



ablasserwaard
makelaars & taxateurs



Dwarsstraat 1

3361 EC Sliedrecht

Vraagprijs: € 259.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **69 m²**

PERCELOPPERVLAKTE: **108 m²**

ENERGIELABEL: **E**

Kenmerken



Woonoppervlakte
69 m²



Inhoud
290 m³



Bouwjaar
1931



Aantal slaapkamers
3

Perceeloppervlakte	108 m ²
Externe bergruimte	8 m ² (vrijstaande houten berging)
Overige inpandige ruimte	24 m ² (onderhuis)
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer, 1 toilet
Isolatie	dakisolatie, dubbel glas
Verwarming/Warm water	Nefit HR combiketel uit 2020
Kozijnen	houten kozijnen
Elektra	11 groepen, 4 aardlekschakelaars
Vloeren	onderhuis: beton overig: hout
Voorzieningen	buitenzonwering, tv kabel, 8 zonnepanelen uit 2022
Kruipruimte	ja
Geheid	nee
Energielabel	E
Parkeren	openbaar parkeren
Tuinligging	achtertuin, 33 m ² , noord

Algemene omschrijving

Dit is een hele leuke woning om je eerste of nieuwe stap op de woningmarkt te maken. De woning is goed onderhouden en van een eigentijds afwerkingsniveau voorzien. Bovendien zijn er in 2022 o.a. een nieuwe keukenopstelling en 8 zonnepanelen geplaatst. Extra leuke verrassing bij dit aanbod is het feit dat de kruipruimte is uitgegraven waardoor er een volwaardig onderhuis (bijvoorbeeld t.b.v. een werkkamer) is gecreëerd. Pak jij deze kans?

Begane grond: hal/entree met meterkast en deur naar de woonkamer. De woonkamer beschikt aan de voorzijde over een erker, in de zijgevel over een extra raam en dubbele deuren die toegang geven tot de tuin. Ook is middels een luik het onderhuis bereikbaar. Vanuit de tussenhall is het toilet, de trapopgang, de keuken en de tuin toegankelijk. De keukenopstelling is in 2022 nieuw geplaatst en voorzien van diverse inbouwapparatuur.

1e verdieping: overloop met toegang tot 2 slaapkamers, de badkamer en de 2de verdieping. Beide slaapkamers zijn voorzien van een vaste kast (1 met wasmachine-aansluiting). De badkamer is voorzien van een ligbad met douchemogelijkheid, een toilet en een wastafelmeubel.

2e verdieping: deze 2e verdieping is uitgebouwd middels een dakkapel en in gebruik als slaapkamer. Ook is er vaste (knieschot)bergruimte gecreëerd met o.a. de cv-opstelling.

Onderhuis: het onderhuis beslaat circa 24 m² en is middels een vaste trap te bereiken. Onder de trap is tevens een vaste kast gemaakt.

Buiten: de tuin (naast en achter de woning) is aangelegd met straatwerk en voorzien van een houten berging. Middels een poort is de openbare weg te bereiken.





Woonkamer



Woonkamer



Woonkamer/eetgedeelte



Woonkamer/eetgedeelte



Keuken



Keuken



Overloop 1e verdieping



Hal/entree



Achterhal



Badkamer



Wastafelmeubel



Ligbad



Slaapkamer 1



Slaapkamer 1



Slaapkamer 2



Slaapkamer 2



Slaapkamer 3 (2e verdieping)



Slaapkamer 3 (2e verdieping)



Onderhuis



Onderhuis



Achteraanzicht woning/achtertuint



Achtertuint



Achtertuintuin met houten berging



Straatbeeld



Voorraanzicht woning



Zijaanzicht woning

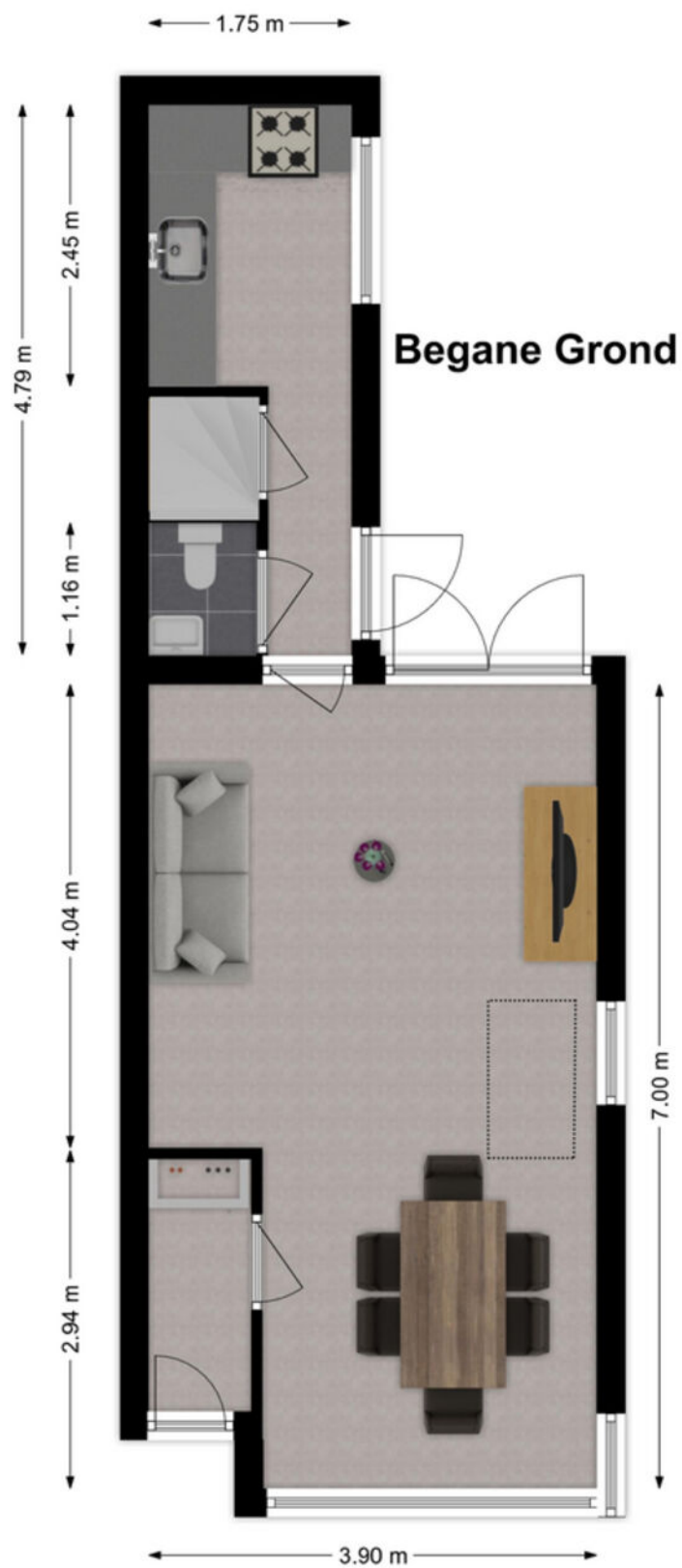
Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
hal / entree	vloertegels	sauswerk	gipsplaten	toegang tot: - meterkast - woonkamer
woonkamer	laminaat	pleisterwerk/ sauswerk	balkenplafond	voorzien van: - dubbele tuindeuren - luik naar onderhuis - glas-in-lood bovenraampjes toegang tot: - hal + achterhal
keuken	laminaat	sauswerk	gipsplaten	keuken met hoekopstelling (2022) voorzien van: - koelkast - (combi) magnetron - afzuigkap - vaatwasmachine - inductie kookplaat
achterhal	laminaat	behang	sauswerk	toegang tot: - keuken - toilet - tuin - 1e verdieping middels trapopgang
toilet	vloertegels	wandtegels/ sauswerk	sauswerk	voorzien van: - zwevend closet - mechanische ventilatie - fonteintje
1e VERDIEPING				
overloop	tapijt	lambrisering/ sauswerk+ behang	Agnes plafondplaten + inbouwspots	voorzien van: - vaste kast (met witgoedaansluiting) - dakraam toegang tot: - 2 slaapkamers - badkamer - 2e verdieping middels trapopgang
slaapkamer 1	laminaat	behang/ sauswerk	Agnes plafondplaten	gelegen aan de achterzijde voorzien van vaste kast
slaapkamer 2	laminaat	behang	Agnes plafondplaten	gelegen aan de voorzijde voorzien van schuifwandkast
badkamer	vloertegels	wandtegels	plaatmateriaal + inbouwspots	voorzien van: - ligbad met douchemogelijkheid - zwevend closet - wastafelmeubel

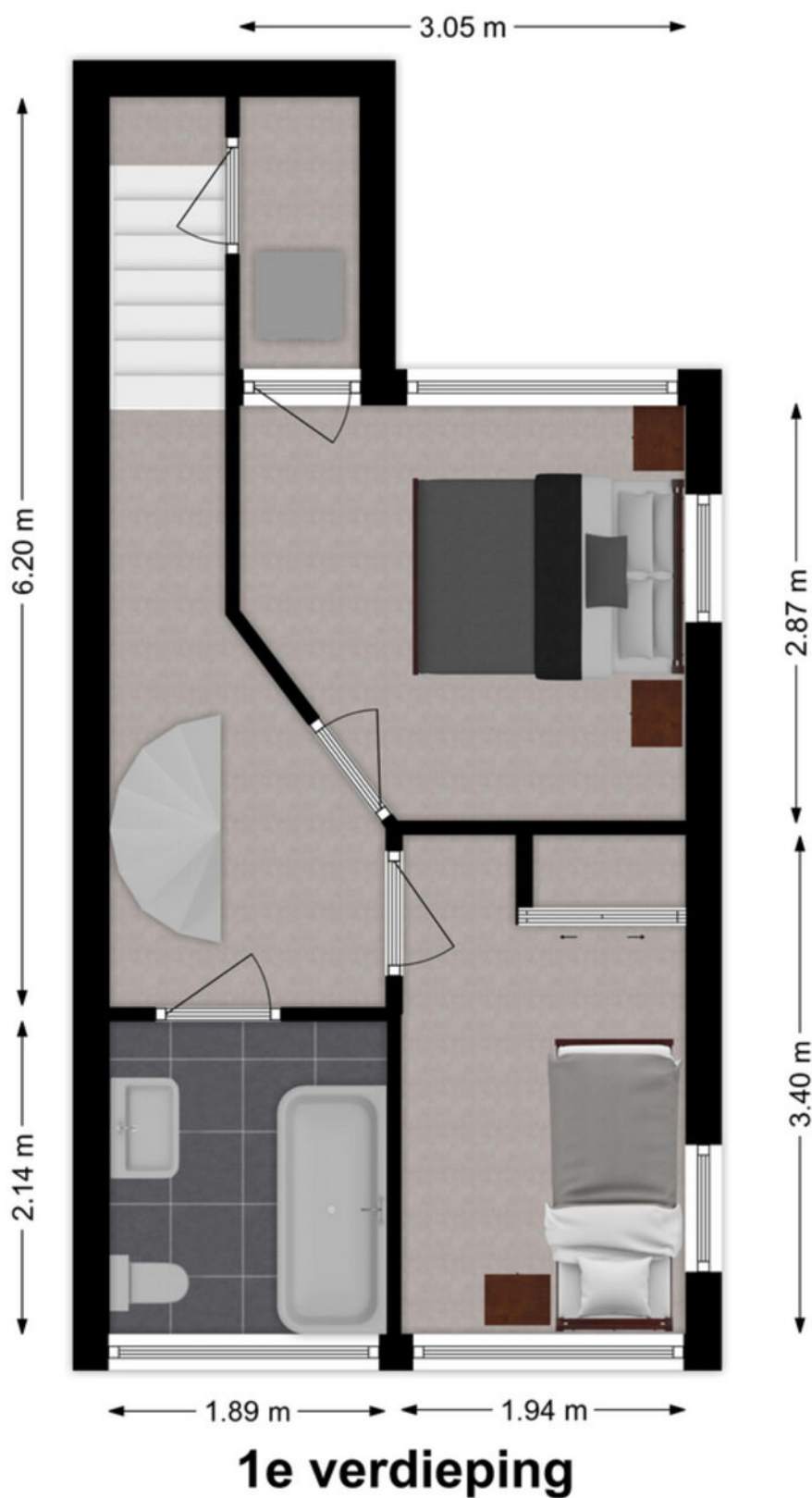
Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
2e VERDIEPING				
slaapkamer 3	laminaat	behang	gipsplaten	voorzien van: - dakkapel - knieschotberging - C.V.-kast
ONDERHUIS				
open ruimte	beton	behang / sauswerk	plaatmateriaal	maximale vrije hoogte circa: 2.00 meter voorzien van vaste trapkast
BUITEN				
tuin				gesitueerd op het noorden voorzien van: - straatwerk - buitenkraan - houten berging - wateraansluiting
houten berging				afmetingen: circa 2.85 x 2.85 meter voorzien van elektra-aansluiting

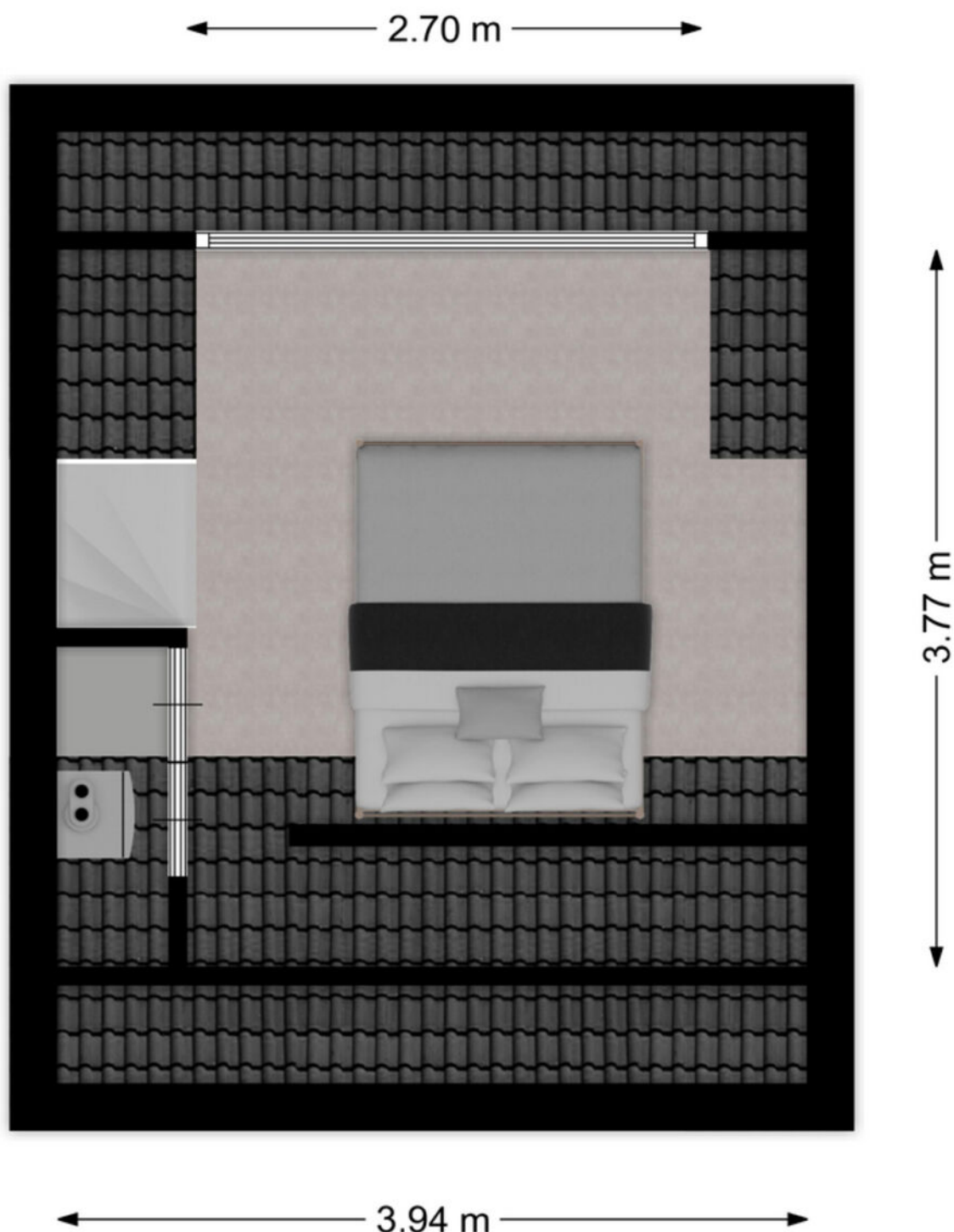
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond

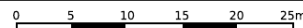



2e verdieping

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

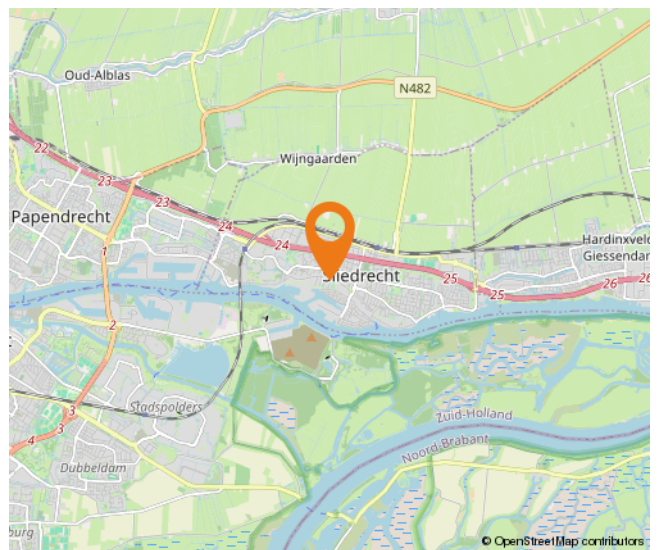
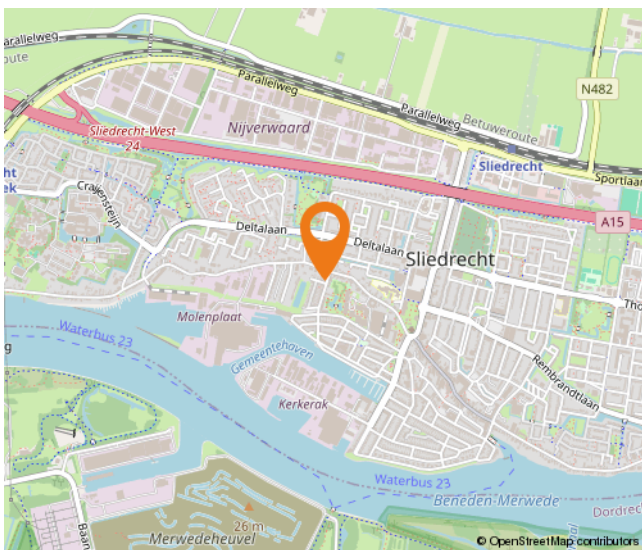
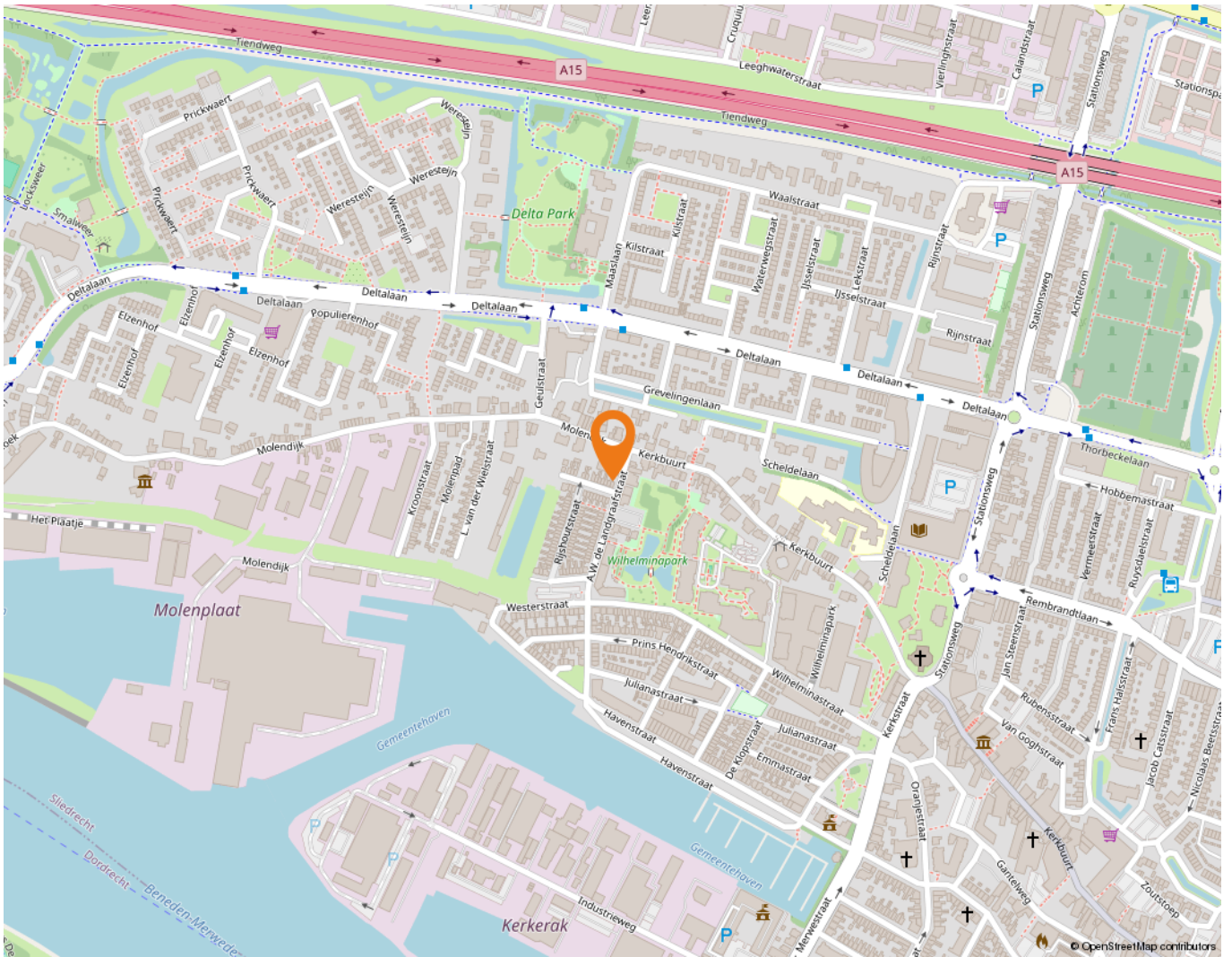


<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Sliedrecht</p> <p>Sectie H</p> <p>Perceel 6074</p>	
--	--	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 29 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



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		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Losse kledingkast		X	
- Vaste kledingkast	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- vitrages		X	
- jaloezieën			X
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
Keukenaccessoires, te weten			
- boiler in kruipruimte onder de keuken	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- Voorzetramen (bij glas in lood delen)	X		
- Radiatorfolie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	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.



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