

Te koop



Vraagprijs
€ 390.000,- k.k.

Piet Heinstraat 17
3361 HT, Sliedrecht

**Stuij &
van Dijk**
makelaardij

Oplevering

Zomer 2026

Bouwjaar

1931

Energie label

E





Een introductie

Ben je op zoek naar een sfeervolle, vrijwel instapklare jaren '30 2-onder-1-kapwoning op een toplocatie nabij de rivier en het gezellige centrum van Sliedrecht? Dit karaktervolle aanbod ligt in de geliefde 'Oude Uitbreiding', op steenworp afstand van de Beneden-Merwede. Met authentieke erker, markiezen en glas-in-loodramen ademt de woning precies die warme sfeer waar veel mensen naar op zoek zijn.

Binnen is de woning verrassend ruim en licht. De L-vormige woonkamer heeft een sfeervol eetgedeelte nabij de erker en een zitgedeelte met open verbinding naar de keuken. Op de eerste etage vind je twee ruime slaapkamers en een complete badkamer met toegang tot het platte dak – ideaal om een dakterras te realiseren. De zolderetage met praktische bergzolder biedt de derde slaapkamer.

Recent is er veel vernieuwd: het bitumen dak (2020), de meterkast (2026) en de achtertuin is in 2021 nieuw aangelegd met keramische tegels en een overkapping. Met airconditioning op beide etages en spouwisolatie is dit een comfortabele woning met authentieke uitstraling.

Kortom: een goed onderhouden, sfeervolle jaren '30 woning op een toplocatie – helemaal klaar voor jouw woonavontuur.

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 2280
Bouwjaar	1931
Aantal woonlagen	3
Type dak	Zadeldak bedekt met pannen
Ligging	Gelegen in de 'Oude Uitbreiding', nabij rivier De Beneden-Merwede

Oppervlaktes

Perceeloppervlakte	106 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	92 m ²
Inhoud	380 m ³
Overige in pandige ruimte	12 m ²

Indeling

Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3 slaapkamers
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer en 2 toiletten

Buitenvoorzieningen

Voorzien van een tuin?	Ja, voortuin (zuidoosten) en een achtertuin (noordwesten) met berging, overkapping en achterom.
Parkeergelegenheid	Voldoende openbare parkeergelegenheid in de nabije omgeving.

Isolerende voorzieningen

Isolatievormen	Spouwmuurisolatie (isolatieballetjes), dubbele beglazing
Energielabel met geldigheid tot datum	E (geldig tot 10 februari 2036)

Installaties

CV-ketel, airconditioning (meerdere etages)

Overige voorzieningen / uitrusting

Markiezen, erker, glas-in-lood, dakkapellen, patiotuin, mogelijkheid dakterras, rolluiken, dakraam, zonwering aan de achterzijde.



De begane grond

Entree/hal

Keurige entree in de hal met meterkast, garderoberuimte, trapopgang, toiletruimte en toegang tot de kelder.

Toiletruimte

Nette en geheel betegelde toiletruimte met staand toilet en fonteintje.

Kelder

De praktische kelderruimte op stahoogte heeft een oppervlak van circa 4,60 m² en is ideaal voor proviand en opslag.

Woonkamer

Via de fraaie industriële stalen paneeldeur toegang tot de sfeervolle L-vormige woonkamer met karakteristieke erker aan de voorzijde. Hier bevindt zich het eetgedeelte. Het zitgedeelte is aan de tuinzijde gesitueerd, hier vind je tevens de doorgang naar de keuken in de aanbouw. De gehele begane grond is uitgerust met een hoogwaardige en doorgelegde laminaatvloer met houtnerf.

Keuken

De keuken bevindt zich in de uitbouw en is uitgerust met onder andere een gaskookplaat, een koel-vriescombinatie en een vaatwasser. Vanuit de keuken is er toegang tot de achtertuin en de voormalige badkamer (nu berging - ideaal voor proviand).





Entree in de hal met
toiletruimte, meterkast
en kelder





Sfeervolle L-vormige
woonkamer met erker en
industriële stalen deur





Hoogwaardige en
doorgelegde laminaatvloer
in houtnerf





1ste etage

Overloop

De overloop biedt directe toegang tot twee slaapkamers, de badkamer, een vaste kast met de witgoed aansluitingen en de trapopgang naar de zolderetage.

Slaapkamer I

De eerste slaapkamer, gelegen aan de straatzijde, heeft airconditioning-unit, een dakkapel en een vaste schuifdeurkast.

Slaapkamer II

Ook de tweede slaapkamer, gelegen aan de tuinzijde, heeft een dakkapel met kunststof kozijnen en rolluiken. Er is vaste kastruimte onder de trap.

Badkamer

Complete en nette badkamer met inloopdouche, wastafelmeubel, zwevend toilet en toegang tot het platte dak – ideaal om eenvoudig een volwaardig dakterras te realiseren.

Zolderetage

Slaapkamer III en bergzolder

Deze open ruimte biedt de derde slaapkamer met dakkapel, dakraam, airconditioning en toegang tot de bergzolder.





1ste slaapkamer
met airconditioning
en dakkapel





2de slaapkamer
met rolluik en
kunststof kozijnen





Complete badkamer met
toegang tot het platte
dak(terras)





3de slaapkamer met
dakraam, dakkapel en
toegang tot de bergzolder





Zonnige achtertuin met
gezellige overkapping en
achterom





Tuin(en) en algemeen

Voortuin

De voortuin met hekje en de kenmerkende erker met markiezen is volledig bestraat. Via de rondboogdoorgang toegang tot de achtertuin.

Achtertuin

De heerlijke en overwegend zonnige achtertuin, gelegen op het noordwesten is recent volledig en sfeervol vernieuwd. Zo zijn er keramische siertegels gelegd, is de gevelbekleding vernieuwd en is er aan de berging een gezellige overkapping geplaatst. Hier geniet je van de zon van ochtend tot begin middag, met schaduw later op de dag. De achtergevel van de woning is hiernaast uitgerust met een zonnescherm.

Algemeen

- De woning is gelegen op eigen grond.
- De woning beschikt grotendeels over houten kozijnen; op de 1ste etage zijn alle kozijnen aan de achterzijde van kunststof.
- Oplevering ca. juli/augustus 2026.
- De woning beschikt over airconditioning op beide etages.





Karakteristiek wonen
in de geliefde
“Oude Uitbreiding”





Met op een steenworp
afstand rivier
"De Merwede"



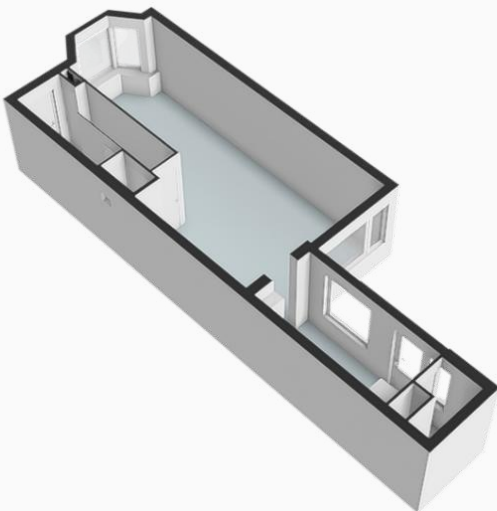
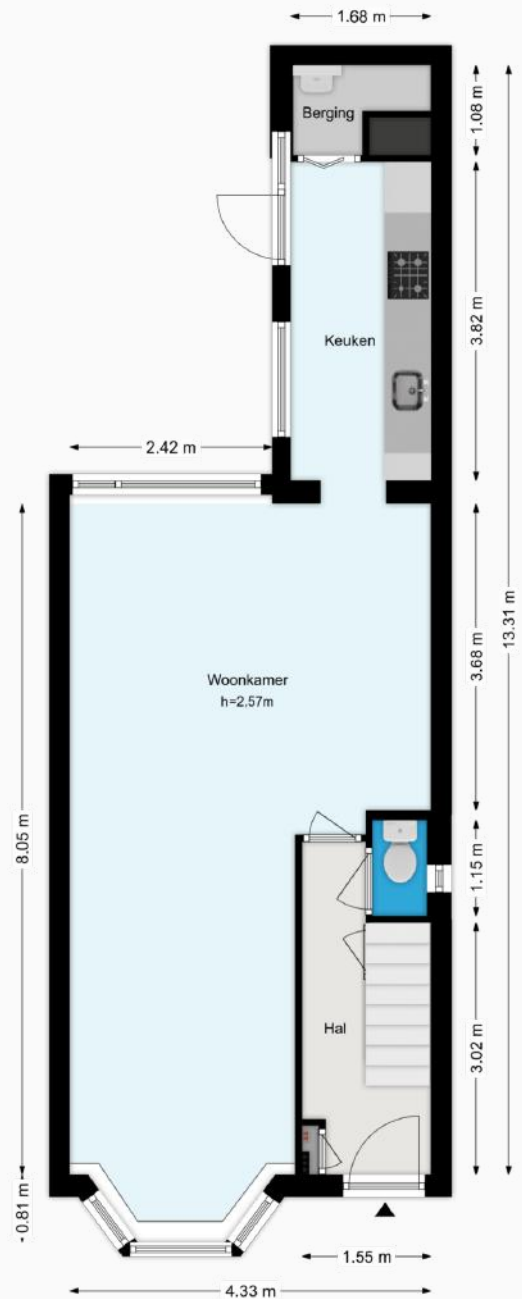
Plattegronden begane grond

2D

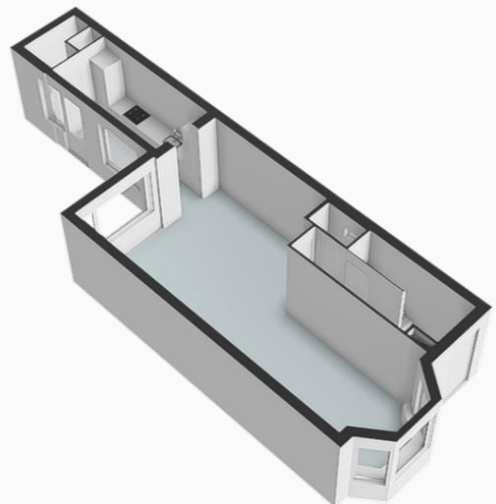
Deze plattegrond is met de meest mogelijke zorg samengesteld en op locatie ingemeten.

Via de website van de woning bestaat de mogelijkheid om de aankleding en inrichting 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

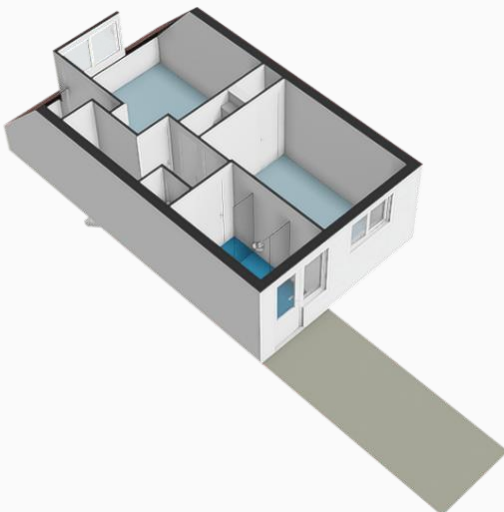
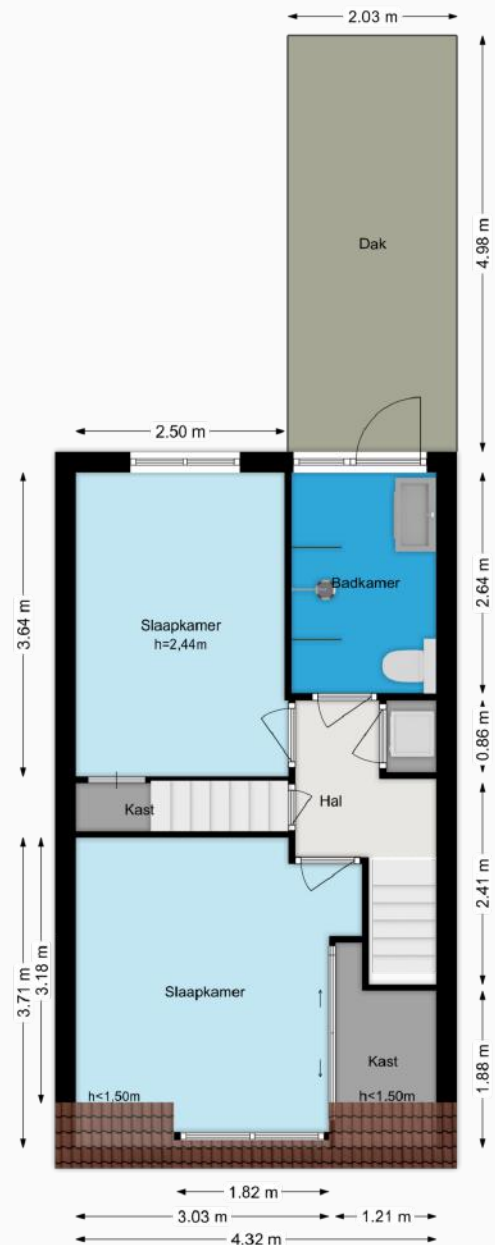
Plattegronden etage

2D

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

Via de website van de woning 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

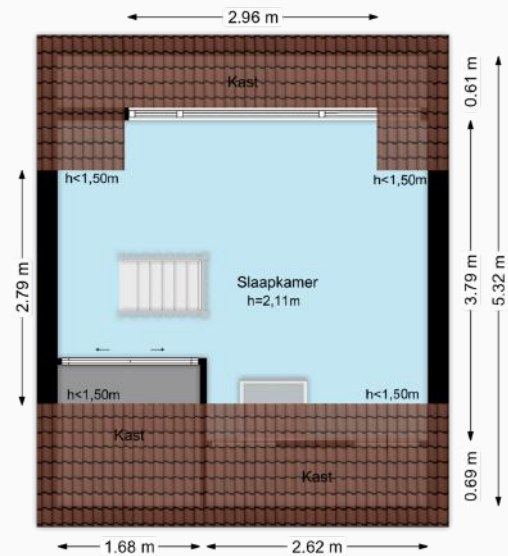
Plattegronden zolderetage

2D

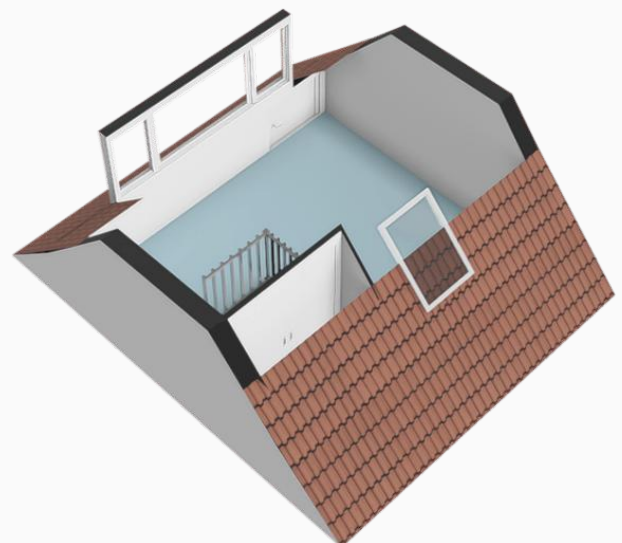
Deze plattegrond is met de meest mogelijke zorg samengesteld en op locatie ingemeten.

Via de website van de woning bestaat de mogelijkheid om de aankleding en inrichting 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.

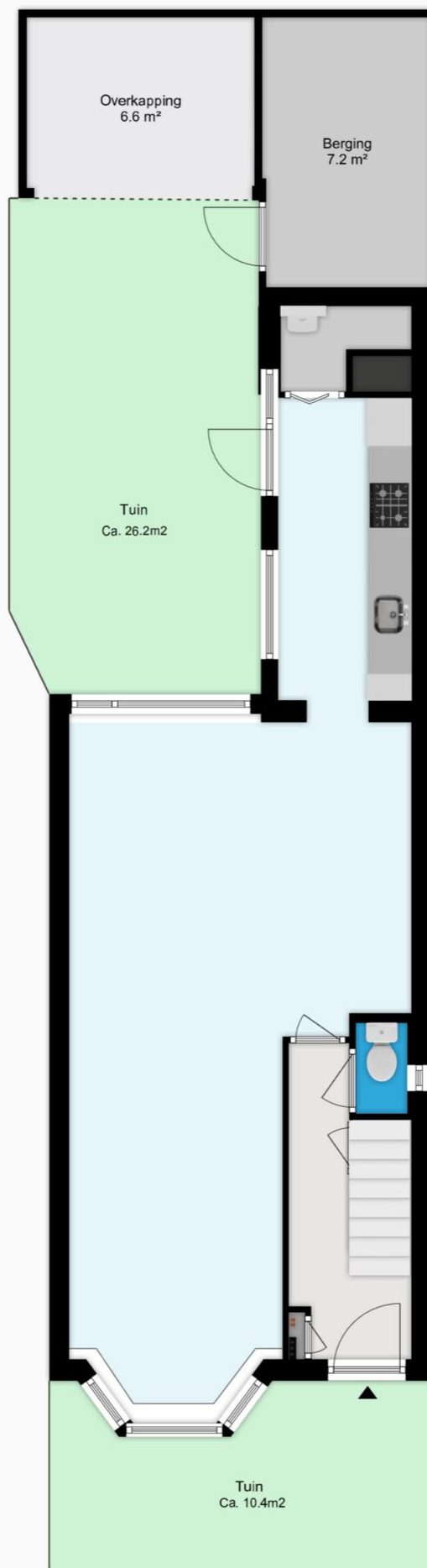


3D Noordoost gericht



3D Zuidwest gericht

Plattegrond situatie



Afwerkingen en kenmerken



BEGANE GROND

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
Hal / entree	Laminaat	Spagtelputz	Sauswerk	– Meterkast – Garderoberuimte – Toegang kelder
Toiletruimte	Vloertegels	Wandtegels	Sauswerk	– Staand toilet – Fonteintje
Woonkamer	Laminaat	Spagtelputz	Sauswerk	– Erker met markiezen – Toegang aanbouw
Keuken	Laminaat	Deels wandtegels / deels sauswerk	Sauswerk met inbouwspots	– Gaskookplaat – Afzuigkap – Magnetron – Koel- / vriescombinatie – Vaatwasmachine – Afsluitbare berging – Toegang achtertuin

1^{STE} ETAGE

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
Overloop	Laminaat	Spagtelputz	Sauswerk	– Vaste kast met de witgoedaansluitingen
Badkamer	Vloertegels	Wandtegels	Kunststof met inbouwspots	– Inloopdouche – Wasmeubel met wastafel – Designradiator – Medicijnkast – Zwevend toilet – Toegang dak(terras)
Slaapkamer I	Laminaat	Sauswerk	Sauswerk	– Airconditioning – Vaste schuifdeurkast
Slaapkamer II	Laminaat	Sauswerk	Sauswerk	– Rolluik – Trapkast

ZOLDERETAGE

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
Slaapkamer III	Laminaat	Sauswerk	Sauswerk met inbouwspots	– Toegang bergvliding – Dakkapel – Velux dakraam – Vaste schuifdeurkast – Berging achter knieschotten – Airconditioning – Elektrisch rolluik

Lijst van zaken



Verlichting binnen	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Inbouwspots / dimmers	✓		
▪ Opbouwspots / armaturen / lampen / dimmers			✓
▪ Losse (hang)lampen			✓
Raamdecoratie / zonwering binnen	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Gordijnrails	✓		
▪ Gordijnen / overgordijnen / rolgordijnen / vitrages	✓		
▪ Lamellen / jaloezieën	✓		
▪ (Losse) horren/rolhorren	✓		
Vloerdecoratie binnen	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Vloerbedekking	✓		
▪ Laminaat	✓		
▪ Plavuizen	✓		
Diverse binnen	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ (Losse) kasten			✓
▪ Legplanken	✓		
Keuken	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Keukenblok incl. bovenkasten	✓		
▪ Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:			
– Gaskookplaat	✓		
– Afzuigkap	✓		
– Magnetron	✓		
– Koelkast/vriezer (combi)	✓		
– Vaatwasmachine	✓		
Sanitaire voorzieningen - Toiletruimte	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Toilet incl. rol- / borstel(houder)	✓		
▪ Fontein	✓		
Sanitaire voorzieningen – Badkamer	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Douche (cabine/scherf)	✓		
▪ Wastafelmeubel incl. wastafel	✓		
▪ Toilet incl. rol- / borstel(houder)	✓		
Exterieur / Installaties / Veiligheid / Energiebesparing	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Designradiator(en)			
▪ Radiatorafwerking	✓		
▪ CV-installatie	✓		
▪ Rookmelders	✓		
▪ (Klok)thermostaat	✓		
▪ Airconditioning	✓		
▪ Brievenbus	✓		
▪ (Voordeur)bel	✓		
▪ Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.)	✓		
▪ Telefoonaansluiting/internetaansluiting	✓		
▪ Waterslot wasautomaat	✓		
▪ Rolluiken	✓		
▪ Zonwering buiten	✓		
Tuin en/of balkon	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Aanleg / bestrating / vaste verlichting / erker	✓		
▪ Buitenberging	✓		
▪ Kasten / werkbank in buitenberging	✓		
▪ Vlaggenmasthouder	✓		

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.

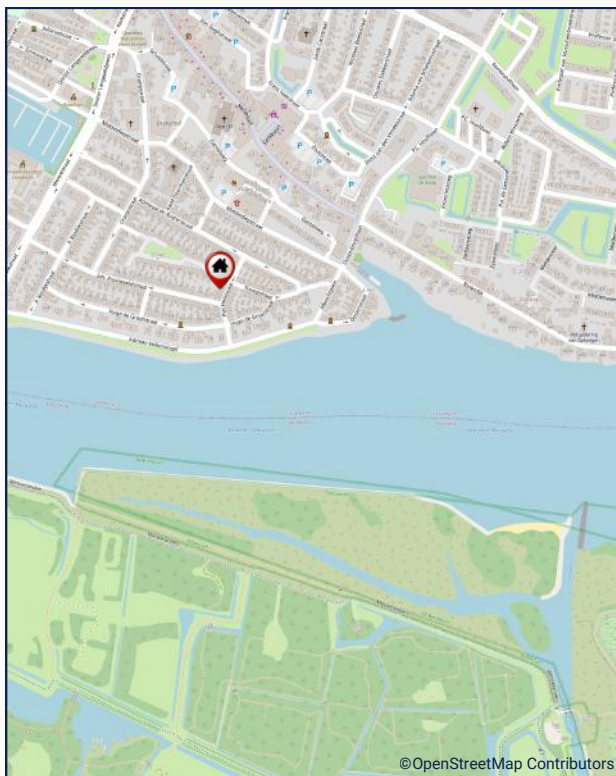
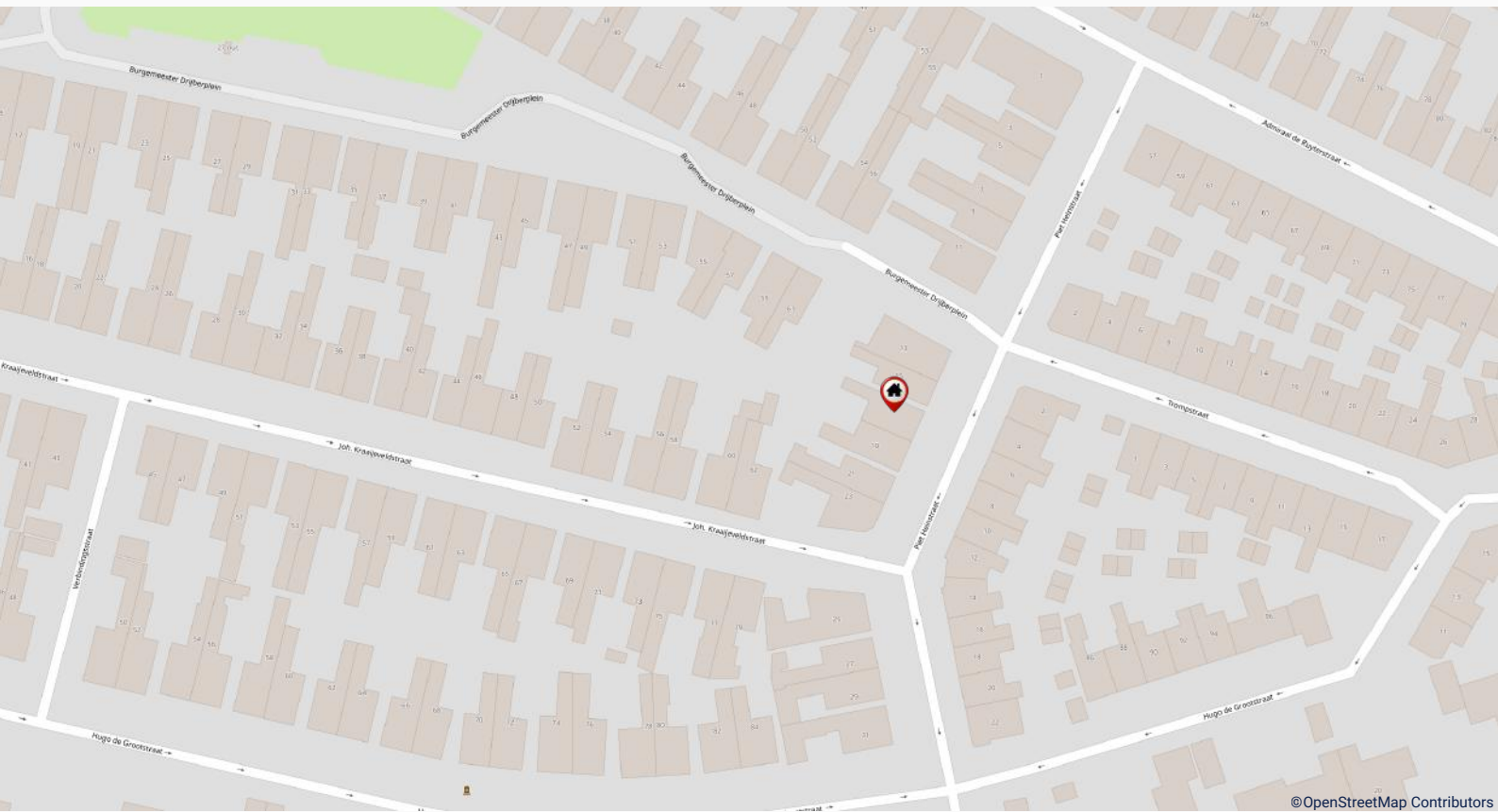


- **Werkgelegenheid:** Met een sterke economische basis in de maritieme sector, logistiek en agrarische industrie, biedt Sliedrecht tal van werkgelegenheden. Bedrijven zoals IHC Merwede en vele kleinere ondernemingen dragen bij aan de economische vitaliteit van het dorp.
- **Bereikbaarheid:** Sliedrecht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



0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer		
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Sliedrecht
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	G
	Administratieve kadastrale grens	Perceel	2280
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 17 februari 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