



alblasserwaard
makelaars & taxateurs



Jacob Catsstraat 27

3362 XD Sliedrecht

Vraagprijs: € 365.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **97 m²**

PERCELOPPERVLAKTE: **132 m²**

ENERGIELABEL: **C**

Kenmerken



Woonoppervlakte
97 m²



Inhoud
360 m³



Bouwjaar
1958



Aantal slaapkamers
3

Perceeloppervlakte	132 m ²
Overige inpandige ruimte	6 m ²
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer met toilet en 1 toilet
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas
Verwarming en warm water	c.v.-ketel: Intergas HR combiketel uit 2025
Kozijnen	deels hout / grotendeels kunststof
Elektra	8 groepen en 2 aardlekschakelaars
Vloeren	houten vloeren, aanbouw begane grond beton
Voorzieningen	buitenzonwering, rolluiken
Kruipruimte	ja
Geheid	ja
Energie label	C
Parkeren	openbaar parkeren
Tuinligging	achtertuin, 89 m ² , oost
Bouwkundige bijzonderheden	de dakopbouw/nokverhoging dateert van 2025-2026

Algemene omschrijving

Midden in het centrum van Sliedrecht staat deze leuke, uitgebouwde eengezinswoning. Bij binnenkomst wil je natuurlijk meteen een kijkje nemen bij de nieuwe dakopbouw (2026), de uitgebouwde keuken en de royale achtertuin, maar wees gerust: alles komt uitgebreid aan bod. Deze woning onderscheidt zich niet alleen door de verrassende hoeveelheid ruimte, maar ook door de centrale ligging. Winkels, horeca en andere centrumvoorzieningen bevinden zich op loopafstand, waardoor gemak hier vanzelfsprekend is. Daarnaast is de woning grotendeels voorzien van (nieuwe) kunststof kozijnen met HR++-beglazing en beschikt zij over een vrijwel nieuwe cv-ketel.

Vanuit de hal heb je toegang tot het toilet, de trapopgang, een praktische trapkast met meterkast en de L-vormige woonkamer. Dankzij de grote raampartijen aan de voor- en achterzijde geniet deze ruimte van een prettige hoeveelheid daglicht. Doordat de keuken in de uitbouw is geplaatst, is extra leefruimte ontstaan in de woonkamer. De keuken is uitgevoerd in een hoekopstelling en voorzien van een deur naar de tuin.

Op de eerste verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers, een wasruimte en de badkamer. De badkamer is praktisch ingericht en beschikt over een rolluik, een ligbad met douchemogelijkheid, een tweede toilet en een wastafel. De slaapkamer aan de achterzijde is voorzien van een rolluik en een schuifwandkast; ideaal voor het opbergen van kleding en andere spullen.

Op de tweede verdieping valt direct de royale dakopbouw op. Deze recent gerealiseerde uitbreiding zorgt voor opvallend veel extra ruimte en wooncomfort. Zowel de overloop als de slaapkamer profiteren optimaal van deze toevoeging. Tevens bevinden zich hier de cv-opstelling (2025) en recent geplaatste rolluiken.

Ook buiten is het genieten. De ruime achtertuin ligt op het oosten en biedt volop mogelijkheden om van het buitenleven te genieten. Sierbestrating en plantenborders zorgen voor een verzorgd geheel. Uiteraard ontbreken een achterom en een berging niet. De berging heeft een oppervlakte van circa 6 m² en is voorzien van een elektra-aansluiting.



Achertuin



Woonkamer



Woonkamer



Woonkamer



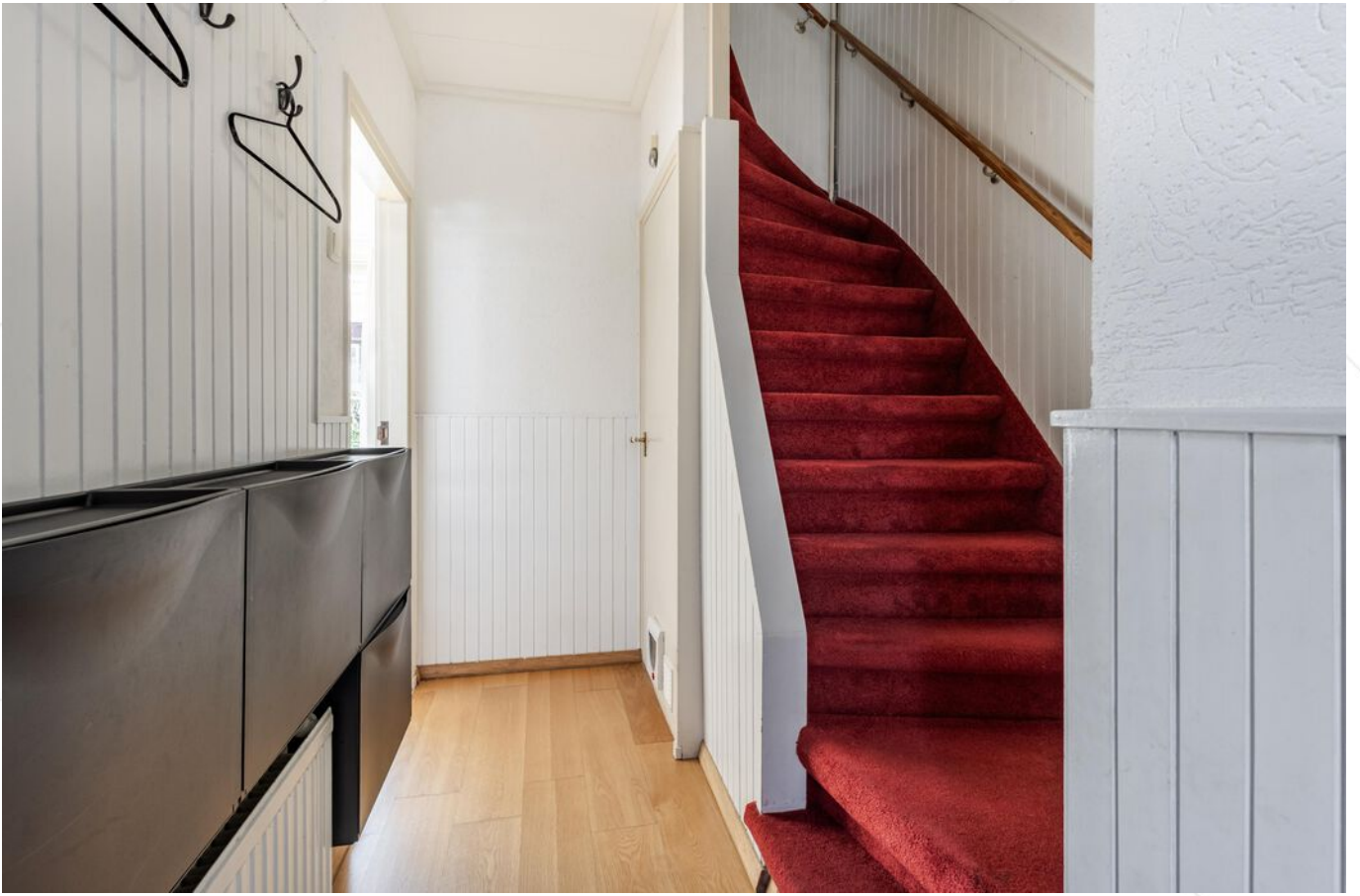
Woonkamer



Keuken



Keuken



Hal



Entree



Toilet



Slaapkamer 1



Slaapkamer 1



Slaapkamer 2



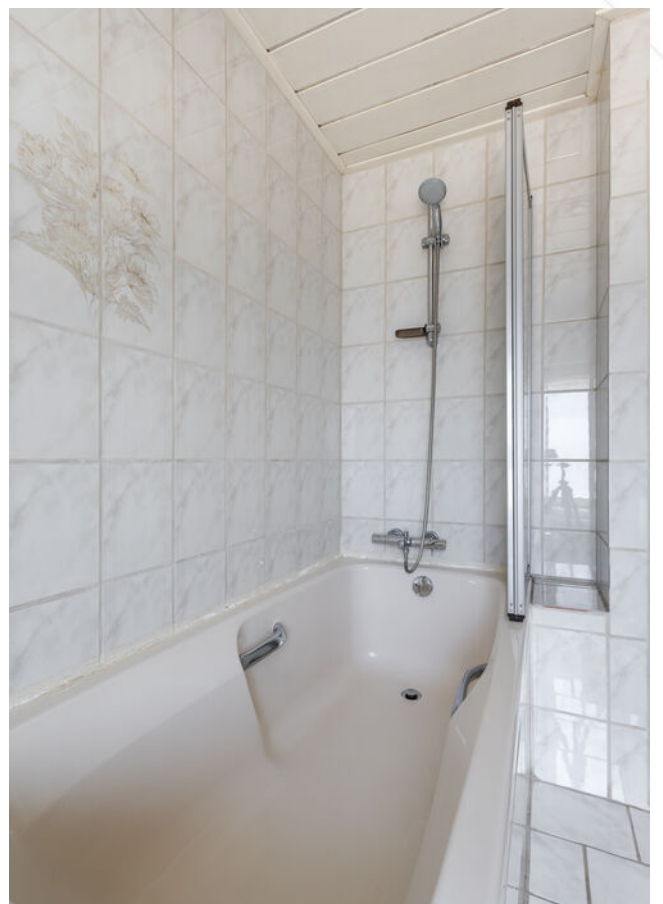
Slaapkamer 2



Badkamer



Wastafel



Ligbad



Overloop 1e verdieping



Overloop 2e verdieping



Slaapkamer 4



Slaapkamer 4



Achtertuint



Achtertuint



Achertuin



Achertuin



Voorzijde



Voorzijde

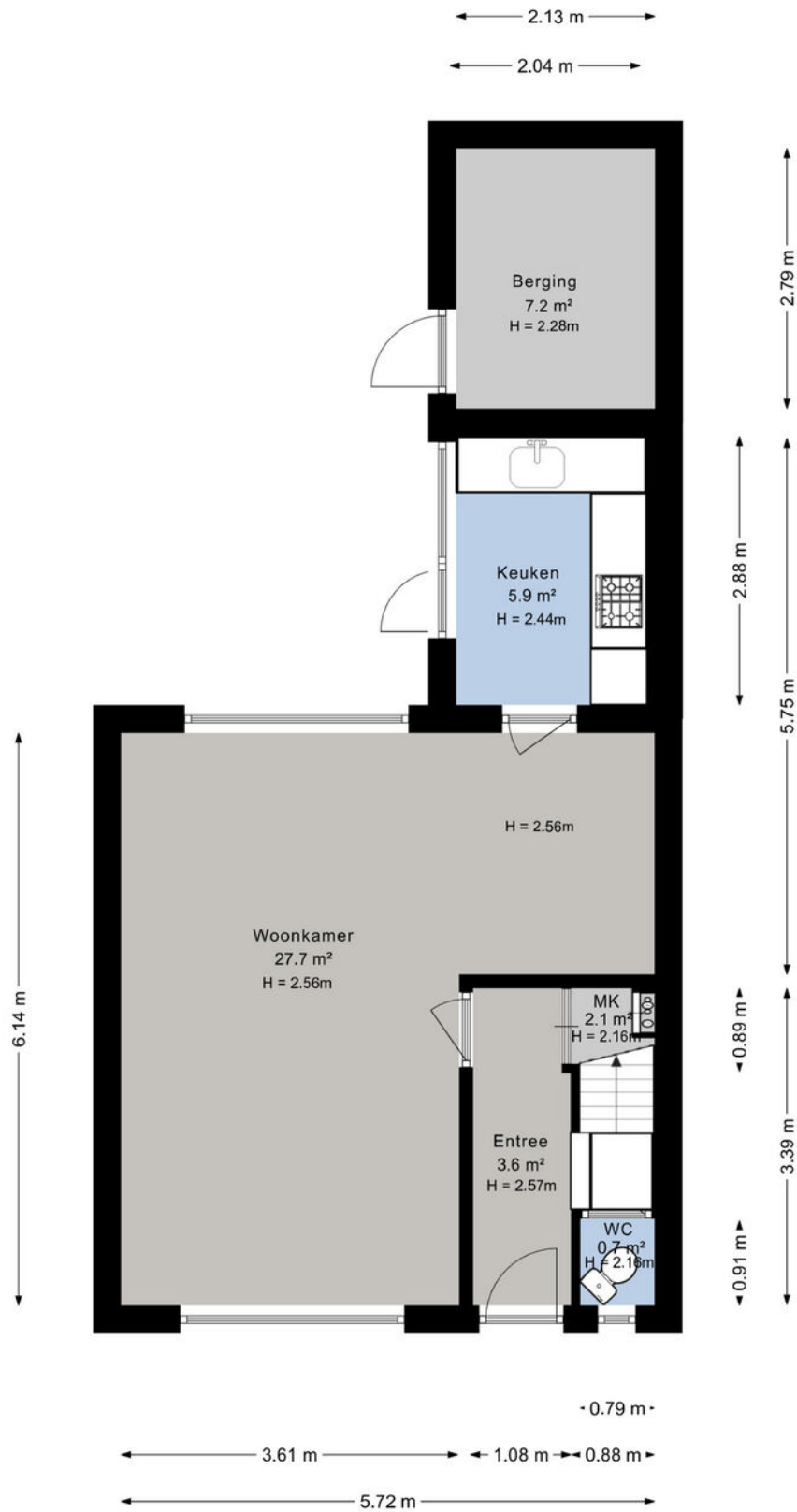
Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
hal / entree	laminaat	lambrisering/ granol	gipsplaten	toegang tot: - toilet - trapopgang 1e verdieping - trapkast met groepenkast
toilet	vloertegels	wandtegels	gipsplaten	voorzien van: - closet - raampje
woonkamer	laminaat	behang	gipsplaten	voorzien van: - zonwering voor + achterzijde - rolluik achterzijde toegang tot: - keuken
keuken	vloertegels	wandtegels / granol	gipsplaten	voorzien van hoekopstelling met: - koelkast - vaatwasmachine - gaskookplaat - afzuigkap toegang tot: - tuin
1e VERDIEPING				
overloop	tapijt	lambrisering / granol	gipsplaten	toegang tot: - 2 slaapkamers - badkamer - 2e verdieping
slaapkamer 1	laminaat	behang	gipsplaten	gelegen aan achterzijde voorzien van: - schuifwandkast - rolluik
slaapkamer 2	laminaat	behang	gipsplaten	gelegen aan voorzijde
badkamer	vloertegels	wandtegels	MDF delen	voorzien van: - ligbad met douchemogelijkheid - 2e toilet - wastafelmeubel - rolluik
wasruimte	vloertegels	wandtegels	kunststof delen	voorzien van: - witgoed aansluitingen

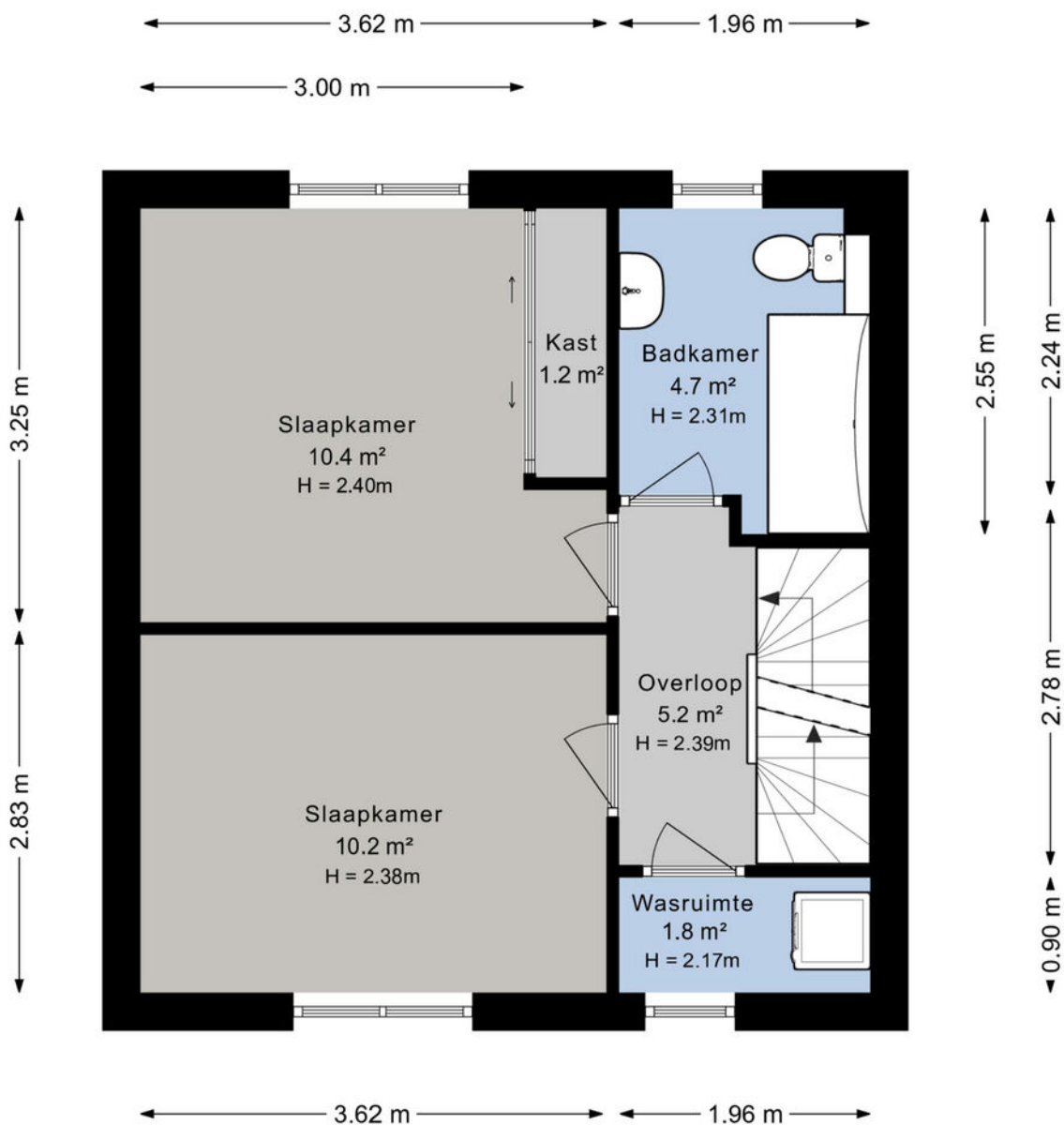
Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
2e VERDIEPING				
overloop	laminaat	stucwerk	Agnes plafondplaten	voorzien van: - cv-kast - nokverhoging 2025-2026 - elektrisch bedienbaar rolluik
slaapkamer 3	laminaat	stucwerk	Agnes plafondplaten	voorzien van: - nokverhoging 2025-2026 - elektrisch bedienbaar rolluik
BUITEN				
tuin				voorzien van: - sierstraatwerk - plantenborders - buitenkraan - stenen berging gesitueerd op het oosten afmetingen: circa 15.00 x 5.95 meter
stenen berging				voorzien van: - elektra-aansluiting afmetingen: circa 2.80 x 2.10 meter

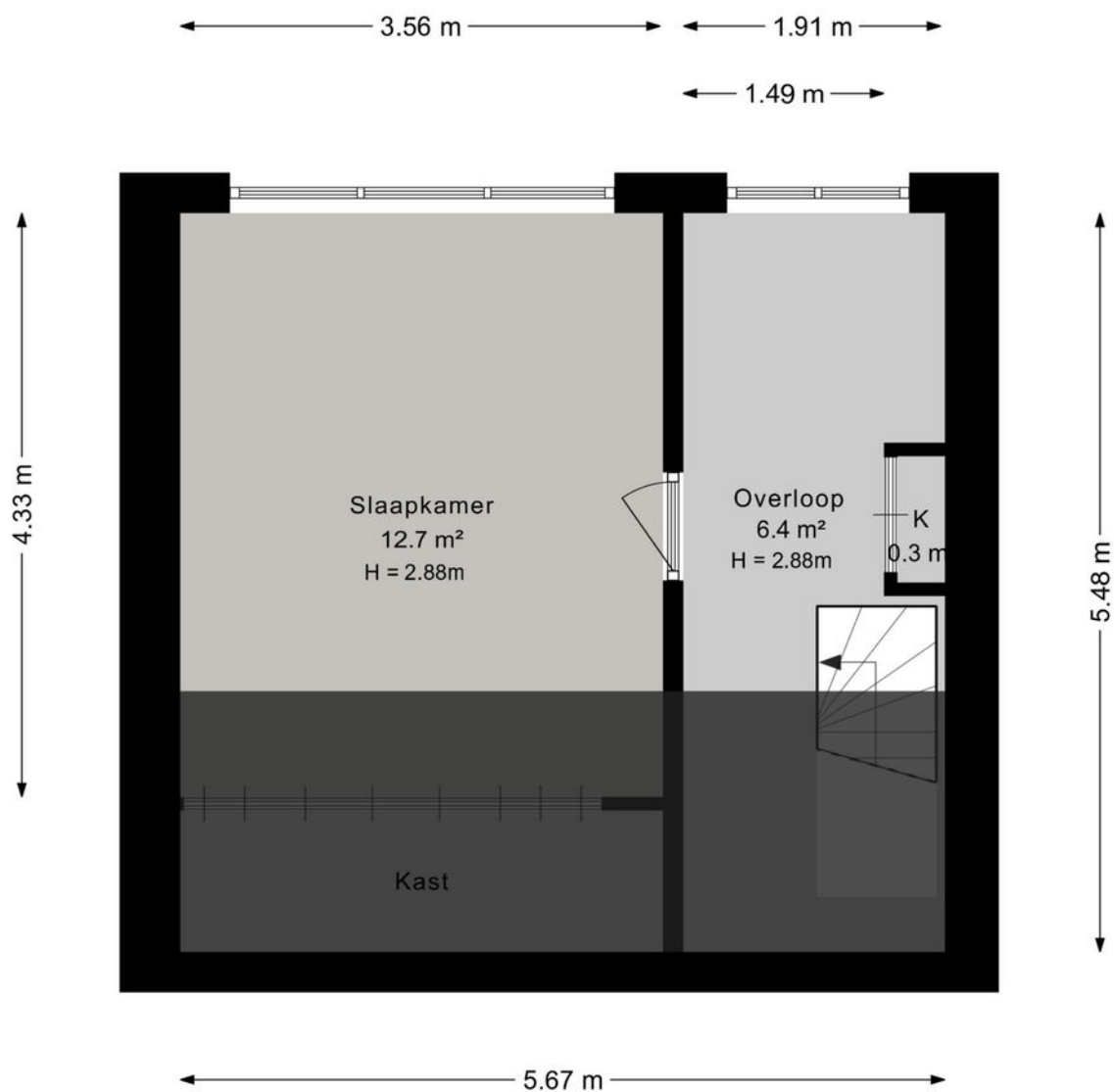
Plattegrond begane grond



Plattegrond 1e verdieping



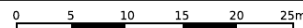
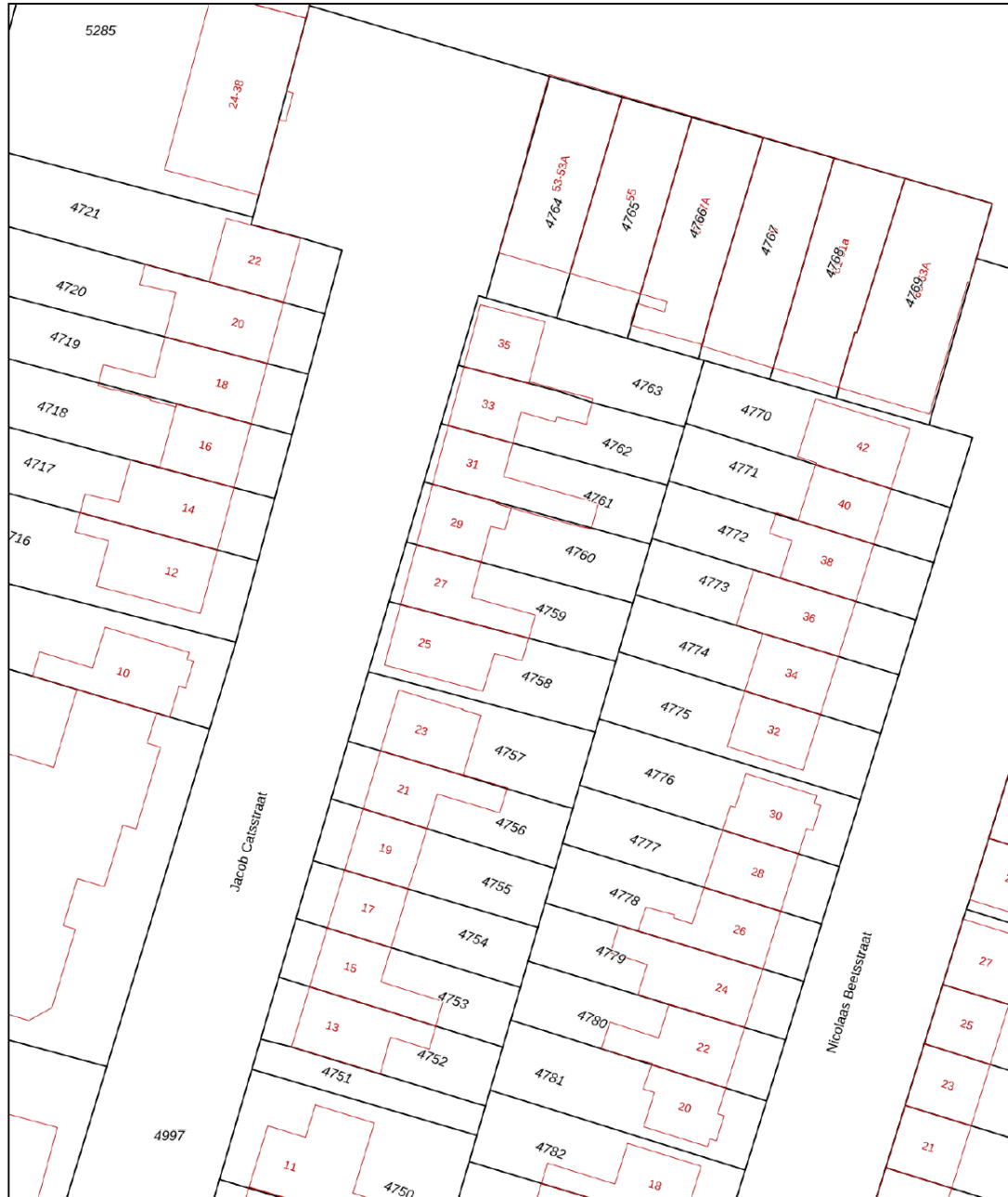
Plattegrond 2e verdieping




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

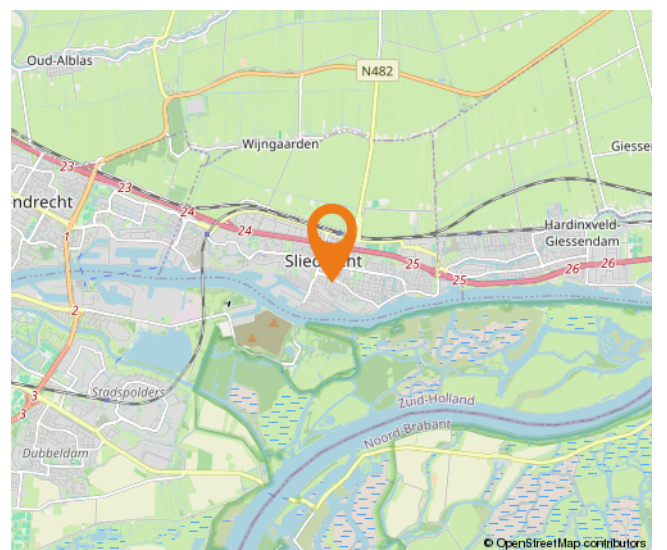
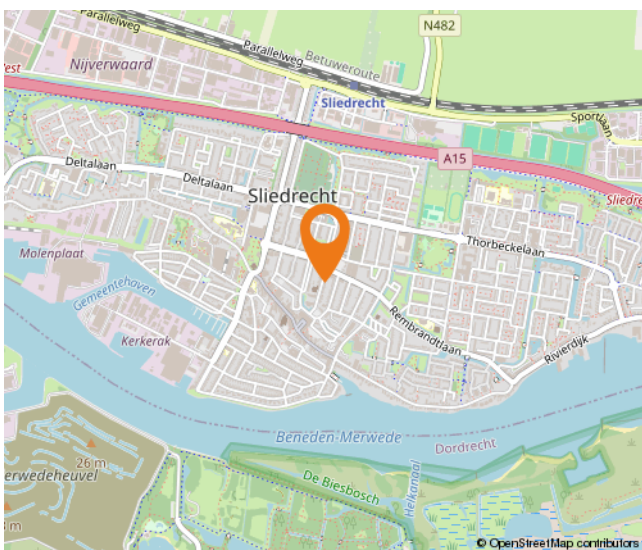
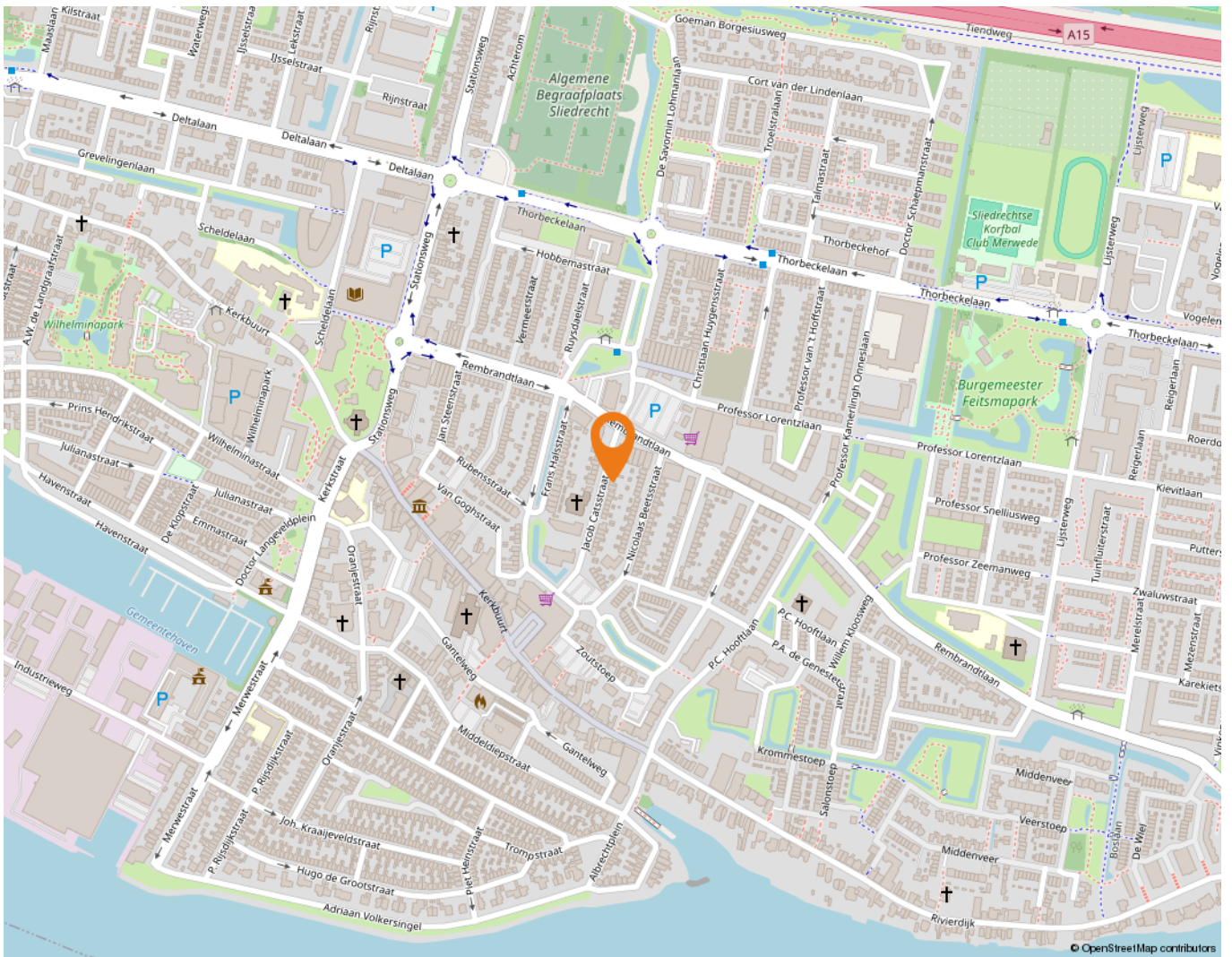


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Sliedrecht	
—	Huisnummer	Sectie I	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 4759	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 27 mei 2026
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	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kasten op zolderkamer			X
- Losse kasten		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- Vaste kast slaapkamer	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- koelkast	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toilethouder	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel		X	
(Klok)thermostaat			X
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Appelboom		X	
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Vriezers (schuur)		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.

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