



alblasserwaard
makelaars & taxateurs



Waalstraat 11

3363 CM Sliedrecht

Vraagprijs: € 625.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **147 m²**

PERCELOPPERVLAKTE: **256 m²**

ENERGIELABEL: **C**

Kenmerken



Woonoppervlakte
147 m²



Inhoud
504 m³



Bouwjaar
1967



Aantal slaapkamers
5

Perceeloppervlakte	256 m ²
Externe bergruimte	32 m ² (garage en tuinhuis)
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer met toilet en 1 afzonderlijk toilet
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Verwarming / warm water	Intergas HR combiketel uit 2012, houtkachel
Kozijnen	hout
Elektra	10 groepen en 2 aardlekschakelaars
Vloeren	begane grond: beton verdiepingen: hout
Voorzieningen	buitenzonwering, dakraam, glasvezel kabel, airconditioning, natuurlijke ventilatie
Kruipruimte	ja
Geheid	ja
Energielabel	C
Parkeren	openbaar parkeren in directe omgeving, na eventuele aanpassing van de achtertuin is parkeren op eigen terrein mogelijk
Tuinligging	achtertuin, ca. 121 m ² , zuiden

Algemene omschrijving

Deze fraaie 2-1kapwoning is tot-in-de-puntjes verzorgd en heeft hét! De woning ademt ruimte, frisheid en eigentijds woonplezier. De verkopers hebben de woning met veel liefde bewoont en door de jaren heen fraai verbouwd en dat merk je aan alles, denk aan de royale uitbouw op de begane grond en de achtertuin op het zuiden met gezellig tuinhuis.

De centrale ligging in een kindvriendelijke woonwijk dicht bij het centrum en scholen is uniek.

Hoewel de woning in 1967 is gebouwd, doet niets vermoeden dat ze al wat jaren meedraait. De kwaliteit en degelijkheid van toen met de luxe en uitstraling van nu zorgt voor een perfecte match. De woonkamer, keuken, badkamer, slaapkamers en achtertuin zijn strak, modern en volledig van deze tijd.

Binnen word je direct verwelkomd door 147 m2 woonoppervlakte en veel daglicht. De begane grond biedt een royale living. Daarnaast is er een extra slaap- of werkkamer op de 1e verdieping van de uitbouw/ woonkamer. Perfect voor het thuiswerken of een groot gezin. De aangrenzende keuken mét royaal kookeiland is open en uitnodigend. Via de keuken is de achtertuin bereikbaar. Verder vind je op de begane grond een praktische hal met toilet en meterkast.



Algemene omschrijving

Op de eerste verdieping wachten drie volwaardige slaapkamers en een 'spiksplinter nieuwe' badkamer (2025) met douchecabine, 2e toilet, wastafelmeubel en designradiator. De tweede verdieping biedt nog meer woonplezier met op de voorzolder de cv-opstelling en wasapparatuur én een royale vierde slaapkamer.

Buiten is minstens zo aantrekkelijk. De achtertuin is gesitueerd op het zuiden met sierstraatwerk, (groen)beplanting en als eyecatcher een royaal tuinhuis/overkapping met glazen pui, dé plek waar je tot ver na zonsondergang geniet met de mensen die je lief zijn. De vrijstaande stenen garage en achterom maken het plaatje compleet.

Deze woning moet je gezien hebben, kom kijken en laat je verrassen wat deze woning te bieden heeft. Na de bezichtiging ben je verkocht!





Woonkamer



Woonkamer met eetgedeelte



Woonkamer



Woonkamer met trap naar 1e verdieping boven uitbouw/woonkamer



Woonkamer





Eetgedeelte



Houtkachel woonkamer





Kookeiland



Keuken



Keuken



Keuken



Hal met trapopgang 1e verdieping



Entree



Toilet



Slaapkamer 1



Slaapkamer 1



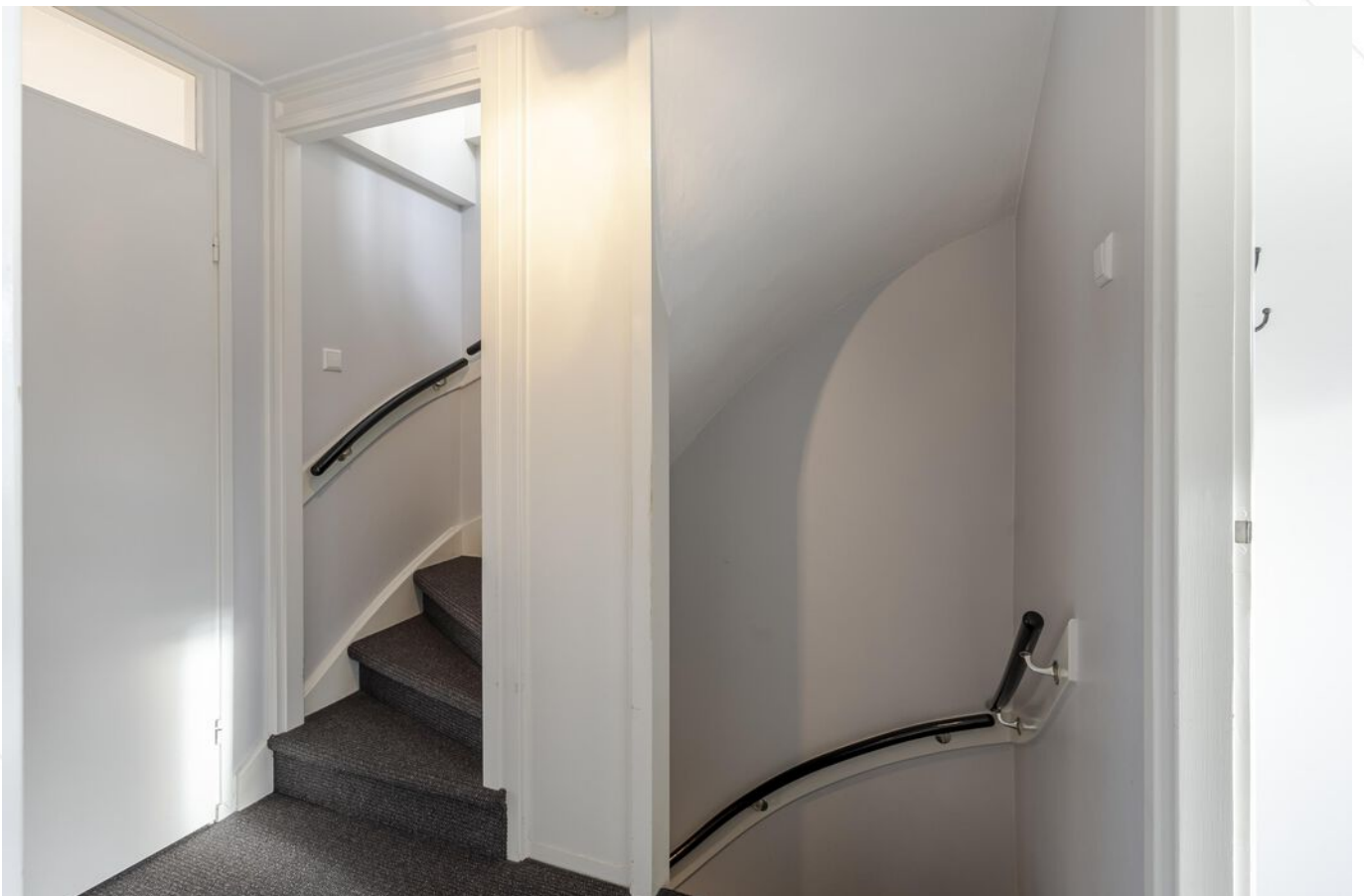
Slaapkamer 2



Slaapkamer 2



Slaapkamer 3



Overloop 1e verdieping



Slaapkamer 4



Slaapkamer 4



Badkamer





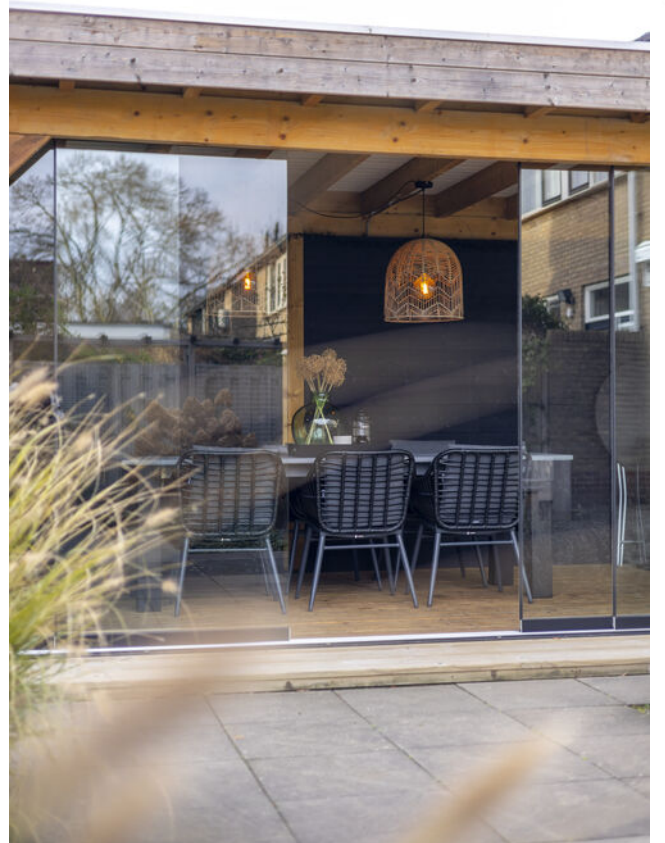
Slaapkamer 5



Slaapkamer 5



Terras achtertuin

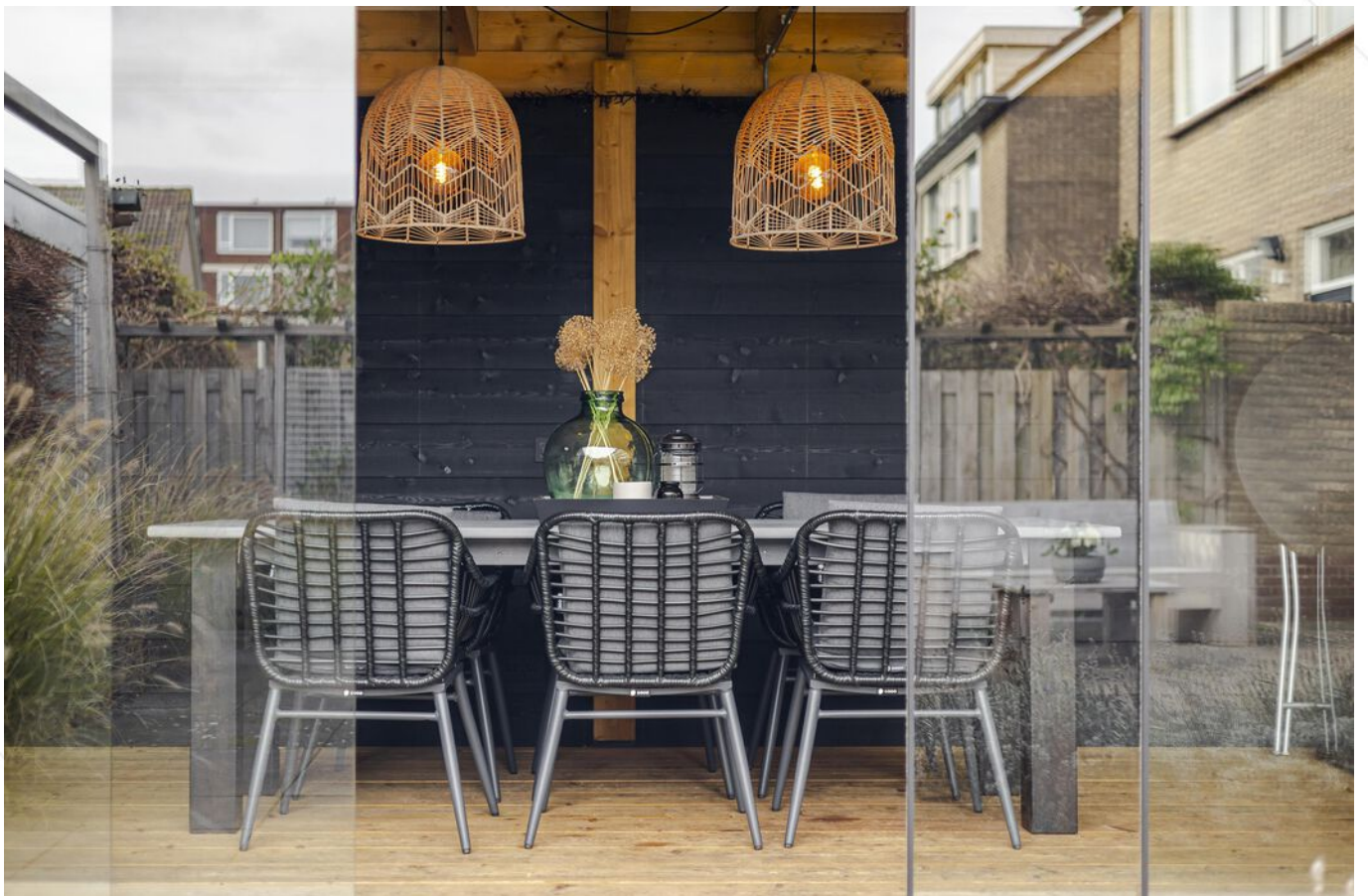








Tuinhuis





Stenen garage



Achterom



Voorraanzicht woning





Straatbeeld



Omgeving

Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
hal / entree	houten delen	sauswerk	sauswerk	voorzien van: - meterkast - toilet - vaste kast toegang 1e verdieping
toilet	vloertegels	wandtegels / sauswerk	sauswerk	voorzien van: - wandcloset - fonteintje
woonkamer	houten delen	sauswerk	sauswerk	voorzien van: - uitbouw (onderheid) - houtkachel - raampartijen toegang tot: - open keuken - werk-/slaapkamer op verdieping boven woonkamer/uitbouw
keuken	houten delen	sauswerk	sauswerk	open keuken met hoekopstelling, voorzien van: - koelkast - combi-oven - vaatwasser - afzuigkap - stoomoven - granieten aanrechtblad - kookeiland in de woonkamer met inductiekookplaat en afzuigkap Toegang tot de achtertuin
1e VERDIEPING				
overloop	tapijt	sauswerk	gipsplaten	toegang tot: - 3 slaapkamers - badkamer - 2e verdieping
slaapkamer 1	tapijt	sauswerk / behang	gipsplaten	gelegen aan de achterzijde voorzien van: - vaste kast - airconditioning
slaapkamer 2	tapijt	sauswerk	gipsplaten	gelegen aan de achterzijde voorzien van vaste kast
slaapkamer 3	tapijt	sauswerk	gipsplaten	gelegen aan de voorzijde
slaapkamer 4	tapijt	sauswerk	gipsplaten	gelegen boven de woonkamer voorzien van: - dakkapel achterzijde - dakraam
badkamer (2025)	vloertegels	wandtegels	sauswerk	voorzien van: - wastafelmeubel - 2e toilet - inloopdouche - designradiator

Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
2e VERDIEPING				
overloop	tapijt	sauswerk	gipsplaten	voorzien van: - CV-opstelling - witgoedaansluitingen toegang tot slaapkamer 5
slaapkamer 5	tapijt	sauswerk / behang	gipsplaten	voorzien van: - airconditioning - dakkapel achterzijde - knieschotbergruimte
BUITEN				
tuin				gesitueerd op het zuiden voorzien van: - sierstraatwerk - plantenborders met (groen)beplanting - overkapping/ tuinhuis - stenen garage - buitenzonwering - achterom - elektra-aansluiting
stenen garage				afmetingen ca.: 6.15 x 2.70 meter voorzien van: - elektra-aansluiting - kanteldeur - loopdeur
tuinhuis				afmetingen ca.: 2.75 x 5.80 meter voorzien van: - elektra-aansluiting - glazen schuifwanden

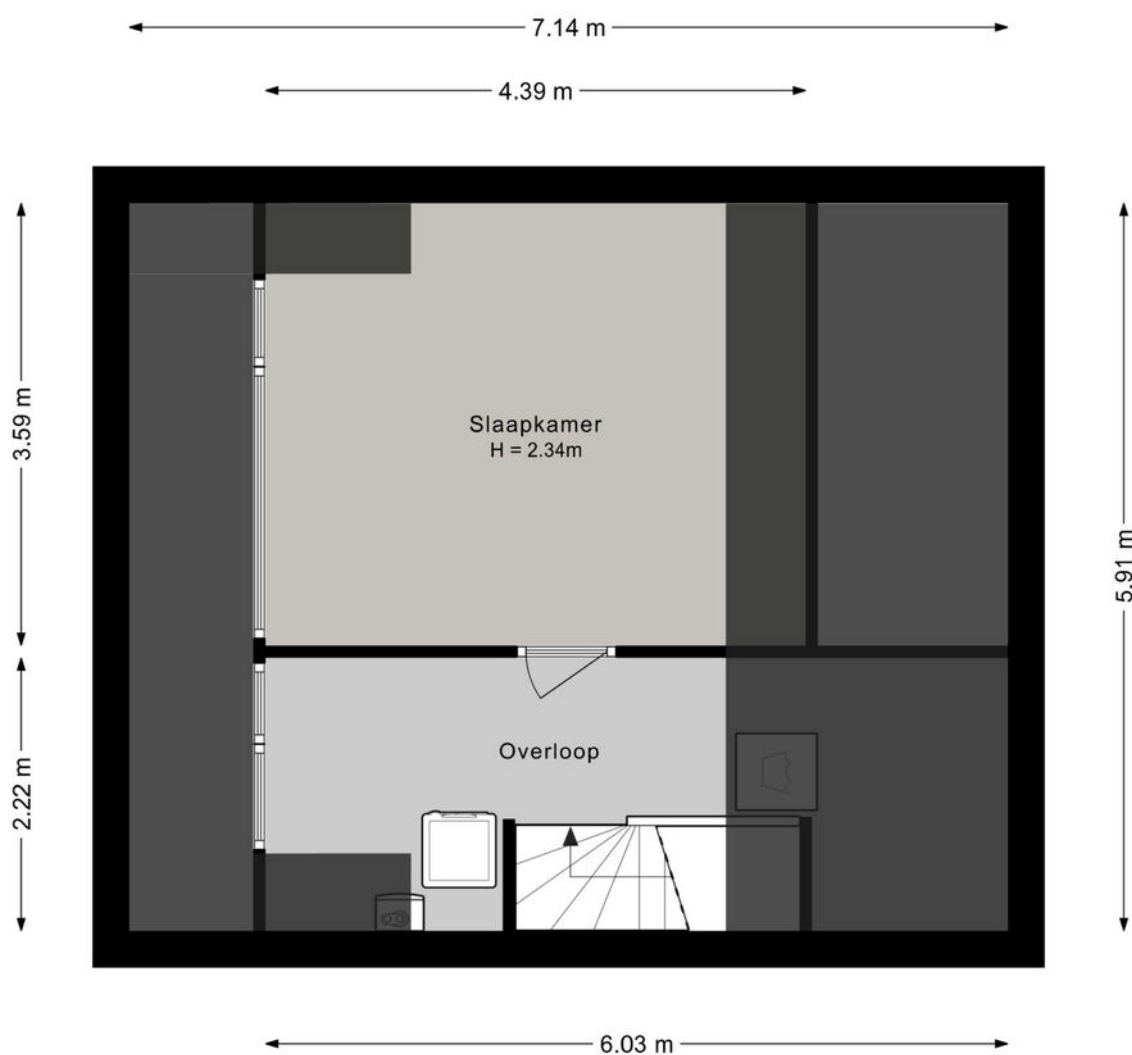
Plattegrond begane grond



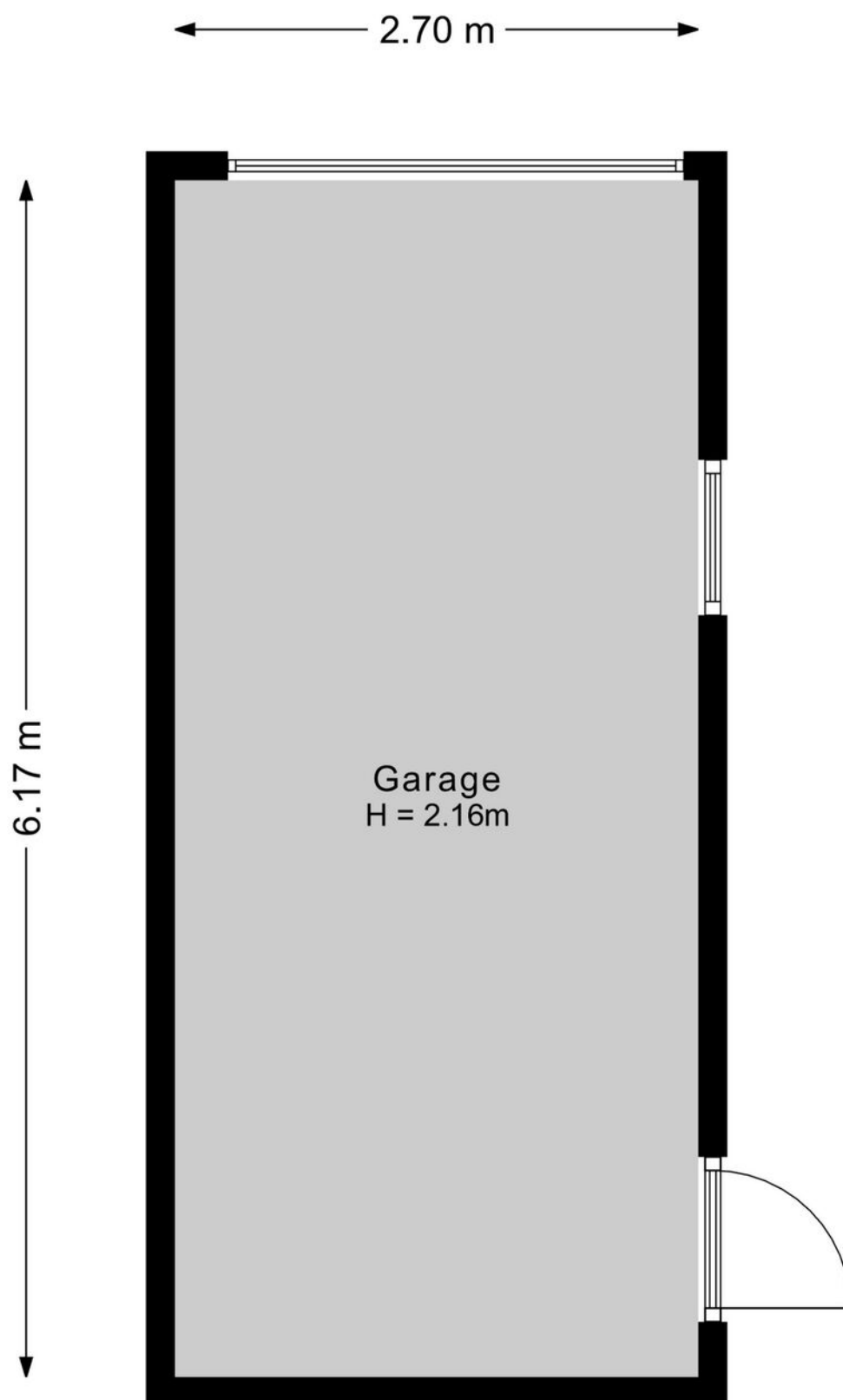
Plattegrond 1e verdieping



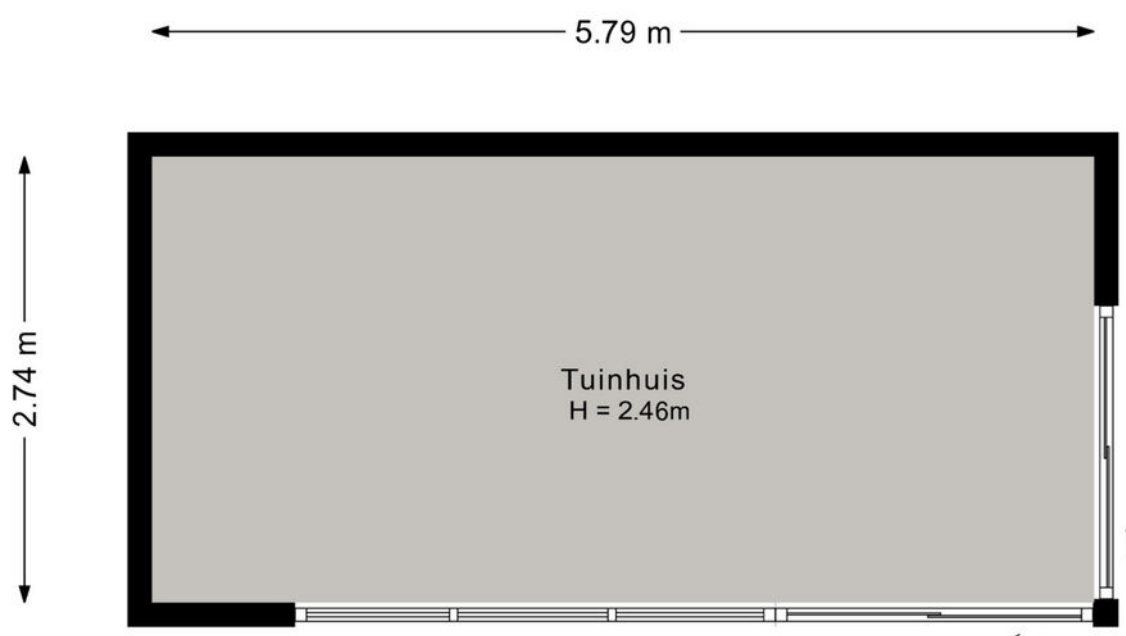
Plattegrond 2e verdieping



Plattegrond garage



Plattegrond tuinhuis




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

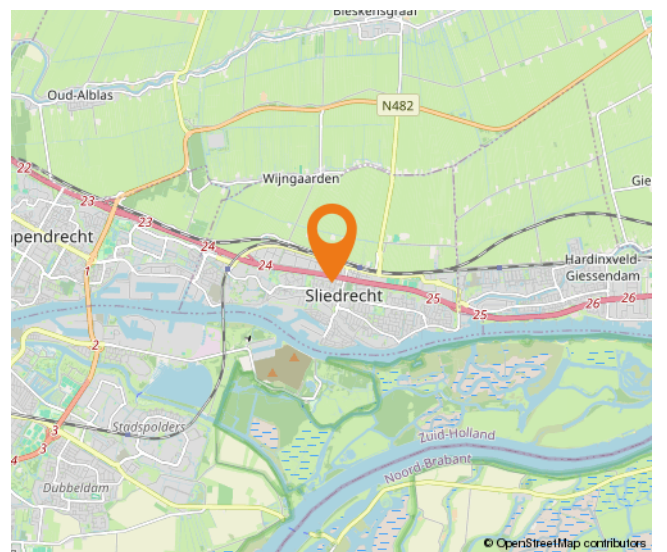
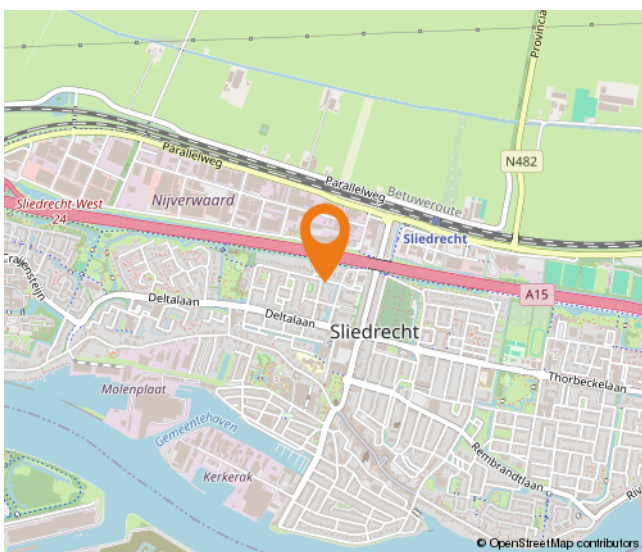
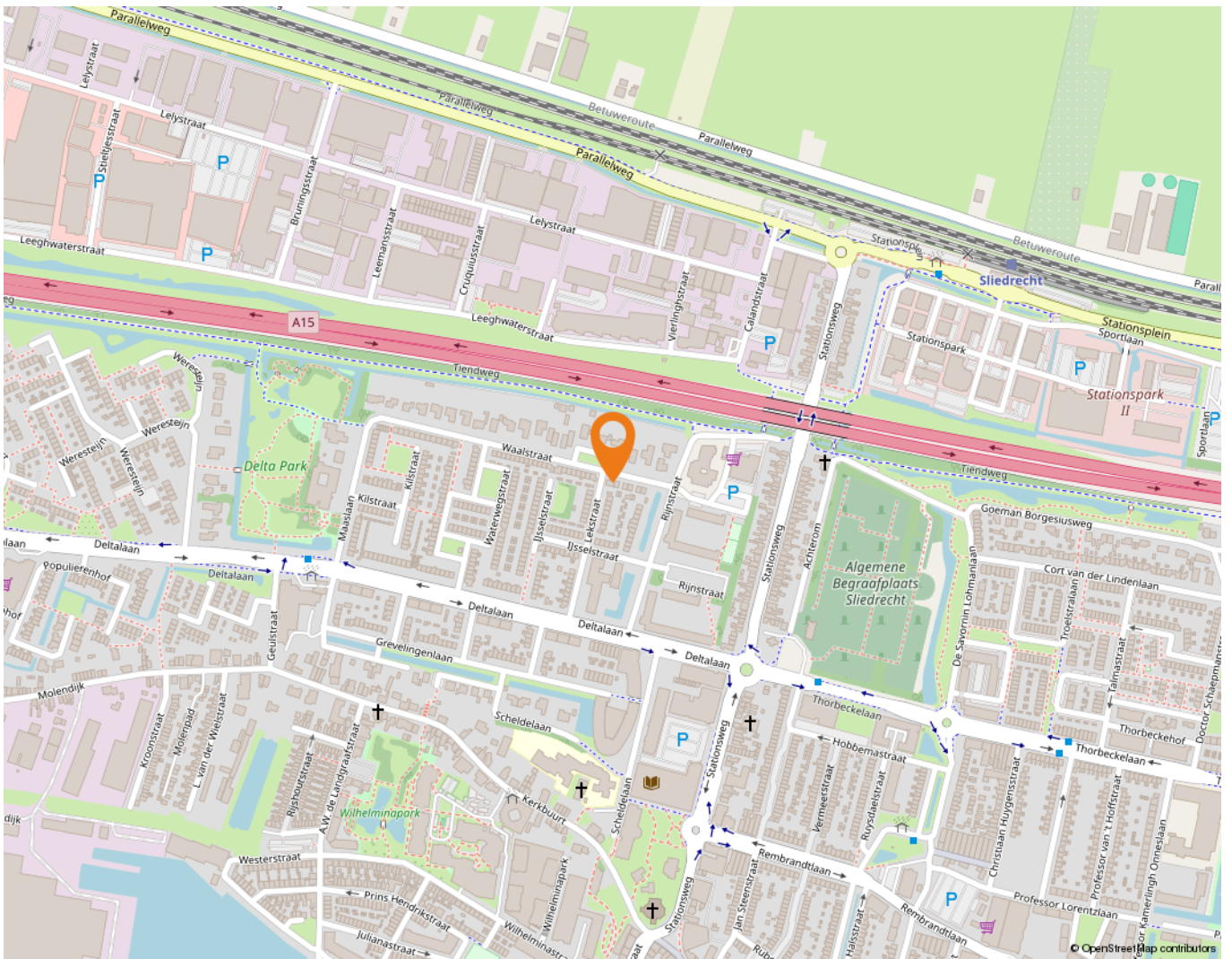


<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Sliedrecht</p> <p>Sectie K</p> <p>Perceel 2611</p>	
--	--	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 4 november 2025
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.

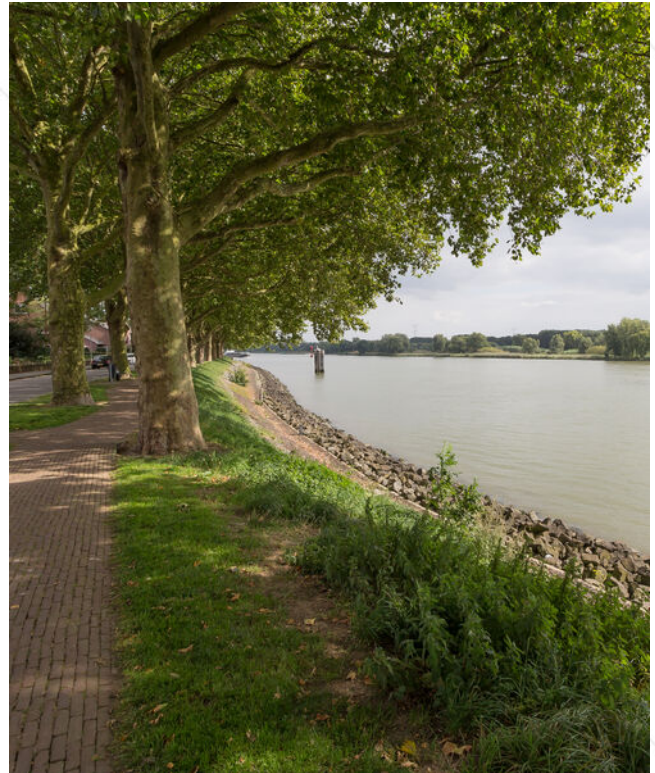
Sliedrecht is vanouds een Baggerdorp en heeft daarmee een geheel eigen karakter gekregen, dat goed te zien is in het dorp. Zo zijn er het Baggermuseum en het Baggerfestival, maar wie door Sliedrecht heen rijdt, zal op allerlei plekken de rijke baggergeschiedenis terug zien komen.

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.



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel	X		
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- houten vloer(delen)	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- 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. 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.

Koper en verkoper ontvangen een concept van de overeenkomst waarna een (gezamenlijke) afspraak tot ondertekening volgt op één van onze kantoren. U plaatst uw handtekening nadat de makelaar aan u de inhoud van de koopovereenkomst heeft toegelicht.

Wij sturen de ondertekende overeenkomst op naar de betreffende notaris.



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