



**alblasserwaard**  
makelaars & taxateurs



## **Molshoefweer 13**

3363 JH Sliedrecht

Vraagprijs: € 219.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **47 m<sup>2</sup>**

PERCELOPPERVLAKTE: **43 m<sup>2</sup>**

ENERGIELABEL: **C**

# Kenmerken



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



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



Bouwjaar  
**1980**



Aantal slaapkamers  
**1**

Perceeloppervlakte	43 m <sup>2</sup> (perceel tuin en berging)
Externe bergruimte	6 m <sup>2</sup>
Isolatie	dubbel glas
Verwarming en warm water	c.v.-ketel, Remeha HR combiketel uit 2009
Kozijnen	hout
Elektra	3 groepen en aardlekschakelaar
Vloeren	beton
Voorzieningen	mechanische ventilatie, tv kabel, airconditioning
Kruipruimte	ja
Geheid	ja
Energielabel	C
Berging	ja, 6 m <sup>2</sup>
Parkeren	openbaar parkeren
Tuinligging	achtertuin, 36 m <sup>2</sup> , oosten
Vereniging van Eigenaren (VvE)	De VvE draagt onder andere zorg voor: - opstalverzekering - reservering onderhoud - wettelijke aansprakelijkheid De maandelijkse bijdrage bedraagt € 47,43.



# Algemene omschrijving

Wil je jouw eerste of een nieuwe stap op de woningmarkt maken? Pak dan deze kans met beide handen aan. Dit appartement is gelijkvloers, op de begane grond gelegen én voorzien van een ruime tuin + eigen berging. Diverse voorzieningen zijn op korte afstand gelegen, te beginnen met het park dat aan het einde van de straat ligt. Iets verderop vind je o.a. een treinstation en een supermarkt.

## Indeling:

Hal met meterkast, grote kast met o.a. de cv-opstelling en toegang tot de badkamer en de woonkamer/keuken. De badkamer is praktisch ingedeeld en voorzien van het toilet, een douchecabine, de wasmachine-aansluiting en een wastafel. De woonkamer vormt samen met de keuken een open ruimte en beschikt over een airco en dubbele tuindeuren. Ook is er toegang tot de slaapkamer. De keukenopstelling is o.a. voorzien van een gaskookplaat, een afzuigkap en een losse vaatwasser. In de slaapkamer is een schuifwandkast aanwezig en ook hier is een tuindeur.

De tuin achter de woning is aangelegd met sierstraatwerk en o.a. voorzien van een achterom. "Om de hoek" staat de eigen berging met een oppervlakte van circa 6 m<sup>2</sup>. Gezien de hoogte is het eventueel nog mogelijk een vliering in de berging te maken. Voor het onderhoud van het kleinschalige complex (3 appartementen) is de Vereniging van Eigenaren actief.



Woonkamer



Hal/entree



Eethoek



Zithoek (met airconditioning)





Woonkamer



Woonkamer / open keuken



Keuken



Keuken



Gaskookplaat, afzuigkap en vaatwasser





Slaapkamer



Slaapkamer



Badkamer



Toilet



Wastafel





Achtertuintuin

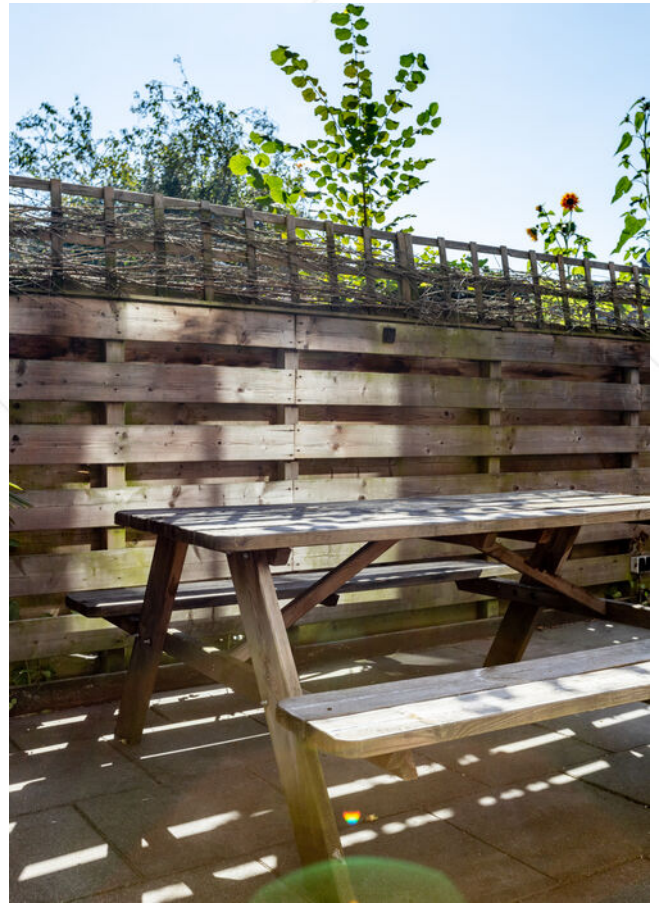


Tuin + dubbele tuindeuren





Detailfoto



Detailfoto



Berging



Berging





Voorraanzicht



Parkeerplaats

# Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
<b>BEGANE GROND</b>				
hal / entree	PVC	sauswerk	sputwerk	toegang tot: - meterkast - cv-kast - badkamer - woonkamer/keuken
woonkamer	PVC	sauswerk	sputwerk	voorzien van: - dubbele tuindeuren - airconditioning toegang tot: - keuken - slaapkamer
keuken	PVC	wandtegels	sputwerk	voorzien van: - U-opstelling - mechanische ventilatie - oven - vaatwasmachine - afzuigkap - gaskookplaat
slaapkamer	PVC	behang /sauswerk	sputwerk	voorzien van schuifwandkast toegang tot tuin
badkamer	vloertegels	wandtegels	sputwerk	voorzien van: - toilet - douchecabine - wasmachine-aansluiting - wastafel - mechanische ventilatie
<b>BUITEN</b>				
tuin				voorzien van: - sierstraatwerk - achterom - wateraansluiting
vrijstaande berging				afmetingen circa 2.90 x 2.10 meter gezien maximale vrije hoogte is het mogelijk om een vliering te realiseren



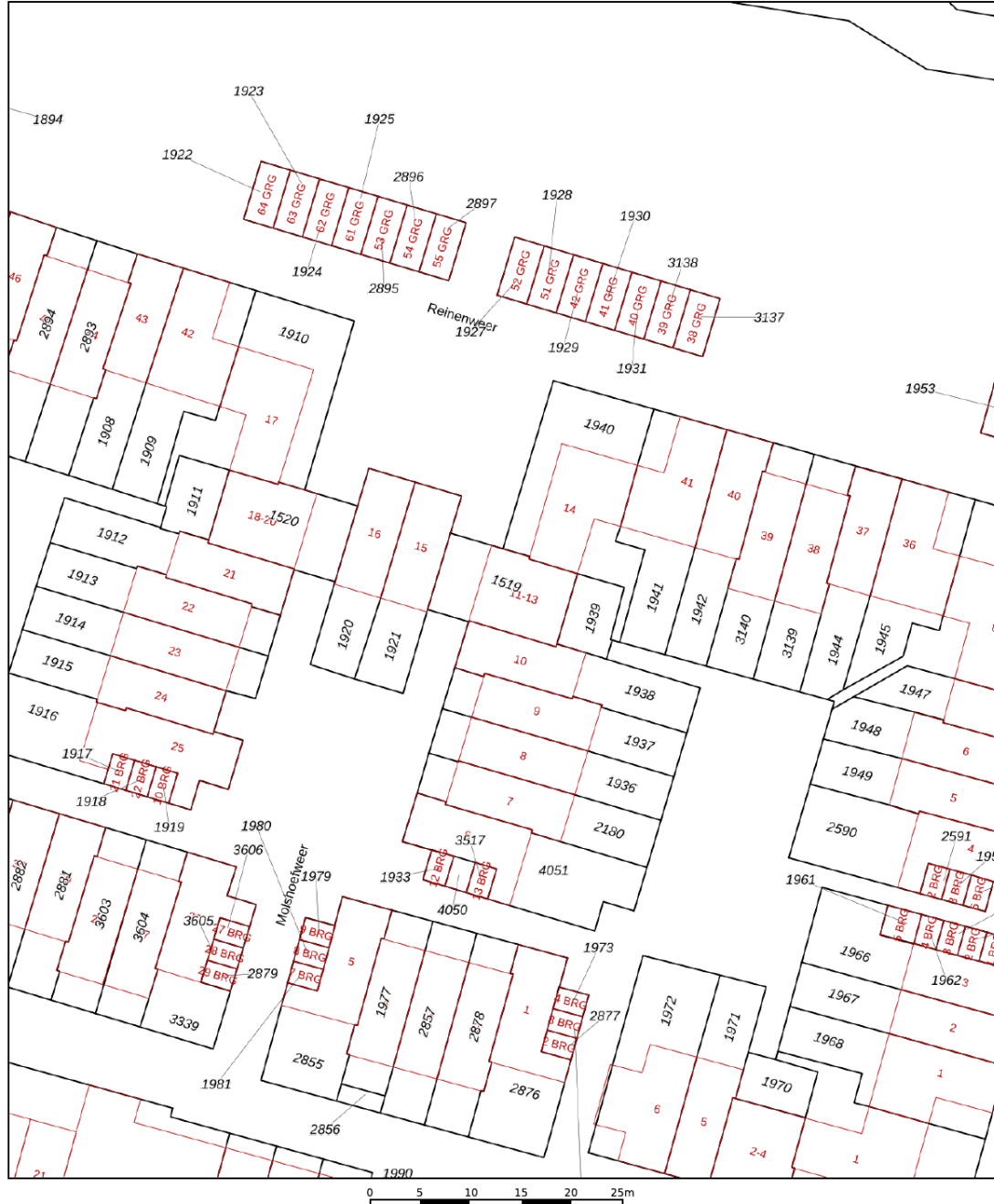
# Plattegrond




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



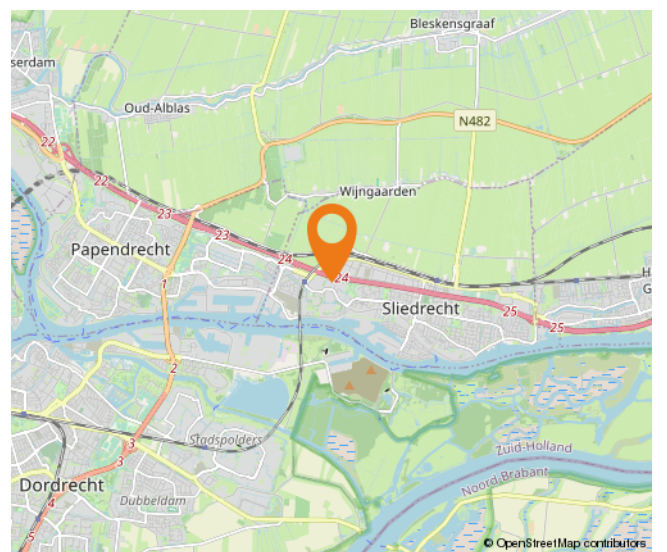
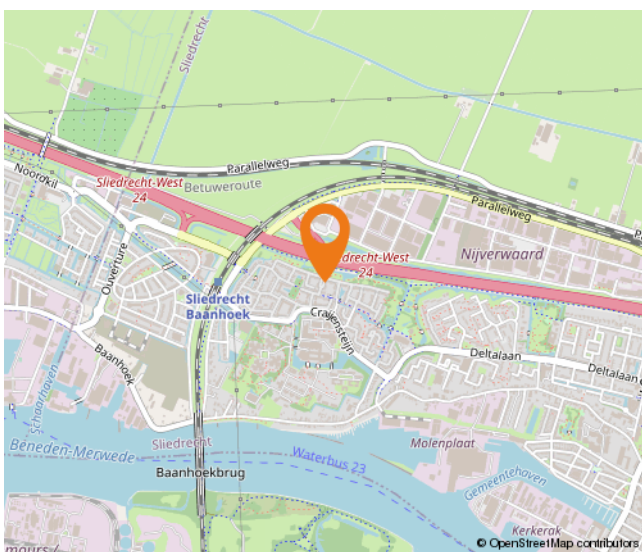
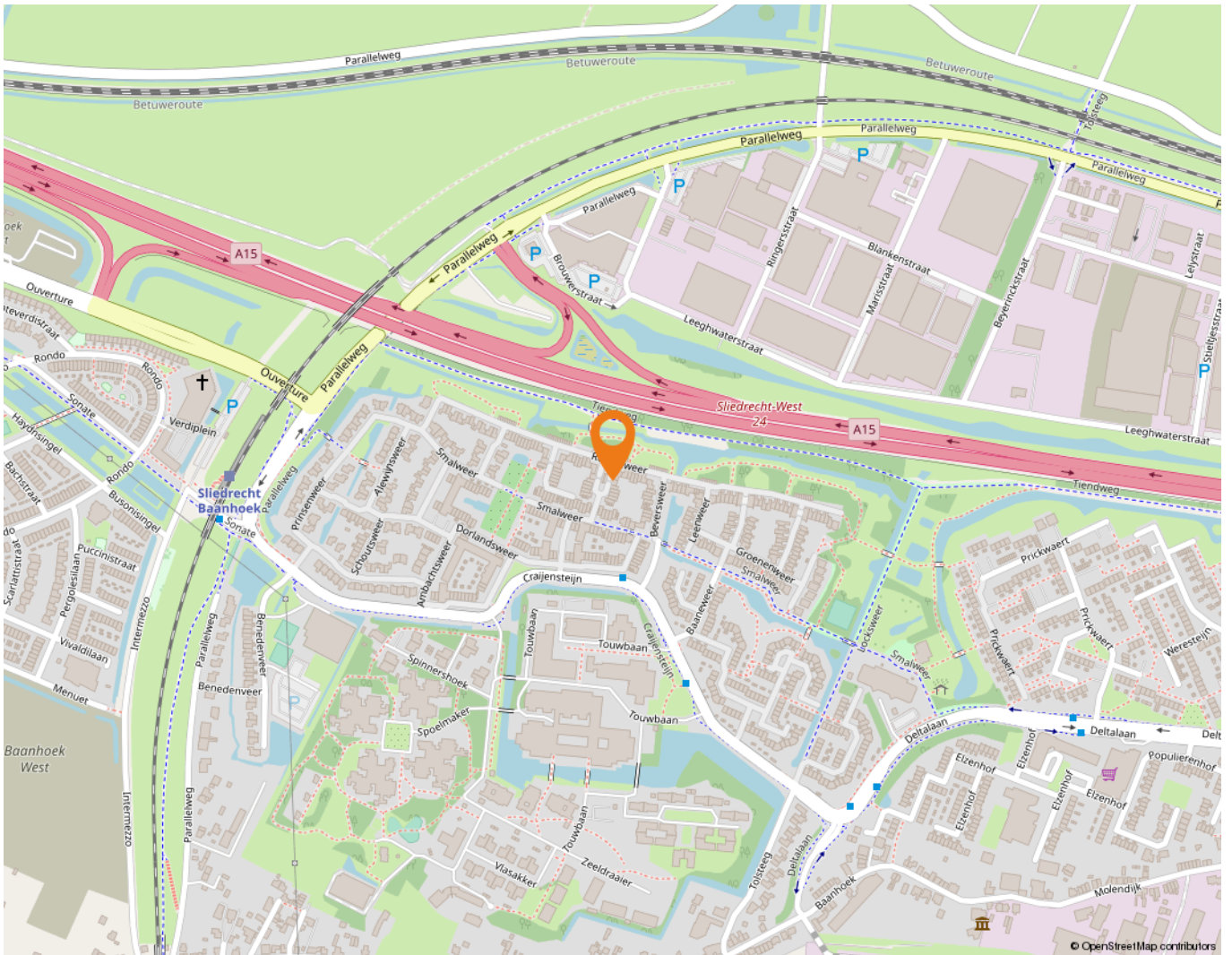
<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Sliedrecht</p> <p>Sectie K</p> <p>Perceel 1519</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 31 augustus 2023  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



# Kaarten





# Wonen in Sliedrecht

Sliedrecht heeft een dorps karakter met een prettige sfeer waarbij ook 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 waar diverse verse producten verkrijgbaar zijn.

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. Bijvoorbeeld in de speeltoestellen op de Kerkbuurt, die de vorm hebben van een baggerschip.

In dit dorp kennen velen elkaar vanuit het kerk- en/of verenigingsleven. Naast bijvoorbeeld een grote korfbal- en voetbalclub is volleybalvereniging Sliedrecht Sport wel de meest bekende sportclub. Van een sporthal tot en met het zwembad – sportvoorzieningen zijn er genoeg in Sliedrecht.

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 in Sliedrecht, waaronder een aantal natuurspeeltuinen. Wie een andere manier van ontspannen zoekt, in de zin van een dagje op pad, kan ook terecht in Sliedrecht. Wat dacht je van een dag lekker winkelen op de woonboulevard? Sliedrecht heeft het allemaal: wonen, ontspannen, sporten en onderwijs komen samen in één centraal gelegen dorp.

De gemeente is geografisch gunstig gelegen tussen de steden 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 rechtstreeks naar Dordrecht, Gorinchem en Geldermalsen gereisd kan worden. Daarnaast stopt ook de waterbus in Sliedrecht.





# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
- Plafondlampen in de woonkamer			X
- Lamp in de hal		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Legplank badkamer	X		
- Legplank boven de bank			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
-	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- PVC vloer	X		
Overig, te weten			
- Bureau/werktafel slaapkamer	X		
- TV-meubel			X
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie		X	
- vaatwasser			X
- koffiezetapparaat		X	
- Eettafel			X
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- toiletkast	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		
Airconditioning	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		



# 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