



ablasserwaard
makelaars & taxateurs



Dorlandsweer 22

3363 JD Sliedrecht

Vraagprijs: € 325.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **91 m²**

ENERGIELABEL: **D**

Kenmerken



Woonoppervlakte
91 m²



Inhoud
300 m³



Bouwjaar
1981



Aantal slaapkamers
3

Externe bergruimte	7 m ²
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer voorzien van toilet en 1 afzonderlijk toilet
Isolatie	muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Verwarming	blokverwarming
Warm water	elektrische boiler huur 80 liter (€ 17,25 per maand)
Kozijnen	hout
Elektra	7 groepen, 2 aardlekschakelaars
Vloeren	beton
Voorzieningen	mechanische ventilatie, glasvezel kabel
Kruipruimte	ja
Geheid	ja
Energie label	D
Parkeren	openbaar parkeren
Tuinligging	achtertuin, 31 m ² , oost
VvE	De maandelijkse bijdrage aan de VvE bedraagt € 410,-. Dit bedrag is inclusief (voorschot) stookkosten a € 171,- De VvE draagt o.a. zorg voor: - onderhoud gemeenschappelijke ruimtes/onderdelen - schoonmaak portiek - bestuur - opstalverzekering

Algemene omschrijving

Ruim wonen met het comfort van een eengezinswoning! Deze verrassend vrij gelegen maisonnette combineert het gemak van een appartement met de ruimte en indeling van een woonhuis. Met ca. 90 m² woonoppervlakte, 3 slaapkamers, een verzorgde achtertuin met overkapping én een eigen berging is dit een woning waar je je direct thuis voelt. Bovendien is de woning netjes afgewerkt, waardoor je hier zonder grote werkzaamheden kunt intrekken.

Via de verzorgd aangelegde voortuin op het westen bereik je de entree van de woning. In de hal bevinden zich de meterkast, het toilet, de trapopgang en de toegang tot de woonkamer. De tuingerichte woonkamer is heerlijk licht dankzij de grote raampartij in de achtergevel en beschikt daarnaast over een praktische trapkast. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de open keuken. De keuken is uitgevoerd in een neutrale kleurstelling en voorzien van diverse inbouwapparatuur.

Vanaf de overloop zijn de drie slaapkamers en de ruime badkamer bereikbaar. Alle slaapkamers zijn prettig van formaat en daardoor veelzijdig in gebruik, bijvoorbeeld als kinder-, werk- of hobbykamer. De badkamer is compleet ingericht met een douche, tweede toilet en wastafelmeubel. Ook bevinden zich hier de aansluitingen voor de wasmachine en de boiler ten behoeve van het warme water.

Een groot pluspunt van deze woning is de verzorgde achtertuin. De combinatie van nette bestrating, een degelijke schutting en de sfeervolle overkapping zorgt voor een fijne buitenruimte waar je volop kunt genieten. Daarnaast is er een praktische tuinkast aanwezig voor klein tuingeredschap. De eigen fietsenberging bevindt zich direct naast de woning in het naastgelegen bergingscomplex en is daardoor gemakkelijk bereikbaar.



Achtertuint



Woonkamer



Woonkamer



Woonkamer



Eethoek



Keuken



Keuken



Toilet



Hal/trapgang



Hal/entree



Overloop 1e verdieping



Badkamer



Wastafelmeubel



Douchecabine



Slaapkamer 1



Slaapkamer 1



Slaapkamer 2



Slaapkamer 2



Slaapkamer 3



Achtertuint



Achtertuint



Overkapping



Tuinkast



Berging



Voortuin



Voortuin

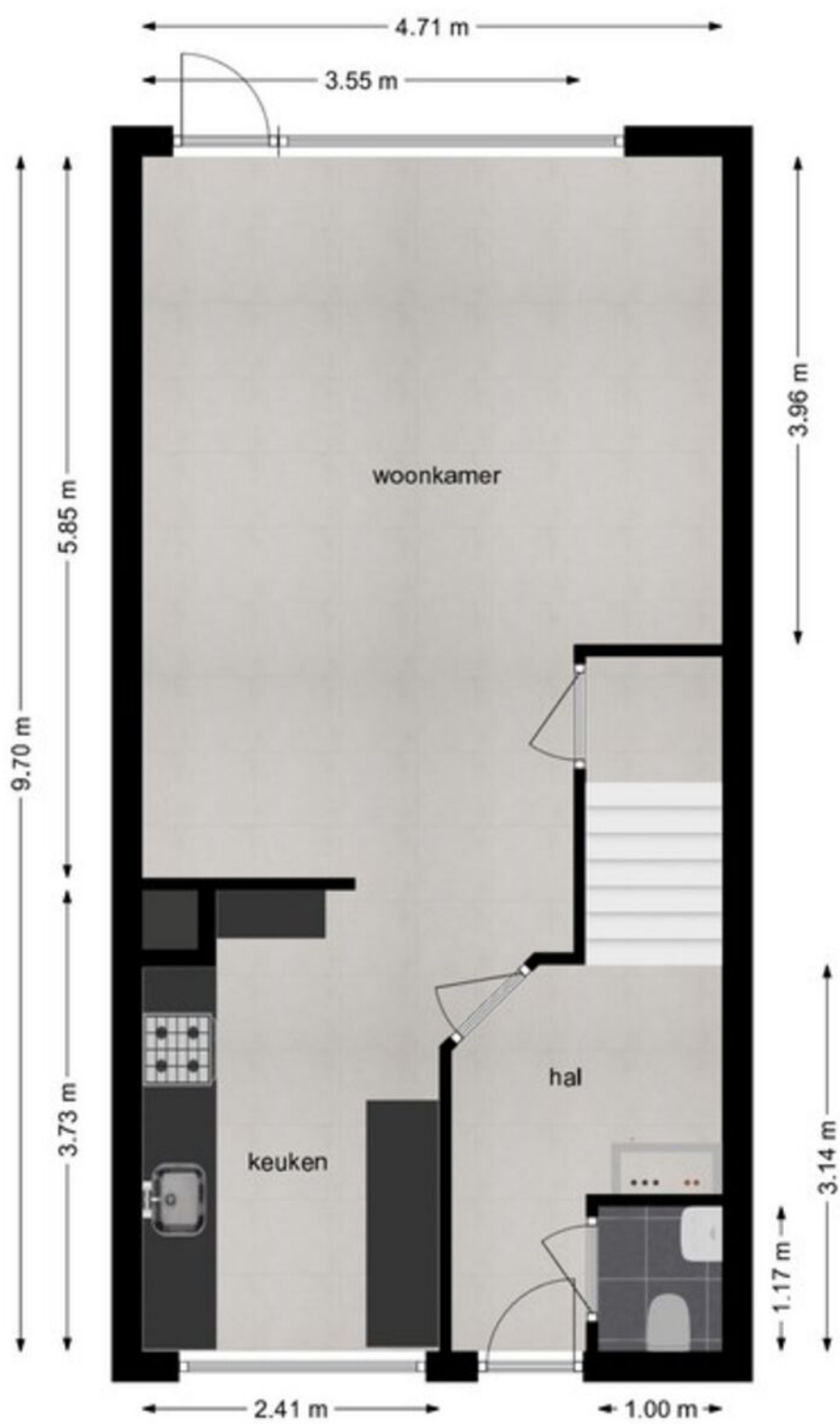
Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
hal / entree	laminaat	lambrisering / behang	sputwerk	toegang tot: - toilet - woonkamer - trapopgang 1e verdieping - meterkast
toilet	vloertegels	wandtegels	MDF + inbouwspots	voorzien van: - zwevend closet - fonteintje - raampje
woonkamer	laminaat	behang	sputwerk	voorzien van: - tuindeur - trapkast - open keuken
keuken	laminaat	wandtegels	sputwerk	duo opstelling voorzien van: - koelkast - vriezer - combi magnetron - vaatwasser - gasfornuis - afzuigkap
1e VERDIEPING				
overloop	tapijt	behang	sputwerk	toegien tot: - 3 slaapkamers - badkamer
slaapkamer 1	tapijt	behang	sputwerk	gelegen aan de voorzijde
slaapkamer 2	laminaat	behang	sputwerk	gelegen aan de achterzijde
slaapkamer 3	laminaat	behang	sputwerk	gelegen aan de achterzijde
badkamer	vloertegels	wandtegels	sauswerk + inbouwspots	voorzien van: - wasmachine aansluiting - boiler (huur) - toilet - douchecabine - wastafelmeubel

Afwerkstaat

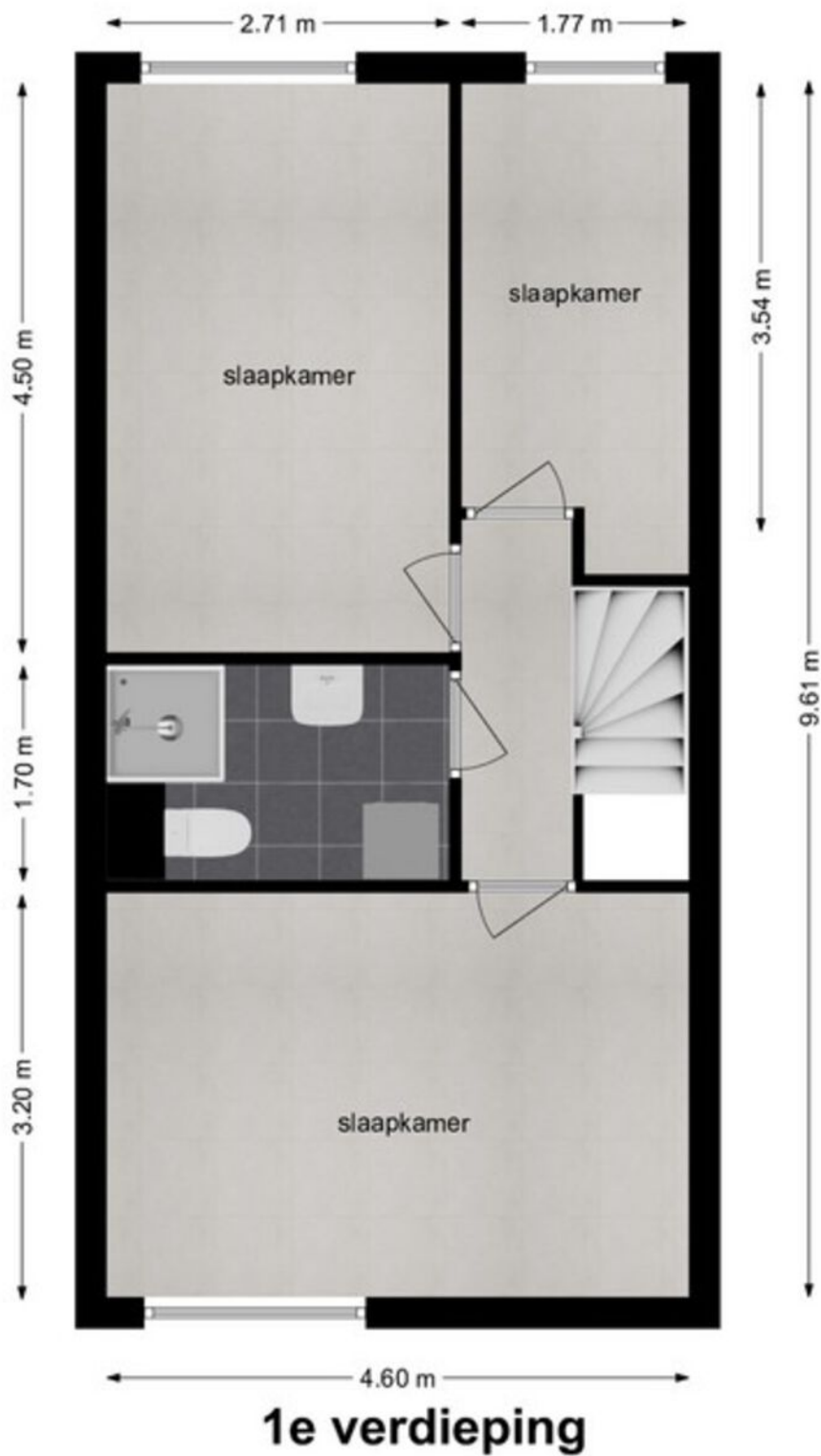
Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BUITEN				
tuin				voorzien van: - sierstraatwerk - plantenborders - wateraansluiting (voor en achter) - overkapping + tuinkast achtertuin is op het oosten gesitueerd voortuin is op het westen gesitueerd
box				voorzien van elektra-aansluiting (dag) afmetingen: circa 2.3 x 2.5 meter in naastgelegen bergingcomplex gelegen

Plattegrond begane grond



Begane grond

Plattegrond 1e verdieping




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

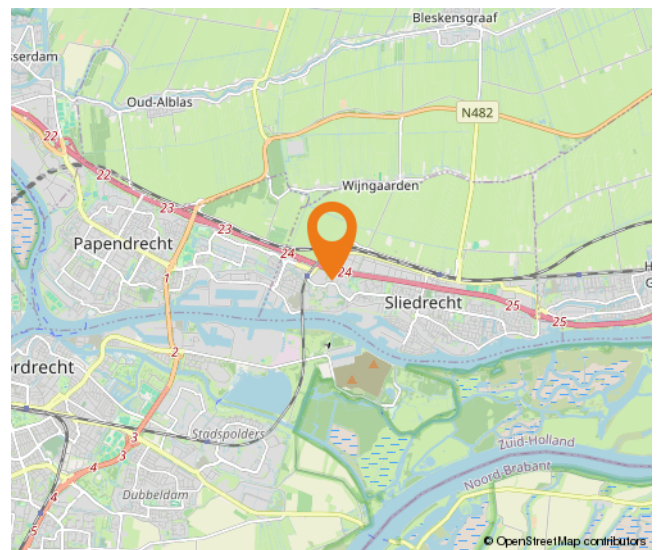
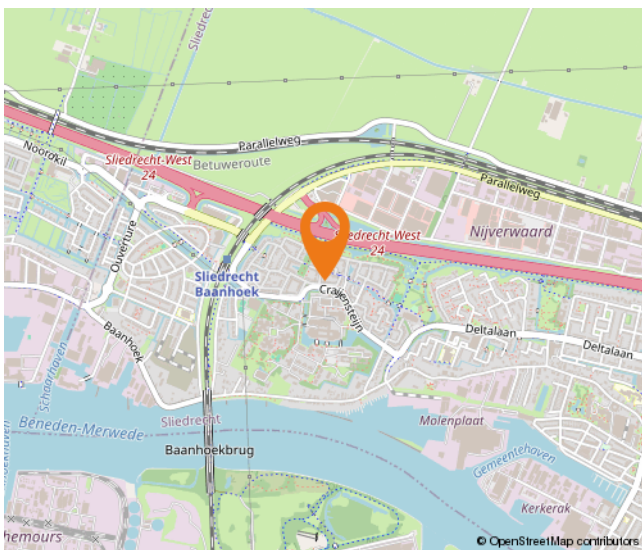
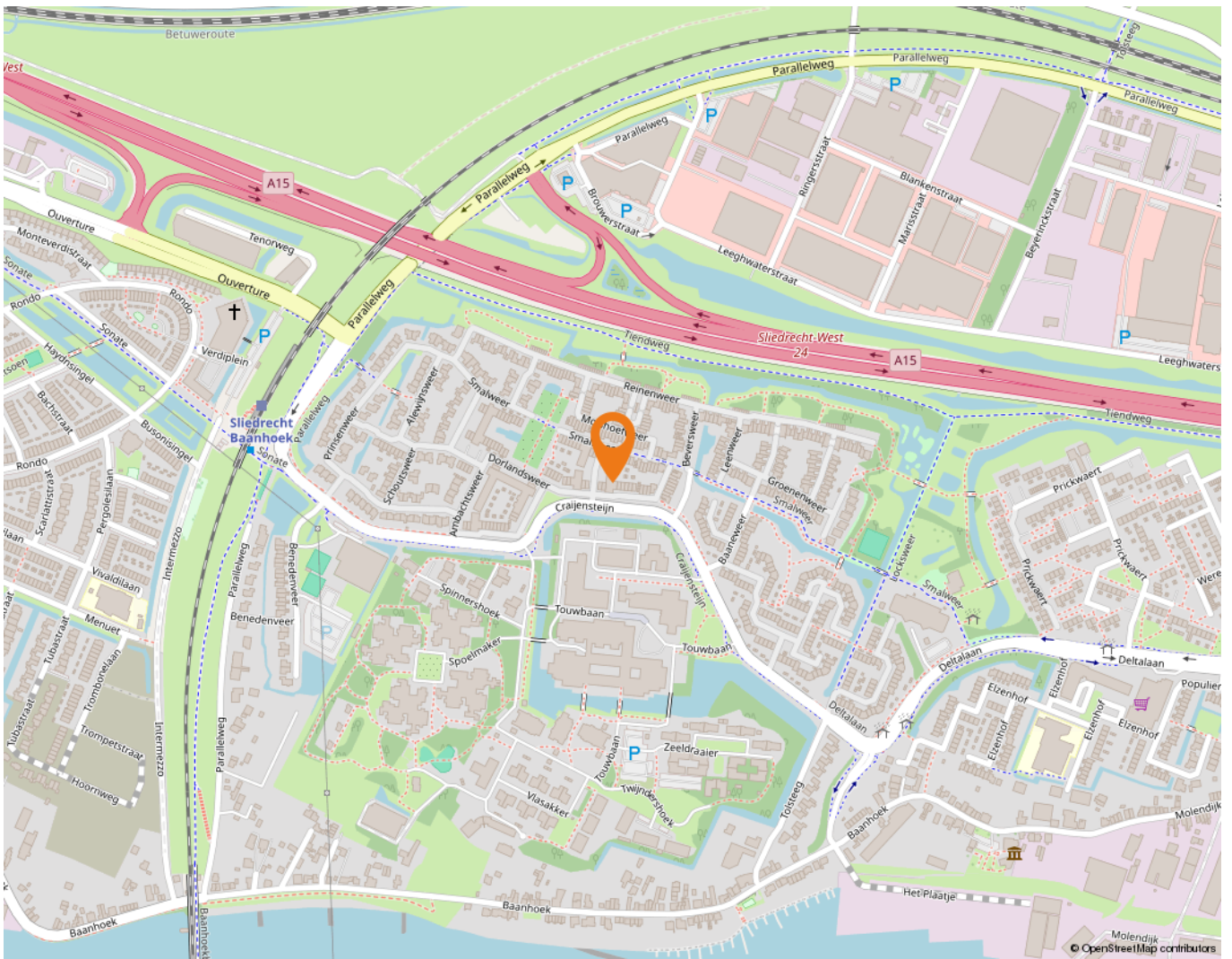


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Sliedrecht	
	Huisnummer	Sectie K	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 2712	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 20 april 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.

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			
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
- zwarte kast grote slaapkamer	X		
- kast middelste slaapkamer		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- legplanken in trapkast	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- vitrages		X	
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- luxaflex kleine kamertje	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- koffiezetapparaat		X	
- magneetstrip messen	X		
Keukenaccessoires, te weten			
- bruine 4 vakken kast		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- wasmachine en droger		X	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Bebouwing			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuinhuis/buitenberging	X		
ombouw klikobakken	X		
planken en keukenkastjes in berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		
Overig - Contracten			
huurboiler			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