


Te koop



Vraagprijs  
€ 320.000,- k.k.

L. van der Wielstraat 29  
3361 EH Sliedrecht

**Stuij &  
van Dijk**  
makelaardij



Oplevering  
**In overleg**

Bouwjaar  
**1936**

Energie­label  
**F**



## Een introductie

---

Deze sfeervolle en uitstekend onderhouden jaren '30 hoekwoning met uitbouw is gelegen in de rustige en autoluwe L. van der Wielstraat en heeft aan de voorzijde vrij zicht op groen en water.

Bij binnenkomst word je verrast door de authentieke uitstraling door bijvoorbeeld het balkenplafond en de mooie houten vloer. De etage biedt de 2 (voorheen 3) slaapkamers welke beide zijn uitgerust met een dakkapel.

Het geheel is gelegen op 176 m<sup>2</sup> eigen grond en beschikt over een zonnige, westgerichte en keurig aangelegde achtertuin met achterom en een royale berging van maar liefst 20 m<sup>2</sup>. Hiernaast is in 2024 de gehele buitenzijde van de woning nog vakkundig geschilderd.

Het nabijgelegen centrum en de haven van Sliedrecht zijn gemakkelijk en snel te bereiken en bied je alle gewenste voorzieningen. Kortom, een karaktervol aanbod, in prima staat, gelegen in een aantrekkelijke straat.

Wij nodigen je van harte uit deze fraaie hoekwoning van binnen en buiten te komen bekijken!



# Alle kenmerken van de woning

Adres L. van der Wielstraat 29, 3361 EH SLIEDRECHT

Kadastrale gegevens Sliedrecht sectie H nummer 7037  
Sliedrecht sectie H nummer 8495

## Het onroerend goed

Soort woning Eengezinswoning  
Type woning Hoekwoning  
Bouwjaar 1936  
Aantal woonlagen 2, plus een bergingsvloering  
Type dak Zadeldak bedekt met dakpannen  
Ligging Gelegen aan een rustige en doodlopende straat

## Oppervlaktes

Perceeloppervlakte 176 m<sup>2</sup>  
Gebruiksoppervlakte wonen 80 m<sup>2</sup>  
Inhoud 285 m<sup>3</sup>  
Externe bergruimte 20 m<sup>2</sup>

## Indeling

Aantal kamers 3  
Aantal slaapkamers 2 slaapkamers (voorheen 3 slaapkamers)  
Aantal badkamers en toiletten 1 badkamer en 1 toilet

## Buitenvoorzieningen

Voorzien van een tuin? Ja, achtertuin gelegen op het westen met achterom en zij-entree.

Parkeergelegenheid In de directe omgeving is er voldoende openbare parkeergelegenheid.

## Isolerende voorzieningen

Isolatievormen (Deels) dubbelglas, (deels) dakisolatie

Energielabel met geldigheid tot datum F, geldig tot 23 januari 2035

## Installaties

Vaillant combi-ketel (2024)

## Overige voorzieningen / uitrusting

Rolluiken, stenen berging voorzien van vloering, elektra en water



# De begane grond

---

## Entree / hal

Entree in de hal met trapopgang naar de etage, een garderoberuimte en toegang tot de woonkamer.

## Woonkamer

De sfeervolle doorzonwoonkamer met balkenplafond en houten vloer biedt de meterkast en een riante vaste trapkast. De woonkamer is onder te verdelen in een eetgedeelte aan de voorzijde en een zitgedeelte aan de achterzijde van de woning. Beide raampartijen zijn hier voorzien van rolluiken. Vanuit de woonkamer middels een toog de doorgang naar de uitbouw waar zich de keuken, badkamer, wasruimte en de toiletruimte bevindt.

## Keuken

De keuken in parallelstelling biedt veel werk- en opbergruimte en is voorzien van diverse inbouwapparatuur als een gasfornuis met inbouwoven, afzuigkap, vaatwasmachine en een magnetron. Dankzij de raampartij geniet de ruimte van een fijne hoeveelheid daglicht en biedt een mooi zicht op de achtertuin. Vanuit de keuken toegang tot het portaal.

## Portaal

Vanuit het portaal toegang tot de achtertuin, de toiletruimte, de wasruimte en de badkamer.

## Toiletruimte

Nette en geheel betegelde toiletruimte voorzien van een stand toilet.

## Wasruimte

Separate ruimte ingericht voor de wasmachine/droger en de cv-ketel (Vaillant 2024).

## Badkamer

De ruime badkamer is voorzien van een wastafel, een douchecabine en biedt toegang tot de tuin en bergzolder.











## De etage

---

### Overloop

Middels de trapopgang toegankelijk en staat in directe verbinding met de twee slaapkamers.

### Slaapkamer I

De hoofdslaapkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning, gevelbreed en uitgerust met een groot dakkapel. Van hieruit heb je een leuke kijk op de achtertuin.

### Slaapkamer II

De tweede slaapkamer is eveneens gevelbreed en uitgerust met een dakkapel. De authentieke gebinten constructie geeft deze ruimte een sfeervolle uitstraling, in het plafond bevinden zich hiernaast diverse inbouwspots. Vanuit deze slaapkamer toegang tot de bergzolder.







# Tuin en algemeen

## Tuin

De riante en op het westen georiënteerde achtertuin is buitenom zowel via de zijde van de woning als via de achterom bereikbaar middels afsluitbare poorten. De tuin is prachtig aangelegd met diverse soorten bestrating, betegeling, kunstgras en de nodige beplanting. In de tuin zijn er gezellige schaduwplekken gecreëerd met onder meer een marmeren tafel (ter overname).

Achterin de tuin staat de ruime stenen berging met vliering, elektra en watervoorziening. De zijde van de berging dient als overdekking van de toegangspoort naar het achtergelegen Molenpad (met de auto toegankelijk).

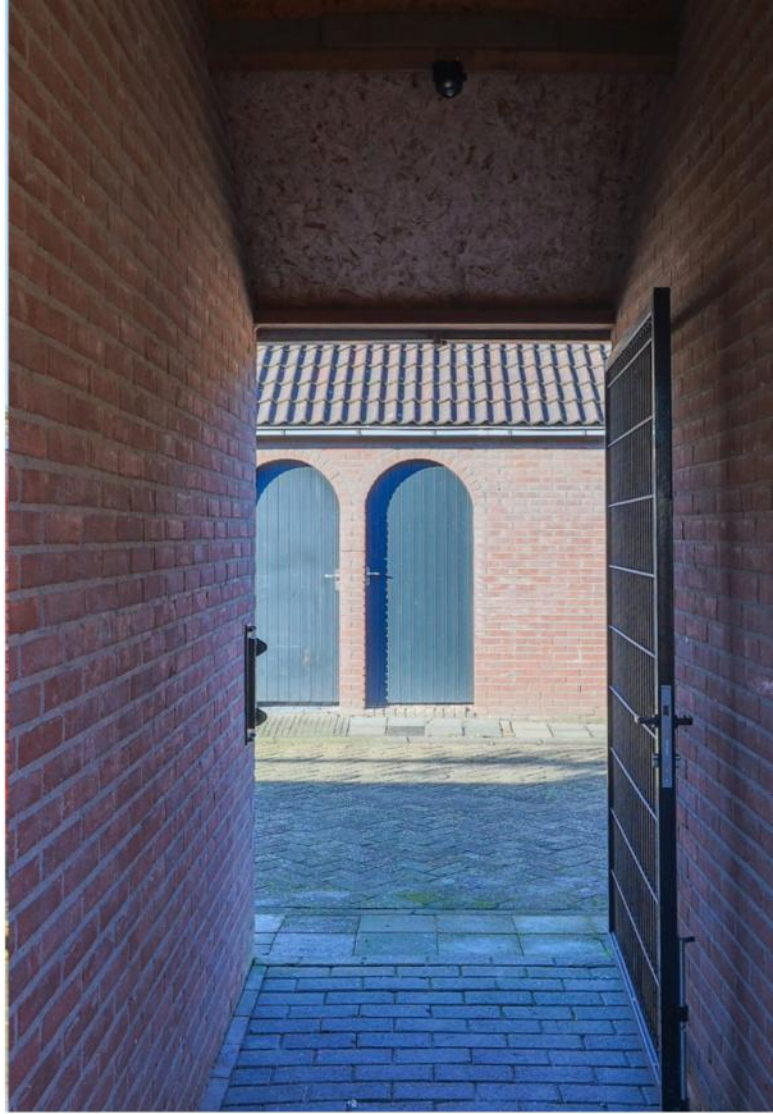
## ALGEMEEN

- Voldoende parkeergelegenheid aan de voorzijde van de woning in de daarvoor bestemde parkeervakken.
- In 2024 is er een nieuwe cv-ketel geplaatst van het merk Vaillant.
- De partytent + marmeren tafel in de achtertuin zijn ter overname
- De meterkast bestaat uit 3 groepen en 4 aardlekschakelaars.
- De buitenzijde van de woning is in 2024 volledig en vakkundig geschilderd.
- De kozijnen zijn gemaakt van hout.









# 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 situatieschets



# De afwerking van de woning

Begane grond	Vloer	Muren	Plafond
Entree / hal	Vloerbedekking	Spachtelputz	Lambrisering
Woonkamer	Hout	Structuurverf	Gips
Keuken	Hout	Spachtelputz/ wandtegels	Lambrisering
Achterportaal	Plavuizen	Spachtelputz	Gips
Toiletruimte	Vloertegels	Wandtegels	Gips
Wasruimte	Plavuizen	Spachtelputz	Gips
Badkamer	Vloertegels	Wandtegels	Lambrisering

Etage	Vloer	Muren	Plafond
Overloop	Laminaat	Spachtelputz	Lambrisering
Slaapkamer 1	Laminaat	Behang	Lambrisering
Slaapkamer 2	Laminaat	Stucwerk	Gips

# Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
<b>Interieur</b>			
De volgende verlichting blijft achter / gaat mee:			
Inbouwspots/dimmers/opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	✓		
Losse (hang)lampen (huiskamer 2 x)		✓	
(Losse)kasten, legplanken, te weten:			
Kasten	✓		
Raamdecoratie, te weten:			
Gordijnrails	✓		
Overgordijnen	✓		
Rolgordijnen	✓		
Lamellen	✓		
Jaloeziën	✓		
Vloerdecoratie, te weten:			
Vloerbedekking	✓		
Houten vloer(delen)	✓		
Laminaat	✓		
Vloertegels / plavuizen	✓		
(Voorzet) openhaard met toebehoren			
Openhaard (aanwezig maar wordt niet gebruikt)	✓		
<b>Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	✓		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:			
(Gas)fornuis	✓		
Afzuigkap	✓		
Magnetron	✓		
Oven	✓		
Koelkast	✓		
Vaatwasser (stuk)	✓		
<b>Sanitair</b>			
Toilet met de volgende toebehoren:			
Toilet	✓		
Toiletaccessoires	✓		
Badkamer met de volgende toebehoren:			
Douche(cabine/scherm)	✓		
Wastafel	✓		
<b>Exterieur, installaties, veiligheid &amp; energiebesparing</b>			
Brievenbus	✓		
(Voordeur) bel	✓		
Rookmelder(s)	✓		
(Klok)thermostaat		✓	
Zonwering buiten	✓		
Warmwatervoorziening, te weten:			
CV-installatie	✓		
Boiler	✓		
<b>Tuin</b>			
Tuinaanleg / bestrating	✓		
Beplanting	✓		
Bebouwing, te weten:			
Buitenverlichting	✓		
Tijd of schemerschakelaar/bewegingsmelder	✓		
Buitenberging	✓		
Koelkast/vriezer in berging	✓		
Overig			
Partytent met extra doek + Marmeren tafel ( overname € 500,-)			✓

# 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?

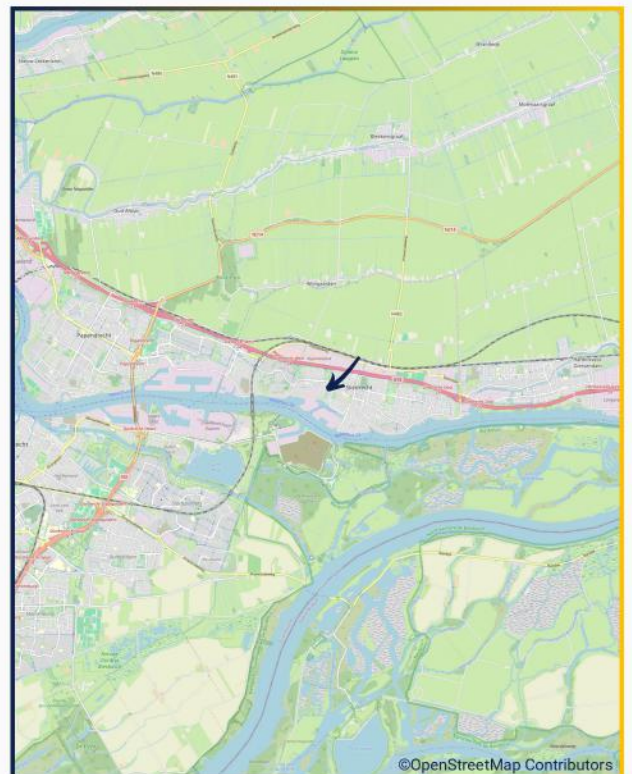
- **Bezienswaardigheden:** Bezoek de Grote Kerk, een prachtig monument uit de 15e eeuw, of wandel door het Sliedrechtse Havengebied, waar je kunt genieten van de oudheid en de moderne scheepsbouw. De Watertoren, nu een grand café, biedt een fantastisch uitzicht over het dorp en de omgeving.
- **Horeca:** Sliedrecht biedt een breed scala aan horecagelegenheden. Van gezellige bruine kroegen zoals Café De Drie Snoeken tot culinaire verrassingen bij restaurants als 't Ambacht. De weekmarkten en festivals bieden lokale lekkernijen, waardoor je altijd iets nieuws kunt proeven.
- **Festiviteiten:** Het jaar in Sliedrecht is gevuld met feestelijkheden. Het Sliedrechts Winterfestijn brengt de gemeenschap samen met ijsbanen en vuurwerk, terwijl de zomerse braderieën en de jaarlijkse kermis zorgen voor vertier voor jong en oud.



- **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?







## 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](http://www.vandijkverzekerings.nl)  
[www.stuijenvandijk.nl](http://www.stuijenvandijk.nl)



- Aankoopbegeleiding
- Verkoopbemiddeling
- Taxaties
- Hypotheken
- Verzekeringen
- Belastingaangiften

**Voor een helder  
en compleet  
advies.**

**Stuij &  
van Dijk**  
makelaardij

**van Dijk**  
verzekerings en hypotheek