



alblasserwaard
makelaars & taxateurs



Stationsweg 115

3362 HC Sliedrecht

Vraagprijs: € 265.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **70 m²**

PERCELOPPERVLAKTE: **120 m²**

ENERGIELABEL: **D**

Kenmerken



Woonoppervlakte
70 m²



Inhoud
240 m³



Bouwjaar
1910



Aantal slaapkamers
3

Perceeloppervlakte	120 m ² + 35 m ² (garage)
Externe bergruimte	24 m ² (garage)
Gebouw gebonden buitenruimte	8 m ²
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer en 1 toilet
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie
Verwarming en warm water	c.v.-ketel, Remeha 2009
Kozijnen	hout
Elektra	5 groepen en 1 aardlekschakelaar
Vloeren	beton, hout
Voorzieningen	tv kabel, rookkanaal
Kruipruimte	nee
Geheid	nee
Energielabel	D
Garage	niet bij de prijs inbegrepen!
Parkeren	openbaar parkeren in directe omgeving
Tuinligging	zuid

Algemene omschrijving

Een kant-en-klare, goed bereikbare, gemoderniseerde en goed onderhouden halfvrijstaande woning aan de rand van het centrum en op loop- en fietsafstand van winkels, horeca en het treinstation. Maar ook autosnelweg A15 Rotterdam/Nijmegen) ligt op enkele autominuten. Wat deze woning verder uniek maakt is de mogelijkheid om de nabijgelegen garage/schuur met bergzolder aan te kopen. Ideaal voor een ZZP-er of een hobbyist.

Begane grond: hal/entree met meterkast, trapkast, trapopgang en toilet en toegang tot de woonkamer en de badkamer. De badkamer is uitgevoerd in fris wit/grijze kleurstelling en v.v. een ruime inloopdouche, wastafelmeubel en designradiator. Vanuit de lichte woonkamer met houtkachel is er toegang tot de aangrenzende keuken. De keuken is v.v. een eigentijdse hoekopstelling met diverse inbouwapparatuur en toegang tot de tuin.

1e Verdieping: een ruime overloop met witgoedaansluitingen, cv-kast, wastafel en toegang tot 3 slaapkamers en een bergzolder. Vanuit de slaapkamer aan de achterzijde kan gebruik gemaakt worden van een klein dakterras.

De voortuin is begrensd met coniferen en aangelegd met sierbestrating en grind. Aan de zijkant van het huis is een gezamenlijk toegangspad t.b.v. de woning en de achterburen. Nabij de achterdeur is een klein en zonnig terras. De woning is zowel via de voorzijde (Stationsweg) als via de achterzijde (Thorbeckelaan en Goeman Borgesiusweg) bereikbaar.

GARAGE: De garage ligt aan het einde van het toegangspad en is ook, per auto, bereikbaar via de Goeman Borgesiusweg. Hier zijn ook diverse parkeerplaatsen aanwezig evenals op het grote parkeerterrein dat vanaf de Thorbeckelaan bereikbaar is. De garage (7.41 x 3.21 meter) is v.v. een betonvloer en opgetrokken uit betonnen- en houten delen en gedekt met pannen. Een vliering zorgt voor extra bergruimte.





Woonkamer





Woonkamer





Woonkamer





Keuken



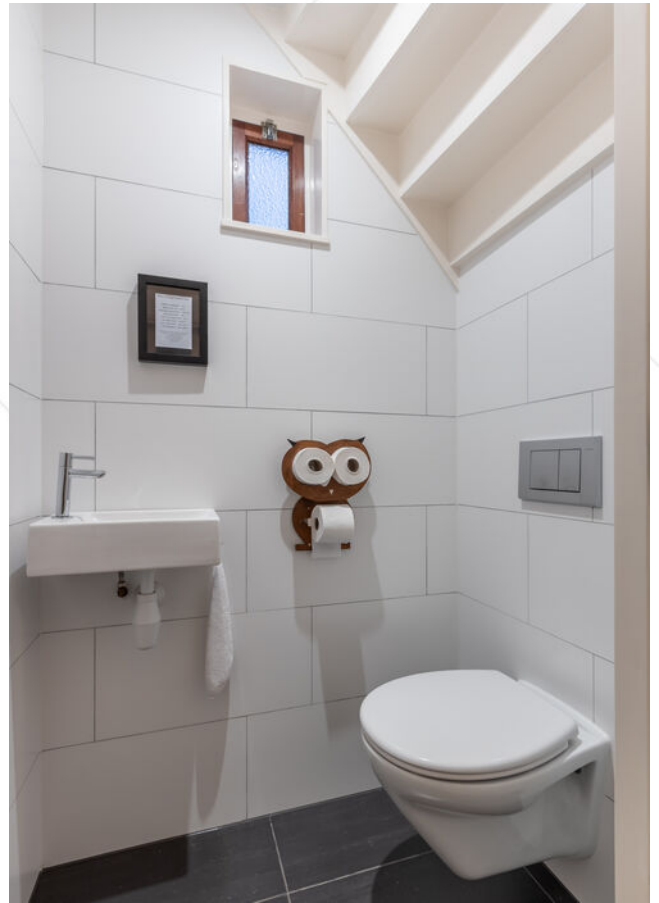


Keuken





Hal



Toilet



Badkamer





Overloop



Slaapkamer 1



Slaapkamer 2



Slaapkamer 3



Achteringang woning + terras



Dakterras



Achter-/zijgevel woning



Voorzijde woning



Garage vanuit tuin





Optionele garage



Omgeving



Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
hal / entree	laminaat	sauswerk	stucwerk	toegang tot: - meterkast - trapopgang 1e verdieping - toilet - badkamer
toilet	vloertegels	wandtegels	stucwerk	voorzien van: - zwevend closet - fonteintje
woonkamer	laminaat	sauswerk	sauswerk + sierlijsten	voorzien van: - grote raampartij voorzijde - houtkachel toegang tot: - keuken - hal
keuken	laminaat	sauswerk	stucwerk + inbouwspots	voorzien van: - koelkast - vaatwasser - afzuigkap - oven - 5-pits gaskookplaat toegang tot tuin
badkamer	vloertegels	wandtegels	stucwerk + inbouwspots	voorzien van: - inloopdouche met quickdrain - wastafelmeubel - designradiator - raampje in achtergevel
1e VERDIEPING				
overloop	laminaat	sauswerk	gipsplaten + plafondbalken	voorzien van: - ruime dakkapel - witgoedaansluitingen - wastafel - venster in achtergevel toegang tot: - 3 slaapkamers - bergzolder middels vlizotrap
slaapkamer 1	laminaat	sauswerk	stucwerk	gelegen aan de voorzijde voorzien van: - vaste kastenwand - raampartij in voorgevel
slaapkamer 2	laminaat	behang	stucwerk	gelegen aan de voorzijde voorzien van: - raampartij in voorgevel - dakkapel in zijgevel
slaapkamer 3	laminaat	behang	stucwerk	gelegen aan de achterzijde voorzien van: - dakkapel in zijgevel toegang tot dakterras

Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
2e VERDIEPING				
zolderruimte	tapijt	delen	delen	ca. 90 cm hoog
BUITEN				
tuin				aan de zijkant van het huis is een toegangspad dat ook bestemd is voor de achterliggende woningen. Aan het einde van dit toegangspad is de royale garage. De voortuin is voorzien van een coniferenhaag en sierbestrating met grind. Bij de achterdeur is een klein zonnig terras.
garage				-de garage is opgetrokken uit betonelementen en hout. Voorzien van een betonvloer, vliering en elektra-aansluiting. Er is een houten toegangsdeur aan de voorzijde en een dubbele houten deur aan de achterzijde. - de garage zit niet in de vraagprijs. De vraagprijs van de garage met ondergrond is € 37.500,-

Plattegrond



Begane Grond

Plattegrond




1e Verdieping

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

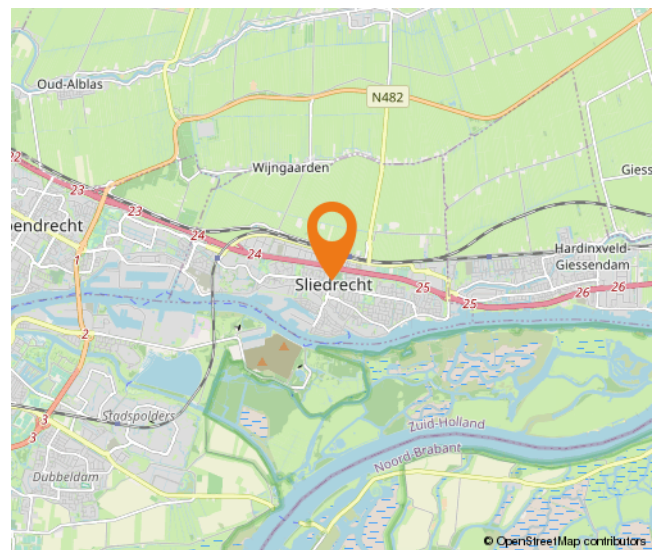
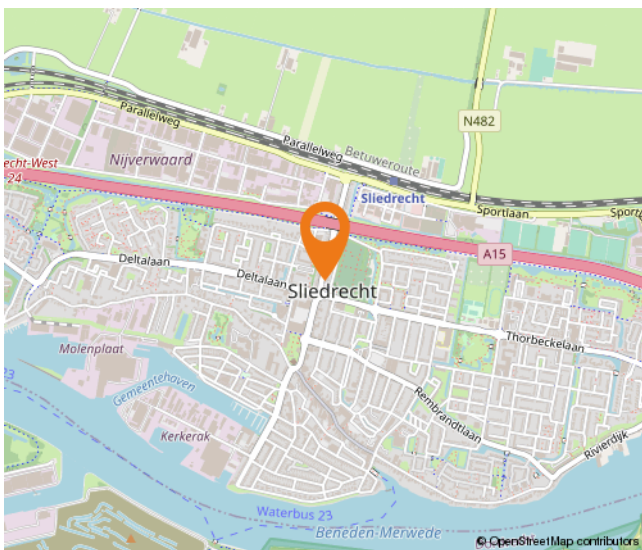
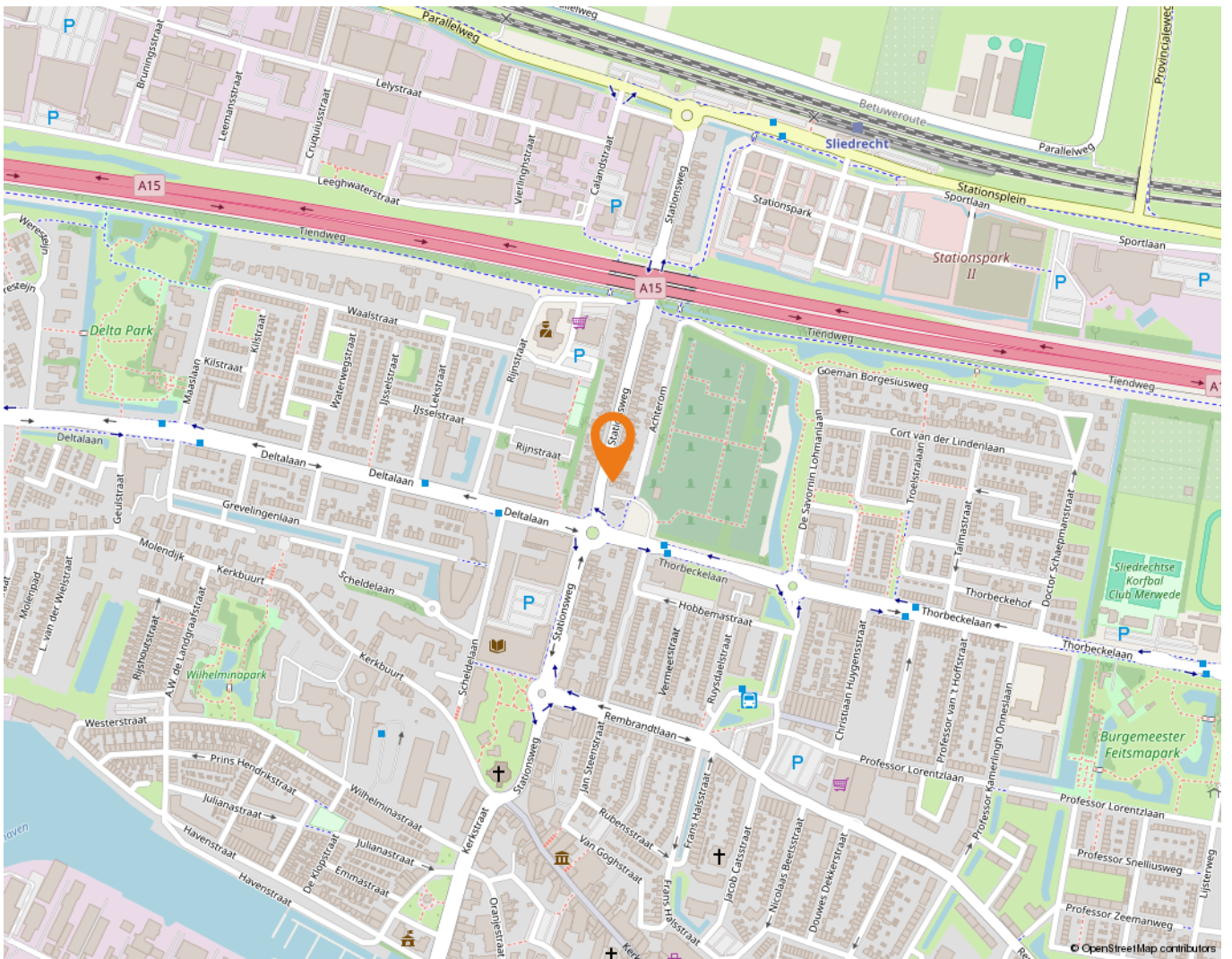


<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Sliedrecht</p> <p>Secctie K</p> <p>Perceel 531</p>	<p>kadaster</p> 
--	--	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 20 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			
Houtkachel	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kledingkast in kleine slaapkamer	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	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			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Waterslot wasautomaat		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			
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