

Te koop



Vraagprijs
€ 365.000,- k.k.

Admiraal de Ruyterstraat 78
3361 VD, Sliedrecht

**Stuij &
van Dijk**
makelaardij



Oplevering

Januari '26

Bouwjaar

1930

Energie­label

C



Een introductie

In een van de meest geliefde woonwijken van Sliedrecht de 'Oude Uitbreiding', vind je deze karakteristieke, uitgebouwde en instapklare 2/1 kap woning.

Deze sfeervolle jaren '30-woning biedt het karakter van toen, maar is volledig gemoderniseerd. Zo zijn vrijwel alle muren strak gestukt, zijn de vloeren uitstekend afgewerkt en beschikt dit aanbod over een complete keuken en badkamer.

Op de etage is door de dakkapellen extra ruimte gecreëerd, welke in 2025 nog volledig zijn gereinigd. Hierdoor zijn de drie slaapkamers licht, ruim en prettig. De hierboven gelegen bergzolder biedt hiernaast voldoende ruimte voor opslag.

Duurzaamheid is ook zeker meegenomen! De woning beschikt over 6 zonnepanelen en is voorzien van dak-, vloer- en gevelisolatie, wat bijdraagt aan een energiezuinig en comfortabel thuis.

Gelegen in een rustige, kindvriendelijke wijk met alle voorzieningen binnen handbereik, biedt deze woning de ideale combinatie van sfeer en moderne gemakken.

Kortom, ben je op zoek naar een instapklare jaren '30-woning met een ideale ligging? Dan is dit aanbod precies wat je zoekt! Maak snel een afspraak voor een bezichtiging en ontdek zelf hoe leuk deze 2/1 kapper is.



Alle kenmerken van dit aanbod

Het onroerend goed

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	2-onder-1-kapwoning
Kadastrale gegevens	Slidrecht sectie G nummer 4457
Bouwjaar	1930
Aantal woonlagen	2
Type dak	Mansardedak bedekt met pannen
Ligging	Gelegen in 'De Oude Uitbreiding', nabij de rivier en het centrum van Slidrecht

Oppervlaktes

Perceeloppervlakte	107 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	79 m ²
Inhoud	305 m ³
Externe bergruimte	7 m ²
Overige inpandige ruimte	15,75 m ²

Indeling

Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3 slaapkamers
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer en 1 toilet

Buitenvoorzieningen

Voorzien van een tuin?	Ja, achtertuin gelegen op het noorden met achterom
Parkeergelegenheid	In de directe omgeving zijn er voldoende openbare parkeermogelijkheden beschikbaar

Isolerende voorzieningen

Isolatievormen	Vloerisolatie, dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas
Energielabel met geldigheid tot datum	C, geldig tot 20 oktober 2035

Installaties

CV-ketel Intergas HR (2017)

Overige voorzieningen / uitrusting

Zonnepanelen (6 met zuidweste ligging), boiler



De begane grond

Entree/hal

Entree in de hal voorzien van de nette trapopgang en de garderoberuimte.

Woonkamer

De L-vormige woonkamer heeft aan de voorzijde een karakteristieke erker, waar ook het eetgedeelte is gesitueerd. Het zitgedeelte bevindt zich aan de tuinzijde en biedt toegang tot de kelder en de doorgang naar de uitbouw.

Kelder / hobbyruimte

De riante en droge kelder op stahoogte is perfect voor proviand en hobby's. In deze ruimte zijn de meterkast en de omvormer van de zonnepanelen geïnstalleerd.

Toiletruimte

Keurige toiletruimte met zwevend toilet en fonteintje.

Keuken

De handgemaakte keuken is uitgerust met een massief betonnen werkblad en diverse inbouwapparatuur als een vaatwasser, koelkast en combi-oven.

Badkamer

Net als de toiletruimte en de keuken is ook de badkamer in de uitbouw gesitueerd en voorzien van een gietijzeren betonlook vloer. Samen met de beton ciré wanden, de houten details, het ligbad, de designradiator en de waskom heeft deze ruimte een moderne uitstraling.





Entree in de hal met de
garderobruimte en de
nette trapopgang





Sfeervolle woonkamer met
strak gestukte wanden,
erker en houten vloer





De handgemaakte keuken
met betonlook gietvloer en
toegang tot de achtertuin





De keuken is uitgerust met
diverse inbouwapparatuur
en een massief blad





Moderne toiletruimte en de
badkamer met beton ciré
wanden





Etage

Overloop

Vanaf de overloop toegang tot de 3 slaapkamers en de handige bergingsvloering welke bereikbaar is via een vlizotrap.

Slaapkamer I

De ouderslaapkamer is gelegen aan de tuinzijde van de woning en uitgerust met een dakkapel en een op maat gemaakte schuifwandkast.

Slaapkamer II

Deze slaapkamer is gelegen aan de straatzijde, voorzien van een zijraam en een dakkapel.

Slaapkamer III

Ook de 3de slaapkamer is aan de straatzijde gelegen en uitgerust met een dakkapel.





De ruime ouderslaapkamer
met dakkapel en vaste
schuifdeurwand



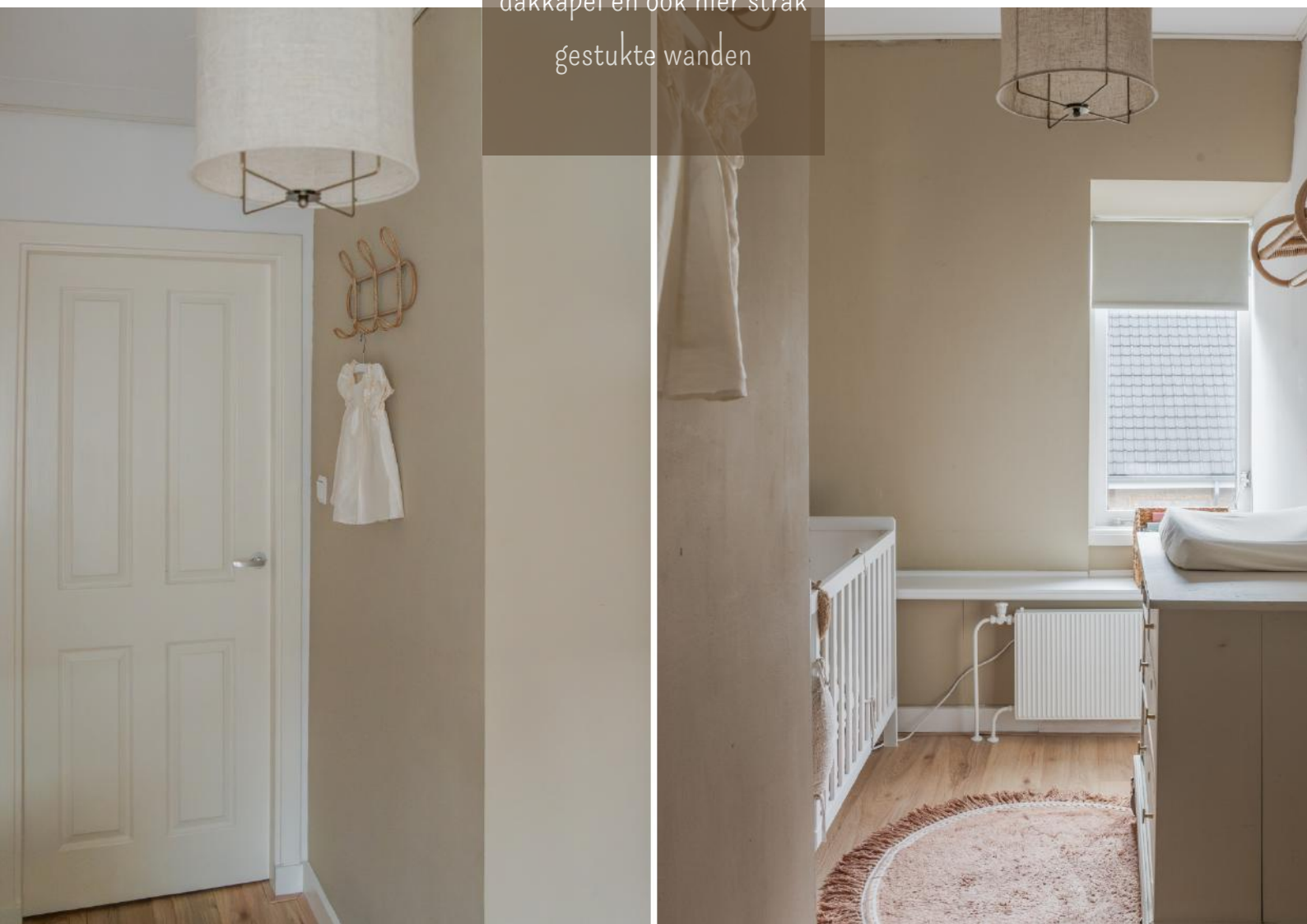


Slaapkamer 2 met dakkapel
en zijraam. Op de etage is
de vloer doorgelegd.





Derde slaapkamer met
dakkapel en ook hier strak
gestukte wanden





Buiten

Vanuit de aanbouw vindt de toegang plaats tot de onderhoudsvriendelijke en ca. 10 meter diepe en noordgerichte achtertuin. Door de diepte van de tuin is het hier de vier jaargetijden heerlijk genieten! De tuin is geheel omsloten, grotendeels bestraat en voorzien van plantenborders, een houtkachel en een achterom.

Stenen berging

Via de tuin en achterom is de ruime stenen berging bereikbaar. Hier vind je de witgoedaansluitingen en de CV-installatie (2017). Deze verwarmde berging is verder uitgerust met elektriciteit en een wateraansluiting.

Algemeen

- De woning is gelegen op eigen grond.
- De dakkapellen op de etage zijn in 2025 geheel gereinigd.
- Het mansardedak van de woning is in 2009 vervangen.
- De woning beschikt over houten kozijnen met dubbel glas.
- De zonnepanelen zijn in 2023 geplaatst.





De grotendeels betegelde
achtertuin met achterom
en plantenborders



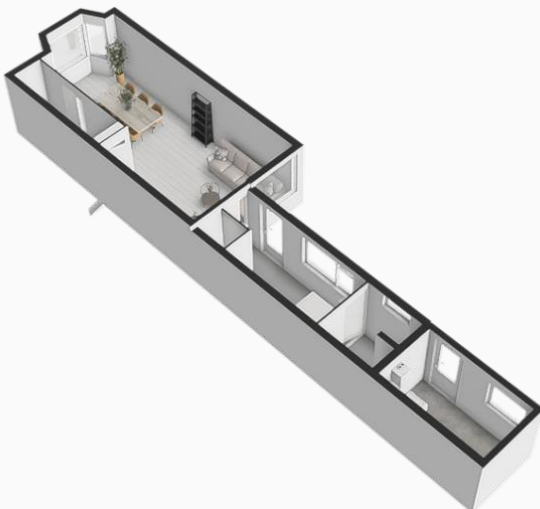
Plattegronden begane grond

2D

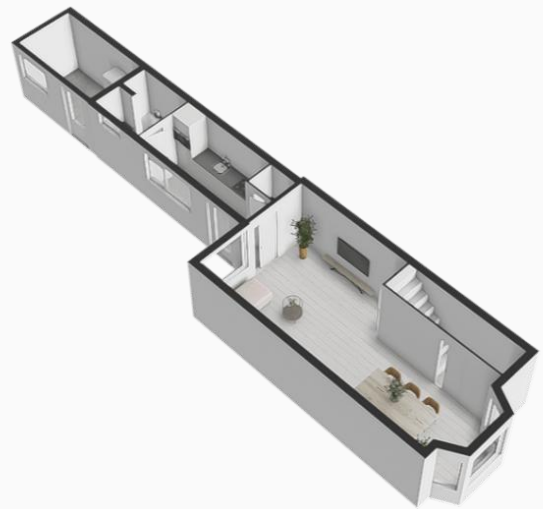
Deze plattegrond is met de meest mogelijke zorg samengesteld en op locatie ingemeten. De aankleding en inrichting dienen ter indicatie en zijn deels gebaseerd op de huidige situatie en deels fictief.

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

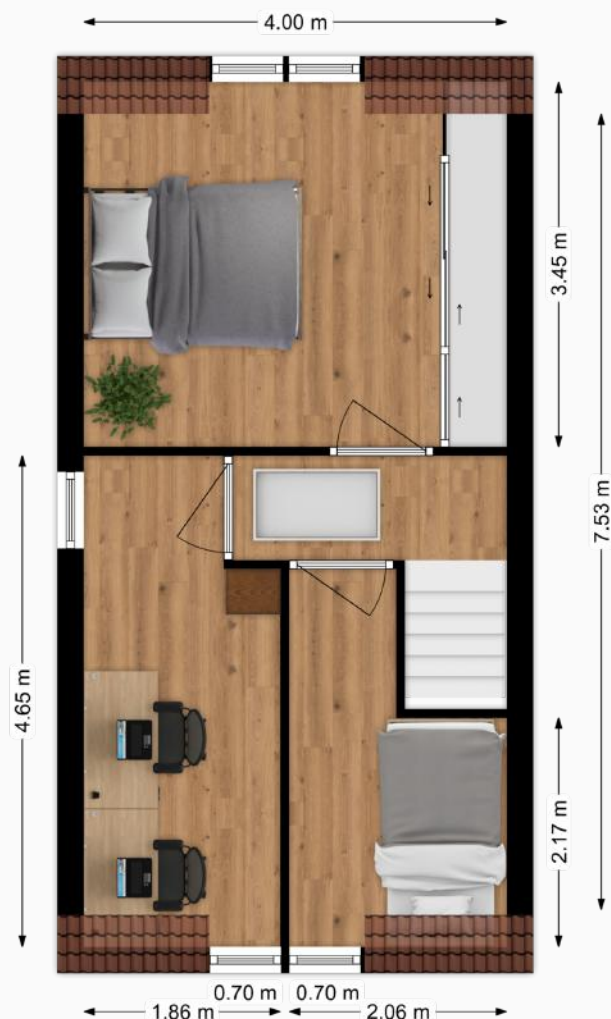
Plattegronden etage

2D

Deze plattegrond is met de meest mogelijke zorg samengesteld en op locatie ingemeten. De aankleding en inrichting dienen ter indicatie en zijn deels gebaseerd op de huidige situatie en deels fictief.

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

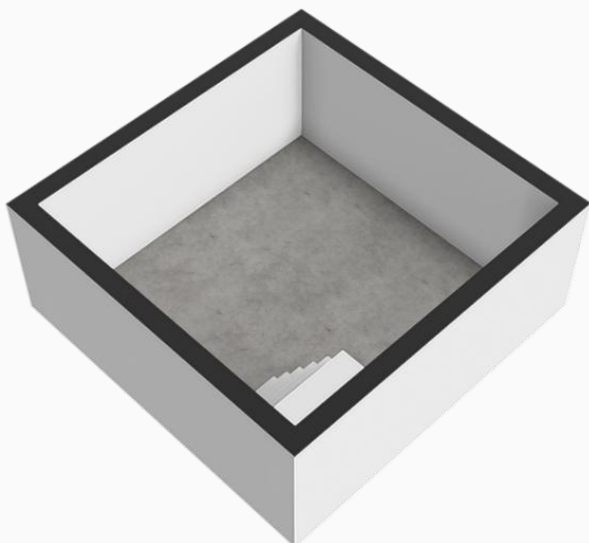
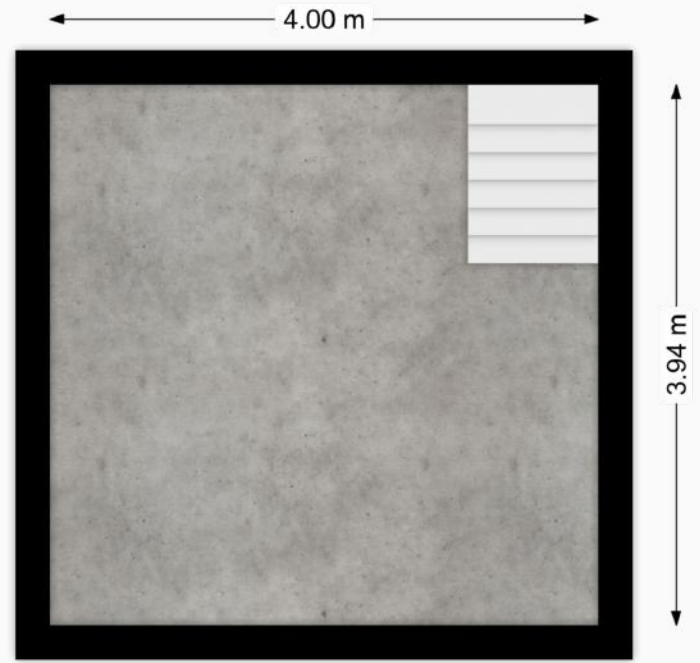
Plattegronden kelder / hobbyruimte

2D

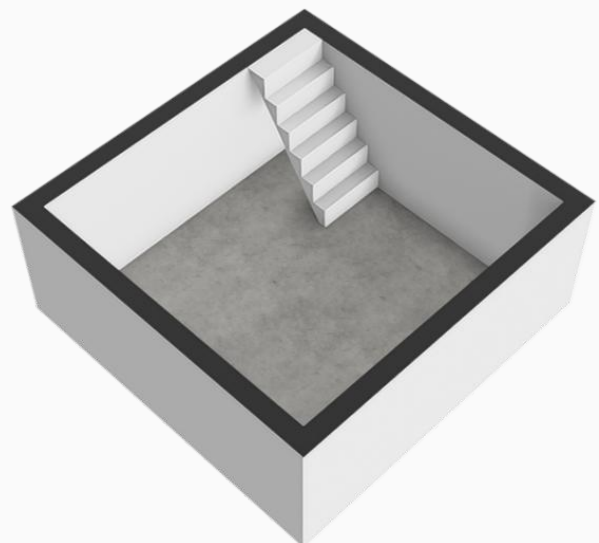
Deze plattegrond is met de meest mogelijke zorg samengesteld en op locatie ingemeten. De aankleding en inrichting dienen ter indicatie en zijn deels gebaseerd op de huidige situatie en deels fictief.

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

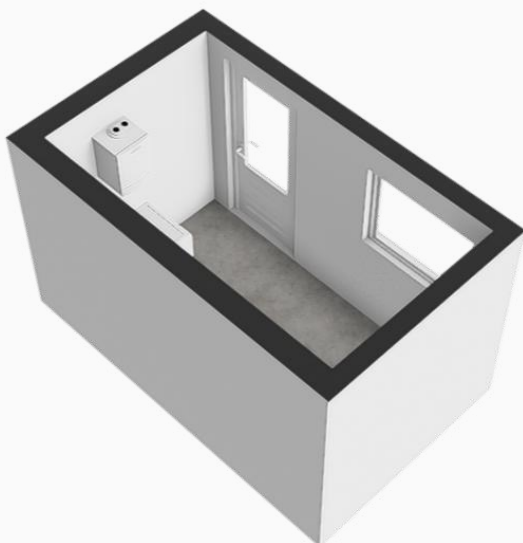
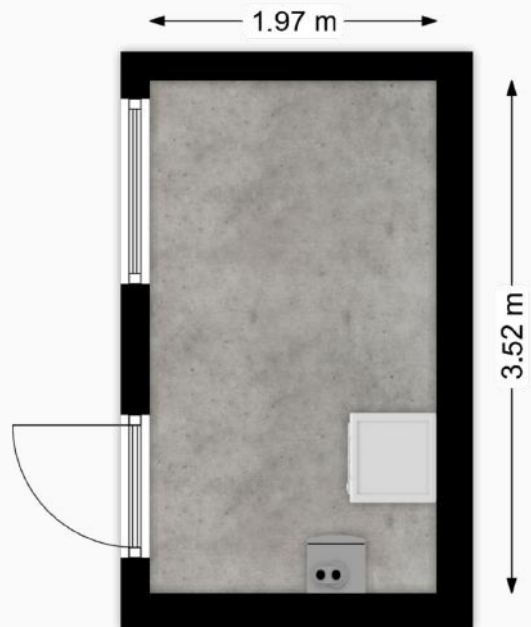
Plattegronden buitenberging

2D

Deze plattegrond is met de meest mogelijke zorg samengesteld en op locatie ingemeten. De aankleding en inrichting dienen ter indicatie en zijn deels gebaseerd op de huidige situatie en deels fictief.

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





BEGANE GROND

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
Hal / entree	Houten vloerdelen	Stucwerk	Stucwerk	– Garderoberuimte – Trapopgang
Woonkamer	Houten vloerdelen	Stucwerk	Stucwerk met inbouwspots	– Toegang kelder – Erker
Toiletruimte	Betonlook gietvloer	Stucwerk	Stucwerk met inbouwspots	– Zwevend toilet – Fonteintje met toiletkast
Keuken	Betonlook gietvloer	Stucwerk	Stucwerk met inbouwspots	– 5-pits gaskookplaat – Afzuigkap – Vaatwasmachine – Combi-oven – Koelkast – Boiler
Badkamer	Betonlook gietvloer	Beton ciré	Stucwerk met inbouwspots	– Ligbad met douchegelegenheid – Wastafel met meubel – Designradiator

ETAGE

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
Overloop	Laminaat	Stucwerk	Stucwerk met inbouwspots	– Toegang bergzolder
Slaapkamer I	Laminaat	Stucwerk	Stucwerk met inbouwspots	– Vaste schuifdeurkast – Dakkapel
Slaapkamer II	Laminaat	Stucwerk	Sauswerk	– Dakkapel
Slaapkamer III	Laminaat	Stucwerk	Stucwerk	– Dakkapel

KELDER

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
Open ruimte	Beton	Sauswerk	Timmerwerk	– Meterkast

BUITENBERGING

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
Open ruimte	Beton	Sauswerk	Timmerwerk	– CV-installatie – Witgoedaansluitingen

Lijst van zaken



Verlichting binnen	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Inbouwspots / dimmers	✓		
▪ Opbouwspots / armaturen / lampen / dimmers		✓	
▪ Losse (hang)lampen		✓	
Raamdecoratie / zonwering binnen	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Gordijnrails		✓	
▪ Gordijnen		✓	
▪ Rolgordijnen	✓		
Vloerdecoratie binnen	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Houten vloer(delen)	✓		
▪ Laminaat	✓		
▪ Betonlook gietvloer	✓		
Diverse binnen	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Eettafel			✓
▪ Koof achter de bank	✓		
Keuken	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Keukenblok incl. plank	✓		
▪ Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:			
– Gaskookplaat	✓		
– Afzuigkap	✓		
– Combi-oven/combimagnetron	✓		
– Koelkast	✓		
– Vriezer		✓	
– Vaatwasmachine	✓		
Sanitaire voorzieningen - Toiletruimte	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Toilet	✓		
▪ Toilettrolhouder	✓		
▪ Fontein	✓		
Sanitaire voorzieningen – Badkamer	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Ligbad	✓		
▪ Douche (cabine/scherf)	✓		
▪ Wastafel	✓		
▪ Wastafelmeubel	✓		
Exterieur / Installaties / Veiligheid / Energiebesparing	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Designradiator(en)	✓		
▪ CV-installatie	✓		
▪ Boiler	✓		
▪ Rookmelders	✓		
▪ Brievenbus	✓		
▪ (Voordeur)bel	✓		
▪ Zonnepanelen	✓		
Tuin	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Aanleg / bestrating	✓		
▪ Beplanting	✓		
▪ Buitenverlichting	✓		
▪ Houtkachel	✓		
▪ 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.

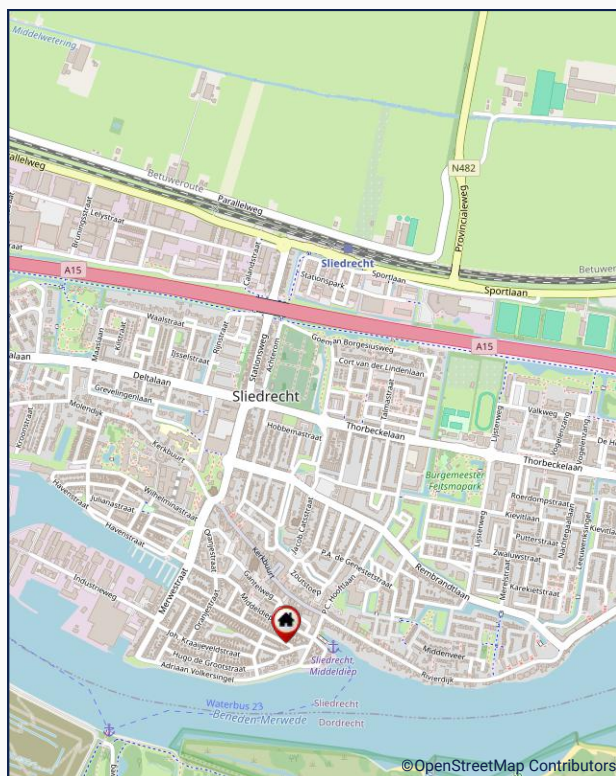
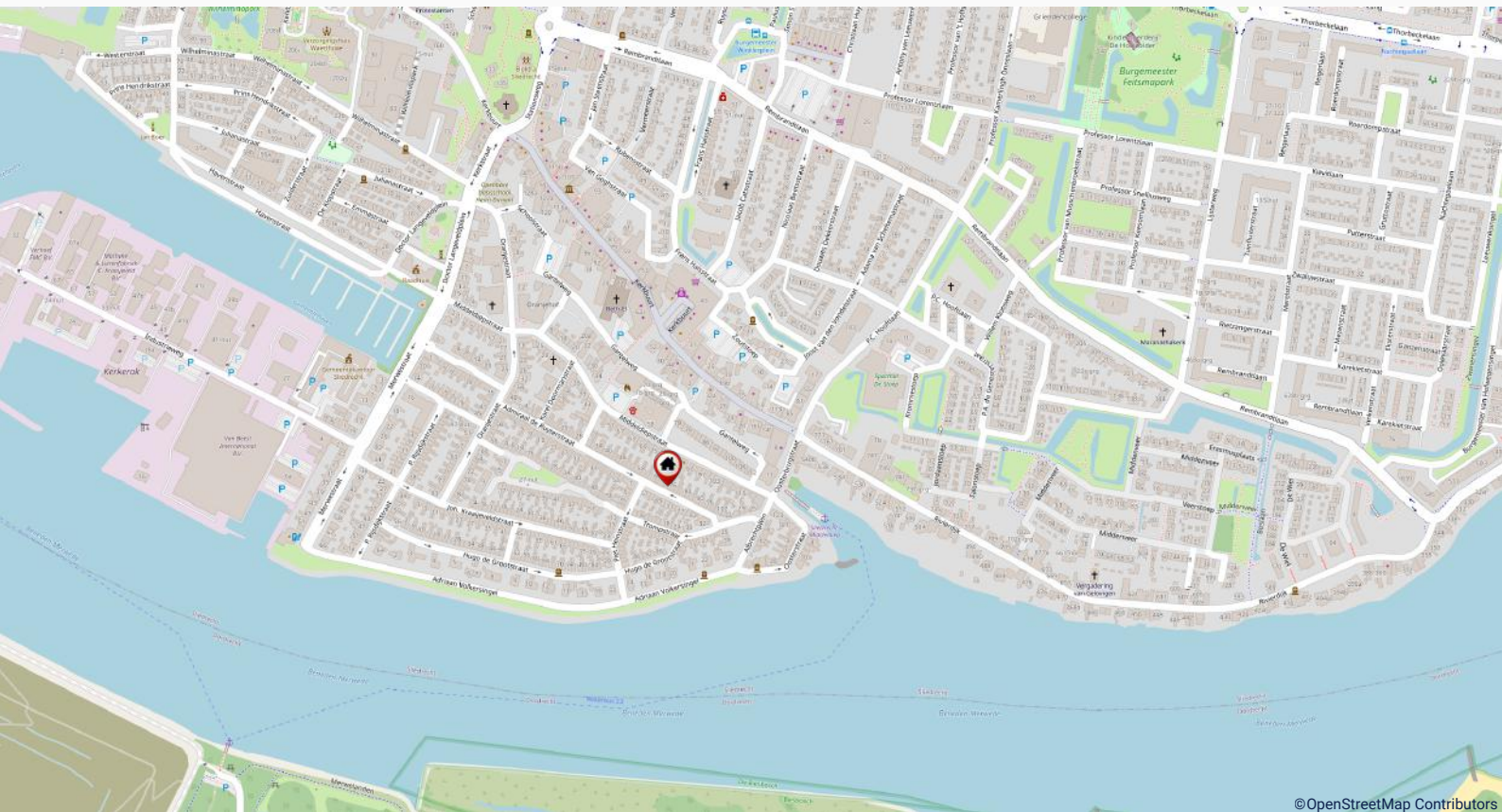


- **Werkgelegenheid:** Met een sterke economische basis in de maritieme sector, logistiek en agrarische industrie, biedt Sliedrecht tal van werkgelegenheden. Bedrijven zoals IHC Merwede en vele kleinere ondernemingen dragen bij aan de economische vitaliteit van het dorp.
- **Bereikbaarheid:** Sliedrecht 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



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Sliedrecht

Sectie G

Perceel 2488

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 14 oktober 2025
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