



**Jan Steenstraat 21**  
3362 XG Sliedrecht  
Vraagprijs: € 325.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **102 m<sup>2</sup>**

PERCELOPPERVLAKTE: **173 m<sup>2</sup>**

ENERGIELABEL: **C**

# Kenmerken



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



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



Bouwjaar  
**1936**



Aantal slaapkamers  
**4**

Perceeloppervlakte	173 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	13 m <sup>2</sup>
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer en 2 toiletten
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, bodemisolatie, dubbel glas
Verwarming en warm water	c.v.-ketel Intergas HR, bouwjaar 2023, houtkachel
Kozijnen	hout
Elektra	8 groepen en 2 aardlekschakelaars
Vloeren	hout
Voorzieningen	buitenzonwering, mechanische ventilatie, dakraam, rookkanaal, airconditioning
Kruipruimte	ja
Energielabel	C
Parkeren	openbaar parkeren
Tuinligging	achtertuin, ca. 61 m <sup>2</sup> , oost
Bouwkundige bijzonderheden	-



# Algemene omschrijving

Een minstens zo fraai als uniek aanbod! Deze onverwacht ruime eengezinswoning is op de begane grond voorzien van een aanbouw terwijl de verdiepingen breder zijn dan de begane grond. Aan de achterzijde is de gevel op de eerste verdieping doorgetrokken, waardoor er o.a. 4 fraaie slaapkamers gerealiseerd zijn en een badkamer op de eerste verdieping. Het geheel is netjes afgewerkt en verkeert in een goede staat van onderhoud. In de heerlijke achtertuin vinden we een ruime, stenen berging; ideaal als hobby-/klusruimte. "De Kerkbuurt" en overige voorzieningen zijn op een steenworp afstand gelegen.

**Begane grond:** hal/entree met trapopgang en toegang tot de ruime woonkamer. De woonkamer beschikt o.a. over grote raampartijen, shutters, een houtkachel (ter overname), een kelderkast en toegang tot de open keuken. Ook hier is een ruime vaste kast en vinden we een fraai uitgevoerde duo-opstelling met diverse inbouwapparatuur. Vanuit het achterportaal is de achtertuin en het toilet bereikbaar.

**1e Verdieping:** overloop met toegang tot 3 slaapkamers en de badkamer. De badkamer is ruim en voorzien van een 2e toilet, douchecabine, een wastafelmeubel en vloerverwarming.

**2e Verdieping:** deze verdieping heeft een praktische indeling met op de voorzolder vaste bergruimte, de witgoedaansluitingen en de cv-opstelling (2023). Aansluitend is er de 4e slaapkamer met eveneens vast bergruimte achter knieschotten en 2 dakramen.

De woning beschikt over een fraaie voor- en achtertuin. De stenen berging achterop het perceel is voorzien van een elektra- en wateraansluiting. Ook is er een vliering en is de schuur deels geïsoleerd.





Woonkamer



Trapopgang 1e verdieping



Toilet





Woonkamer



Woonkamer



Woonkamer



Eetgedeelte





Keuken



Keuken



Overloop



Slaapkamer 1





Slaapkamer 2



Slaapkamer 3



Badkamer







Overloop 2e verdieping



Slaapkamer 4





Achtertuint



Achtertuint





Achtertuint



Berging





Vooraanzicht



Vooraanzicht



# Afwerkstaat

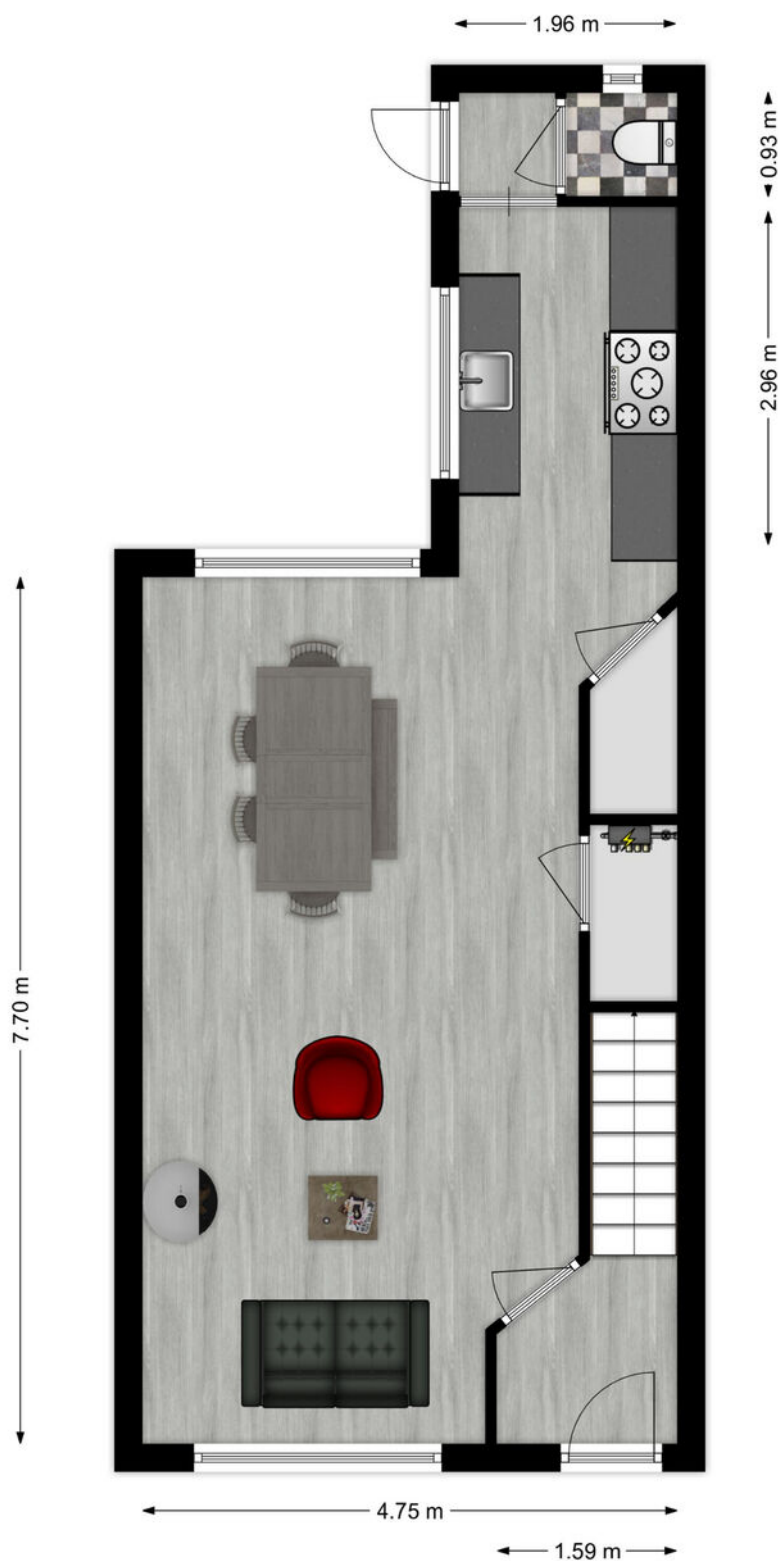
Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
<b>BEGANE GROND</b>				
hal / entree	droogloopmat	sauswerk / lambrisering	stucwerk	toegang tot: - woonkamer - trapopgang naar 1e verdieping
toilet	vloertegels	wandtegels en sauswerk	sauswerk	voorzien van: - zwevend closet - fonteintje - raam
woonkamer	eiken houten vloerdelen	spachtelputz	stucwerk	voorzien van: - kelder - trapkast - schouw met houtkachel toegang tot de keuken
keuken	houten vloerdelen	sauswerk	stucwerk	in duo-opstelling met: - koelkast - gasfornuis (5-pits) - 2 ovens - afzuigkap - vaatwasmachine - lichtkoepel
achterportaal	droogloopmat	behang	gipsplaten	toegang tot: - toilet - keuken - tuin
<b>1e VERDIEPING</b>				
overloop	tapijt	behang	gipsplaten	toegang tot: - 3 slaapkamers - badkamer
slaapkamer 1	laminaat	behang	gipsplaten + inbouwspots	gelegen aan voorzijde voorzien van: - dakkapel - airconditioning - schuifwandkast - screen
slaapkamer 2	laminaat	behang	gipsplaten	gelegen aan achterzijde voorzien van screen
slaapkamer 3	laminaat	behang	gipsplaten	gelegen aan achterzijde voorzien van screen
badkamer	vloertegels	wandtegels	kunststof delen	voorzien van: - vloerverwarming - wastafelmeubel - toilet - douchecabine

# Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
<b>2e VERDIEPING</b>				
overloop	tapijttegels	sauswerk	sauswerk	voorzien van: - witgoedaansluitingen - cv-opstelling - knieschotberging - dakraam toegang tot slaapkamer 4
slaapkamer 4	tapijttegels	sauswerk	sauswerk	voorzien van: - 2x dakvenster - vaste kasten - knieschotbergingen
<b>BUITEN</b>				
tuin				voorzien van: - sierstraatwerk - gazon - stenen berging - zonnescherm
stenen berging				voorzien van: - elektra-aansluiting - wateraansluiting - vliering

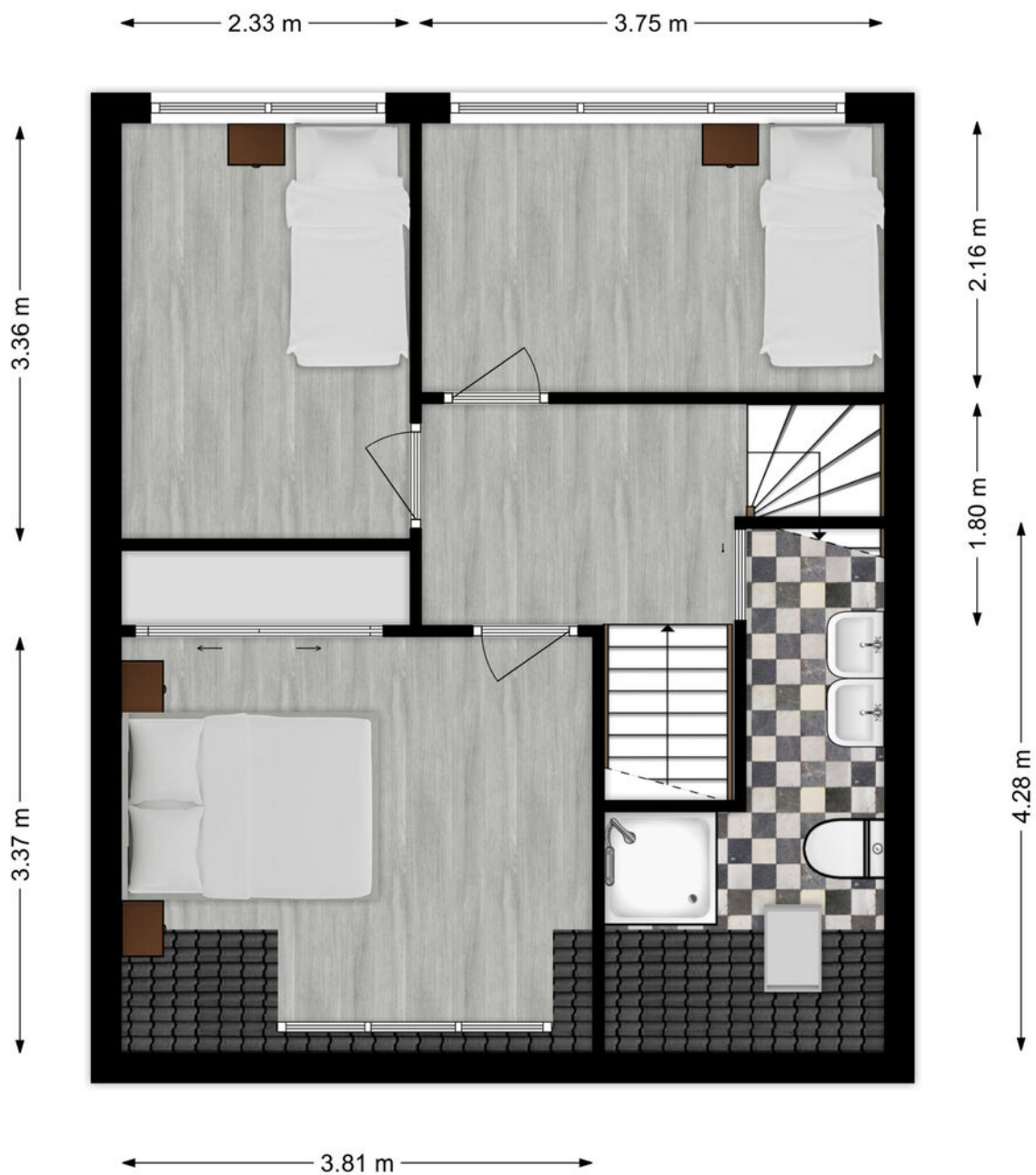


# Plattegrond



**Begane grond**

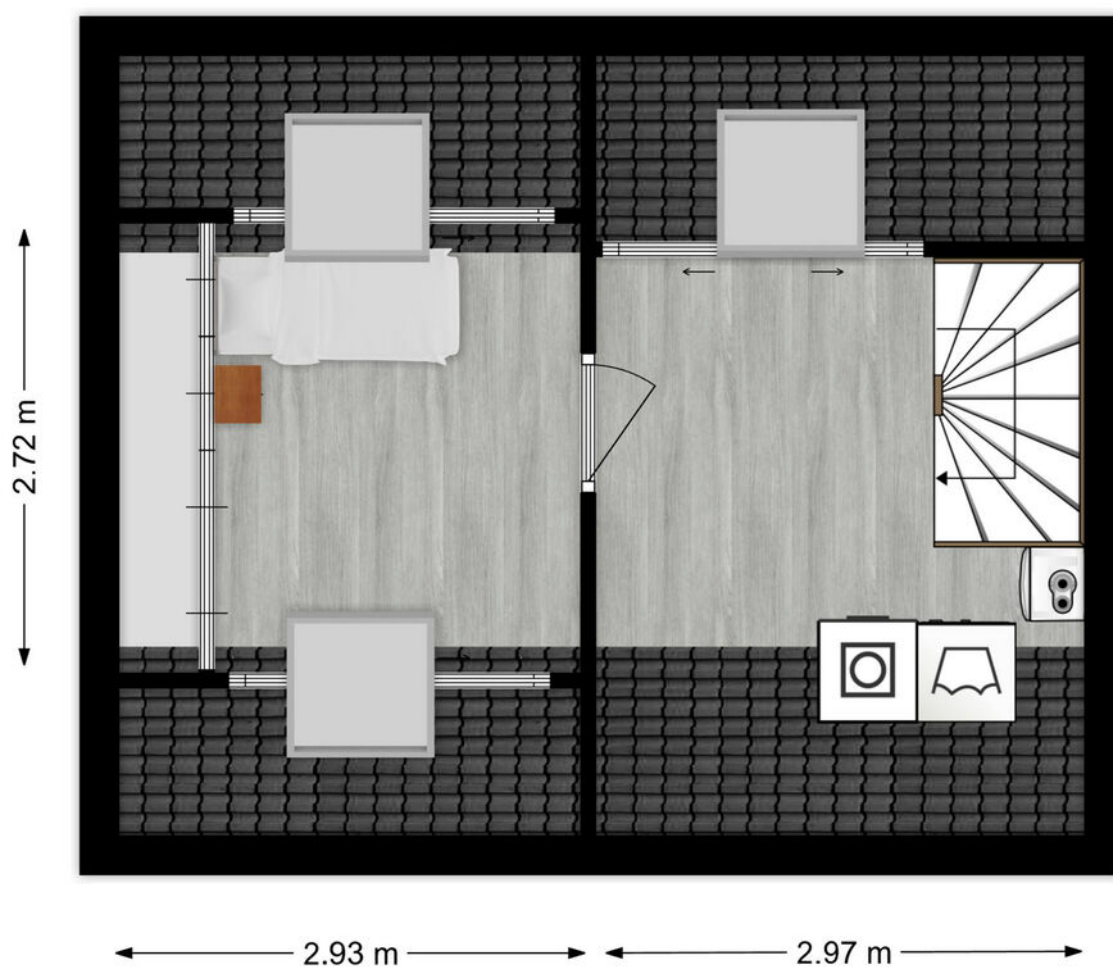
# Plattegrond



1e verdieping



# Plattegrond



## 2e verdieping


# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

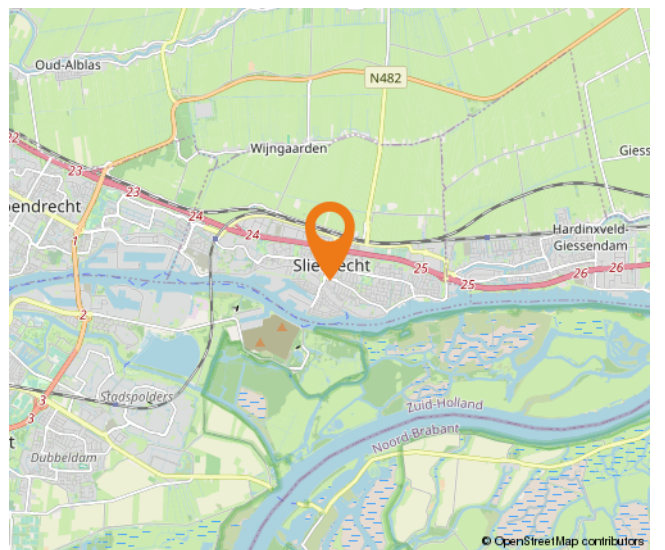
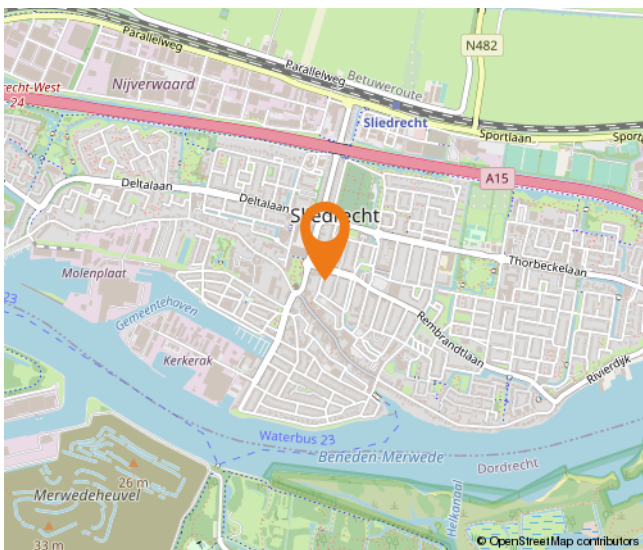
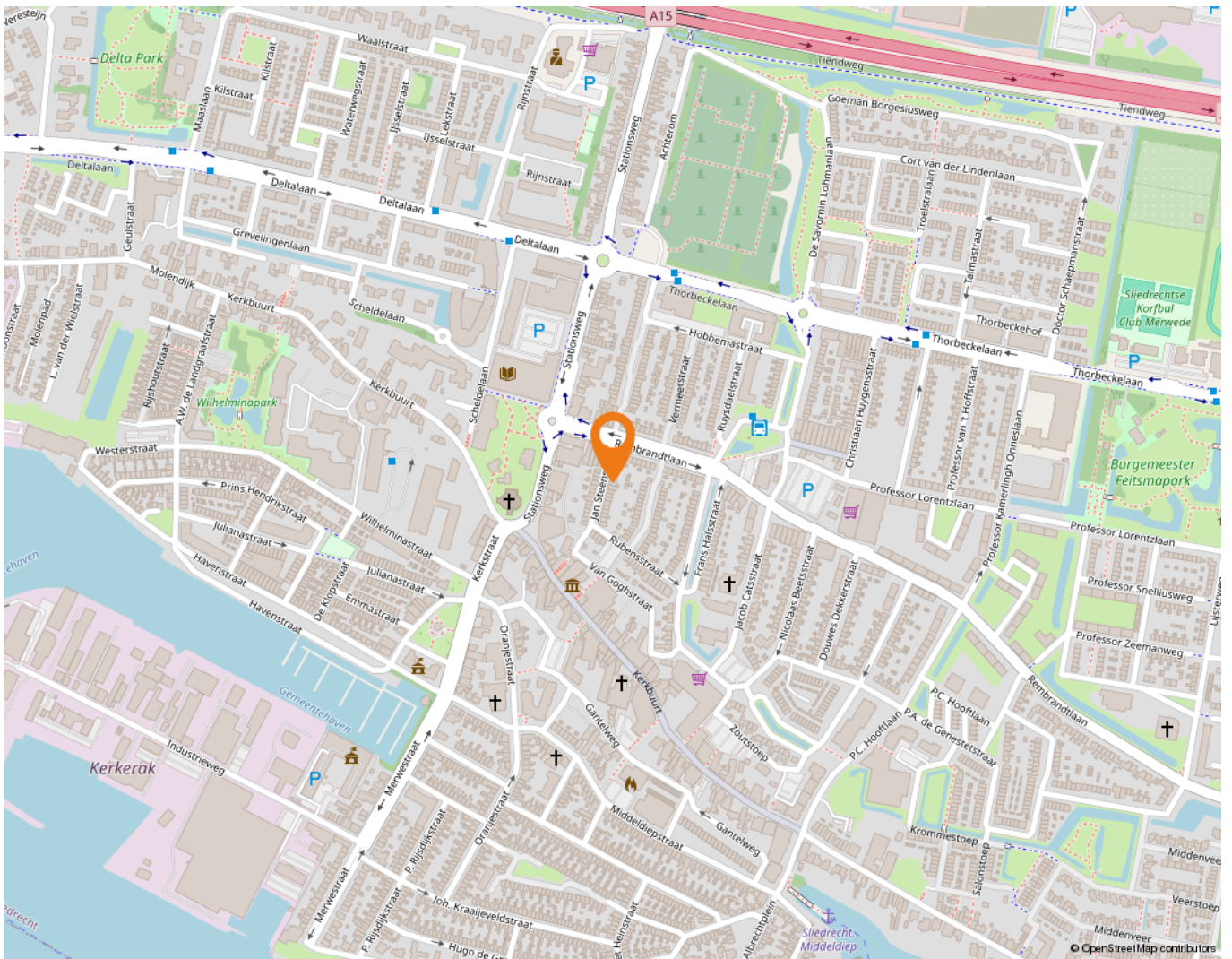
<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Sliedrecht</p> <p>Sectie K</p> <p>Perceel 2295</p>	
--	--	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 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
<b>Woning - Interieur</b>			
Houtkachel			X
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- kelderkast	X		
- voorraadkast	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails		X	
- gordijnen		X	
- rolgordijnen		X	
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Shutters	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	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		
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
losse potten en planten	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
werkbank	X		
Houthok	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
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