



**alblasserwaard**  
makelaars & taxateurs



## Rondo 114

3363 LB Sliedrecht

Vraagprijs: € 429.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **141 m<sup>2</sup>**

PERCEELOPPERVLAKTE: **129 m<sup>2</sup>**

ENERGIELABEL: A

# Kenmerken



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



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



Bouwjaar  
**2011**



Aantal slaapkamers  
**4**

Perceeloppervlakte	129 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	6 m <sup>2</sup>
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer en 2 toiletten
Isolatie	volledig geïsoleerd
Verwarming / warm water	CV-ketel Intergas HR, bouwjaar 2011, combiketel begane grond en badkamer voorzien van vloerverwarming
Kozijnen	volledig hout, behalve schuifpui woonkamer = aluminium
Elektra	7 groepen, 1 kookgroep en 2 aardlekschakelaars
Vloeren	beton
Voorzieningen	frans balkon, tv kabel, schuifpui, glasvezel kabel
Kruipruimte	ja
Geheid	ja
Energielabel	A
Berging	ja, 6 m <sup>2</sup>
Parkeren	openbaar parkeren
Tuinligging	noord, 57 m <sup>2</sup> (inclusief berging)

# Algemene omschrijving

Wat een zeer aantrekkelijke eengezinswoning betreft dit aanbod. Deze in 2011 gebouwde woning is niet alleen energiezuinig maar ook nog eens ruim en praktisch (141 m<sup>2</sup> woonoppervlakte), goed onderhouden, sfeervol afgewerkt en o.a. voorzien van vloerverwarming (begane grond) en een zeer nette keuken en badkamer. De gezellige achtertuin is aangelegd met sierstraatwerk, plantenborders en een pergola.

**Begane grond:** de ontvangsthal is ruim en voorzien van de meterkast, de trapgang en toegang tot het toilet en de royale woonkamer. De woonkamer beschikt over een grote trapkast, een aluminium schuifpui met toegang tot de tuin en staat in open verbinding met de keuken. In de royale, moderne, hoekopstelling van de keuken is diverse inbouwapparatuur aanwezig.

**1e Verdieping:** vanaf de overloop zijn 2 slaapkamers, de badkamer en het afzonderlijke toilet bereikbaar. De badkamer is compleet qua uitvoering met o.a. een dubbel wastafelmeubel, een ligbad (met daarboven een televisie), een inloofdouche en elektrische vloerverwarming. De grote slaapkamer is voorzien van (elektrische bedienbare) rolluiken.

**2e Verdieping:** de overloop fungeert als centrale ruimte met toegang tot een wasruimte (met witgoed aansluitingen en wasbak), de grote technische-/bergruimte (met cv-opstelling) en 2 slaapkamers. Ook op deze verdieping zijn aan de voorzijde (elektrisch bedienbare) rolluiken geplaatst.





Hal/entree



Hal



Toilet



Woonkamer



Woonkamer



Keuken



Keuken



Slaapkamer 1



Slaapkamer 1



Slaapkamer 2



Overloop 1e verdieping

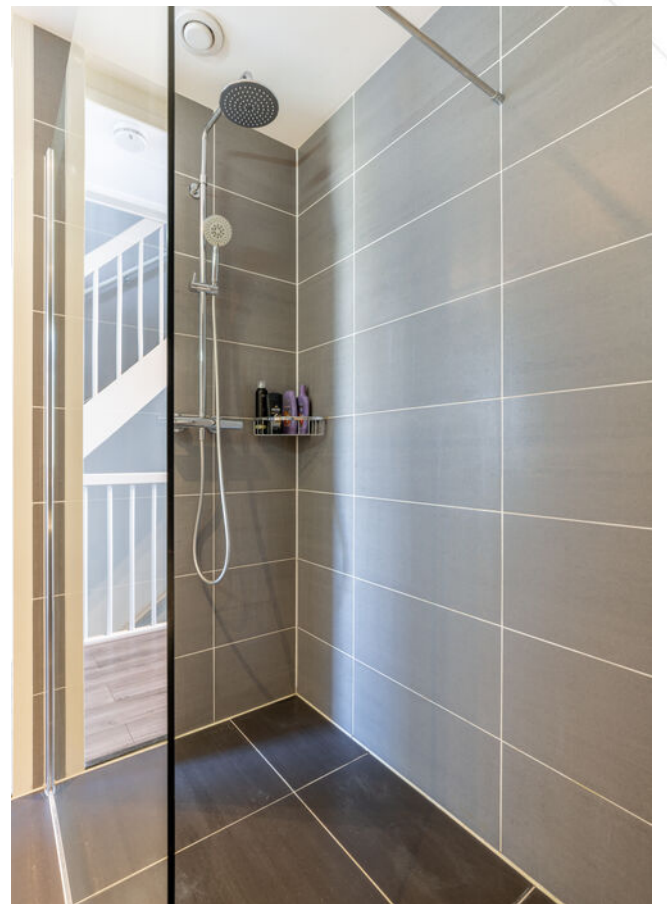




Badkamer



Wastafelmeubel



Douche



Slaapkamer 3



Slaapkamer 3



Slaapkamer 4



Wasruimte





Achtertuin



Achtertuin



Loungehoek onder de pergola + berging.



Loungehoek



Omgeving



Omgeving

# Afwerkstaat

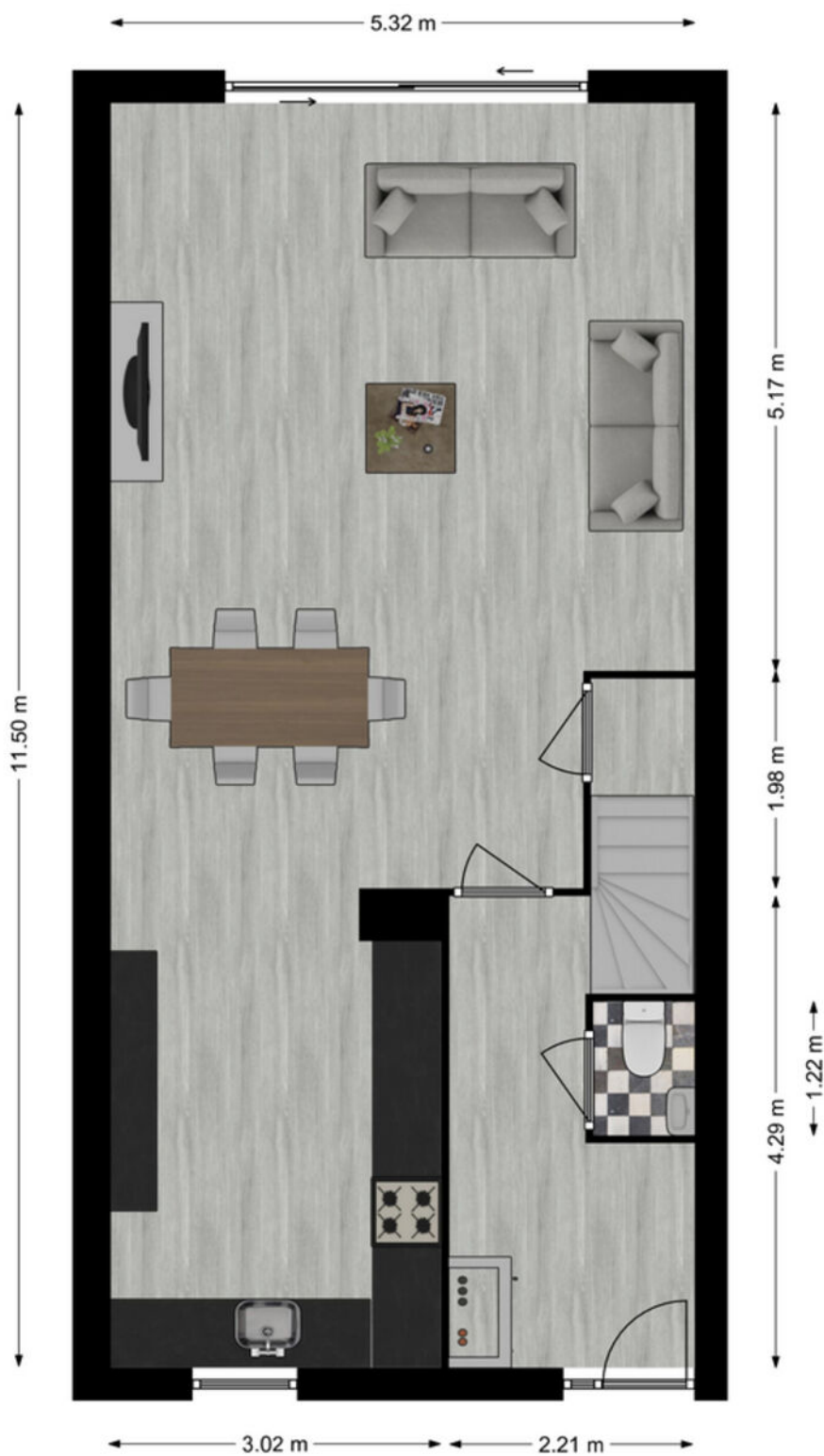
Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
<b>BEGANE GROND</b>				
hal / entree	vloertegels met vloerverwarming	spachtelputz	sputwerk	toegang tot: - meterkast - toilet - woonkamer - 1e verdieping middels trapopgang
toilet	vloertegels met vloerverwarming	wandtegels	sputwerk	voorzien van: - zwevend closet - fonteintje
woonkamer	vloertegels met vloerverwarming	sauswerk	sputwerk	voorzien van: - aluminium schuifpui - trapkast toegang tot open keuken
keuken	vloertegels met vloerverwarming	sauswerk	sputwerk	open keuken met hoekopstelling, voorzien van: - koelkast - vrieskast - magnetron - vaatwasmachine - inductiekookplaat - afzuigkap - Quooker gelegen aan de voorzijde
<b>1e VERDIEPING</b>				
overloop	laminaat	spachtelputz	sputwerk	toegang tot: - 2 slaapkamers - badkamer - toilet voorzien van raam aan de achterzijde
slaapkamer 1	tapijt	behang	sputwerk	gelegen aan de voorzijde voorzien van: - frans balkon - elektrisch bedienbare rolluiken
slaapkamer 2	laminaat	behang	sputwerk	gelegen aan de achterzijde raam voorzien van een hor
badkamer	vloertegels met vloerverwarming	wandtegels	stucwerk + inbouwspots	voorzien van: - inloopdouche - ligbad - televisie - dubbel wastafelmeubel - elektrische vloerverwarming
toilet	vloertegels	wandtegels	sputwerk	voorzien van: - zwevend closet - fonteintje

# Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
<b>2e VERDIEPING</b>				
overloop	laminaat	spachtelputz	sputwerk	toegang tot: - 2 slaapkamers - wasruimte - technische ruimte / berging
slaapkamer 3	laminaat	behang	sputwerk	gelegen aan de voorzijde voorzien van: - frans balkon - elektrisch bedienbare rolluiken
slaapkamer 4	laminaat	behang	sputwerk	gelegen aan de achterzijde raam voorzien van een hor
wasruimte	vloertegels	behang	sputwerk	gelegen aan de achterzijde voorzien van witgoedaansluitingen
technische ruimte / berging	laminaat	behang	sputwerk	voorzien van: - CV-opstelling - royale mogelijkheid voor berging
<b>BUITEN</b>				
tuin				gesitueerd op het noorden voorzien van: - sierstraatwerk - plantenborders - pergola - houten berging - achterom afmetingen: circa 10.55 x 5.40 meter
houten berging				afmetingen: circa 2.15 x 3.10 meter voorzien van elektra-aansluiting

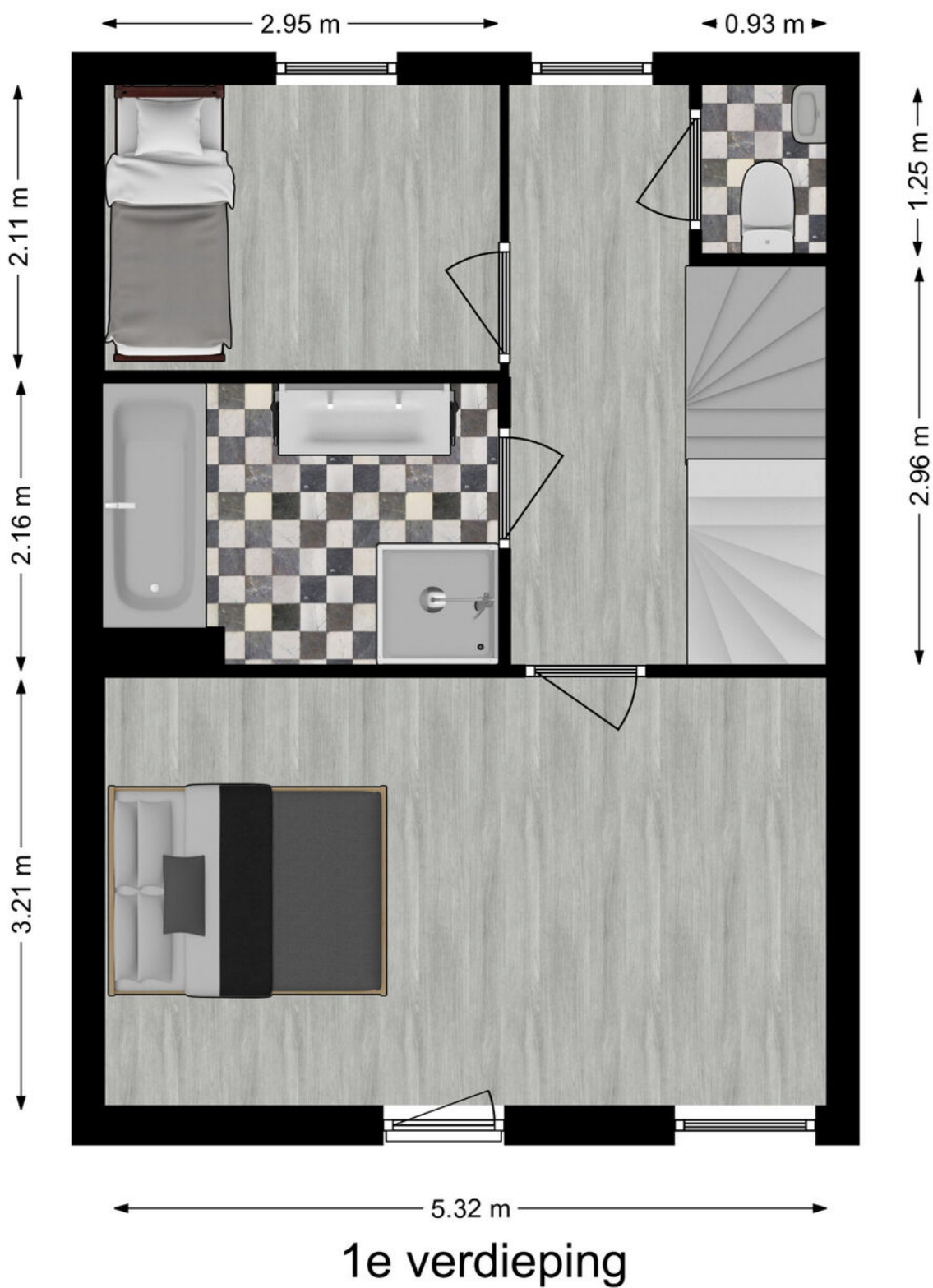


# Plattegrond

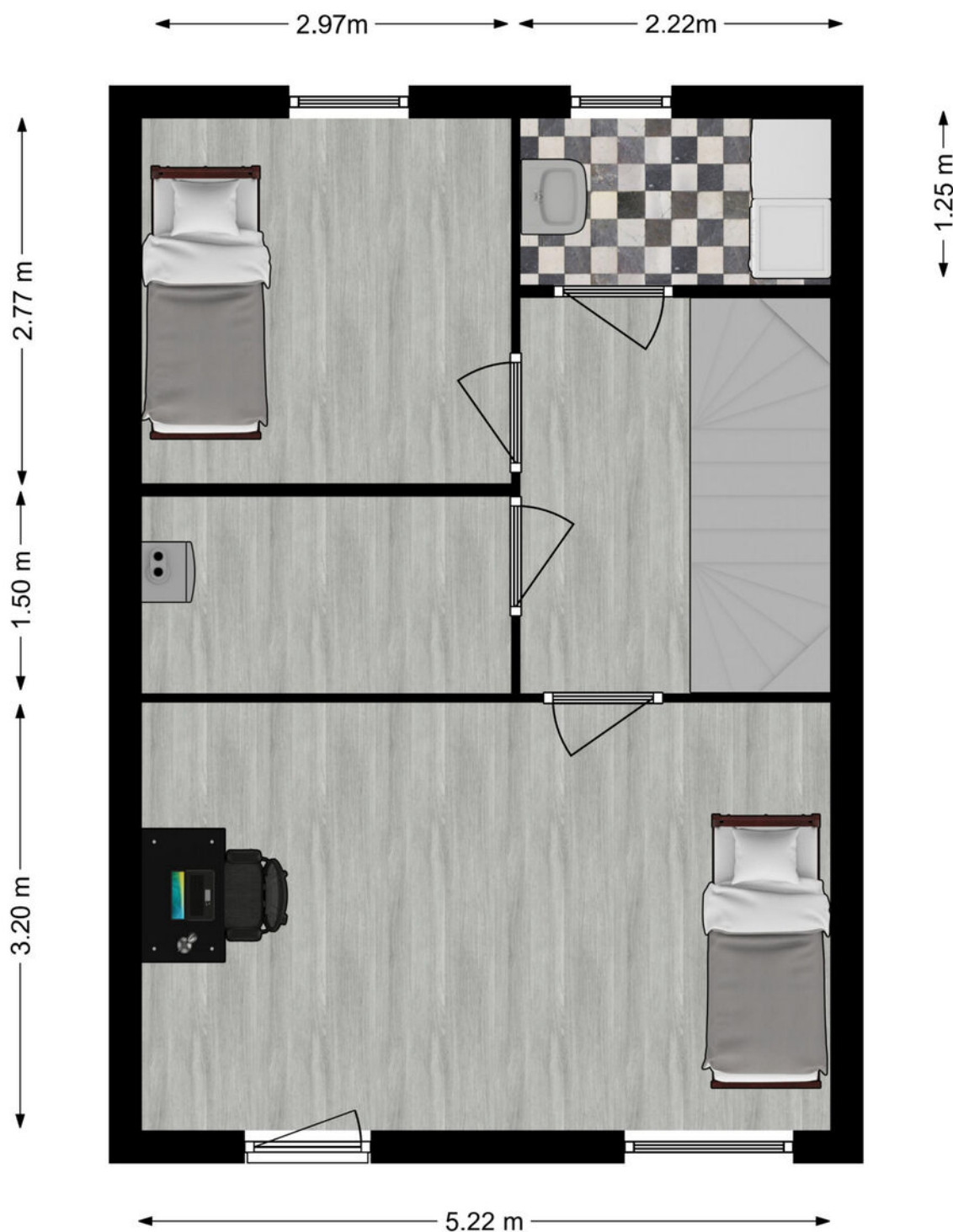


Begane grond

# Plattegrond



# Plattegrond




2e verdieping

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

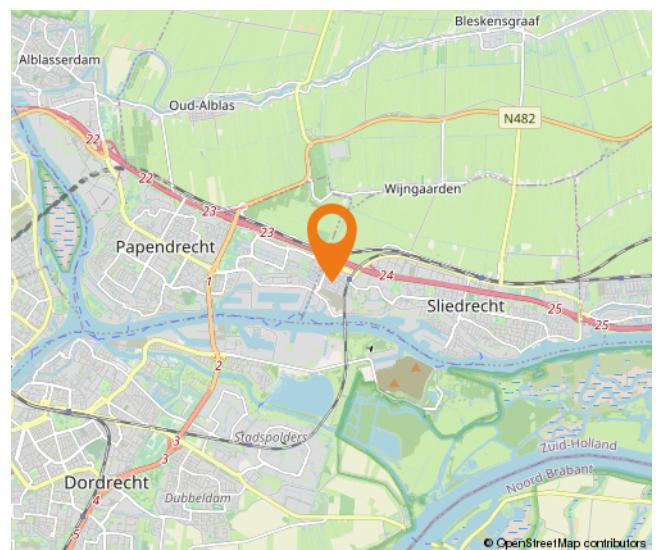
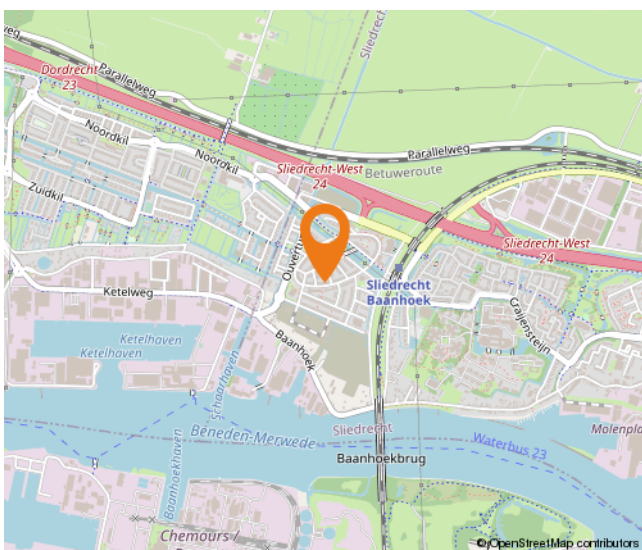
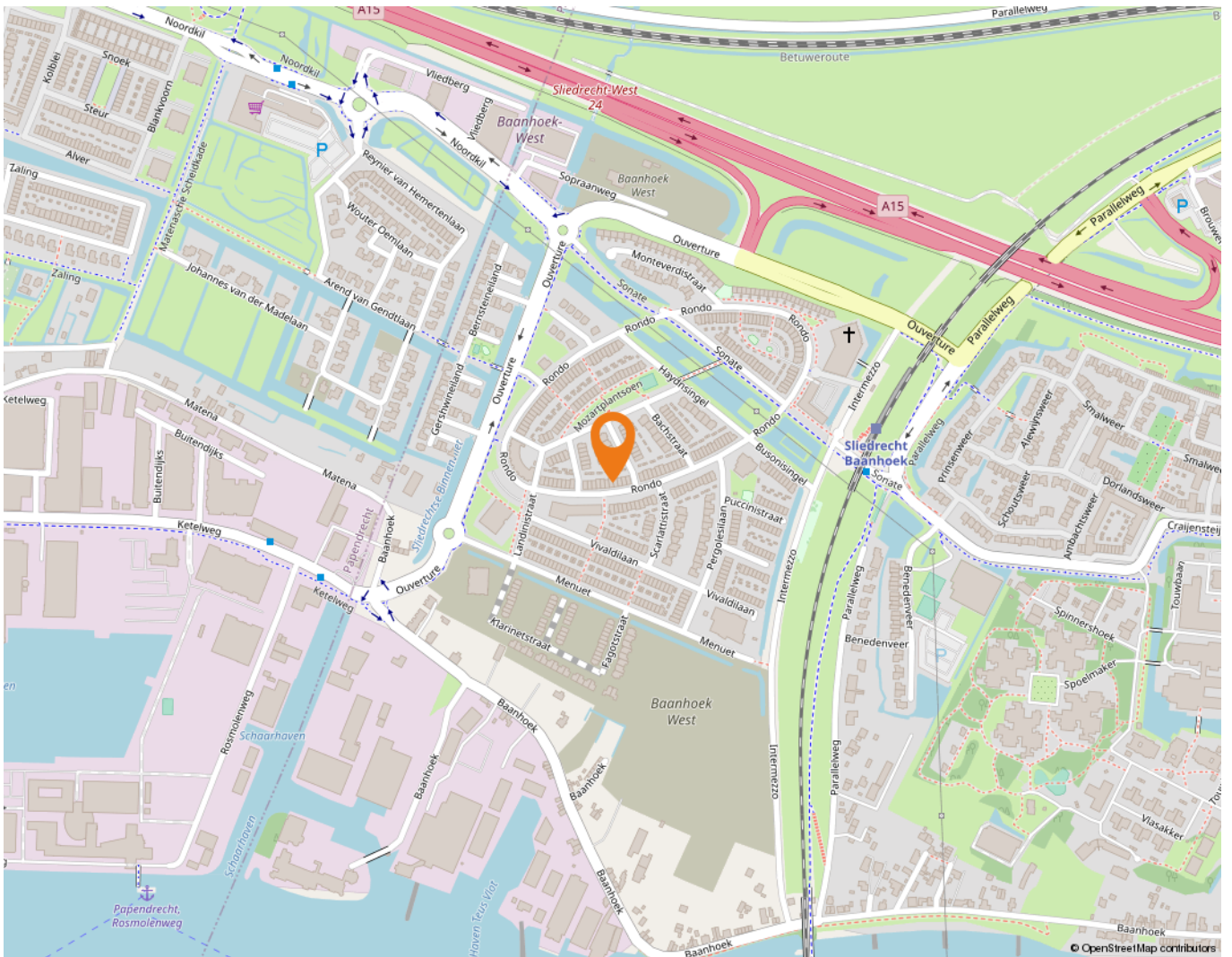


<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Sliedrecht</p> <p>Sectie A</p> <p>Perceel 4113</p>	<p><b>kadaster</b></p> 
---	--	--

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 24 maart 2023  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

# Kaarten



# Wonen in Baanhoek West

## Baanhoek West

De wijk "Baanhoek-West" is een jonge, moderne woonwijk met diverse voorzieningen op wijkniveau of op korte afstand gelegen. Naast een basisschool en een bso vind je hier o.a. een bus- en treinstation (waardoor o.a. Dordrecht, Rotterdam, Gorinchem en diverse overige steden snel bereikbaar zijn) en de op- en afrit van snelweg A15. In het weekend pak je wellicht even de fiets; steek rivier de Merwede over en je bent direct in Nationaal Park De Biesbosch.

## Sliedrecht

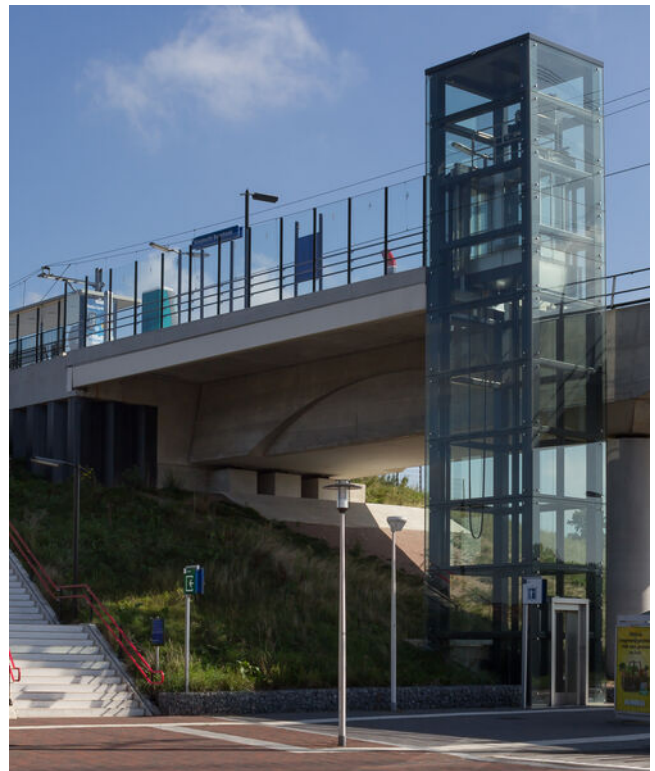
Sliedrecht heeft een dorps karakter met een prettige sfeer waarbij alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik liggen. Een breed aanbod aan winkels is te vinden op de Kerkbuurt en het Burgemeester Winklerplein. Iedere woensdag is hier de weekmarkt.

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. Wonen, ontspannen, sporten en onderwijs komen samen in één centraal gelegen dorp.



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
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			
- Planken trapkast	X		
- Planken washok	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails		X	
- gordijnen		X	
- rolgordijnen		X	
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Shutters	X		
- Plissé gordijnen keuken/overloop	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Toilet met de volgende toebehoren</b>			
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
<b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Steigerhouten hoekbank			X
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	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.



## 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