



alblasserwaard
makelaars & taxateurs



De Horst 28

3362 EA Sliedrecht

Vraagprijs: € 395.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **135 m²**

PERCELOPPERVLAKTE: **152 m²**

ENERGIELABEL: **C**

Kenmerken



Woonoppervlakte
135 m²



Inhoud
455 m³



Bouwjaar
1970



Aantal slaapkamers
4

Perceeloppervlakte	152 m ²
Externe bergruimte	10 m ² (berging)
Gebouw gebonden buitenruimte	4 m ² (balkon)
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer met toilet en 1 separaat toilet
Isolatie	dakisolatie, gedeeltelijk dubbel glas
Verwarming / warm water	Intergas HR combiketel uit 2020
Kozijnen	hout
Elektra	6 groepen en 1 aardlekschakelaar
Vloeren	begane grond en 1e verdieping: beton 2e verdieping: hout
Voorzieningen	buitenzonwering, dakraam, airconditioning
Kruipruimte	ja
Geheid	ja
Energielabel	C
Parkeren	openbaar parkeren in directe omgeving
Tuinligging	achtertuin, ca. 66 m ² , westen
Bijzonderheden	Er wordt een 'ouderdomsclausule' en 'niet feitelijk gebruik clausule' opgenomen in de koopovereenkomst

Algemene omschrijving

Ben je op zoek naar een ruime gezinswoning waar iedereen zijn eigen plek heeft én waar je nog volledig je eigen hand aan kan geven? Deze robuuste jaren '70 woning biedt precies dat. Met ca. 135m² woonoppervlakte is er ruimte genoeg voor een comfortabel gezinsleven. Ook de ligging al gezien? Dagelijkse voorzieningen bevinden zich op loopafstand en voor een wandeling of 'een frisse neus' loop je zo het naastgelegen park in. De Horst staat bekend om zijn ruime opzet, groenstroken en prettige woonomgeving, waardoor het een geliefde plek is voor gezinnen.

De grotendeels oorspronkelijke staat laat zien dat de woning altijd netjes is bewoond en onderhouden. De basis is uitstekend. Zo beschikt de woning over een betonvloer op de begane grond en eerste verdieping en daarnaast ook airconditioning. Tegelijkertijd is er potentie genoeg om eigen ideeën en dromen te realiseren en de woning te verduurzamen. Dé kans om een woning volledig naar eigen woonwensen en stijl vorm te geven.

De lichte woonkamer vormt het hart van het huis met vanuit de naastgelegen keuken toegang tot de achtertuin. In diverse vergelijkbare woningen is de muur tussen de woonkamer en keuken doorgebroken, waardoor een ruime en eigentijdse leefkeuken ontstaat. Op de verdiepingen vind je, mede mogelijk gemaakt door de dakkapel op de tweede verdieping, 4 volwaardige slaapkamers met de mogelijkheid om hier 5 of zelfs 6 slaapkamers van te maken.

De achtertuin op het westen is een heerlijke plek om te ontspannen en van de middag- en avondzon te genieten. Met een combinatie van terras en gazon biedt de tuin ruimte voor zowel gezellig buiten zitten als spelen. Achterin bevindt zich een praktische berging voor fietsen en tuinspullen. Een fijne buitenruimte waar je optimaal van het buitenleven geniet.

Een woning vol mogelijkheden op een toplocatie om jarenlang met plezier te wonen.





Woonkamer





Woonkamer





Woonkamer



Artist impression



Keuken





Hal en toilet



Trapopgang



Slaapkamer



Balkon



Slaapkamer





Slaapkamer





Badkamer





Overloop



Voorzolder



Slaapkamer

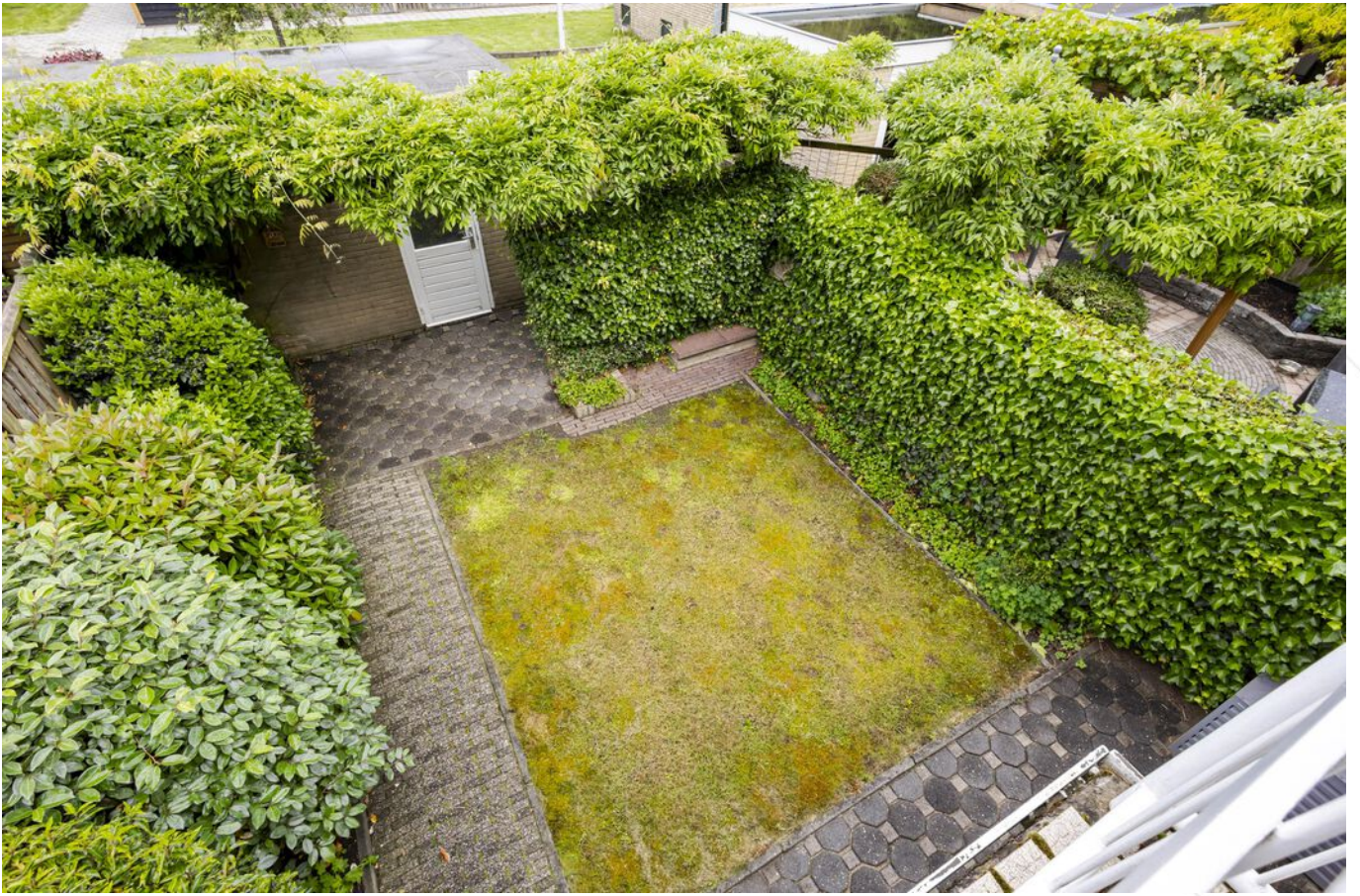




Achtertuint



Artist impression



Achtertuint





Straatbeeld



Omgeving



Omgeving



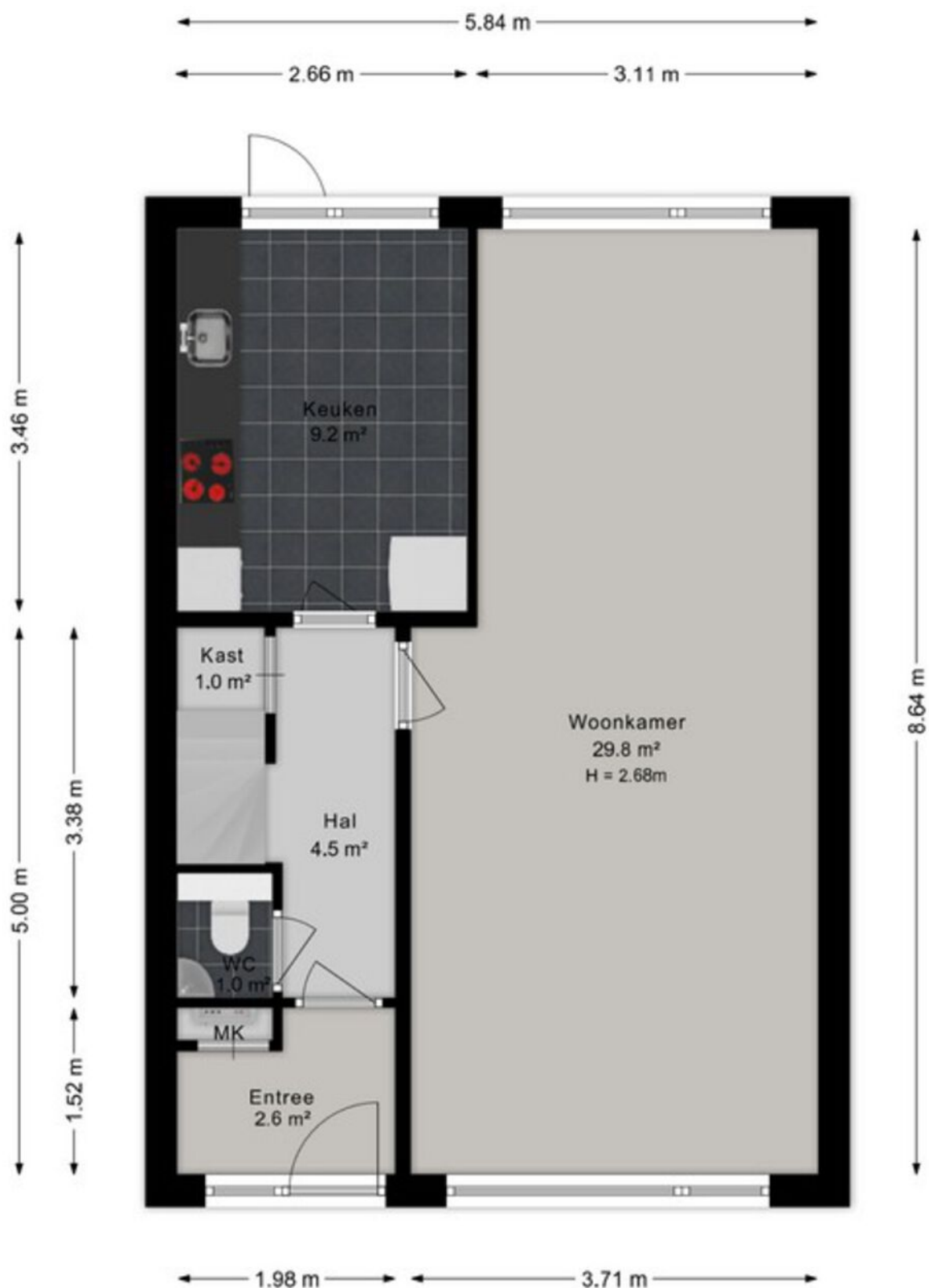
Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
hal / entree	vloertegels	sauswerk	aluminium delen	toegang tot: - meterkast - trapkast - trap - toilet - woonkamer - keuken
toilet	vloertegels	wandtegels	aluminium delen	voorzien van: - wandcloset
woonkamer	tapijt	sauswerk	sauswerk	doorzonwoonkamer, voorzien van: - airconditioning
keuken	vloertegels	wandtegels / sauswerk	aluminium delen	keuken met rechte opstelling, voorzien van: - koelkast (gaat mee) - vrieskast (gaat mee) - magnetron - vaatwasser (gaat mee) - oven - inductie kookplaat - composiet aanrechtblad - toegang tot de achtertuin
1e VERDIEPING				
overloop	tapijt	sauswerk	gipsplaten	toegang tot: - 3 slaapkamers - badkamer - 2e verdieping
slaapkamer 1	tapijt	sauswerk	gipsplaten	gelegen aan de achterzijde, toegang tot: - balkon
slaapkamer 2	tapijttegels	sauswerk	gipsplaten	gelegen aan de achterzijde, voorzien van: - inbouwkasten
slaapkamer 3	tapijt	sauswerk	gipsplaten	gelegen aan de voorzijde, voorzien van: - witgoedaansluitingen - wastafel - inbouwkasten
badkamer	vloertegels	wandtegels	aluminium delen	voorzien van: - wastafelmeubel en kolomkast - 2e toilet - inlopdouche - natuurlijke ventilatie middels venster

Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
2e VERDIEPING				
voorzolder	laminaat	sauswerk	zachtboard	voorzien van: - c.v. ketel - witgoedaansluitingen - bergruimte achter knieschotten toegang tot 4e slaapkamer
slaapkamer 4	laminaat	sauswerk	plaatmateriaal	voorzien van: - dakkapel - vaste kast - bergruimte achter knieschotten
BUITEN				
achtertuint				gesitueerd op het westen, voorzien van: - gras - terras - sierstraatwerk - (groen)beplanting - berging - achterom afmetingen ca. 11 x 6 meter
stenen berging				afmetingen ca. 3.85 x 2.60 meter, voorzien van elektra-aansluiting

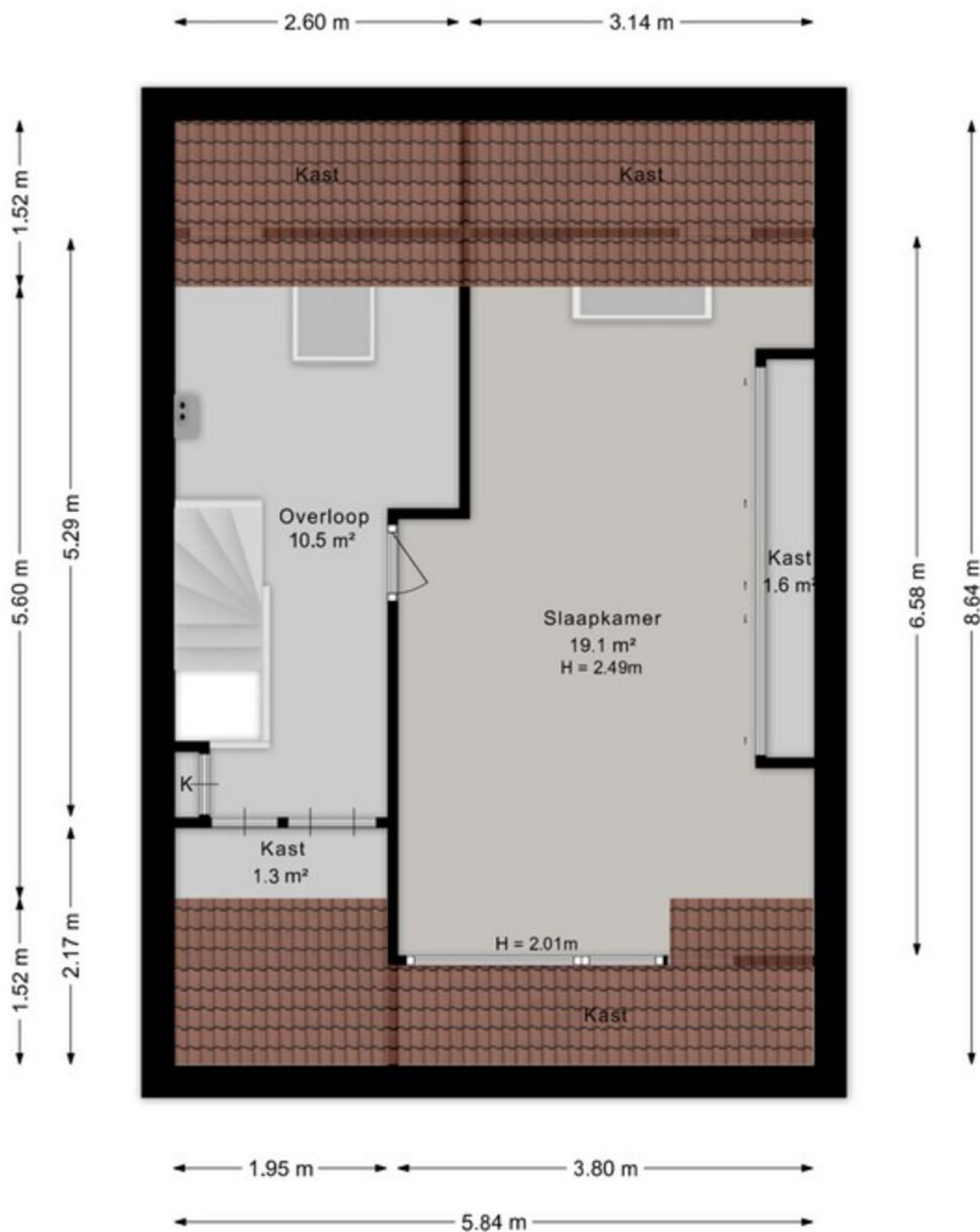
Plattegrond Begane grond



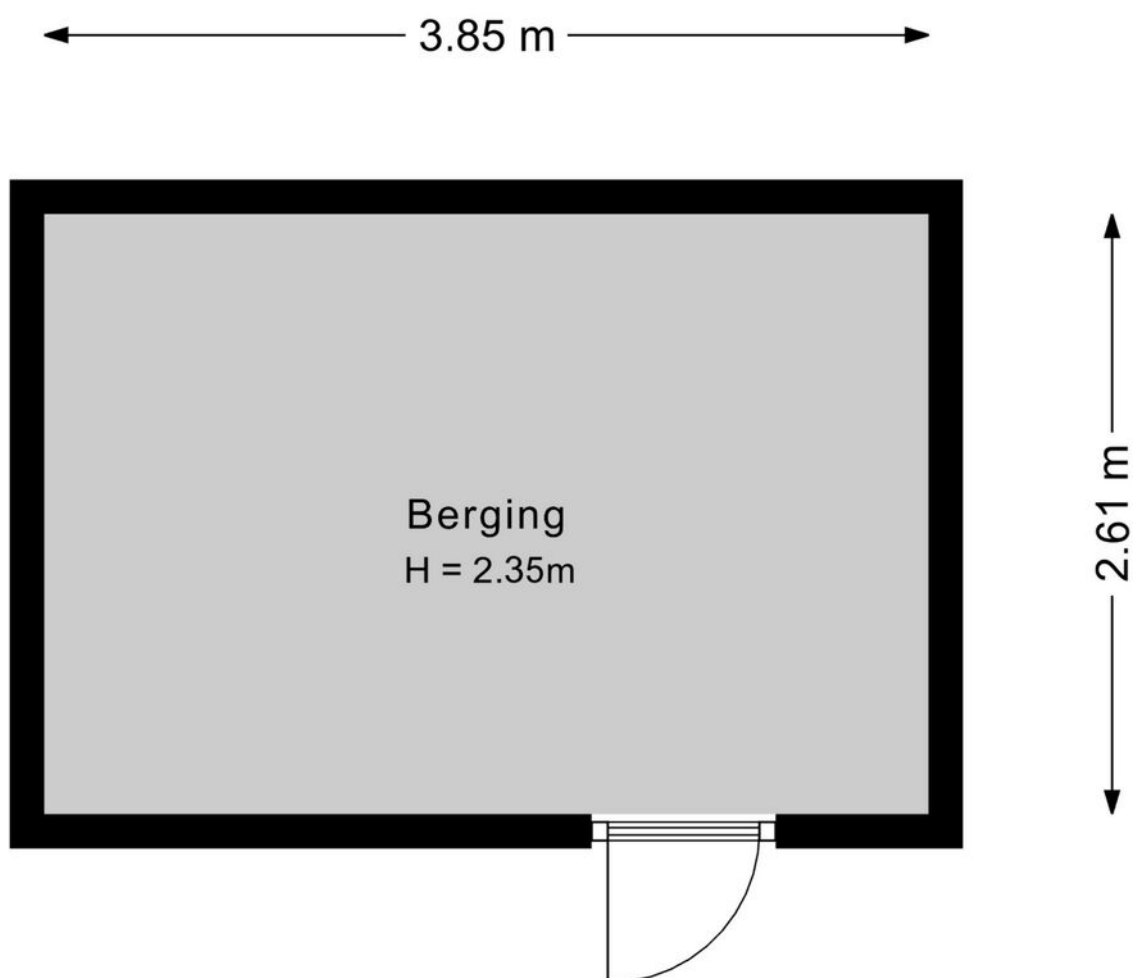
Plattegrond 1e verdieping



Plattegrond 2e verdieping



Plattegrond Berging




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

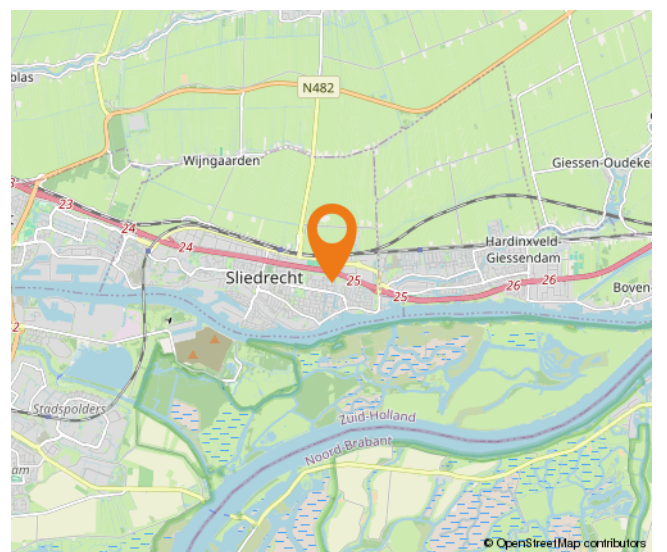
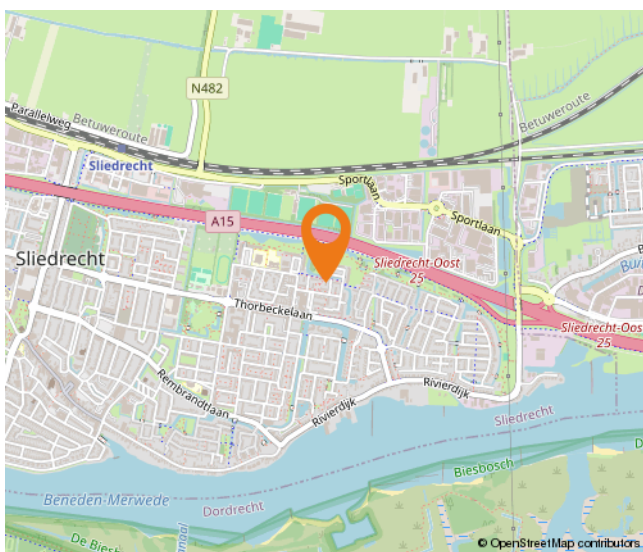
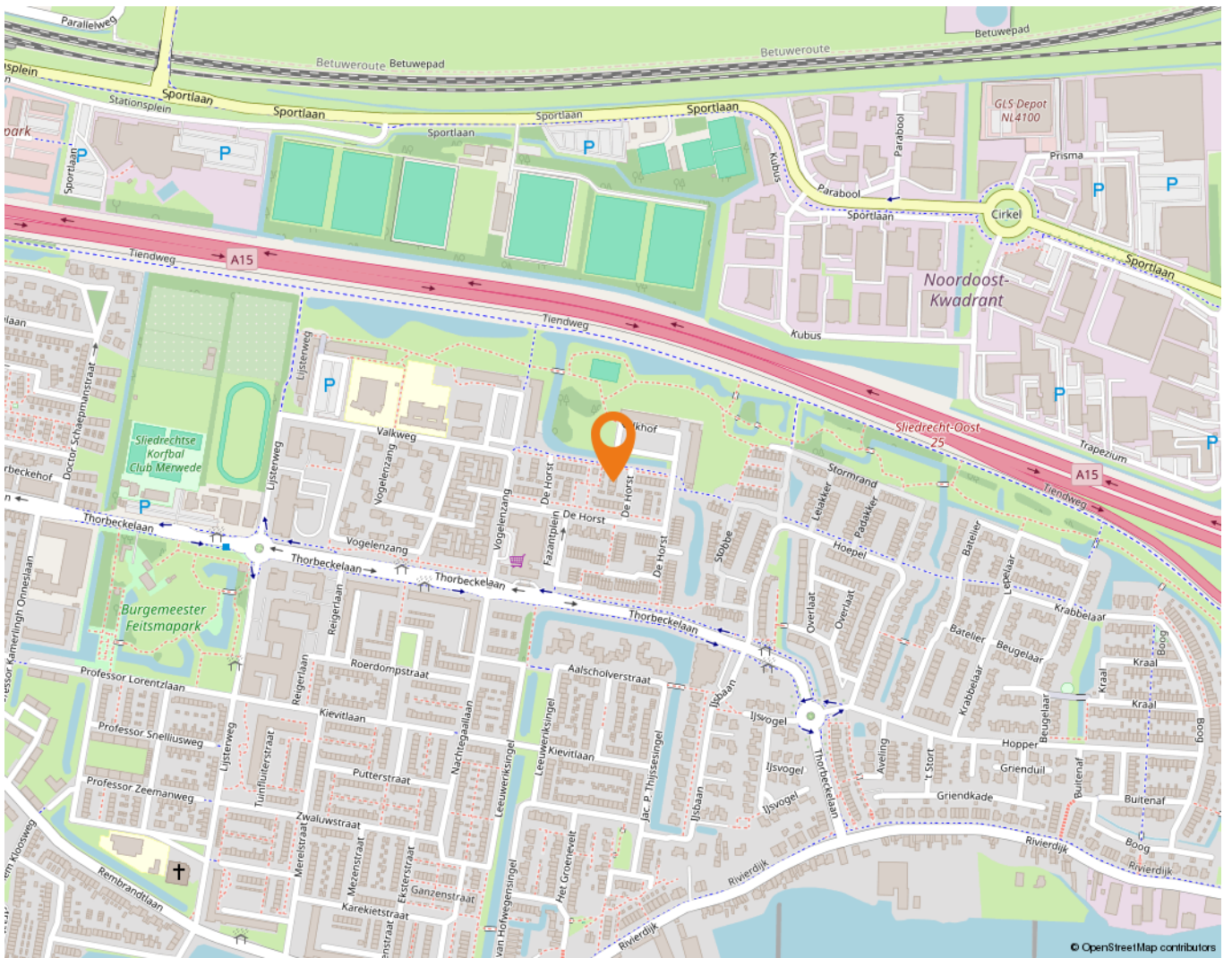


<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Sliedrecht</p> <p>Sectie I</p> <p>Perceel 5317</p>	<p>kadaster</p> 
--	--	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 20 mei 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.

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			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
-		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
-	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie		X	
- vaatwasser		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toilethouder	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Kluis	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Bepanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	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. Beziichtiging

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.



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