

Te koop



Vraagprijs
€ 295.000,- k.k.

Rivierdijk 303
3361 AJ Sliedrecht

**Stuij &
van Dijk**
makelaardij

Oplevering
16 februari '26

Bouwjaar

1925

Energie label

D





Een introductie

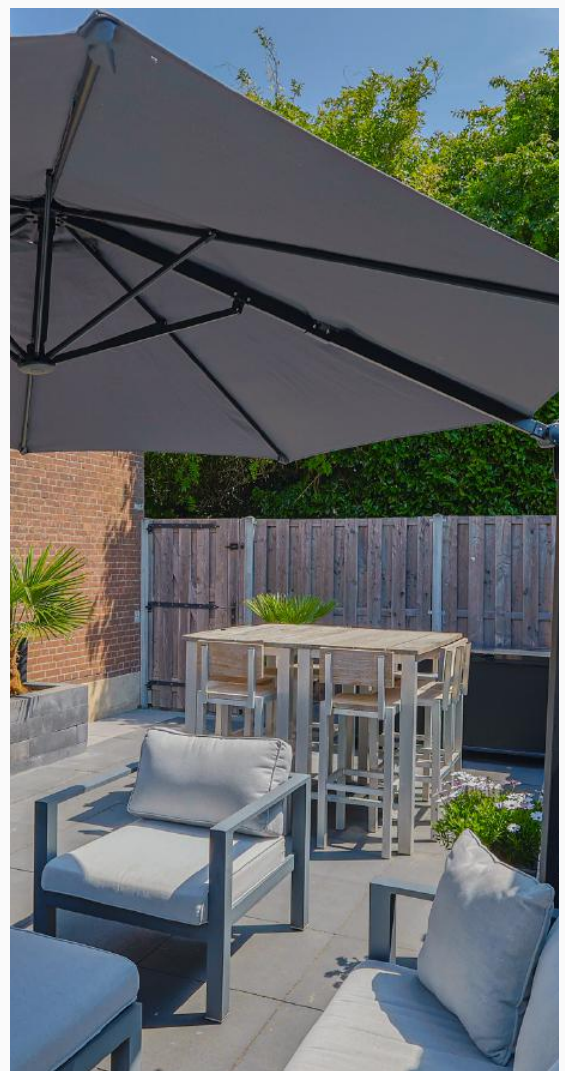
Ben jij op zoek naar je eerste woning? Deze sfeervolle stoepwoning aan de voet van een dijk is de ideale start!

In 2021 is de woning in zijn geheel grondig gerenoveerd. Hierbij zijn onder meer de keuken en badkamer vernieuwd, zijn er vloerbalken van de woonkamer vervangen, zijn de ramen op de begane grond vervangen door HR++ glas en is de zonnige tuin opnieuw aangelegd en volledig omheind. Daarnaast zijn de wanden, vloeren en plafonds netjes afgewerkt.

Dankzij de praktische indeling met de badkamer op de begane grond, beschik je boven over twee slaapkamers. Op de overloop is bovendien een handige plek voor wasmachine en droger gecreëerd, waardoor je optimaal profiteert van de beschikbare ruimte.

De woning ligt gunstig nabij de ijsbaan, waardoor je hier gemakkelijk kunt parkeren. Scholen, winkels en het openbaar vervoer zijn eveneens dichtbij.

Kortom, een instapklare woning op een fijne locatie, perfect voor jouw eerste stap op de woningmarkt! Wil je deze kans niet missen? Neem gerust contact met ons op voor een bezichtiging — we laten je graag de mogelijkheden zien.



Alle kenmerken

Het onroerend goed

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Hoekwoning
Kadastrale gegevens	Sliedrecht sectie I nummer 8311
Bouwjaar	1925
Aantal woonlagen	2
Type dak	Zadeldak bedekt met dakpannen
Ligging	Gelegen onder aan een dijk, aan een rustig pad nabij een speeltuin.

Oppervlaktes

Perceeloppervlakte	140 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	50 m ²
Inhoud	185 m ³
Externe bergruimte	3 m ²

Indeling

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

Buitenvoorzieningen

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

Isolerende voorzieningen

Isolatievormen	Dubbel glas, dakisolatie, gevelisolatie
Energie label met geldigheid tot datum	D, geldig tot 19 juni 2030

Installaties

Intergas Kompakt HR (2017)

Overige voorzieningen/uitrusting

Dakramen, tuinhuisje



De begane grond

Entree / hal

Entree in de hal voorzien van meterkast, garderobe, trapopgang en toegang tot de woonkamer en de keuken.

Woonkamer

Bij binnenkomst vind je de woonkamer met hoog balkenplafond en akoestisch wandpaneel direct aan de rechterzijde. In 2021 zijn er vloerbalken vernieuwd én is de vloer voorzien van isolatie – een comfortabele en duurzame verbetering. De ruimte is praktisch ingedeeld, met aan de voorzijde plek voor een gezellige eethoek en aan de achterzijde een sfeervol zitgedeelte.

Keuken

De keuken is in 2021 geplaatst en voorzien van alle gemakken zoals een inductiekookplaat, een koelkast, vriezer, een combi hetelucht/magnetron oven, een combi hetelucht/stoomoven, vaatwasser en volop opbergruimte. Van hieruit toegang tot de tuin en badkamer.

Badkamer

Ook de badkamer is in 2021 vernieuwd en voorzien van een nette inrichting. De ruimte is uitgerust met een wastafel met meubel, een toilet, toiletkast en een douchecabine. Daarnaast is hier ook de cv-ketel geplaatst.











De etage

Overloop

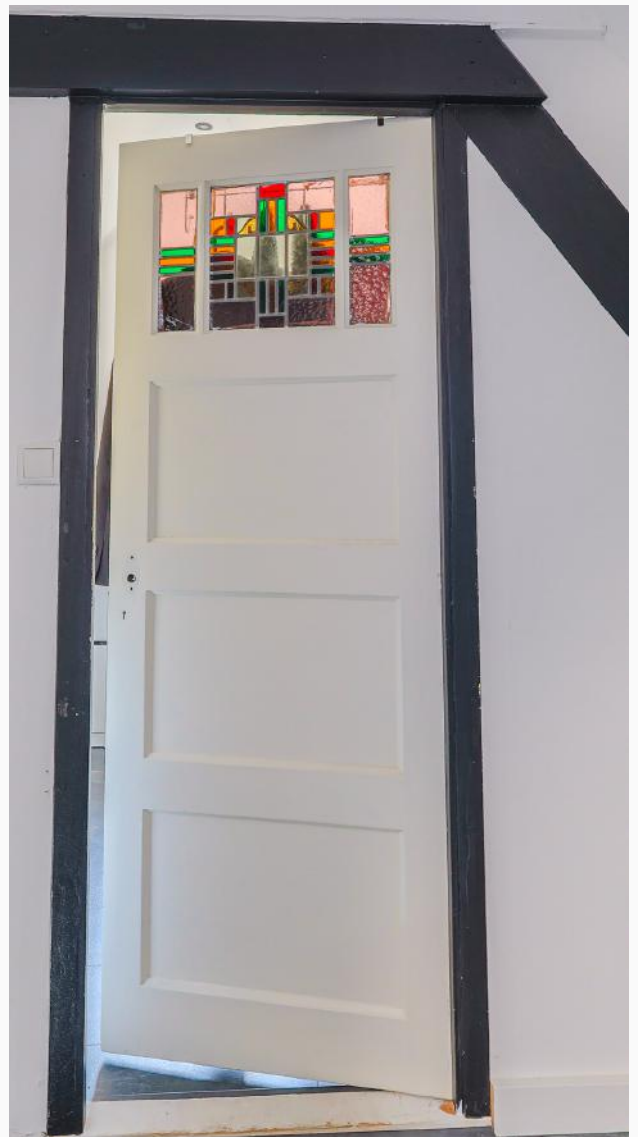
Op de overloop zijn de aansluitingen voor de wasmachine en droger handig weggewerkt en zijn beide slaapkamers toegankelijk.

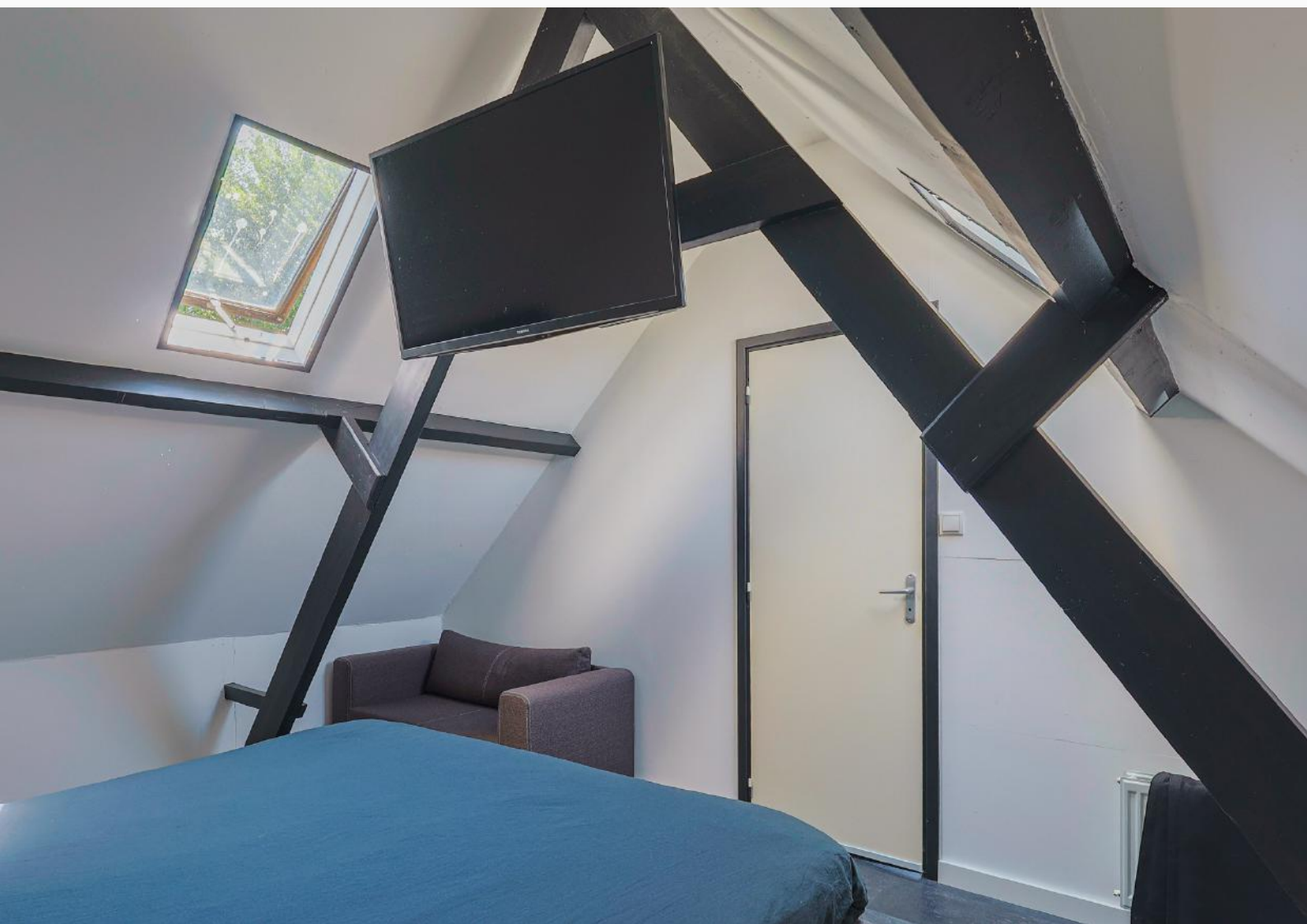
Slaapkamer I

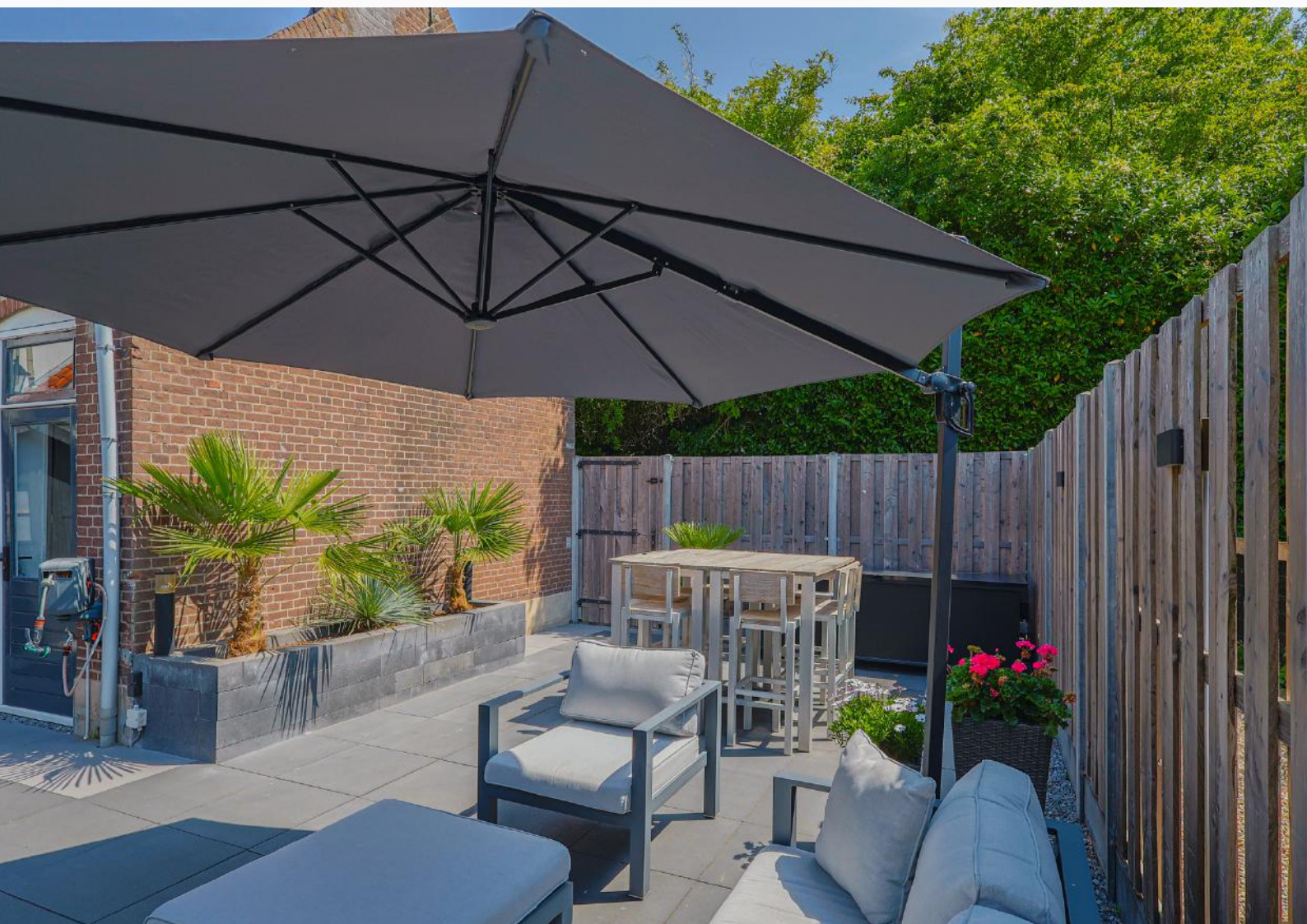
De eerste slaapkamer, momenteel in gebruik als kleedruimte. De kamer is afsluitbaar met een prachtige glas-in-looddeur, wat extra karakter en sfeer toevoegt.

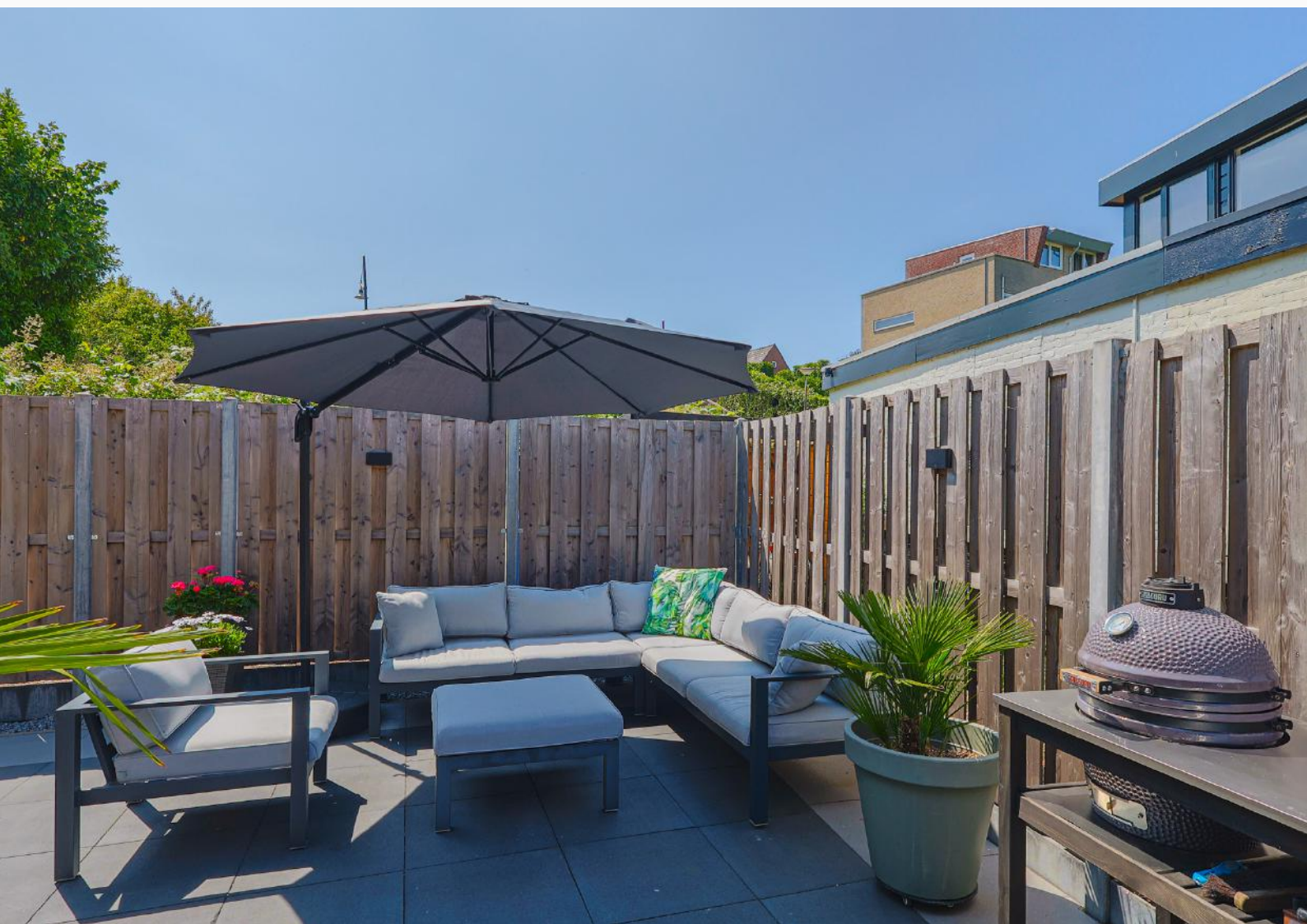
Slaapkamer II

De grootste slaapkamer ligt aan de rechterzijde en beschikt over twee dakramen die zorgen voor veel natuurlijk licht. In deze kamer is de houten draagconstructie van het dak zichtbaar gebleven, wat perfect past bij de karakteristieke uitstraling van de woning.











Tuin en algemeen

Achtertuin

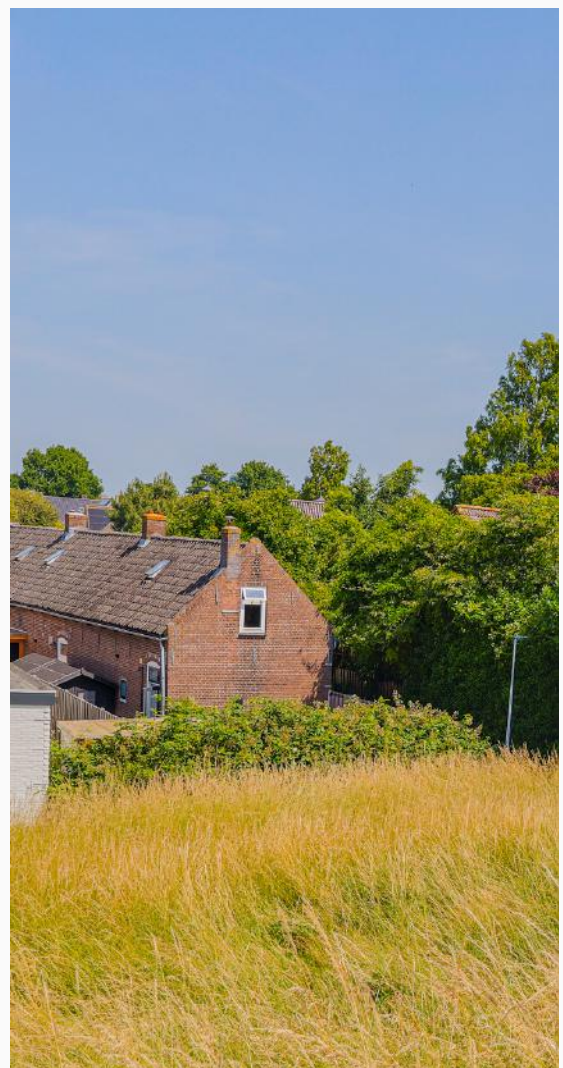
De ruime achtertuin is speels L-vormig en biedt volop zon en gemak. De ruimte is grotendeels betegeld, dus onderhoudsarm, maar heeft toch genoeg afwisseling dankzij een grindborder langs de schutting én een verhoogde opgemetselde plantenbak bij de zijgevel. Ideaal voor wat kleur en levendigheid in de tuin. Verder vind je hier een praktische berging.

Via een handige poort loop je zo naar de stoep aan de voorzijde. Langs de rand van het perceel heerst een recht van overpad voor de burens van nummer 301. Op de hoek van het perceel staat een overkapping: perfect om fietsen droog te stallen.

Parkeren? Geen zorgen. Zowel aan de Rivierdijk voor het huis als aan de rustige IJsbaan achter het perceel is vrijwel altijd plek voor je auto.

ALGEMEEN

- De woning is voorzien van houten kozijnen.
- Een aantal vloerbalken van de woonkamer zijn in 2021 vervangen.
- De meterkast beschikt over 8 groepen en 2 aardelekschakelaars.





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

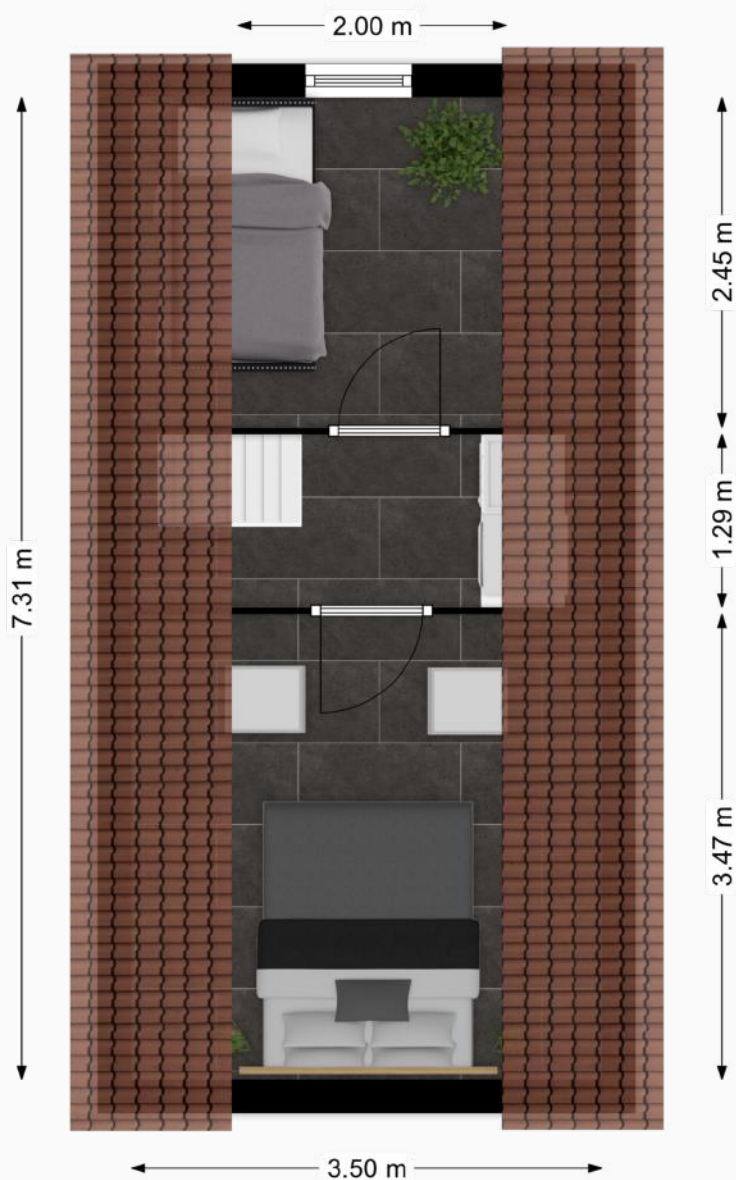
Plattegronden etage

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



Afwerking en kenmerken



BEGANE GROND

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
Hal / entree	Laminaat	Stucwerk	Sauswerk	– Garderoberuimte
Badkamer	Vloertegels	Wandtegels	Sauswerk	– CV-installatie
Woonkamer	Laminaat	Vliesbehang	Sauswerk	
Keuken	Laminaat	Sauswerk	Sauswerk	– Inductiekookplaat – Afzuigkap – Magnetron – Oven – Combi-oven/combimagnetron – Koelkast – Vriezer – Vaatwasmachine

ETAGE

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
Overloop	Laminaat	Stucwerk	Sauswerk	– Witgoedaansluitingen
Slaapkamer I	Laminaat	Stucwerk	Sauswerk	– Balkenplafond – Dakraam 2x
Slaapkamer II	Laminaat	Stucwerk	Sauswerk	

Lijst van zaken



Verlichting binnen	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Inbouwspots / dimmers	✓		
▪ Opbouwspots / armaturen / lampen / dimmers	✓		
▪ Losse (hang)lampen		✓	
▪ Ledstrip achter wandpanelen	✓		
Raamdecoratie / zonwering binnen	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Gordijnrails	✓		
▪ Gordijnen	✓		
▪ Jaloezieën			✓
Vloerdecoratie binnen	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Laminaat	✓		
▪ Vloertegels	✓		
Keuken	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Keukenblok incl. bovenkasten	✓		
▪ Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:			
– Inductiekookplaat	✓		
– Afzuigkap	✓		
– Magnetron	✓		
– Oven	✓		
– Combi-oven/combimagnetron	✓		
– Koelkast	✓		
– Vriezer	✓		
– Vaatwasmachine	✓		
Sanitaire voorzieningen – Badkamer	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Douche (cabine/scherf)	✓		
▪ Wastafel	✓		
▪ Wastafelmeubel	✓		
▪ Toiletkast	✓		
▪ Toilet	✓		
▪ Toilethouder / - borstel(houder)		✓	
Exterieur / Installaties / Veiligheid / Energiebesparing	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Radiatorafwerking	✓		
▪ CV-installatie	✓		
▪ Rookmelders	✓		
▪ (Klok)thermostaat	✓		
▪ Brievenbus	✓		
▪ Wasmachine / droger			✓
▪ (Voordeur)bel		✓	
▪ Telefoonaansluiting/internetaansluiting		✓	
Tuin en/of balkon	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Aanleg / bestrating	✓		
▪ Beplanting		✓	
▪ Buitenverlichting	✓		
▪ Tuinhuis / buitenberging	✓		
▪ (Sier)hek	✓		

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.

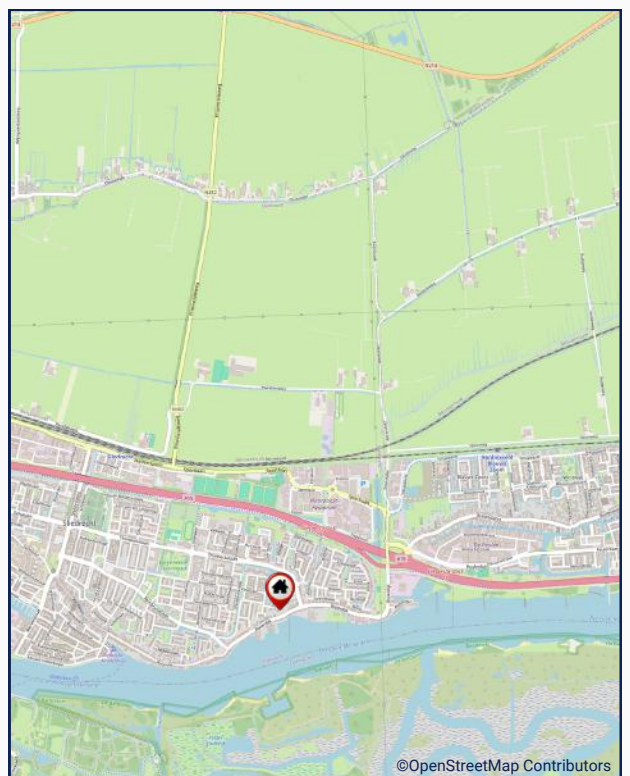
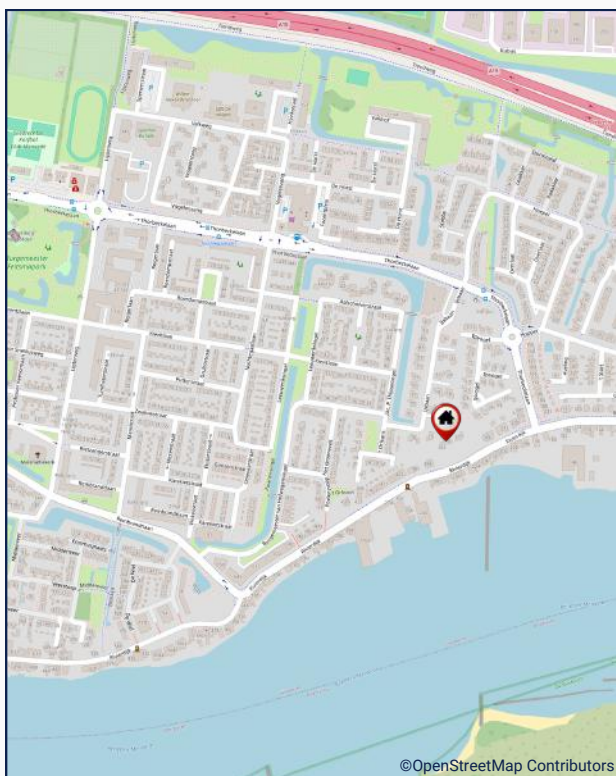
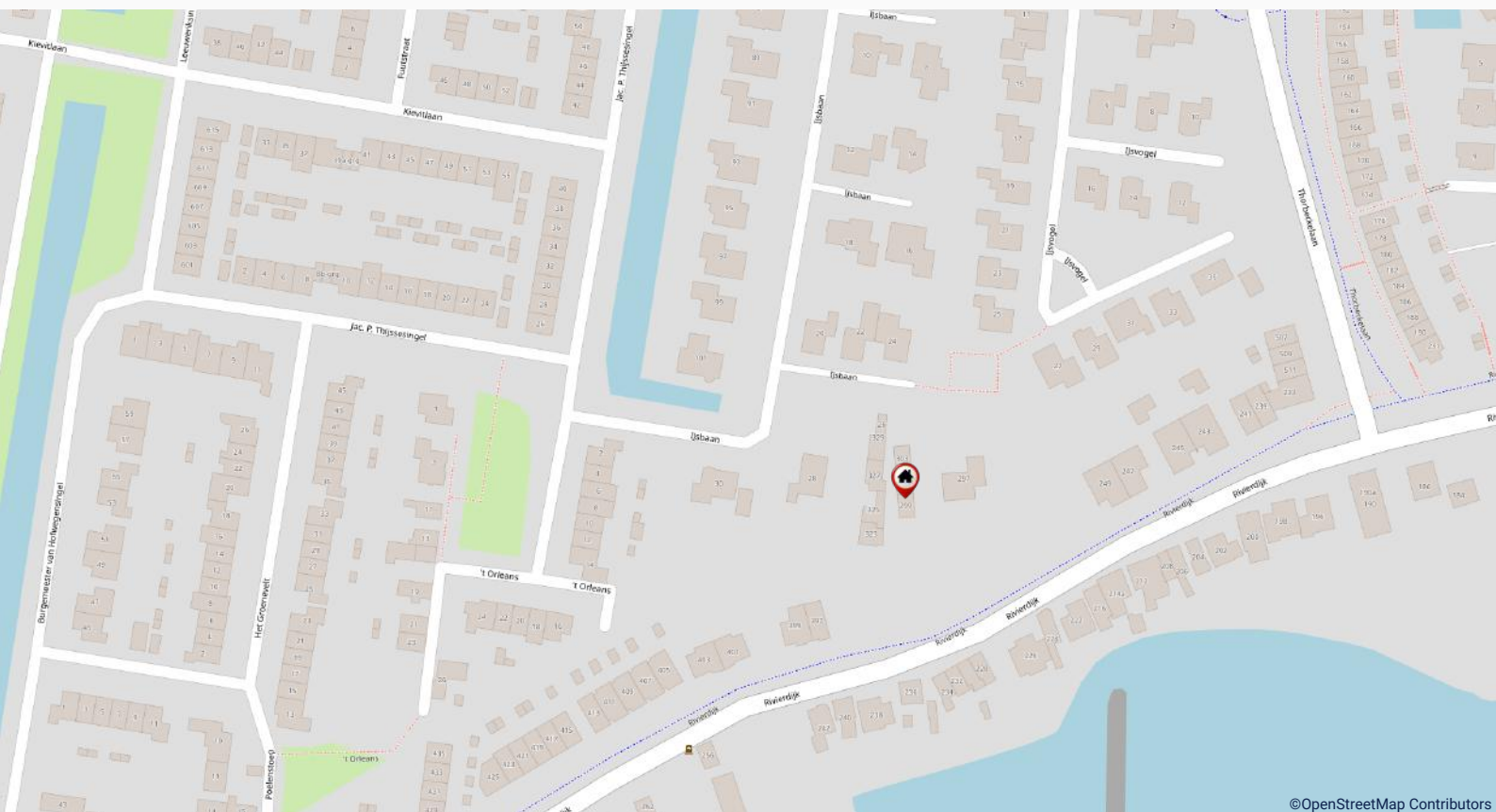


- **Werkgelegenheid:** Met een sterke economische basis in de maritieme sector, logistiek en agrarische industrie, biedt Sliedrecht tal van werkgelegenheden. Bedrijven zoals IHC Merwede en vele kleinere ondernemingen dragen bij aan de economische vitaliteit van het dorp.
- **Bereikbaarheid:** Sliedrecht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

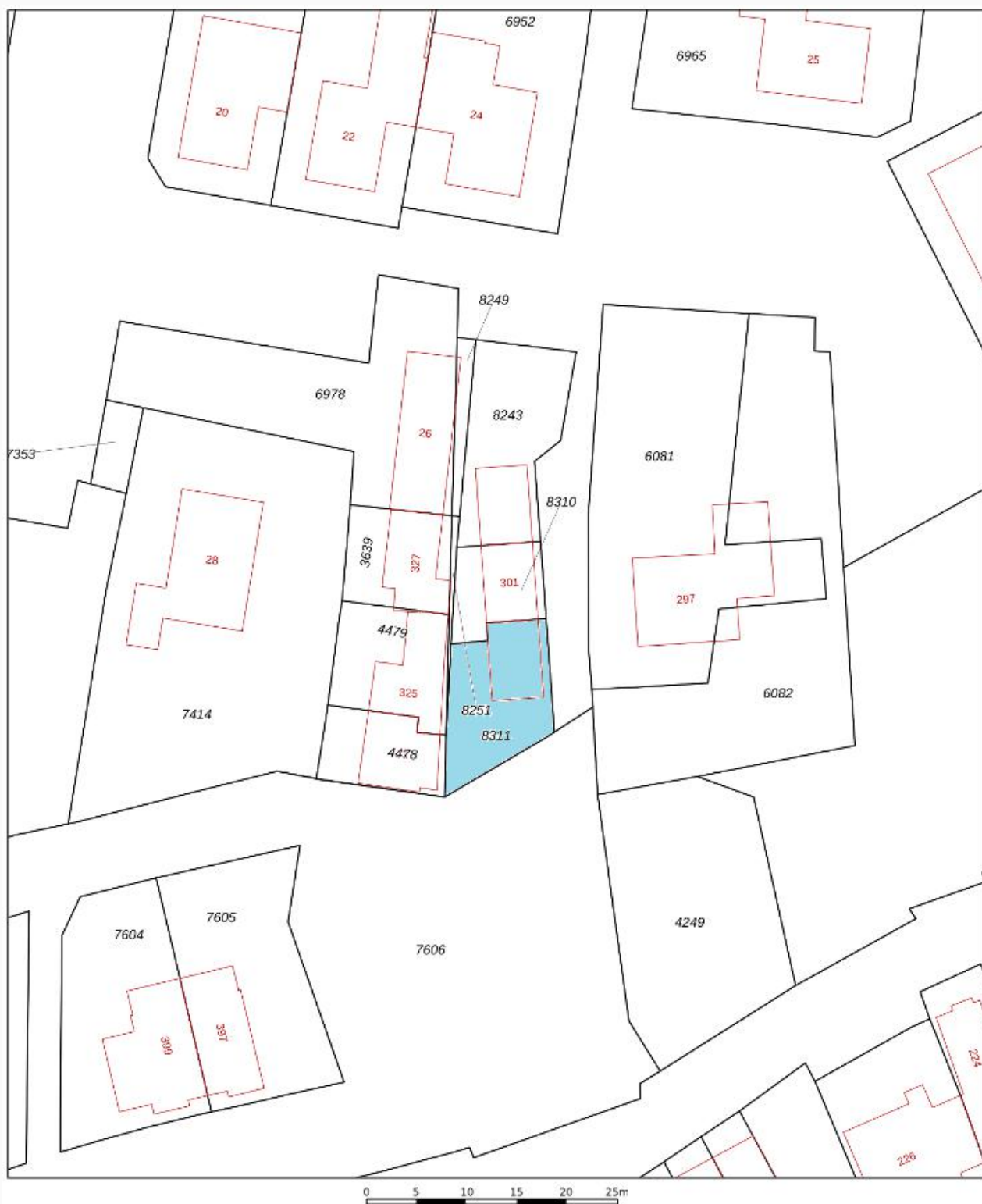


Sliedrecht biedt uniek woon-, werk- en recreatieplezier. Met zijn rijke geschiedenis, moderne voorzieningen, en prachtige omgeving is het een plek waar je kunt genieten van het beste van twee werelden: de rust van het platteland met de dynamiek van een levendige gemeenschap. De Alblasserwaard is een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



12345 Deze kaart is noordgericht 25 Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Sliedrecht Sectie I Perceel 8310	kadaster 
--	--	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 24 juni 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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 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