



Kraal 57

3362 WE Sliedrecht

Vraagprijs: € 345.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **84 m²**

PERCEELOPPERVLAKTE: **116 m²**

ENERGIELABEL: **B**

Kenmerken



Woonoppervlakte
84 m²



Inhoud
306 m³



Bouwjaar
1995



Aantal slaapkamers
2

Perceeloppervlakte	116 m ²
Externe bergruimte	6 m ²
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer en 2 toiletten
Isolatie	volledig geïsoleerd
Verwarming / warm water	CV-ketel Remeha HR, combiketel uit 2007, vloerverwarming gedeeltelijk (badkamer)
Kozijnen	deels hout en deels kunststof (boven achterzijde)
Elektra	7 groepen en 2 aardlekschakelaars
Vloeren	beton vloeren
Voorzieningen	buitenzonwering, mechanische ventilatie, tv kabel, airconditioning
Kruipruimte	ja
Geheid	ja
Energielabel	B
Parkeren	openbaar parkeren
Tuinligging	circa 50 m ² , op het zuiden gesitueerd

Algemene omschrijving

Woonwijk 'de Grienden' is een populaire plek om te wonen. Veel starters en jonge gezinnen wonen hier met veel plezier. De woonwijk is betrekkelijk jong, goed bereikbaar en voorzien van diverse groenstroken en speelplaatsen. In deze fijne woonomgeving bieden we je deze tussenwoning te koop aan. De woning beschikt over 84 m2 woonoppervlakte en een ruime tuin op het zuiden.

Begane grond: hal met meterkast, trapopgang en toegang tot het toilet en de woonkamer. De woonkamer is tuingericht wat betekent dat je vanuit de woonkamer goed zicht op de tuin hebt. Middels een deur is er uiteraard ook toegang tot de tuin. Aan de voorzijde van de woning is de keuken gesitueerd en die is voorzien van een praktische 2-delige opstelling met diverse inbouwapparatuur.

1e Verdieping: vanaf de overloop is er toegang tot 2 (ruime) slaapkamers, een wasruimte en de badkamer. Oorspronkelijk was deze verdieping voorzien van 3 slaapkamers en indien gewenst is dit eenvoudig terug te brengen. De grote slaapkamer is voorzien van airconditioning. De badkamer beschikt over een inloopdouche, een 2e toilet en een wastafelmeubel. Vanuit de wasruimte is de bergzolder bereikbaar.

Bergzolder: praktische bergruimte met opstelplaats voor de cv-ketel.

Buiten: de achtertuin is op het zonnige zuiden gesitueerd en voorzien van sierstraatwerk, een elektra- en wateraansluiting, een zonnescherm, een overkapping en een achterom. De stenen berging is ook voorzien van een elektra-aansluiting.

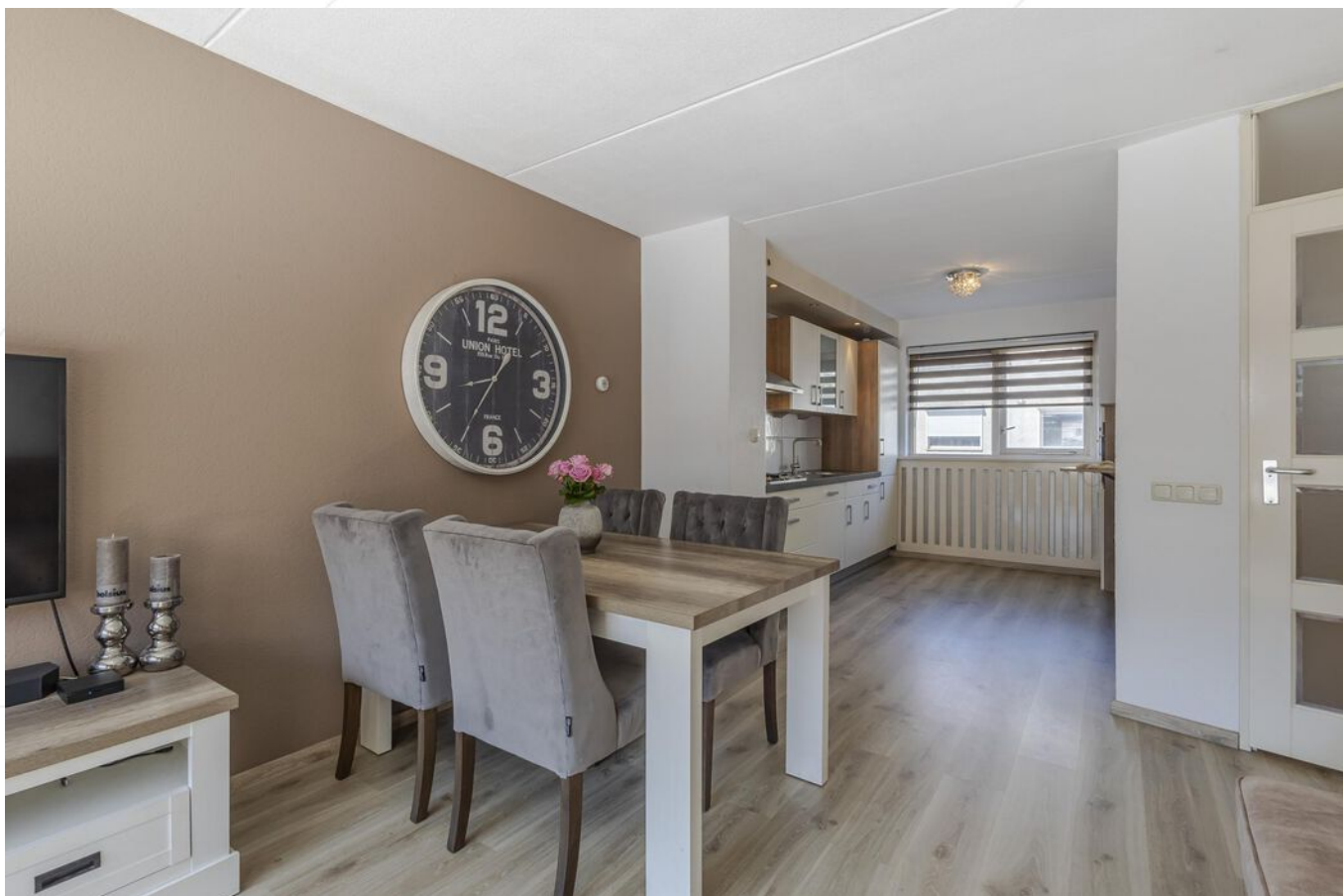




Woonkamer



Woonkamer



Eetgedeelte in woonkamer



Woonkamer



Keuken



Keuken



Hal met trapopgang 1e verdieping



Hal



Toilet



Slaapkamer 1



Slaapkamer 1



Slaapkamer 1



Wasruimte



Slaapkamer 2



Badkamer



2e toilet



Inloopdouche



Achtertuin



Terras achter



Achtertuin



Achtertuin

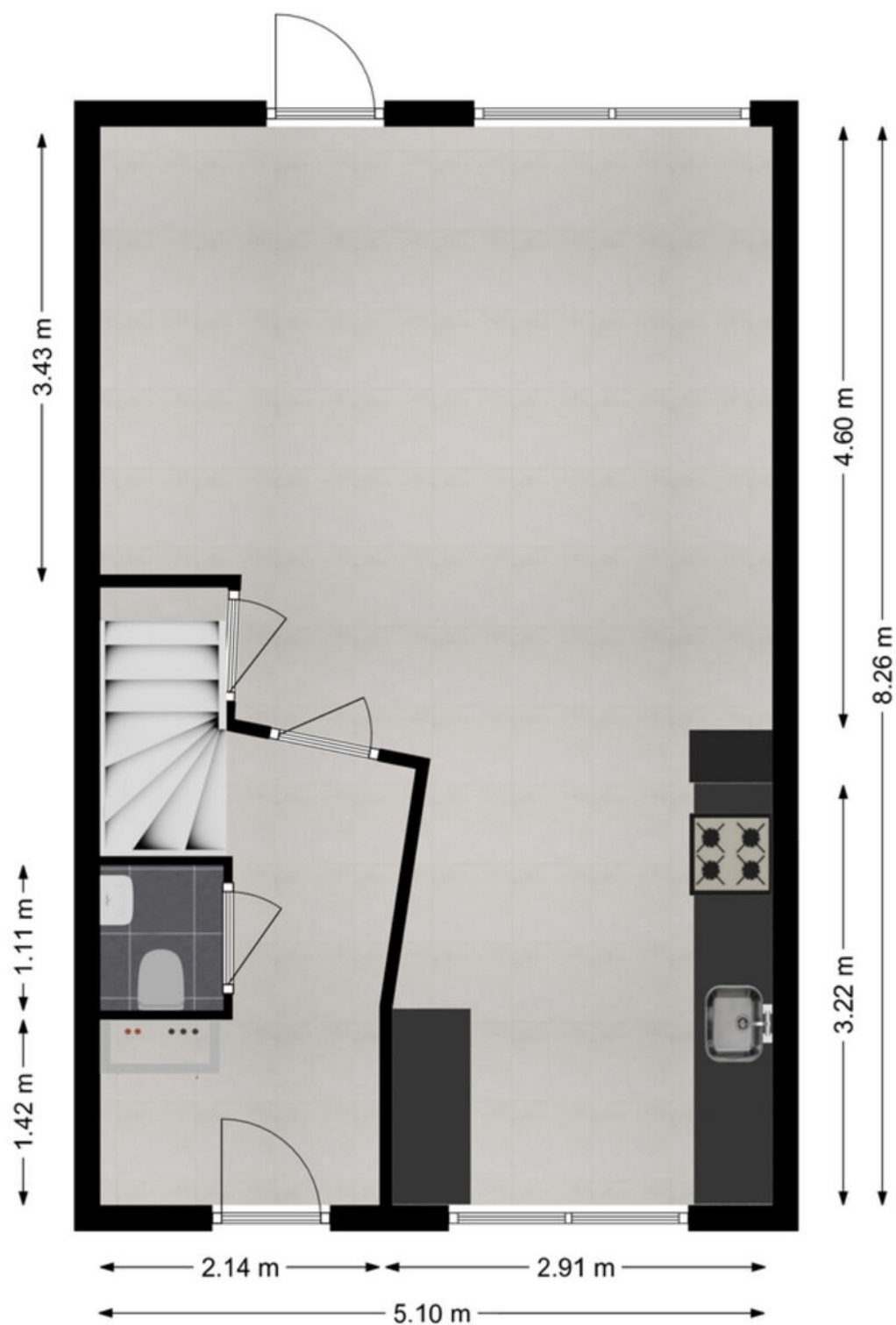
Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
hal / entree	laminaat	granol	sputwerk	toegang tot: - meterkast - toilet - woonkamer - trap 1e verdieping
toilet	laminaat	wandtegels / sputwerk	sputwerk	voorzien van: - duoblok closet - fonteintje
woonkamer	laminaat	granol	sputwerk	voorzien van vaste kast toegang tot: - open keuken - tuin middels tuindeur
keuken	laminaat	granol	sputwerk	open keuken met duo-opstelling, voorzien van: - koelkast - vrieskast - (combi)magnetron - vaatwasmachine - gaskookplaat - afzuigkap
1e VERDIEPING				
overloop	laminaat	granol	sputwerk	toegang tot: - 2 slaapkamers - badkamer - wasruimte
slaapkamer 1	laminaat	behang / structuurverf	sputwerk	gelegen aan de achterzijde samengevoegd / splitsing mogelijk voorzien van: - airconditioning (2011) - kunststof kozijnen (2014)
slaapkamer 2	laminaat	structuurverf	sauswerk	gelegen aan de voorzijde
badkamer	vloertegels	wandtegels	sputwerk	voorzien van: - wastafelmeubel - zwevend toilet - inloopdouche
wasruimte	vloertegels	structuurverf	sauswerk	voorzien van: - wasmachine-aansluiting - schuifwandkast toegang tot bergzolder middels vlioztrap

Afwerkstaat

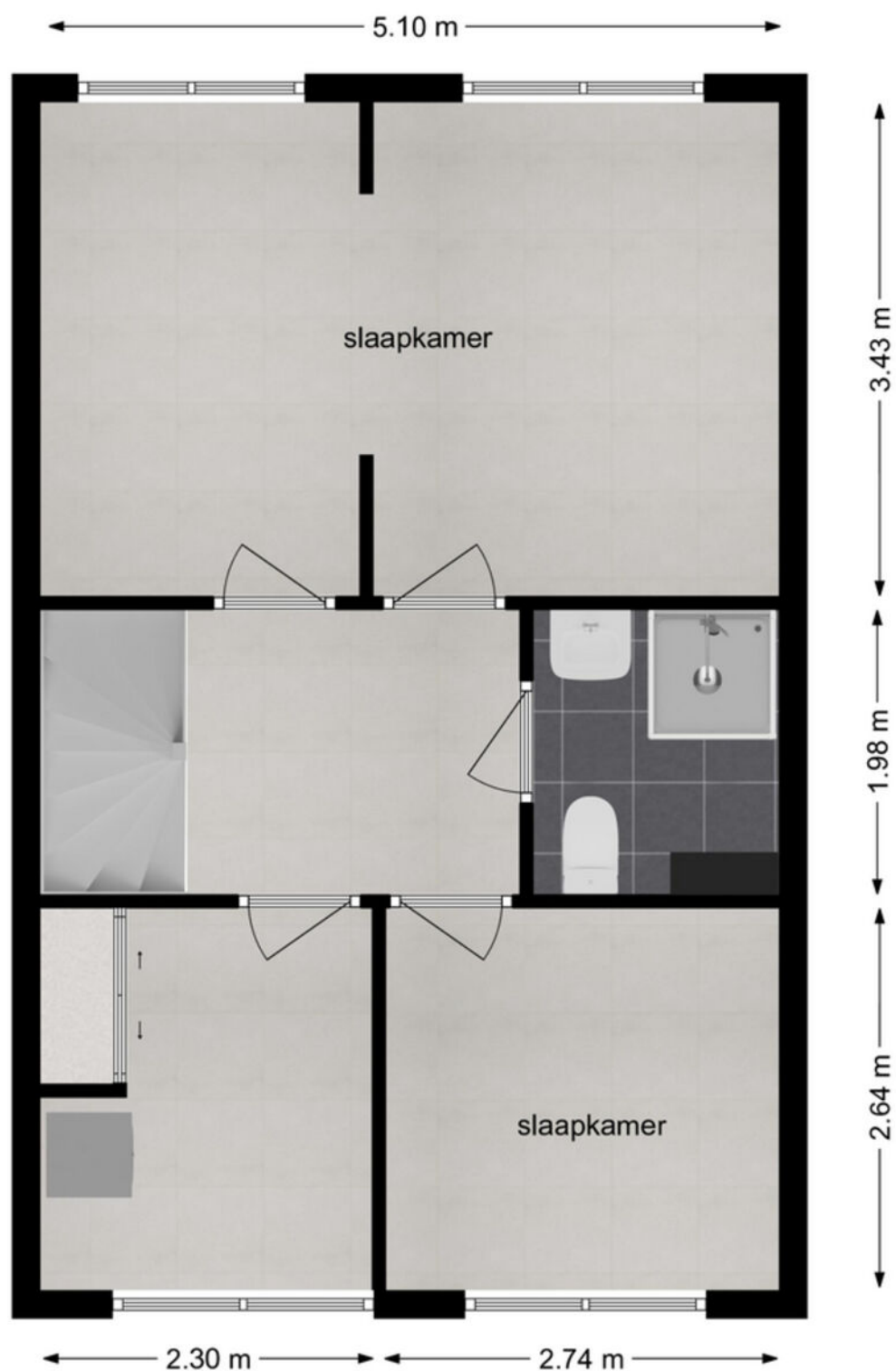
Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BERGZOLDER				
zolder				voorzien van CV-opstelling
BUITEN				
tuin				gesitueerd op het zuiden voorzien van: - sierstraatwerk - overkapping - stenen berging - wateraansluiting - elektra-aansluiting - zonnescherm - achterom
stenen berging				afmetingen: circa 2.60 x 2.40 meter voorzien van elektra-aansluiting

Plattegrond



Begane grond

Plattegrond

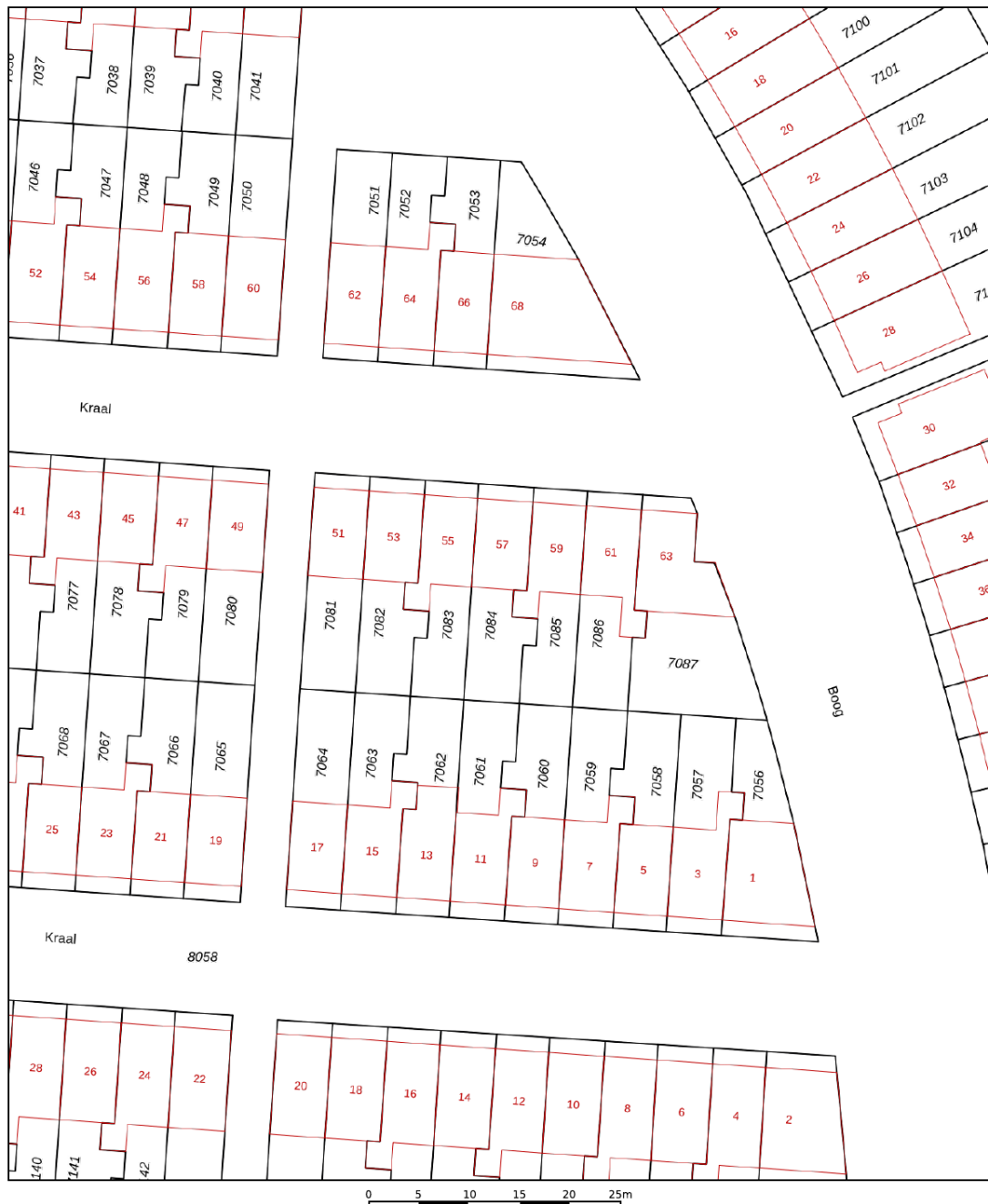


1e verdieping

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 31 maart 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Sliedrecht

Sectie I

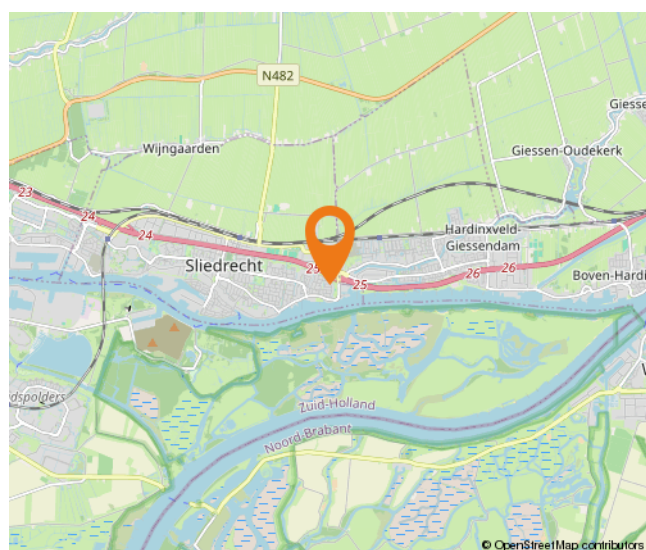
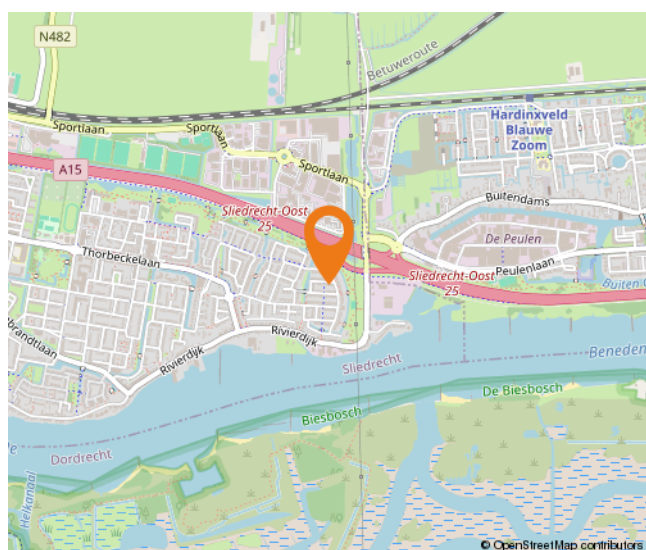
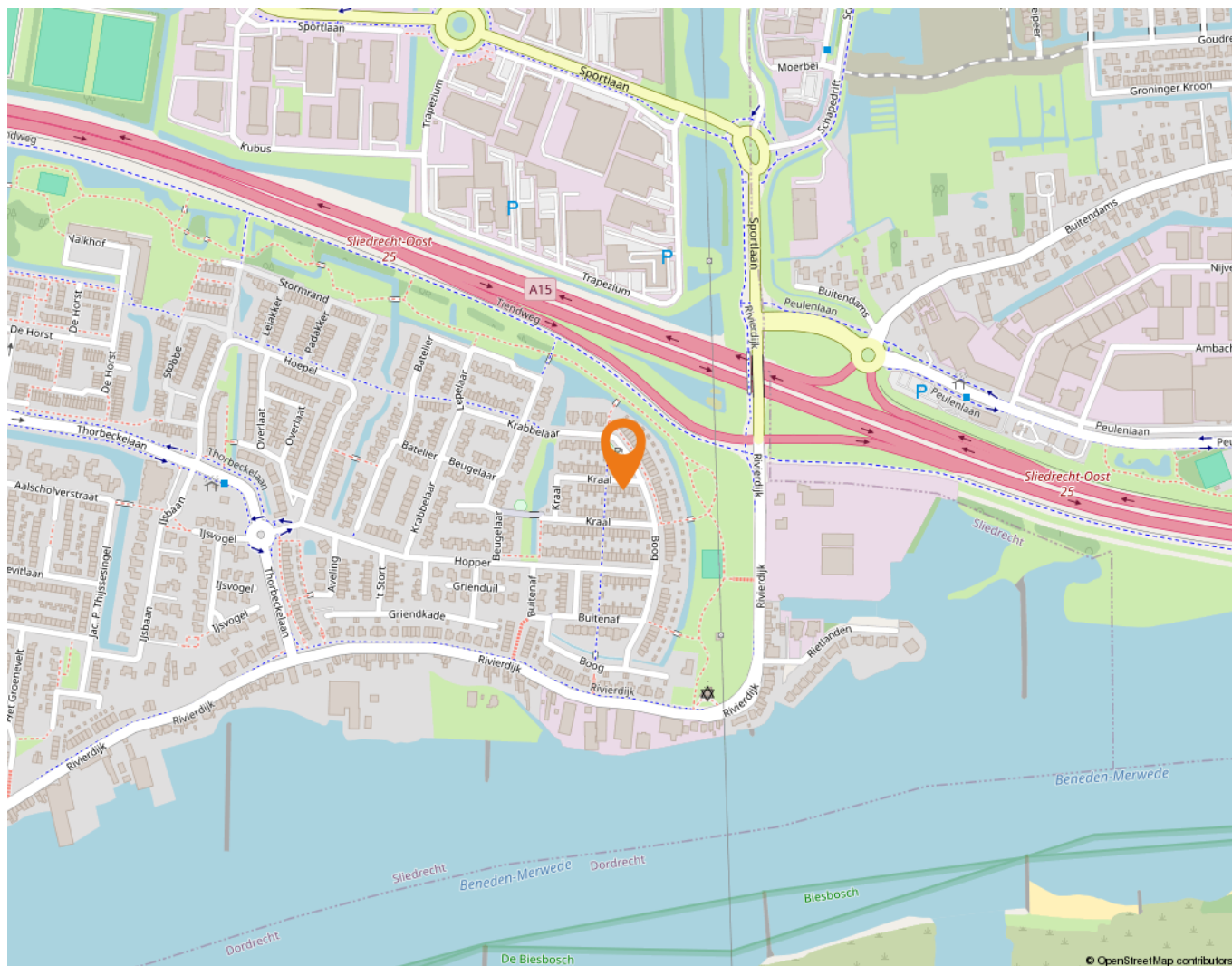
Perceel 7084

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

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 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			
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
- rolgordijnen			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	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		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Airconditioning	X		
Zonwering buiten	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
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