



**alblasserwaard**  
makelaars & taxateurs



**Stationsweg 140**

3363 GC Sliedrecht

Vraagprijs: € 375.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **77 m<sup>2</sup>**

PERCELOPPERVLAKTE: **153 m<sup>2</sup>**

ENERGIELABEL: **D**

# Kenmerken



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



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



Bouwjaar  
**1936**



Aantal slaapkamers  
**3**

Perceeloppervlakte	153 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	7 m <sup>2</sup> (vrijstaande houten berging)
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer, 2 toiletten
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie (behalve achtergevel), vloerisolatie, dubbel glas (glas-in-lood enkel glas)
Verwarming/Warm water	c.v.-ketel Remeha HR uit 2022, begane grond met vloerverwarming
Kozijnen	volledig houten kozijnen
Elektra	8 groepen, 3 aardlekschakelaars
Vloeren	begane grond: beton (2013) verdiepingen: hout
Voorzieningen	mechanische ventilatie, dakraam, rookkanaal
Kruipruimte	ja
Geheid	nee
Energielabel	D
Parkeren	openbaar parkeren op parkeerterrein achter de woning
Tuinligging	westen
Bouwkundige bijzonderheden	de woning staat scheef maar de vloeren zijn recht/uitgevlakt

# Algemene omschrijving

"Een tien met een griffel" wordt niet vaak gegeven. Maar de verbouwing van deze woning verdient het zeker. Deze karaktervolle, vrijstaande woning is namelijk voorzien van een zeer hoog afwerking- en voorzieningenniveau. De verkopers hebben er alles aan gedaan om het wooncomfort van deze gezellige woning te maximaliseren. Aangezien de vloeren zijn uitgevlakt (begane grond: geïsoleerde betonvloer met vloerverwarming) merk je in het gebruik niets meer van de scheefstand van de woning. De voortuin is in 2023 nieuw aangelegd terwijl je de achtertuin nog naar eigen inzicht kunt aanpassen.

## Begane grond:

Lange hal met trapopgang en deur naar de woonkamer. De woonkamer (o.a. met fraaie glas-in-lood-ramen) is vrij indeelbaar en staat in een half-open verbinding met de keuken. Ook is er aansluiting aanwezig voor een houtkachel en biedt de trapkast veel bergruimte (hier is ook de vernieuwde groepenkast). De keuken is eveneens een plaatje met een kwalitatief hoogwaardige opstelling met o.a. een Quooker, vaatwasser, grote koelkast, grote oven, een inductie kookplaat en een afzuigkap. Greeploze deuren en een natuurstenen werkblad maken het geheel echt af. De aangrenzende badkamer is ruim opgezet en naast de witgoedaansluitingen is er een fraai wastafelmeubel geplaatst, een inloopdouche (met inbouwkraan) en een zwevend closet. Vanuit de keuken is er toegang tot de tuin.



Woonkamer

# Algemene omschrijving

## 1e Verdieping:

Een ruime overloop (met dakraam) geeft toegang tot de 3 slaapkamers en het 2e toilet. Dit ruime toilet is ook voorzien van een wastafelmeubel en de cv-ketel is hier in een vaste kast verwerkt. De masterbedroom heeft een hoge nok terwijl boven het achterste gedeelte van de verdieping een grote bergvlisering is gerealiseerd. Diverse spanten en gordingen zijn bewust in het zicht gelaten en zorgen naast de strakke afwerking van vloeren, wanden en plafonds voor een fraaie uitstraling.

De voortuin is in 2023 nieuw aangelegd en voorzien van grindpartijen, plantenborders en een beregeningsinstallatie. De fraaie aanblik op de voorgevel is hierdoor compleet. De achtertuin is eenvoudig (straatwerk + gazon) maar gunstig gelegen richting het westen. Via de achterom is de parkeerplaats naast de supermarkt bereikbaar. De berging is eveneens eenvoudig en dient nog vervangen te worden.



Achtertuin



Woonkamer



Woonkamer



Woonkamer



Glas-in-lood-aam



Keuken



Keuken



Keuken



Keuken



Quooker





Badkamer



Toilet in badkamer



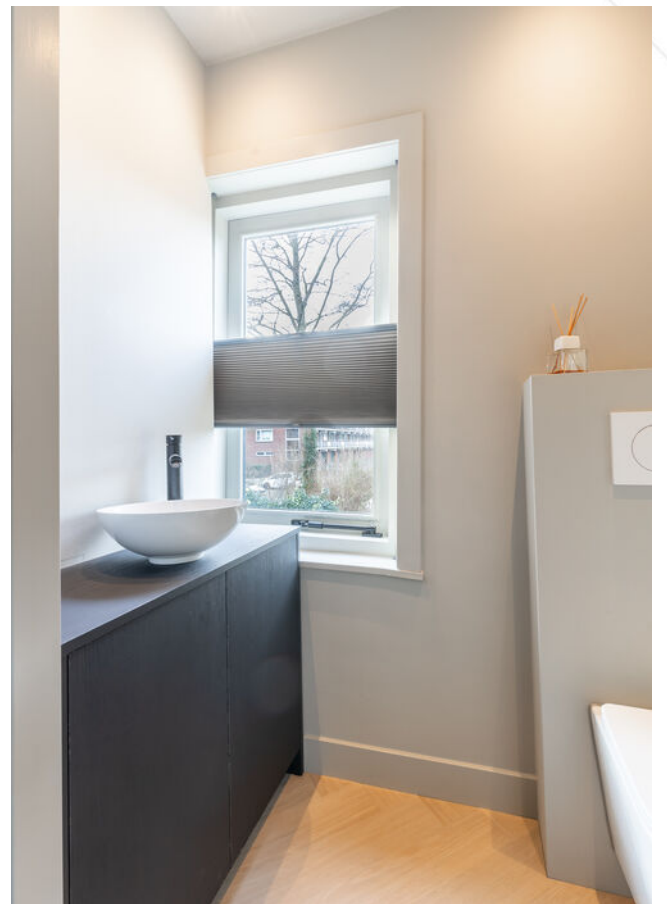
Witgoedaansluitingen + wastafelmeubel



Overloop 1e verdieping



Toilet 1e verdieping



Wastafelmeubel toilet 1e verdieping



Slaapkamer 1



Slaapkamer 1



Slaapkamer 2



Slaapkamer 3



Straatbeeld



Parkeerterrein achter de woning

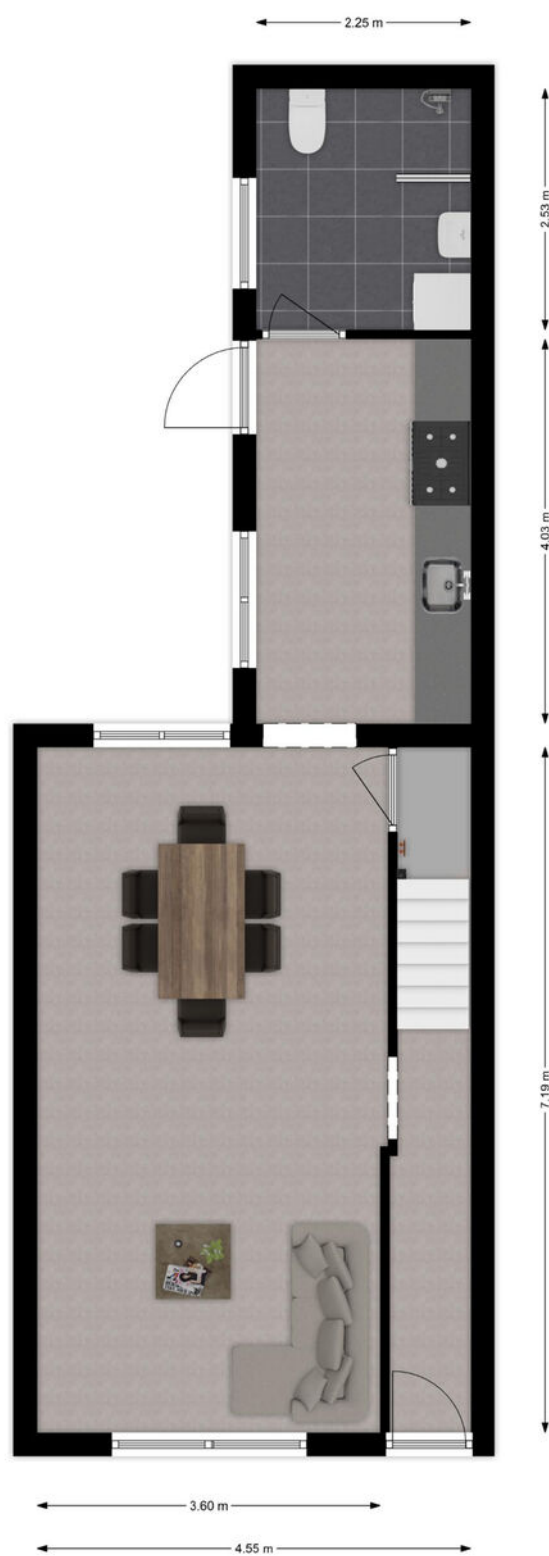
# Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
<b>BEGANE GROND</b>				
hal / entree	PVC + vloerverwarming	gesausd vliesbehang	sauswerk	toegang tot: - woonkamer - 1e verdieping middels trapopgang
woonkamer	PVC + vloerverwarming	gesausd vliesbehang	sauswerk	voorzien van: - trapkast (met groepenkast) - toegang tot half-open keuken - rookkanaal
keuken	PVC + vloerverwarming	gesausd vliesbehang	sauswerk	half open keuken met rechte opstelling voorzien van: - koelkast met vriesvak - vaatwasmachine - Quooker - afzuigkap - inductiekookplaat - oven (wordt vervangen voor een Siemens) toegang tot: - badkamer - tuin
badkamer	vloertegels	wandtegels	sauswerk	voorzien van: - inloepdouche - wastafelmeubel - witgoedaansluitingen - mechanische ventilatie
<b>1e VERDIEPING</b>				
overloop	tapijt	gesausd vliesbehang	sauswerk	voorzien van dakraam toegang tot: - 3 slaapkamers - toilet
slaapkamer 1	tapijt	gesausd vliesbehang	sauswerk	gelegen aan de voorzijde voorzien van vaste kastenwand - toegang tot bergzolder
slaapkamer 2	tapijt	gesausd vliesbehang	sauswerk	voorzien van dakraam in de zijgevel
slaapkamer 3	tapijt	gesausd vliesbehang	sauswerk	gelegen aan de achterzijde
toilet	PVC	gesausd vliesbehang	sauswerk	voorzien van: - zwevend closet - wastafelmeubel - C.V.-kast
<b>BERGZOLDER</b>				ruime bergvliering boven het achterste gedeelte van de woning

# Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
<b>BUITEN</b>				
voortuin				compleet vernieuwd in 2023 voorzien van: - grindpartijen - bewateringssysteem - plantenborders
achtertuin				voorzien van: - sierstraatwerk - gazon - plantenborders - water- en elektra-aansluiting - achterom - houten berging
vrijstaande houten berging				voorzien van elektra-aansluiting afmetingen circa 3.50 x 2.10 meter in slechte conditie

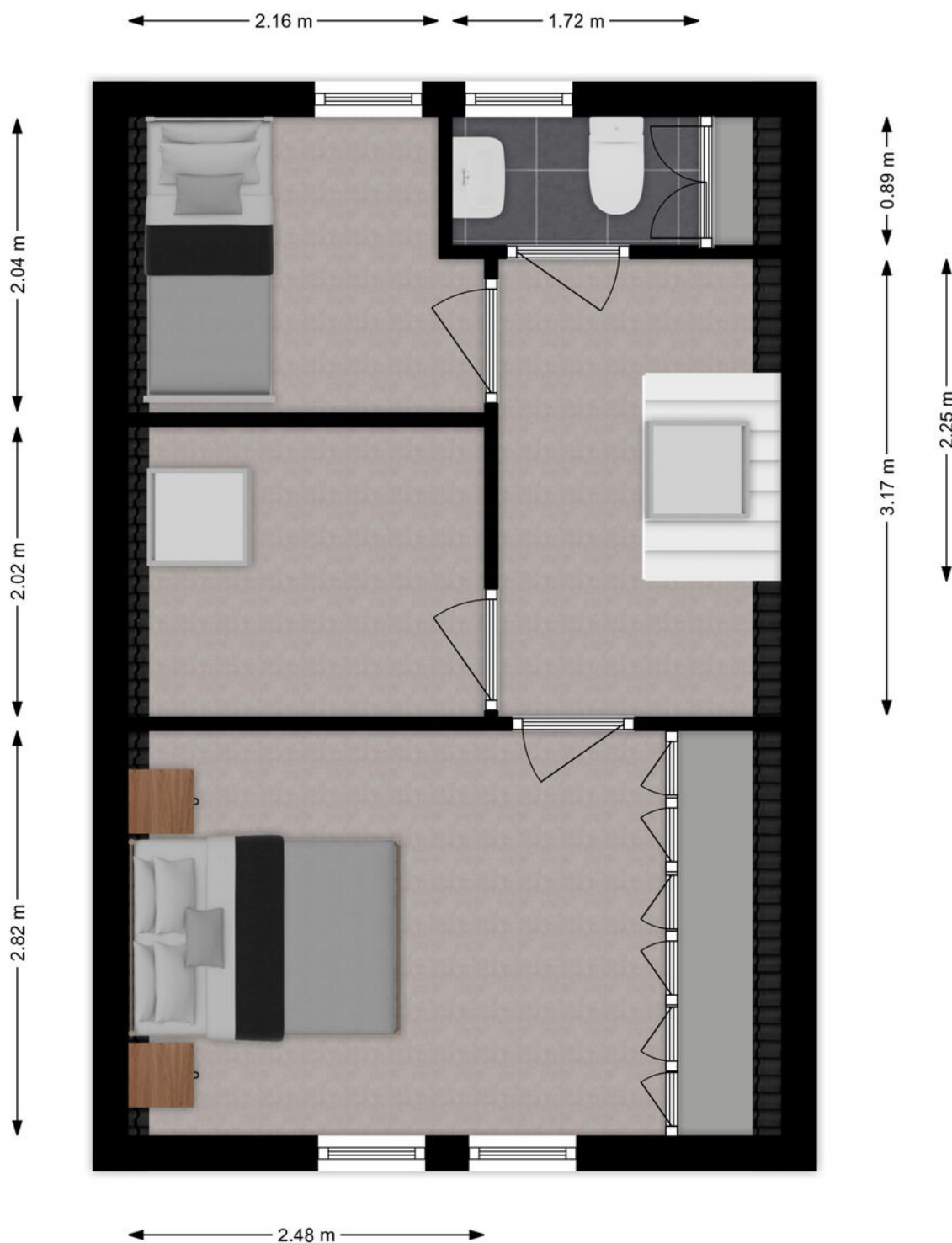
# Plattegrond



Begane Grond



# Plattegrond




## 1e Verdieping

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

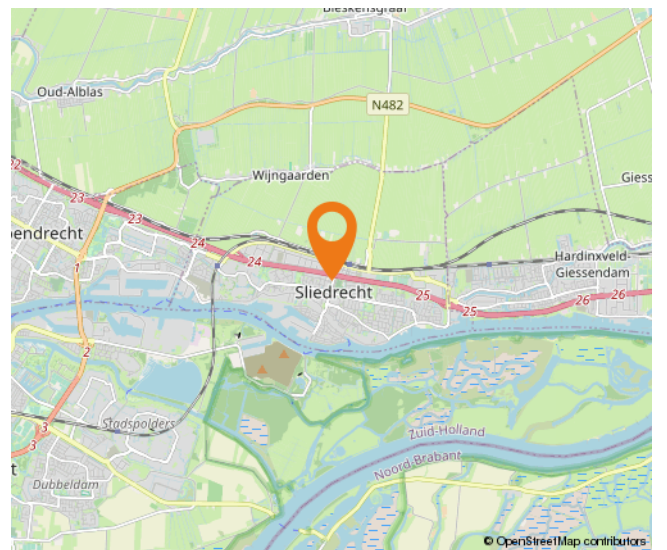
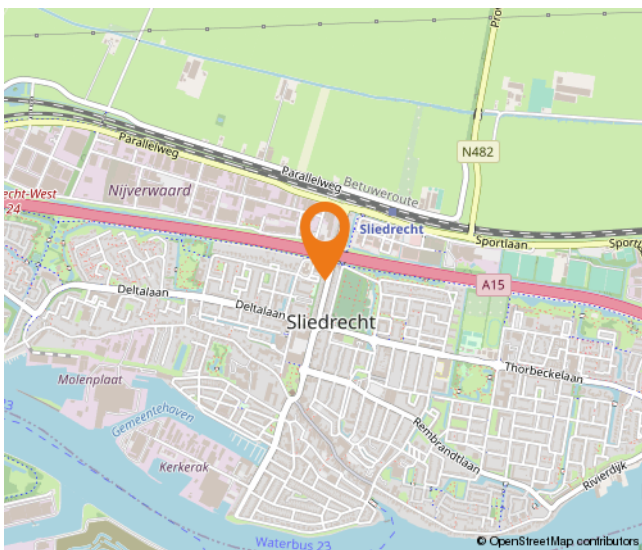
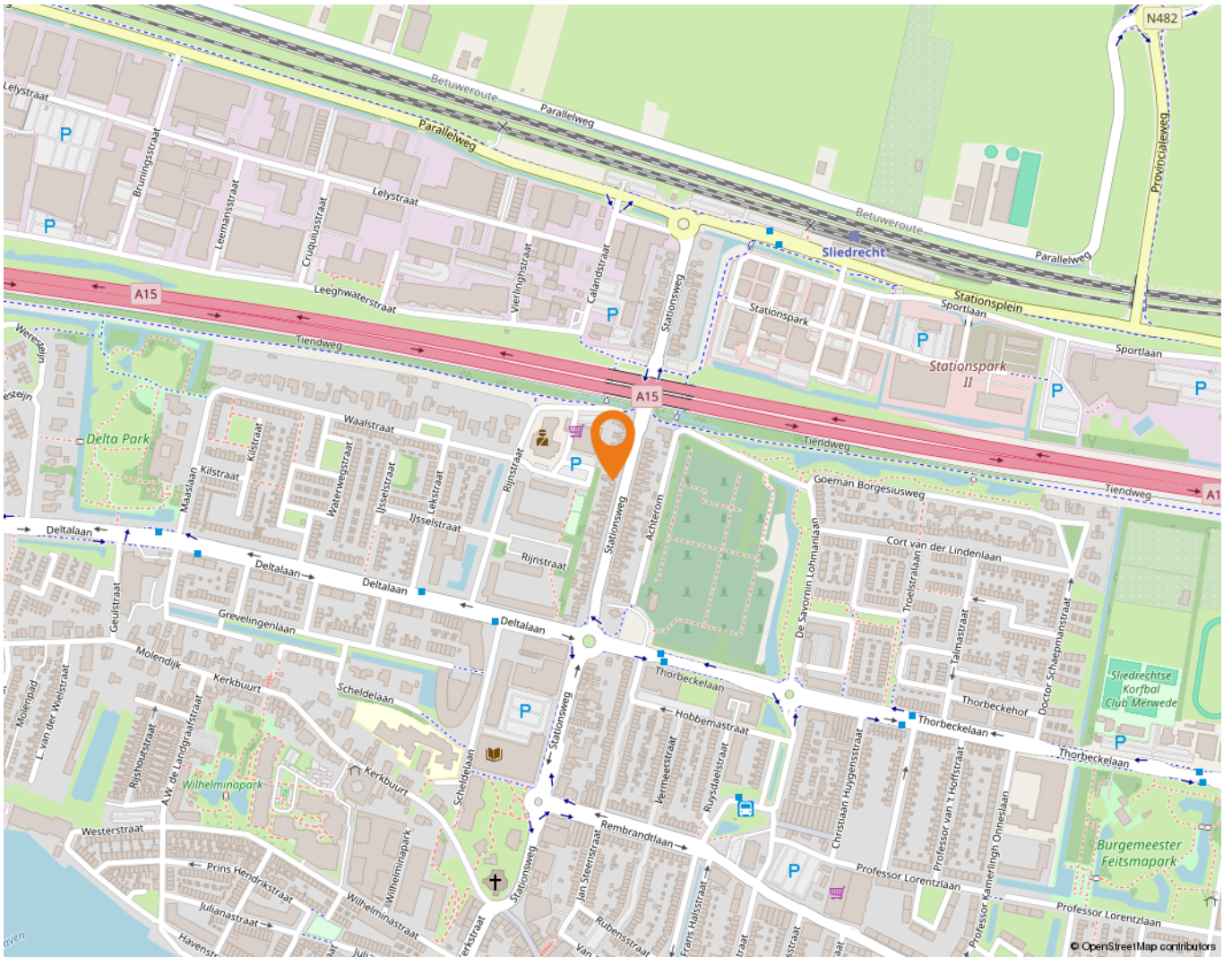


<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Sliedrecht</p> <p>Sectie K</p> <p>Perceel 120</p>	<p><b>kadaster</b></p> 
---	---	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 september 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



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- lamellen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- Pvc vloer	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven			X
- koelkast	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel		X	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		X	
Waterslot wasautomaat		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
Spots bij achterdeur		X	
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	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