

Te koop



Vraagprijs
€ 370.000,- k.k.

Admiraal de Ruyterstraat 55
3361 VB, Sliedrecht

**Stuij &
van Dijk**
makelaardij

Oplevering
In overleg

Bouwjaar
1930

Energie­label
F





Een introductie

In de charmante en geliefde 'Oude Uitbreiding' staat deze karaktervolle 2-onder-1-kapwoning met een verrassend royale inhoud. De woning ademt een authentieke, ietwat nostalgische sfeer en biedt volop mogelijkheden om geheel naar eigen smaak te moderniseren.

Direct voelbaar als je binnenstapt is de ca. 20 m² extra woonruimte ten opzichte van veel vergelijkbare huizen in de straat. De riante woonkamer vormt het hart en geeft toegang tot een ruime kelder en de aanbouw met keuken en badkamer.

Dankzij de dakkapellen aan zowel de voor- als achterzijde op de slaapetage genieten de drie slaapkamers van extra licht en ruimte. De bovengelegen bergzolder heeft een dakraam en een nokhoogte van ca. 2,40 m. Buiten vind je in de zonnige en diepe achtertuin (zuidwesten) twee praktische bergingen en een handige achterom.

De ligging van de woning is overigens perfect! Om de hoek vind je de rivier en op 5 minuten loopafstand sta je midden in het gezellige centrum van Sliedrecht.

Kortom, een sfeervolle en ruime woning met karakter, gelegen op een perfecte locatie.

Je bent van harte welkom voor 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 1716
Bouwjaar	1930
Aantal woonlagen	2
Type dak	Zadeldak bedekt met pannen
Ligging	Gelegen in de karaktervolle wijk "Oude Uitbreiding", nabij de haven en de gezellige Kerkbuurt.

Oppervlaktes

Perceeloppervlakte	120 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	99 m ²
Inhoud	486 m ²
Externe bergruimte	8 m ³
Overige inpandige ruimte	37 m ²

Indeling

Aantal kamers	4, plus een zolderetage
Aantal slaapkamers	3 slaapkamers
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer en 1 toilet

Buitenvoorzieningen

Voorzien van een tuin?	Ja, achtertuin gelegen op het zuidwesten en voorzien van 2 bergingen.
------------------------	---

Parkeergelegenheid	Ruim voldoende parkeerplaatsen in de directe omgeving.
--------------------	--

Isolerende voorzieningen

Isolatievormen	Gedeeltelijk dubbel glas
Energie label met geldigheid tot datum	F, geldig tot 24 april 2036

Installaties

Nefit Ecoline HR ketel

Overige voorzieningen/uitrusting

Kunststof kozijnen (slaapkamer III), kelder/provisieruimte, 2 bergingen, dakkapellen, zonwering, openhaard



De begane grond

Entree/hal

Entree in de hal met meterkast, garderobe en trapopgang.

Woonkamer

Vanuit de hal toegang tot de L-vormige woonkamer. Door de grote raampartijen aan beide zijden geniet deze ruimte van een prettig lichtinval. De woonkamer is uitgerust met een authentieke schouw v.v. een openhaard, daarnaast is er toegang tot de kelder en de keuken.

Kelder

De geheel betegelde en praktische kelder (ca. 18 m²) op stahoogte is ideaal als hobby- en/of opslagruimte.

Keuken

In de aanbouw bevindt zich de keuken in rechte opstelling met o.a. een losse koelkast en oven. Vanuit de keuken toegang tot het portaal.

Portaal

Vanuit hier toegang tot toilet, de badkamer en de achtertuin.

Toilet

Nette betegelde toiletruimte met zwevend toilet en fonteintje.

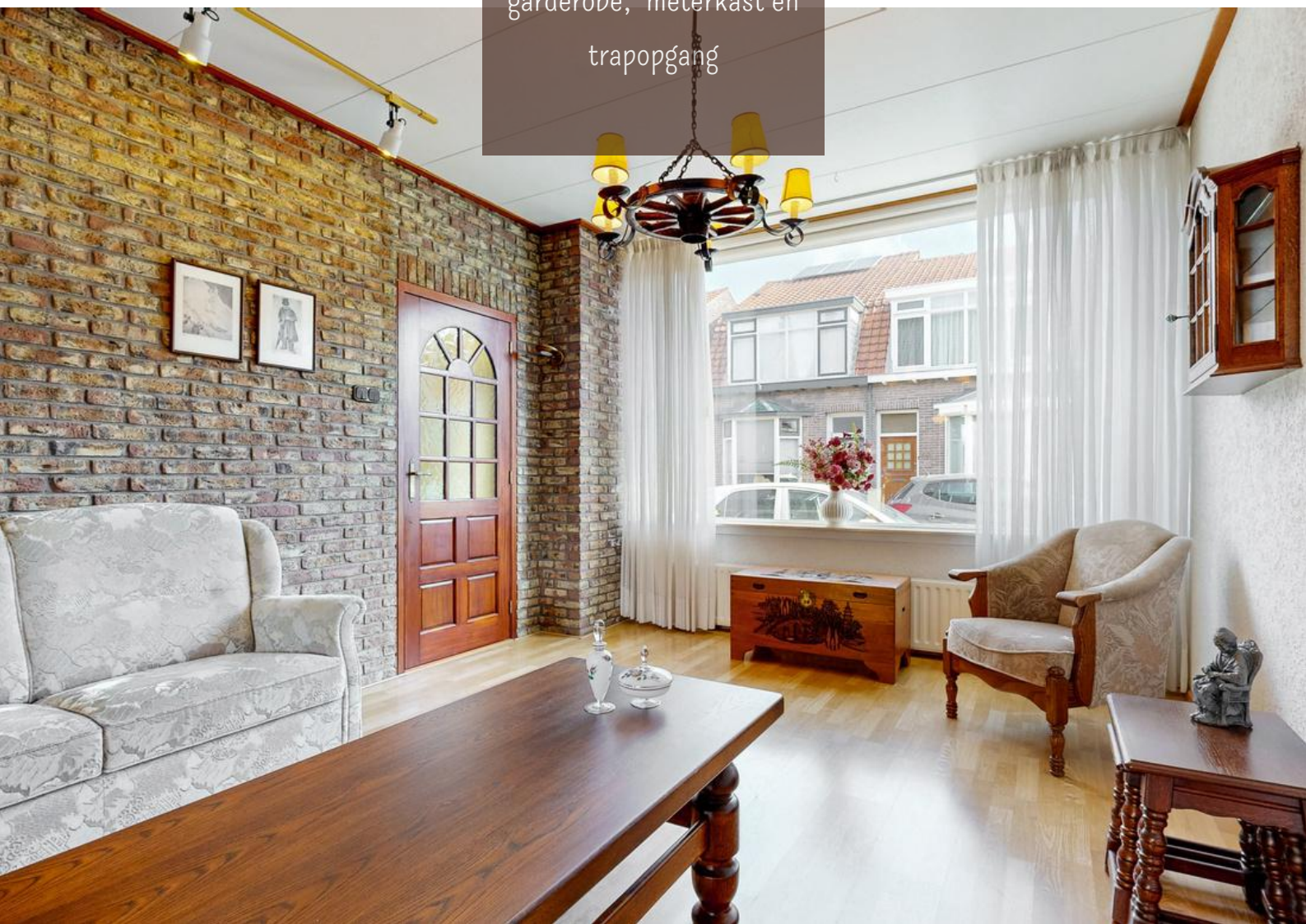
Badkamer

De geheel betegelde en ruime badkamer beschikt over een douchegelegenheid en een wastafel.





Entree in de hal met
garderobe, meterkast en
trapopgang





Riante woonkamer met
schouw en open haard, plus
een praktische kelder





Ruime kelder op
stahoogte, ideaal voor
opslag of hobby's



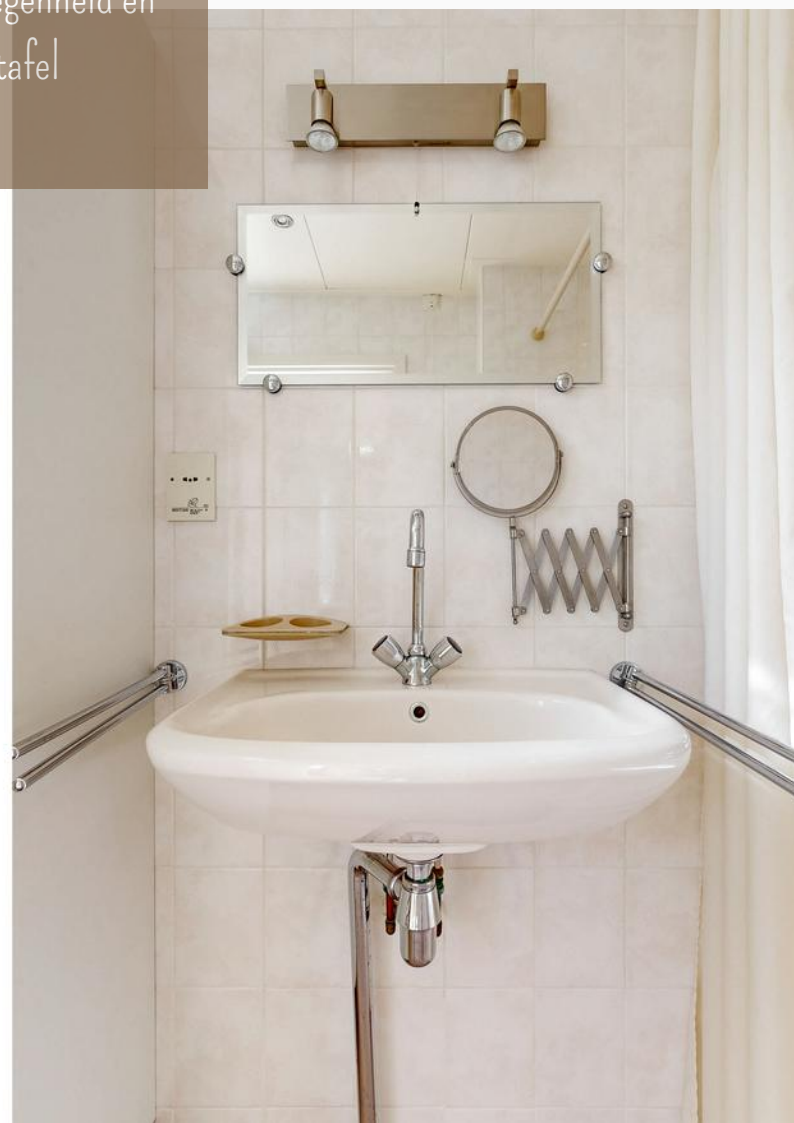


Keuken in de aanbouw met
koelkast, oven en
gaskookplaat





Badkamer met
douchegelegenheid en
wastafel





1ste etage

Overloop

Vanaf de overloop toegang tot drie ruime slaapkamers en via een vlizotrap toegang tot de zolder.

Slaapkamer I

De eerste slaapkamer is gelegen aan de tuinzijde en is vergroot middels een dakkapel.

Slaapkamer II

De tweede ruime slaapkamer is aan de straatzijde gelegen. Ook deze slaapkamer is uitgerust met een dakkapel. Verder beschikt deze ruimte over een vaste kastenwand en een wastafel.

Slaapkamer III

De derde slaapkamer beschikt over kunststof kozijnen.

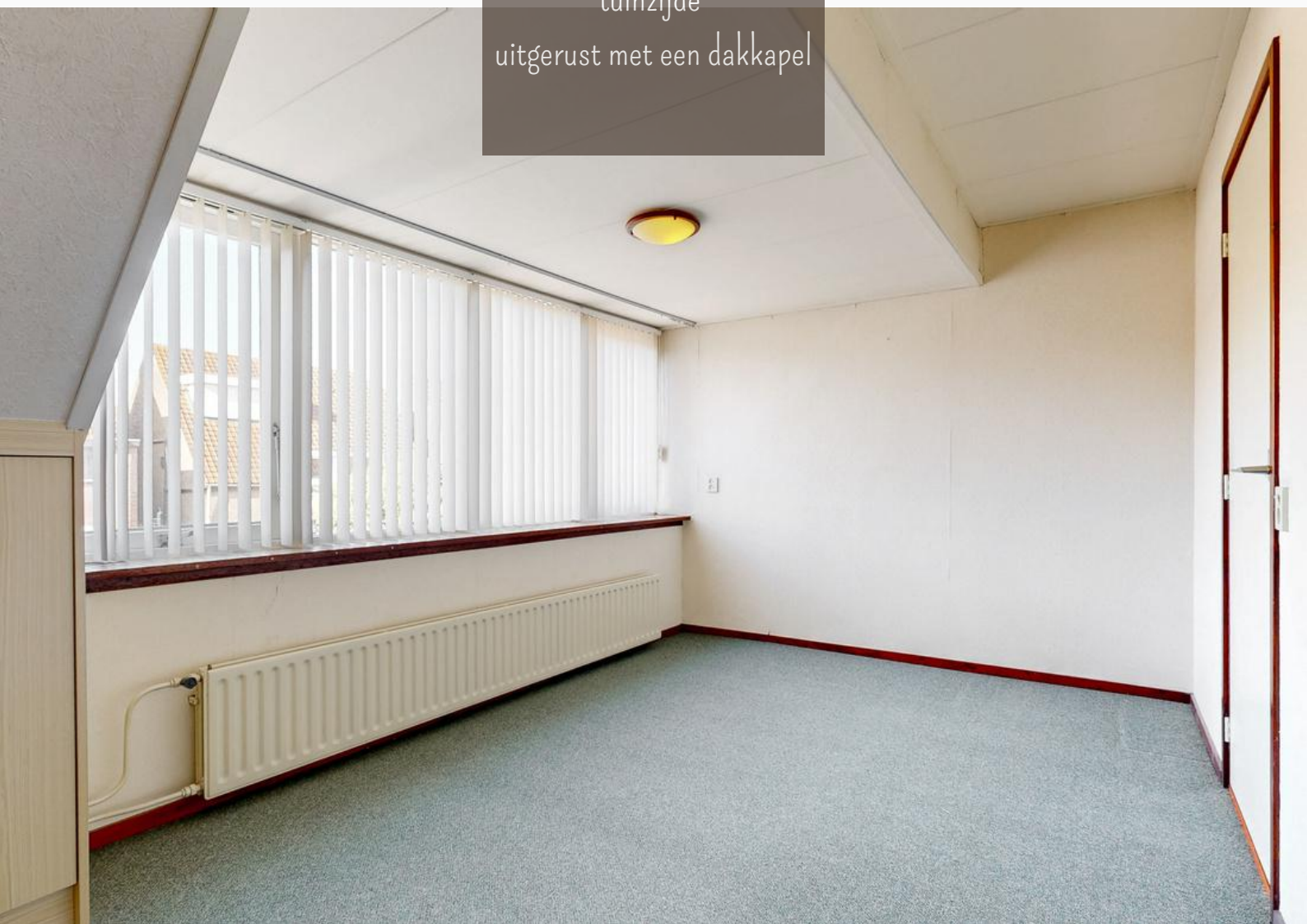
Zolder

De zolder met klein dakraam heeft een nokhoogte van maar liefst 2,38 meter en meet circa 4,65 x 5,00 meter. Ideaal voor opslag en biedt de mogelijkheid om een extra (slaap)kamer te creëren.





Slaapkamer aan de
tuinzijde
uitgerust met een dakkapel





Slaapkamer aan de
straatzijde met wastafel,
kastenwand en dakkapel





De laatste slaapkamer is
uitgerust met
kunststof kozijnen





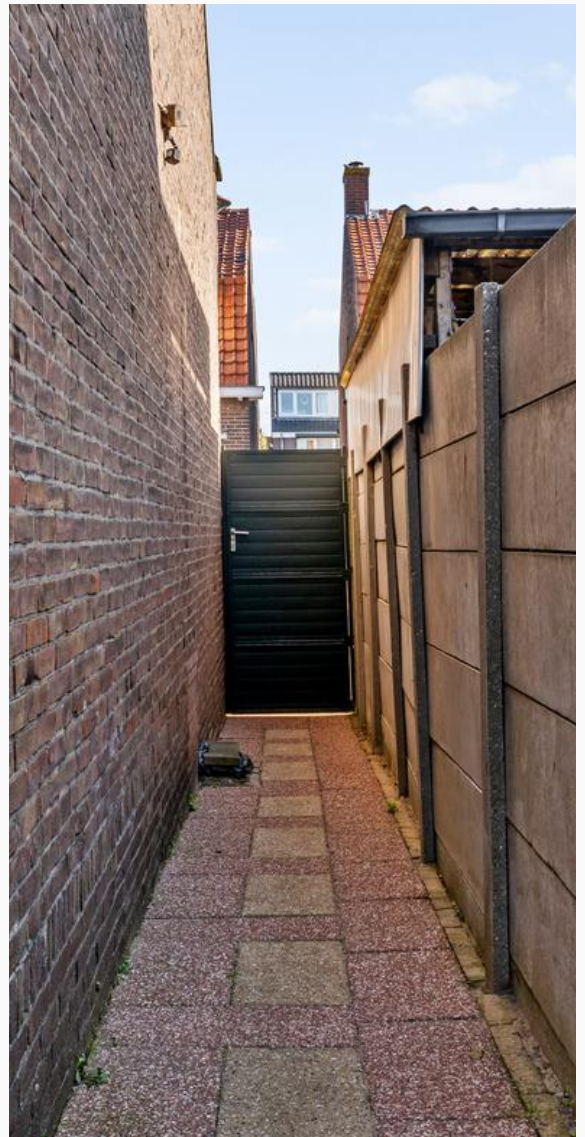
Achtertuintuin

De zonnige achtertuin heeft een zuidwestelijke ligging, waardoor er de hele dag van de zon kan worden genoten.

De tuin is netjes ingericht met sierbestrating, een plantenborder en biedt een handige achterom. Voor de nodige schaduw is aan de keukengevel een zonnescherm bevestigd. Vanuit de tuin toegang tot een stenen berging voorzien van de CV-installatie. Achterop het perceel staat een praktische houten schuur

Algemeen

- De dakgoot aan de voorzijde is vernieuwd in 2022.
- De woning is gelegen op eigen grond.
- De kozijnen van de derde slaapkamer zijn van kunststof, de overige kozijnen zijn van hout.
- Oplevering op korte termijn is mogelijk.





Zonnige achtertuin met
twee bergingen en een
achterom





Gelegen in de geliefde
'Oude uitbreiding' nabij
rivier de Merwede



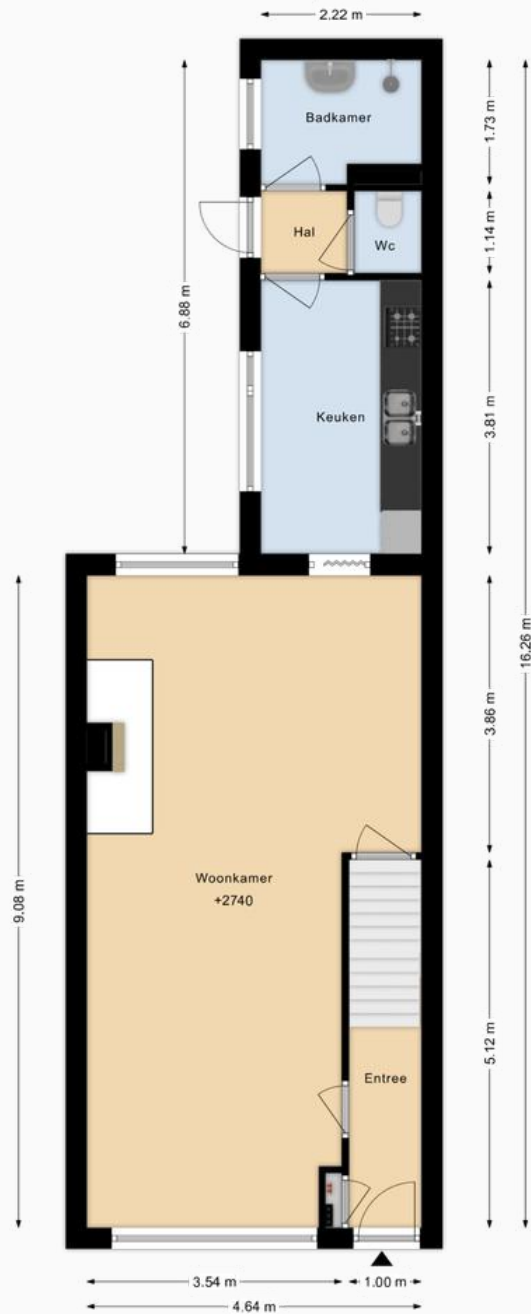
Plattegronden begane grond

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 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

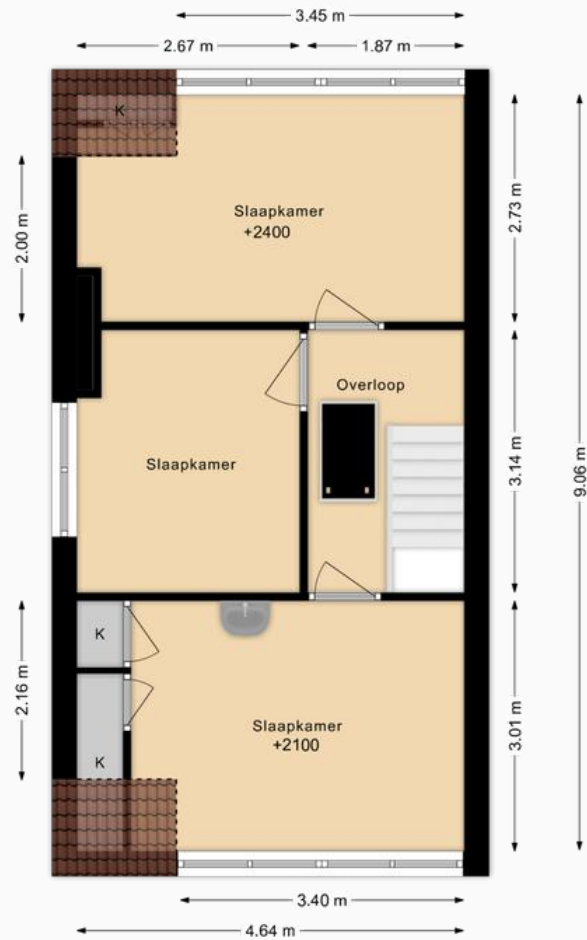
Plattegronden etage

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 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

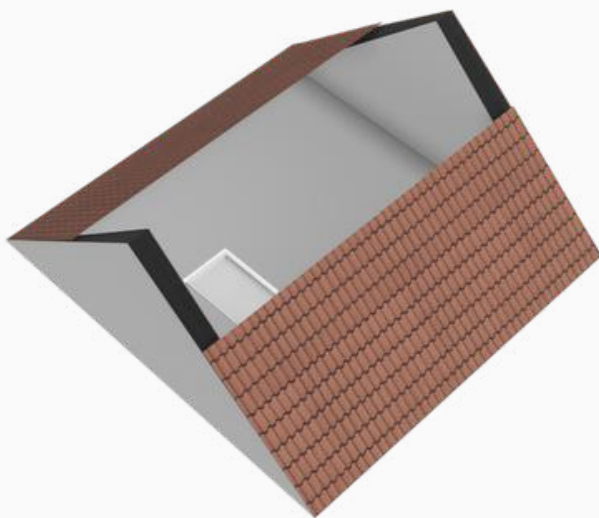
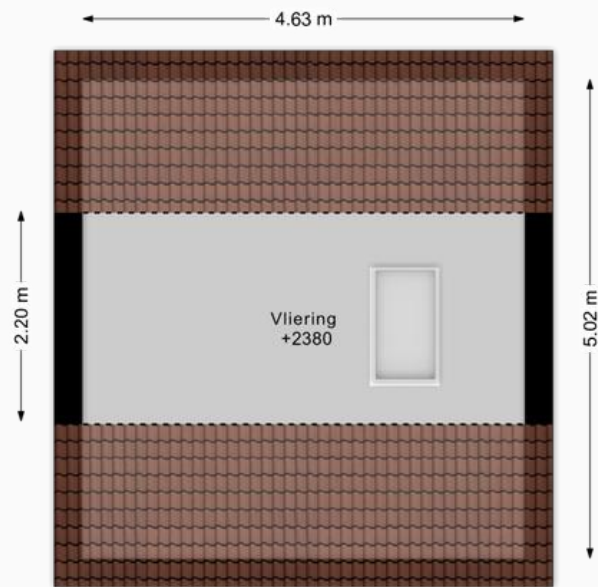
Plattegronden vliering

2D

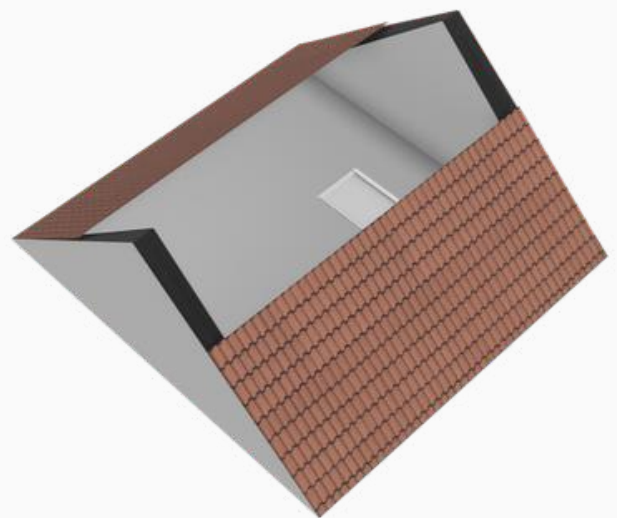
Deze plattegrond is met de meest mogelijke zorg samengesteld en op locatie ingemeten.

Via de website van de woning bestaat de mogelijkheid om de aankleding en inrichting aan te passen. Aan de vermelde gegevens kunnen geen rechten worden ontleend.

Voor onduidelijkheden kunt u uiteraard altijd contact met ons opnemen.

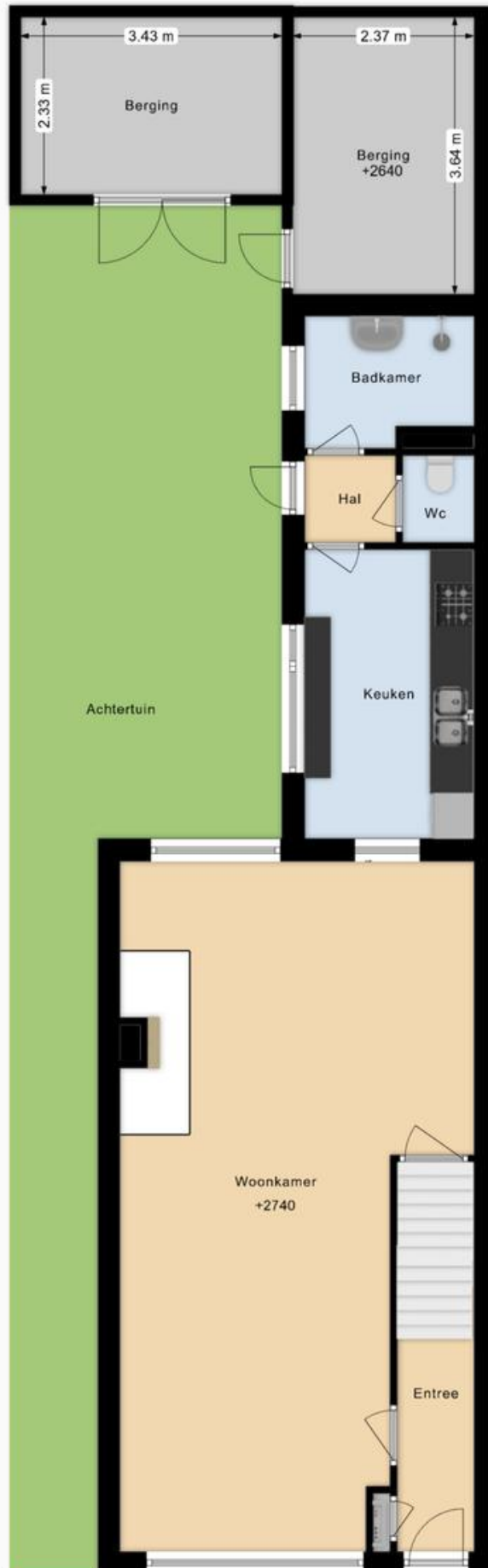


3D Noordoost gericht



3D Zuidwest gericht

Plattegrond situatie



Afwerkingen en kenmerken



BEGANE GROND				
Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
Hal / entree	Vloertegels	Deels glasvezelbehang / deels steenstrips	Houten schroten	<ul style="list-style-type: none"> - Garderoberuimte - Meterkast - Trapopgang
Woonkamer	Laminaat	Deels granol / deels steenstrips	Sauswerk	<ul style="list-style-type: none"> - Toegang kelder - Schouw met openhaard - Toegang aanbouw
Kelder	Vloertegels	Wandtegels	Sauswerk	
Keuken	Laminaat	Deels wandtegels / deels sauswerk	Houten schroten	<ul style="list-style-type: none"> - Gaskookplaat - Afzuigkap - Oven - Koelkast - Toegang portaal
Portaal	Vloertegels	Wandtegels	Sauswerk met inbouwspot	<ul style="list-style-type: none"> - Toegang achtertuin
Toiletruimte	Vloertegels	Wandtegels	Sauswerk met inbouwspot	<ul style="list-style-type: none"> - Zwevend toilet - Fonteintje
Badkamer	Vloertegels	Wandtegels	Sauswerk met inbouwspot	<ul style="list-style-type: none"> - Wastafel - Designradiator - Douchegelegenheid
ETAGE				
Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
Overloop	Vloerbedekking	Glasvezelbehang	Gipsplaten	<ul style="list-style-type: none"> - Toegang vliering
Slaapkamer I	Vloerbedekking	Behang	Gipsplaten	<ul style="list-style-type: none"> - Dakkapel - Vaste kastruimte
Slaapkamer II	Vloerbedekking	Deels glasvezelbehang / deels schroten	Gipsplaten	<ul style="list-style-type: none"> - Dakkapel - Wastafel - Vaste kastruimte
Slaapkamer III	Vloerbedekking	Behang	Gipsplaten	

Lijst van zaken



Verlichting binnen	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ In en opbouwspots / dimmers / armaturen	✓		
▪ Losse (hang)lampen		✓	
Raamdecoratie / zonwering binnen	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Gordijnrails	✓		
▪ Gordijnen	✓		
▪ Overgordijnen	✓		
▪ Vitrages	✓		
▪ Rolgordijnen	✓		
▪ Lamellen	✓		
▪ (Losse) horren/rolhorren	✓		
Vloerdecoratie binnen	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Vloerbedekking	✓		
▪ Laminaat	✓		
▪ Vloertegels	✓		
Keuken	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Keukenblok incl. bovenkasten	✓		
▪ Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:			
– Gaskookplaat	✓		
– Afzuigkap	✓		
– Oven	✓		
– Koelkast	✓		
Sanitaire voorzieningen - Toiletruimte	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Toilet incl. rol- / borstelhouder	✓		
▪ Fontein	✓		
Sanitaire voorzieningen – Badkamer	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Douche	✓		
▪ Wastafel	✓		
▪ Hoge toiletkast		✓	
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	✓		
▪ Zonwering buiten	✓		
Tuin	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Aanleg / bestrating / beplanting	✓		
▪ Buitenverlichting	✓		
▪ Tijd- of schemerschakelaar / bewegingsmelder	✓		
▪ Tuinhuis / buitenberging	✓		
▪ Kasten / werkbank in tuinhuis / buitenberging	✓		
▪ Vlaggenmasthouder	✓		

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?

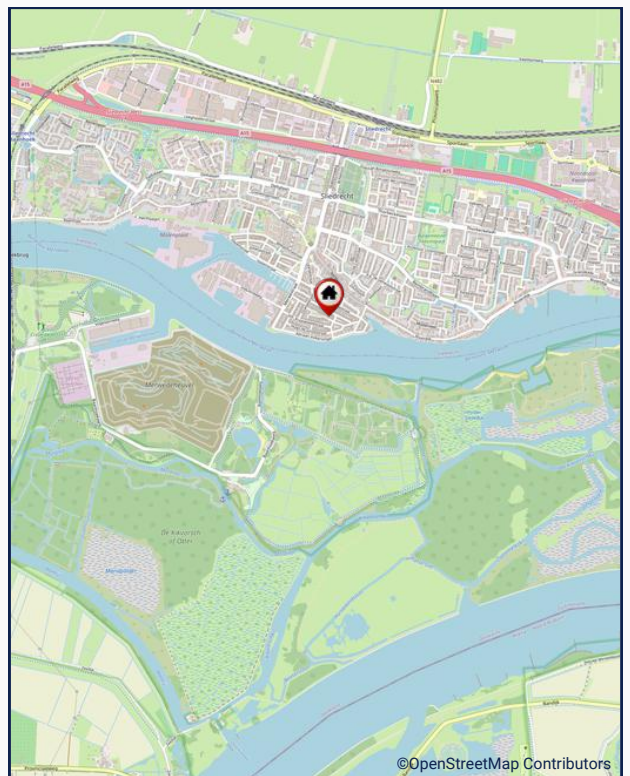
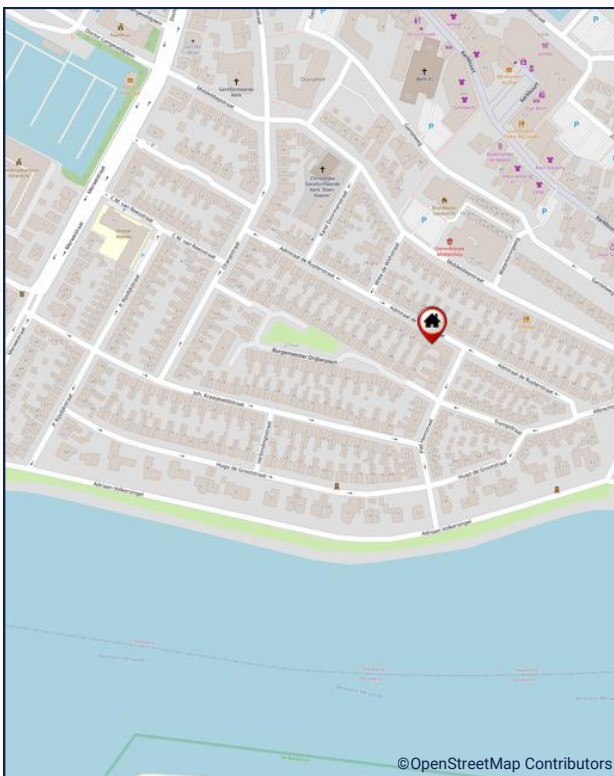
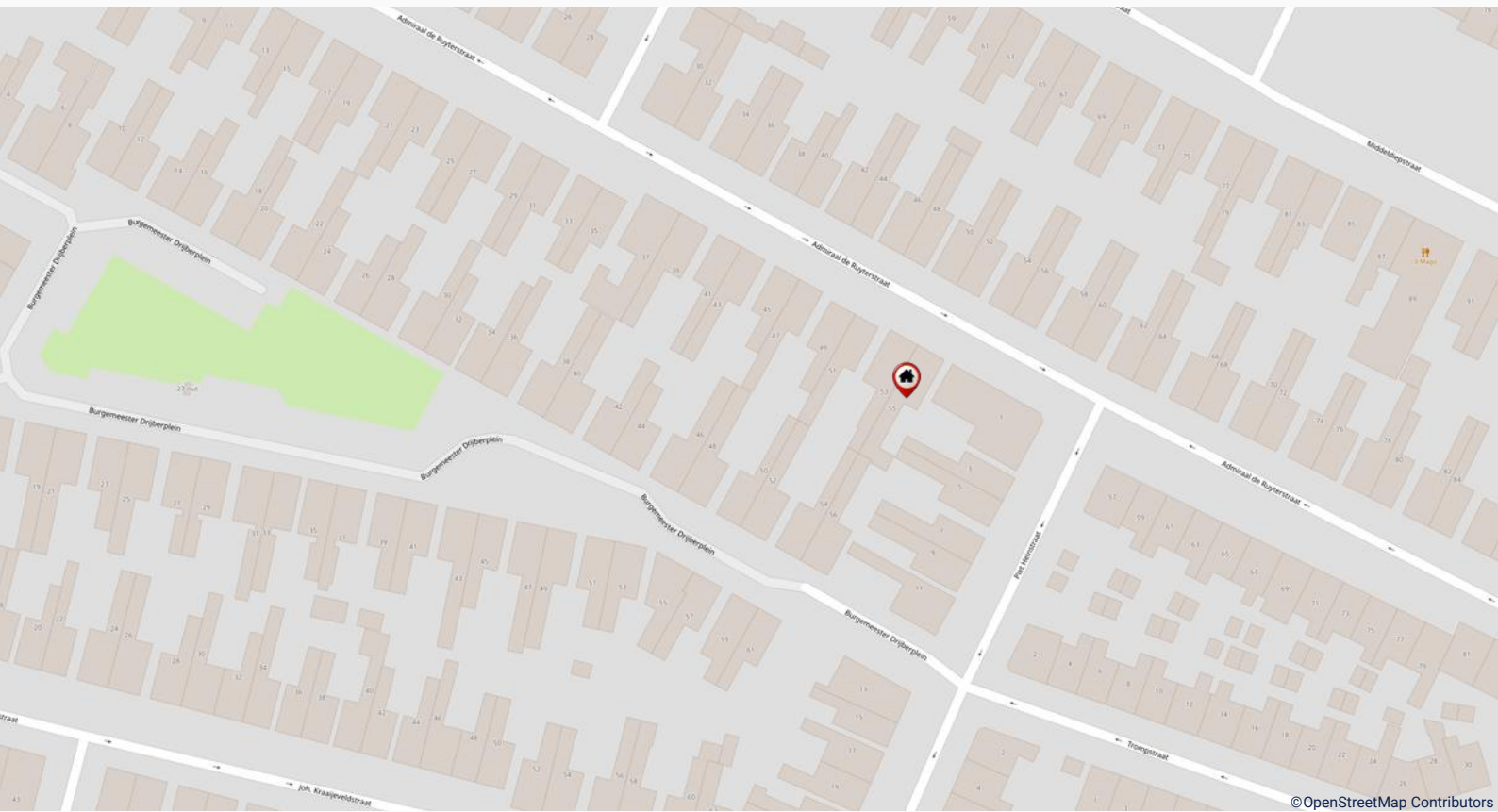
- **Bezienswaardigheden:** Bezoek de Grote Kerk, een prachtig monument uit de 15e eeuw, of wandel door het Sliedrechtse Havengebied, waar je kunt genieten van de oudheid en de moderne scheepsbouw.
- **Horeca:** Sliedrecht biedt een breed scala aan horecagelegenheden. Van gezellige bruine kroegen tot 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



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer
25 Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens
 — Voorlopige kadastrale grens
 — Administratieve kadastrale grens
 — Bebouwing

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 24 april 2026
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Sliedrecht
 Sectie G
 Perceel 1716



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 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