



Merelstraat 9

3362 RJ Sliedrecht

Vraagprijs: € 410.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **115 m²**

PERCELOPPERVLAKTE: **171 m²**

ENERGIELABEL: **A++**

Kenmerken



Woonoppervlakte
115 m²



Inhoud
390 m³



Bouwjaar
1968



Aantal slaapkamers
4

Perceeloppervlakte	171 m ²
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer en 2 toiletten
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, HR++glas (dakkapel), HR-glas
Verwarming en warm water	hybride warmtepomp Remeha Elga Ace uit 2024 i.c.m. een Intergas HR-combiketel uit 2024
Kozijnen	volledig kunststof
Elektra	8 groepen en 1 aardlekschakelaar
Vloeren	begane grond: beton 1e en 2e verdieping: hout
Voorzieningen	buitenzonwering, rolluiken, tv kabel, 12 zonnepanelen (2013), horren
Kruipruimte	ja
Geheid	ja
Energielabel	A++
Parkeren	openbaar parkeren
Tuinligging	achtertuin, 82 m ² , oost
Oplevering	verwachte oplevering: april/mei 2027

Algemene omschrijving

Wil je heel graag een heerlijk ruime eengezinswoning met de duurzaamheid van nieuwbouw? Dan is dit een kans op met beide handen aan te pakken. In deze fijne gezinswoning komen namelijk de voordelen van de jaren '70 (ruim en praktisch) samen hét grote voordeel van nieuwe woningen: duurzaam en lage energiekosten. Dit aanbod is namelijk dusdanig goed geïsoleerd en voorzien van nieuwe installaties dat dit een energielabel A++ oplevert. En laten we eerlijk zijn: dat willen we toch allemaal?

Dus begin maar vast met woondromen over hoe dit huis jouw thuis gaat worden. 115 m2 Woonoppervlakte met daarin ruimte voor o.a. 4 slaapkamers, een wasruimte en een lekker lichte doorzon woonkamer staat op jou te wachten. Bovendien is de woning op maar liefst 171 m2 eigen grond gebouwd waardoor je over zowel een grote voor- als achtertuin beschikt. Dus ook volop mogelijkheden om van het buitenleven te genieten. Kunststof kozijnen, vloerverwarming maar bijvoorbeeld zonwering en rolluiken maken deze woning extra comfortabel. En dit alles in een aantrekkelijke, kindvriendelijke woonwijk met diverse voorzieningen zoals winkels en scholen op korte afstand.

Naast de doorzon woonkamer vinden we beneden een ruime ontvangthal met vaste kasten, de trapgang en het toilet. De keuken ligt aan de achterzijde van de woning en is voorzien van een duo-opstelling met diverse inbouwapparatuur.

Op de 1e verdieping zijn 3 fijne slaapkamers waarvan de 2 grootste kamers zijn voorzien van vaste kasten. De badkamer is naast een douchecabine en wastafelmeubel ook uitgerust met een 2e toilet.

De 2e verdieping is verrassend ruim en aan de achterzijde vergroot door middel van een dakkapel. Naast de overloop is een wasruimte gecreëerd (waar ook de hybride warmtepomp in 2024 geplaatst is) en hier vinden we ook de royale 4e slaapkamer + knieschotberging.





Achterzijde



Tuin

Tuin

De tuin is eveneens met zorg aangelegd en met liefde onderhouden. Sierstraatwerk, plantenborders, grindpartijen en een vijver kenmerken de tuin waar achterin ook een overkapping is gerealiseerd en een stenen schuur.



Woonkamer



Woonkamer



Woonkamer



Woonkamer



Keuken



Keuken



Hal en trapgang



Hal



Toilet



Slaapkamer 1



Slaapkamer 1



Slaapkamer 2



Slaapkamer 3



Badkamer



Douchecabine



Wastafelmeubel



Overloop 2e verdieping



Slaapkamer 4



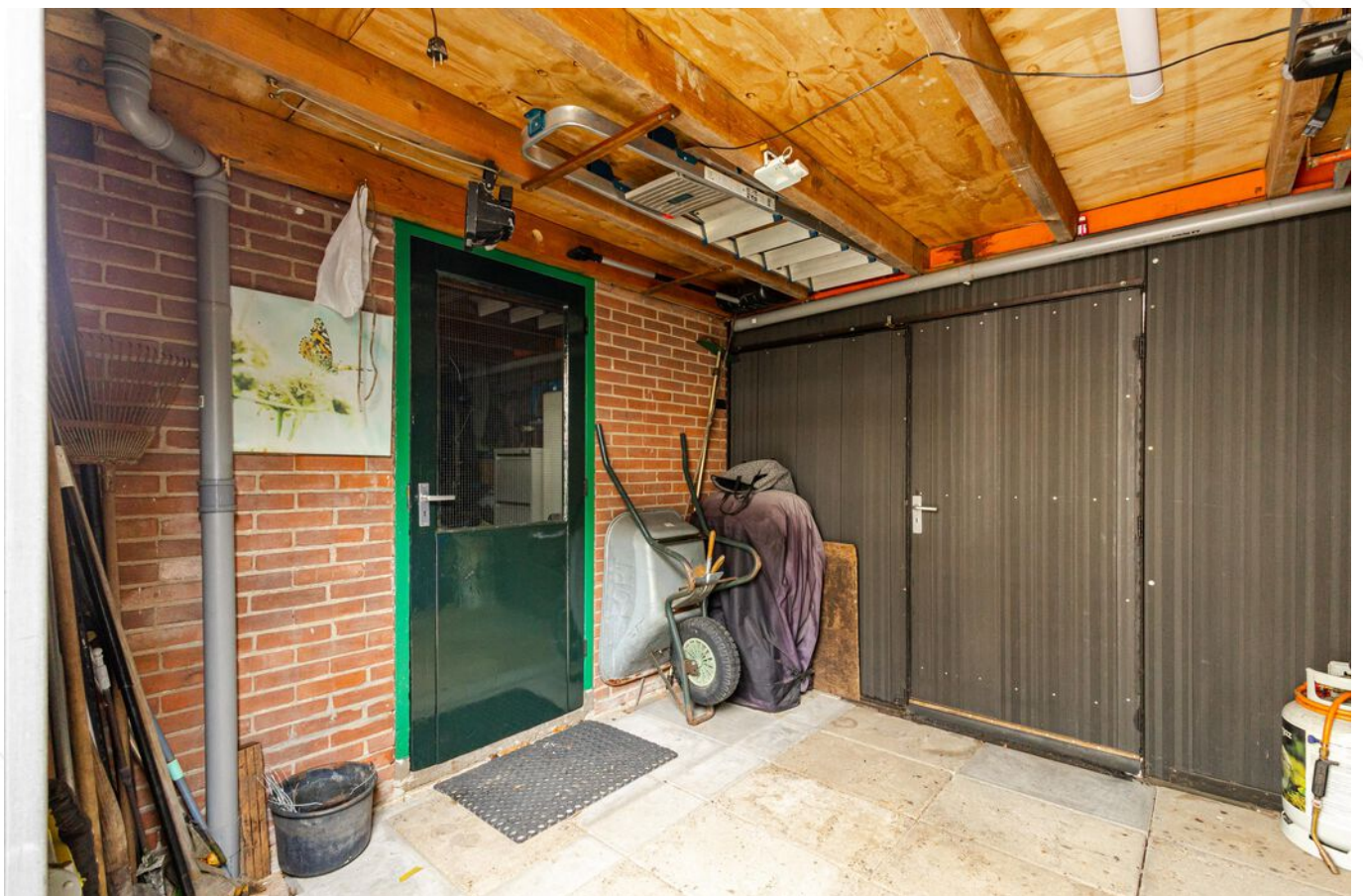
Achtertuin



Achtertuin



Zitje achtertuin



Overkapping



Achteraanzicht



Voortuin

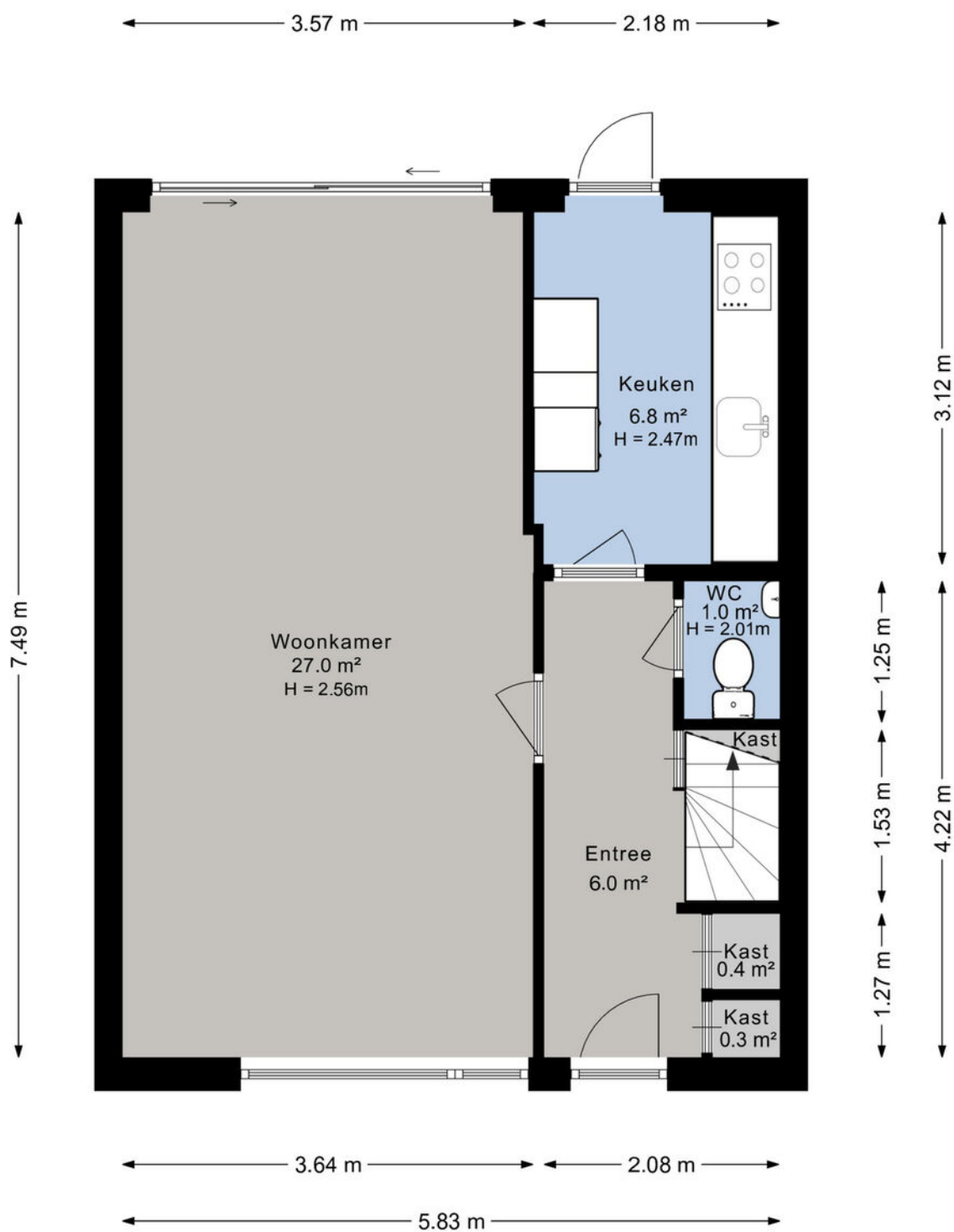
Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
hal / entree	natuursteen + vloerverwarming	spachtelputz	kunststof delen	toegang tot: - meterkast - toilet - woonkamer - keuken - 1e verdieping voorzien van: - vaste kast - trapkast
toilet	natuursteen + vloerverwarming	wandtegels	kunststof delen	voorzien van: - closet - fonteintje
woonkamer	natuursteen + vloerverwarming	granol	schuurplafond	doorzon woonkamer, voorzien van: - schuifpui achterzijde - zonwering voor- en achterzijde
keuken	natuursteen + vloerverwarming	wandtegels / spachtelputz	MDF + inbouwspots	dichte keuken met duo-opstelling, voorzien van: - koelkast - vrieskast - (combi)magnetron - vaatwasmachine - afzuigkap - inductiekookplaat toegang tot de tuin
1e VERDIEPING				
overloop	tapijt	granol	kunststof delen	toegang tot: - 3 slaapkamers - badkamer - 2e verdieping
slaapkamer 1	laminaat	spachtelputz	kunststof delen	gelegen aan de achterzijde voorzien van: - schuifwandkast - elektrisch bedienbaar rolluik
slaapkamer 2	laminaat	spachtelputz	kunststof delen	gelegen aan de voorzijde voorzien van: - vaste kast - elektrisch bedienbaar rolluik
slaapkamer 3	laminaat	spachtelputz	MDF	gelegen aan de achterzijde voorzien van elektrisch bedienbaar rolluik
badkamer	vloertegels	wandtegels	kunststof delen	voorzien van: - douchecabine - zwevend closet - wastafelmeubel - elektrisch bedienbaar rolluik

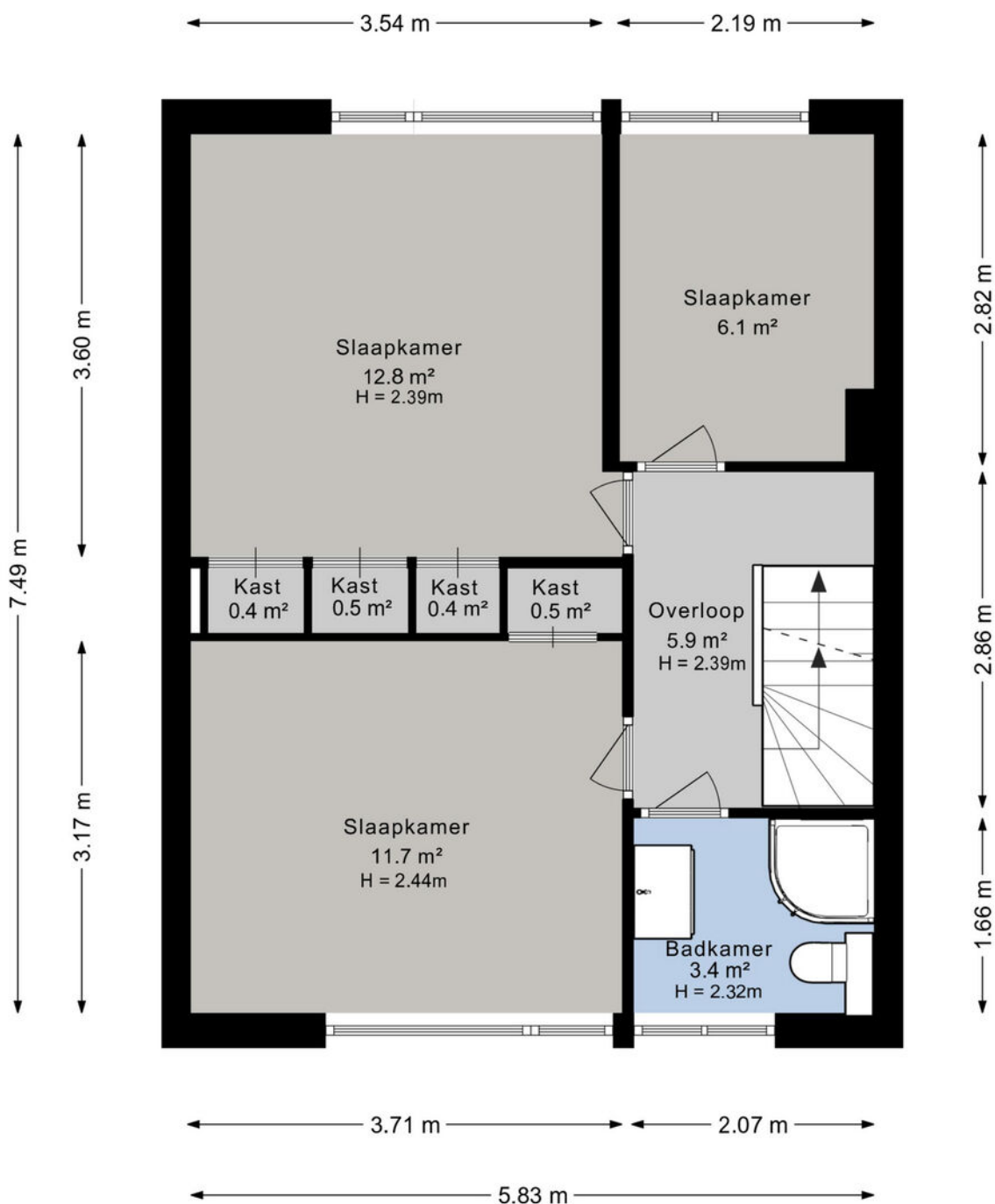
Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
2e VERDIEPING				
overloop	tapijt	granol / lambrisering	MDF	toegang tot: - slaapkamer 4 - wasruimte - bergvlIERing voorzien van: - dakraam - knieschotbergingen
slaapkamer 4	vinyl	structuurverf	kunststof delen	voorzien van: - diverse vaste kasten - bedstede - dakkapel achterzijde + elektrisch bedienbaar rolluik - wastafel - bergvlIERing
wasruimte	vloertegels	lambrisering	kunststof delen	voorzien van: - witgoedaansluitingen - CV-opstelling - hybride warmtepomp - dakkapel + elektrisch bedienbaar rolluik
BUITEN				
tuin				gesitueerd op het oosten voorzien van: - sierstraatwerk - plantenborders - vijver - grindpartij - houten vlonder + overkapping - wateraansluiting - elektra-aansluiting - achterom - stenen berging + overkapping afmetingen: circa 13.50 x 6.05 meter
stenen berging				afmetingen circa: 2.80 x 2.60 meter voorzien van elektra-aansluiting

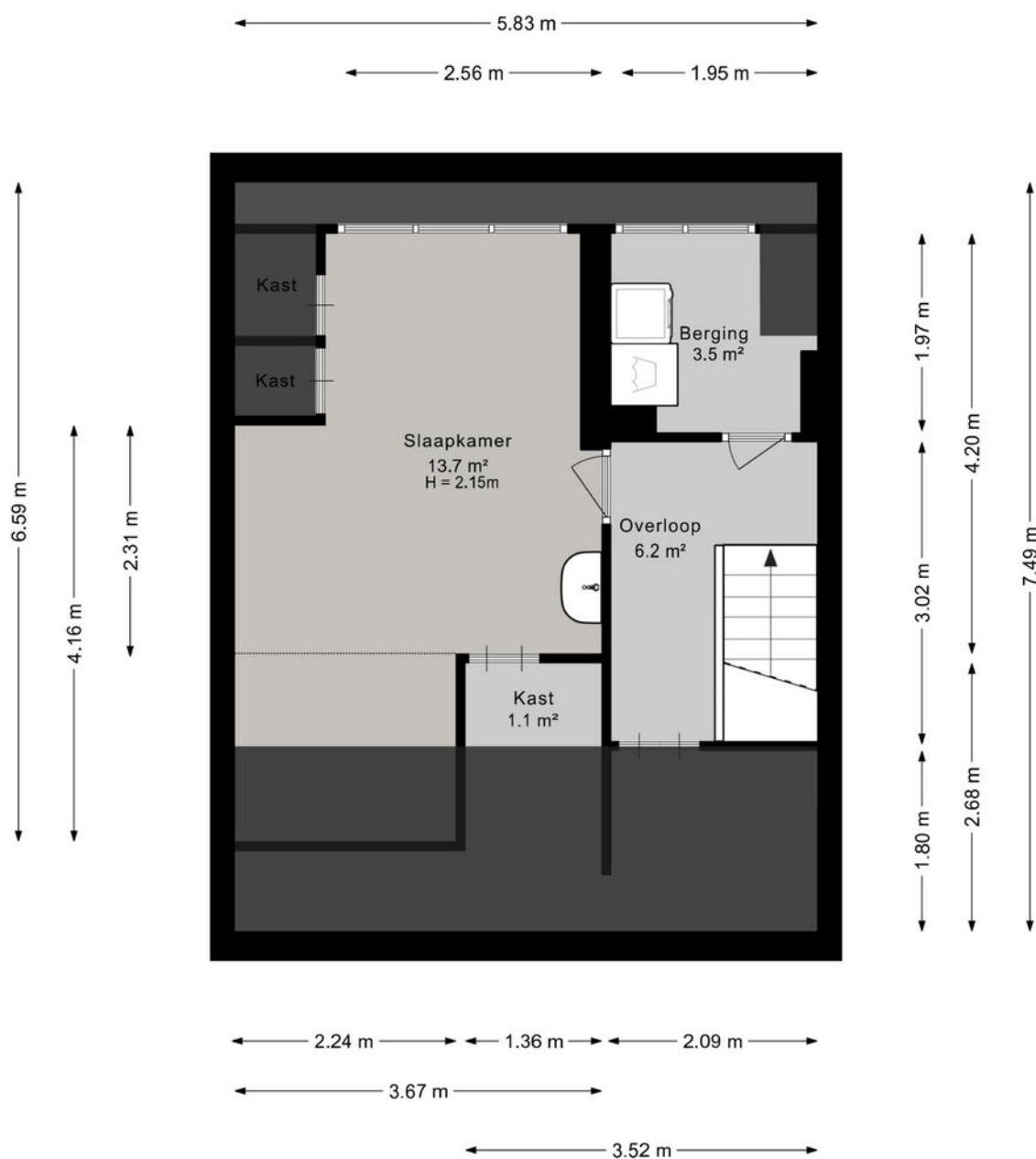
Plattegrond begane grond



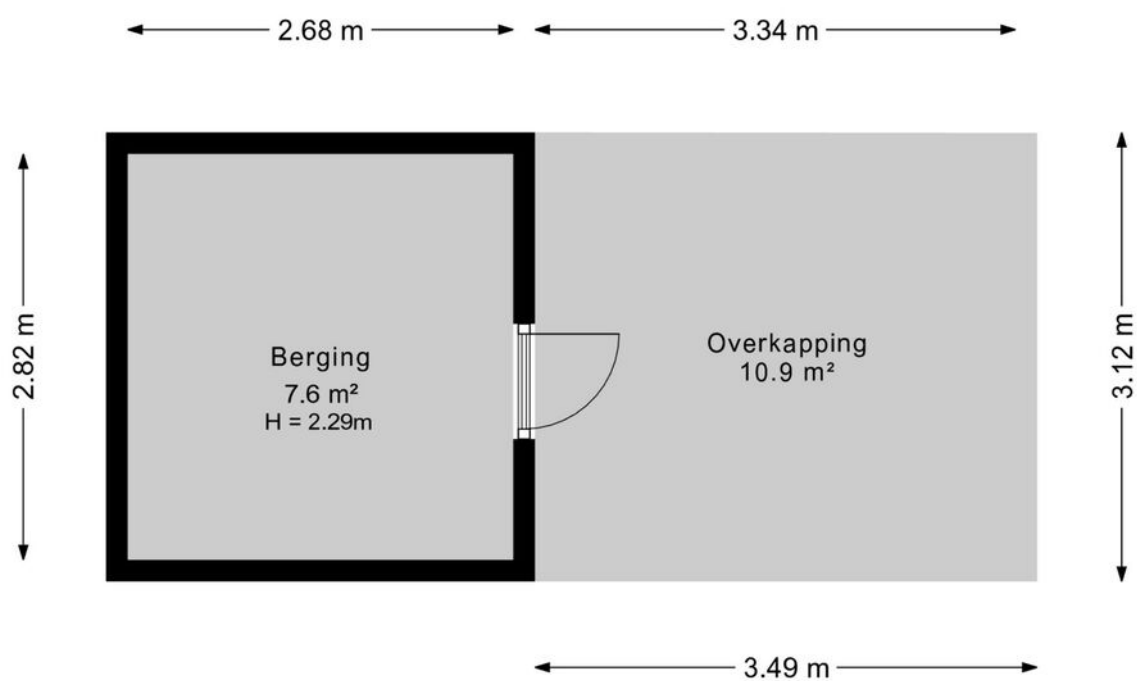
Plattegrond 1e verdieping



Plattegrond 2e verdieping



Plattegrond berging




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<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>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Sliedrecht</p> <p>Sectie I</p> <p>Perceel 4640</p>	<p>kadaster</p> 
--	--	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 september 2025
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
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Planken op zolderkamer	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- Hordeuren keuken en schuifpui	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- Granietvloer begane grond	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		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			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Zonnepanelen	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			
Werkbank	X		
Tuin - Overig			
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