



**Joh. Kraaijeveldstraat 8**

3361 VL Sliedrecht

Vraagprijs: € 375.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **94 m<sup>2</sup>**

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

ENERGIELABEL: **C**

# Kenmerken



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



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



Bouwjaar  
**1934**



Aantal slaapkamers  
**3**

|                               |                                                       |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------|
| Perceeloppervlakte            | 120 m <sup>2</sup>                                    |
| Externe bergruimte            | 8 m <sup>2</sup> (berging)                            |
| Overige inpandige ruimte      | 8 m <sup>2</sup> (kelder)                             |
| Gebouw gebonden buitenruimte  | 10 m <sup>2</sup> (dakterras)                         |
| Aantal badkamers en toiletten | 1 badkamer en 2 toiletten                             |
| Isolatie                      | dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas |
| Verwarming / warm water       | CV-ketel Intergas HR, combiketel uit 2017             |
| Kozijnen                      | volledig hout                                         |
| Elektra                       | 8 groepen en 2 aardlekschakelaars                     |
| Vloeren                       | begane grond: beton<br>1e en 2e verdieping: hout      |
| Voorzieningen                 | dakraam, rookkanaal                                   |
| Kruipruimte                   | ja                                                    |
| Geheid                        | nee                                                   |
| Energielabel                  | C                                                     |
| Parkeren                      | openbaar parkeren                                     |
| Tuinligging                   | achtertuin, 66 m <sup>2</sup> , noord                 |

# Algemene omschrijving

Wonen op de Oude Uitbreiding is meer dan alleen wonen – hier kom je écht thuis. Het charmante straatbeeld met fraaie erkers, royale overstekken en karakteristieke metselverbanden zorgt voor een warme, dorpse sfeer. Midden in deze geliefde wijk staat deze sfeervolle 2-onder-1-kapwoning met verrassend vrije achtertuin: een heerlijke plek om te ontspannen en te genieten van het buitenleven.

De ruime woonkamer biedt volop woonplezier. De sfeervolle houtkachel zorgt voor behaaglijke warmte op koude dagen, terwijl de glas-in-loodramen een prachtig kleurenpalet creëren bij zonneschijn. Vanuit de woonkamer bereik je de praktische keuken met hoekopstelling, extra bergruimte en toegang tot de kelder (ca. 8 m<sup>2</sup>), het toilet en de tuin.

Op de eerste verdieping bevinden zich twee slaapkamers, het dakterras en de comfortabele badkamer met inloofdouche, tweede toilet en wastafelmeubel. De derde slaapkamer ligt op de tweede verdieping, waar ook de cv-opstelling en witgoedaansluitingen te vinden zijn. Via een vlizotrap bereik je de bergzolder.

De vrij gelegen tuin grenst aan de noordzijde aan een pleintje, waardoor je extra privacy en vrijheid ervaart. Via de gang naast het huis is de tuin bovendien eenvoudig bereikbaar vanaf de openbare weg. De ruime berging (ca. 8 m<sup>2</sup>) is voorzien van elektra – ideaal voor fietsen of tuingereedschap.

Nieuwsgierig geworden? We laten je dit sfeervolle huis graag van dichtbij beleven!







Woonkamer

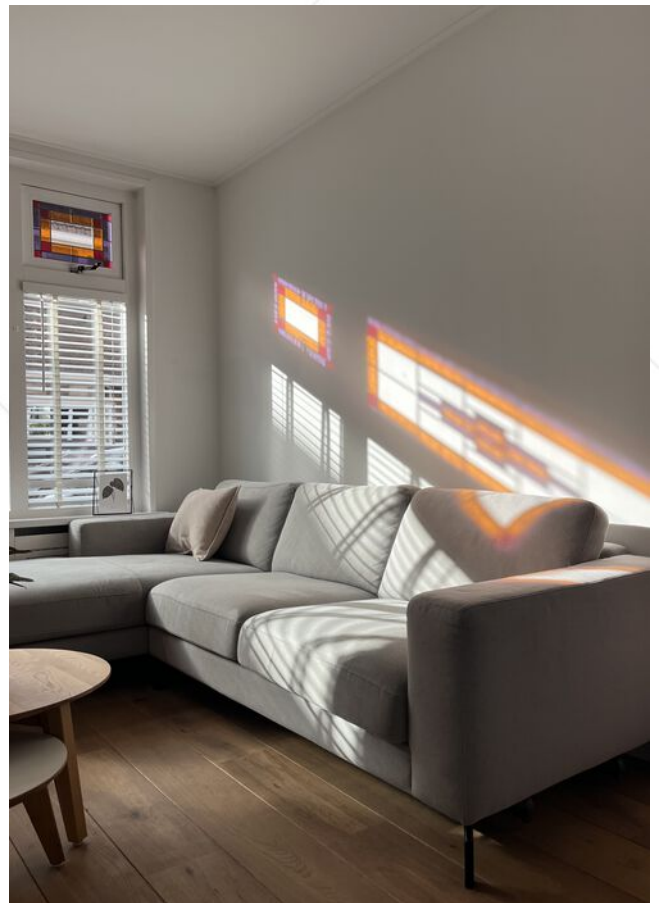


Woonkamer





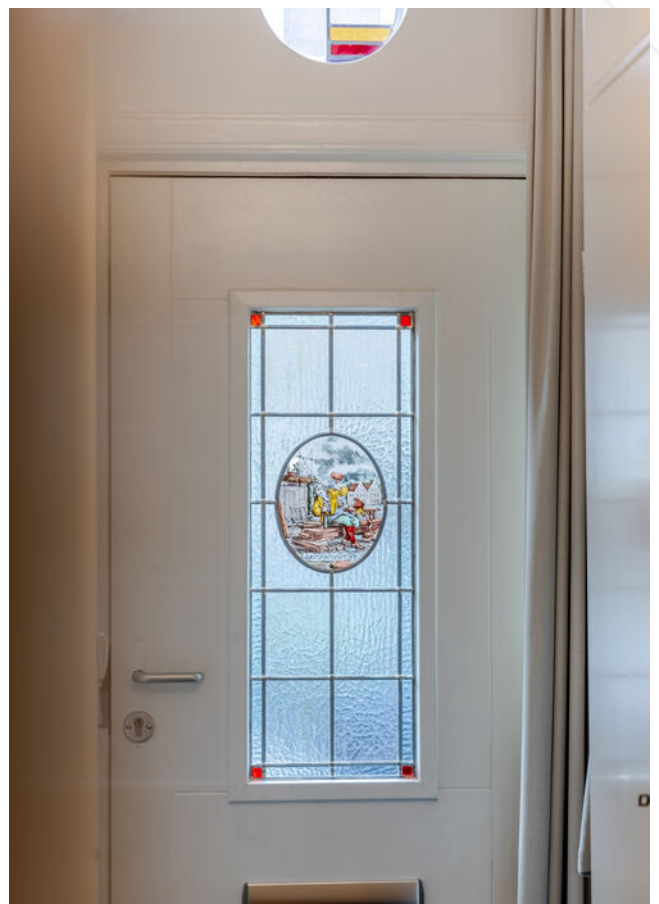
Sfeerimpressie



Sfeerlicht door glas-in-lood-ramen



Houtkachel



Voordeur



Keuken



Keuken





Hal met toegang tot woonkamer en 1e verdieping



Hal / entree



Toilet





Overloop 1e verdieping



Slaapkamer 2



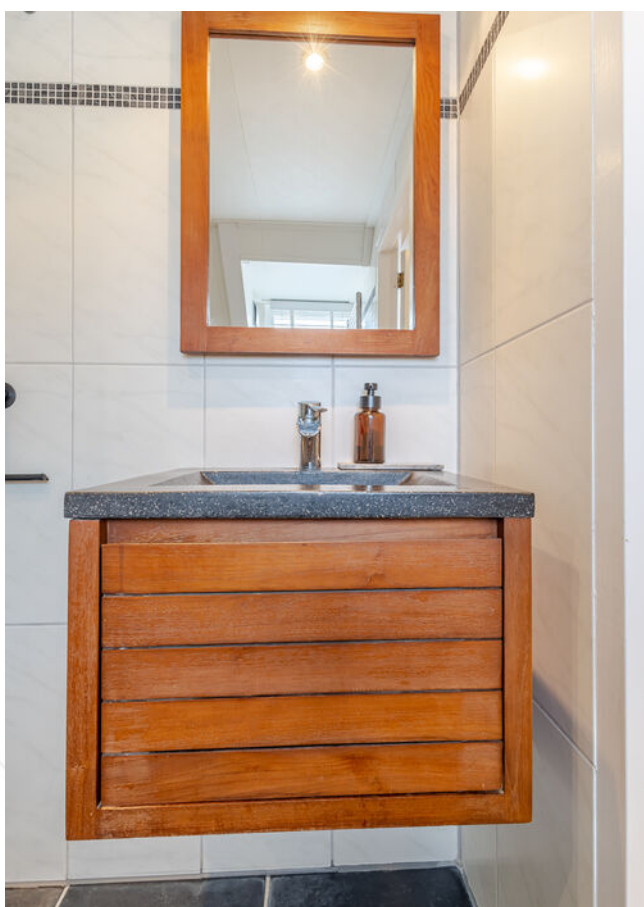
Slaapkamer 1



Slaapkamer 1



Badkamer



Wastafelmeubel



Toilet in badkamer





Overloop 2e verdieping

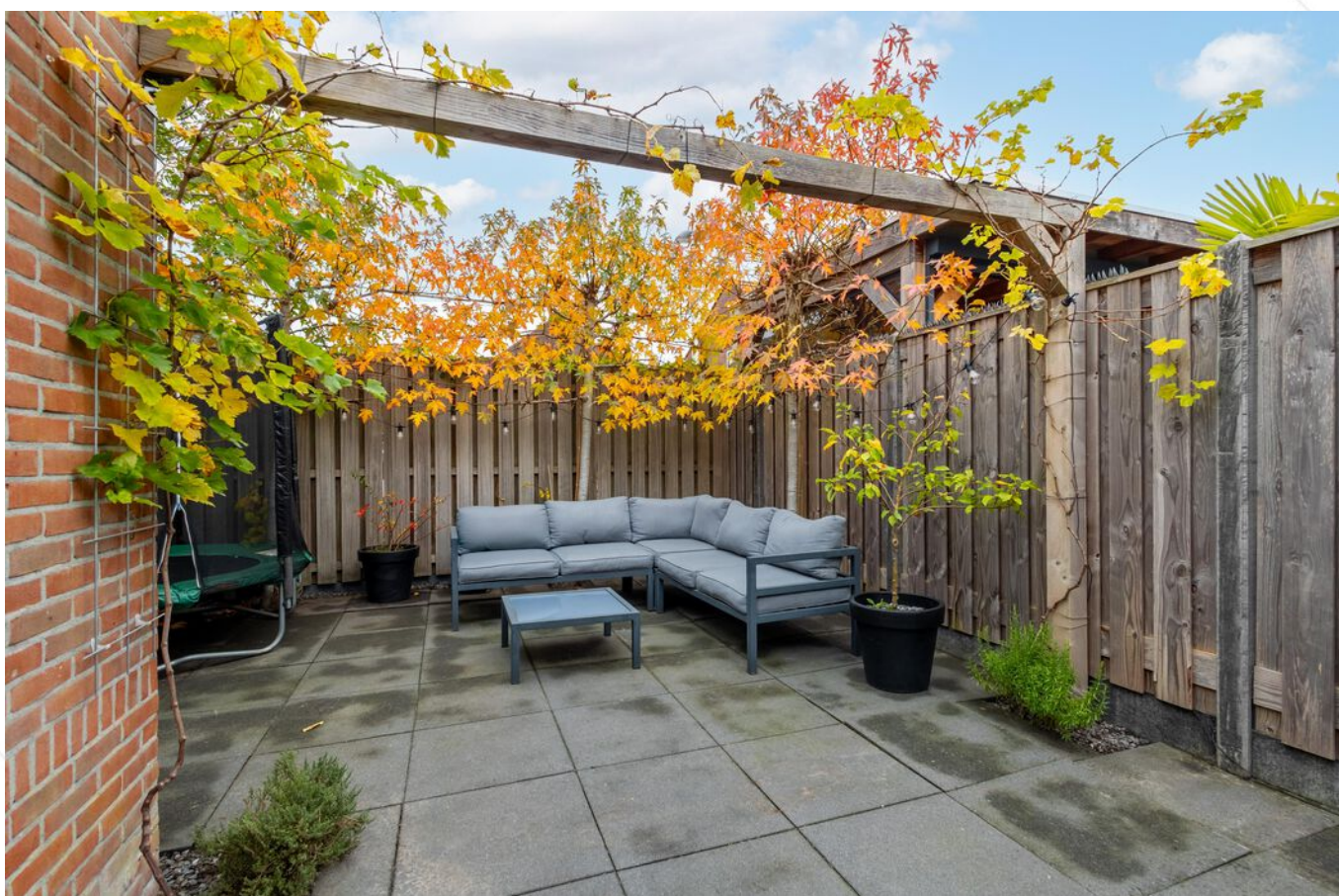


Slaapkamer 3





Achterzijde



Achtertuin





Achtertuin



Achterzijde woning





Voorzijde woning



Straatbeeld





Voorzijde



Glas-in-lood-raam



# Afwerkstaat

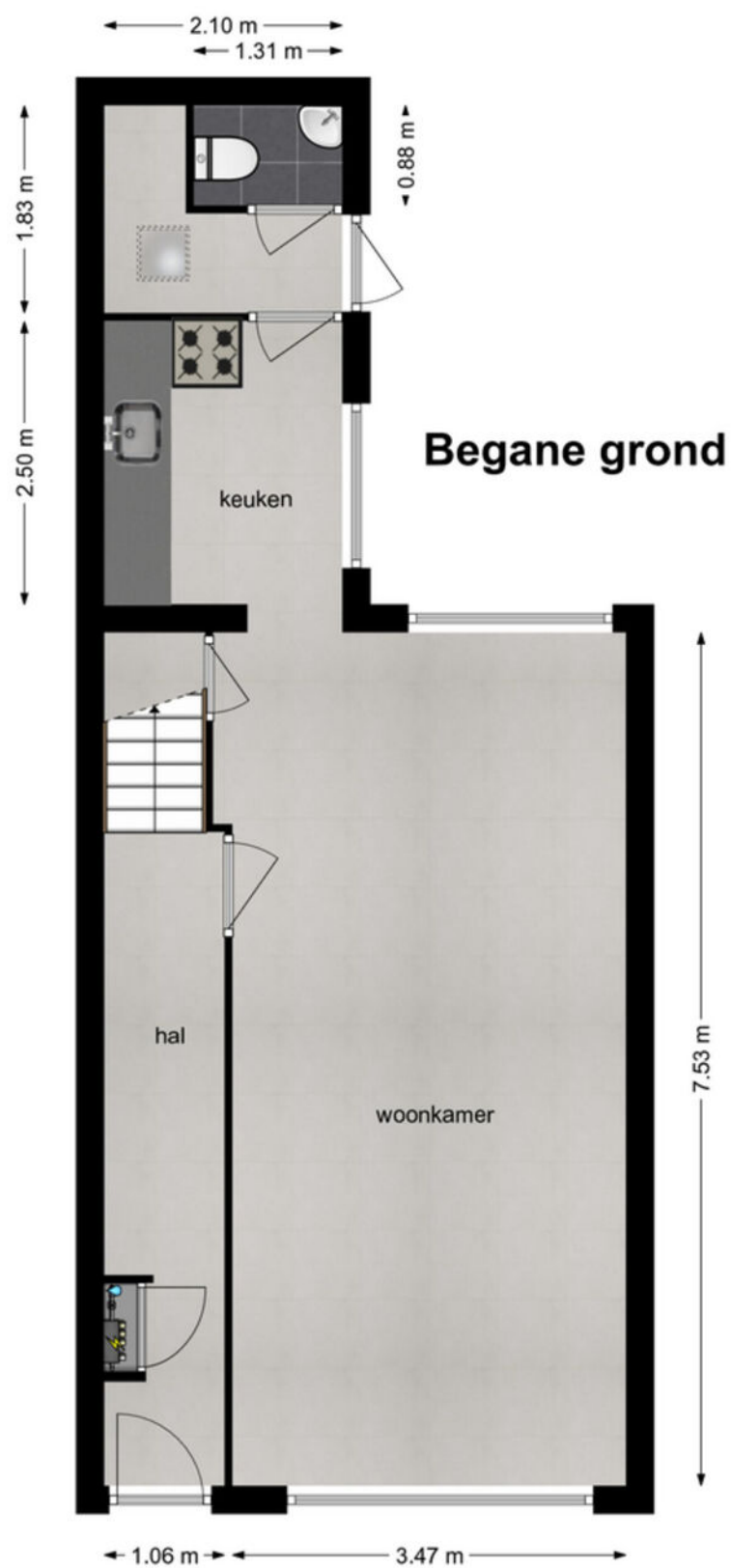
| Ruimte               | Vloer             | Wanden     | Plafond                                 | Kenmerken                                                                                                                                                        |
|----------------------|-------------------|------------|-----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>BEGANE GROND</b>  |                   |            |                                         |                                                                                                                                                                  |
| hal / entree         | houten vloerdelen | stucwerk   | stucwerk                                | toegang tot:<br>- woonkamer<br>- 1e verdieping<br>- meterkast                                                                                                    |
| woonkamer            | houten vloerdelen | stucwerk   | stucwerk                                | voorzien van:<br>- glas-in-lood tussen dubbel glas<br>- houtkachel<br>toegang tot:<br>- hal<br>- keuken<br>- kelder                                              |
| keuken               | houten vloerdelen | stucwerk   | stucwerk                                | half open keuken met hoekopstelling,<br>voorzien van:<br>- koelkast<br>- magnetron<br>- vaatwasmachine<br>- gaskookplaat<br>- afzuigkap<br>toegang tot bijkeuken |
| bijkeuken            | sauswerk          | stucwerk   | stucwerk                                | praktische bergruimte met lichtkoepel<br>toegang tot:<br>- toilet<br>- tuin                                                                                      |
| toilet               | vloertegels       | wandtegels | stucwerk +<br>inbouwspots               | voorzien van:<br>- zwevend closet<br>- fonteintje                                                                                                                |
| <b>KELDER</b>        |                   |            |                                         |                                                                                                                                                                  |
| kelder               | sauswerk          | sauswerk   | balkenplafond                           | afmeting: circa 1.80 x 4.65 meter<br>hoogte: circa 1.80 meter<br>voorzien van raampje in zijgevel                                                                |
| <b>1e VERDIEPING</b> |                   |            |                                         |                                                                                                                                                                  |
| overloop             | laminaat          | stucwerk   | stucwerk                                | voorzien van vaste kast<br>toegang tot:<br>- 2 slaapkamers<br>- badkamer<br>- dakterras<br>- 2e verdieping middels vaste trap                                    |
| slaapkamer 1         | laminaat          | stucwerk   | stucwerk                                | gelegen aan de voorzijde<br>voorzien van dakkapel                                                                                                                |
| slaapkamer 2         | laminaat          | stucwerk   | stucwerk                                | voorzien van venster in zijgevel                                                                                                                                 |
| badkamer             | vloertegels       | wandtegels | Agnes<br>plafondplaten +<br>inbouwspots | voorzien van:<br>- inloofdouche<br>- zwevend closet<br>- wastafelmeubel                                                                                          |

# Afwerkstaat

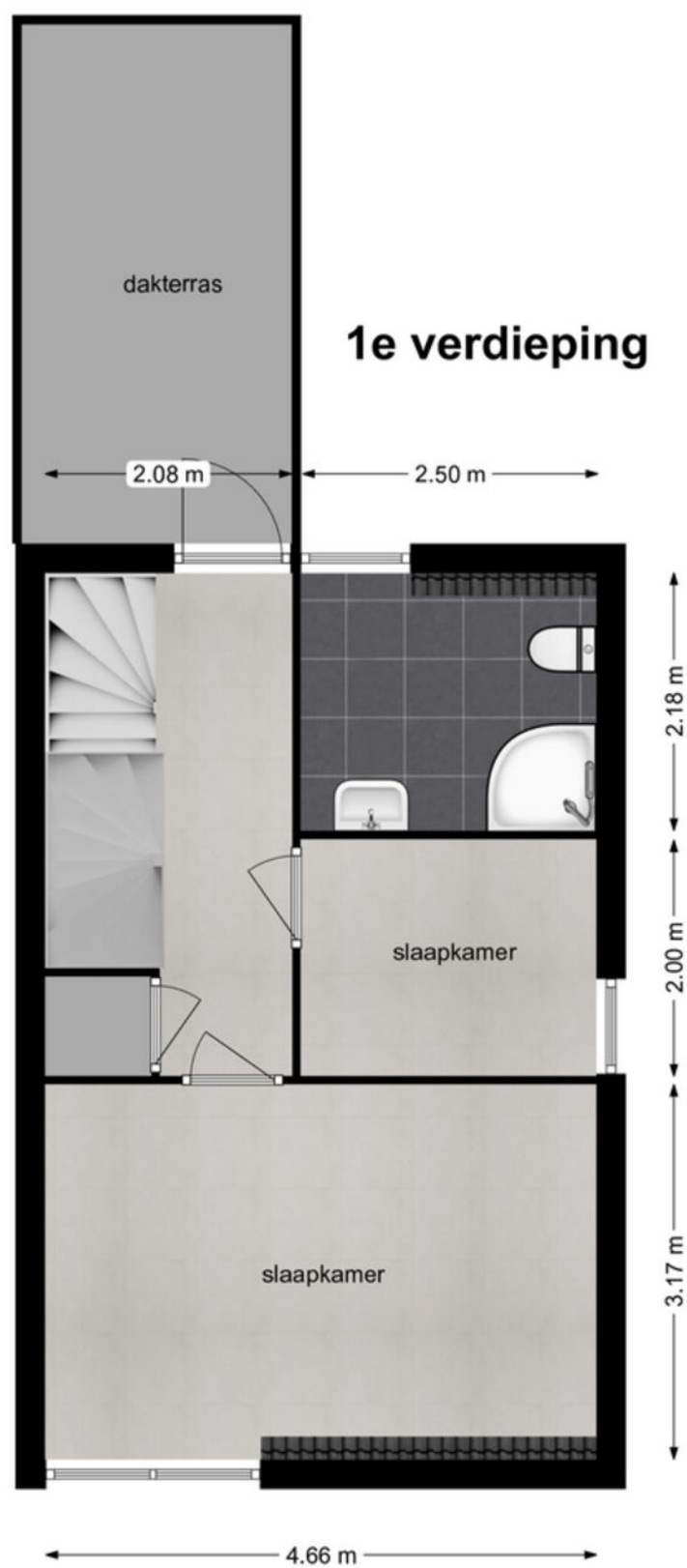
| Ruimte               | Vloer               | Wanden       | Plafond           | Kenmerken                                                                                                                                    |
|----------------------|---------------------|--------------|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>2e VERDIEPING</b> |                     |              |                   |                                                                                                                                              |
| overloop             | laminaat            | stucwerk     | stucwerk          | voorzien van:<br>- CV-opstelling<br>- witgoedaansluitingen<br>toegang tot:<br>- slaapkamer 3<br>- bergzolder                                 |
| slaapkamer 3         | laminaat            | stucwerk     | stucwerk          | voorzien van:<br>- 2 dakramen<br>- venster in zijgevel<br>- knieschotbergruimte voor- en achterzijde                                         |
| <b>BERGZOLDER</b>    |                     |              |                   |                                                                                                                                              |
| bergzolder           | houten vloerplanken | pleisterwerk | houten dakbeschot | maximale vrije hoogte: circa 1.05 meter<br>toegang middels vlizotrap                                                                         |
| <b>BUITEN</b>        |                     |              |                   |                                                                                                                                              |
| tuin                 |                     |              |                   | gesitueerd op het noorden<br>voorzien van:<br>- sierstraatwerk<br>- pergola<br>- leibomen<br>- buitenkraan<br>- achterom<br>- stenen berging |
| stenen berging       |                     |              |                   | afmeting: circa 2.30 x 3.60 meter<br>voorzien van elektra-aansluiting                                                                        |
|                      |                     |              |                   |                                                                                                                                              |
|                      |                     |              |                   |                                                                                                                                              |
|                      |                     |              |                   |                                                                                                                                              |



# Plattegrond

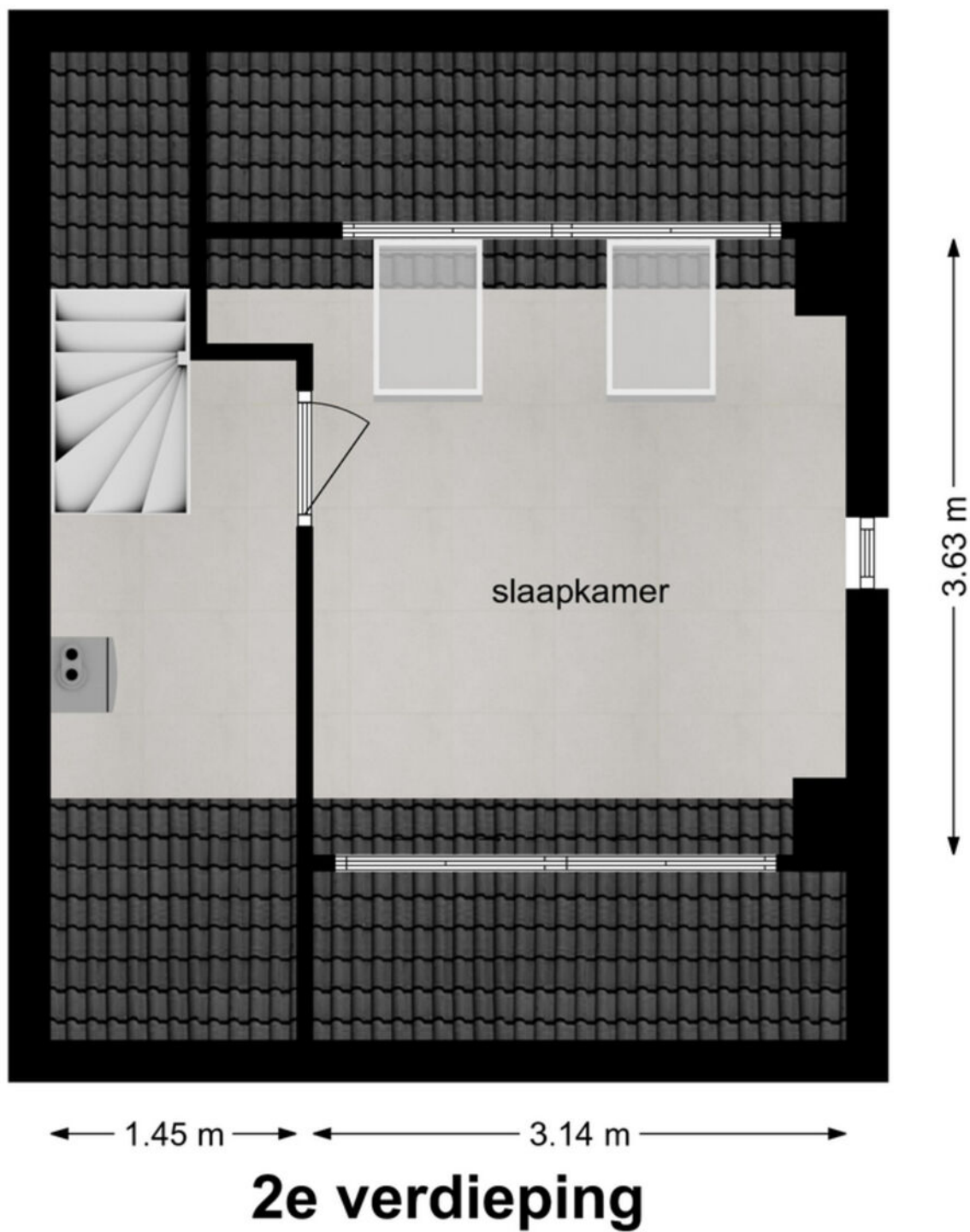


# Plattegrond





# Plattegrond



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



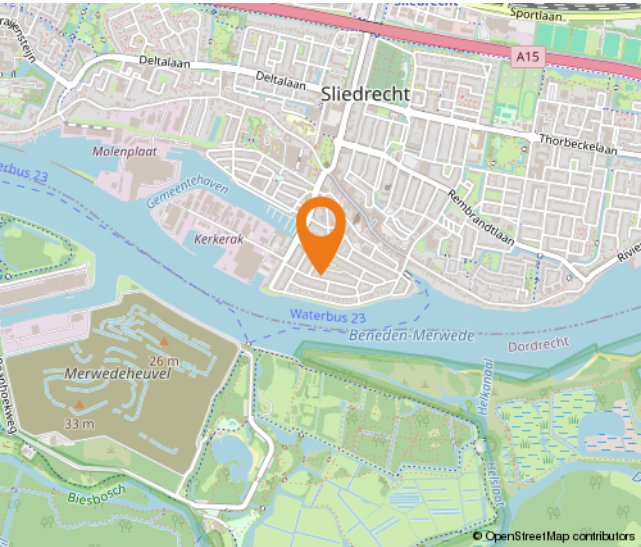
|                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                |                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| <p>12345<br/>25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> | <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Sliedrecht</p> <p>Sectie G</p> <p>Perceel 2039</p> | <p>kadaster</p> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 december 2024  
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.



## Kaarten



# 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>                |               |          |              |
| Houtkachel                               | X             |          |              |
| Radiatorafwerking                        | X             |          |              |
| Verlichting, te weten                    |               |          |              |
| - inbouwspots/dimmers                    | X             |          |              |
| - losse (hang)lampen                     |               | X        |              |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten      |               |          |              |
| - Losse kasten                           |               | X        |              |
| - Gangkasten                             |               | X        |              |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten |               |          |              |
| - gordijnrails                           | X             |          |              |
| - gordijnen                              | X             |          |              |
| - jaloezieën                             | X             |          |              |
| Vloerdecoratie, te weten                 |               |          |              |
| - houten vloer(delen)                    | X             |          |              |
| - laminaat                               | X             |          |              |
| <b>Woning - Keuken</b>                   |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)             | X             |          |              |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten      |               |          |              |
| - (gas)fornuis                           | X             |          |              |
| - afzuigkap                              | X             |          |              |
| - combi-oven/combimagnetron              | X             |          |              |
| - koelkast                               | X             |          |              |
| - vriezer                                |               | X        |              |
| - vaatwasser                             | X             |          |              |
| - koffiezetapparaat                      |               | X        |              |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>           |               |          |              |
| Toilet met de volgende toebehoren        |               |          |              |
| - toilet                                 | X             |          |              |
| - toiletrolhouder                        | X             |          |              |
| - fontein                                | X             |          |              |

# Lijst van zaken

|                                                                    | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--------------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| Badkamer met de volgende toebehoren                                |               |          |              |
| - douche (cabine/schermb)                                          | X             |          |              |
| - wastafelmeubel                                                   | X             |          |              |
| - toilet                                                           | X             |          |              |
| - toilettrolhouder                                                 |               | X        |              |
| <b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b> |               |          |              |
| Brievenbus                                                         | X             |          |              |
| (Voordeur)bel                                                      | X             |          |              |
| Rookmelders                                                        | X             |          |              |
| (Klok)thermostaat                                                  | X             |          |              |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                            | X             |          |              |
| Warmwatervoorziening, te weten                                     |               |          |              |
| - CV-installatie                                                   | X             |          |              |
| <b>Tuin - Inrichting</b>                                           |               |          |              |
| Tuinaanleg/bestrating                                              | X             |          |              |
| Beplanting                                                         | X             |          |              |
| <b>Tuin - Verlichting/installaties</b>                             |               |          |              |
| Buitenverlichting                                                  | X             |          |              |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder                         |               | X        |              |
| <b>Tuin - Bebouwing</b>                                            |               |          |              |
| Tuinhuis/buitenberging                                             | X             |          |              |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging                                | X             |          |              |
| Stellingkasten in schuur                                           |               | 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. Dit 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](mailto: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