



alblasserwaard
makelaars & taxateurs



Molendijk 107

3361 EL Sliedrecht

Vraagprijs: € 275.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **94 m²**

PERCELOPPERVLAKTE: **145 m²**

ENERGIELABEL: C

Kenmerken



Woonoppervlakte
94 m²



Inhoud
350 m³



Bouwjaar
1938



Aantal slaapkamers
5

| | |
|-------------------------------|---|
| Perceeloppervlakte | 145 m ² |
| Externe bergruimte | 15 m ² (2 houten bergingen) |
| Overige inpandige ruimte | 14 m ² (Kamer in het onderhuis en 2e verdieping) |
| Aantal badkamers en toiletten | 1 badkamer en 1 toilet |
| Isolatie | dakisolatie (gedeeltelijk), dubbel glas (m.u.v. 2 deuren) |
| Verwarming | CV-ketel Intergas HRE, combiketel 2015, houtkachel |
| Warm water | Cv-ketel Intergas HRE |
| Kozijnen | volledig hout |
| Elektra | 4 groepen en 1 aardlekschakelaar |
| Vloeren | onderhuis beton, verdiepingen hout |
| Voorzieningen | dakraam, 8 zonnepanelen |
| Kruipruimte | ja |
| Geheid | nee |
| Energielabel | C |
| Parkeren | openbaar parkeren |
| Tuinligging | achtertuin, 97 m ² , noord |
| Bouwkundige bijzonderheden | - minimale scheurvorming voorzien - opbrengst zonnepanelen 2022: 1500 kWh/jaar |

Algemene omschrijving

Aan de Molendijk in Sliedrecht bieden wij je deze onverwacht ruime dijkwoning aan, gelegen op een perceel van 145 m². De woning is in de afgelopen jaren goed onderhouden door de huidige eigenaren en biedt meer dan voldoende mogelijkheden om naar eigen smaak verbeterd te worden. Een aantal kenmerken op een rij: uitgebouwde woonkamer op dijkniveau met weids uitzicht aan de achterzijde, 7 kamers, 8 zonnepanelen, een vrijstaande berging met vliering én een diepe achtertuin van circa 21 meter diep. Daarnaast is de woning centraal gelegen nabij diverse voorzieningen. Dit aanbod met zoveel pluspunten staat klaar voor een nieuwe eigenaar, ben jij dat?

Begane grond: hal/entree met toilet, trapopgang naar de verdieping, deur met de trap naar het onderhuis mét meterkast en toegang naar de woonkamer. De lichte woonkamer is een plek om lekker te ontspannen, uitgebouwd aan de achterzijde, aansluitend de keuken met hoekopstelling en diverse inbouwapparatuur.

1e verdieping: overloop met toegang tot 3 slaapkamers en de trapopgang naar de 2e verdieping. De slaapkamer aan de voorzijde heeft een inloopkast. Óók 1 van de 2 slaapkamers aan de achterzijde is daarvan voorzien. Er is mogelijkheid om op deze verdieping een badkamer te realiseren.

2e verdieping: de open zolderruimte beschikt over veel lichtinval en is uitermate geschikt om gebruikt te worden als slaapkamer. **Souterrain:** praktische ruimte welke is opgesplitst in 2 kamers waarvan 1 slaapkamer en de badkamer. Ook vinden we hier het wasgedeelte met cv-opstelling en witgoed aansluitingen. De achtertuin is te bereiken middels een loopdeur en via openslaande deuren (slaapkamer).

Buiten: de achtertuin is aangelegd met (sier)straatwerk, (sier)bepplanting en vrijstaande berging met vliering. Deze is voorzien van water, elektra en een keuken(tje). Een 2e kleine houten berging is aanwezig, welke voorzien is van elektra.





Woonkamer





Woonkamer





Eetgedeelte



Keuken



Hal/entree



Hal



Toilet



Overloop 1e verdieping



Open zolder/ slaapkamer 2e verdieping



Slaapkamer





Slaapkamer





Slaapkamer



Badkamer onderhuis





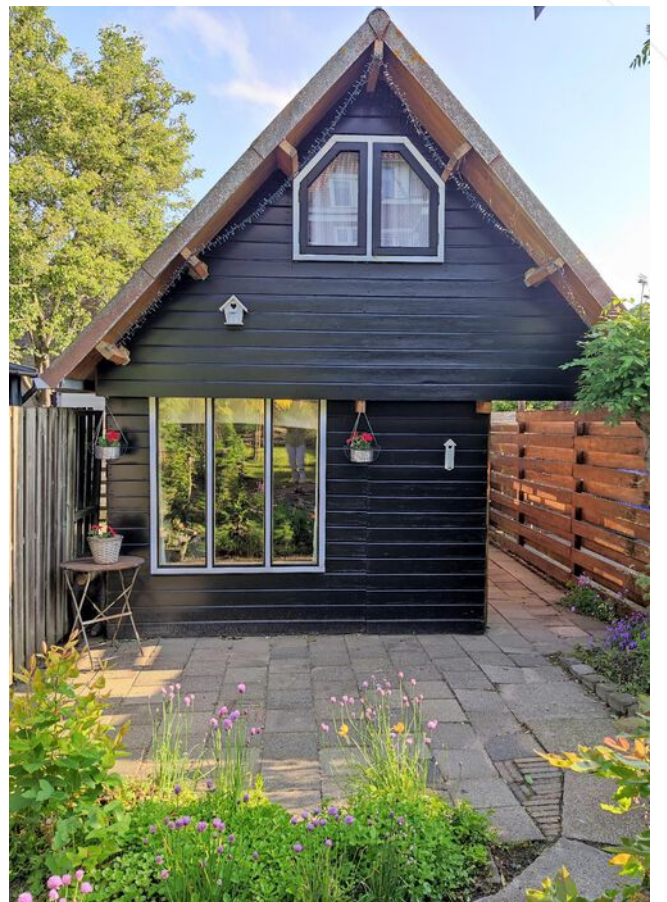
Slaapkamer onderhuis



Kamer onderhuis



Achtertuint





Achterzijde woning



Achertuin



Vrijstaande houten berging



Zolder berging



Keuken berging



Toilet berging





Straatbeeld



Voorzijde

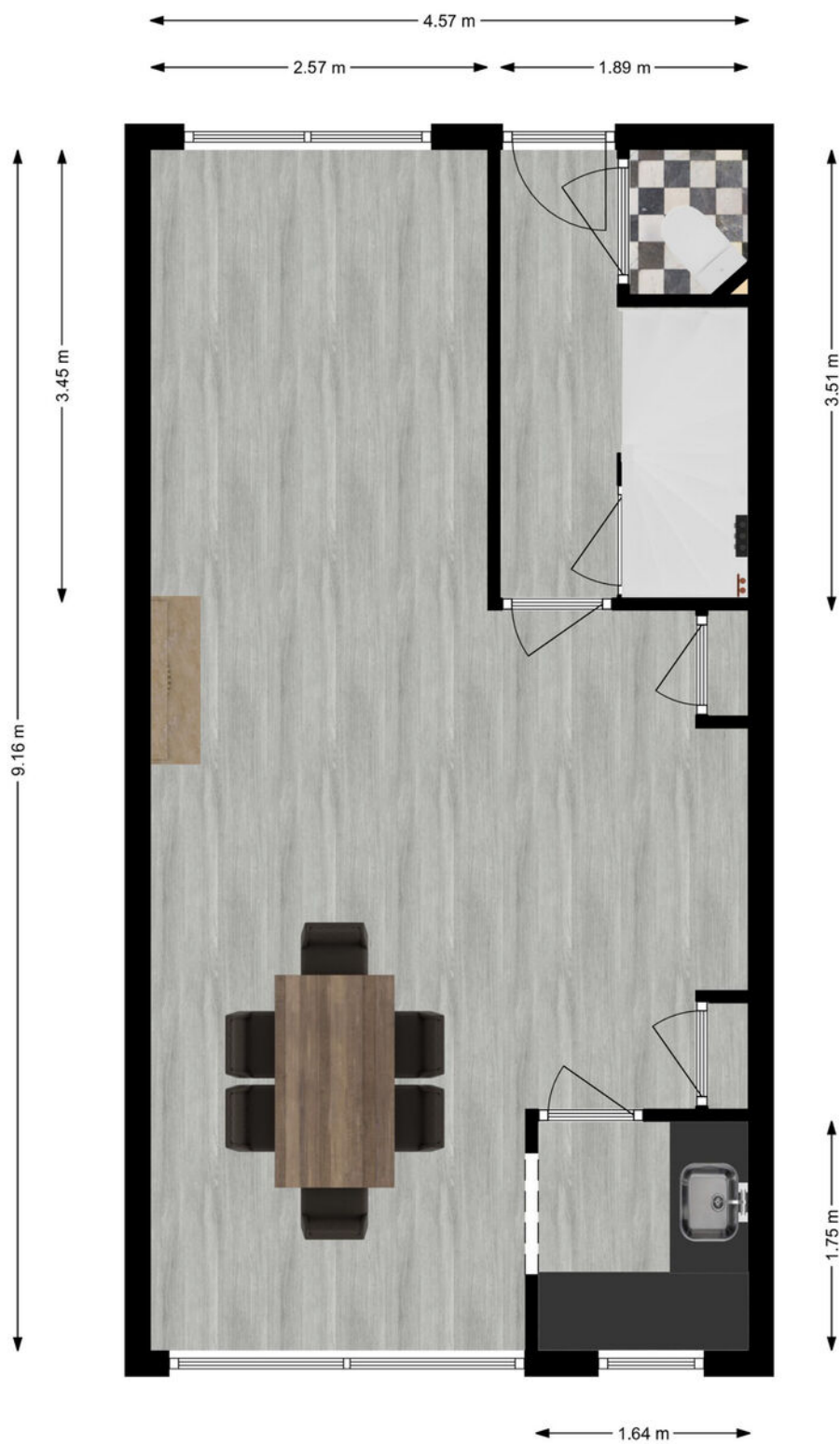
Afwerkstaat

| Ruimte | Vloer | Wanden | Plafond | Kenmerken |
|------------------------------------|-------------|------------------------------|-----------------|---|
| BEGANE GROND (dijkniveau) | | | | |
| hal / entree | vinyl | lambrisering + structuurverf | sauswerk | toegang tot: - toilet - meterkast - trapopgang 1e verdieping - woonkamer - kast met trap naar souterrain |
| toilet | vloertegels | lambrisering + structuurverf | sauswerk | voorzien van: - wandcloset - fonteintje |
| woonkamer | hout parket | behang | sauswerk | doorzonwoonkamer, voorzien van: - houtkachel - 2 vaste kasten toegang tot halfopen keuken |
| keuken | vinyl | wandtegels + structuurverf | sauswerk | halfopen keuken met hoekopstelling, voorzien van: - koelkast - 4-pits gaskookplaat - magnetron |
| 1e VERDIEPING | | | | |
| overloop | laminaat | lambrisering + structuurverf | houten delen | toegang tot: - 3 slaapkamers - trapopgang 2e verdieping voorzien van wastafel (koud water) |
| slaapkamer 1 | laminaat | houten delen + structuurverf | houten delen | gelegen aan de voorzijde voorzien van kleine inloopkast |
| slaapkamer 2 | laminaat | houten delen + behang | houten delen | gelegen aan de achterzijde voorzien van kleine inloopkast |
| slaapkamer 3 | laminaat | behang | houten delen | gelegen aan de achterzijde |
| 2e VERDIEPING | | | | |
| open zolderruimte/ slaapkamer 4 | vinyl | behang | kunststof delen | voorzien van: - dakraam - omvormer zonnepanelen - knieschotbergruimten |

Afwerkstaat

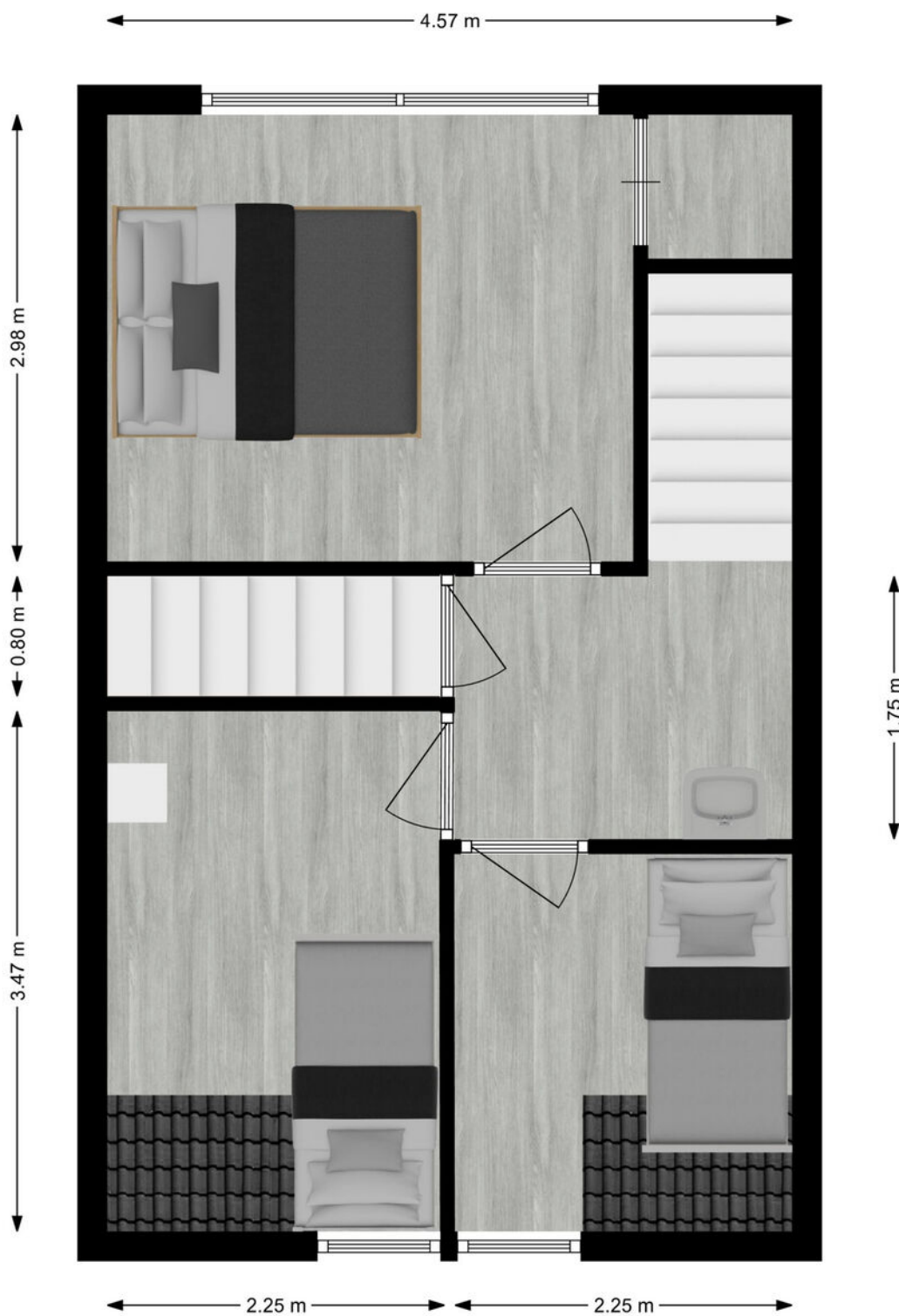
| Ruimte | Vloer | Wanden | Plafond | Kenmerken |
|-------------------|-------------|---------------|--------------------------|---|
| SOUTERRAIN | | | | |
| overloop | vloertegels | structuurverf | houten delen | voorzien van: - witgoedaansluitingen - CV-opstelling |
| badkamer | vloertegels | wandtegels | houten delen | voorzien van: - wastafel - douche - mechanische ventilatie |
| slaapkamer 5 | tapijt | structuurverf | gipsplaten + sauswerk | toegang tot tuin door middel van dubbele deuren |
| werkkamer | tapijt | sauswerk | sauswerk | voorzien van mechanische ventilatie |
| BUITEN | | | | |
| tuin | | | | gesitueerd op het noorden voorzien van: - terrassen - beplanting - 2 houten bergingen - achterom |
| houten berging | | | | voorzien van: - wateraansluiting - elektra-aansluiting - vliering - rioolaansluiting |
| houten berging | | | | voorzien van elektra-aansluiting |
| | | | | |
| | | | | |

Plattegrond

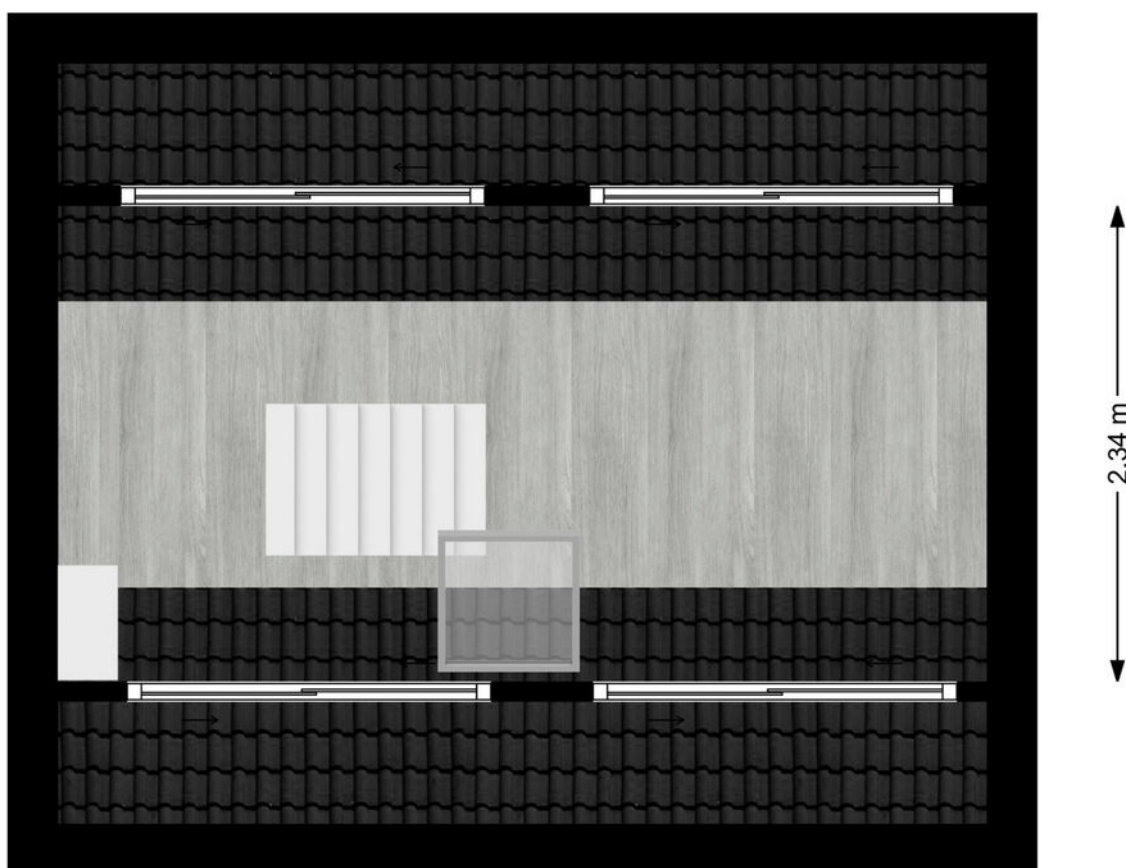


Dijkniveau

Plattegrond



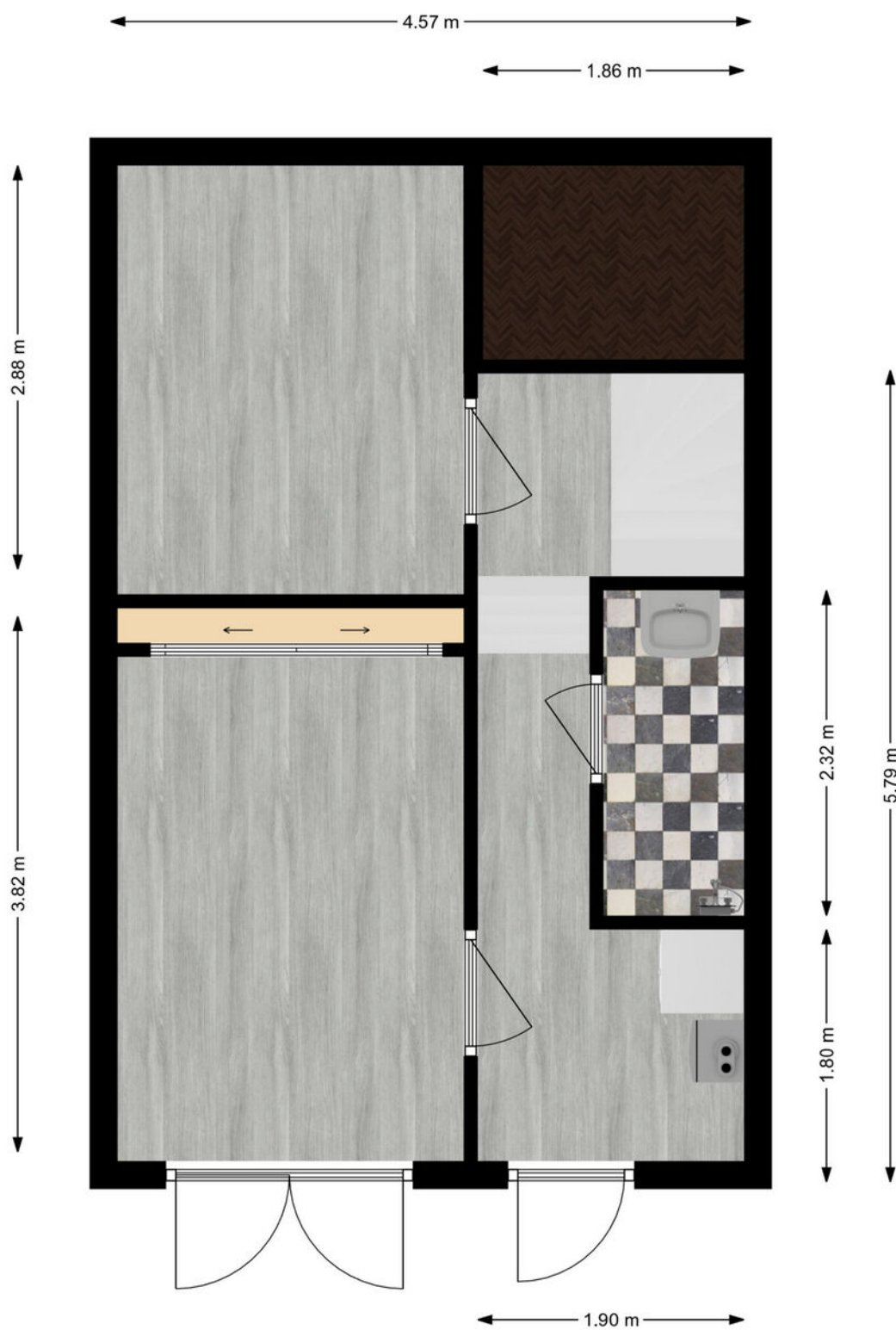
1e verdieping



← 4.57 m →

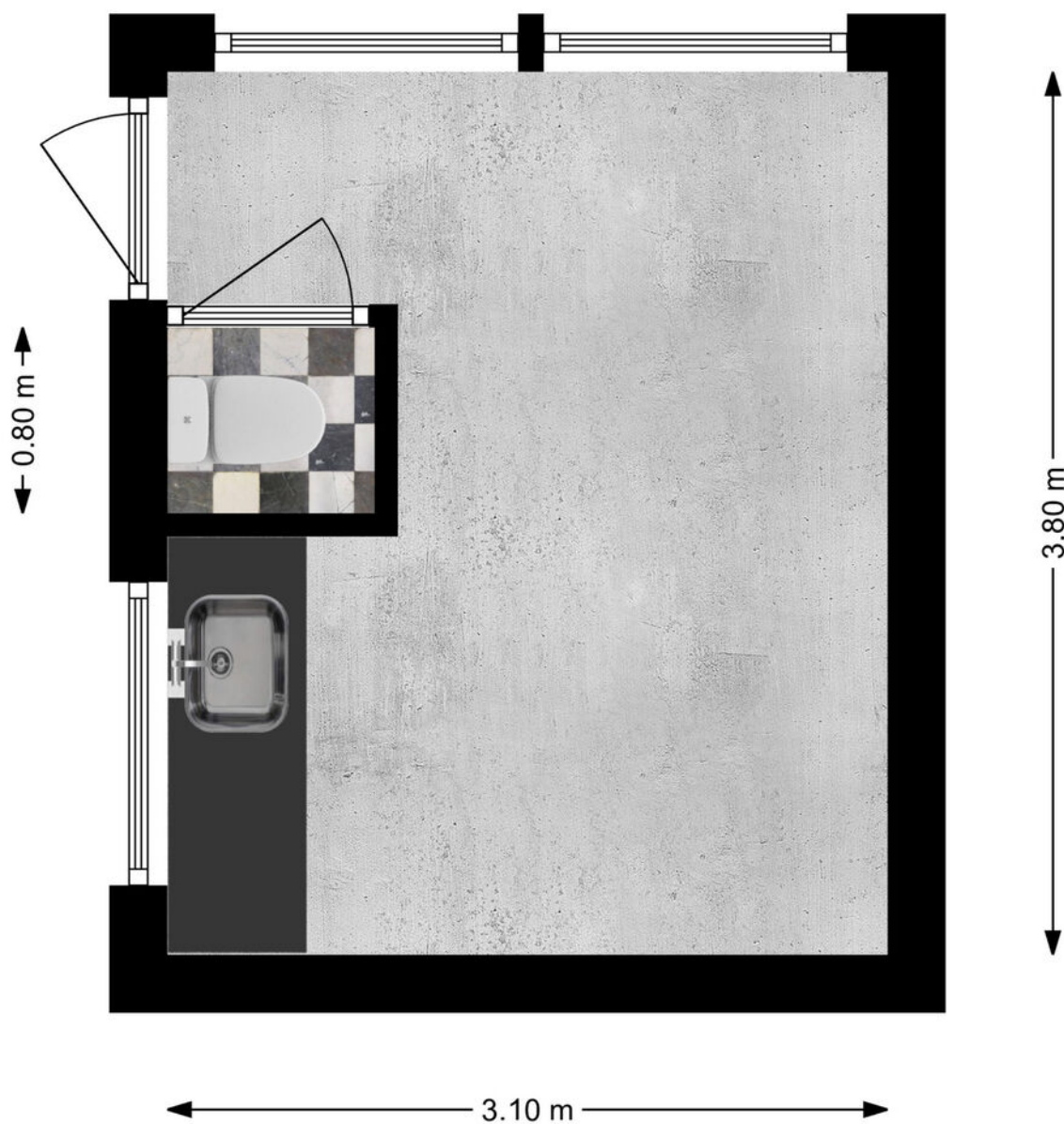
2e Verdieping

Plattegrond



Souterrain

Plattegrond

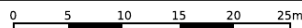



Berging

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

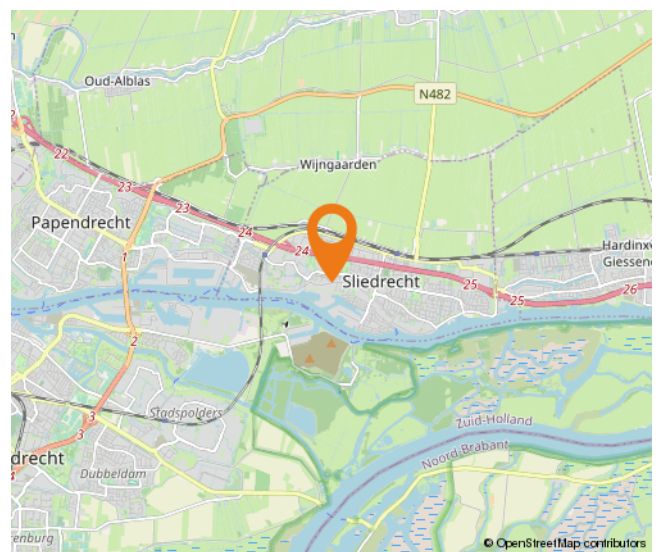
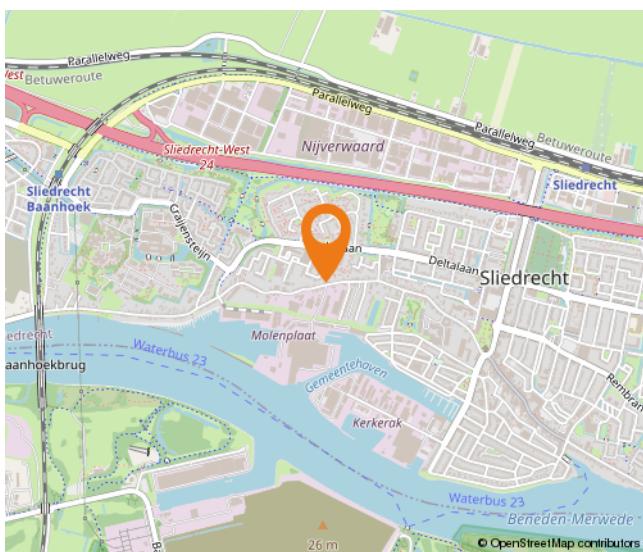
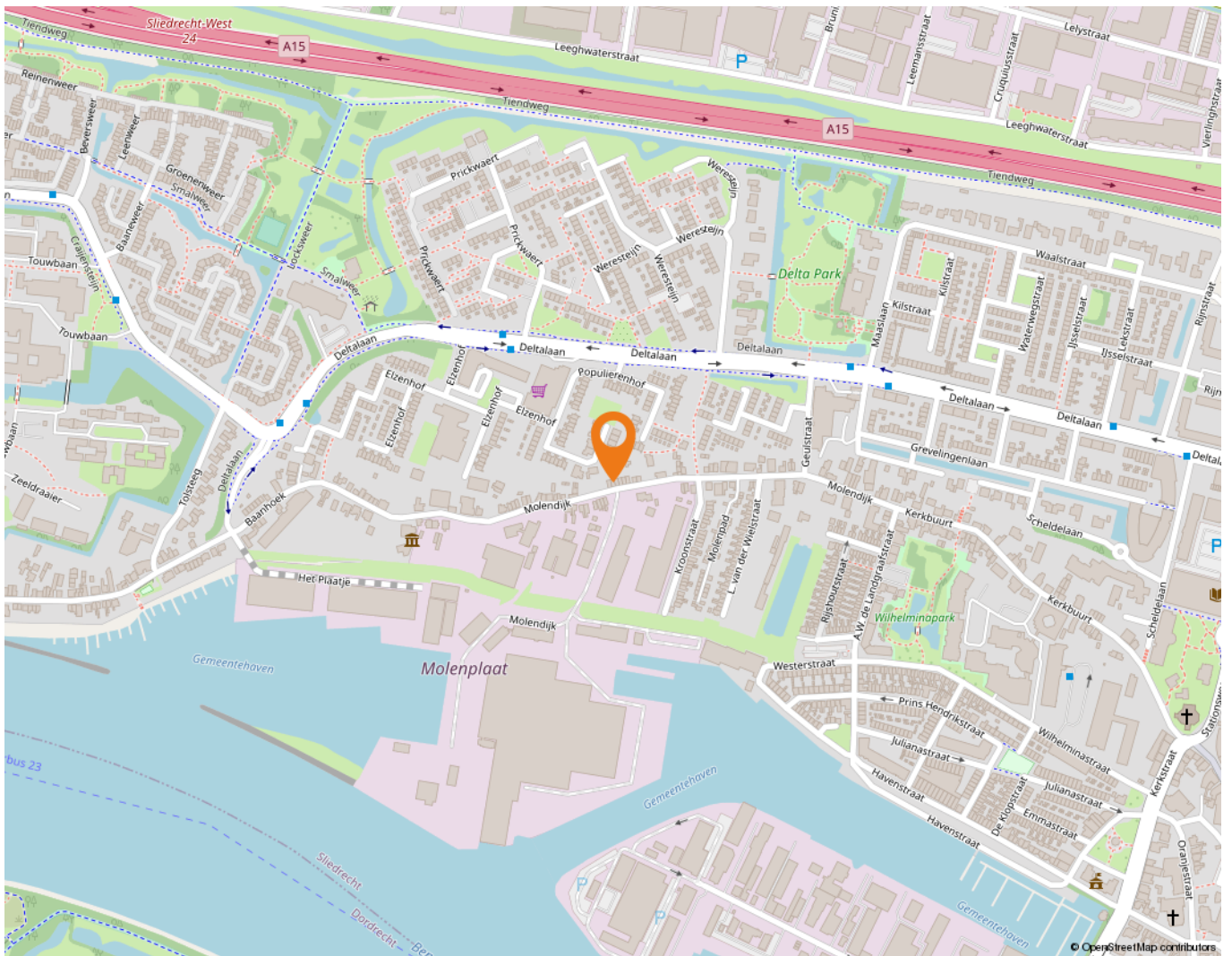


| | | |
|---|---|--|
| <p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> | <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Sliedrecht</p> <p>Sectie K</p> <p>Perceel 839</p> | <p>kadaster</p>  |
|---|---|--|

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 25 mei 2023
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 | | | |
| Houtkachel | | X | |
| Designradiator(en) | X | | |
| Verlichting, te weten | | | |
| - inbouwspots/dimmers | X | | |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers | X | | |
| - losse (hang)lampen | | | X |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten | | | |
| - alleen vaste kasten | X | | |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten | | | |
| - gordijnrails | X | | |
| - gordijnen | X | | |
| - overgordijnen | X | | |
| - vitrages | X | | |
| - rolgordijnen | X | | |
| Vloerdecoratie, te weten | | | |
| - vloerbedekking | X | | |
| - parketvloer | X | | |
| - houten vloer(delen) | X | | |
| - laminaat | X | | |
| - plavuizen | X | | |
| - Zeil | X | | |
| Woning - Keuken | | | |
| Keukenblok (met bovenkasten) | X | | |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten | | | |
| - kookplaat | X | | |
| - magnetron | X | | |
| - koelkast | | X | |
| - vriezer | | X | |
| Woning - Sanitair/sauna | | | |
| Toilet met de volgende toebehoren | | | |
| - toilet | X | | |

Lijst van zaken

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