alblasserwaard
makelaars & taxateurs



Nachtegaallaan 27
3362 NK SLIEDRECHT
Vraagprijs: € 425.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **108 m²** PERCEELOPPERVLAKTE: **152 m²** ENERGIELABEL: **A**

Kenmerken



Woonoppervlakte
108 m²



Inhoud
373 m³



Bouwjaar
1966



Aantal slaapkamers
4

Perceeloppervlakte	152 m²
Externe bergruimte	15 m²
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer en 1 separaat toilet
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, HR++ glas
Verwarming + warm water	c.v.-ketel: Intergas HR combiketel uit 2022, houtkachel, airconditioning (2022), Quooker (2023)
Kozijnen	volledig kunststof
Elektra	13 groepen, 1 groep voor zonnepanelen en 3 aardlekschakelaars
Vloeren	begane grond: beton en hout 1e en 2e verdieping: hout
Voorzieningen	buitenzonwering, rolluiken, airconditioning
Kruipruimte	ja, behalve bij de aanbouw
Geheid	ja
Energielabel	A
Berging	ja, vrijstaand hout (2020) gecombineerd met de oorspronkelijke stenen berging
Parkeren	openbaar parkeren
Tuinligging	achtertuin, 66 m², oosten
Bouwkundige bijzonderheden	- de woning is voorzien van een opbouw (bouwjaar onbekend) en een aanbouw (2003) - het terras is onderheid evenals de nieuwe berging (2020)

Algemene omschrijving

Wat een fijn en compleet huis! Midden in de populaire Vogelbuurt van Sliedrecht staat deze verrassende eengezinswoning met onder andere een aanbouw, opbouw en een zo goed als nieuwe keuken en badkamer. Bovendien is in 2020 een nieuwe schuur met overkapping en vliering gebouwd; dé ideale hobbyruimte voor de handige doe-het-zelver. Ook qua comfort en duurzaamheid is dit aanbod bijzonder aantrekkelijk: de woning beschikt over energielabel A, is nagenoeg volledig geïsoleerd en is voorzien van 14 zonnepanelen, kunststof kozijnen met HR++ beglazing, meerdere airco's en een houtkachel. Zowel de keuken als de badkamer is in 2023 vernieuwd. Ook de beide trappen, de meterkast en de cv-ketel zijn in de achterliggende jaren vernieuwd.

Vanuit de hal zijn het toilet, de trapopgang, de trapkast, de meterkast en de woonkamer bereikbaar. Dankzij de aanbouw aan de achterzijde is een heerlijk ruime woonkamer ontstaan, die naast dubbele tuindeuren ook beschikt over een lichtkoepel. Hierdoor is de woonkamer bijzonder licht. De open keuken beschikt over een moderne, ruime hoekopstelling met diverse inbouwapparatuur en een luxe, vrijstaande koel-/vriescombinatie. Via een vernieuwde tuindeur is de achtertuin bereikbaar. Het terras achter de woning is onderheid, evenals de nieuwe berging met grote overkapping en vliering.
Op de 1e verdieping bevinden zich 3 slaapkamers, elk met een vaste kastenwand, en de badkamer. Deze is in 2023 vernieuwd en voorzien van een ruime inloopdouche en een mooi wastafelmeubel. De grote slaapkamer is uitgerust met airconditioning.
De dakopbouw op de 2e verdieping heeft gezorgd voor een ruime overloop en een volwaardige 4e slaapkamer. Net als op de 1e verdieping zijn ook hier rolluiken geplaatst. Daarnaast is er vaste bergruimte aanwezig en beschikt de slaapkamer over airconditioning.
Benieuwd naar dit verrassend complete huis? Maak een afspraak voor een bezichtiging en ontdek zelf hoeveel woonplezier deze woning te bieden heeft!



Woonkamer



Woonkamer



Woonkamer



Keuken



Keuken



Hal



Toilet



Hal met trapopgang



Slaapkamer 1



Slaapkamer 1



Slaapkamer 2



Slaapkamer 2



Slaapkamer 3



Overloop 1e verdieping



Badkamer



Inloopdouche



Wastafelmeubel



Slaapkamer 4



Slaapkamer 4



Achtertuin



Achtertuin



Houten berging + overkapping



Houten berging + overkapping



Achtertuin



Voortuin



Voorzijde



Straatbeeld

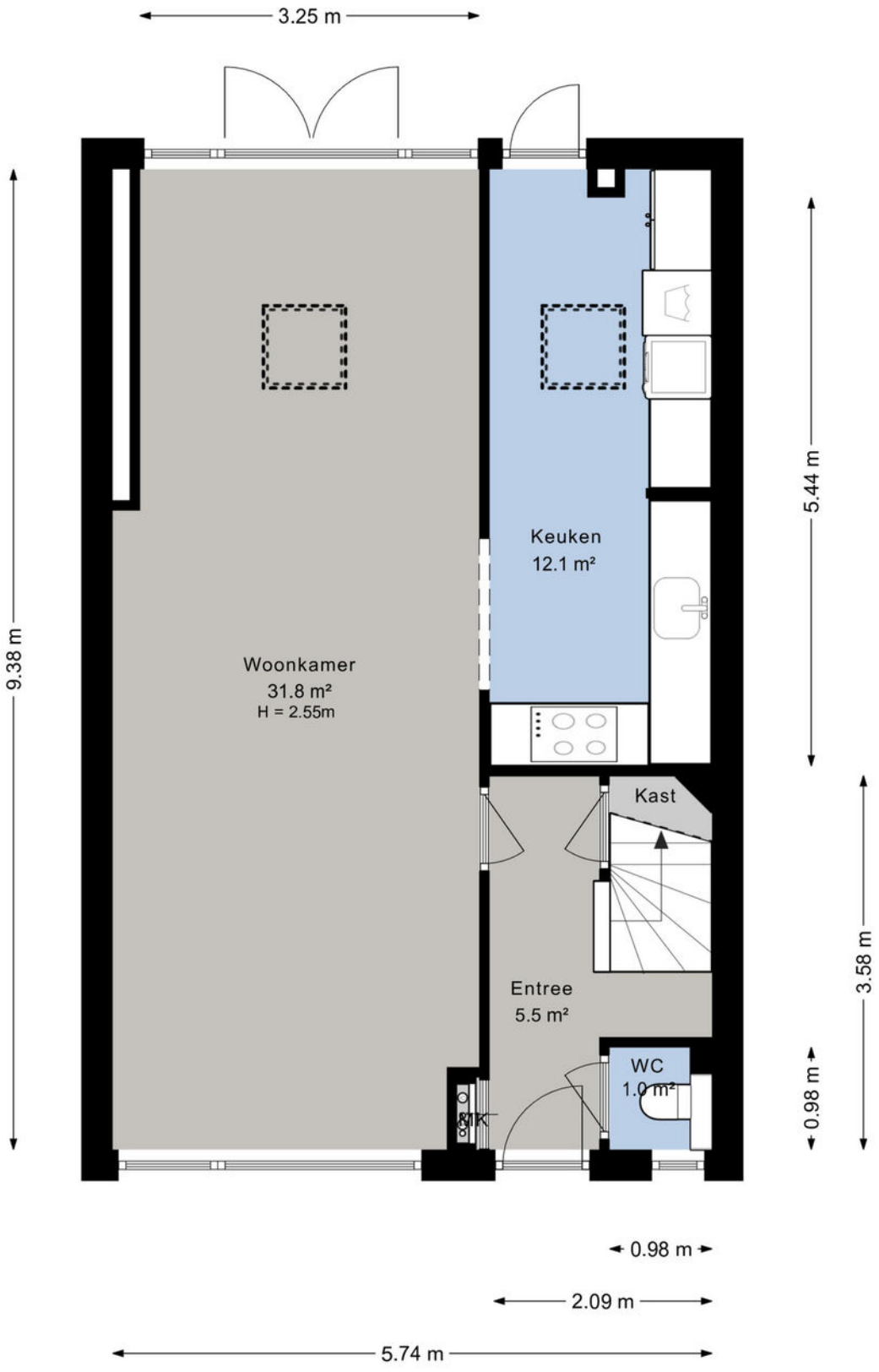
Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
hal / entree	pvc / droogloopmat	stucwerk	stucwerk	toegang tot: - meterkast (2024) - toilet - trapopgang - woonkamer - trapkast
toilet	vloertegels	wandtegels	stucwerk	voorzien van: - zwevend closet
woonkamer	pvc	stucwerk	stucwerk	doorzon-woonkamer, voorzien van: - aanbouw met lichtkoepel + dubbele tuindeuren - airconditioning - houtkachel - elektrisch bedienbaar markies (voorzijde) en rolluik (voorzijde)
keuken (2023)	pvc	stucwerk	stucwerk + inbouw spots	open keuken met hoekopstelling, voorzien van: - losse koel-vriescombinatie met wateraansluiting - oven - Quooker - inductie kookplaat - afzuigkap - lichtkoepel in de aanbouw - witgoedaansluitingen - plintverwarming
1e VERDIEPING				
overloop	laminaat	stucwerk	stucwerk + inbouw spots	toegang tot: - 3 slaapkamers - badkamer
slaapkamer 1	laminaat	behang	gipsplaten	gelegen aan de achterzijde voorzien van: - airconditioning - rolluik - schuifwandkast
slaapkamer 2	laminaat	behang	gipsplaten	gelegen aan de voorzijde voorzien van: - airconditioning - schuifwandkast - rolluik
slaapkamer 3	laminaat	behang	gipsplaten	gelegen aan de achterzijde voorzien van: - vaste kastenwand - rolluik
badkamer (2023)	vloertegels	wandtegels	mdf + inbouwspots	voorzien van: - wastafelmeubel - inloopdouche - designradiator

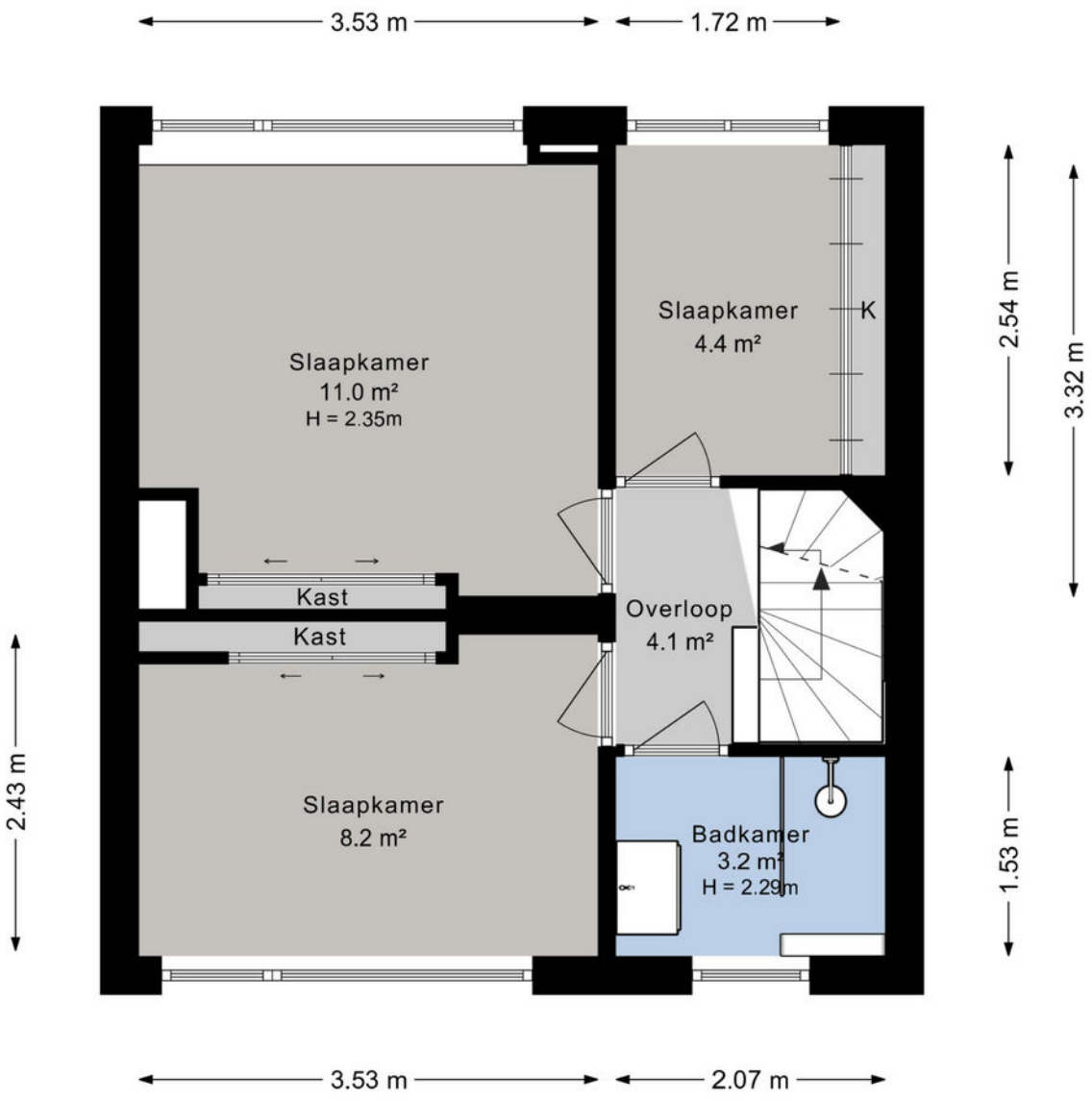
Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
2e VERDIEPING				
overloop	laminaat	behang	Agnes plafondplaten	voorzien van: - dakopbouw - rolluik - kast met cv-opstelling - knieschotberging toegang tot: - slaapkamer 4
slaapkamer 4	laminaat	structuurverf	Agnes plafondplaten	voorzien van: - dakopbouw - rolluik - airconditioning - knieschotberging
BUITEN				
tuin				gesitueerd op het oosten afmetingen: circa 11.40 x 5.85 meter voorzien van: - houten vlonder (onderheid) - buitenkraan - kunstgras - plantenborder - zonnescherm (elektrisch bedienbaar)
berging				combinatie van oorspronkelijke stenen berging + nieuwe (2020) houten berging afmetingen: circa 4.40 x 3.40 meter voorzien van - elektra-aansluiting - paalfundering - vliering - overkapping

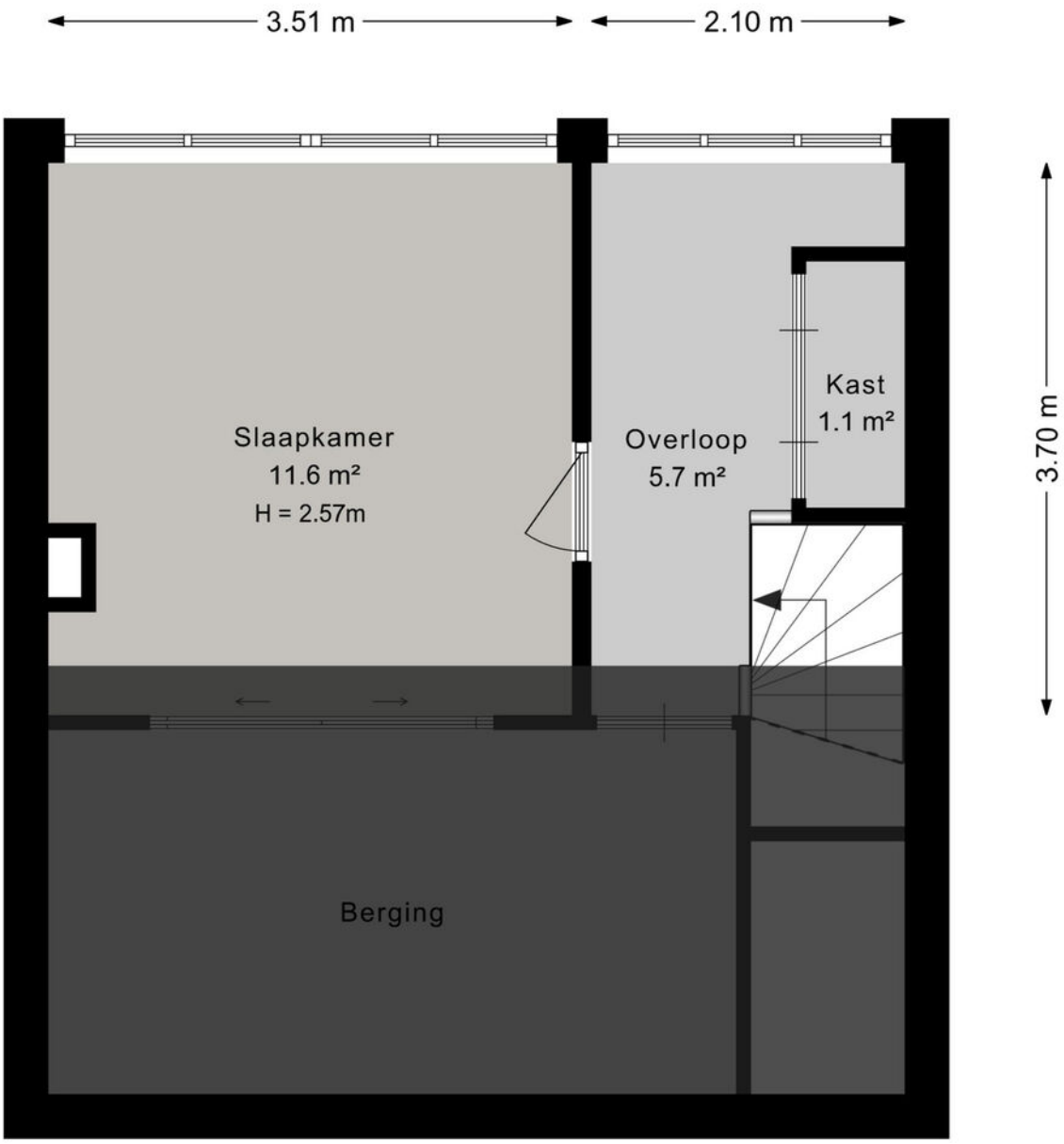
Plattegrond begane grond



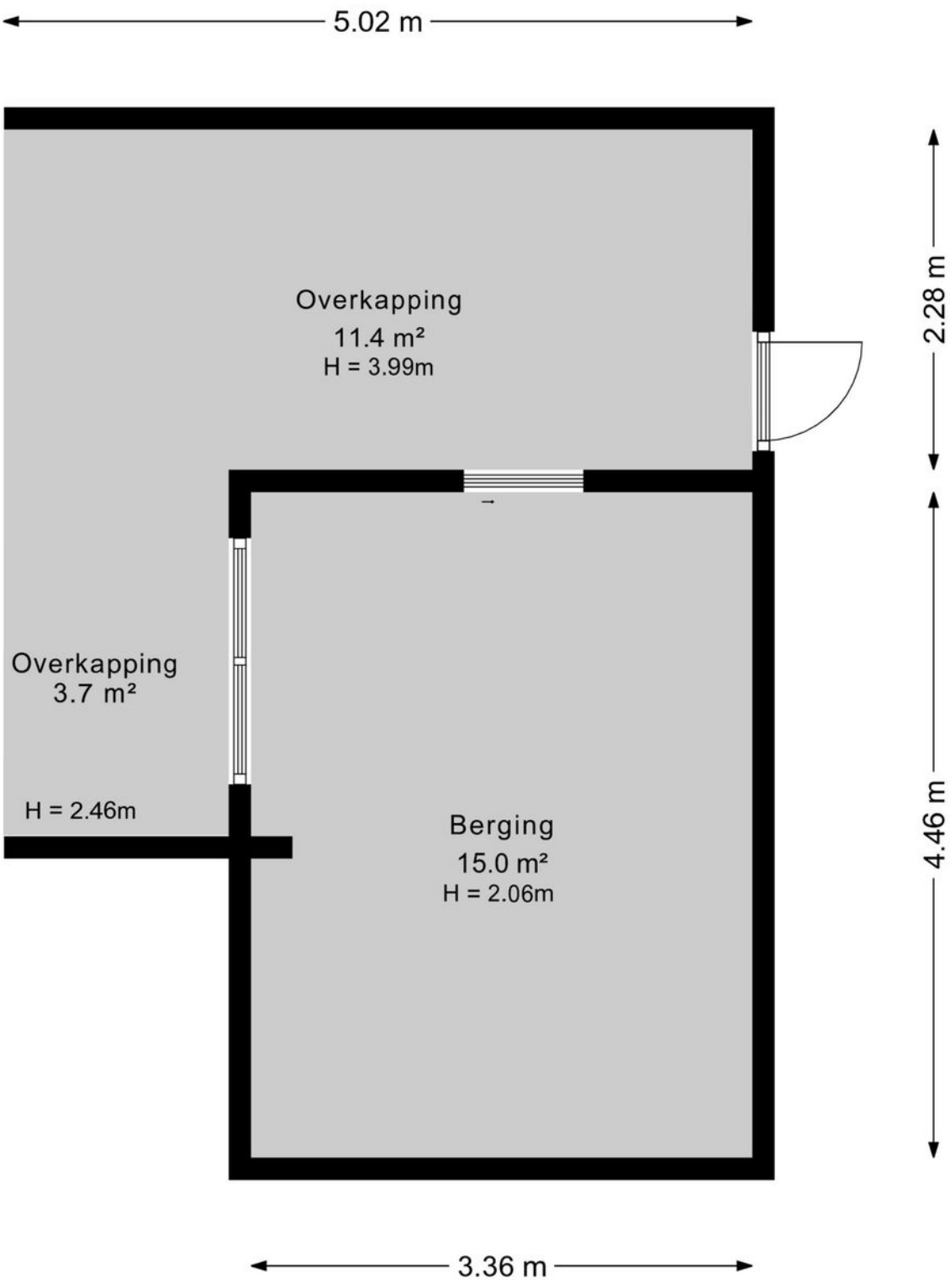
Plattegrond 1e verdieping



Plattegrond 2e verdieping



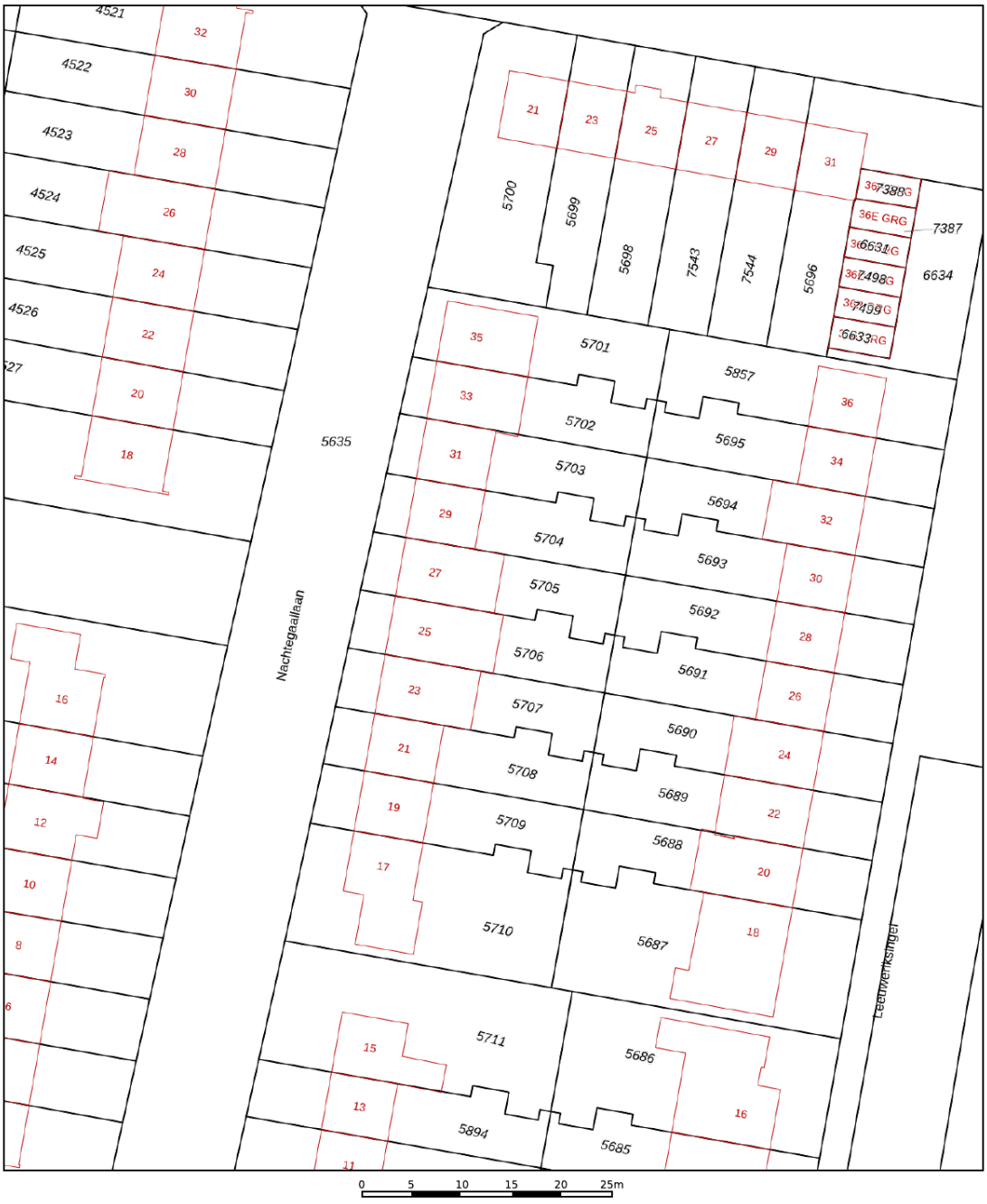
Plattegrond berging



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345	Perceelnummer
25	Huisnummer
	Vastgestelde kadastrale grens
	Voorlopige kadastrale grens
	Administratieve kadastrale grens
	Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Sliedrecht
Sectie	I
Perceel	5705

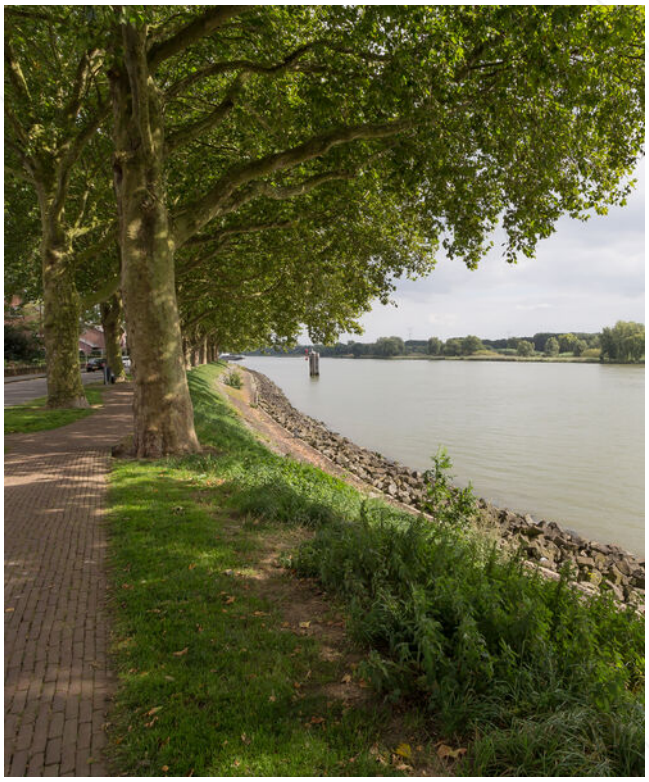
kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 20 oktober 2026
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 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			
Houtkachel			X
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kledingkast kleine slaapkamer	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- rolgordijnen			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
- Wasmachine		X	
- Wasdroger		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel		X	
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat			X
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- Zonnewijzer op sokkel		X	
Overig - Contracten			
Toon (eneco)	Ja		

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 nieuwbouwontwikkelingen 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 waardebepaling 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.

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.

alblasserwaard
makelaars & taxateurs

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