

Te koop



Vraagprijs
€ 315.000,- k.k.

Emmastraat 20
3361 XB Sliedrecht

**Stuij &
van Dijk**
makelaardij

Oplevering
22 juli 2025

Bouwjaar
1915

Energie label
A





Een introductie

In de geliefde wijk Buitenuitbreiding West, vind je deze charmante, energiezuinige (label A) en in 2016 volledig gerenoveerde 3-kamer hoekwoning!

Tijdens deze renovatie zijn alle kozijnen en buitendeuren vernieuwd, is de woning volledig geïsoleerd en zijn zowel de badkamer op de etage als de keuken in de uitbouw vernieuwd. Het resultaat? Een moderne woning waarbij het karakter van het oorspronkelijke bouwjaar behouden is gebleven.

De woonkamer biedt een aangename leefruimte met een prettige sfeer en veel natuurlijk daglicht. Dankzij een dakkapel aan de voorzijde en de opgetrokken gevel aan de achterzijde vind je op de etage twee riante slaapkamers.

De zonnige, op het zuiden gelegen, achtertuin biedt alle ruimte om te ontspannen, tuinieren of gezellig buiten te eten. Daarnaast beschik je hier over een ruime berging, een aparte fietsenberging en een achterom. Op korte afstand vind je onder andere de jachthaven, een gezellige speeltuin en de levendige Kerkbuurt met diverse winkels en een supermarkt.

Nieuwsgierig geworden? We nodigen je van harte uit om deze leuke woning te komen bekijken – je bent van harte welkom!



Alle kenmerken

Het onroerend goed

Soort woning
Type woning
Kadastrale gegevens

Bouwjaar
Aantal woonlagen
Type dak

Ligging

Eengezinswoning
Hoekwoning
Sliedrecht sectie H nummer 4999
Sliedrecht sectie H nummer 8995
1915
2
Deels zadeldak bedekt met dakpannen / deels plat dak, bitumen gedekt.
Gelegen aan een rustige weg, in een kindvriendelijke woonwijk.

Oppervlaktes

Perceeloppervlakte
Gebruiksoppervlakte wonen
Inhoud
Externe bergruimte

100 m²
70 m²
235 m³
8 m²

Indeling

Aantal kamers
Aantal slaapkamers
Aantal badkamers en toiletten

3
2 slaapkamers
1 badkamer en 1 toilet

Buitenvoorzieningen

Voorzien van een tuin?

Ja, achtertuin gelegen op het zuiden voorzien van achterom.

Parkeergelegenheid

In de directe omgeving is er voldoende openbare parkeergelegenheid.

Isolerende voorzieningen

Isolatievormen

HR++ glas, dakisolatie, gevelisolatie, vloerisolatie

Energielabel met geldigheid tot datum

A, geldig tot 19 september 2026

Installaties

CV-ketel Intergas

Overige voorzieningen / uitrusting

Mechanische ventilatie, fietsenberging



De begane grond

Entree / hal

De overdekte entree biedt toegang tot de hal voorzien van de meterkast, de toiletruimte en de woonkamer.

Toiletruimte

Keurige toiletruimte (2016) voorzien van zwevend toilet en fonteintje.

Woonkamer

De woonkamer is opgedeeld in een gezellig eetgedeelte aan de voorzijde met praktische wandkasten en een trapkast. Het comfortabele zitgedeelte biedt naast een fijn zicht op de achtertuin, de afsluitbare trapopgang naar de etage en de toegang tot de keuken.

Keuken

De in 2016 geplaatste keuken is in de volledig geïsoleerde uitbouw gesitueerd en van alle gemakken voorzien. Zo beschikt deze over een 4-pits gaskookplaat met geïntegreerde afzuigkap, een oven, magnetron en een vaatwasser. Dankzij het hoge plafond en de royale raampartijen voelt de ruimte extra ruimtelijk aan. Ook vind je hier de wasmachineaansluiting. Vanuit de keuken toegang tot de zonnige, op het zuiden gelegen achtertuin.











De etage

Overloop

Vanaf de overloop zijn de twee slaapkamers, de bergverlating en de badkamer te bereiken. Daarnaast heb je hier de beschikking over een ruime vaste kast waar tevens de CV-installatie (2016) is geplaatst.

Slaapkamer I

De gevel van de ouderslaapkamer is recht opgetrokken en beslaat de volledige breedte van de woning. Het grote raampartij biedt een sfeervol uitzicht op de omgeving.

Slaapkamer II

Deze aan de voorzijde gelegen slaapkamer is uitgerust met een dakkapel. Vanuit het raam heb je een gezellig uitzicht op de straat.

Badkamer

De in 2016 vernieuwde badkamer is uitgerust met een ruime inloopdouche, een wastafel met bijpassend meubel en mechanische ventilatie.

Bergzolder

De bergzolder is bereikbaar via een vlizotrap vanaf de overloop.











Tuin en algemeen

Achtertuint

De achtertuin, gelegen op het zonnige zuiden, is sfeervol ingericht met een fijne afwisseling van betegeling, grind en borders met diverse beplanting. Aan de voorzijde van de tuin is het op warme (na)zomerse dagen heerlijk vertoeven – een ideale plek om buiten te eten. Achterin de tuin bevinden zich een ruime, praktische berging én een aparte fietsenberging. Daarnaast is er een handige achterom welke uitkomt op de achtergelegen steeg.

ALGEMEEN

Tijdens de renovatie in 2016 zijn tevens de volgende werkzaamheden verricht:

- nieuwe dakpannen (woning en uitbouw)
- gehele vloer van de begane grond vervangen
- kruipruimte geïsoleerd met isolatiekorrels
- nieuwe voor- en achterdeur
- nieuw hang- en sluitwerk
- gevels voorzien van voorzetwanden

Starterssubsidie gemeente Sliedrecht

De gemeente Sliedrecht heeft aan verkoper een starterssubsidie van € 25.000,- toegekend. Deze subsidie is overdraagbaar aan een natuurlijk persoon die: a.) tussen de 21 en 35 jaar oud is, b.) in Sliedrecht woont, c.) op basis van het geldende beleid als starter wordt aangemerkt.









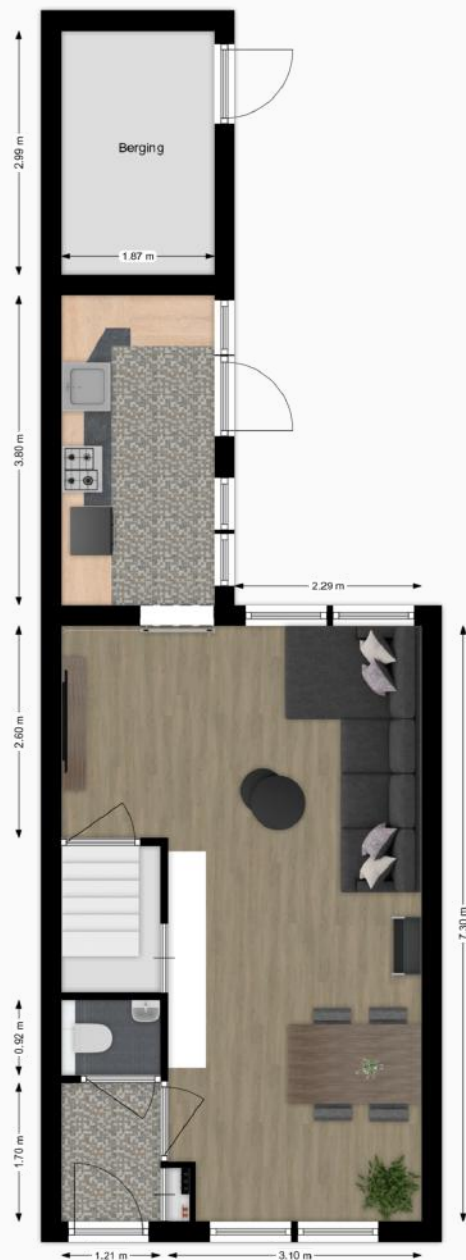
Plattegronden begane grond

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 onze website 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

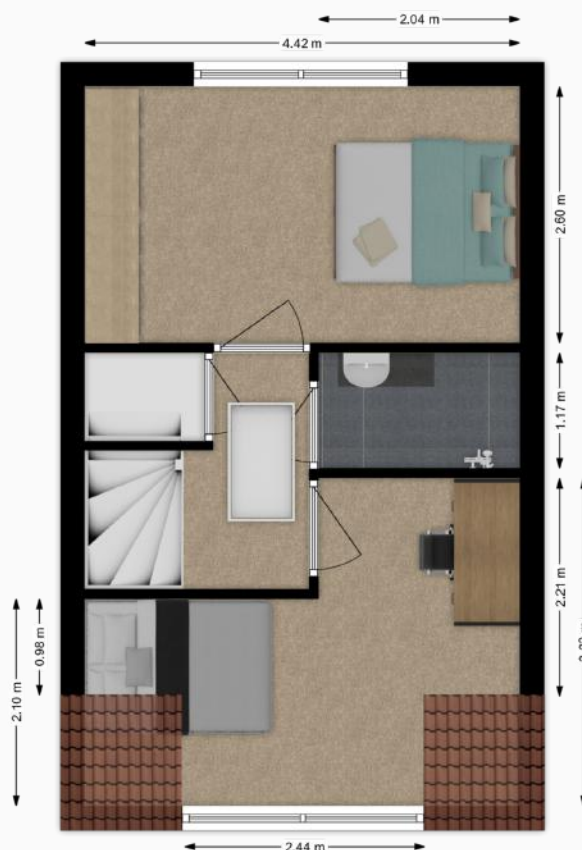
Plattegronden etage

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 onze website 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.

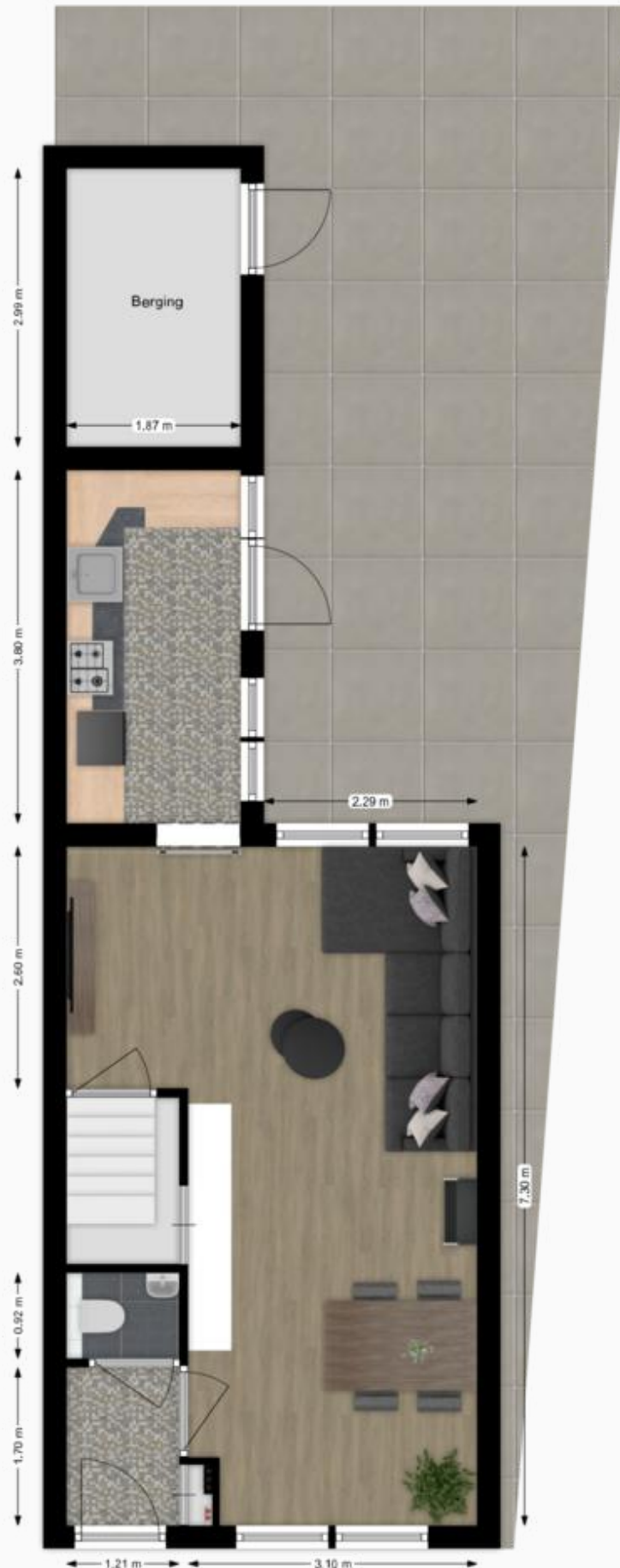


3D Noordoost gericht



3D Zuidwest gericht

Plattegrond situatie



Afwerking en kenmerken

BEGANE GROND

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
Hal / entree	Vinyl	Behang	Sauswerk	– Meterkast
Toiletruimte	Vloertegels	Wandtegels	Sauswerk	– Zwevend toilet – Fonteyntje
Woonkamer	Laminaat	Deels behang / deels sauswerk	Sauswerk	– Trapkast
Keuken	Vinyl	Sauswerk	Plafondpanelen / -balken	– Wasmachine aansluiting – RVS spoelbak met kraan – Gaskookplaat – Geïntegreerde afzuigkap – Oven – Magnetron – Koel- / vriescombinatie – Vaatwasmachine

ETAGE

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
Overloop	Vloerbedekking	Sauswerk	Sauswerk	– Bergingskast met CV – Toegang tot bergingsvloering
Badkamer	Vloertegels	Wandtegels	Sauswerk	– Inloopdouche – Wastafel met spiegel – Wasmeubel – Badkamermeubel
Slaapkamer I	Vloerbedekking	Behang	Sauswerk	– Achterzijde recht opgetrokken
Slaapkamer II	Vloerbedekking	Behang	Sauswerk	– Dakkapel

Lijst van zaken



Verlichting binnen	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Verlichting toilet, badkamer, ketelkast, zolder	✓		
▪ Opbouwspots / armaturen / lampen / dimmers		✓	
▪ Losse (hang)lampen		✓	
Raamdecoratie / zonwering binnen	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Gordijnrails		✓	
▪ Gordijnen		✓	
▪ Overgordijnen		✓	
▪ Rolgordijnen	✓		
Vloerdecoratie binnen	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Vloerbedekking	✓		
▪ Vinyl	✓		
▪ Laminaat	✓		
Diverse binnen	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Spiegelwanden	✓		
▪ Kapstokken hal	✓		
▪ (Losse) kasten		✓	
▪ Legplanken	✓		
Keuken	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Keukenblok incl. bovenkasten	✓		
▪ Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:			
– Gaskookplaat	✓		
– Afzuigkap	✓		
– Magnetron	✓		
– Oven	✓		
– Koel- / vriescombinatie	✓		
– Vaatwasmachine	✓		
Sanitaire voorzieningen - Toiletruimte	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Toilet, fontein en -rol/borstelhouder)	✓		
Sanitaire voorzieningen – Badkamer / sauna	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Douche (cabine/scherm)	✓		
▪ Wastafel incl. wastafelmeubel en badkamerkast	✓		
▪ Planchet	✓		
Exterieur / Installaties / Veiligheid / Energiebesparing	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Designradiator(en)	✓		
▪ CV-installatie	✓		
▪ (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	✓		
▪ Rookmelders		✓	
▪ (Klok)thermostaat	✓		
▪ Brievenbus	✓		
▪ (Voordeur)bel	✓		
▪ Telefoonaansluiting/internetaansluiting (glasvezel)	✓		
Tuin	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Aanleg / bestrating	✓		
▪ Beplanting (m.u.v. planten in pot)	✓		
▪ Buitenverlichting		✓	
▪ Buitenberging	✓		
▪ Kasten in buitenberging		✓	
▪ Vriezer in buitenberging		✓	
▪ Schutting	✓		

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.

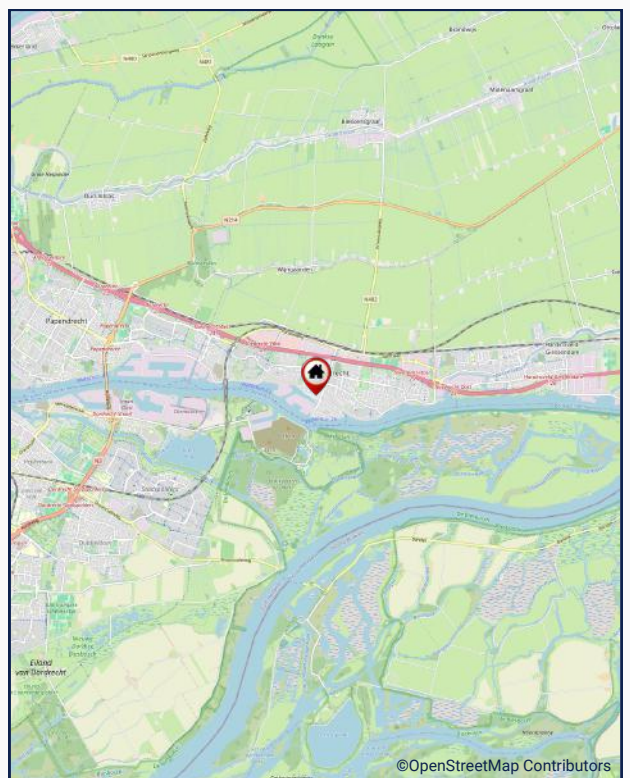
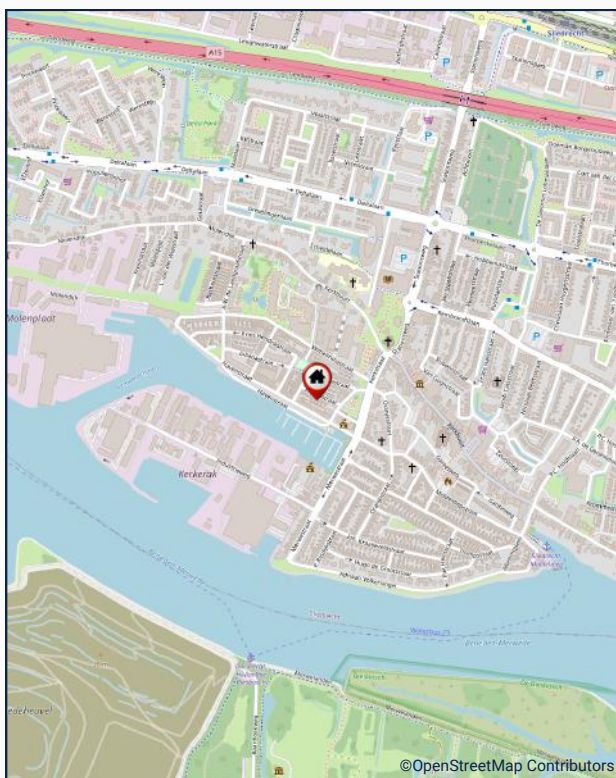
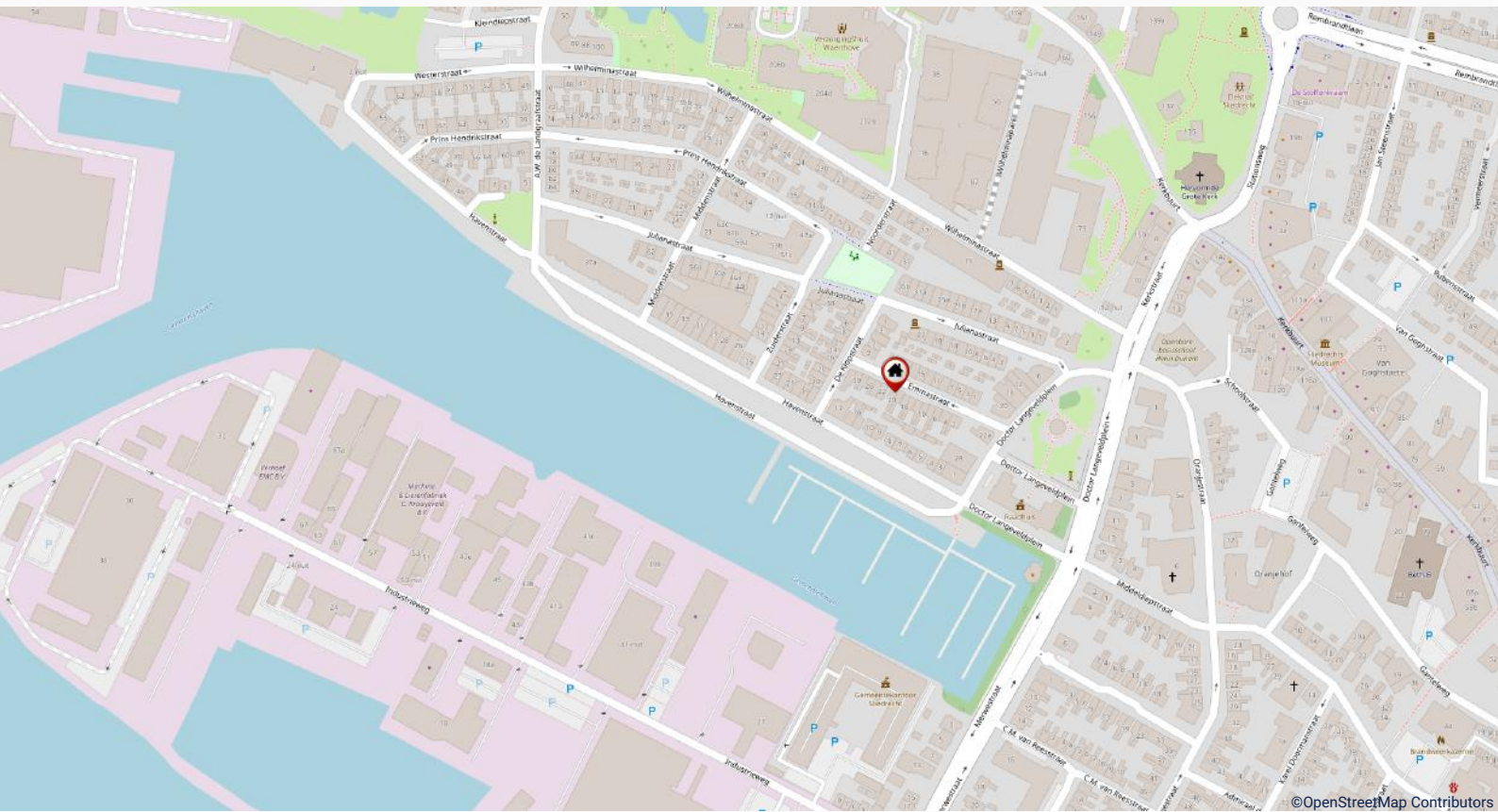


- **Werkgelegenheid:** Met een sterke economische basis in de maritieme sector, logistiek en agrarische industrie, biedt Sliedrecht tal van werkgelegenheden. Bedrijven zoals IHC Merwede en vele kleinere ondernemingen dragen bij aan de economische vitaliteit van het dorp.
- **Bereikbaarheid:** Sliedrecht 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	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Sliedrecht
	Huisnummer	Sectie	H
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	4999
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 27 maart 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 aanschaf 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