

Te koop



Vraagprijs  
€ 325.000,- k.k.

Groenenweer 38  
3363 XP Sliedrecht

**Stuij &  
van Dijk**  
makelaardij



Oplevering  
**In overleg**

Bouwjaar  
**1979**

Energielabel  
**C**



# Een introductie

---

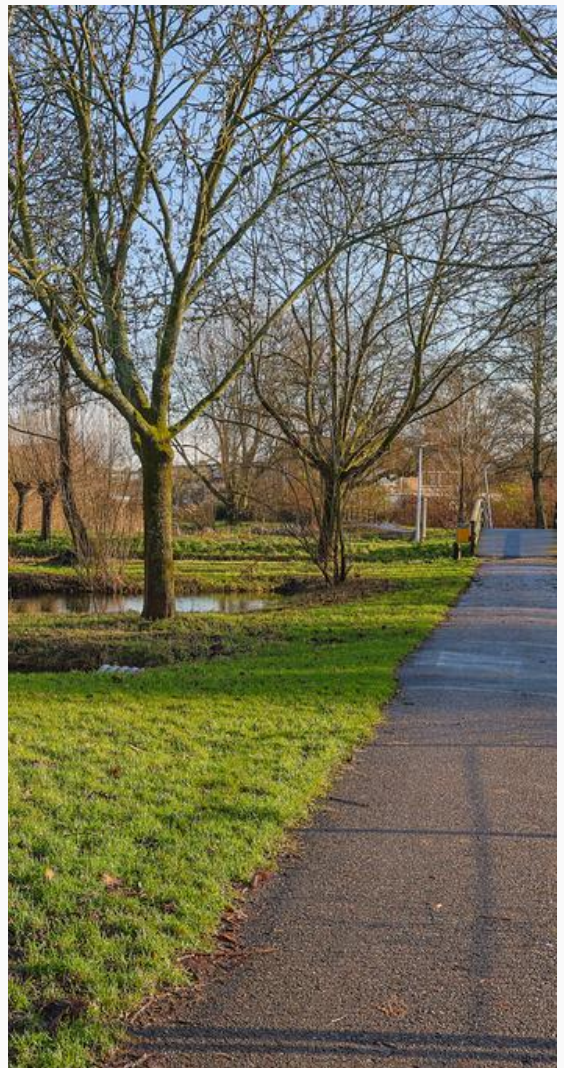
Deze royale hoekwoning, gelegen in een rustige en parkachtige woonwijk, biedt een ideale basis voor wie op zoek is naar ruimte en mogelijkheden. Met een woonoppervlakte van maar liefst 127 m<sup>2</sup> en de in de hal gescheiden toegang tot de praktijk-/kantooruimte is dit huis perfect voor gezinnen en/of voor diegenen die bijvoorbeeld een praktijk aan huis wensen te houden.

Alhoewel de woning op bepaalde punten achterstallig onderhoud kent biedt dit tegelijkertijd een unieke kans om alles naar eigen smaak en wens in te richten waarbij levensbestendig wonen tot de mogelijkheden behoort.

Naast de praktijk-/kantooruimte heeft dit aanbod intern een ruime living met veel lichtinval, een badkamer en 4 slaapkamers. De op het westen georiënteerde achtertuin is vanuit de open keuken toegankelijk en biedt volop zon en ruimte om jouw ideale buitenplek te creëren. Aan de voorzijde van de woning is er naast de berging plek voor het parkeren van meerdere auto's op eigen terrein. Diverse voorzieningen als natuurspeeltuin, winkels, scholen, uitvalswegen en openbaar vervoer bevinden zich in de nabije omgeving.

Kortom deze woning combineert ruimte, functionaliteit en een uitstekende locatie met een zee aan mogelijkheden om jouw droomwoning te realiseren.

Wij nodigen je van harte uit voor een bezichtiging!



# Alle kenmerken van de woning

Adres Groenenweer 38, 3363 XP SLIEDRECHT

Kadastrale gegevens Sliedrecht sectie K nummer 1777 – volle eigendom

## Het onroerend goed

Soort woning Eengezinswoning  
Type woning Hoekwoning  
Bouwjaar 1979  
Aantal woonlagen 3  
Type dak Zadeldak bedekt met dakpannen  
Ligging Gelegen in een woonwijk

## Oppervlaktes

Perceeloppervlakte 172 m<sup>2</sup>  
Gebruiksoppervlakte wonen 127 m<sup>2</sup>  
Inhoud 430 m<sup>3</sup>  
Oppervl. externe bergruimte 6 m<sup>2</sup>

## Indeling

Aantal kamers 6  
Aantal slaapkamers 4 slaapkamers met hiernaast een praktijkruimte op de begane grond welke als slaapkamer kan dienen.  
Aantal badkamers en toiletten 1 badkamer (1ste etage), 2 toiletten (1ste en 2de etage in de badkamer)

## Buitenvoorzieningen

Voorzien van een tuin? Ja, de woning beschikt over een voortuin met berging en een achtertuin met achterom.  
Parkeergelegenheid Er is parkeergelegenheid op eigen grond voor meerdere auto's, in de directe omgeving is er hiernaast voldoende openbare parkeergelegenheid.

## Isolerende voorzieningen

Isolatievormen Vloerisolatie, gevelisolatie, dakisolatie, deels dubbel glas  
Energie label met geldigheid tot datum C, geldig tot 06-01-2035

## Installaties

HR CV-combiketel - ATAG A244C (2016)

## Overige voorzieningen / uitrusting

Zonnescherm



## De begane grond

### Entree / hal

Entree in de ruime hal met meterkast garderoberuimte, meterkast, toegang tot de woonkamer en een separate toegang tot de praktijk-/kantooruimte. Deze twee aparte toegangen maken het eenvoudig om werk en privé gescheiden te houden.

### Praktijk- / kantooruimte

Een fijne en multifunctionele ruimte van ca. 11 m<sup>2</sup> welke eenvoudig als extra slaapkamer kan dienen en in directe verbinding staat met de pantry (voormalige badkamer) en de toiletruimte. Dankzij de meerdere ramen geniet deze ruimte van een prettige lichtinval.

### Pantry (voormalige badkamer)

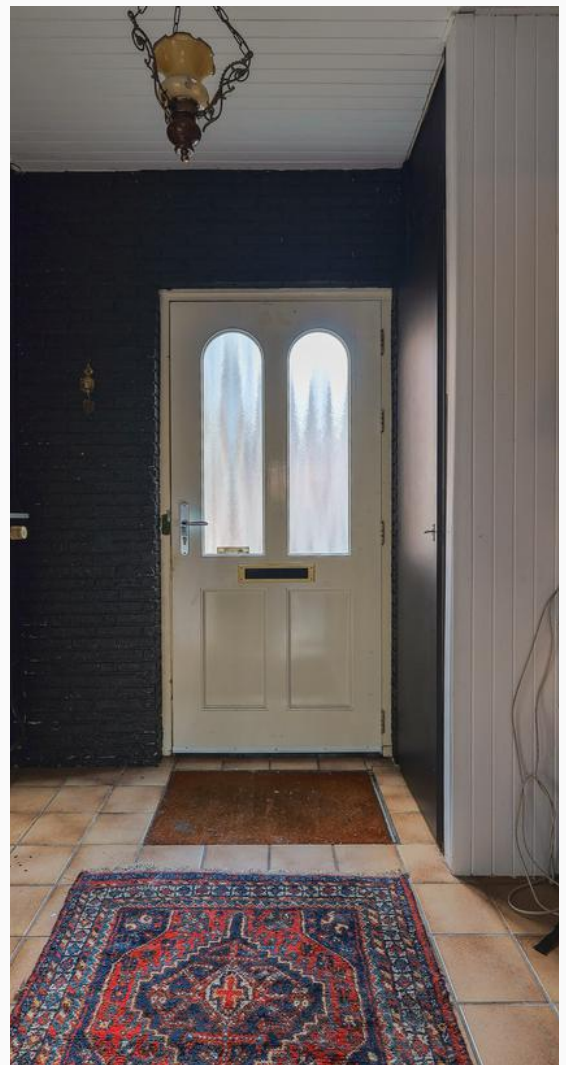
De pantry beschikt over een wastafel met meubel en een ruim werkblad (waaronder het ligbad van de voormalige badkamer verscholen ligt).

### Toiletruimte

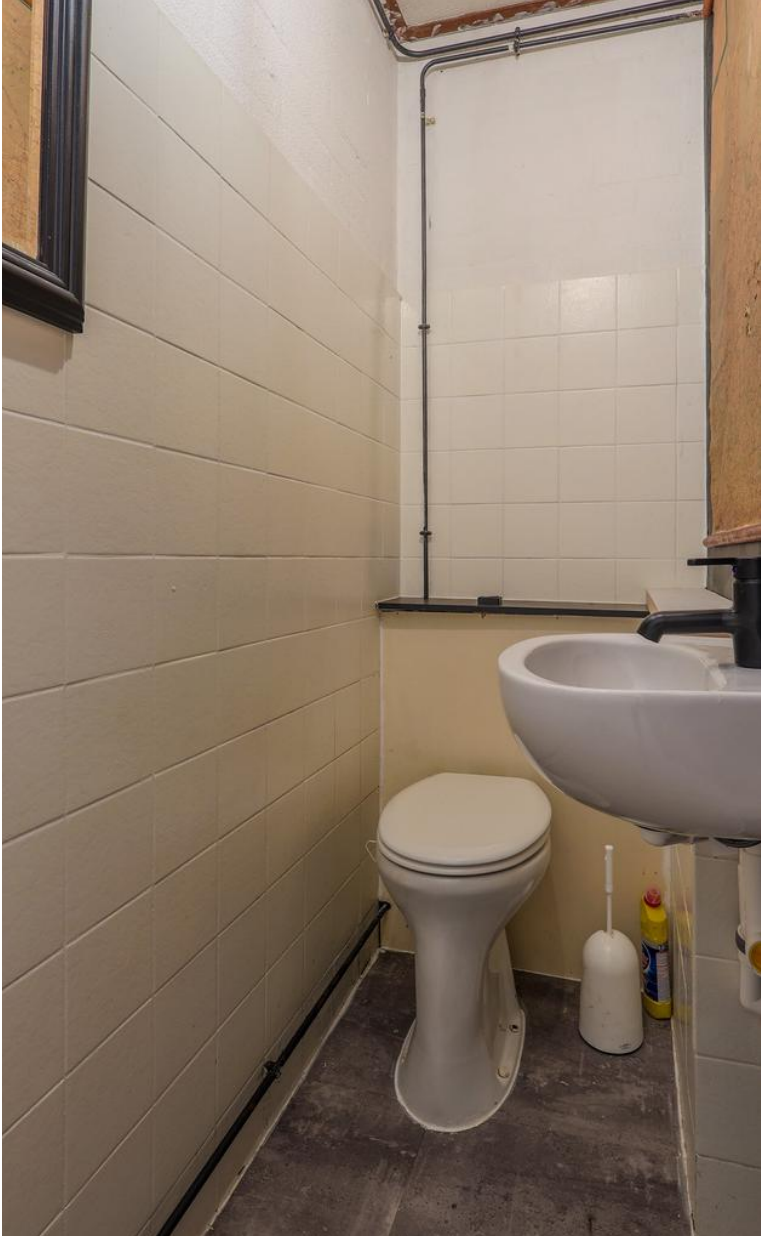
Deze ruimte biedt een inbouwtoilet en een fonteintje.

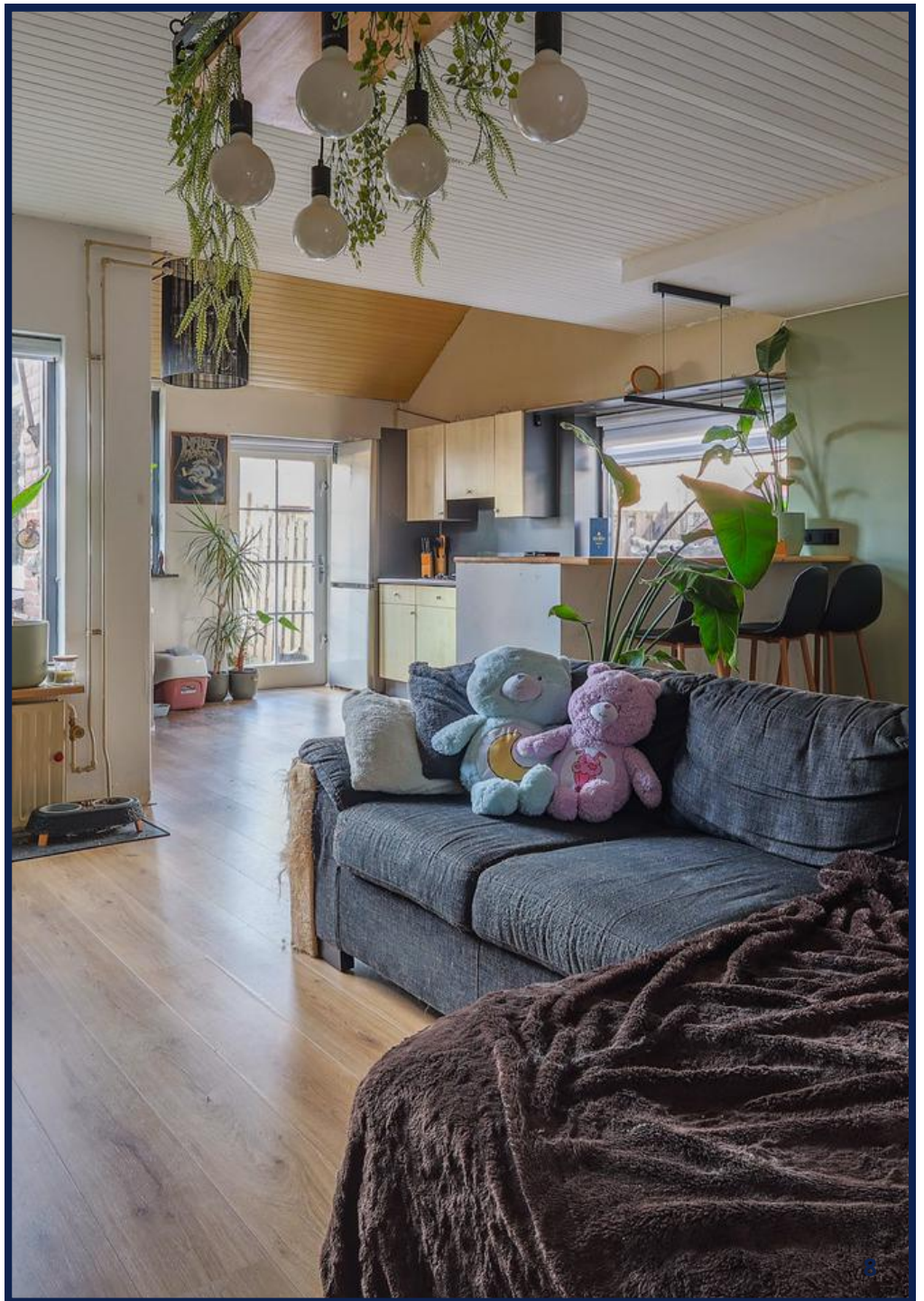
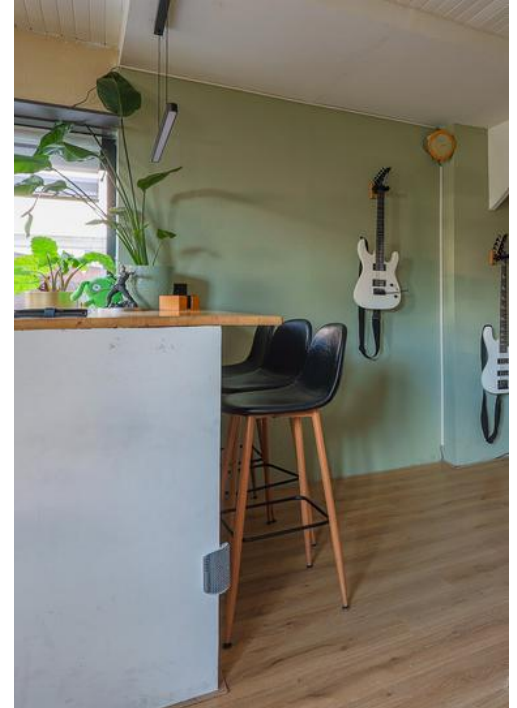
### Woonkamer met open keuken

Deze L-vormige ruimte (ca. 40 m<sup>2</sup>) wordt door de aanwezigheid van meerdere raampartijen in de gevels aangenaam verlicht en biedt een gesloten toegang tot de 1ste etage. De open keuken in de uitbouw met toegang tot de achtertuin is voorzien van een eetbar, een rvs-spoelbak, een gaskookplaat met afzuigkap, een vaatwasser en voldoende opbergplades en -kasten.













## De 1ste etage

---

### Overloop

De overloop is te bereiken middels de afgesloten trapopgang in de woonkamer en staat in directe verbinding drie slaapkamers, de badkamer en de opgang naar de tweede etage.

### Slaapkamer I

De eerste ruime slaapkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning en kijkt fraai weg over de straatzijde.

### Slaapkamer II

De hoofdslaapkamer is gelegen aan de achterzijde en heeft een raampartij wat een mooi zicht biedt op de achtertuin en achterliggende binnenplaats.

### Slaapkamer III

Ook de derde slaapkamer is gelegen aan de achterzijde en beschikt over een raampartij in de zijgevel.

### Badkamer

De badkamer is gelegen aan de voorzijde van de woning en beschikt over een meubel met wastafel, de wasmachine-aansluiting, een tweede toilet en een douchecabine met regendouche-installatie (2024). Van hieruit toegang tot de riante achtergelegen bergruimte.







## 2de etage en tuin

### Voorzolder

Riante voorzolder met veel bergruimte en waar ook de cv-installatie (2016) is geplaatst. Vanuit deze ruimte de toegang tot de vierde slaapkamer.

### Slaapkamer IV

De laatste ruime slaapkamer bestrijkt de volledige breedte van de woning en heeft door de raampartijen veel lichtinval.

### Voortuin

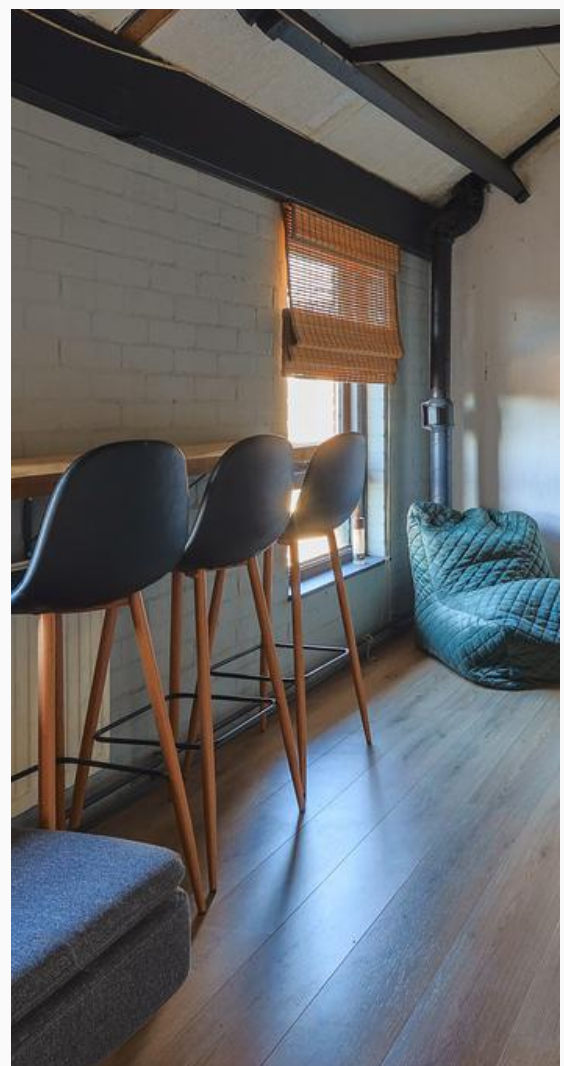
De voorzijde van het perceel biedt ruimte voor het parkeren meerdere auto's. Van hieruit tevens toegang tot de aangebouwde berging.

### Achtertuin

De zonnige achtertuin, georiënteerd op het westen, is vrijwel volledig bestraat met in het midden een boompje, omringd door kunstgras. Via de achterom direct toegang tot het autovrije (speel)plein achter de woning en de brandgang langs de noordelijke gevel.

### ALGEMEEN

- Alle buitenkozijnen zijn gemaakt van hout
- De ramen in de woning zijn deels voorzien van dubbel glas







# 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 1ste 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**

# Plattegronden 2de 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 situatieschets



# De afwerking van de woning



## Begane grond

	Vloer	Muren	Plafond
Entree / hal	tegels	steenstrips / schroten	schroten
Woonkamer	laminaat	schroten / sauswerk	schroten
Keuken	laminaat	schroten / sauswerk	schroten
Praktijkruimte	laminaat	schroten / sauswerk	schroten
Bijkeuken	laminaat	tegels / spuitwerk	spuitwerk
Toiletruimte	laminaat	tegels / spuitwerk	spuitwerk

## 1ste etage

	Vloer	Muren	Plafond
Overloop	vloerbedekking	behang	spuitwerk
Slaapkamer 1	vinyl	behang / schroten	spuitwerk
Slaapkamer 2	betonverf	behang / schroten	spuitwerk
Slaapkamer 3	laminaat	behang	spuitwerk
Badkamer	tegels	tegels / kunststof	granol

## 2de etage

	Vloer	Muren	Plafond
Voorzolder	vinyl	muurverf	piepschuim platen
Slaapkamer 4	laminaat	muurverf	piepschuim platen

# Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
<b>Interieur</b>			
De volgende verlichting blijft achter / gaat mee:			
Inbouwspots/dimmers	✓		
Losse (hang)lampen (blijft deels achter)	✓	✓	
Raamdecoratie, te weten:			
Gordijnrails	✓		
Gordijnen		✓	
Overgordijnen		✓	
Rolgordijnen	✓		
Vloerdecoratie, te weten:			
Vloerbedekking	✓		
Laminaat	✓		
Vloertegels / plavuizen	✓		
<b>Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	✓		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:			
Gaskookplaat	✓		
Afzuigkap	✓		
Magnetron		✓	
Combi-oven/combimagnetron		✓	
Vaatwasser	✓		
<b>Sanitair</b>			
Toilet met de volgende toebehoren:			
Toilet	✓		
Toiletaccessoires	✓		
Fontein	✓		
Badkamer met de volgende toebehoren:			
Douche(cabine/scherm)	✓		
Wastafel	✓		
Wastafelmeubel	✓		
Toiletkast	✓		
Toilet	✓		
Toiletaccessoires	✓		
Planchet	✓		
<b>Exterieur, installaties, veiligheid &amp; energiebesparing</b>			
(Voordeur) bel	✓		
Veiligheidsslotsen en overige inbraakpreventie	✓		
Rookmelder(s)		✓	
(Klok)thermostaat	✓		
Zonwering buiten	✓		
Warmwatervoorziening, te weten:			
CV-installatie	✓		
Boiler	✓		
<b>Tuin</b>			
Tuinaanleg / bestrating	✓		
Beplanting	✓		
Bebouwing, te weten:			
Buitenberging	✓		
Kasten/werkbank in berging	✓		

# Welkom in het dorp 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?

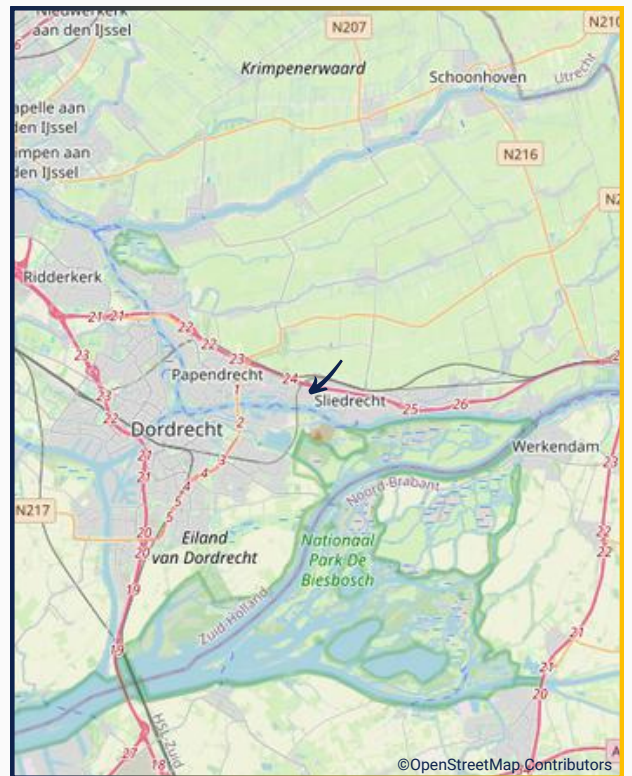
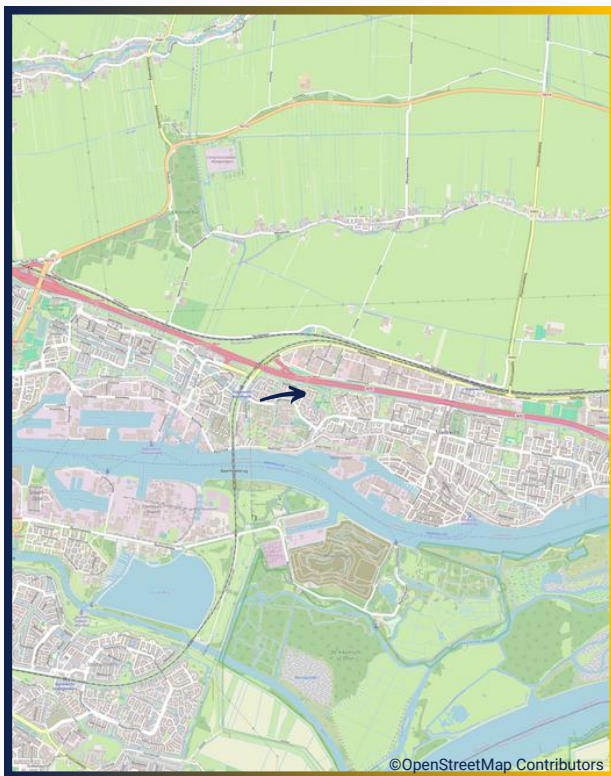
- **Bezienswaardigheden:** Bezoek de Grote Kerk, een prachtig monument uit de 15e eeuw, of wandel door het Sliedrechtse Havengebied, waar je kunt genieten van de oudheid en de moderne scheepsbouw. De Watertoren, nu een grand café, biedt een fantastisch uitzicht over het dorp en de omgeving.
- **Horeca:** Sliedrecht biedt een breed scala aan horecagelegenheden. Van gezellige bruine kroegen zoals Café De Drie Snoeken tot culinaire verrassingen bij restaurants als 't Ambacht. De weekmarkten en festivals bieden lokale lekkernijen, waardoor je altijd iets nieuws kunt proeven.
- **Festiviteiten:** Het jaar in Sliedrecht is gevuld met feestelijkheden. Het Sliedrechts Winterfestijn brengt de gemeenschap samen met ijsbanen en vuurwerk, terwijl de zomerse braderieën en de jaarlijkse kermis zorgen voor vertier voor jong en oud.



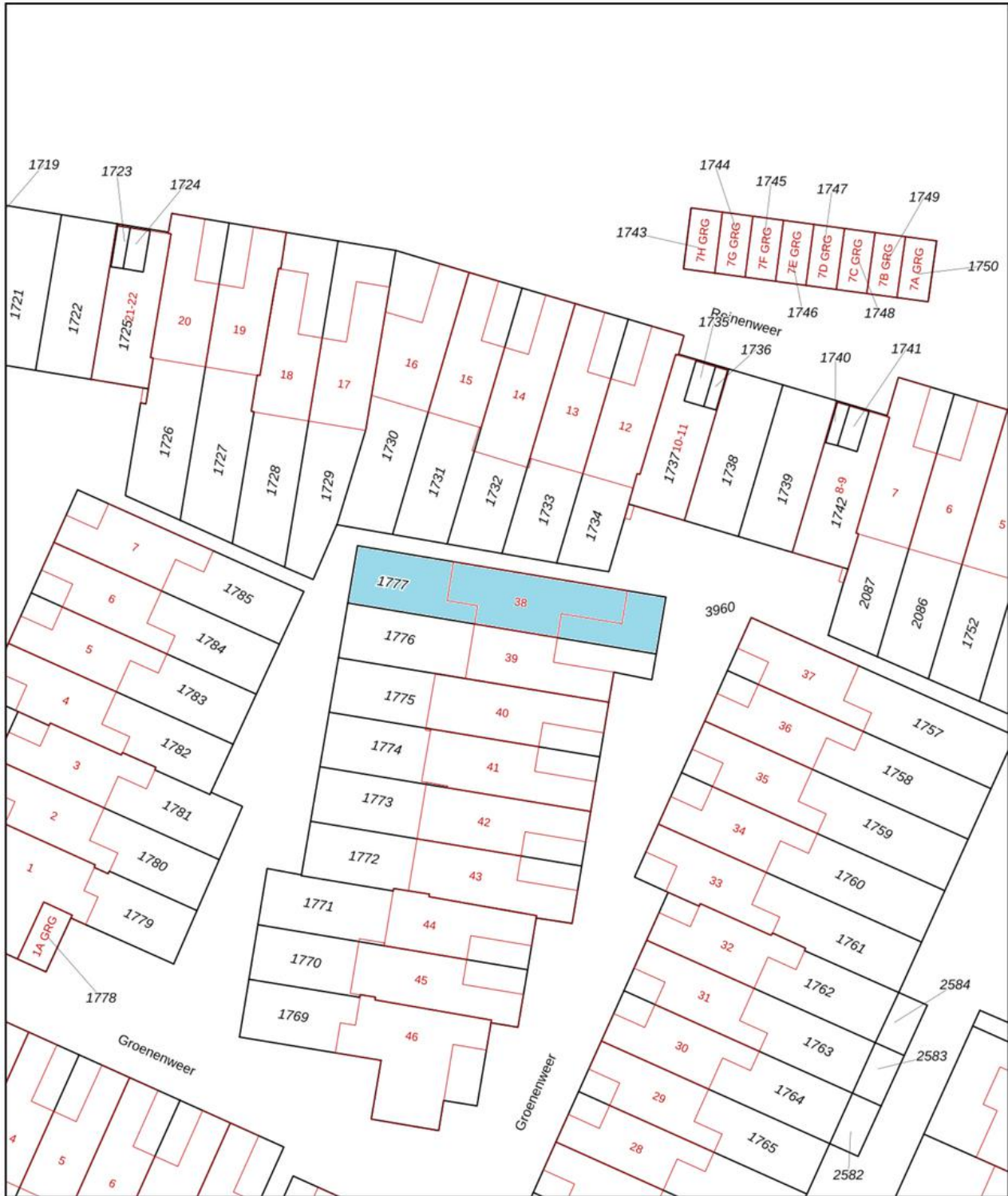
- **Natuur en Recreatie:** De Alblasserwaard staat bekend om zijn unieke landschap met polders, molens en rivieren. De natuurgebieden zoals de Biesbosch liggen op steenworp afstand, ideaal voor wandelen, fietsen of varen. Voor de liefhebbers van watersport is er volop mogelijkheid om te genieten van 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 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 januari 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Sliedrecht</p> <p>Sectie K</p> <p>Perceel 1777</p> <p>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.</p>	
---	--	---



## 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](http://www.vandijkverzekerings.nl)  
[www.stuijenvandijk.nl](http://www.stuijenvandijk.nl)



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

**Voor een helder  
en compleet  
advies.**

**Stuij &  
van Dijk**  
makelaardij

**van Dijk**  
verzekerings en hypotheek