



alblasserwaard
makelaars & taxateurs



Cort van der Lindenlaan 40

3362 CC Sliedrecht

Vraagprijs: € 479.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **117 m²**

PERCEELOPPERVLAKTE: **216 m²**

ENERGIELABEL: **D**

Kenmerken



Woonoppervlakte
117 m²



Inhoud
417 m³



Bouwjaar
1960



Aantal slaapkamers
3

Perceeloppervlakte	216 m ²
Externe bergruimte	16 m ² (tuinhuis)
Overige inpandige ruimte	8 m ² (berging)
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer met toilet en 1 separaat toilet en 1 toilet in praktijkruimte
Isolatie	dakisolatie, dubbel glas
Verwarming / warm water	Intergas HR combiketel uit 2019, gashaard
Kozijnen	hout
Elektra	13 groepen en 5 aardlekschakelaars
Vloeren	begane grond beton, 1e en 2e verdieping hout
Voorzieningen	buitenzonwering, rolluiken, airconditioning
Kruipruimte	ja
Geheid	ja
Energielabel	D
Parkeren	op eigen terrein, openbaar parkeren in directe omgeving
Tuinligging	achtertuin, ca. 91 m ² , noorden

Algemene omschrijving

VT Wonen-stijl aan de Cort van der Lindenlaan! Zodra je deze woning ziet, weet je: hier wil je wonen! De woning is van top tot teen aangepakt, en het resultaat mag er zijn. Instapklaar, sfeervol en met als absolute blikvanger het prachtige, gefundeerde tuinhuis met schuifpui. En ook een praktijk/werkplek aan huis behoort tot de mogelijkheden.

Deze sleutelklare hoekwoning biedt precies het wooncomfort waar zóveel mensen naar op zoek zijn. De stijlvolle woonkamer met open keuken vormt het hart van de woning en sluit naadloos aan bij de fraaie, hotel-chique uitstraling van de rest van het huis. En dan is er ook nog de werkruimte: ideaal als je een praktijk/werkplek aan huis wilt houden.

Op de eerste verdieping vind je twee volwaardige slaapkamers (beiden met airconditioning), samen met een luxe badkamer. Deze is voorzien van een ligbad met inbouw TV, 2e toilet, afsluitbare douche, wastafelmeubel met spiegelkast en designradiator. Dankzij de brede bouw van de woning is er die extra leefruimte die je nodig hebt. De separate wasruimte maakt de verdieping compleet. En dan nog de tweede verdieping: dankzij de royale nokverhoging is hier verrassend veel ruimte ontstaan. Je vindt er de derde slaapkamer én volop bergruimte achter diverse knieschotten – ideaal voor je seizoensspullen of vakantievoorraad. Ook vind je hier de cv-ketel en de omvormer van 10 zonnepanelen (2022).

Buitenleven

Buiten is het bijzonder goed toeven, zowel aan de voor- als achterzijde. De voortuin is voorzien van een oprijlaan met parkeerplek voor je eigen auto, een ruim terras én voldoende afstand, dus privacy, tot de straat. Dit geeft de woning een statige uitstraling!

De achtertuin is zonder twijfel één van de grote verrassingen. Een heerlijke en sfeervolle buitenruimte. De absolute eyecatcher is het fantastische, gefundeerde en geïsoleerde tuinhuis: sfeervol afgewerkt en van alle gemakken voorzien. Met een houtkachel, ingebouwd geluidssysteem met equalizer, koelkasten en een royale glazen schuifpui is dit veel meer dan een tuinhuis — het is een extra leefruimte waar je het hele jaar door kunt genieten. Precies zo'n buitenruimte waarvan je denkt: hier wil ik wonen!





Woonkamer





Woonkamer





Keuken





Hal / entree



Overloop 1e verdieping



Wasruimte



Slaapkamer 1





Slaapkamer 2





Badkamer





Slaapkamer 3



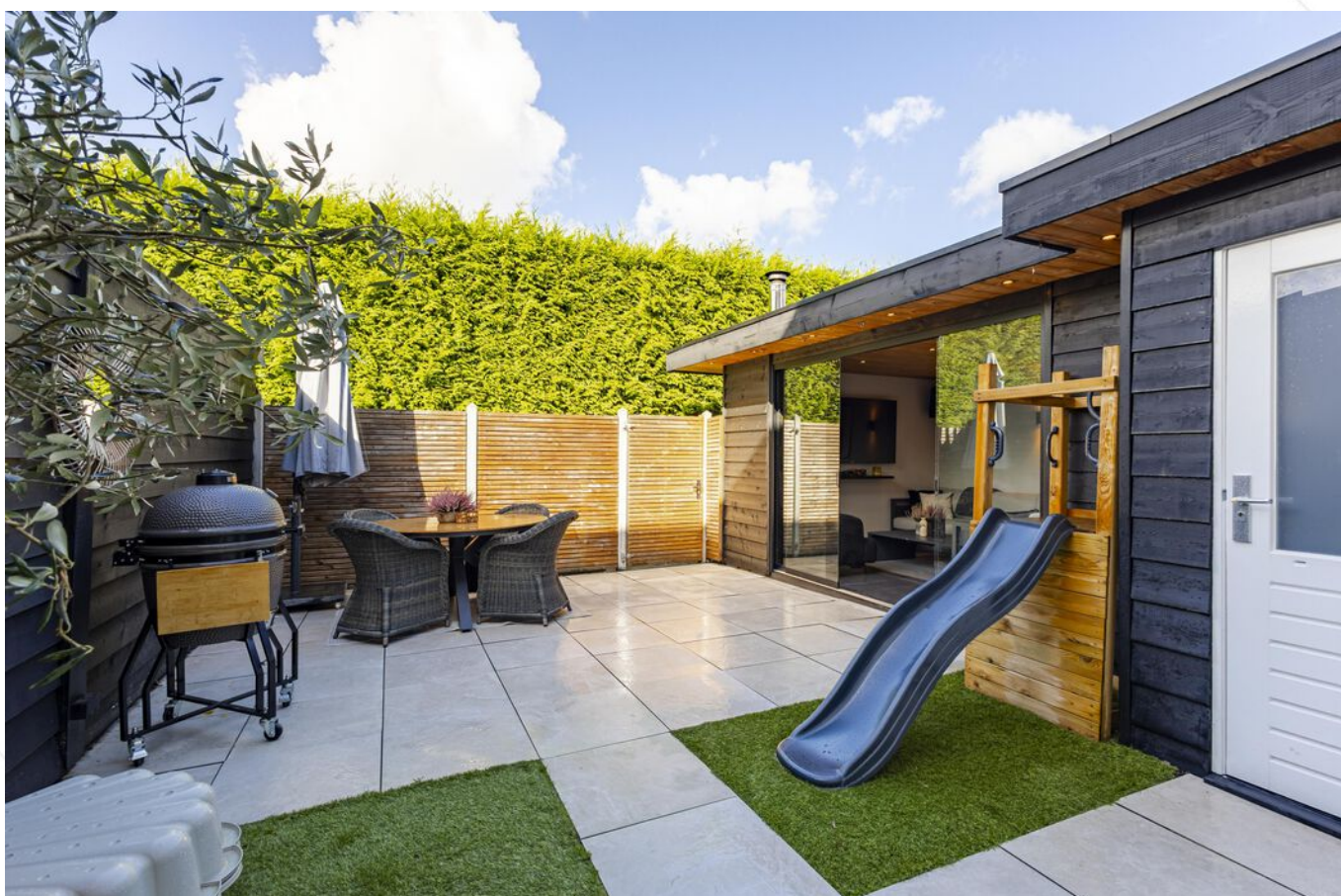


Praktijk- /werkrimte





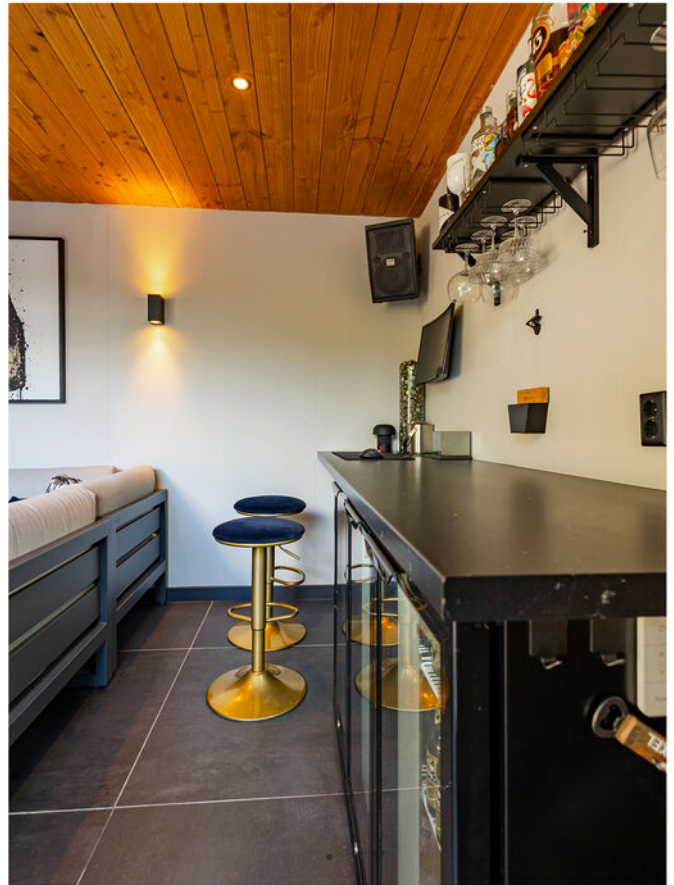
Achtertuin





Overkapping





Overkapping



Straatbeeld

Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
hal / entree	pvc	sputwerk	sauswerk	toegang tot: - meterkast - 1e verdieping - trapkast - jassenkast - woonkamer - praktijkruimte
toilet	vloertegels	wandtegels / sputwerk	sauswerk	voorzien van: - wandcloset - wastafel met spiegel
woonkamer	pvc	sauswerk	sauswerk	voorzien van: - gashaard toegang tot achtertuin
keuken	pvc	sauswerk / kunststof delen	sauswerk	open keuken met u-opstelling, voorzien van: - koelkast - vrieskast - vaatwasser (2026) - (combi)magnetron - inductie kookplaat - koffiezetapparaat - afzuigkap
praktijkruimte	pvc	sauswerk	sauswerk	voorzien van: - toilet - airconditioning - dubbele deuren naar buiten
1e VERDIEPING				
overloop	tapijt	sputwerk	gipsplaten	toegang tot: - 2 slaapkamers - badkamer - wasruimte - 2e verdieping
slaapkamer 1	tapijt	sauswerk	sauswerk	gelegen aan de voorzijde, voorzien van: - airconditioning
slaapkamer 2	tapijt	behang	sauswerk	gelegen aan de achterzijde, voorzien van: - airconditioning
badkamer	vloertegels	wandtegels	sauswerk	voorzien van: - ligbad met (inbouw) TV - 2e toilet - douche - wastafelmeubel met spiegelkast - designradiator - handdoekenrek
wasruimte	vloertegels	wandtegels	sauswerk	voorzien van: - witgoed aansluitingen

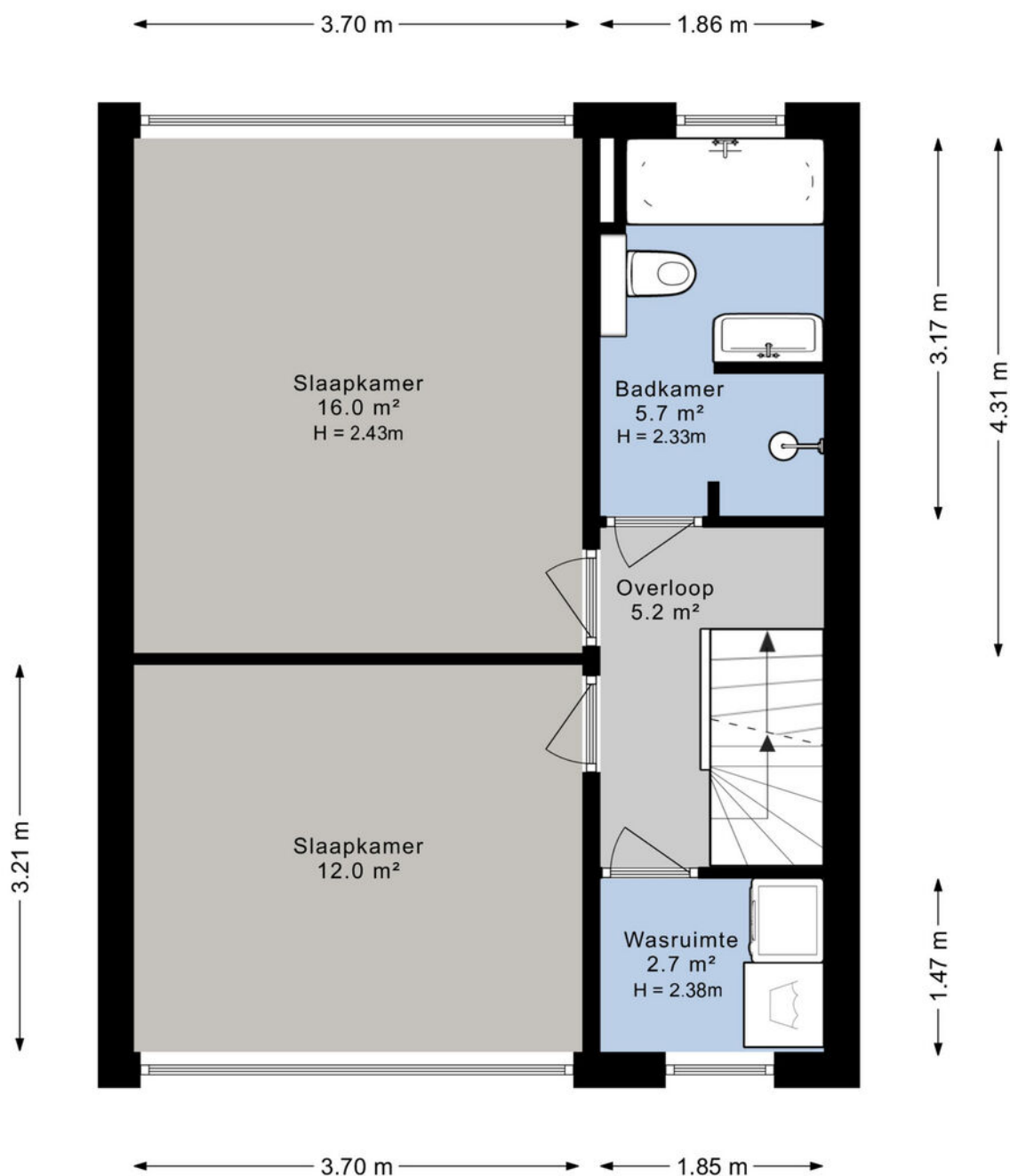
Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
2e VERDIEPING				
voorzolder	tapijt	sputwerk	gipsplaten	voorzien van: - bergruimte achter schotten - cv-ketel - omvormer zonnepanelen toegang tot - 3e slaapkamer
slaapkamer 3	pvc	behang	gipsplaten	voorzien van: - nokverhoging - dakraam - bergruimte achter knieschotten
BUITEN				
voortuin				afmetingen ca. 7,0 x 8.0 meter, voorzien van: - oprijlaan met parkeerplek voor minimaal 1 auto - terras - borders - 2 volwassen bomen
achtertuin				- volledige isolatie
houten berging				afmetingen ca. 1.84 x 4.14 meter, voorzien van: - elektra-aansluiting - volledige isolatie
tuinhuis				afmetingen ca. 3.30 x 4.78 meter, voorzien van: - zithoek - houtkachel - geluidsinstallatie - bar - glazen schuifpui - volledige isolatie

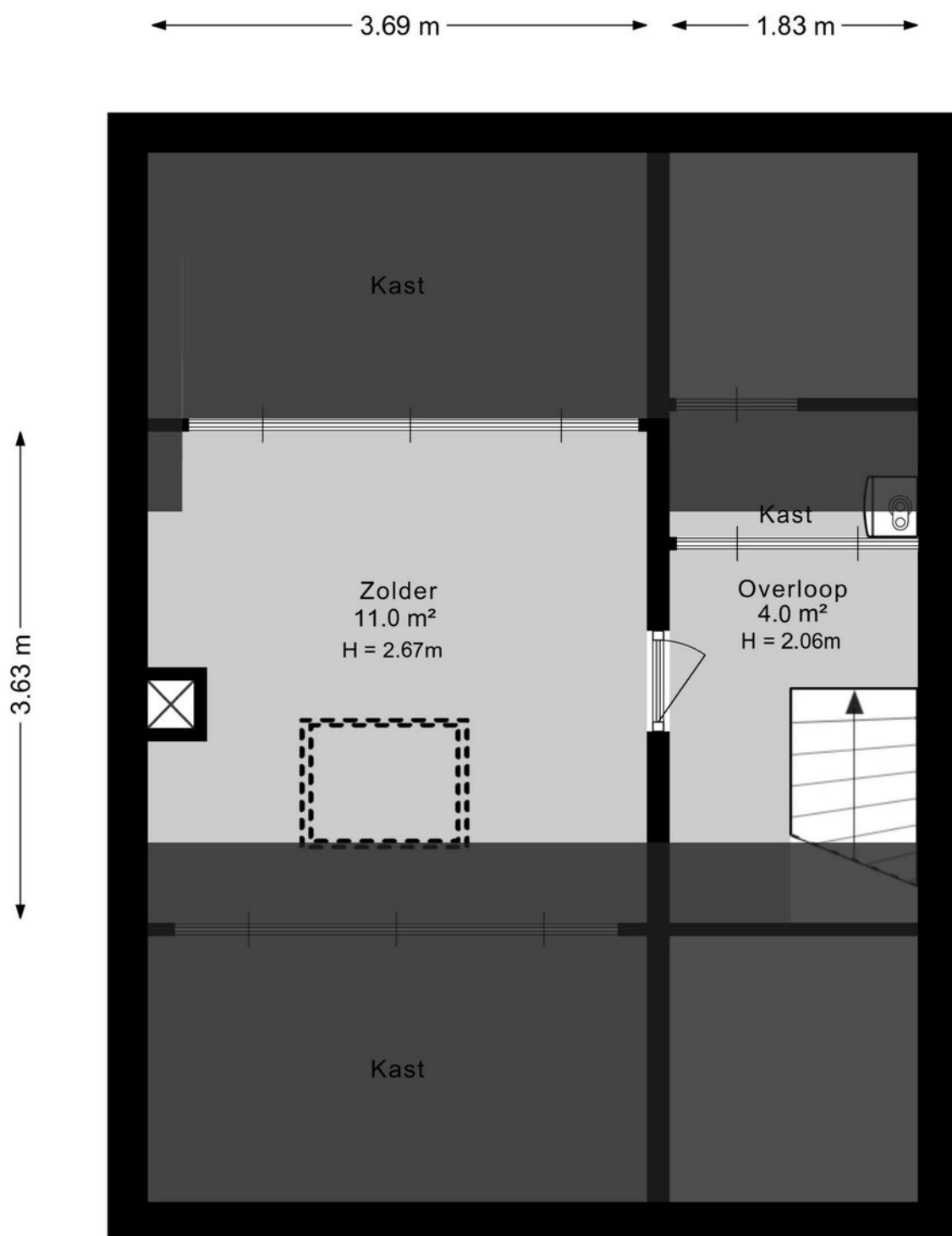
Plattegrond begane grond



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 5078

kadaster

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 29 november 2024
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 MerweLingelijn, waarmee naar Dordrecht, Gorinchem en Geldermalsen gereisd kan worden.



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel	X		
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen			X
 (Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kledingkast slaapkamer achterzijde	X		
 Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
 Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- PVC vloer	X		
 Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
 Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- koffiezetapparaat	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/schermbord)	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		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- Waterontharder op zout			X
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
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

Heeft u nog geen bezichtiging ingepland? Neem dan snel contact met ons op via telefoon, e-mail of WhatsApp om een afspraak te maken.

Na een bezichtiging heeft u alle tijd om rustig na te denken. Heeft u interesse? Dan zetten we samen de volgende stap. Overweegt u de overstap van uw huidige koopwoning naar een nieuwe woning? Dan verzorgen wij graag kosteloos een waardebeoordeling van uw huidige woning. Zo krijgt u snel inzicht in de verkoopwaarde van uw huis. Geen interesse? Dat is uiteraard geen probleem. Wij horen dit dan graag, ook voor de verkoper is dit een spannend traject.

Blijft u verder zoeken? Volg ons op social media en schrijf u in via onze website. Zo blijft 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