



**alblasserwaard**  
makelaars & taxateurs



## Menuet 10

3363 KH Sliedrecht

Vraagprijs: € 335.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **83 m<sup>2</sup>**

PERCELOPPERVLAKTE: **124 m<sup>2</sup>**

ENERGIELABEL: **A**

# Kenmerken



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



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



Bouwjaar  
**2009**



Aantal slaapkamers  
**2**

Perceeloppervlakte	124 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	7 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte	10 m <sup>2</sup>
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer en 1 toilet
Isolatie	volledig geïsoleerd
Verwarming / warm water	Intergas HR combiketel uit 2009
Kozijnen	volledig hout
Elektra	7 groepen en 2 aardlekschakelaars
Vloeren	beton
Voorzieningen	mechanische ventilatie, dakraam, tv kabel, glasvezel kabel
Kruipruimte	ja
Geheid	ja
Energie label	À
Parkeren	openbaar parkeren
Tuinligging	achtertuin, 54 m <sup>2</sup> , noord

# Algemene omschrijving

In de populaire woonwijk Baanhoek-West bieden wij je, uiteraard namens de verkoper, deze kant-en-klare eengezinswoning te koop aan. De woning is in 2009 gebouwd, energiezuinig (energielabel A), netjes afgewerkt en goed onderhouden. Achter de woning ligt een fraaie tuin met een ruime (stenen) berging. Naast de 2 ruime slaapkamers beschikt deze woning over een zeer royale (berg)zolder.

**Begane grond:** Ruime ontvangsthall met trapopgang, meterkast, garderobenis en toegang tot het toilet en de woonkamer. De woonkamer vormt samen met de open keuken een aantrekkelijke woonruimte. Onder de trap is een grote vaste kast aanwezig terwijl middels een tuindeur de achtertuin bereikbaar is. De royale keuken ligt aan de voorzijde van de woning en is voorzien van een hoekopstelling met diverse inbouwapparatuur.

**1e Verdieping:** De overloop geeft toegang tot de 2 ruime slaapkamers, de eveneens royale badkamer en de bergzolder. De slaapkamer aan de voorzijde is voorzien van een dakkapel terwijl de slaapkamer aan de achterzijde is uitgerust met een dakraam. De badkamer beschikt over een inloopdouche, een wastafelmeubel en de witgoedaansluitingen.

**2e Verdieping:** De bergzolder is bereikbaar middels een vlizotrap en heeft een maximale vrije hoogte van circa 3.00 meter. Hier is de cv-opstelling geplaatst en de box van de mechanische ventilatie.

**Buiten:** De achtertuin is aangelegd met sierstraatwerk en plantenborders. Achterop het perceel staat een stenen berging en er is een achterom. Aan de achtergevel is een buitenkraan geplaatst.





Woonkamer



Woonkamer



Woonkamer



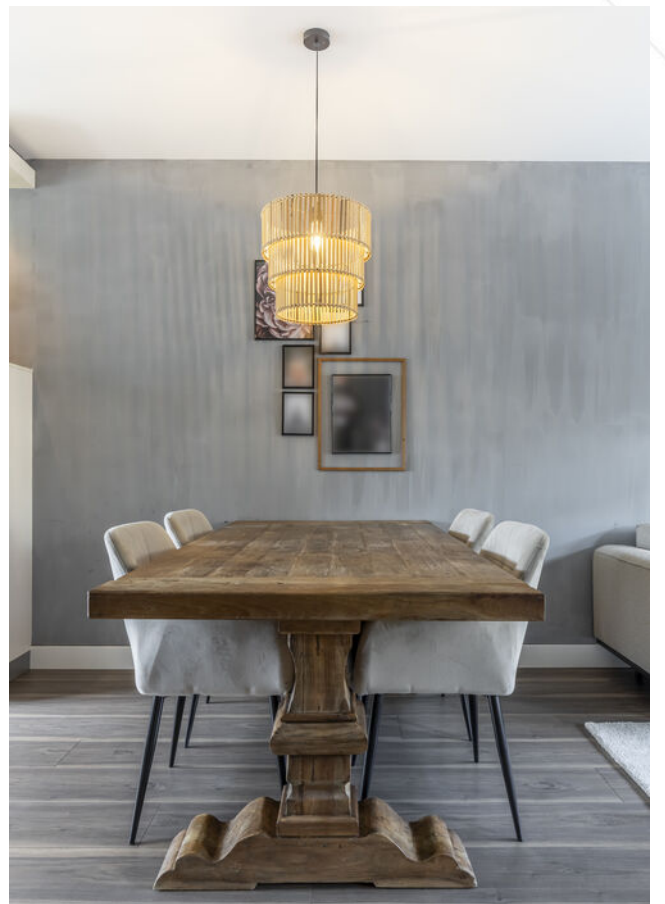
Woonkamer



Eetgedeelte



Zithoek



Eetgedeelte



Keuken



Keuken



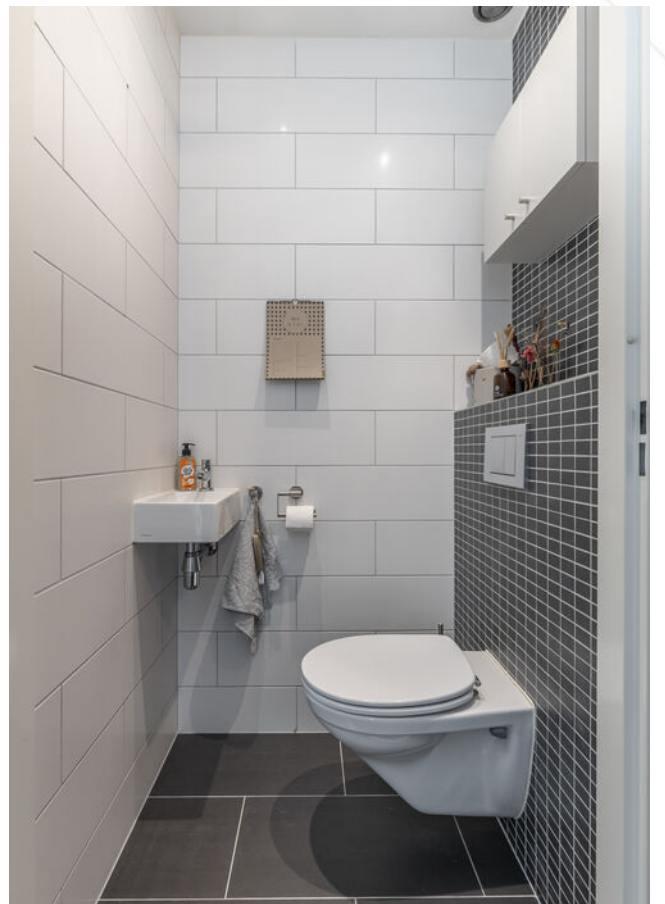
Keuken



Hal / entree



Hal



Toilet





Slaapkamer 1



Slaapkamer 1



Slaapkamer 2



Slaapkamer 2



Badkamer



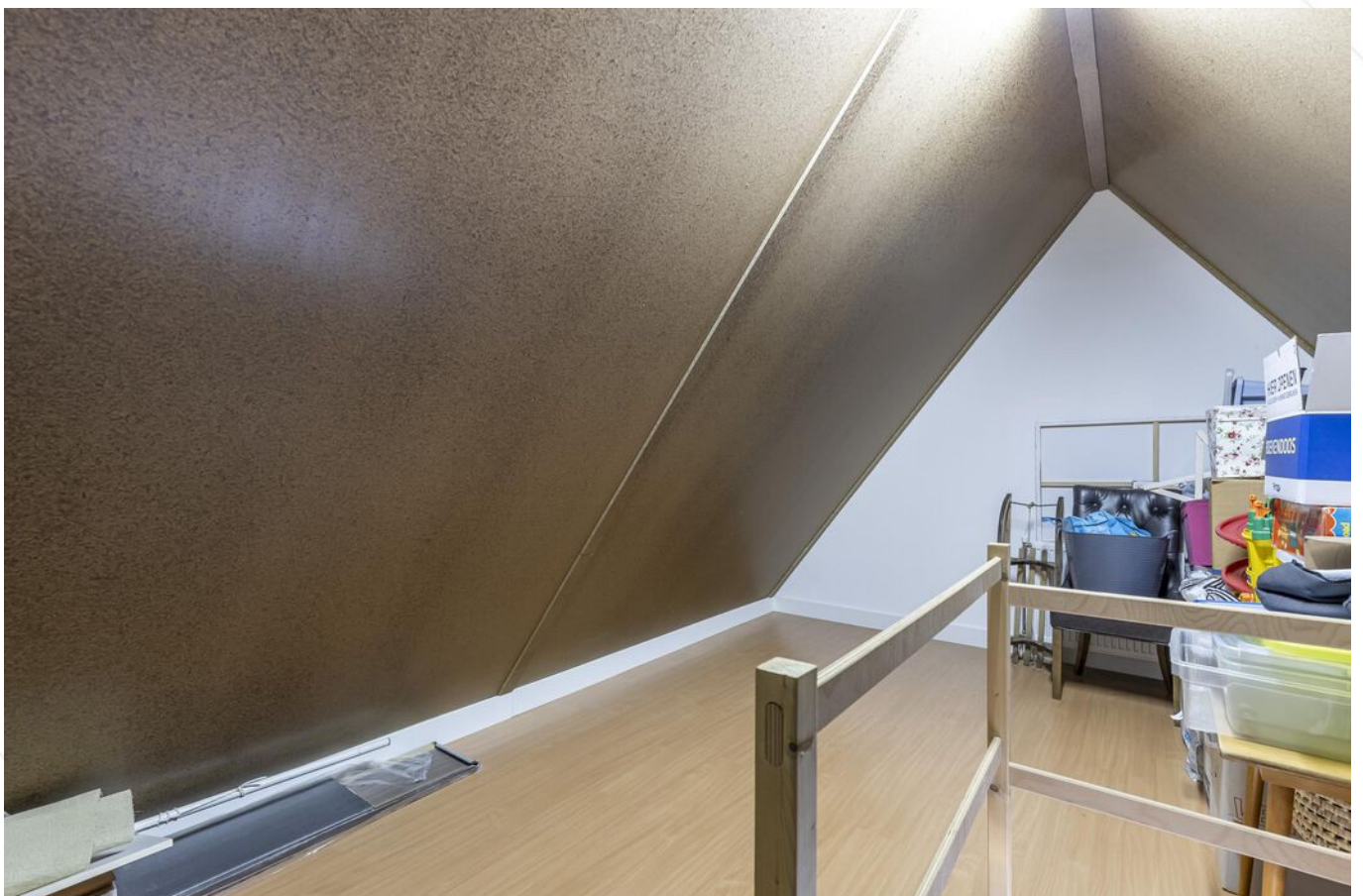
Inloopdouche



Wastafelmeubel en witgoedaansluitingen



Overloop 1e verdieping



Zolderverdieping



Achterzijde woning



Achtertuin



Achertuin



Stenen berging



Voorzijde woning



Straatbeeld

# Afwerkstaat

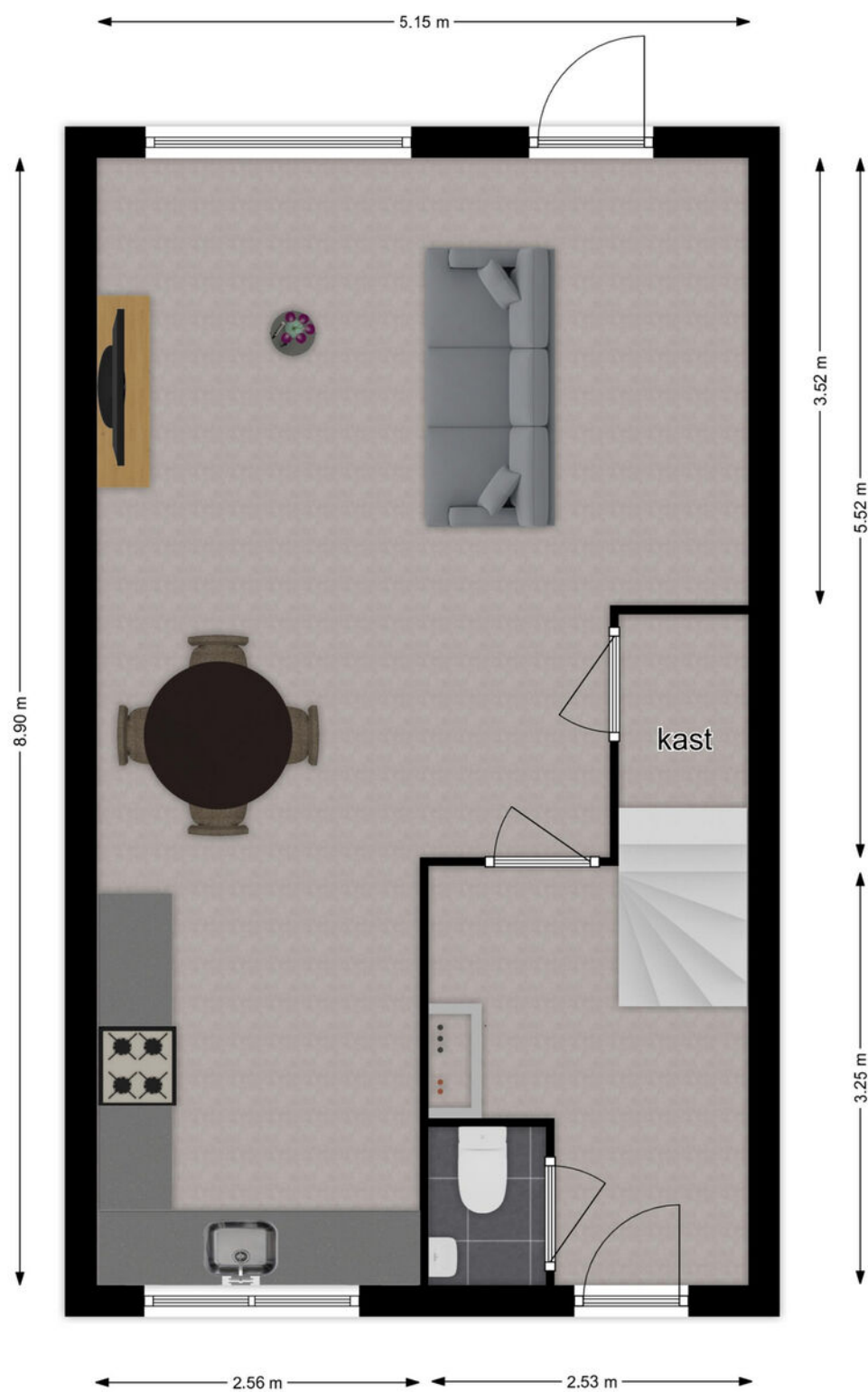
Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
<b>BEGANE GROND</b>				
hal / entree	laminaat / droogloopmat	stucwerk	stucwerk	toegang tot: - toilet - meterkast - 1e verdieping middels trapopgang - woonkamer
toilet	vloertegels	wandtegels	stucwerk	voorzien van: - zwevend closet - fonteintje
woonkamer	laminaat	renovliesbehang	stucwerk	voorzien van trapkast toegang tot: - tuin middels tuindeur - open keuken
keuken	laminaat	renovliesbehang	stucwerk	open keuken met hoekopstelling, voorzien van: - koelkast met vriesvak - magnetron - vaatwasmachine - gaskookplaat - afzuigkap
<b>1e VERDIEPING</b>				
overloop	tapijt	stucwerk	stucwerk	toegang tot: - 2 slaapkamers - badkamer - bergzolder middels vlizotrap
slaapkamer 1	tapijt	renovlies	sputwerk	gelegen aan de voorzijde voorzien van dakkapel
slaapkamer 2	tapijt	renovlies	sputwerk	gelegen aan de achterzijde voorzien van: - dakraam - knieschotbergruimte
badkamer	vloertegels	wandtegels	sputwerk	voorzien van: - wastafelmeubel - inloopdouche - witgoedaansluitingen



# Afwerkstaat

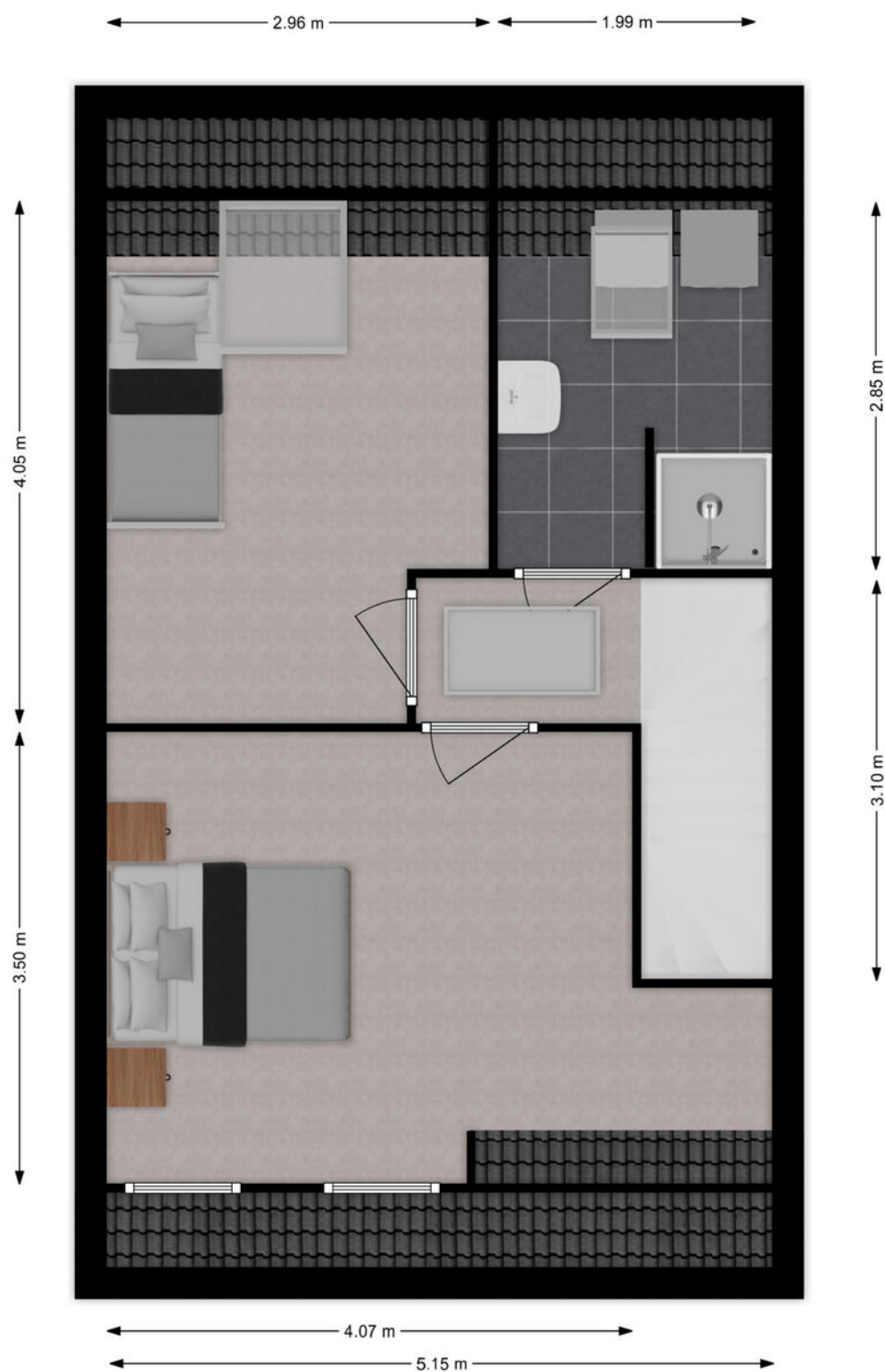
Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
<b>2e VERDIEPING</b>				
open ruimte	laminaat	sauswerk	dakplaten	voorzien van: - CV-opstelling - mechanische ventilatiebox
<b>BUITEN</b>				
tuin				gesitueerd op het noorden voorzien van: - sierstraatwerk - grindpartijen - pergola - plantenborders - buitenkraan - stenen berging - achterom
stenen berging				voorzien van elektra-aansluiting afmetingen circa 3.00 x 2.15 meter

# Plattegrond

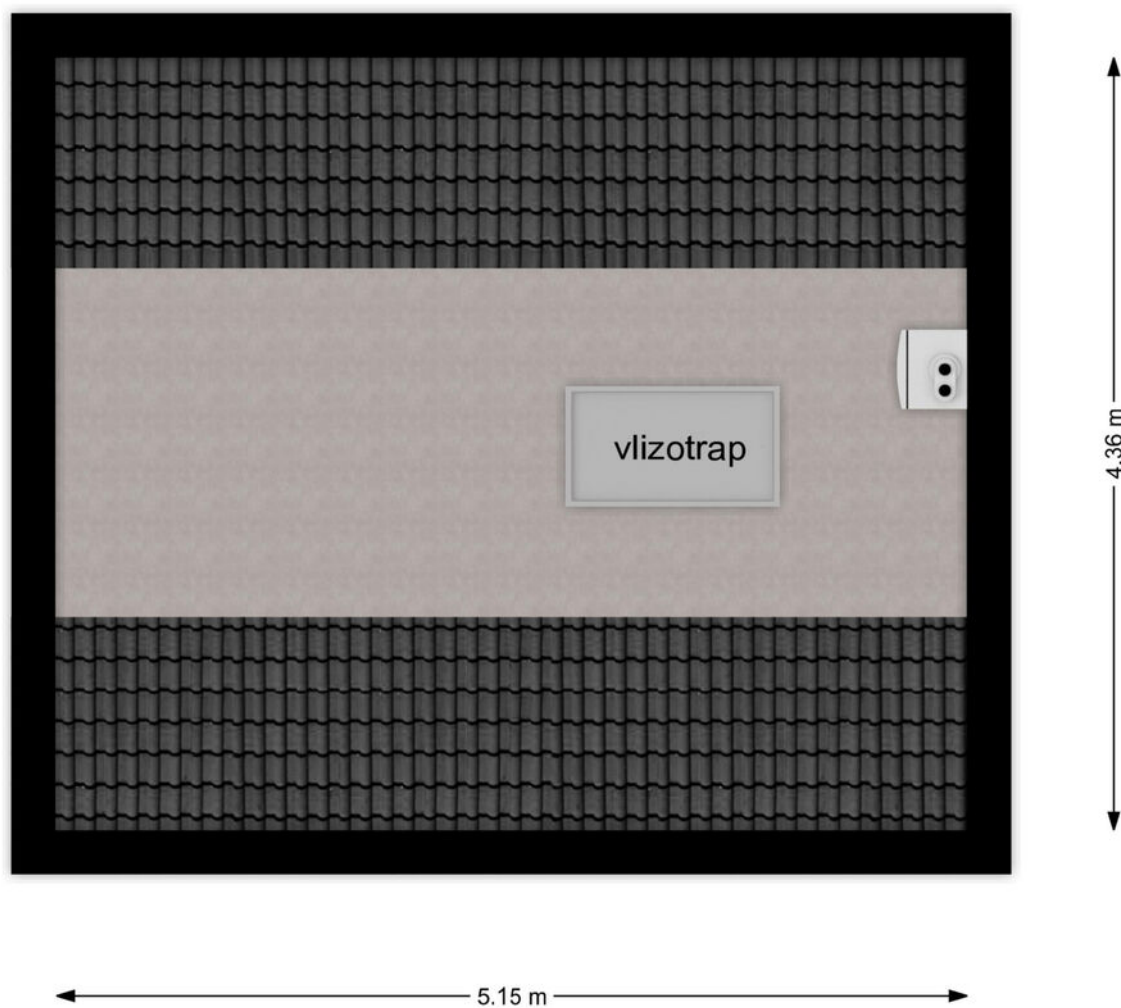


## Begane grond

# Plattegrond



## 1e verdieping

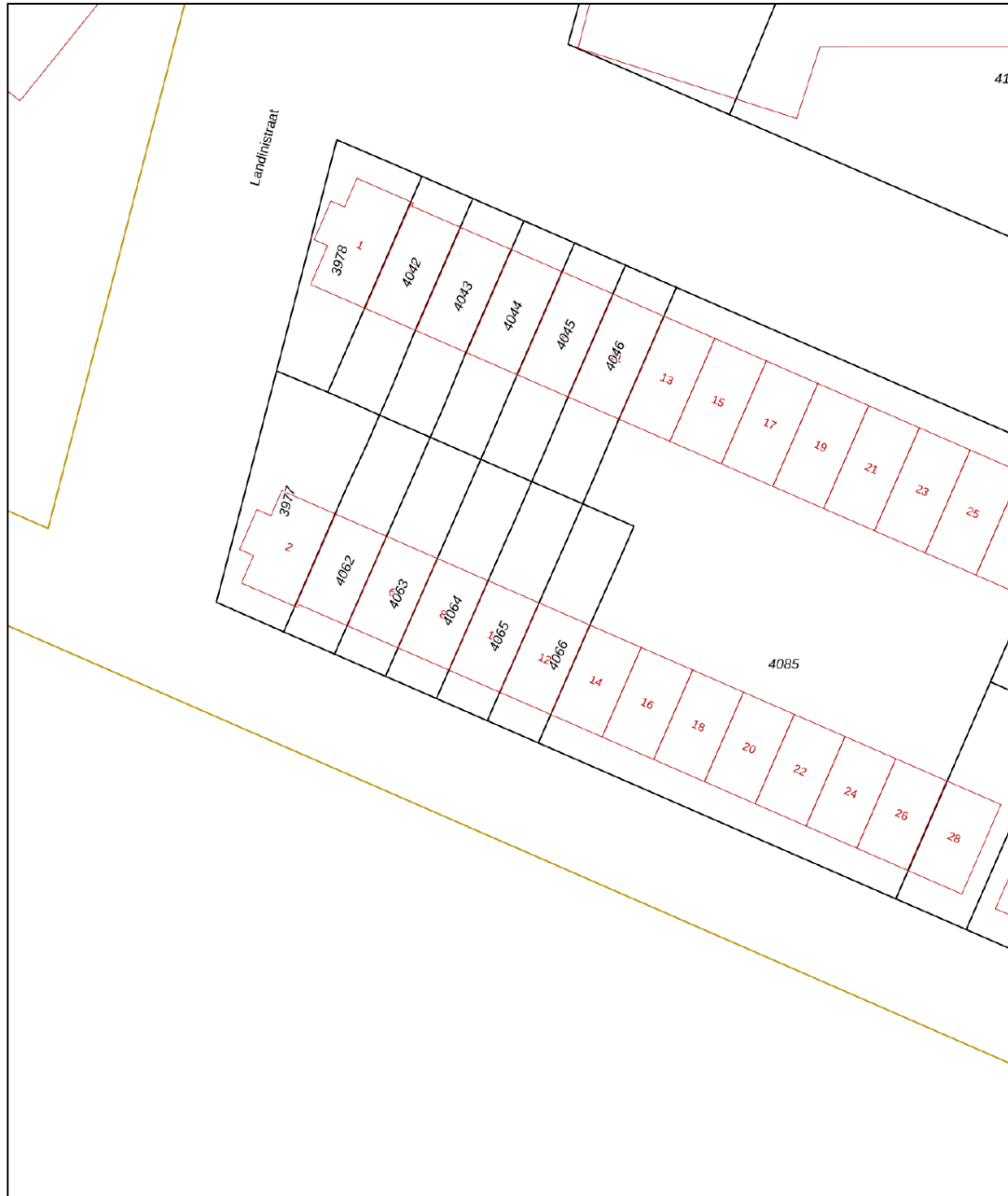


## 2e verdieping


# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Menuet10



0 5 10 15 20 25m

<p><b>12345</b> Deze kaart is noordgericht</p> <p><b>25</b> 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 A</p> <p>Perceel 4065</p>	<p><b>kadaster</b></p> 
--	--	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 20 november 2021. 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.



# 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.



# 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

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- halkastje en kapstok	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Rolhor achterdeur			X
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)			
	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
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		
- wastafelmeubel	X		
- spiegel badkamer met lampje	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
mechanische ventilatie	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		