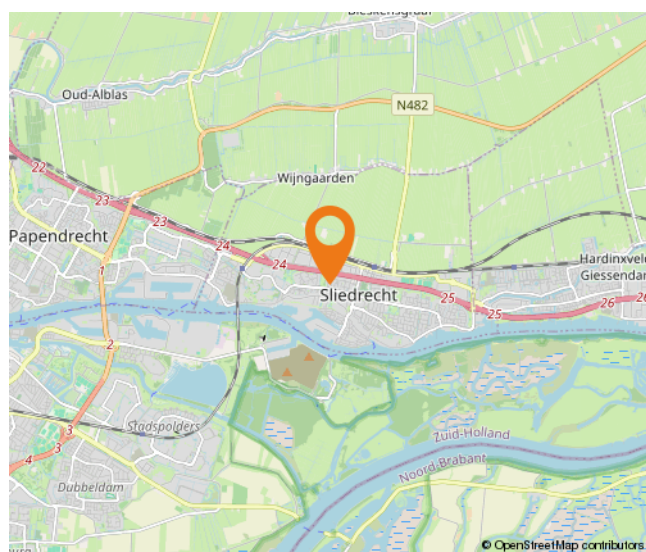
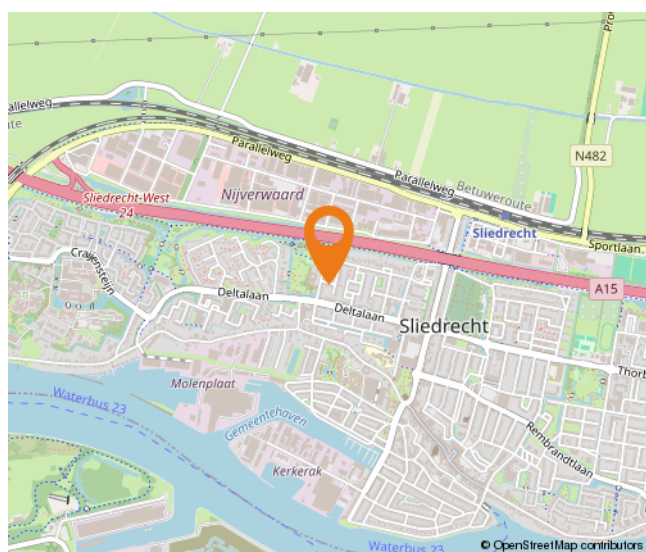
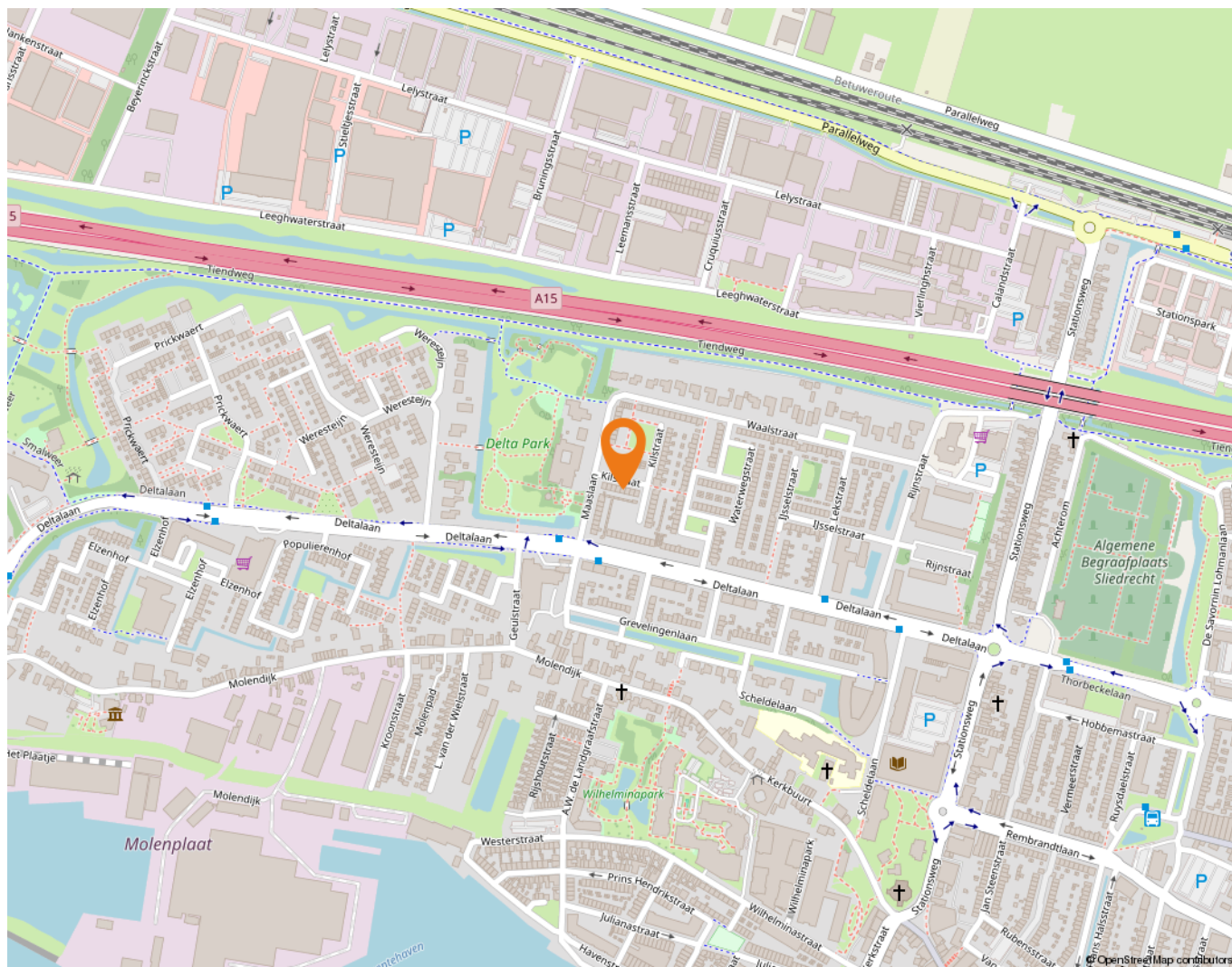
Kadastrale kaart

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 K Perceel 769	kadaster 
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 januari 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.	

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			
(Voorzet) openhaard met toebehoren		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	
- overgordijnen		X	
- vitrages		X	
- lamellen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- ligbad	X		
- douche (cabine/schermb)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	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