

Te koop



Vraagprijs

€ 305.000,- k.k.

Dorlandsweer 35, 3363 JD
Sliedrecht

**Stuij &
van Dijk**
makelaardij

Oplevering

30 april 2026

Bouwjaar

1981

Energie label

E





Een introductie

Grijp nu je kans!

In de geliefde wijk Craijensteijn ligt deze royale en vrijwel instapklare 3-kamer maisonnette met dakterras van maar liefst ca. 29 m². Dit is een unieke kans voor wie op zoek is naar een comfortabele woonplek met volop leefruimte.

Intern beschikt deze woning onder meer over een moderne en complete keuken (2020). Op de tweede woonlaag bevinden zich twee royale slaapkamers en de moderne badkamer met regendouche en afgestemd meubilair met wastafel. Via een vlizotrap is de zolderetage (nokhoogte ca. 2.50m) bereikbaar.

De buitenruimte is een waar verlengstuk van dit aanbod: of je nu op een zonnige dag wilt genieten van het weer of de barbecue wilt aansteken, hier kan het allemaal.

De centrale ligging is ideaal, met uitvalswegen, een bushalte, het treinstation, scholen, winkels en het recreatiegebied "De Merwelanden" in de directe omgeving.

Kortom: hier wil je echt een kijkje nemen. Je bent van harte uitgenodigd voor een bezichtiging!



Alle kenmerken

Het onroerend goed

Soort woning	Appartement
Type woning	Maisonnette
Adres	Dorlandsweer 35, 3363 JD Sliedrecht
Kadastrale gegevens	Sliedrecht sectie K nummer 2848 A 21
Bouwjaar	1981
Aantal woonlagen	2 en een zolderetage
Type dak	Zadeldak bedekt met pannen
Ligging	Gelegen in een rustige straat, in de nabijheid van diverse voorzieningen.

Oppervlaktes

Gebruiksoppervlakte wonen	78 m ²
Inhoud	350 m ³
Externe bergruimte	5 m ²
Overige inpandige ruimte	10 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	29 m ²

Indeling

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

Externe voorzieningen

Berging	Ja, afgesloten eigen berging op de begane grond.
Parkeergelegenheid	Voldoende openbare parkeergelegenheid in de directe omgeving.

Vereniging van Eigenaren

Algemeen	Actieve en goedlopende VvE
Aantal appartementsrechten	24
Bijdrage	€ 209,62 per maand + € 150,99 voorschot stookkosten

Isolerende voorzieningen

Isolatievormen	HR++ glas, gevelisolatie, gevelpanelen, dakisolatie
Energie label met geldigheid tot datum	E, geldig tot 2 februari 2036

Installaties

Blokverwarming, boiler

Overige voorzieningen/uitrusting

Dakterras, mechanische ventilatie, bergvliering, dakkapel



Begane grond

Trappenhuis, galerij met toegang tot de woning. De berging (ca. 5 m²) bevindt zich ook op de begane grond.

Woonlaag 1

Entree/ hal

Entree in de hal met de toiletruimte, de meterkast, de garderobe en de trapopgang naar 2de woonlaag.

Toiletruimte

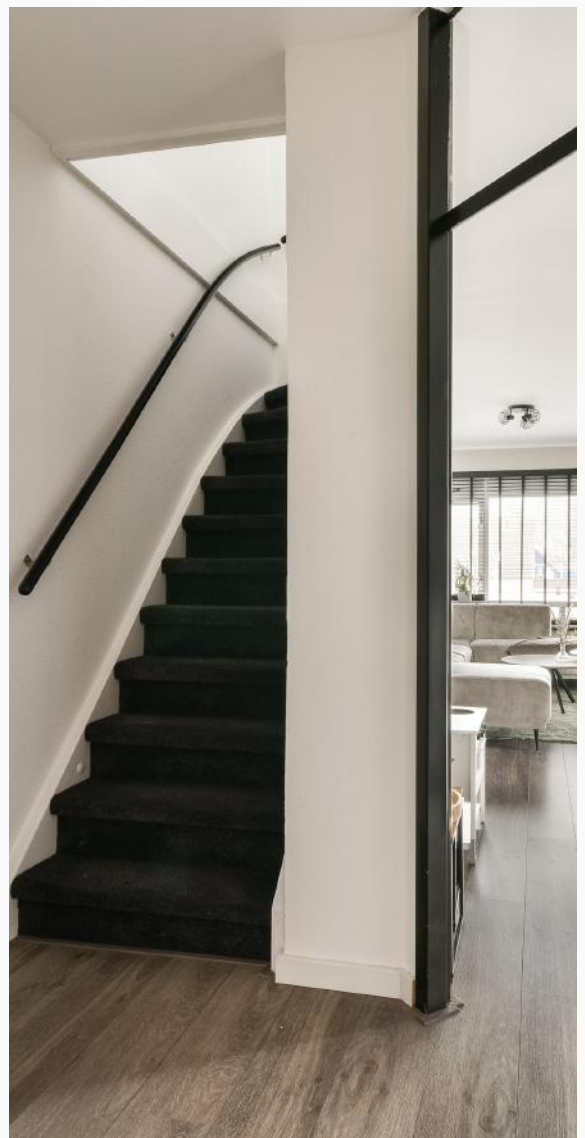
Deels betegelde toiletruimte met staand toilet en fonteintje.

Woonkamer

De ruime L-vormige woonkamer biedt een praktische trapkast en toegang tot het heerlijke dakterras. Door de brede raampartij geniet deze ruimte van volop daglicht.

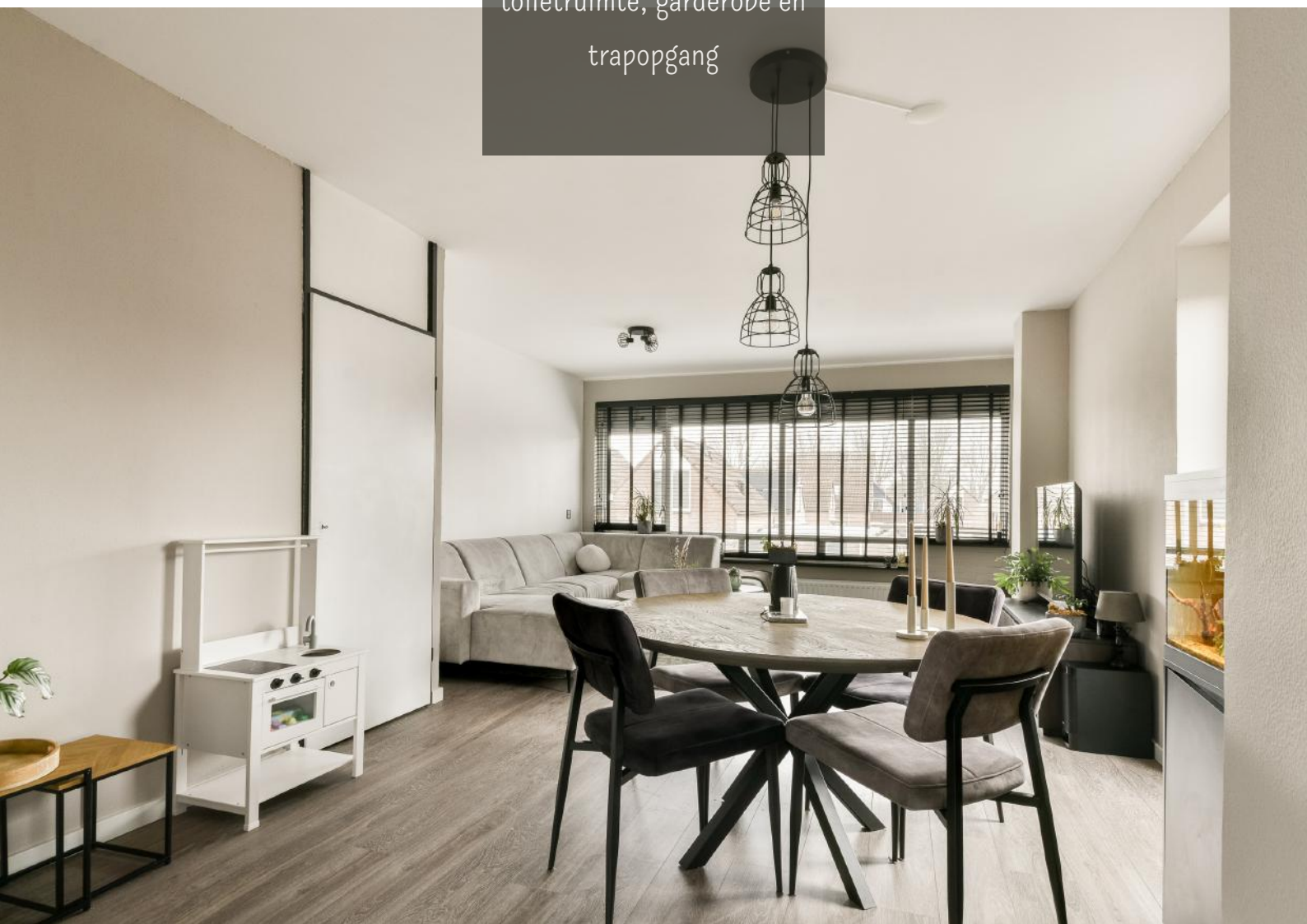
Open keuken

De aan de voorzijde gelegen open keuken is in 2020 geplaatst en recent voorzien van een nieuwe inductiekookplaat. Ze beschikt verder over een koel-/vriescombinatie, een oven, een vaatwasser en een design afzuigkap.



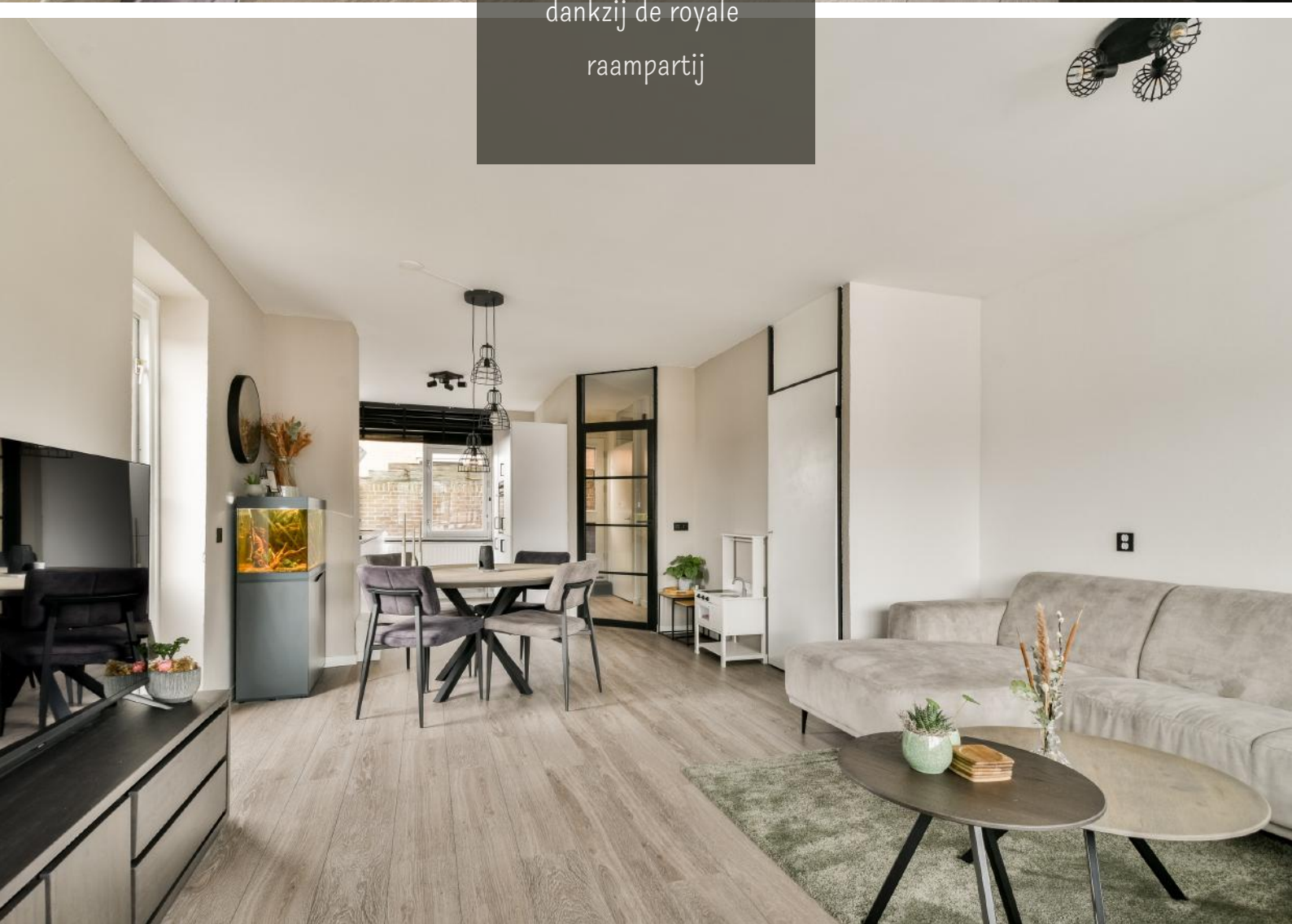


Entree in de hal met
toiletruimte, garderobe en
trapopgang





Ruimtelijk en licht
dankzij de royale
raampartij





Open keuken uit 2022,
voorzien van hoogwaardige
apparatuur





Woonlaag 2

Overloop

De overloop staat in directe verbinding met de badkamer en de 2 slaapkamers. Vanuit hier is d.m.v. een vlizotrap de bovengelige zolderetage te bereiken.

Slaapkamer I

De eerste slaapkamer ligt aan de voorzijde en is circa 4,02 x 3,37 meter.

Slaapkamer II

De tweede slaapkamer ligt aan de achterzijde en is circa 3,35 x 3,37 meter.

Badkamer

Moderne badkamer met regendouche, een wastafelmeubel, een hangend meubel, de boiler (huur) en de witgoedaansluitingen.

Zolderetage

De ruime zolder is via een vlizotrap bereikbaar en heeft een nokhoogte van circa 2,50 meter wat mogelijkheden biedt om hier een extra slaapkamer te creëren.





Twee ruime slaapkamers,
strak afgewerkt en met
laminaat vloer



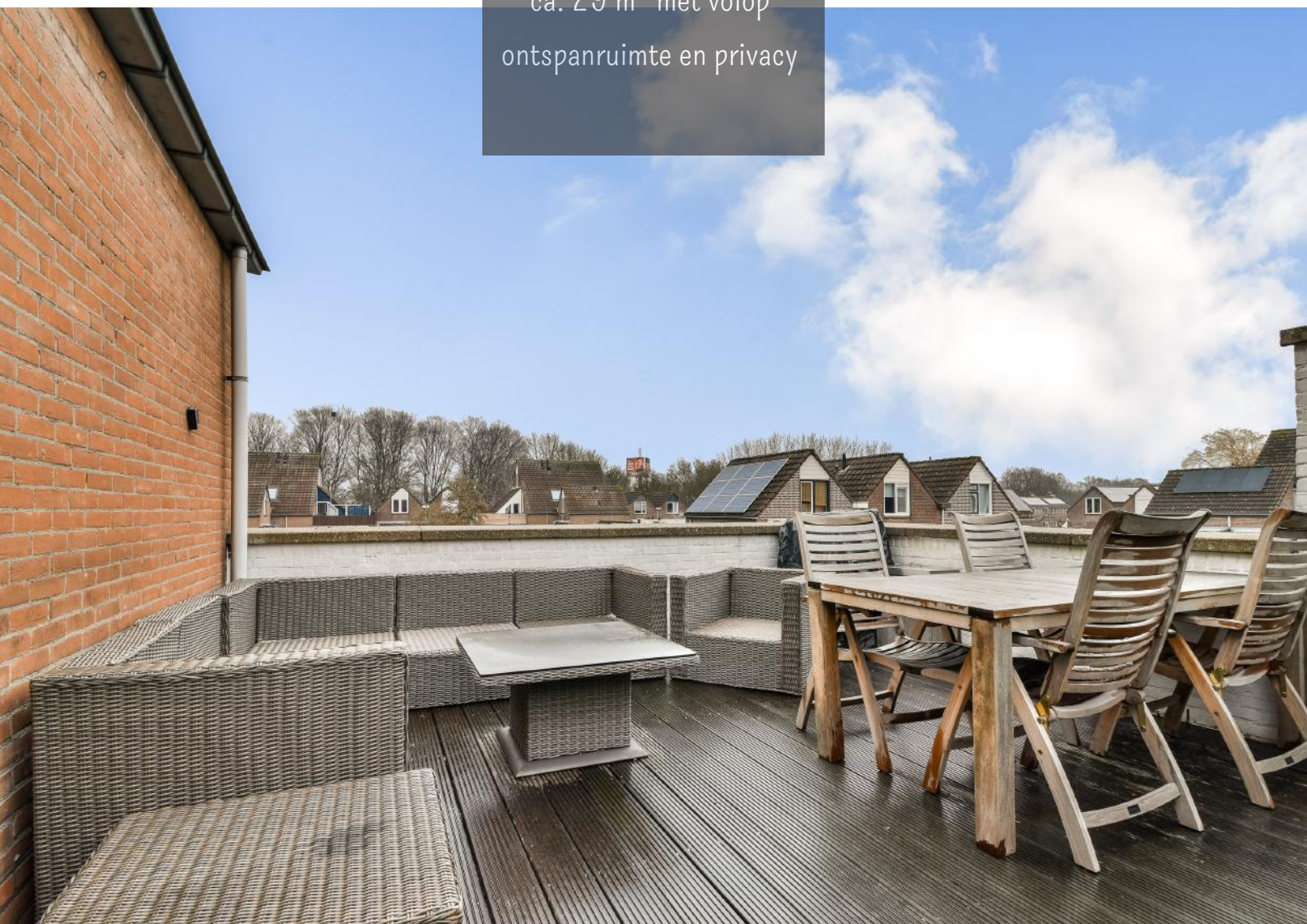


Moderne badkamer met
wastafelmeubel en
regendouche





Dakterras van
ca. 29 m² met volop
ontspanruimte en privacy





Het dakterras

De maisonnette heeft de beschikking over een heerlijk en privacy-vol dakterras van maar liefst ca. 29 m² welke direct toegankelijk is vanuit de woonkamer. Deze fijne buitenruimte is grotendeels voorzien van vlinderplanken. Door de afmetingen is hier altijd de keuze om te genieten van de zon óf juist de schaduw, het is hier heerlijk vertoeven!

VvE & algemeen

- Actieve VvE, bijdrage € 360,61 p/m (incl. € 150,99,- voorschot stookkosten).
- Verwarming geschiedt middels blokverwarming.
- Het appartement is grotendeels v.v. dubbele beglazing (tweede woonlaag HR++)
- De boiler in de badkamer is in gebruik op basis van een huurconstructie van Eneco.
- Het appartement is te bereiken via een trapopgang aan de zuidzijde van het complex, bij huisnummer 28.





Het complex is gelegen in
een fijne wijk met veel
voorzieningen nabij



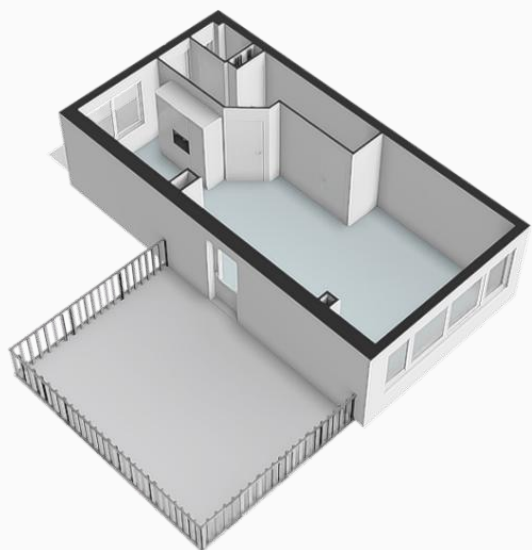
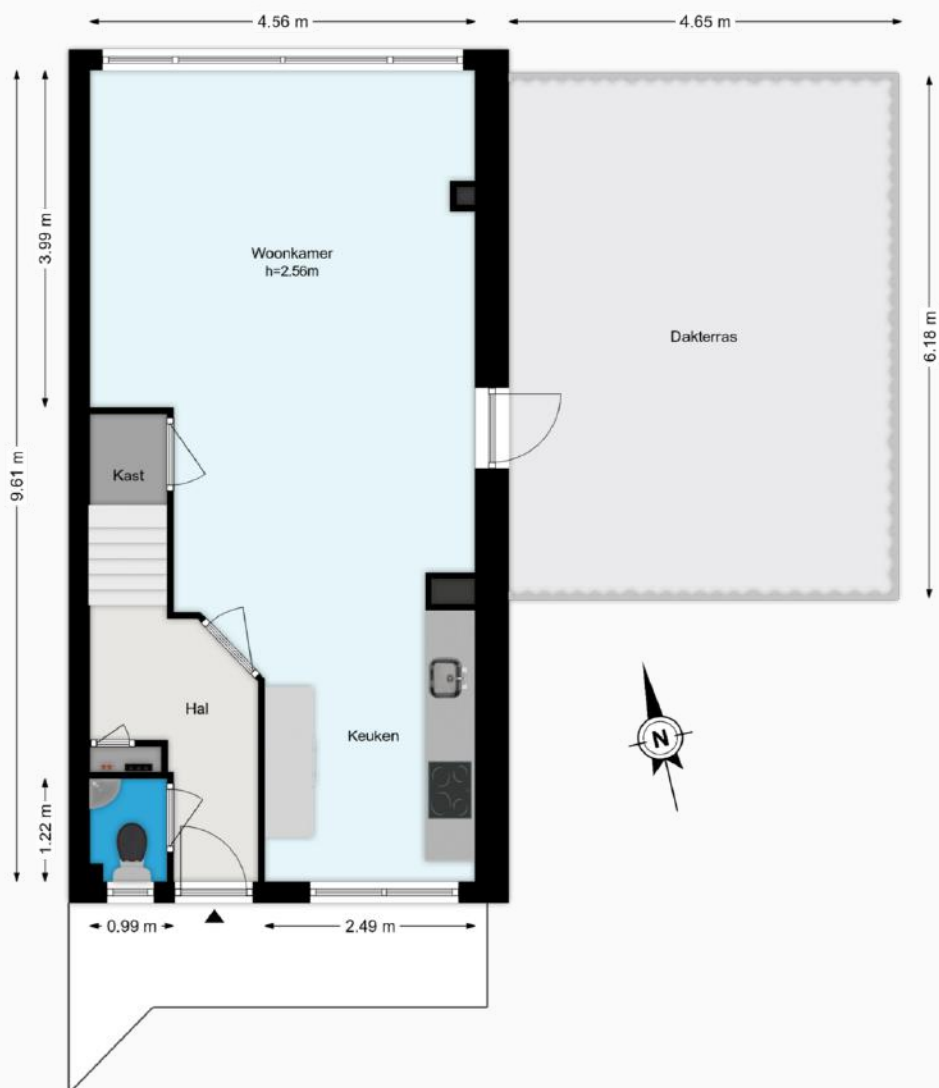
Plattegronden woonlaag 1

2D

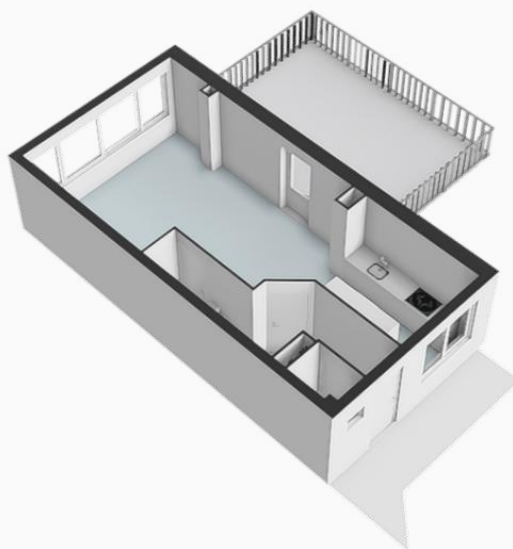
Deze plattegrond is met de meest mogelijke zorg samengesteld en op locatie ingemeten.

Via onze website bestaat de mogelijkheid om de woning in te richten. 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

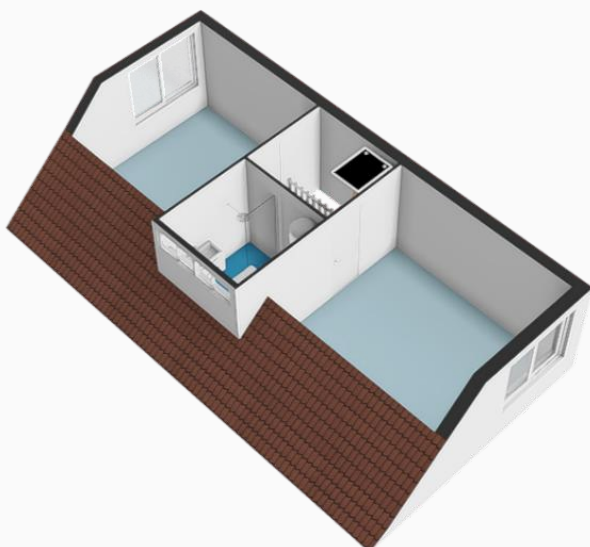
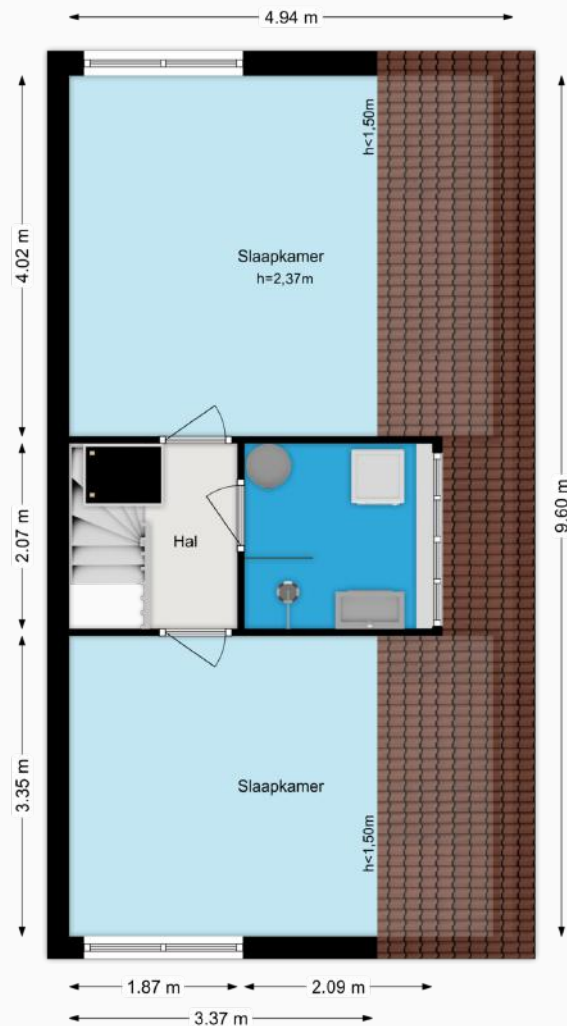
Plattegronden woonlaag 2

2D

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

Via onze website bestaat de mogelijkheid om de woning in te richten. 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

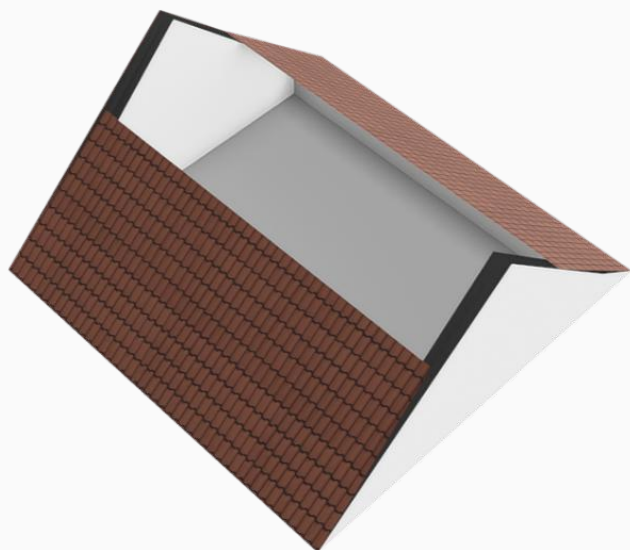
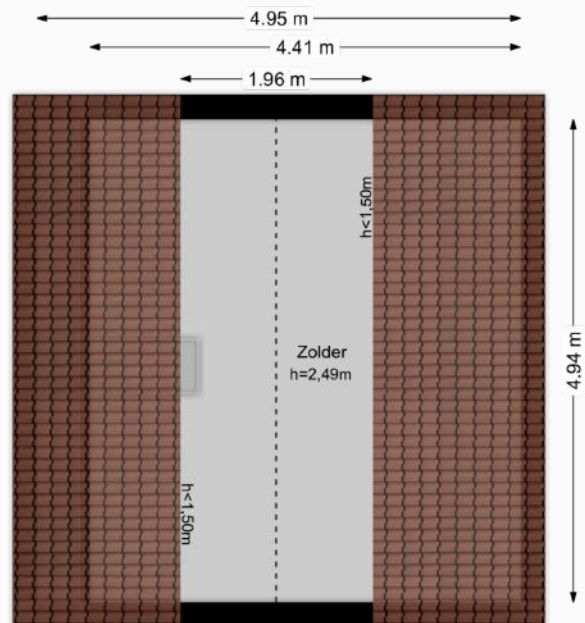
Plattegronden zolderetage

2D

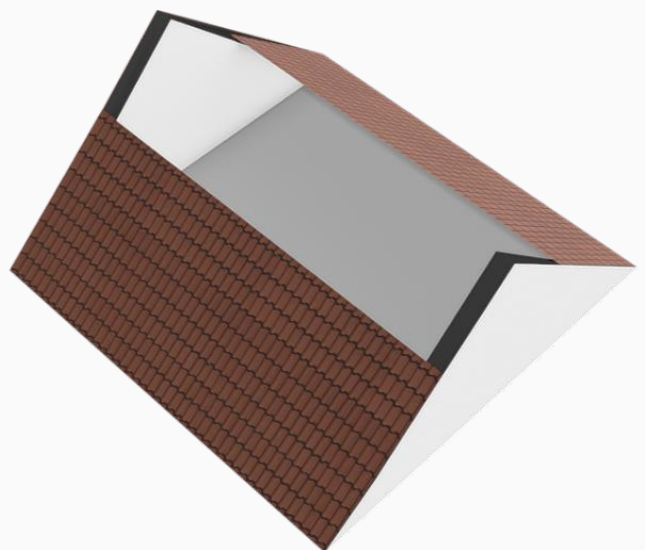
Deze plattegrond is met de meest mogelijke zorg samengesteld en op locatie ingemeten.

Via onze website bestaat de mogelijkheid om de woning in te richten. 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



WOONLAAG 1

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
Hal / entree	Laminaat	Sauswerk	Sauswerk	– Meterkast – Garderoberuimte – Trapopgang
Toiletruimte	Vloertegels	Deels wandtegels / deels sauswerk	Sauswerk	– Staand toilet – Fonteintje
Woonkamer	Laminaat	Sauswerk	Sauswerk	– Trapkast – Toegang dakterras
Open keuken	Laminaat	Sauswerk	Sauswerk	– Inductiekookplaat incl. afzuigkap – Oven – Koelkast/vriezer (combi) – Vaatwasmachine

WOONLAAG 2

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
Overloop	Laminaat	Sauswerk	Sauswerk	– Toegang zolderetage
Badkamer	Vloertegels	Wandtegels	Sauswerk	– Douchebak – Witgoedaansluitingen – Boiler (huur) – Wastafel met meubel – Toiletkast – Spiegel- / medicijnkast – Dakkapel
Slaapkamer I	Laminaat	Sauswerk	Sauswerk	
Slaapkamer II	Laminaat	Sauswerk	Sauswerk	

ZOLDERETAGE

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
Open ruimte				

Lijst van zaken



Verlichting binnen	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Lampen in het toilet en de badkamer	✓		
▪ Overige losse (hang)lampen		✓	
Raamdecoratie / zonwering binnen	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Gordijnrails incl. gordijnen		✓	
▪ Jaloezieën			✓
▪ (Losse) horren/rolhorren	✓		
Vloerdecoratie binnen	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Trapbekleding	✓		
▪ Laminaat	✓		
▪ Vloertegels	✓		
Diverse binnen	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Spiegelwanden	✓		
▪ (Losse) kasten		✓	
▪ Legplanken	✓		
Keuken	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Keukenblok incl. bovenkasten	✓		
▪ Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:			
– Inductiekookplaat incl. afzuigkap	✓		
– Magnetron		✓	
– Oven	✓		
– Koelkast/vriezer (combi)	✓		
– Vaatwasmachine	✓		
Sanitaire voorzieningen - Toiletruimte	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Toilet	✓		
▪ Toilethouder / - borstel(houder)		✓	
▪ Fontein	✓		
Sanitaire voorzieningen – Badkamer	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Douche (cabine/scherf)	✓		
▪ Wastafel incl. meubel	✓		
Exterieur / Installaties / Veiligheid / Energiebesparing	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Designradiator(en)	✓		
▪ Boiler	✓		
▪ (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	✓		
▪ Rookmelders	✓		
▪ (Voordeur)bel		✓	
▪ Telefoonaansluiting/internetaansluiting	✓		
▪ Veiligheidsschakelaar wasautomaat		✓	
▪ Waterslot wasautomaat		✓	
Dakterras	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Aanleg / bestrating	✓		
▪ Beplanting		✓	
▪ Metalen opslagbox		✓	

Lease- / huurcontracten

	Gaat mee	Moet worden overgenomen	N.v.t.
▪ Boiler in badkamer (huurboiler bij Eneco)		✓	

Welkom in Sliedrecht!

Met een inwonertal van ongeveer 25.000 mensen, biedt Sliedrecht een unieke combinatie van rust, gemeenschapszin 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.

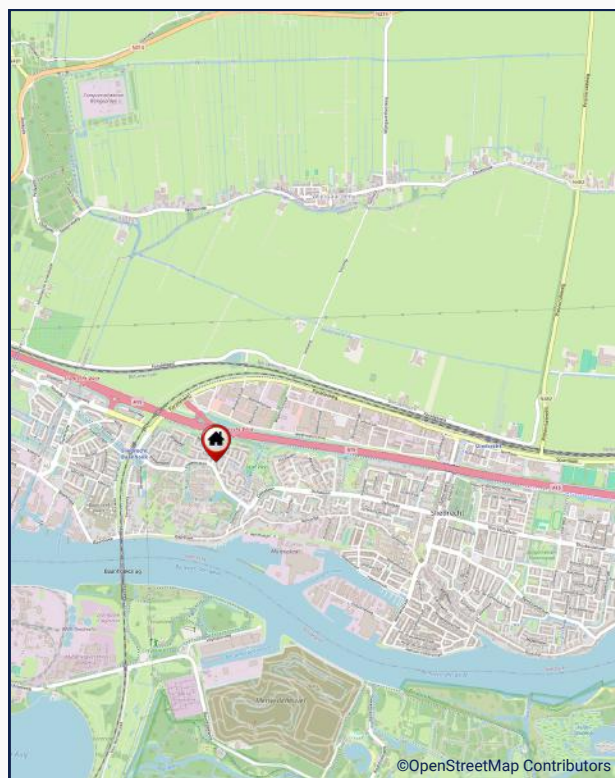
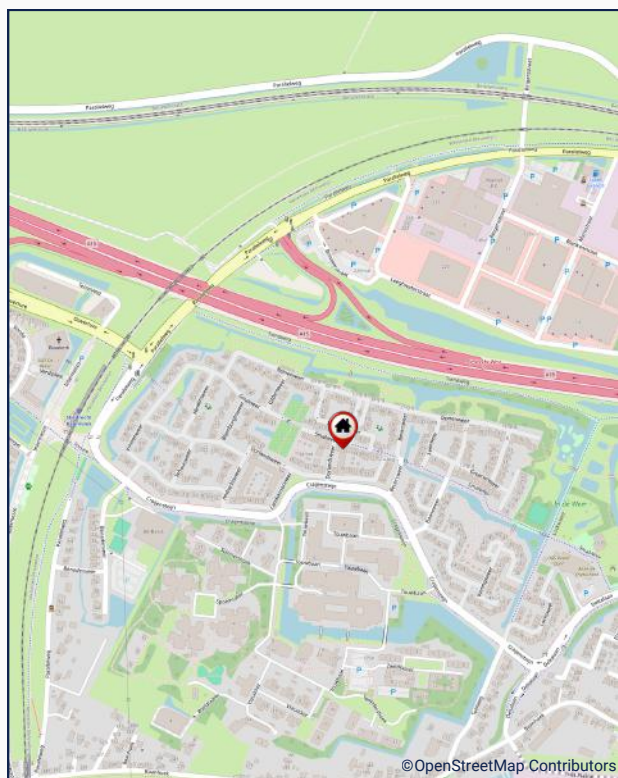
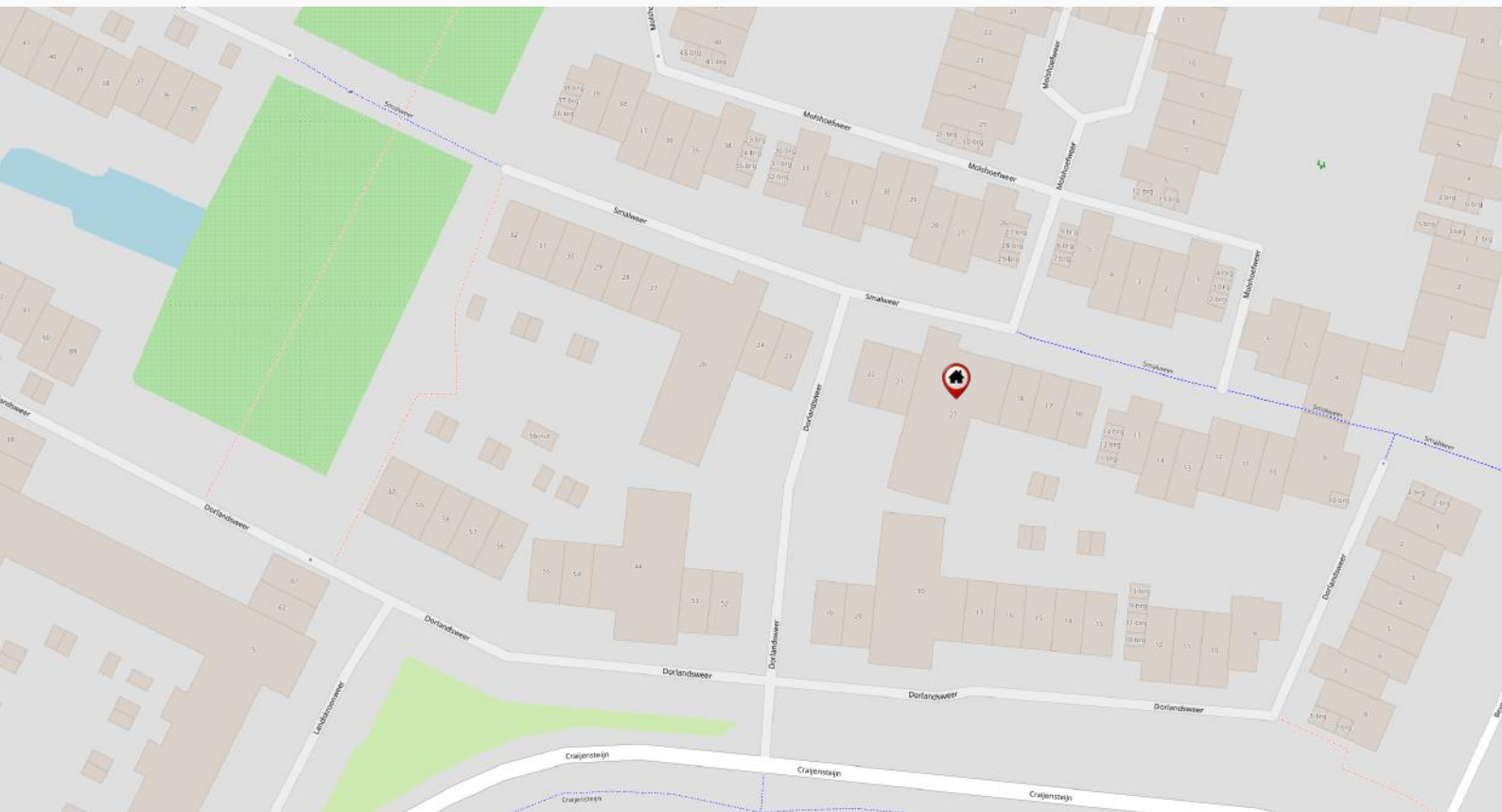


- **Werkgelegenheid:** Met een sterke economische basis in de maritieme sector, logistiek en agrarische industrie, biedt Sliedrecht tal van werkgelegenheden. Bedrijven zoals IHC Merwede en vele kleinere ondernemingen dragen bij aan de economische vitaliteit van het dorp.
- **Bereikbaarheid:** Sliedrecht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







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