alblasserwaard
makelaars & taxateurs



Kraal 34
3362 WD Sliedrecht
Vraagprijs: € 569.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **132 m²** PERCEELOPPERVLAKTE: **201 m²** ENERGIELABEL: **B**

Kenmerken



Woonoppervlakte
132 m²



Inhoud
539 m³



Bouwjaar
1996



Aantal slaapkamers
4

Perceeloppervlakte	201 m²
Overige inpandige ruimte	22 m² (garage)
Gebouw gebonden buitenruimte	14 m² (dakterras en overkapping voordeur)
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer met toilet en 1 separaat toilet
Isolatie	volledig geïsoleerd (m.u.v. de voordeur)
Verwarming / warm water	Intergas HR combiketel uit 2012
Kozijnen	hout (sommige delen in matige staat)
Elektra	6 groepen en 1 aardlekschakelaar
Vloeren	betonnen vloeren
Voorzieningen	mechanische ventilatie, glasvezel kabel, natuurlijke ventilatie
Kruipruimte	ja
Geheid	ja
Energielabel	B
Parkeren	1x op eigen terrein en openbaar parkeren in de directe omgeving
Tuinligging	achtertuin, ca. 81m², zuiden

Ruimtelijk en praktisch wonen mét garage

Half vrijstaand wonen aan de Kraal, in woonwijk ‘de Grienden’!

De naam van de wijk verwijst naar de historische griendcultuur in het waterrijke gebied rondom Sliedrecht. Een knipoog naar het verleden, in een wijk met een eigen, hedendaags karakter.

Dat eigen karakter komt ook terug in deze geschakelde woning. Met maar liefst vier slaapkamers, een garage van ruim 8 meter lang, een eigen oprit met parkeergelegenheid en een royaal dakterras op de tweede verdieping is er volop ruimte! Maar ook achter de woning ligt een ruime achtertuin die op het zuiden is gelegen. Kortom een verrassend ruime woning met tal van mogelijkheden voor comfortabel wonen met het hele gezin!

De ligging in de wijk is ideaal: nabij winkels, OV, uitvalswegen (A15) en speelvoorzieningen. Zin in een frisse neus? Op loopafstand ligt een mooi groen park om even lekker naar buiten te gaan. Met energielabel B zijn ook de energielasten goed onder controle.



Een achtertuin op het zuiden!

Een praktisch gezinshuis

De woonkamer voelt uitnodigend aan. Het uitzicht aan de voorzijde, half op het groen, en de grote raampartijen aan de achterzijde zorgen voor een goede sfeer. Bij de bouw is door de huidige eigenaren gekozen voor een extra ruime/lange garage. Diverse bewoners van vergelijkbare woningen hebben een gedeelte van de garage bij de woonkamer betrokken en hier bijvoorbeeld een gezellige eethoek gerealiseerd. Een leuke mogelijkheid om de indeling naar eigen wens aan te passen!
Drie slaapkamers bevinden zich op de eerste verdieping en één grote op de tweede. De badkamer is helemaal compleet met een douchecabine, wastafelmeubel met spiegelkast en 2e toilet. Elke verdieping beschikt over vaste bergruimte – heel handig en overzichtelijk. Ook beschikt de tweede verdieping over een praktische wasruimte, waar ook de cv-ketel hangt. De ruime garage van 22m2 grenst direct aan de woning en is vanaf de voorzijde evenals de achterzijde (achtertuin) bereikbaar.

Een achtertuin voor de zonliefhebber!

Zonliefhebbers kunnen in de achtertuin hun hart ophalen! De achtertuin is heerlijk gelegen op het zuiden, waardoor je volop kunt genieten van de zon. De tuin is aangelegd met straatwerk en diverse borders met beplanting. Daarnaast beschikt de tuin over een praktische achterom en een directe toegang tot de garage.





Woonkamer





Woonkamer





Keuken





Toilet



Hal en trapopgang



Hal



Slaapkamer 1





Slaapkamer 2



Slaapkamer 3



Badkamer









Overloop



Voorzolder



Slaapkamer 4





Dakterras





Wasruimte



Garage



Achtertuin





Voorzijde



Straatbeeld



Omgeving





Omgeving



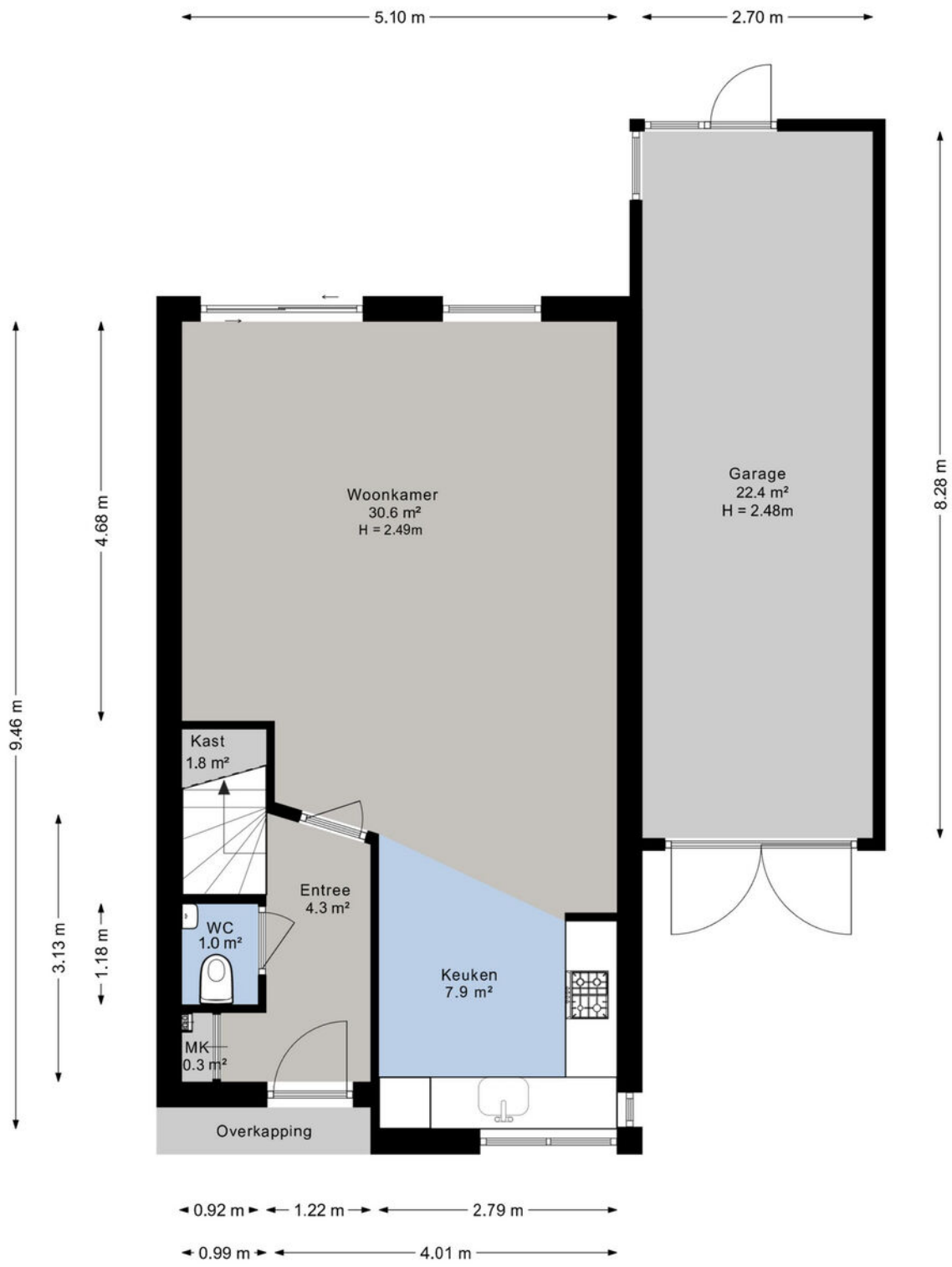
Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
hal / entree	tapijt	behang	spuitwerk	toegang tot: - meterkast - garderobe - toilet - 1e verdieping - woonkamer
toilet	vloertegels	wandtegels	spuitwerk	voorzien van: - wandcloset - fonteintje
woonkamer	tapijt	behang	spuitwerk	toegang tot: - open keuken - tuin middels tuindeuren
keuken	vinyl	behang / wandtegels	spuitwerk	open keuken met hoekopstelling, voorzien van: - koelkast - vrieskast - oven - 4-pits gaskookplaat - afzuigkap
1e VERDIEPING				
overloop	tapijt	behang	spuitwerk	toegang tot: - 3 slaapkamers - badkamer - bergkast
slaapkamer 1	tapijt	behang	spuitwerk	gelegen aan de achterzijde, voorzien van: - losse kast (blijft achter)
slaapkamer 2	tapijt	behang	spuitwerk	gelegen aan de achterzijde, voorzien van: - losse kast (blijft achter)
slaapkamer 3	tapijt	behang	spuitwerk	gelegen aan de voorzijde
badkamer	vloertegels	wandtegels	kunststof delen	voorzien van: - douchecabine - wastafelmeubel + spiegelkast - 2e toilet - venster

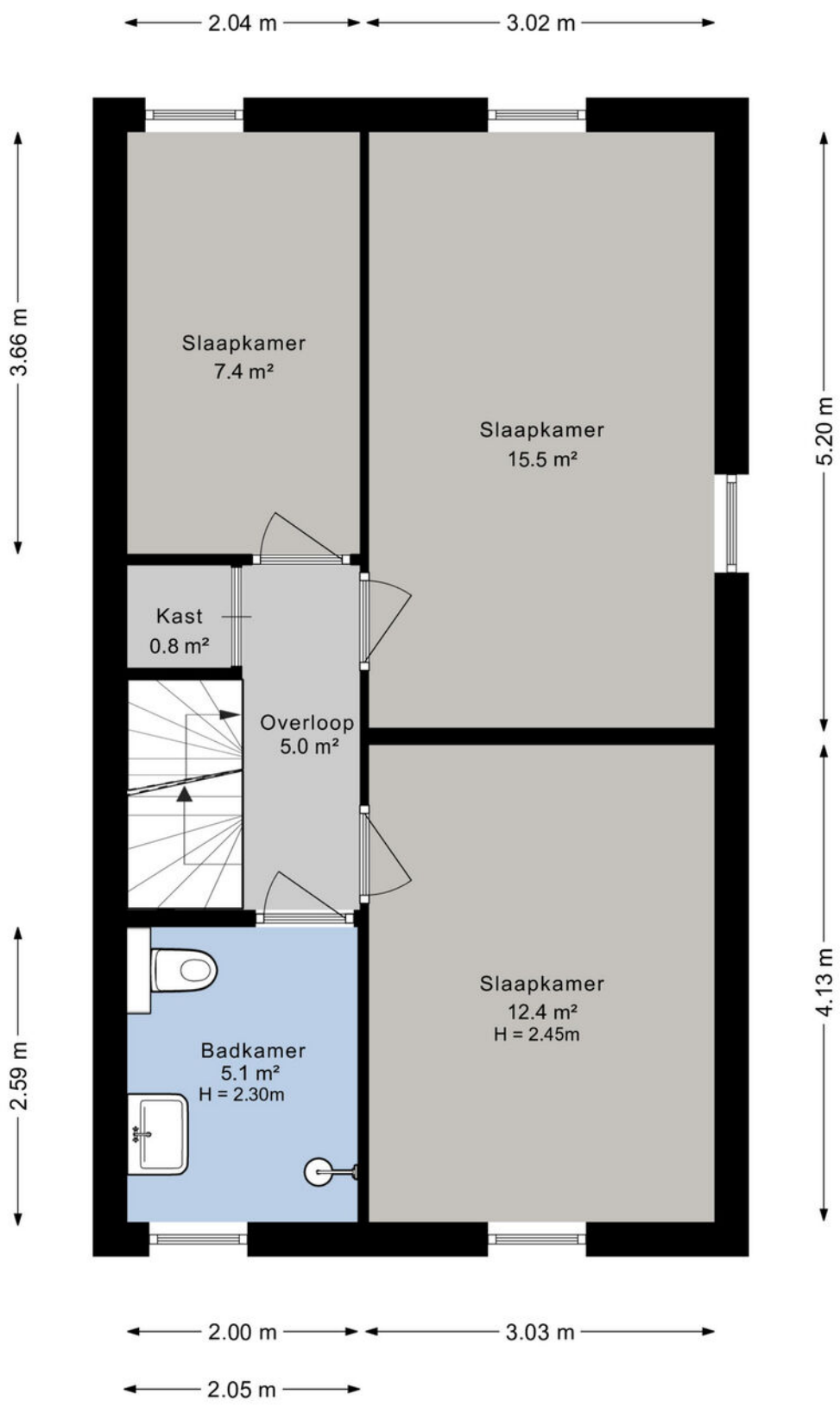
Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
2e VERDIEPING				
voorzolder	vinyl	sauswerk	balkenplafond	toegang tot: - slaapkamer 4 - grote wasruimte / kamer - vaste kast
slaapkamer 4	vinyl	sauswerk	half rond balkenplafond	grote slaapkamer met veel raampartijen en toegang tot dakterras
technische ruimte	vinyl	sauswerk	balkenplafond	voorzien van: - cv-ketel - witgoedaansluitingen
BUITEN				
achtertuin				voorzien van: - straatwerk - borders - (groen)beplanting - achterom - situering: zuiden toegang tot garage
stenen garage	beton	sauswerk		naast de woning gelegen (toegang voorzijde + achterzijde), voorzien van: - elektra-aansluiting toegang tot: - achtertuin afmetingen: ca. 8,28 x 2,70 meter

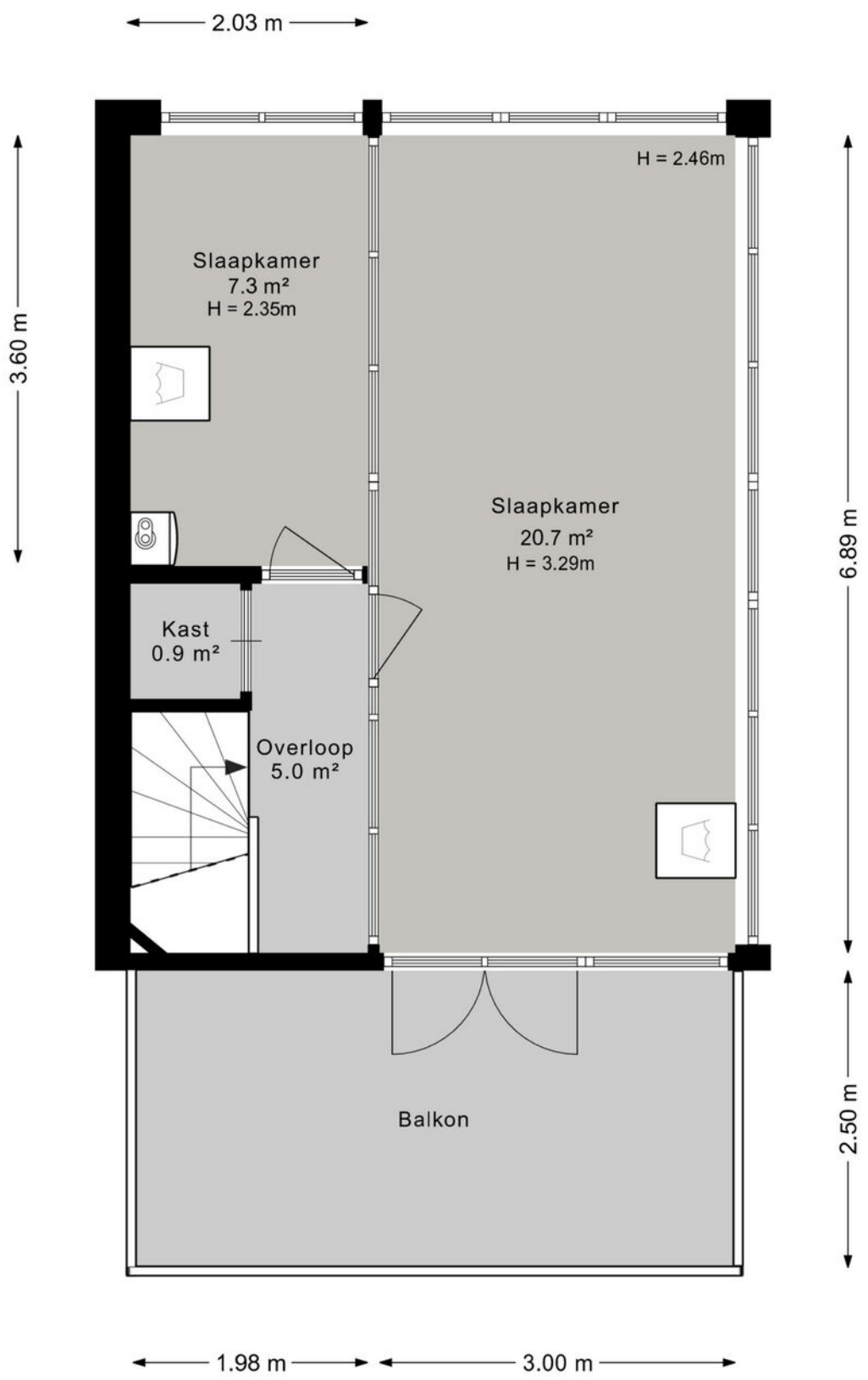
Plattegrond



Plattegrond



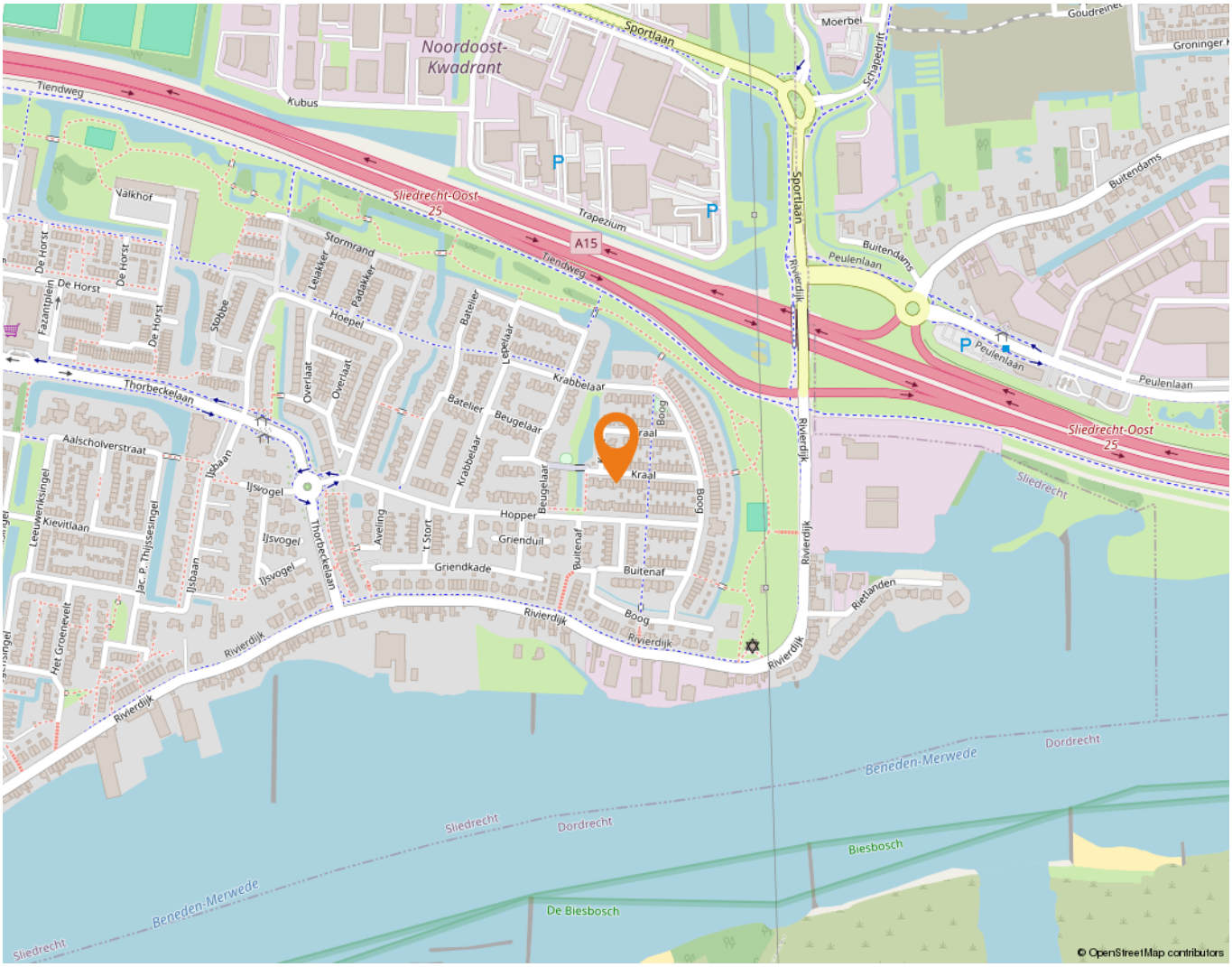
Plattegrond

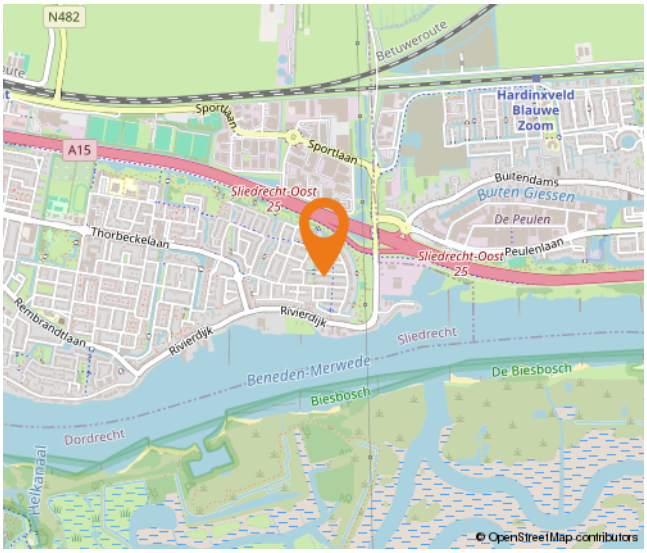


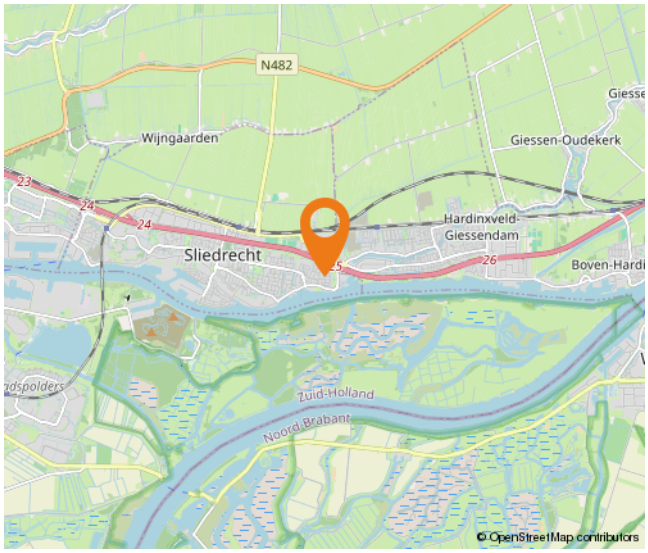
Kadastrale kaart



Kaarten

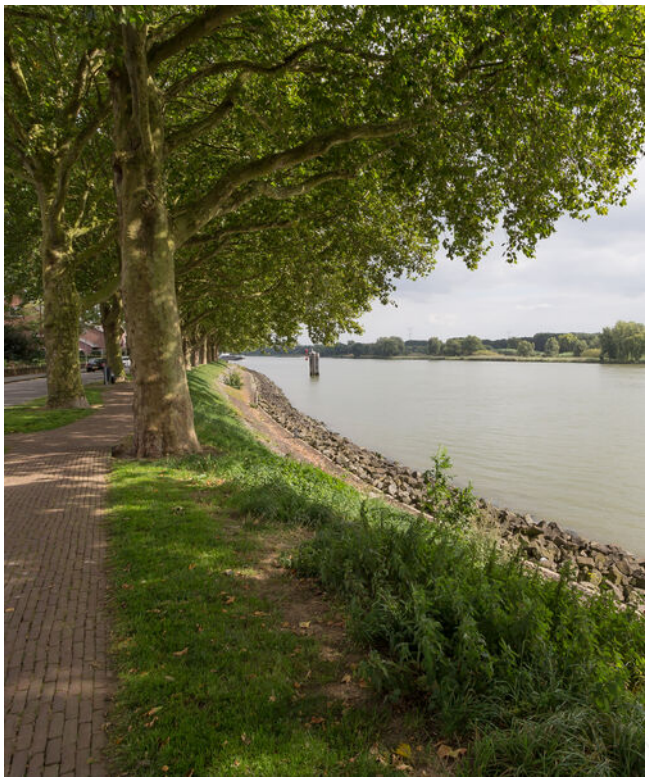

Noordoost-Kwadrant
Sportlaan
Tiendweg
Kubus
Valkhof
Sliedrecht-Oost
25
A15
Trapezium
Moerbei
Schapedrift
Buitendams
Peulenlaan
Riverdijk
Stormrand
Leiakker
Padakker
Hoepel
Bateliér
Lepelaar
Krabbelaar
Beugelaar
Overlaat
Thorbeckelaan
Aalscholverstraat
IJsbaan
IJsvogel
Kievitlaan
Leeuwerikslingel
Jac. P. Thijsseslingel
Het Groeneveld
Aveling
't Stort
Hopper
Grienduil
Griendkade
Buitenaf
Boog
Kraal
Rietlanden
Sliedrecht
Dordrecht
Beneden-Merwede
Biesbosch
De Biesbosch
© OpenStreetMap contributors


N482
Betuweroute
Hardinxveld Blauwe Zoom
Sportlaan
A15
Sliedrecht-Oost
25
Buitendams
Buiten Giessen
De Peulen
Peulenlaan
Thorbeckelaan
Rembrandtlaan
Riverdijk
Sliedrecht
Beneden-Merwede
De Biesbosch
Biesbosch
Dordrecht
Hellkanaal
© OpenStreetMap contributors


N482
Wijngaarden
Giessen-Oudekerk
Sliedrecht
Hardinxveld-Giessendam
Zuid-Holland
Noord-Brabant
© OpenStreetMap contributors

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
Verlichting			
Inbouwspots/dimmers	x		
Losse (hang)lampen	x		
(Losse) kasten, legplanken			
Kledingkasten blijven staan	x		
Raamdecoratie/zonwering binnen			
Gordijnrails	x		
Gordijnen	x		
Vitrages	x		
Rolgordijnen	x		
Vloerdecoratie			
Vloerbedekking	x		
Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Keuken (inbouw)apparatuur			
(Gas) fornuis	x		
Afzuigkap	x		
Oven	x		
Koelkast	x		
Vriezer	x		
Toilet			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)	x		
Fontein	x		
Badkamer			
Douche (cabine/scherm)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Toiletkast	x		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)	x		
Warmwatervoorziening			
CV-installatie	x		
Boiler	x		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Buitenverlichting	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