

Te koop



Vraagprijs
€ 295.000,- k.k.

Wilhelminastraat 40
3361 XV Sliedrecht

**Stuij &
van Dijk**
makelaardij



Oplevering
medio april
2025

Bouwjaar
1919

Energielabel
G



Een introductie

Waar vind je nog een vrijstaande starterswoning op een toplocatie? Met een prachtig park recht voor de deur en een zonnige achtertuin op het zuiden is dit de perfecte plek om thuis te komen.

En dan hebben we het nog niet eens gehad over de recente verbouwingen! Zo is de woning in 2023 voorzien van een nieuwe keuken, toiletruimte en badkamer. Daarnaast is er een praktische wasruimte gecreëerd en zijn de buitenmuren opnieuw gevoegd en geïmpregneerd. Alles is met zorg en oog voor detail aangepakt, zodat je hier zonder zorgen kunt wonen.

De ligging in de geliefde wijk 'Oude Uitbreiding', aan de rand van het dorpshart, zorgt ervoor dat de gezellige Kerkbuurt met diverse winkels en horecagelegenheden eenvoudig te voet bereikbaar is. Hiernaast zijn óók het treinstation, bushaltes en de A15 snel en gemakkelijk te bereiken.

Kortom, een instapklare woning op een gewilde locatie – gewoon je spullen pakken en verhuizen maar!

Wij nodigen je van harte uit om dit aanbod te komen bezichtigen.



Alle kenmerken van de woning

Het onroerend goed

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Vrijstaande woning
Kadastrale gegevens	Sliedrecht sectie H nummer 5621
Bouwjaar	1919
Aantal woonlagen	2
Type dak	Mansarde dak bedekt met pannen
Ligging	Gelegen aan een rustige weg in een kindvriendelijke woonwijk

Oppervlaktes

Perceeloppervlakte	88 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	75 m ²
Inhoud	275 m ³
Externe bergruimte	2 m ²

Indeling

Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	2 slaapkamers
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer en 2 toiletten

Buitenvoorzieningen

Voorzien van een tuin?	Ja, achtertuin gelegen op het zuiden.
Parkeergelegenheid	In de directe omgeving is er voldoende openbare parkeergelegenheid.

Isolerende voorzieningen

Isolatievormen	Dakisolatie, muurisolatie en gedeeltelijk dubbel glas
Energielabel met geldigheid tot datum	G, geldig tot 17 oktober 2026

Installaties

Cv-ketel Vaillant (2005)

Overige voorzieningen / uitrusting

Mechanische ventilatie, dakramen, zonnesherm



De begane grond

Entree / hal

De entree vindt plaats in de hal voorzien van de meterkast, de garderoberuimte, een praktische trapkast en toegang tot de woonkamer.

Woonkamer

De woonkamer is opgedeeld in een eetgedeelte, gelegen bij het raam in de voorgevel en biedt een prachtig zicht op het voorgelegen Wilhelminapark. Het sfeervolle zitgedeelte vind je bij de raampartij aan de achterzijde. De sierschouw vormt een subtiele scheiding tussen beide ruimtes. Daarnaast vind je hier de gesloten trapopgang naar de etage en de doorgang naar de keuken.

Keuken

De in 2023 geplaatste keuken is een echte eyecatcher en van alle gemakken voorzien. Je vindt hier een gasfornuis met afzuigkap, koel-vriescombinatie, combi-oven en een vaatwasser. Vanuit de keuken is er een doorgang met toegang tot de achtertuin, de toiletruimte en de achtergelegen wasruimte.

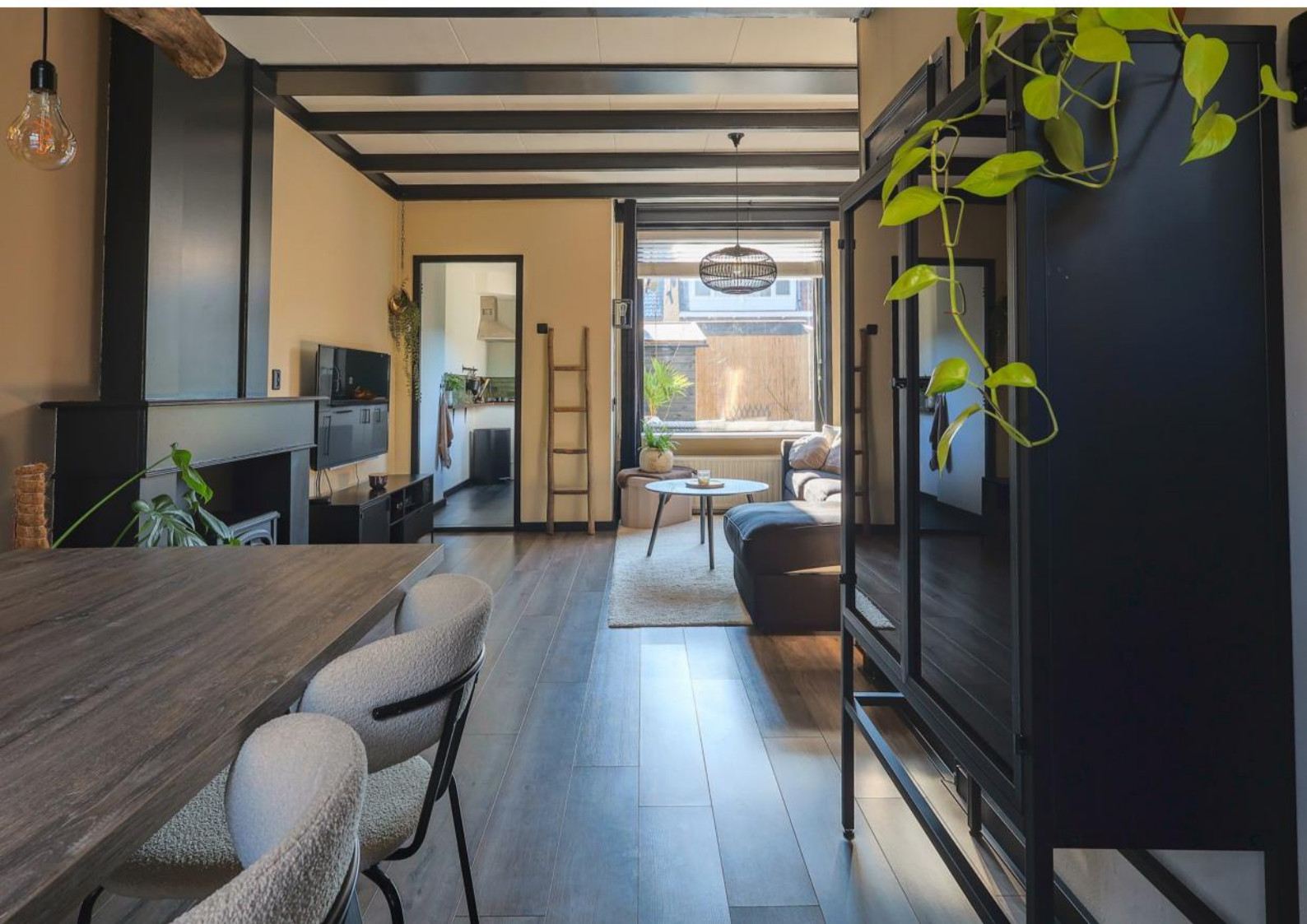
Toiletruimte

De nette toiletruimte is voorzien van een zwevend toilet

Wasruimte

De separate wasruimte biedt plaats aan de wasmachine- en drogeraansluitingen en herbergt tevens de cv-ketel.















De etage

Overloop

Via de gesloten trapopgang in de woonkamer toegang tot de overloop welke toegang biedt tot de twee slaapkamers, de bergvliering en de badkamer. Daarnaast beschikt de overloop over een vaste kast.

Slaapkamer I

Deze aan de voorzijde gesitueerde slaapkamer beschikt naast een mooi uitzicht op het Wilhelminapark ook over vaste kast ruimte.

Slaapkamer II

Deze grotere slaapkamer bevindt zich aan de achterzijde en bestrijkt net als de 1ste slaapkamer de volledige breedte van de woning.

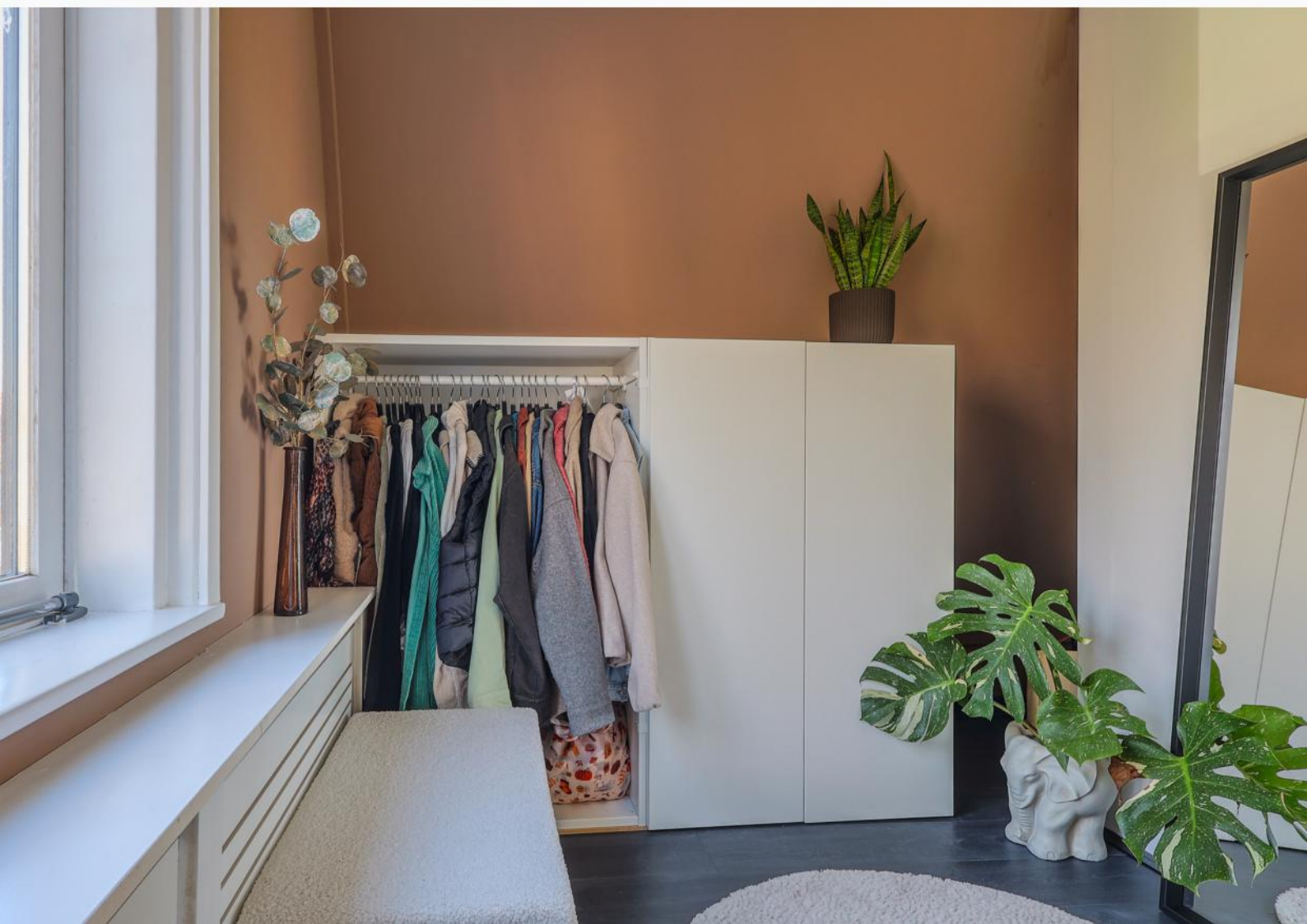
Badkamer

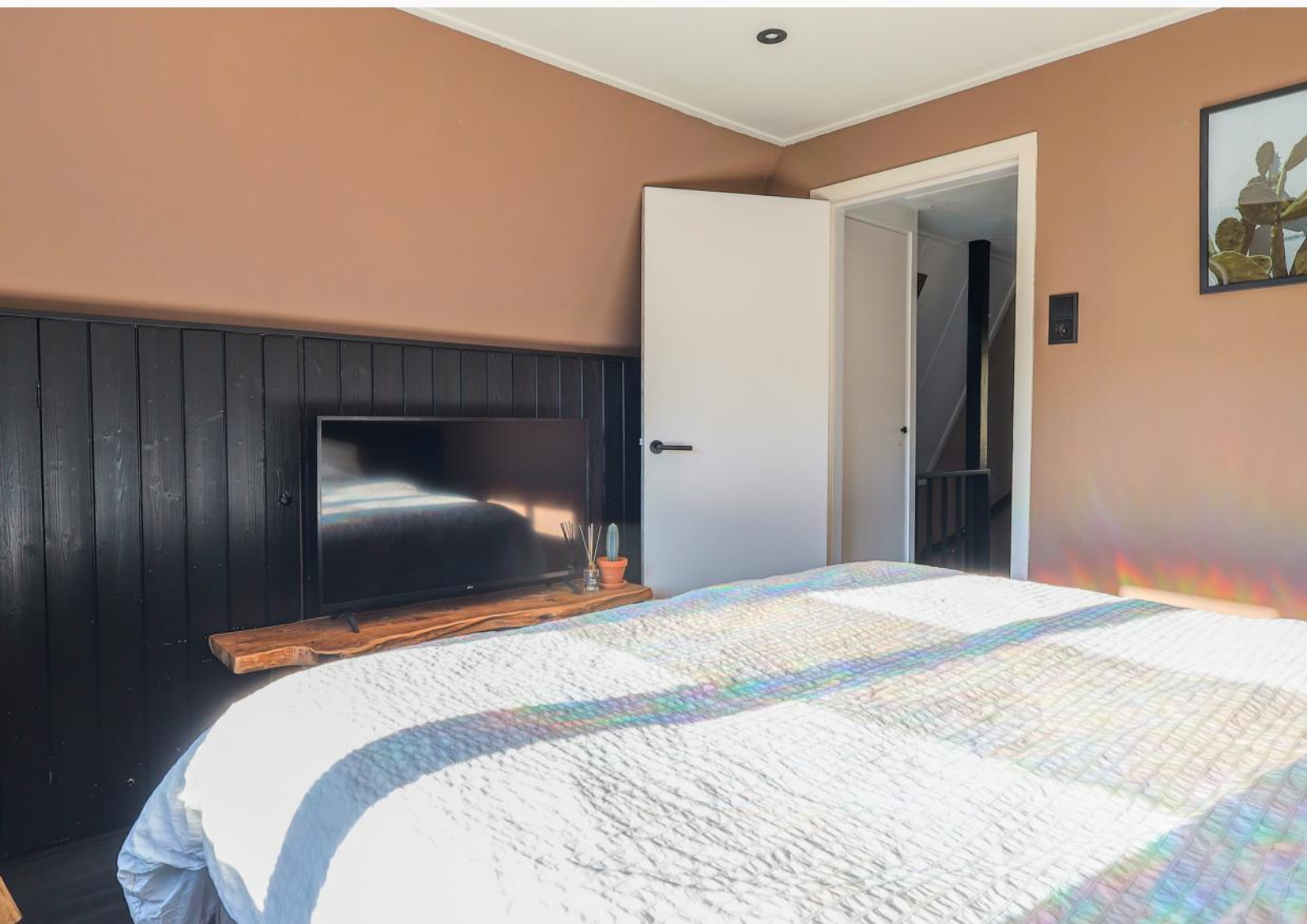
De badkamer is in 2023 volledig vernieuwd en stijlvol ingericht. Je vindt hier een Broyeur-toilet, een wastafel met bijpassend meubel en een moderne inloofdouche.

Bergvliering

Boven een gedeelte van de woning is de bergvliering aanwezig.











Tuin en algemeen

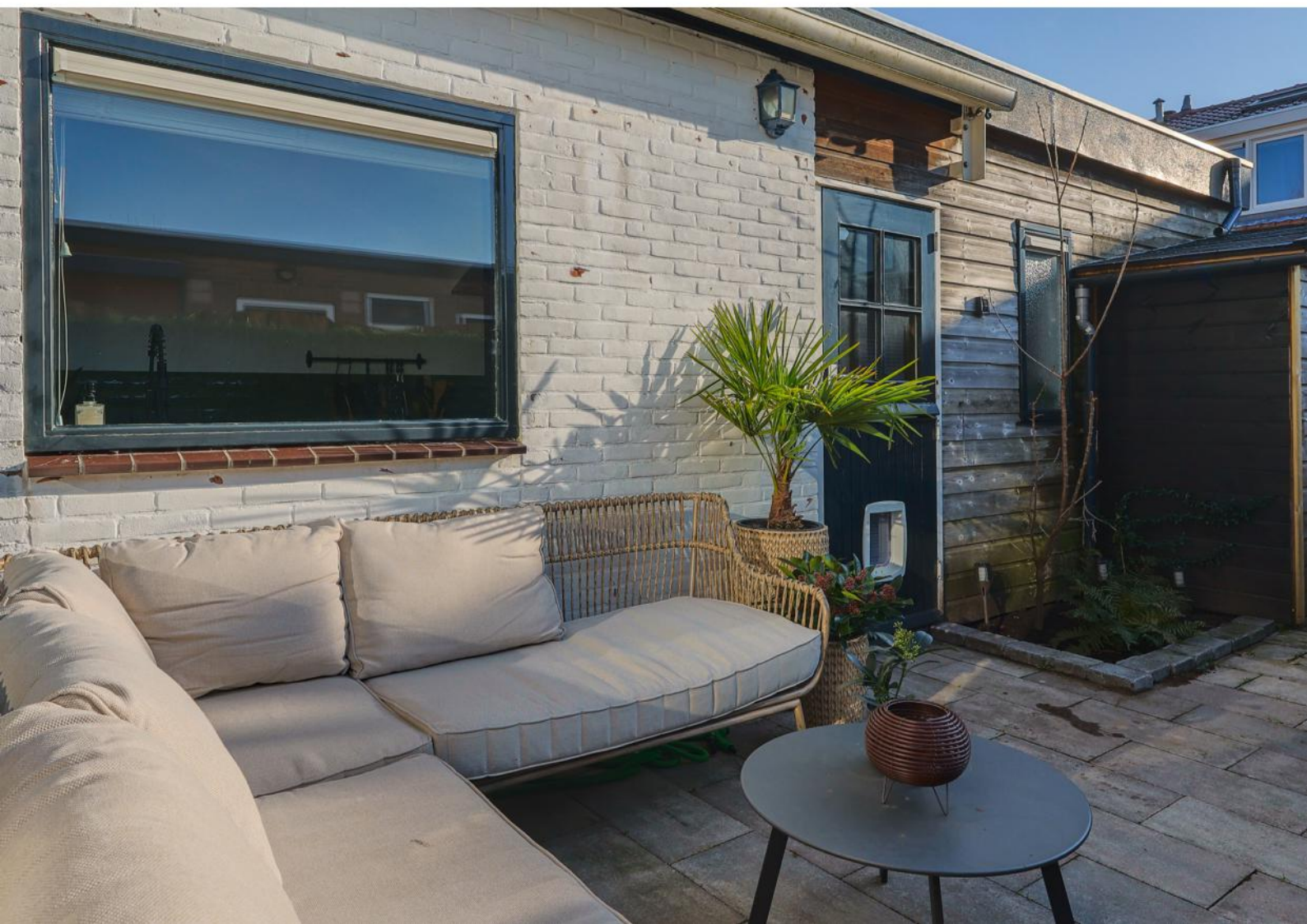
Tuin

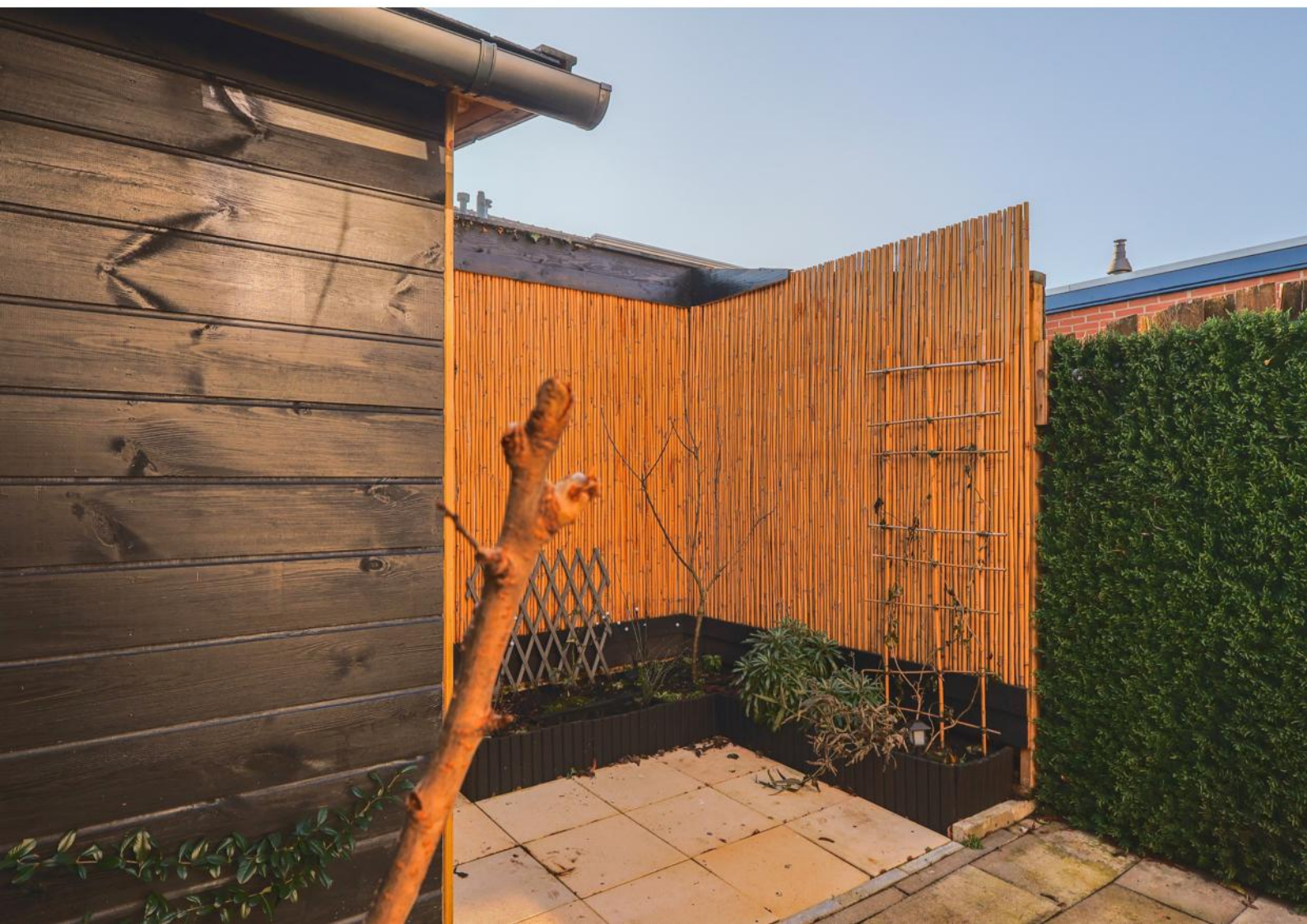
De achtertuin, gelegen op het zonnige zuiden, is grotendeels betegeld en voorzien van enkele plantenborders. Aan de gevel is een zonnescherm geplaatst, zodat je zowel in de schaduw als in de zon kunt genieten van de mooie zomerse dagen. Daarnaast is er een berging voor extra opslagruimte. De tuin is volledig af te sluiten via een poort aan de zijgevel.

ALGEMEEN

- De woning is rondom geïmpregneerd en opnieuw gevoegd in 2023
- Alle kozijnen zijn gemaakt van hout
- Cv-ketel is van het merk Vaillant
- In 2023 zijn er in de gehele woning nieuwe stopcontacten en schakelaars geïnstalleerd
- De badkamer, toiletruimte, waskamer en keuken zijn geplaatst in 2023
- Recht tegenover de woning vind je het Wilhelminapark
- De Wilhelminastraat is een eenrichtingsweg









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.

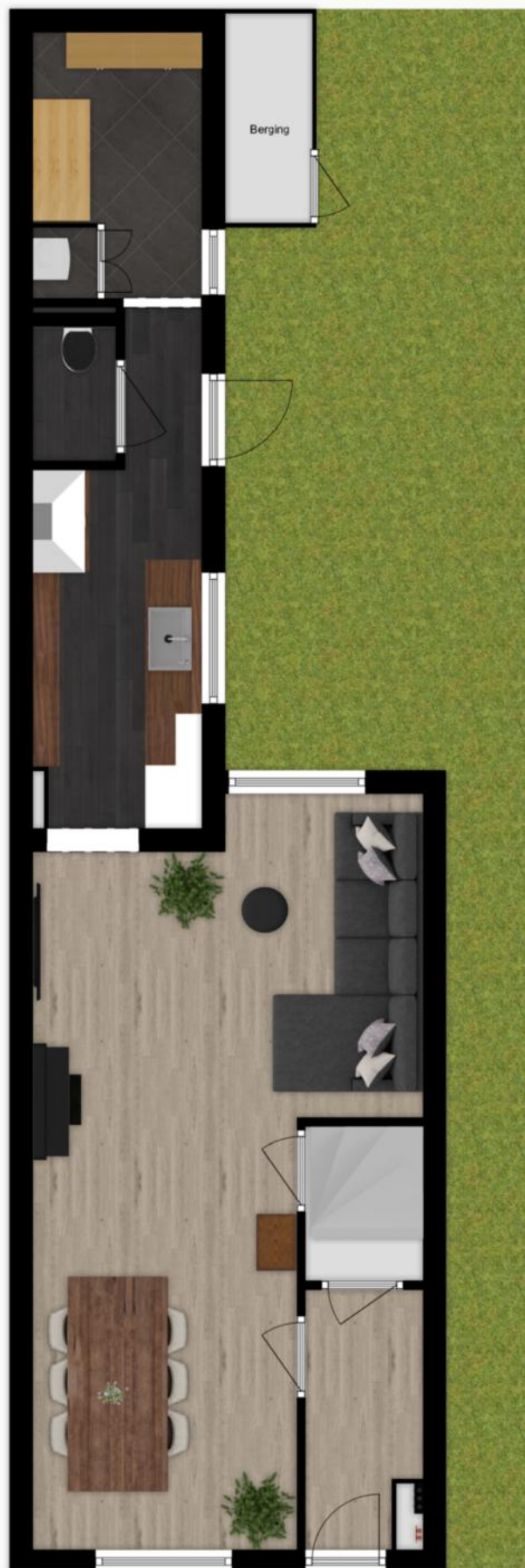


3D Noordoost gericht



3D Zuidwest gericht

Plattegrond situatie



De afwerking van de woning

Begane grond	Vloer	Muren	Plafond
Entree / hal	Parket	Stucwerk	Gips
Woonkamer	Parket	Stucwerk	Gips
Keuken	Laminaat	Deels wandtegels/deels stucwerk	Gips
Toiletruimte	Vloertegels	Deels wandtegels/deels stucwerk	Gips
Wasruimte	Plavuizen	Stucwerk	Gips

Etage	Vloer	Muren	Plafond
Overloop	Laminaat	Behang	Stucwerk
Slaapkamer 1	Laminaat	Stucwerk/structuurverf	Stucwerk
Slaapkamer 2	Laminaat	Behang/Structuurverf	Stucwerk
Badkamer	Vloertegels	Wandtegels	Gips

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
Interieur			
De volgende verlichting blijft achter / gaat mee:			
Inbouwspots/dimmers	✓		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	✓		
Losse (hang)lampen (blijft deels achter)		✓	
(Losse)kasten, legplanken, te weten:			
Losse kasten		✓	
Raamdecoratie, te weten:			
Gordijnrails		✓	
Gordijnen	✓		
Overgordijnen		✓	
Rolgordijnen	✓		
Vloerdecoratie, te weten:			
Parketvloer	✓		
Laminaat	✓		
Vloertegels / plavuizen	✓		
Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	✓		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:			
(Gas)fornuis	✓		
Afzuigkap	✓		
Magnetron		✓	
Combi-oven/combimagnetron	✓		
Koel-vriescombinatie	✓		
Vaatwasser	✓		
Sanitair			
Toilet met de volgende toebehoren:			
Toilet	✓		
Toiletaccessoires		✓	
Badkamer met de volgende toebehoren:			
Douche(cabine/scherm)	✓		
Wastafel	✓		
Wastafelmeubel	✓		
Toilet	✓		
Toiletaccessoires		✓	
Planchet	✓		
Exterieur, installaties, veiligheid & energiebesparing			
(Voordeur) bel	✓		
(Klok)thermostaat	✓		
Zonwering buiten	✓		
Warmwatervoorziening, te weten:			
CV-installatie	✓		
Tuin			
Tuinaanleg / bestrating/beplanting	✓		
Planten in potten		✓	
Bebouwing, te weten:			
Buitenverlichting	✓		
Buitenberging	✓		
Kasten/werkbank in berging	✓		

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.

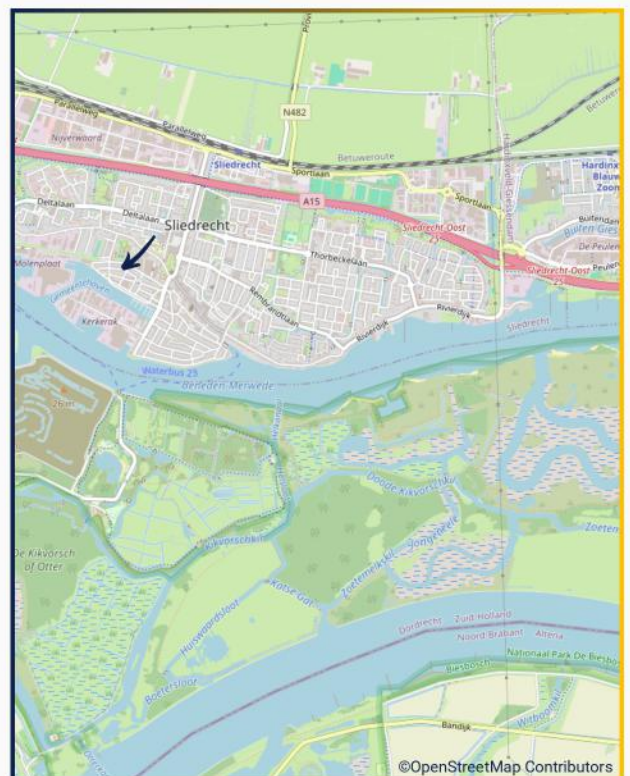
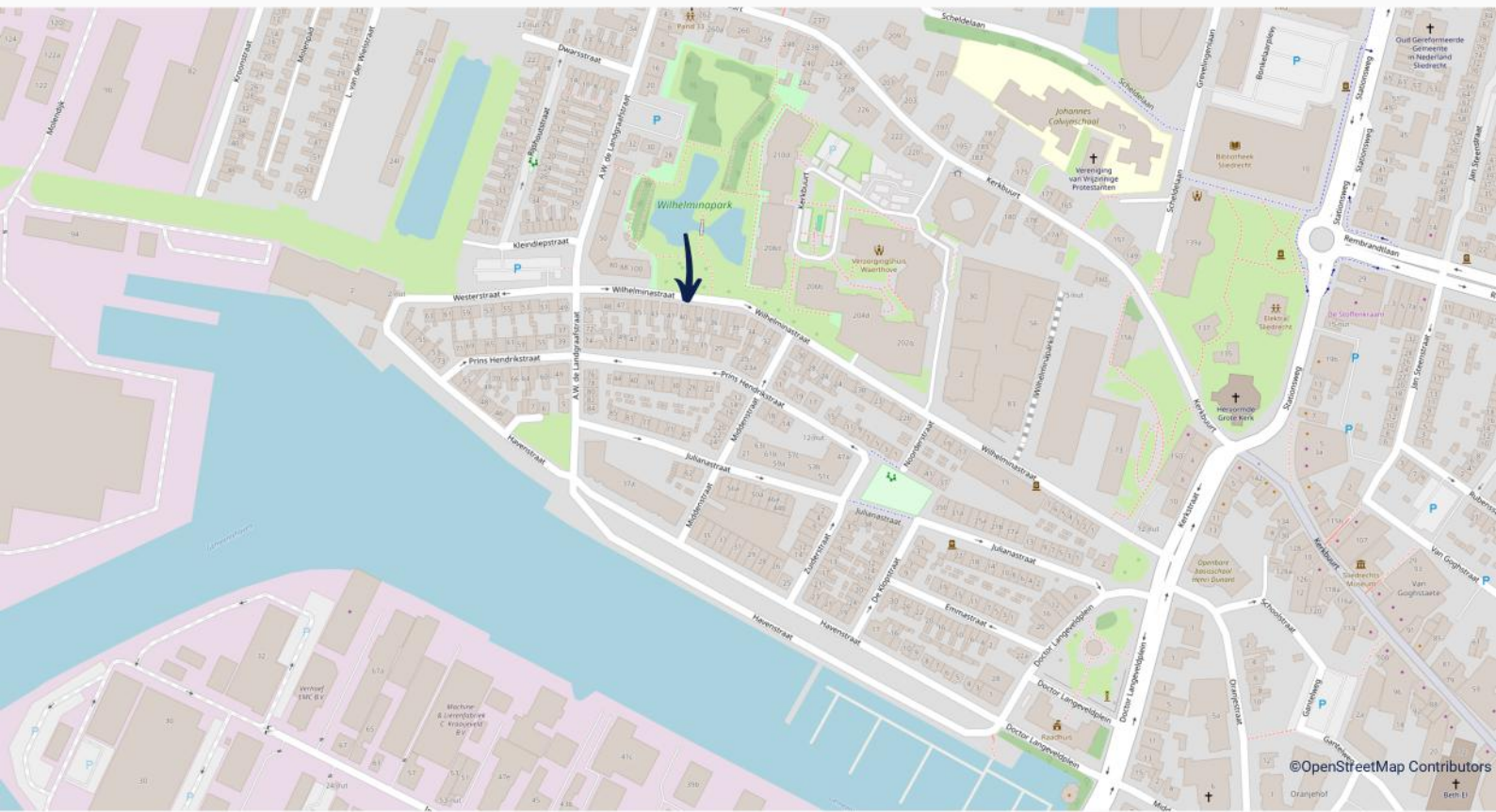


- **Werkgelegenheid:** Met een sterke economische basis in de maritieme sector, logistiek en agrarische industrie, biedt Sliedrecht tal van werkgelegenheden. Bedrijven zoals IHC Merwede en vele kleinere ondernemingen dragen bij aan de economische vitaliteit van het dorp.
- **Bereikbaarheid:** Sliedrecht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



Deze kaart is noordgericht

12345
25

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Sliedrecht
Sectie	H
Perceel	5621

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 10 februari 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

kadaster





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.

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