

Te koop



Vraagprijs
€ 375.000,- k.k.

Admiraal de Ruyterstraat 45
3361 VB, Sliedrecht

**Stuij &
van Dijk**
makelaardij

Oplevering

juni 2026

Bouwjaar

1930

Energie label

E





Een introductie

Ben je op zoek naar een woning welke authentiek karakter combineert met modern comfort? Dan is dit aanbod echt iets voor jou. Gelegen in de geliefde 'Oude Uitbreiding', dicht bij de rivier en het gezellige centrum van Sliedrecht, is deze woning recent deels gerenoveerd en helemaal klaar om in te trekken.

De woning is op de 1ste etage aan de achterzijde geheel opgetrokken en biedt maar liefst vier slaapkamers. De keuken en badkamer zijn in 2024 volledig vernieuwd. Airconditioning en de nieuwe cv-ketel uit 2024 zorgen voor een aangename temperatuur en lagere energiekosten het hele jaar door. Ook de vloeren op de begane grond zijn recent vernieuwd, waardoor het geheel een frisse en moderne uitstraling heeft.

De zonnige ca. 12 meter diepe tuin is gesitueerd op het zonnige zuidwesten en kan nog naar eigen wens worden ingericht. Daarnaast is er een dubbele aangebouwde bergruimte, ideaal voor fietsen, opslag of een klushoekje.

Kortom, een woning welke het beste van twee werelden biedt: karakter en sfeer van vroeger, gecombineerd met modern gemak en praktische extra's, klaar om jouw thuis te worden.

Tot snel tijdens een bezichtiging!



Alle kenmerken van dit aanbod

Het onroerend goed

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	2-onder-1-kapwoning
Kadastrale gegevens	Sliedrecht, sectie G, nummer 2454
Bouwjaar	1930
Aantal woonlagen	3
Type dak	Zadeldak bedekt met pannen
Ligging	Gelegen in de karakteristieke "Oude Uitbreiding" van Sliedrecht.

Oppervlaktes

Perceeloppervlakte	108 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	82 m ²
Inhoud	364 m ³
Externe bergruimte	9 m ²

Indeling

Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4 slaapkamers
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer en 1 toilet

Buitenvoorzieningen

Voorzien van een tuin?	Ja, gelegen op het zuidwesten voorzien van dubbele berging en achterom.
Parkeergelegenheid	Voldoende openbare parkeergelegenheid in de nabije omgeving.

Isolerende voorzieningen

Isolatievormen	Met uitzondering van de voordeur geheel voorzien van dubbel glas en dakisolatie
Energie label met geldigheid tot datum	E, geldig tot 8 december 2033

Installaties

CV-ketel HR-Ketel Intergas (2024)

Overige voorzieningen / uitrusting

Dakopbouw, airconditioning (3 units), dakraam, mechanische ventilatie



De begane grond

Entree/hal

De entree in de hal is voorzien van de garderobe en vaste kastruimte met diverse opbergmogelijkheden.

Woonkamer

De woonkamer oogt fris en modern, onder meer door het gebruik van heldere kleuren en de recent aangebracht nieuwe laminaatvloer. Naast de meterkast en de afsluitbare trapopgang naar de etage vind je hier een eetgedeelte aan de straatzijde en een zitgedeelte aan de achterzijde, vanwaar de recent geplaatste keuken via een open doorgang te bereiken is.

Keuken

De keuken is in 2024 geplaatst in een parallelle opstelling, waarbij geen kosten noch moeite zijn gespaard. Het geheel oogt eigentijds en beschikt onder meer over een vaatwasser, een koelkast, een inductiekookplaat en een aansluiting voor de wasmachine. Vanuit de keuken is er toegang tot de bergzolder, de badkamer en de achtertuin.

Badkamer

De badkamer is eveneens in 2024 vernieuwd en voorzien van onder meer een prachtig wastafelmeubel, een zwevend toilet en een inloophdouche. Daarnaast is de ruimte uitgerust met mechanische ventilatie.



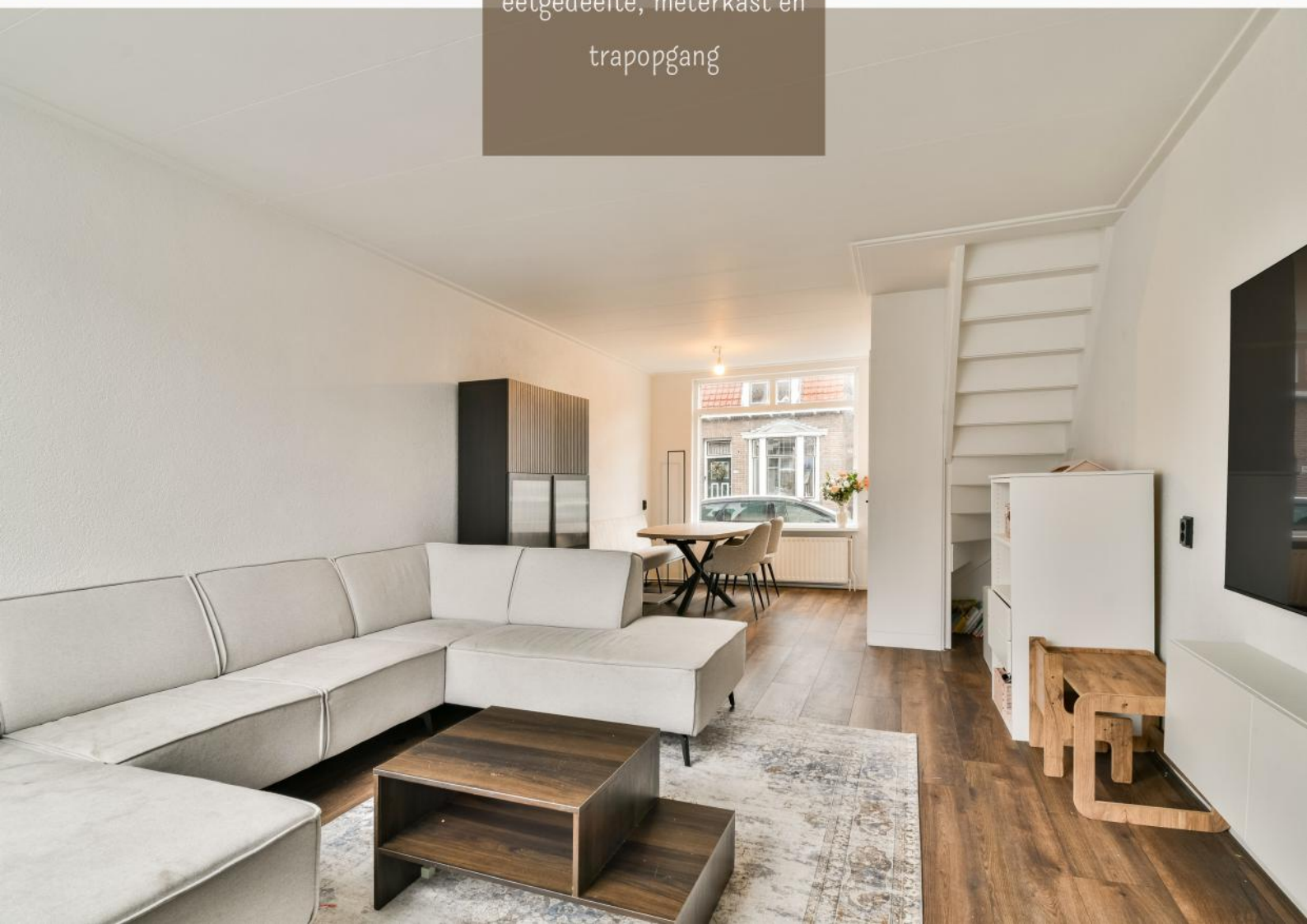


Entree in de hal met
garderobe, vaste kast en
toegang tot de woonkamer





Woonkamer met zit- en
eetgedeelte, meterkast en
trapopgang





Zowel de keuken als
de badkamer zijn in
2024 geplaatst





Etage

Overloop

De overloop staat in directe verbinding met de drie slaapkamers op deze etage.

Slaapkamer I

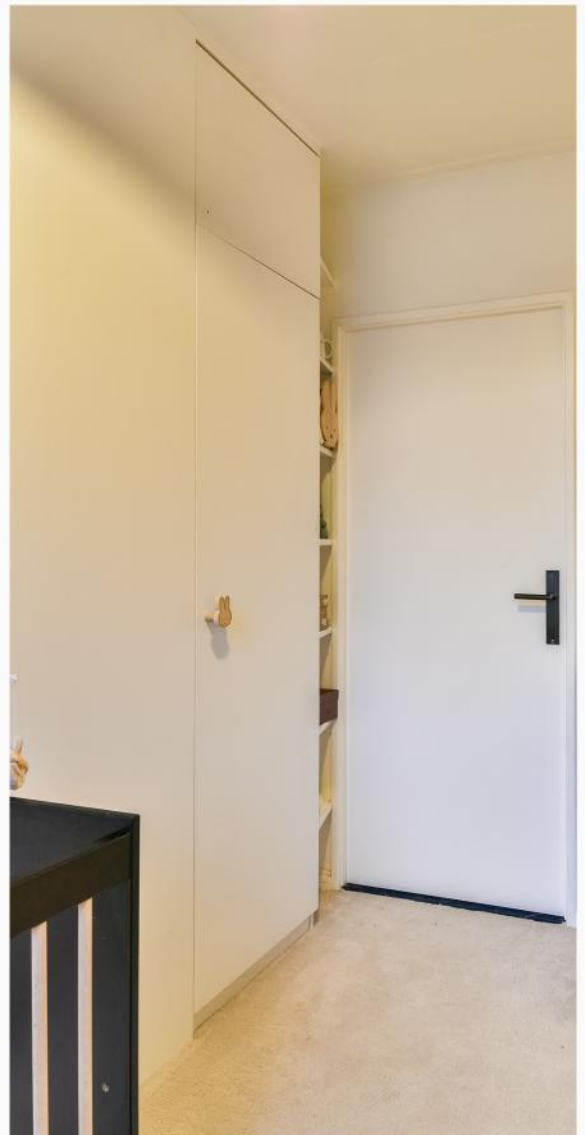
De eerste slaapkamer is gelegen aan de volledig opgetrokken achterzijde en voorzien van airconditioning en vaste kastruimte.

Slaapkamer II

Ook de tweede slaapkamer ligt aan de achterzijde, beschikt over airconditioning en vaste kastruimte.

Slaapkamer III

De derde slaapkamer ligt aan de voorzijde en wordt momenteel gebruikt als inloopkast. De ruimte beschikt over een vaste kast met witgoed aansluitingen en de beklede trapopgang naar de zolderetage.





Slaapkamers voorzien van
airconditioning en vaste
kastruimte



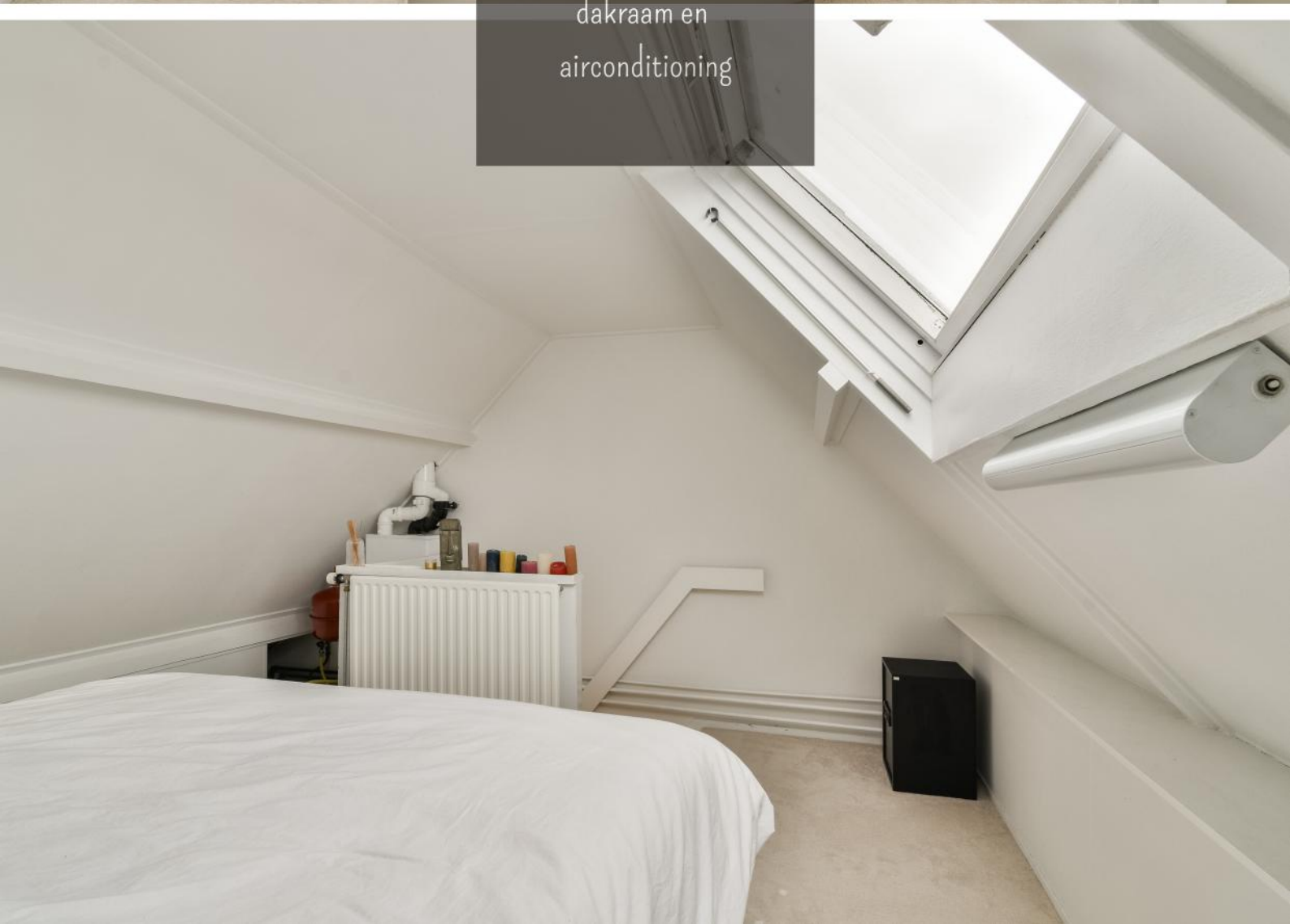


Riante kastruimte in
de 3de slaapkamer met
opgang tot de zolderetage





Slaapkamer met
dakraam en
airconditioning





Zolderetage

De vierde slaapkamer beslaat de volledige breedte van de woning en is uitgerust met airconditioning en een Velux-dakraam, waardoor de kamer licht en aangenaam blijft. Tevens bevindt zich hier de CV-ketel (Intergas, 2024).

Achtertuintuin

De onderhoudsvriendelijke achtertuin ligt op het zonnige zuidwesten en biedt volop mogelijkheden. De ruimte bestaat momenteel uit een deel kunstgras en het grootste gedeelte betegeling. Hier is er genoeg vrijheid om de tuin naar eigen smaak in te richten. Vanuit de tuin heb je directe toegang tot de twee bergingen, ideaal voor extra opslag, een klusruimte of het creëren van een hobby- of werkruimte. Dankzij de gunstige ligging is de tuin een plek waar je straks kunt ontspannen, genieten van de zon en gezellige momenten kunt beleven met familie en vrienden.

Algemeen

- De woning is gelegen op eigen grond.
- De woning beschikt over houten kozijnen.
- Oplevering ca. juni 2026.





Tuin gelegen op het
zuidwesten met toegang tot
de 2 bergingen





Gelegen in de geliefde
'Oude Uitbreiding' van
Sliedrecht



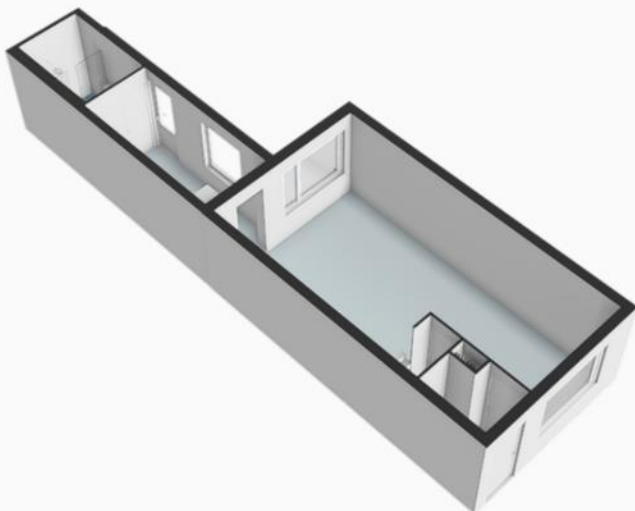
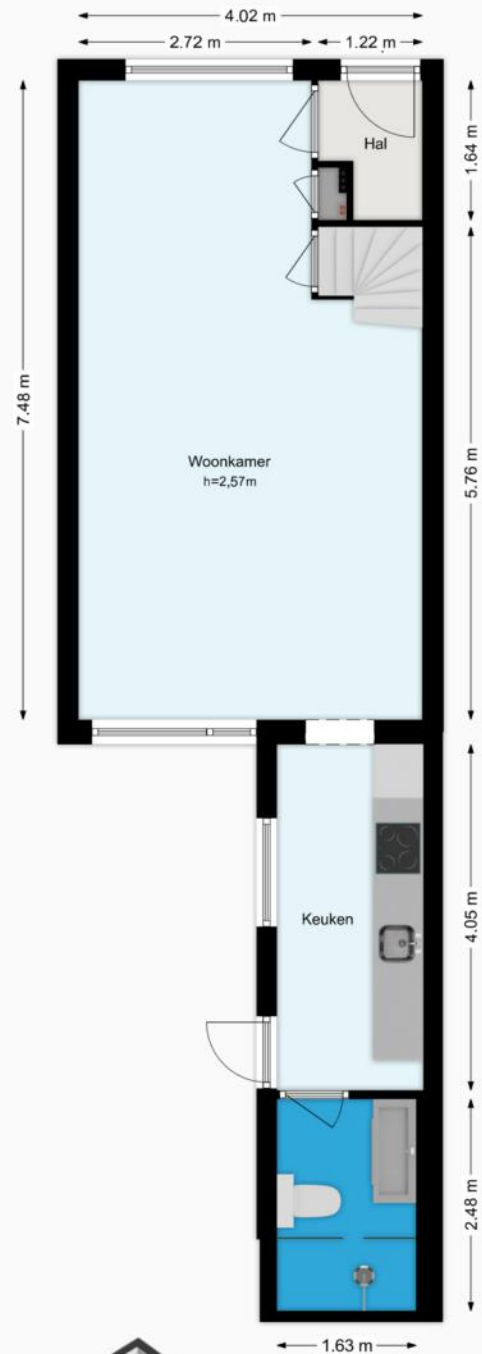
Plattegronden begane grond

2D

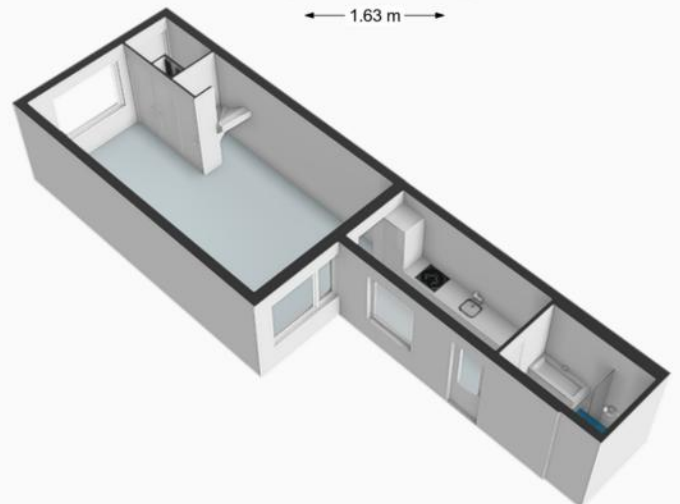
Deze plattegrond is met de meest mogelijke zorg samengesteld en op locatie ingemeten.

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

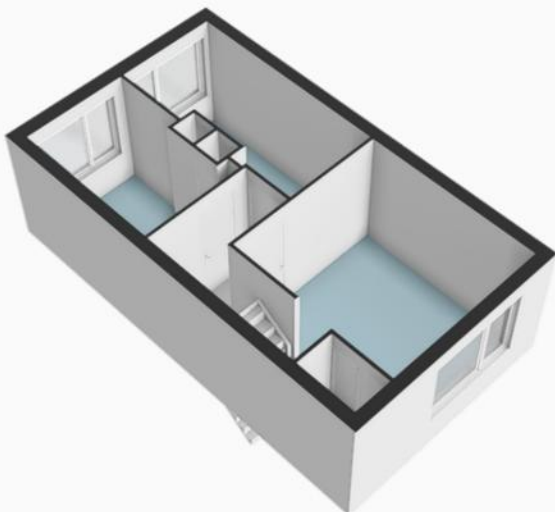
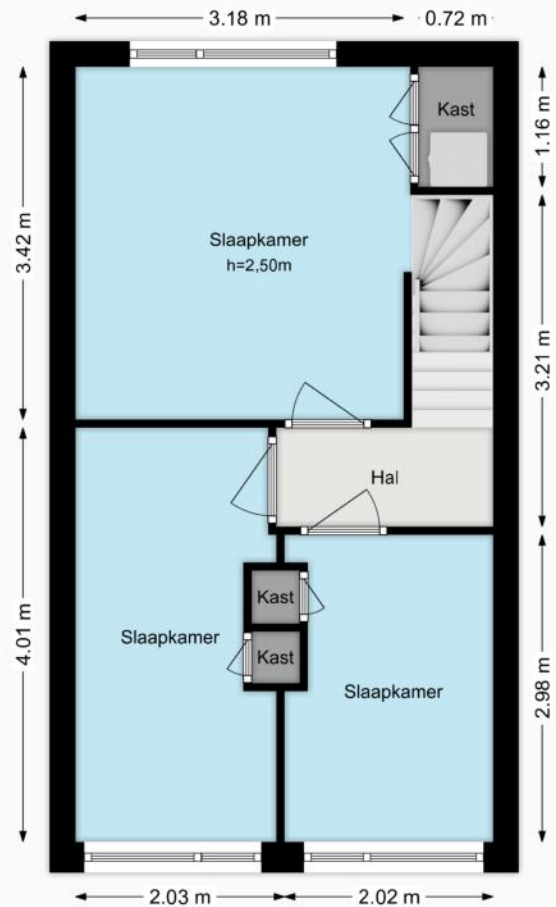
Plattegronden etage

2D

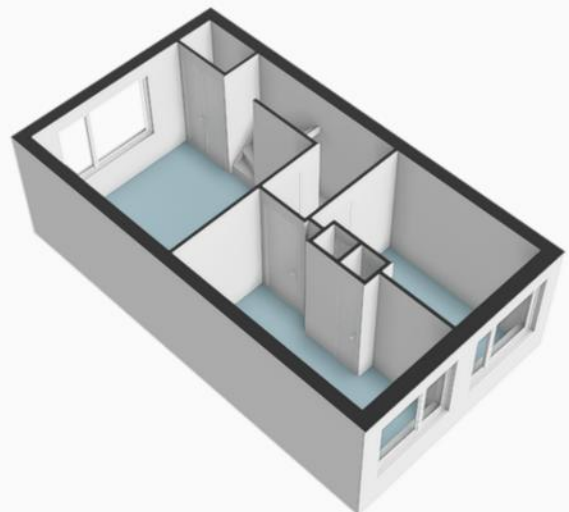
Deze plattegrond is met de meest mogelijke zorg samengesteld en op locatie ingemeten.

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

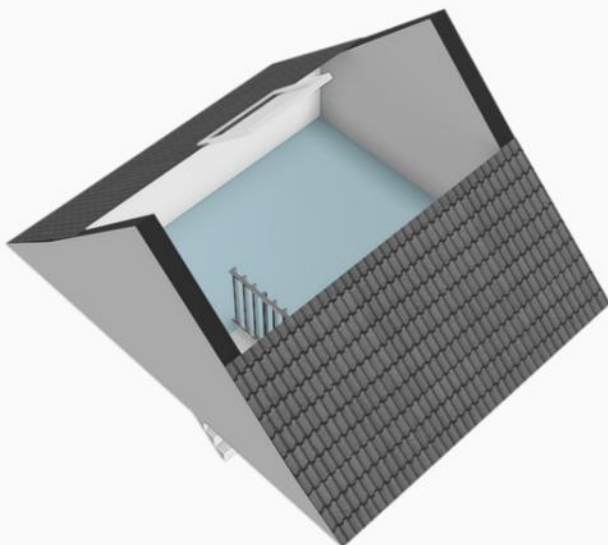
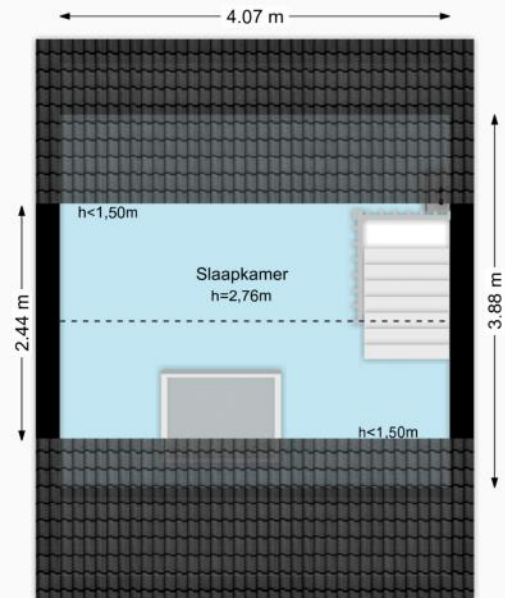
Plattegronden zolderetage

2D

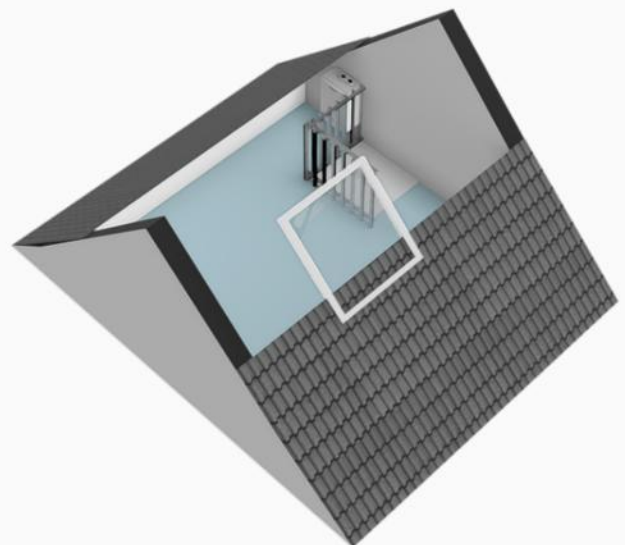
Deze plattegrond is met de meest mogelijke zorg samengesteld en op locatie ingemeten.

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.

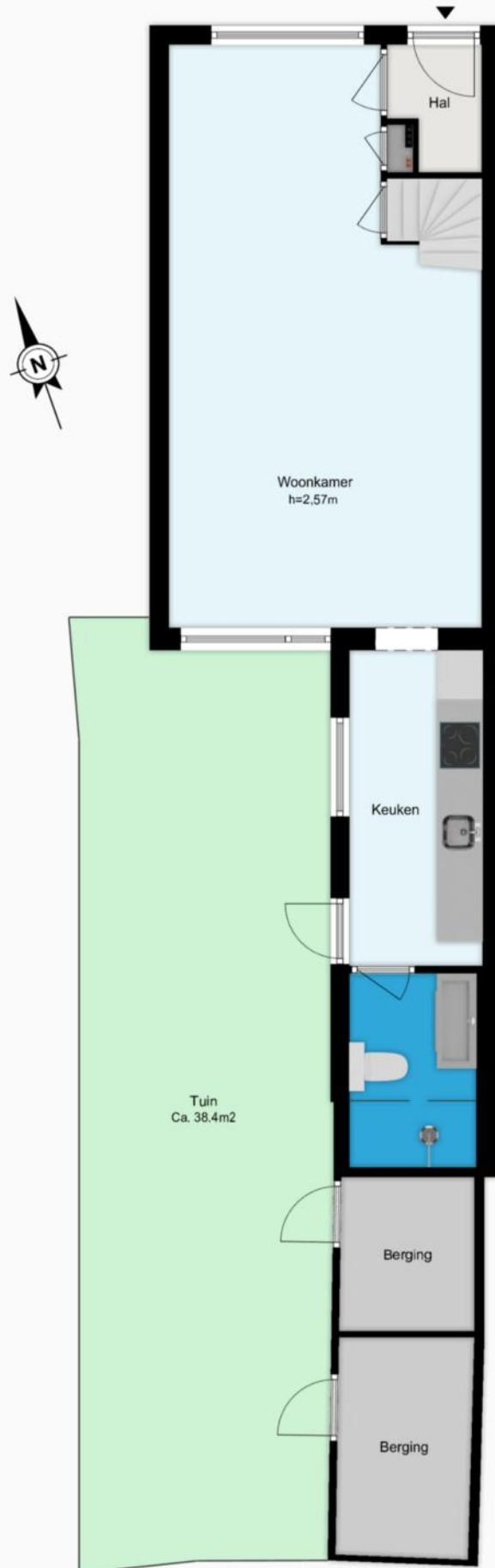


3D Noordoost gericht



3D Zuidwest gericht

Plattegrond situatie



Afwerkingen en kenmerken



BEGANE GROND

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
Hal / entree	Vloerbedekking	Glasvezelbehang	Sauswerk	– Garderoberuimte – Vaste kastruimte – Trapopgang
Woonkamer	Laminaat	Spagtelputz	Sauswerk	– Meterkast
Keuken	Laminaat	Wandtegels	Stucwerk met inbouwspots	– Inductiekookplaat – Afzuigkap – Oven – Koelkast – Vaatwasmachine – Toegang achtertuin – Toegang bergingsvloering
Badkamer	Vloertegels	Wandtegels	MDF met inbouwspots	– Inloofdouche – Wasmeubel met wastafel – Zwevend toilet

ETAGE

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
Overloop	Vloerbedekking	Spagtelputz / spiegelwand	Sauswerk	
Slaapkamer I (straatzijde)	Vloerbedekking	Spagtelputz	Sauswerk	– Losse kledingkasten – Vaste kast met wasmachine aansluiting – Trapopgang naar zolderetage
Slaapkamer II (tuinzijde)	Vloerbedekking	Glasvlies behang	Sauswerk	– Vaste kast – Airconditioning
Slaapkamer III (tuinzijde)	Vloerbedekking	Glasvlies behang	Sauswerk	– Vaste kast – Airconditioning

ZOLDERETAGE

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
Slaapkamer IV	Vloerbedekking	Glasvlies	Sauswerk met inbouwspot	– Dakraam – Airconditioning – CV-installatie

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	✓		
▪ Overgordijnen	✓		
Vloerdecoratie binnen	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Vloerbedekking	✓		
▪ Laminaat	✓		
▪ Plavuizen	✓		
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	✓		
– Afzuigkap	✓		
– Oven	✓		
– Koelkast	✓		
– Vaatwasmachine	✓		
Sanitaire voorzieningen – Badkamer	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Douche (cabine/scherf)	✓		
▪ Wastafel	✓		
▪ Wastafelmeubel	✓		
▪ Toilet	✓		
▪ Toilethouder / -borstel(houder)	✓		
Exterieur / Installaties / Veiligheid / Energiebesparing	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ CV-installatie	✓		
▪ (Klok)thermostaat	✓		
▪ Airconditioning	✓		
▪ (Voordeur)bel	✓		
▪ Telefoonaansluiting/internetaansluiting	✓		
▪ Waterslot wasautomaat	✓		
Tuin en/of balkon	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Aanleg / bestrating	✓		
▪ Buitenverlichting	✓		

.ease- / huurcontracten

Lopend serviceabonnement voor de airco's t/m 15 april 2026

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.

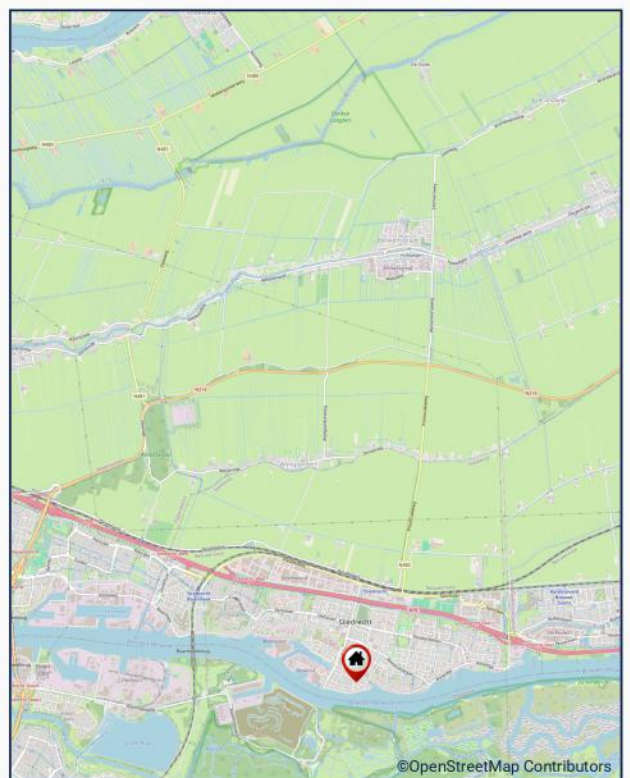
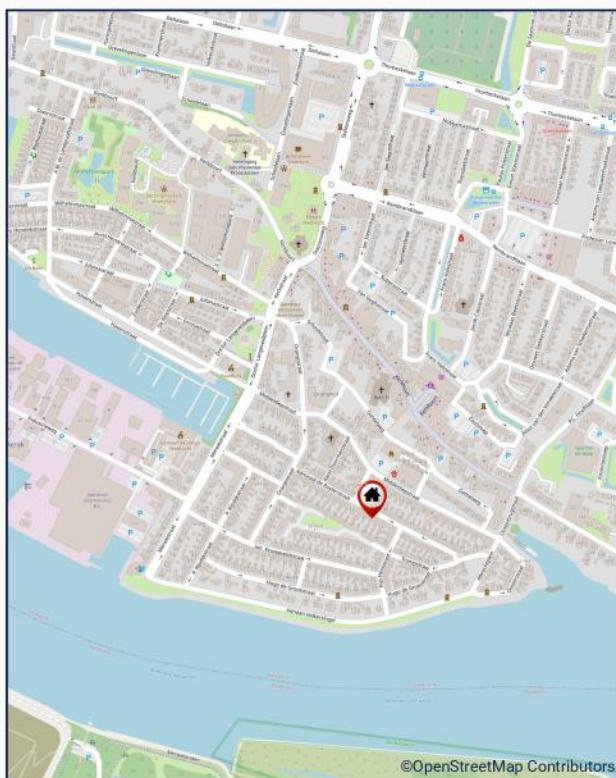
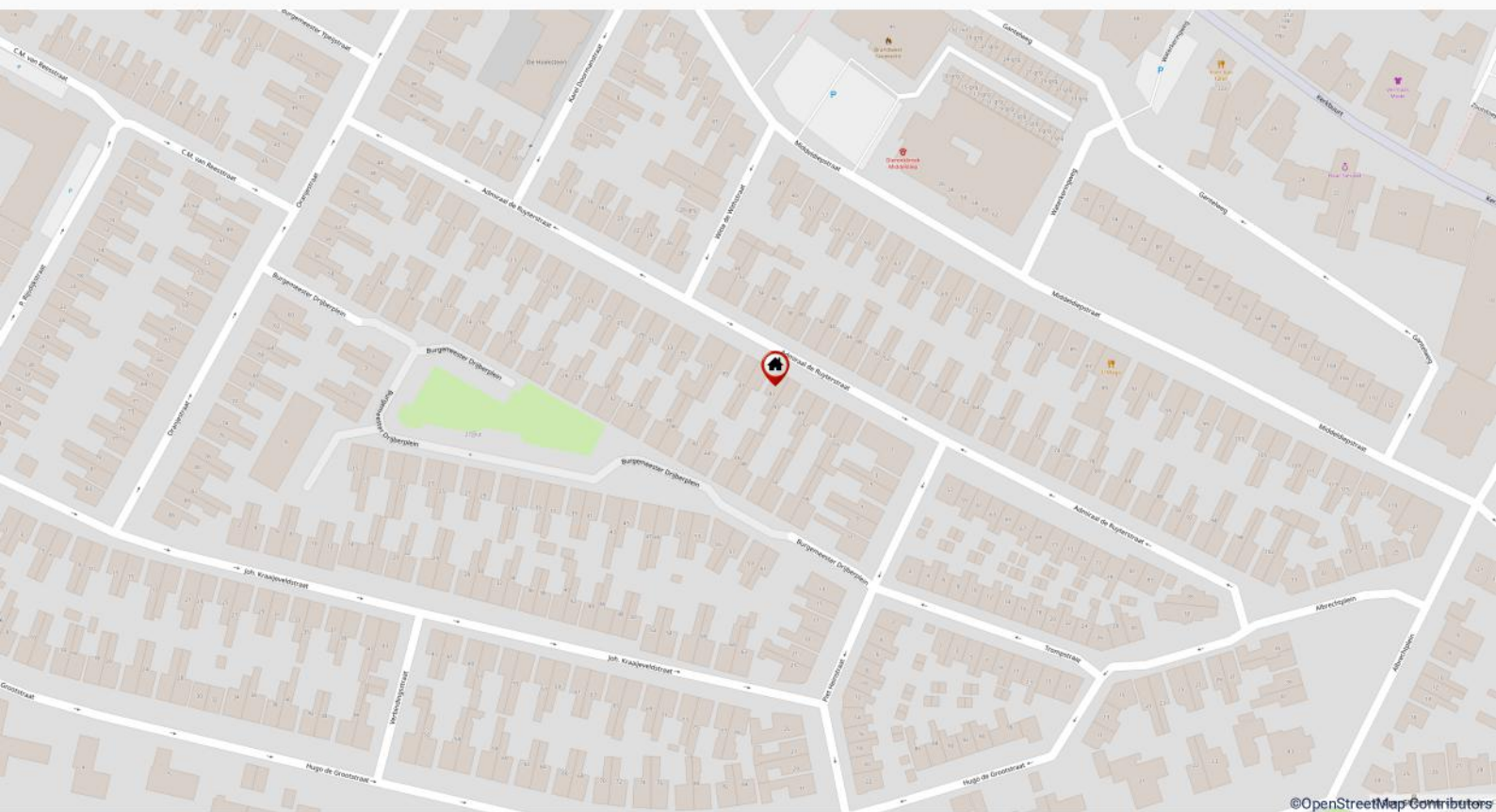


- **Werkgelegenheid:** Met een sterke economische basis in de maritieme sector, logistiek en agrarische industrie, biedt Sliedrecht tal van werkgelegenheden. Bedrijven zoals IHC Merwede en vele kleinere ondernemingen dragen bij aan de economische vitaliteit van het dorp.
- **Bereikbaarheid:** Sliedrecht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

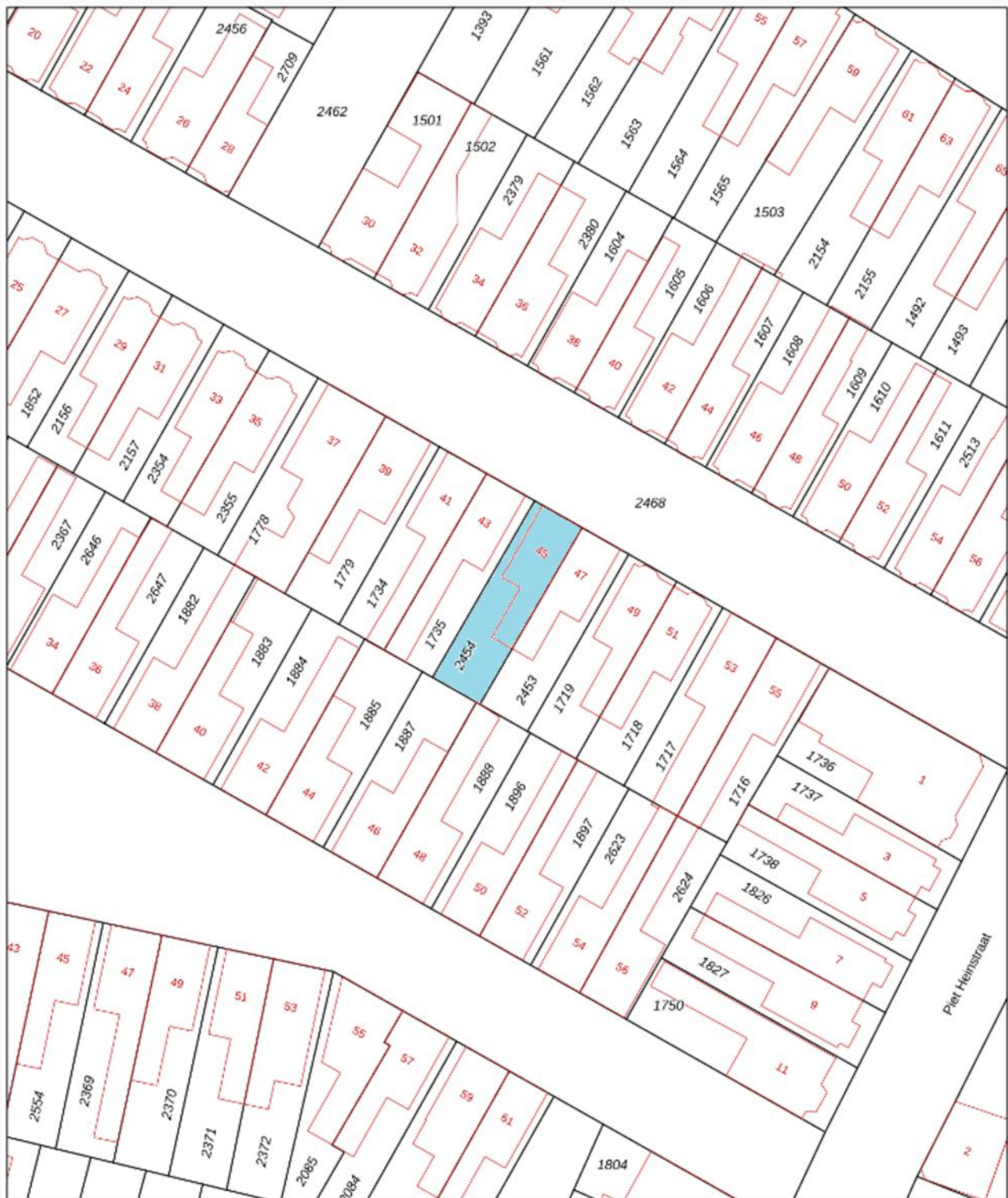


Sliedrecht biedt uniek woon-, werk- en recreatieplezier. Met zijn rijke geschiedenis, moderne voorzieningen, en prachtige omgeving is het een plek waar je kunt genieten van het beste van twee werelden: de rust van het platteland met de dynamiek van een levendige gemeenschap. De Alblasserwaard is een 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?



Kadastrale kaart



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Sliedrecht

Sectie G

Perceel 2454

kadaster

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 28 november 2023
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



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