



alblasserwaard
makelaars & taxateurs



Merwestraat 60

3361 HM Sliedrecht

Vraagprijs: € 750.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **205 m²**

PERCELOPPERVLAKTE: **263 m²**

ENERGIELABEL: **D**

Kenmerken



Woonoppervlakte
205 m²



Inhoud
777 m³



Bouwjaar
1935



Aantal slaapkamers
6

Perceeloppervlakte	263 m ²
Externe bergruimte	9 m ² (berging)
Overige inpandige ruimte	13 m ² (kelder)
Gebouw gebonden buitenruimte	8 m ² (balkon)
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer en 2 toiletten
Isolatie	dakisolatie, dubbel glas (deels HR++)
Verwarming	c.v.-ketel, Remeha HR uit 2011
Warm water	c.v.-ketel + elektrische boiler eigendom (keuken)
Kozijnen	hout behalve schuifpui (kunststof)
Elektra	12 groepen en 4 aardlekschakelaars
Vloeren	hout behalve bijkeuken en hal (beton)
Voorzieningen	buitenzonwering, rolluiken, schuifpui
Kruipruimte	ja
Geheid	nee
Energielabel	D
Parkeren	openbaar parkeren
Tuinligging	achtertuint, 114 m ² , zuidoost
Bouwkundige bijzonderheden	lekkage aan dakkapel wordt hersteld

Algemene omschrijving

Aan de geliefde Merwestraat doet zich een bijzondere kans voor. Op korte afstand van de rivier de Merwede staat deze royale vrijstaande jaren '30-woning te koop. Een huis dat direct een gevoel oproept van ruimte, karakter en thuishouden. Met een woonoppervlakte van maar liefst 205 m² en een gunstig gelegen perceel van 263 m² eigen grond is dit een plek waar je jarenlang met plezier kunt wonen.

De charmante uitstraling van de woning trekt meteen de aandacht. De erker, het glas-in-lood, de rond vormgegeven entree en de fraaie details in het metselwerk geven de voorzijde een warme, karakteristieke uitstraling. Binnen wordt dit gevoel moeiteloos voortgezet: authentieke elementen gaan hier hand in hand met een prettige lichtinval en een verrassend ruimtelijk gevoel.

De achtertuin, gelegen op het zuidoosten, is een fijne plek om de dag te beginnen met een kop koffie of juist af te sluiten in de avondzon. De combinatie van groen, bestrating, een pergola en een overkapping zorgt voor een sfeervolle en praktische buitenruimte. Met een berging en achterom is ook aan het gemak gedacht.

In de loop der jaren is de woning met liefde bewoond en zijn er diverse aanpassingen uitgevoerd. Zo zijn er onder andere een kunststof schuifpui, rolluiken en 12 zonnepanelen geplaatst. Het energielabel is momenteel D, maar biedt nog mogelijkheden voor verdere verduurzaming naar eigen wens.



Algemene omschrijving

Bij binnenkomst via de authentieke entree kom je in de hal, die toegang geeft tot de centrale hal met trapopgang en toilet. Aan de voorzijde bevindt zich een werk- of speelkamer; een fijne, rustige plek met uitzicht op de straat. De woonkamer van circa 40 m² vormt het hart van het huis: licht, ruim en met een prettige plafondhoogte van circa 2,70 meter. Hier is alle ruimte voor gezellige avonden en samenzijn. De keuken heeft een praktische, rechte opstelling en een groot raam in de zijgevel, wat zorgt voor een aangename lichtinval. Vanuit de keuken bereik je de kelder en de bijkeuken, die is voorzien van witgoedaansluitingen en een deur naar de tuin.

Op de eerste verdieping geeft de ruime overloop toegang tot vier volwaardige slaapkamers. De kamers zijn stuk voor stuk prettig van formaat en beschikken deels over vaste kasten en wastafels. Vanuit de slaapkamer aan de achterzijde stap je zo het balkon op, gelegen op het zuidoosten – een heerlijke plek om even buiten te zijn. De badkamer is uitgevoerd in lichte tinten en voorzien van een ligbad, wastafel, toilet en douchecabine.

De tweede verdieping biedt opnieuw volop mogelijkheden. De huidige indeling met een ruime overloop en een slaap- en werkkamer kan eenvoudig worden aangepast naar meerdere slaapkamers of wellicht heb je zelfs behoefte aan een extra badkamer. Dankzij de dakkapellen aan zowel de voor- als achterzijde is deze verdieping opvallend licht en ruim.

De Merwestraat en de omliggende 'oude uitbreiding' staan bekend om hun prettige woonklimaat en karakteristieke bebouwing. Een wandeling langs de singel, even naar de winkels of lopend naar school – alles ligt binnen handbereik. Hier woon je rustig, maar toch centraal.

Kortom: een sfeervolle en ruime woning met karakter, waar je je snel thuis zult voelen en die alle ruimte biedt om er je eigen plek van te maken.





Woonkamer



Woonkamer



Woonkamer



Woonkamer



Woonkamer



Keuken



Keuken



Keuken



Bijkeuken



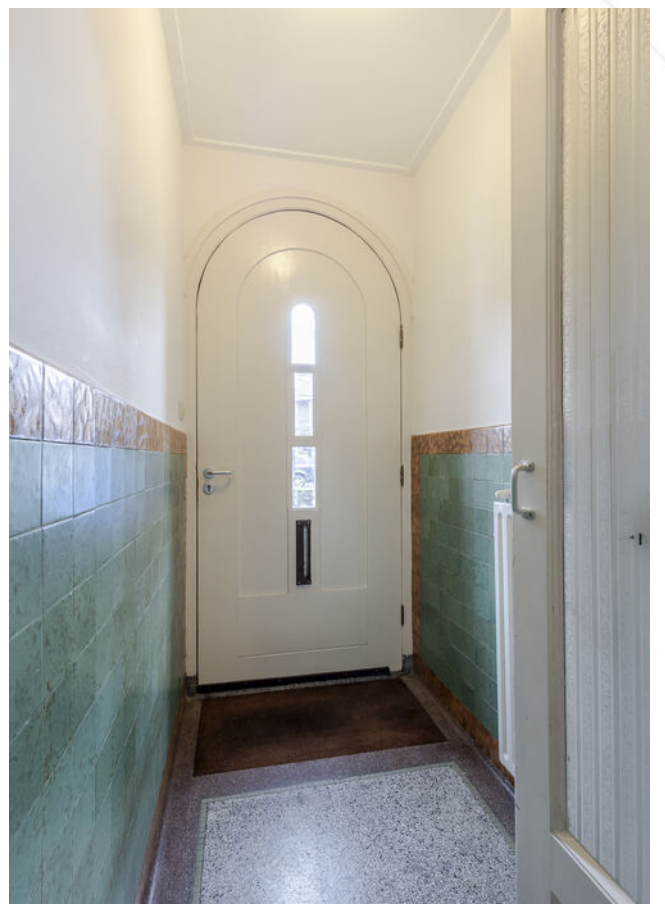
Centrale hal



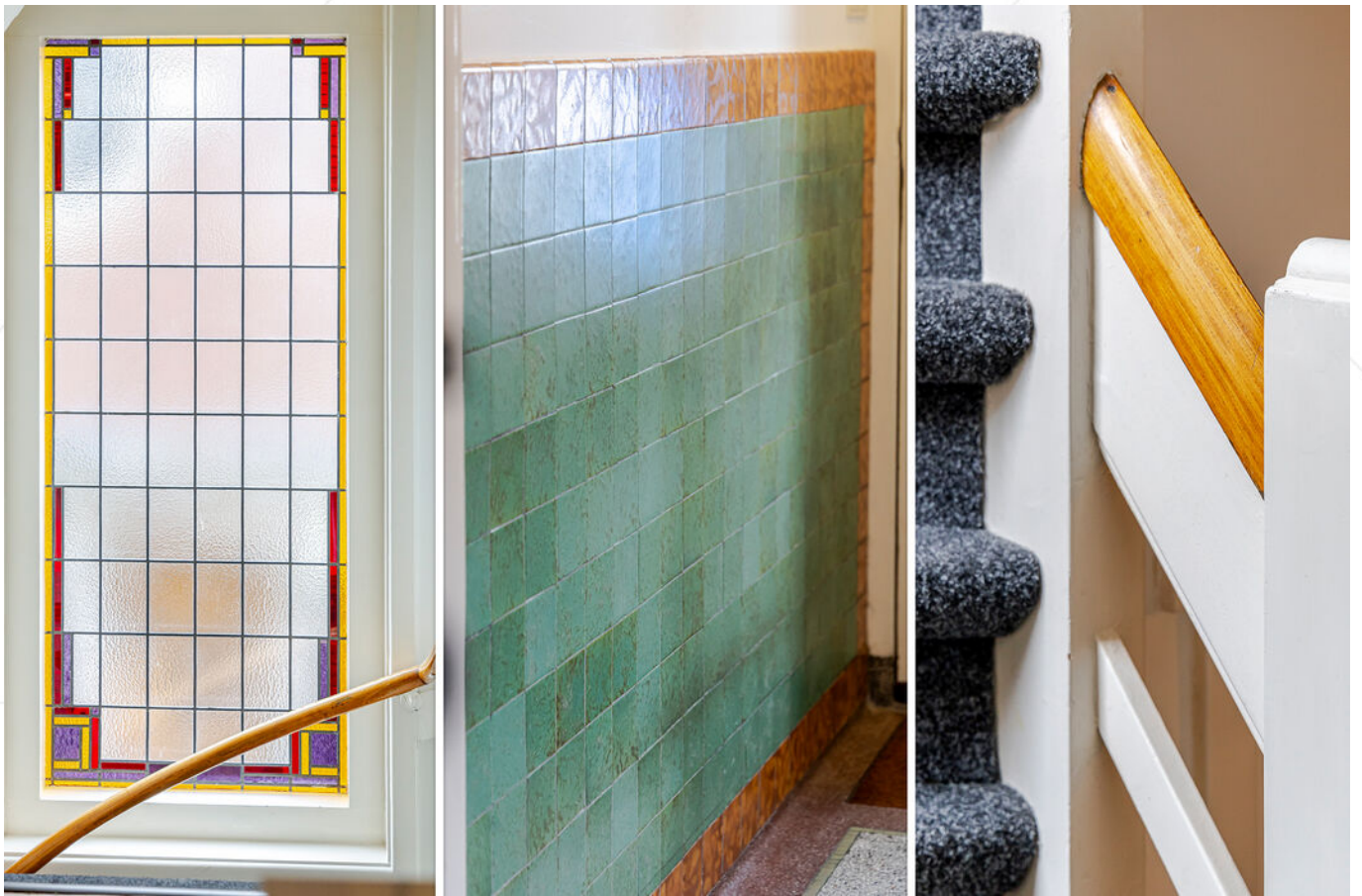
Centrale hal



Toilet



Hal



Sfeerimpressie



Overloop 1e verdieping



Slaapkamer 1



Slaapkamer 1



Slaapkamer 2



Slaapkamer 3



Slaapkamer 4



Slaapkamer 4



Grote overloop 2e verdieping



Grote overloop 2e verdieping



Achertuin



Achertuin



Achtertuint



Achterzijde woning



Sfeerimpressie



Achtertuin



Terras en schuifpui



Voorzijde





Omgeving



Omgeving

Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
KELDER				
open ruimte	beton	sauswerk	houten delen	hoogte max. circa 2.00 meter
BEGANE GROND				
hal / entree	graniet	wandtegels / sauswerk	plaatmateriaal	toegang tot: - meterkast - centrale hal
centrale hal	laminaat	behang / sauswerk	plaatmateriaal	toegang tot: - werkkamer - toilet - trapopgang 1e verdieping - keuken - woonkamer
toilet	vloertegels	wandtegels / sauswerk	sauswerk	voorzien van: - closet - fonteintje - venster zijgevel
woonkamer	laminaat	behang	plaatmateriaal	voorzien van: - erker voorzijde - schuifpui achterzijde (uit 2018, met HR ++ glas) - vaste kasten
keuken	vloertegels	wandtegels / sauswerk	gipsplaten	voorzien van rechte opstelling met: - koelkast (vriesvak) - vaatwasmachine - oven - kookplaat - afzuigkap toegang tot: - kelder - bijkeuken
bijkeuken	laminaat	sauswerk	zachtboard	voorzien van: - witgoedaansluitingen - tuindeur
werkkamer	laminaat	sauswerk	plaatmateriaal	gelegen aan de voorzijde voorzien van: - 2 vaste kasten
1e VERDIEPING				
overloop	vinyl	behang / sauswerk	plaatmateriaal	toegang tot: - badkamer - 4 slaapkamers - 2e verdieping
slaapkamer 1	vinyl	sauswerk	plaatmateriaal	gelegen aan voorzijde voorzien van: - vaste kasten - wastafelmeubel
slaapkamer 2	vinyl	sauswerk	plaatmateriaal	voorzien van: - erker voorzijde + zonwering

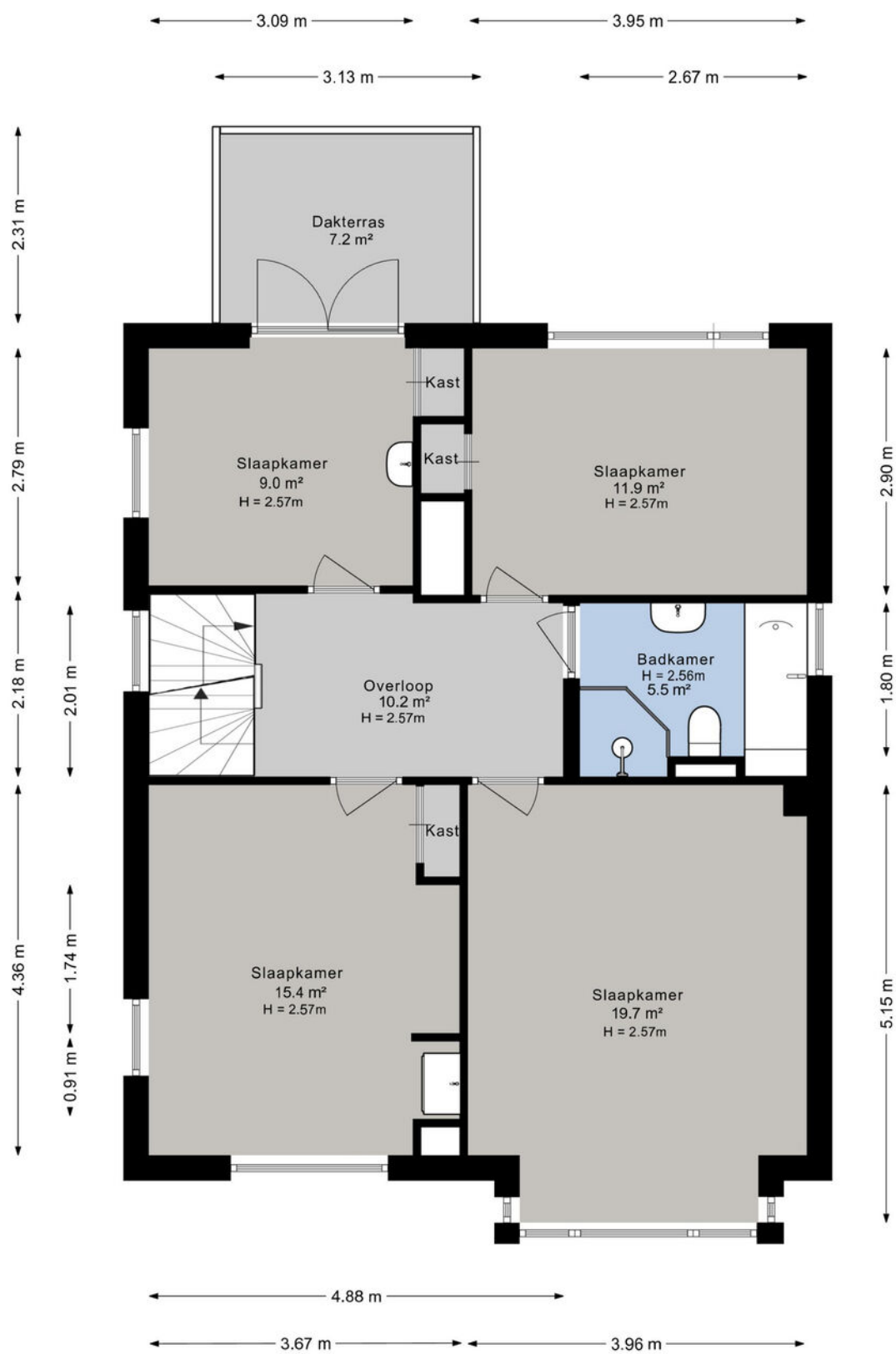
Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
VERVOLG 1e VERDIEPING				
slaapkamer 4	vinyl	sauswerk	plaatmateriaal	gelegen aan achterzijde voorzien van: - vaste kast - wastafel - rolluik (binnenzijde) toegang tot balkon middels dubbele deur
badkamer	vloertegels	wandtegels	gipsplaten	voorzien van: - wastafel - douchecabine - ligbad - mechanische ventilatie - toilet - venster zijgevel
2e VERDIEPING				
overloop	vinyl	sauswerk	gipsplaten	voorzien van: - dakkapel achterzijde - mv-box - vaste kast toegang tot: - slaapkamer - berging / technische ruimte
slaapkamer 4	vinyl	sauswerk	zachtboard	voorzien van: - dakkapel voorzijde
berging / technische ruimte	vinyl	sauswerk	gipsplaten	voorzien van: - cv-opstelling
BUITEN				
tuin				voorzien van: - straatwerk - gazon - plantenborders - achterom - stenen berging - houten overkapping (afmetingen circa: 2.90 x 2.90 m) - gesitueerd op het zuid-oosten - afmetingen circa 11.00 x 10.35 meter
stenen berging				voorzien van: - elektra-aansluiting afmetingen circa: 3.30 x 2.80 meter

Plattegrond



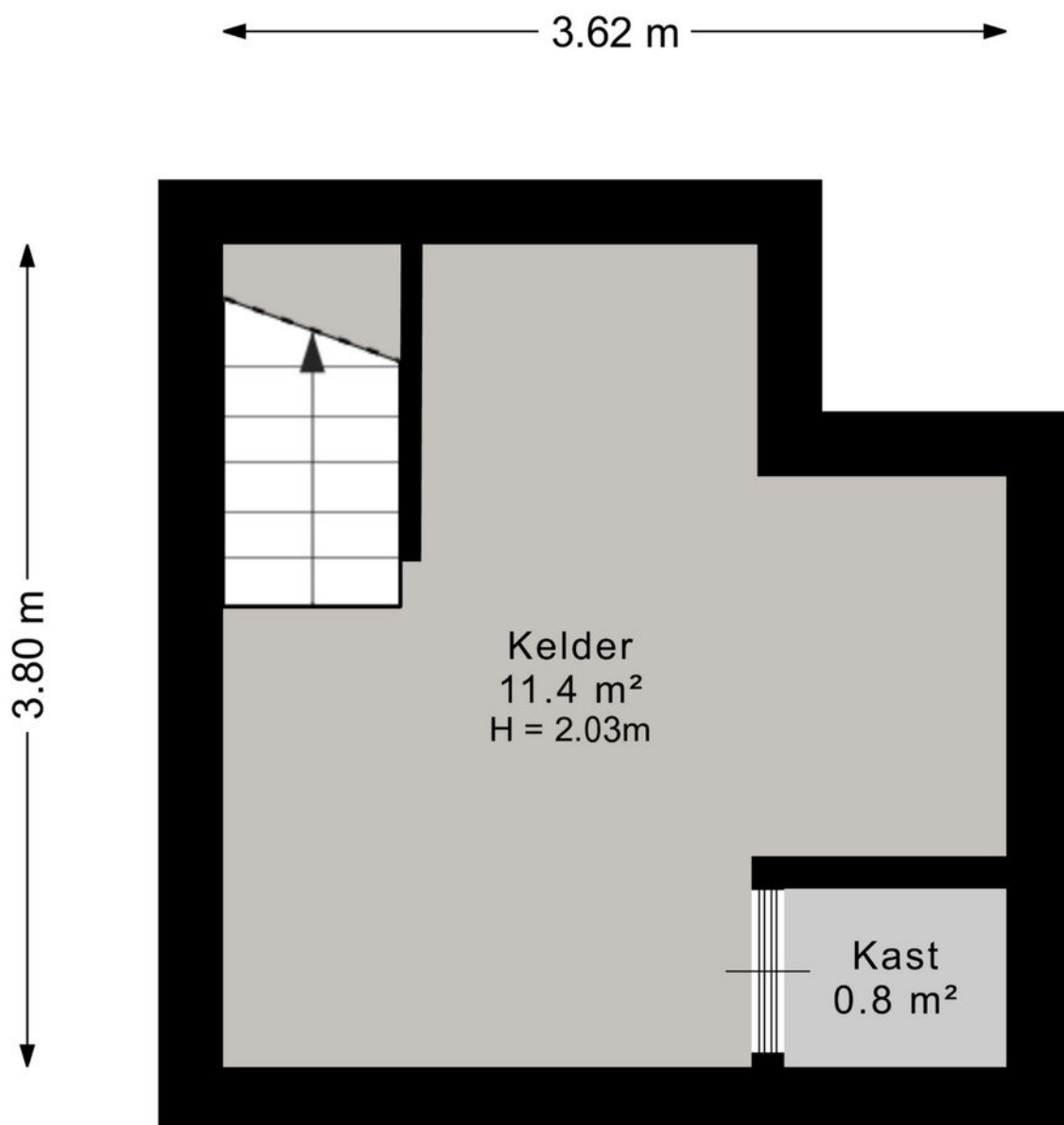
Plattegrond



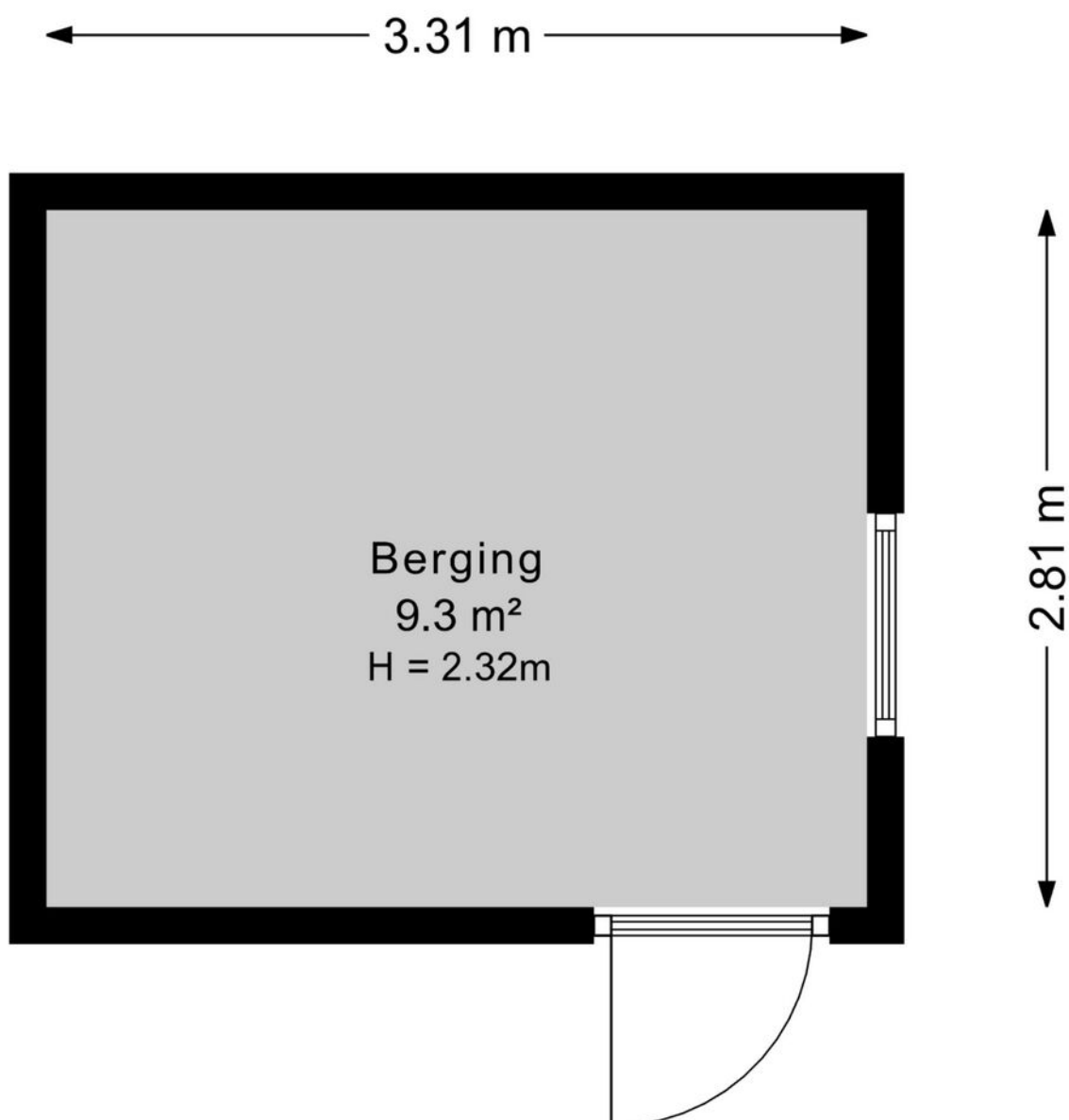
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

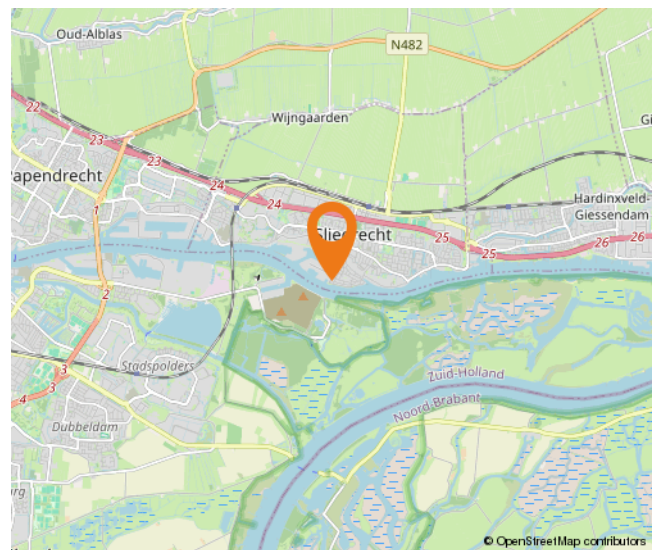
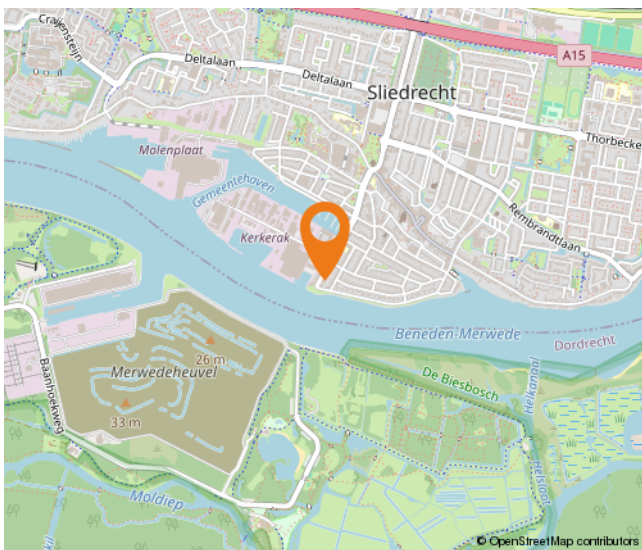
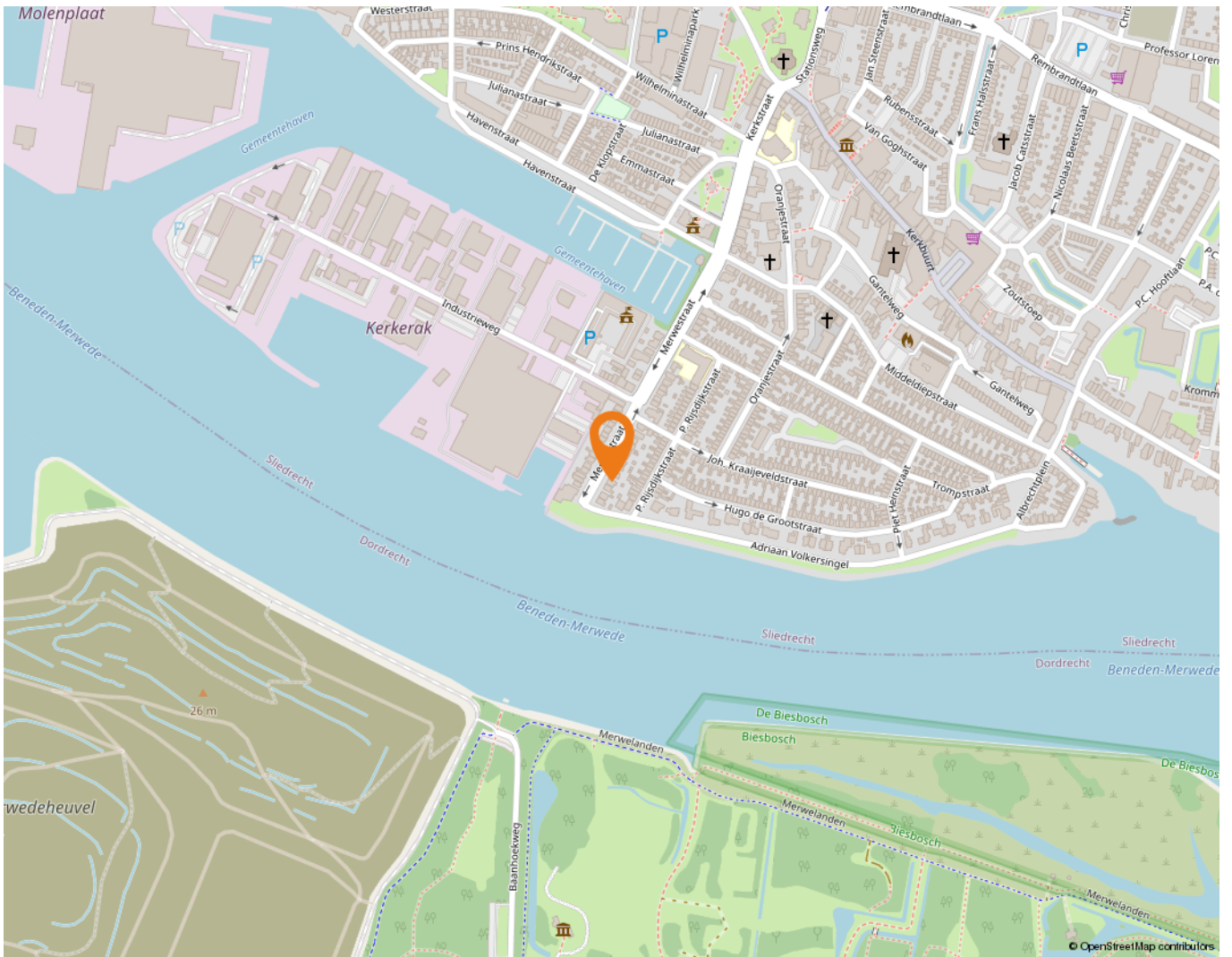
Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 6 maart 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Sliedrecht</p> <p>Stactie G</p> <p>Perceel 2115</p> <p>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.</p>	
--	---	---

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		
- losse (hang)lampen	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	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 - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Overkapping	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