



**ablasserwaard**  
makelaars & taxateurs



**P.A. de Genestetstraat 111**

3362 TE Sliedrecht

Vraagprijs: € 379.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **118 m<sup>2</sup>**

PERCELOPPERVLAKTE: **111 m<sup>2</sup>**

ENERGIELABEL: B

# Kenmerken



Woonoppervlakte  
**118 m<sup>2</sup>**



Inhoud  
**390 m<sup>3</sup>**



Bouwjaar  
**1984**



Aantal slaapkamers  
**4**

Perceeloppervlakte	111 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	6 m <sup>2</sup>
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer, 2 toiletten
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Verwarming / Warm water	CV-ketel Intergas HRE28/24, nieuw drukvat en nieuwe Touch thermostaat, 2023
Kozijnen	hout
Elektra	7 groepen, 1 aardlekschakelaar
Verwarming	vloerverwarming begane grond, radiatoren verdiepingen
Vloeren	beton
Voorzieningen	rolluiken
Kruipruimte	ja
Geheid	ja
Energielabel	B
Parkeren	openbaar parkeren
Tuinligging	zuid

# Algemene omschrijving

Heb je geen zin in klussen maar wil je alleen Inpakken, verhuizen, uitpakken en vervolgens direct met een wijntje in de zon? Dit is zo'n sleutelklaar droomhuis en wat voor een. Door de uitbouw en de dakkapel is er de beschikking over maar liefst 118 m<sup>2</sup> woonoppervlakte. En wat te denken van een tuin op het zuiden en zowel de keuken, het toilet als badkamer zijn anno nu. Begane grond: hal/entree met meterkast, woonkamer met open keuken en toegang tot het trapportaal en de aangebouwde tuinkamer. De open keuken is gesitueerd aan de voorzijde van de woning en voorzien van een lichte hoekopstelling met diverse inbouwapparatuur. De woonkamer is v.v. een fraaie PVC-vloer met vloerverwarming. De tuinkamer is met een maatwerk en-suite-kast en schuifdeuren afsluitbaar van de woonkamer. De dubbele tuindeuren geven vervolgens weer toegang tot de achtertuin. Vanuit het trapportaal is het toilet en de 1e verdieping toegankelijk.

1e Verdieping: overloop t.b.v. 3 slaapkamers en de nagelnieuwe badkamer. De badkamer is v.v. een ruime inlopdouche met fraaie zwartstalen douchedeure, wastafelmeubel met dubbele spoelkom, 2e toilet en designradiator. De ramen op deze verdieping zijn voorzien van rolluiken en horren.

2e Verdieping: overloop, technische-/wasruimte met cv-opstelling en witgoed aansluitingen en toegang tot de 4e slaap-/werkkamer. Deze ruime slaapkamer is uitgebouwd met een dakkapel (kunststof) aan de achterzijde.

De zonnige achtertuin met achterom is onderhoudsvriendelijk aangelegd en grenst nagenoeg aan het groen-/wandelpark. De locatie is extra uniek doordat centrumvoorzieningen en de rivier op loopafstand liggen.





Hal / entree



Keuken



Keuken





Keuken





Woonkamer

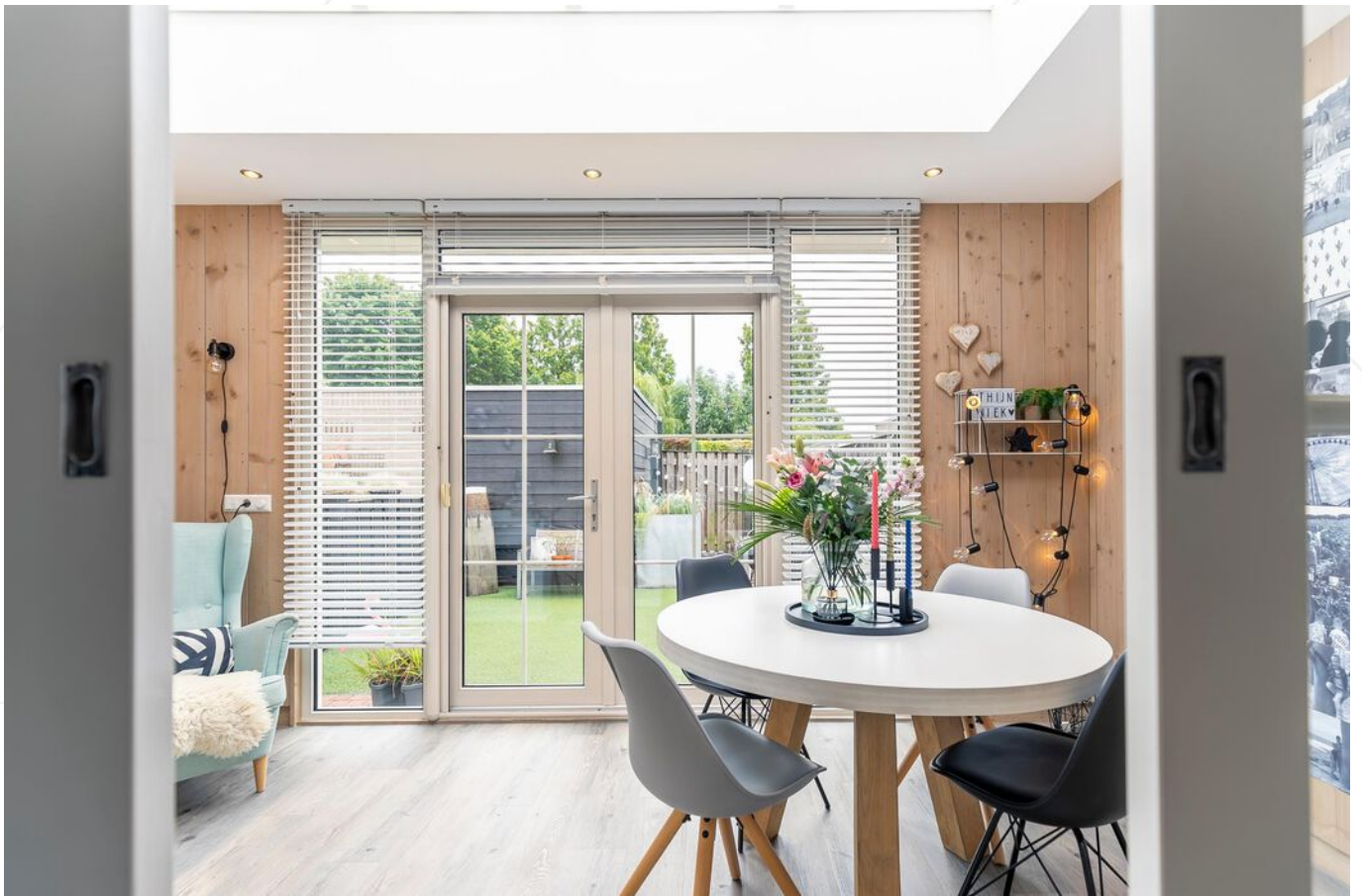




Woonkamer







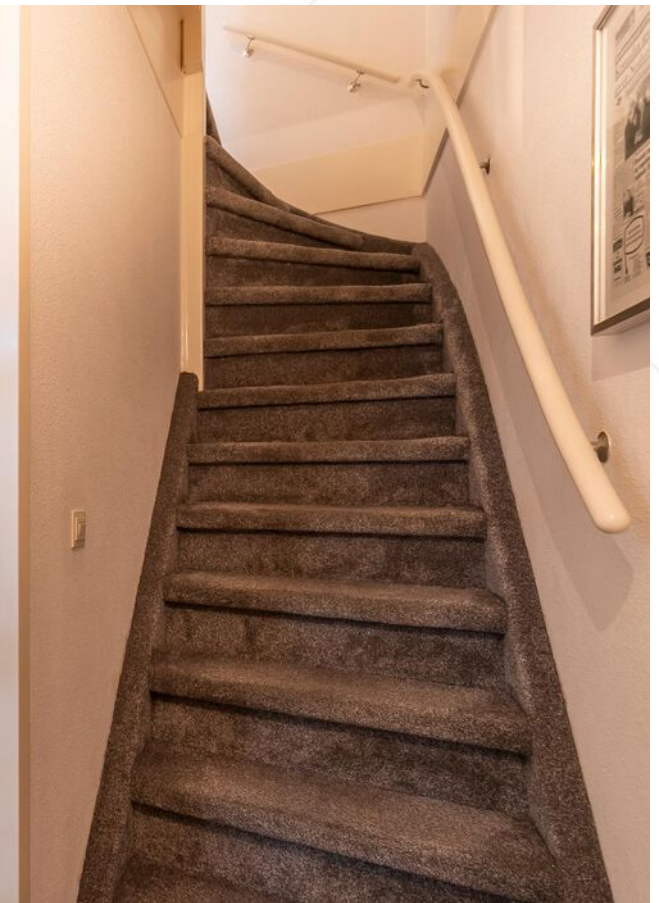
Tuinkamer





Tuinkamer





Trapogang 1e verdieping



Toegang tot keuken vanuit hal



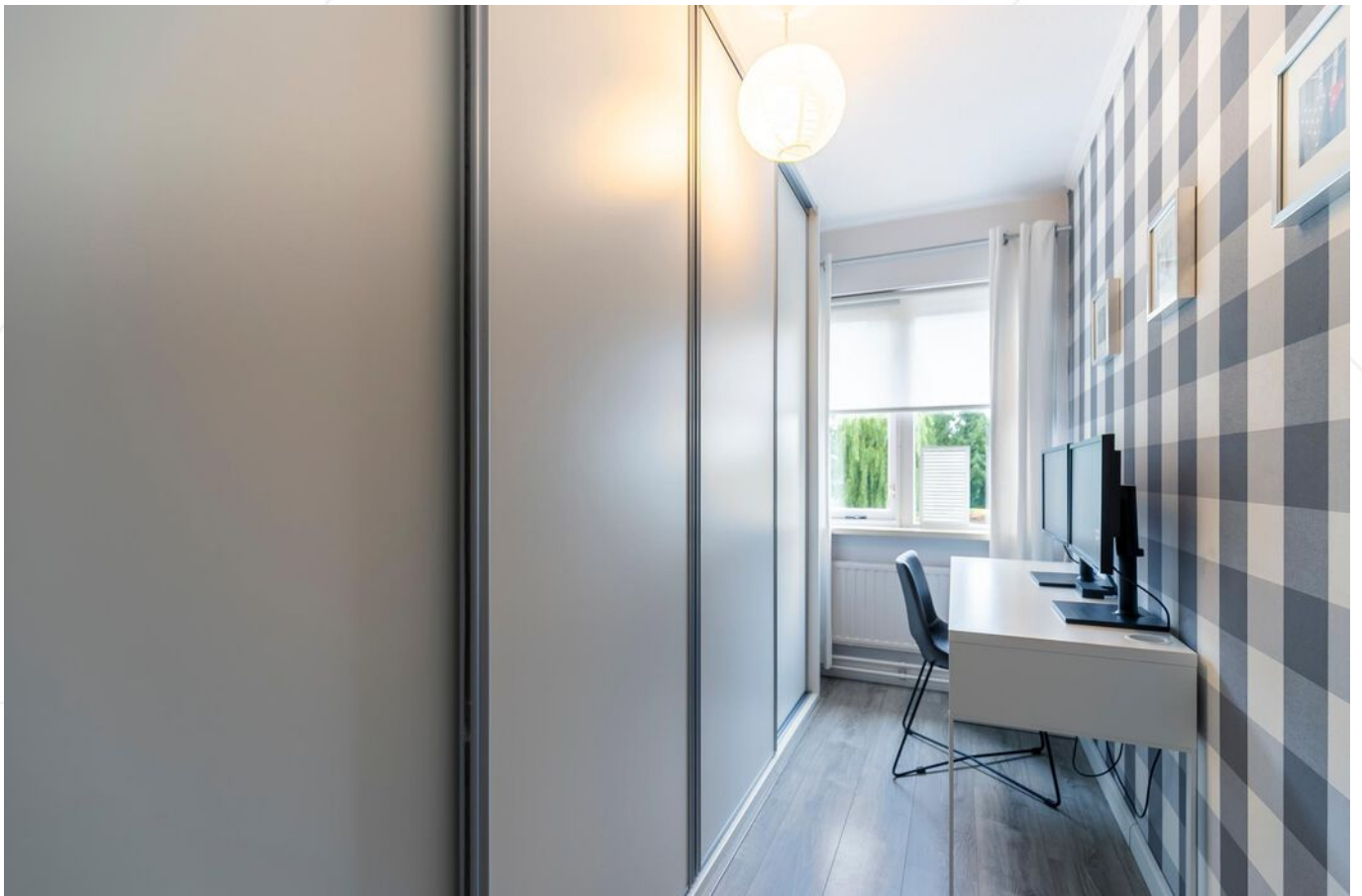
Toilet



Slaapkamer 1



Slaapkamer 2



Slaapkamer 3 / kastenkamer



Overloop 2e verdieping



Slaapkamer 4





Badkamer











Achtertuin



Stenen berging met hout bekleed



Voorzijde



Straatbeeld

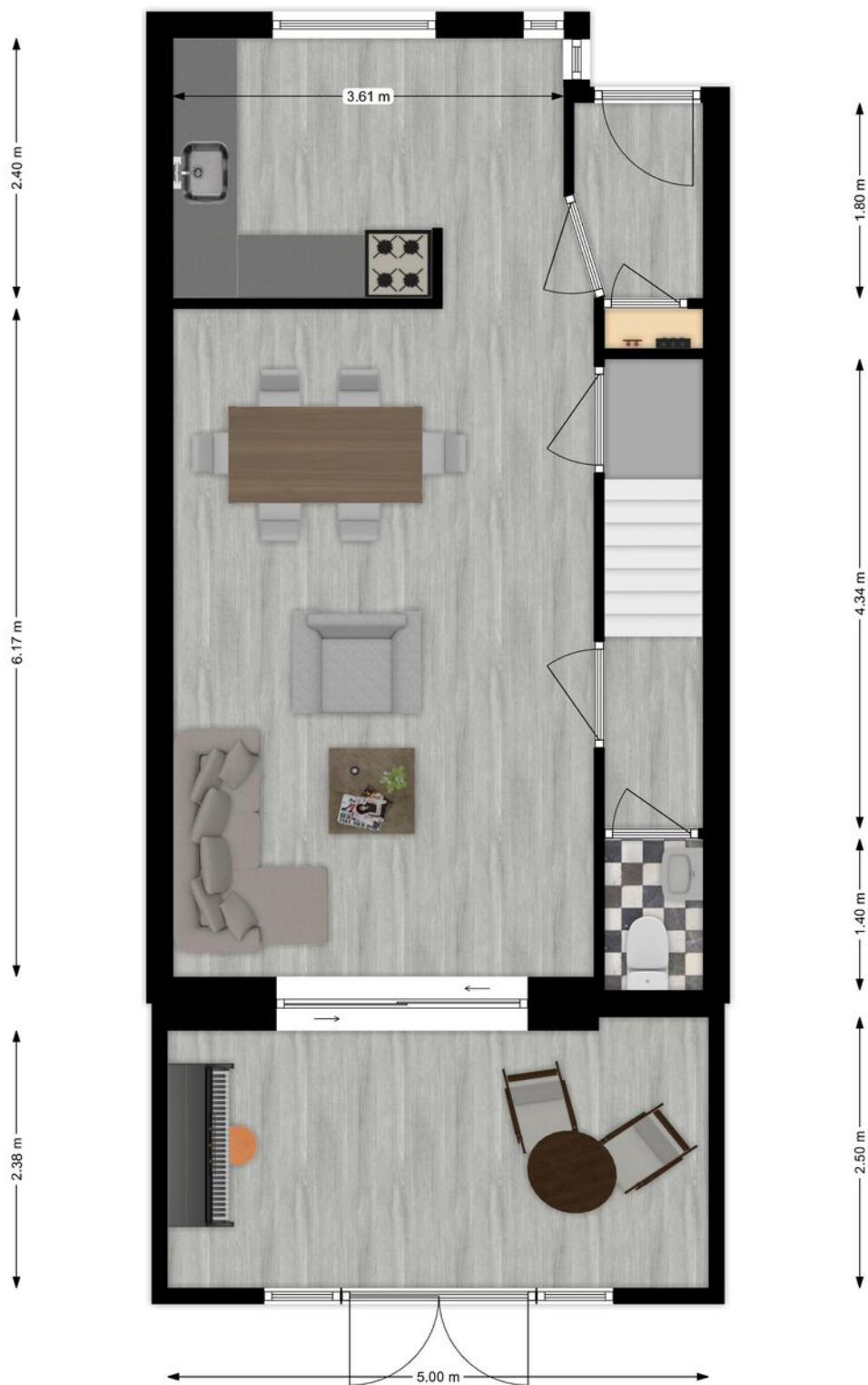
# Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
<b>BEGANE GROND</b>				
hal / entree	drooglooptapijt	stucwerk	sputwerk	toegang tot: - meterkast - keuken
keuken	PVC + vloerverwarming	stucwerk	sputwerk	open keuken in hoekopstelling, voorzien van: - koel-/vriestkast - (combi)magnetron - vaatwasmachine - afzuigkap - 5-pits gaskookplaat
woonkamer	PVC + vloerverwarming	stucwerk	sputwerk	toegang tot: - tuinkamer middels en-suite-deuren + kast - vaste kasten - trapportaal - trapkast
tuinkamer	PVC	houten delen	stucwerk + inbouwspots	voorzien van: - en-suite-deuren - glazen pui met dubbelde deuren toegang tot de tuin
trapportaal				voorzien van: - toilet - trapopgang 1e verdieping
toilet	vloertegels	wandtegels	sputwerk	voorzien van: - zwevend closet - fonteintje
<b>1e VERDIEPING</b>				
overloop	laminaat	sputwerk	sputwerk	toegang tot: - 3 slaapkamers - badkamer - trapopgang 2e verdieping
slaapkamer 1	laminaat	sputwerk / houten delen	sputwerk	gelegen aan de voorzijde voorzien van raampartij in voorgevel
slaapkamer 2	laminaat	sputwerk	sputwerk	gelegen aan de achterzijde voorzien van: - raampartij in achtergevel - schuifkastenwand

# Afwerkstaat

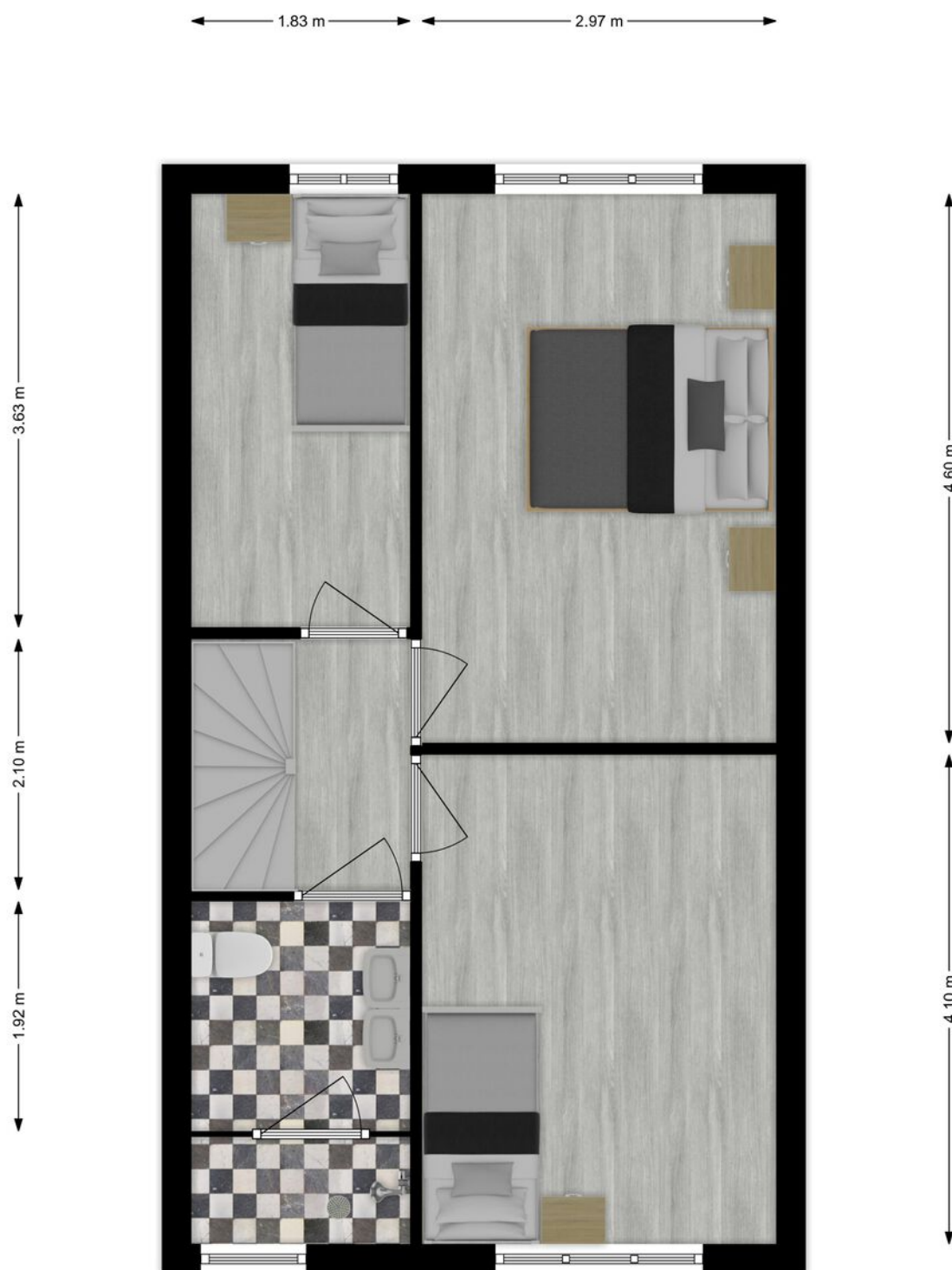
Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
<b>VERVOLG 1e VERDIEPING</b>				
slaapkamer 3 / kastenkamer	laminaat	behang	sputwerk	voorzien van: - schuifkastenwand - dubbel raam aan achterzijde
badkamer	vloertegels	wandtegels	stucwerk	voorzien van: - inloopdouche met stalen douchedeur - wastafelmeubel met dubbele waskommen - zwevend closet - design radiator
<b>2e VERDIEPING</b>				
overloop	laminaat	sputwerk	sputwerk	toegang tot: - slaapkamer 4 - technische ruimte voorzien van kunststof dakkapel achterzijde
slaapkamer 4	laminaat	sputwerk	sputwerk	voorzien van: - kunststof dakkapel achterzijde - knieschotschuifkasten
technische ruimte	laminaat	sputwerk	sputwerk	voorzien van: - witgoedaansluitingen - CV-opstelling (2023) - mechanische ventilatiebox (2021) - Velux dakvenster
<b>BUITEN</b>				
tuin				gesitueerd op het zuiden voorzien van: - straatwerk - kunstgras - achterom - stenen berging
stenen berging				voorzien van elektra-aansluiting

# Plattegrond



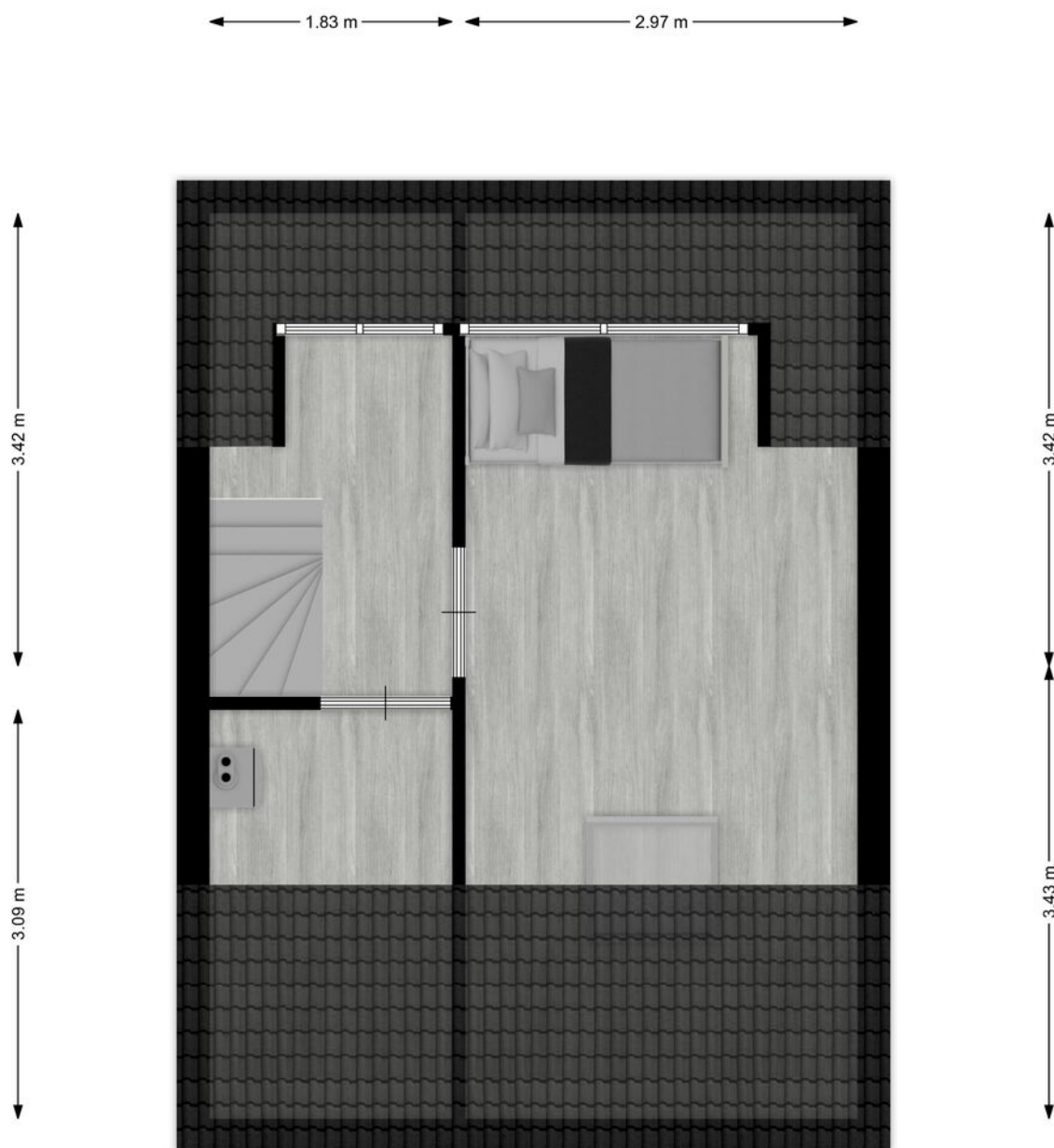
**Begane grond**

# Plattegrond



## 1e Verdieping

# Plattegrond



## 2e Verdieping




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: P.A. de Genetets111



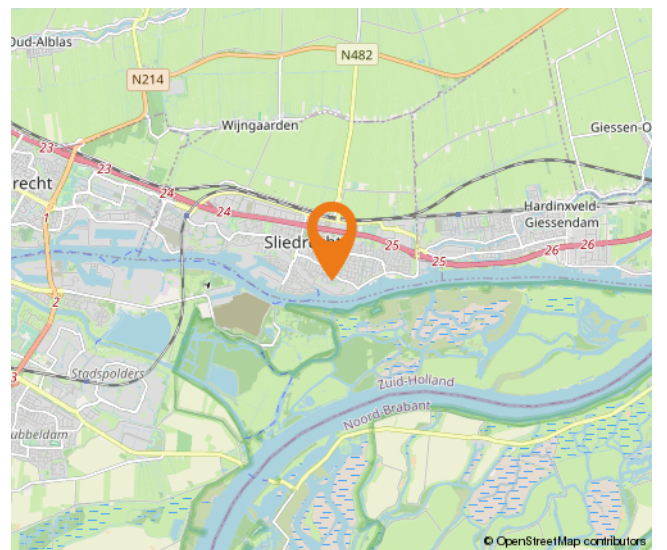
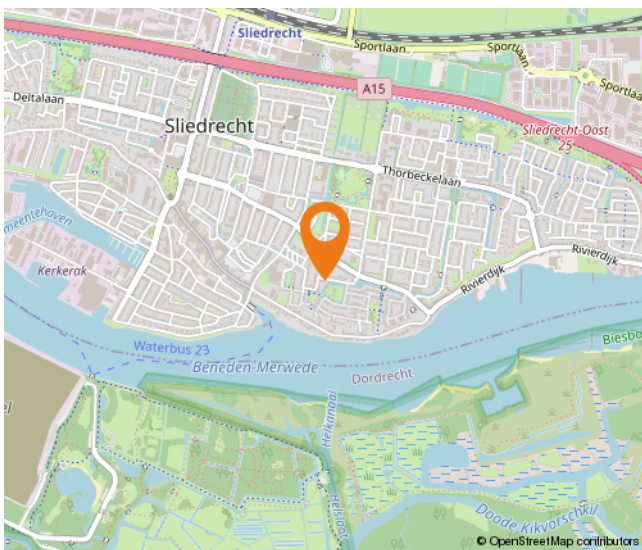
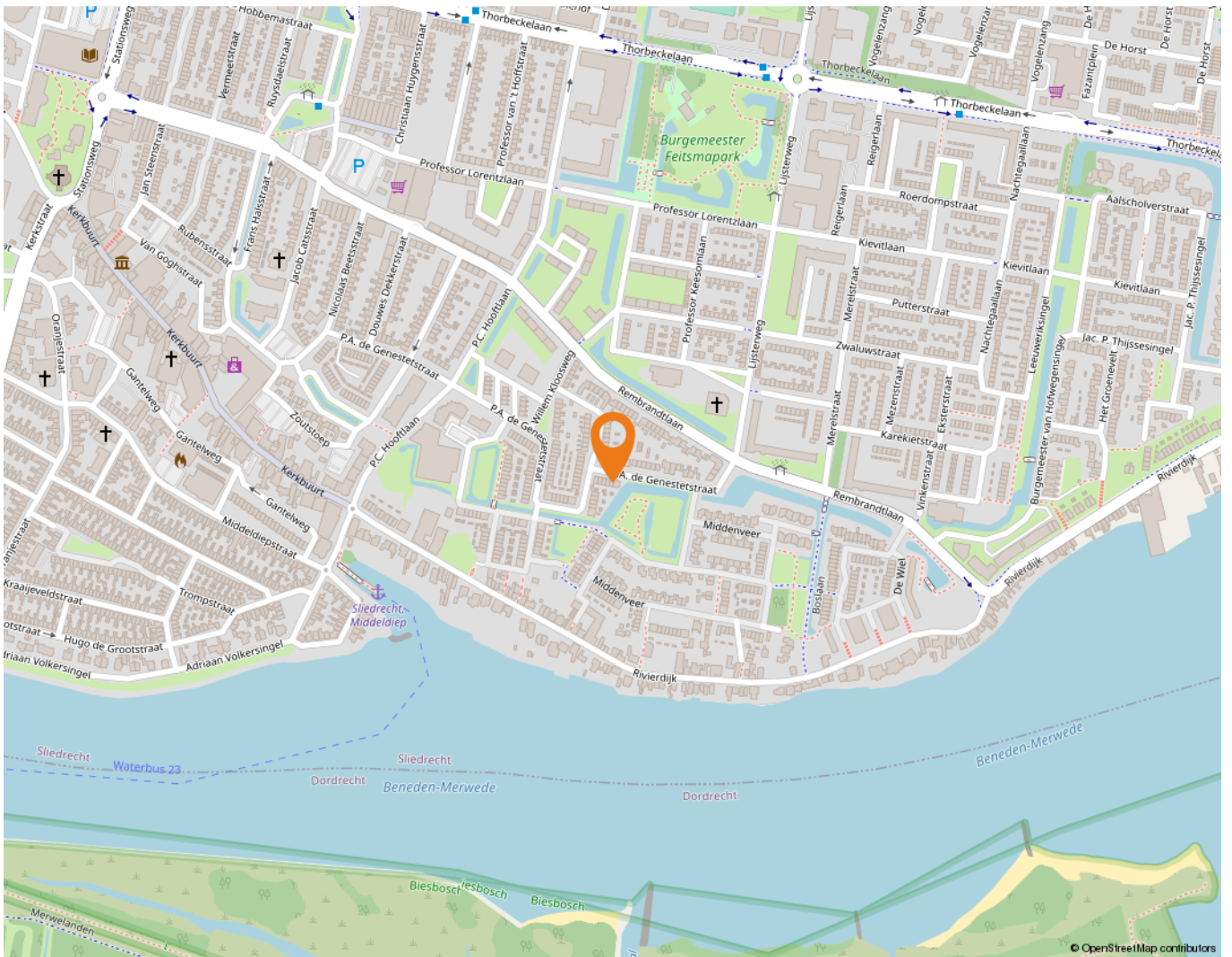
0 5 10 15 20 25m

<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Sliedrecht</p> <p>Sectie I</p> <p>Perceel 6042</p>	
--	--	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 23 juni 2022  
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
<b>Woning - Interieur</b>			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
-		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
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/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
<b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- Waterontharder			X
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
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. Dat 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.

Koper en verkoper ontvangen een concept van de overeenkomst waarna een (gezamenlijke) afspraak tot ondertekening volgt op één van onze kantoren. U plaatst uw handtekening nadat de makelaar aan u de inhoud van de koopovereenkomst heeft toegelicht.

Wij sturen de ondertekende overeenkomst op naar de betreffende notaris.



## 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