alblasserwaard
makelaars & taxateurs



Eksterstraat 12
3362 RA SLIEDRECHT
Vraagprijs: € 399.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **131 m²** PERCEELOPPERVLAKTE: **177 m²** ENERGIELABEL: **C**

Kenmerken



Woonoppervlakte
131 m²



Inhoud
442 m³



Bouwjaar
1968



Aantal slaapkamers
5

Perceeloppervlakte	177 m²
Externe bergruimte	7 m² (vrijstaande stenen berging)
Aantal badkamers en toiletten	2 badkamers, 2 toiletten
Isolatie	dakisolatie, deels HR- glas en deels HR++ glas
Verwarming/Warm water	C.V.ketel: Intergas HR combiketel uit 2018
Kozijnen	volledig kunststof kozijnen (uitgezonderd dakramen)
Elektra	11 groepen, 3 aardlekschakelaars
Vloeren	begane grond: beton 1e verdieping: hout 2e verdieping: hout
Voorzieningen	rolluiken, buitenzonwering, airconditioning, dakraam, glasvezel kabel, 7 zonnepanelen uit 2017
Kruipruimte	ja
Geheid	ja
Energielabel	C
Parkeren	openbaar parkeren
Tuinligging	achtertuin, 74 m², westen

Algemene omschrijving

De Eksterstraat is een heerlijke plek om te wonen! Rustig gelegen in de populaire Vogelbuurt, met diverse voorzieningen binnen handbereik. Hier bieden we deze praktische en ruime eengezinswoning met maar liefst 5 slaapkamers te koop aan. De woning beschikt over een flinke aanbouw (2017) aan de achterzijde en een dakkapel op de 2e verdieping. Hierdoor is onder andere een royale woonkamer en een extra badkamer gerealiseerd. Ook het feit dat de woning vrijwel volledig is voorzien van kunststof kozijnen (met uitzondering van de dakramen) maken dit aanbod extra aantrekkelijk. Kom gerust eens kijken en ervaar zelf de ruimte, het comfort en de royale achtertuin!

De hal vormt het centrale punt van de woning en biedt toegang tot de meterkast, vaste bergruimte, trapopgang, het toilet en de woonkamer. Aan de voorzijde zorgt een grote raampartij met rolluik voor een prettige lichtinval. In de aanbouw verbinden dubbele tuindeuren met veel glas de woonkamer met de tuin. Airconditioning en vloerverwarming zorgen voor een aangenaam binnenklimaat. De halfopen keuken beschikt over een ruime hoekopstelling met onder andere een grote vriezer en koelkast, vaatwasmachine, combimagnetron, 5-pits gaskookplaat en afzuigkap. De aangrenzende badkamer is uitgerust met een inloopdouche, ligbad en wastafelmeubel.



Woonkamer

Algemene omschrijving

Op de 1e verdieping bevinden zich 3 slaapkamers en een 2e badkamer. De airconditioning op de overloop zorgt voor extra comfort in alle kamers. De slaapkamers beschikken over elektrisch bedienbare rolluiken en de grootste slaapkamer is bovendien voorzien van een schuifwandkast. De badkamer is ingericht met een inloopdouche, 2e toilet en wastafelmeubel.

De ruime voorzolder/overloop op de 2e verdieping geeft toegang tot slaapkamer 4 en 5. De slaapkamer aan de voorzijde beschikt over een dakraam, terwijl aan de achterzijde een dakkapel is geplaatst. Verder vind je hier de cv-opstelling, witgoedaansluitingen en knieschotbergruimte. Ook zijn vanaf de overloop de twee bergzolders bereikbaar; handige extra bergruimtes voor bijvoorbeeld seizoensgebonden spullen.

De woning beschikt over een voor- en achtertuin. De royale achtertuin is op het westen gelegen en voorzien van onder andere een buitenkraan en zonnescherm. Achter op het perceel staan de stenen berging en een eenvoudige overkapping.



Achtertuin



Woonkamer



Woonkamer



Woonkamer



Woonkamer



Keuken



Keuken



Badkamer begane grond



Wastafelmeubel



Ligbad



Overloop 1e verdieping



Entree/hal



Toilet



Slaapkamer 1



Slaapkamer 1



Slaapkamer 2



Slaapkamer 3



Badkamer 1e verdieping



Wastafelmeubel



Toilet



Overloop 2e verdieping



Slaapkamer 5



Slaapkamer 4



Slaapkamer 4



Achtertuin



Achteraanzicht woning/achtertuin



Vrijstaande stenen berging/overkapping



Straatbeeld

Afwerkstaat

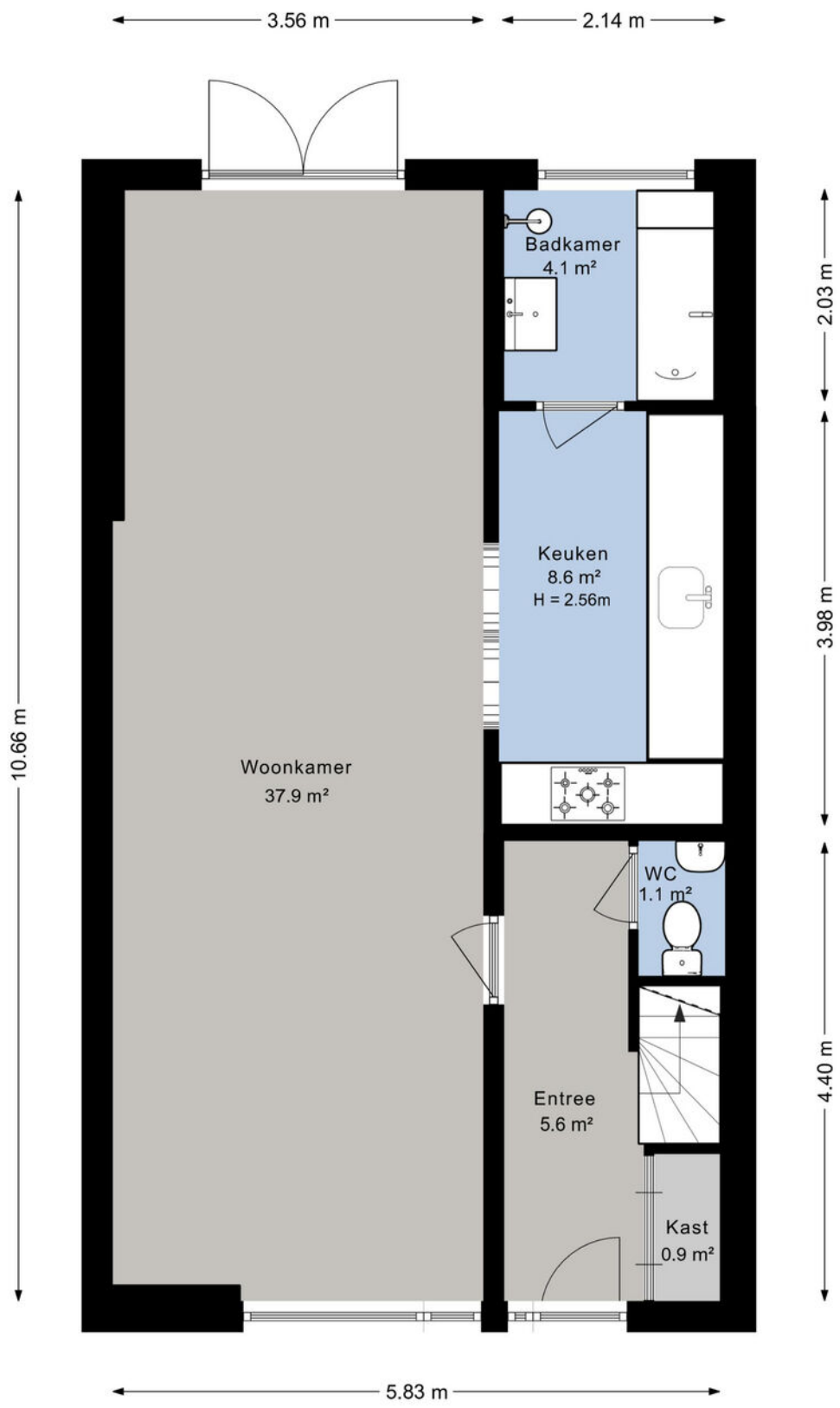
Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
hal / entree	vloertegels	spachtelputz	sauswerk	voorzien van: - meterkast - vaste kast toegang tot: - 1e verdieping middels vaste trapopgang - toilet - woonkamer
toilet	vloertegels	wandtegels	sauswerk	voorzien van: - closet - fonteintje
woonkamer	vloertegels met vloerverwarming	spachtelputz	sauswerk	doorzon woonkamer voorzien van: - airconditioning - rolluik (elektronisch bedienbaar) aan de voorzijde toegang tot: - tuin middels dubbele tuindeur - halfopen keuken
keuken	vloertegels met deels vloerverwarming	wandtegels	sauswerk	halfopen keuken met hoekopstelling voorzien van: - koelkast - vrieskast - (combi) magnetron - vaatwasmachine - afzuigkap - 5- pits gaskookplaat toegang tot badkamer
badkamer	vloertegels met vloerverwarming	wandtegels	kunststof delen + inbouwspots	voorzien van: - wastafelmeubel - inloopdouche - ligbad - mechanische ventilatie
1e VERDIEPING				
overloop	laminaat	structuurverf	zachtboard	toegang tot: - 3 slaapkamers - badkamer voorzien van airconditioning
slaapkamer 1	laminaat	behang	gipsplaten	gelegen aan de achterzijde voorzien van: - schuifwandkast - wastafel - elektronisch bedienbaar rolluik
slaapkamer 2	laminaat	behang	gipsplaten	gelegen aan de voorzijde voorzien van elektronisch bedienbaar rolluik
slaapkamer 3	laminaat	behang	gipsplaten	gelegen aan de achterzijde voorzien van elektronisch bedienbaar rolluik

.

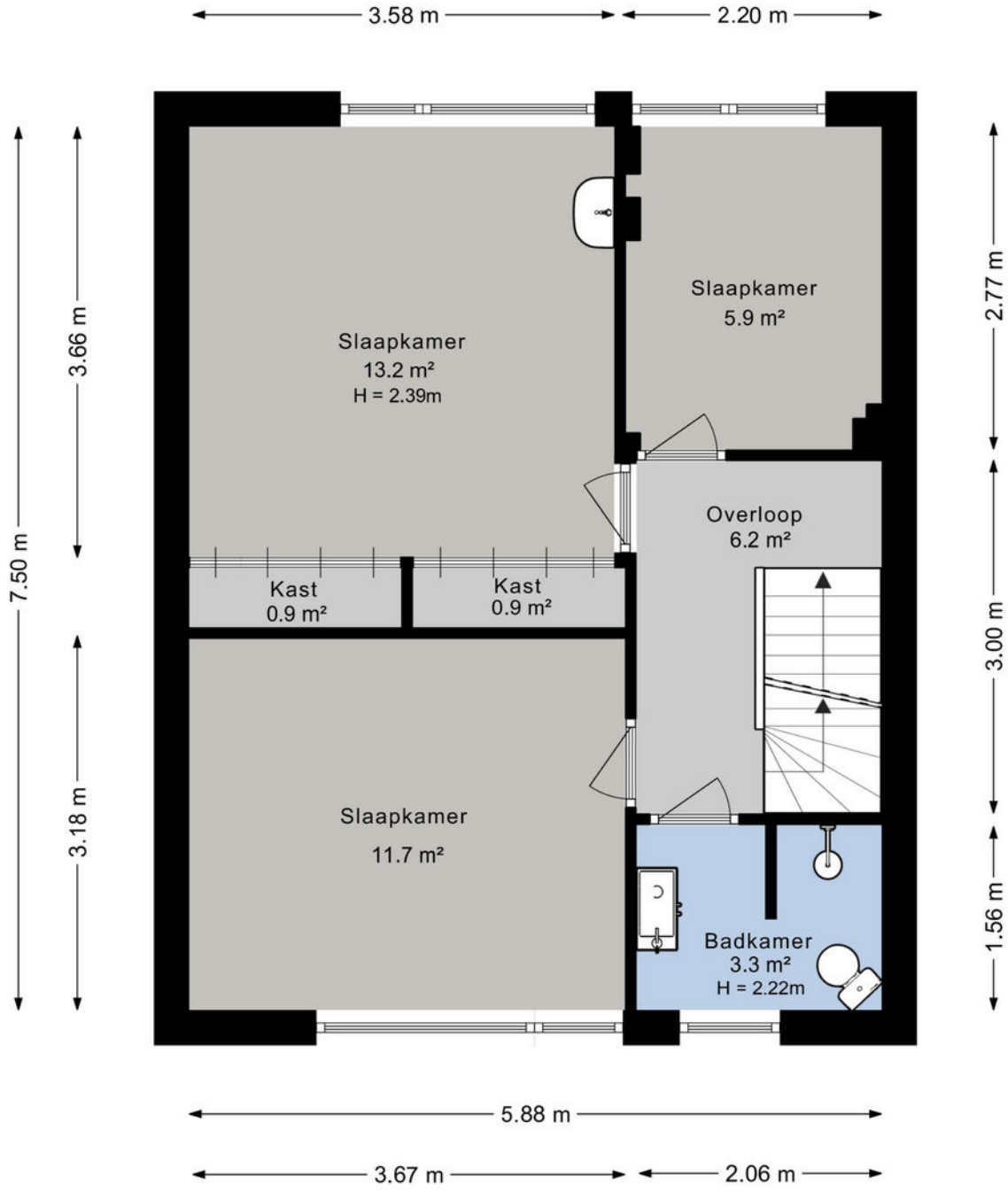
Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
1e verdieping (vervolg)				
badkamer	vloertegels	wandtegels	sauswerk	voorzien van: - douchegelegenheid - toilet - wastafelmeubel
2e VERDIEPING				
overloop	vinyl	sauswerk	Agnes plafondplaten	voorzien van - witgoedaansluitingen - C.V.-opstelling - dakraam - knieschotberging toegang tot: - bergzolders (1x boven overloop en 1x boven slaapkamer 4 en 5) - 2 slaapkamers
slaapkamer 4	laminaat	behang	plaatmateriaal	gelegen aan de achterzijde voorzien van dakkapel (kunststof kozijn)
slaapkamer 5	laminaat	behang	plaatmateriaal	gelegen aan de voorzijde voorzien van: - dakraam - knieschotberging
BUITEN				
tuin				gesitueerd op het westen voorzien van: - sierstraatwerk - kunstgras - overkapping (t.b.v. berging) - zonnescherm - stenen berging - wateraansluiting afmetingen: circa 12.10 x 6.10 meter
vrijstaande stenen berging				afmetingen: circa 2.80 x 2.60 meter voorzien van elektra-aansluiting

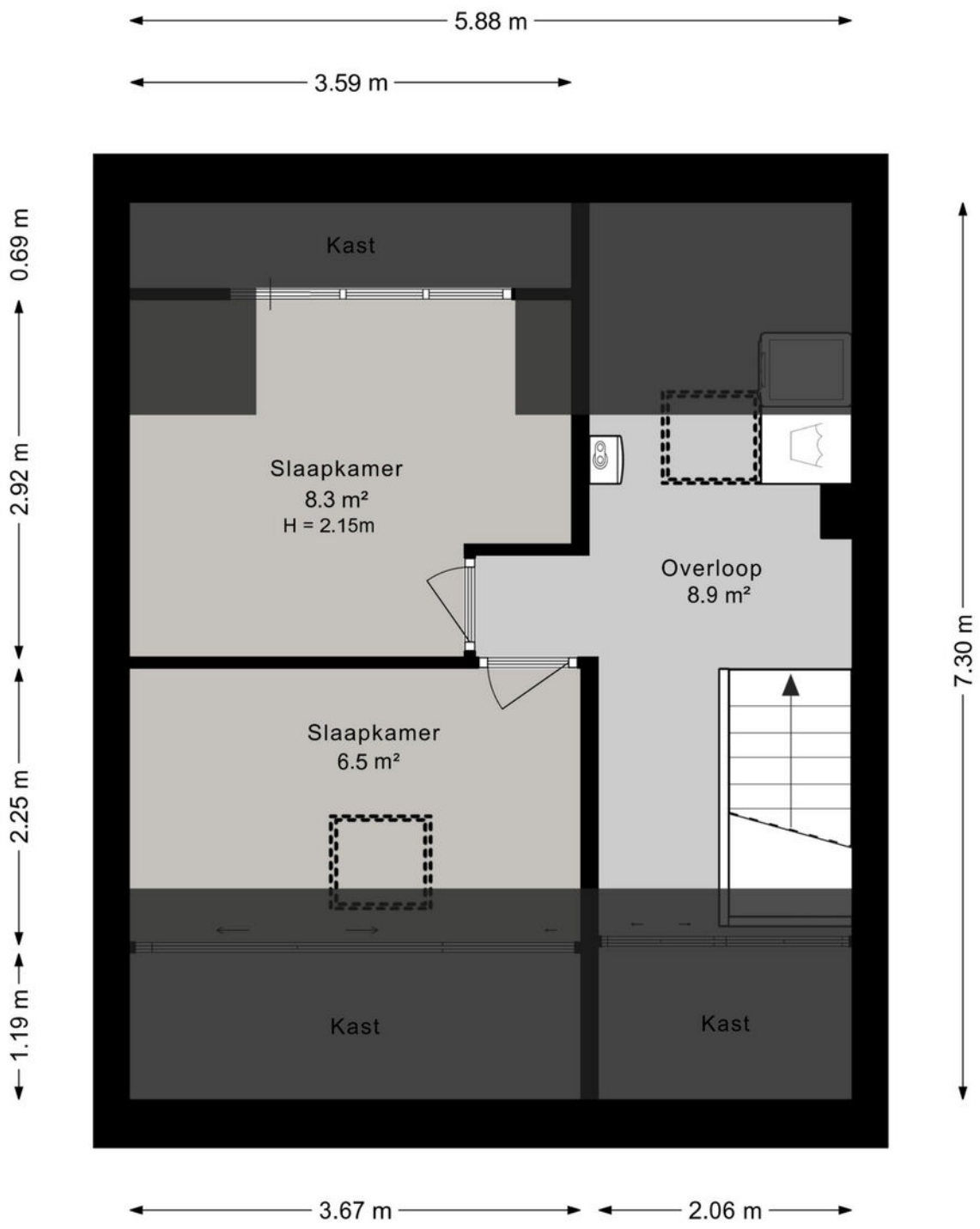
Plattegrond begane grond



Plattegrond 1e verdieping



Plattegrond 2e verdieping



Kadastrale kaart



Voor aen oentieleleraf ultsekeel, gelevenl op 21 november 2025. De botevorder van het kadaster on de openbare registers.

Aen de sinekerel liennen geen betrewobere meten werden ontleand, De Gœnd voor het kadaster en de openbare bogetere betroont zion de intellestuale eigendemerechten voor, waeronder het autoorerecht en het databankenrecht.

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
- Muurlamp keuken	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Badkamer meubels	X		
- schuine opbergers	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- overgordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- Duo rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
- Vinyl	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangsysteem	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		
- Quooker	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel		X	
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	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		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
ingegraven parasol	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	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 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? Meld 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