

Te koop



Vraagprijs
€ 395.000,- k.k.

Burgemeester Ypeijstraat 12,
3361 HC Sliedrecht

**Stuij &
van Dijk**
makelaardij

25 JAAR!
2001
2026

Oplevering

In overleg

Bouwjaar

1930





Een introductie

Op de geliefde 'oude uitbreiding', nabij het centrum en de haven van Sliedrecht bieden wij deze karakteristieke jaren-'30 2-onder-1-kapwoning aan. Met een woonoppervlakte van circa 106 m², maar liefst zes kamers en een fijne achtertuin biedt deze woning volop ruimte om er je eigen thuis van te maken.

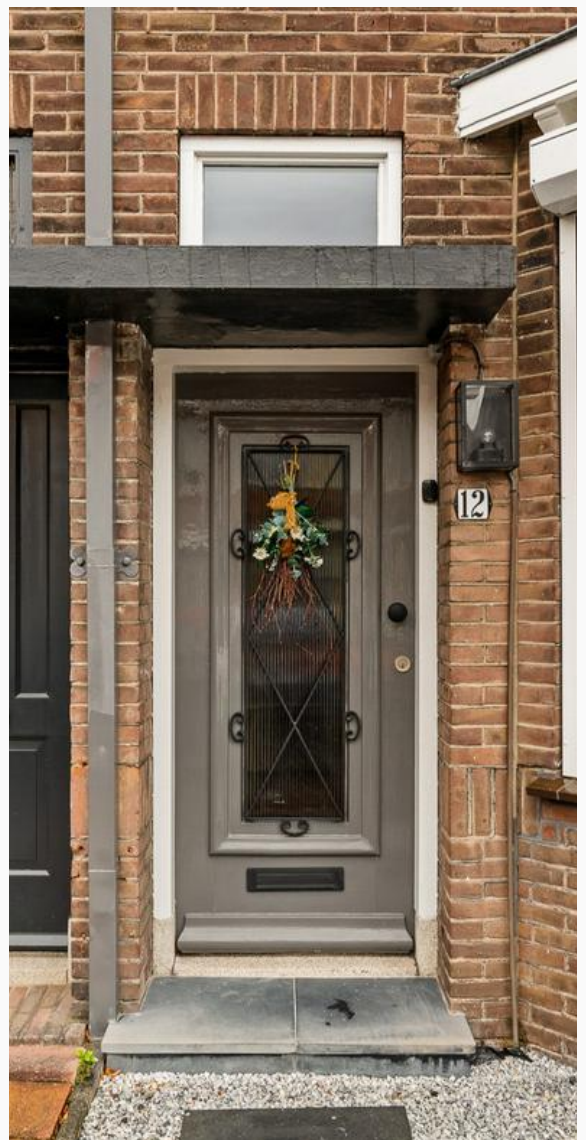
Op de begane grond vind je een ruime woonkamer met erker en proviandkelder. In de uitbouw zorgen de vernieuwde keukenopstelling uit 2024 en de compleet gerenoveerde badkamer uit 2023 voor een frisse basis, terwijl de authentieke uitstraling van deze woning behouden blijft.

Ook buiten is het prettig wonen. De tuin met overkapping biedt ruimte om te genieten van het buitenleven en vormt een fijne aanvulling op de leefruimte binnen.

De ligging maakt het geheel compleet. De gezellige Kerkbuurt en de haven van Sliedrecht liggen op loopafstand, waardoor winkels, restaurants en andere voorzieningen binnen handbereik zijn.

Ook scholen, sportfaciliteiten en het openbaar vervoer bevinden zich in de directe omgeving. Een fijne plek voor wie centraal wil wonen in een woning met karakter en ruimte.

Je bent van harte welkom voor een bezichtiging!



Alle kenmerken van dit aanbod

Het onroerend goed

Soort	Woonhuis
Type	2-onder-1-kapwoning
Kadastrale gegevens	Gemeente Sliedrecht, sectie G, nummer 1683
Objectidentificatie	020110168370000
Bouwjaar	1930
Aantal woonlagen	3 woonlagen
Type dak	Zadeldak bedekt met pannen, plat dak bedekt met bitumen
Ligging	Centrale ligging in 'De Oude Uitbreiding' nabij rivier De Merwede en het centrum van Sliedrecht

Oppervlaktes

Perceeloppervlakte	139 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	106 m ²
Inhoud	441 m ³
Overige inpandige ruimte	15 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	11 m ²

Indeling

Aantal kamers	6 (aantal slaapkamers: 5)
Sanitaire voorzieningen	1 badkamer en een separate toiletruimte

Externe voorzieningen

Buitenruimte	Tuin, gelegen op het noorden met achterom
Berging	Stenen aangebouwde berging
Parkeergelegenheid	In de directe omgeving bevinden zich voldoende openbare parkeermogelijkheden

Isolerende voorzieningen

Isolatievoorzieningen	Raamisolatie
Energielabel	F, geldig tot 14-09-2036

Installaties

Mechanische ventilatie, CV-installatie (combi)

Overige voorzieningen

Erker, rolluiken, Fakro dakramen, proviandkelder, stenen berging, overkapping.



De begane grond

Entree/hal

Via de entree kom je in de hal van de woning. Vanuit hier heb je toegang tot de woonkamer en de trapopgang naar de verdieping.

Woonkamer

De woonkamer vormt door het hoge plafond en de erker aan de voorzijde een heerlijke leefruimte. Door de meerdere raampartijen geniet je hier van een fijne hoeveelheid aan natuurlijk lichtinval. Vanuit de woonkamer is er toegang tot de keuken in de uitbouw en de proviandkelder.

Keuken en achterportaal

De keuken is voorzien van een moderne keukenopstelling uit 2024 en uitgerust met een inductiekookplaat, vaatwasser, koelkast en combi-oven. Vanuit de keuken is het achterportaal bereikbaar met toegang tot de toiletruimte, de badkamer en de achtertuin.

Toiletruimte

Keurige en betegelde toiletruimte met toilet en fonteintje.

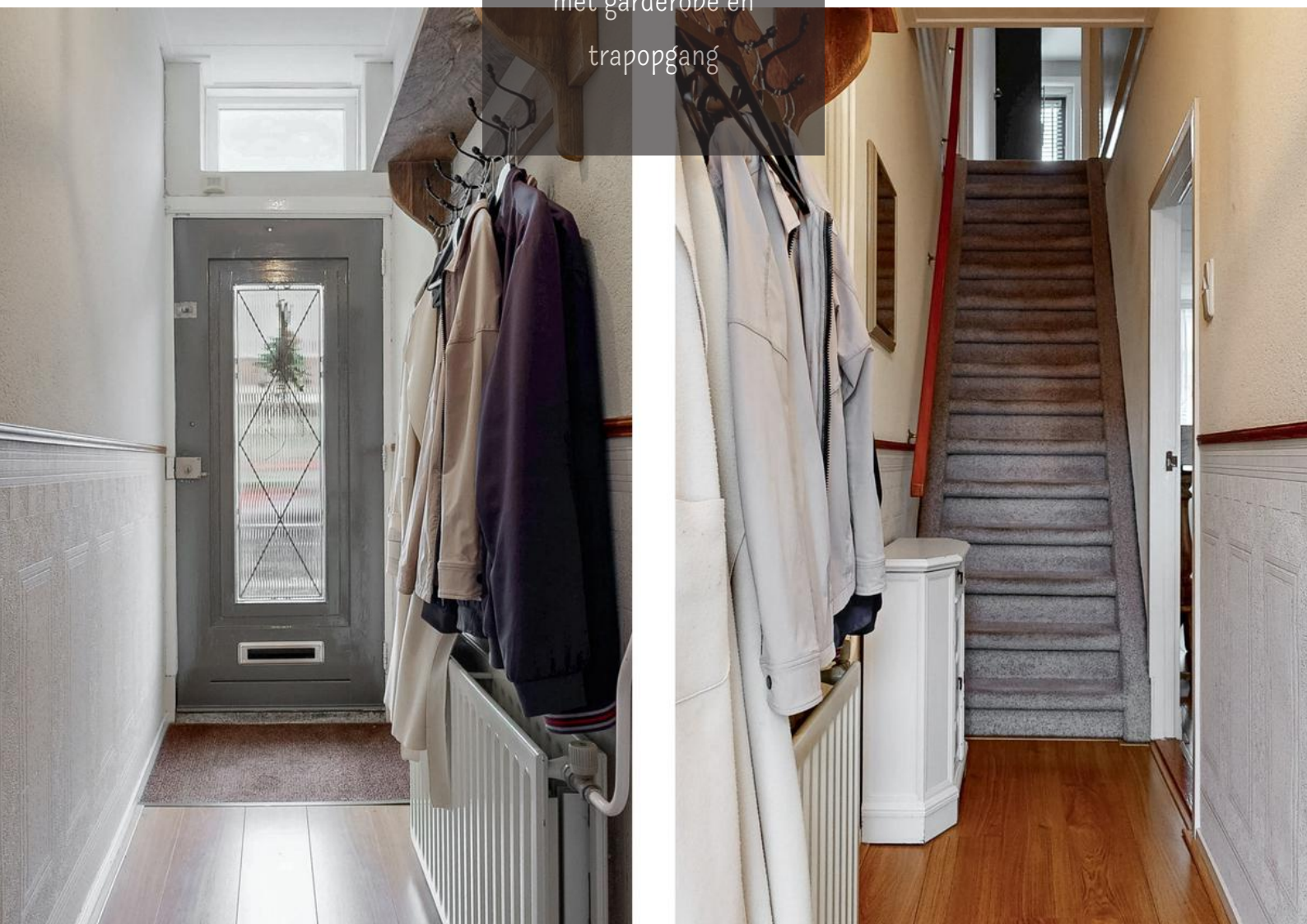
Badkamer

De badkamer is in zijn geheel in 2023 modern gerenoveerd. Je vindt hier onder meer een regendouche, wastafelmeubel en designradiator. De witgoedopstelling is hier overigens keurig weggewerkt.



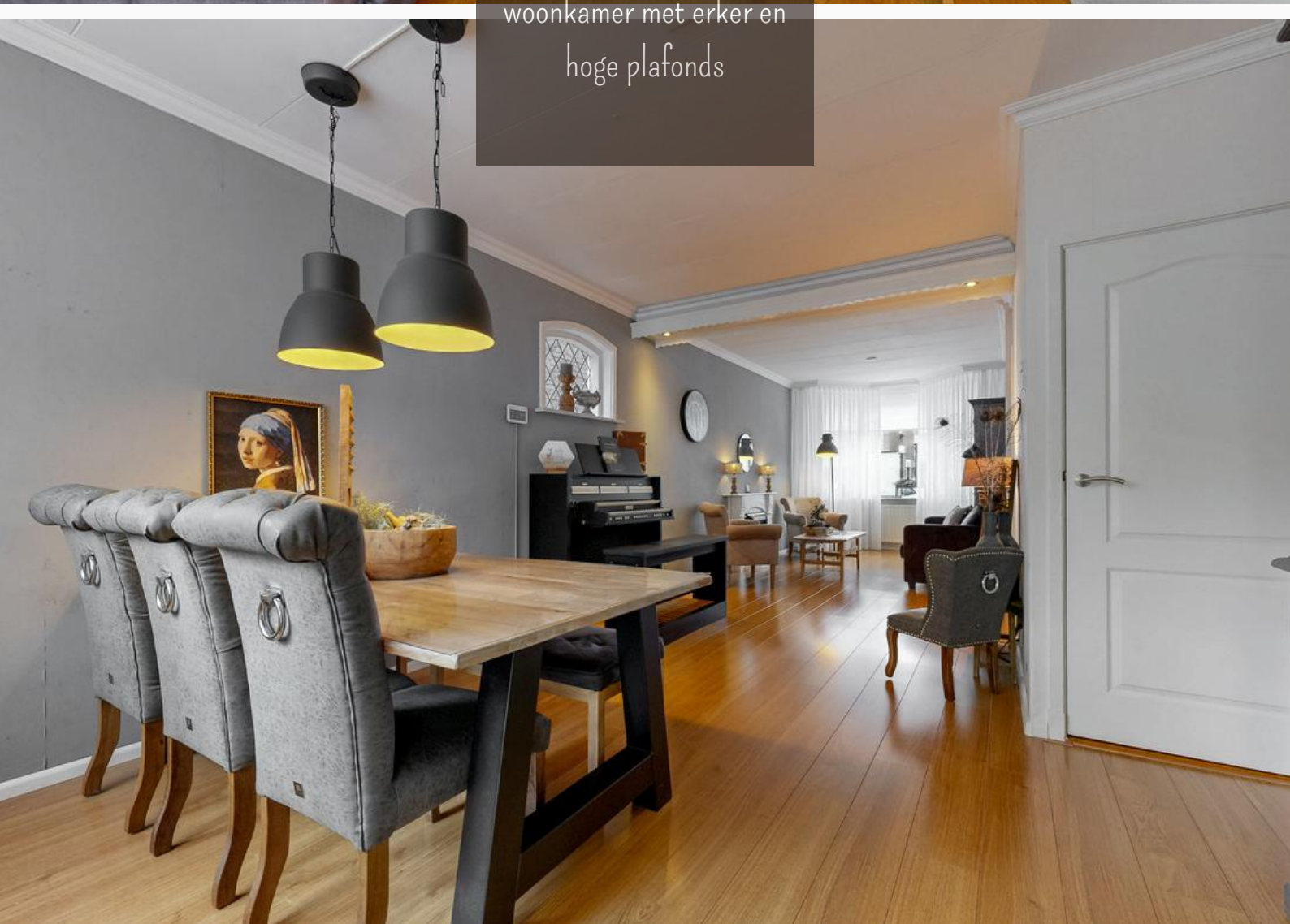


Keurige entree in de hal
met garderobe en
trapopgang



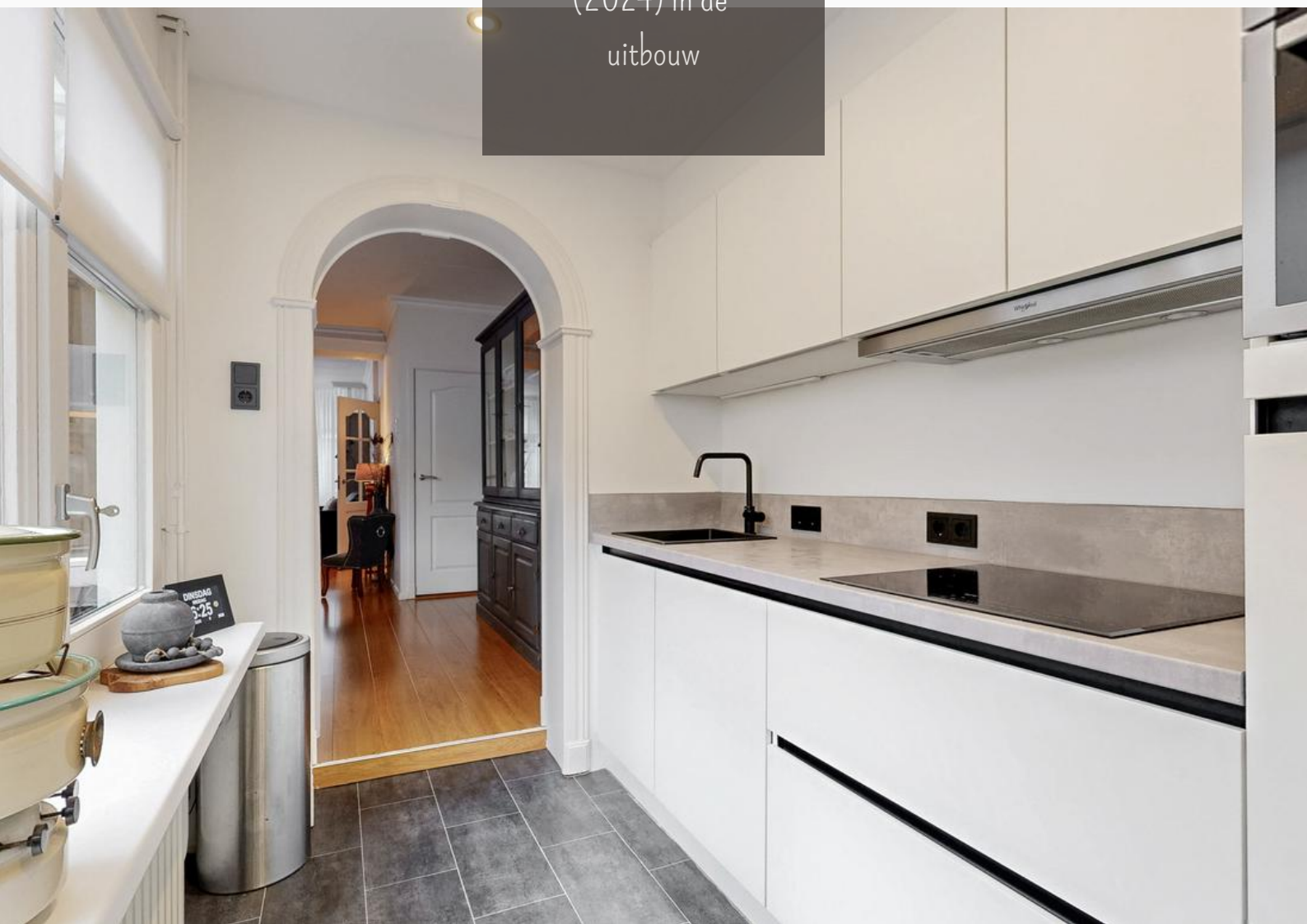


Heerlijk ruime
woonkamer met erker en
hoge plafonds



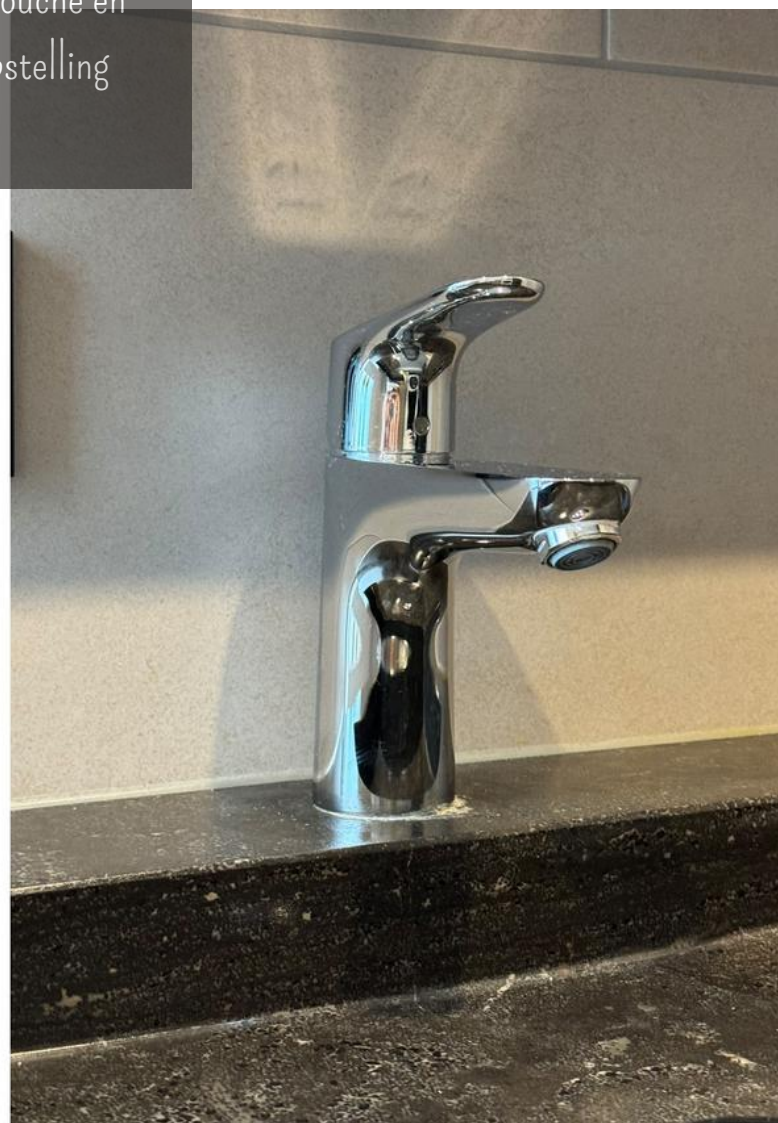


Vernieuwde keuken
(2024) in de
uitbouw





Moderne badkamer (2023)
met regendouche en
witgoedopstelling





Ouderslaapkamer met
toegang tot het dak(terras)
en rolluiken





1ste etage

Overloop

Via de ruime overloop zijn de eerste drie slaapkamers en de vaste trap naar de zolderetage bereikbaar.

Slaapkamer I

De ouderslaapkamer bevindt zich aan de tuinzijde en is gevelbreed waarbij de raampartijen zijn voorzien van elektrische rolluiken. Van hieruit is er toegang tot het dak van de aanbouw.

Slaapkamer II

Ook de tweede slaapkamer is gevelbreed en uitgevoerd met elektrische rolluiken én een handig wasmeubel. Deze slaapkamer is aan de straatzijde gesitueerd.

Slaapkamer III

In de laatste slaapkamer op deze etage vind je een ruime vaste schuifdeurkast. Alle slaapkamers zijn uitgevoerd met een laminaatvloer.



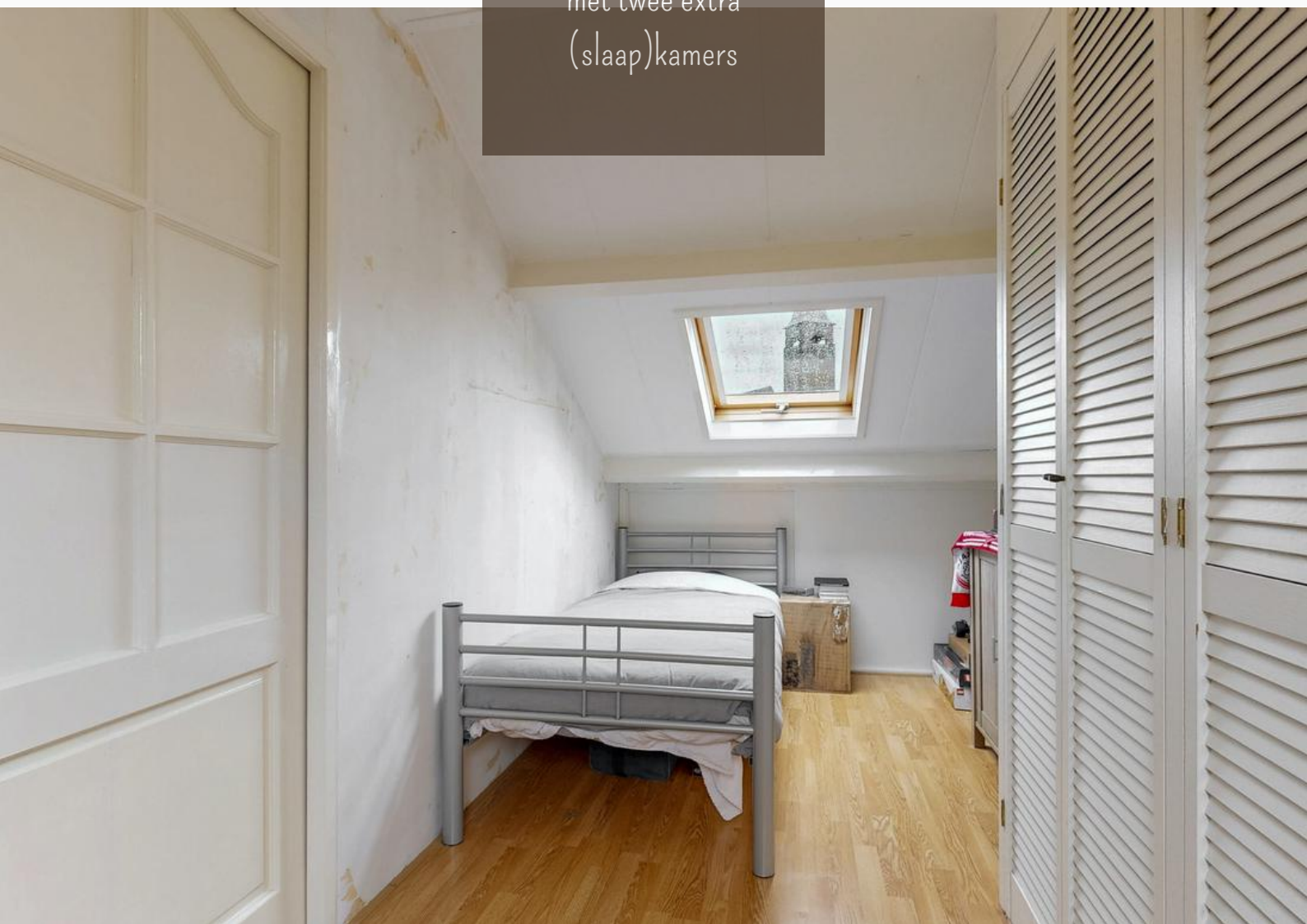


De twee overige
slaapkamers op
de 1ste etage



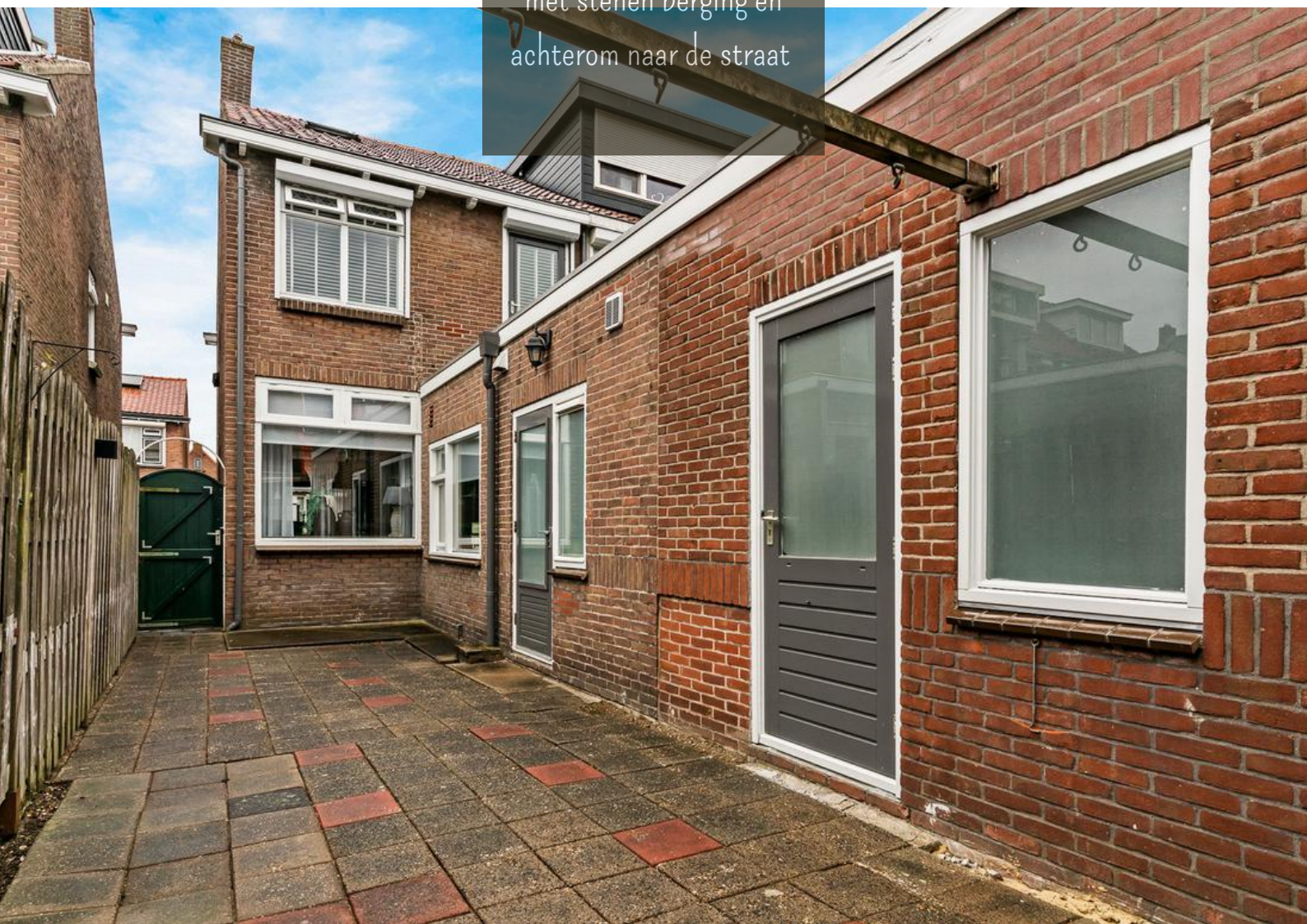


De zolderetage, ingericht
met twee extra
(slaap)kamers





Achtertuint
met stenen berging en
achterom naar de straat





Zolderetage

De zolderetage is bereikbaar via een vaste trap. Hier vind je naast de voorzolder twee afzonderlijke vertrekken uitgerust met Fakro dakramen. Deze kamers doen eenvoudig dienst als slaapkamer, werk- of hobbyruimte.

Voor- en achtertuin

De uitnodigende voortuin is ca. 2,5 meter breed en ingericht met sierhek, grind en siertegels. De achtertuin met achterom en overkapping is onderhoudsvriendelijk ingericht en geheel bestraat. Het is een fijne buitenruimte om heerlijk van het buitenleven te genieten. In de houten overkapping achterop het perceel is voldoende ruimte voor een gezellige zithoek; een heerlijke plek om beschut te zitten, te ontspannen en te genieten van lange zomeravonden. De stenen berging is ideaal voor het opbergen van bijvoorbeeld fietsen en gereedschap.

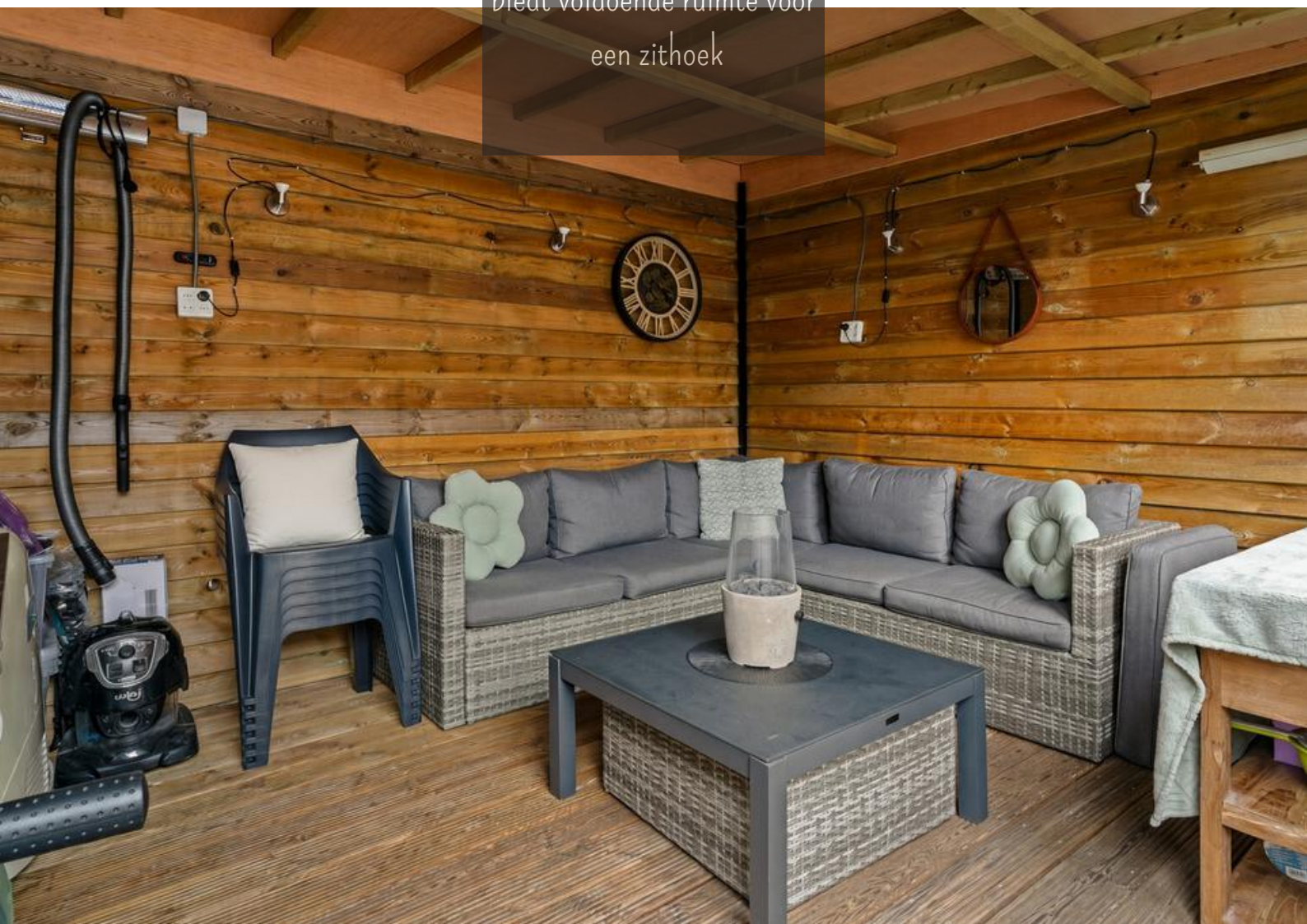
Algemeen

- De woning is gelegen op eigen grond.
- De overkapping in de achtertuin heeft een buitenkraantje.





De heerlijke overkapping
biedt voldoende ruimte voor
een zithoek





In de geliefde 'Oude
Uitbreiding' met alle
voorzieningen nabij



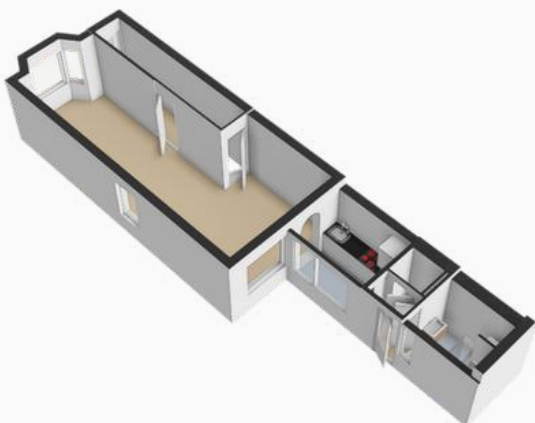
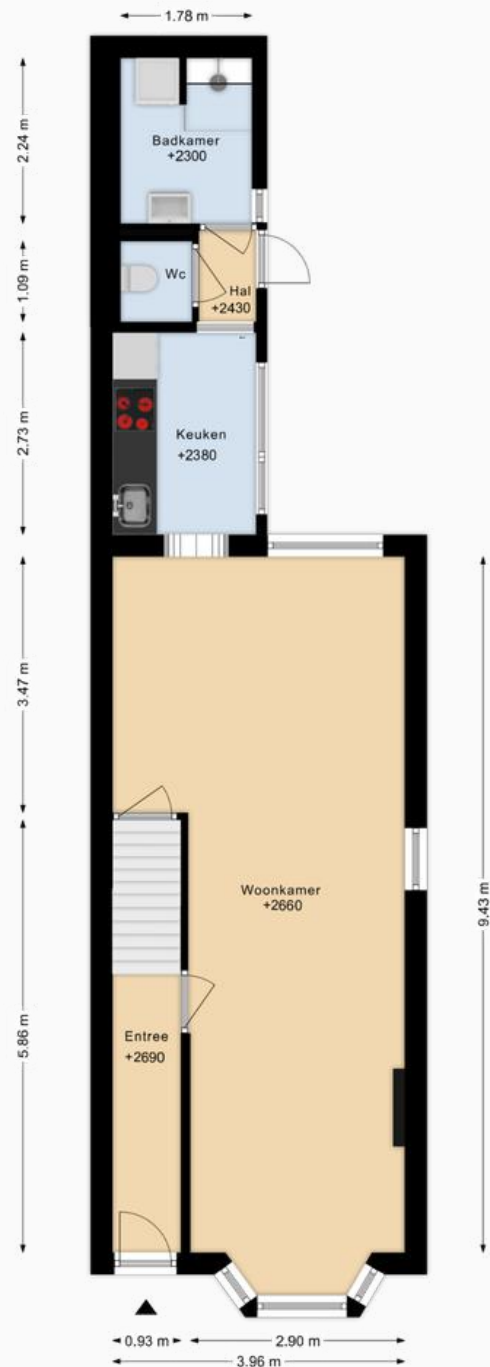
Plattegronden begane grond

2D

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

Via de website bestaat de mogelijkheid om de woning aan te kleden en in te richten. 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

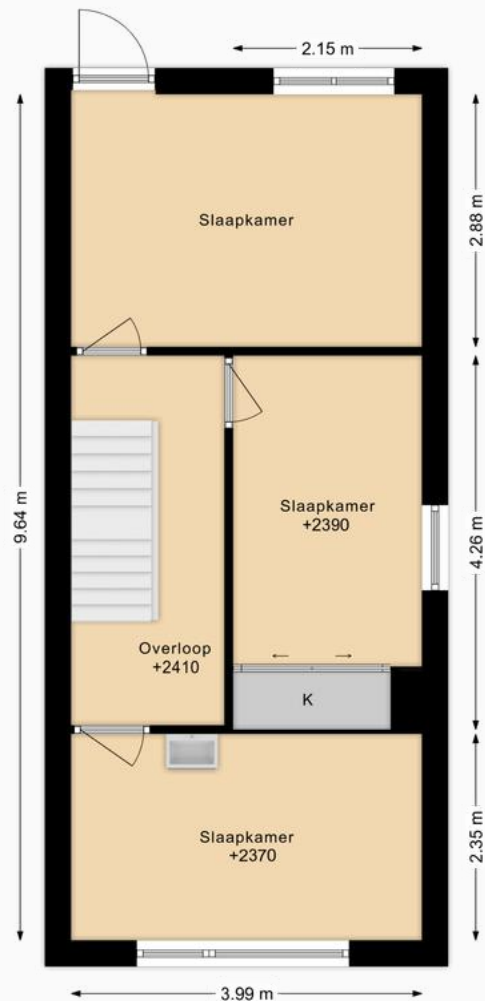
Plattegronden 1ste etage

2D

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

Via de website bestaat de mogelijkheid om de woning aan te kleden en in te richten. 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

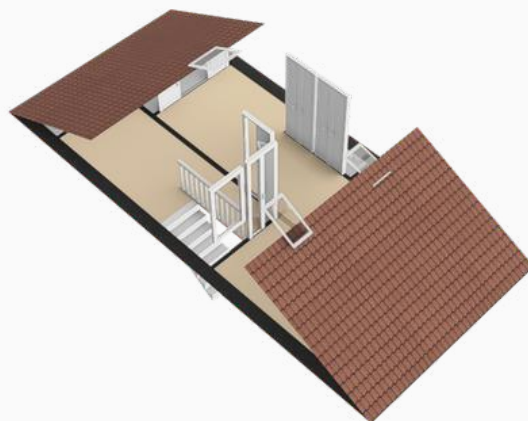
Deze plattegrond is met de meest mogelijke zorg samengesteld en op locatie ingemeten.

Via de website bestaat de mogelijkheid om de woning aan te kleden en in te richten. 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	– Garderoberuimte – Trapopgang
Woonkamer	Laminaat	Behang	Sauswerk	– Erker met handmatige rolluiken – Toegang proviandkelder met meterkast
Keuken	Vinyl	Stucwerk	Stucwerk met inbouwspots	– Inductiekookplaat – Afzuigkap – Koelkast – Combimagnetron / -oven – Vaatwasmachine
Achterportaal	Vloertegels	Stucwerk	Stucwerk	– Toegang achtertuin, toiletruimte en badkamer
Toiletruimte	Vloertegels	Wandtegels	Stucwerk met inbouwspots	– Zwevend toilet – Fonteintje
Badkamer	Vloertegels	Wandtegels	Stucwerk met inbouwspots	– Inloopdouche incl. scherm – Witgoedaansluitingen – Wastafel incl. meubel – Toiletkast

1^{STE} ETAGE

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
Overloop	Vloerbedekking	Behang	Sauswerk	– Trapopgang – Toegang drie slaapkamers
Slaapkamer I	Laminaat	Behang	Sauswerk	– Toegang dakterras – Elektrische rolluiken
Slaapkamer II	Laminaat	Behang	Sauswerk	– Elektrische rolluik – Wastafel incl. meubel
Slaapkamer III	Laminaat	Behang	Sauswerk	– Vaste schuifdeurkast

2^{DE} ETAGE

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
Voorzolder	Laminaat	Behang	Sauswerk	
Slaapkamer IV	Laminaat	Behang	Sauswerk	– Fakro dakraam (2x) – Vaste kast – Berging achter knieschotten
Slaapkamer V	Laminaat	Behang	Sauswerk	– Fakro dakraam

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 incl. gordijnen	✓		
▪ Vitrages	✓		
▪ Rolgordijnen	✓		
▪ Jaloezieën	✓		
▪ (Losse) horren/rolhorren	✓		
Vloerdecoratie binnen	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Vloerbedekking	✓		
▪ Laminaat	✓		
▪ Vinyl	✓		
▪ Vloertegels	✓		
Diverse binnen	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Ikeakast in de ouderslaapkamer			✓
Keuken	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Keukenblok incl. bovenkasten	✓		
▪ Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:			
– Inductiekookplaat	✓		
– Afzuigkap	✓		
– Koelkast	✓		
– Combimagnetron / -oven	✓		
– Losse koelkast en vriezer in proviandkelder	✓		
– Vaatwasmachine	✓		
Sanitaire voorzieningen - Toiletruimte	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Toilet	✓		
▪ Toiletrolhouder / - borstel(houder)	✓		
▪ Fontein	✓		
Sanitaire voorzieningen – Badkamer / sauna	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Douche (cabine/scherm)	✓		
▪ Wastafel incl. meubel	✓		
▪ Badkamerkast	✓		
Exterieur / Installaties / Veiligheid / Energiebesparing	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Designradiator(en)	✓		
▪ CV-installatie	✓		
▪ Rookmelder zolder	✓		
▪ (Klok)thermostaat (Toon)	✓		
▪ (Voordeur)bel	✓		
▪ Rolluiken	✓		
Tuin en/of balkon	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Aanleg / bestrating / buitenverlichting	✓		
▪ Tuinhuis / buitenberging	✓		
▪ Kasten / werkbank in tuinhuis / buitenberging	✓		
▪ (Sier)hek	✓		
▪ 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.

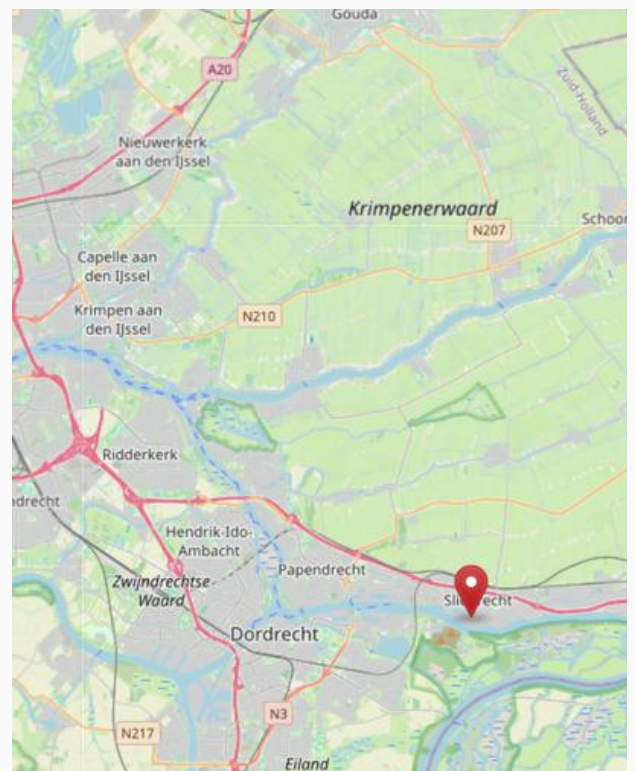
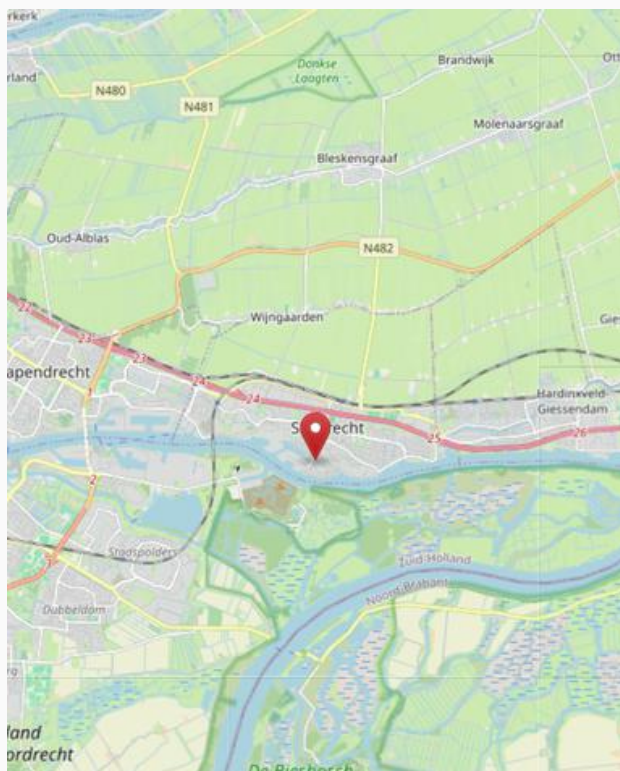
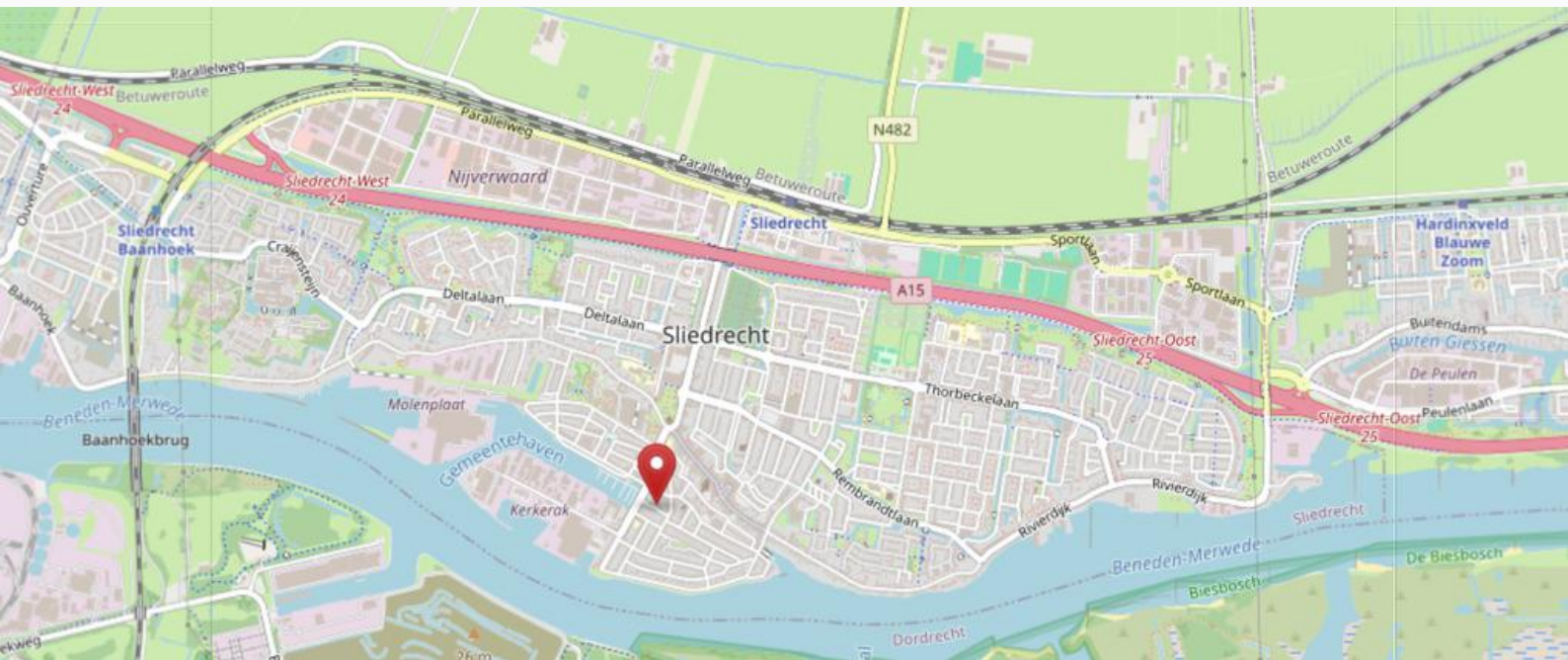


- **Werkgelegenheid:** Met een sterke economische basis in de maritieme sector, logistiek en agrarische industrie, biedt Sliedrecht volop werkgelegenheden. Bedrijven zoals IHC Merwede en vele kleinere ondernemingen dragen bij aan de economische vitaliteit van het dorp.
- **Bereikbaarheid:** Sliedrecht is uitstekend bereikbaar. Met het treinstation in het hart van het dorp en de nabijheid van de A15, 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?



26



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 Vastgoed Nederland 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