

Te koop



Vraagprijs
€ 365.000,- k.k.

Admiraal de Ruyterstraat 90
3361 VD, Sliedrecht

**Stuij &
van Dijk**
makelaardij

25 JAAR!
2001
2026

Oplevering
In overleg

Bouwjaar

1930

Energie label

D





Een introductie

In de geliefde Oude Uitbreiding van Sliedrecht staat deze karakteristieke 2-onder-1-kapwoning uit 1930. Deze fijne woning combineert charme van weleer met modern comfort.

Op de begane grond geniet je van een lichte woonkamer met open keuken (2022), een sfeervolle houtkachel en airconditioning. De grote raampartijen met rolluiken zorgen voor prettige lichtinval. Daarnaast vind je hier een praktische badkamer, een toiletruimte en een kelder op stahoogte.

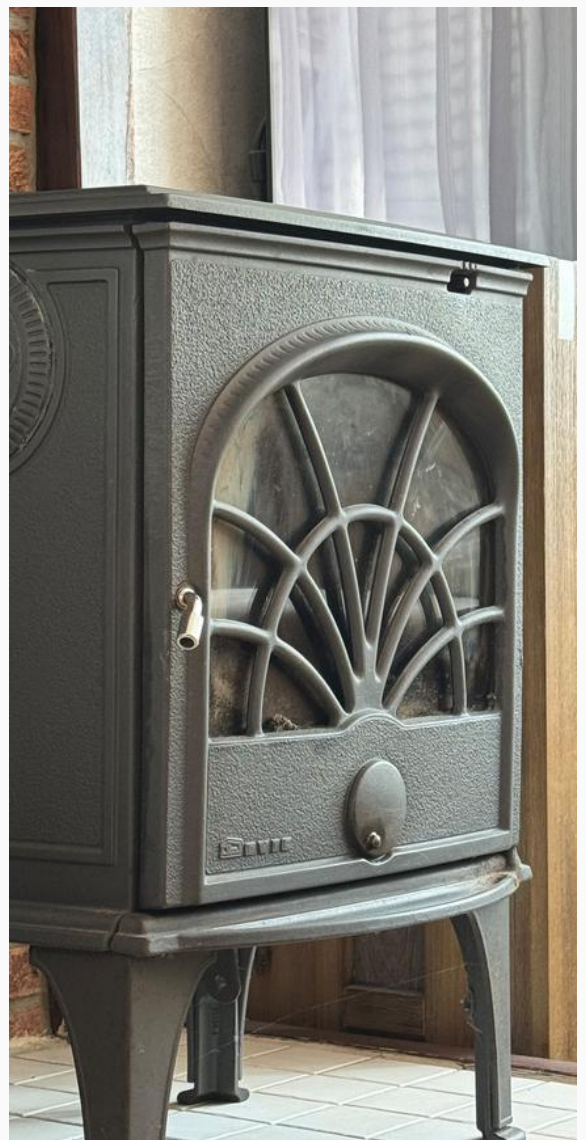
Op de etage zijn drie slaapkamers, waarvan twee met dakkapel. De ouderslaapkamer is voorzien van airconditioning en een wastafel. Via een vlizotrap bereik je de bergzolder. Het dak is in 2022 vernieuwd en voorzien van 6 zonnepanelen.

De ca. 10 meter diepe, omsloten achtertuin met drie bergingen en achterom is een fijne, privacyvolle buitenruimte.

Je woont hier prettig dicht bij het water: de Beneden-Merwede ligt om de hoek en binnen 5 minuten loopafstand sta je in het gezellige centrum van Sliedrecht.

Kortom: een karakteristieke woning met moderne voorzieningen in een kindvriendelijke en geliefde buurt.

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 1570
Bouwjaar	1930
Aantal woonlagen	2 en een bergzolder
Type dak	Zadeldak bedekt met pannen
Ligging	Gelegen in de karaktervolle wijk "Oude Uitbreiding ", nabij de haven en de gezellige Kerkbuurt.

Oppervlaktes

Perceeloppervlakte	102 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	76 m ²
Inhoud	334 m ³
Externe bergruimte	9 m ²
Overige inpandige ruimte	19 m ²

Indeling

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

Buitenvoorzieningen

Voorzien van een tuin?	Ja, achtertuin die is voorzien van 3 bergingen.
Parkeergelegenheid	Ruim voldoende parkeerplaatsen in de directe omgeving.

Isolerende voorzieningen

Isolatievormen	HR+ glas, gevelisolatie
Energie label met geldigheid tot datum	D, geldig tot 17 april 2036

Installaties

AWB ThermoMaster HR Combi-ketel, geiser (huur)

Overige voorzieningen/uitrusting

Kunststof kozijnen, kelder/provisieruimte, 2 dakkapellen, rolluiken, houtkachel met schouw, 6 zonnepanelen.



De begane grond

Entree/hal

De overdekte entree tot de woning bevindt zich in de door een poort afsluitbare achtertuin en komt binnen in het portaal met meterkast, toiletruimte, badkamer en garderoberuimte.

Toiletruimte

Nette betegelde toiletruimte met zwevend toilet.

Badkamer

Geheel betegelde badkamer met douchecabine, twee wandmeubels en de wasmachine-aansluiting.

Woonkamer met open keuken

Via een schuifdeur toegang tot de woonkamer met open keuken. Door de grote raampartijen met rolluiken aan beide zijden geniet deze ruimte van een prettige lichtinval. De woonkamer is uitgerust met airconditioning en een authentieke schouw met houtkachel. De moderne open keuken dateert uit 2022 en is volledig uitgerust met een kookplaat incl. afzuigkap, vaatwasser, combi-oven, koelkast en vriezer.

Kelder

De praktische kelder (ca. 6,50 m²) op stahoogte is ideaal als opslagruimte voor bijvoorbeeld proviand.





Portaal met toiletruimte,
meterkast, garderobe en
de badkamer





Moderne en complete
open keuken
(2022)





Toegang kelder en
fijne woonkamer met
veel lichtinval



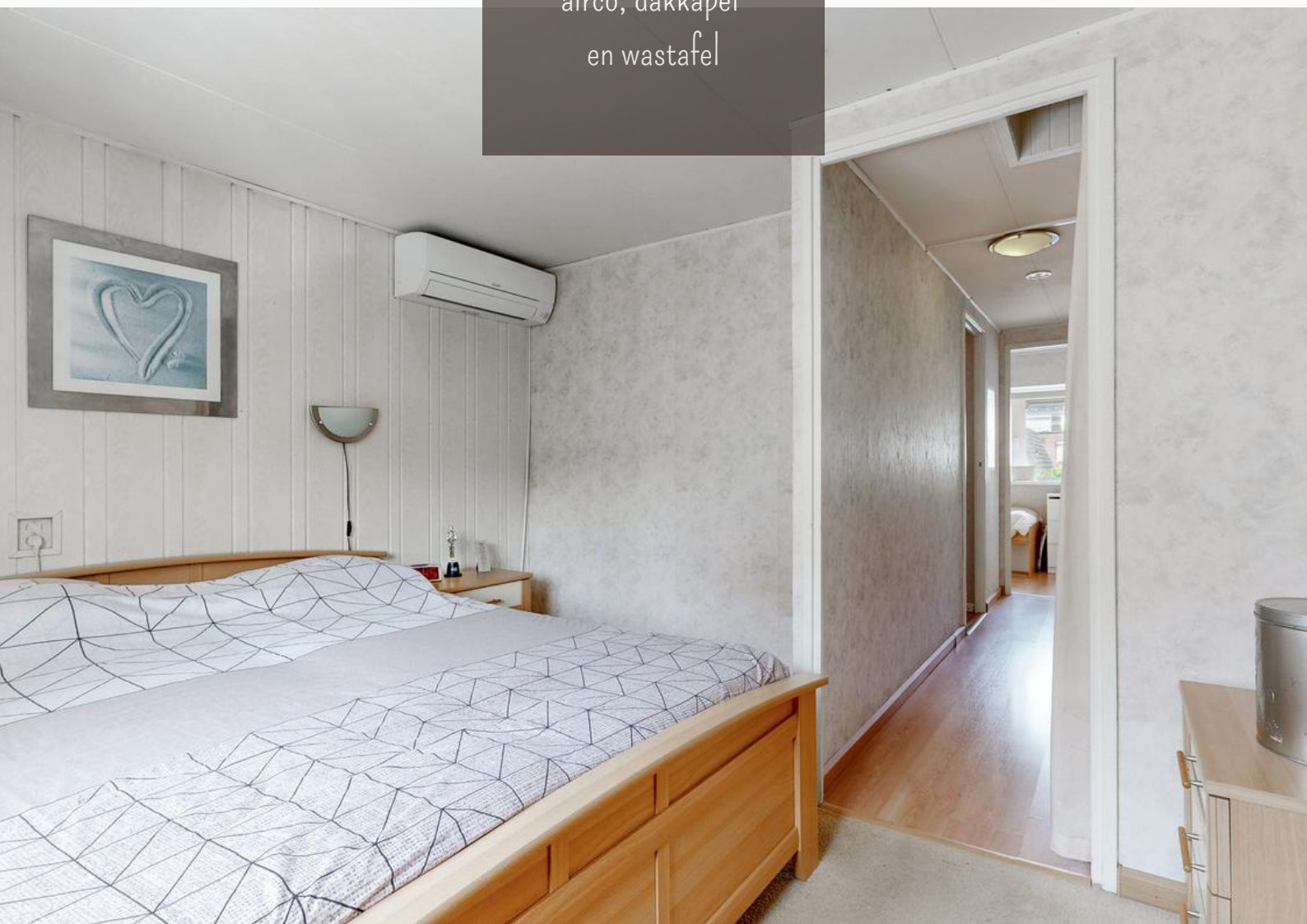


Schouw met houtkachel,
airco en rolluiken voor
de ramen





Ouderslaapkamer met
airco, dakkapel
en wastafel





Etage

Overloop

Vanuit de woonkamer via een vaste trap toegang tot de overloop op de etage. Van hieruit zijn de drie slaapkamers en de bergzolder bereikbaar.

Slaapkamer I

De ouderslaapkamer met wastafel en airconditioning is gelegen aan de straatzijde en is vergroot middels een dakkapel.

Slaapkamer II

De tweede ruime slaapkamer is aan de tuinzijde gelegen. Ook deze slaapkamer is uitgerust met een dakkapel.

Slaapkamer III

De derde slaapkamer is een praktische kamer met net als de overige slaapkamers, kunststof kozijnen.

Bergzolder

De bergzolder met dakraam is via een vlizotrap bereikbaar en heeft een nokhoogte van ca. 2,10 meter. Ideaal voor opslag, ook bevindt zich hier de c.v.-installatie.





Slaapkamer aan de
tuinzijde
uitgerust met een dakkapel





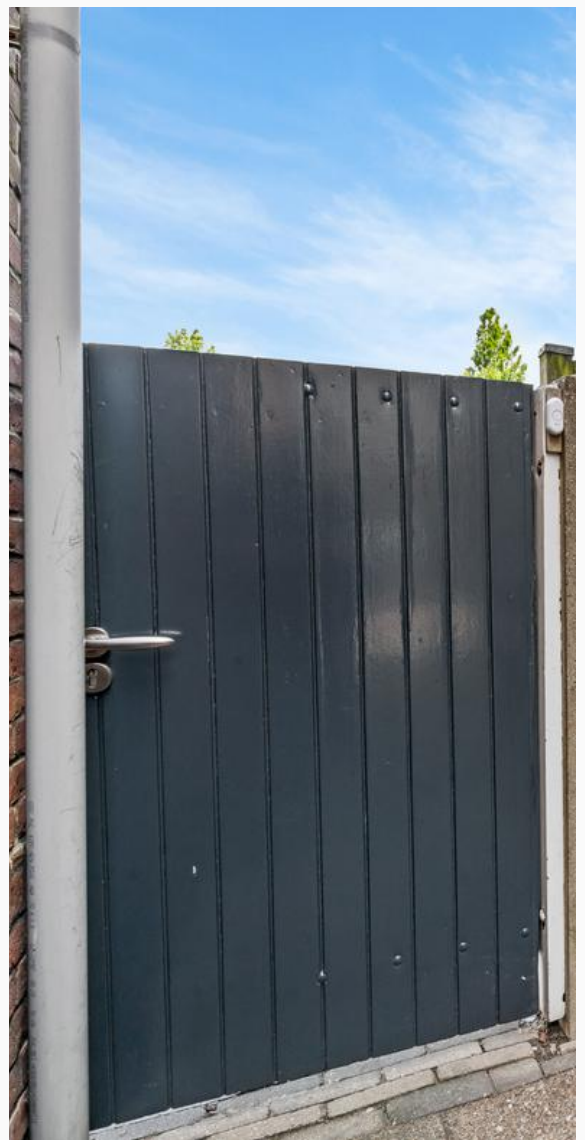
Achtertuintuin

De ca. 10 meter diepe achtertuin is grotendeels betegeld met betontegels en heeft dankzij de houten schutting een prettige, omsloten sfeer.

Langs de zijkant is er ruimte voor beplanting. Via de achterdeur en de achterom (met toegangspoort) is de tuin goed bereikbaar. Achterin staan de bergingen handig bij elkaar.

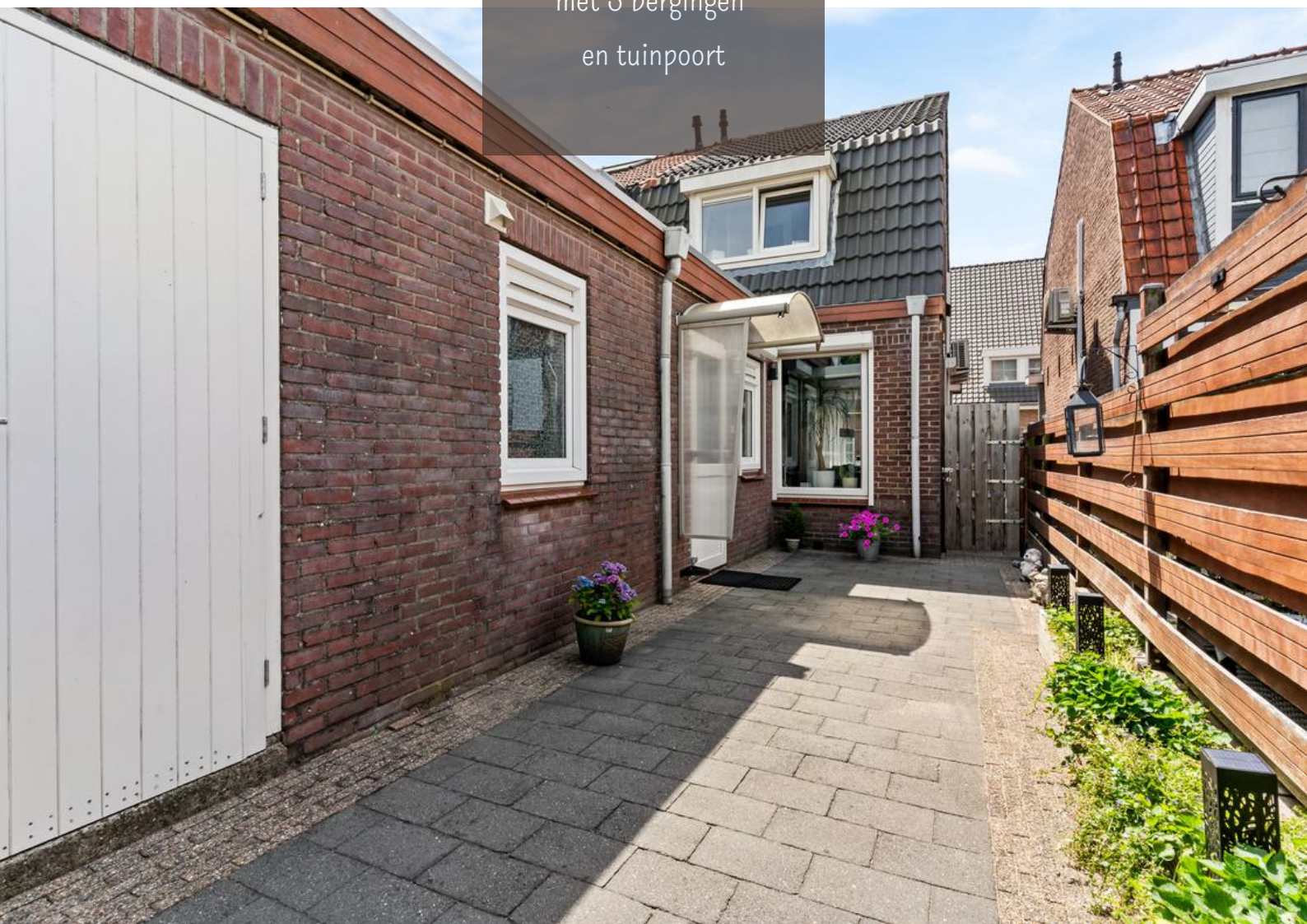
Algemeen

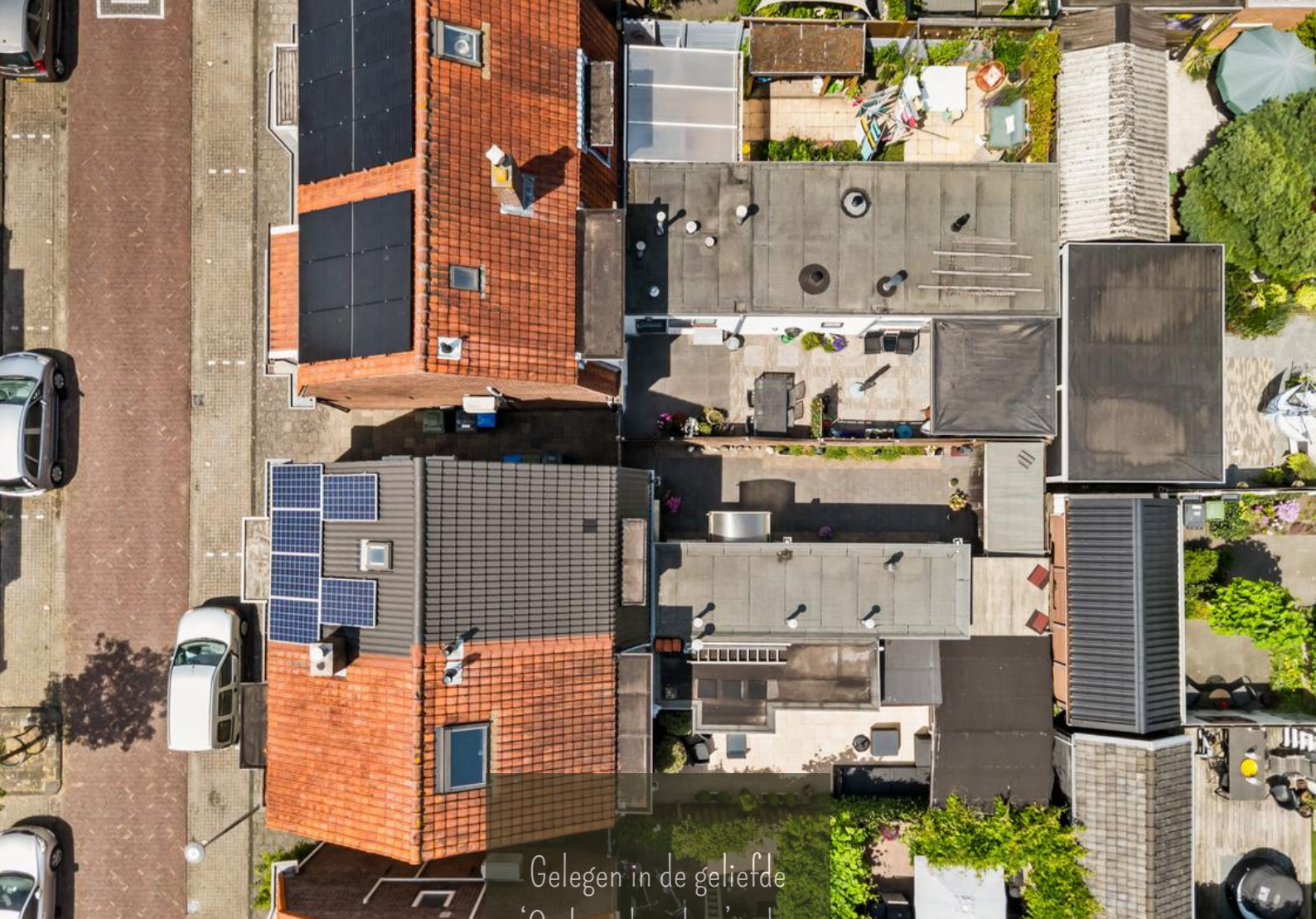
- Zonnepanelen (6 stuks, zuidgericht, 1.139 Wp)
- De woning is gelegen op eigen grond.
- Gevels (deels) na-geïsoleerd in 2016.
- Dak vernieuwd rond 2020.
- Oplevering in overleg.



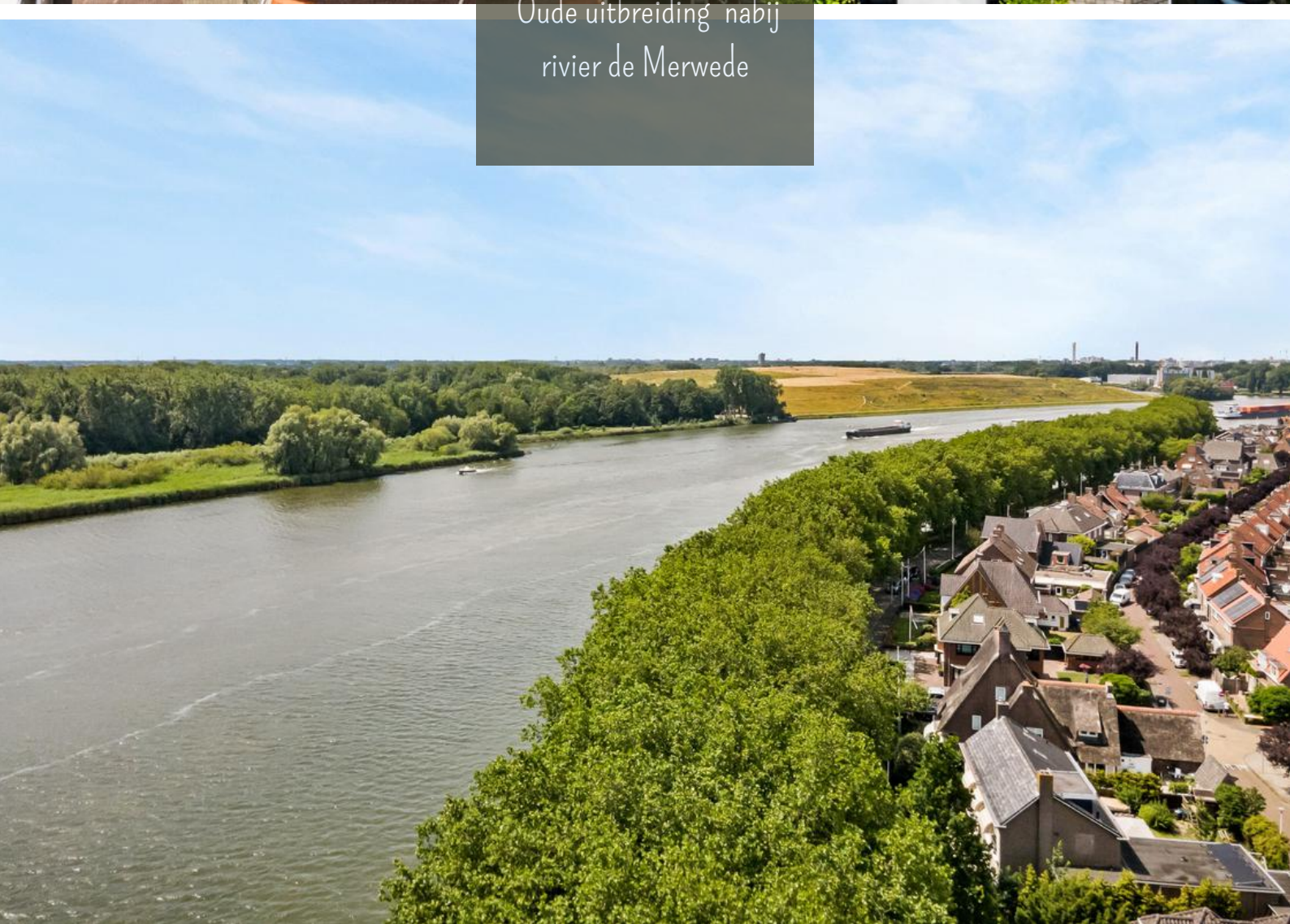


Fijne omsloten achtertuin
met 3 bergingen
en tuinpoort





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



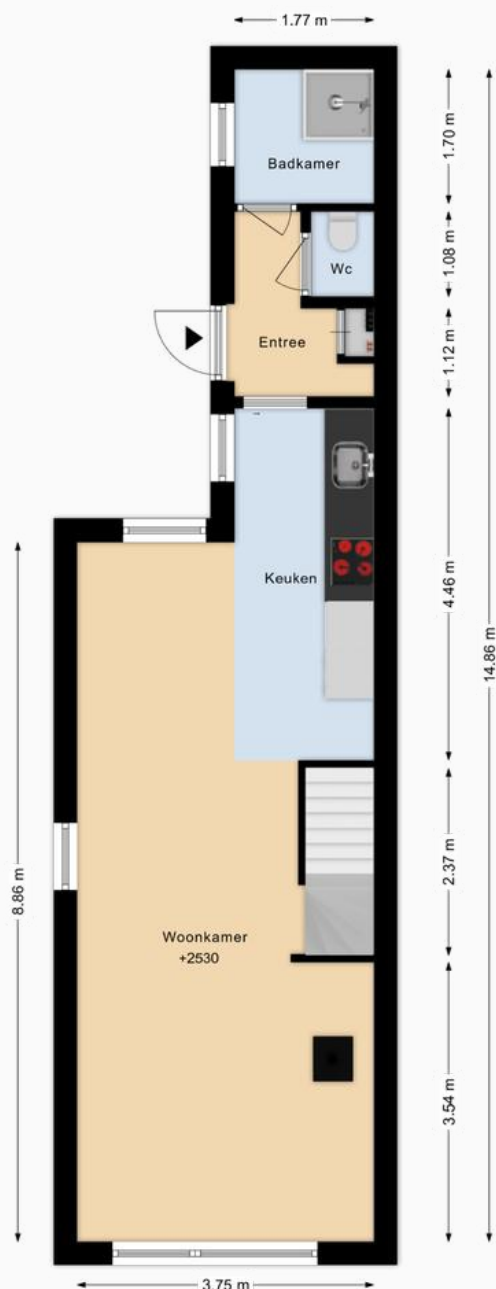
Plattegronden begane grond

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

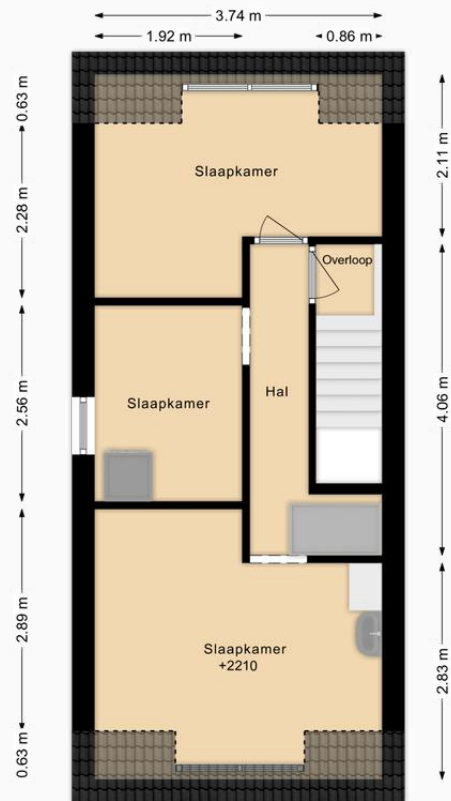
Plattegronden etage

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

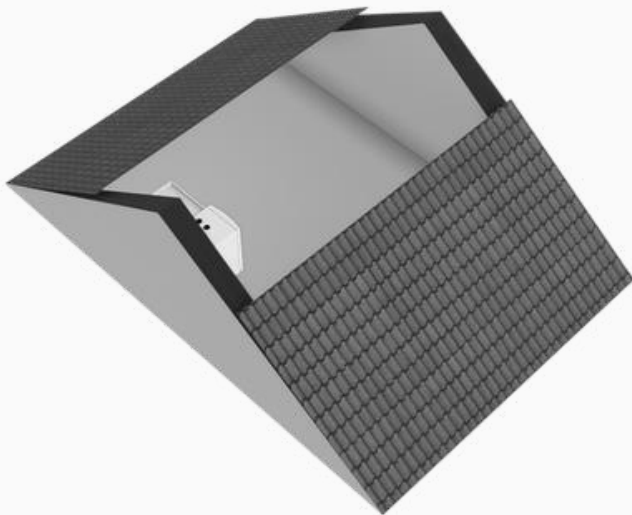
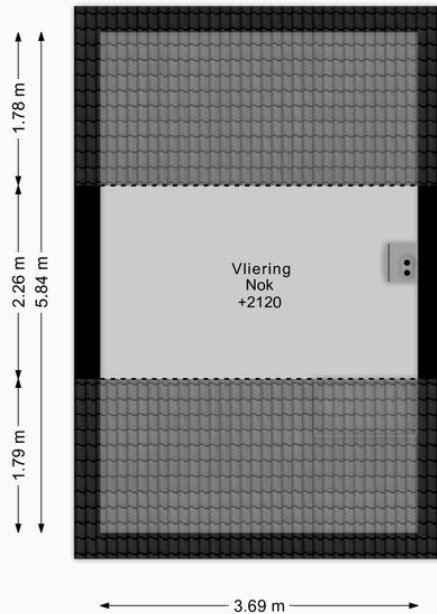
Plattegronden vliering

2D

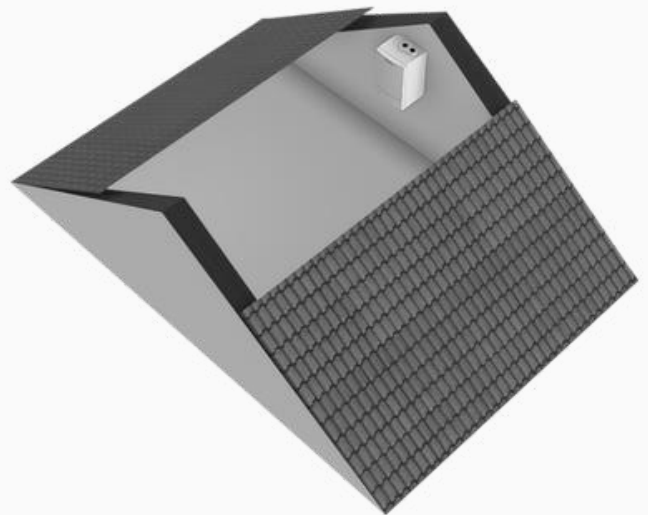
Deze plattegrond is met de meest mogelijke zorg samengesteld en op locatie ingemeten.

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.

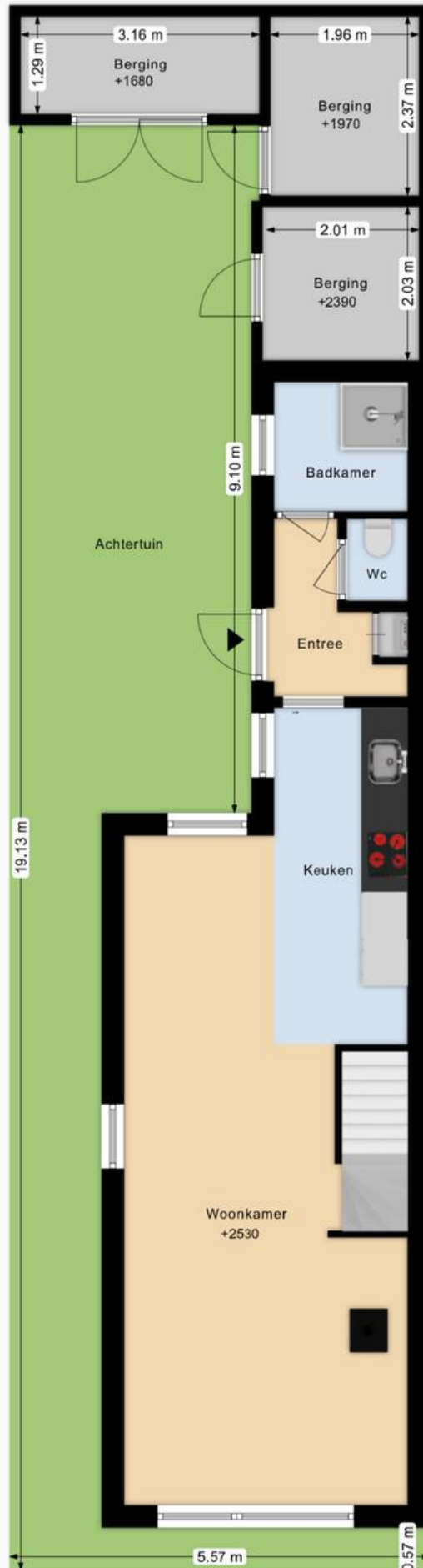


3D Noordoost gericht



3D Zuidwest gericht

Plattegrond situatie



Afwerkingen en kenmerken



BEGANE GROND				
Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
Hal / entree	Laminaat	Behang	Agnesplaten	– Toiletruimte – Meterkast
Toiletruimte	Vloertegels	Wandtegels	Agnesplaten	– Zwevend toilet
Keuken	Laminaat	Behang	Agnesplaten	– Elektrische kookplaat – Afzuigkap – Combi-oven / magnetron – Koelkast – Vriezer – Vaatwasmachine – Rolluik
Woonkamer	Laminaat	Deels lambrisering / deels behang	Agnesplaten	– Airconditioning – Rolluiken – Schouw met houtkachel – Toegang kelder – Trapopgang naar etage
Badkamer	Vloertegels	Wandtegels	Agnesplaten met inbouwspots	– Douchecabine – Wasmachineaansluiting
ETAGE				
Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
Overloop	Laminaat	Behang	Gipsplaten	– Berging met vlizotrap
Slaapkamer I	Vloerbedekking	Behang	Gipsplaten	– Dakkapel – Airconditioning – Wastafel
Slaapkamer II	Laminaat	Behang	Gipsplaten	– Dakkapel
Slaapkamer III	Laminaat	Behang	Gipsplaten	

Lijst van zaken



Verlichting binnen	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Losse (hang)lampen		✓	
Raamdecoratie / zonwering binnen	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Gordijnrails incl. gordijnen en vitrages	✓		
▪ Overgordijnen		✓	
▪ Rolgordijnen	✓		
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:			
– Elektrische kookplaat	✓		
– Afzuigkap	✓		
– Combi-oven/combimagnetron	✓		
– Koelkast	✓		
– Vriezer	✓		
– Vaatwasmachine	✓		
Sanitaire voorzieningen - Toiletruimte	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Toilet	✓		
Sanitaire voorzieningen – Badkamer	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Douche (cabine/scherm)	✓		
▪ Badkamerkast 2x	✓		
Exterieur / Installaties / Veiligheid / Energiebesparing	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ CV-installatie	✓		
▪ Geiser (huur)	✓		
▪ Rookmelders	✓		
▪ Airconditioning	✓		
▪ Brievenbus	✓		
▪ (Voordeur)bel	✓		
▪ Zonnepanelen	✓		
▪ Rolluiken	✓		
Tuin en/of balkon	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Aanleg / bestrating	✓		
▪ Beplanting	✓		
▪ Buitenverlichting		✓	
▪ Tuinhuis / buitenberging	✓		
▪ (Sier)hek	✓		
Lease- / huurcontracten	Gaat mee	Moet worden overgenomen	N.v.t.
▪ Boiler		✓	

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.

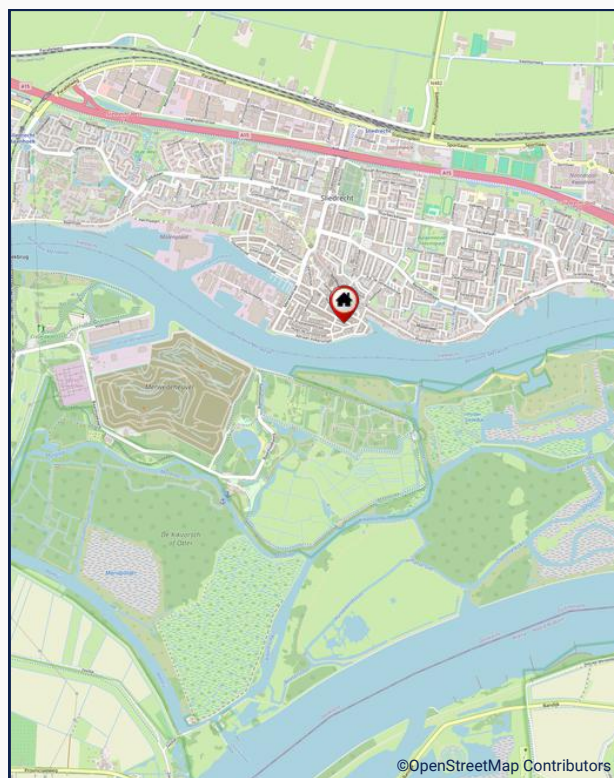
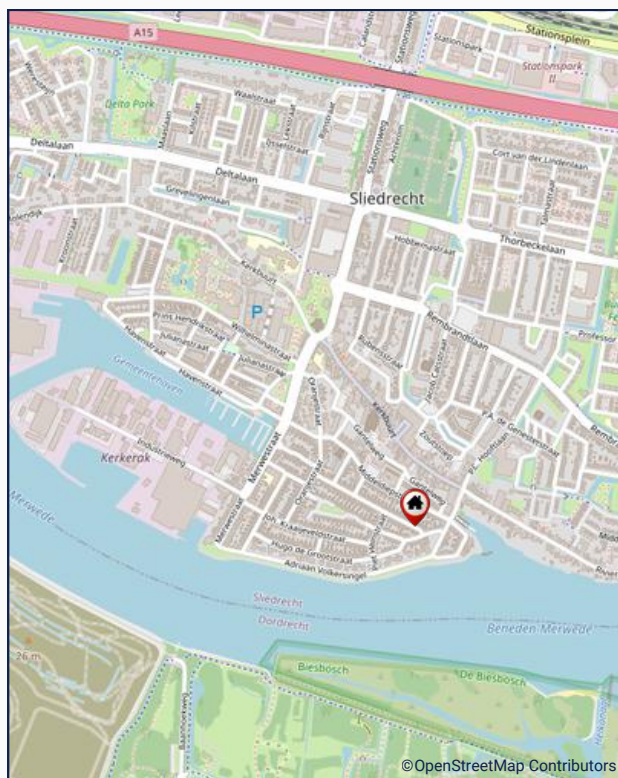
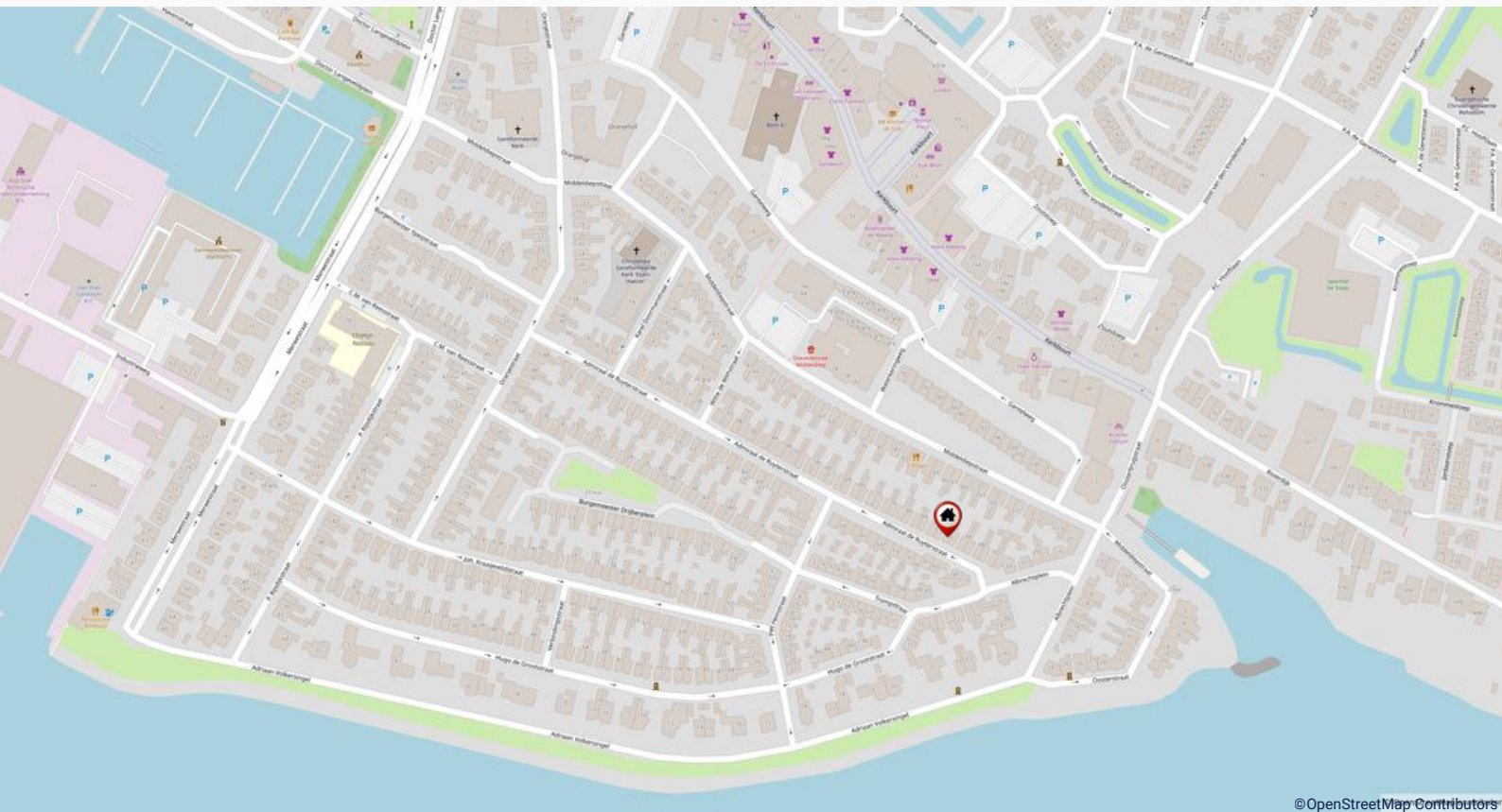


- **Werkgelegenheid:** Met een sterke economische basis in de maritieme sector, logistiek en agrarische industrie, biedt Sliedrecht tal van werkgelegenheden. Bedrijven zoals IHC Merwede en vele kleinere ondernemingen dragen bij aan de economische vitaliteit van het dorp.
- **Bereikbaarheid:** Sliedrecht 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 25 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 1570		kadaster 
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 7 juli 2026 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 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