



alblasserwaard
makelaars & taxateurs



Rivierdijk 338

3361 AW Sliedrecht

Vraagprijs: € 450.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **90 m²**

PERCELOPPERVLAKTE: **150 m²**

ENERGIELABEL: **E**

Kenmerken



Woonoppervlakte
90 m²



Inhoud
395 m³



Bouwjaar
1905



Aantal slaapkamers
3

Perceeloppervlakte	150 m ²
Externe bergruimte	8 m ² (vrijstaande houten berging)
Overige inpandige ruimte	13 m ² (onderhuis)
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer, 1 toilet
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas
Verwarming	c.v.-ketel: Remeha HR uit 2009
Kozijnen	houten kozijnen
Elektra	4 groepen, 1 aardlekschakelaar
Vloeren	onderhuis: beton vloer begane grond + 1e verdieping: houten vloer
Voorzieningen	buitenzonwering, rolluiken, tv kabel
Kruipruimte	nee
Geheid	nee
Energielabel	E
Parkeren	openbaar parkeren
Tuinligging	achtertuin, 60 m ² , zuiden, direct aan het water gelegen (achterste gedeelte van de tuin is eigendom van De Staat)

Algemene omschrijving

"Het gaat om de locatie" is een veelgehoorde uitspraak. En de locatie van deze geschakelde woning is top. De woning is aan de achterzijde namelijk direct aan rivier 'de Merwede' gelegen. Hierdoor is een panoramisch uitzicht het hele jaar door gegarandeerd. En in de zomer is het dubbel genieten: zwemmen, varen, vissen; alles letterlijk vanuit je tuin. Wie wil dat nu niet? We nodigen je hierbij uit voor een bezichtiging.

Begane grond: hal met toegang tot het onderhuis (en groepenkast) en de woonkamer. De woonkamer heeft een fraaie lichtinval en er is vrij uitzicht over het water. O.a. de stijlvolle parketvloer zorgt voor aangename woonbeleving. Verder is er toegang tot de trapgang, de tuin (middels een schuifpui) en de keuken. De keuken is in de uitbouw geplaatst samen met het toilet en de badkamer. De voorzieningen in deze ruimtes zijn basic en kunnen desgewenst naar eigen inzicht gemoderniseerd worden.

1e Verdieping: vanaf de overloop (met dubbele vaste kast) zijn de 3 slaapkamers bereikbaar. De slaapkamer aan de achterzijde heeft vrij uitzicht over de rivier terwijl de middelste slaapkamer is voorzien van een dakkapel. Slaapkamer 3 ligt aan de voorzijde en heeft een (open) inbouwkast.

Onderhuis: praktische ruimte die als hobbykamer/wasruimte in gebruik kan worden genomen. Naast de witgoed aansluitingen is er ook ruimte voor opslag.

De achtertuin is op het zuiden gesitueerd en voorzien van sierstraatwerk en plantenborders. Naast de houten berging is er een achterom (tevens diende als recht van overpad voor 1 buurwoning) en een wateraansluiting.





Ligging woning aan de rivier



Bovenaanzicht woning



Woonkamer



Woonkamer



Woonkamer



Woonkamer



Keuken



Keuken



Achterportaal



Ligbad met douchemogelijkheid



Wastafelmeubel



Overloop 1e verdieping



Entree/hal



Toilet



Slaapkamer 1



Slaapkamer 1



Slaapkamer 2



Slaapkamer 3



Onderhuis



Achtertuin



Achteraanzicht woning/achtertuin



Achtertuin



Achtere tuin/houten blokhut



Achtere tuin



Uitzicht vanuit slaapkamer



Uitzicht vanuit tuin



Voorraanzicht woning



Omgeving

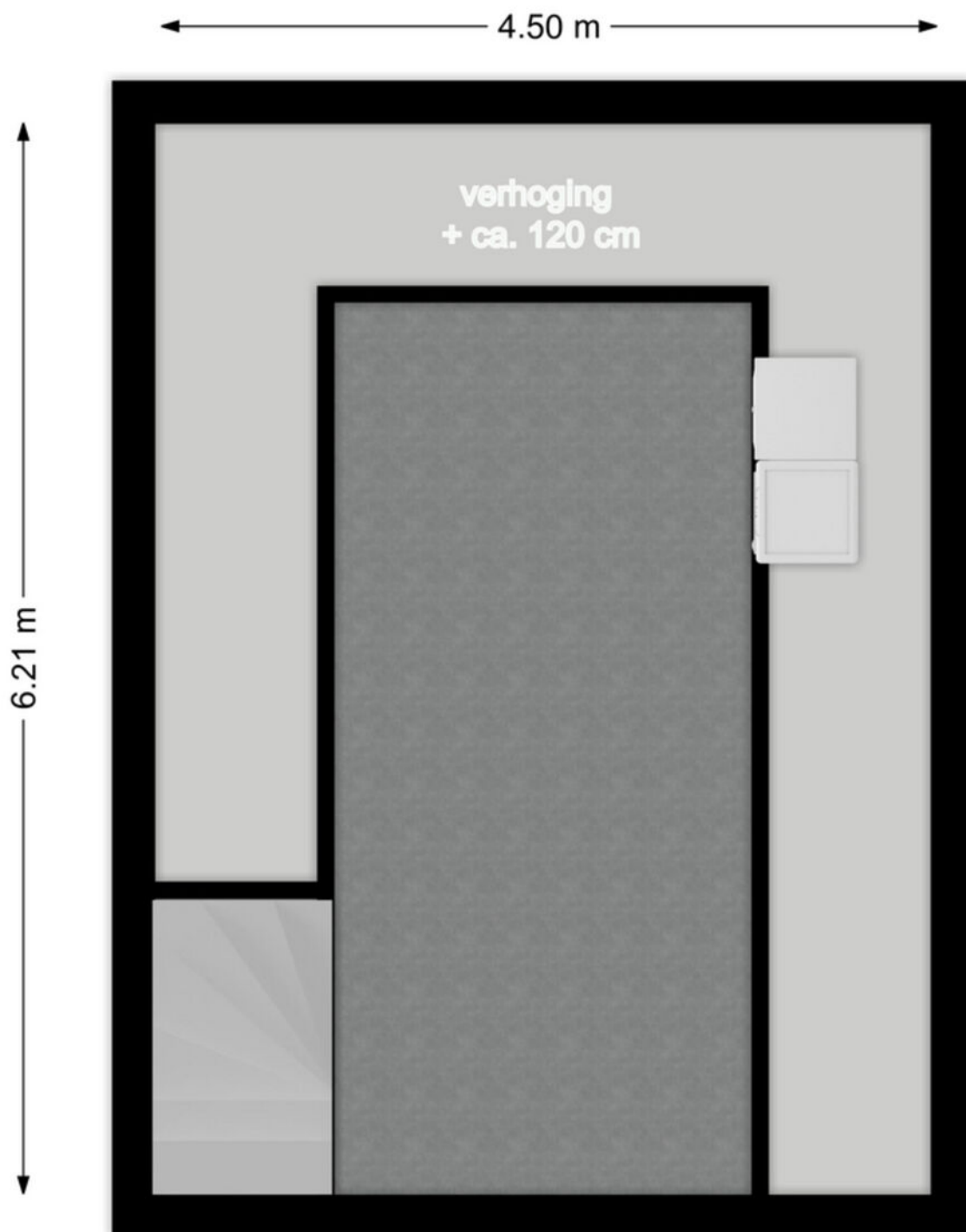
Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
hal / entree	houten delen	lambriserings/ sauswerk	MDF platen	toegang tot: - woonkamer - onderhuis
woonkamer	parket	sauswerk	sauswerk	voorzien van: - schuifpui toegang tot: - half open keuken - 1e verdieping
keuken	vinyl	wandtegels/ granol	MDF platen + inbouwspots	half open keuken met rechte opstelling voorzien van: - koelkast - vrieskast - afzuigkap - gaskookplaat toegang tot achterportaal
achterportaal	vinyl	wandtegels/ granol	houten delen	toegang tot: - tuin - badkamer - toilet
toilet	vinyl	wandtegels/ behang	houten delen	voorzien van: - closet - fonteintje
badkamer	vloertegels	wandtegels	MDF platen	voorzien van: - C.V.-kast - vaste kast toegang tot 3 slaapkamers
1e VERDIEPING				
overloop	tapijt	behang	mdf platen	voorzien van: - C.V.-kast toegang tot 3 slaapkamers
slaapkamer 1	tapijt	sauswerk	MDF platen+ inbouwspots	gelegen aan de achterzijde voorzien van rolluik
slaapkamer 2	tapijt	behang	gipsplaten	voorzien van: - dakkapel aan de zijkant - rolluik
slaapkamer 3	tapijt	behang	MDF platen	gelegen aan de voorzijde

Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
ONDERHUIS				
open ruimte	vloertegels	wandtegels/ pleisterwerk	houten vloerdelen	voorzien van: - witgoedaansluitingen - mechanische ventilatie - praktische bergruimte
BUITEN				
tuin				gesitueerd op het zuiden aan de rivier gelegen recht van overpad van toepassing t.b.v. buurwoning voorzien van: - sierstraatwerk - plantenborders - houten blokhut - achterom - buitenkraan
vrijstaande houten berging				afmetingen circa 3.75 x 1.95 meter

Plattegrond

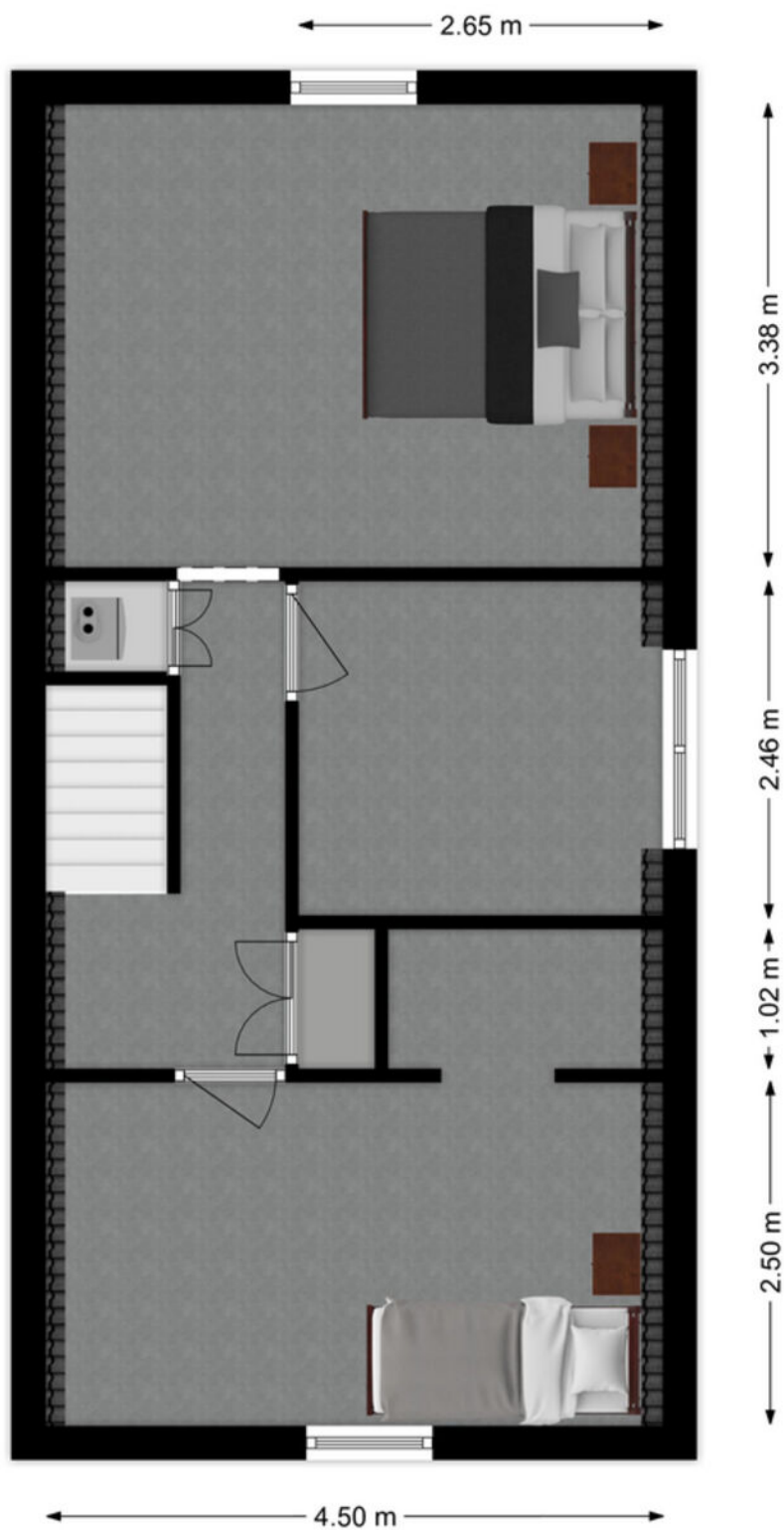


Souterrain

Plattegrond



Plattegrond




1e Verdieping

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

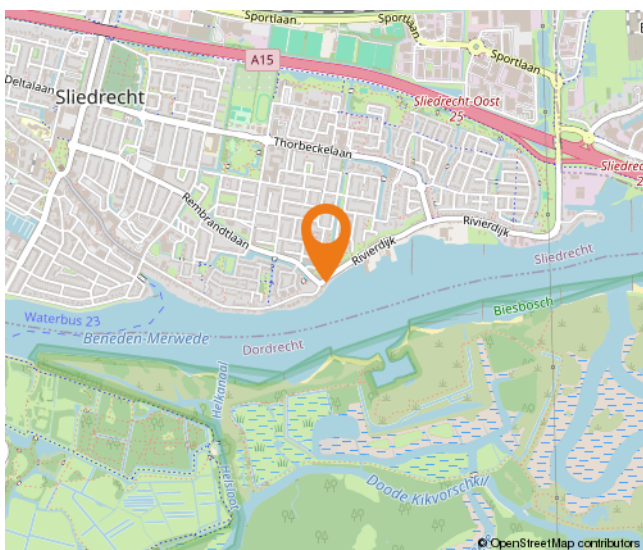
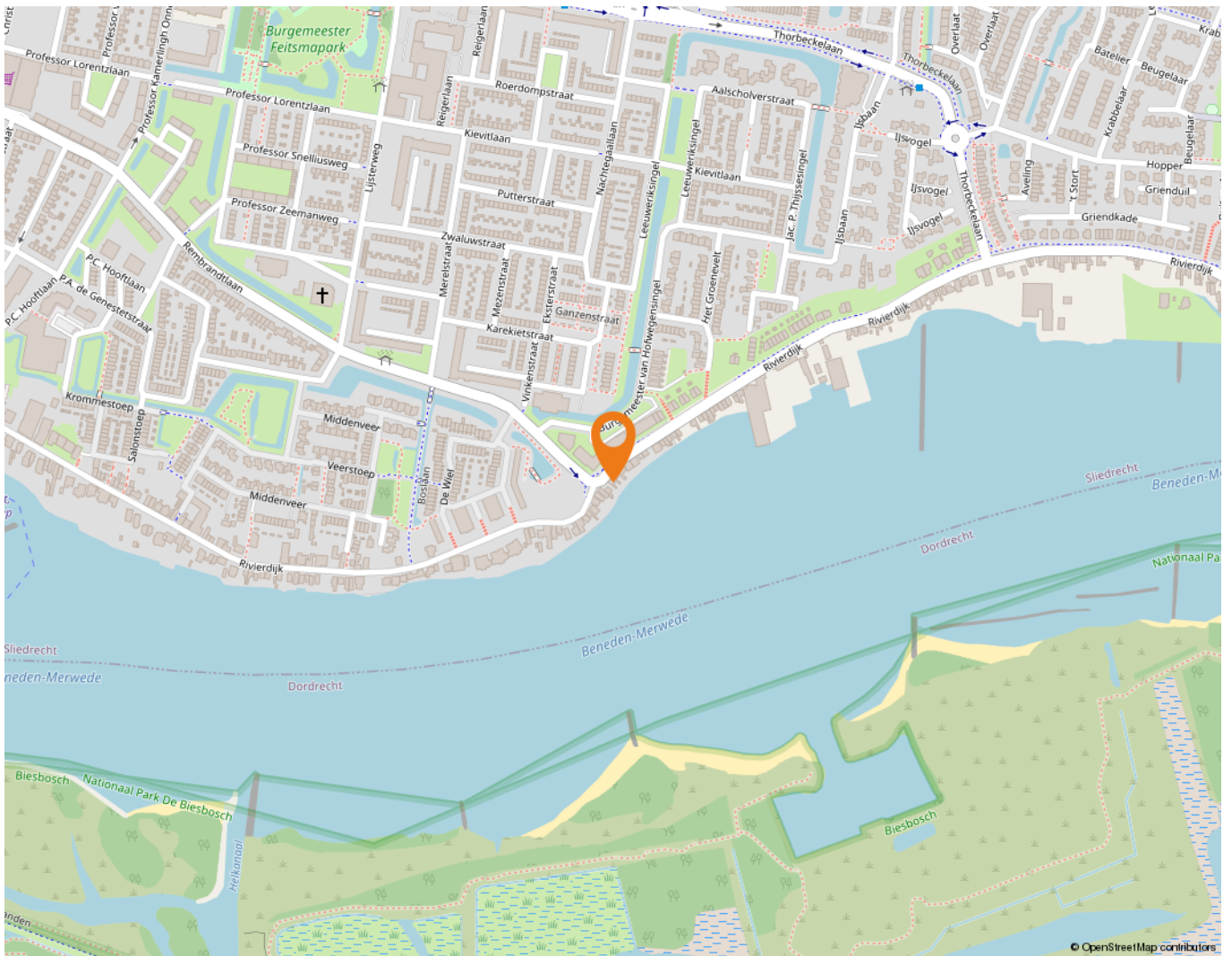


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Sliedrecht	
	Huisnummer	Perceel 3284	
	Vastgestelde kadastrale grens	Secctie I	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 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



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
-	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- vriezer		X	
- koel-vriescombinatie	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- wastafel	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	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			
Tuinhuis/buitenberging	X		
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.

Koper en verkoper ontvangen een concept van de overeenkomst waarna een (gezamenlijke) afspraak tot ondertekening volgt op één van onze kantoren. U plaatst uw handtekening nadat de makelaar aan u de inhoud van de koopovereenkomst heeft toegelicht.

Wij sturen de ondertekende overeenkomst op naar de betreffende notaris.



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