



**alblasserwaard**  
makelaars & taxateurs



## **Kroonstraat 28**

3361 EE Sliedrecht

Vraagprijs: € 365.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **80 m<sup>2</sup>**

PERCELOPPERVLAKTE: **152 m<sup>2</sup>**

ENERGIELABEL: **D**

# Kenmerken



Woonoppervlakte  
**80 m<sup>2</sup>**



Inhoud  
**308 m<sup>3</sup>**



Bouwjaar  
**1936**



Aantal slaapkamers  
**3**

Perceeloppervlakte	152 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	13 m <sup>2</sup> (berging)
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer met toilet en 1 afzonderlijk toilet
Isolatie	muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas (m.u.v. badkamer en hal)
Verwarming / warm water	Intergas HR Combiketel uit 2026, vloerverwarming gedeeltelijk (keuken) en pelletkachel
Kozijnen	hout
Elektra	11 groepen en 2 aardlekschakelaars
Vloeren	hout
Voorzieningen	buitenzonwering, mechanische ventilatie, glasvezel kabel, rookkanaal
Kruipruimte	ja,(kelder)
Geheid	nee
Energielabel	D
Parkeren	openbaar parkeren in directe omgeving
Tuinligging	achtertuin, ca. 108 m <sup>2</sup> , oosten
Mandelig perceel	Achter de woning ligt het Molenpad. Van deze toegangsweg wordt de koper van de woning mede-eigenaar, het betreft een mandelig perceel. Een vereniging verzorgt de instandhouding van de toegangsweg. Jaarlijkse bijdrage € 17,50,-. Dit bedrag stijgt jaarlijks mee met de inflatie.

# Algemene omschrijving

Wil je geen 'dertien-in-een-dozijn-woning'? Deze jaren-30 klassieker heeft sfeer en klasse in combinatie met eigentijds wooncomfort. De ligging aan een verkeersluw straatje met speeltuintjes aan de voorzijde en een 'privé' straat met achterom aan de achterzijde (het Molenpad) is uniek. De maar liefst 18 meter diepe achtertuin is de spreekwoordelijke klap-op-de-vuurpijl. Authentieke details zoals glas-in-lood, paneeldeuren en plinten met neuten geven een karaktervolle uitstraling.

De hal met meterkast, trapopgang en kelder geeft toegang tot de sfeervolle woonkamer. Houten vloerdelen, een balkenplafond, schouw en de gezellige pelletkachel zorgen hier voor een warme uitstraling. Aan de achterzijde bevinden zich het portaal met toilet en de fraaie keuken (2019) in een duo-opstelling, voorzien van diverse inbouwapparatuur en een gezellige koffiehoeck. Hier vandaan is ook de achtertuin bereikbaar.



# Algemene omschrijving

De fraai aangelegde achtertuin biedt volop privacy en meerdere terrassen om op ieder moment van de dag van de zon of schaduw te genieten. De ruime houten berging van circa 13 m<sup>2</sup> biedt meer dan voldoende plaats voor fietsen, tuinspullen of de wasapparatuur. Door de directe ontsluiting via het, met de auto bereikbare, Molenpad zijn er veel mogelijkheden voor het laden/lossen aan huis. Voor de ZZP'er een uitstekende optie voor schuur of werkruimte achter in de tuin!

Kortom: een karakteristieke jaren '30 woning met verrassend veel comfort, een fantastische tuin en een unieke ligging. Een woning die je gezien móét hebben!





Woonkamer





Woonkamer





Woonkamer





Keuken

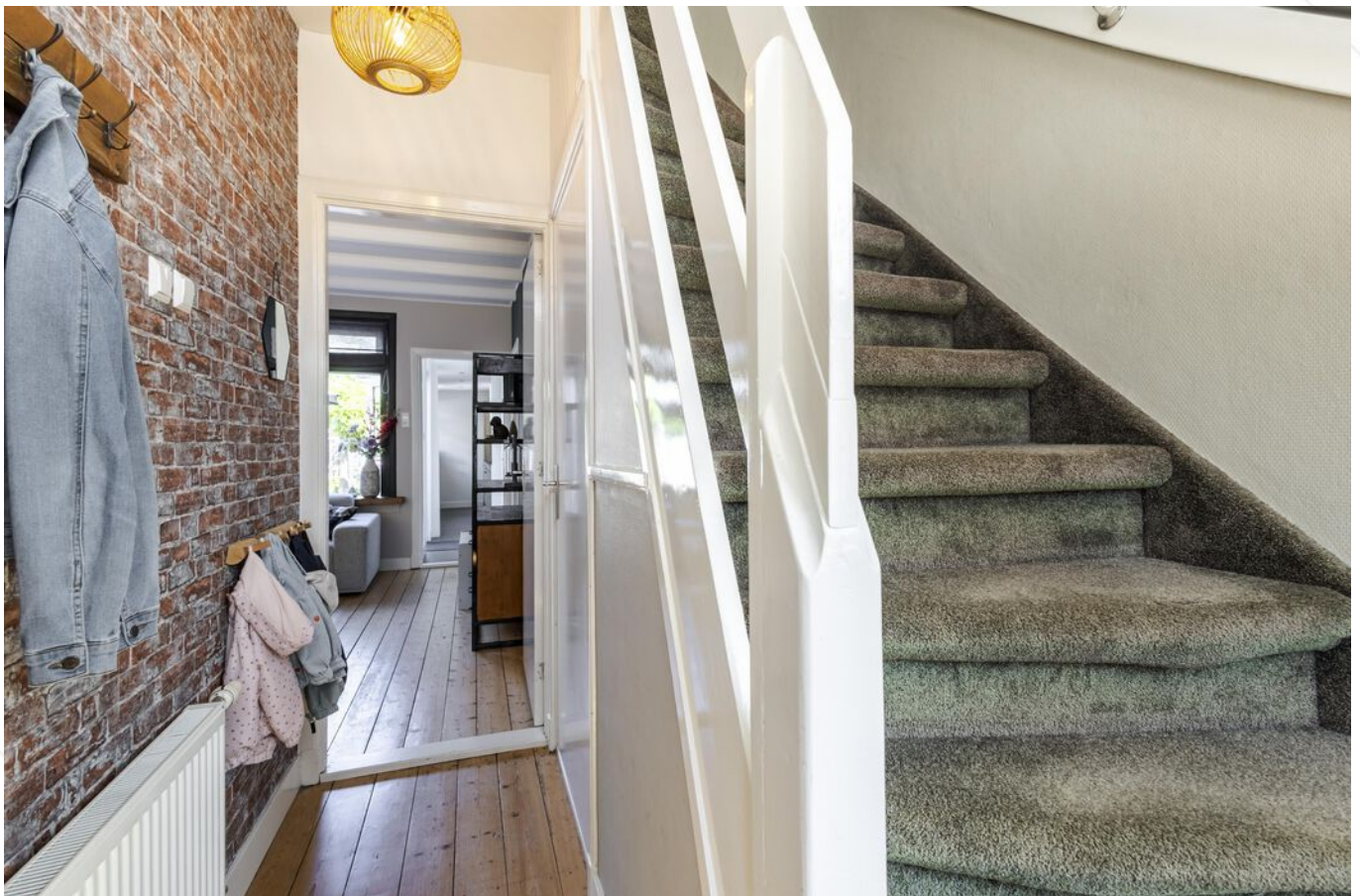




Hal / entree



Toilet



Trapogang



Slaapkamer 1





Slaapkamer 2





Badkamer





Zolderslaapkamer





Achtertuint





Achtertuint



Sfeerimpressie



Achertuin



Achterom



Omgeving



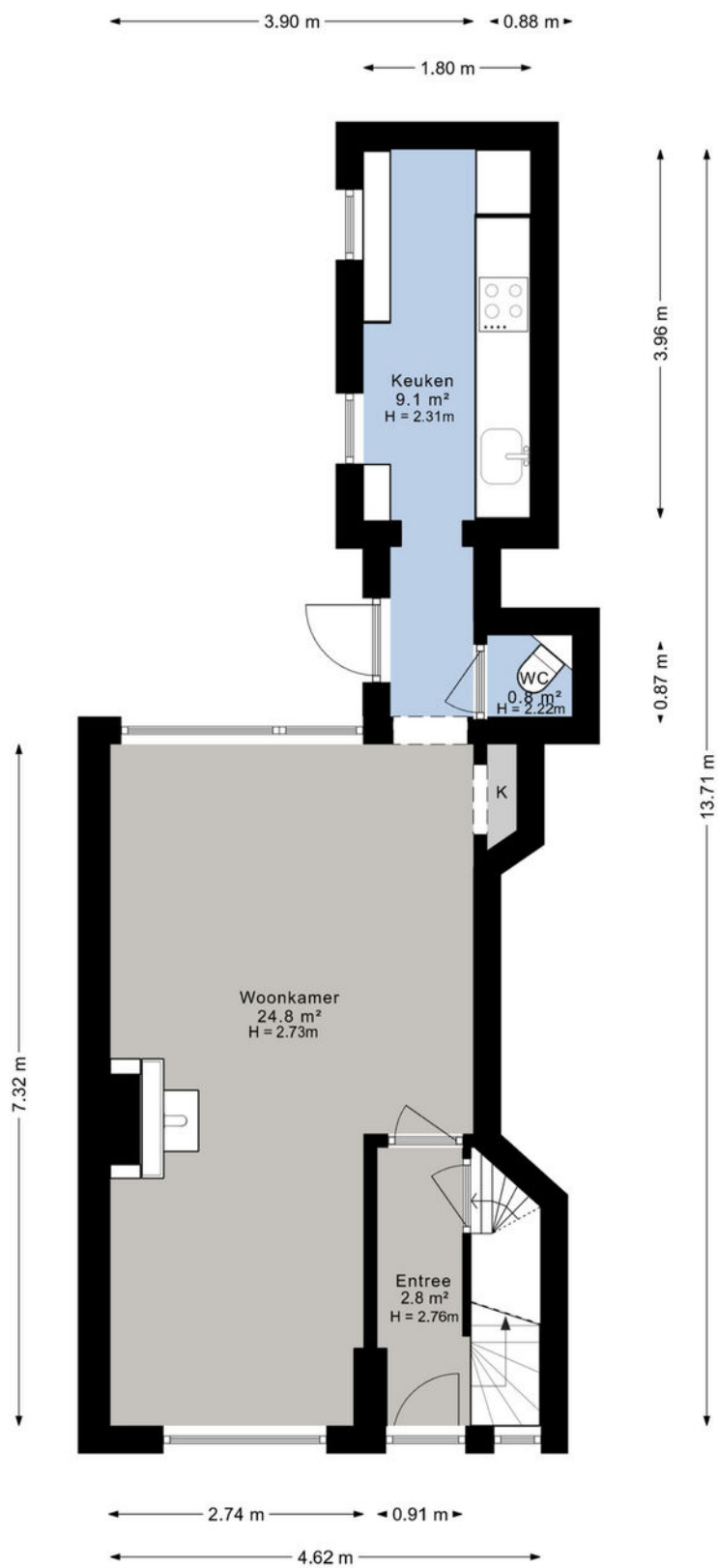
# Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
<b>BEGANE GROND</b>				
hal / entree	houten delen	behang	sauswerk	toegang tot: - eerste verdieping - kelder - woonkamer
toilet	vloertegels	wandtegels	agnes plafondplaten	voorzien van: - wandcloset
woonkamer	houten delen	sauswerk	sauswerk	voorzien van: - pelletklachel (ter overname) toegang tot: - keuken - toilet
keuken	PVC	sauswerk	sauswerk	open keuken met duo- opstelling, voorzien van: - koelkast - vrieskast - magnetron - vaatwasser - inductie kookplaat - afzuigkap toegang tot: - achtertuin
<b>1e VERDIEPING</b>				
overloop	houten delen	sauswerk	gipsplaten	toegang tot: - 2 slaapkamers - badkamer - trapopgang 2e verdieping
slaapkamer 1	houten delen	sauswerk	gipsplaten	gelegen aan de achterzijde, voorzien van dakkapel en bergruimte achter schotten
slaapkamer 2	houten delen	sauswerk / behang	gipsplaten	gelegen aan de voorzijde
badkamer	vloertegels	wandtegels	kunststof delen	voorzien van: - douche - 2e toilet - wastafelmeubel - designradiator

# Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
<b>2e VERDIEPING</b>				
slaapkamer 3	laminaat	sauswerk	sauswerk	voorzien van: - dakkapel aan de voorzijde - cv-ketel in kast weggewerkt - bergruimte achter schotten
<b>BUITEN</b>				
achtertuint				gesitueerd op oosten, voorzien van: - sierstraatwerk - plantenborders - terras - houten berging - achterom
houten berging				afmetingen ca. 3.70 x 3.45 meter, voorzien van: - elektra-aansluiting - witgoedaansluitingen

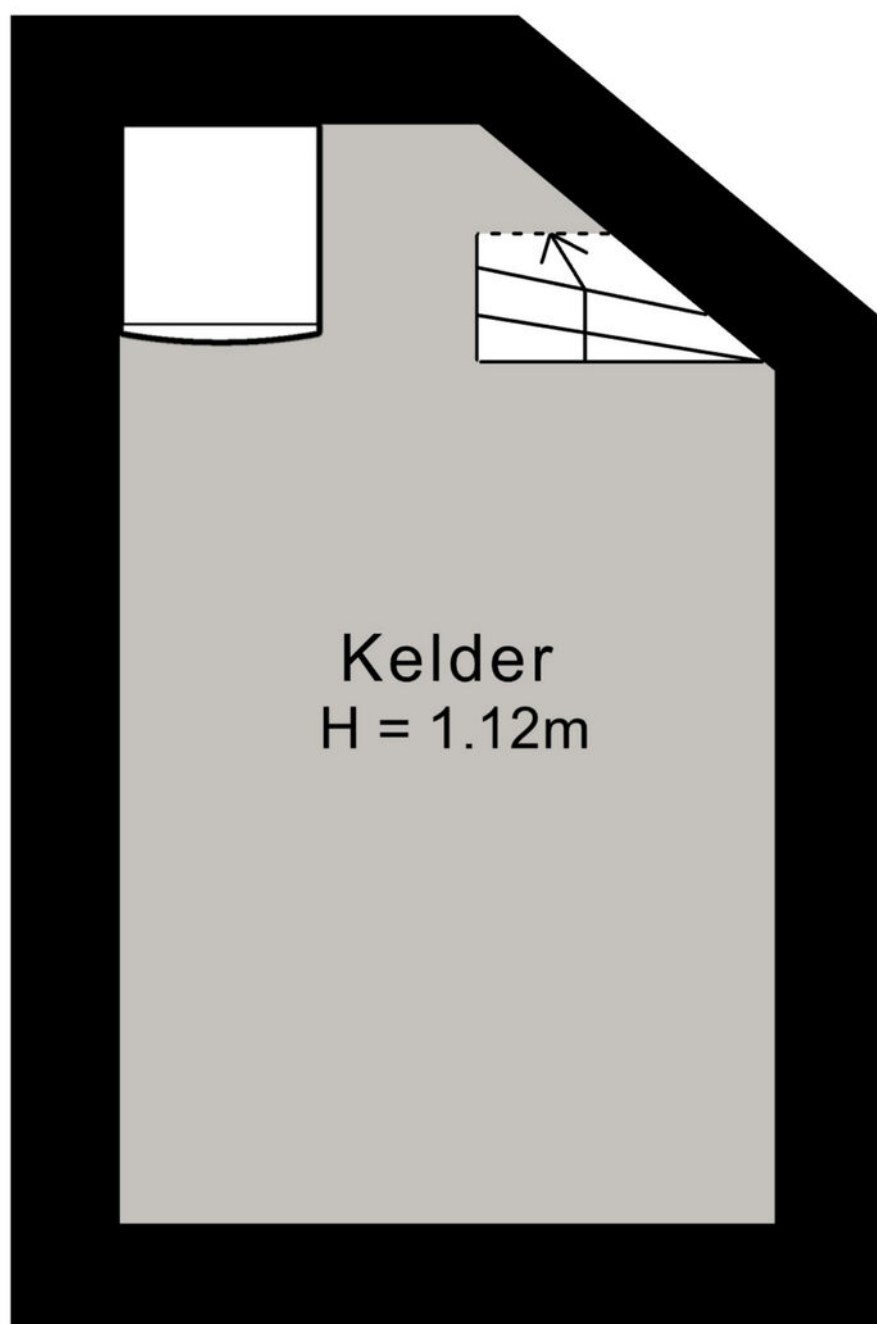
# Plattegrond begane grond



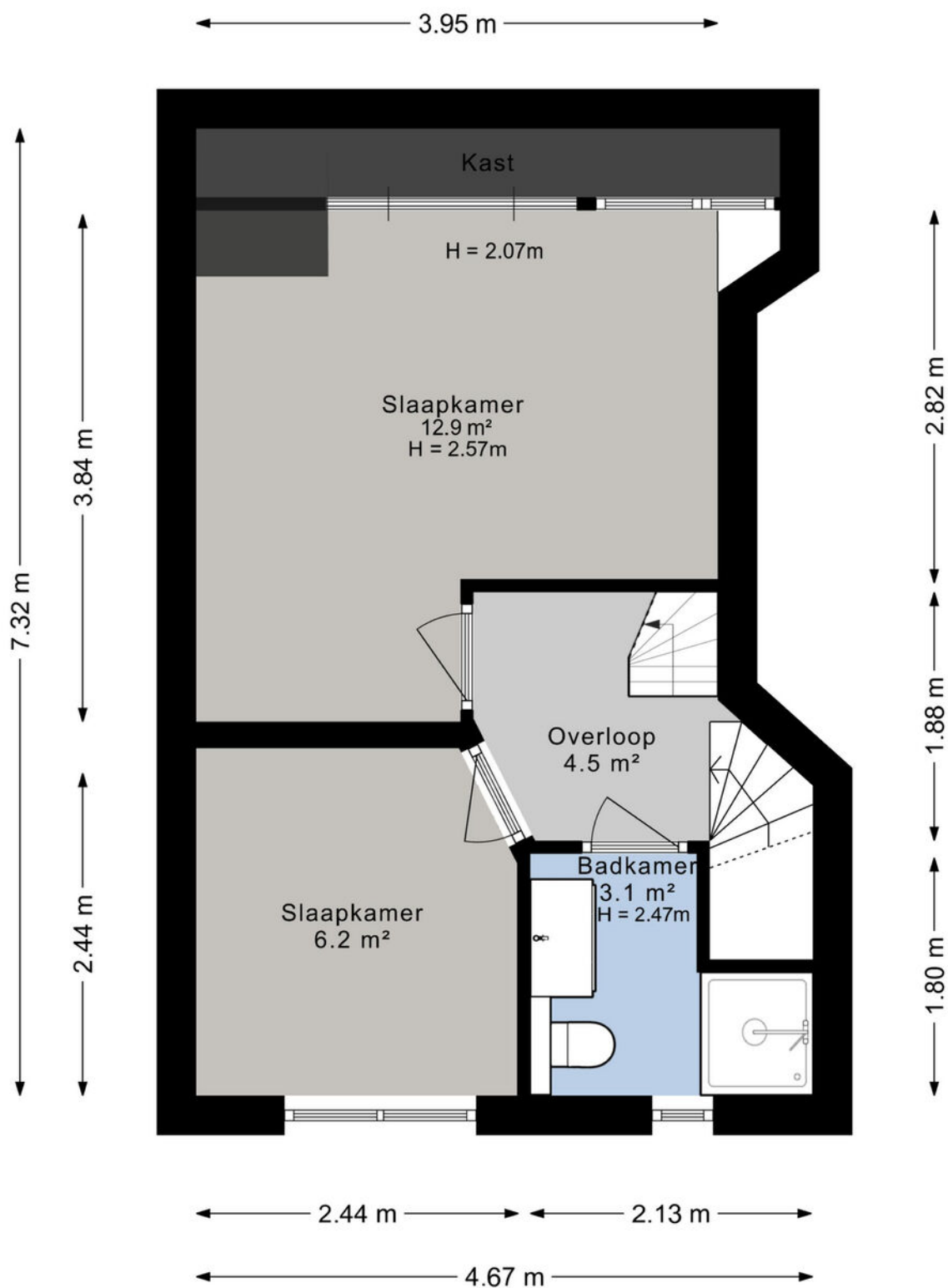
# Plattegrond Kelder

← 1.80 m →

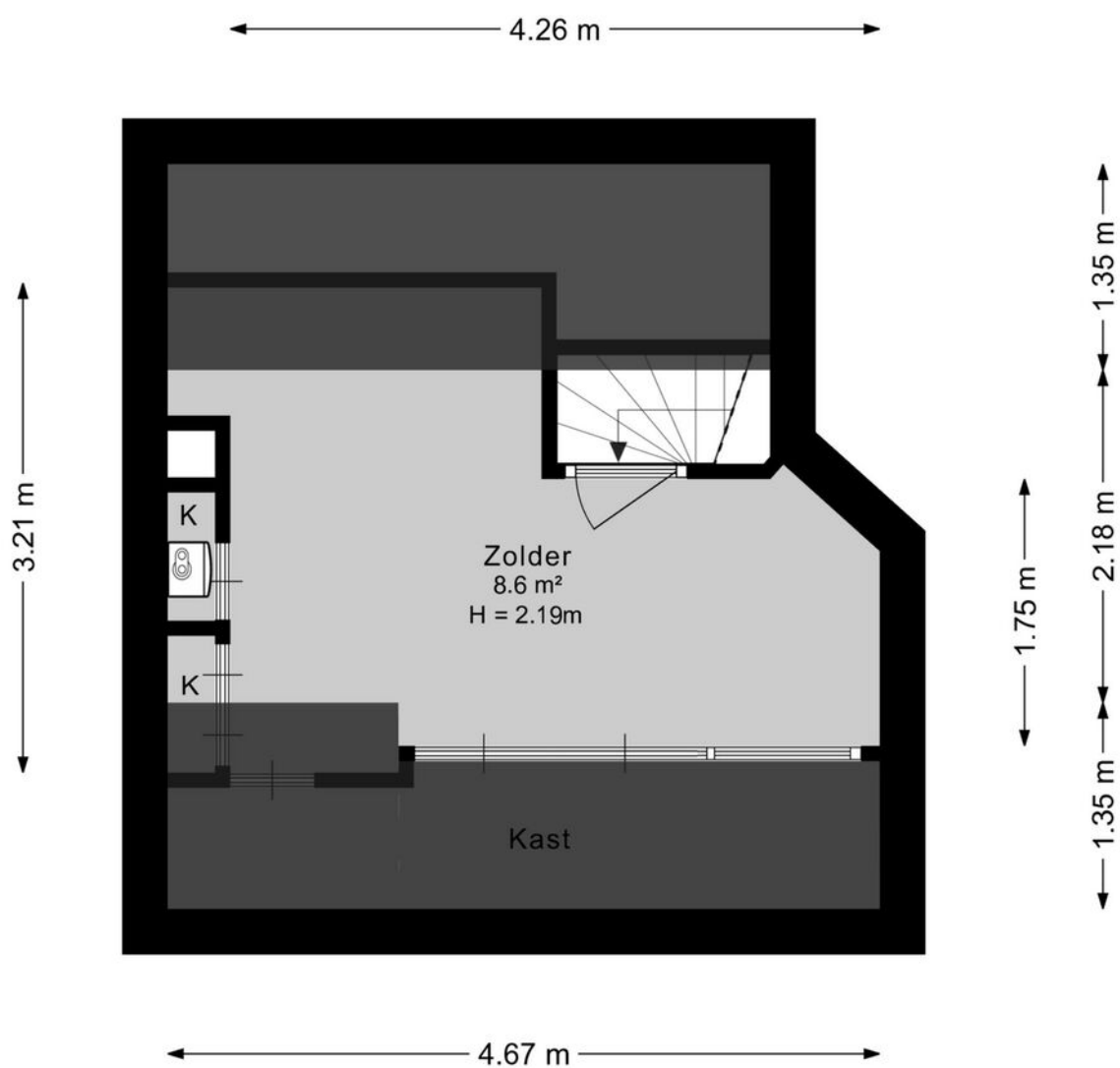
↑ 3.02 m ↓



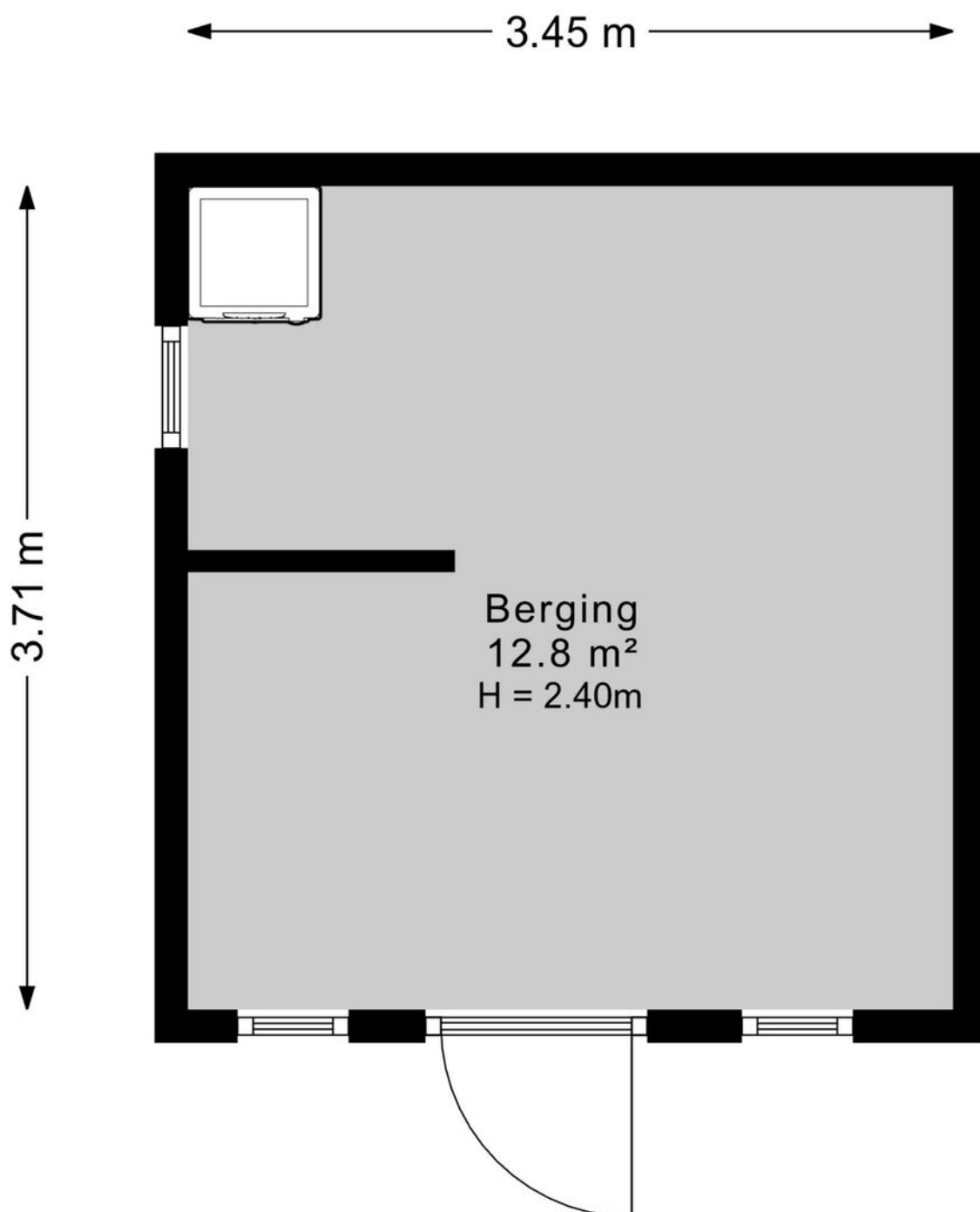
# Plattegrond 1e verdieping



# Plattegrond 2e verdieping



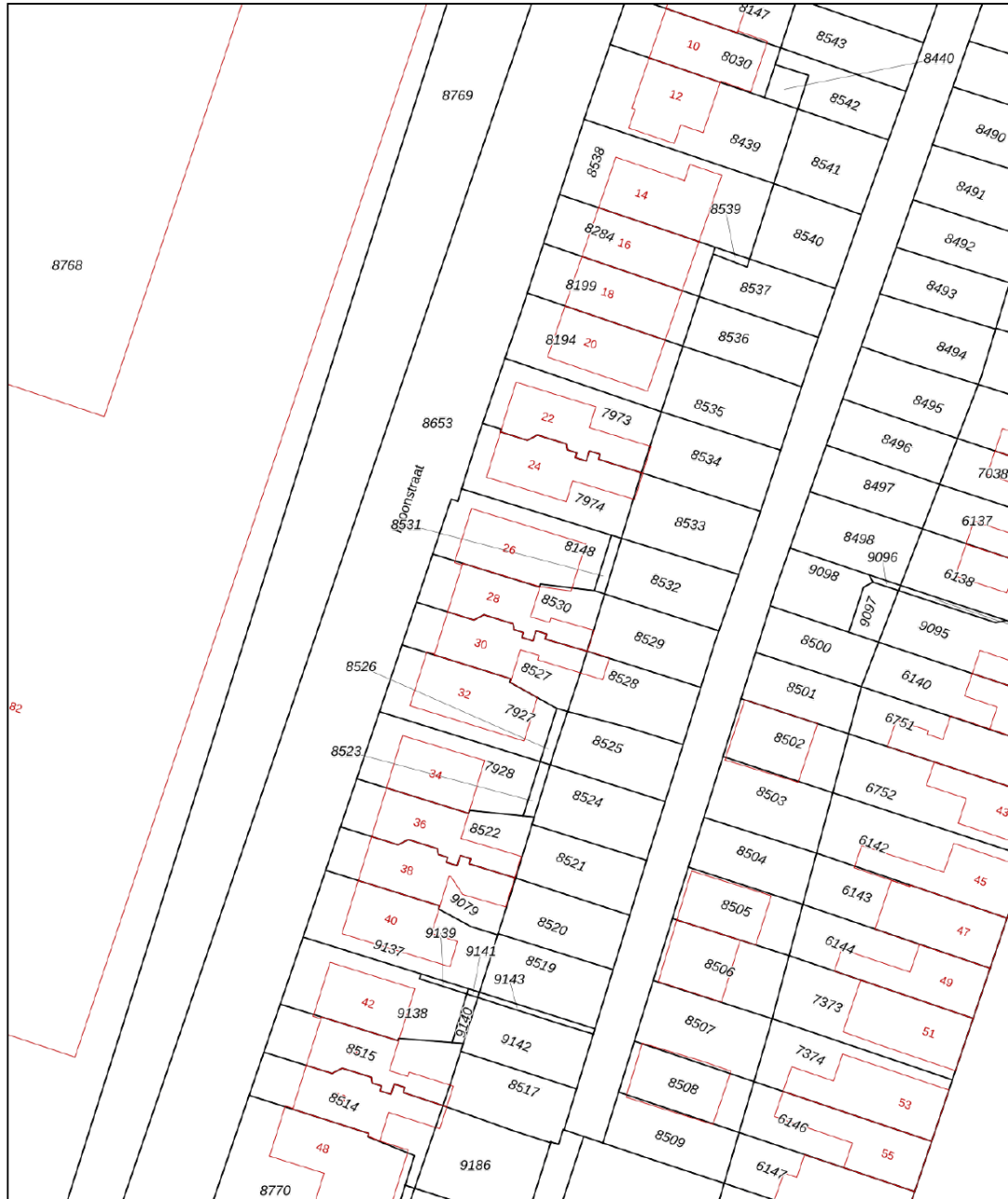
# Plattegrond Houten Berging




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

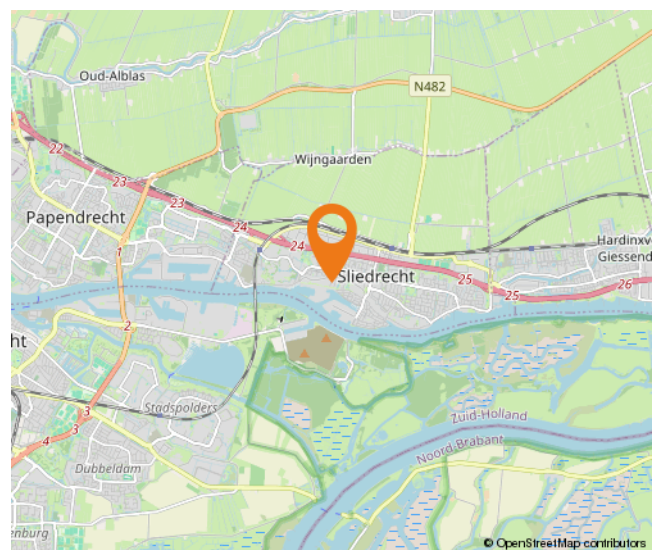
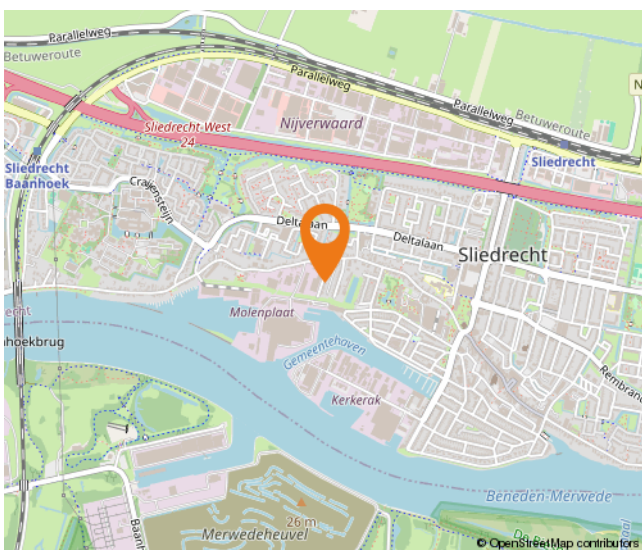
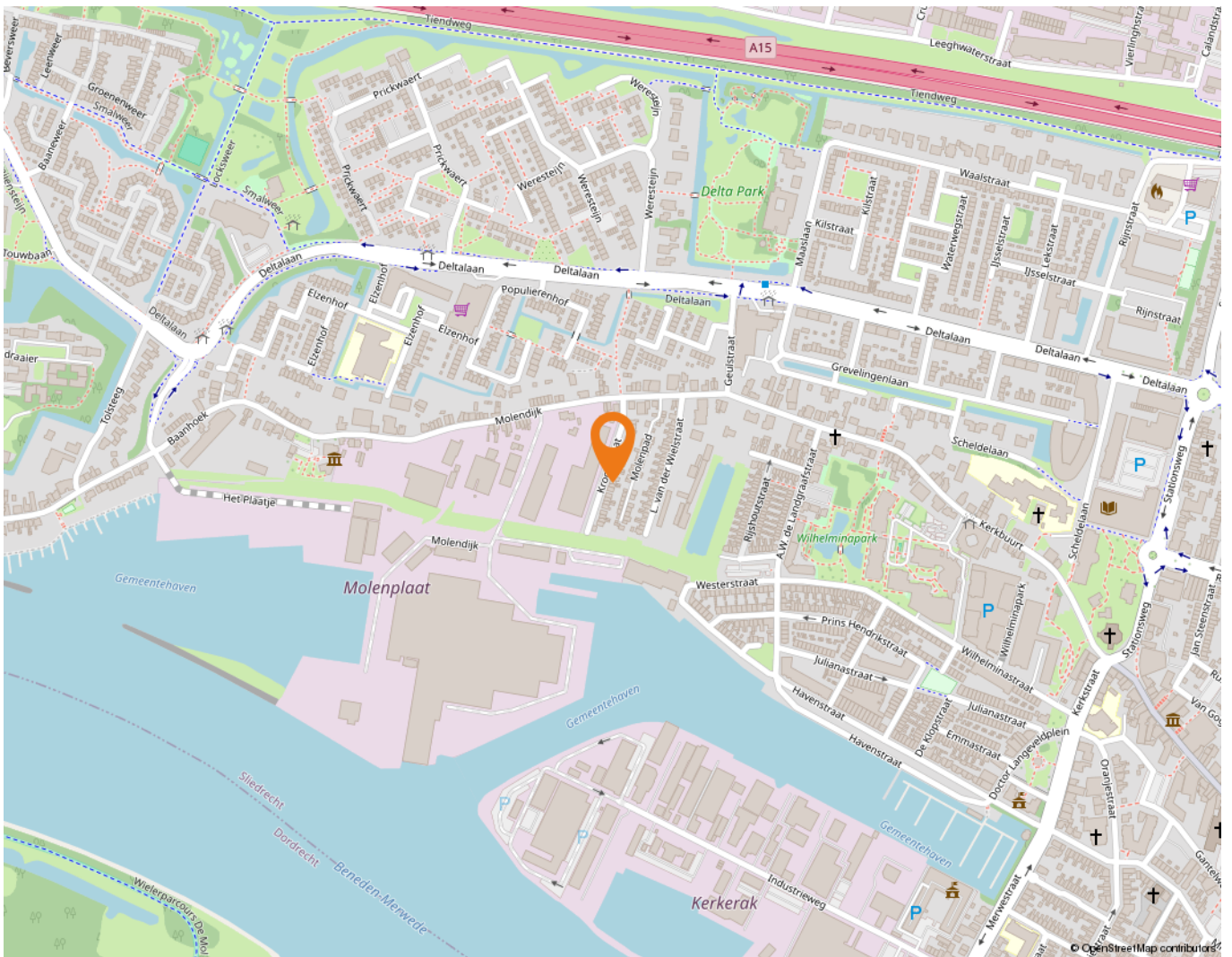


<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Sliedrecht</p> <p>Sectie H</p> <p>Perceel 8530</p>	<p><b>kadaster</b></p> 
---	--	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 18 november 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.

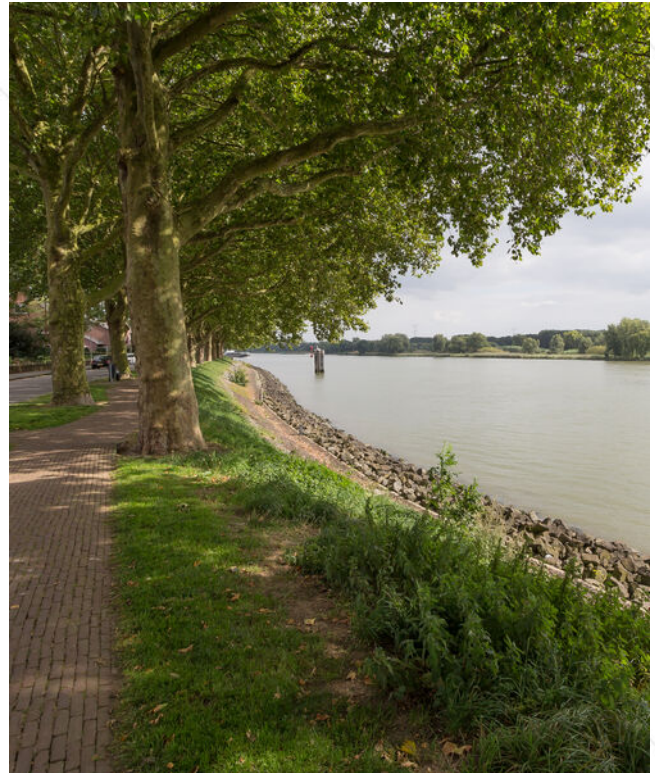
Sliedrecht is vanouds een Baggerdorp en heeft daarmee een geheel eigen karakter gekregen, dat goed te zien is in het dorp. Zo zijn er het Baggermuseum en het Baggerfestival, maar wie door Sliedrecht heen rijdt, zal op allerlei plekken de rijke baggergeschiedenis terug zien komen.

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
<b>Woning - Interieur</b>			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kasten		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Gordijnrails en gordijnen zolder		X	
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Badkamer met de volgende toebehoren			

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel		X	
Rookmelders		X	
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Bepanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
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