



alblasserwaard
makelaars & taxateurs



Middenstraat 11

3361 XK SLIEDRECHT

Vraagprijs: € 345.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **77 m²**

PERCEELOPPERVLAKE: **80 m²**

ENERGIELABEL: **C**

Kenmerken



Woonoppervlakte
77 m²



Inhoud
276 m³



Bouwjaar
1919



Aantal slaapkamers
3

Perceeloppervlakte	80 m ²
Externe bergruimte	5 m ² (schuur)
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer met toilet, 1 separaat toilet
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, bodemisolatie kruipruimte, dubbel glas
Verwarming + warm water	c.v.-ketel: Remeha HR combiketel uit 2017
Kozijnen	begane grond: hout 1e en 2e verdieping: kunststof (behalve 1 dakraam op zolder)
Elektra	8 groepen (waarvan 1 reserve) en 2 aardlekschakelaars
Vloeren	hout
Voorzieningen	dakraam, glasvezel kabel, airconditioning uit 2026
Kruipruimte	ja
Geheid	nee
Energielabel	C
Parkeren	openbaar parkeren
Tuinligging	achteruin, 16 m ² , zuidoost

Algemene omschrijving

Instapklaar, sfeervol en uiterst functioneel. Met deze 3 woorden kunnen we deze leuke halfvrijstaande woning in de populaire 'oude uitbreiding' wel omschrijven. Op steenworp afstand van de gezellige haven en het centrum van Sliedrecht staat hier jouw eerste of nieuwe stap op de woningmarkt te wachten. De woning is de afgelopen jaren op veel onderdelen vernieuwd en uitgerust met modern wooncomfort. Zo zijn in de afgelopen 2 jaar o.a. de keuken en de tuin vernieuwd, zijn er airco's geplaatst en zijn iets langer geleden ook de dakkapellen, de elektrische installatie, de badkamer en het dak vernieuwd.

De woning heeft een speelse maar praktische indeling met op verschillende plaatsen leuke doorkijkjes en karakteristieke glas-inloodramen. Vanuit de hal is er toegang tot de meterkast, het toilet, de trap, een trapkast en de woonkamer met open keuken. De airco zorgt hier voor een comfortabele temperatuur en de keuken is voorzien van een nette 2-delige opstelling met diverse inbouwapparatuur. In de woonkamer zijn verschillende raampartijen en via de achterdeur is de tuin bereikbaar. De tuin is niet groot, maar wel een fijn plekje om even lekker buiten te zitten. De stenen berging biedt plaats aan je fiets en een werkbank en is voorzien van een elektra-aansluiting.

Vanaf de overloop op de 1e verdieping (met vaste kast voorzien van witgoed aansluiting) zijn de 2 slaapkamers en de badkamer bereikbaar en is de 2e verdieping toegankelijk. De grote slaapkamer is voorzien van een inloopkast. De badkamer is uiterst praktisch ingedeeld met o.a. een bad met douchemogelijkheid, een 2e toilet en een wastafelmeubel. Slaapkamer 2 is vergroot door middel van een dakkapel. Op de 2e verdieping is ook nog een slaapkamer gecreëerd en vind je een vaste kast met de cv-opstelling. Ook hier zorgt de airco voor een aangename temperatuur. Dakramen zorgen hier voor licht én extra ruimte.

Dus kom kijken en laat je overtuigen. Dit is **jóuw** kans!





Woonkamer



Woonkamer



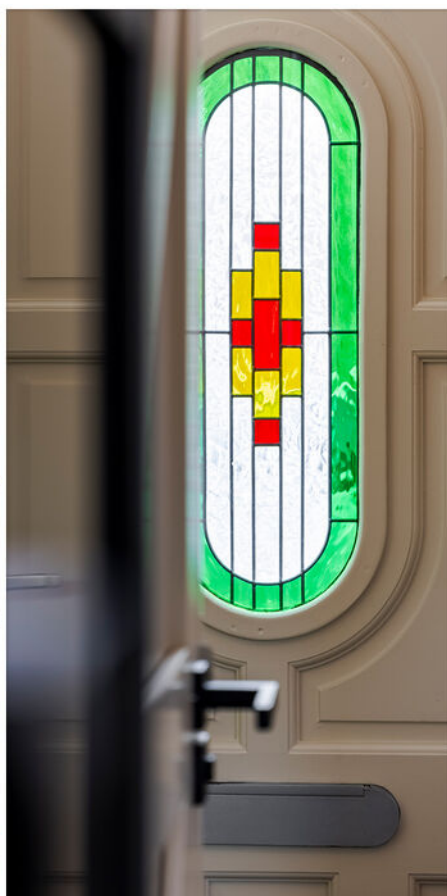
Woonkamer



Woonkamer



Keuken



Sfeerimpressie



Keuken



Keuken



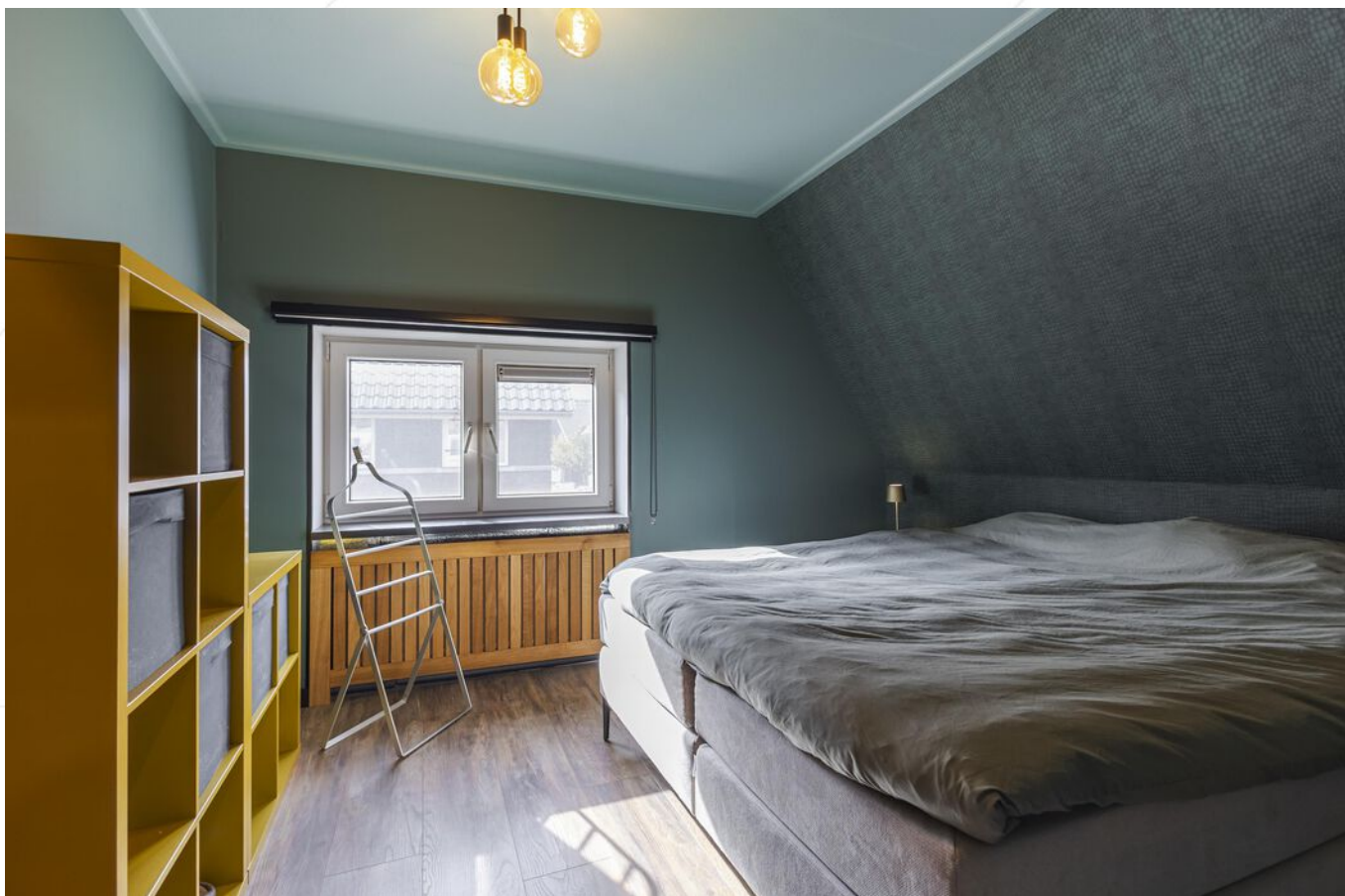
Hal



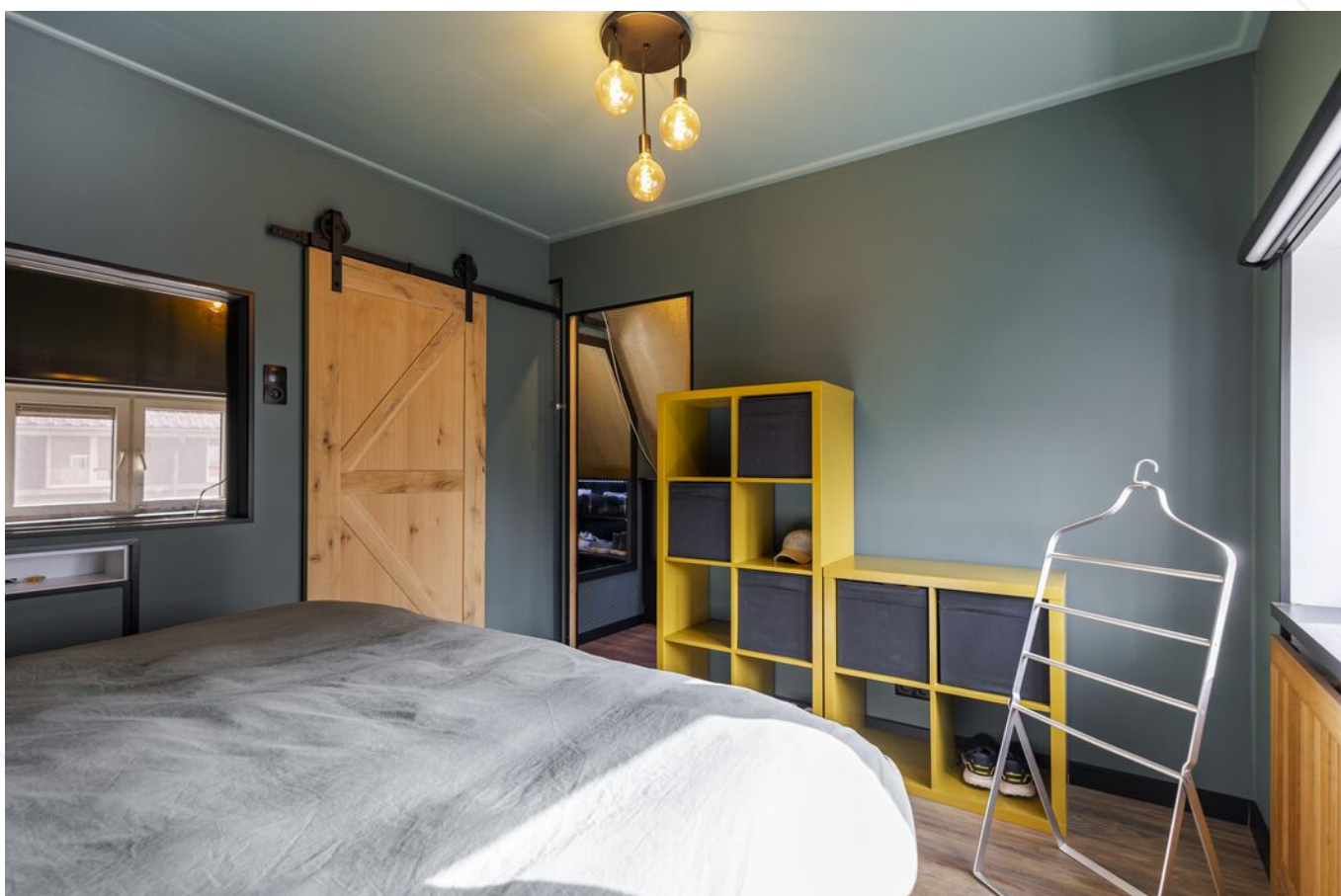
Hal



Toilet



Slaapkamer 1



Slaapkamer 1 (met inloopkast)



Slaapkamer 2



Slaapkamer 2



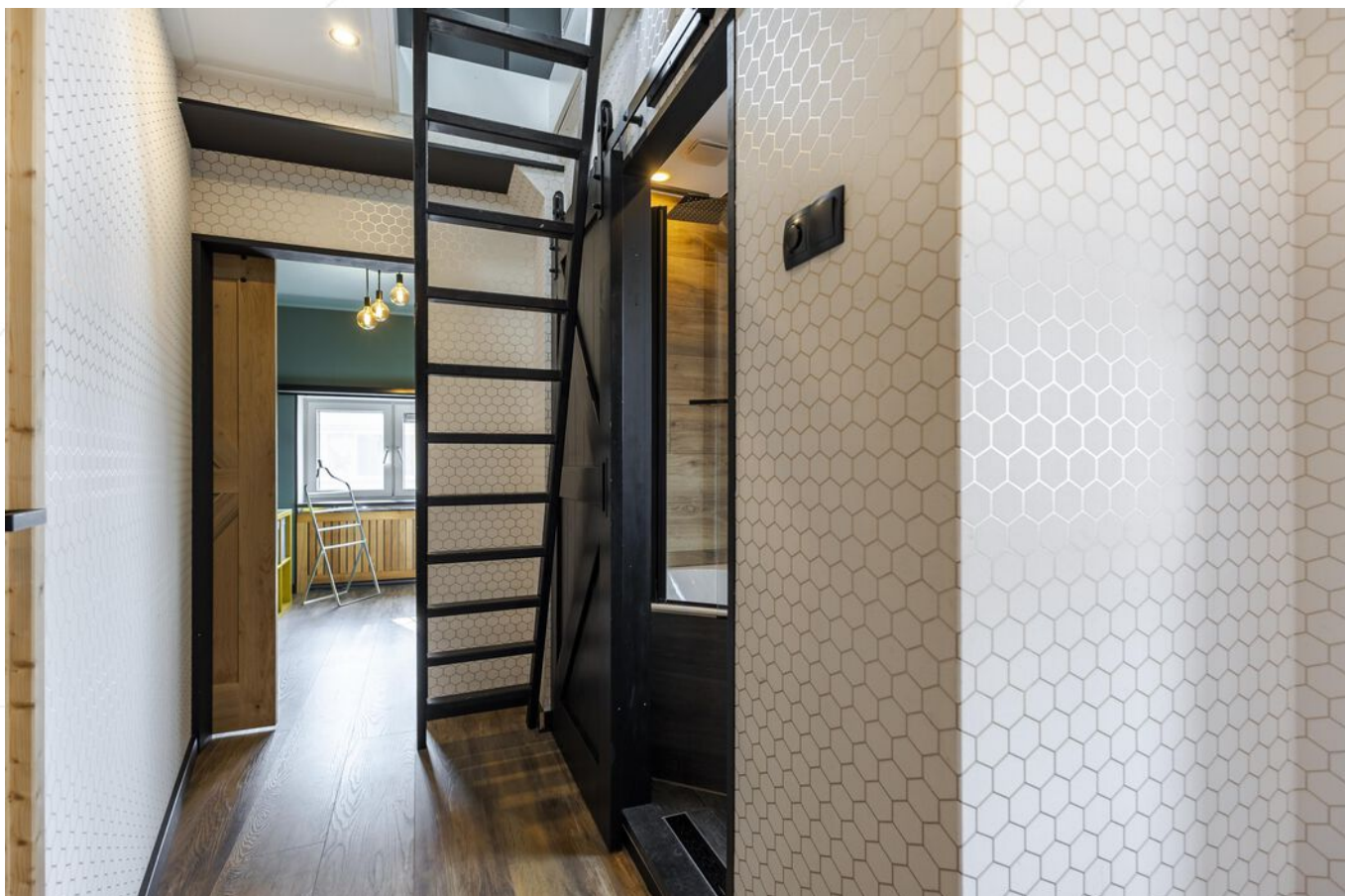
Badkamer



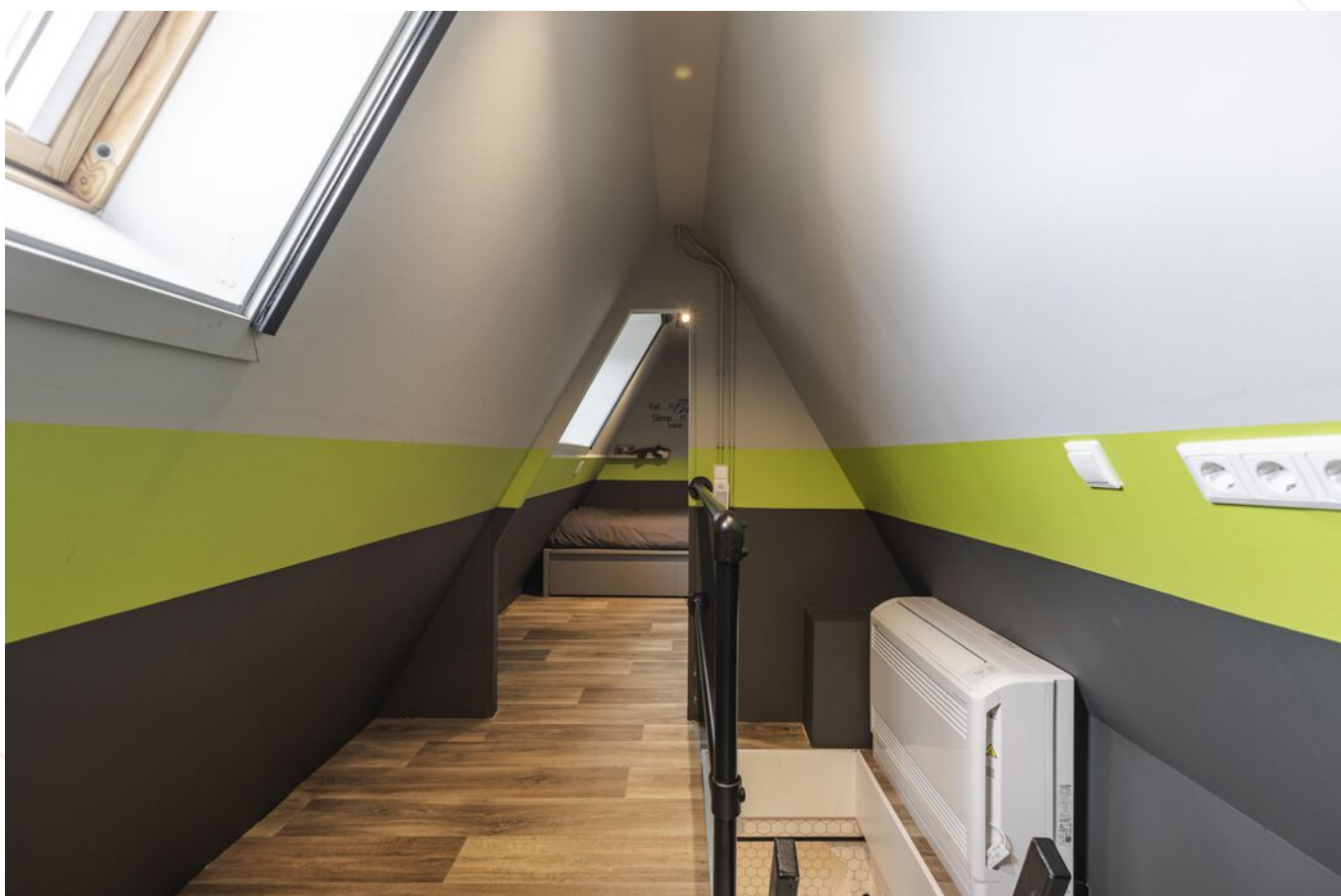
Hoekbad



Wastafelmeubel



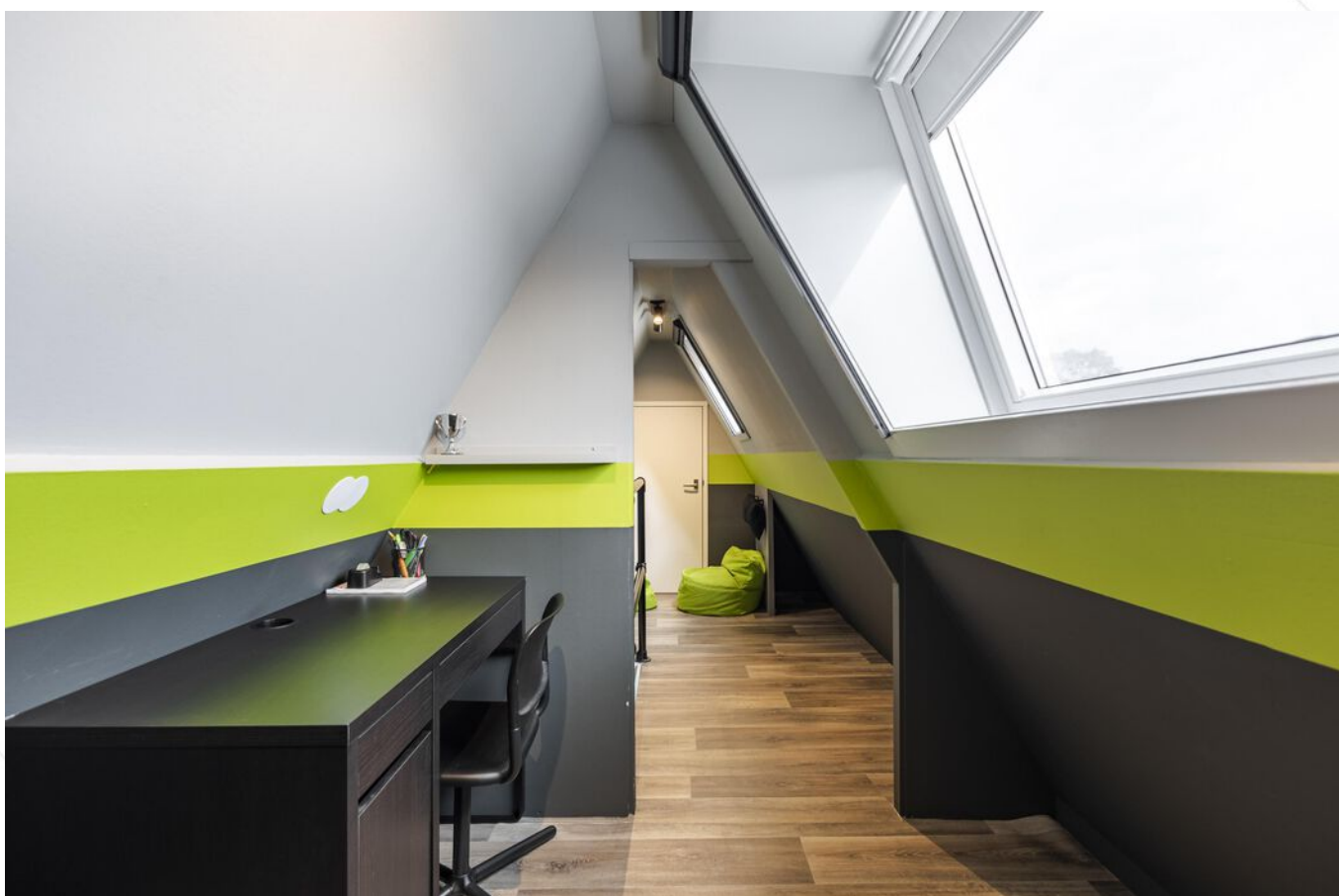
Overloop 1e verdieping



Overloop 2e verdieping



Zolderkamer



Zolderkamer



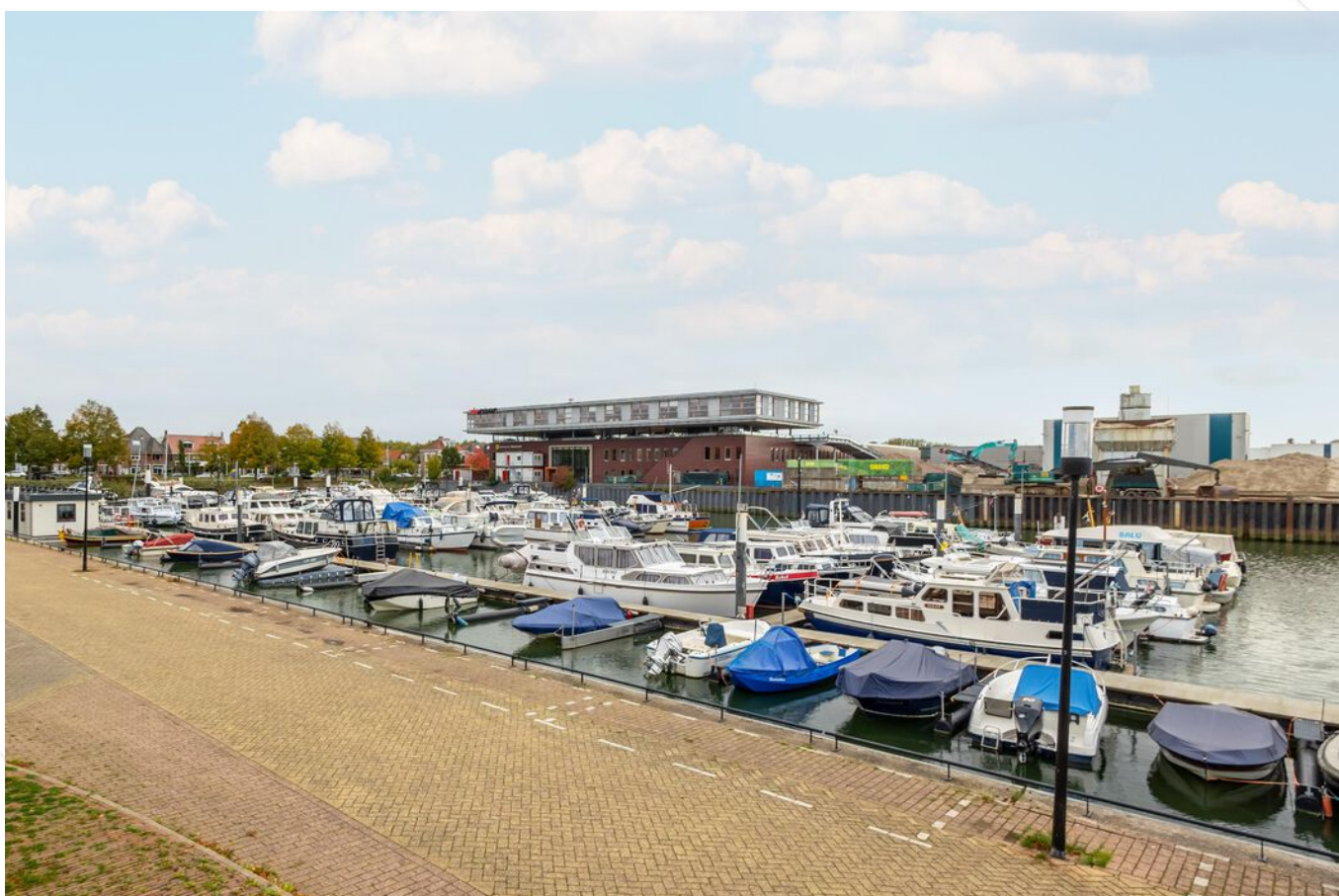
Achtertuin



Achtertuin met berging



Vooraanzicht



Omgeving

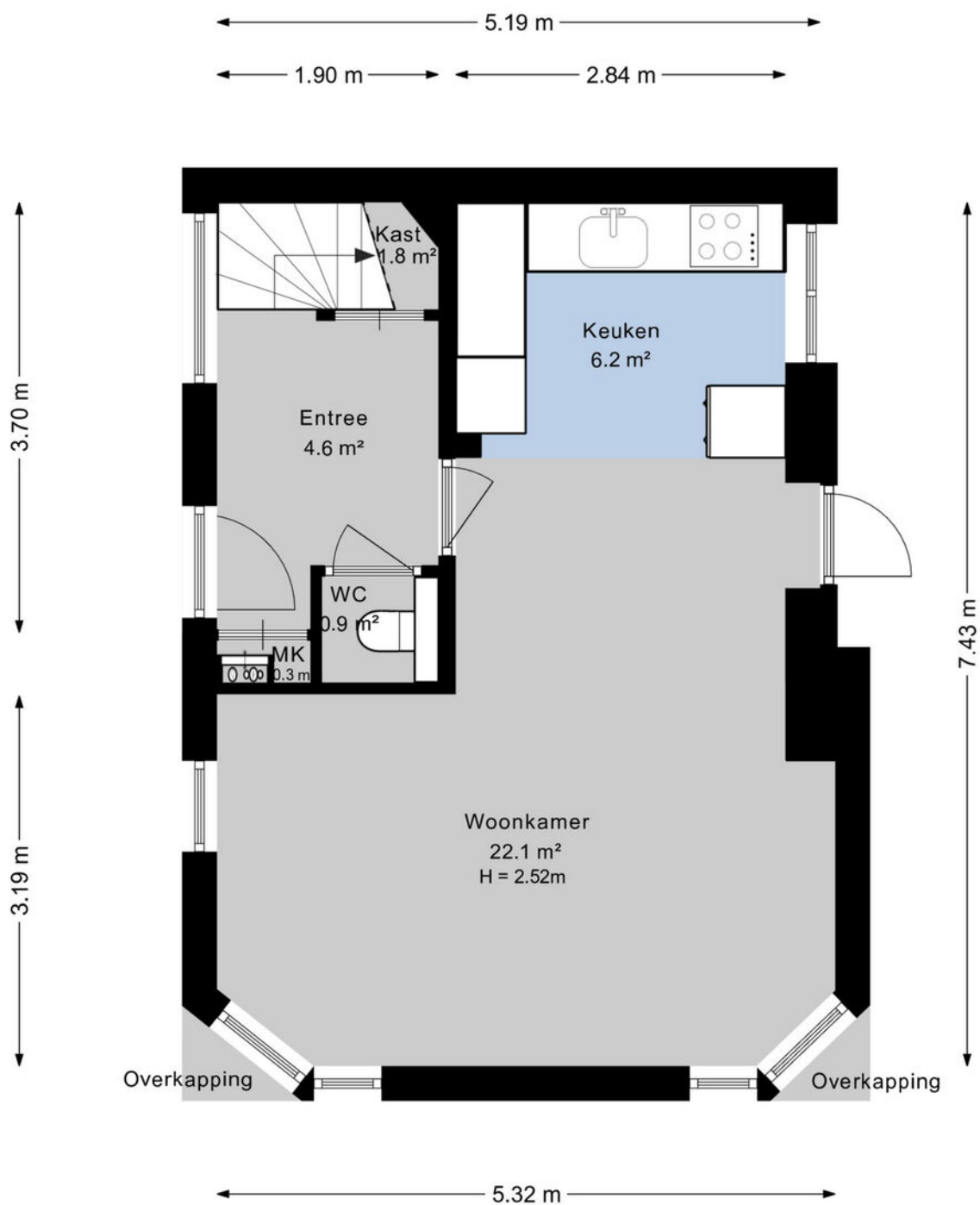
Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
hal / entree	laminaat	renovliesbehang	sauswerk	toegang tot: - trap - trapkast - meterkast - toilet - woonkamer/keuken
toilet	vloertegels	wandtegels	sauswerk	voorzien van: - zwevend closet - fonteintje - mechanische ventilatie
woonkamer	laminaat	vliesbehang	sauswerk	L- vormige woonkamer voorzien van: - diversen raampartijen - airconditioning (2026)
keuken	laminaat	vliesbehang	sauswerk	duo- / hoekopstelling voorzien van: - koelkast - vrieskast - combimagnetron - vaatwasmachine - inductiekookplaat - afzuigkap toegang tot: -tuin
1e VERDIEPING				
overloop	laminaat	renovliesbehang	sauswerk	toegang tot: - 2 slaapkamers - badkamer - kast met witgoedaansluitingen - trap naar 2e verdieping
slaapkamer 1	laminaat	renovliesbehang	sauswerk	voorzien van: - inloopkast
slaapkamer 2	laminaat	renovliesbehang	sauswerk	gelegen aan de achterzijde voorzien van: - dakkapel
badkamer	vloertegels	wandtegels	sauswerk	voorzien van: - hoekbad - zwevend closet - wastafelmeubel - kunststof dakraam - designradiator - mechanische ventilatie

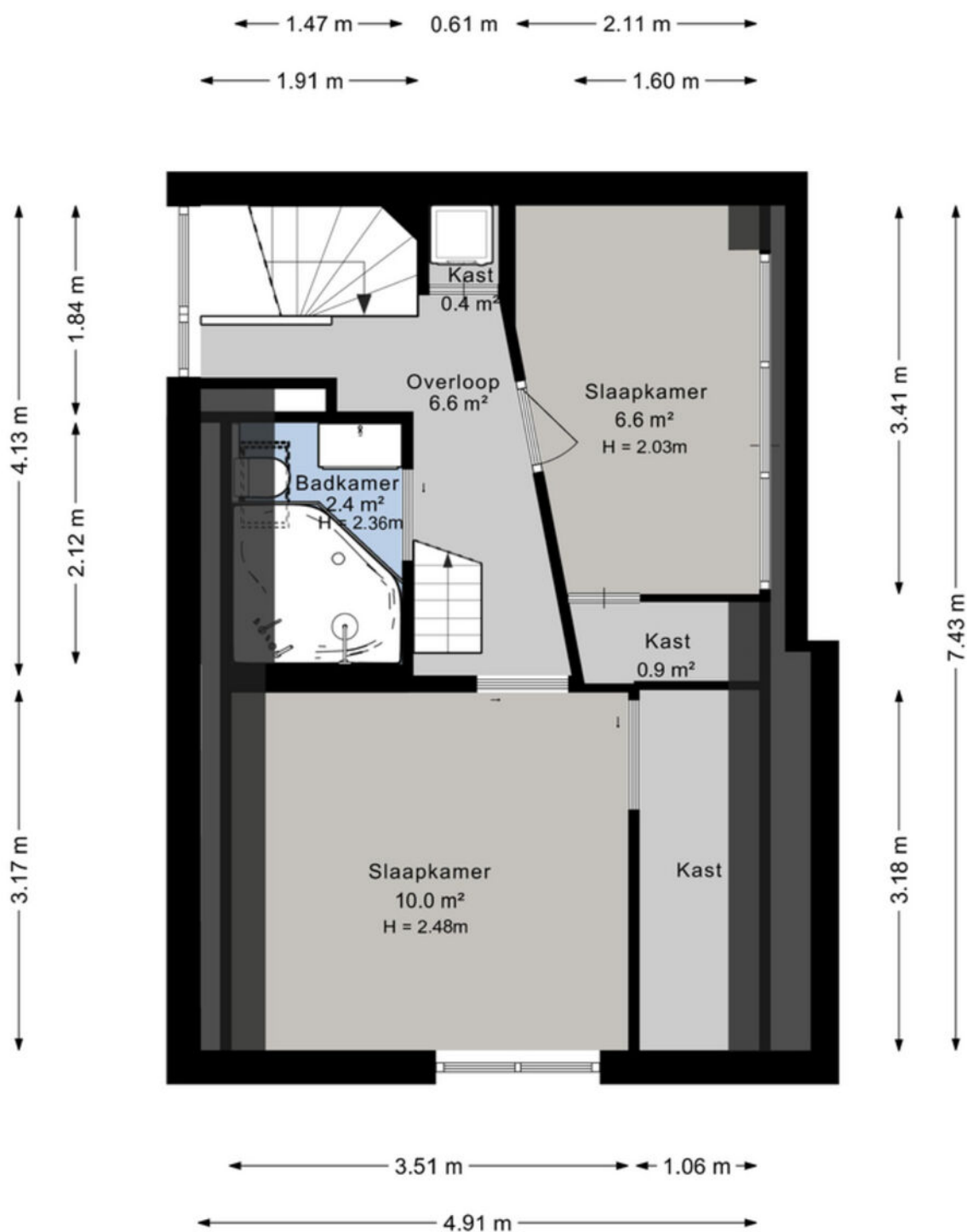
Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
2e VERDIEPING				
overloop	vinyl	renovliesbehang	renovliesbehang	voorzien van - vaste kast met CV ketel - dakraam - airconditioning toegang tot: - half open kamer
zolderkamer	vinyl	renovliesbehang	renovliesbehang	half open kamer voorzien van: - dakraam
BUITEN				
achtertuint				gesitueerd op het oosten voorzien van: - sierstraatwerk - buitenkraan - stenen berging afmetingen circa: 3.40 x 4.80 meter
stenen berging				afmetingen: circa 2.00 x 2.55 meter voorzien van: - elektra-aansluiting

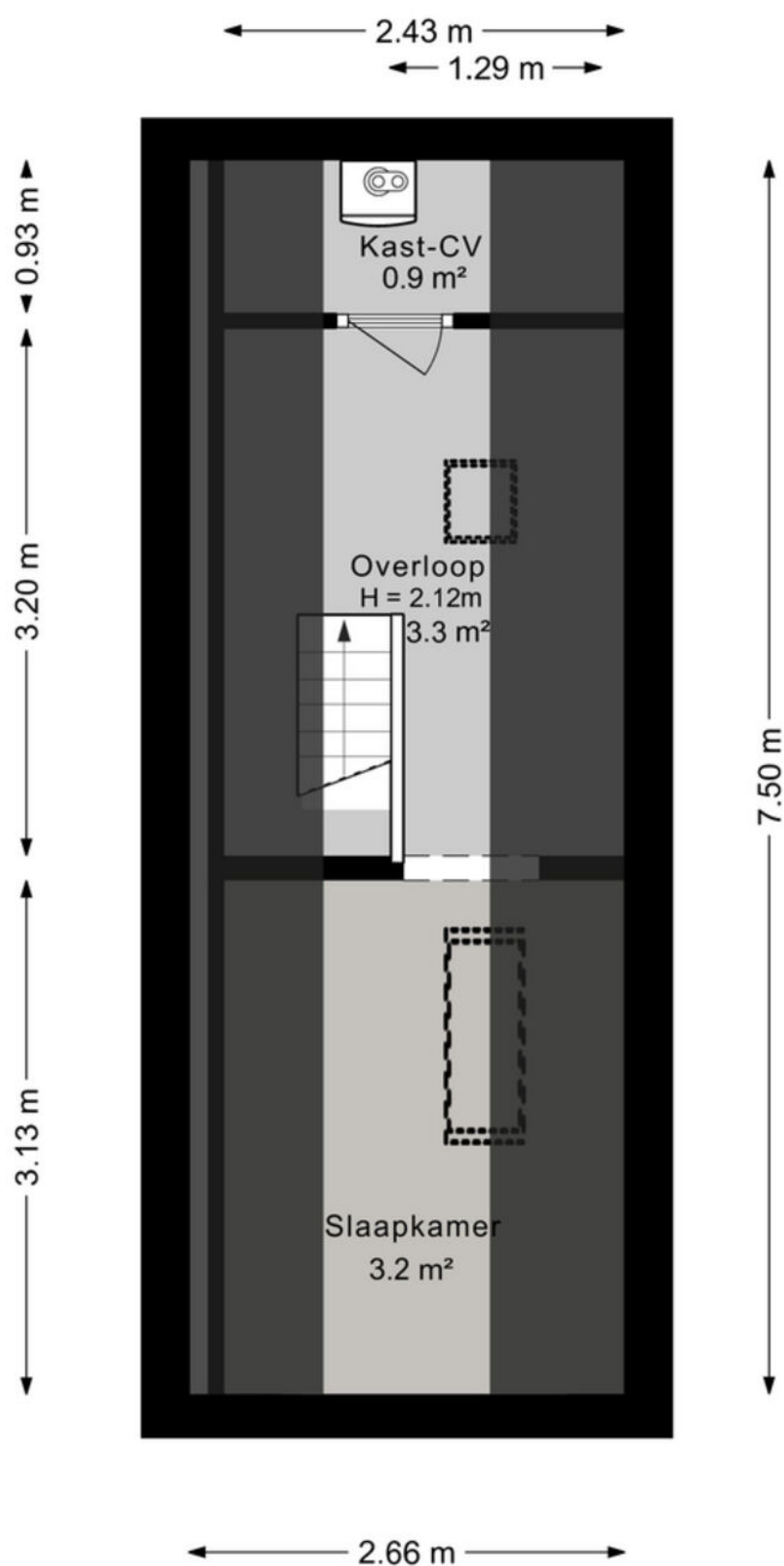
Plattegrond begane grond



Plattegrond 1e verdieping



Plattegrond 2e verdieping



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Sliedrecht

Sectie

Perceel

Perceel

Sliedrecht

H

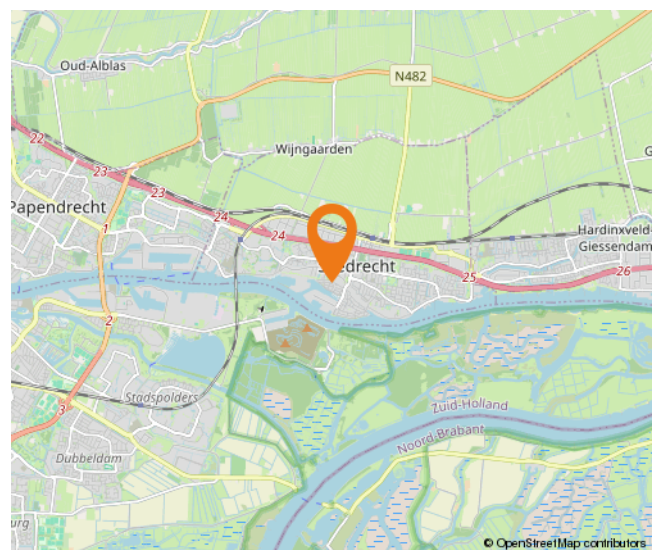
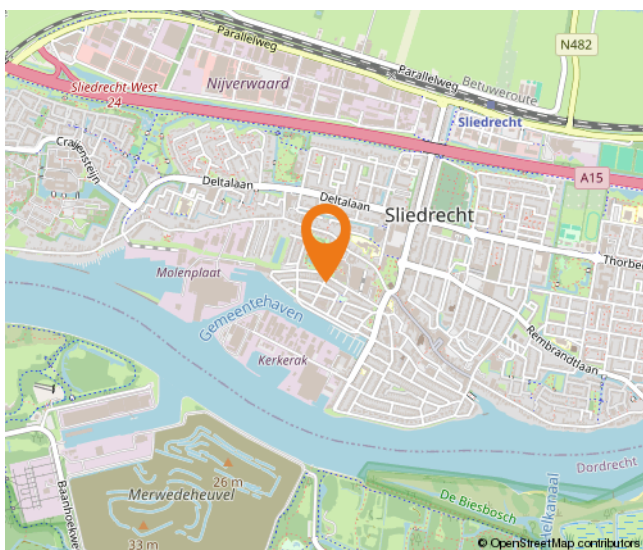
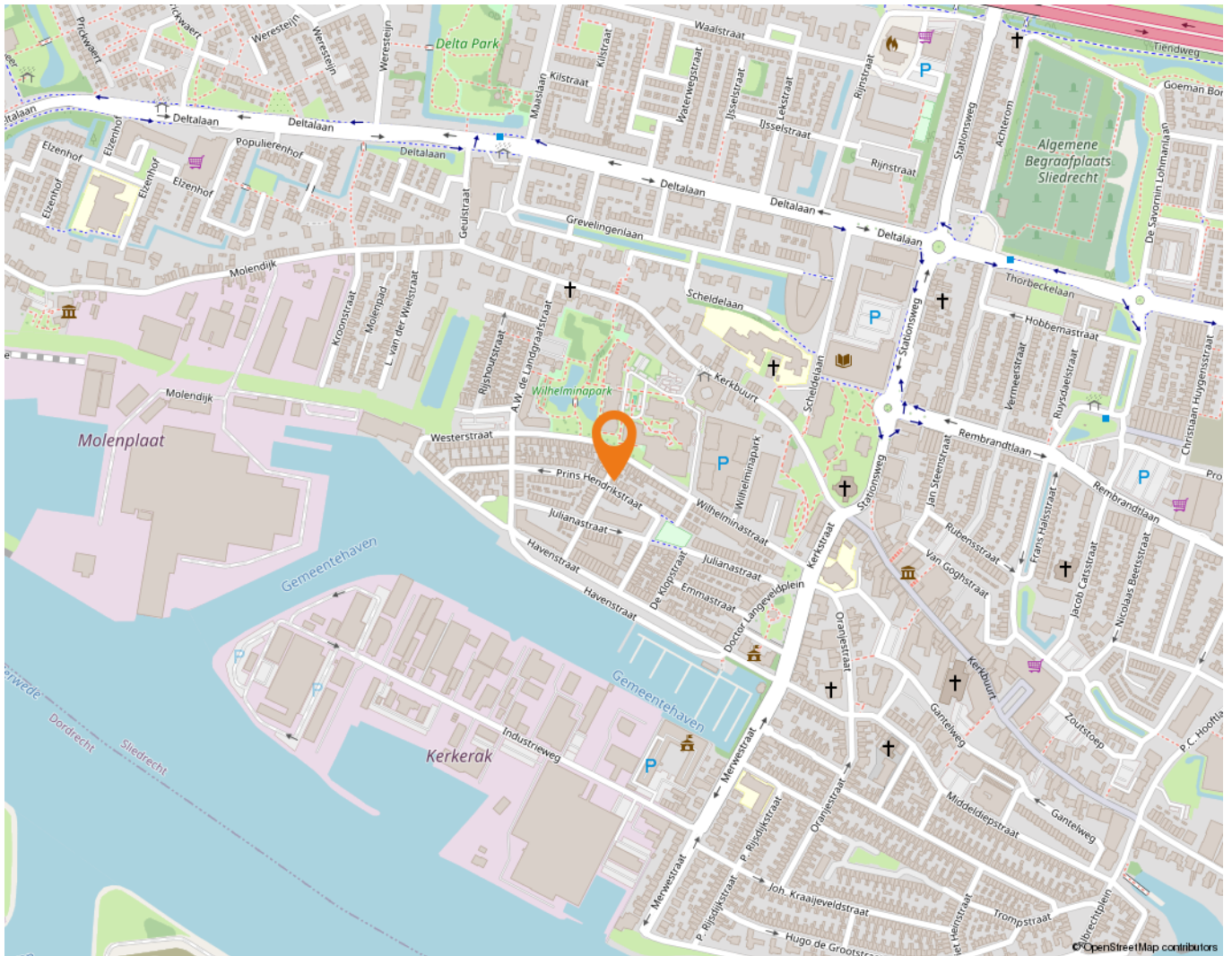
5557

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.

kadaster



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.



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- rolgordijnen			X
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/schermb)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		X	
Waterslot wasautomaat		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		

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. Dit 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

Heeft u nog geen bezichtiging ingepland? Neem dan snel contact met ons op via telefoon, e-mail of WhatsApp om een afspraak te maken.

Na een bezichtiging heeft u alle tijd om rustig na te denken. Heeft u interesse? Dan zetten we samen de volgende stap. Overweegt u de overstap van uw huidige koopwoning naar een nieuwe woning? Dan verzorgen wij graag kosteloos een waardebeoordeling van uw huidige woning. Zo krijgt u snel inzicht in de verkoopwaarde van uw huis. Geen interesse? Dat is uiteraard geen probleem. Wij horen dit dan graag, ook voor de verkoper is dit een spannend traject.

Blijft u verder zoeken? Volg ons op social media en schrijf u in via onze website. Zo blijft 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