



alblasserwaard
makelaars & taxateurs



Havenstraat 47

3361 XD Sliedrecht

Vraagprijs: € 295.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **60 m²**

PERCELOPPERVLAKTE: **110 m²**

ENERGIELABEL: **F**

Kenmerken



Woonoppervlakte
60 m²



Inhoud
215 m³



Bouwjaar
1919



Aantal slaapkamers
2

Perceeloppervlakte	110 m ²
Externe bergruimte	7 m ² (2 bergingen)
Overige inpandige ruimte	2 m ² (bergzolder)
Aantal badkamers en toiletten	1 toilet en 1 badkamer
Isolatie	dakisolatie, dubbel glas
Verwarming en warm water	c.v.-ketel HR, Nefit 2014
Kozijnen	kunststof en hout
Elektra	9 groepen, kookgroep en 3 aardlekschakelaars
Vloeren	hout
Voorzieningen	mechanische ventilatie, dakraam
Geheid	nee
Energielabel	F
Parkeren	openbaar parkeren
Tuinligging	achtertuin, ca. 60 m ² , noordoost
Bijzonderheden	-

Algemene omschrijving

Kant-en-klare starterswoning op een toplocatie in Sliedrecht! Deze 2-onder-1-kapwoning ligt aan de haven van Sliedrecht en is een aantal jaar geleden volledig gemoderniseerd. Terwijl je aan de voorzijde geniet van de reuring in de haven met op de achtergrond rivier de Merwede, kom je in de royale achtertuin heerlijk tot rust. Deze woning is netjes afgewerkt en de nodige voorzieningen liggen 'om de hoek'.

Begane grond: hal/entree met trapopgang en toegang tot de woonkamer. De woonkamer, met aan de voorzijde een groot raam met zicht over de haven, is voorzien van een grote trapkast met vernieuwde meterkast. De open keuken ligt aan de achterzijde van de woning en beschikt over een duo-opstelling met diverse laden, kasten en inbouwapparatuur. Vanuit het achterportaal (met cv-kast) is er toegang tot het toilet en de ruime achtertuin.

1e Verdieping: ruime overloop met toegang tot 2 slaapkamers (slaapkamer 1 met 2 vaste kasten en beiden voorzien van een dakkapel) en de badkamer. De badkamer is een plaatje! Deze is vergroot middels een dakkapel en voorzien van een inloopdouche, een wastafelmeubel en radiator.

2e Verdieping: de bergzolder is bereikbaar via een vlizotrap (uit slaapkamer 2), beschikt over een dakraam en biedt véél praktische bergruimte. De stahoogte is ca. 1,60 meter.

Buiten: de fraai aangelegde, diepe achtertuin is voorzien van sierstraatwerk, plantenborders en 2 terrassen. Berging 1 is geïsoleerd, verwarmd en beschikt over elektra en witgoed aansluitingen. De 2e berging betreft een praktische, houten schuur t.b.v. tuinspullen etc. De tuin is middels een achterom bereikbaar.





Woonkamer





Keuken





Keuken

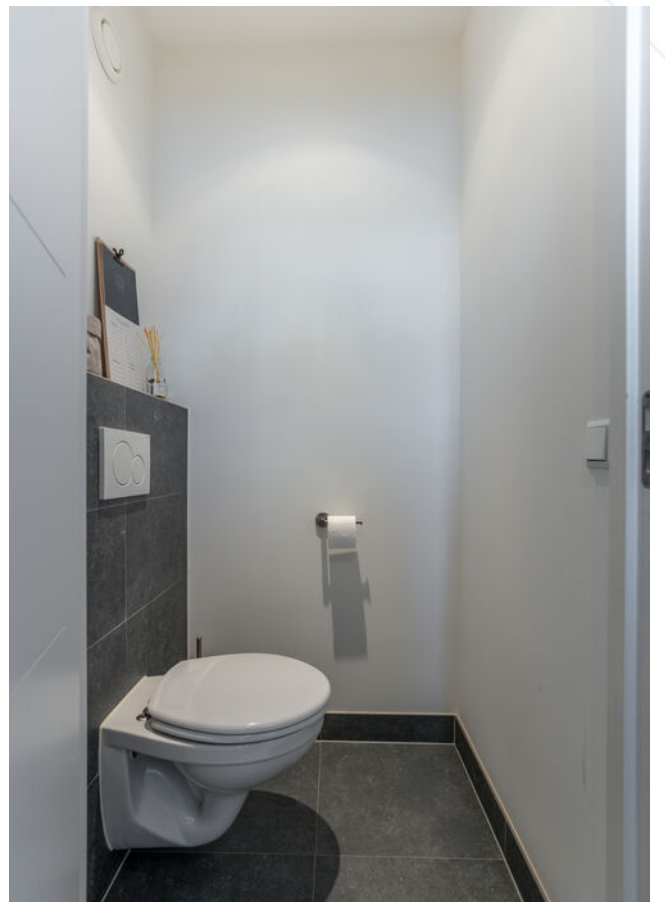




Trapogang 1e verdieping



Hal



Toilet



Slaapkamer 1





Slaapkamer 2



Overloop



Badkamer





Achtertuint





Achtertuint



Loungehoek



Achtergevel woning



Uitzicht voorzijde

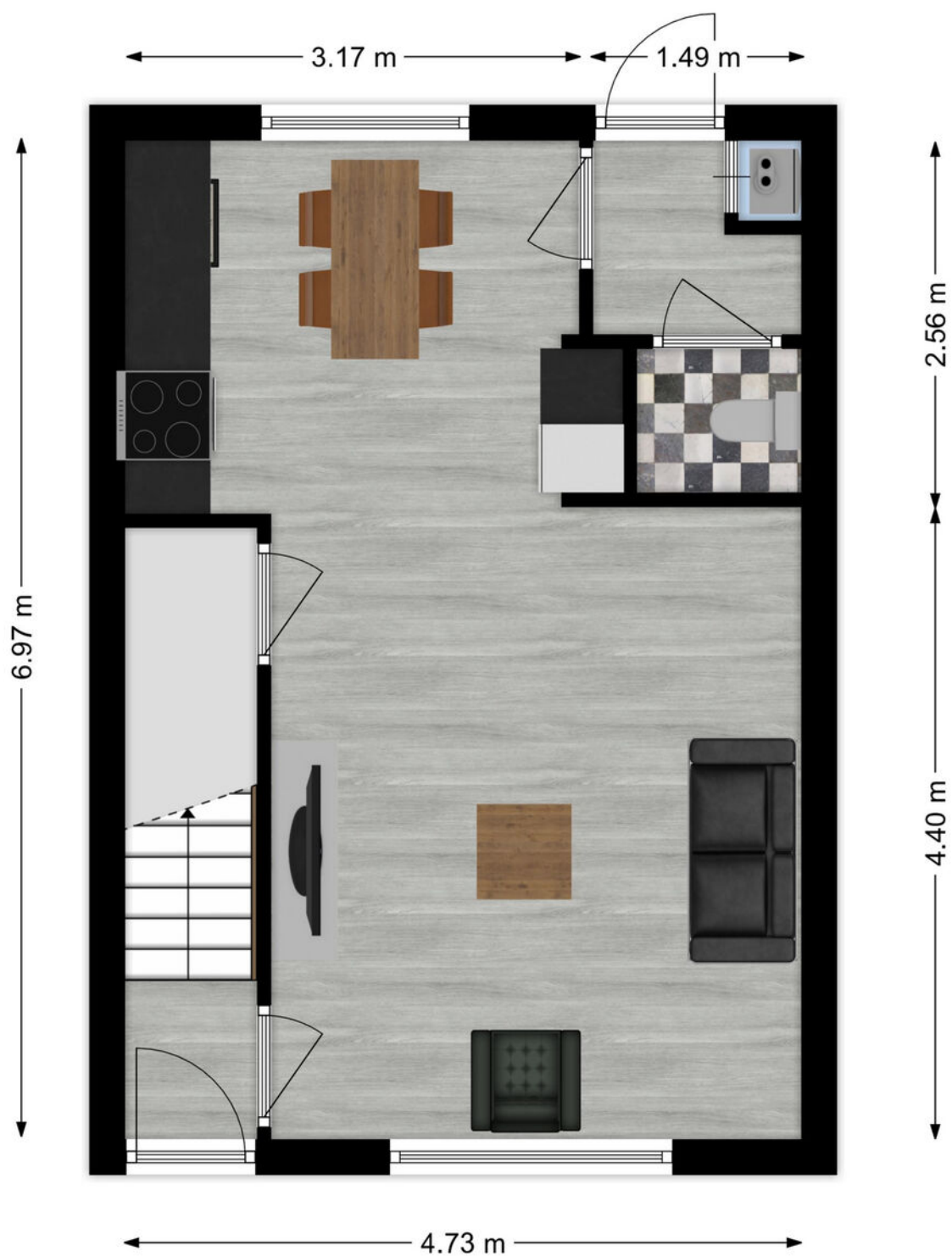
Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
hal / entree	droogloopmat	sauswerk	sauswerk	toegang tot: - trapopgang - woonkamer
woonkamer	laminaat	sauswerk	balkenplafond	daglichttoetreding en ventilatie middels een venster aan de voorzijde voorzien van trapkast met meterkast toegang tot de open keuken
keuken	laminaat	sauswerk	balkenplafond	v.v. duo-opstelling met: - inductiekookplaat - afzuigkap - koel-/vrieskast - combimagnetron - vaatwasmachine (2021) toegang tot de tuin
achterportaal	laminaat	sauswerk	sauswerk	voorzien van CV-kast toegang tot: - toilet - tuin
toilet	vloertegels	wandtegels/ sauswerk	sauswerk met inbouwspots	voorzien van: - wandcloset - mechanische ventilatie
1e VERDIEPING				
overloop	laminaat	sauswerk	sauswerk	toegang tot: - 2 slaapkamers - de badkamer
slaapkamer 1	laminaat	sauswerk	sauswerk	uitgebouwd middels een dakkapel aan de voorzijde voorzien van: - kunststof kozijn - inbouwkasten - uitzicht op het water
slaapkamer 2	laminaat	sauswerk	sauswerk	uitgebouwd middels een dakkapel aan de achterzijde toegang tot de bergvliding
badkamer	vloertegels	wandtegels / sauswerk	schuurplafond met inbouwspots	uitgebouwd middels een dakkapel aan de achterzijde voorzien van: - inlopdouche - wastafelmeubel - radiator - mechanische ventilatie

Afwerkstaat

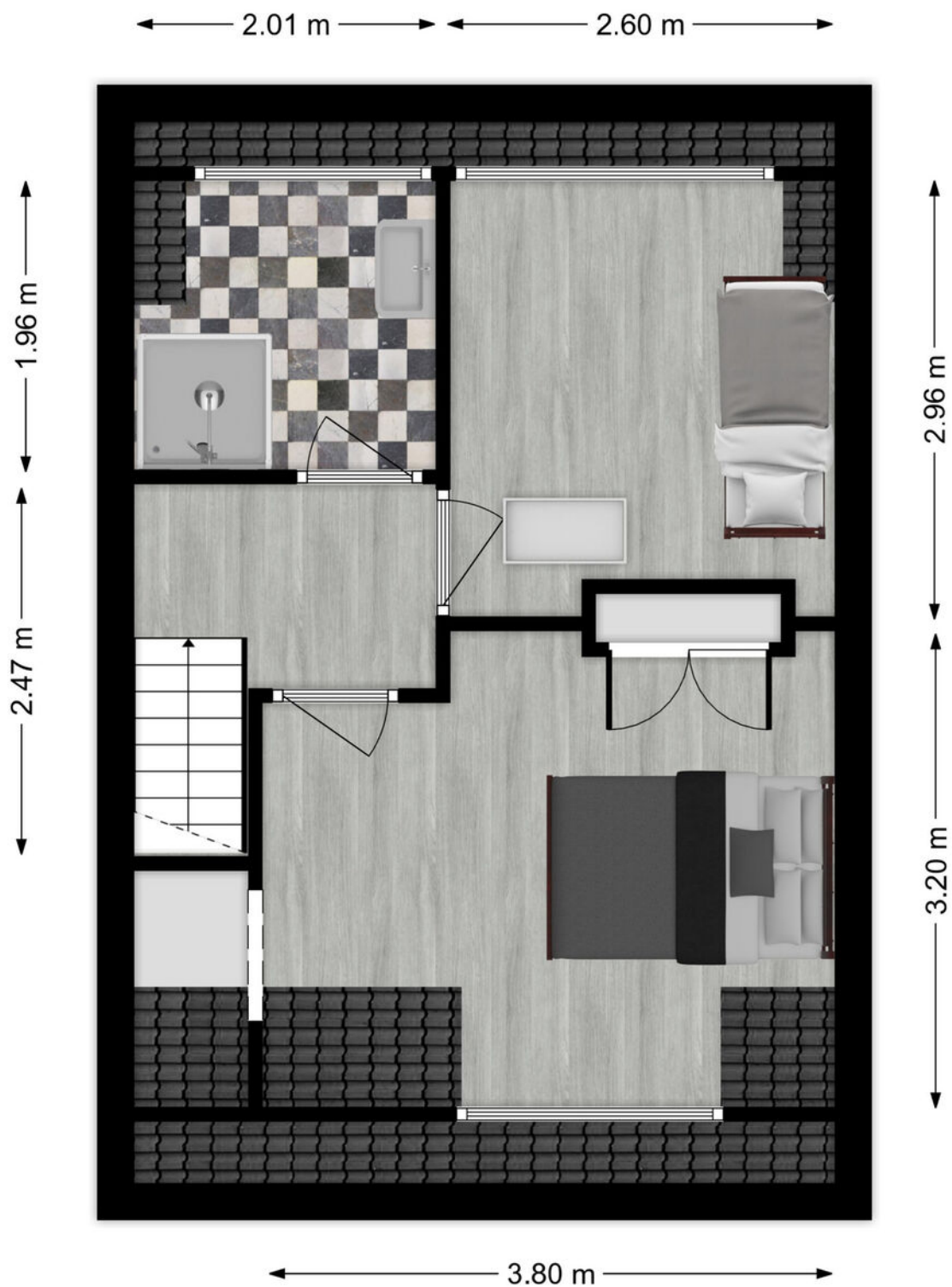
Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
2e VERDIEPING				
bergzolder	vloerplaten	sauswerk	sauswerk	toegankelijk middels vlizotrap voorzien van dakraam en opstelling van de mechanische ventilatiebox
BUITEN				
tuin				aangelegd met: - sierstraatwerk - plantenborders voorzien van: - achterom - 2 bergingen
stenen / houten berging				geïsoleerd voorzien van: - elektra-aansluiting - wateraansluiting - verwarming
houten berging				voorzien van elektra-aansluiting

Plattegrond



Begane Grond

Plattegrond




1e Verdieping

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

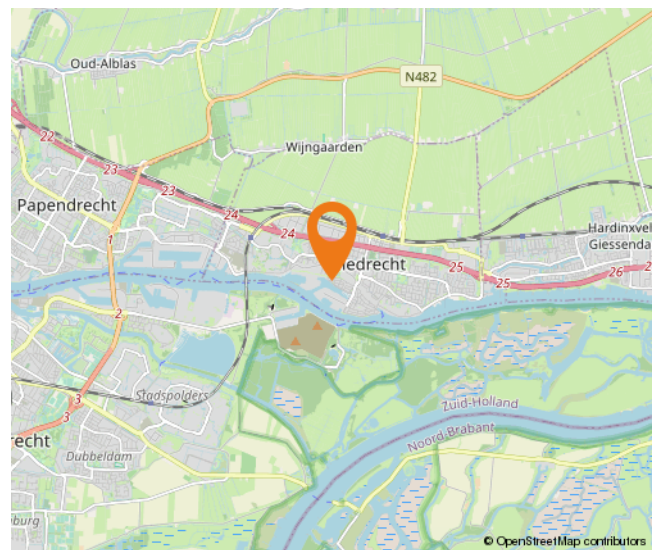
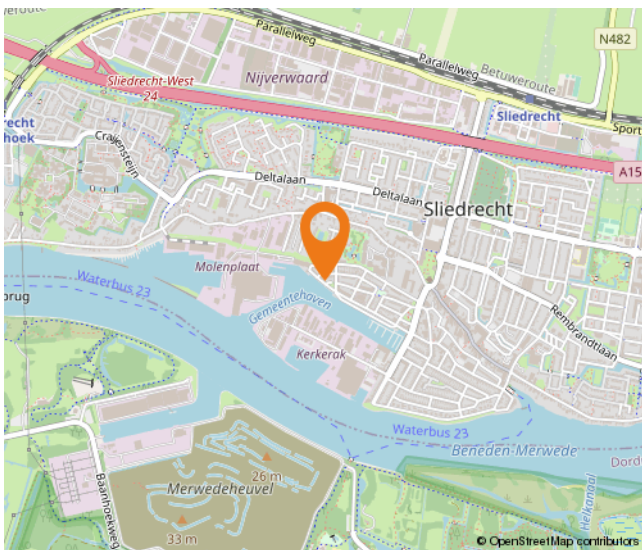
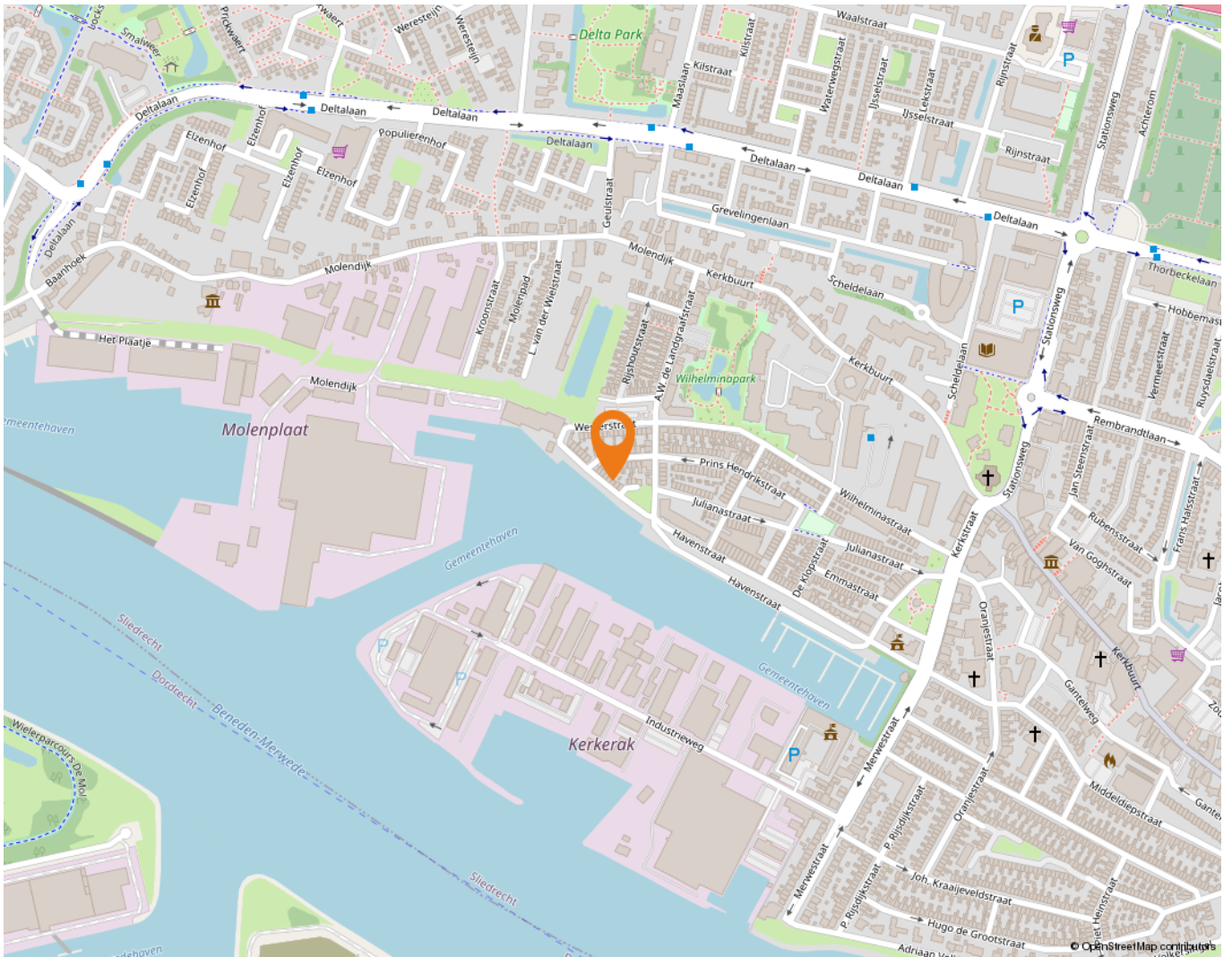


<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Sliedrecht</p> <p>Sectie H</p> <p>Perceel 5776</p>	
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 10 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			
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	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
- jaloezieën			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	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		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Keukenaccessoires, te weten			
- rek met keukengerei	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	
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafelmeubel	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders		X	
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	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.



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