



alblasserwaard
makelaars & taxateurs



De Wiel 1

3361 TA Sliedrecht

Vraagprijs: € 439.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **103 m²**

PERCELOPPERVLAKTE: **128 m²**

ENERGIELABEL: **C**

Kenmerken



Woonoppervlakte
103 m²



Inhoud
389 m³



Bouwjaar
1985



Aantal slaapkamers
4

Perceeloppervlakte	128 m ²
Externe bergruimte	7 m ²
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer met toilet en 1 separaat toilet
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas (op 2 ramen na)
Verwarming en warm water	c.v.-ketel: Remeha HR combiketel uit 2020
Kozijnen	volledig hout
Elektra	8 groepen en 2 aardlekschakelaars
Vloeren	beton
Voorzieningen	buitenzonwering, mechanische ventilatie, dakraam, rolluiken, tv kabel, glasvezel kabel
Kruipruimte	ja
Energielabel	C
Berging	ja, 7 m ²
Parkeren	openbaar parkeren in directe omgeving
Tuinligging	achtertuin, ca. 68 m ² , situering: westen

Algemene omschrijving

Om door een ringetje te halen. Deze uitstekend onderhouden hoekwoning is werkelijk een kans uit duizenden. Dankzij de hoekligging geniet je niet alleen van extra privacy, maar ook van een brede achtertuin op het westen. Het extra zijraam in de woonkamer zorgt bovendien voor een leuk uitzicht en een aangename hoeveelheid daglicht. De keuken, badkamer en het toilet zijn stuk voor stuk keurig afgewerkt en staan garant voor jarenlang woonplezier.

De woning heeft een centrale ligging, op korte afstand van diverse voorzieningen en uitvalswegen. In de directe omgeving zijn meerdere speelplaatsen aanwezig en voor een wandeling loop je zo het nabijgelegen parkje in. Met een woonoppervlakte van ruim 100 m² en een gunstig energielabel C biedt deze woning bovendien goede mogelijkheden om verder te verduurzamen.

Vanuit de hal zijn de meterkast, het toilet (2021), de trapopgang, een vaste garderobekast en de woonkamer bereikbaar. De tuingerichte woonkamer beschikt over een trapkast, een tuindeur en een extra zijraam en vormt samen met de open keuken een fijne leefruimte. De royale keuken in hoekopstelling is van alle gemakken voorzien en biedt volop kookplezier. Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en de badkamer. De vernieuwde badkamer (2021) is praktisch ingedeeld en voorzien van onder meer een dubbel wastafelmeubel, een afsluitbare inloopdouche en een zwevend toilet. De slaapkamer aan de voorzijde beschikt over een elektrisch bedienbaar rolluik. De tweede verdieping is ingedeeld met een overloop en een vierde slaapkamer. Dakramen zorgen hier voor veel lichtinval en boven de slaapkamer is een praktische bergzolder gerealiseerd. Op de overloop bevinden zich daarnaast de cv-ketel en de aansluitingen voor het witgoed.

De tuin is verzorgd aangelegd met sierbestrating en plantenborders. Verder beschikt deze over een zonnescherm, een achterom en een houten berging (recent gerenoveerd en voorzien van elektra). Een heerlijke plek om comfortabel van het buitenleven te genieten.



Woonkamer



Woonkamer



Woonkamer



Keuken



Keuken



Hal/entree



Toilet

Hal



Slaapkamer 1



Slaapkamer 1



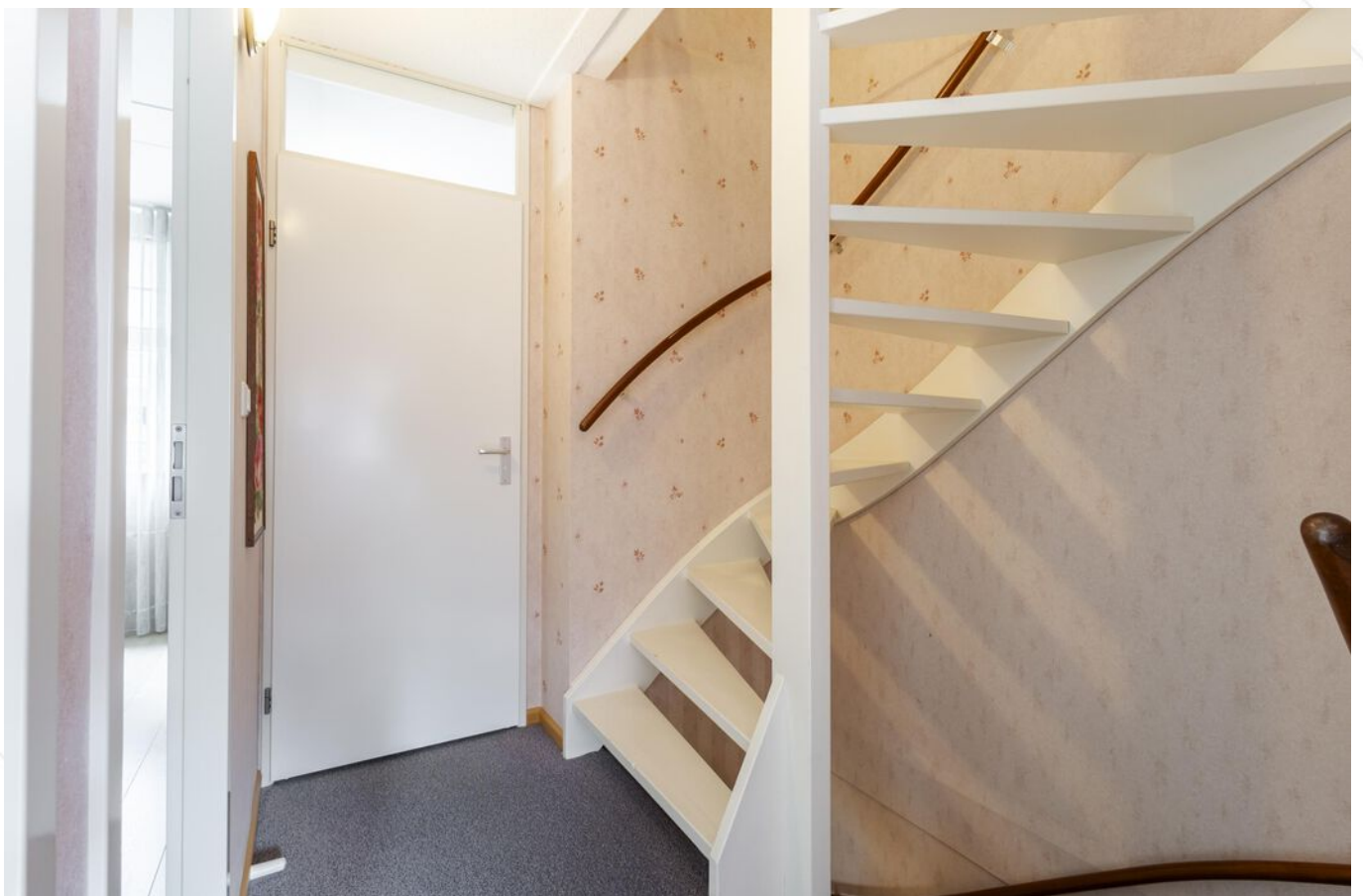
Slaapkamer 2



Slaapkamer 2



Slaapkamer 3



Overloop 1e verdieping



Badkamer



Badkamer



Overloop 2e verdieping



Slaapkamer 4



Achtertuint



Achtertuint



Achtertuintuin



Houten berging



Voorzijde



Omgeving

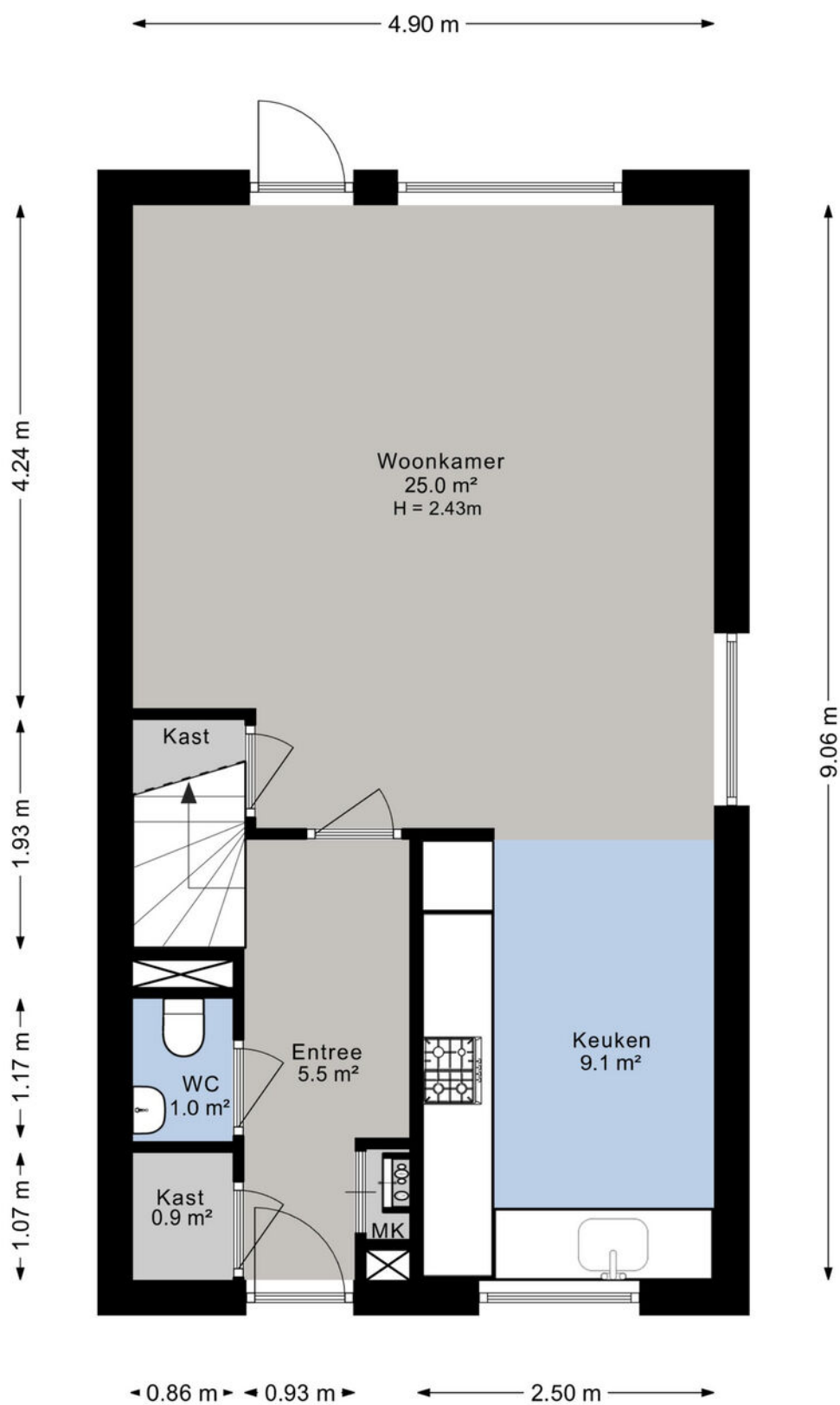
Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
hal / entree	parket	behang	stucwerk	toegang tot: - meterkast - vaste kast - toilet - trap - woonkamer
toilet	vloertegels	wandtegels	stucwerk	voorzien van: - zwevend toilet - fonteintje
woonkamer	parket	behang	stucwerk	tuingericht, voorzien van: - tuindeur - trapkast - open keuken - extra zijraam
keuken	.parket	sauswerk / behang	stucwerk	open keuken met hoekopstelling (2012) voorzien van: - koelkast - vrieskast - combimagnetron - vaatwasmachine - gaskookplaat - afzuigkap
1e VERDIEPING				
overloop	tapijt	behang	sputwerk	toegang tot: - 3 slaapkamers - badkamer - trapopgang 2e verdieping
slaapkamer 1	laminaat	behang	sputwerk	gelegen aan de voorzijde, voorzien van: - elektrisch bedienbaar rolluik - enkel glas
slaapkamer 2	laminaat	behang	sputwerk	gelegen aan de achterzijde, voorzien van: - knieschotberging - dakraam
slaapkamer 3	laminaat	behang	sputwerk	gelegen aan de achterzijde, voorzien van: - dakraam
badkamer (2021)	vloertegels	wandtegels	schuurplafond met inbouwspots	voorzien van: - dubbel wastafelmeubel - douchehoek - zwevend toilet - mechanische ventilatie

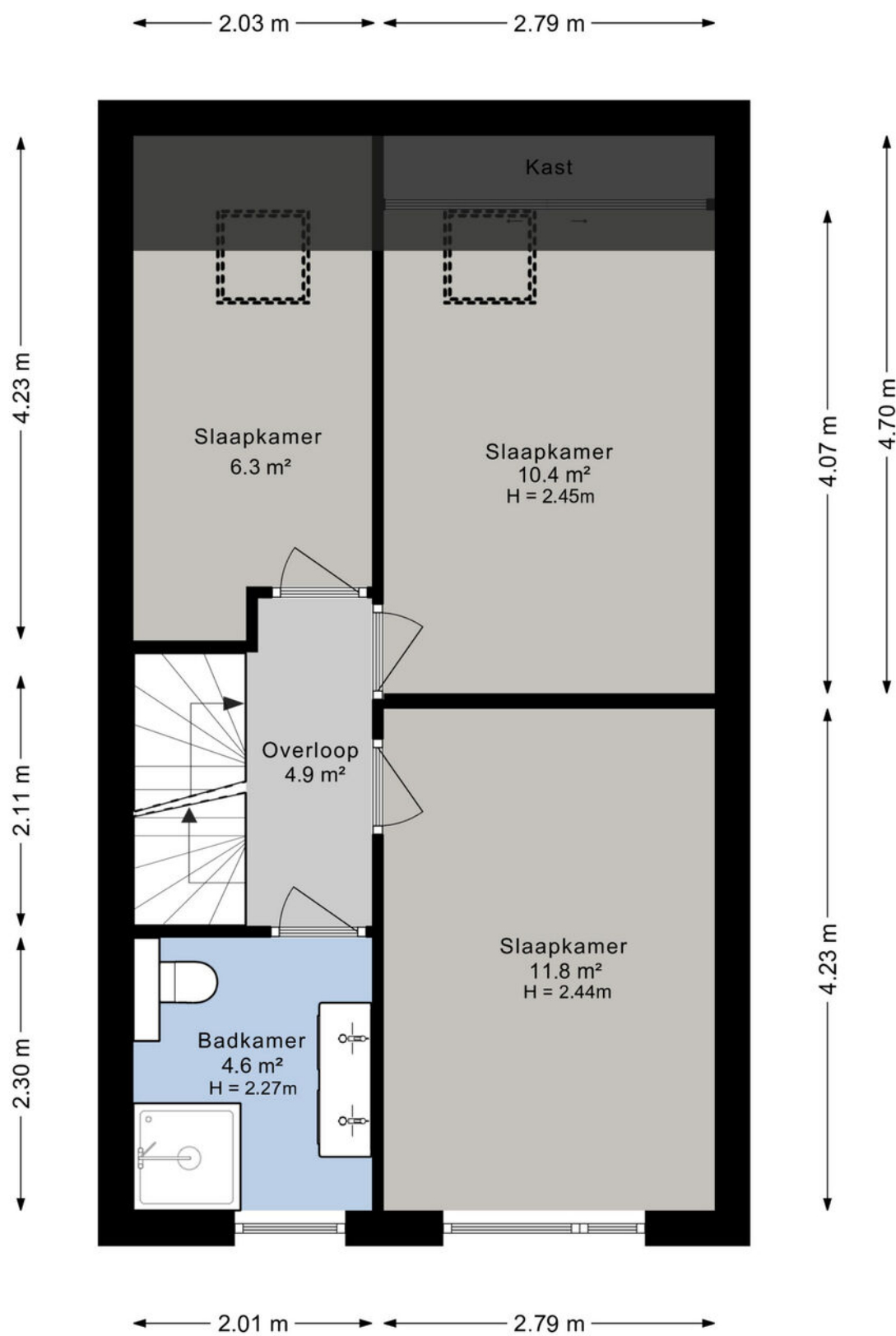
Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
2e VERDIEPING				
overloop	laminaat	behang	dakbeschot	voorzien van: - C.V. ketel - mechanische ventilatiebox - witgoedaansluitingen - knieschotberging toegang tot: - slaapkamer 4 - bergvltering (middels losse trap)
slaapkamer 4	laminaat	behang	gipsplaten	voorzien van: - dakraam voor en achter - knieschotberging
BUITEN				
achtertuint				gesitueerd op westen voorzien van: - sierstraatwerk - plantenborders - zonwering - houten berging - achterom
houten berging				afmetingen ca. 3.20 x 2.10 meter voorzien van: - elektra-aansluiting

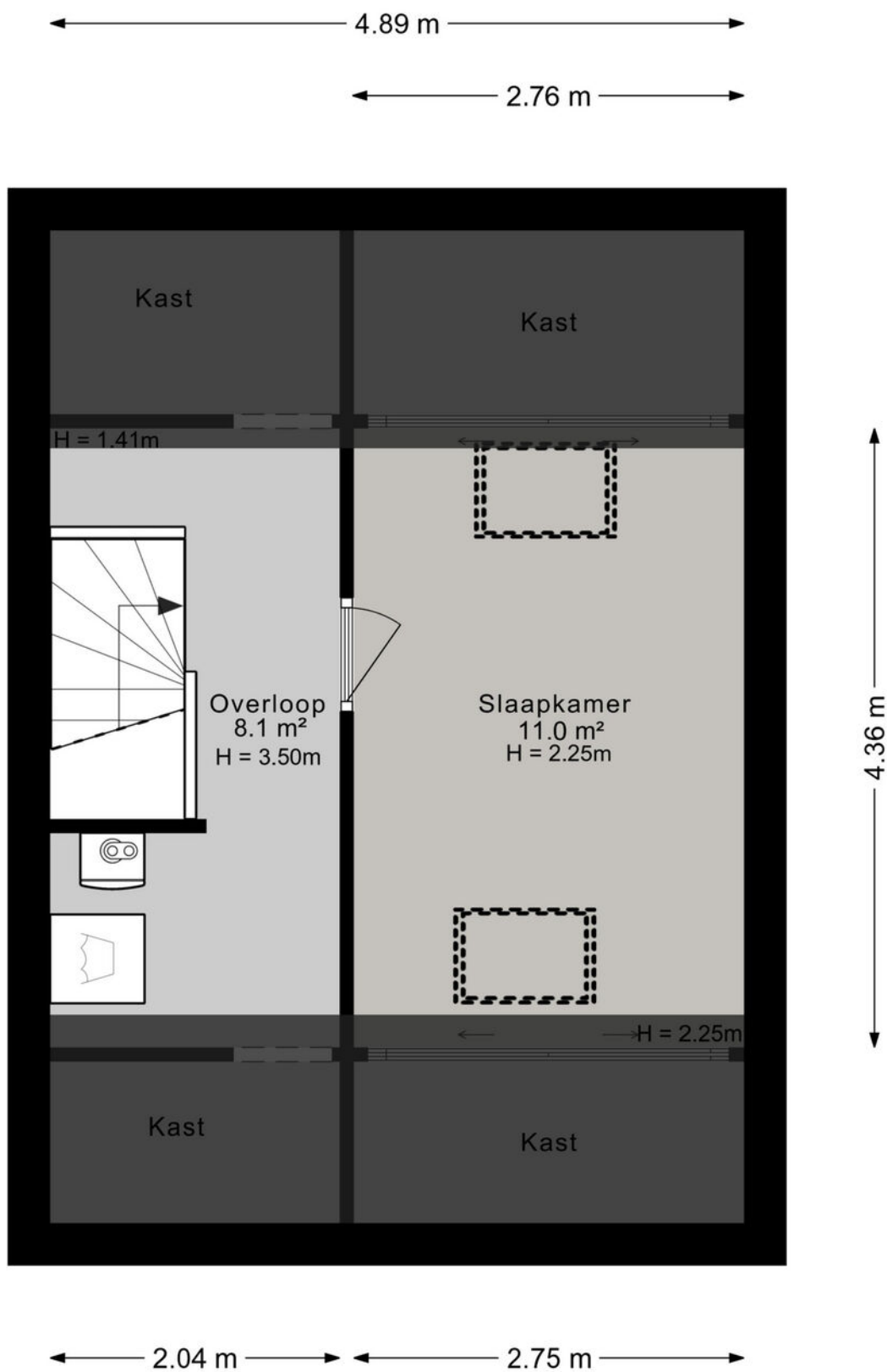
Plattegrond begane grond



Plattegrond 1e verdieping



Plattegrond 2e verdieping




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

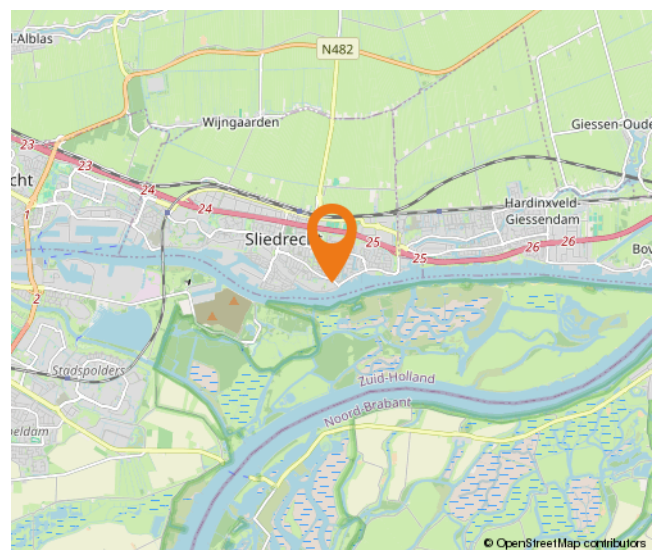
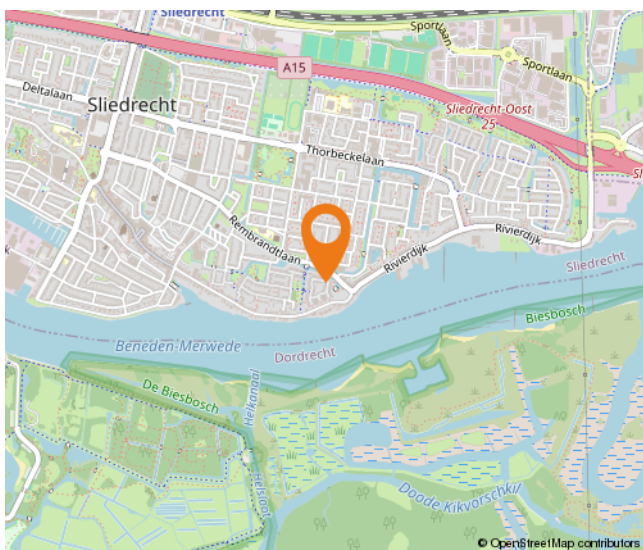
Uw referentie: ---



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Sliedrecht	
—	Huisnummer	Sectie I	<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>
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 6023	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 juni 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- 3x draaideurkledingkast	X		
- Legplanken in trapkast in woonkamer en kast in hal	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- Vouwgordijnen woonkamer, keuken en slaapkamer oostzijde	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- Indien gewenst, blijven meubels van kleinste slaapkamer achter. Dit betreft 1-persoons ledikant, hang/legkast, nachtkastje inclusief alle manden.	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Markies bij keukenraam	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
(Nieuwe) plantenbak bij voordeur met plant Mandevilla Sundaville	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuintafel (glas) met 4 tuinstoelen, voorzien van kussens	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.

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