



alblasserwaard
makelaars & taxateurs



Weresteijn 102

3363 BR Sliedrecht

Vraagprijs: € 569.000,-

WOONOPPERVLAKTE: **157 m²**

PERCELOPPERVLAKTE: **297 m²**

ENERGIELABEL: **B**

Kenmerken



Woonoppervlakte
157 m²



Inhoud
555 m³



Bouwjaar
1971



Aantal slaapkamers
5/6

Perceeloppervlakte	297 m ²
Externe bergruimte	8 m ²
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer met toilet en 1 separaat toilet
Isolatie	aanbouw = volledig geïsoleerd oorspronkelijke woning: dak- en muurisolatie, bodemisolatie
Verwarming	c.v.-ketel, houtkachel
Warm water	c.v.-ketel: Nefit HR combiketel uit 2011 keuken: voorzien van Quooker uit 2021
Kozijnen	hout, dakkapel kunststof
Elektra	10 groepen + kookgroep en 3 aardlekschakelaars
Vloeren	begane grond: beton (deels kweektaal: uit onderzoek is gebleken dat er geen schade is) verdiepingen: hout
Voorzieningen	buitenzonwering, dakraam, glasvezel kabel, rookkanaal, 6 zonnepanelen (375 wattpiek per stuk, bouwjaar 2023)
Kruipruimte	ja
Geheid	ja
Energielabel	B
Parkeren	openbaar parkeren
Tuinligging	achtertuin, 131 m ² , zuid
Bouwkundige bijzonderheden	de aanbouw dateert van 2009

Algemene omschrijving

Ruimte, luxe en wooncomfort komen hier op een prachtige manier samen. Welkom in deze verrassend royale gezinswoning, gelegen in de geliefde Weresteijn. Op een perceel van bijna 300 m² eigen grond biedt deze woning maar liefst 157 m² woonoppervlakte, een zonnige tuin op het zuiden én een hoogwaardige afwerking die direct in het oog springt.

Dankzij de fraaie aanbouw uit 2009 is een bijzonder ruime en speelse woning ontstaan. Bovendien zijn de keuken, badkamer en toiletruimte enkele jaren geleden volledig vernieuwd, waardoor je kunt genieten van eigentijds wooncomfort. De luxe keuken vormt daarbij een echte blikvanger. Via een stijlvolle stalen deur bereik je deze fraaie ruimte, die is voorzien van een complete keukenopstelling met hoogwaardige inbouwapparatuur en volop werk- en bergruimte.

Ook de rest van de woning ademt kwaliteit. De prachtige eikenhouten vloerdelen zorgen voor een warme uitstraling, terwijl de royale achtertuin een heerlijke plek biedt om te ontspannen. De tuin is gunstig op het zuiden gelegen, fraai aangelegd en voorzien van een berging en overkapping. Hier geniet je van lange zomerdagen, gezellige avonden en volop privacy.

De indeling is verrassend ruim en bijzonder praktisch. Vanuit de bouw beschikt de woning al over vijf volwaardige slaapkamers en diverse vaste kastruimten. De aanbouw is uitgevoerd met een zadeldak, waardoor op de verdieping een extra multifunctionele ruimte is gerealiseerd. Deze kamer leent zich uitstekend als thuiswerkplek, hobbyruimte, speelkamer of zelfs als extra slaapkamer.





Woonkamer



Houtkachel

Begane grond

Op de begane grond zorgt de aanbouw voor een speelse en functionele leefruimte. Achter de keuken bevindt zich een praktische bijkeuken, terwijl vanuit de hal de meterkast en het toilet bereikbaar zijn. De centraal geplaatste houtkachel vormt het warme hart van de woonkamer en zorgt voor een sfeervolle ambiance in de gehele leefruimte.



Woonkamer



Woonkamer



Sfeerimpressie



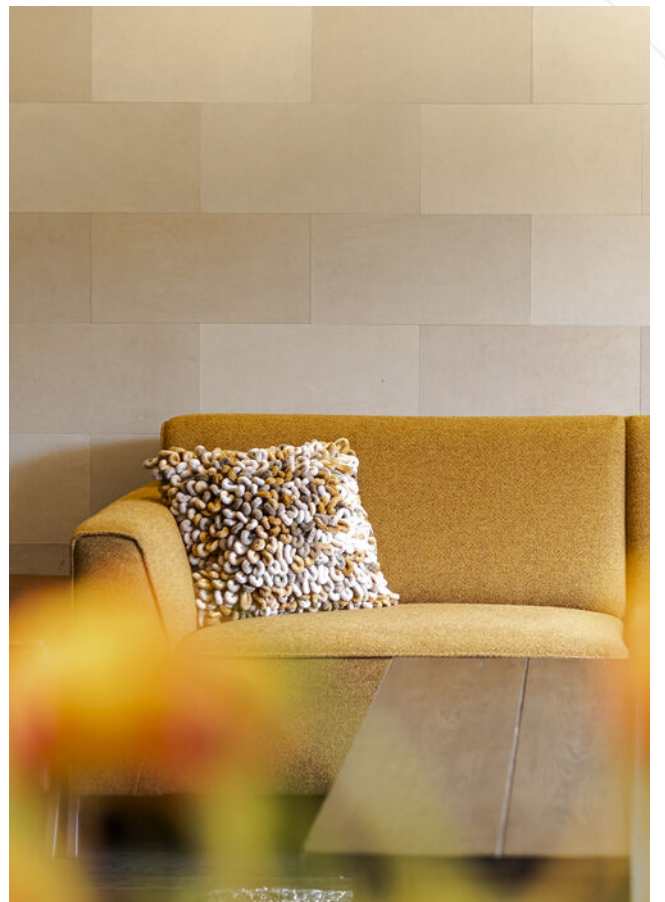
Woonkamer



Woonkamer



Sfeerimpresies





Woonkamer met trap naar verdieping aanbouw



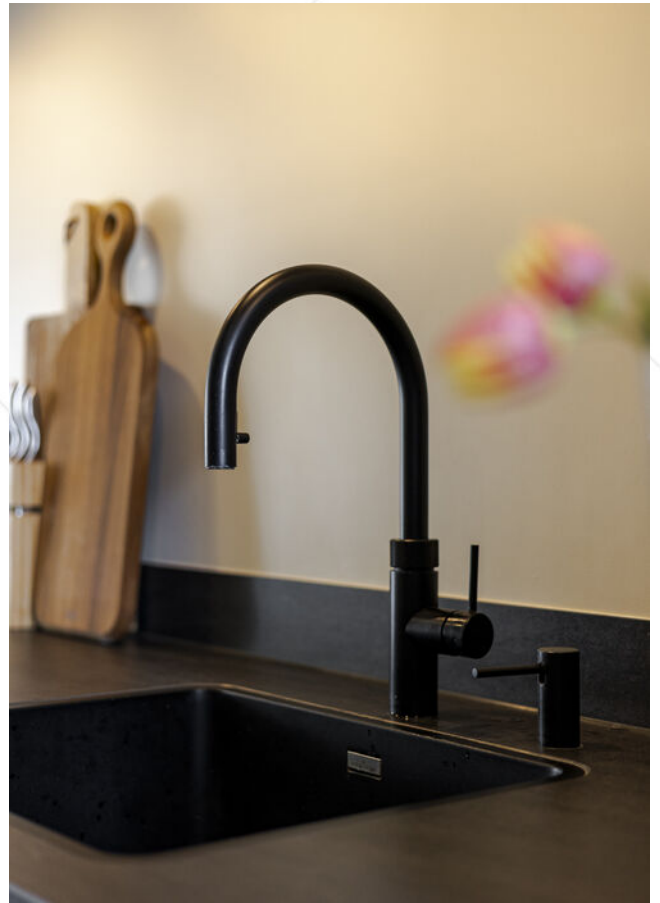
Verdieping aanbouw



Keuken



Keuken



Sfeerimpressies



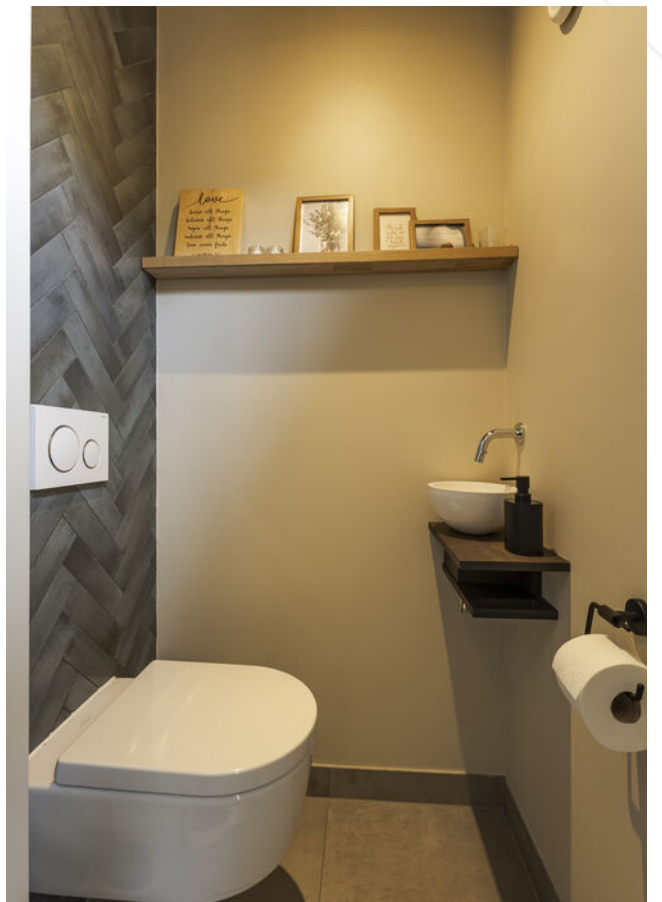
Bijkeuken



Hal



Entree



Toilet



Overloop 1e verdieping



Verdiepingen

De eerste verdieping beschikt over drie royaal bemeten slaapkamers en een moderne badkamer met een fraaie inloopdouche, een breed wastafelmeubel, een tweede toilet en een verzorgde afwerking. Op de tweede verdieping bevinden zich nog eens twee ruime slaapkamers, beide vergroot door een dakkapel aan de achterzijde en voorzien van rolluiken.



Badkamer



Toilet + inloopdouche



Wastafelmeubel



Slaapkamer 1



Slaapkamer 1



Slaapkamer 2



Slaapkamer 2



Slaapkamer 3



Slaapkamer 3



Overloop 2e verdieping



Slaapkamer 4



Slaapkamer 5



Slaapkamer 5



Achertuin



Achertuin



Achtertuint met overkapping



Overkapping



Stenen berging



Voor- en zijtuin



Achterzijde woning



Sfeerimpressie



Speelplaats achter de woning



Ligging

Ook de ligging is uitstekend. Kinderen kunnen hier veilig en onbezorgd buiten spelen. Direct achter de tuin ligt een speelvoorziening en aan de rand van de wijk bevindt zich een natuurspeeltuin. Daarnaast zijn winkels, scholen en andere dagelijkse voorzieningen binnen enkele minuten bereikbaar.

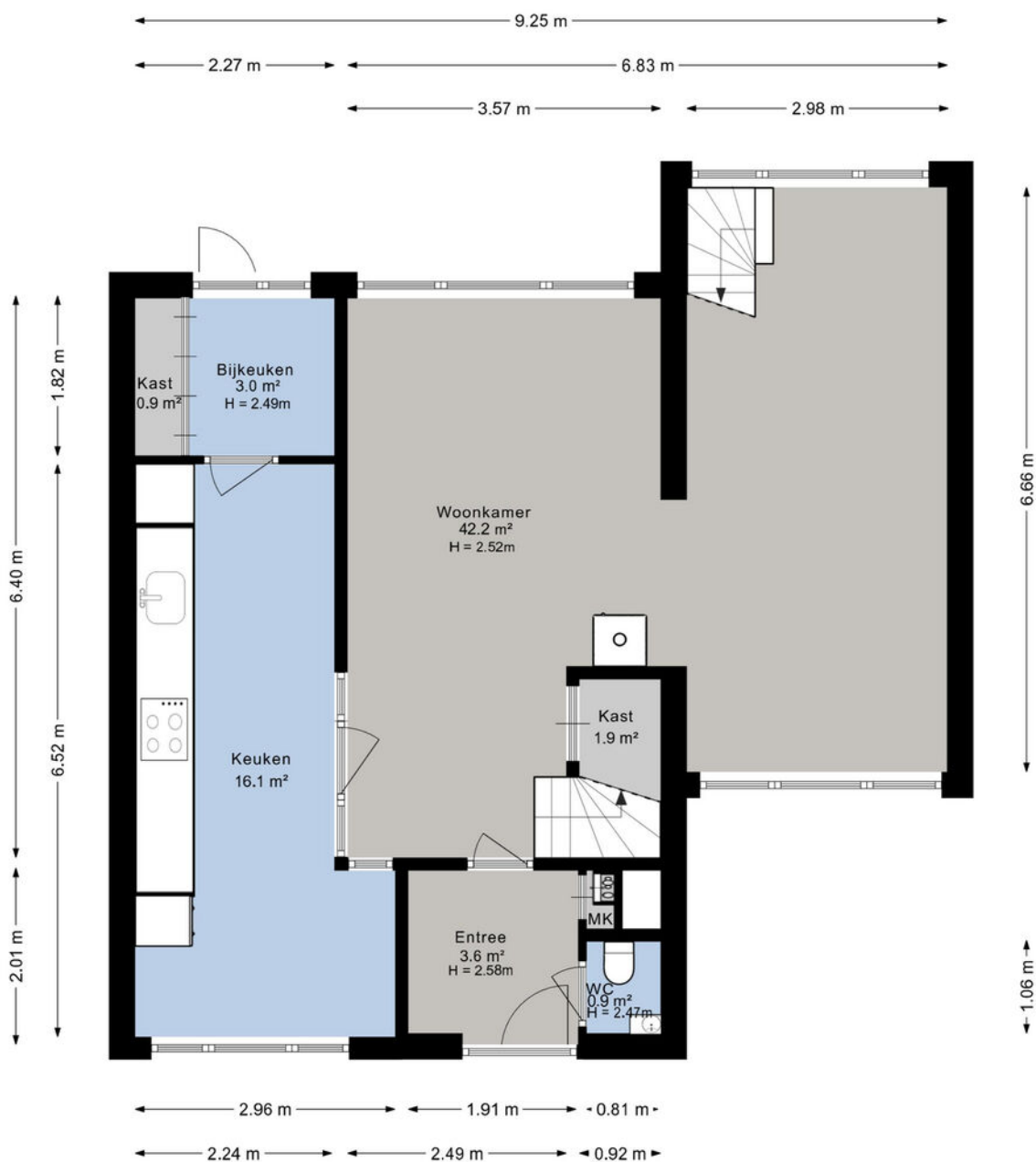
Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
hal / entree	eiken houten vloerdelen	sauswerk	sauswerk	toegang tot: - meterkast - toilet - woonkamer
toilet (2021)	vloertegels	wandtegels / sauswerk	sauswerk + inbouwspots	voorzien van: - zwevend closet - fonteintje
woonkamer	eiken houten vloerdelen	sauswerk / leertegels	sauswerk + inbouwspots	voorzien van: - trapkast - aanbouw met verdieping - houtkachel toegang tot: - keuken - trapopgang aanbouw
verdieping aanbouw	laminaat	sauswerk	dakplaten	werk-/slaapkamer voorzien van: - dakraam voor + achter
keuken (2021)	vloertegels	sauswerk	sauswerk + inbouwspots	voorzien van rechte opstelling met: - koelkast - vrieskast - (combi)magnetron - vaatwasmachine - Quooker - Bora inductiekookplaat + afzuiging toegang tot: - bijkeuken
bijkeuken	vloertegels	sauswerk	sauswerk	voorzien van: - kastenwand toegang tot: - tuin
1e VERDIEPING				
overloop	tapijt	sauswerk	gipsplaten	toegang tot: - 3 slaapkamers - badkamer - trapopgang
slaapkamer 1	laminaat	behang	gipsplaten	gelegen aan de achterzijde
slaapkamer 2	laminaat	behang	gipsplaten	gelegen aan de achterzijde voorzien van: - vaste kast
slaapkamer 3	laminaat	behang	gipsplaten	gelegen aan de voorzijde voorzien van: - 2x vaste kast - witgoedaansluitingen
badkamer (2021)	vloertegels	wandtegels	sauswerk + inbouwspots	voorzien van: - zwevend closet - inlopdouche - wastafelmeubel

Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
2e VERDIEPING				
overloop	laminaat	sauswerk	gipsplaten	voorzien van: - cv-ketel - knieschotberging - dakraam toegang tot: - 2 slaapkamers
slaapkamer 4	laminaat	behang	gipsplaten	voorzien van: - dakkapel met rolluik
slaapkamer 5	laminaat	behang / sauswerk	gipsplaten	voorzien van: - dakkapel met rolluik - knieschotberging
BUITEN				
tuin				voorzien van: - sierstraatwerk - plantenborders - grindpartijen - wateraansluiting - zonnescherm - stenen berging - houten overkapping (circa 4.65 x 3.40, onderheid en voorzien van elektra- aansluiting) - achterom
stenen berging				voorzien van elektra-aansluiting afmetingen: circa 4.00 x 2.00 meter

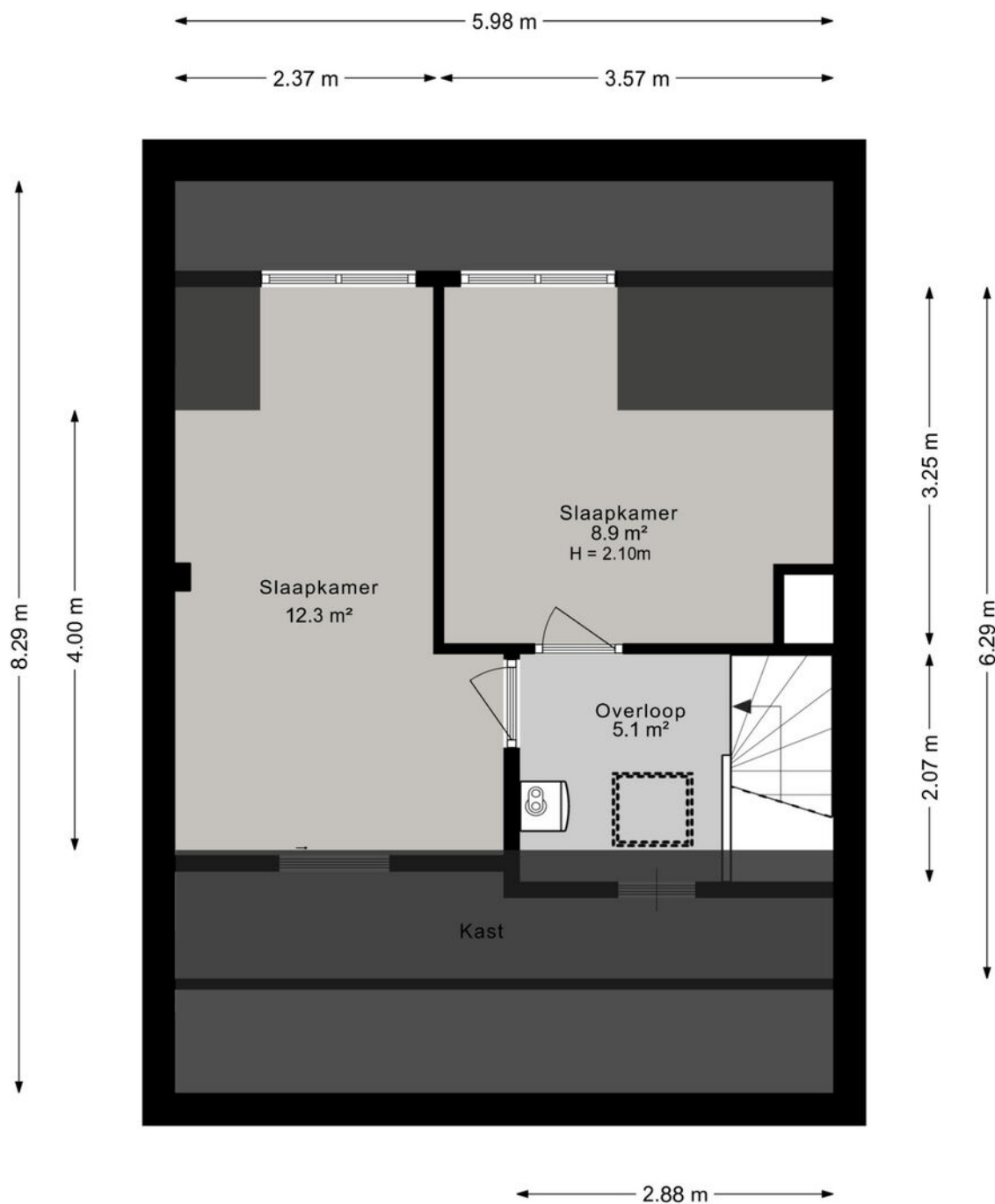
Plattegrond begane grond



Plattegrond 1e verdieping



Plattegrond 2e verdieping




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

<p>12345 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><small>Voor een eensluidend uittreksel, galveerd op 1 mei 2025 De bevrager van het kadastrale en de openbare registers</small></p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Sliedrecht</p> <p>Sectie K</p> <p>Perceel 2543 + 3427</p> <p><small>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadastrale en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.</small></p>	
--	--	---

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
- plafonnieres		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Legplanken in aanbouw boven	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- Glazen wand met deur tussen woonkamer en keuken	X		
- Stookhoutvoorraad binnen		X	
- Ophangroede voorkamer 1e verdieping		X	
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
Keukenaccessoires, te weten			
- Legplanken in nis keuken	X		
- Kast in bijkeuken		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
- Legplank in toilet	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- Combi ketel	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
vijgenboom			X
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
220V (achtertuintuin en in overkapping) en 12V (voor- en zijtuin)	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
stellingen en legplanken in berging	X		
Stookhoutvoorraad in overkapping		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- Slanghaspels in voor- en achtertuin		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.



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