



alblasserwaard
makelaars & taxateurs



Pergolesilaan 35

3363 KC Sliedrecht

Vraagprijs: € 429.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **130 m²**

PERCELOPPERVLAKTE: **141 m²**

ENERGIELABEL: **A**

Kenmerken



Woonoppervlakte
130 m²



Inhoud
440 m³



Bouwjaar
2010



Aantal slaapkamers
5

Perceeloppervlakte	141 m ²
Externe bergruimte	7 m ²
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer en 2 toiletten
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, HR++ glas
Verwarming / warm water	c.v.-ketel Intergas 2010, vloerverwarming gedeeltelijk
Kozijnen	deels houten en deels kunststof kozijnen
Elektra	9 groepen, 2 aardlekschakelaars
Vloeren	beton
Voorzieningen	buitenzonwering, mechanische ventilatie, dakraam, rolluiken, tv kabel, glasvezel kabel
Kruipruimte	ja
Geheid	ja
Energielabel	A
Parkeren	openbaar parkeren
Tuinligging	achtertuin, ca. 10.00 x 5.33 meter. ligging op het westen
Kernmerken	<ul style="list-style-type: none">- in 2022 zijn er 12 zonnepanelen geplaatst- in 2022 is de tuin opgehoogd en opnieuw aangelegd- rolluiken op de verdiepingen (m.u.v. slaapkamer zolder voorzijde)

Algemene omschrijving

Met gepaste trots mogen wij u deze royale eengezinswoning aan de Pergolesilaan te koop aanbieden! Deze zeer goed onderhouden woning beschikt oa. over 12 zonnepanelen, energielabel A, 5 slaapkamers, een uitgebouwde woonkamer en een achtertuin op het westen. Vanuit de bouw is de woning aan de voorzijde voorzien van een sfeervolle erker en op de 2e verdieping is een brede, onderhoudsarme dakkapel geplaatst. Speelplaatsen, een basisschool en buitenschoolse opvang, treinstation Baanhoek-West, sportgelegenheden; alles ligt op loopafstand. Komt u binnenkort kijken?

Begane grond: royale hal met meterkast, toilet, de woonkamer en de trapopgang naar de eerste verdieping. De woonkamer is heerlijk ruim, voorzien van vloerverwarming en een grote trapkast én staat in open verbinding met de keuken aan de voorzijde van de woning. De keuken is ruim en ingericht met diverse laden, kasten en inbouwapparatuur.

1e Verdieping: vanaf de overloop is er toegang tot 3 slaapkamers en de badkamer. De badkamer is uitgevoerd met een ruime inloofdouche, een 2e toilet, wastafel met badkamerkast en een designradiator. Zowel aan de voor- als achterzijde is deze verdieping voorzien van rolluiken en grotendeels insectenhorren.

2e Verdieping: in 2019 is de zolder verbouwd en is er een fijne bergzolder gerealiseerd, bereikbaar middels een vlizotrap (nokhoogte ca. 1,45m), in combinatie met het een brede dakkapel aan de achterzijde. Vanaf de overloop is er toegang tot 2 (slaap)kamers, wasruimte met witgoed aansluitingen en cv-ketel. De kamer aan de voorzijde is voorzien van een Velux dakraam.

Buiten:

Zowel de voor- als achtertuin zijn fraai aangelegd. De achtertuin is oa. voorzien van een fijn terras waar u lekker in de zon kunt plaats nemen! Uiteraard is er een stenen berging aanwezig wat het plaatje compleet maakt.





Hal



Hal



Toilet



Woonkamer



Woonkamer



Woonkamer



Woonkamer



Eetgedeelte



Eetgedeelte



Keuken



Keuken



Keuken met bar



Keuken



Overloop 1e verdieping



Slaapkamer 1



Slaapkamer 2



Slaapkamer 2



Slaapkamer 2



Slaapkamer 3



Slaapkamer 3



Overloop 2e verdieping



Wasruimte



Slaapkamer 4



Slaapkamer 4



Slaapkamer 5



Slaapkamer 5



Achtergevel woning



Terras achterzijde



Achertuin



Achertuin



Achtertuin



Berging



Straatbeeld



Zonnepanelen



Het zwanenmeer in woonijk "Baanhoek West"

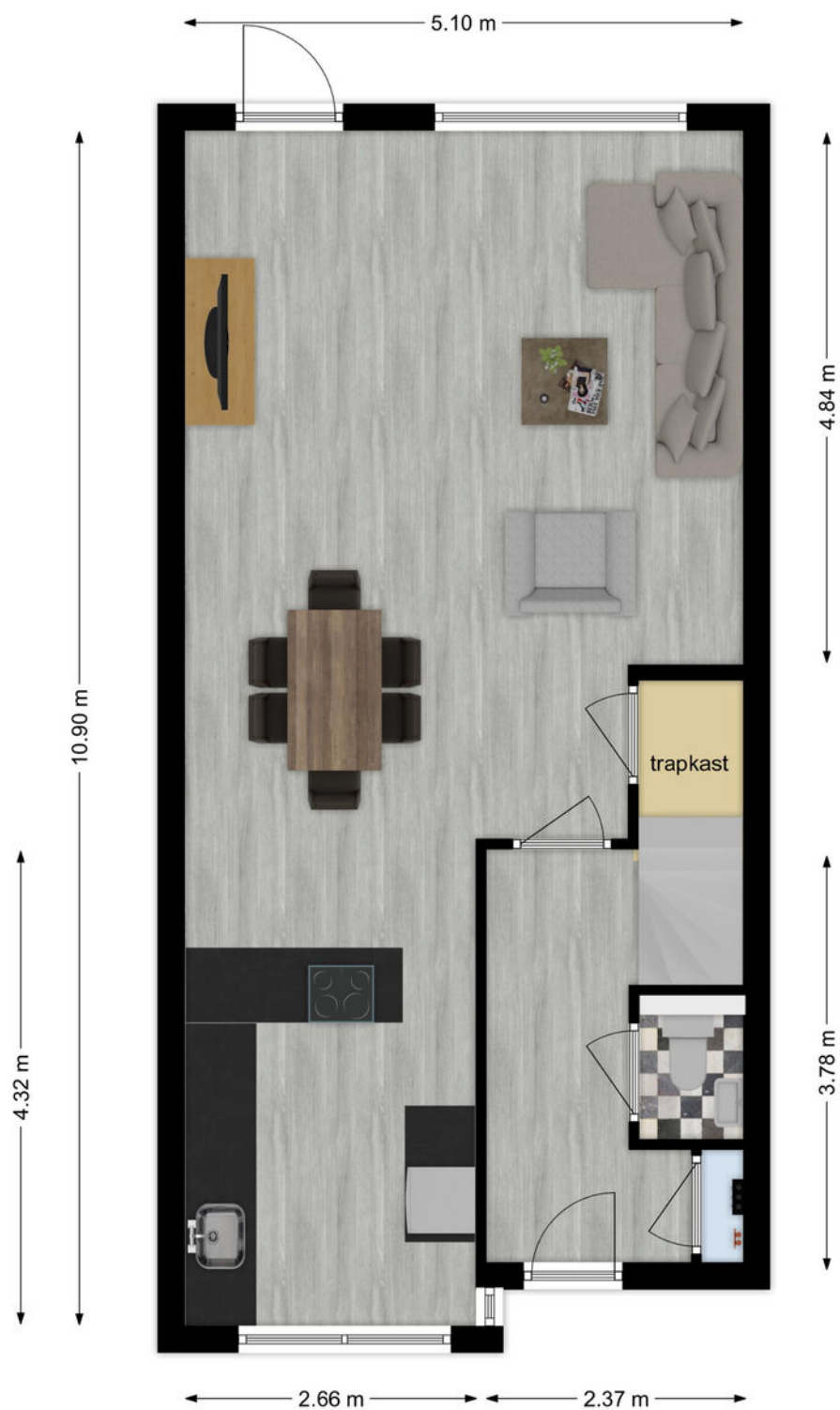
Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
hal / entree	vloertegels	sputwerk	sputwerk	toegang tot: - meterkast - toilet - woonkamer - trapopgang naar 1e verdieping
toilet	vloertegels	wandtegels	sputwerk	voorzien van: - wandcloset - fonteintje
woonkamer	vloertegels	sputwerk	sputwerk	voorzien van: - trapkast - tuindeur toegang tot de openkeuken
keuken	vloertegels	sputwerk	sputwerk	open keuken in hoekopstelling voorzien van: - koelkast - vrieskast - vaatwasmachine - 5-pits gaskookplaat - afzuigkap - combimagnetron - stenen werkblad - verlaagd plafond met inbouwspots - bar erker aan de voorzijde
1e VERDIEPING				
overloop	laminaat	sputwerk	sputwerk	toegang tot: - 3 slaapkamers - badkamer
slaapkamer 1	laminaat	behang	sputwerk	gelegen aan de voorzijde voorzien van rolluik.
slaapkamer 2	laminaat	behang	sputwerk	gelegen aan de voorzijde voorzien van: - insectenhor - rolluik
slaapkamer 3	laminaat	behang	sputwerk	gelegen aan de achterzijde voorzien: - insectenhorren - rolluik - vaste kastenwand
badkamer	vloertegels	wandtegels	sputwerk	voorzien van: - wandcloset - wastafel - inloopdouche - radiator design

Afwerkstaat

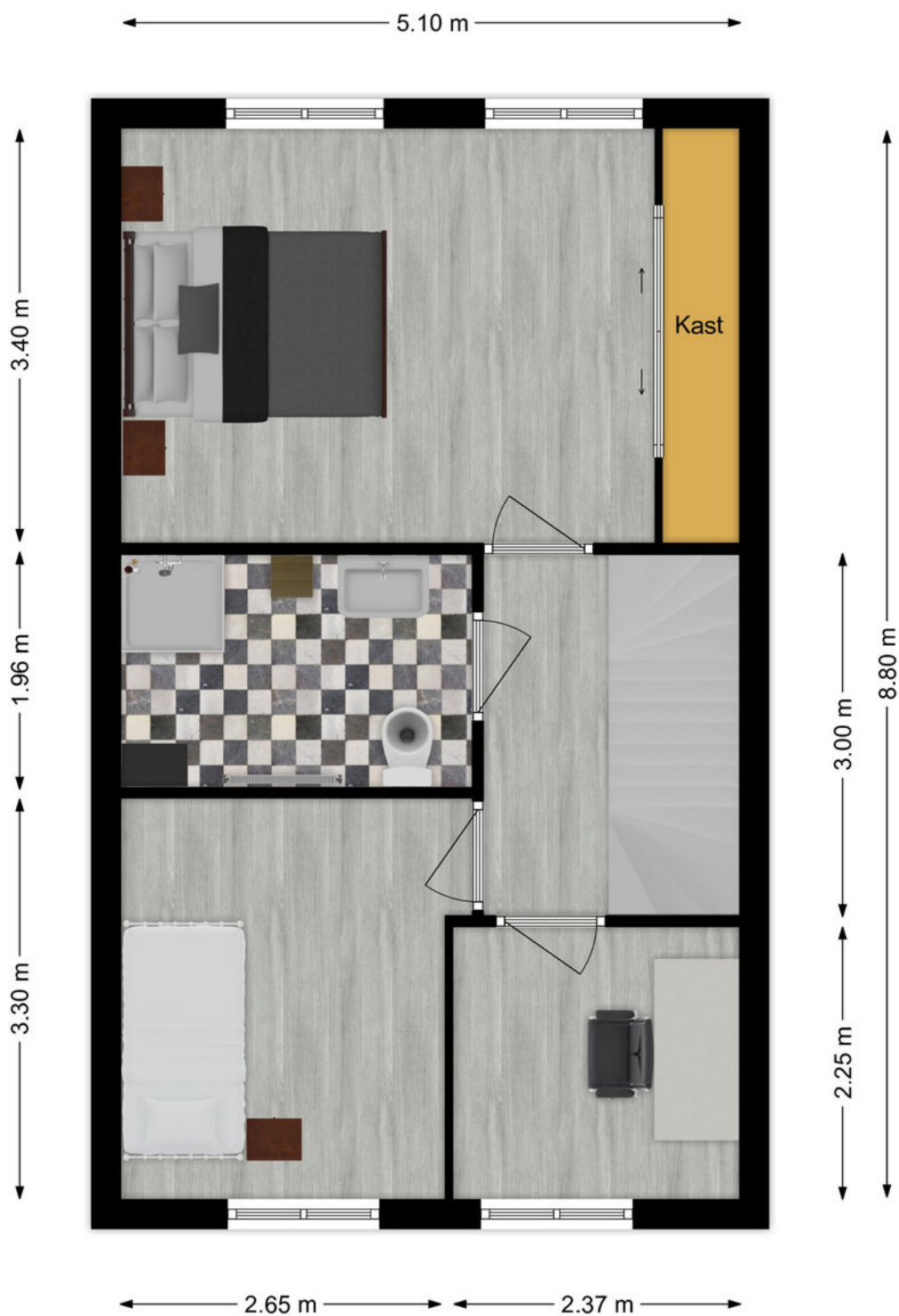
Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
2e VERDIEPING				
overloop	laminaat	sauswerk	sauswerk	toegang tot: - 2 slaapkamers - technische-/ wasruimte
slaapkamer 4	laminaat	sauswerk	sauswerk	voorzien van: - dakkapel achterzijde met kunststof kozijn - knieschotbergruimte - rolluiken - insectenhorren
slaapkamer 5	laminaat	behang/ sauswerk	sauswerk	voorzien van: - Velux dakraam voorzijde - internetaansluiting glasvezel - insectenhor
wasruimte	zeil	sauswerk	sauswerk	voorzien van: - CV-opstelling - witgoedaansluitingen - mechanische ventilatiebox - toegang tot de bergzolder middels vlizotrap
BUITEN				
tuin				gesitueerd op het westen voorzien van: - kunstgras - sierstraatwerk - achterom - stenen berging
stenen berging				grootte ca. 2.17 x 3.09 meter voorzien van elektra-aansluiting

Plattegrond



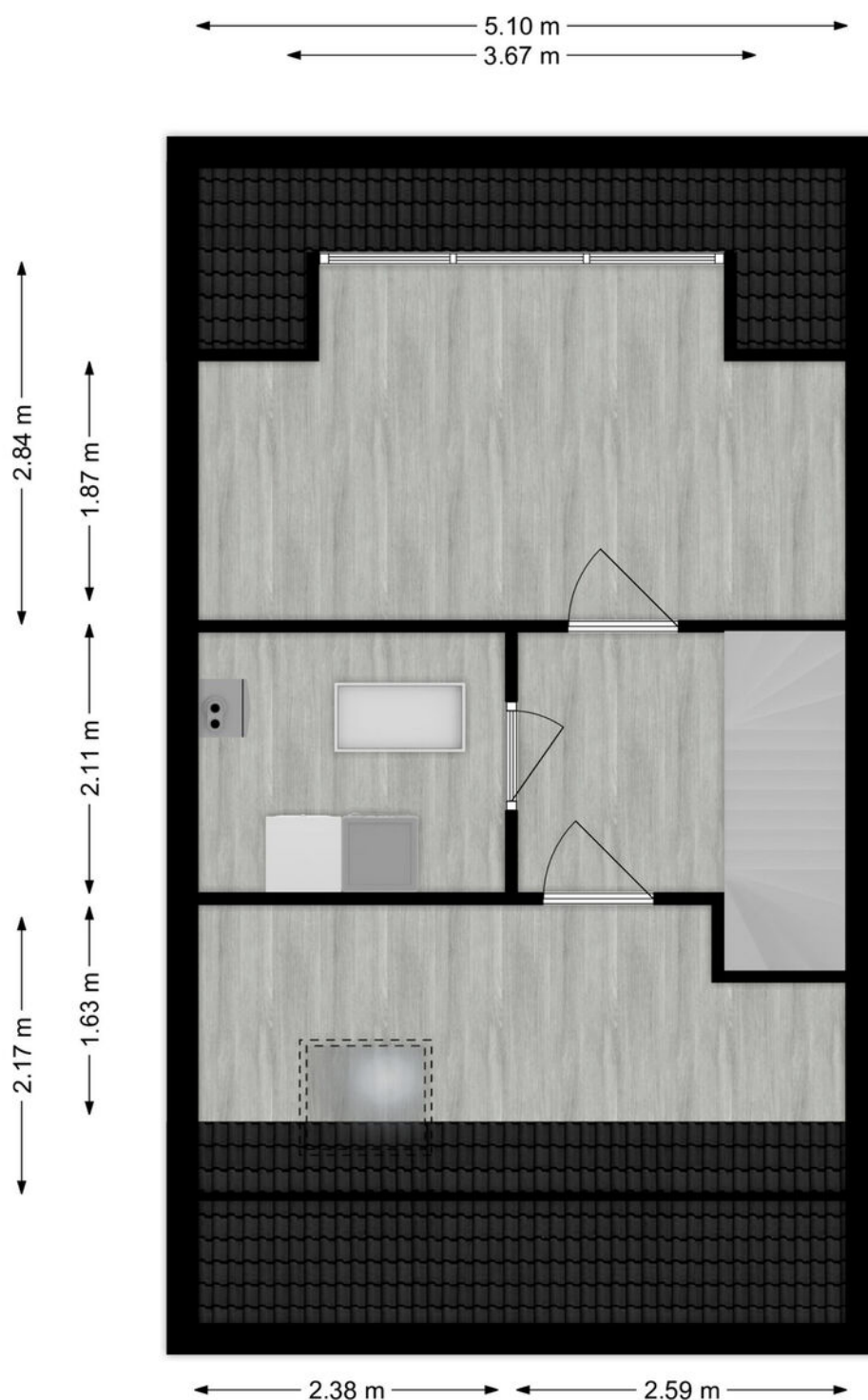
Begane Grond

Plattegrond



1e Verdieping

Plattegrond




2e Verdieping

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

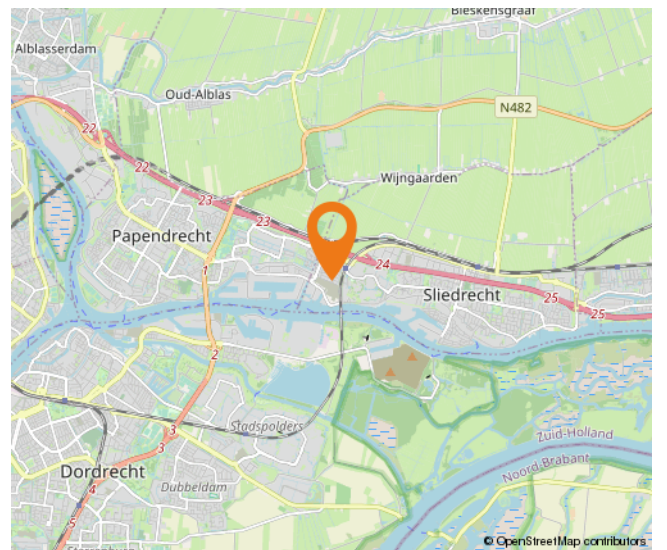
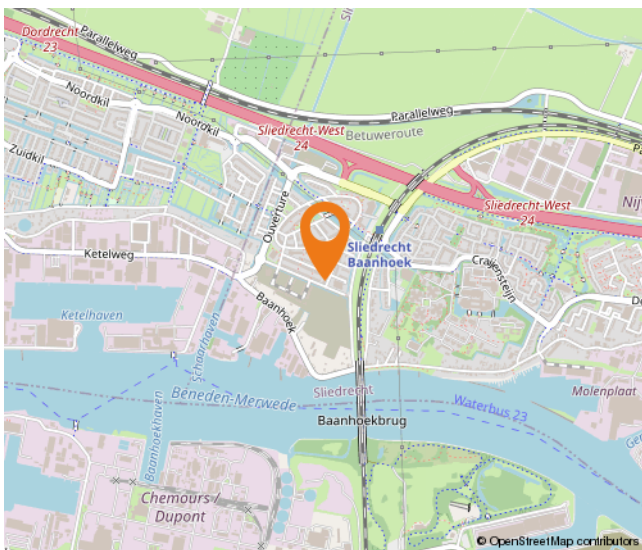
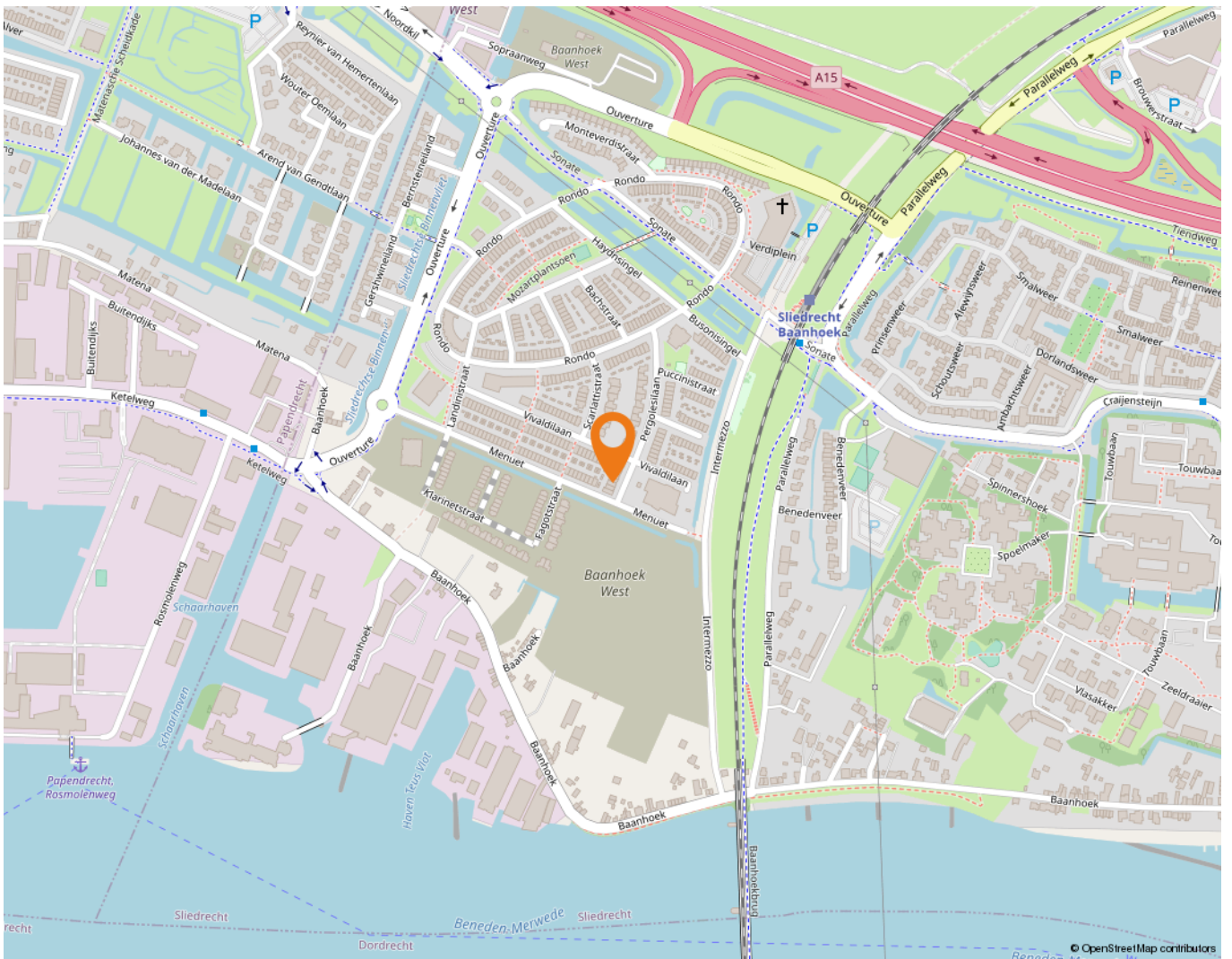
Uw referentie: ---



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 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 4030</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 28 september 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			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Losse kasten		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- wastafel	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	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	
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.

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