



alblasserwaard
makelaars & taxateurs



Vivaldilaan 55

3363 KG Sliedrecht

Vraagprijs: € 389.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **107 m²**

PERCELOPPERVLAKTE: **172 m²**

ENERGIELABEL: **A**

Kenmerken



Woonoppervlakte
107 m²



Inhoud
390 m³



Bouwjaar
2009



Aantal slaapkamers
3

Perceeloppervlakte	172 m ²
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer en 2 toiletten
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, volledig geïsoleerd
Verwarming / warm water	CV-combiketel, Intergas HR uit 2009, begane grond: vloerverwarming
Kozijnen	houten kozijnen
Elektra	7 groepen en 2 aardlekschakelaars
Vloeren	beton
Voorzieningen	buitenzonwering, mechanische ventilatie, dakraam, tv kabel
Kruipruimte	ja
Geheid	ja
Energielabel	A
Berging	ja, 7 m ²
Parkeren	openbaar parkeren
Tuinligging	achtertuin, zuid

Algemene omschrijving

Modern en voorzien van een hoogwaardig afwerkingsniveau. Deze zeer fraaie hoekwoning, in de populaire wijk Baanhoek West, heeft hét. Dit woonhuis beschikt over 107 m2 woonoppervlakte, een strakke achtertuin op het zuiden en vloerverwarming op de begane grond. De klasse van deze aantrekkelijke woning wordt compleet gemaakt middels diverse maatwerk meubels en kasten. Het perceel eigen grond beslaat 172 m2.

Begane grond (met vloerverwarming): Ruime hal/entree met meterkast, garderobenis, trapopgang en toegang tot het toilet en de woonkamer. De royale woonkamer beschikt over een grote trapkast, een tuindeur en staat in open verbinding met de keuken. De eigentijdse hoekopstelling in de keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur (met o.a. een quooker, een vaatwasmachine en een combimagnetron).

1e Verdieping: Vanaf de overloop (met vaste trap naar de 2e verdieping) is er toegang tot 2 ruime slaapkamers en de badkamer. De badkamer is in 2018 vernieuwd en voorzien van vloerverwarming, een ligbad, een zwevend closet, een inlopdouche en een wastafelmeubel. Beide slaapkamers beschikken over vaste kasten.

2e Verdieping: Open ruimte die in gebruik is als logeer-/werkkamer. Deze kamer is praktisch ingericht en fraai afgewerkt met diverse vaste kasten (met o.a. de witgoed aansluitingen en cv-opstelling). Daglichttoetreding middels 2 grote dakramen.

De achtertuin is aangelegd met natuursteen en plantenborders. Achterop het perceel staat een ruime stenen berging. Ook is er een achterom. De tuin is op het zonnige zuiden gesitueerd en voorzien van een zonnescherm.

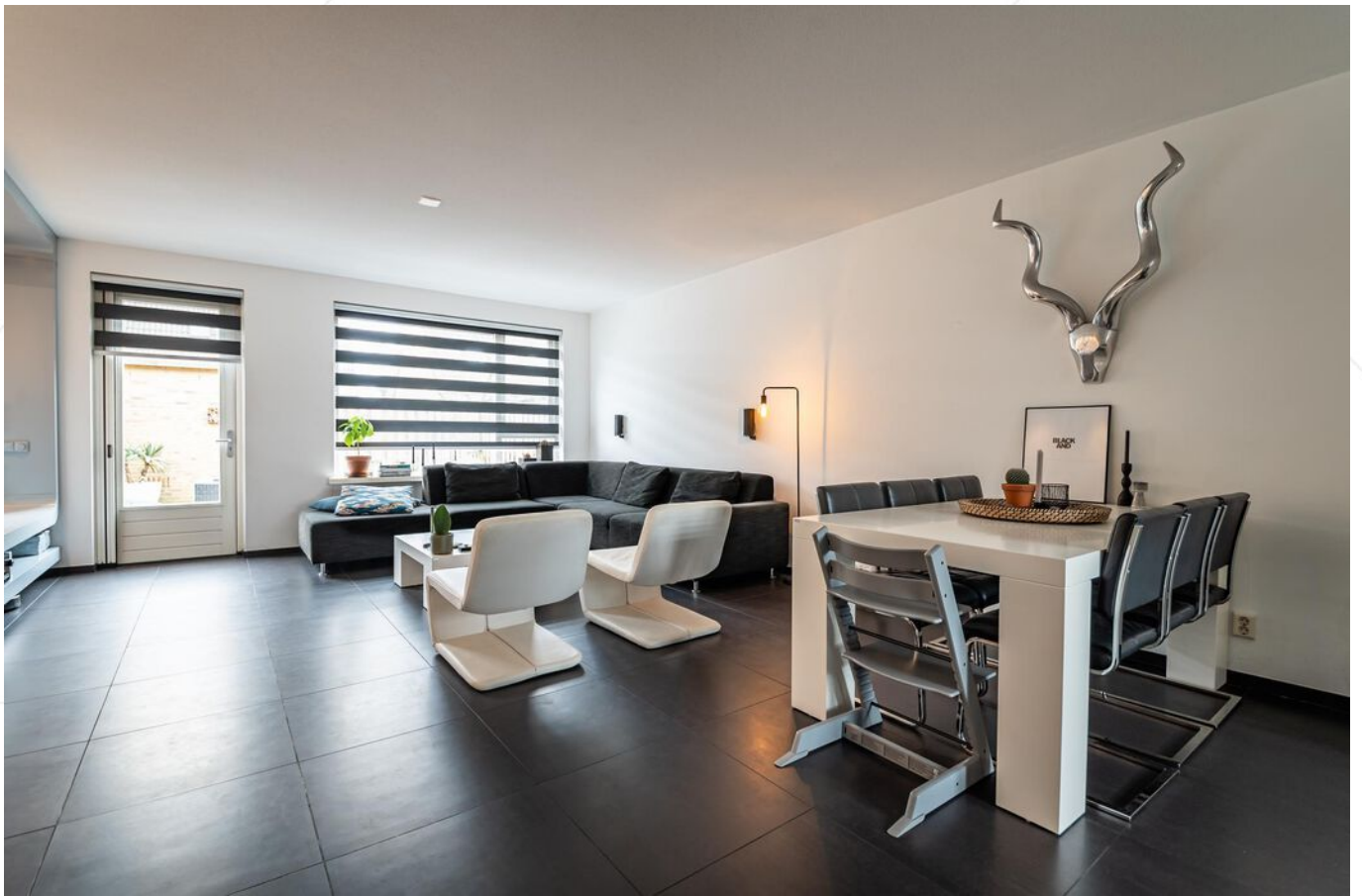




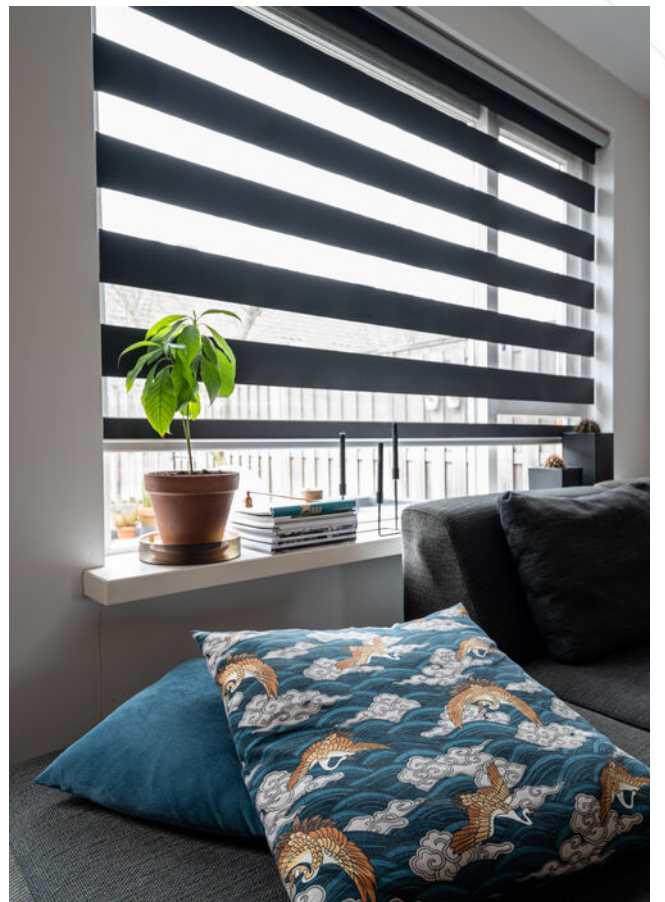
Woonkamer



Woonkamer



Woonkamer met eethoek





Keuken

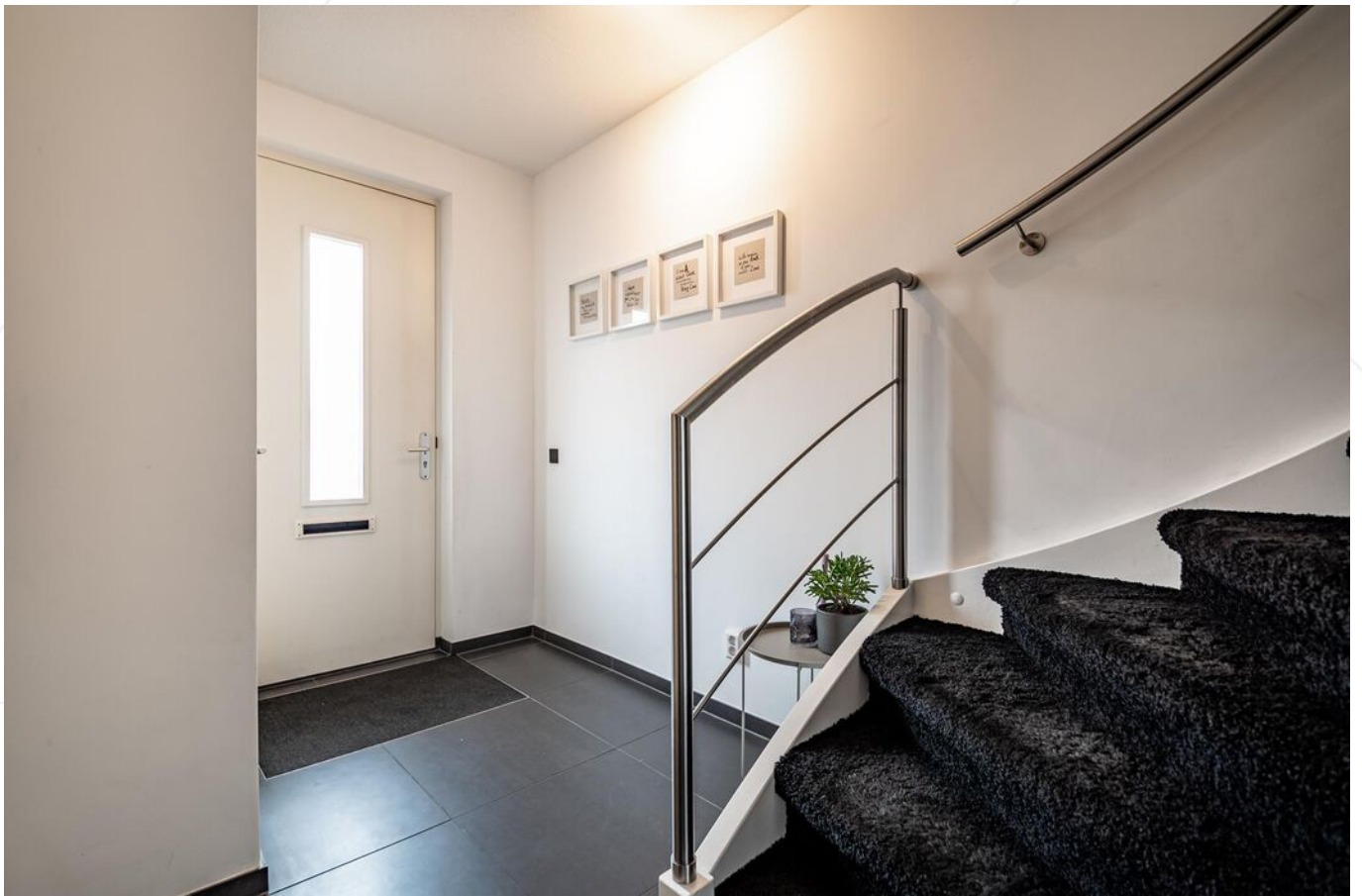


Keuken



Keuken





Hal / entree



Trapogang 1e verdieping



Toilet



Slaapkamer 1



Slaapkamer 1



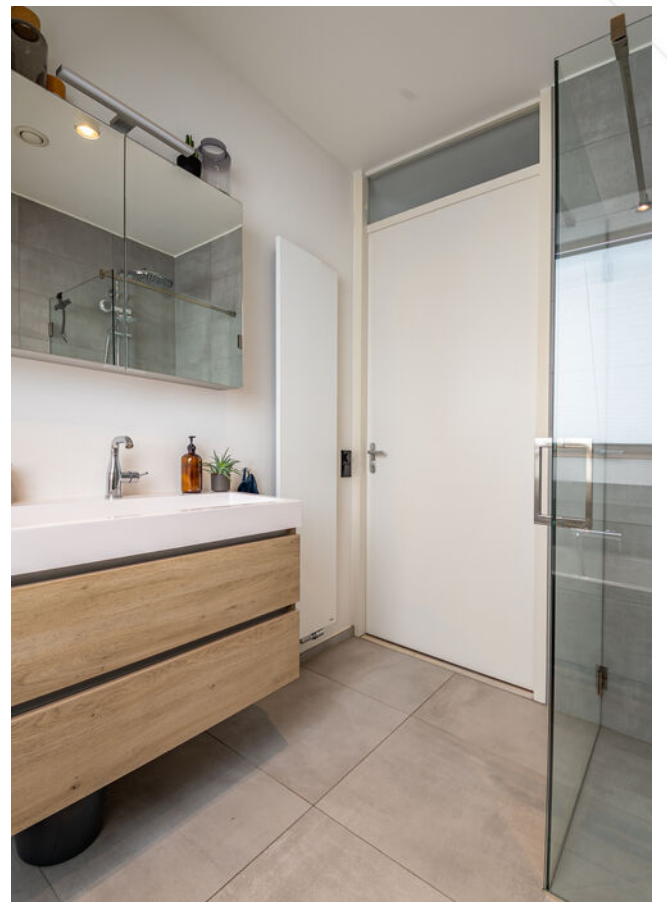
Slaapkamer 2



Slaapkamer 2



Badkamer





Open 2e verdieping / slaapkamer 3



Fraai en praktisch afgewerkt met diverse vaste kasten (o.a. met witgoedaansluiting en cv-opstelling)



Open 2e verdieping / slaapkamer 3





Achterzijde woning met terras



Het terras is voorzien van een elektrisch bedienbaar zonnescherm



Achtertuint met zuiden ligging





Straatbeeld



Omgeving

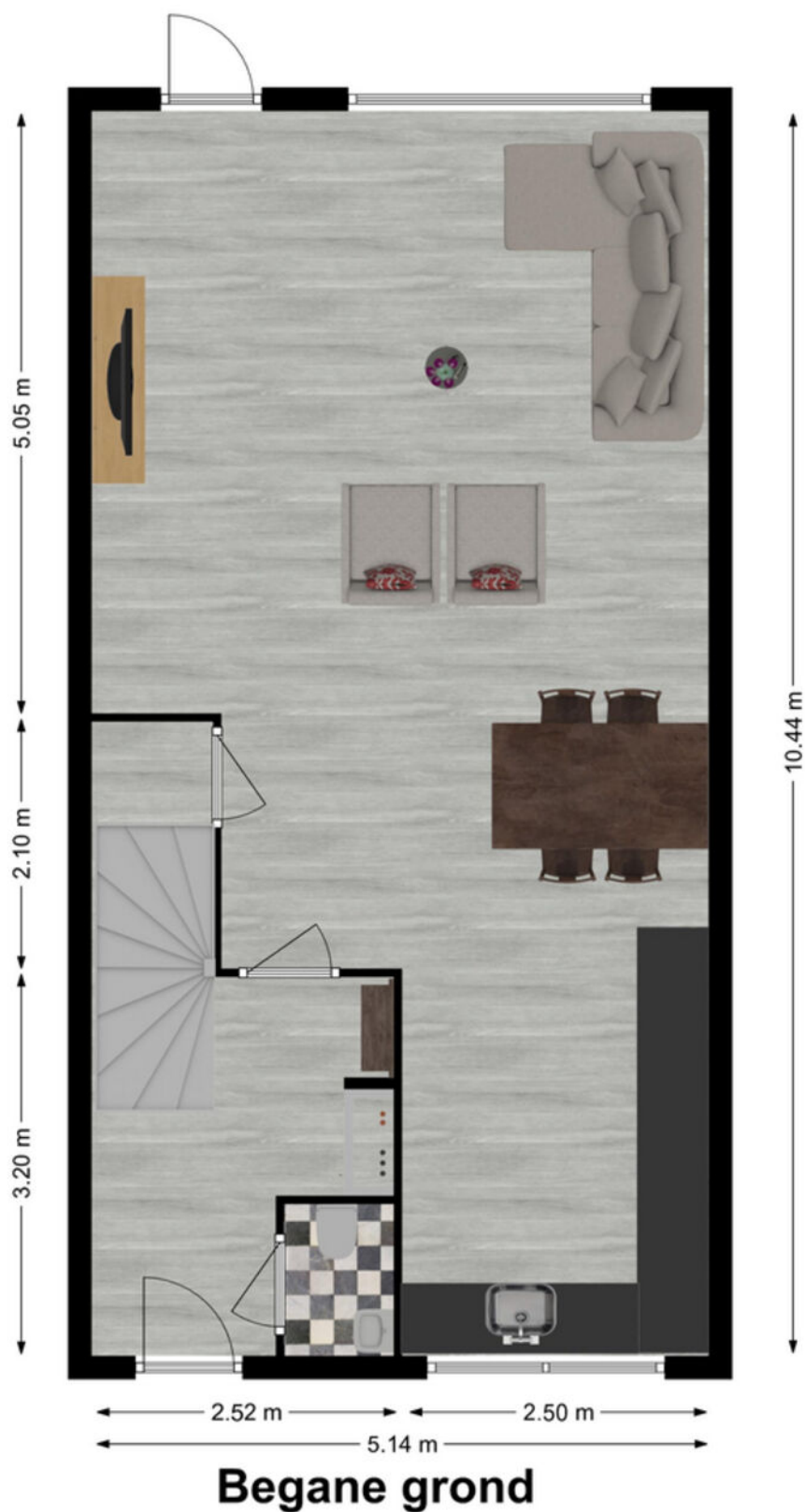
Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
hal / entree	vloertegels met vloerverwarming	stucwerk	sputwerk	toegang tot: - toilet - meterkast - garderobenis - woonkamer - trapopgang 1e verdieping
toilet	vloertegels	wandtegels	sputwerk	voorzien van: - fonteintje - zwevend closet
woonkamer	vloertegels met vloerverwarming	stucwerk	sputwerk	voorzien van trapkast toegang tot: - open keuken - tuin middels enkele tuindeur
keuken	vloertegels met vloerverwarming	stucwerk	sputwerk	gelegen aan de voorzijde open keuken met hoekopstelling (2009), voorzien van: - koelkast - vrieskast - combimagnetron - vaatwasmachine - afzuigkap - Quooker - 4-pits gaskookplaat
1e VERDIEPING				
overloop	laminaat	stucwerk	sputwerk	toegang tot: - 2 slaapkamers - badkamer - trapopgang 2e verdieping
slaapkamer 1	laminaat	stucwerk / behang	sputwerk	gelegen aan de voorzijde voorzien van schuifwandkast
slaapkamer 2	laminaat	stucwerk / behang	sputwerk	gelegen aan de achterzijde voorzien van: - dakraam - trapkast
badkamer (2018)	vloertegels	wandtegels	stucwerk	voorzien van: - vloerverwarming - ligbad - douchemogelijkheid - wastafelmeubel - zwevend closet

Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
2e VERDIEPING				
open 2e verdieping / slaapkamer 3	laminaat	stucwerk	stucwerk	verbouwd/afgetimmerd in 2018 voorzien van: - CV-kast - knieschotbergruimte - witgoedaansluitingen - 2 dakramen
BUITEN				
tuin				gesitueerd op het zuiden voorzien van: - sierstraatwerk - plantenborders - stenen berging - achterom
stenen berging				afmeting: circa 2.10 x 3.00 meter voorzien van elektra-aansluiting

Plattegrond

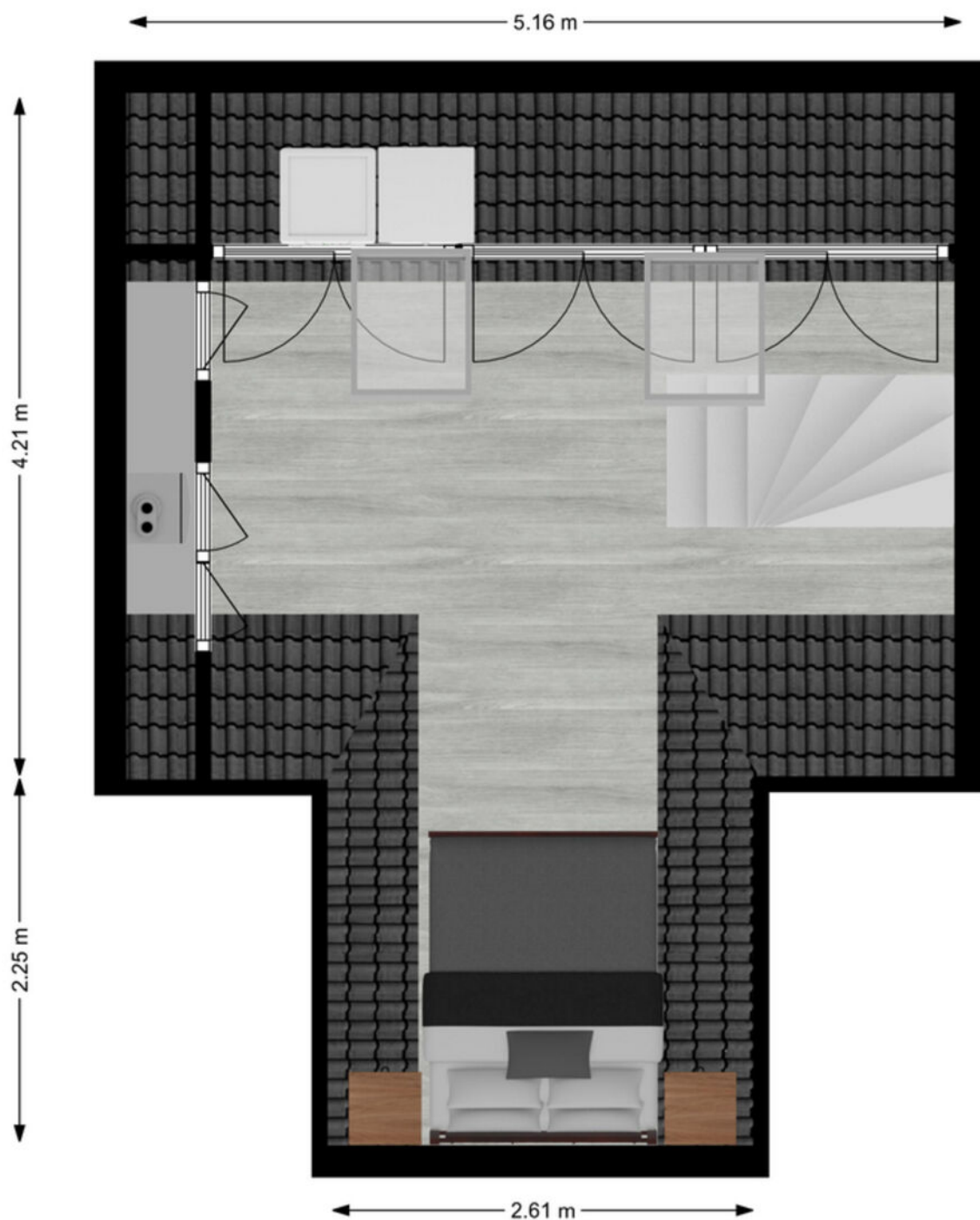


Plattegrond



1e verdieping

Plattegrond

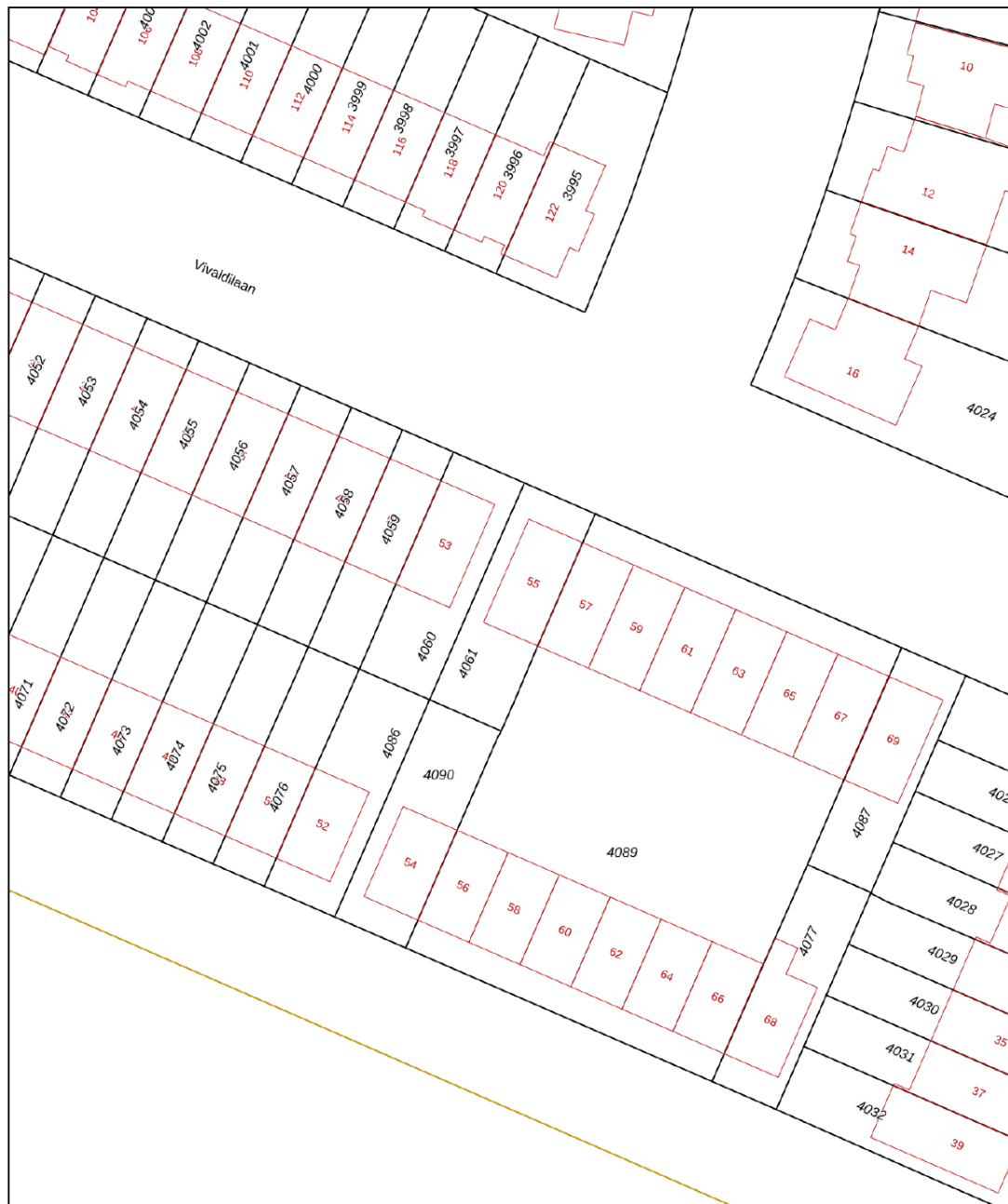


2e verdieping


Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Vivaldilaan55



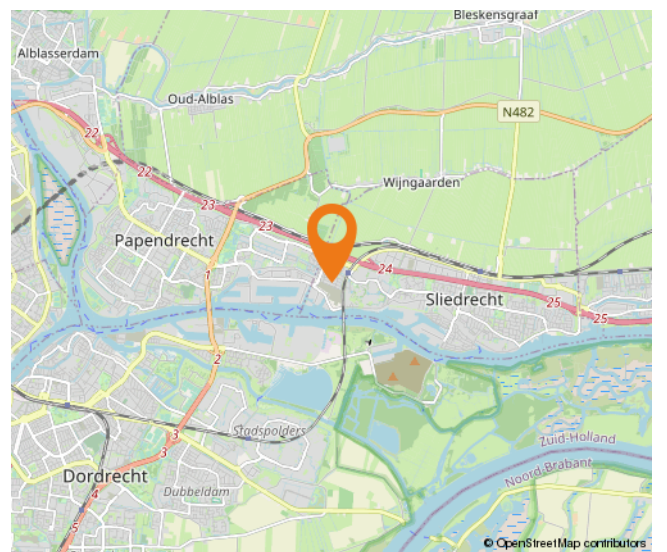
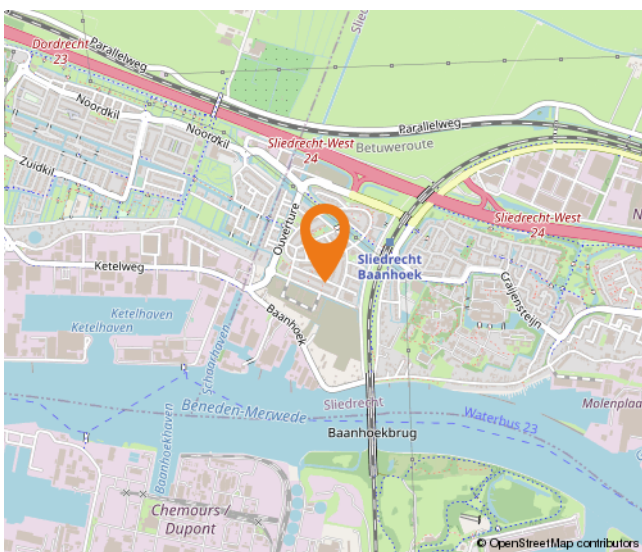
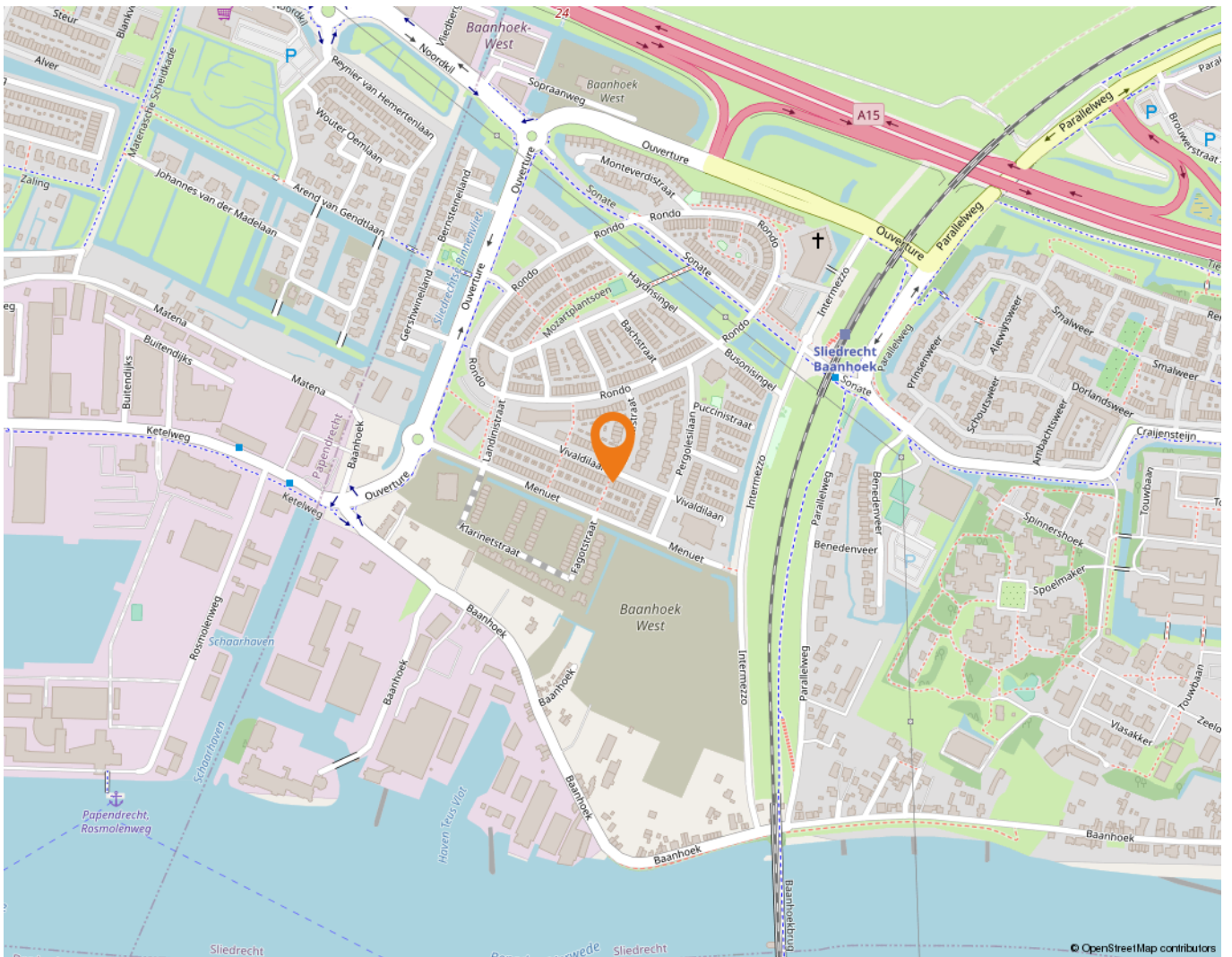
0 5 10 15 20 25m

<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 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 4061</p>	
--	--	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 21 september 2021
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			
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			
- rolgordijnen			X
- (losse) horren/rolhorren			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