



**alblasserwaard**  
makelaars & taxateurs



## **Oranjestraat 54**

3361 HS Sliedrecht

Vraagprijs: € 349.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **104 m<sup>2</sup>**

PERCELOPPERVLAKTE: **135 m<sup>2</sup>**

ENERGIELABEL: **D**

# Kenmerken



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



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



Bouwjaar  
**1932**



Aantal slaapkamers  
**4**

Perceeloppervlakte	135 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	6 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte	6 m <sup>2</sup> (kelder)
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer en 1 toilet
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas
Verwarming en warm water	Intergas HRE combiketel 2018
Kozijnen	deels hout/ deels kunststof
Elektra	8 groepen en 2 aardlekschakelaar
Vloeren	hout
Voorzieningen	buitenzonwering, tv kabel, glasvezel kabel, rookkanaal
Kruipruimte	ja
Geheid	nee
Energielabel	D
Berging	ja, 6 m <sup>2</sup>
Parkeren	openbaar parkeren
Tuinligging	achtertuin, 46 m <sup>2</sup> , oost

# Algemene omschrijving

Centraal op de 'oude uitbreiding' staat deze ruime 2-onder-1-kapwoning met een woonoppervlakte van 104 m<sup>2</sup>. Mede door de 2 dakkapellen op de 2e verdieping zijn er 4 goede slaapkamers gerealiseerd én vinden we de compleet uitgevoerde badkamer op de 1e verdieping. Enigszins onverwacht en daarom extra leuk vinden we achter deze woning een groen aangelegde achtertuin. Zo is het hier volop genieten van het buitenleven. Maak jij de stap naar deze goed onderhouden en netjes afgewerkte eengezinswoning?

**Begane grond:** Vanuit de hal is er toegang tot de verdieping, de kelder (ca. 6 m<sup>2</sup>) en de woonkamer. Naast de houtkachel is ook de erker een eyecatcher in deze woonkamer. Door de gunstige ligging kijk je zo in de C.M. van Reesstraat. De keuken is voorzien van een nette duo-opstelling met diverse inbouwapparatuur. Vanuit de achterhal (met wasmachine-aansluiting) is het toilet (met cv-kast) en de tuin bereikbaar.

**1e Verdieping:** Deze verdieping is voorzien van 2 ruime slaapkamers en de badkamer. Middels een doordachte indeling is de badkamer van alle gewenste opties (ligbad, douchecabine, 2e toilet en een wastafelmeubel) voorzien. De slaapkamers, de badkamer en de 2e verdieping zijn vanaf de overloop te bereiken.

**2e Verdieping:** Overloop met toegang tot slaapkamer 3 en 4. Deze beide kamers zijn middels een dakkapel (2012) vergroot en voorzien van kunststof kozijnen. Ook is er voldoende knieschotberging. Vanaf de overloop is ook de bergverlating toegankelijk.

De achtertuin is aangelegd met sierstraatwerk, plantenborders en een boom. De stenen berging beslaat circa 6 m<sup>2</sup> en is voorzien van een elektra-aansluiting. Er is zonwering aan de voor- en achterzijde van de woning aangebracht.

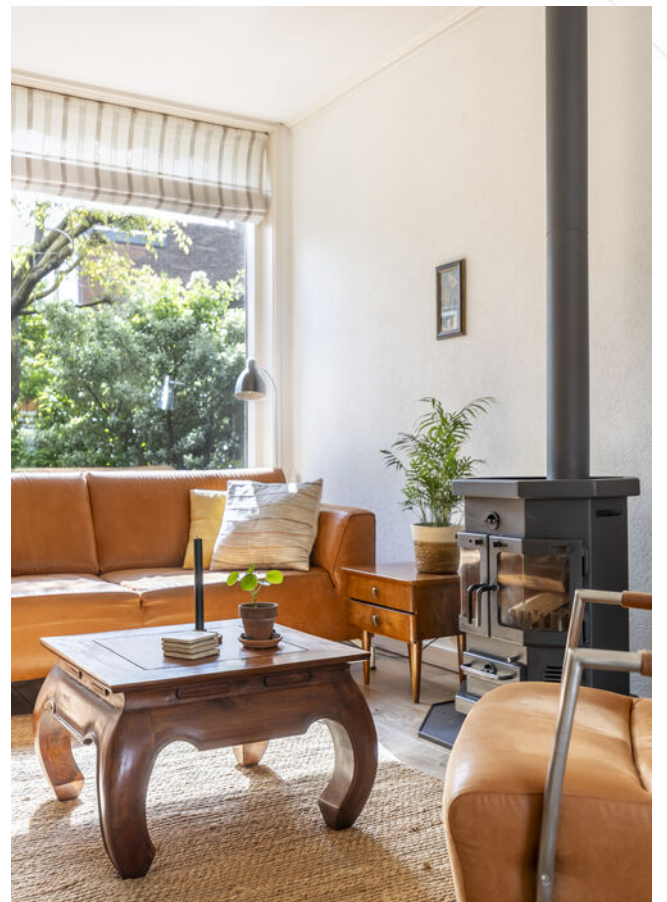




Woonkamer



Erker voorzijde



Houtkachel



Woonkamer



Woonkamer voorzijde



Keuken



Keuken



Achterportaal



Toilet



Hal / entree woning



Trapogang 1e verdieping



Overloop 1e verdieping





Slaapkamer 1



Slaapkamer 1



Slaapkamer 2



Slaapkamer 2



Badkamer



Ligbad



Douchecabine



Slaapkamer 3



Slaapkamer 3



Slaapkamer 4



Slaapkamer 4



Achternuin



Achternuin met houtopslag



Achterzijde woning



Achtertuint



Voorzijde woning



Omgeving



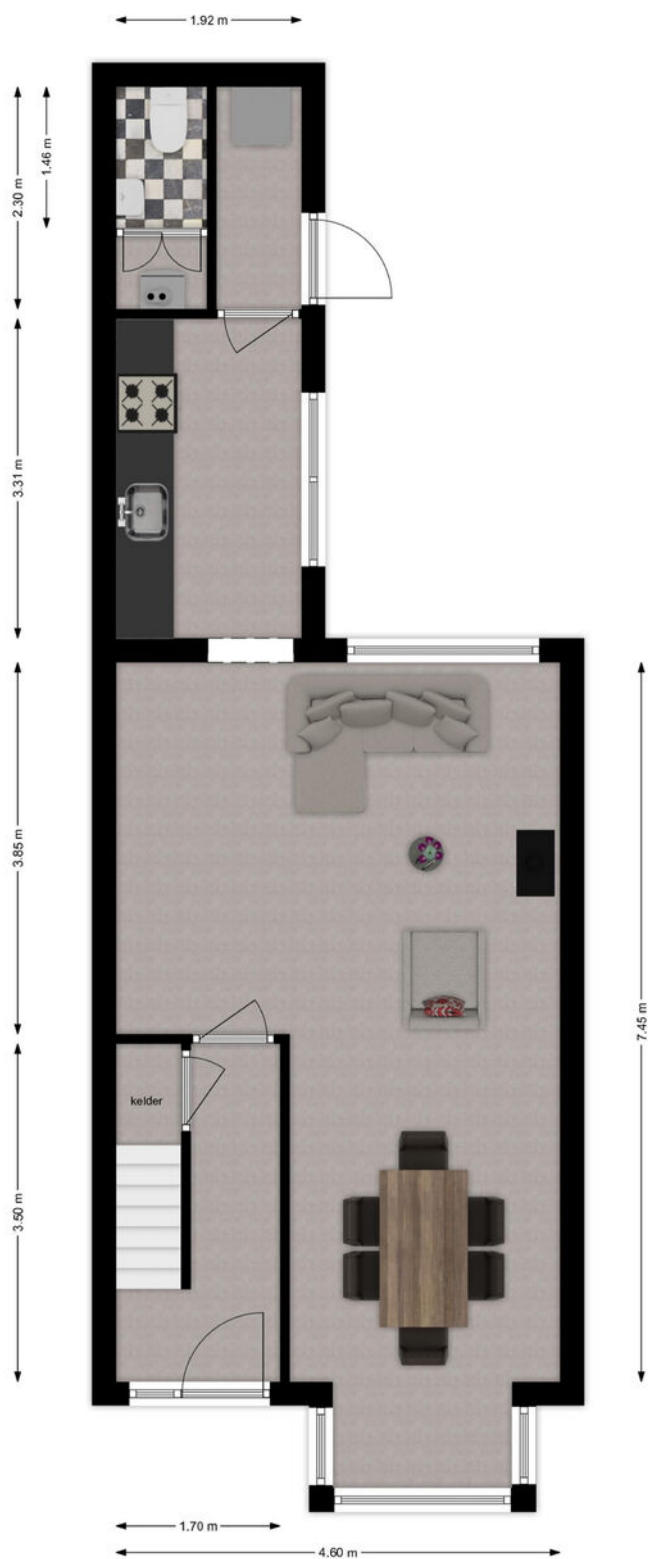
# Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
<b>BEGANE GROND</b>				
hal / entree	houten delen	lambrisering / behang	Agnes plafondplaten	toegang tot: - trapopgang 1e verdieping - kelder - woonkamer
toilet	vloertegels	wandtegels	sputwerk	voorzien van: - zwevend closet - fonteintje - cv-kast
woonkamer	houten delen	behang / granol	sputwerk	voorzien van: - houtkachel - erker aan voorzijde toegang tot de half open keuken
keuken	houten delen	wandtegels / sputwerk	sputwerk	voorzien van duo-opstelling met: - koelkast - vaatwasmachine - afzuigkap - oven toegang tot achterportaal
achterportaal	droogloopmat	sputwerk	sputwerk	voorzien van witgoedaansluitingen toegang tot: - toilet - tuin
<b>1e VERDIEPING</b>				
overloop	laminaat	behang	Agnes plafondplaten	toegang tot: - 2e verdieping - 2 slaapkamers - badkamer
slaapkamer 1	houten delen	behang	houten delen	gelegen aan de achterzijde toegang tot het platte dak
slaapkamer 2	laminaat	behang	houten delen	gelegen aan de voorzijde
badkamer	vloertegels	wandtegels	sauswerk + inbouwspots	voorzien van: - wastafelmeubel - ligbad - douchecabine - 2e toilet

# Afwerkstaat

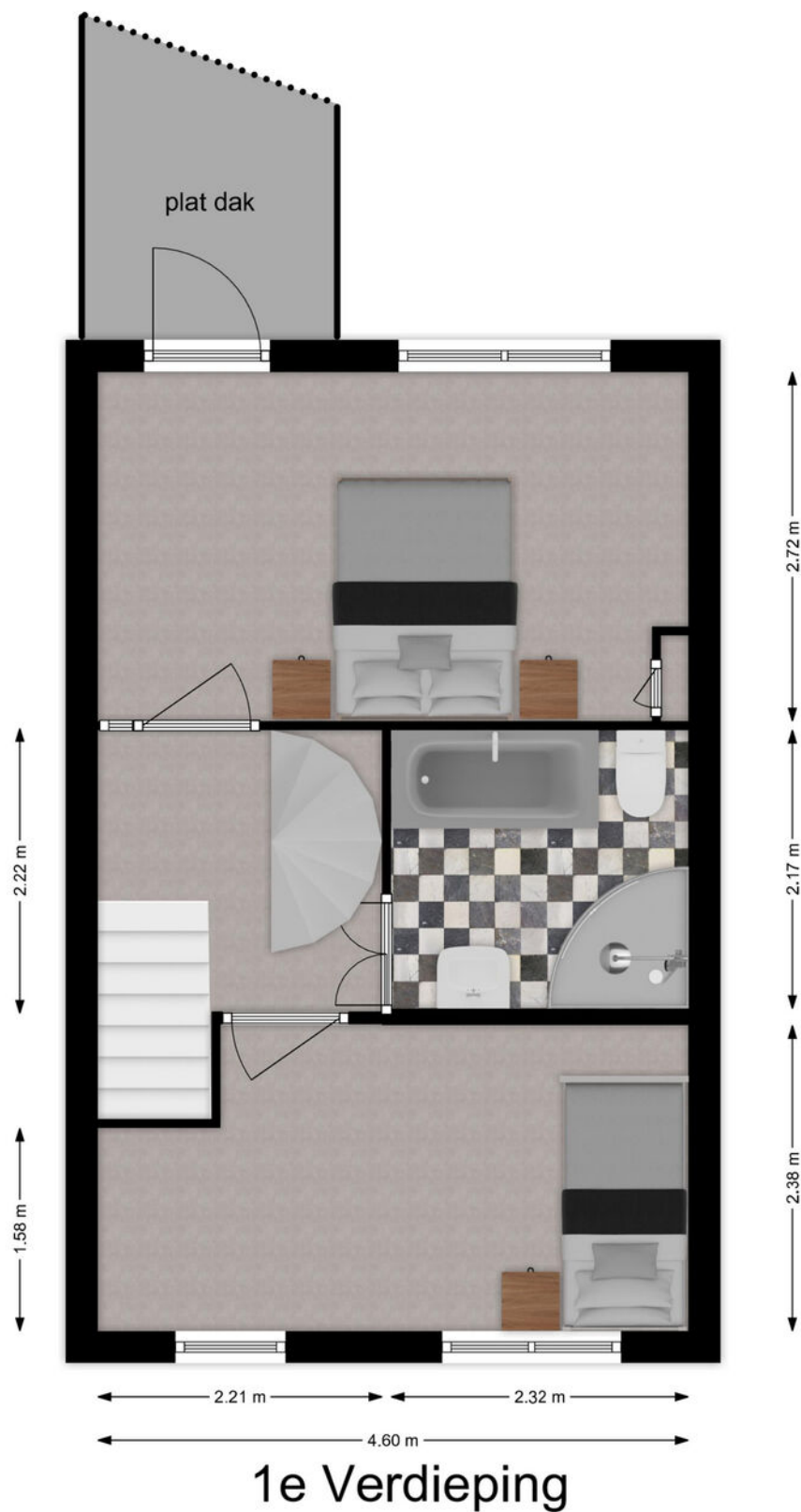
Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
<b>2e VERDIEPING</b>				
overloop	laminaat	behang	sputwerk	toegang tot: - 2 slaapkamers - bergvliering (maximale vrije hoogte: circa 1.25 meter)
slaapkamer 3	laminaat	behang	sputwerk	gelegen aan de voorzijde voorzien van dakkapel
slaapkamer 4	laminaat	behang	sputwerk	gelegen aan achterzijde voorzien van dakkapel
<b>BUITEN</b>				
tuin				voorzien van: - achterom - zonnescherm - sierstraatwerk - plantenborders + boom - stenen berging met overkapping - buitenkraan
stenen berging				voorzien van: - elektra-aansluiting - overkapping t.b.v. (hout)opslag

# Plattegrond

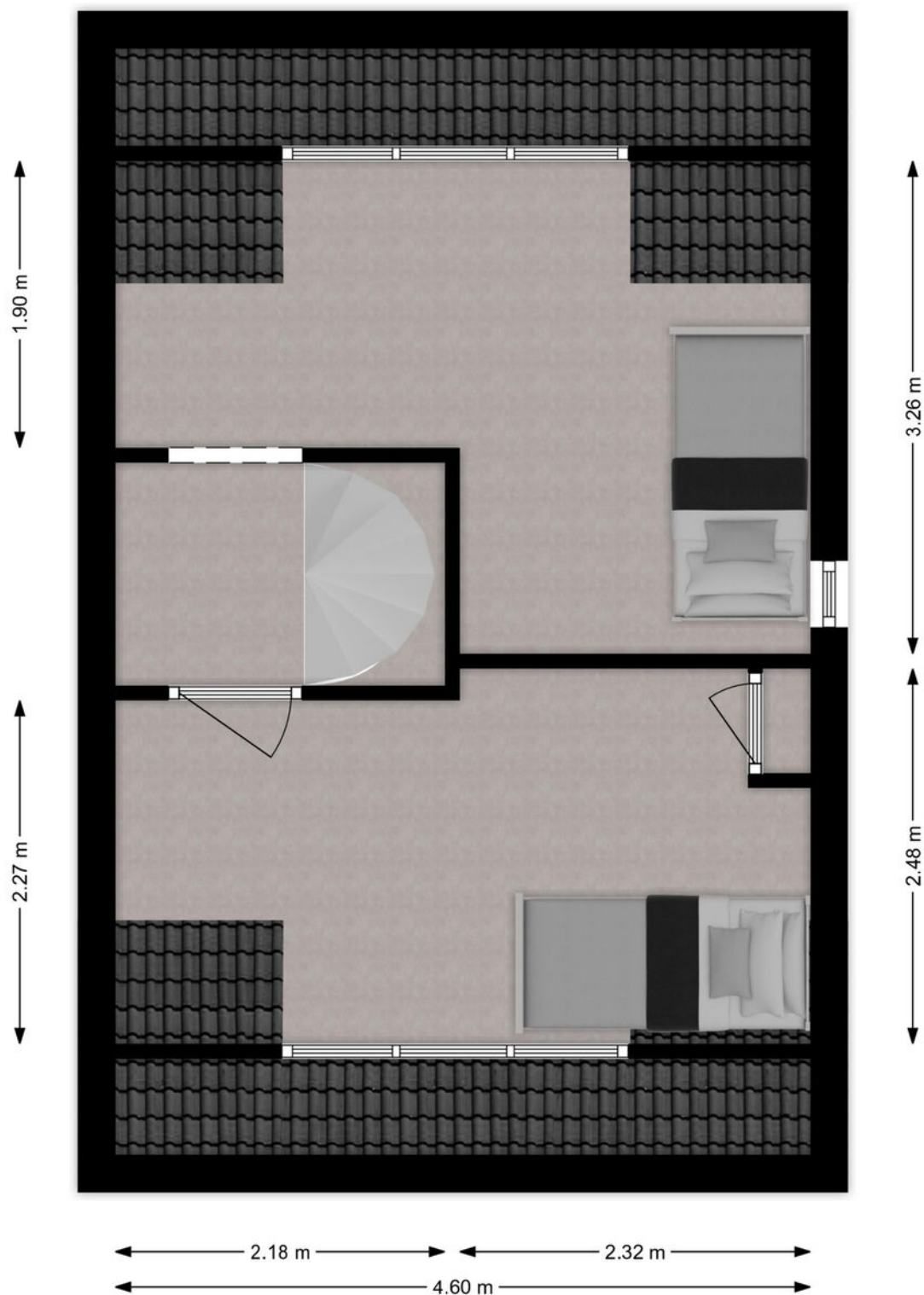


Begane Grond

# Plattegrond



# Plattegrond



## 2e Verdieping

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Sliedrecht	
—	Huisnummer	Sectie G	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1777	
—	Voorlopige kadastrale grens	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.	
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		
<p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 30 mei 2023 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>			

# 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
<b>Woning - Interieur</b>			
Houtkachel	X		
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Stellingkasten kelder	X		
- Kast + legplanken in schuur	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- Vriezer in kelder	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- fontein	X		
<b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
<b>Warmwatervoorziening, te weten</b>			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Losse potten		X	
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	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