



Krabbelaar 39

3362 WG Sliedrecht

Vraagprijs: € 565.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **142 m²**

PERCEELOPPERVLAKE: **181 m²**

ENERGIELABEL: **A**

Kenmerken



Woonoppervlakte
142 m²



Inhoud
525 m³



Bouwjaar
1995



Aantal slaapkamers
3

Perceeloppervlakte	181 m ²
Overige inpandige ruimte	9 m ² (berging)
Gebouw gebonden buitenruimte	13 m ² (dakterras)
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer en 2 toiletten
Isolatie	volledig geïsoleerd (inclusief HR++ beglazing)
Verwarming	c.v.-ketel: Intergas HR combiketel uit (2025), vloerverwarming begane grond en badkamer
Warm water	zonneboiler 110 liter (2011)
Kozijnen	kunststof kozijnen uit 2016
Elektra	8 groepen en aardlekschakelaar
Vloeren	beton
Voorzieningen	buitenzonwering, mechanische ventilatie, tv kabel, airconditioning (2022), 12 zonnepanelen (2023)
Kruipruimte	ja
Geheid	ja
Energie label	A
Parkeren	openbaar parkeren
Tuinligging	achtertuin, 77 m ² , zuiden

Algemene omschrijving

Aan de Krabbelaar 39 staat deze bijzonder fijne en royale eengezinswoning met een zonnige tuin op het zuiden. Een comfortabel gezinshuis dat volledig is ingericht op prettig wonen, met o.a. kunststof kozijnen met HR++ beglazing, vloerverwarming op de begane grond, 12 zonnepanelen (2023), een recente cv-ketel en airconditioning in de ouderslaapkamer.

Het sanitair is modern en luxe uitgevoerd. Het toilet is recent vernieuwd en de badkamer beschikt over een grote inloepdouche met sunshower, elektrische vloerverwarming, vrijstaand ligbad, extra toilet en een stijlvol wastafelmeubel. De woning telt drie ruime slaapkamers (een vierde is eenvoudig te realiseren) en beschikt daarnaast over praktische extra ruimtes, zoals een aparte wasruimte met bergruimte en cv-opstelling. De woonkamer is ruim en licht, met een open keuken, prettig uitzicht op de tuin en een fijne eetkamer.

Extra pluspunten zijn de eigen parkeergelegenheid, het royale dakterras en de zonneboiler. De ligging aan de rand van de geliefde wijk 'De Grienden' is ideaal: nabij groen, een park en speelvoorzieningen. Met energielabel A zijn ook de energielasten goed onder controle.

De open keuken bevindt zich aan de voorzijde en is uitgevoerd in een royale hoekopstelling met veel (vernieuwde) inbouwapparatuur, waaronder een Quooker, oven en stoomoven, vaatwasser, koel- en vrieskast, een 5-pits gaskookplaat en afzuigkap. Een keuken waar koken en samen zijn vanzelfsprekend samenkomen.

De achtertuin is ruim, zonnig en verzorgd aangelegd met sierbestrating en plantenborders. Via een achterom is de openbare weg bereikbaar. Verder is er een zonnescherm en een buitenkraan aanwezig.

Kortom: een compleet en comfortabel gezinshuis op een aantrekkelijke woonlocatie. Een woning die je gezien moet hebben.



Woonkamer



Woonkamer



Eetkamer



Woonkamer



Sfeerimpressies





Keuken



Keuken



Keuken



Sfeerimpressies



Hal/entree



Hal



Toilet



Slaapkamer 1



Slaapkamer 1



Badkamer



Inlopdouche



Vrijstaand ligbad



Wastafelmeubel



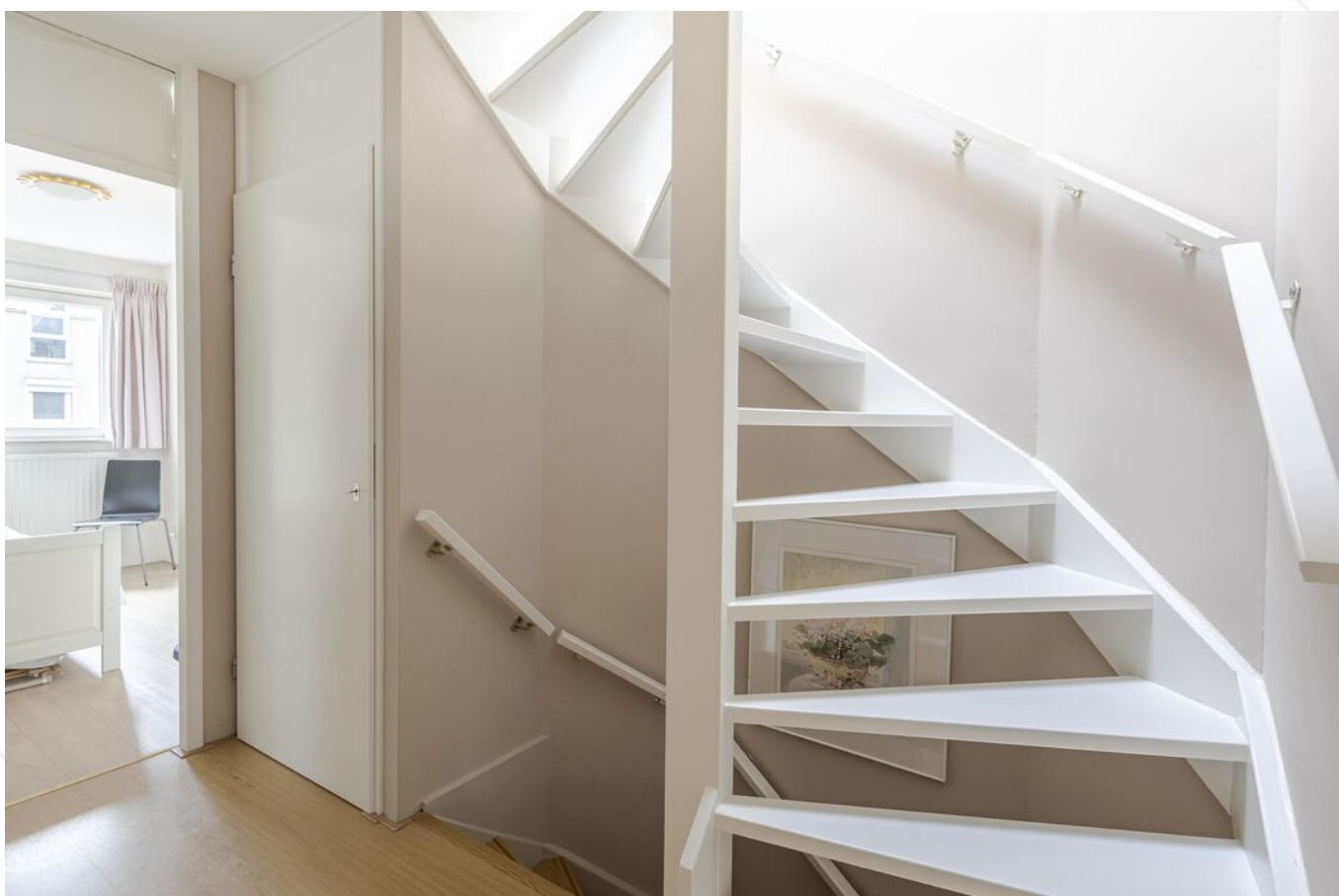
Toilet



Kastenkamer met open toegang badkamer



Slaapkamer 2



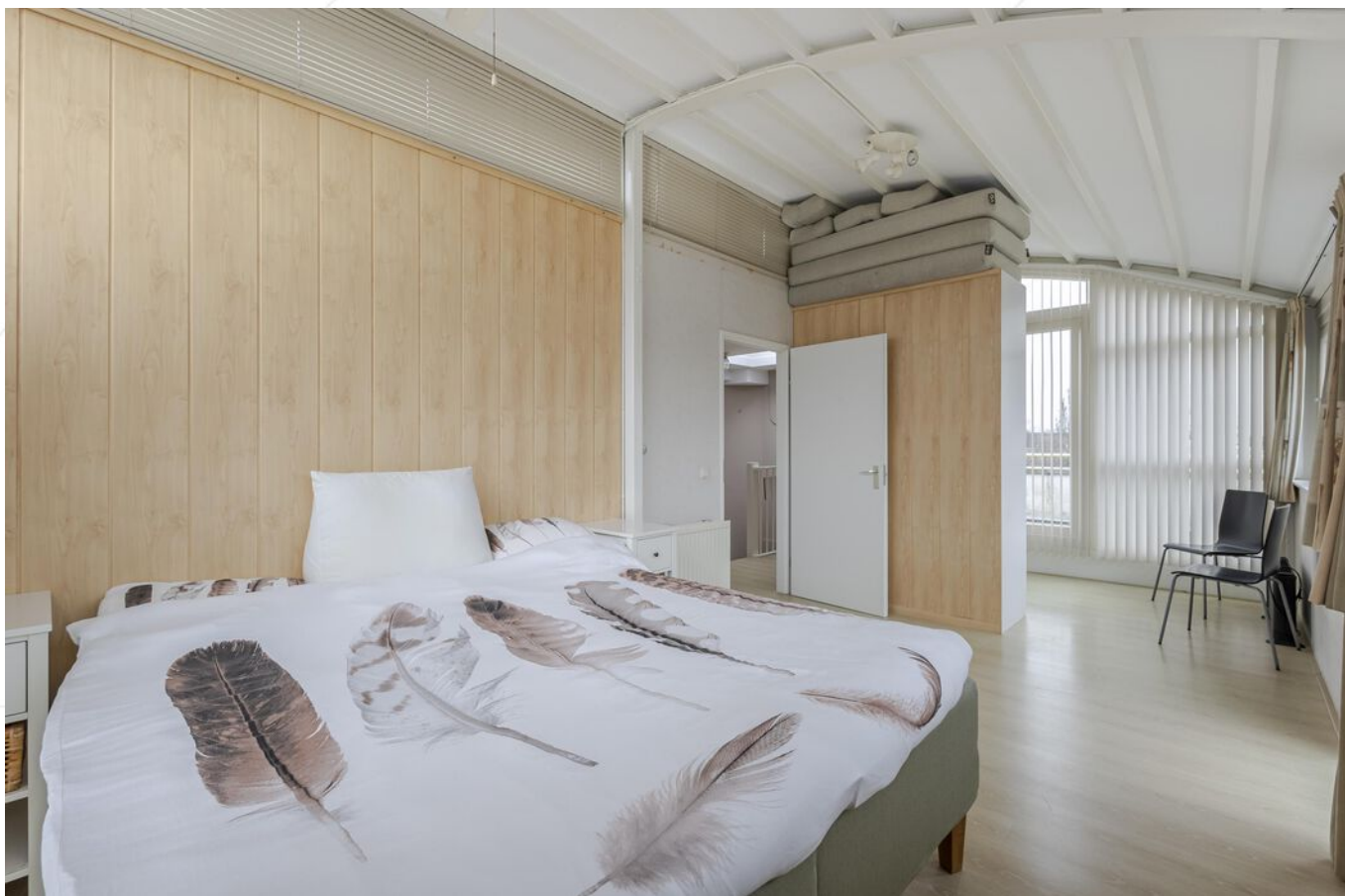
Overloop 1e verdieping



Overloop 2e verdieping



Slaapkamer 3



Slaapkamer 3



Slaapkamer 3



Dakterras



Uitzicht dakterras



Achtertuin



Achtertuin



Achtertuin



Voorzijde woning



Voorzijde woning



Straatbeeld



Omgeving



Omgeving

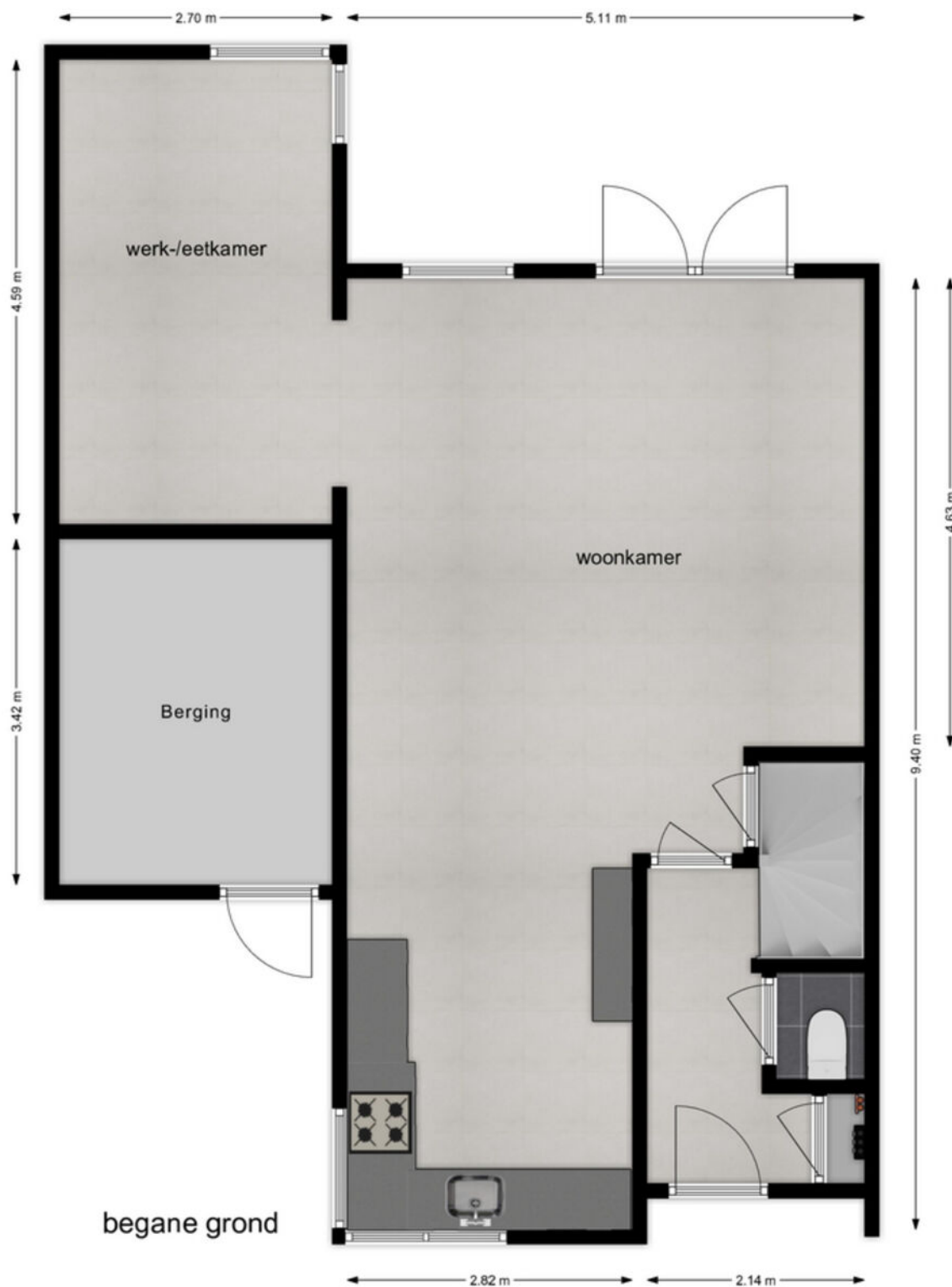
Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
hal / entree	vloertegels met vloerverwarming	sputwerk	sputwerk	toegang tot: - meterkast - toilet - woonkamer - trapopgang 1e verdieping
toilet	vloertegels	wandtegels / sputwerk	sputwerk	voorzien van: - zwevend closet
woonkamer	vloertegels met vloerverwarming	behang	sputwerk	voorzien van vaste kast toegang tot: - open keuken - eetkamer - tuin middels tuindeur
keuken	vloertegels met vloerverwarming	behang	sputwerk	voorzien van: - koelkast - vaatwasmachine - 5-pits gaskookplaat - stoomoven - oven - Quooker - afzuigkap - natuursteen blad
1e VERDIEPING				
overloop	laminaat	sauswerk	sputwerk	voorzien van vaste kast toegang tot: - 2 slaapkamers - kastenkamer - badkamer
kastenkamer	PVC	sauswerk	sputwerk	voorzien van: - schuifwandkast - open verbinding badkamer
slaapkamer 1	laminaat	behang	sputwerk	gelegen aan de achterzijde voorzien van airconditioning
slaapkamer 2	laminaat	behang	sputwerk	gelegen aan de achterzijde
badkamer	vloertegels	wandtegels	stucwerk + inbouwspots	voorzien van: - wastafelmeubel - zwevend closet - inloopdouche (met sunshower) - vrijstaand ligbad - elektrische vloerverwarming

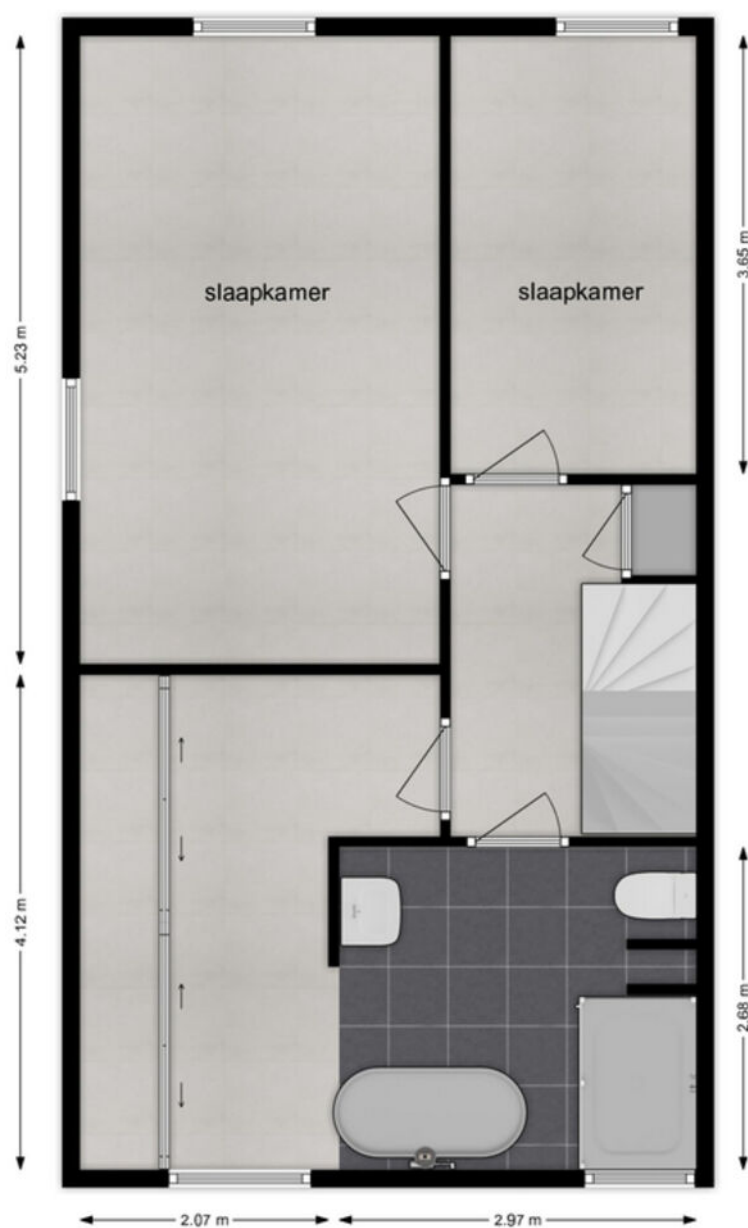
Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
2e VERDIEPING				
overloop	laminaat	sauswerk	sauswerk	voorzien van: - lichtkoepel - vaste kast toegang tot: - slaapkamer - technische ruimte
slaapkamer 3	laminaat	behang / lambrisering	half rond balken plafond	voorzien van diverse raampartijen toegang tot dakterras
technische ruimte	vinyl	sauswerk	balken plafond	voorzien van: - cv-ketel - wasmachine-aansluiting - omvormer zonnepanelen
BUITEN				
tuin				voorzien van: - sierstraatwerk - kunstgras - plantenborders - zonnescherm - buitenkraan - achterom situering: zuiden
stenen berging				naast de woning gelegen (toegang voorzijde) voorzien van: - elektra-aansluiting - wateraansluiting afmetingen circa 3.40 x 2.70 meter

Plattegrond

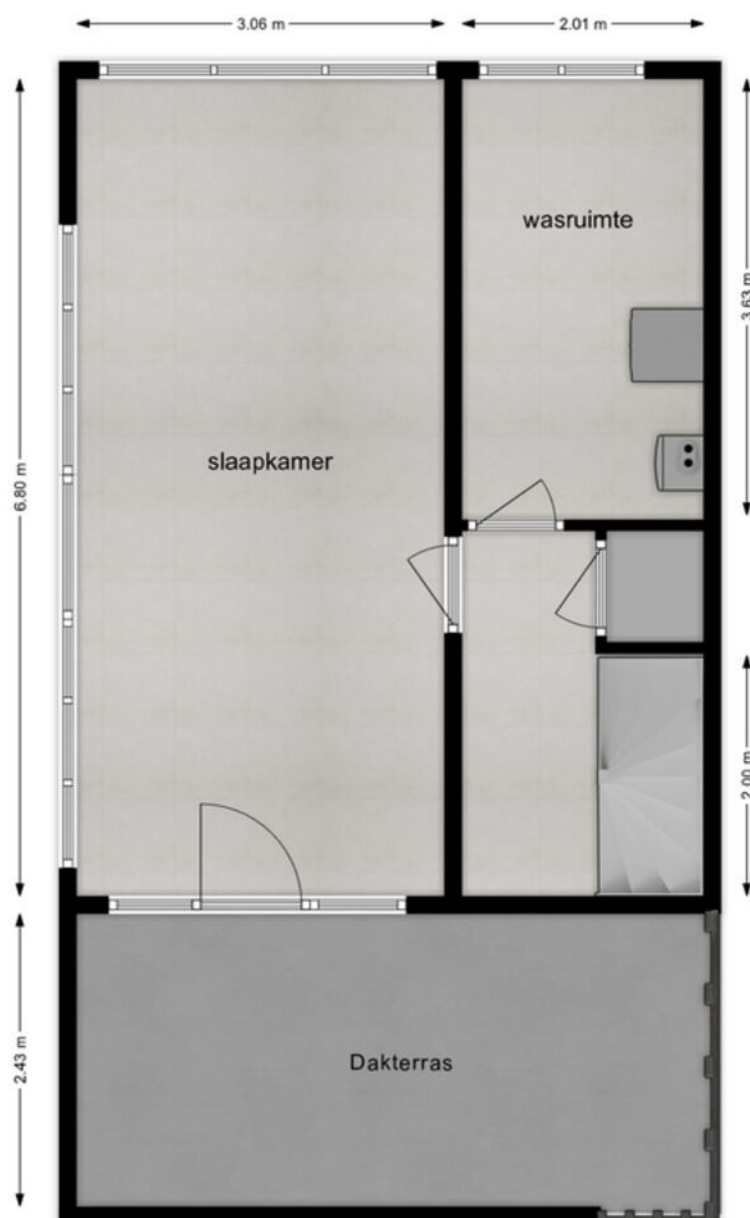


Plattegrond



1e verdieping

Plattegrond



2e verdieping

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



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 I

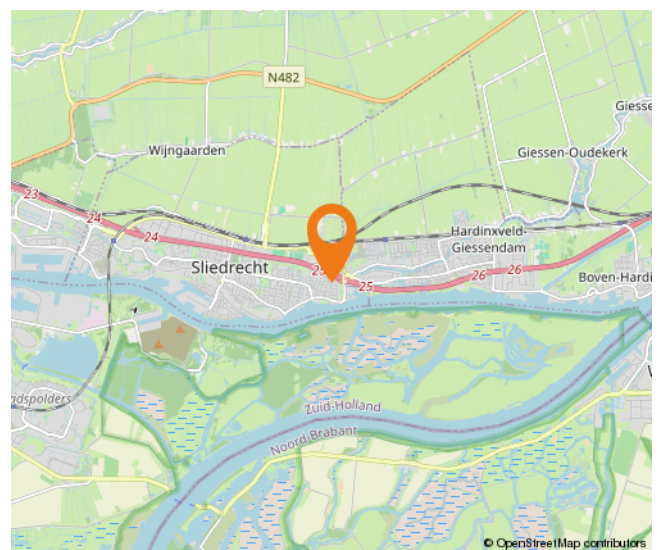
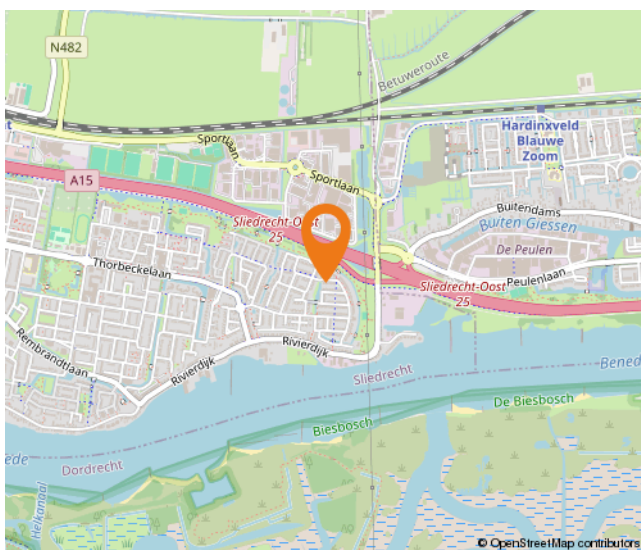
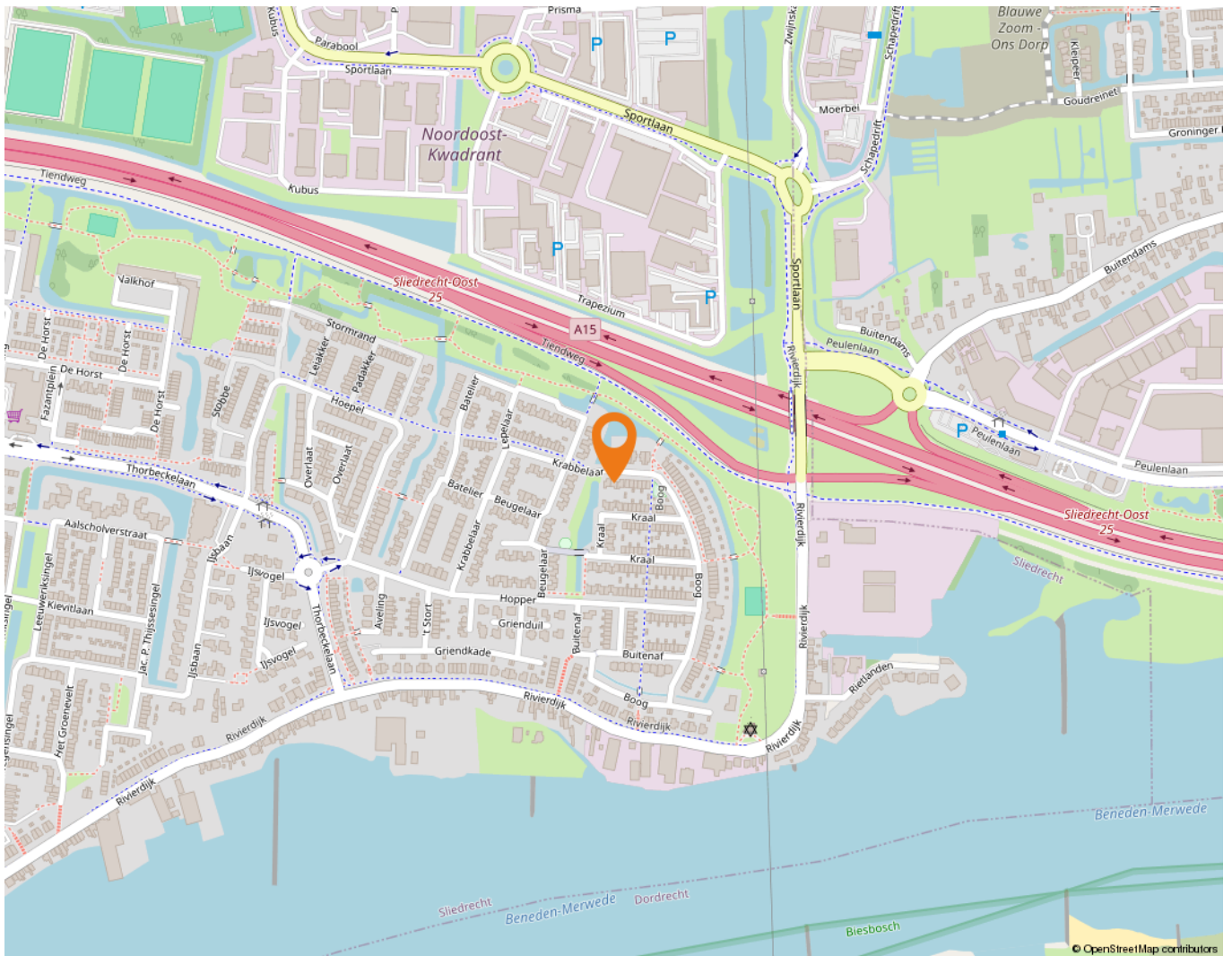
Perceel 7034

kadaster

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 14 januari 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- kledingkast op zolder	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
Keukenaccessoires, te weten			
- Stoomoven	X		
Woning - Sanitair/sauna			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Sunshower	X		
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	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

Heeft u nog geen bezichtiging ingepland? Neem dan snel contact met ons op via telefoon, e-mail of WhatsApp om een afspraak te maken.

Na een bezichtiging heeft u alle tijd om rustig na te denken. Heeft u interesse? Dan zetten we samen de volgende stap. Overweegt u de overstap van uw huidige koopwoning naar een nieuwe woning? Dan verzorgen wij graag kosteloos een waardebeoordeling van uw huidige woning. Zo krijgt u snel inzicht in de verkoopwaarde van uw huis. Geen interesse? Dat is uiteraard geen probleem. Wij horen dit dan graag, ook voor de verkoper is dit een spannend traject.

Blijft u verder zoeken? Volg ons op social media en schrijf u in via onze website. Zo blijft 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