



**alblasserwaard**  
makelaars & taxateurs



**Piet Heinstraat 29**  
3361 HT Sliedrecht  
Vraagprijs: € 359.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **109 m<sup>2</sup>**

PERCELOPPERVLAKTE: **123 m<sup>2</sup>**

ENERGIELABEL: **D**

# Kenmerken



Woonoppervlakte  
**109 m<sup>2</sup>**



Inhoud  
**430 m<sup>3</sup>**



Bouwjaar  
**1932**



Aantal slaap-/  
werkkamers: **4**

Perceeloppervlakte	123 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	4 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte	8 m <sup>2</sup>
Gebouw gebonden buitenruimte	18 m <sup>2</sup>
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer en 1 toilet
Isolatie	dakisolatie, spouwmuurisolatie en dubbel glas (grotendeels)
Verwarming en warm water	c.v.-ketel, Atag HR uit 2014
Kozijnen	hout
Elektra	7 groepen en een aardlekschakelaar
Vloeren	hout
Voorzieningen	buitenzonwering, tv kabel
Kruipruimte	ja
Geheid	nee
Energielabel	D
Berging	ja, circa 4 m <sup>2</sup>
Parkeren	openbaar parkeren
Tuinligging	achtertuin, 19 m <sup>2</sup> , west



# Algemene omschrijving

Ben je op zoek naar een sfeervolle jaren-'30 eengezinswoning (109 m<sup>2</sup>) op de oude uitbreiding vlakbij rivier de Merwede? Dan is dit jouw kans. Deze aantrekkelijke 2-onder-1-kapwoning is goed onderhouden, beschikt over diverse karakteristieke details en is voorzien van een up-to-date niveau van afwerking en voorzieningen. Creëer in de erker of op het dakterras jouw favoriete plekje en geniet van dit droomhuis. Fijn, praktisch en van toegevoegde waarde: op de begane grond heeft deze woning een extra hobby-/kantoorruimte. Daarnaast is het goed om te weten dat op de eerste verdieping een woningbrede uitbouw is gerealiseerd met een mooi, ruim dakterras. De achtertuin is op het westen gesitueerd.

## Begane grond:

Fraaie ontvangsthal met meterkast en toegang tot het toilet en de woonkamer. De ruime woonkamer is aan de voorzijde voorzien van een sfeervolle erker (met glas-in-lood bovenramen), een trapkast, een authentieke schouw en geeft toegang tot de keuken en het trapportaal (met prachtige glas-in-lood schuifdeur). Vanuit de keuken is de tuin, de kelder en de hobby-/kantoorruimte bereikbaar. Deze ruimte (circa 10 m<sup>2</sup>) is door middel van een raam voorzien van veel licht en heeft de witgoedaansluitingen. De kelder is een grote, praktische ruimte met een vrije hoogte van circa 1.80 meter die circa 8 m<sup>2</sup> beslaat. De keuken is eveneens ruim en naast de duo-opstelling voorzien van een gezellige eethoek. De keukenopstelling beschikt verder o.a. over diverse inbouwapparatuur.



# Algemene omschrijving

## 1e Verdieping:

Vanaf de overloop zijn de beide slaapkamers en de royale badkamer toegankelijk. De badkamer is in 2017 volledig gerenoveerd en voorzien van een ligbad, een douchecabine, een 2e toilet en een dubbel wastafelmeubel. De slaapkamer aan de voorzijde is vergroot middels een dakkapel terwijl er aan de achterzijde een woningbrede uitbouw gerealiseerd is welke toegang geeft tot het ruime dakterras. Het dakterras is voorzien van een hardhouten vloer en kijkt deels op de Merwede.

## 2e Verdieping:

Op deze verdieping vinden we slaapkamer 3 die je betreedt middels een originele glas-in-lood schuifdeur. Deze slaapkamer heeft een dakraam, een wastafelmeubel en veel vaste bergruimte. Maak jij hier je eigen slaapkamer of wordt dit een leuke kinderslaapkamer?

## Buiten:

De knusse achtertuin is omringd met groen, ligt rustig en is volledig omsloten. Langs de woning is een eigen toegangspad. De berging (circa 4 m<sup>2</sup>) is voorzien van een elektra- en wateraansluiting.



Straatbeeld





Woonkamer



Woonkamer





Woonkamer



Woonkamer





Hal met toegang tot toilet en woonkamer



Hal



Toilet



Schouw met rookkanaal (niet in gebruik)



Eethoek in keuken



Sfeervolle erker met glas-in-lood ramen





Keuken



Keuken



Hobby-/Werkkamer begane grond



Hobby-/Werkkamer begane grond





Badkamer



Ligbad



Douchegelegenheid



Slaapkamer 1



Slaapkamer 1





Slaapkamer 2



Slaapkamer 2





Dakterras



Dakterras





Uitzicht vanaf dakterras



Slaapkamer 2e verdieping



Wastafelmeubel slaapkamer 2e verdieping



Slaapkamer 2e verdieping





Achtertuin



Achtertuin





Achtertuin



Achtertuin





Voorzijde woning



Omgeving



# Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
<b>BEGANE GROND</b>				
hal / entree	vloertegels	pleisterwerk	sauswerk	toegang tot: - toilet - woonkamer - meterkast
toilet	vloertegels	wandtegels / sauswerk	sauswerk	voorzien van: - zwevend closet - fonteintje
woonkamer	houten vloerdelen	pleisterwerk	sauswerk	voorzien van: - erker voorzijde (glas-in-lood bovenraampjes) - schouw - trapkast - screen achterzijde toegang tot keuken
keuken	laminaat	sauswer	sauswerk	voorzien van duo-opstelling met: - koelkast - vrieskast - afzuigkap - oven - vaatwasmachine - 5-pits gaskookplaat toegang tot: - kelder - hobby-/werkkamer
werkkamer	laminaat	structuurverf	structuurverf	voorzien van witgoedaansluitingen
kelder	beton	sauswerk	houten delen/ isolatiemateriaal	voorzien van cv-ketel afmetingen circa 4.70 x 1.80 meter
<b>1e VERDIEPING</b>				
overloop	tapijt	sauswerk	sauswerk	toegang tot: - 2 slaapkamers - badkamers - vaste trap 2e verdieping
slaapkamer 1	tapijt	behang	sauswerk	gelegen aan de voorzijde voorzien van dakkapel
slaapkamer 2	tapijt	sauswerk	sauswerk	gelegen aan achterzijde voorzien van: - dakopbouw/uitbouw - screen toegang tot het dakterras
badkamer	vloertegels	wandtegels	sauswerk	voorzien van: - dubbel wastafelmeubel - zwevend closet - ligbad - douchecabine



# Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
<b>2e VERDIEPING</b>				
slaapkamer 4	tapijt / vloertegels	sauswerk	sauswerk	voorzien van: - dakraam - wastafelmeubel - vaste kasten - knieschotberging - bergvlisering
<b>BUITEN</b>				
dakterras				oppervlakte circa 18 m <sup>2</sup> gesitueerd richting het westen uitzicht richting singel/rivier
tuin				voorzien van: - sierstraatwerk - achterom - stenen berging afmetingen circa 5.25 x 3.65 meter
stenen berging				voorzien van: - wateraansluiting - elektra-aansluiting

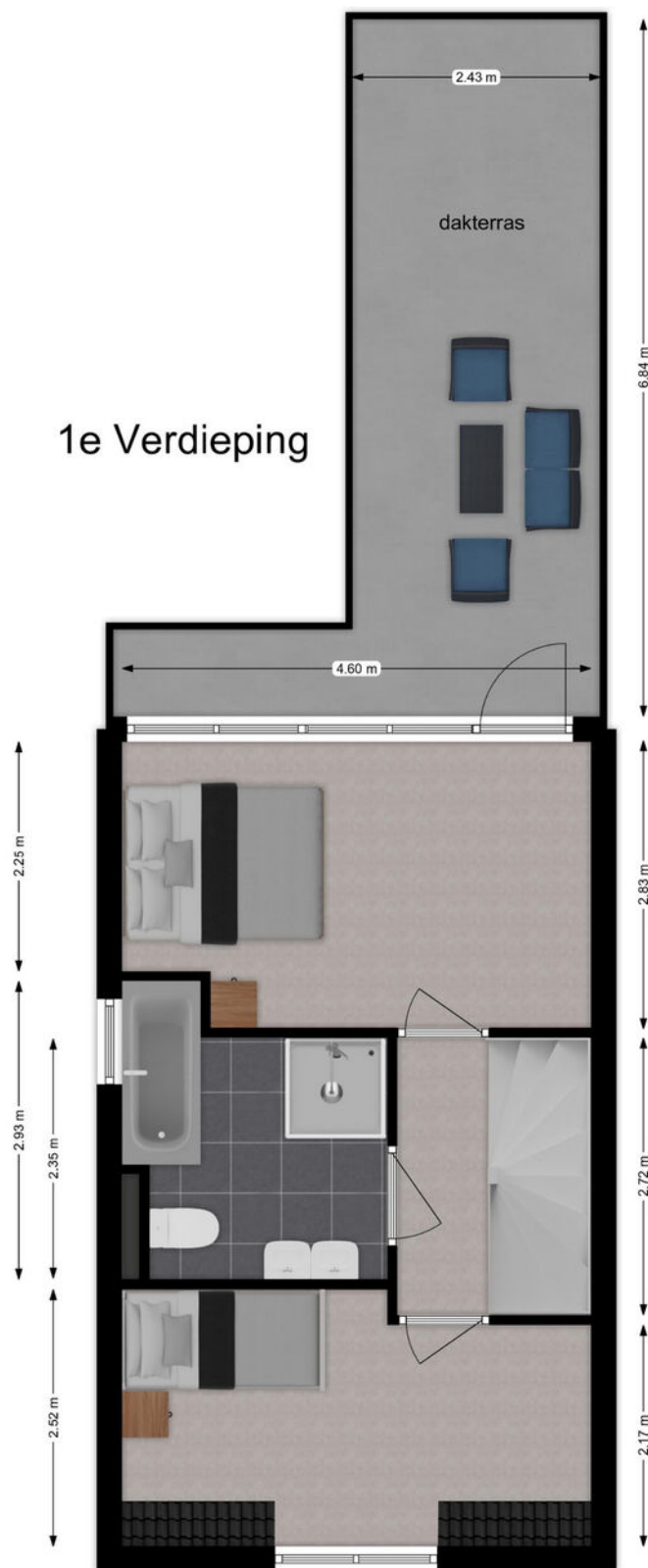


# Plattegrond

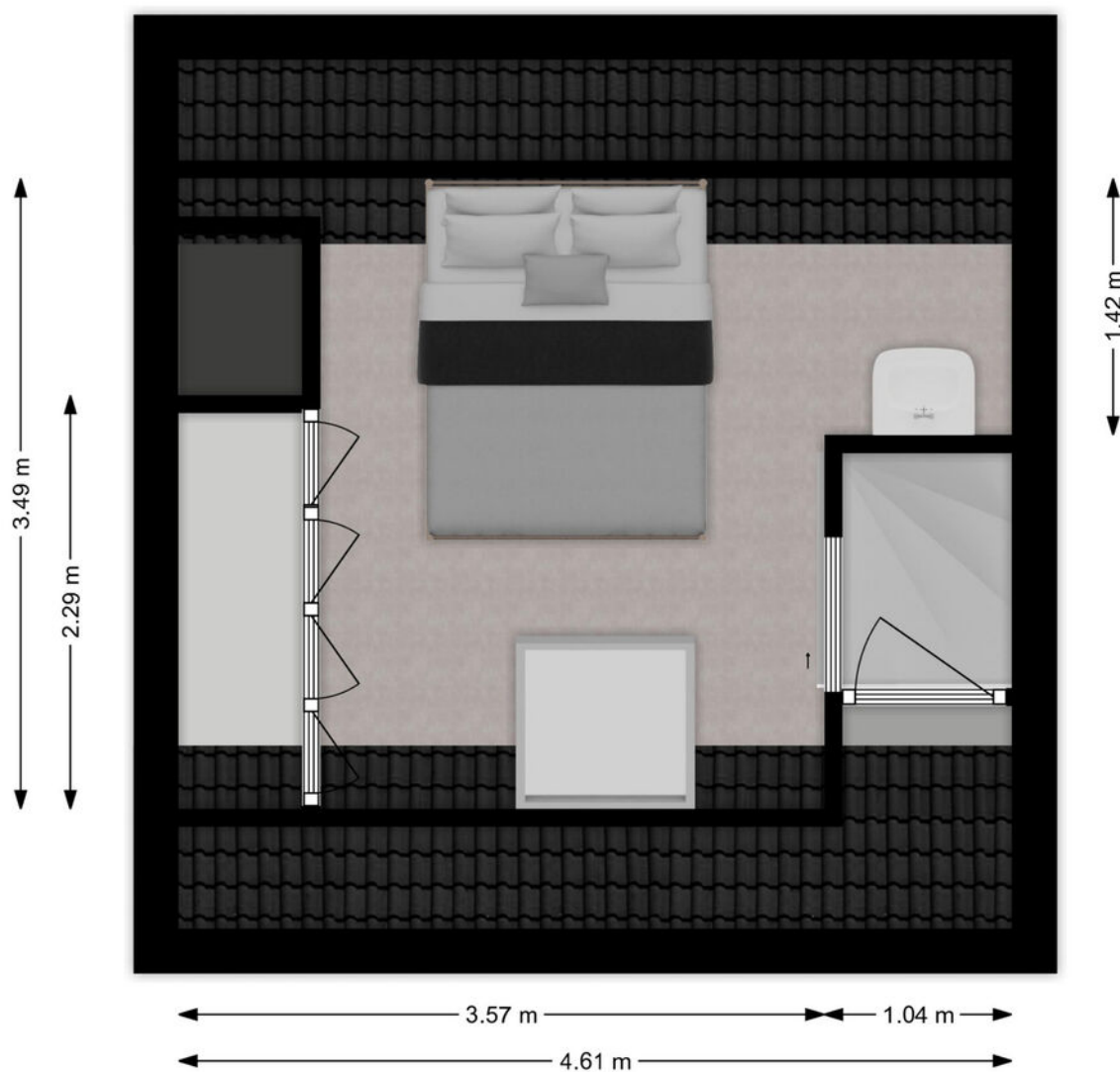




# Plattegrond



# Plattegrond



## 2e Verdieping




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Sliedrecht	
—	Huisnummer	Sectie G	<p>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.</p>
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1931	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 20 februari 2024  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

# Wonen in Sliedrecht

Sliedrecht heeft een dorps karakter met een prettige sfeer waarbij alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik liggen. Een breed aanbod aan winkels is te vinden op de Kerkbuurt en het Burgemeester Winklerplein. Iedere woensdag is hier de weekmarkt.

Sliedrecht is vanouds een Baggerdorp en heeft daarmee een geheel eigen karakter gekregen, dat goed te zien is in het dorp. Zo zijn er het Baggermuseum en het Baggerfestival, maar wie door Sliedrecht heen rijdt, zal op allerlei plekken de rijke baggergeschiedenis terug zien komen.

In dit dorp kennen velen elkaar vanuit het kerk- en/of verenigingsleven. Naast bijvoorbeeld een grote korfbal- en voetbalclub is volleybalvereniging Sliedrecht Sport de meest bekende sportclub. Van een sporthal tot en met het zwembad – sportvoorzieningen genoeg.

Dat laatste geldt ook voor scholen. Er zijn meer dan tien verschillende scholen te vinden in het Baggerdorp! Voor de allerkleinsten, in de vorm van een kinderopvang, tot aan een keur aan basisscholen en zelfs een middelbare school.

Ontspannen kan prima in de diverse parken die Sliedrecht rijk is. In het Burgemeester Feitsmapark bijvoorbeeld, het Wilhelminapark of het Doctor Willem Dreespark. Aan speeltuinen geen gebrek, waaronder een aantal natuurspeeltuinen. Wie een dagje op pad wil kan ook terecht in Sliedrecht. Wat dacht je van lekker winkelen op de woonboulevard? Wonen, ontspannen, sporten en onderwijs komen samen in één centraal gelegen dorp.

De gemeente is geografisch gunstig gelegen tussen Rotterdam, Utrecht en Breda. Binnen enkele minuten bevinden inwoners zich op snelweg A15, waarna deze steden binnen ongeveer een half uurtje te bereiken zijn. Sliedrecht heeft ook twee treinstations, langs de MerweLingelijn, waarmee naar Dordrecht, Gorinchem en Geldermalsen gereisd kan worden. Verder stopt ook de waterbus in Sliedrecht.





# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Ikea kasten kantoor beneden	X		
- Ikea kasten slaapkamer achter, Ikea kast slaapkamer voor			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- Kleine Ikea kast 2 glazen deuren kantoor		X	
- Linnenkast zolderkamer		X	
- Losse ladenkasten slaapkamers 1e verdieping		X	
- Spiegel woonkamer		X	
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- oven	X		
- vriezer		X	

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
<b>Keukenaccessoires, te weten</b>			
- Tafel, stoelen en hanglamp		X	
- Halogeenspots plafond	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
<b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuinaanleg/bestrating	X		
Bepanting	X		
Alle losse potten en bakken		X	
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		

# Alblasserwaard Makelaars & Taxateurs

Als makelaars voelen wij ons als geen ander thuis in de regio Alblasserwaard. Dit is waar wij opgegroeid zijn, wonen en ons leven zich afspeelt. Met veel enthousiasme en energie zijn wij dagelijks bezig met de woningen in dit prachtige gebied! Wij vinden het een voorrecht om in deze regio actief te zijn.

Alblasserwaard Makelaars & Taxateurs is een fris en deskundig full-service makelaarskantoor met de beschikking over een schat aan praktische ervaring, gecombineerd met theoretische kennis. Momenteel telt ons kantoor tien enthousiaste medewerkers die ieder beschikken over relevante kennis. Over bestaande bouw, maar zeker ook over nieuwbouw. Wij zijn namelijk heel actief in de nieuwbouw en hebben hier speciale medewerkers voor, die goed op de hoogte zijn van de laatste nieuwbouwwontwikkelingen in de Alblasserwaard en omgeving. Of het nu gaat om nieuwbouw of bestaande bouw: we kiezen altijd voor een persoonlijke aanpak, waarbij klanten vaak contact hebben met dezelfde makelaar.

Onze manier van werken staat voor het weglaten van franje en een maximum aan aandacht, inzet en flexibiliteit. Dat betekent dat klanten vooraf weten waar ze aan toe zijn, dat ze weten wat de persoonlijke makelaar/taxateur gaat doen en wanneer ze een bepaalde actie of reactie kunnen verwachten. Een professionele, maar toch persoonlijk en ongedwongen manier van zaken doen is ons motto. Woonwensen in vervulling brengen: daar draait het om bij Alblasserwaard Makelaars & Taxateurs!





# Hoe nu verder?



## 1. Bezichtiging

Indien u de overstap van uw huidige koopwoning naar een toekomstige woning gaat maken, verzorgen wij voor u gratis een waardebeoordeling van uw huidige woning. Maak even een afspraak; u weet dan snel de verkoopwaarde van uw huis.

Na de bezichtiging heeft u de tijd om een en ander te laten bezinken. Heeft u interesse? Dan volgt stap 2!

Heeft u geen interesse? Dan is dat natuurlijk geen probleem. Dan vernemen wij dit graag van u. Het is per slot van rekening ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid.

**Verder zoeken naar een andere woning? Volg ons op social media en schrijf u in via onze website! Wij houden u op de hoogte van toekomstig aanbod.**



## 2. U doet een bod op de woning

Tijdens de bezichtiging heeft de makelaar uitgelegd welke verkoopmethode er van toepassing is voor de betreffende woning. Denk bij het onderhandelen/ doen van een bod niet alleen aan de prijs, maar ook aan de datum van overdracht en ontbindende voorwaarden:

- Voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering (eventueel met NHG (Nationale Hypotheek Garantie))
- Voorbehoud van een bouwtechnische keuring.
- Overige voorbehouden: bijvoorbeeld de verkoop van uw huidige woning of het verkrijgen van de goedkeuring van uw (ver)bouwplan.

In de lijst van zaken staat aangegeven welke spullen de verkopende partij achterlaat, meeneemt of ter overname aanbiedt. Wilt u een aantal zaken overnemen? Meldt dit dan ook bij de onderhandeling/ het doen van een bod.



## 3. Koopovereenkomst

Nadat er een mondelinge overeenstemming is bereikt worden alle afspraken zorgvuldig vastgelegd in de koopovereenkomst. Hiervoor hebben wij uw persoonlijke gegevens nodig.

Wij werken hiervoor met een online platform: Move. U krijgt van ons een link om hierop in te loggen en uw gegevens in te vullen. Hierbij moet u ook de keuze maken bij welke notaris u de overdracht wilt laten plaatsvinden.



## 4. Financiering

Afhankelijk van de afspraken in de koopovereenkomst heeft u een periode de tijd om de financiële zaken voor de aankoop van de woning te regelen. Laat u het ons weten als dit gelukt is?

Nadat uw financiering is geregeld dient u op tijd zorg te dragen voor de waarborgsom of bankgarantie. Deze bedraagt 10% van de koopsom van de woning.



## 5. Inspectie en sleuteloverdracht

Voor de sleuteloverdracht plaatsvindt zullen we samen met u en de verkoper naar de woning gaan om de eindinspectie uit te voeren en de meterstanden op te nemen. Bij akkoord gaan we naar de notaris voor het officiële moment, kan de eigendoms-overdracht plaatsvinden en ontvangt u de sleutels van uw nieuwe thuis.

**Volg ons op  
social media!**





**Hardinxveld-Giessendam**

Peulenstraat 137  
3371 AL Hardinxveld-Giessendam

**Sliedrecht**

Thorbeckelaan 1  
3362 BL Sliedrecht

**Contact**

 0184 – 670 733  
 info@alblasserwaard.nl

Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend. Voor onduidelijkheden of zaken die niet zijn vermeld in deze brochure kunt u uiteraard altijd contact opnemen met Alblasserwaard Makelaars & Taxateurs: 0184-670733