



Rivierdijk 219

3361 AH Sliedrecht

Vraagprijs: € 550.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **140 m²**

PERCEELOPPERVLAKTE: **349 m²**

ENERGIELABEL: **A+**

Kenmerken



Woonoppervlakte
140 m²



Inhoud
530 m³



Bouwjaar
2004



Aantal slaapkamers
4

Perceeloppervlakte	349 m ² (ondererfpacht met afgekochte canon)
Externe bergruimte	32 m ² (garage 17 m ² + 2x berging 7 en 8 m ²)
Gebouw gebonden buitenruimte	24 m ² (dakterras + balkon)
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer (inclusief toilet) en 1 afzonderlijk toilet
Isolatie	volledig geïsoleerd
Verwarming en warm water	Remeha HR combiketel uit 2013
Kozijnen	hout
Elektra	8 groepen en aardlekschakelaar
Vloeren	beton
Voorzieningen	mechanische ventilatie, tv kabel
Kruipruimte	ja
Geheid	ja
Energielabel	A+
Berging	ja, 2x berging en 1x garage
Parkeren	eigen garage + openbaar parkeren
Tuinligging	achtertuin, 196 m ² , noord
Zonnepanelen	12 stuks, bouwjaar 2023, jaaropbrengst circa 4900 kWh

Algemene omschrijving

Aan de Rivierdijk van Sliedrecht treffen we deze royale 2-onder-1-kapwoning. Achter de voordeur schuilt een zee aan ruimte (140 m²) die tal van mogelijkheden biedt. Dit aanbod is op maar liefst 349 m² grond gebouwd en dat resulteert in een grote achtertuin. Hier staat ook de vrijstaande, stenen garage (met elektra-aansluitingen) en een ruime, houten overkapping. Naast de tuin kun je ook heerlijk van het buitenleven genieten op het balkon (grenzend aan de woonkamer en vrij uitzicht over 'de Grienden') of op het dakterras van de 2e verdieping (zuiden). In 2023 is de woning voorzien van 12 zonnepanelen, hierdoor beschikt de woning over een A+ energielabel. Dit resulteert in een extra leencapaciteit van maximaal € 20.000,-.

Begane grond: hal met meterkast, garderobenis en toegang tot het toilet en de woonkamer + keuken. De keuken ligt aan de voorzijde van de woning en heeft een 3-delige opstelling met diverse apparatuur en een eetbar. De woonkamer/zithoek ligt enkele treden lager waardoor een fraai ruimtelijk effect is gecreëerd middels de hoge raampartijen. De aangrenzende eet-/speelkamer, die voor verschillende doeleinden gebruikt kan worden, beschikt over 2 toegangen.

1e Verdieping: het trappenhuis is van veel ramen voorzien waardoor het hier lekker licht is. Vanaf de overloop zijn 3 slaapkamers bereikbaar en de vernieuwde badkamer (2020) met o.a. een ruime inloopdouche, een dubbel wastafelmeubel en een 2e toilet.

2e Verdieping: de overloop geeft toegang tot de 4e slaapkamer en de technische ruimte. Naast de cv-ketel en de witgoed aansluitingen is hier ook ruimte voor opslag. De 4e slaapkamer is royaal en geeft toegang tot het dakterras. Hier vandaan heb je vrij uitzicht over de dijk, het watertorenterrein en daarachter rivier 'de Merwede'.

De vernieuwde achtertuin is aangelegd met sierstraatwerk, gazon en plantenborders. Onder het balkon is een dubbele berging aanwezig (circa 7 + 8 m²). De tuin + garage zijn aan de achterzijde bereikbaar vanaf de Griendkade.





Woonkamer



Woonkamer



Woonkamer



Eetkamer



Eetkamer



Keuken



Keuken



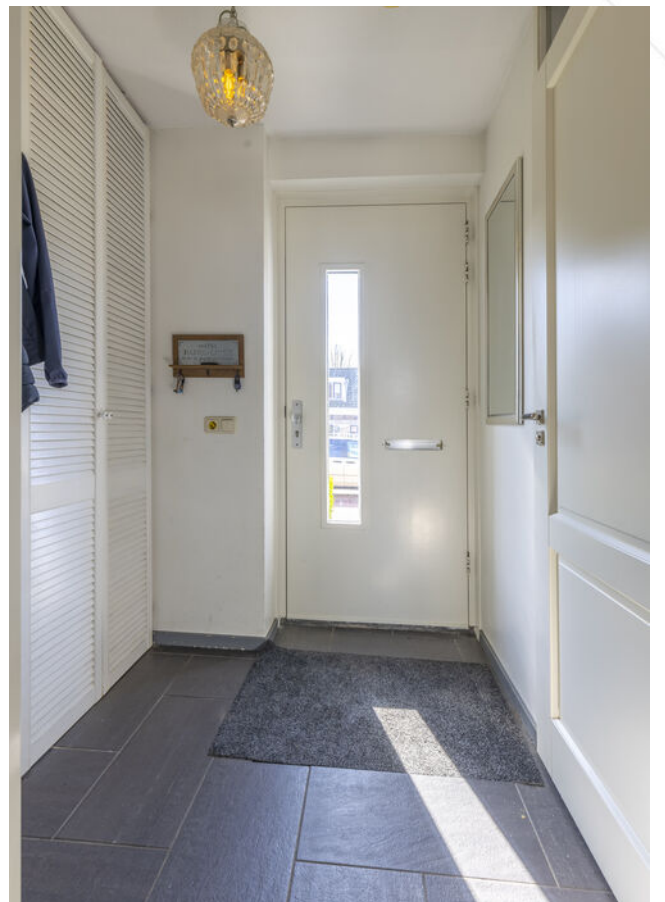
Keuken



Overloop 1e verdieping



Toilet



Entree woning



Badkamer



Toilet en dubbele wastafel



Douchecabine



Slaapkamer 1



Slaapkamer 1



Slaapkamer 2



Slaapkamer 3



Slaapkamer 4



Slaapkamer 4



Overloop 2e verdieping





Dakterras



Technische ruimte



Balkon grenzend aan woonkamer



Balkon



Achtertuint



Achtertuint



Achtertuint



Achtertuint



Overkapping



Overkapping



Garage



Straatbeeld

Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
hal / entree	vloertegels	sauswerk	sputwerk	voorzien van garderobenis toegang tot: - meterkast - toilet - woonkamer
toilet	vloertegels	wandtegels	sputwerk	voorzien van: - wandcloset - fonteintje
woonkamer	houten delen / vloertegels	spachtelputz	sputwerk	voorzien van: - trapkast - split-level toegang tot: - trapopgang 1e verdieping - werk-/eetkamer - balkon middels tuindeuren
eetkamer	houten delen	sauswerk	sputwerk	voorzien van: - venster aan de voor- en achterzijde
keuken	vloertegels	spachtelputz	sputwerk	voorzien van 3-delige opstelling met o.a.: - koelkast met vriesvak - gaskookplaat - (combi)magnetron - afzuigkap - vaatwasmachine
1e VERDIEPING				
overloop	laminaat	sputwerk	sputwerk	toegang tot: - 3 slaapkamers - badkamer
slaapkamer 1	laminaat	behang	sputwerk	gelegen aan de voorzijde
slaapkamer 2	laminaat	behang	sputwerk	geleden aan de achterzijde
slaapkamer 3	laminaat	sauswerk	sputwerk	gelegen aan de achterzijde
badkamer (2020)	vloertegels	wandtegels	stucwerk + inbouwspots	voorzien van: - dubbel wastafelmeubel - zwevend closet - grote douchecabine

Afwerkstaat

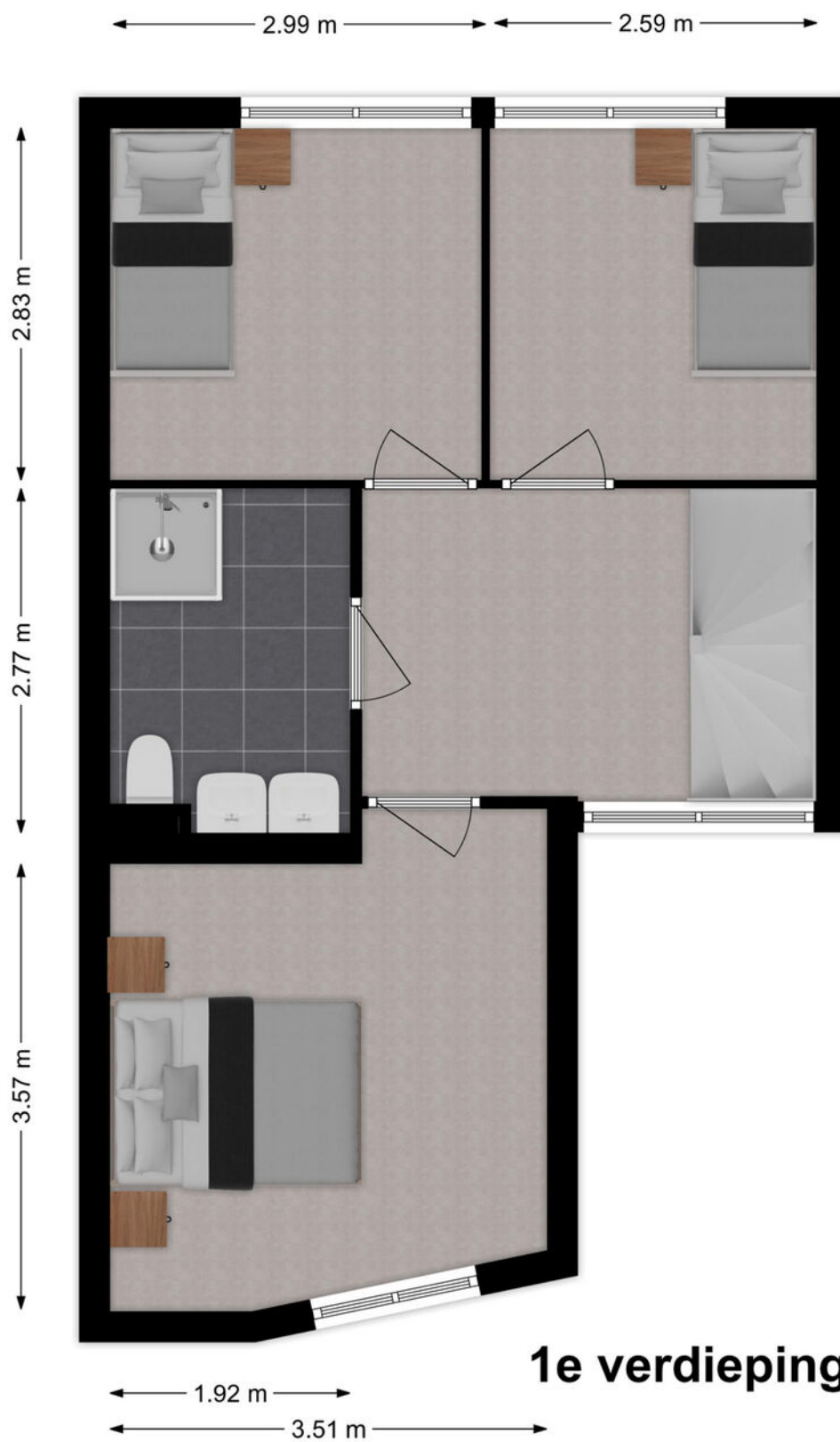
Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
2e VERDIEPING				
overloop	laminaat	sputwerk	sputwerk	toegang tot: - slaapkamer - technische ruimte
slaapkamer 4	laminaat	behang	sputwerk	toegang tot dakterras
technische ruimte	laminaat	structuurverf	sputwerk	voorzien van: - witgoedaansluiting - cv-ketel
BUITEN				
tuin				voorzien van: - sierstraatwerk - gazon - plantenborders - overkapping (circa 5.25 x 3.25 meter)
houten berging 1				voorzien van elektra-aansluiting afmetingen circa: 2.60 x 2.65 meter
houten berging 2				voorzien van elektra-aansluiting afmetingen circa: 2.95 x 2.65 meter
stenen garage				voorzien van elektra-aansluiting afmetingen circa: 5.85 x 2.85meter

Plattegrond



Begane grond

Plattegrond



Plattegrond

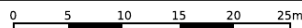



2e verdieping

Kadastrale kaart

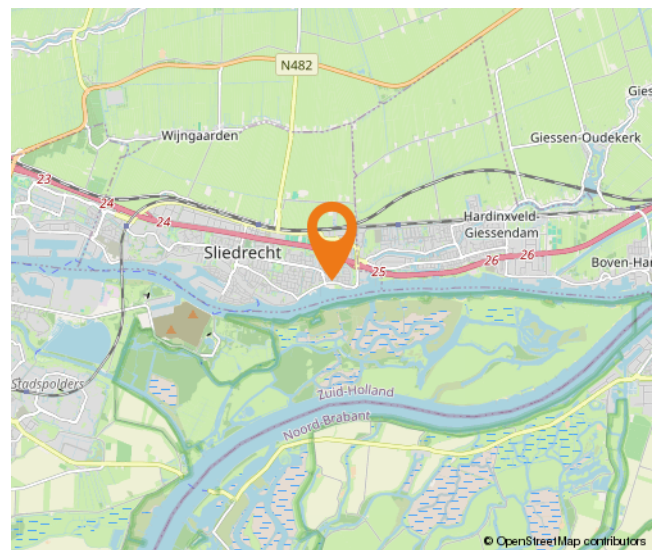
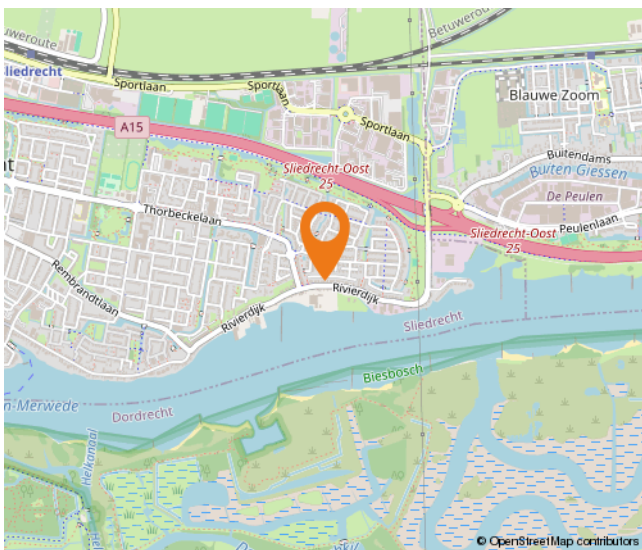
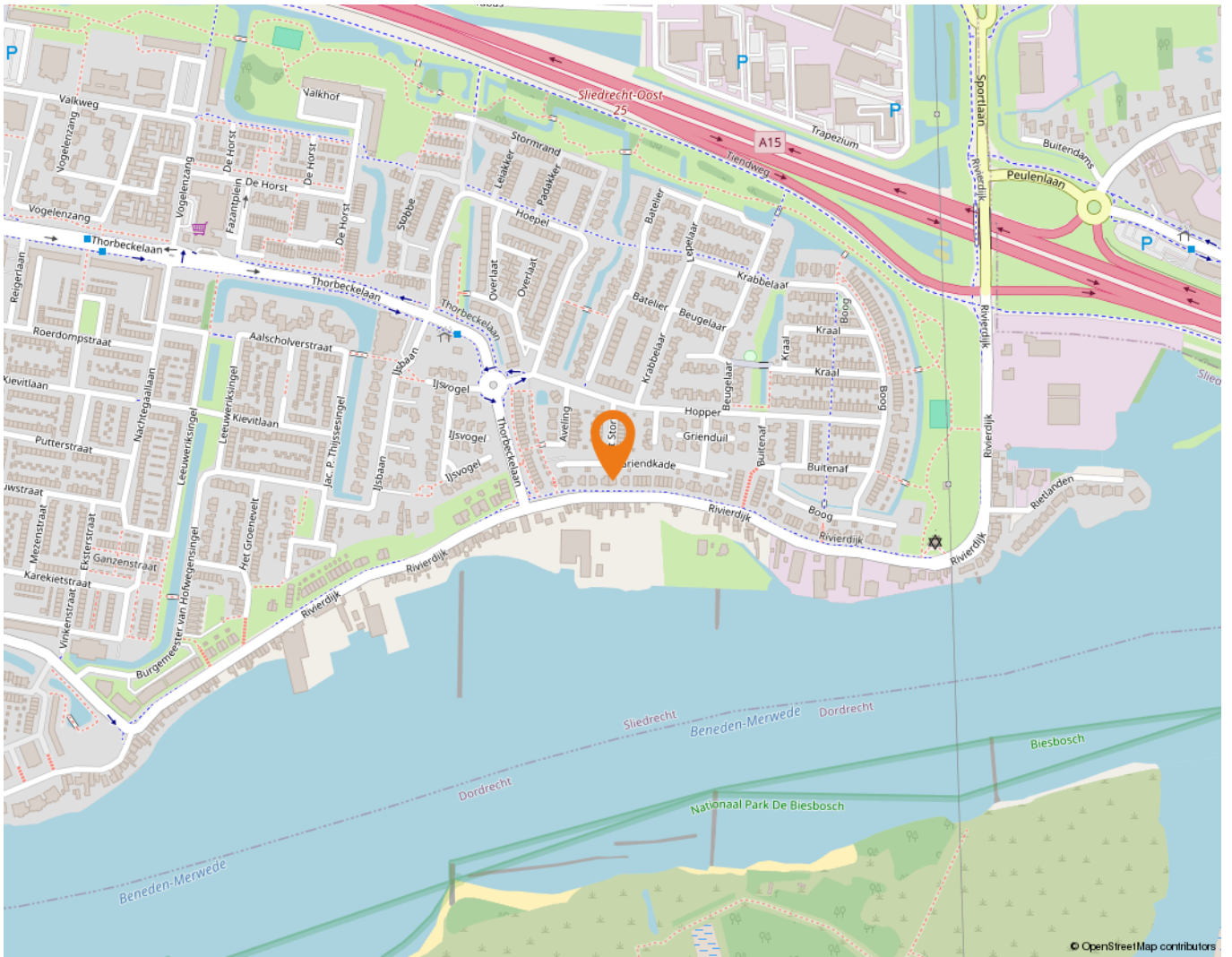
Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>25 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 6 januari 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Sliedrecht</p> <p>Sectie I</p> <p>Perceel 7765</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 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			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kasten in slaapkamers			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- Regenton	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