



Stationsweg 96

3363 GB Sliedrecht

Vraagprijs: € 345.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **71 m²**

PERCEELOPPERVLAKE: **155 m²**

ENERGIELABEL: **D**

Kenmerken



Woonoppervlakte
71 m²



Inhoud
240 m³



Bouwjaar
1906



Aantal slaapkamers
2

Perceeloppervlakte	155 m ²
Externe bergruimte	8 m ² (vrijstaande berging)
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer met toilet en 1 afzonderlijk toilet
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas (m.u.v. raam toilet)
Verwarming en warm water	Intergas HR combiketel uit 2022, vloerverwarming gedeeltelijk (t.p.v. keuken)
Kozijnen	hout
Elektra	8 groepen en 3 aardlekschakelaars
Vloeren	houten vloeren aanbouw begane grond: betonnen vloer
Voorzieningen	buitenzonwering, glasvezel kabel
Kruipruimte	ja
Geheid	nee (lichte scheefstand)
Energielabel	D
Parkeren	openbaar parkeren in directe omgeving
Tuinligging	achtertuin, ca. 78 m ² , westen

Algemene omschrijving

Achter de statige kastanjabomen van de Stationsweg in Sliedrecht staat deze karakteristieke 2-1kapwoning. Een ideale starterswoning, helemaal up-to-date en gelegen op een toplocatie: dicht bij het station én het centrum, maar ook andere (dagelijkse) voorzieningen liggen binnen handbereik. Gebouwd in 1906 maar dan volledig aangepast aan de wensen van nu, zo zijn bijvoorbeeld de keuken en badkamer uit 2022. Kom het eens met eigen ogen bewonderen!

Je stapt een woning binnen met gezellige, huiselijke sferen. Je komt binnen in de hal met meterkast en trapopgang naar de eerste verdieping. De woonkamer vormt het hart van het huis, voorzien van diverse doorkijkjes waardoor er een fijne lichtinval is, maar ook een mooi balkenplafond en praktische trapkast. Een fijne plek om te ontspannen na een drukke werkdag of juist gezellig te dineren. Vanuit de woonkamer is er toegang naar de keuken. De mooie keuken is in een hoek opgesteld met diverse inbouwapparatuur. Vanuit de keuken is er toegang naar het achterportaal met het toilet. Vanuit de keuken is er ook toegang naar de achtertuin. Op de eerste verdieping bevinden zich 2 slaapkamers en een frisse badkamer welke is voorzien van een douche, wastafelmeubel, 2e toilet, wasmachineaansluiting en een designradiator. Zowel aan de voor- als achterzijde zorgen dakkapellen voor extra ruimte en licht. Via de overloop is bovendien de bergzolder (hoogte 1,45m) bereikbaar voor de niet-alleraardigste spullen. Hier is ook de cv-opstelling gevestigd.

Buitenruimte

De achtertuin is gelegen op het westen: hier geniet je fijn van de middag- en avondzon. De tuin is ingericht met sierstraatwerk, een ruim terras, diverse soorten (groen)beplanting en een vrijstaande berging. Het achterom maakt het plaatje compleet.

Kortom: een aantrekkelijke woning met een stijlvolle, moderne afwerking. Pak jij deze kans?





Woonkamer



Woonkamer



Woonkamer



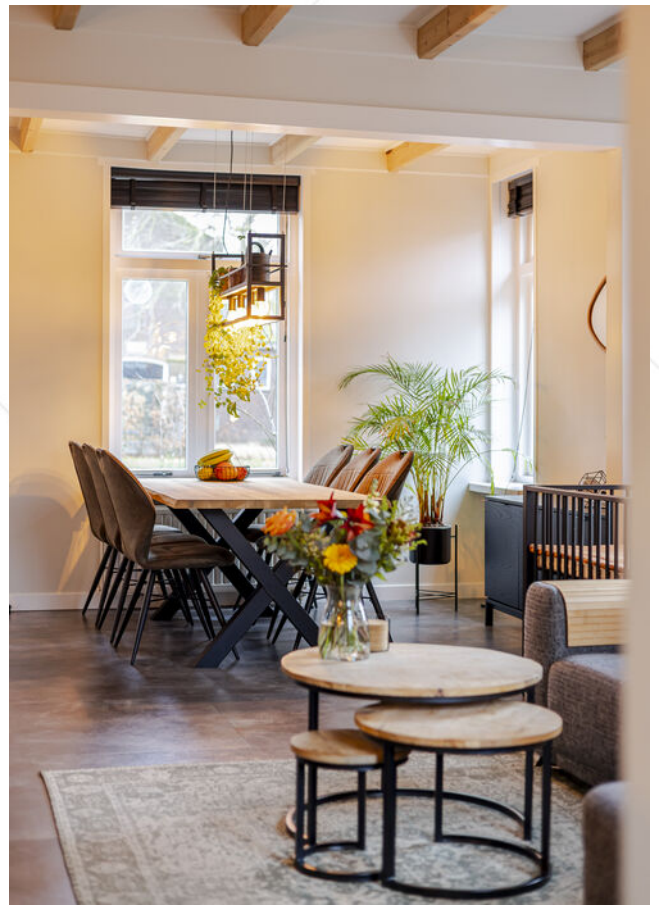
Woonkamer



Woonkamer



Woonkamer





Keuken



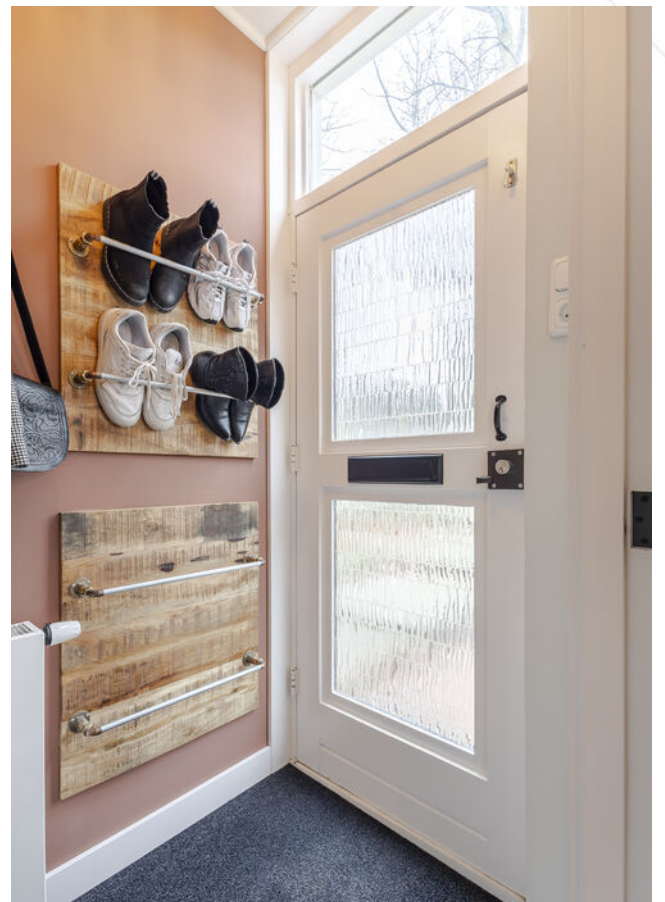
Keuken



Hal / entree



Toilet



Entree



Slaapkamer 1



Slaapkamer 1



Slaapkamer 2

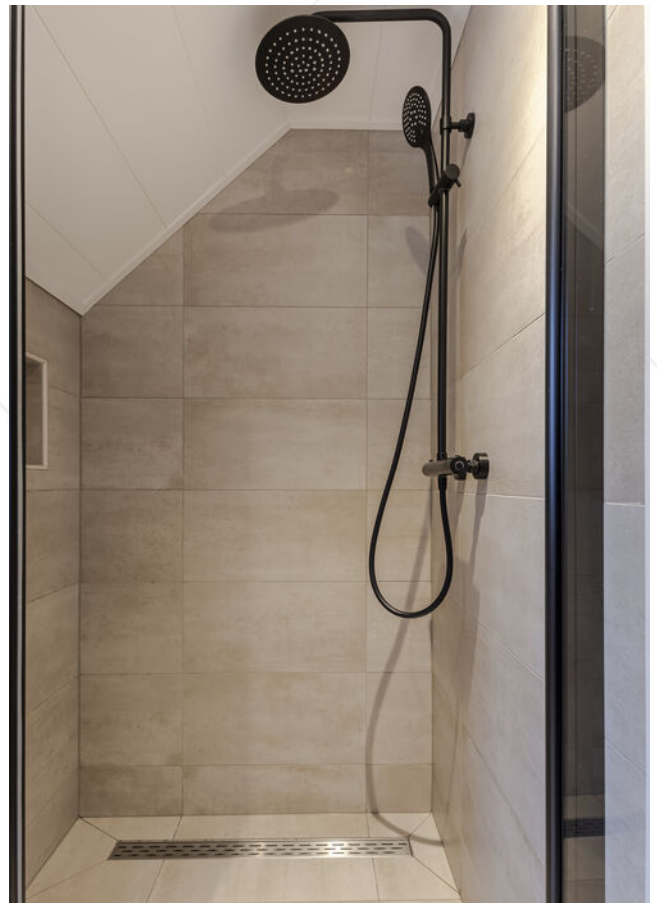


Slaapkamer 2

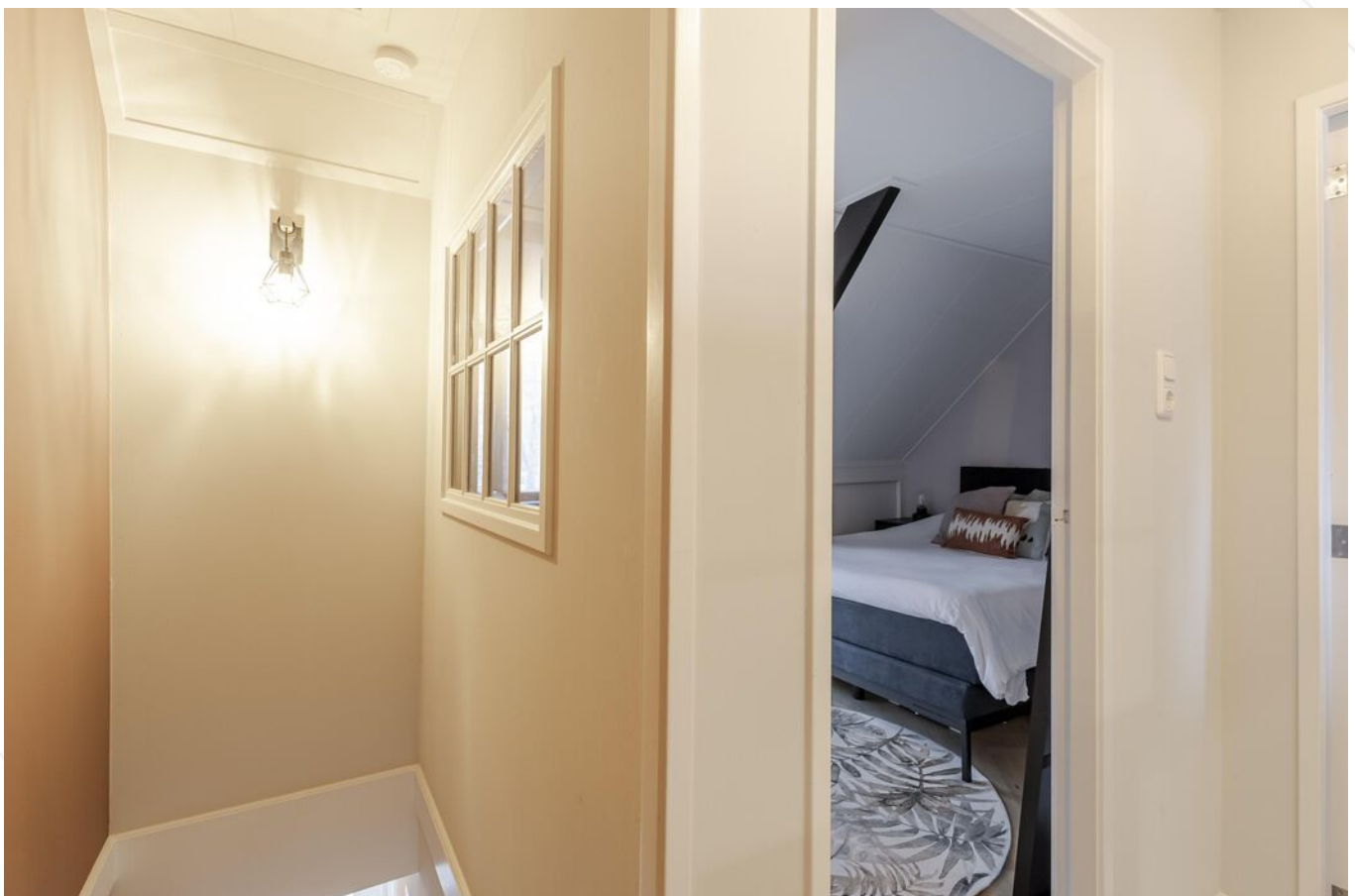


Badkamer





Badkamer



Overloop 1e verdieping met toegang tot vliering middels vlizotrap



Achtertuin



Achtertuin



Achtertuin



Achtertuin



Achtereinde



Achtereinde

Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
hal / entree	droogloopmat	sauswerk	gipsplaten	toegang tot: - meterkast - trapopgang 1e verdieping - woonkamer
toilet	vloertegels	wandtegels / sauswerk	sauswerk	voorzien van: - wandcloset - fonteintje
woonkamer	PVC	sauswerk	gipsplaten + balkenplafond	voorzien van: - trapkast - kruipluik
keuken	vloertegels	sauswerk	plaatmateriaal	voorzien van: - koelkast - vrieskast - combimagnetron (magnetron functie defect) - inductiekookplaat - afzuigkap - vaatwasser toegang tot: - achterportaal met toiletruimte - achtertuin
1e VERDIEPING				
overloop	houten delen	sauswerk	gipsplaten	toegang tot: - 2 slaapkamers - badkamer - vliering
slaapkamer 1	PVC	gipsplaten	sauswerk	gelegen aan de voorzijde voorzien van: - dakkapel - vaste kastenwand - knieschotberging
slaapkamer 2	PVC	sauswerk	gipsplaten	gelegen aan achterzijde voorzien van: - dakkapel - kastenwand op maat
badkamer	vloertegels	wandtegels	plaatmateriaal	voorzien van: - 2e toilet - wastafelmeubel - douche - wasmachine-aansluiting - designradiator - dakkapel

Afwerkstaat

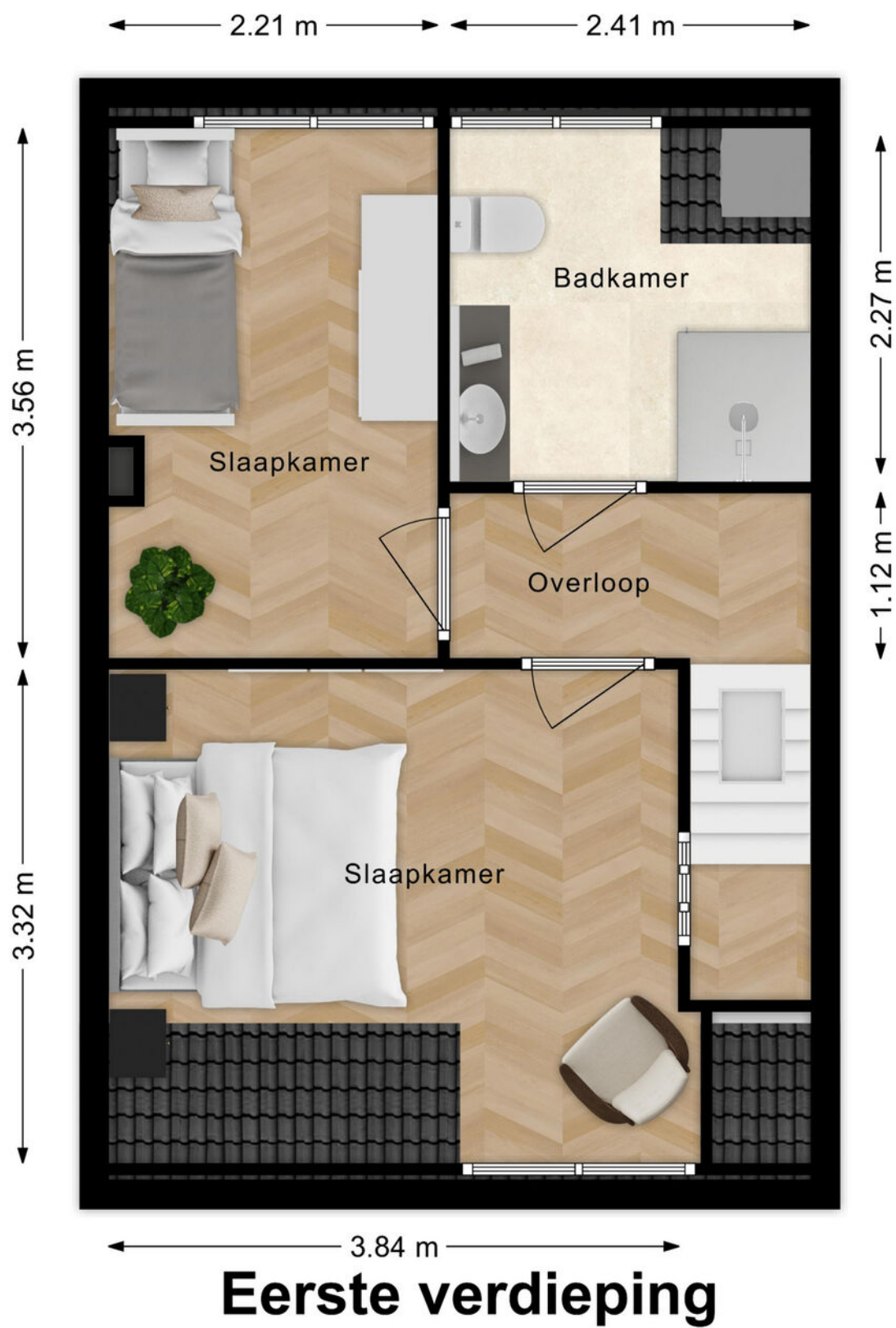
Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
2e VERDIEPING				
vliering				hoogte 1.45 meter, voorzien van cv-ketel
BUITEN				
tuin				voorzien van: - sierstraatwerk - (groen)beplanting - terras - achterom - berging
houten berging				afmetingen ca. 3,50 x 2,20meter, voorzien van elektra

Plattegrond



Begane grond

Plattegrond



Kadastrale kaart

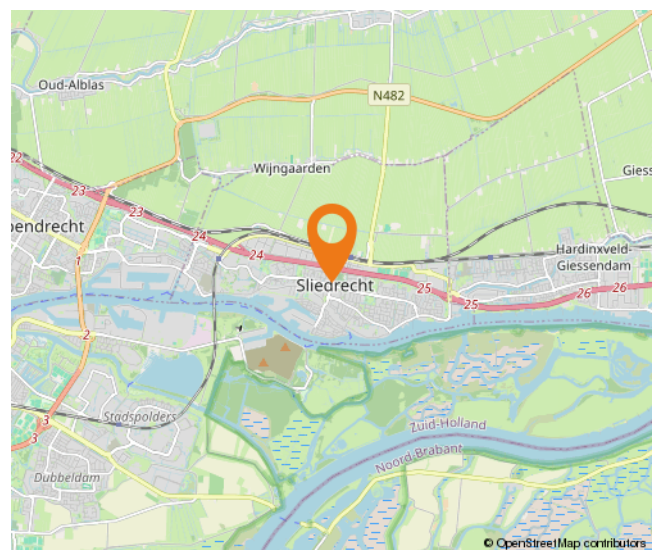
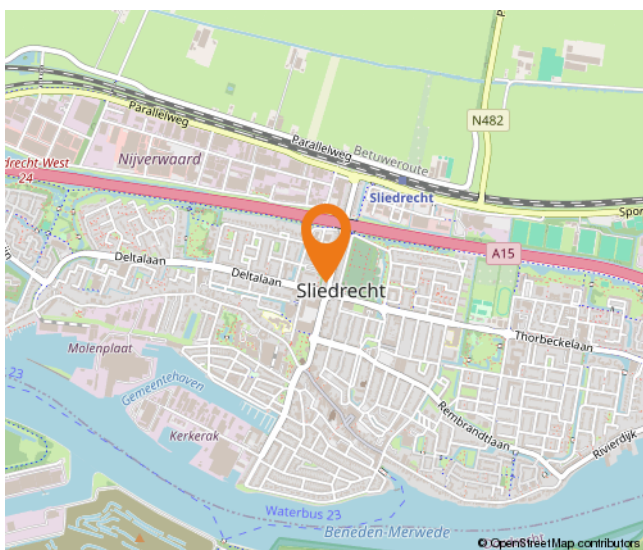
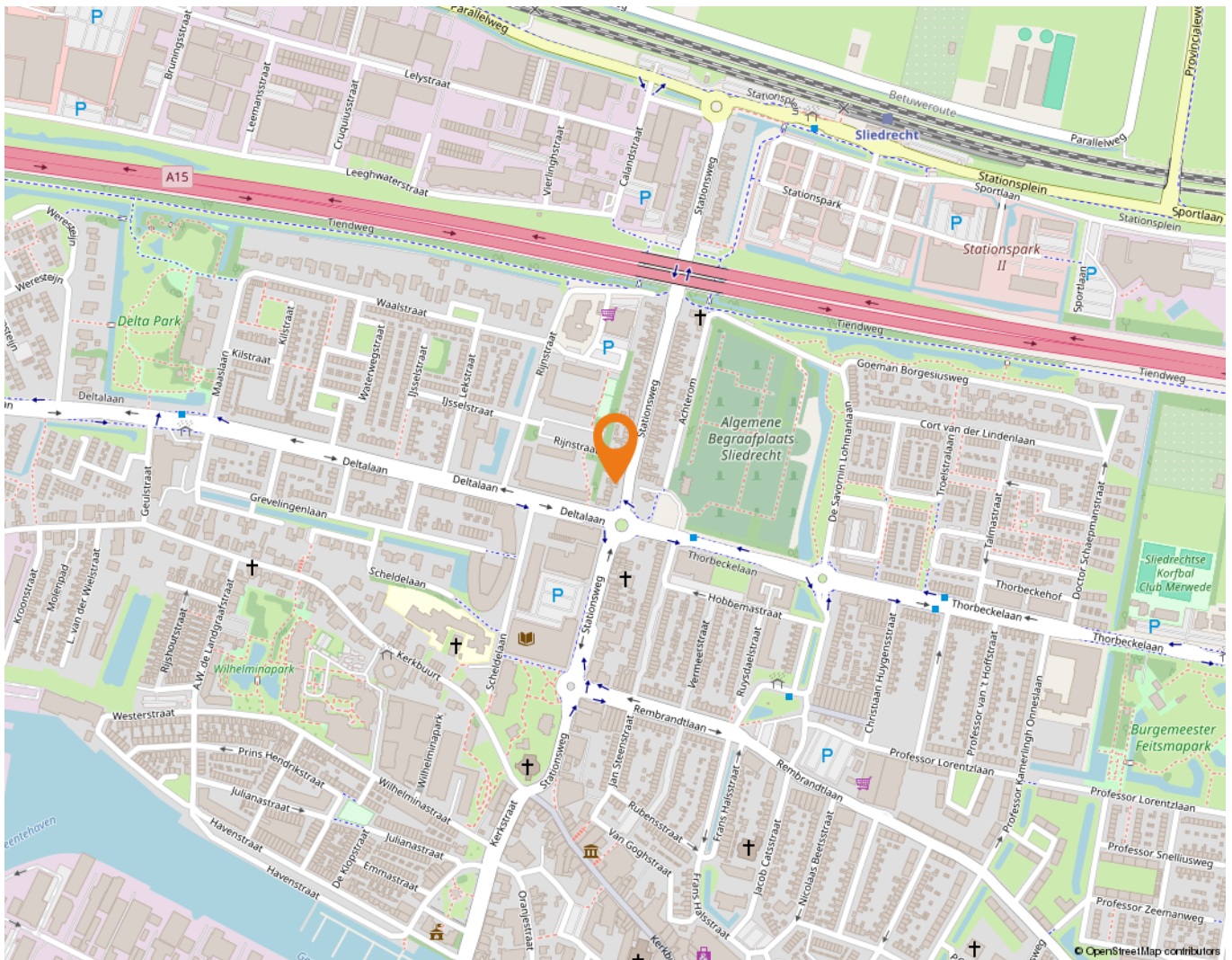
Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345 25 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 oktober 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Sliedrecht Sectie K Perceel 98 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.	kadaster 
---	---	--

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			
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			X
- gordijnen			X
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- plavuizen	X		
- pvc vloer	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	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			
- 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

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.

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