



alblasserwaard
makelaars & taxateurs



Rietlanden 40

3361 AN Sliedrecht

Vraagprijs: € 895.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **135 m²**

PERCELOPPERVLAKTE: **425 m²**

ENERGIELABEL: **B**

Kenmerken



Woonoppervlakte
135 m²



Inhoud
500 m³



Bouwjaar
1996



Aantal slaapkamers
3

Perceeloppervlakte	425 m ²
Overige in pandige ruimte	18 m ² (garage)
Gebouw gebonden buitenruimte	5 m ² (loggia)
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer en 2 toiletten
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Warm water	c.v.-ketel, Nefit
Kozijnen	hout
Elektra	9 groepen, fornuisgroep en aardlekschakelaar
Vloeren	beton
Voorzieningen	buitenzonwering, mechanische ventilatie, schuifpui
Geheid	ja
Energielabel	B
Parkeren	op eigen terrein, 3 parkeerplaatsen + openbaar
Tuinligging	zuid-/oost
Bouwkundige bijzonderheden	bitumen dakbedekking

Algemene omschrijving

Bij deze vrijstaande villa heeft u het gevoel dat de schepen letterlijk door de woonkamer varen en je ze bijna aan kunt raken. Speedbootjes, megajachten, coasters, binnenvaartschepen, duwcombinaties, zeilboten zorgen voor een altijd levendig en wisselend schouwspel. Genieten van (water)vogels, vergezichten en/of de ondergaande zon boven de Biesbosch is ook dagelijks mogelijk. Door de gunstige situering is er vrij uitzicht over de rivier zowel richting Rotterdam als Gorinchem. Er is voldoende parkeerplaats voor meerdere auto's op eigen terrein aan de voorzijde. Een inpandige garage is een fijne toevoeging voor parkeren, bergruimte en/of hobby.

Begane grond: Hal/entree met ronde trapopgang, meterkast en toegang tot het toilet, de garage/bijkeuken (ca. 18 m²) en de ruime en lichte woonkamer + open keuken. De keuken ligt aan de voorzijde van de woning en is voorzien van een hoekopstelling met diverse inbouwapparatuur. De woningbrede woonkamer is van veel raampartijen voorzien t.b.v. het fraaie uitzicht. Via een terras- en schuifdeur is het aangrenzende terras toegankelijk.

1e Verdieping: Een praktische overloop met lichtkoepel en toegang tot de cv-ruimte, 3 slaapkamers, de badkamer met wastafelmeubel, ligbad en douchegelegenheid, een wasruimte met witgoed aansluitingen en het afzonderlijke toilet. Vanuit de grote slaapkamer aan de achterzijde van de woning is de loggia bereikbaar.

Buiten: Direct achter de woning is een riant terras (zuid-oost) met vrij rivierzicht. Met een ligstoel een verrekijker en een BBQ ben je hier gesetteld en wil je nooit meer weg. Een duik nemen of een hengeltje uitgooien kan vanaf de lager gelegen vis-zwemsteiger die bereikbaar is vanaf het terras. Het talud aan de rivierzijde is verhard met basaltstenen. Naast de woning is een kleine zij-tuin met achterom en houten berging.





Woonkamer





Woonkamer





Woonkamer





Woonkamer



Keuken

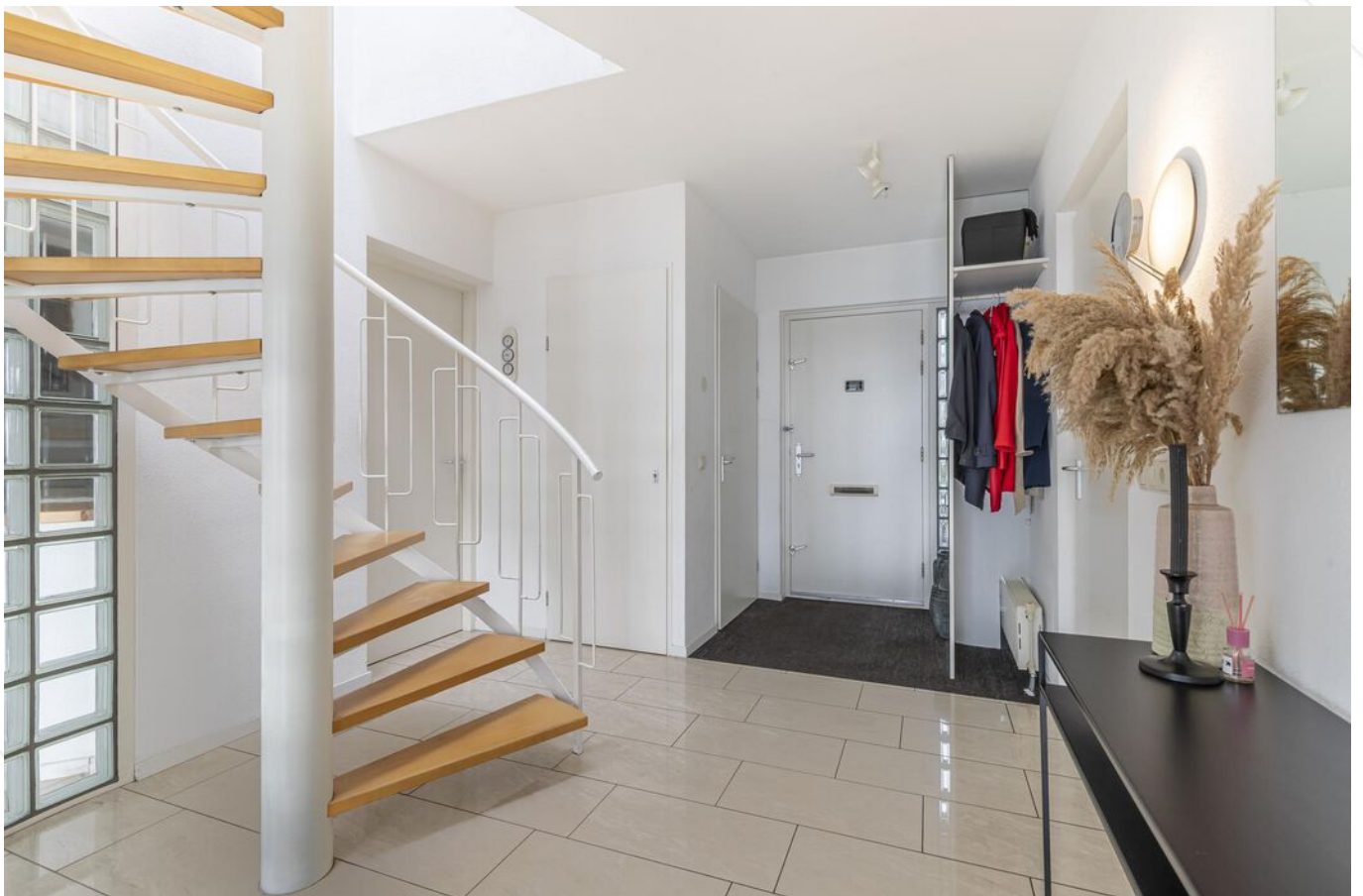


Keuken





Hal /entree





Slaapkamer 1



Rivierzicht vanaf loggia



Slaapkamer 2



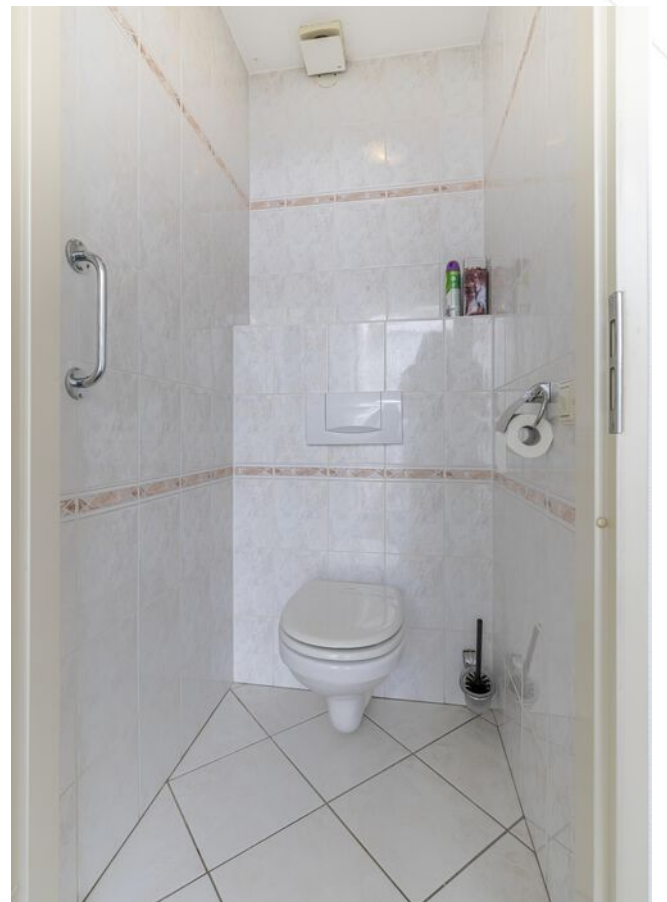
Toegang douche vanuit slaapkamer 2



Slaapkamer 3



Wasruimte



Toilet 1e verdieping



Badkamer



Overloop



Terras









Zwemsteiger















Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
hal / entree	vloertegels v.v. vloerverwarming	spachtelputz	sputwerk	toegang tot: - keuken - woonkamer - garage - open trapopgang 1e verdieping - toilet - meterkast
toilet	vloertegels v.v. vloerverwarming	wandtegels	sputwerk	voorzien van: - zwevend closet - fonteintje
woonkamer	vloertegels v.v. vloerverwarming	spachtelputz	sputwerk	voorzien van: - rivierzicht - schuifpui naar terras - ramen achter-+zijgevel toegang tot open keuken
keuken	vloertegels v.v. vloerverwarming	spachtelputz	sputwerk	voorzien van hoekopstelling met: - koelkast - afzuigkap - vaatwasmachine - keramische kookplaat
garage	vloertegels	stucwerk	vezelcementplaat	voorzien van: - elektrisch bedienbare sectionaaldeur - uitstort gootsteen - verdeler vloerverwarming
1e VERDIEPING				
overloop	tapijt	spachtelputz	sputwerk	toegang tot: - slaapkamer - seperate toiletruimte - badkamer - cv-kast
slaapkamer 1	tapijt	sputwerk	sputwerk	gelegen aan de achterzijde voorzien van: - raampartij achtergevel - elektrisch bedienbaar screen toegang tot loggia
slaapkamer 2	tapijt	sputwerk	sputwerk	gelegen aan de voorzijde voorzien van: - raampartij voorgevel - schuifkastewand toegang tot douche
slaapkamer 3	tapijt	sputwerk	sputwerk	gelegen aan de achterzijde voorzien van raampartij aan de achterzijde

Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
VERVOLG 1e VERDIEPING				
toilet	vloertegels	wandtegels	sputwerk	voorzien van zwevend closet
wasruimte	vloertegels	wandtegels	sputwerk	voorzien van: - witgoedaansluiting - raam van glazen bouwstenen
BUITEN				
terras				voorzien van: - glazen windschermen - trap (afsluitbaar) naar steiger - zwemsteiger - straatwerk

Plattegrond



Plattegrond




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

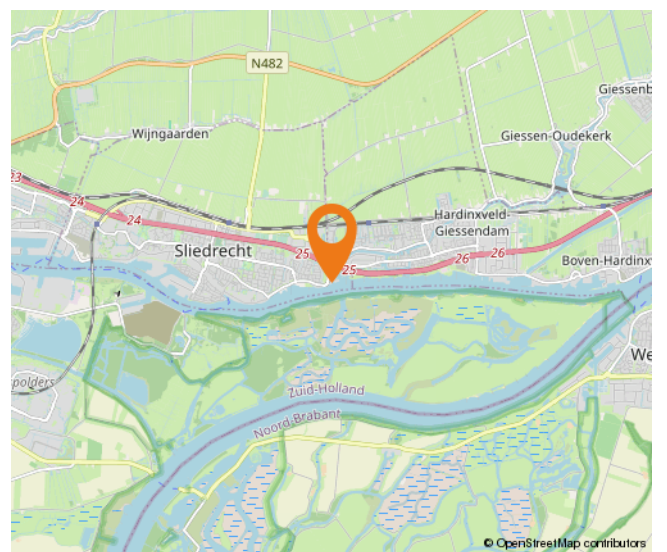
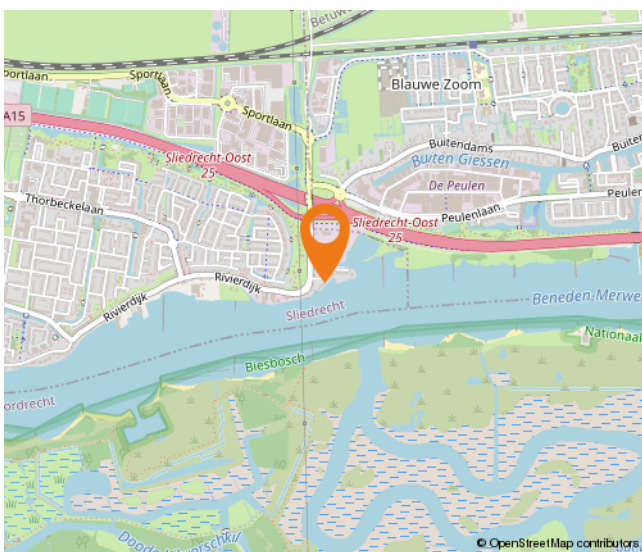
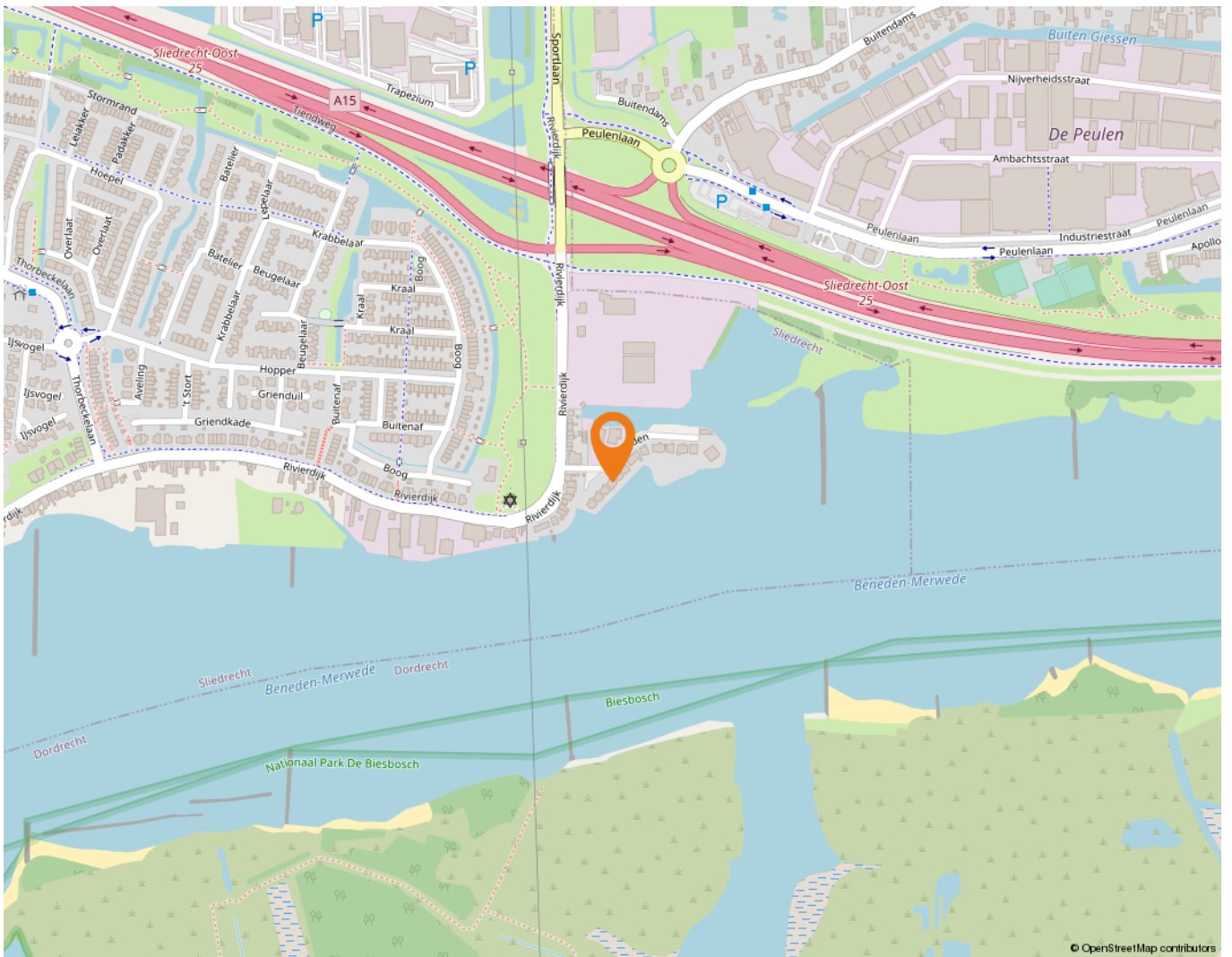
Uw referentie: Rietlanden40



<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 I</p> <p>Perceel 7297</p>	<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.</p>	
---	--	---	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 21 februari 2023
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- lamellen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)			
	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Screens	X		
Zonwering buiten	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin - Overig			
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