



Stationsweg 162

3363 GC Sliedrecht

Verkoop per inschrijving/Vraagprijs: € 145.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **99 m²**

PERCEELOPPERVLAKTE: **222 m²**

ENERGIELABEL: **G**

Kenmerken



Woonoppervlakte
99 m²



Inhoud
410 m³



Bouwjaar
1951



Aantal slaapkamers
3

Perceeloppervlakte	222 m ²
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer en 1 toilet
Isolatie	dubbel glas
Verwarming	gashaard (niet aangesloten)
Warm water	elektrische boiler (eigendom)
Kozijnen	volledig houten kozijnen
Elektra	4 groepen, 2 aardlekschakelaars
Vloeren	begane grond: deels hout/deels beton verdieping: hout
Kruipruimte	ja
Geheid	nee
Energie label	G
Parkeren	op eigen terrein
Tuinligging	achtertuin, 70 m ² , oosten
Bouwkundige bijzonderheden	De kluswoning verkeert in een slechte bouwkundige conditie en is qua afwerking en voorzieningen gedateerd. Om deze reden is een algehele renovatie en modernisatie noodzakelijk.

Algemene omschrijving

Kluspand/ potentiële 2-onder-1-kapwoning na renovatie op 222 m² eigen grond aan boomrijke straat. Het kluspand/ de potentiële woning is gelegen aan de Stationsweg van Sliedrecht; één van de oudste wegen van het dorp die het station met het centrum verbindt. Geflankeerd door lange rijen kastanjabomen staat hier een grote diversiteit aan typische jaren '20 en jaren '30 woningen.

Naast de hal, woonkamer en keuken vinden we aan de achterzijde van de woning een badkamer en een grote bijkeuken die voor verschillende doeleinden ingericht/gebruikt kan worden. Boven zijn 3 slaapkamers en een bergzolder. De totale woonoppervlakte beslaat 99 m².

Duidelijk is dat de kluswoning in de huidige (bouwkundige) staat niet zonder flinke bouwkundige ingrepen gebruikt kan worden om te bewonen. De kluswoning is qua afwerking en voorzieningen gedateerd en een grootschalige renovatie is noodzakelijk om de woning weer bewoonbaar te maken. Zo zijn vloerbalken in de woonkamer verrot en zijn er verdenkingen van zwamvorming en aantasting door insecten van houten delen in de constructie.

Aanvullend dient rekening te worden gehouden met het feit dat een forse scheefstand is geconstateerd die, zoals uit onderzoek is gebleken, alleen maar goed hersteld kan worden door middel van funderingsherstel. Hierbij dient er rekening te worden gehouden met het feit dat deze kluswoning samen met de woning met huisnummer 160 één bouwblok vormt.

Volgens de Basis Administratie Gebouwen (BAG) dateert de woning uit 1951. Het is echter aannemelijk dat de woning begin jaren '30 gebouwd is.



Algemene omschrijving

De gemeente Sliedrecht gaat de omgeving van de woning aanpassen, omdat een nieuwe brandweerkazerne in de buurt van de woning wordt gerealiseerd. De huidige in- en uitrit van de woning aan de Rijnstraat wordt als gevolg hiervan verlegd. In de verkoopdocumentatie is een tekening opgenomen van de voorgenomen nieuwe situatie. De grond achter de woning is eigendom van de gemeente Sliedrecht. Of deze grond door de koper gehuurd kan worden, is ter besluitvorming aan de gemeente Sliedrecht.

Procedure

Er is gelegenheid om dit kluspannd/deze potentiële woning te komen bekijken tijdens het open huis op maandag 2 maart en dinsdag 3 maart. Meld je aan voor het open huis zodat wij je toegang kunnen geven tot Move.nl, hier is de beschikbare documentatie te raadplegen inclusief een concept van de koopovereenkomst. We verwachten dat je de documentatie voor jouw bezichtiging nauwgezet bekeken hebt. Het staat je uiteraard vrij om bij de bezichtiging een deskundige partij mee te nemen.

Om de woning aan de Stationsweg 162 weer bewoonbaar te krijgen is na aankoop een forse investering nodig. Het is onzeker of een bank deze investering (mee)financiert. Gezien de bouwkundige staat van de woning kan het extra lastig zijn om financiering te verkrijgen. De verkoper verwacht dat bij het uitbrengen van een bieding hiermee rekening is gehouden.

Nadat je de woning hebt bekeken krijg je de gelegenheid om een bieding te doen. Je bieding dient, middels het inschrijfformulier dat je via Move.nl ontvangt, uiterlijk maandag 23 maart 2026 om 12:00 uur ingeleverd te zijn bij Koppelaar Notarissen te Sliedrecht.

Mogelijk nodigt verkoper je uit voor een verificatiegesprek na de door jou uitgebrachte bieding.



Bijlagen koopovereenkomst

Via Move.nl wordt de concept koopovereenkomst aan alle kijkers beschikbaar gesteld. De volgende documenten worden als bijlagen aan de koopovereenkomst toegevoegd en vormen hiermee een onlosmakelijk geheel:

01. Eigendomsinformatie- Sliedrecht K 130 (dd. 20-01-2026)
02. Kadastrale kaart - Sliedrecht K 130 (dd. 20-01-2026)
03. Resultaat erdienstbaarheden onderzoek (20-01-2026)
04. Aankomsttitel (Hyp4 64677/199 dd. 29-07-2014)
05. Asbestinventarisatie RPS, NL202043453.002 versie 1 (06-10-2023), 2 (28-05-2025) en 3 (28-10-2025).
06. Asbestinventarisatie Eurofins, S231000459A, (01-11-2023), S231000458A (27-10-2023), S231000458B (27-10-2023), S251100045A (06-11-2025).
07. Bodemonderzoek Tauw R001-1293079EIZ-V01-lhl-NL (27-11-2023), Search 25.14.00012.1 (11-02-2014), 25.14.00012.2 (26-03-2014)
08. Bouwkundig onderzoek F.L.M. van Rossum 1313-004 (27-11-2013)
09. Quicksan flora en fauna Buro Biotoop, 25009-004, (16-07-2025)
10. Funderingsonderzoek Nebest P57235-RAP-02 (31-03-2025)
11. Meetrapport Roundsense 23002860 (14-11-2023)
12. Energielabel 928132780 (20-11-2023)
13. Ontwerp brandweerkazerna. Tekening FT-2213-006 en FT-2322-02A. Bewonersbrief De Vries en Verburg 2412-15703B en brief gemeente Sliedrecht 07-01-2026,
14. Inschrijfformulier





Woonkamer



Woonkamer met gashaard



Woonkamer



Keuken



Keuken



Achterhal



Achterhal



Badkamer



Wastafel en douchecabine



Douchecabine en toilet



Bijkeuken



Bijkeuken



Hal met trapopgang



Hal met meterkast



Overloop



Overloop



Slaapkamer 1



Slaapkamer 1



Slaapkamer 2



Slaapkamer 3



Straatbeeld (straatbeeld wijzigt loop 2026)



Straatbeeld



Omgeving (straatbeeld wijzigt loop 2026)



Omgeving (straatbeeld wijzigt loop 2026)

Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
hal / entree		lambrisering	systeemplafond	toegang tot: - meterkast - woonkamer - 1e verdieping middels trapopgang
woonkamer		behang	systeemplafond	voorzien van: - erker aan de voorzijde - gashaard toegang tot: - trapkast - keuken
keuken		lambrisering/ wandtegels	houten delen/ behang	gesloten keuken met eenvoudige hoekopstelling voorzien van: - koelkast - afzuigkap - vaatwasmachine - oven - gaskookplaat - close-in-boiler toegang tot achterhal
bijkeuken	vloertegels	pleisterwerk	balkenplafond	voorzien van: - boiler (t.b.v. badkamer) - buitendeur - aansluiting wasmachine
achterhal	vloertegels	lambrisering/ pleisterwerk	houten delen	toegang tot: - tuin - bijkeuken - badkamer
badkamer	vloertegels	wandtegels	kunststof delen	voorzien van: - toilet - douchecabine - wastafel
1e VERDIEPING				
overloop	tapijt	lambrisering	zachtboard	toegang tot: - 3 slaapkamers - glas-in-lood raam in de zijgevel
slaapkamer 1	tapijt	behang	gipsplaten	gelegen aan de voorzijde voorzien van dakkapel aan de voorzijde
slaapkamer 2	laminaat	lambrisering/ behang	gipsplaten	gelegen aan de achterzijde
slaapkamer 3	laminaat	lambrisering/ behang	gipsplaten	gelegen aan de achterzijde

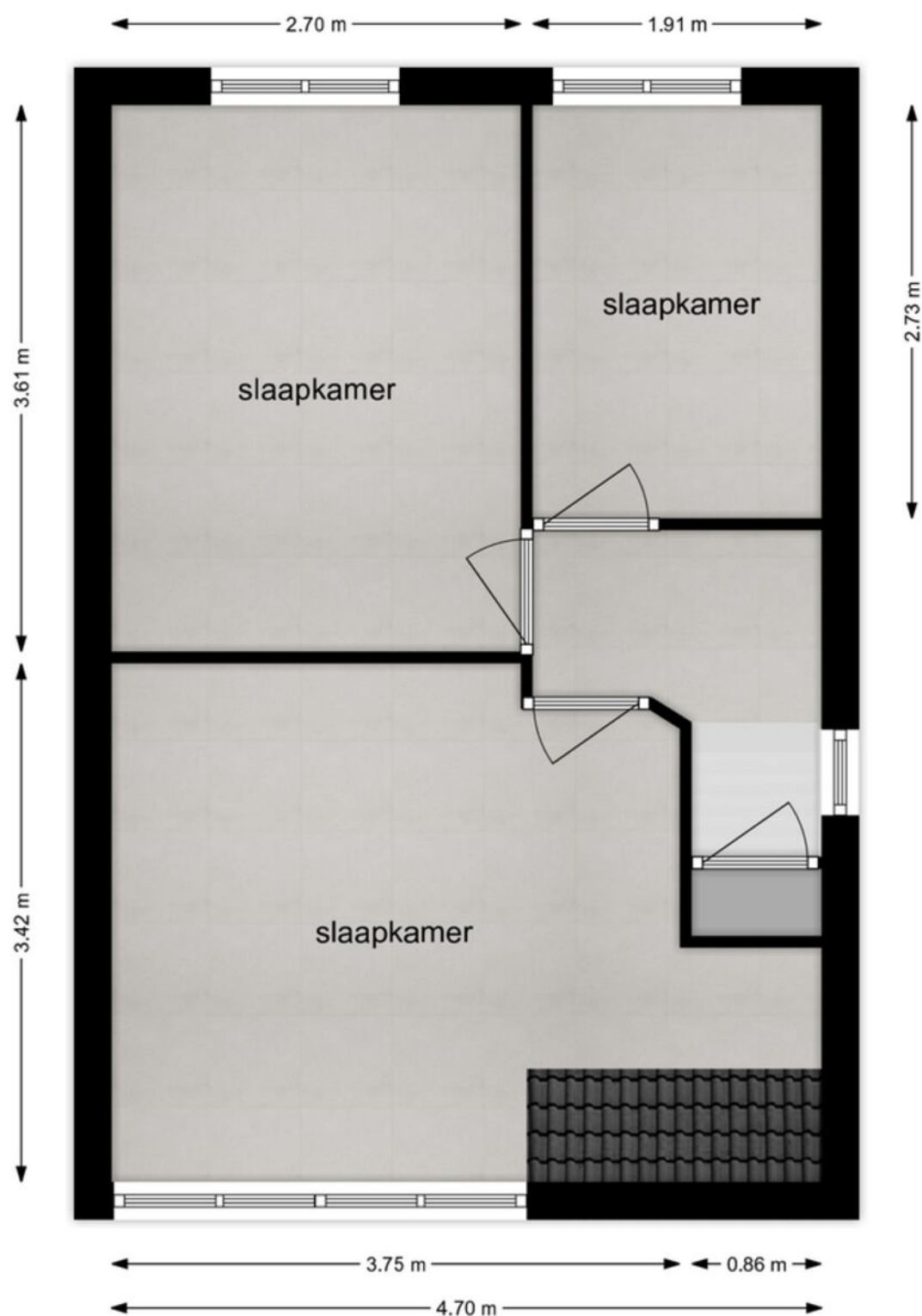
Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
2e VERDIEPING				
bergzolder	tapijt	pleisterwerk	dakbeschot	hoogte circa 1.60 meter
BUITEN				
tuin				gesitueerd op het oosten voorzien van: - straatwerk - plantenborder - bomen

Plattegrond



Plattegrond



1e 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

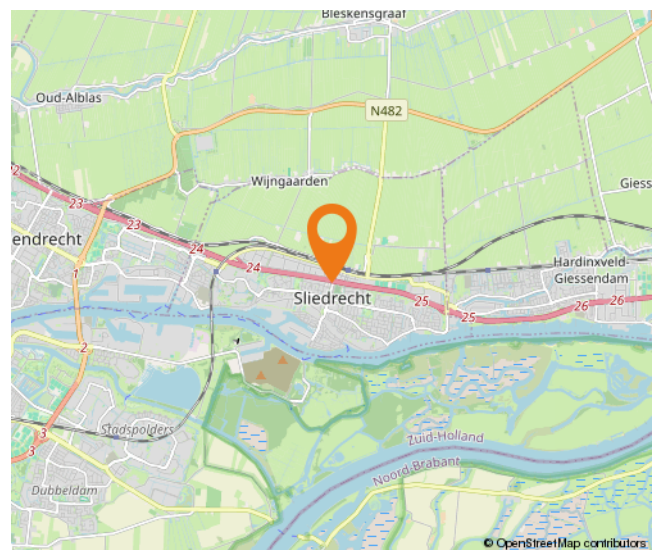
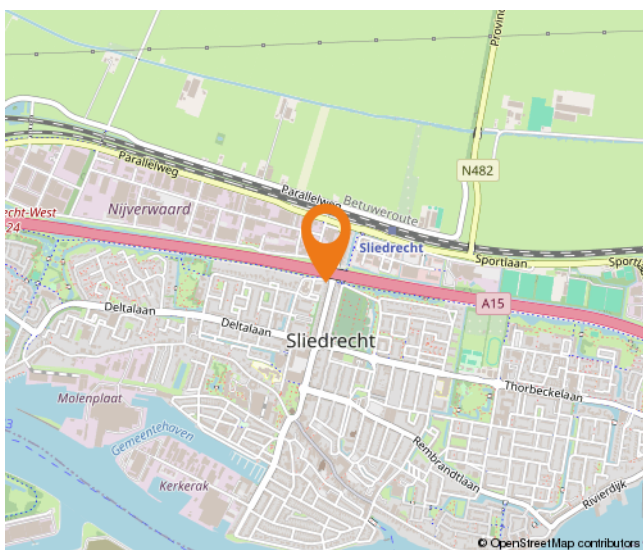
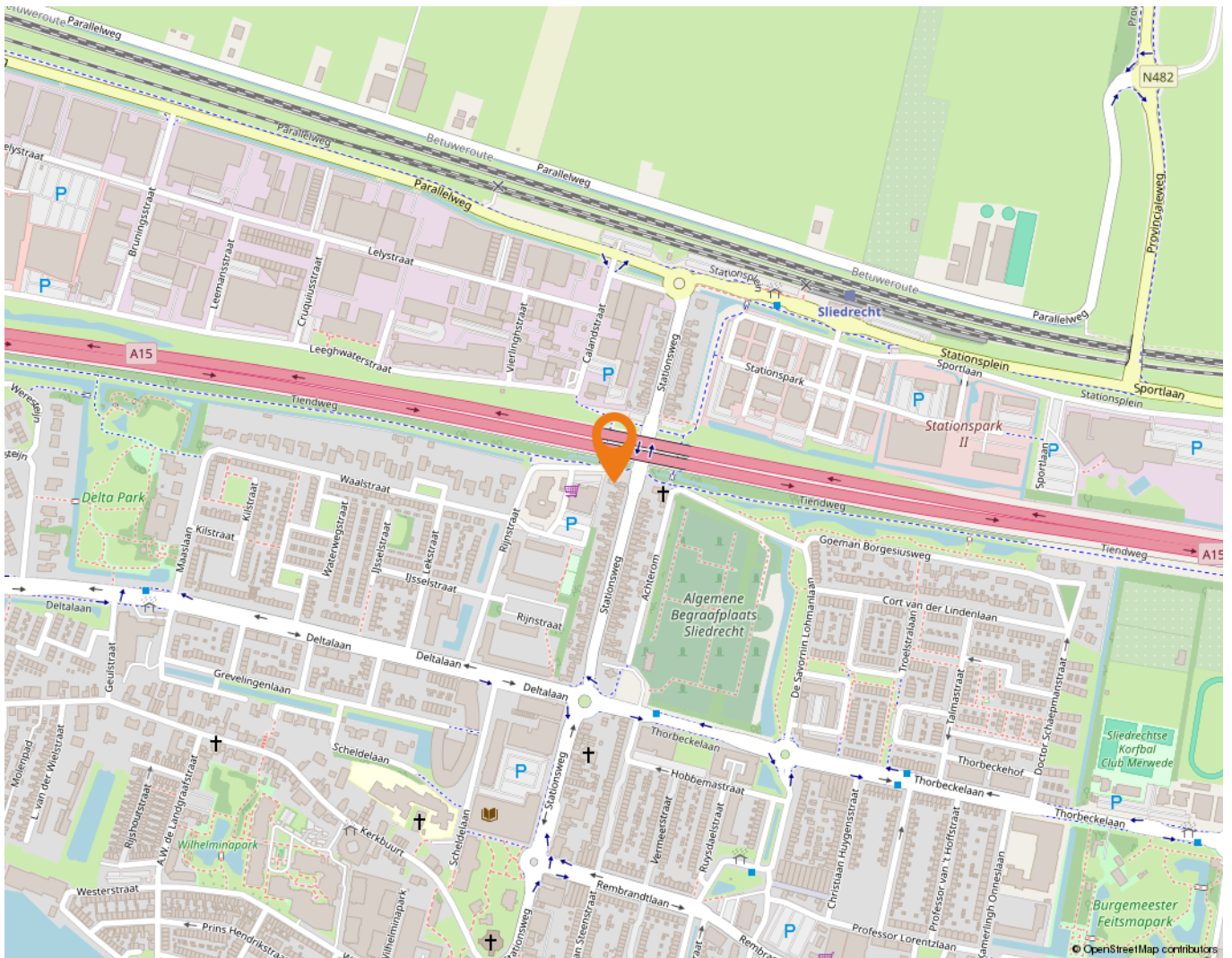
Secctie K

Perceel 130

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.

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 MerwedeLingelijn, waarmee naar Dordrecht, Gorinchem en Geldermalsen gereisd kan worden. Verder stopt ook de waterbus in Sliedrecht.



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!



**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