



**alblasserwaard**  
makelaars & taxateurs



## **Joh. Kraaijeveldstraat 48**

3361 VM Sliedrecht

Vraagprijs: € 349.000,-

WOONOPPERVLAKTE: **85 m<sup>2</sup>**

PERCELOPPERVLAKTE: **103 m<sup>2</sup>**

ENERGIELABEL: **E**

# Kenmerken



Woonoppervlakte  
**85 m<sup>2</sup>**



Inhoud  
**335 m<sup>3</sup>**



Bouwjaar  
**1934**



Aantal slaapkamers  
**4**

|                               |   |
|-------------------------------|---|
| Perceeloppervlakte            | 103 m <sup>2</sup>  |
| Externe bergruimte            | 11 m <sup>2</sup> (stenen berging)  |
| Overige inpandige ruimte      | 6 m <sup>2</sup> (kelder)   |
| Gebouw gebonden buitenruimte  | 17 m <sup>2</sup>   |
| Aantal badkamers en toiletten | 1 badkamer, 1 toilet  |
| Isolatie                      | muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas  |
| Verwarming/Warm water         | Intergas HR combiketel uit 2009   |
| Kozijnen                      | hout, kunststof (dakkapel)  |
| Elektra                       | 6 groepen, 2 aardlekschakelaars   |
| Vloeren                       | hout  |
| Voorzieningen                 | buitenzonwering, rolluiken, dakraam 4 zonnepanelen (2022)   |
| Kruipruimte                   | ja (kelder)   |
| Geheid                        | nee   |
| Energielabel                  | E   |
| Parkeren                      | openbaar parkeren in directe omgeving   |
| Tuinligging                   | achtertuin, noorden, ca 36m <sup>2</sup>  |
| Bijzonderheden                | - opbrengst zonnepanelen ca. 950 kWh (2025)<br>- plat dak keuken 2024<br>- keuken verkeert deels in matige staat<br>- deels onderhoud nodig |

# Algemene omschrijving

Iedereen kent de jaren '30 woningen, met hun charmante straatbeeld, fraaie erkers, royale overstekken en karakteristieke metselverbanden die zorgen voor een warme, dorpse sfeer. In het hart van deze geliefde wijk vind je deze eengezinswoning met o.a. 4 slaapkamers en volop mogelijkheden. Openbare voorzieningen zoals winkels en scholen liggen op korte afstand. En wat dacht je van aan het einde van de dag heerlijk uitwaaien langs de rivier?

De woning biedt een fijne en praktische indeling. De woonkamer is ruim 8 meter lang en beschikt over een gezellige erker aan de voorzijde, die zorgt voor veel natuurlijk licht. Vanuit de woonkamer heb je toegang tot de kelder (hoogte ca. 170cm) – ideaal voor het opslaan van voorraad of het plaatsen van wasapparatuur.

De keuken staat in verbinding met het achterportaal, dat toegang biedt tot de badkamer en het toilet. Op de eerste verdieping bevinden zich 3 slaapkamers, een dakterras en een vaste kast. Via de gerealiseerde vaste trap naar de 2e verdieping bereik je de vierde slaapkamer. Deze is ingericht als leuke kinderslaapkamer en is voorzien van een dakkapel met een elektrisch rolluik aan de achterzijde, waardoor de ruimte optimaal wordt benut. Achter de knieschotten is extra bergruimte aanwezig.

De achtertuin is een fijne plek om van het buitenleven te genieten, met een gezellige overkapping (1,96 x 2,59m) en een ruime berging (ca. 11m<sup>2</sup>) voor al je spullen én de cv-ketel. Via het achterom langs de woning is bovendien de openbare weg bereikbaar.

Kortom Joh. Kraaijeveldstraat 48 is een mooie kans voor kopers/ liefhebbers die op de Oude Uitbreiding willen wonen. Kom eens kijken!





Woonkamer





Woonkamer





Woonkamer





Keuken

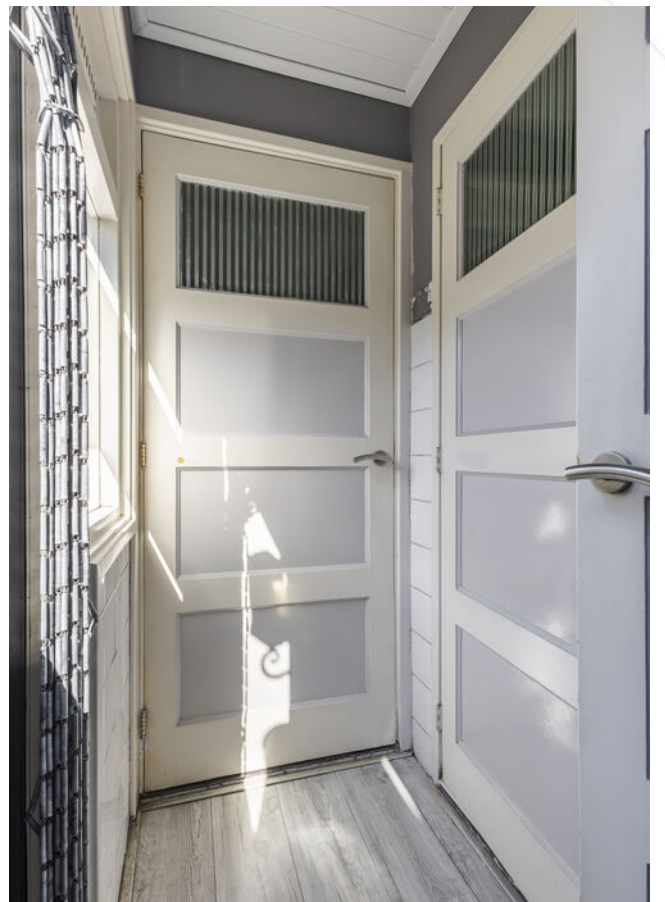




Woonkamer



Toilet



Achterportaal



Badkamer





Slaapkamer 1



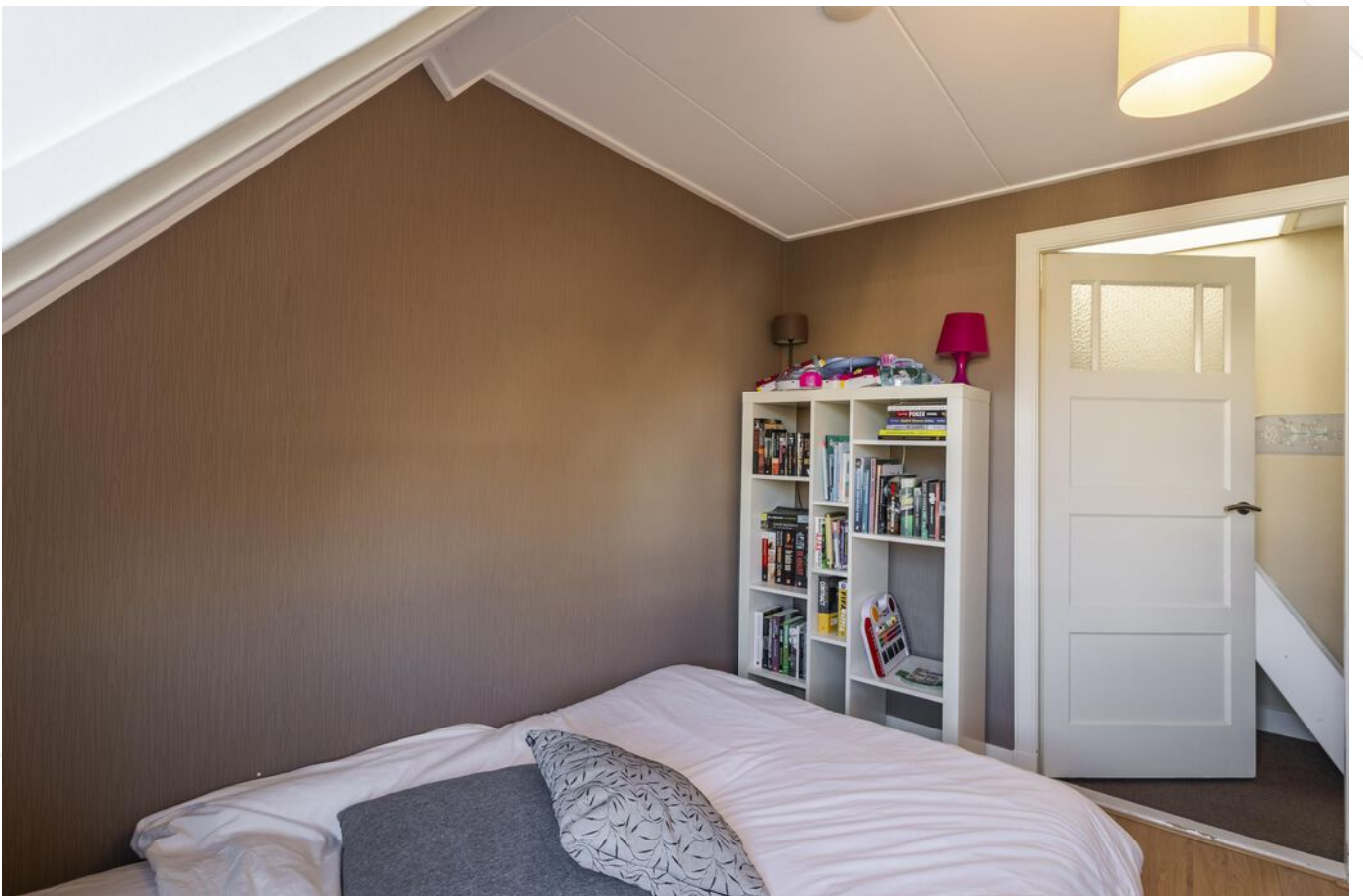


Slaapkamer 2





Slaapkamer 3





Dakterras



Overloop 1e verdieping



Slaapkamer 4





Achtertuint





Achtertuint/berging





Straatbeeld





Rivier de Merwede



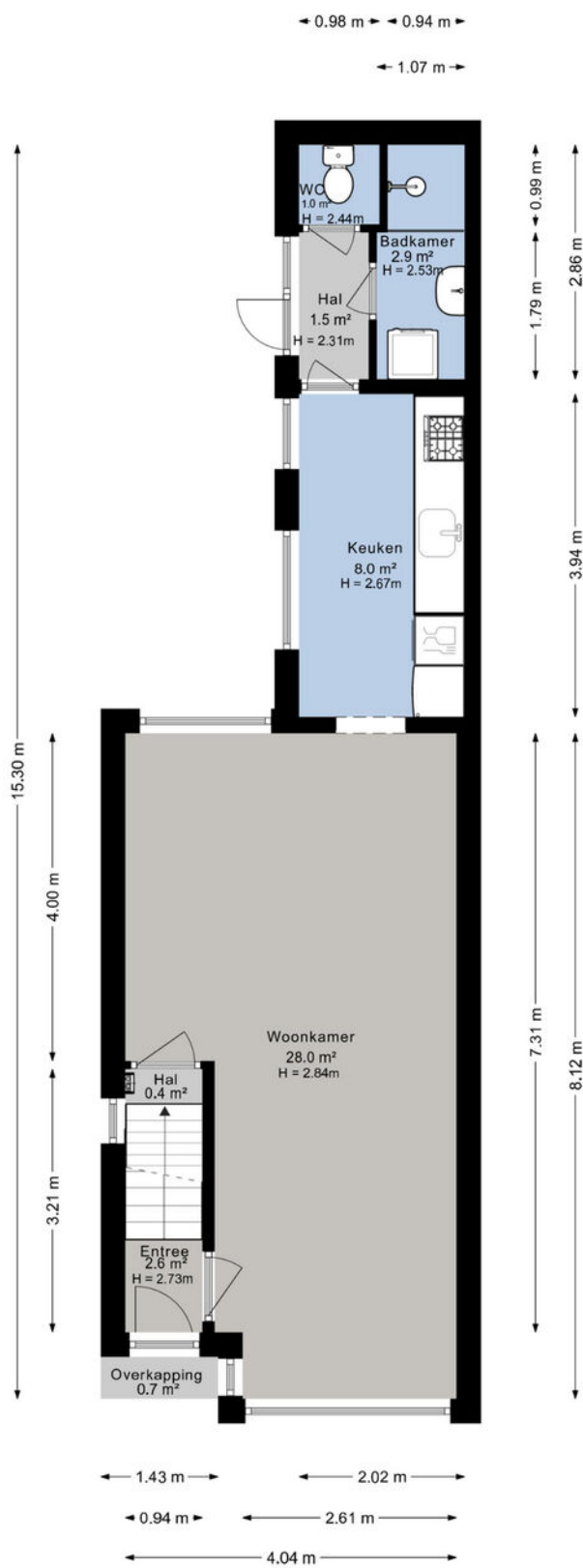
# Afwerkstaat

| Ruimte               | Vloer       | Wanden                  | Plafond         | Kenmerken  |
|----------------------|-------------|-------------------------|-----------------|--|
| <b>BEGANE GROND</b>  |             |                         |                 |  |
| hal / entree         | tapijt      | behang                  | gipsplaten      | toegang tot 1e verdieping en woonkamer   |
| toilet               | vinyl       | wandtegels/<br>sauswerk | gipsplaten      | voorzien van closet en radiator  |
| woonkamer            | laminaat    | behang                  | gipsplaten      | voorzien van:<br>- erker aan de voorzijde (1 raam lek)<br>toegang tot kelder (h. 1.69 meter) en<br>achterportaal   |
| keuken               | laminaat    | wandtegels/<br>sauswerk | gipsplaten      | keuken voorzien van rechte opstelling<br>met:<br>- koel-/vriescombinatie (los)<br>- gaskookplaat<br>- afzuigkap<br>- vaatwasser<br>- oven<br>toegang tot achterportaal met toegang<br>tot:<br>- achtertuin<br>- toilet<br>- badkamer |
| badkamer             | vloertegels | wandtegels              | kunststof delen | voorzien van:<br>- witgoedaansluitingen<br>- wastafel<br>- douche  |
| <b>1e VERDIEPING</b> |             |                         |                 |  |
| overloop             | tapijt      | behang                  | gipsplaten      | toegang tot:<br>- 3 slaapkamers<br>- vaste kast<br>toegang tot zolder  |
| slaapkamer 1         | tapijt      | behang                  | gipsplaten      | gelegen aan de voorzijde<br>voorzien van:<br>- vaste kast<br>- dakkapel aan de voorzijde   |
| slaapkamer 2         | laminaat    | behang                  | gipsplaten      | voorzien van dakkapel aan de achterzijde   |
| slaapkamer 3         | laminaat    | behang                  | gipsplaten      | voorzien van dakkapel aan de achterzijde<br>en toegang tot plat dak/dakterras  |

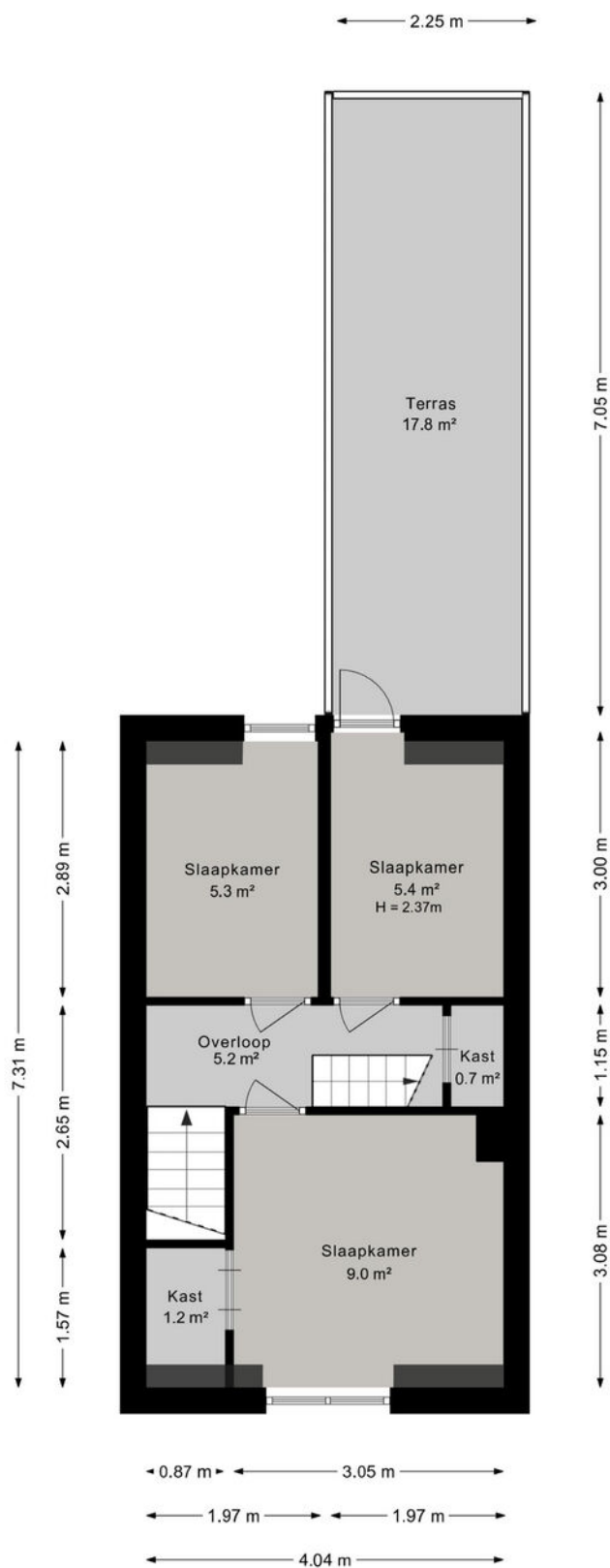
# Afwerkstaat

| Ruimte               | Vloer    | Wanden | Plafond    | Kenmerken  |
|----------------------|----------|--------|------------|--|
| <b>2e VERDIEPING</b> |          |        |            |  |
| slaapkamer 4         | laminaat | behang | gipsplaten | voorzien van:<br>- kunststof dakkapel aan de achterzijde (2015)<br>- bergruimte achter schotten  |
| <b>BUITEN</b>        |          |        |            |  |
| achtertuint          |          |        |            | gesitueerd op het noorden voorzien van:<br>- overkapping (1.96 x 2.59 meter) met elektra-aansluiting<br>- berging<br>- sierstraatwerk<br>- border met beplanting<br>- achterom |
| stenen berging       |          |        |            | afmetingen ca. 5.20 x 2.10 meter, voorzien van:<br>- elektra-en wateraansluiting<br>- cv-ketel   |
|                      |          |        |            |  |
|                      |          |        |            |  |

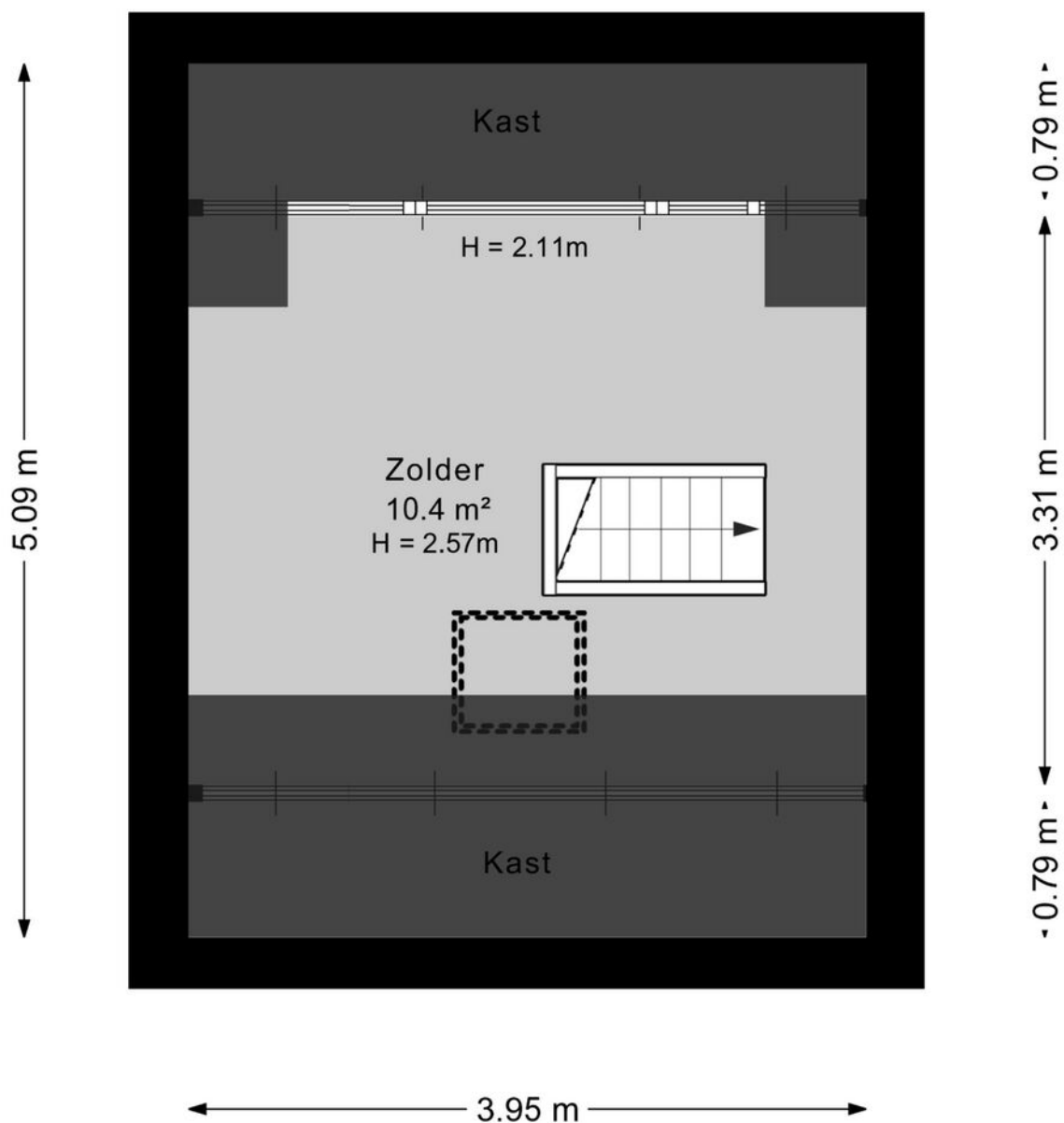
# Plattegrond



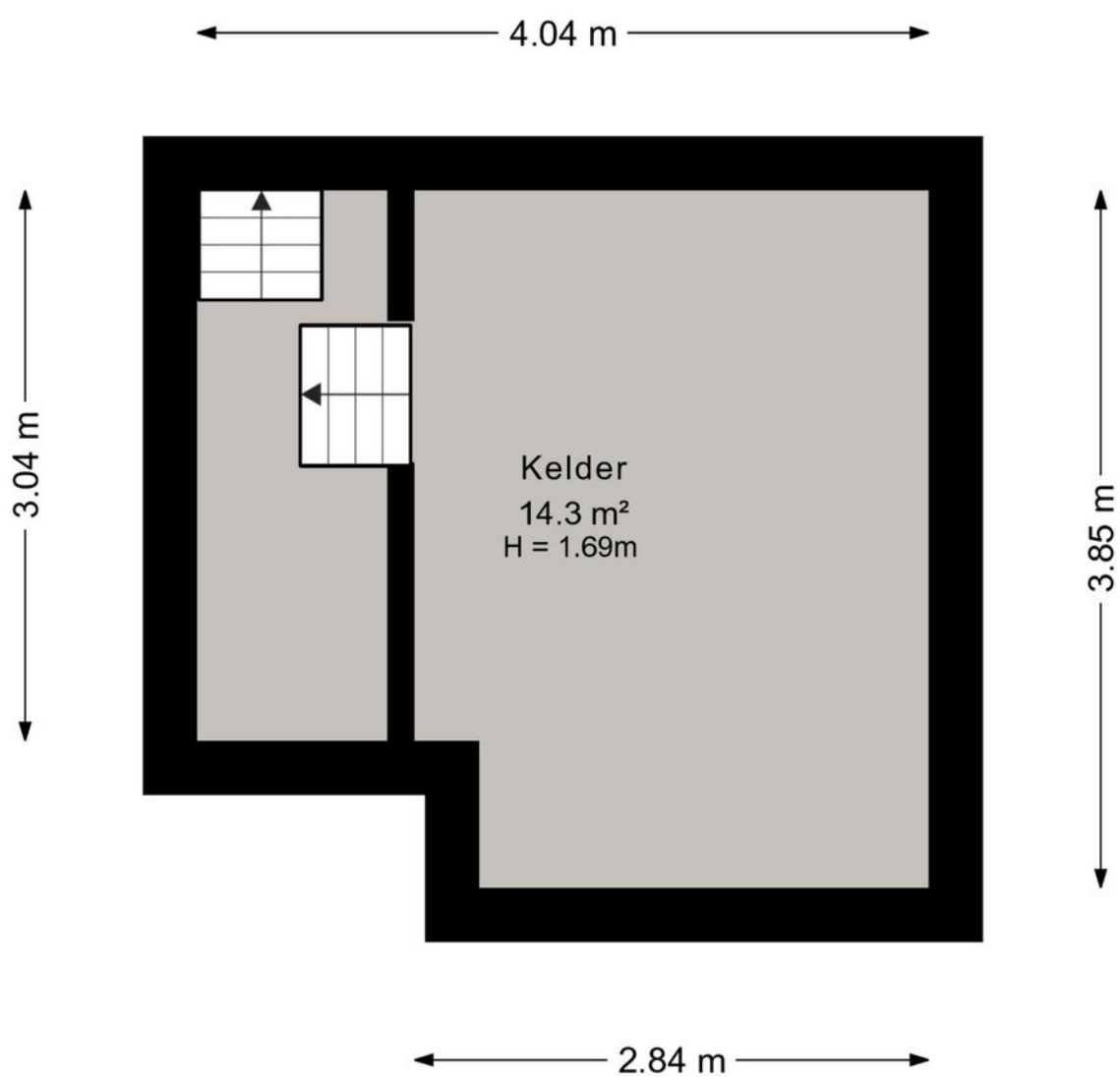
# Plattegrond



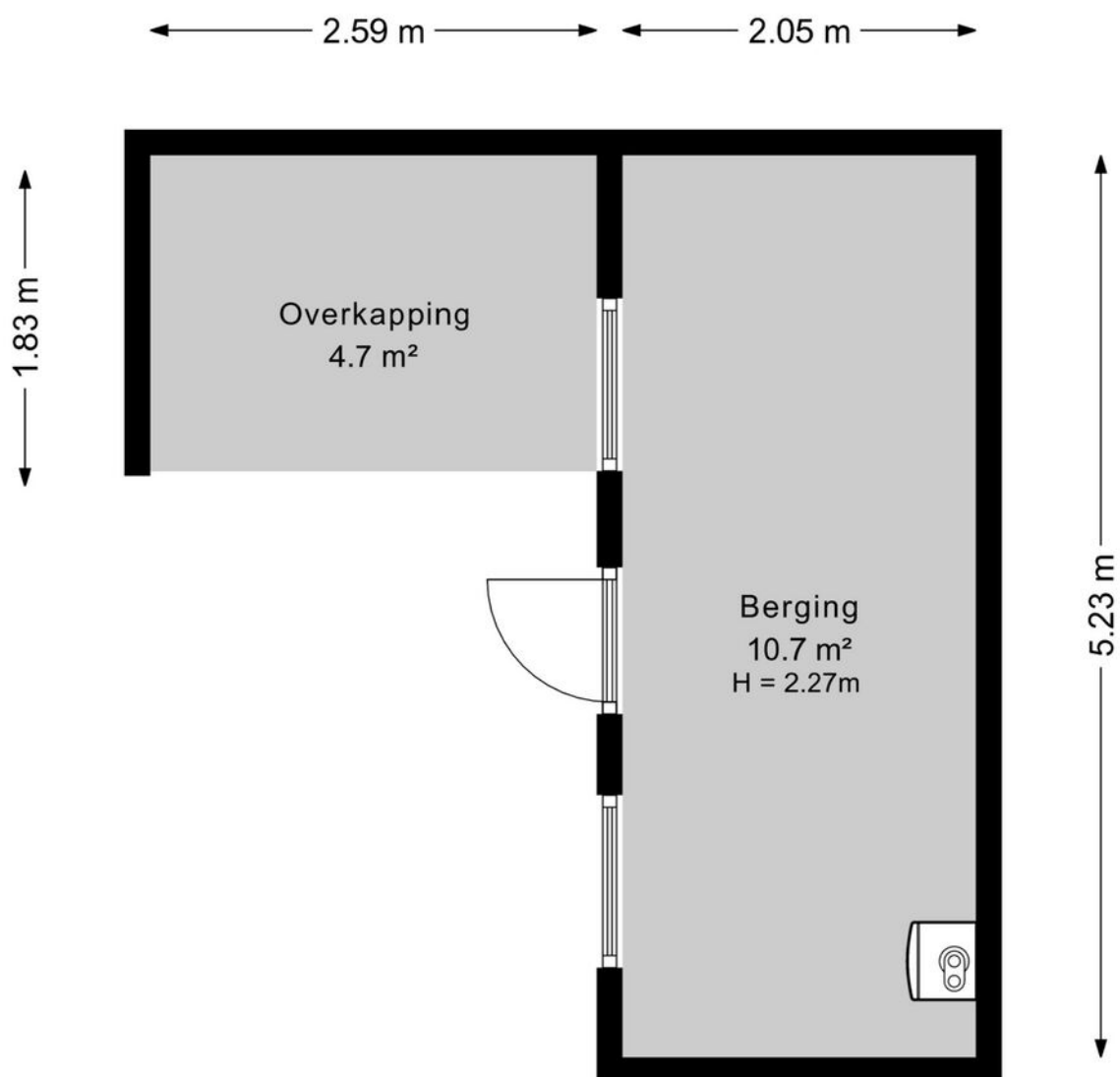
# Plattegrond



# Plattegrond



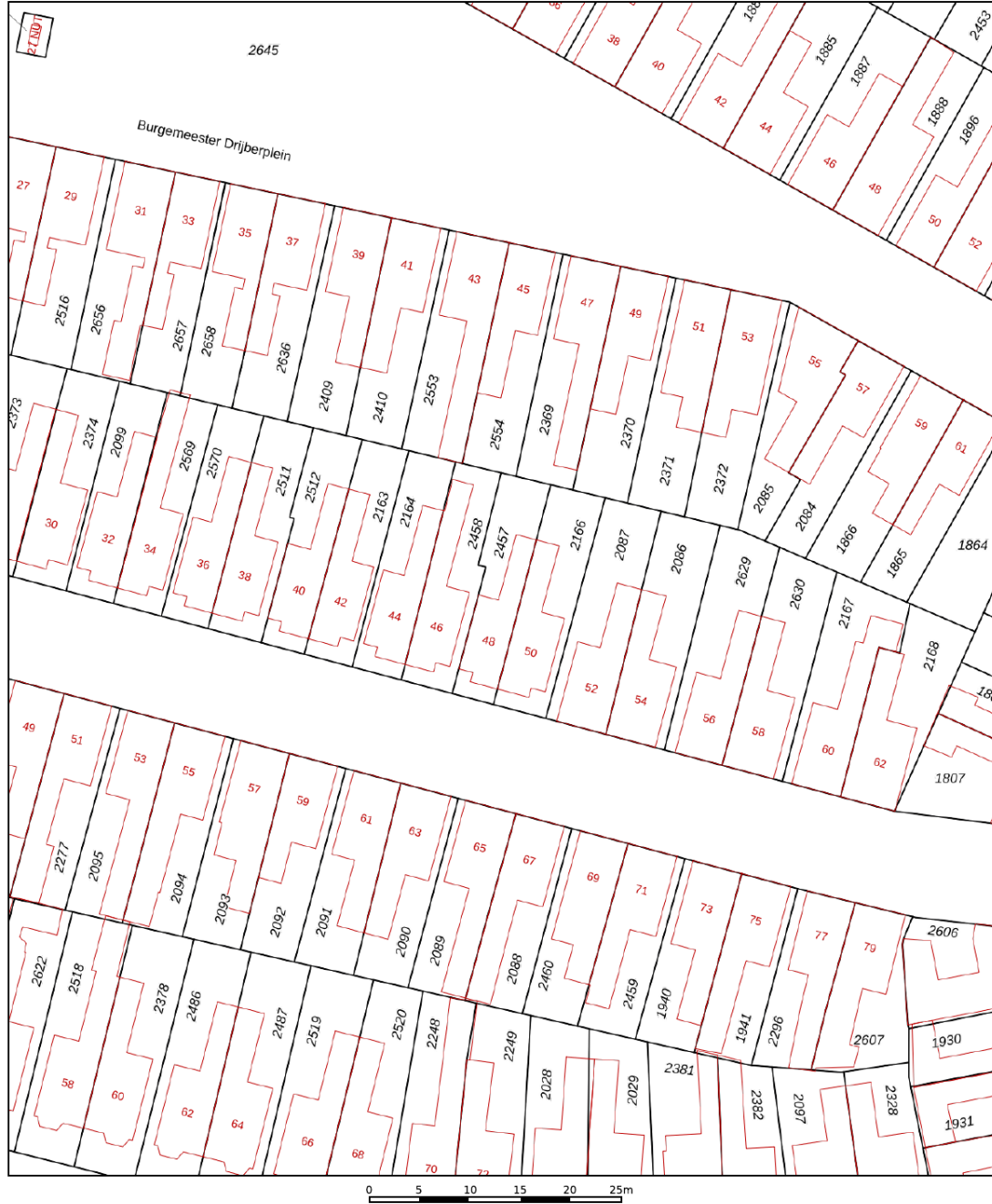
# Plattegrond




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



|   |  |  |
|---|--|--|
| <p>12345<br/>25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>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 G</p> <p>Perceel 2457</p> | <p><b>kadaster</b></p>  |
|---|--|--|

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 maart 2026  
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.

# 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.

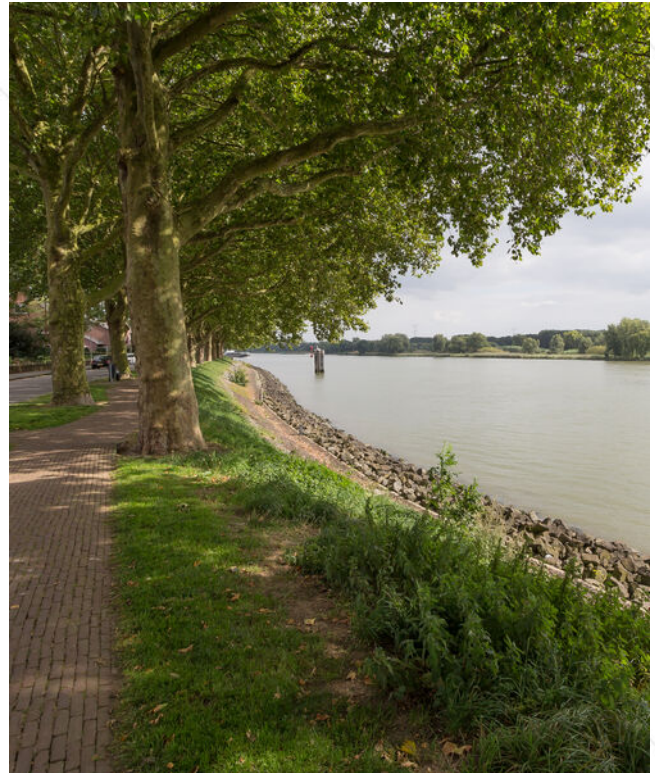
Sliedrecht is vanouds een Baggerdorp en heeft daarmee een geheel eigen karakter gekregen, dat goed te zien is in het dorp. Zo zijn er het Baggermuseum en het Baggerfestival, maar wie door Sliedrecht heen rijdt, zal op allerlei plekken de rijke baggergeschiedenis terug zien komen.

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 |
|--|---------------|----------|--------------|
| <b>Woning - Interieur</b>                |               |          |              |
| 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             |          |              |
| - lamellen                               | X             |          |              |
| Vloerdecoratie, te weten                 |               |          |              |
| - vloerbedekking                         | X             |          |              |
| - laminaat                               | X             |          |              |
| <b>Woning - Keuken</b>                   |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)             | X             |          |              |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten      |               |          |              |
| - (gas)fornuis                           | X             |          |              |
| - afzuigkap                              | X             |          |              |
| - magnetron                              |               | X        |              |
| - oven                                   | X             |          |              |
| - koel-vriescombinatie                   |               |          | X            |
| - vaatwasser                             | X             |          |              |
| - koffiezetapparaat                      |               | X        |              |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>           |               |          |              |
| Toilet met de volgende toebehoren        |               |          |              |
| - toilet                                 | X             |          |              |
| - toilethouder                           | X             |          |              |
| - toiletborstel(houder)                  | X             |          |              |
| Badkamer met de volgende toebehoren      |               |          |              |
| - douche (cabine/scherm)                 | X             |          |              |
| - wastafel                               | X             |          |              |

# Lijst van zaken

|   | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---|---------------|----------|--------------|
| - wastafelmeubel  | X             |          |              |
| <b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b> |               |          |              |
| Brievenbus  | X             |          |              |
| Rookmelders   | X             |          |              |
| (Klok)thermostaat   | X             |          |              |
| Screens   | X             |          |              |
| Rolluiken   | X             |          |              |
| Zonwering buiten  | X             |          |              |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                             | X             |          |              |
| Zonnepanelen  | X             |          |              |
| Warmwatervoorziening, te weten                                      |               |          |              |
| - CV-installatie  | X             |          |              |
| <b>Tuin - Inrichting</b>  |               |          |              |
| Tuinaanleg/bestrating   | X             |          |              |
| Beplanting  | X             |          |              |
| <b>Tuin - Verlichting/installaties</b>                              |               |          |              |
| Buitenverlichting   | X             |          |              |
| <b>Tuin - Bebouwing</b>   |               |          |              |
| Tuinhuis/buitenberging  | X             |          |              |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging                                 | X             |          |              |
| <b>Tuin - Overig</b>  |               |          |              |
| 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

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