



**Ambachtsweer 23**

3363 JA Sliedrecht

Vraagprijs: € 265.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **79 m<sup>2</sup>**

ENERGIELABEL: **C**

# Kenmerken



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



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



Bouwjaar  
**1982**



Aantal slaapkamers  
**2**

Overige inpandige ruimte	7 m <sup>2</sup> (berging beneden)
Gebouw gebonden buitenruimte	6 m <sup>2</sup> (balkon)
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer en 1 toilet
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas
Verwarming	elektrische verwarming + airco
Warm water	elektrische boiler huur (€ 17,80 per maand)
Kozijnen	hout
Elektra	5 groepen en 2 aardlekschakelaars
Vloeren	beton
Voorzieningen	dakraam, rolluiken, tv kabel, glasvezel kabel, airconditioning (2023)
Kruipruimte	nee
Geheid	ja
Energielabel	C
Parkeren	openbaar parkeren
VvE-kosten	De maandelijkse bijdrage aan de Vereniging van Eigenaren (VvE) bedraagt: € 203,31 Hier is o.a. begrepen: - opstalverzekering - reservering onderhoud complex - schoonmaak galerij/trappenhuis - bestuurderskosten

# Algemene omschrijving

Wellicht schat je de ruimte van deze maisonnette van buitenaf zomaar te klein in. En dat zou jammer zijn. Deze woning is namelijk super praktisch ingedeeld en hierdoor uiterst functioneel. De entree van de woning ligt op de 2e verdieping. Hier is de ruime woonkamer met open keuken de eyecatcher terwijl we op de slaapverdieping twee grote slaapkamers en een badkamer aantreffen. Als klap op de vuurpijl is er ook nog een grote bergzolder. Hier ruim je al je spullen op die je zo af en toe eens nodig hebt. En genieten? Dat doe je natuurlijk lekker op het balkon. Dit is op het zuid-westen gesitueerd en grenst direct aan de woonkamer. In het bergingscomplex op de begane grond, direct naast de trap, is een eigen (fietsen)berging aanwezig.

Dit appartementencomplex ligt op korte afstand van treinstation Baanhoek-west en de op- en afritten van snelweg A15. Ook een supermarkt is binnen enkele minuten fietsen te bereiken. Liever er even tussenuit voor wat ontspanning? Met de fiets ben je zo in de Biesbosch, aan de overzijde van rivier de Merwede.

De woning beschikt over energielabel C. Verwarming en koeling gaat in de woonkamer door middel van een airco. Beglazing, gevels en dak zijn alle geïsoleerd.

Parkeren kan op de openbare parkeerplaats voor het appartementencomplex terwijl er achter het complex veel groen en een speelplaats aanwezig is.

De woning verdient op sommige onderdelen enige vernieuwing maar op deze manier kun je uiteraard alles wel naar jouw eigen zin maken. Zie jij dit wel zitten? Pak dan deze kans met beide handen aan. En geniet op korte termijn van jouw nieuw thuis.





Woonkamer



Woonkamer



Woonkamer



Woonkamer



Keuken



Keuken



Balkon



Uitzicht balkon



Balkon



Uitzicht balkon



Slaapkamer 1



Slaapkamer 1



Slaapkamer 2



Slaapkamer 2



Hal woning



Entree woning



Toilet



Badkamer met wasmachine-aansluiting



Douche



Wastafelmeubel



Entree woning/galerij



Vooraanzicht complex



Trapogang met rechts deur naar bergingscomplex



Berging



Omgeving/achterzijde complex

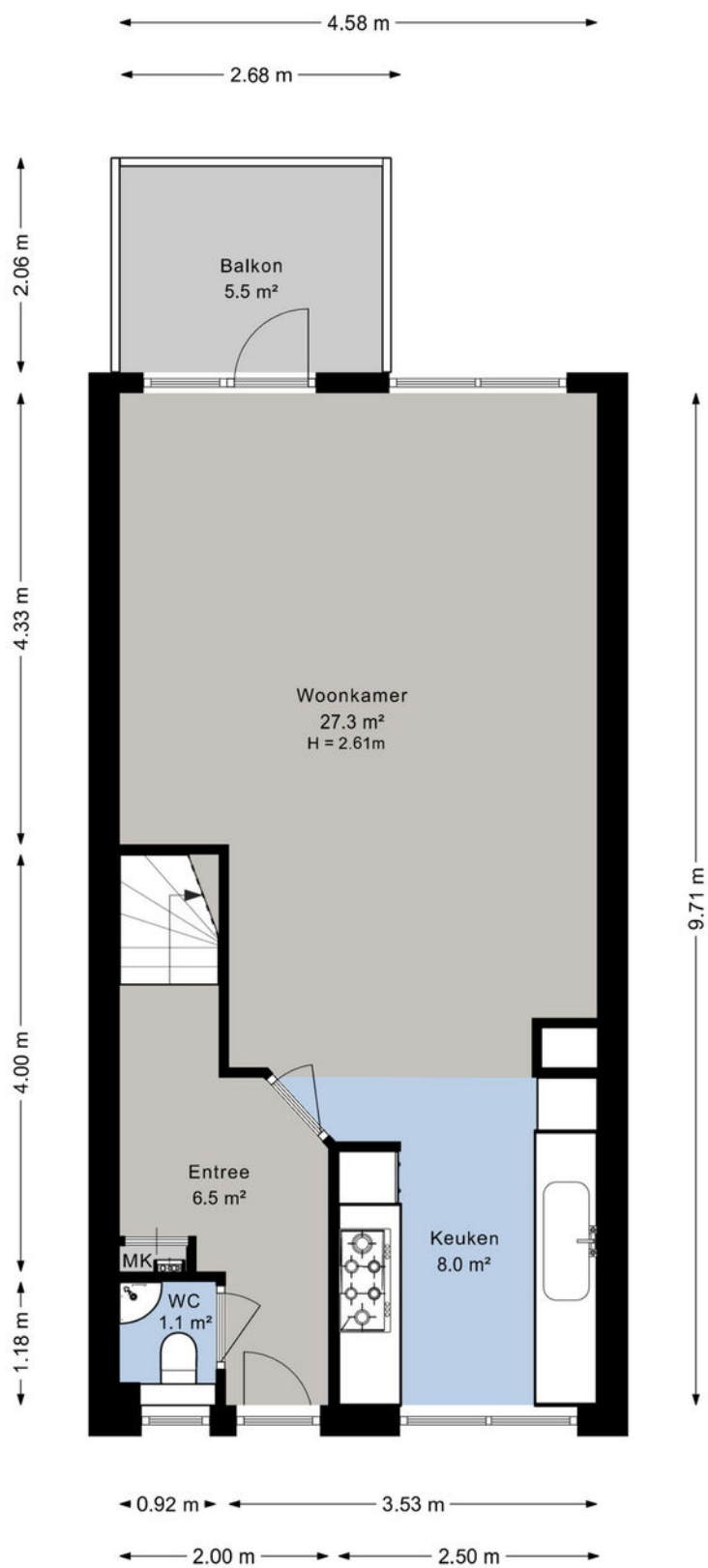


Omgeving

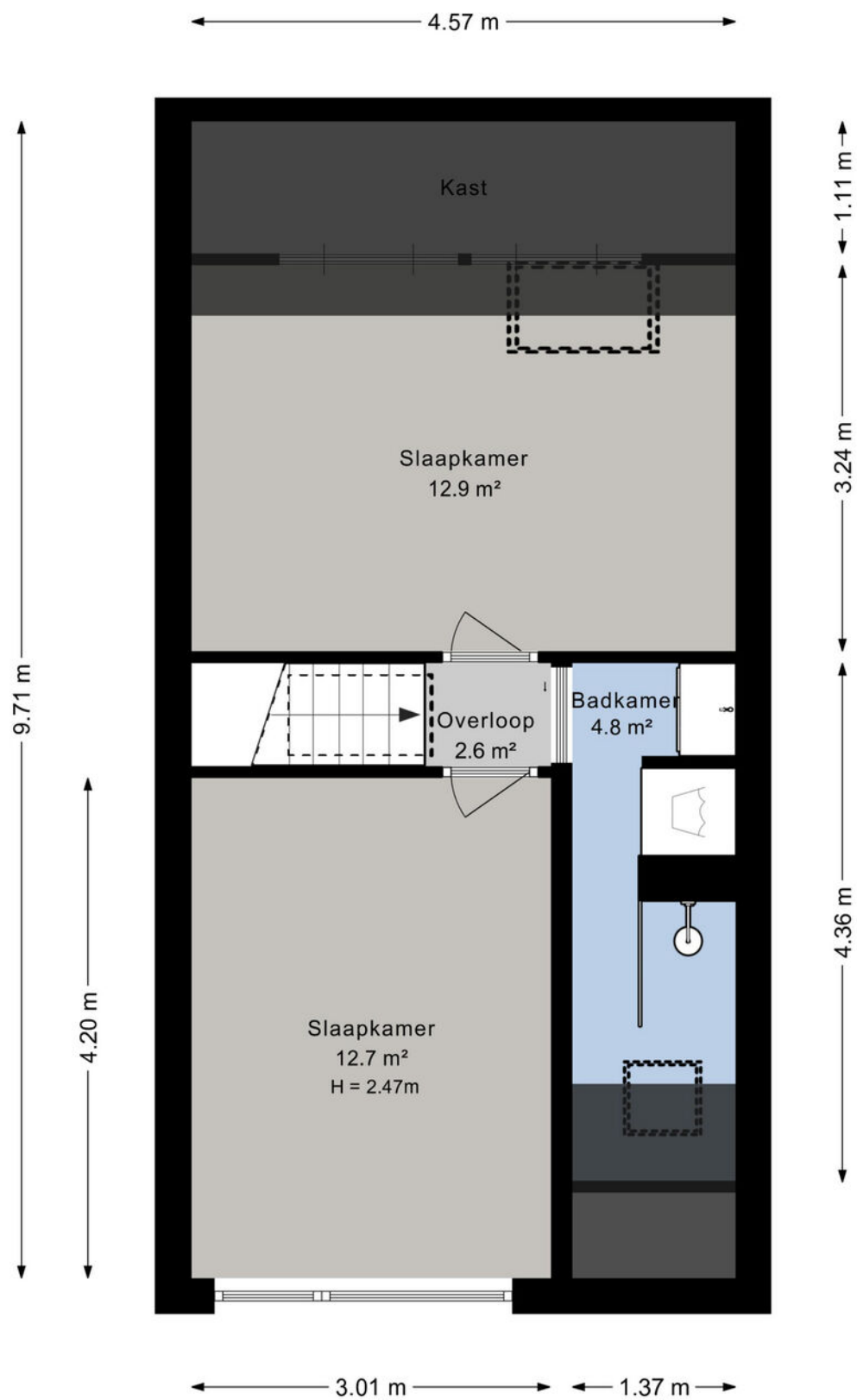
# Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
<b>2e VERDIEPING</b>				
hal / entree	laminaat	behang	sputwerk	toegang tot: - toilet - meterkast - trapopgang 1e verdieping - woonkamer
toilet	vloertegels	wandtegels	sputwerk	voorzien van: - zwevend closet - fonteintje
woonkamer	laminaat	behang	sputwerk	voorzien van airconditioning (2023) toegang tot balkon
keuken	laminaat	wandtegels	sputwerk	voorzien van duo-opstelling met: - koelkast - vrieskast - vaatwasmachine - afzuigkap - oven
<b>3e VERDIEPING</b>				
overloop	laminaat	behang	sputwerk	toegang tot: - 2 slaapkamers - badkamer - bergzolder
slaapkamer 1	laminaat	behang	sputwerk	gelegen aan voorzijde voorzien van elektrisch bedienbaar rolluik
slaapkamer 2	laminaat	behang	sputwerk	gelegen aan achterzijde voorzien van: - dakraam - knieschotberging
badkamer	vloertegels	wandtegels	schuurplafond	voorzien van: - wastafelmeubel - wasmachine-aansluiting - douchecabine - dakraam
<b>4e VERDIEPING</b>				
open zolder	zandcementvloer	beton	dakbeschot	hoogte circa 2.10 meter voorzien van boiler (huur, 120 liter)

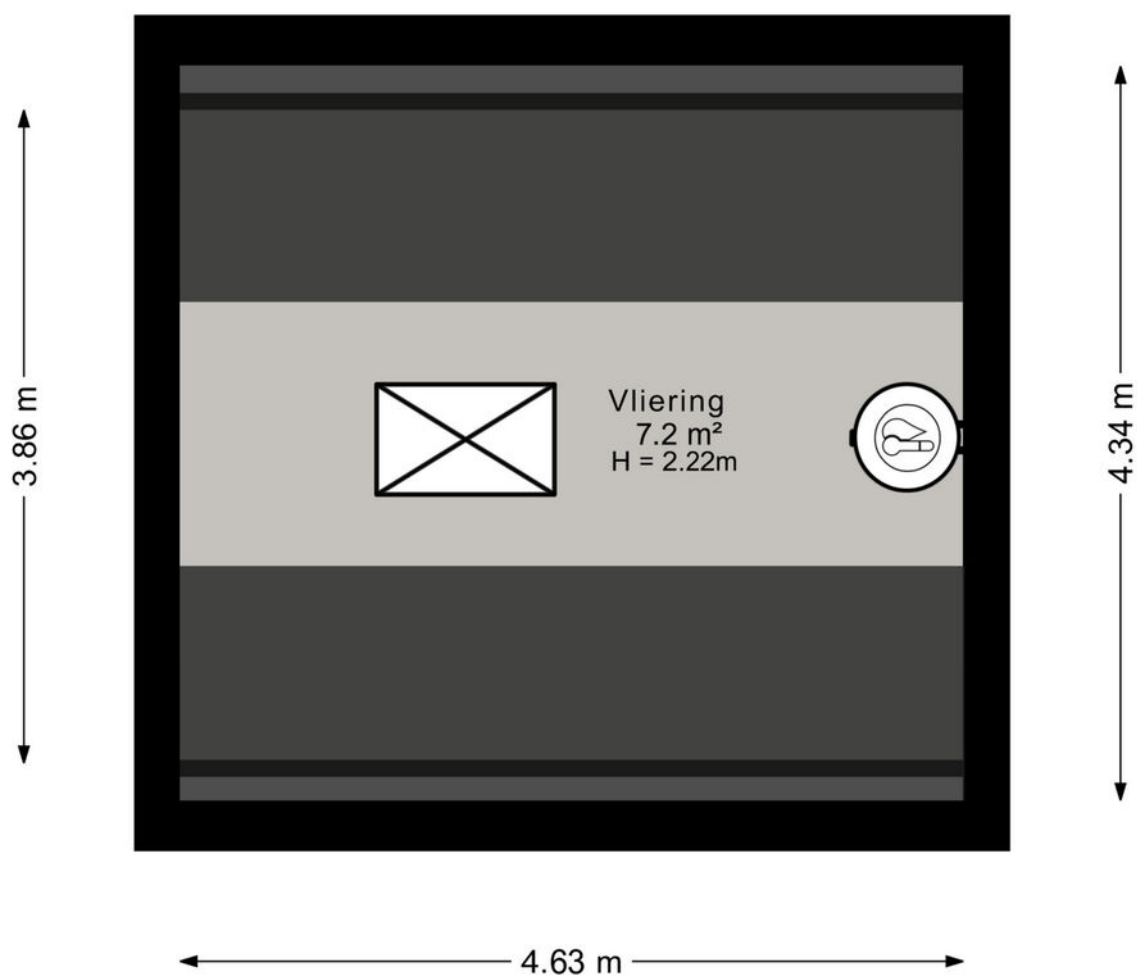
# Plattegrond



# Plattegrond



# Plattegrond




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

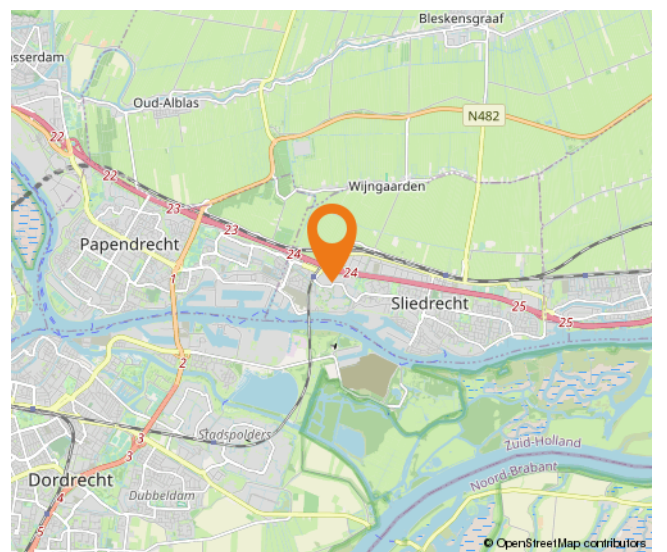
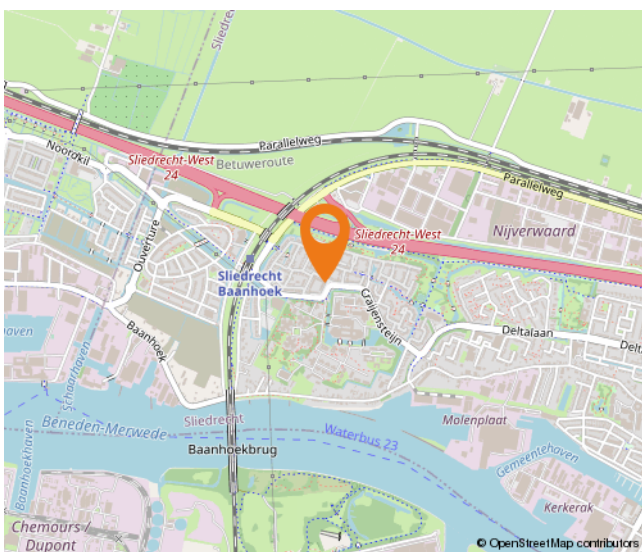
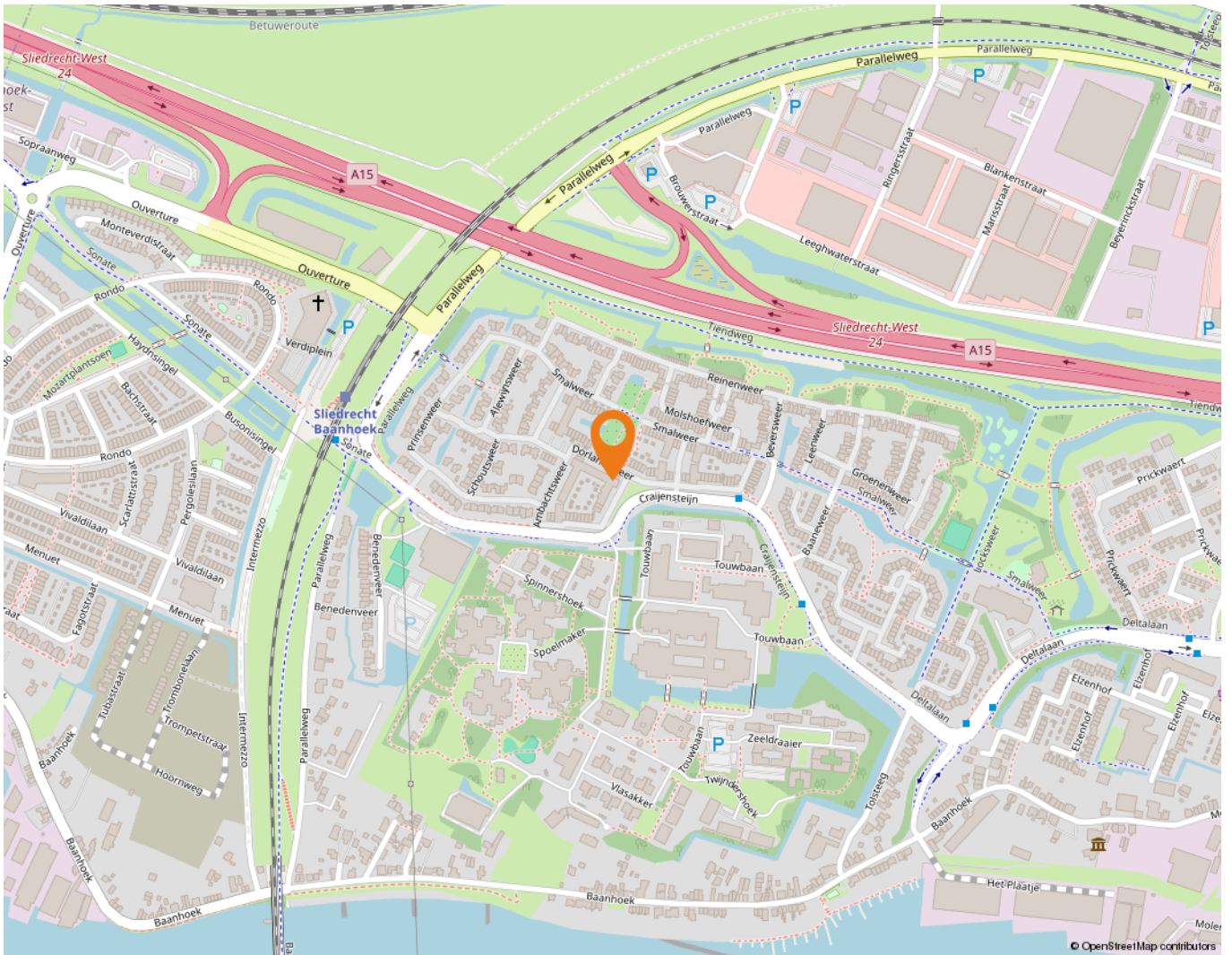
Uw referentie: ---



<p>12345 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: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente Sliedrecht</p> <p>Stecie K</p> <p>Perceel 2694</p>	<p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.</p> <p>De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p>	
---	---	--	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 17 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 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
<b>Woning - Interieur</b>			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- boekenkast beneden	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel	X		
- Radiatoren verwarming (hebben nu geen functie ivm sluiten blokverwarming)	X		
- losstaande kledingkast slaapkamer			X
- losstaande grote witte kast kantoor/ hobbykamer			X
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- koel-vriescombinatie	X		

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- vaatwasser	X		
- Radiatoren (hebben nu geen functie ivm sluiten blokverwarming)	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- Radiator (heeft nu geen functie ivm blokverwarming)	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- boiler	X		
- geiser	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- 2 planten en bloempotten bij de voordeur	X		

# Lijst van zaken

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

## Overig - Contracten

Boiler: Moet worden overgenomen

# 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