



**alblasserwaard**  
makelaars & taxateurs



## **Dr. Schaepmanstraat 103**

3362 CM Sliedrecht

Vraagprijs: € 525.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **133 m<sup>2</sup>**

PERCELOPPERVLAKTE: **191 m<sup>2</sup>**

ENERGIELABEL: **B**

# Kenmerken



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



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



Bouwjaar  
**1957**



Aantal slaapkamers  
**5**

Perceeloppervlakte	191 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	9 m <sup>2</sup>
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer met toilet en 1 separaat toilet
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, HR/HR++ glas
Verwarming en warm water	c.v.-ketel: Nefit HR combiketel uit 2009, vloerverwarming begane grond + badkamer
Kozijnen	deels hout, deels kunststof
Elektra	10 groepen, 1 kookgroep en 3 aardlekschakelaars
Vloeren	begane grond: deels beton/deels hout verdiepingen: hout
Voorzieningen	mechanische ventilatie, dakraam, glasvezel kabel, airconditioning, zonnepanelen (8 stuks uit 2019)
Kruipruimte	ja
Geheid	ja
Energielabel	B
Berging	ja, 9 m <sup>2</sup>
Parkeren	openbaar parkeren in directe omgeving
Tuinligging	achtertuin, ca. 81 m <sup>2</sup> , situering: noorden

# Algemene omschrijving

Wat een heerlijk fijn huis is dit. Dicht bij het centrum en allerlei voorzieningen gelegen maar toch omgeven door het groen. Kom gerust eens kijken proef de prettige sfeer die dit huis ademt. Je zult je direct thuis voelen. De woning is royaal uitgebouwd en beschikt hierdoor over maar liefst 133 m2 woonoppervlakte. Dit resulteert in een heerlijk ruime, speels ingedeelde woonkamer met bijkeuken en werkkamer op de begane grond + een lekker ruime 2e verdieping met o.a. 2 leuke slaapkamer. Naast de woonkamer zijn er nu in totaal 6 slaap-/werkkamers.

Door de sfeervolle afwerking en vriendelijke uitstraling mag je gerust van een authentieke 2-onder-1-kapwoning spreken. Verder vind je hier o.a. vloerverwarming (begane grond), zonnepanelen en airco's. Tel hierbij op de prettige achtertuin met fraaie schuur + overkapping en..... het aanbod is compleet.

De entree van de woning is aan de voorzijde en via de ontvangsthal is naast de meterkast en het toilet ook de verdieping en de royale woonkamer bereikbaar. De woonkamer beslaat samen met de keuken in totaal bijna 50 m2. In de aanbouw staat de sfeervolle kachel tussen de 2 dubbele tuindeuren waardoor een prettige verbinding met de tuin is gerealiseerd. De keuken is enkele jaren terug vernieuwd en is echt een fijne ruimte geworden. Hier wil je elke dag wel koken want alle gewenste apparatuur staat tot je beschikking. Vanuit de woonkamer is ook de bijkeuken bereikbaar waar je vaste kasten, een tuindeur en toegang tot de werkkamer vindt. In de werkkamer is een venster gerealiseerd en ook de aansluitingen voor het witgoed.

De 1e verdieping beschikt over kunststof kozijnen, een eigentijdse, complete badkamer (inloopdouche, wastafelmeubel en toilet), 2 slaapkamers én een royale inloopkast. De 2e verdieping is afgelopen jaar vernieuwd en is naast een ruime overloop voorzien van 2 slaapkamers met airco, dakramen en knieschotberging. Ook is er nog een praktische bergvliering.

Ook de tuin is een super plek om van te genieten. Netjes aangelegd en ruimte voor rust en ontspanning. De gepotdekselde schuur is samen met de overkapping een echte eyecatcher. Via een achterom is de openbare weg bereikbaar.



Achtertuint



Woonkamer



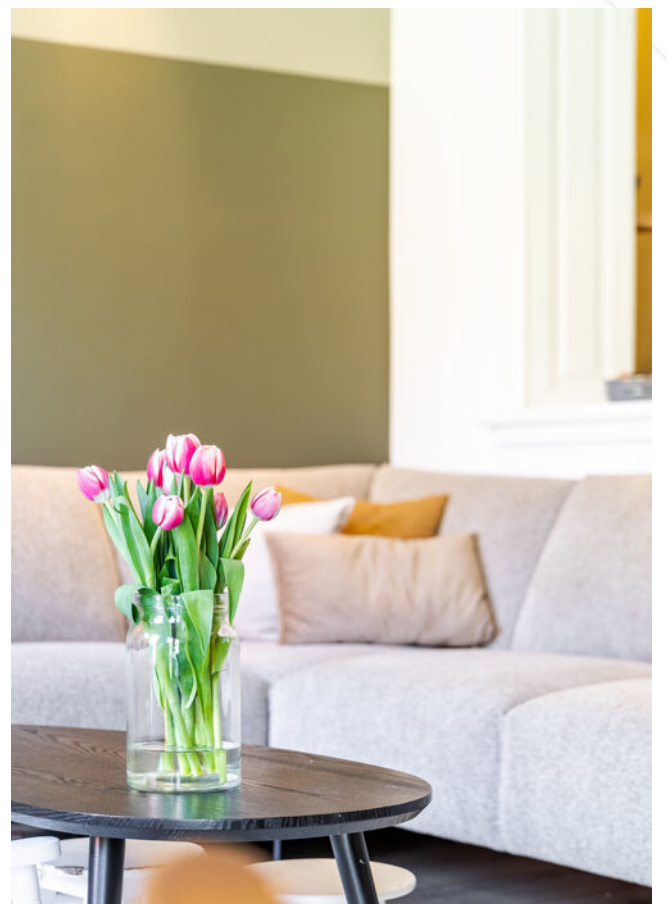
Woonkamer



Woonkamer



Trappenhuis



Sfeerimpressie



Woonkamer met open keuken



Woonkamer



Woonkamer



Keuken



Keuken



Sfeerimpressie keuken



Bijkeuken



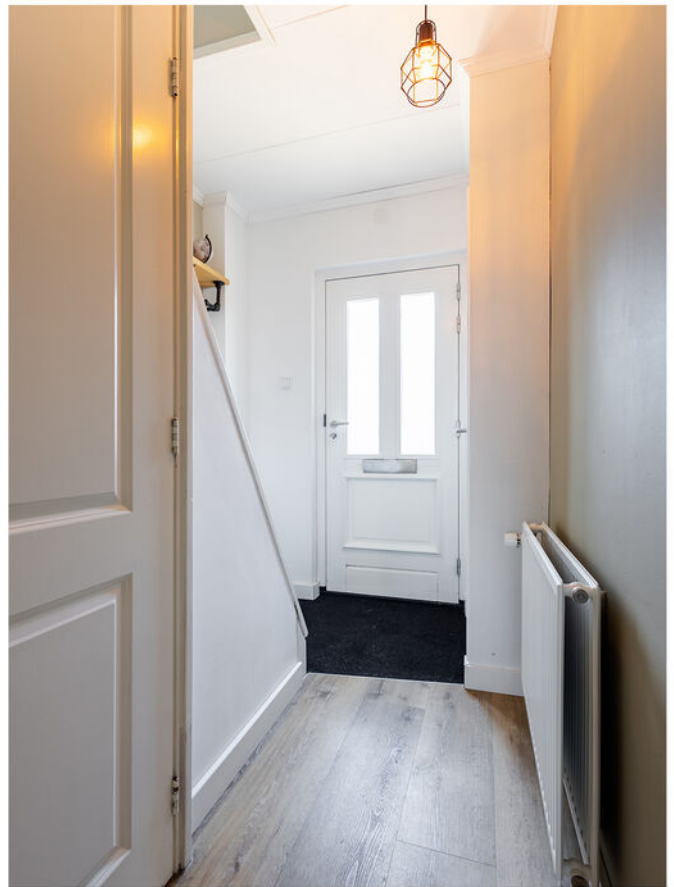
Bijkeuken met toegang tot werkkamer



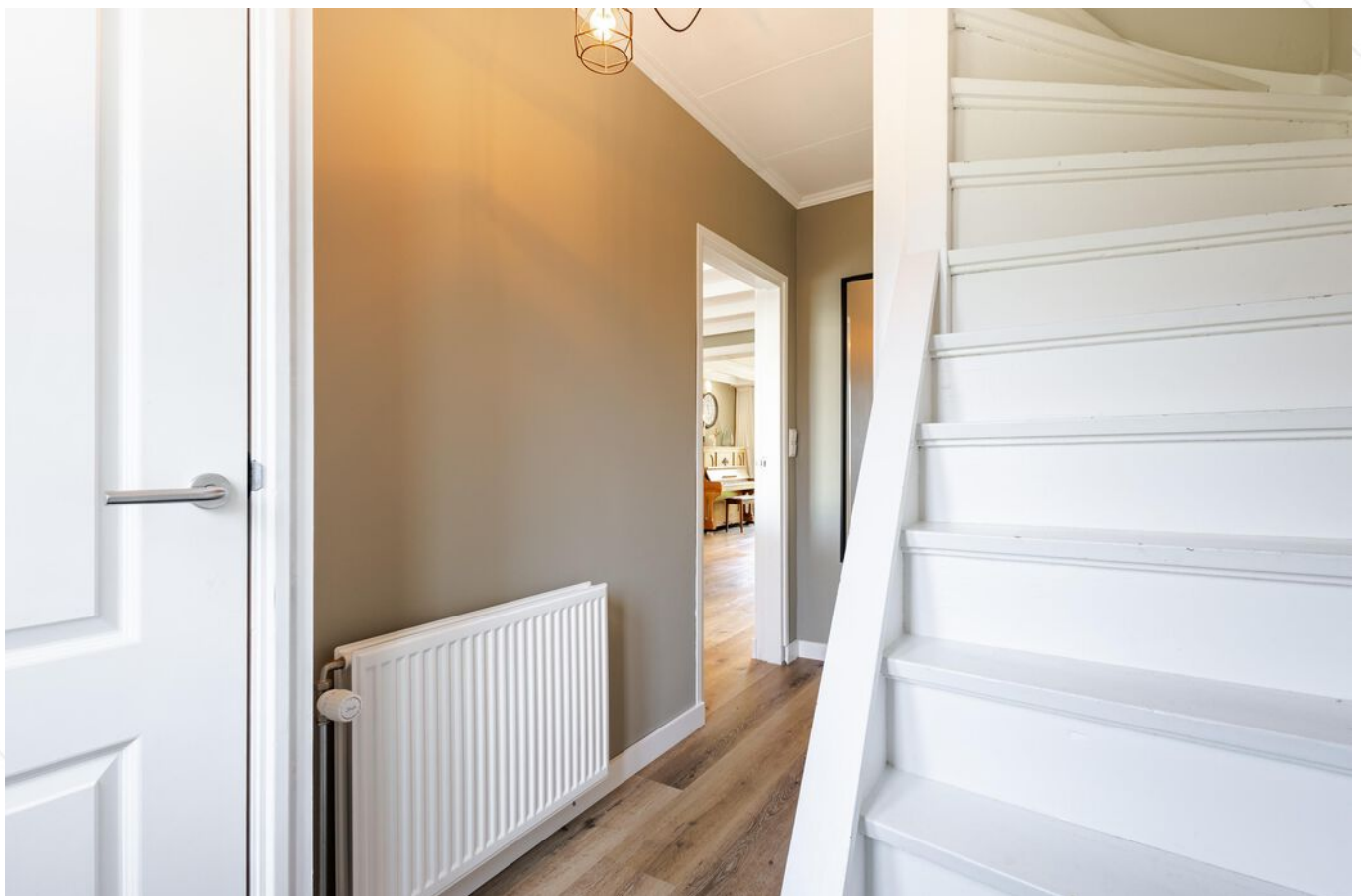
Werkkamer met witgoed aansluitingen



Sfeerimpressie



Hal en toilet



Trapopgang



Slaapkamer 1



Slaapkamer 1



Inloopkast (slaapkamer 3)



Slaapkamer 2



Badkamer



Badkamer



Overloop 1e verdieping



Overloop 2e verdieping



Slaapkamer 4



Slaapkamer 4



Slaapkamer 5



Slaapkamer 5



Achtertuin



Overkapping



Overkapping



Achterzijde



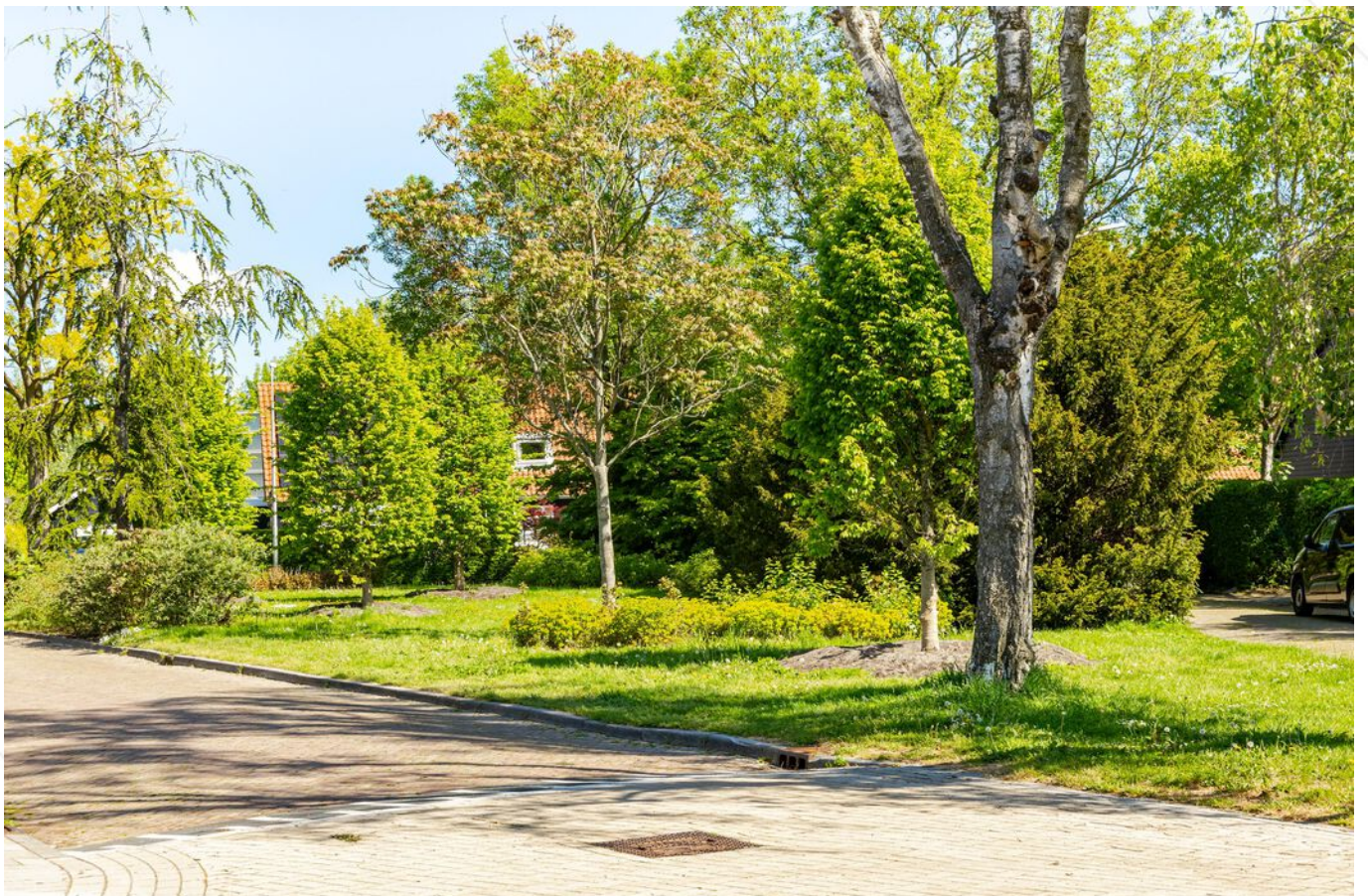
Voortuin



Sfeerimpressie



Straatbeeld



Omgeving

# Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
<b>BEGANE GROND</b>				
hal / entree	pvc met vloerverwarming	sauswerk	gipsplaten	toegang tot: - meterkast - trapopgang - kelder - toilet
toilet	vloertegels	sauswerk	gipsplaten	voorzien van: - zwevend toilet
woonkamer	pvc met vloerverwarming	sauswerk	balkenplafond	voorzien van: - aanbouw met 2x dubbele tuindeuren - pelletkachel (2022) - open keuken toegang tot bijkeuken en achtertuin
keuken	pvc met vloerverwarming	sauswerk	balkenplafond	open keuken met U- opstelling (2020) voorzien van: - koelkast met vriesvak - vaatwasmachine - inductie kookplaat - afzuigkap - oven
bijkeuken	vloertegels met vloerverwarming	sauswerk	gipsplaten	voorzien van: - vaste kasten - tuindeur toegang tot de werkkamer
werkkamer	vloertegels met vloerverwarming	sauswerk	gipsplaten	voorzien van: - venster aan voorzijde - wasgoedaansluitingen
<b>1e VERDIEPING</b>				
overloop	laminaat	sauswerk	gipsplaten	toegang tot: - 3 slaapkamers - badkamer
slaapkamer 1	laminaat	sauswerk	gipsplaten	gelegen aan de achterzijde, voorzien van: - kunststof kozijnen
slaapkamer 2	laminaat	sauswerk	gipsplaten	gelegen aan de voorzijde voorzien van: - kunststof kozijn
slaapkamer 3	laminaat	sauswerk	gipsplaten	gelegen aan de achterzijde in gebruik als inloopkast voorzien van kunststof kozijn
badkamer (2018)	vloertegels	wandtegels/ sauswerk	sauswerk met inbouwspots	voorzien van: - zwevend toilet - wastafelmeubel - inloopdouche - kunststof kozijnen

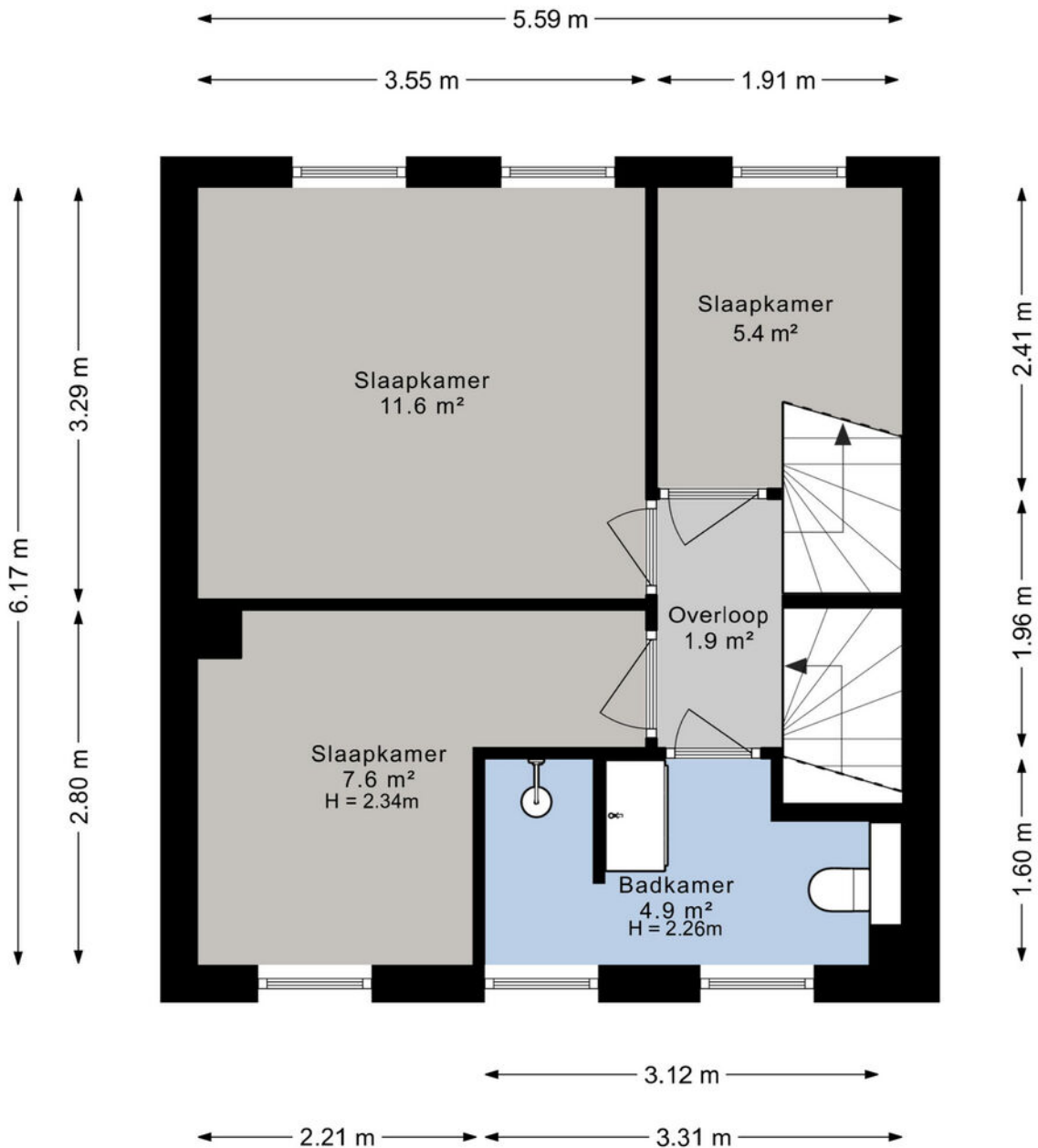
# Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
<b>2e VERDIEPING</b>				
overloop	laminaat	behang	geïsoleerde dakplaten	voorzien van: - 2x dakraam - kniechtberging - C.V. -ketel - omvormer zonnepanelen toegang tot: - 2 slaapkamers - bergvliering
slaapkamer 4	laminaat	sauswerk	geïsoleerde dakplaten / sauswerk	gelegen aan de voorzijde voorzien van: - 2x dakraam - knieschotberging - airconditioning (2025)
slaapkamer 5	laminaat	sauswerk	sauswerk	gelegen aan de achterzijde voorzien van: - 2x dakraam - airconditioning (2025)
<b>BUITEN</b>				
tuin				<p>achtertuin: gesitueerd op het noorden voorzien van: - sierstraatwerk - gazon - plantenborders - buitenkraan - berging en overkapping - elektra-aansluiting - achterom afmetingen circa: 10.00 x 8.10 meter</p> <p>voortuin: gesitueerd op het zuiden voorzien van: - plantenborders - sierstraatwerk - elektra- en wateraansluiting</p>
houten berging				afmetingen ca. 3.00 x 3.00 meter voorzien van: - elektra-aansluiting - aangrenzende overkapping

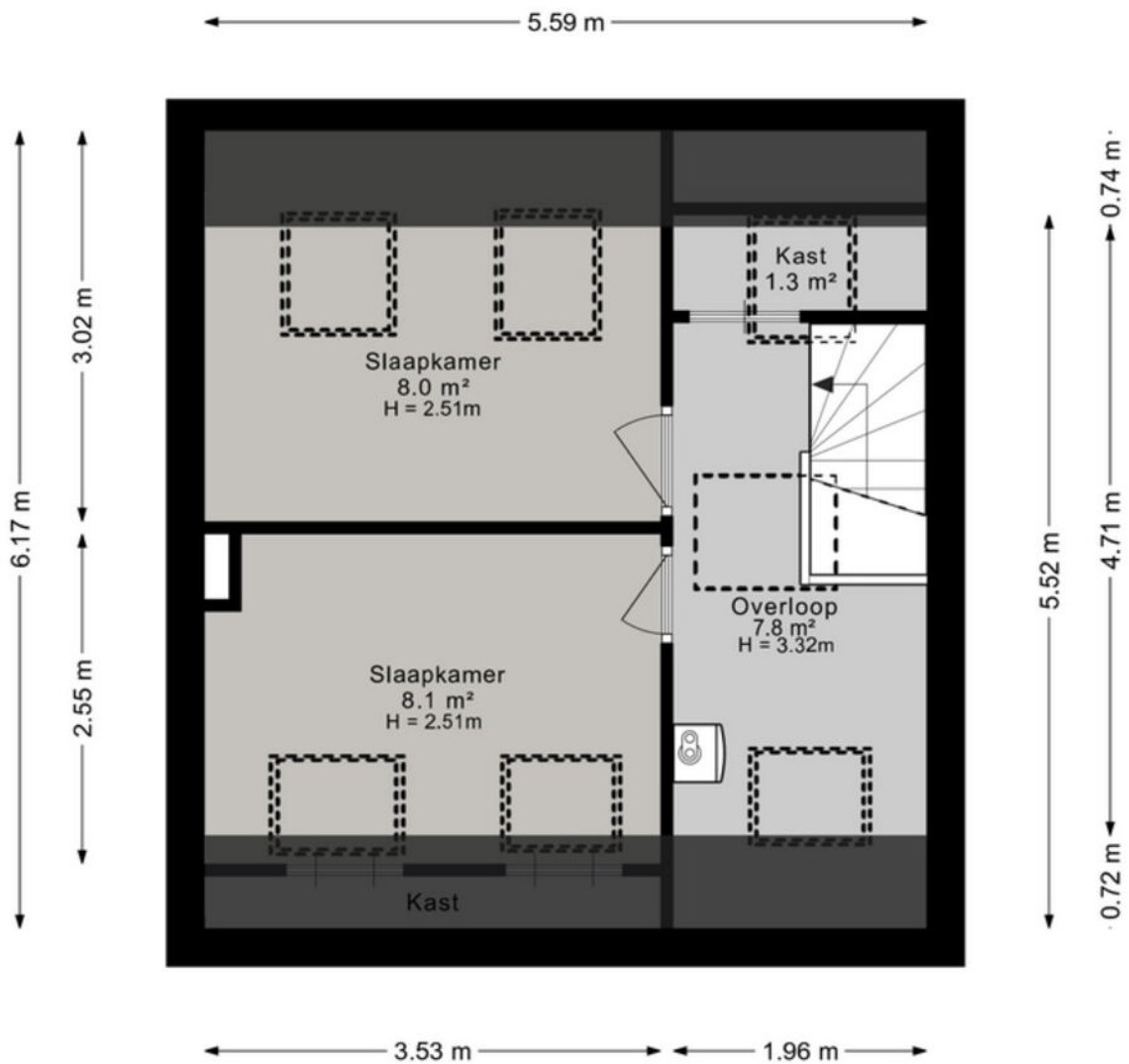
# Plattegrond begane grond



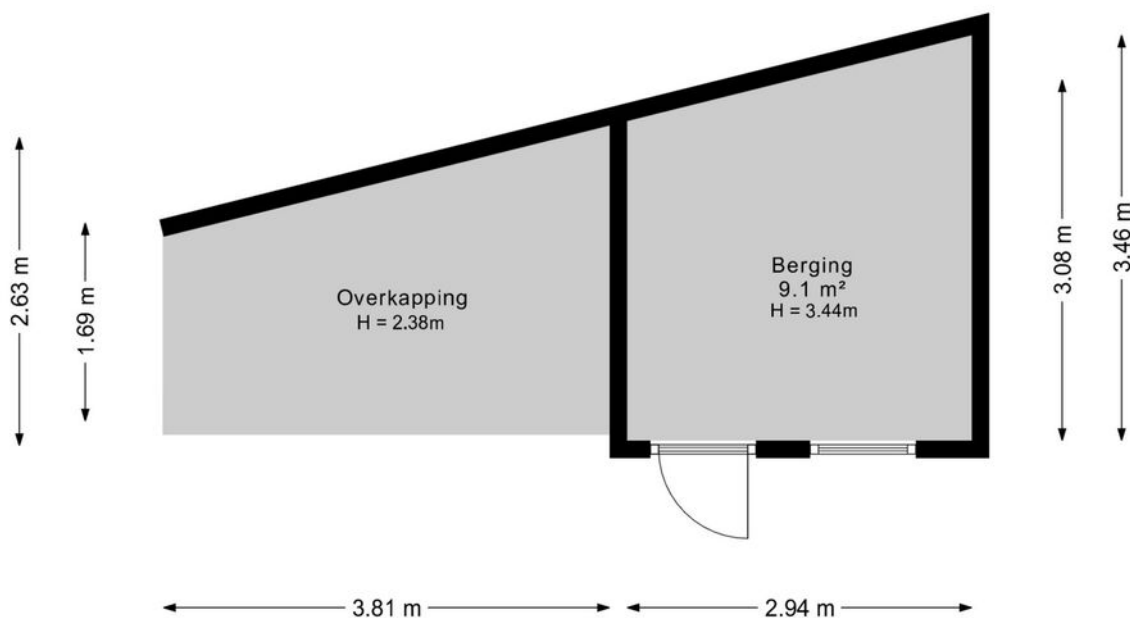
# Plattegrond 1e verdieping



# Plattegrond 2e verdieping



# Plattegrond berging + overkapping



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kastenwand 'kledingkamer'	X		
- Losse vakkenkast slaapkamer voorkant			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- Wereldkaart woonkamer			X
- Pelletkachel			X
- Eetkamertafel			X
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- losse koelkast + vriezer bijkeuken		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		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel			X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<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			
- houthok		X	

# 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.




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: --



0 5 10 15 20 25m

<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 februari 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Sliedrecht Sectie I Perceel 5110 + 7884</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 databankrecht.</p>	
---	---	---

# Alblasserwaard Makelaars & Taxateurs

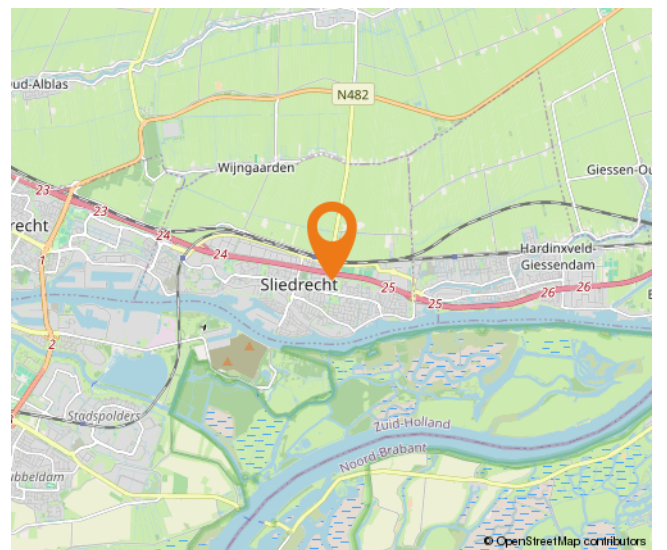
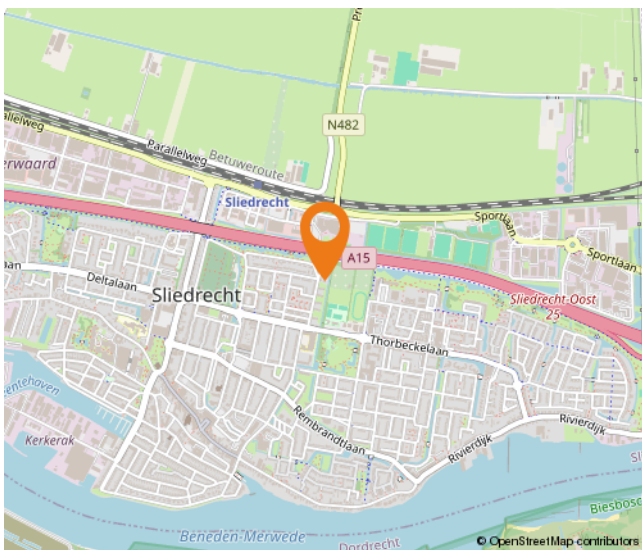
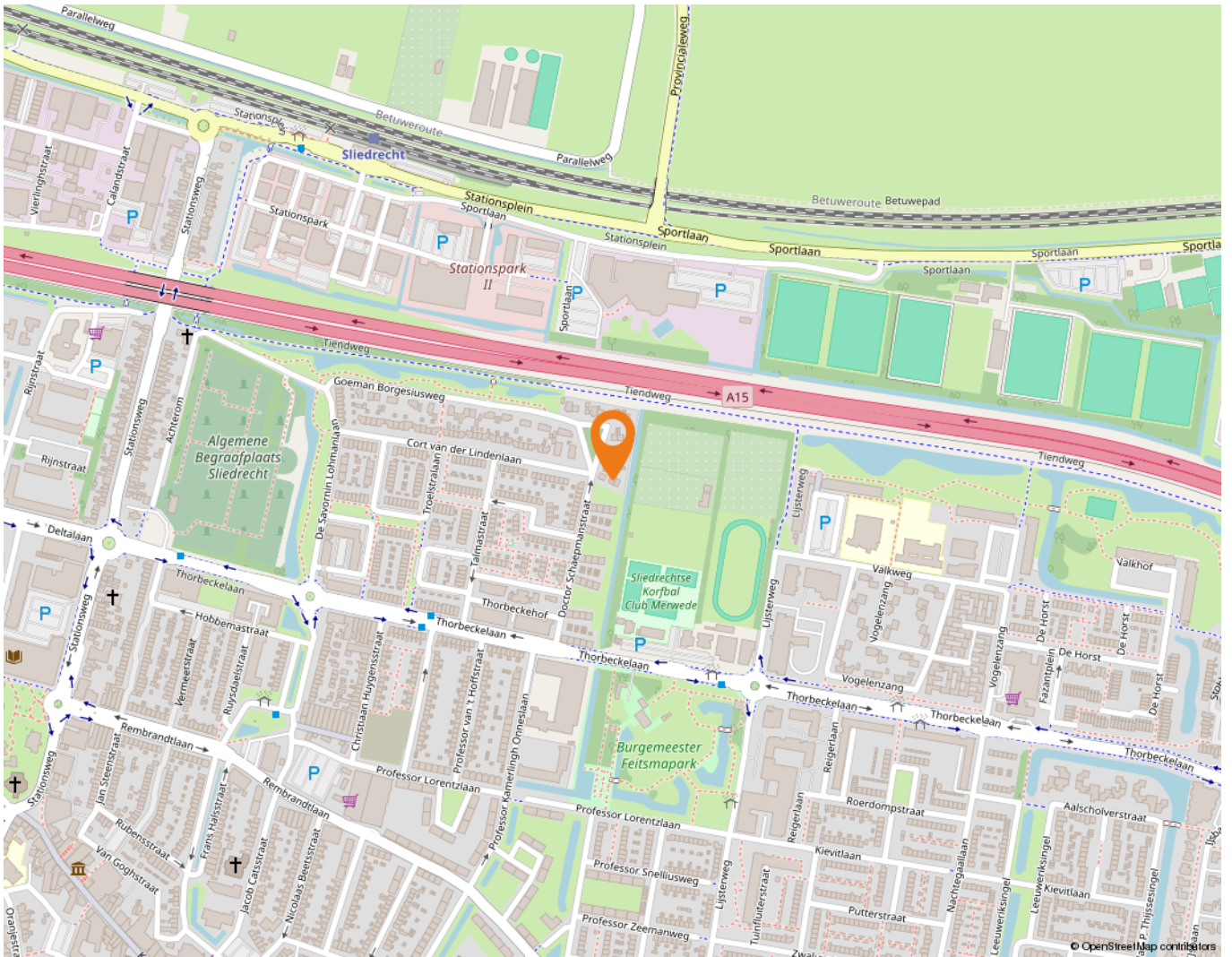
Als makelaars voelen wij ons als geen ander thuis in de regio Alblasserwaard. Dit is waar wij opgegroeid zijn, wonen en ons leven zich afspeelt. Met veel enthousiasme en energie zijn wij dagelijks bezig met de woningen in dit prachtige gebied! Wij vinden het een voorrecht om in deze regio actief te zijn.

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!



# Kaarten



# 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