



alblasserwaard
makelaars & taxateurs



Rivierdijk 524

3361 BZ Sliedrecht

Vraagprijs: € 1.350.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **276 m²**

PERCELOPPERVLAKTE: **806 m²**

ENERGIELABEL: **B**

Kenmerken



Woonoppervlakte
276 m²



Inhoud
1251 m³



Bouwjaar
1992



Aantal slaapkamers
7

Perceeloppervlakte	806 m ²
Overige inpandige ruimte	107 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	37 m ²
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer en 3 toiletten
Isolatie	volledig geïsoleerd
Verwarming / warm water	CV-ketel: Nefit HR combiketel uit 2015, begane grond deels vloerverwarming
Kozijnen	volledig hout
Elektra	14 groepen en 3 aardlekschakelaars
Vloeren	betonnen vloeren
Voorzieningen	mechanische ventilatie, dakraam, rolluiken, rookkanaal
Kruipruimte	nee
Geheid	ja
Energielabel	B
Parkeren	inpandige garage + op eigen terrein + openbaar parkeren
Tuinligging	achtertuin op het zuiden, direct aan rivier 'de Merwede'

Algemene omschrijving

Wonen aan het water zoals dat maar zelden mogelijk is. Ruimte, vrijheid, een adembenemend uitzicht én ongekende mogelijkheden komen samen in deze indrukwekkende vrijstaande villa uit 1992.

Gelegen op een unieke locatie aan de rivier de Merwede biedt deze woning alles wat liefhebbers van royaal wonen zich kunnen wensen. De uitzonderlijk diepe achtertuin grenst over een lengte van maar liefst 22 meter direct aan het vaarwater. Hier geniet u iedere dag van het rustgevende uitzicht over het water en de natuur van de Hollandse Biesbosch. Stap vanuit uw eigen tuin op een supboard of in de boot en ervaar het ultieme gevoel van vrijheid, direct vanuit huis.

Met een woonoppervlakte van maar liefst 276 m², aangevuld met onder andere een royale garage van circa 70 m² in het onderhuis, op een perceel van 806 m², biedt deze villa een zee aan ruimte. Of u nu droomt van een kantoor aan huis, een praktijkruimte, een mantelzorgvoorziening, dubbele bewoning of simpelweg veel leefruimte voor gezin, hobby's en opslag; deze woning biedt de flexibiliteit om uw woonwensen werkelijkheid te maken.

Locaties als deze zijn bijzonder schaars. Nog unieker is de combinatie van het vrije wonen aan het water met een uiterst centrale ligging aan de rand van het centrum van Sliedrecht. Winkels, scholen, sportvoorzieningen en overige dagelijkse voorzieningen bevinden zich op korte afstand en zijn eenvoudig lopend of per fiets bereikbaar. Hier woont u in alle rust, zonder afstand te doen van gemak.



Algemene omschrijving

Op dijkniveau bevindt zich de representatieve entree van de woning. De ontvangsthal biedt toegang tot een werkkamer, de meterkast en de centrale overloop. Vanuit hier zijn de ruime slaapkamer, de badkamer met ligbad, inloopdouche en toilet, een separate toiletruimte, de keuken en de woonkamer bereikbaar. De royale U-vormige keuken beschikt over een prettige lichtinval dankzij de raampartij in de zijgevel. De woonkamer vormt zonder twijfel één van de hoogtepunten van de woning. Hier trekt het panoramische uitzicht direct de aandacht en vormt het water ieder seizoen opnieuw een levend schilderij. Via een tuindeur bereikt u het royale terras van ruim 35 m², dat door middel van een trap in verbinding staat met de tuin.

Het onderhuis wordt gedomineerd door de zeer ruime garage. Naast plaats voor een auto biedt deze ruimte volop mogelijkheden voor hobby's, opslag of werk aan huis. Daarnaast bevinden zich hier een eenvoudig keukenblok met spoelbak, de unit van het centrale stofzuigsysteem, de cv-ruimte en een praktische bijkeuken met keukenblok en aansluiting voor de wasmachine.

Op de eerste verdieping zet de ruimte zich moeiteloos voort. Rondom de royale overloop bevinden zich vier zeer ruime slaapkamers, een derde toilet en de vaste trap naar de tweede verdieping. De masterbedroom aan de achterzijde is een heerlijke privéruimte met een schitterend uitzicht over het water en beschikt bovendien over royale vaste- en inloopkasten. Een tweede slaapkamer was in het verleden ingericht als keuken ten behoeve van inwoning en beschikt daarom nog over een keukenopstelling. De overige slaapkamers bevinden zich aan de voorzijde van de woning, waarbij één van de kamers eveneens is voorzien van een inloopkast en vaste kastruimte.



Algemene omschrijving

De tweede verdieping biedt nog eens verrassend veel extra ruimte. Deze verdieping is verdeeld in drie afzonderlijke vertrekken. De grootste kamer aan de voorzijde beschikt over een dakkapel, een indrukwekkende hoogte tot circa vier meter en een oppervlakte van ongeveer 30 m². Vanuit deze ruimte zijn nog twee extra kamers (achter elkaar) bereikbaar, waardoor ook deze verdieping zich uitstekend leent voor uiteenlopende doeleinden.

Buiten vormt de tuin een verlengstuk van het wooncomfort. De verzorgde aanleg met sierbestrating, plantenborders en een ruime achterom zorgt voor een prettige balans tussen groen en gebruiksgemak. De degelijke, onderhoudsarme damwand met hekwerk vormt de scheiding met het water en benadrukt het exclusieve karakter van deze locatie.

Deze villa biedt een zeldzame combinatie van ruimte, vrijheid, comfort en een unieke ligging aan de Merwede. Een woning waarin uiteenlopende woonwensen samenkomen en waar iedere dag voelt als thuiskomen op een bijzondere plek. Uiteraard vraagt een object van dit kaliber om een serieuze investering, maar daar staat een woonbeleving tegenover die zich nauwelijks laat vergelijken. De vraag is dan ook niet wat deze woning te bieden heeft, maar hoe u uw dromen hier gaat invullen.

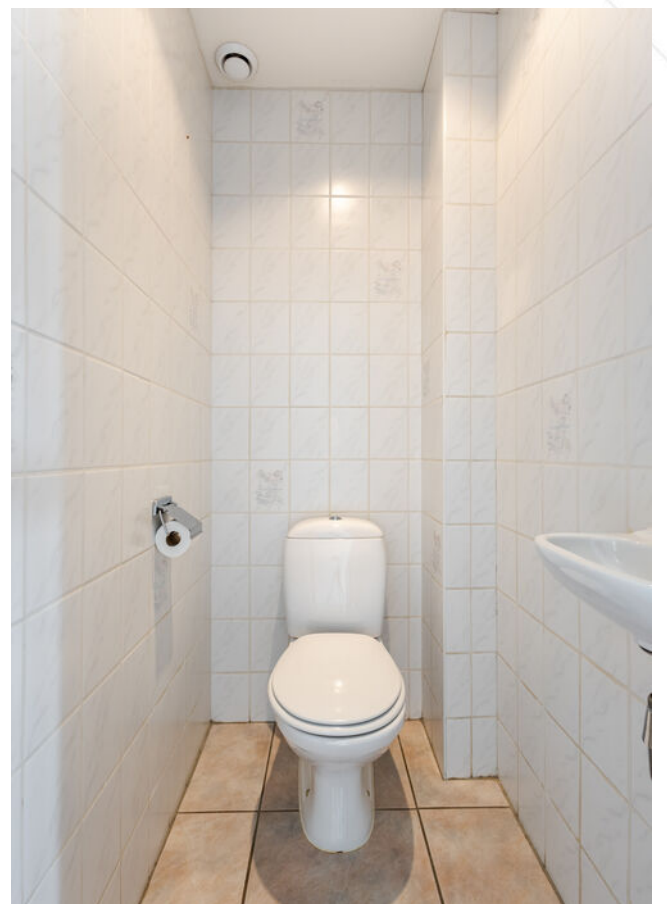




Hal / entree



Overloop begane grond



Toilet



Woonkamer



Woonkamer



Keuken



Keuken



Slaapkamer 1 begane grond



Slaapkamer 1 begane grond



Badkamer





Werkkamer begane grond



Overloop onderhuis



Bijkeuken onderhuis



Garage



Slaapkamer 2



Slaapkamer 2



Slaapkamer 3



Slaapkamer 3



Overloop 1e verdieping en toilet



Slaapkamer 4



Slaapkamer 5



Slaapkamer 5



Overloop / Open ruimte 2e verdieping



Overloop / Open ruimte 2e verdieping



Werkkamer 2e verdieping



Slaapkamer 6



Achterzijde woning



Dakterras



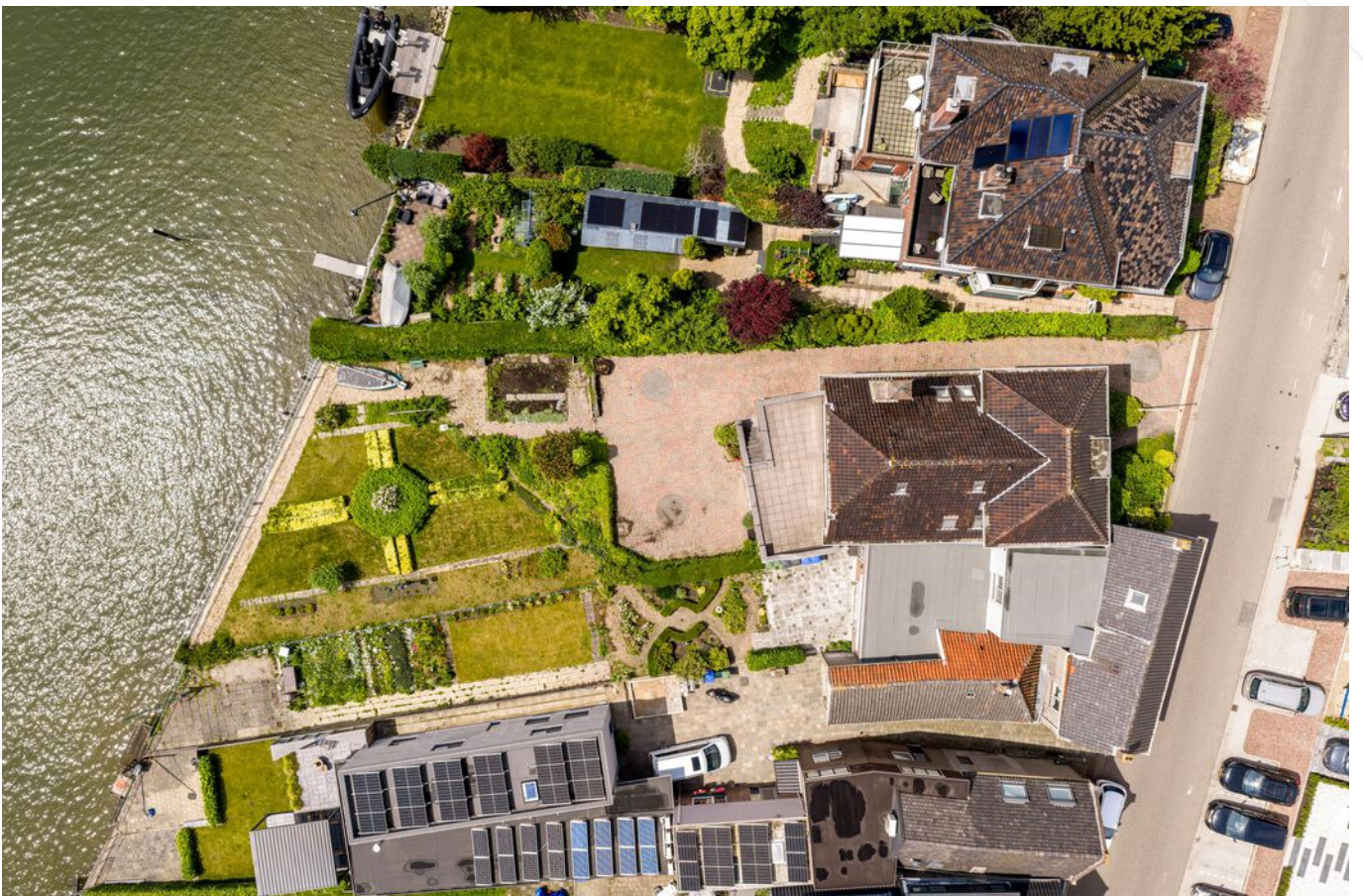
Achertuin



Achertuin



Dronebeeld



Bovenaanzicht



Voorzijde woning



Entree



Achterom



Achterzijde woning



Uitzicht vanuit de tuin



Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
hal / entree	vloertegels met vloerverwarming	granol	sputwerk	toegang tot: - meterkast - werkkamer - overloop
werkkamer	vloertegels met vloerverwarming	spachtelputz	sputwerk	voorzien van venster voorzijde
overloop	vloertegels met vloerverwarming	granol	sputwerk	toegang tot: - slaapkamer 1 - badkamer - toilet - keuken - woonkamer - trappenhuis
slaapkamer 1	vloertegels met vloerverwarming	spachtelputz	sputwerk	voorzien van: - vaste kast (pomp vloerverwarming) - erker voorzijde - venster zijgevel
badkamer	vloertegels met vloerverwarming	wandtegels	sputwerk + inbouwspots	voorzien van: - ligbad - duo-blok toilet - douchegelegenheid - wastafel - venster zijgevel
toilet	vloertegels met vloerverwarming	wandtegels	sputwerk	voorzien van: - duo-blok toilet - fonteintje - mechanische ventilatie
keuken	vloertegels met vloerverwarming	spachtelputz	sputwerk	dichte keuken met U-opstelling, voorzien van: - koelkast - vaatwasmachine - gaskookplaat - afzuigkap - oven venster zijgevel voorzien van screen
woonkamer	vloertegels met vloerverwarming	spachtelputz	sputwerk	voorzien van: - rolluiken achterzijde (deels elektrisch bedienbaar) - schouw voorzien van inzethaard - balkondeur met toegang tot dakterras

Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
1e VERDIEPING				
overloop	tapijt	granol	sputwerk	toegang tot: - 4 slaapkamers - toilet - 2e verdieping voorzien van dakraam
slaapkamer 2	tapijt	spachtelputz	sputwerk	gelegen aan de achterzijde voorzien van: - 3 grote vaste (inloop)kasten
slaapkamer 3	tapijt	spachtelputz	sputwerk	voorzien van: - 2 dakramen - keukenopstelling (koelkast met vriesvak, keramische kookplaat)
slaapkamer 4	tapijt	spachtelputz	sputwerk	gelegen aan de voorzijde voorzien van rolluik zijraam
slaapkamer 5	tapijt	spachtelputz	sputwerk	gelegen aan de voorzijde voorzien van 2 vaste (inloop)kasten
toilet	vloertegels	wandtegels / sputwerk	sputwerk	voorzien van: - dakraam - duo-blok toilet - wastafel
2e VERDIEPING				
overloop	tapijt	structuurverf	geïsoleerde dakplaten	grote ruimte voorzien van dakkapel voorzijde toegang tot werkkamer
werkkamer	tapijt	sauswerk	geïsoleerde dakplaten	voorzien van: - dakraam - mechanische ventilatiebox toegang tot slaapkamer 6
slaapkamer 6	tapijt	sauswerk	geïsoleerde dakplaten	voorzien van dakraam

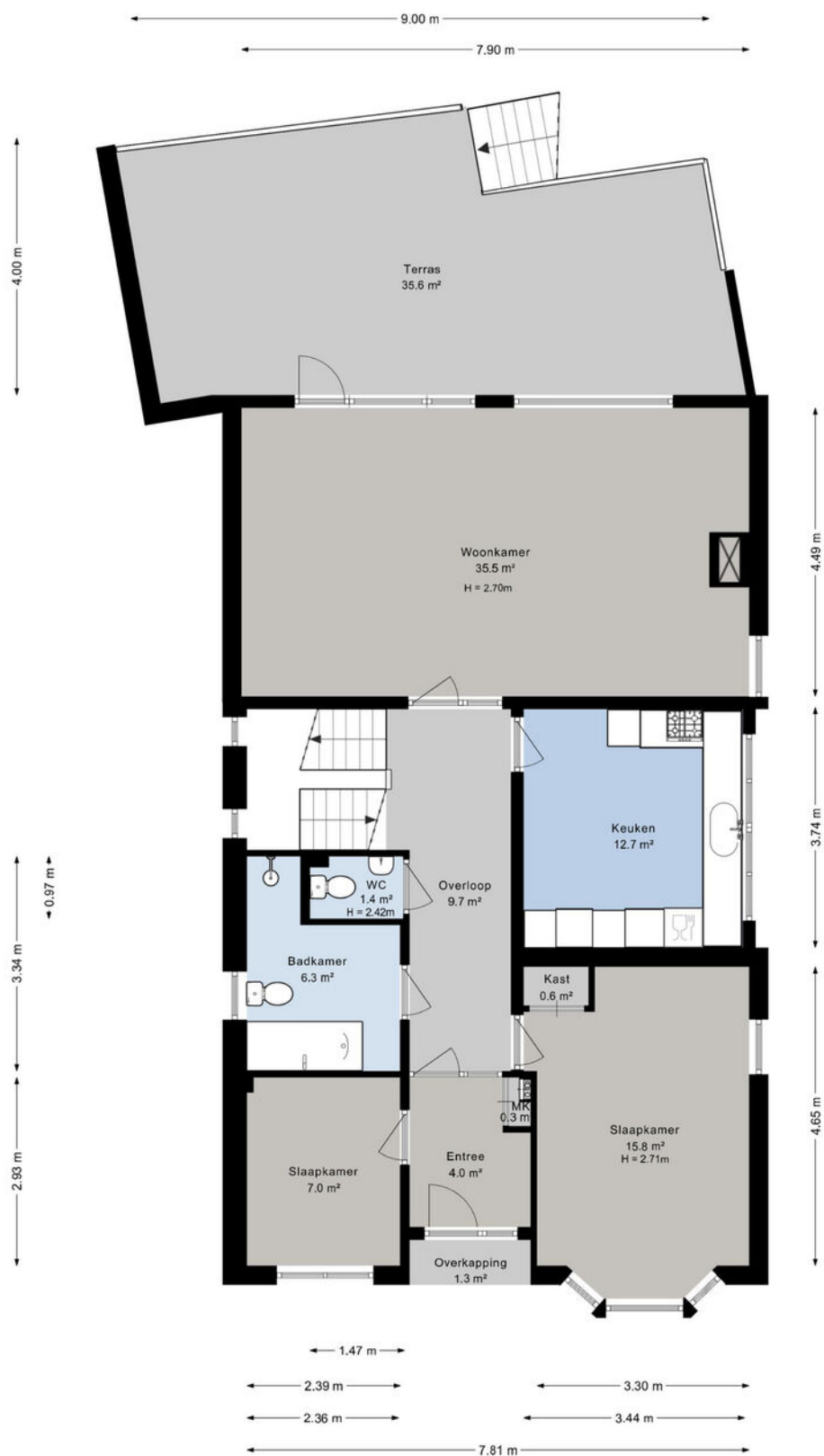
Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
SOUTERRAIN				
overloop	vloertegels	granol + plaatmateriaal	sputwerk	toegang tot: - CV-ruimte - berging voorzijde (max. hoogte circa 1.50 meter) - bijkeuken - garage
CV-ruimte	vloertegels	sauswerk	sauswerk	voorzien van: - CV-opstelling - wateraansluiting
bijkeuken	vloertegels	wandtegels + sauswerk	sputwerk	voorzien van: - recht keukenblok - witgoedaansluitingen - gaskookplaat - venster zijgevel
garage	betonvloer	sauswerk	sputwerk	voorzien van: - elektrisch bedienbare sectionaaldeur - tuindeur - keukenblok met spoelbak - vensters - kast met stofzuigstelsel - verwarming

BUITEN

tuin				gesitueerd op het zuiden en direct aan de rivier gelegen voorzien van: - sierstraatwerk - plantenborders - gazon - zonwering - dakterras / balkon - buitenkraan voor- en achterzijde - kraantje t.b.v. kleine boot
------	--	--	--	--

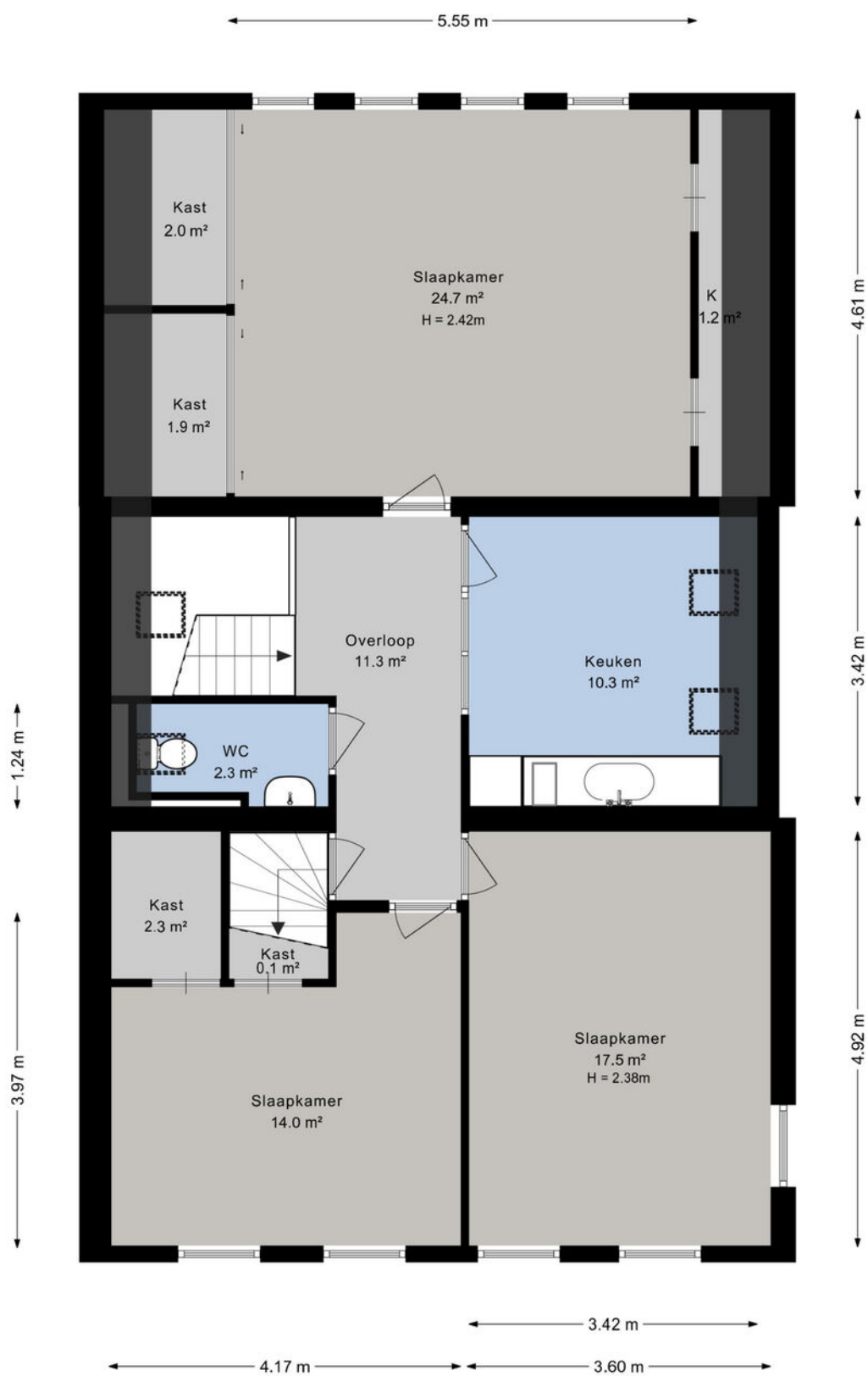
Plattegrond begane grond



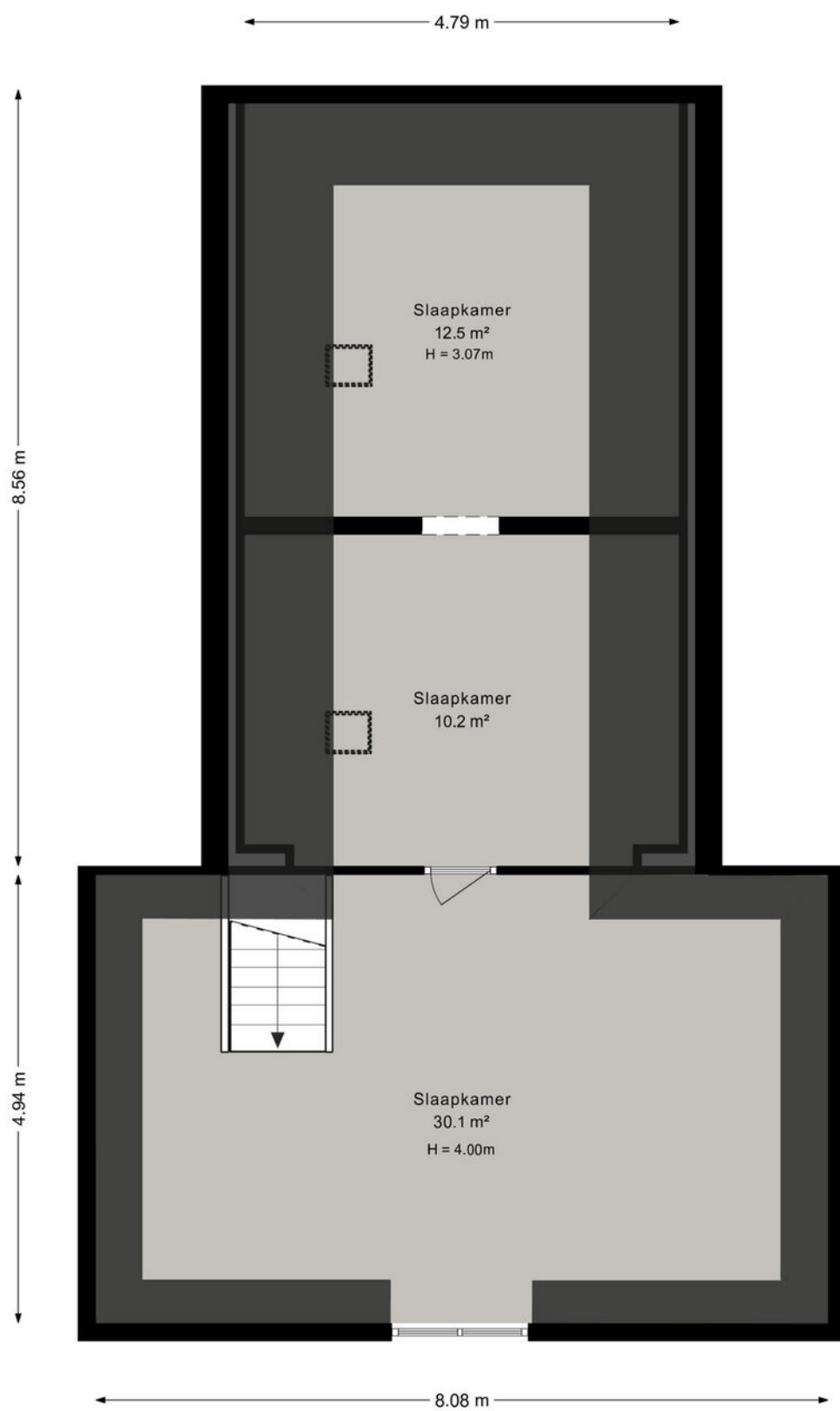
Plattegrond onderhuis



Plattegrond 1e verdieping



Plattegrond 2e verdieping




Kadastrale kaart

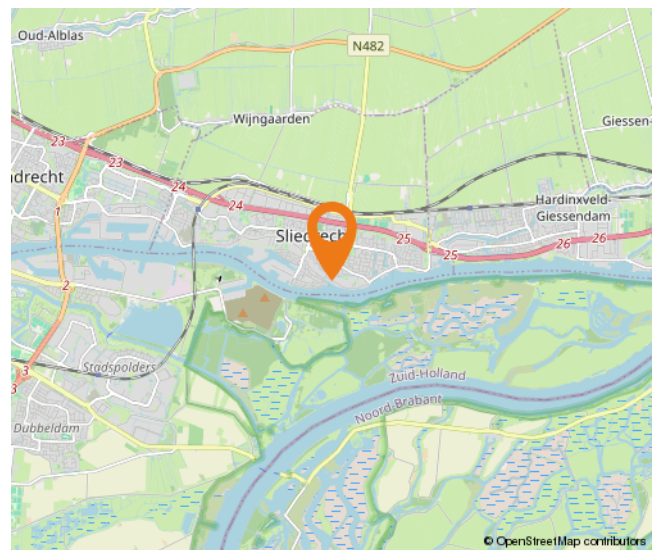
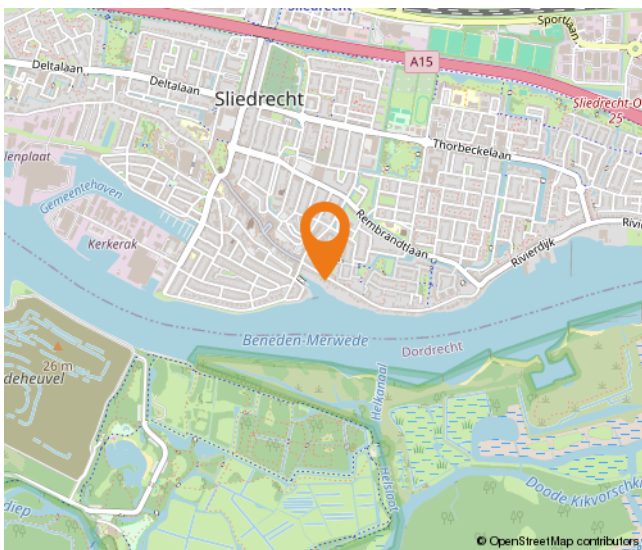
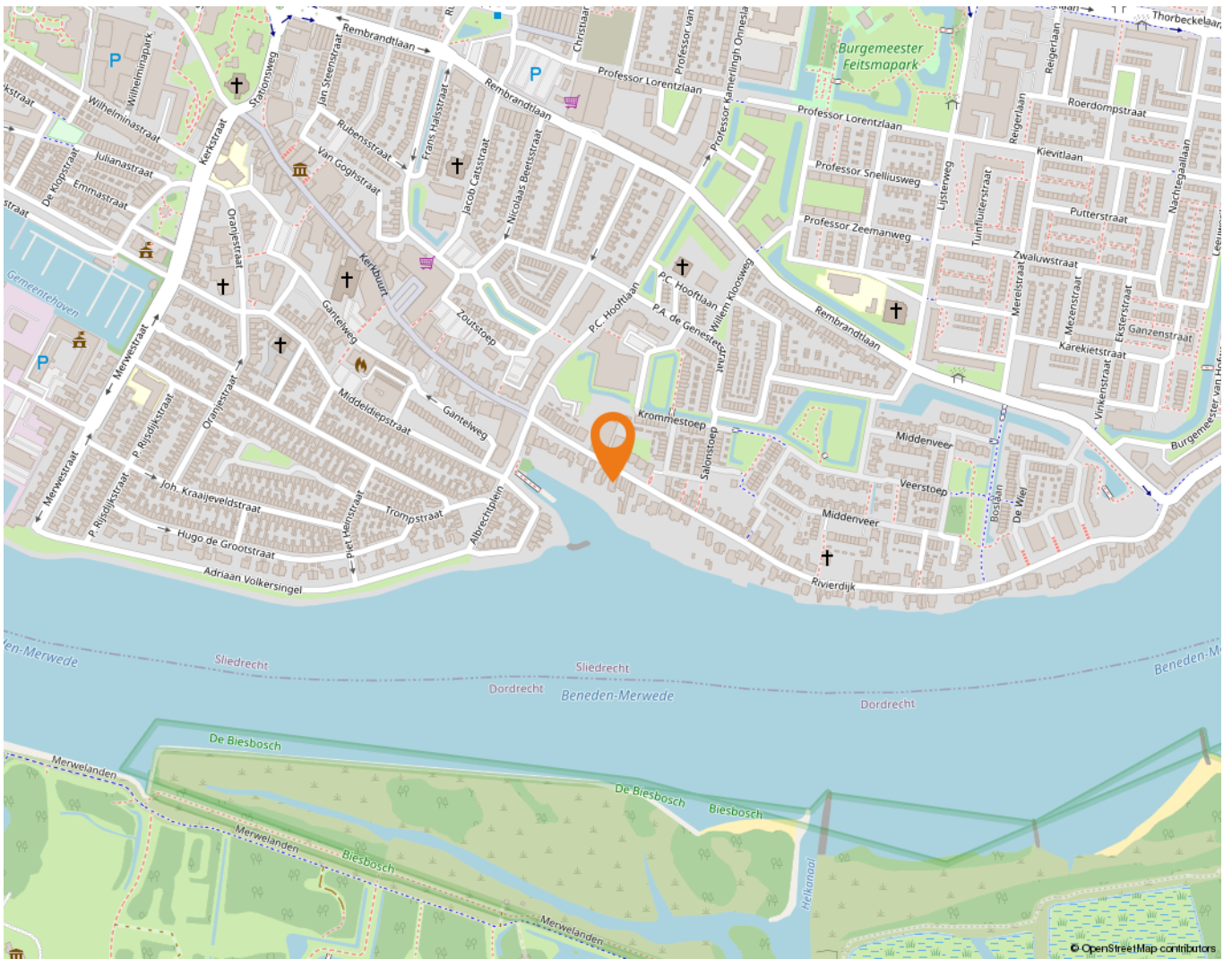
Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>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 1 mei 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Sliedrecht</p> <p>Stactie H</p> <p>Perceel 4113</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>	<p>kadaster</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.

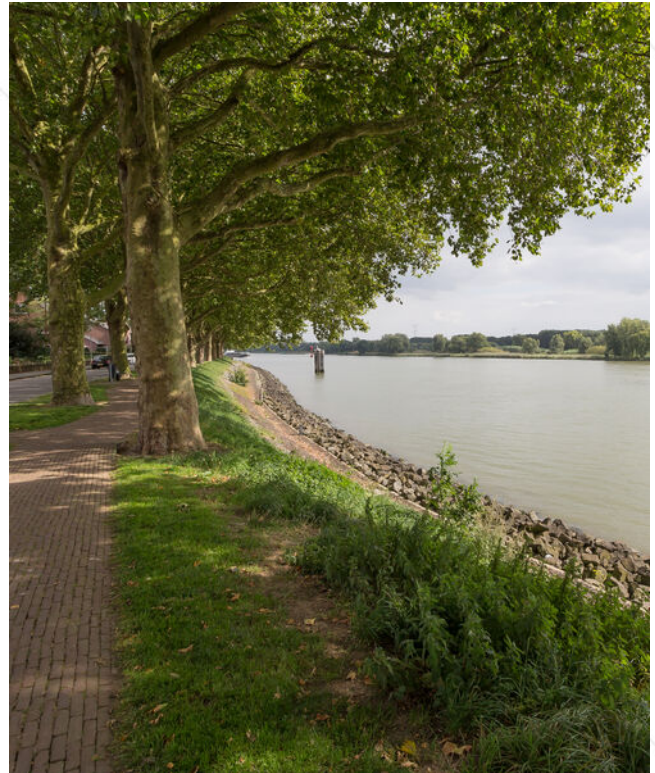
Sliedrecht is vanouds een Baggerdorp en heeft daarmee een geheel eigen karakter gekregen, dat goed te zien is in het dorp. Zo zijn er het Baggermuseum en het Baggerfestival, maar wie door Sliedrecht heen rijdt, zal op allerlei plekken de rijke baggergeschiedenis terug zien komen.

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			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- 4 losse kasten op zolder	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	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		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	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.



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.



alblasserwaard
makelaars & taxateurs

**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