



Merwestraat 31

3361 HK Sliedrecht

Vraagprijs: € 550.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **155 m²**

PERCELOPPERVLAKTE: **215 m²**

ENERGIELABEL: **C**

Kenmerken



Woonoppervlakte
155 m²



Inhoud
550 m³



Bouwjaar
1935



Aantal slaapkamers
4

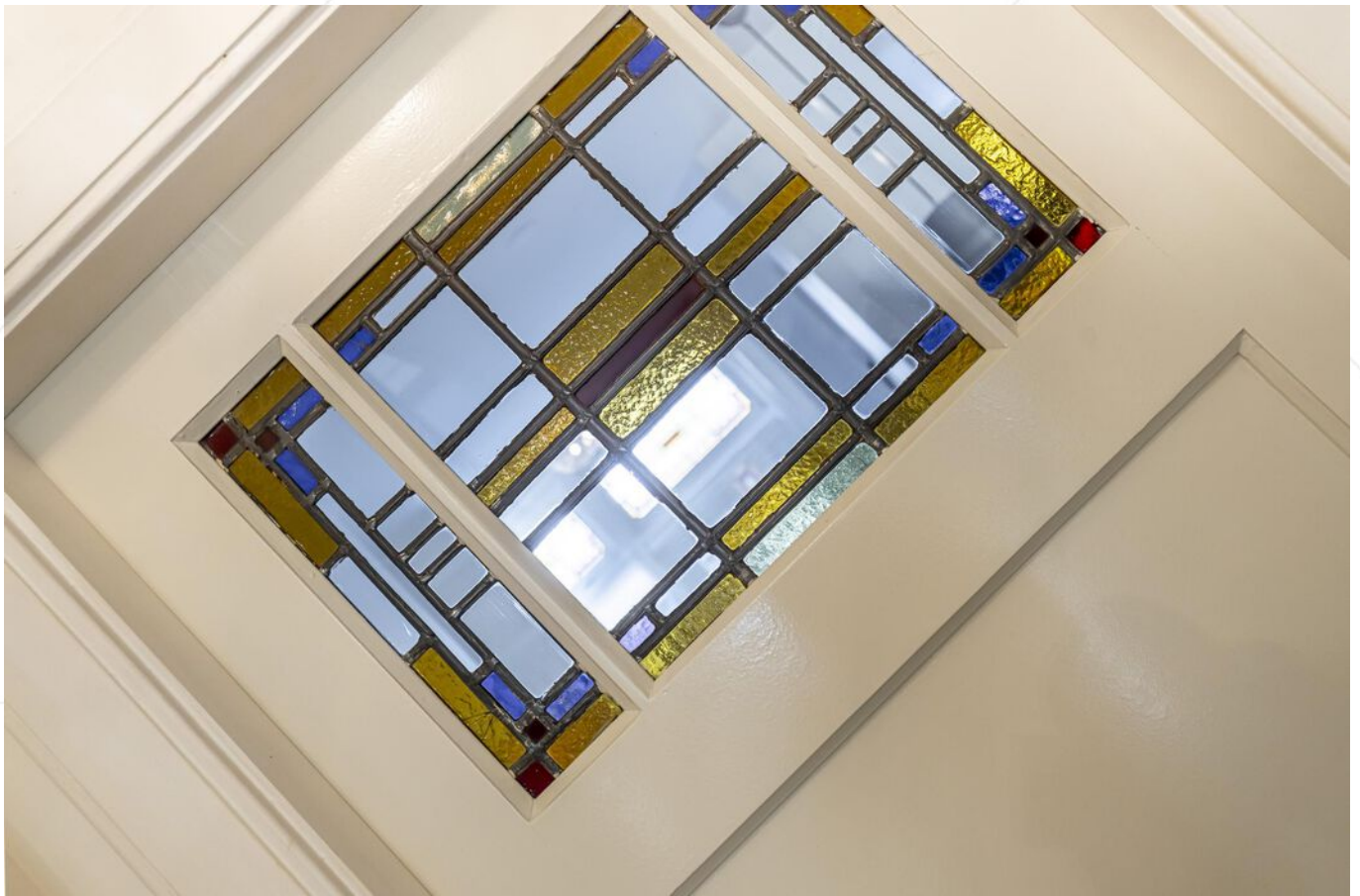
Perceeloppervlakte	215 m ²
Externe bergruimte	17 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	13 m ²
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer en 2 toiletten
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie (2022) (behalve zijmuur t.p.v. eigen achterom), vloerisolatie, dubbel glas
Verwarming en warm water	Remeha HR combiketel uit 2014 (begane grond + verdiepingen beschikking over eigen regeling)
Kozijnen	hout
Elektra	12 groepen en 3 aardlekschakelaars
Vloeren	begane grond: beton (2013) verdiepingen: hout
Voorzieningen	buitenzonwering, mechanische ventilatie, airconditioning (verdiepingen: blijft achter, begane grond: ter overname), zonnepanelen (10 stuks (375 wattpiek per stuk uit 2022)
Kruipruimte	nee
Geheid	nee
Energielabel	C
Parkeren	openbaar parkeren
Tuin	achtertuin, 100 m ² , westen

Algemene omschrijving

Wonen aan de Merwestraat is voor velen een langgekoesterde wens. En deze wens kan nu in vervulling gaan. Deze royale hoekwoning (155 m²) beschikt niet alleen over karakteristieke en sfeervolle details maar ook over hedendaags wooncomfort en een aantrekkelijk energielabel C. De erker, de fraaie voordeur en de glas-in-lood-ramen zijn enkele voorbeelden van de authentieke details van deze aantrekkelijke woning. Bij de volledige renovatie van iets meer dan 10 jaar terug zijn kosten nog moeiten gespaard om tot een topwoning te komen. In de achterliggende jaren is vervolgens de woning ook duurzaam gemaakt met allerlei isolerende voorzieningen en zonnepanelen.

De achtertuin is op het westen gesitueerd, vrij gelegen en voorzien van een ruim tuinhuis (17 m²) waarin ook een kantoorruimte is gerealiseerd. Naast de uitbouw op de begane grond is de woning op de 2e verdieping ook voorzien van een woningbrede dakopbouw. Daarnaast is het goed om te weten dat deze woning op de verdiepingen een meter breder is dan op de begane grond (i.v.m. de achterom naar de tuin). De begane grondvloer is van beton, geïsoleerd en deels voorzien van vloerverwarming.





Begane grond

Fraaie ontvangsthal met meterkast, trapopgang en toegang tot de woonkamer, de keuken, het toilet en de kelder. De kelder beslaat circa 6 m² en heeft een vrije hoogte van circa 1.40; een prettige extra berging. De woonkamer beschikt over een erker aan de voorzijde, prachtige schuifdeuren met vaste kasten en een aanbouw aan de achterzijde. Hier vinden we o.a. een gashaard en dubbele tuindeuren. De open keuken is voorzien van een luxe duo-opstelling met alle bijpassende inbouwapparatuur. Het 6-pits gasfornuis is hierbij een echte eyecatcher. Ook vanuit de keuken is de tuin bereikbaar. De airco uit de woonkamer is zo goed als nieuw en wordt ter overname aangeboden.



Woonkamer met erker



Woonkamer-en-suite met vaste kasten



Woonkamer



Woonkamer met uitbouw, dubbele tuindeuren en gashaard



Woonkamer met open keuken



Woonkamer met open keuken



Keuken



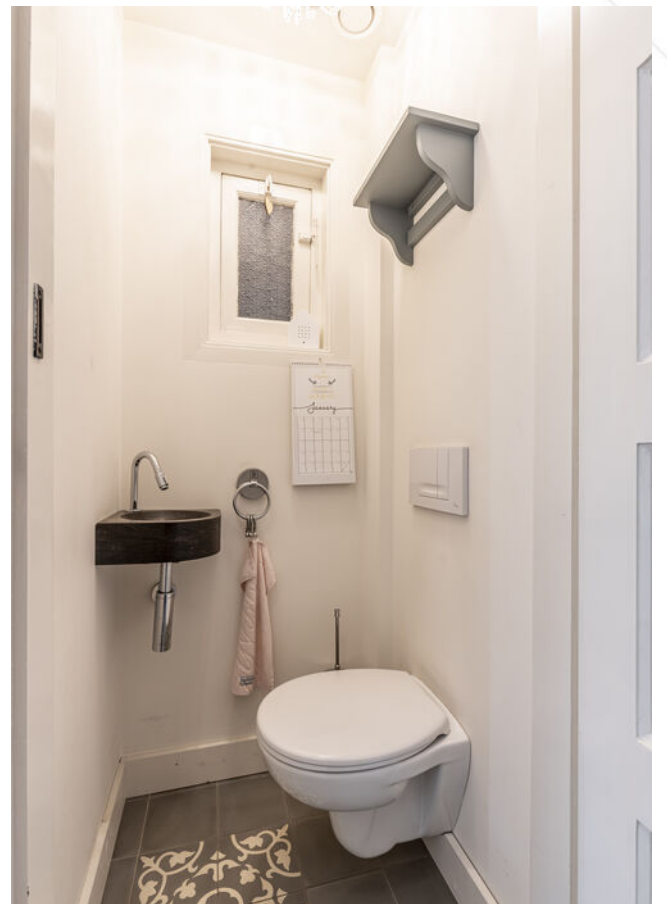
Keuken



Hal / entree



Hal



Toilet begane grond



Voordeur met glas-in-lood ramen



Kelder (circa 6 m²)



Overloop 1e verdieping



Toilet 1e verdieping

1e Verdieping

Vanaf de ruime overloop is er naast de trapopgang naar de 2e verdieping toegang tot 3 slaapkamers, de ruime badkamer en het separate toilet. De badkamer ligt aan de achterzijde van de woning, is ruim en voorzien van een inloopdouche (met infrarood sunshower), een vrijstaand bad en een wastafelmeubel. De masterbedroom ligt eveneens aan de achterzijde van de woning en geeft toegang tot het woningbrede balkon. Ook is hier en bij slaapkamer 2 een airco aanwezig. Slaapkamer 2 en 3 zijn beiden voorzien van een grote inbouwkast en zijn aan de voorzijde gesitueerd.



Slaapkamer 1 met toegang tot balkon



Slaapkamer 1



Slaapkamer 2



Slaapkamer 2



Slaapkamer 3



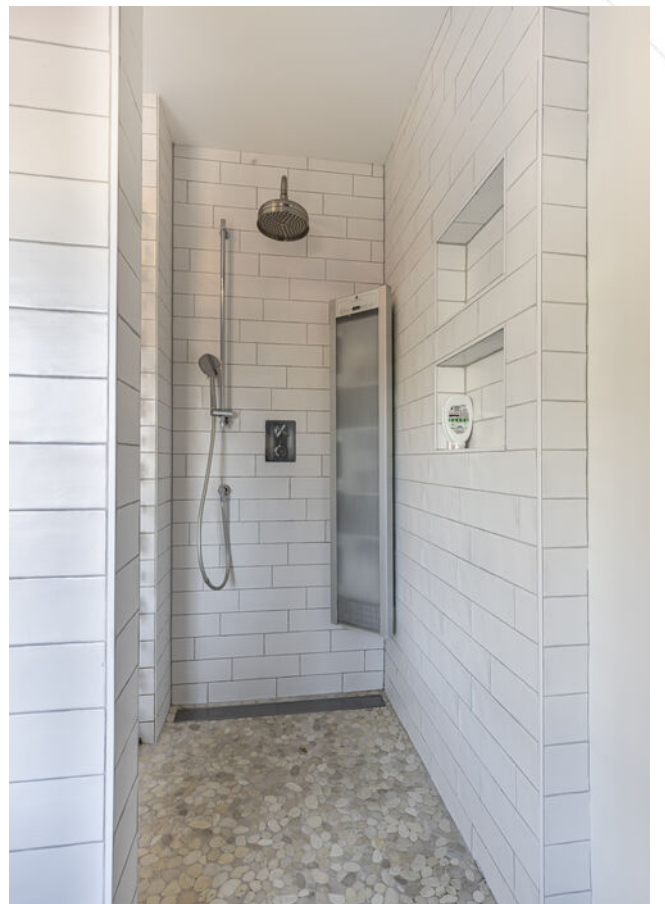
Slaapkamer 3



Badkamer



Wastafelmeubel



Inloopdouche



Overloop 2e verdieping



Wasruimte (o.a. met cv-ketel en witgoedaansluitingen)

2e Verdieping

Vanaf een ruime overloop (waar opslagruimte is gecreëerd) is er een deur naar de technische-/ wasruimte en een royale 4e slaapkamer (met airco). In de wasruimte vinden we de witgoedaansluitingen, de cv-ketel (met gescheiden bediening voor de begane grond + de verdiepingen), de omvormer van de zonnepanelen en de box van de mechanische ventilatie.



Slaapkamer 4



Slaapkamer 4



Buiten

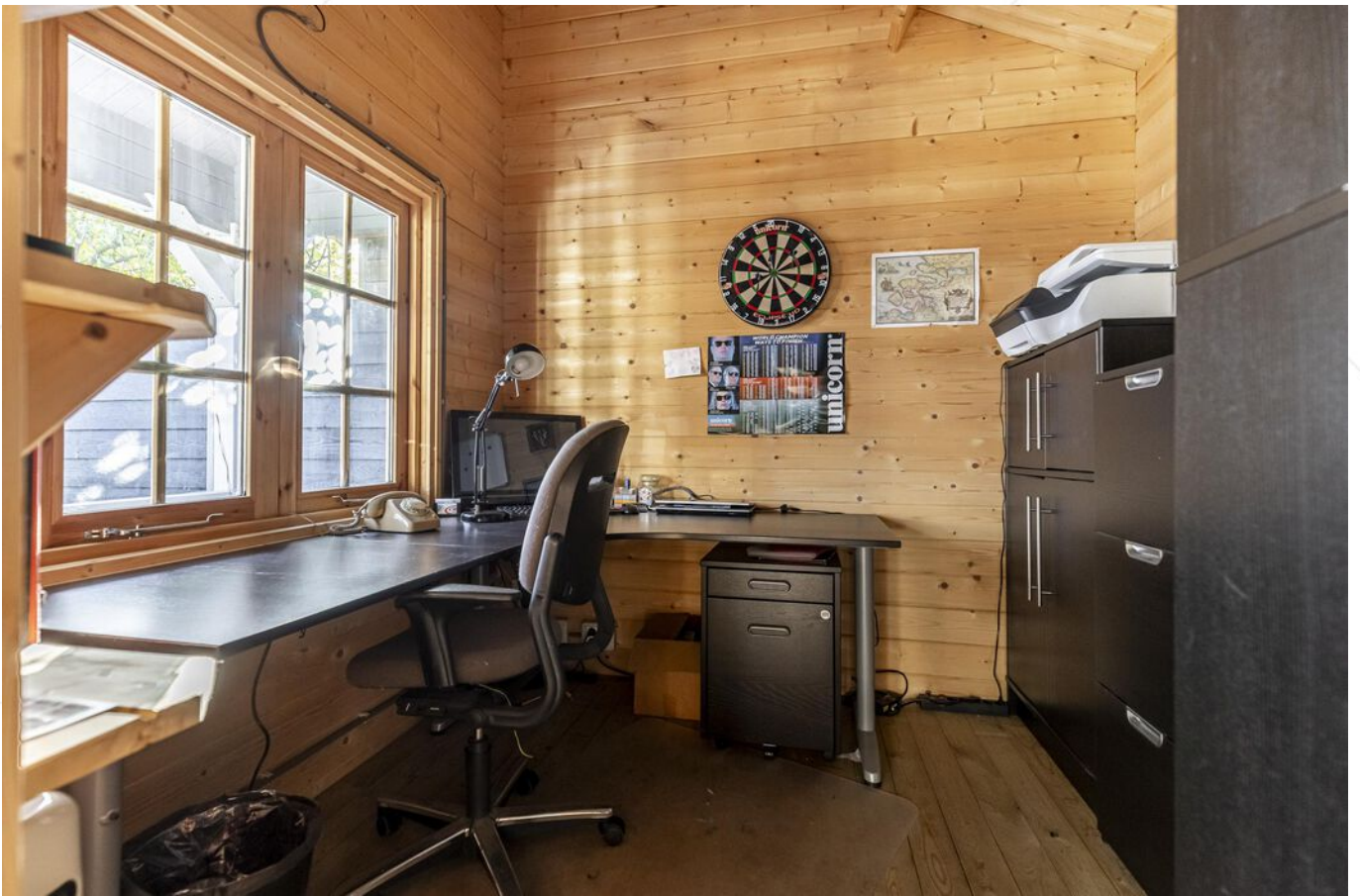
De achtertuin is via een eigen achterom bereikbaar en is aangelegd met sierstraatwerk, plantenborders en een enkele boom. Achterop het perceel staat een groot tuinhuis met een aangrenzende veranda. Middels een dubbele deur is het tuinhuis bereikbaar en binnen is een splitsing gemaakt tussen de berging en een kantoorruimte (o.a. met data-aansluiting en vloerisolatie).



Achtertuint



Tuinhuus met veranda



Kantoor (in tuinhuis)



Berging (in tuinhuis)



Merwestraat



Voorzijde woning



Straatbeeld



Omgeving

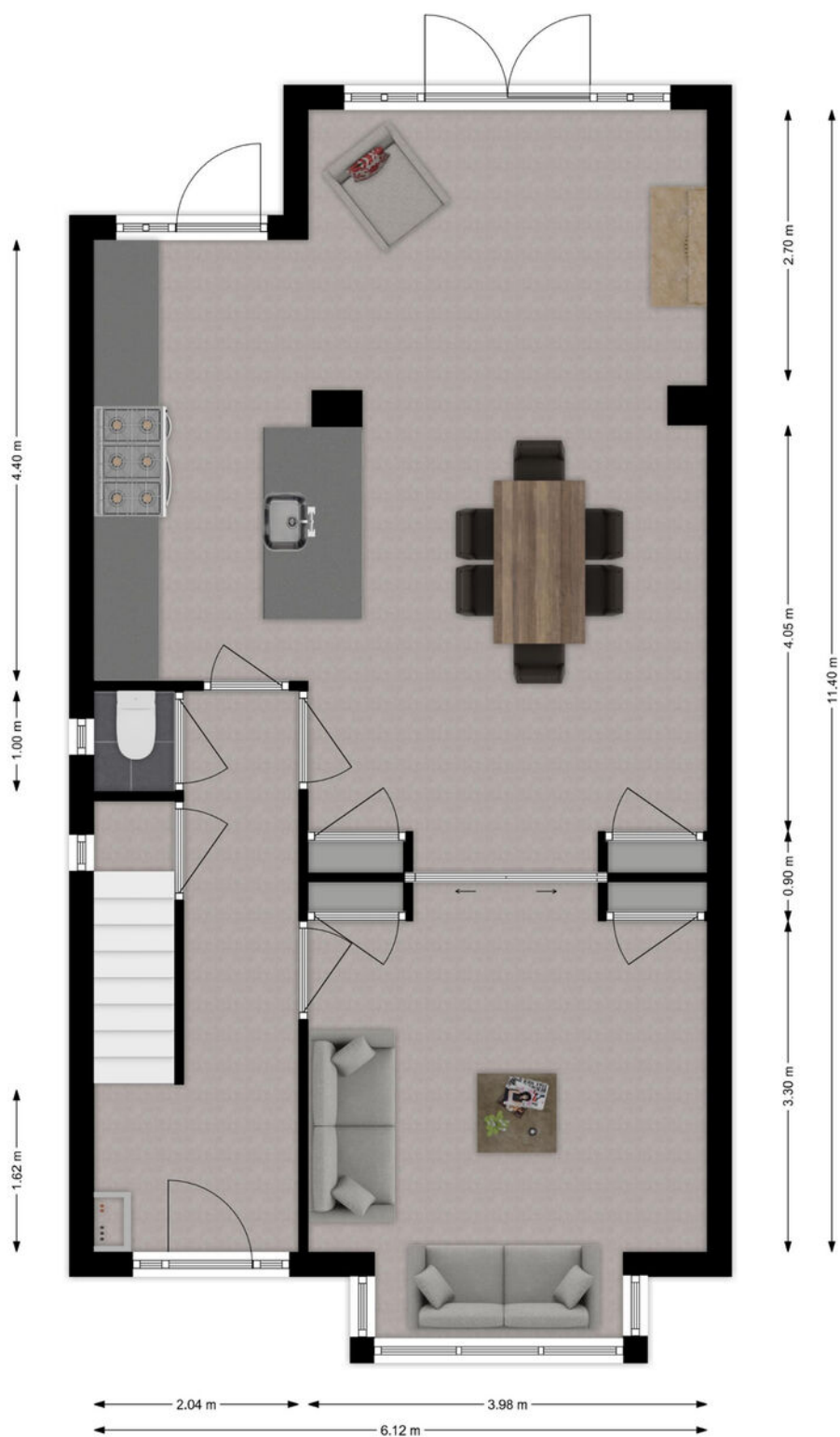
Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
hal / entree	vloertegels v.v. vloerverwarming	sauswerk	sauswerk	toegang tot: - woonkamer - meterkast - keuken - kelder - toilet - trapopgang 1e verdieping
toilet	vloertegels v.v. vloerverwarming	sauswerk	sauswerk	voorzien van: - zwevend closet - raampje in zijgevel
woonkamer	houten vloerdelen	sauswerk	sauswerk	voorzien van kamer-en-suite voorzien van: - vaste kasten - erker voorzijde - gashaard - aanbouw achterzijde v.v. dubbele tuindeuren - airconditioning (ter overname)
keuken	vloertegels v.v. vloerverwarming	sauswerk	sauswerk	voorzien van duo-opstelling met: - koelkast - vrieskast - (combi)magnetron - vaatwasmachine - afzuigkap - 6-pits gasfornuis toegang tot de tuin middels tuindeur
kelder	vloertegels	pleisterwerk	houten delen	voorzien van: - raampje in zijgevel - pomp vloerverwarming afmetingen: circa 3.00 x 2.000 meter, hoogte circa 1.45 meter
1e VERDIEPING				
overloop	houten vloerdelen	sauswerk	sauswerk	toegang tot: - 3 slaapkamers - badkamer - toilet - trapopgang 2e verdieping
slaapkamer 1	houten vloerdelen	sauswerk	sauswerk	gelegen aan de achterzijde voorzien van airconditioning toegang tot het balkon
slaapkamer 2	houten vloerdelen	sauswerk	sauswerk	gelegen aan de voorzijde voorzien van: - vaste kast - airconditioning
slaapkamer 3	houten vloerdelen	sauswerk	sauswerk	gelegen aan de voorzijde voorzien van vaste trapkast

Afwerkstaat

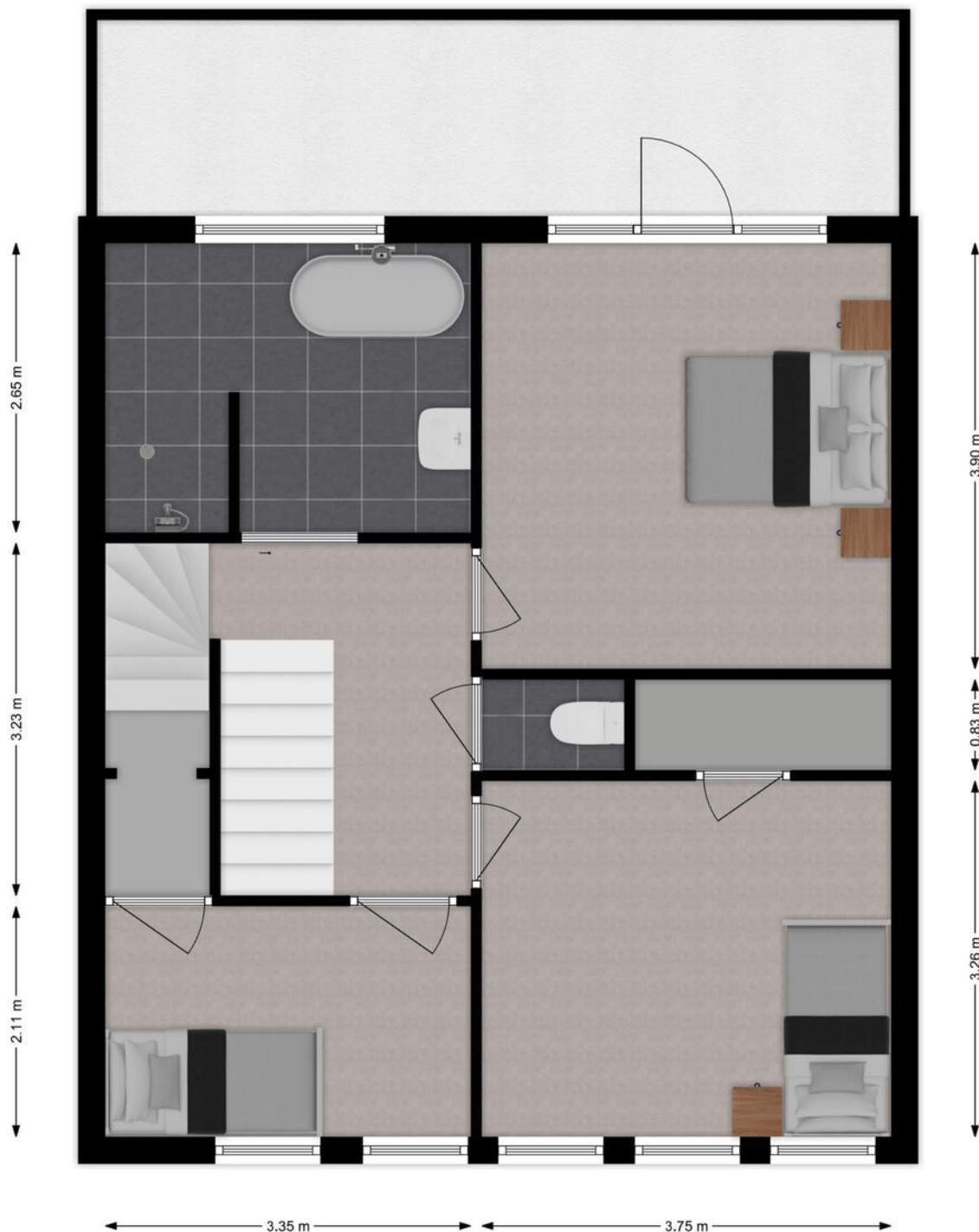
Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
VERVOLG 1e VERDIEPING				
badkamer	vloertegels	sauswerk	sauswerk	voorzien van: - vrijstaand bad - wastafelmeubel - inlopdouche (sunshower enkel met infrarood) - mechanische ventilatie
toilet	vloertegels	sauswerk	sauswerk	voorzien van: - zwevend closet - mechanische ventilatie
2e VERDIEPING				
overloop	houten delen	houten delen	houten delen	voorzien van dakkapel aan de voorzijde toegang tot: - wasruimte - slaapkamer
slaapkamer 4	houten delen	sauswerk	houten delen	voorzien van: - airconditioning - dakkapel aan voorzijde
wasruimte	houten delen	sauswerk	houten delen	voorzien van: - cv-ketel - omvormer zonnepanelen - witgoedaansluitingen - mv box
BUITEN				
tuin				voorzien van: - sierstraatwerk - grindpartijen - plantenborders - elektra-aansluiting - wateraansluiting - achterom - houten tuinhuis
houten tuinhuis				voorzien van: - elektra-aansluiting - vliering - berging en kantoorgedeelte (vloerisolatie en data-aansluiting aanwezig) - afmetingen circa 6.85 x 2.55 meter

Plattegrond



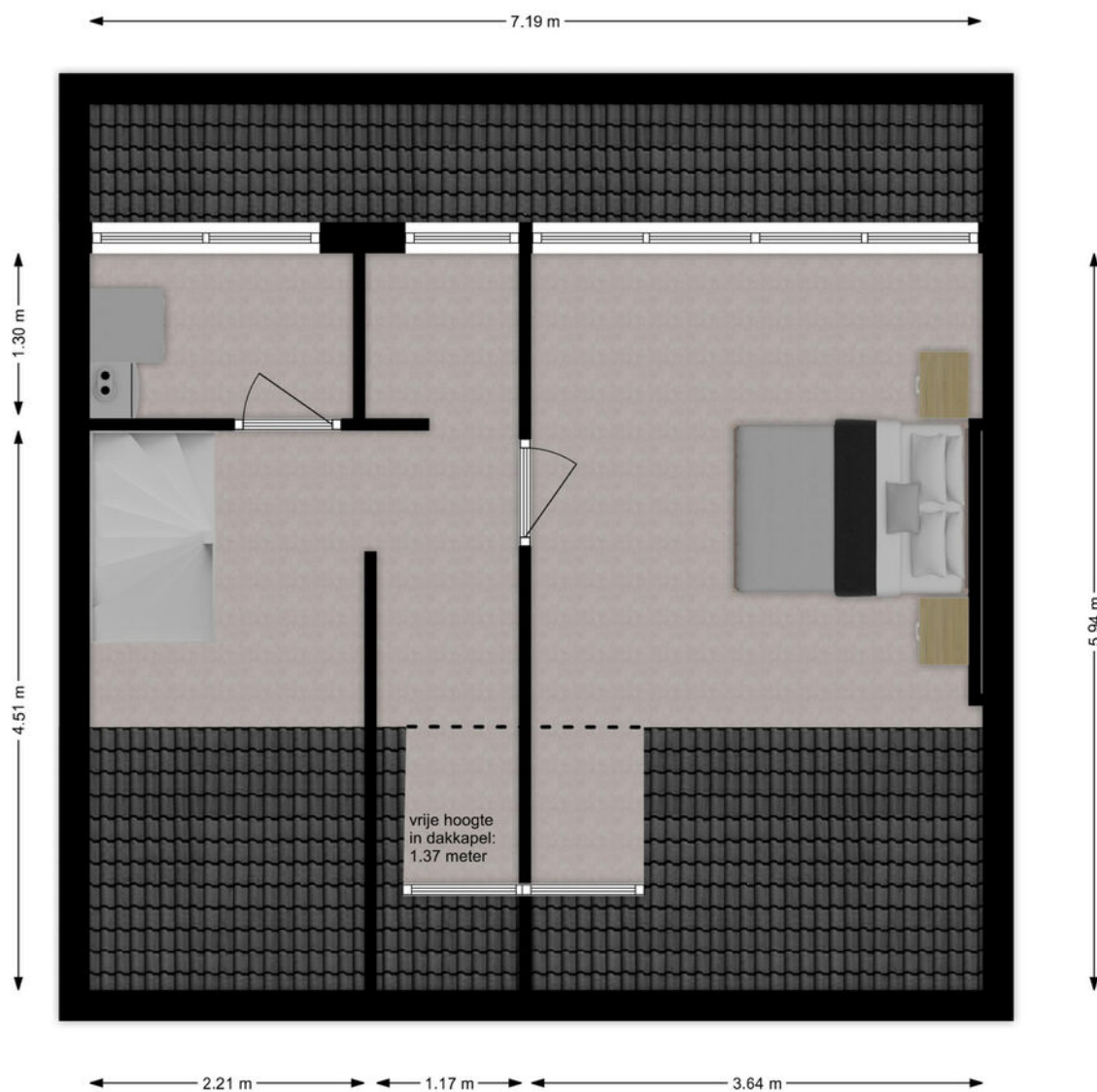
Begane Grond

Plattegrond



1e Verdieping

Plattegrond




2e Verdieping

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

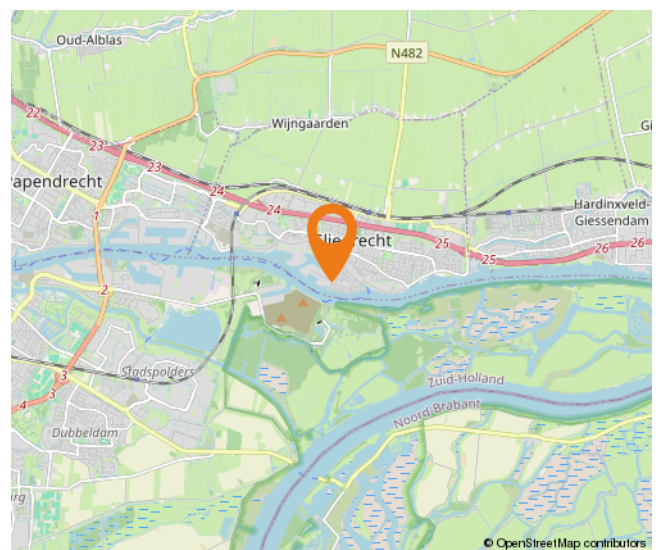
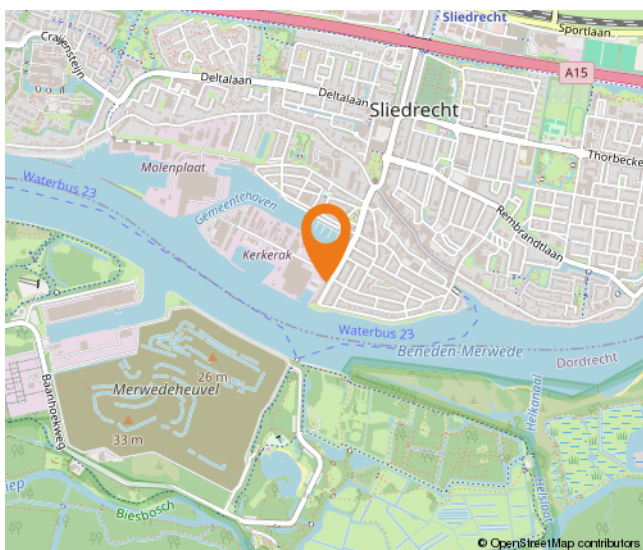
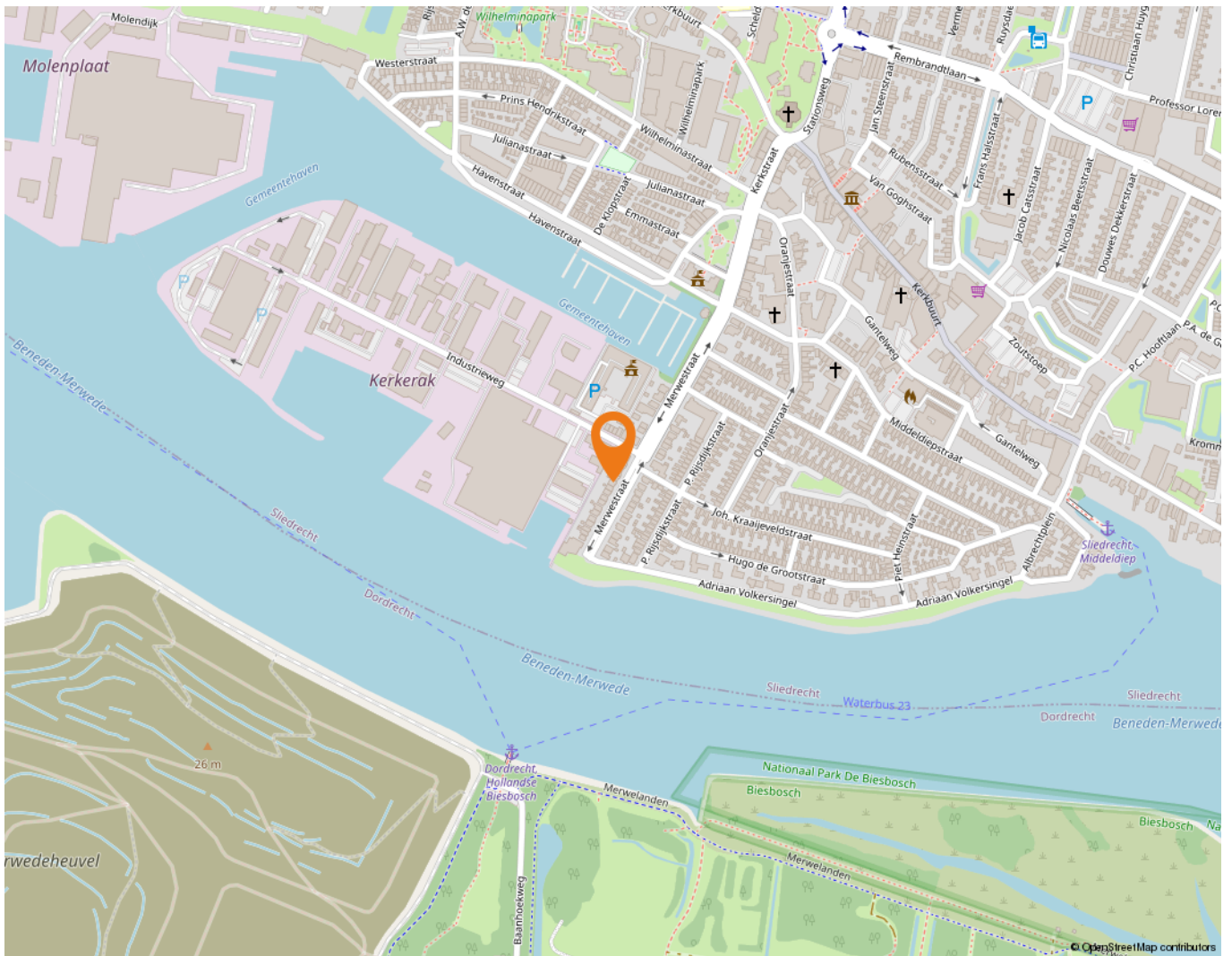


<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Sliedrecht</p> <p>Sectie G</p> <p>Perceel 1973</p>	<p>kadaster</p> 
---	--	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 3 januari 2024
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			
- Losse kasten		X	
- IKEA PAX kasten in achter slaapkamer			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Op maat gemaakte shutters in erker			X
- Ikea Pax kasten in slaapkamer voor en op zolder	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- Spiegels badkamer en in trapgat zolder		X	
- Spiegel op zolder op overloop	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
- Plankje in wc beneden en boven		X	
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- Sunshower	X		
- Kapstok/handdoekrek in badkamer			X
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- Airco unit in woonkamer			X
- Patchkast voor data aansluitingen	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Beplanting	X		
Losse potten		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Kantoormeubilair blokhut (bureau en kasten Ikea)			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.



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