



alblasserwaard
makelaars & taxateurs



Kerkbuurt 203

3361 BG Sliedrecht

Vraagprijs: € 725.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **195 m²**

PERCELOPPERVLAKTE: **396 m²**

ENERGIELABEL: **D**

Kenmerken



Woonoppervlakte
195 m²



Inhoud
775 m³



Bouwjaar
1898



Aantal slaapkamers
4

Perceeloppervlakte	396 m ² (2 kadastrale percelen)
Externe bergruimte	47 m ² (bijgebouw)
Overige inpandige ruimte	15 m ²
Aantal badkamers en toiletten	2 badkamers en 3 toiletten
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas
Verwarming / warm water	CV-ketel Intergas, combiketel 2023, houtkachel
Kozijnen	volledig hout
Elektra	12 groepen en aardlekschakelaars
Vloeren	beton en hout
Voorzieningen	mechanische ventilatie, dakraam, rolluiken, tv kabel, rookkanaal
Kruipruimte	nee
Geheid	nee
Energie label	D
Parkeren	openbaar parkeren
Tuinligging	achtertuin, voortuin en plaats, noordoost, 88 m ²
Bouwkundige bijzonderheden	<ul style="list-style-type: none">- 2005 gerenoveerd (voormalig woon-/winkelpand)- 2007 bijgebouw gebouwd en voorzien van betonnen vloer en krachtstroom (380 Volt)- buiten schilderwerk uitgevoerd in 2022- woning verkeerd in goede staat van onderhoud

Algemene omschrijving

Een aanbod als dit verdient wel even uw aandacht!

Deze royale, vrijstaande dijkwoning, staat garant voor ongekende mogelijkheden. De woning, met nog diverse authentieke details, beslaat een wooninhoud van circa 775 m³. Achter de woning staat een royaal bijgebouw (47 m²) waarvan de verdieping nu in gebruik is als slaapkamer.

Opties als kantoor/praktijk aan huis, "dubbele" bewoning of een groot gezin waarbij de tieners een eigen plek nodig hebben, behoren zeker tot de mogelijkheden. Gezien de oppervlakte van het bijgebouw kan ook de handige doe-het-zelver hier aan zijn of haar trekken komen.

De woning is gelegen op bijna 400 m² eigen grond en verkeert in een goede staat van onderhoud. Door de centrale ligging midden in het centrum van Sliedrecht zijn voorzieningen als scholen, winkels en openbaar vervoer op korte afstand gelegen.

Begane grond/dijkniveau:

zij-entree via de loopbrug. Vanuit de hal (met open trappenhuis) is er toegang tot de royale woonkeuken (achterzijde), de woonkamer (voorzijde) en het toilet. De sfeervolle woonkamer is van diverse raampartijen (o.a. met glas-in-lood) voorzien alsmede een moderne schouw met een houtkachel (ter overname). Door de royale oppervlakte van de woonkamer zijn meerdere zithoekjes mogelijk. De keuken ligt aan de achterzijde van de woning en is o.a. voorzien van een duo-opstelling met diverse inbouwapparatuur en véél lichtinval.



Tekst

Algemene omschrijving

1e Verdieping:

vanaf de overloop is er toegang tot 4 slaapkamers en badkamer 1. Alle slaapkamers zijn voorzien van dakvensters. De ouderslaapkamer is voorzien van een inloopkast en geeft toegang tot een plat dak. Via dit plat dak is de royale bergzolder (geïsoleerd) boven de keuken bereikbaar. De badkamer is voorzien van een douchegelegenheid, een 2e toilet en wastafeltje.

Onderhuis/souterrain:

vanuit de centrale hal van het onderhuis is er toegang tot de verschillende vertrekken. Ook zijn er diverse vaste kasten gerealiseerd en vinden we hier een 3e toilet, de witgoed aansluitingen, de cv-opstelling(2023, hybride voorbereid), de meterkast en een bijzonder ruime (boog)kelderruimte. De 2e badkamer is eveneens in het onderhuis gerealiseerd en voorzien van een ligbad met douchemogelijkheid en een wastafelmeubel. De royale praktijkruimte is één van de leukste verrassingen van dit aanbod! Deze ruimte is circa 36 m2 groot en o.a. voorzien van een keukenblok (met spoelbak, koelkast en vaatwasser) en toegang tot de tuin (2x).

Buiten:

naast de woning is een gedeelte dijktaalud (gras) in eigendom. Langs de woning komen we in de achtertuin waar een grote overkapping met houtkachel aan de woning beeldbepalend is. Hier kan tot in de late uurtjes genoten worden van het buitenleven. De jacuzzi kan worden overgenomen. Achterop het perceel vinden we het multifunctionele bijgebouw.

Wanneer kunnen wij u verwachten voor de bezichtiging?







Hal



Entree



Toilet



Overloop dijkniveau





Woonkamer





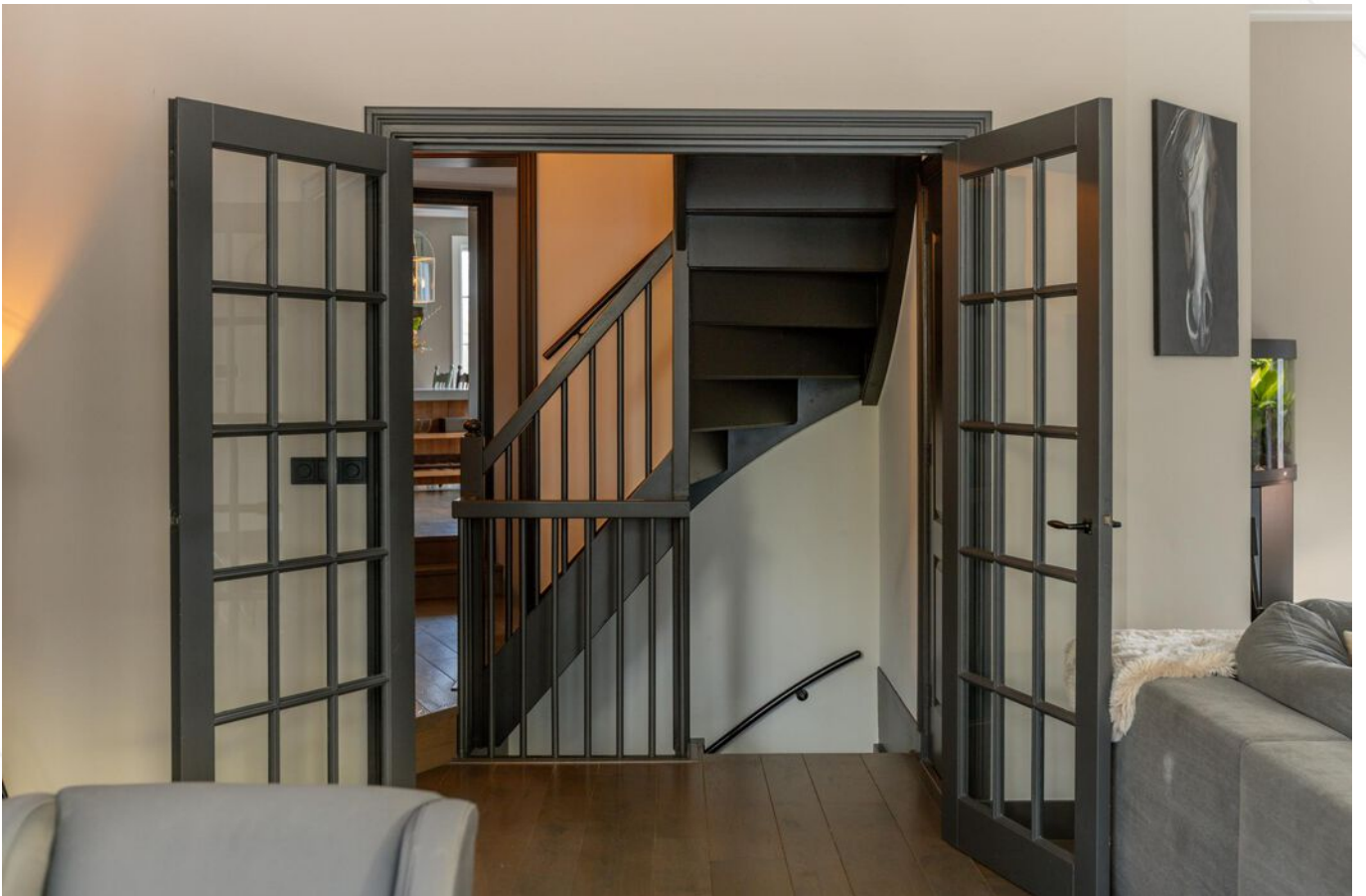
Woonkamer





Woonkamer







Keuken





Keuken





Keuken





Overloop 1e verdieping



Slaapkamer 1



Slaapkamer 1



Slaapkamer 1



Slaapkamer 2



Slaapkamer 2



Slaapkamer 3



Slaapkamer 3



Slaapkamer 4



Slaapkamer 4



Badkamer 1e verdieping



Hal souterrain



Badkamer souterrain



Toilet souterrain



Wasruimte souterrain



Boogkelder



Loungekamer



Loungekamer





Toegang tot overkapping



Overkapping met loungehoek



Overkapping

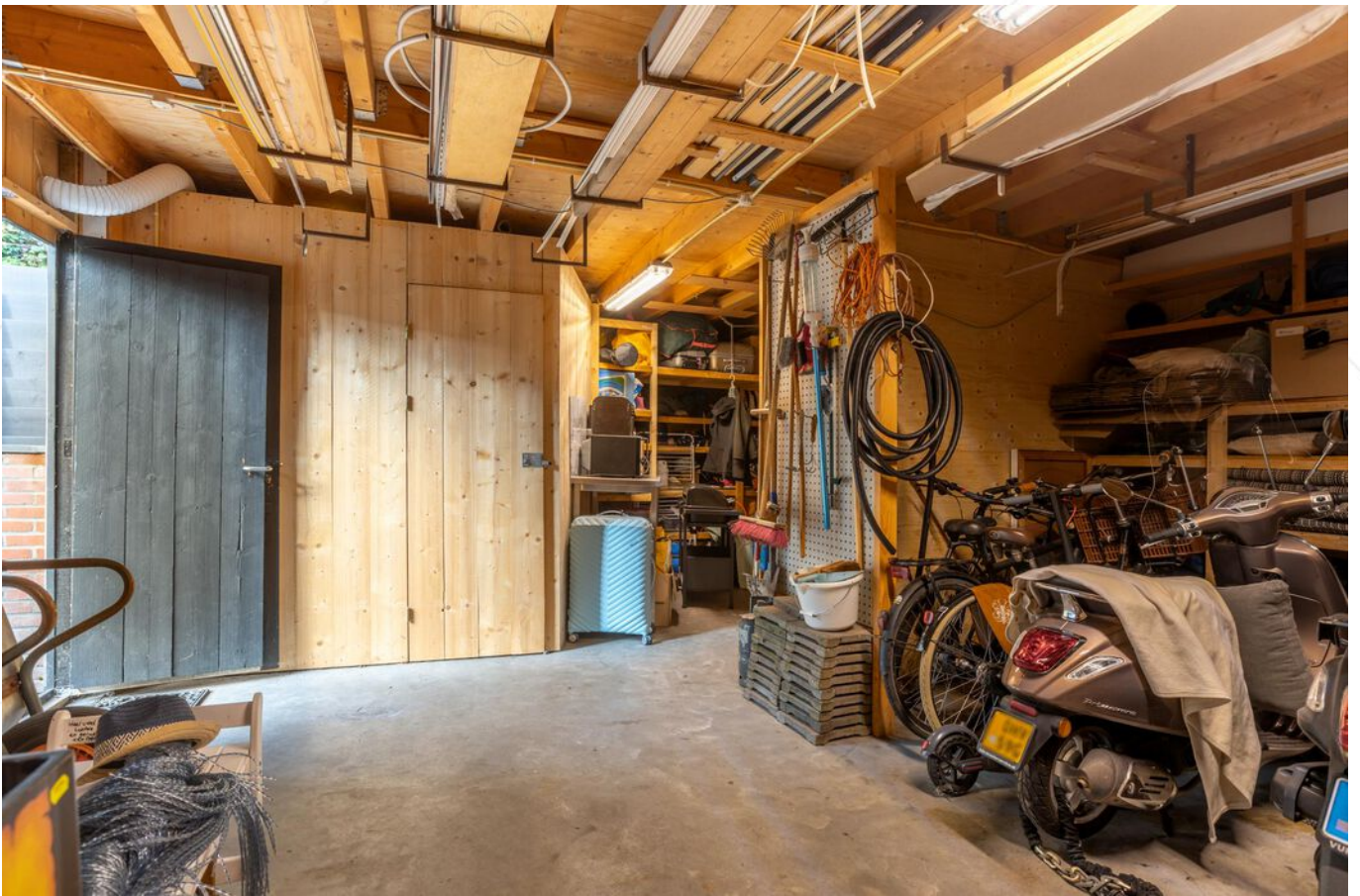




Achterzijde woning



Bijgebouw



Schuur met toegang tot toilet en verdieping





Verdieping bijgebouw



Bijgebouw

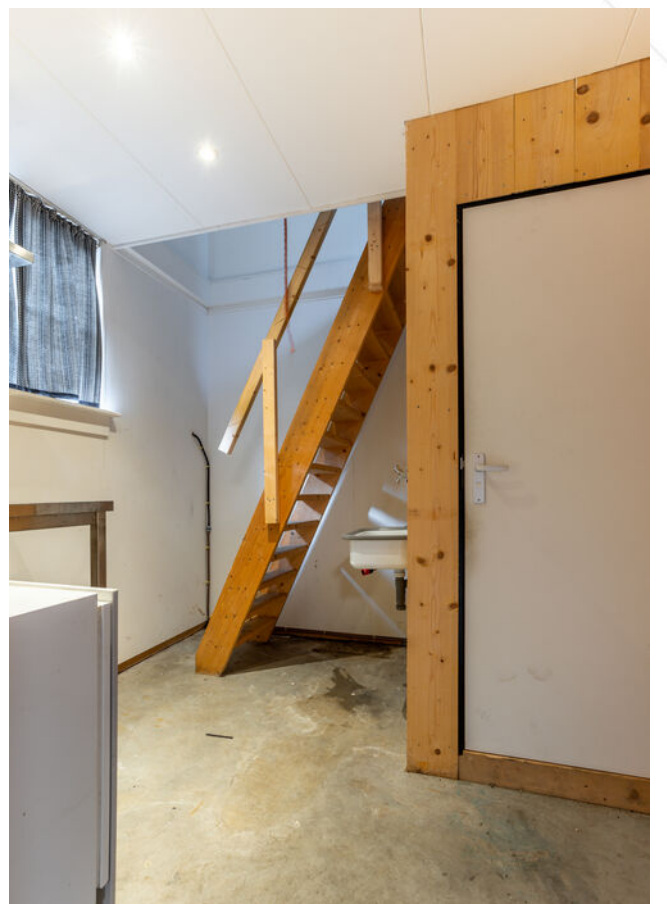
Naast het gebruik als schuur kan dit bijgebouw voor verschillende mogelijkheden gebruikt worden.

Via een dubbele deuren is er toegang tot de begane grond, de verdieping is geïsoleerd, er is een aansluiting voor krachtstroom en de verdieping is nu in gebruik als slaapkamer.

Mede daarom is er een toilet, een wastafel en een basis keukenwerkblad (met afzuigkap en boiler) aanwezig.



Toilet



Hal



Zij-ingang woning





Sfeerimpressie



Sfeerimpressie



Sfeerimpressie



Voorzijde woning



Straatbeeld



Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
DIJKNIVEAU				
hal / entree	natuursteen	behang	stucwerk	toegang tot: - trappenhuis - woonkeuken
trappenhuis	houten vloerdelen	behang	stucwerk	toegang tot: - 1e verdieping middels trapopgang - onderhuis - toilet - woonkamer via dubbele deur
toilet	vloertegels	wandtegels / stucwerk	stucwerk	voorzien van: - zwevend closet - fonteintje - mechanische ventilatie
woonkamer	houten vloerdelen	behang	stucwerk	voorzien van: - schouw met houtkachel - diverse raampartijen met glas-in-lood - rolluiken voorzijde
keuken	houten vloerdelen	stucwerk	stucwerk + inbouwspots	woonkeuken met rechte opstelling, voorzien van: - 5-pits gaskookplaat - afzuigkap - koelkast - vrieskast - vaatwasmachine - oven (Smeg)
1e VERDIEPING				
overloop	laminaat	behang	stucwerk	toegang tot: - 4 slaapkamers - badkamer
slaapkamer 1	laminaat	behang	stucwerk	gelegen aan de achterzijde toegang tot: - plat dak - bergzolder voorzien van: - inloopkast - dakraam
slaapkamer 2	laminaat	behang	stucwerk	gelegen aan de voorzijde voorzien van: - 2 dakvensters - inloopkast
slaapkamer 3	laminaat	behang	stucwerk	gelegen aan de voorzijde voorzien van 2 dakvensters
slaapkamer 4	laminaat	behang	stucwerk	gelegen aan de achterzijde voorzien van 2 dakvensters
badkamer	vloertegels	wandtegels	stucwerk	voorzien van: - douchegelegenheid - toilet - wastafelmeubel

Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
ONDERHUIS				
overloop/hal	vloertegels	behang	stucwerk	voorzien van: - diverse vaste kasten toegang tot: - 3e toilet - witgoedaansluitingen - cv-opstelling - meterkast - ruime (hoog)kelderruimte
loungekamer	vloertegels	houten delen / stucwerk	stucwerk	voorzien van: - keukenblok met spoelbak - koelkast - vaatwasmachine - gasaansluiting - enkele + dubbele tuindeuren - internetaansluiting
toilet	vloertegels	wandtegels / stucwerk	stucwerk	voorzien van: - mechanische ventilatie - zwevend closet
badkamer	vloertegels	wandtegels	stucwerk	voorzien van: - wastafelmeubel - ligbad met douchegelegenheid - mechanische ventilatie
BUITEN				
tuin				aangelegd met: - straatwerk - plantenborders voorzien van: - achterom - grote overkapping met houtkachel - bijgebouw - jacuzzi
bijgebouw				voorzien van: - verdieping (geïsoleerd) - 4 dakramen - toilet - wastafel - keukenwerkblad met afzuigkap - krachtstroom-aansluiting - close-in boiler

Plattegrond



Plattegrond



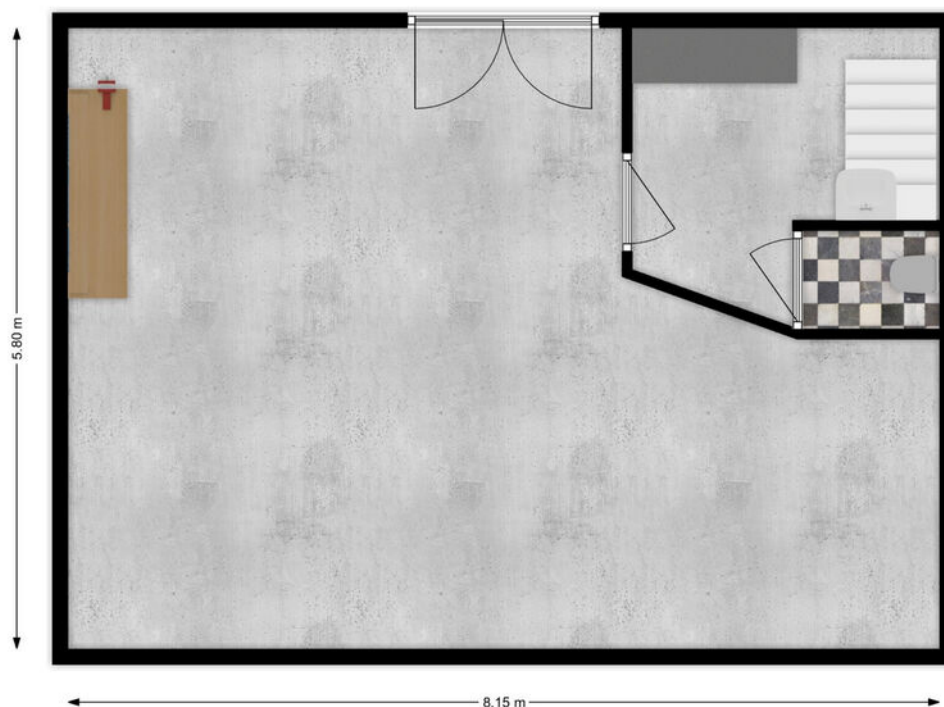
Begane Grond

Plattegrond

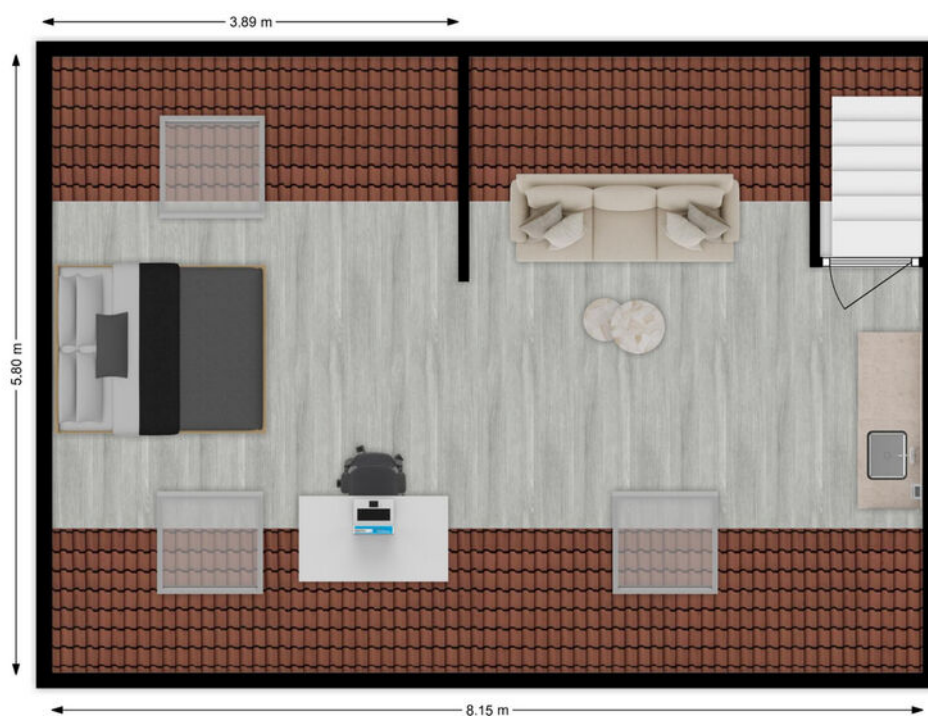


1e verdieping

Plattegrond



Garage (BG)




1e Verdieping

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

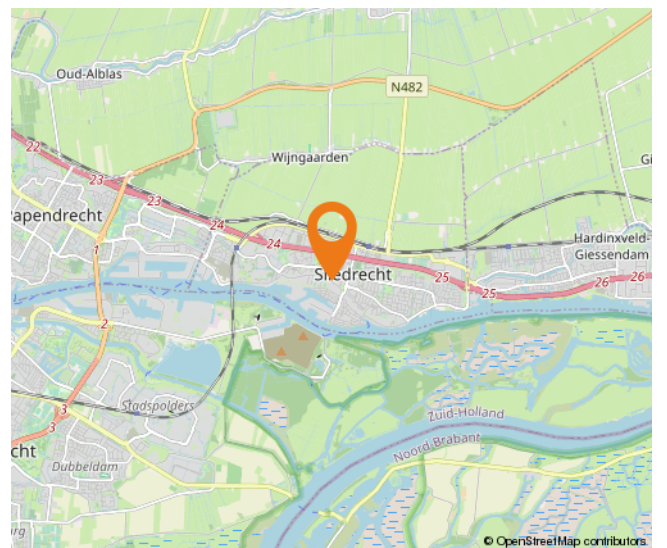
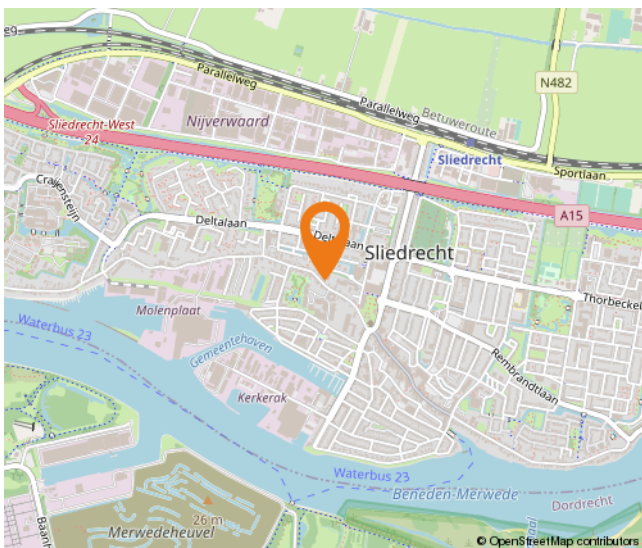
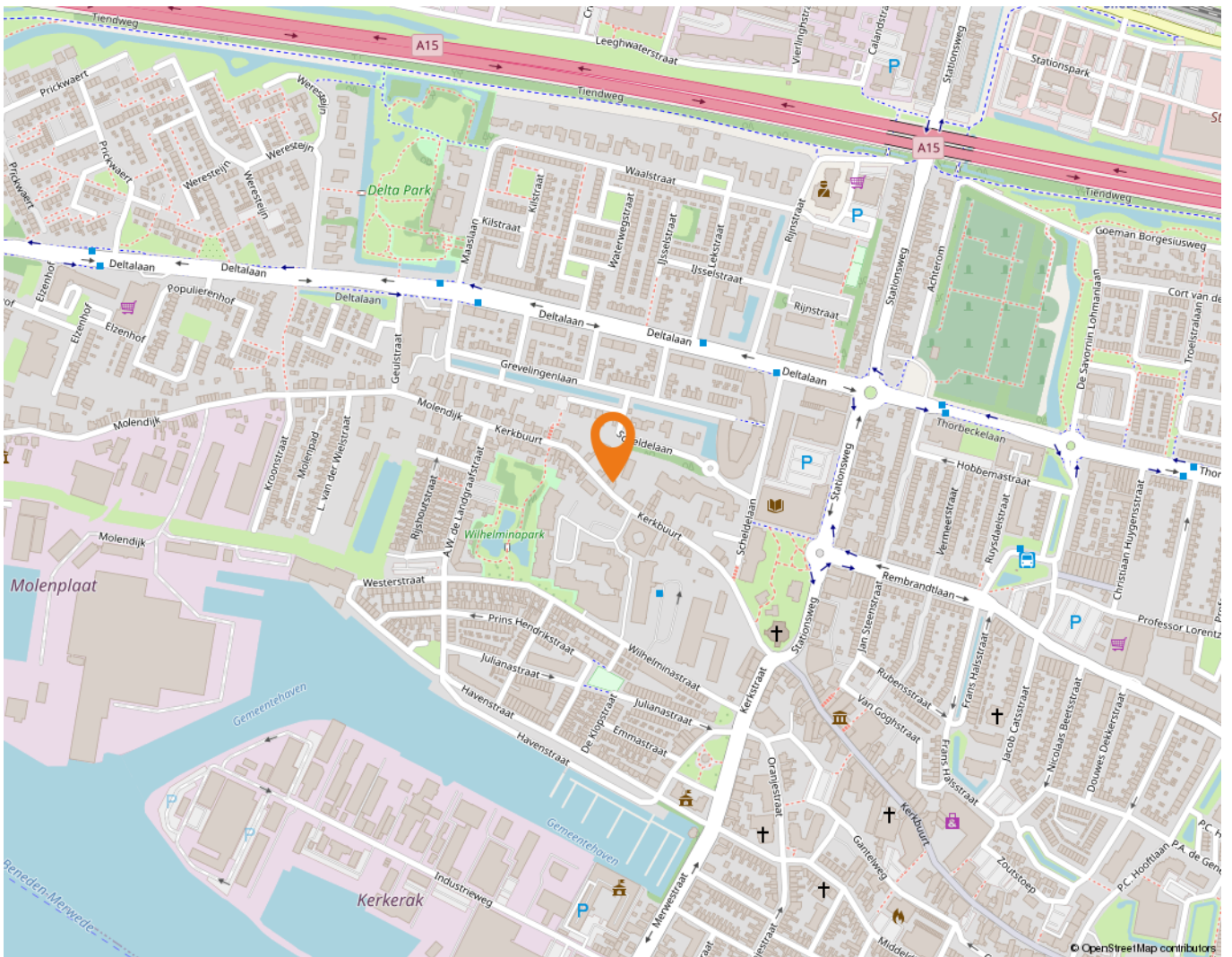


<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Sliedrecht</p> <p>Sectie K</p> <p>Perceel 3585</p>	
--	--	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 9 november 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			
(Voorzet) openhaard met toebehoren			X
Houtkachel			X
Radiatorafwerking	X		
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			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- jacuzzi/whirlpool			X
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders		X	
(Klok)thermostaat		X	
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		X	
Waterslot wasautomaat		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- 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