



**Dwarsstraat 3**

3361 EC Sliedrecht

Vraagprijs: € 215.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **60 m<sup>2</sup>**

PERCELOPPERVLAKTE: **80 m<sup>2</sup>**

ENERGIELABEL: **F**

# Kenmerken



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



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



Bouwjaar  
**1931**



Aantal slaapkamers  
**2**

Perceeloppervlakte	80 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte	11 m <sup>2</sup> (berging)
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer en 1 toilet
Isolatie	muurisolatie (voor- en achtergevel), vloerisolatie, dubbel glas
Verwarming	centrale verwarming i.c.m. moederhaard
Warm water	geiser eigendom
Kozijnen	volledig hout
Elektra	2 groepen
Vloeren	houten vloeren
Voorzieningen	buitenzonwering, dakraam, rolluiken
Kruipruimte	ja
Geheid	nee
Energielabel	F
Parkeren	openbaar parkeren
Tuinligging	achtertuin, 16 m <sup>2</sup> , noord
Bouwkundige bijzonderheden	- gevel- en vloerisolatie: 2014 - schilderwerk: 2020

# Algemene omschrijving

Tientallen jaren heeft de vorige eigenaar met plezier in deze woning gewoond. Nu is de tijd gekomen om het stokje over te dragen naar een nieuwe bewoner. Wil jij deze woning geheel naar eigen wens moderniseren en inrichten? Grijp dan nu je kans. Overigens is de woning grotendeels al geïsoleerd met vloer- en gevelisolatie en dubbel glas.

**Begane grond:** Hal met meterkast en deur naar de woonkamer. De woonkamer is voorzien van een erker (voorzijde), een schouw met gashaard (moederhaard) en een deur naar het achterportaal. Vanuit dit achterportaal is de tuin bereikbaar en ook de keuken, de 1e verdieping en het toilet (met douchegelegenheid). De keuken beschikt over een eenvoudige opstelling en een geiser t.b.v. het warm water. De aangebouwde schuur is buitenom en binnendoor bereikbaar.

**1e Verdieping:** De trapopgang wordt middels een deur van slaapkamer 1 gescheiden. Deze slaapkamer ligt aan de achterzijde van de woning en geeft toegang tot slaapkamer 2 aan de voorzijde. Vanuit deze slaapkamer is middels een vlizotrap de bergzolder te bereiken.

**Bergzolder:** Ruime zolder met klein dakraam. Verschillende woningen in de straat hebben op deze verdieping een dakkapel/dakopbouw geplaatst om een extra slaapkamer te realiseren.

De achtertuin is volledig voorzien van straatwerk en een achterom. Op een aantal plaatsen is de woning voorzien van een screen of rolluik (deels elektrisch bedienbaar). Op korte afstand ligt het Wilhelminapark, de haven en het centrum van Sliedrecht.





Woonkamer



Woonkamer



Woonkamer



Keuken



Hal / entree



Trapogang 1e verdieping



Toilet



Douchegelegenheid



Slaapkamer 1



Slaapkamer 1



Slaapkamer 2



Slaapkamer 2





Bergzolder



Achtertuint met houten berging



Achtertuint

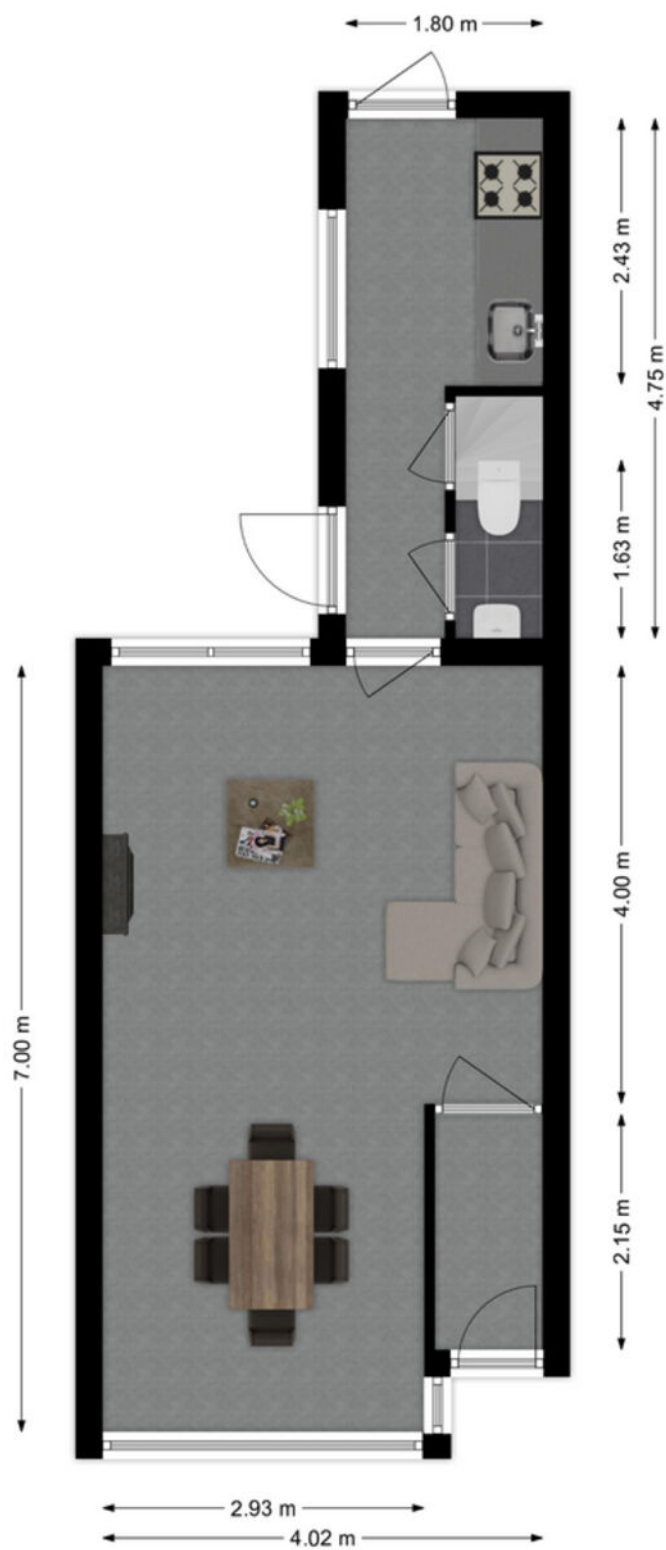


Straatbeeld

# Afwerkstaat

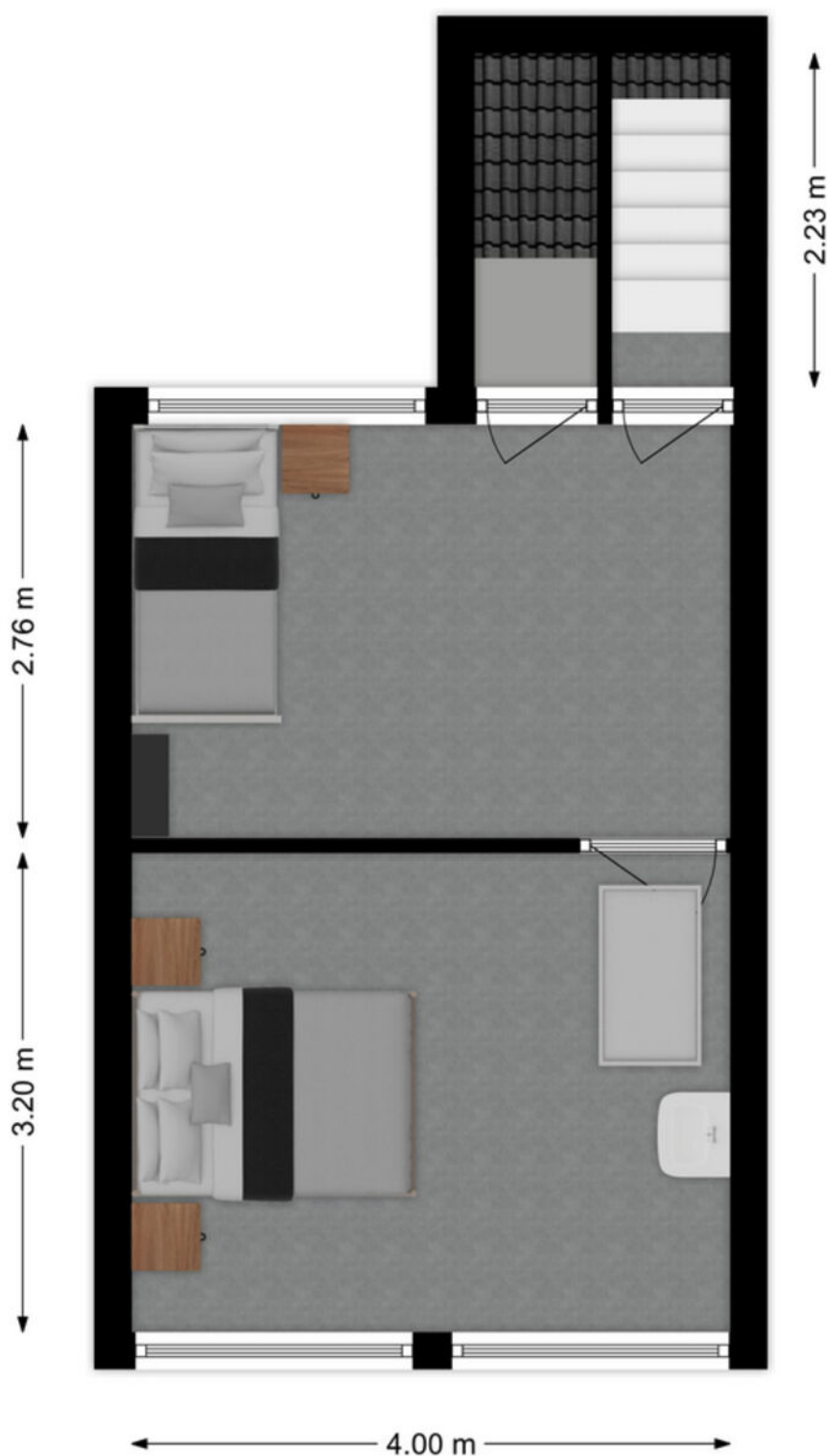
Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
<b>BEGANE GROND</b>				
hal / entree	tapijt	lambrisering / spachtelputz	spanplafond	voorzien van meterkast toegang tot woonkamer
woonkamer	tapijt	spachtelputz	spanplafond	voorzien van: - erker voorzijde - gashaard (moederhaard) - elektrisch screen voorzijde (2018) toegang tot tussenportaal
tussenportaal	tapijt	lambrisering	Agnes plafondplaten	voorzien van rolluik toegang tot: - tuin - keuken - 1e verdieping middels trapopgang - douche / toilet
keuken	vinyl	wandtegels / pleisterwerk	Agnes plafondplaten	voorzien van: - rechte opstelling (eenvoudig) - geiser - rolluik - zonnescherm (2018) toegang tot de schuur
toilet / douche	vloertegels	wandtegels / pleisterwerk	pleisterwerk	voorzien van: - douchegelegenheid - toilet
<b>1e VERDIEPING</b>				
slaapkamer1	tapijt	behang	gipsplaten	gelegen aan de achterzijde voorzien van: - deur naar trap en vaste kast toegang tot slaapkamer 2
slaapkamer 2	tapijt	behang	zachtboard	gelegen aan de voorzijde voorzien van: - wastafel - vlizotrap naar bergzolder
<b>BERGZOLDER</b>				
open ruimte	vinyl	pleisterwerk	dakbeschot	maximale hoogte: circa 2.10 meter voorzien van dakraam achter
<b>BUITEN</b>				
tuin				gesitueerd op het noorden voorzien van: - straatwerk - achterom - houten berging
houten berging				afmeting: circa 3.10 x 1.90 meter voorzien van: - elektra-aansluiting - wateraansluiting

# Plattegrond



**Begane Grond**

# Plattegrond




**1e verdieping**

# Kadastrale kaart

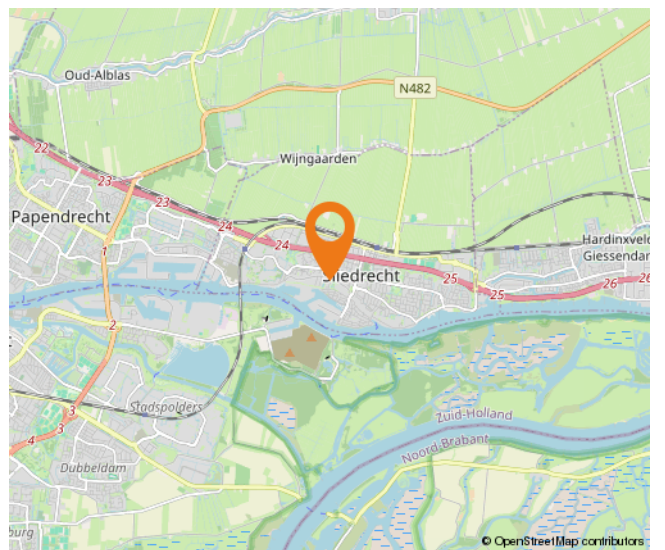
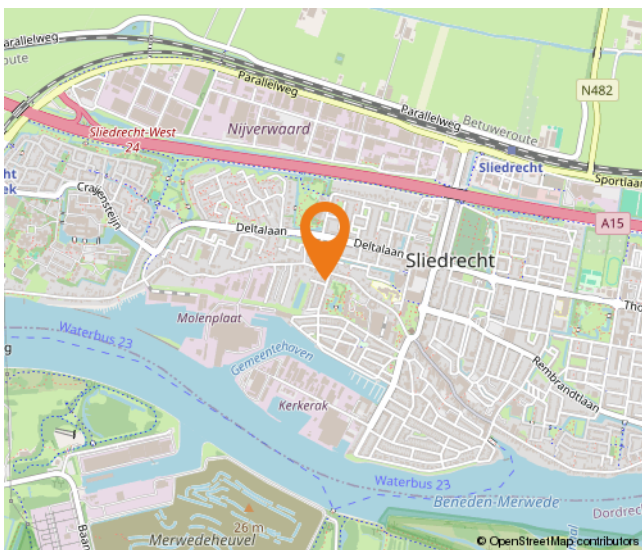
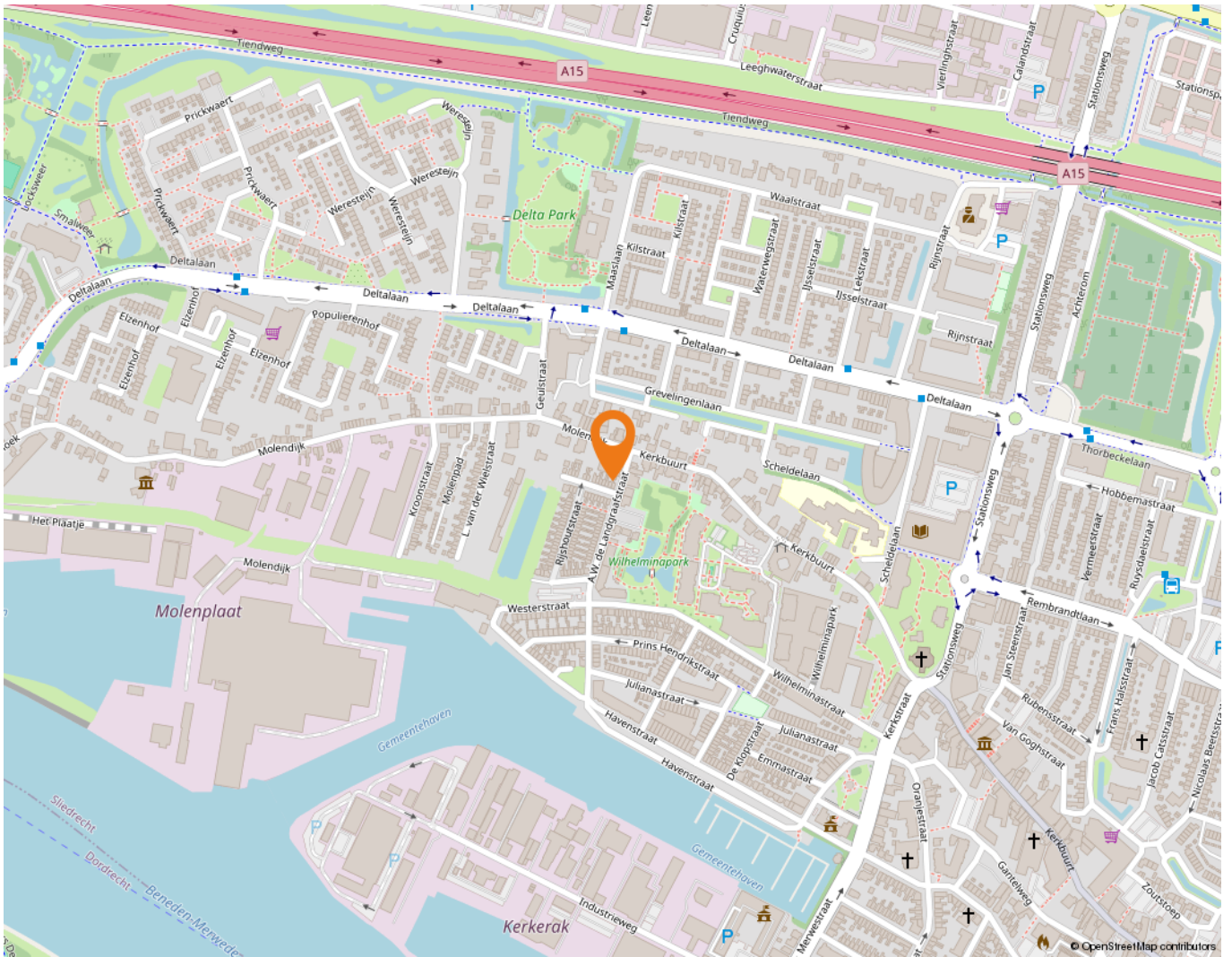
Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</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>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 29 januari 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Sliedrecht</p> <p>Sectie H</p> <p>Perceel 6073</p> <p>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.</p>	
---	--	--	---

# Kaarten



# Wonen in Sliedrecht

Sliedrecht heeft een dorps karakter met een prettige sfeer waarbij ook 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 waar diverse verse producten verkrijgbaar zijn.

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. Bijvoorbeeld in de speeltoestellen op de Kerkbuurt, die de vorm hebben van een baggerschip.

In dit dorp kennen velen elkaar vanuit het kerk- en/of verenigingsleven. Naast bijvoorbeeld een grote korfbal- en voetbalclub is volleybalvereniging Sliedrecht Sport wel de meest bekende sportclub. Van een sporthal tot en met het zwembad – sportvoorzieningen zijn er genoeg in Sliedrecht.

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 in Sliedrecht, waaronder een aantal natuurspeeltuinen. Wie een andere manier van ontspannen zoekt, in de zin van een dagje op pad, kan ook terecht in Sliedrecht. Wat dacht je van een dag lekker winkelen op de woonboulevard? Sliedrecht heeft het allemaal: wonen, ontspannen, sporten en onderwijs komen samen in één centraal gelegen dorp.

De gemeente is geografisch gunstig gelegen tussen de steden 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 rechtstreeks naar Dordrecht, Gorinchem en Geldermalsen gereisd kan worden. Daarnaast stopt ook de waterbus in Sliedrecht.





# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- losse (hang)lampen		X	
-		X	
-		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Huiskamer		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- koelkast	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- geiser	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		

# 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