



A.W. de Landgraafstraat 7

3361 EA Sliedrecht

Vraagprijs: € 265.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **61 m²**

PERCEELOPPERVLAKTE: **80 m²**

ENERGIELABEL: **G**

Kenmerken



Woonoppervlakte
61 m²



Inhoud
250 m³



Bouwjaar
1936



Aantal slaapkamers
2 (3 mogelijk)

Perceeloppervlakte	80 m ²
Overige inpandige ruimte	13 m ² (berging + zolder)
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer en 1 toilet
Isolatie	vloerisolatie, dubbel glas
Verwarming	gaskachels
Warm water	elektrische boiler (eigendom), 90 liter inhoud
Kozijnen	hout
Elektra	4 groepen en 1 aardlekschakelaar
Vloeren	hout
Voorzieningen	buitenzonwering, dakraam, rolluiken
Kruipruimte	ja
Geheid	nee
Energielabel	G
Parkeren	openbaar parkeren in directe omgeving
Tuinligging	achtertuin, ca. 20 m ² , westen

Algemene omschrijving

Tientallen jaren heeft de vorige eigenaar met plezier in deze charmante jaren '30 woning gewoond. Nu is de tijd gekomen om het stokje over te dragen naar een nieuwe bewoner. Een woning die goed is onderhouden en tegelijkertijd boordevol potentie zit om helemaal naar eigen smaak en wensen te worden aangepast. Hier leg je een perfecte basis voor jouw woonavontuur. Pak jij deze kans?

De woning

Hal met meterkast en deur naar de woonkamer. De woonkamer, waar de gashaard zorgt voor extra warmte en gezelligheid. Aan de voorzijde geeft de erker niet alleen een prettige lichtinval, maar ook uitzicht naar voren. Vanuit de woonkamer is er toegang tot het tussenportaal, waar zich het toilet bevindt en de trap naar de eerste verdieping. Vanuit dit portaal zijn ook de achtertuin en de keuken bereikbaar. De keuken beschikt over een rechte opstelling en biedt binnendoor toegang tot de aangrenzende berging (met douchegelegenheid). Op de eerste verdieping bevinden zich twee slaapkamers waarvan 1 met vaste kast. Vanaf de overloop is via een vlizotrap de zolder bereikbaar. De zolder heeft een maximale stahoogte van circa 2,10 meter en is voorzien van een dakraam. Verschillende woningen in de straat hebben op deze verdieping een dakkapel/dakopbouw geplaatst om een extra slaapkamer te realiseren.

Buiten

De achtertuin is voorzien van sierstraatwerk en een achterom. Op een aantal plekken is de woning voorzien van rolluiken of buitenzonwering.

Locatie

De ligging is ideaal: op korte afstand van het centrum en de haven van Sliedrecht, met winkels, horeca en voorzieningen binnen handbereik. Op steenworp afstand van de woning ligt ook het Wilhelminapark.





Hal / entree



Woonkamer



Woonkamer



Woonkamer



Woonkamer



Uitzicht vanuit erker



Woonkamer



Eetgedeelte



Tussenportaal



Toilet



Trapopgang



Keuken



Keuken



Berging



Douchecabine in berging



Slaapkamer 1



Slaapkamer 1



Slaapkamer 2



Slaapkamer 2



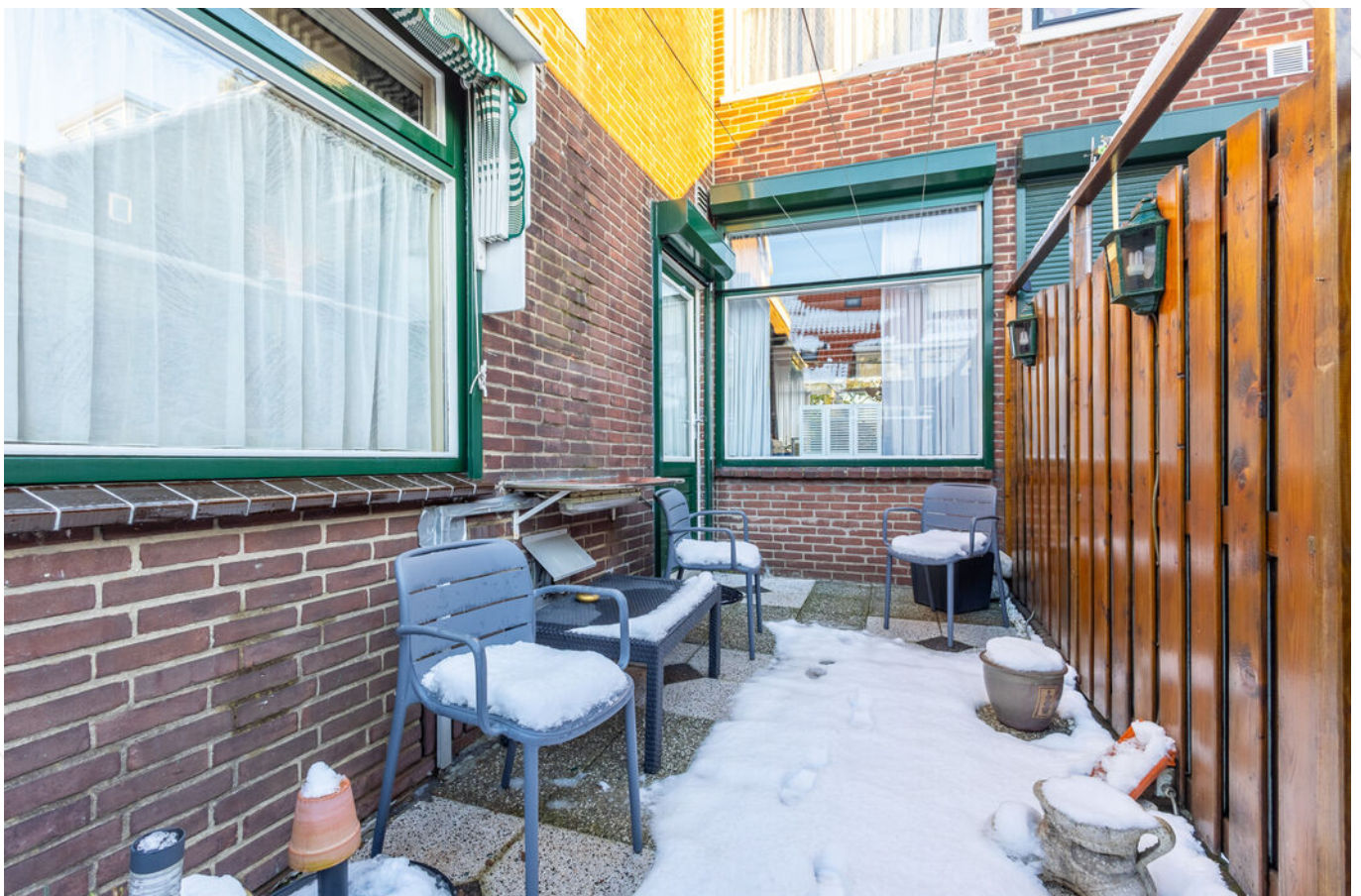
Bergzolder

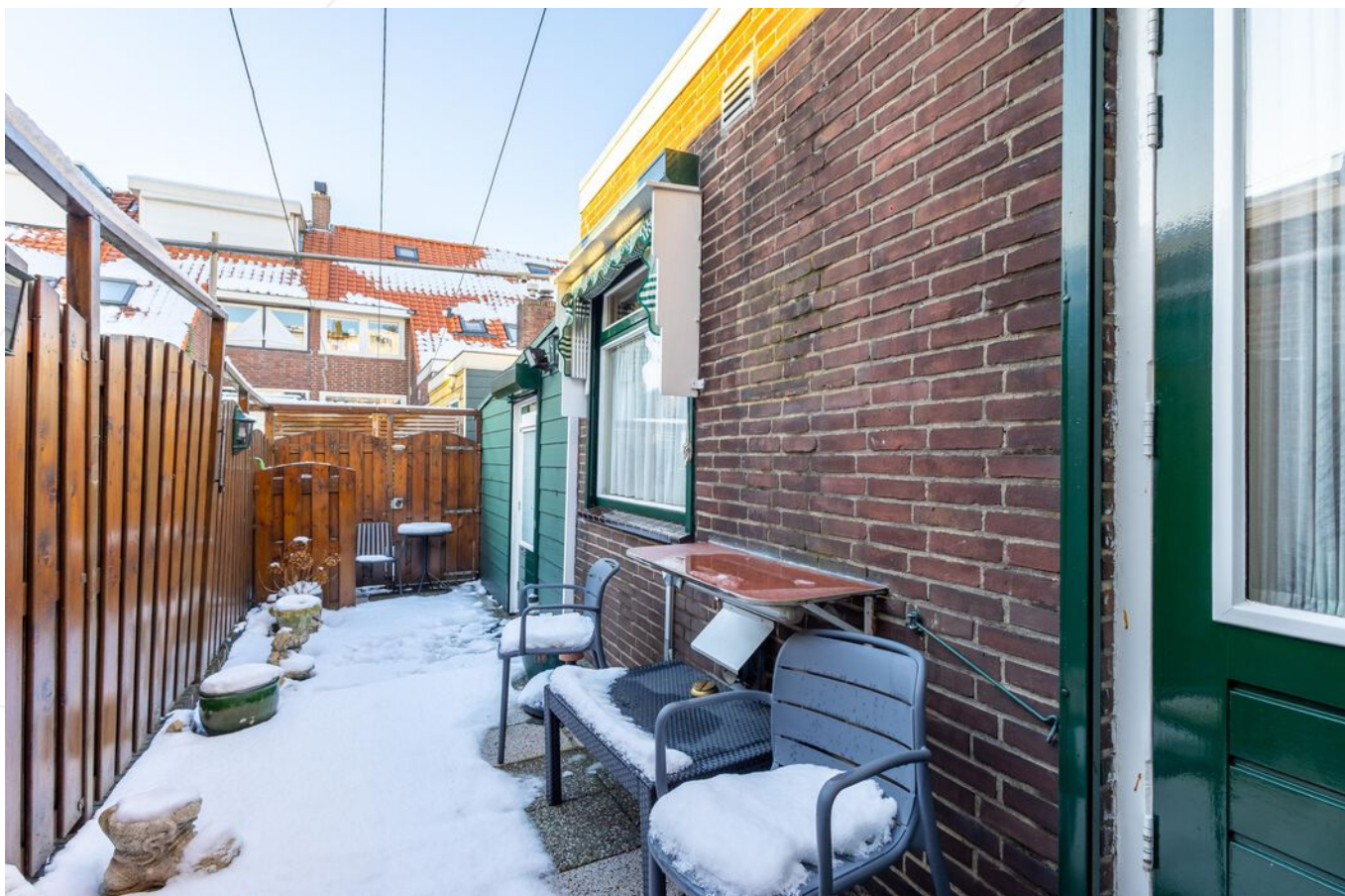


Bergzolder

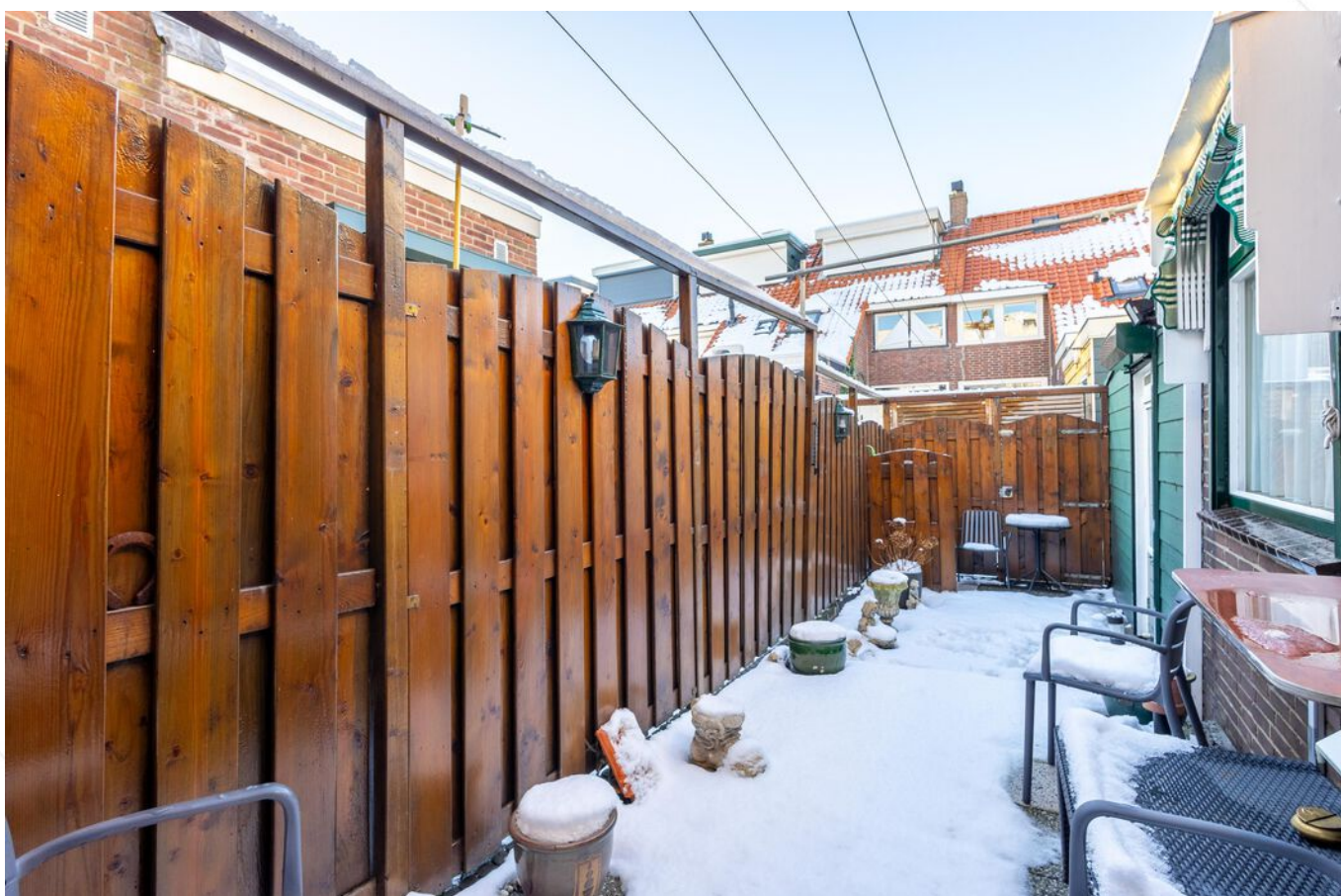


Achterzijde woning





Achtertuin





Vooraanzicht



Omgeving



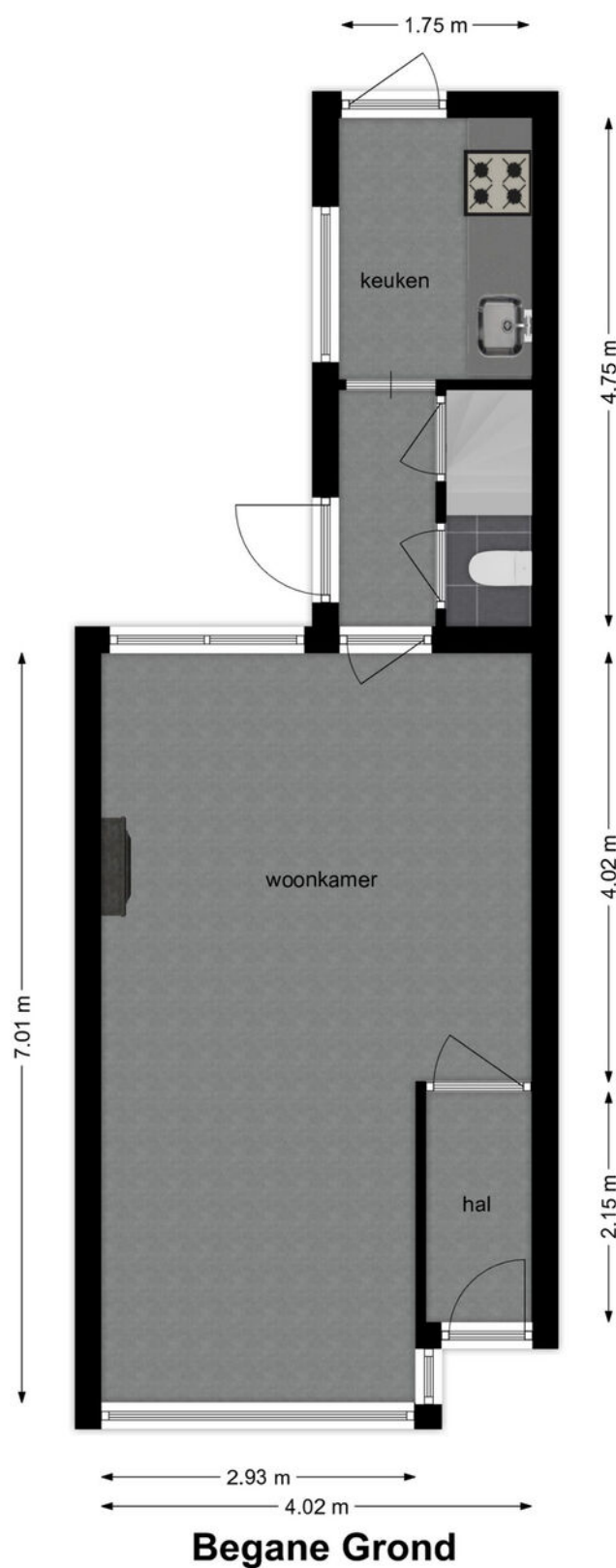
Omgeving



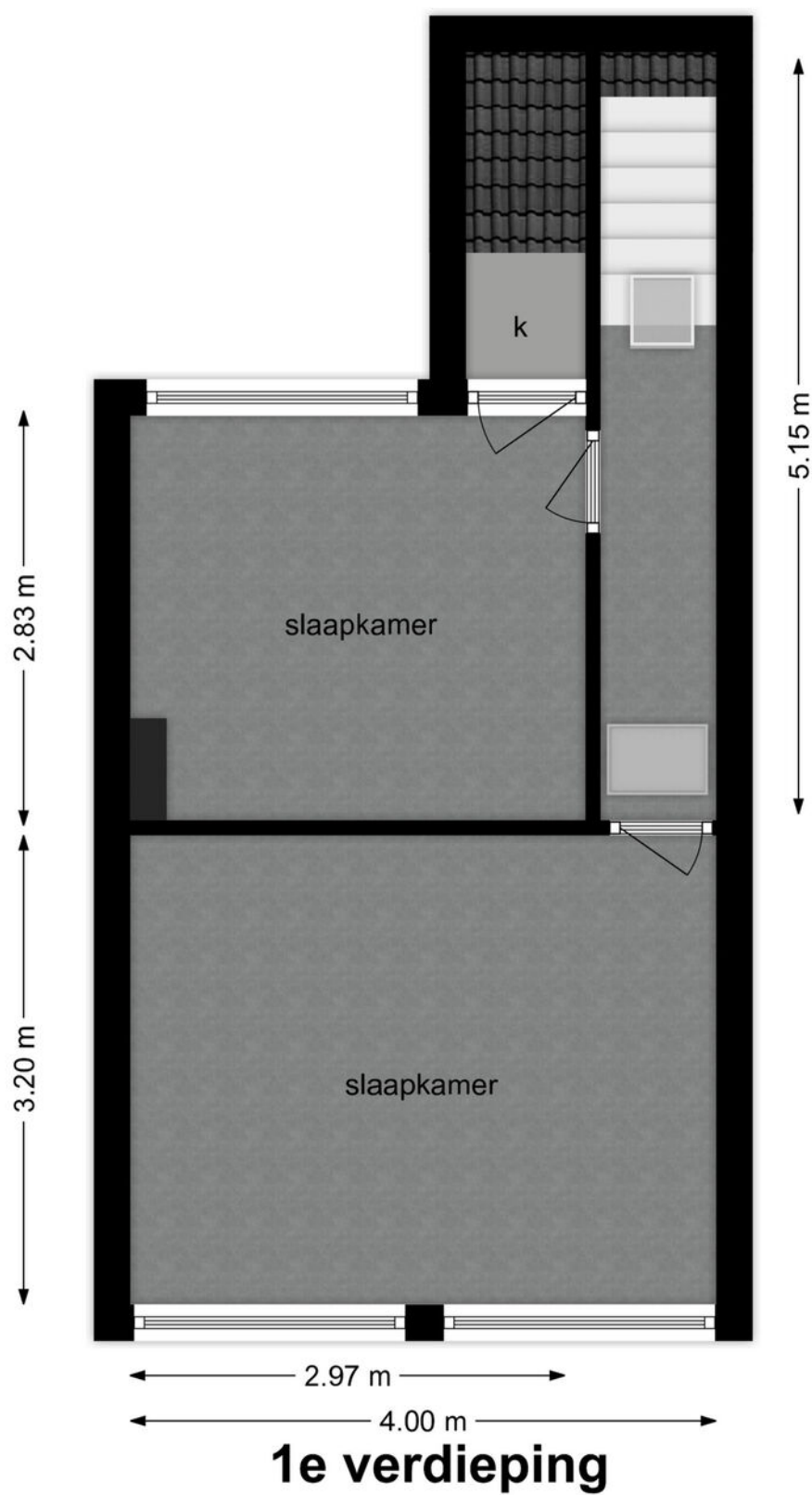
Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
hal / entree	tapijt	houten delen / granol	gipsplaten	voorzien van meterkast en toegang tot woonkamer
woonkamer	laminaat	granol	stucwerk / houten balken	voorzien van: - erker aan de voorzijde - gaskachels toegang tot tussenportaal
tussenportaal	vinyl	spachtelputz	gipsplaten	toegang tot: - toilet - keuken - tuin - 1e verdieping - kruipkelder (met boiler en vermoedelijk grespijp)
toilet	vinyl	wandtegels	houten delen	voorzien van closet
keuken	vinyl	spachtelputz	Agnes plafondplaten	keuken met rechte opstelling, voorzien van: - koelkast - afzuigkap - inductiekookplaat toegang tot berging / badkamer
in pandige berging / badkamer	vloertegels	wandtegels / spachtelputz	gipsplaten	afmetingen circa 3,55 x 1,80 meter, voorzien van: - witgoedaansluitingen - douchecabine - wastafelmeubel - toegang naar de achtertuin
1e VERDIEPING				
overloop	tapijt	granol	zachtboard	voorzien van Velux dakraam toegang tot: - 2 slaapkamers - bergzolder middels vlizotrap
slaapkamer 1	tapijt	behang	zachtboard	gelegen aan de voorzijde
slaapkamer 2	tapijt	behang	zachtboard	voorzien van vaste kast
2e VERDIEPING				
open ruimte	tapijt	behang	gipsplaten	maximale hoogte: 2.12 meter voorzien van dakraam achter
BUITEN				
tuin				gesitueerd op het westen voorzien van: - straatwerk - achterom toegang tot berging

Plattegrond begane grond



Plattegrond 1e verdieping



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



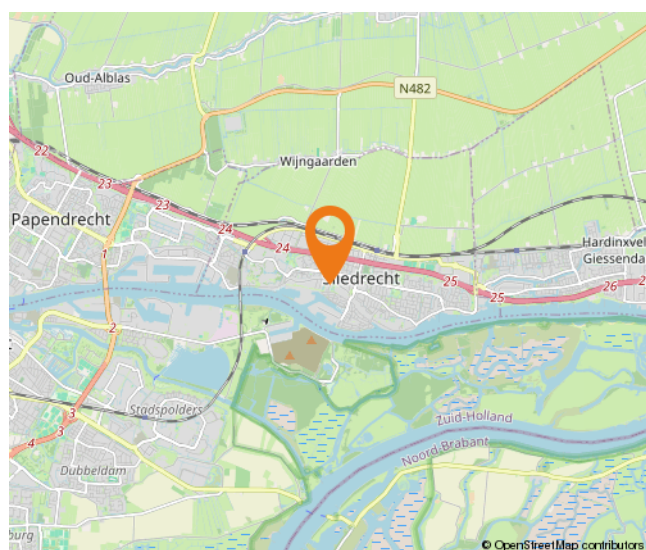
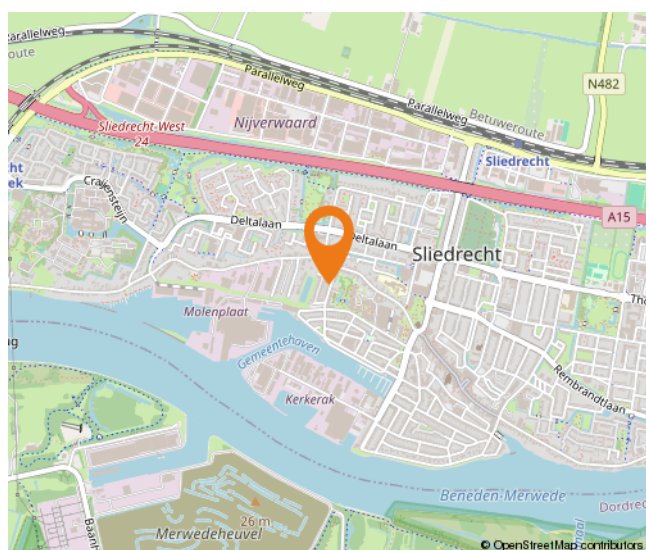
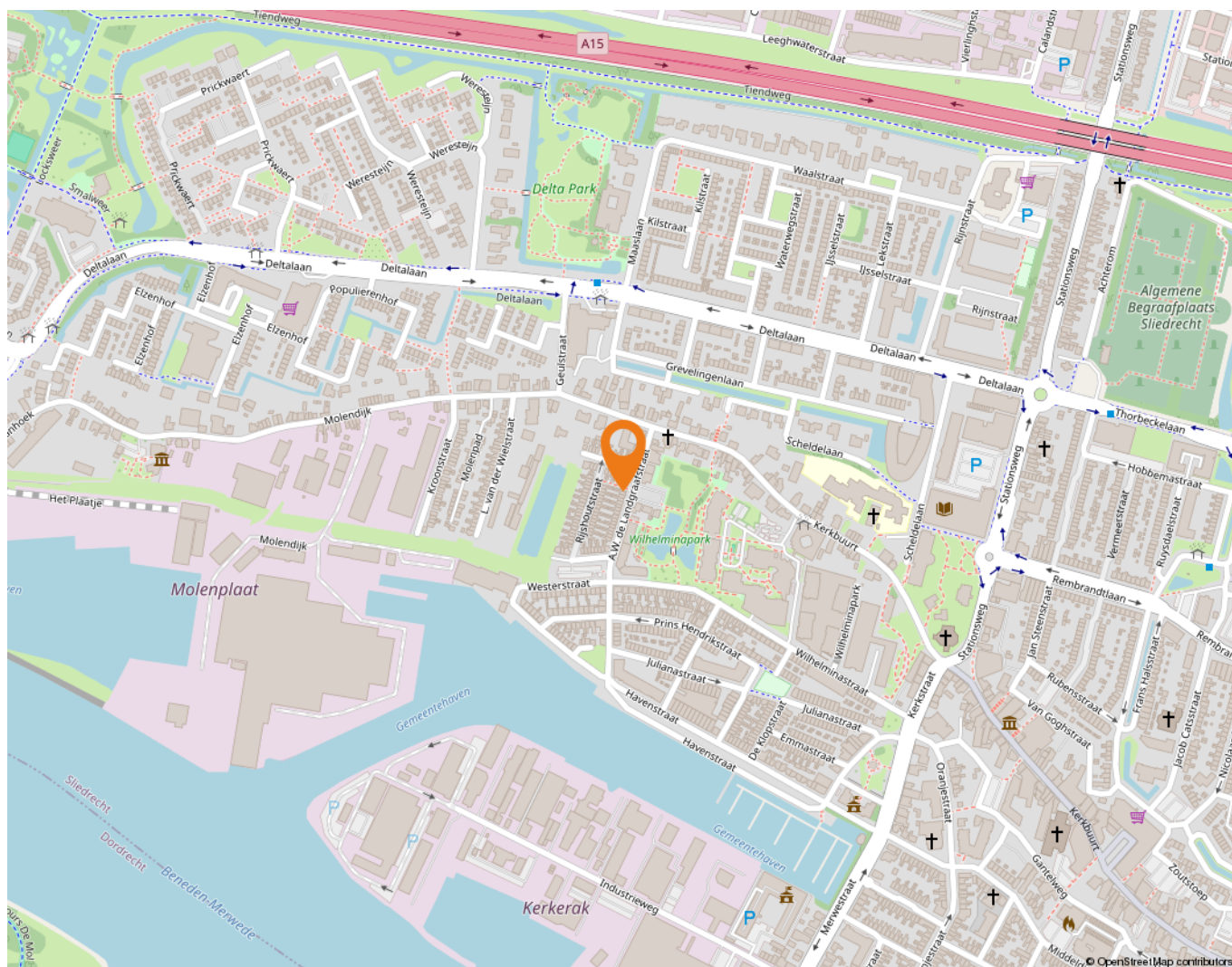
0 5 10 15 20 25m

12345 25 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Sliedrecht Sectie H Perceel 7379	kadaster
---	--	-----------------

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 24 oktober 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 ook 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 waar diverse verse producten verkrijgbaar zijn.

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. Bijvoorbeeld in de speeltoestellen op de Kerkbuurt, die de vorm hebben van een baggerschip.

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

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 in Sliedrecht, waaronder een aantal natuurspeeltuinen. Wie een andere manier van ontspannen zoekt, in de zin van een dagje op pad, kan ook terecht in Sliedrecht. Wat dacht je van een dag lekker winkelen op de woonboulevard? Sliedrecht heeft het allemaal: wonen, ontspannen, sporten en onderwijs komen samen in één centraal gelegen dorp.

De gemeente is geografisch gunstig gelegen tussen de steden 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 rechtstreeks naar Dordrecht, Gorinchem en Geldermalsen gereisd kan worden.



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Gas)kachels	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- planchet	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	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

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