

Te koop



Vraagprijs
€ 399.000,- k.k.

Kraal 43, 3362 WE
Sliedrecht

**Stuij &
van Dijk**
makelaardij

Oplevering

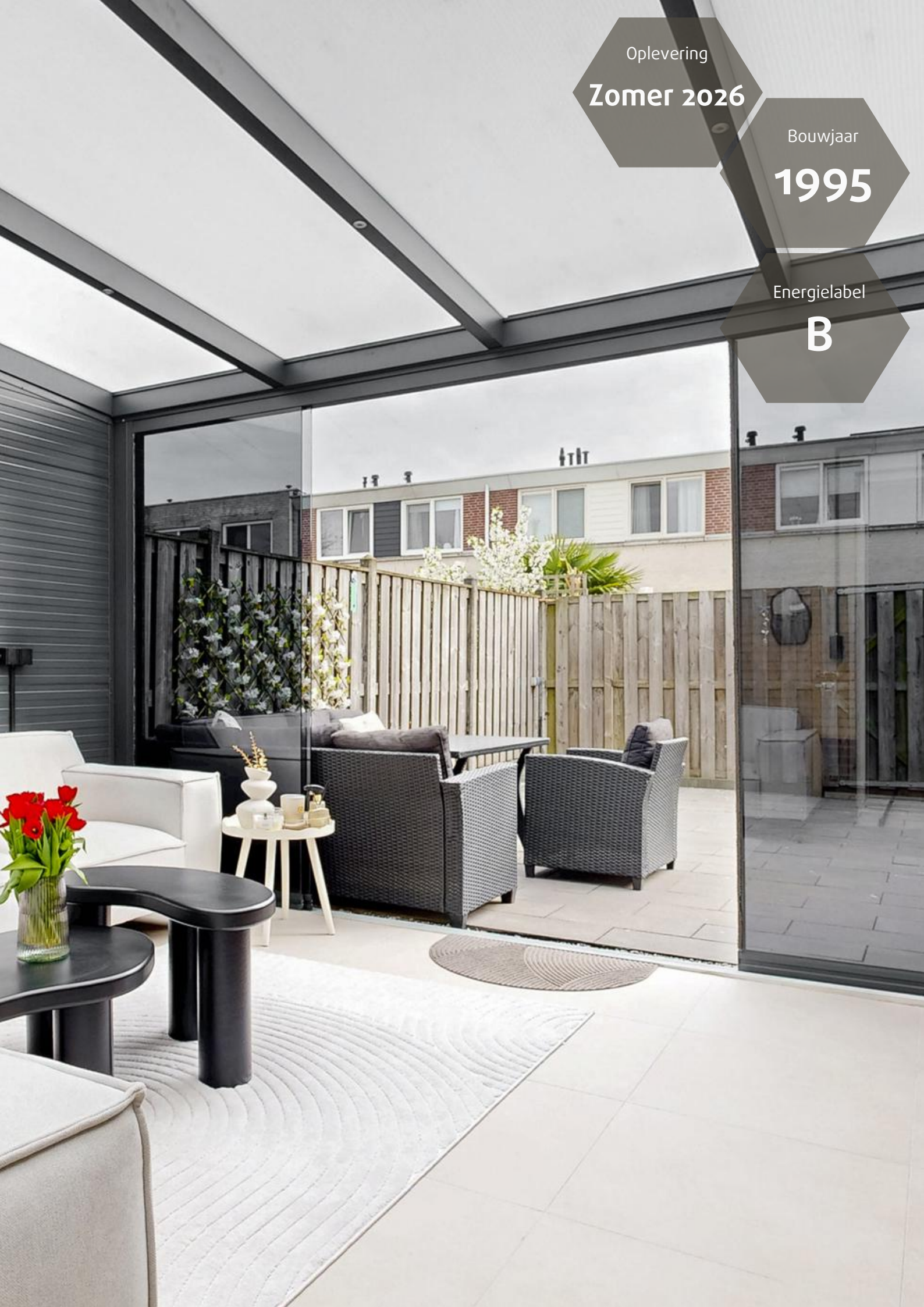
Zomer 2026

Bouwjaar

1995

Energie­label

B





Een introductie

Ben je op zoek naar een sfeervolle en instapklare woning waar binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen? Dan is deze moderne tussenwoning precies wat je zoekt! Deze keurige gezinswoning is de afgelopen jaren smaakvol gemoderniseerd en biedt alles wat je verlangt van comfortabel wonen.

De woning biedt een luxe halfopen keuken, een stijlvolle moderne badkamer (2021) en drie ruime slaapkamers. Alles is tot in de puntjes verzorgd en extra comfort wordt geboden door airconditioning en rolluiken. Daarnaast zorgen de royale inloopkast en de bergzolder voor een overvloed aan bergruimte.

Dé blikvanger is de prachtige serre uit 2025: een lichte en sfeervolle uitbreiding van de woonkamer. Dankzij de glazen schuifpui geniet je hier de hele dag van een overvloed aan daglicht. Vanuit de serre stap je direct de zonnige achtertuin in – een heerlijke plek om te ontspannen, te borrelen of lange zomeravonden door te brengen.

Ook de ligging van deze woning is ideaal: rustig, groen en kindvriendelijk, met een park, speelvoorzieningen en uitvalswegen om de hoek.

Kortom: een complete, perfect onderhouden woning die direct te betrekken is.

Je bent van harte welkom voor een bezichtiging!



Alle kenmerken van dit aanbod

Het onroerend goed

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Tussenwoning
Kadastrale gegevens	Sliedrecht, sectie I, nummer 7077
Bouwjaar	1995
Aantal woonlagen	2
Type dak	Lessenaarsdak met bitumineuze dakbedekking
Ligging	Gelegen in de geliefde Griendenwijk nabij het centrum van Sliedrecht

Oppervlaktes

Perceeloppervlakte(s)	116 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	85 m ²
Overige inpandige ruimte	6 m ²
Inhoud	346 m ²
Externe bergruimte	16 m ³

Indeling

Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	3 slaapkamers
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer en 2 toiletten

Buitenvoorzieningen

Voorzien van een tuin?	Ja, onderhoudsvriendelijke achtertuin op het zuiden met serre en stenen berging (6 m ²).
Parkeergelegenheid	Ruim voldoende parkeerplaatsen in de directe omgeving.

Isolerende voorzieningen

Isolatievormen	HR glas, spouwmuurisolatie, vloerisolatie, dakisolatie
Energie label met geldigheid tot datum	B, geldig tot 28 februari 2032

Installaties

CV-ketel Nefit HR

Overige voorzieningen/uitrusting

Vloerverwarming, serre, rolluiken, airconditioning, mechanische ventilatie, wasruimte, bergvliering,



De begane grond

Entree/hal

Nette overdekte entree in de hal met garderoberuimte, meterkast, toiletruimte en trapopgang. De gehele begane grond is uitgerust met vloerverwarming.

Toiletruimte

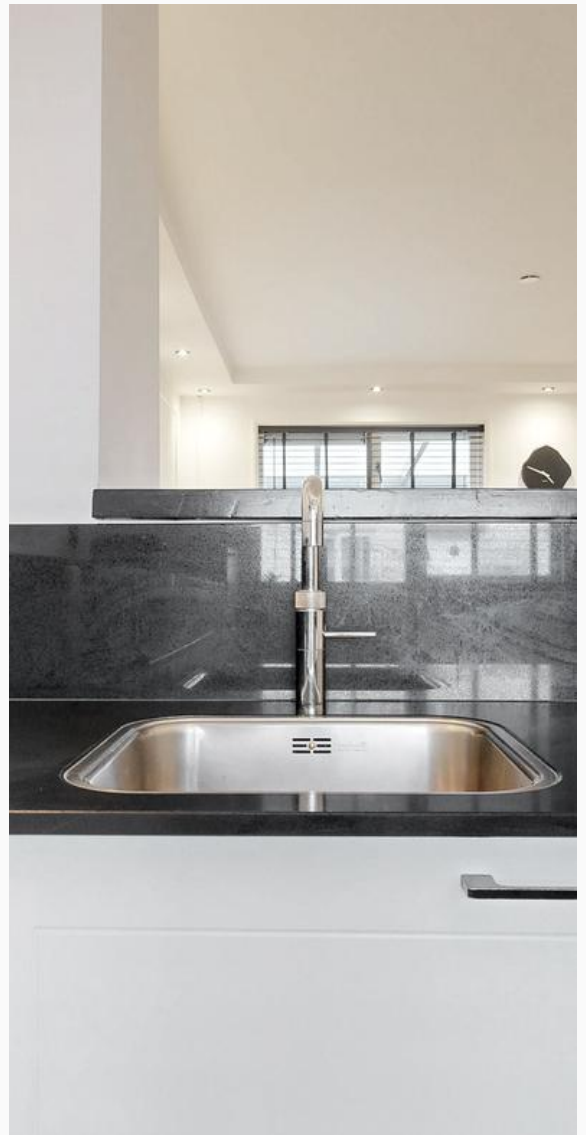
Keurige toiletruimte met zwevend toilet en een fonteintje.

Woonkamer

De royale L-vormige woonkamer met praktische trapkast is strak gestukt en afgewerkt met een recent gelegde en doorlopende visgraat laminaatvloer. Aan de achterzijde van de woning bevindt zich het zitgedeelte dat grenst aan de in 2025 gerealiseerde serre. Dit is een heerlijke plek om het hele jaar door te genieten en vormt een natuurlijke verlenging van de woonkamer.

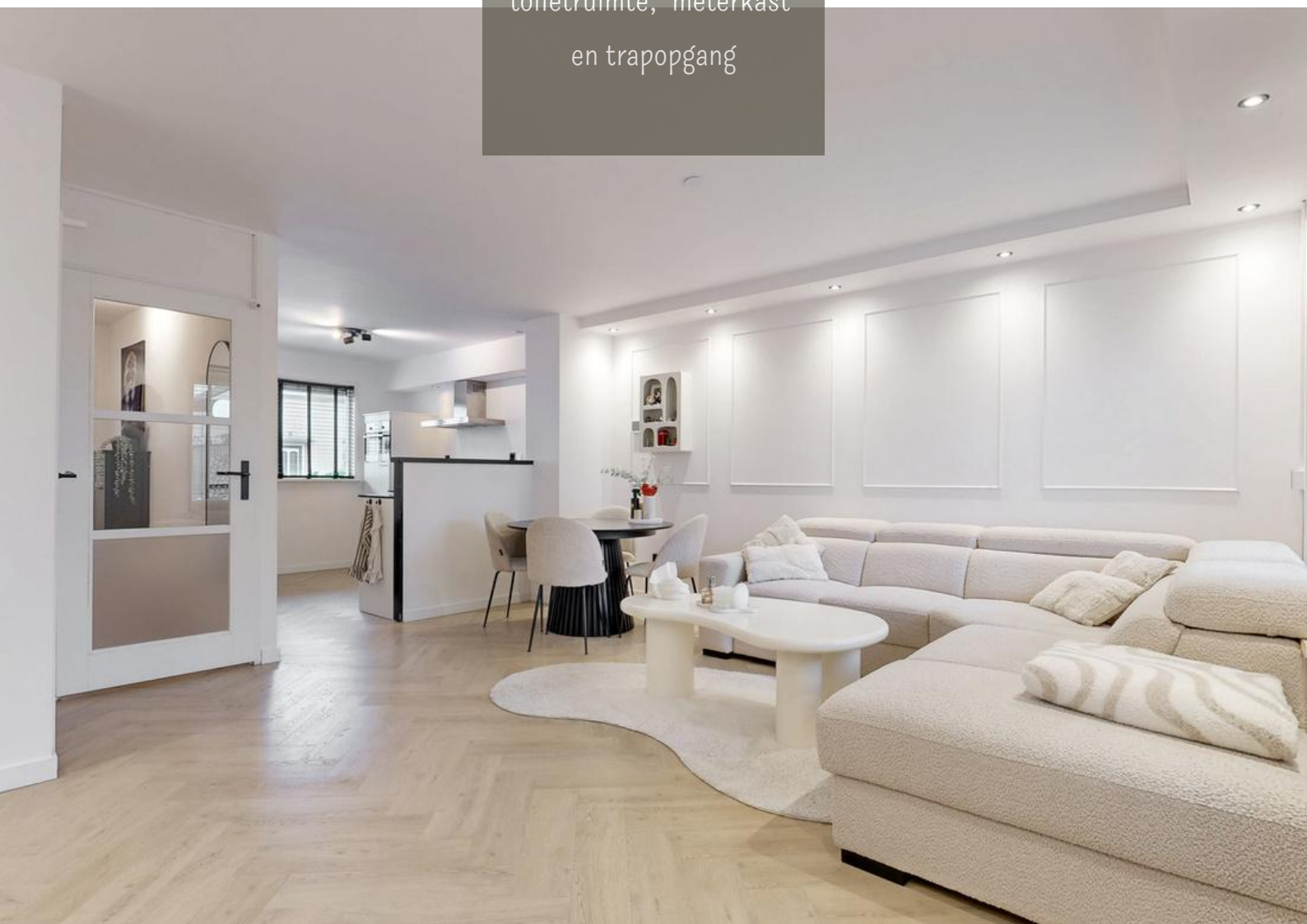
Keuken

De moderne keuken is volledig uitgerust met alle hedendaagse gemakken. Zo beschikt deze onder andere over een inductiekookplaat, een vaatwasser, een oven en een combi-oven.



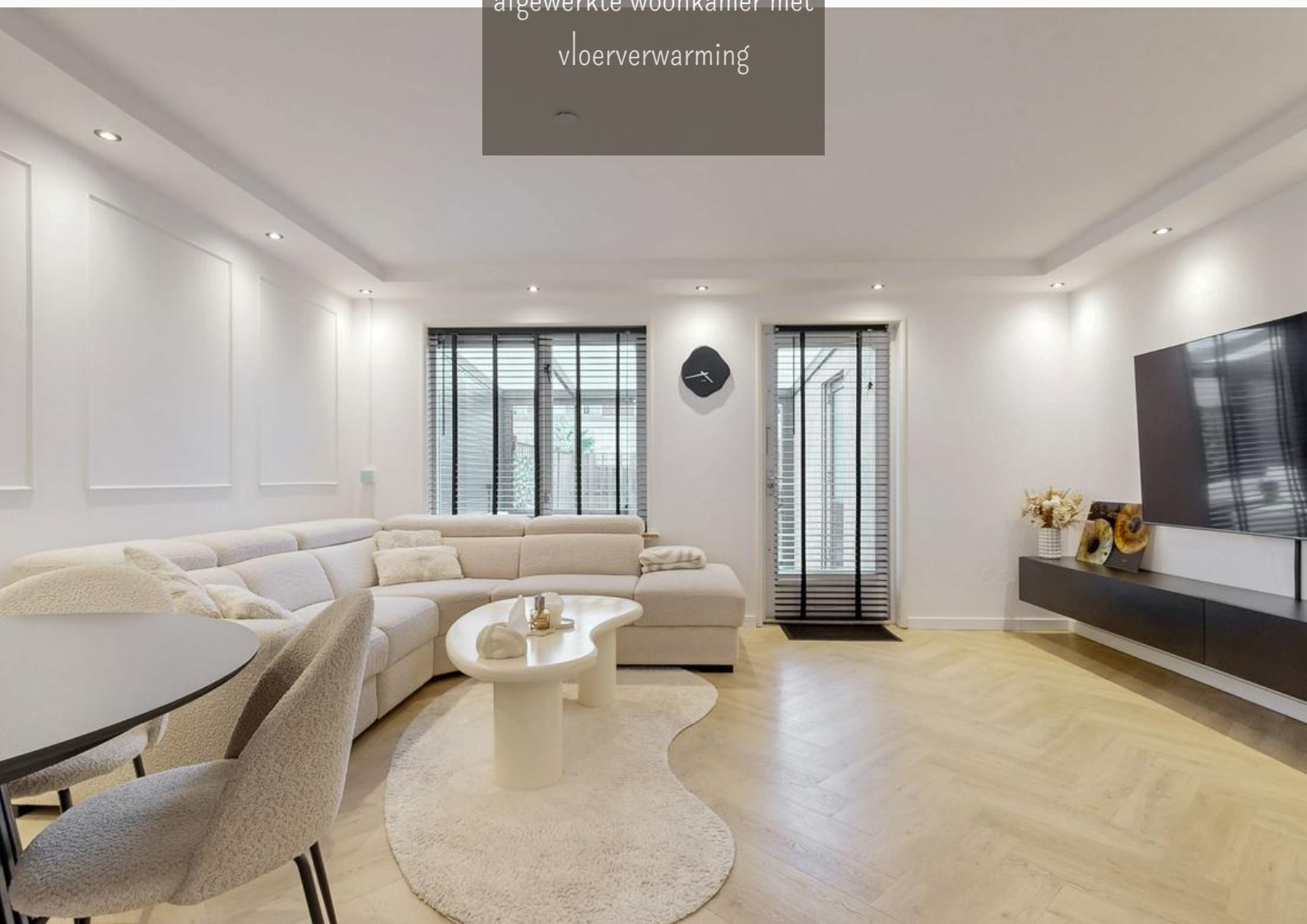


Entree in de hal met
toiletruimte, meterkast
en trapopgang



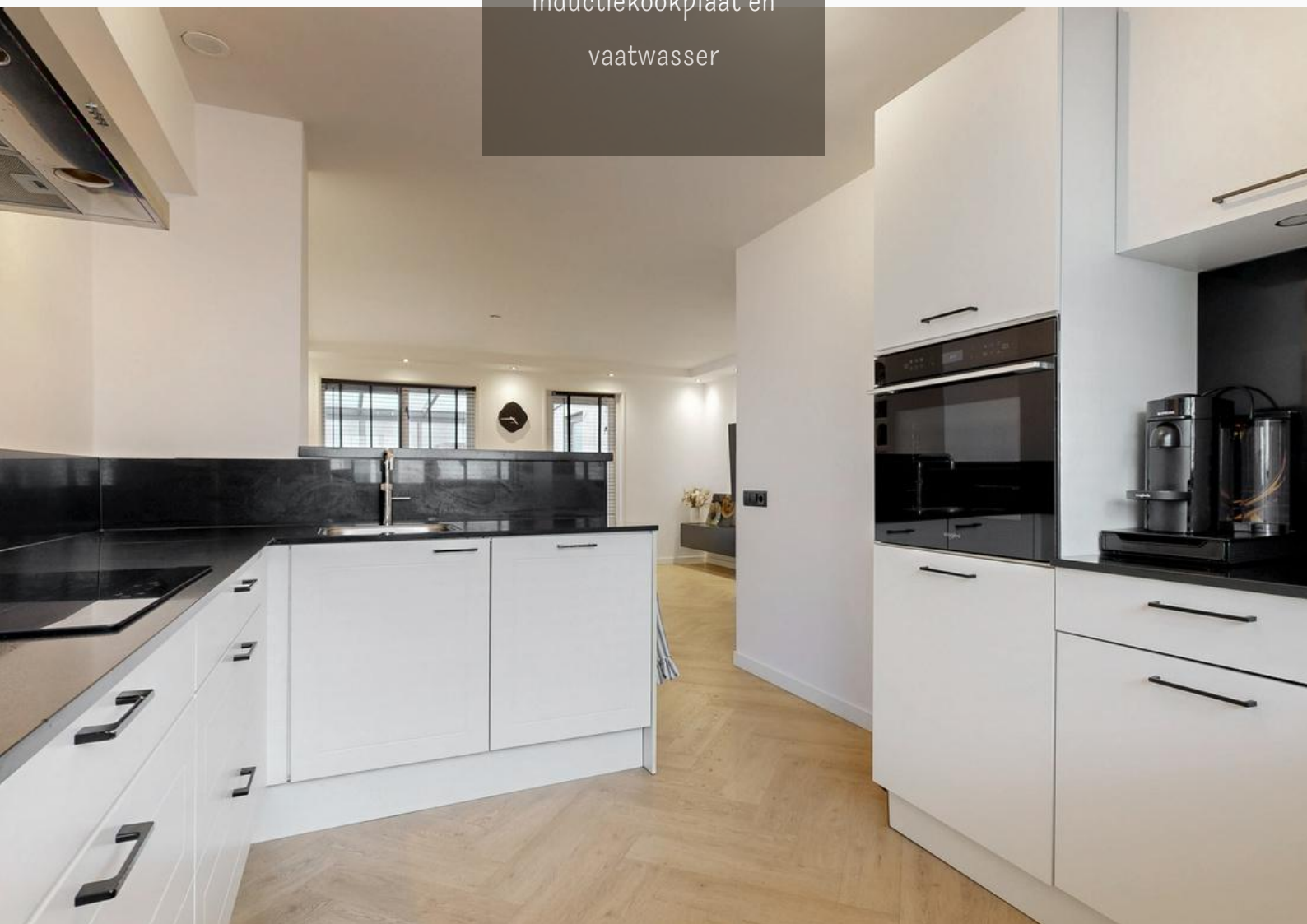


Ruime en uitstekend
afgewerkte woonkamer met
vloerverwarming





Moderne keuken met o.a.
inductiekookplaat en
vaatwasser





De etage

Overloop

Vanaf de overloop is er toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en de wasruimte/inloopkast.

Slaapkamer I

De ouderslaapkamer bevindt zich aan de achterzijde en is voorzien van airconditioning en een rolluik.

Slaapkamer II

De tweede slaapkamer grenst aan de straatzijde en biedt door middel van een vlizotrap toegang tot de bergvlieving, waar de cv-installatie en de mechanische ventilatie-unit zijn geplaatst.

Slaapkamer III

De derde slaapkamer bevindt zich aan de achterzijde en is uitgerust met een rolluik.

Badkamer

De luxe badkamer dateert uit 2021 en is uitgerust met een inloopdouche, een 2e toilet en een dubbel wastafelmeubel.

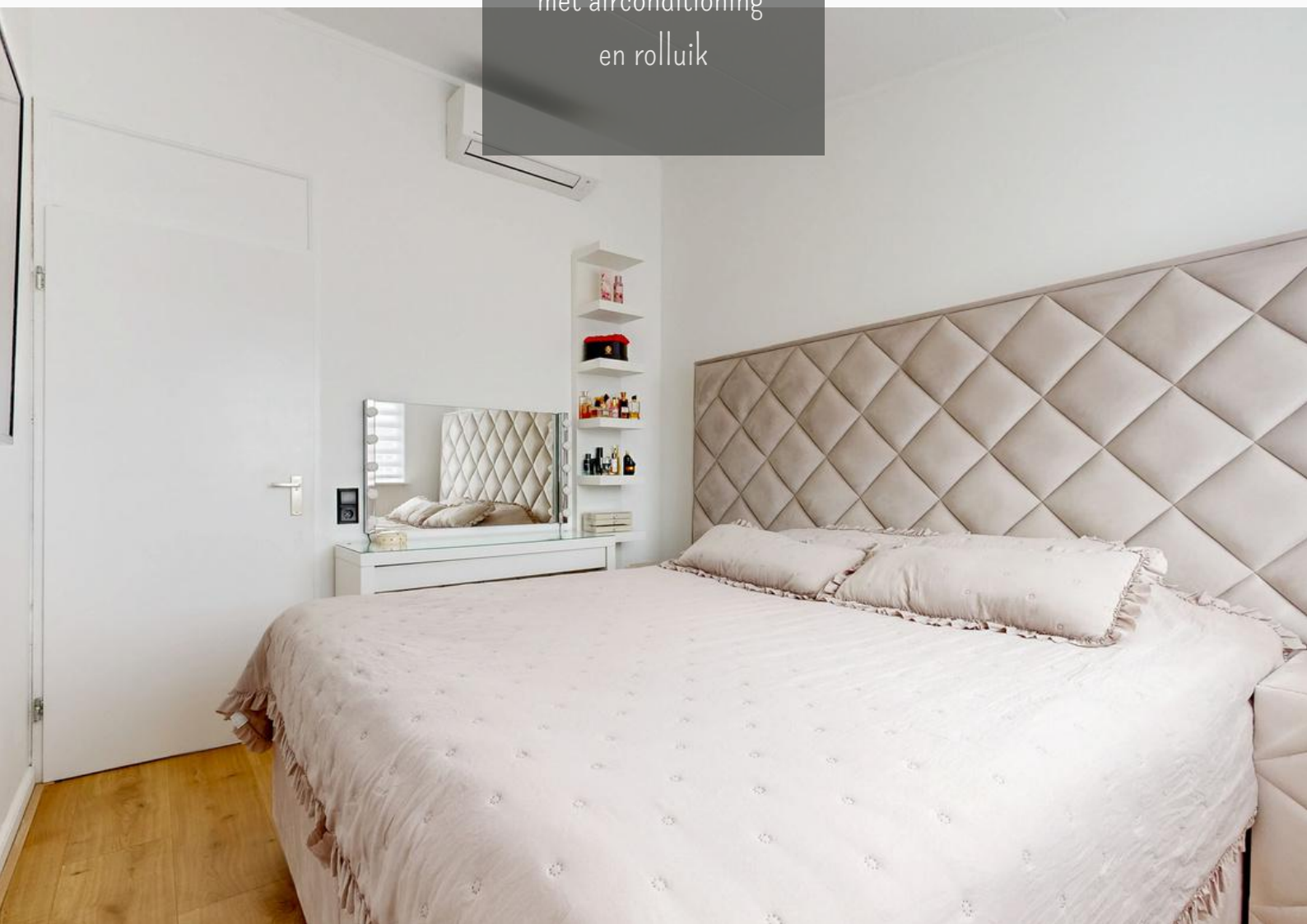
Inloopkast/wasruimte

Ca 4 m² grote inloopkast met de witgoedaansluitingen.





Ouderslaapkamer
met airconditioning
en rolluik



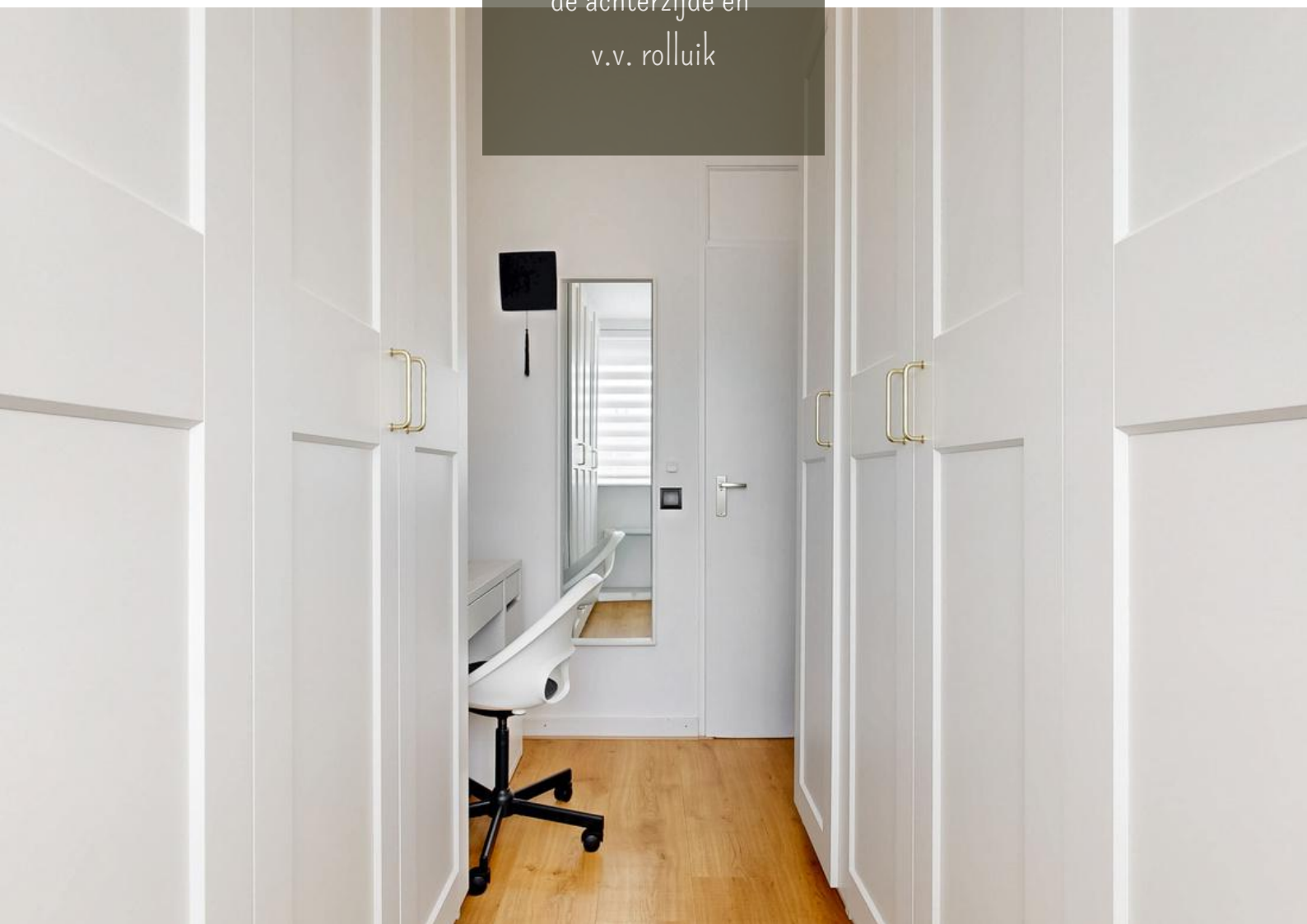


Slaapkamer met
toegang tot
de bergvlisering





Derde slaapkamer aan
de achterzijde en
v.v. rolluik





Heerlijke serre (2025)
met schuifpui en toegang
tot de berging





Voortuin

De voortuin is netjes aangelegd met een grindborder en een verzorgd opstapje naar de overdekte entree.

Achtertuintuin

De zonnige achtertuin is gunstig op het zuiden gelegen en onderhoudsvriendelijk aangelegd met grotendeels tuintegels en een strook kunstgras. De tuin heeft een wateraansluiting en is volledig omheind met een nette schutting. Via een poort is de achtergelegen brandgang bereikbaar.

Met een afmeting van circa 7,20 x 5,70 meter biedt de tuin volop ruimte voor een comfortabele zithoek.

Algemeen

- De woning is gelegen op eigen grond.
- Prachtige serre (2025) als verlengstuk van de woonkamer.
- Volledige vloerverwarming op de begane grond.
- Badkamer compleet vernieuwd in 2021.
- Airconditioning en rolluiken.
- Inloopkast / wasruimte + bergzolder.
- Ideale ligging in de geliefde Griendenvijk.
- Oplevering eind juli / begin augustus 2026.





Zonnige (zuid) en
onderhoudsvriendelijke
achtertuin





Gelegen in de
geliefde
Griendenwijk



Plattegronden begane grond

2D

Deze plattegrond is met de meest mogelijke zorg samengesteld en op locatie ingemeten.

Via de website van de woning bestaat de mogelijkheid om de aankleding en inrichting naar eigen smaak aan te passen. Aan de vermelde gegevens kunnen geen rechten worden ontleend.

Voor onduidelijkheden kunt u uiteraard altijd contact met ons opnemen.



3D Noordoost gericht



3D Zuidwest gericht

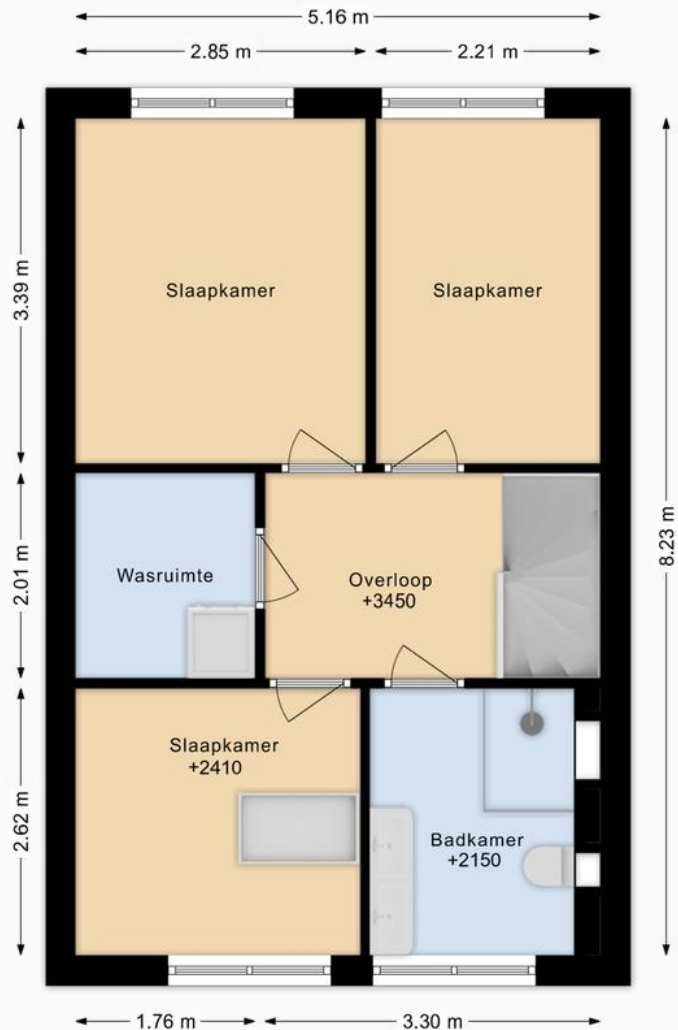
Plattegronden 1ste etage

2D

Deze plattegrond is met de meest mogelijke zorg samengesteld en op locatie ingemeten.

Via de website van de woning bestaat de mogelijkheid om de aankleding en inrichting naar eigen smaak aan te passen. Aan de vermelde gegevens kunnen geen rechten worden ontleend.

Voor onduidelijkheden kunt u uiteraard altijd contact met ons opnemen.



3D Noordoost gericht



3D Zuidwest gericht

Plattegronden vliering

2D

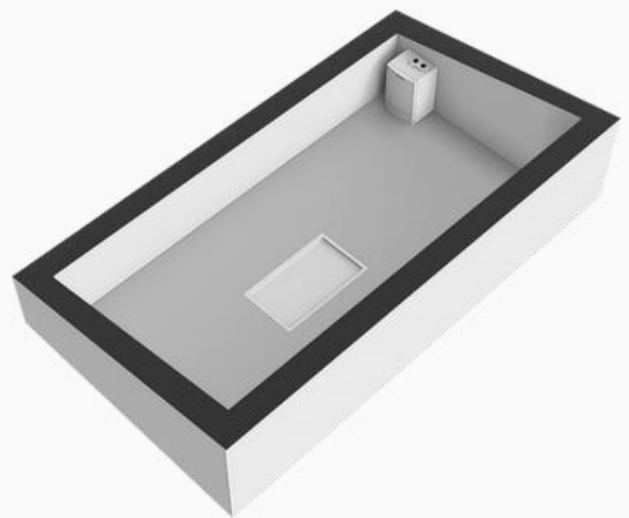
Deze plattegrond is met de meest mogelijke zorg samengesteld en op locatie ingemeten.

Via de website van de woning bestaat de mogelijkheid om de aankleding en inrichting naar eigen smaak aan te passen. Aan de vermelde gegevens kunnen geen rechten worden ontleend.

Voor onduidelijkheden kunt u uiteraard altijd contact met ons opnemen.



3D Noordoost gericht



3D Zuidwest gericht

Plattegrond situatie



Afwerkingen en kenmerken



BEGANE GROND				
Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
Hal / entree	Laminaat	Stucwerk	Stucwerk	<ul style="list-style-type: none"> - Garderoberuimte - Trapopgang - Meterkast - Toiletruimte
Toiletruimte	Vloertegels	Deel muurtegels / deels spagtelputz	Sauswerk	<ul style="list-style-type: none"> - Zwevend toilet - Fonteintje
Woonkamer	Laminaat	Stucwerk	Stucwerk met inbouwspots	<ul style="list-style-type: none"> - Trapkast
Open keuken	Laminaat	Stucwerk	Stucwerk	<ul style="list-style-type: none"> - Kookplaat - Afzuigkap - Oven - Combi-oven/combimagnetron - Koelkast - Koelkast/vriezer (combi) - Vaatwasmachine
Serre	Vloertegels	Deels akoestische panelen	Melkglas	<ul style="list-style-type: none"> - Toegang berging
ETAGE				
Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
Overloop	Laminaat	Spagtelputz	Sauswerk	
Slaapkamer I	Laminaat	Spagtelputz	Sauswerk	<ul style="list-style-type: none"> - Airconditioning - Rolluik
Slaapkamer II	Laminaat	Spagtelputz	Sauswerk	<ul style="list-style-type: none"> - Toegang tot de bergvliering
Slaapkamer III	Laminaat	Spagtelputz	Sauswerk	<ul style="list-style-type: none"> - Rolluik
Badkamer	Vloertegels	Wandtegels	Plaatwerk met inbouwspots	<ul style="list-style-type: none"> - Inloopdouche - Dubbele wastafel met meubel - Zwevend toilet - Toiletkast
Wasruimte	Laminaat	Sauswerk	Sauswerk	<ul style="list-style-type: none"> - Witgoed aansluitingen

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Verlichting binnen			
▪ Inbouwspots / dimmers	✓		
▪ Opbouwspots / armaturen / lampen / dimmers	✓		
▪ Losse (hang)lampen	✓		
Raamdecoratie / zonwering binnen	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Gordijnrails incl. gordijnen		✓	
▪ Rolgordijnen	✓		
▪ Jaloezieën	✓		
▪ (Losse) horren/rolhorren	✓		
Vloerdecoratie binnen	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Laminaat	✓		
▪ Vloertegels	✓		
Keuken	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Keukenblok incl. bovenkasten	✓		
▪ Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:			
– Kookplaat	✓		
– Afzuigkap	✓		
– Oven	✓		
– Combi-oven/combimagnetron	✓		
– Koelkast	✓		
– Koelkast/vriezer (combi)	✓		
– Vaatwasmachine	✓		
Sanitaire voorzieningen - Toiletruimte	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Toilet	✓		
▪ Toiletrolhouder / - borstel(houder)	✓		
▪ Fontein	✓		
Sanitaire voorzieningen – Badkamer / sauna	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Douche (cabine/scherm)	✓		
▪ Wastafel	✓		
▪ Wastafelmeubel	✓		
▪ Toiletkast	✓		
▪ Toilet	✓		
▪ Toiletrolhouder / - borstel(houder)	✓		
Exterieur / Installaties / Veiligheid / Energiebesparing	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ CV-installatie	✓		
▪ (Klok)thermostaat	✓		
▪ Airconditioning	✓		
▪ (Voordeur)bel		✓	
▪ Telefoonaansluiting/internetaansluiting	✓		
▪ Rolluiken	✓		
Tuin en/of balkon	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Aanleg / bestrating	✓		
▪ Beplanting	✓		
▪ Buitenverlichting	✓		
▪ Vlaggenmasthouder	✓		

Welkom in Sliedrecht!

Met een inwonertal van ongeveer 25.000 mensen, biedt Sliedrecht een unieke combinatie van rust, gezamenlijkheid en mogelijkheden voor zowel werk als ontspanning. Sliedrecht heeft een rijke geschiedenis die teruggaat tot de 11e eeuw. Oorspronkelijk was het een klein vissersdorp aan de rivier de Merwede. Door de eeuwen heen heeft Sliedrecht zich ontwikkeld dankzij de scheepsbouw en later de maritieme industrie. Deze historische wortels zijn nog steeds zichtbaar in de architectuur en de cultuur van het dorp.

Waarom wonen in Sliedrecht?

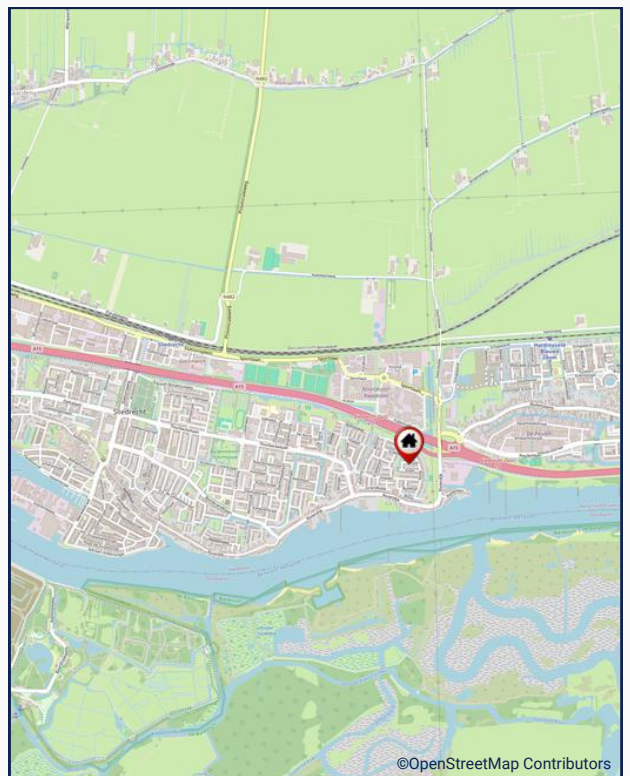
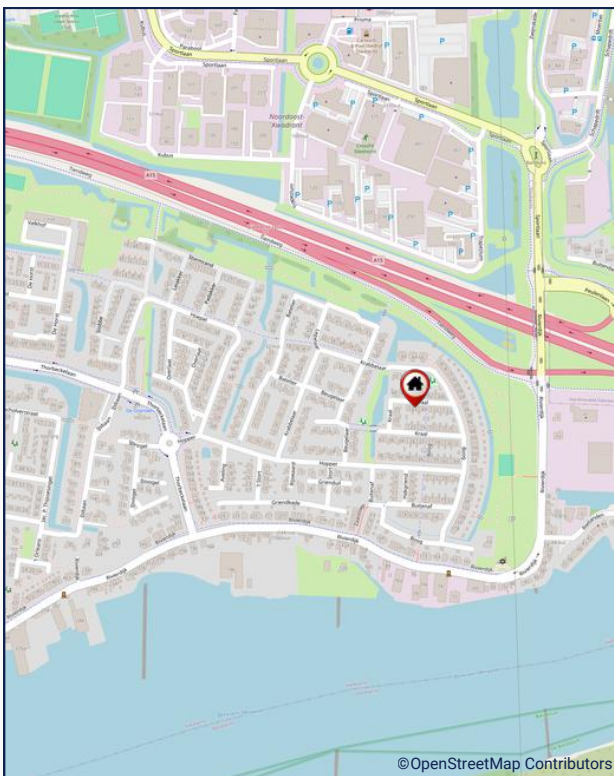
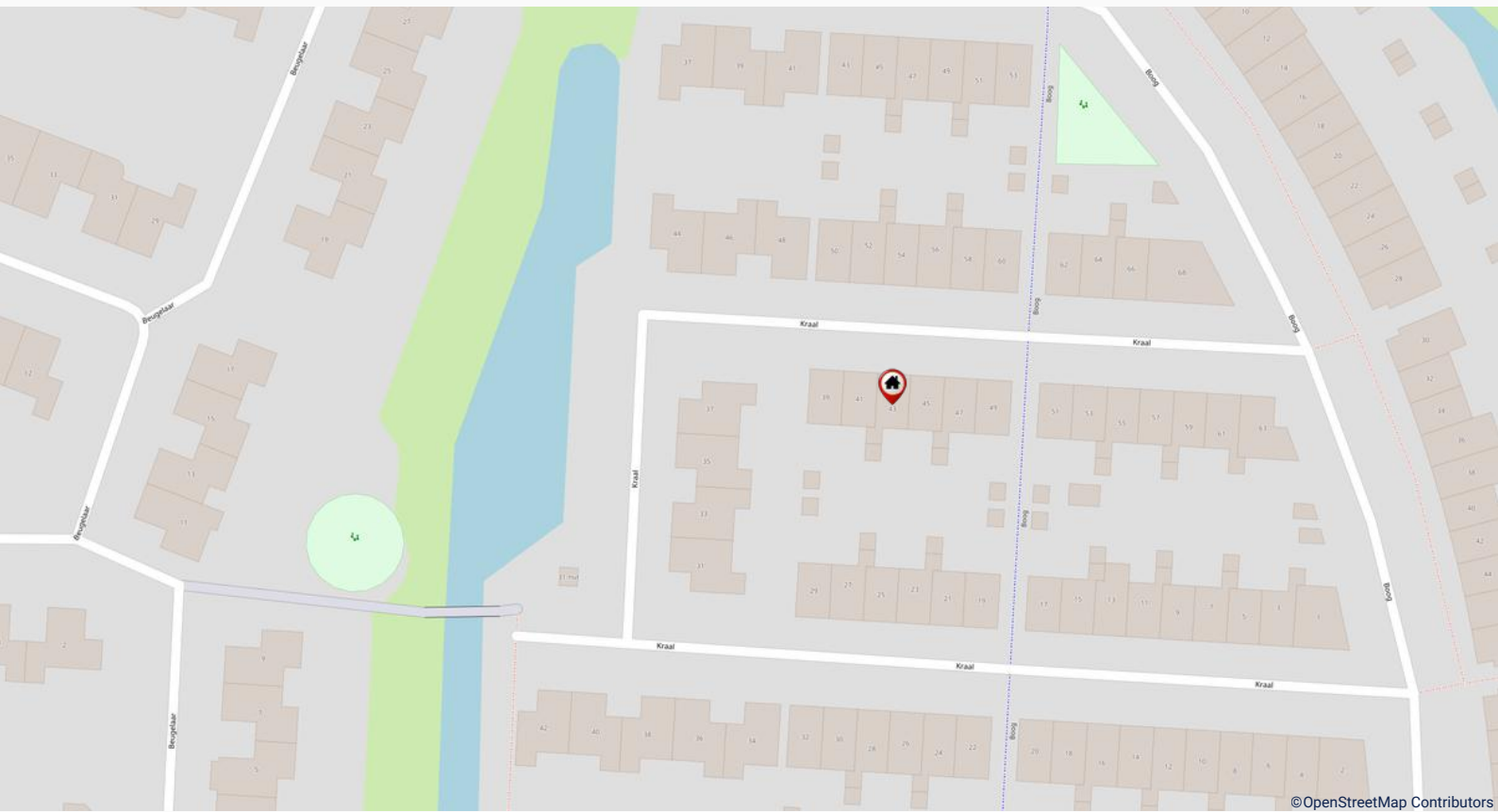
- **Bezienswaardigheden:** Bezoek de Grote Kerk, een prachtig monument uit de 15e eeuw, of wandel door het Sliedrechtse Havengebied, waar je kunt genieten van de oudheid en de moderne scheepsbouw.
- **Horeca:** Sliedrecht biedt een breed scala aan horecagelegenheden. Van gezellige bruine kroegen tot culinaire verrassingen bij restaurants. De weekmarkten bieden lokale lekkernijen, waardoor je altijd iets nieuws kunt proeven.
- **Natuur en Recreatie:** De Alblasserwaard staat bekend om zijn unieke landschap met polders, molens en rivieren. De natuurgebieden zoals de Biesbosch liggen op steenworp afstand, ideaal voor wandelen, fietsen of varen. Voor de liefhebbers van watersport is er volop mogelijkheid om te genieten van de rivieren en plassen.



- **Werkgelegenheid:** Met een sterke economische basis in de maritieme sector, logistiek en agrarische industrie, biedt Sliedrecht tal van werkgelegenheden. Bedrijven zoals IHC Merwede en vele kleinere ondernemingen dragen bij aan de economische vitaliteit van het dorp.
- **Bereikbaarheid:** Sliedrecht is uitstekend bereikbaar. Met het treinstation in het hart van het dorp en de nabijheid van de A15 en N915, ben je snel verbonden met steden als Rotterdam en Dordrecht. Daarnaast is er een goede verbinding via waterwegen en fietsroutes, wat de mobiliteit in de regio versterkt.


Sliedrecht biedt uniek woon-, werk- en recreatieplezier. Met zijn rijke geschiedenis, moderne voorzieningen, en prachtige omgeving is het een plek waar je kunt genieten van het beste van twee werelden: de rust van het platteland met de dynamiek van een levendige gemeenschap. De Alblasserwaard is een landschap om te beleven. De polderstructuur, het boerenleven, en de rustige wegen maken het een ideale plek voor een levensstijl die in balans is met de natuur zonder de voordelen van de stad te verliezen.

Woont u binnenkort hier?



Kadastrale kaart



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Sliedrecht</p> <p>Sectie I</p> <p>Perceel 7077</p>	<p>kadaster</p> 
--	--	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 7 april 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.



Deze woning heeft uw interesse gewekt?

Namens de verkoper(s) bedanken wij u hartelijk voor uw interesse in de woning. Deze brochure is met veel aandacht samengesteld. Ondanks deze zorg kan de informatie echter afwijken van de werkelijkheid. Wij adviseren u dan ook om zelf onderzoek te verrichten; u kunt hiervoor ook een externe adviseur inschakelen. Hieronder vindt u een aantal zaken en stappen die worden doorlopen, mocht deze woning uw interesse hebben gewekt.

Bezichtiging

Natuurlijk is het mogelijk om deze woning ook van binnen te bekijken. Een bezichtiging is altijd vrijblijvend en verplicht u tot niets. Tijdens de bezichtiging is er een makelaar aanwezig; u kunt hiervoor een afspraak maken met Makelaardij Stuij & van Dijk. De makelaar zal u op het afgesproken tijdstip bij de woning ontmoeten en u voldoende ruimte en tijd geven om rond te kijken en al uw vragen te beantwoorden. Mocht u geen interesse meer hebben dan is dat uiteraard geen probleem; de makelaar is benieuwd naar de reden om dit aan de verkopende partij door te geven. Indien u wel interesse heeft, worden er in overleg verdere stappen ondernomen.

Bieden

Voordat u een bod uitbrengt, is het raadzaam om alle relevante aspecten van de woning grondig te begrijpen. Dit omvat zaken zoals de opleverdatum, de roerende zaken die u kunt overnemen en de ontbindende voorwaarden. U kunt uw bod indienen bij Makelaardij Stuij & van Dijk, zowel mondeling als per e-mail óf via het online biedplatform van de woning.

Koop

Gefeliciteerd als u tot overeenstemming bent gekomen! De makelaar vraagt u voor het opstellen van de koopovereenkomst om een aantal persoonlijke gegevens. De koopovereenkomst wordt opgesteld volgens het model dat door onder meer de Consumentenbond, Vereniging Eigen Huis en de VBO is vastgesteld. Een eerlijke en duidelijke koopovereenkomst dus, waarin ook uw belangen als koper behartigd worden. Wanneer alles akkoord is, wordt er een tekenafpraak ingepland.

Hypotheek

Over het algemeen heeft een koper een hypotheek nodig voor de aankoop van een nieuwe woning. Een goede financiering speelt hierbij een belangrijke rol. Ons kantoor kan zorgen voor een kosteloos, geheel onafhankelijk advies en informeert u graag hierover. Zelfs indien u al een hypotheekofferte heeft, kan één van onze hypotheekadviseurs u graag een 'second opinion' geven.



Hoe verder? en veelgestelde vragen

Van koopovereenkomst tot de notariële overdracht

In de koopovereenkomst wordt een datum vastgelegd wanneer de notariële overdracht van het onroerend goed plaats zal vinden, de zgn. opleverdag. Met andere woorden houdt dit in dat op de opleverdag hetgeen u heeft aangekocht zowel juridisch als feitelijk uw eigendom wordt.

Juridisch: de eigendomsoverdracht vindt plaats bij de notaris, waar u de akte van levering ondertekent. Deze akte wordt daarna geregistreerd bij het Kadaster en fungeert als uw bewijs van eigendom.

Feitelijk: de overdracht van de sleutels gebeurt meestal gelijktijdig met het ondertekenen van de akte van levering bij de notaris.

Vlak voordat de eigendomsoverdracht bij de notaris plaatsvindt, spreekt de makelaar van Stuij & van Dijk met u bij de woning af voor de eindinspectie.

Wanneer ben ik in onderhandeling?

U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Dus: als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopend makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet in onderhandeling als de verkopend makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper zal graag willen weten of er meer belangstelling is. Het eerste bod hoeft niet het beste bod te zijn. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat de woning 'onder bod' is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken. Vraag de makelaar naar de te volgen procedure, indien u óók een bod wenst uit te brengen.

Word ik koper als ik de vraagprijs bied?

Nee, de vraagprijs is een uitnodiging tot het doen van een bod. Dus als u de vraagprijs biedt doet u een bod. De verkoper kan vervolgens beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.



Veelgestelde vragen

Kan verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Een koop komt alleen tot stand wanneer de verkopende partij het bod accepteert. Als de verkoper een tegenbod doet dat afwijkt van het eerder gedane bod, vervalt het eerdere bod van de verkoper. Dit betekent dat zelfs als de partijen tijdens het biedingsproces dichterbij elkaar komen, de verkoper plotseling kan besluiten zijn tegenbod te verhogen, terwijl de koper tevens zijn bod kan verlagen.

Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Dat is toegestaan. Eén van de partijen heeft het recht om de onderhandeling te beëindigen. Soms zijn er zoveel geïnteresseerden dat het lastig is om te bepalen wie de beste koper is. In zo'n situatie kan de verkopende makelaar, uiteraard in overleg met de verkoper, besluiten om de huidige onderhandeling stop te zetten en de biedprocedure aan te passen. Het is belangrijk dat hij eerst eventuele toezeggingen nakomt. De makelaar kan bijvoorbeeld kiezen voor een inschrijvingsprocedure, waarbij alle bidders gelijke kansen hebben om het hoogste bod uit te brengen. Vraag onze makelaar naar de te volgen procedure.

Als de verkoper mijn bod accepteert heb ik dan definitief overeenstemming?

De Nederlandse wet stelt een schriftelijkheidsvereiste voor bij overeenkomsten met betrekking tot registergoederen. Dit betekent dat de verkoper pas na het ondertekenen van de koopovereenkomst gebonden is aan de afspraken die in deze overeenkomst zijn gemaakt.

Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging, als ik de eerste ben die de woning bezichtigt of als ik de eerste ben die een bod uitbrengt, moet de makelaar ook het eerste met mij in onderhandeling gaan?

Op deze drie vragen is het antwoord nee. De verkopend makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopend makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig, als u serieus belangstelling heeft, de makelaar te vragen wat uw positie is.

Disclaimer:

Deze verkoopbrochure, evenals de informatie, beschrijvingen en plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld. Er kunnen echter geen rechten aan de inhoud worden ontleend. Voor eventuele vragen of onduidelijkheden kunt u uiteraard altijd contact opnemen met makelaardij Stuij & Van Dijk.

Gewoon alles onder één dak.

van Dijk
VERZEKERINGEN
EN HYPOTHEKEN

www.vandijkverzekerings.nl
www.stuijenvandijk.nl



- Aankoopbegeleiding
- Verkoopbemiddeling
- Taxaties
- Hypotheken
- Verzekeringen
- Belastingaangiften

**Voor een helder
en compleet
advies.**

**Stuij &
van Dijk**
makelaardij

van Dijk
verzekerings en hypotheek