



alblasserwaard
makelaars & taxateurs



Poelenstoep 17

3361 AC Sliedrecht

Vraagprijs: € 365.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **88 m²**

PERCELOPPERVLAKTE: **110 m²**

ENERGIELABEL: **C**

Kenmerken



Woonoppervlakte
88 m²



Inhoud
328 m³



Bouwjaar
1900



Aantal slaapkamers
3

Perceeloppervlakte	110 m ²
Externe bergruimte	9 m ²
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer met toilet en separaat toilet
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Verwarming	elektrische vloerverwarming (begane grond) airconditioning (verdieping)
Warm water	warmtepompboiler (merk: LG uit 2023)
Kozijnen	volledig hout
Elektra	9 groepen en 3 aardlekschakelaars
Vloeren	begane grond beton, eerste verdieping hout
Voorzieningen	buitenzonwering, dakraam, rolluiken, rookkanaal, airconditioning
Kruipruimte	nee
Geheid	nee
Energielabel	C
Berging	ja, 9 m ²
Parkeren	openbaar parkeren
Tuinligging	achtertuin, zuid-westen, deels huurgrond van de gemeente Sliedrecht

Algemene omschrijving

Bij een charmante woning hoort een unieke locatie. En dat is bij dit aanbod zeer zeker het geval. Deze vrijstaande woning aan de Poelenstoep brengt je door de afwerking en inrichting gevoelsmatig naar het Franse platteland. Geen standaard indeling maar een gezellig huis met meerdere leuke hoekjes en uiteraard een fijne tuin om heerlijk van het buitenleven te kunnen genieten. Door de aanbouw (2013) en de opbouw (2024) is er zowel beneden als boven extra woonoppervlakte gecreëerd. De woning beschikt nu over circa 89 m² woonoppervlakte met daarin o.a. 3 slaapkamers. Ook is de woning rondom geïsoleerd en is zij voorzien van een warmtepompboiler, airconditioning en zonnepanelen. Dit alles resulteert in een gunstig energielabel. Wil jij sfeer, vrijheid en duurzaamheid met elkaar combineren? Kom dan eens kijken bij dit unieke aanbod.

Via de zij-entree betreden we de woning en vinden we in de hal de meterkast en de deur naar de woonkamer. De woonkamer is van diverse raampartijen en een houtkachel voorzien. Via een trap is de 1e verdieping bereikbaar en de woonkamer staat in verbinding met de keuken. De keuken is gezellig ingericht en beschikt over een zogenaamde duo-opstelling met diverse inbouwapparatuur. Vanuit de keuken is de eetkamer en de bijkeuken bereikbaar. In de bijkeuken vinden we de witgoed aansluitingen en de warmtepompboiler (200 liter). De eetkamer beschikt over enkele vaste kasten, een airco, raampartijen en toegang tot de (achter)hal. Vanuit deze hal is het toilet en de tuin bereikbaar.

Op de 1e verdieping vinden we, naast de overloop, 3 slaapkamers, de badkamer en vaste bergruimte. Twee slaapkamers liggen aan de voorzijde van de woning en zijn ongeveer even groot. De grootste slaapkamer ligt aan de achterzijde van de woning en ook hier is airco aanwezig. De badkamer is praktisch en compleet met o.a. een inloopdouche, een 2e toilet en een wastafel.

De tuin (deels op huurgrond van de gemeente Sliedrecht) is gunstig gelegen t.o.v. de zon en aangelegd met sierstraatwerk en plantenborders. In de houten berging is plaats voor je fiets en tuinspullen terwijl je onder de overkapping lekker kunt genieten.



Woonkamer



Woonkamer



Woonkamer



Keuken



Keuken



Eetkamer



Eetkamer



Entree / hal



Toilet



Trapogang



Achterportaal



Slaapkamer 1



Slaapkamer 1



Overloop



Slaapkamer 2



Slaapkamer 3



Slaapkamer 3



Badkamer



Badkamer



Achertuin



Achertuin



Zijtuin



Aanbouw achterzijde woning



Zij-aanzicht



Voorzijde



Omgeving



Omgeving

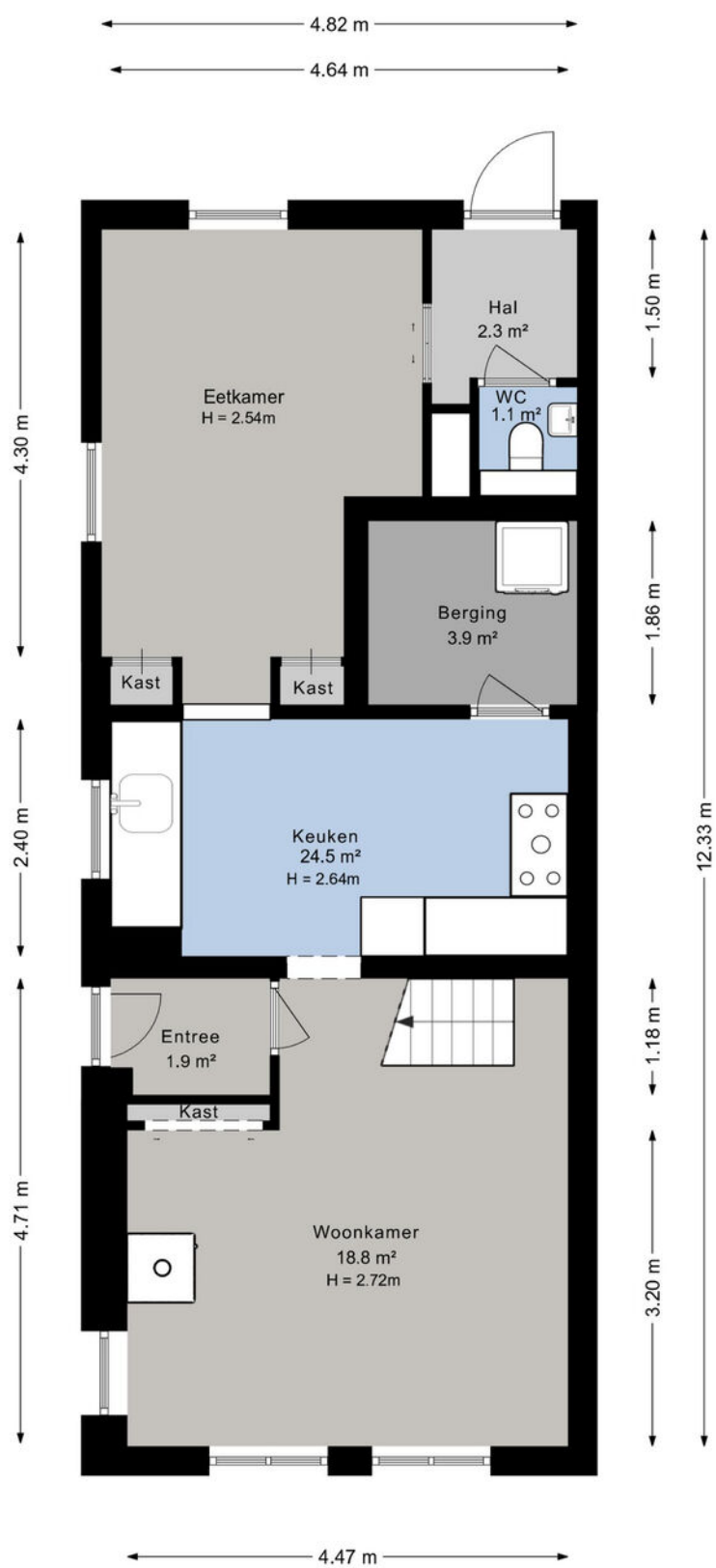
Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
hal / entree	pvc (met elektrische vloerverwarming)	lambrisering / sauswerk	structuurverf	toegang tot: - meterkast - woonkamer
woonkamer	pvc (met elektrische vloerverwarming)	lambrisering / behang	balkenplafond	voorzien van: - houtkachel - markies voorzijde - trapopgang 1e verdieping toegang tot: - keuken
keuken	vloertegels (met elektrische vloerverwarming)	lambrisering / spachtelputz	gipsplaten	voorzien van: - duo-opstelling met: - koelkast - vrieskast - magnetron - vaatwasmachine - inductiefornuis - afzuigkap - zijraam met markies toegang tot - eetkamer - wasruimte
wasruimte	vloertegels (met elektrische vloerverwarming)	wandtegels	sauswerk	voorzien van: - witgoedaansluitingen - warmtepompboiler
eetkamer	vloertegels (met elektrische vloerverwarming)	lambrisering / behang	gipsplaten	voorzien van: - vaste kast toegang tot - achterportaal
achterportaal	vloertegels (met elektrische vloerverwarming)	lambrisering / behang	gipsplaten	toegang tot: - toilet - tuin
toilet	vloertegels (met elektrische vloerverwarming)	lambrisering / behang	gipsplaten	voorzien van: - zwevend closet - fonteintje

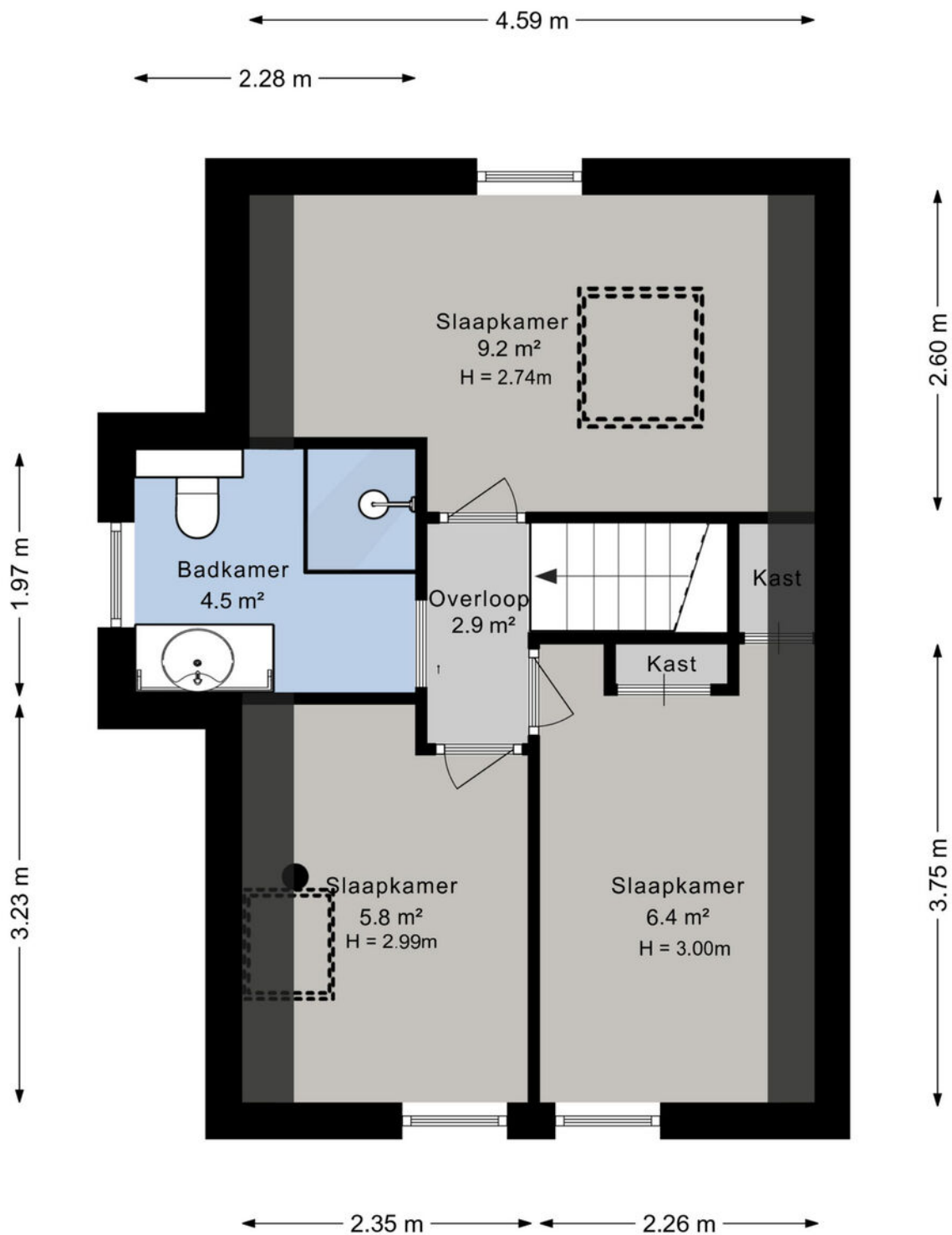
Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
1e VERDIEPING				
overloop	laminaat	granol / sauswerk	sauswerk	toegang tot: - 3 slaapkamers - badkamer
slaapkamer 1	laminaat	lambrisering / spachtelputz	houten delen	gelegen aan de achterzijde, voorzien van: - inloopkast - extra dakraam - airconditioning
slaapkamer 2	laminaat	behang / sauswerk	houten delen	gelegen aan de voorzijde, voorzien van: - extra dakvenster - elektrisch bedienbaar rolluik
slaapkamer 3	laminaat	behang / sauswerk	sauswerk	gelegen aan de voorzijde, voorzien van: - vaste kasten
badkamer	vloertegel	lambrisering / sauswerk	sauswerk	voorzien van: - wastafelmeubel - douchecabine - zwevend closet
BUITEN				
achtertuint				voorzien van: - sierstraatwerk - plantenborders - boompjes - hagen - houten berging - overkapping gesitueerd op het zuid-westen,
houten berging				afmetingen circa: 2.95 x 2.95 meter voorzien van: - elektra-aansluiting - overkapping
overkapping				afmetingen circa 3.95 x 2.95 meter

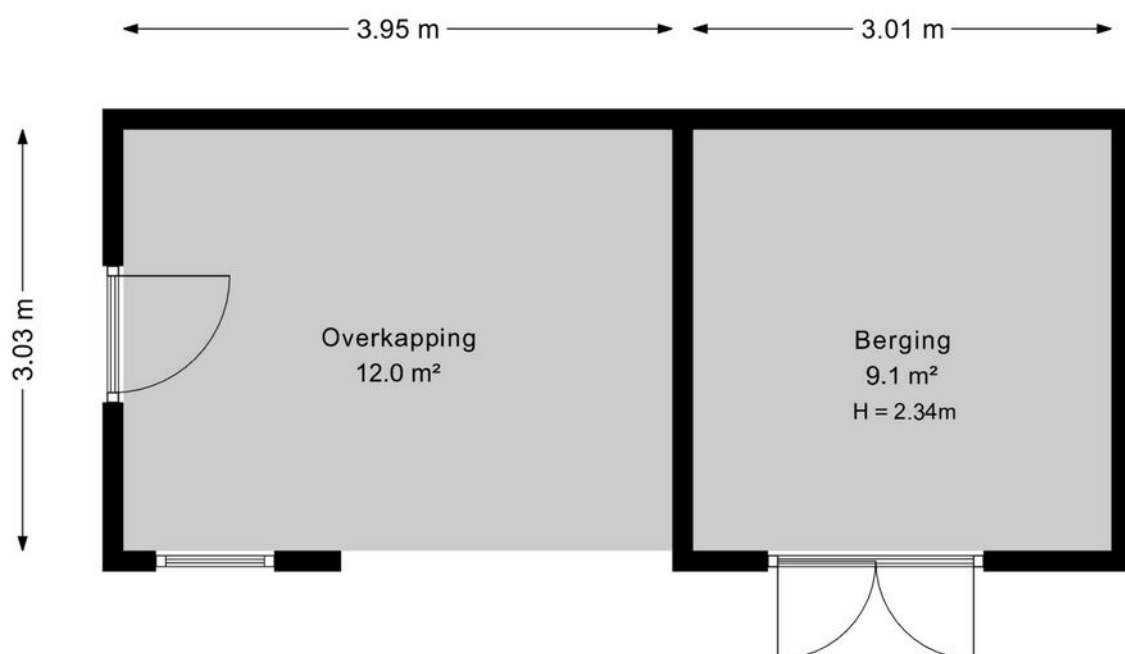
Plattegrond begane grond



Plattegrond 1e verdieping



Plattegrond berging + overkapping



Kadastrale kaart

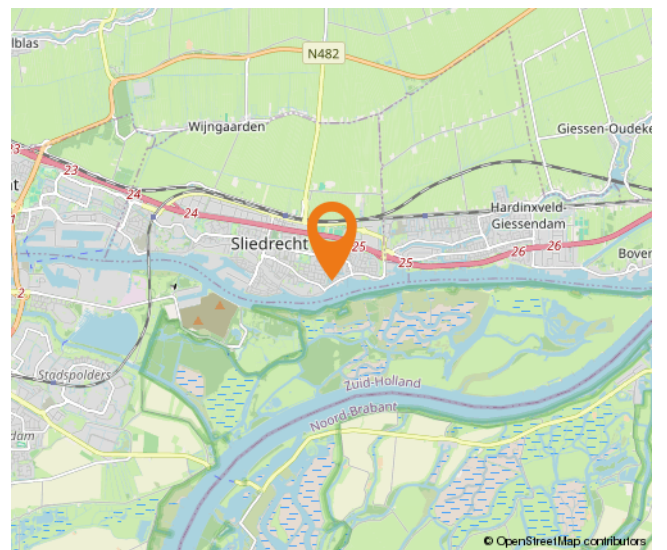
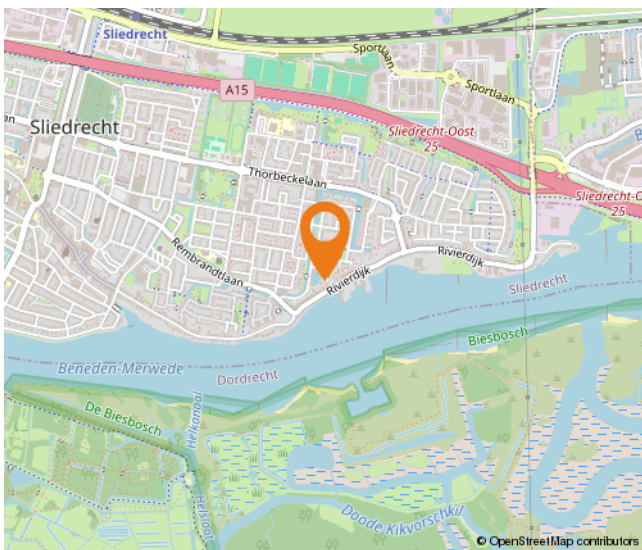
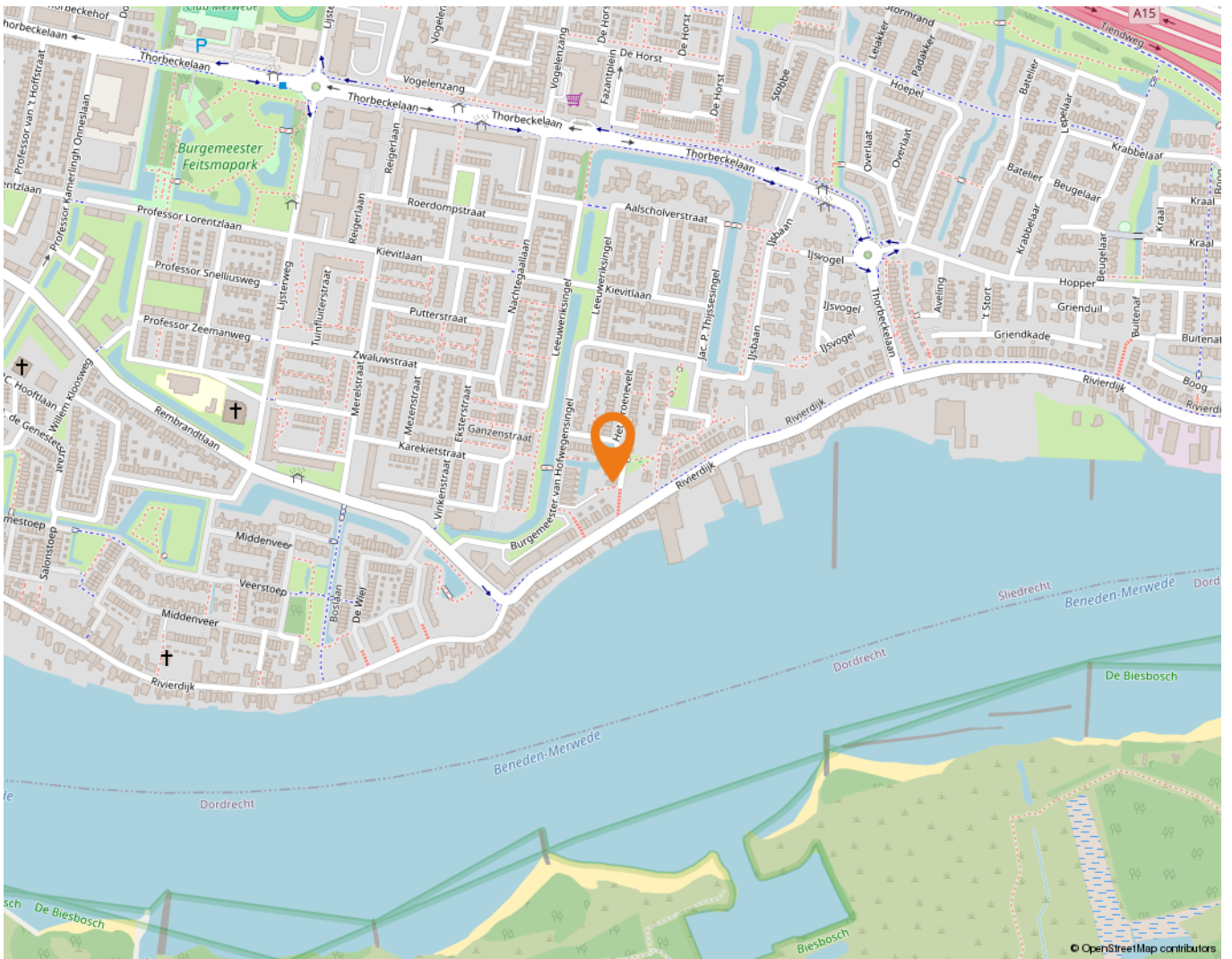
Kadastrale kaart

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 I</p> <p>Perceel 1728</p>	<p>kadaster</p>
<p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 28 mei 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</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>	

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			
Houtkachel	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
-		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
- designradiator	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
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. 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