



alblasserwaard
makelaars & taxateurs



Adama van Scheltemastraat 10

3362 TB Sliedrecht

Vraagprijs: € 420.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **115 m²**

PERCEELOPPERVLAKE: **166 m²**

ENERGIELABEL: **D**

Kenmerken



Woonoppervlakte
115 m²



Inhoud
437 m³



Bouwjaar
1957



Aantal slaapkamers
3

Perceeloppervlakte	166 m ²
Externe bergruimte	6 + 6 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	19 m ² (dakterras + balkon)
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer met toilet, 1 separaat toilet
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Verwarming + warm water	c.v.-ketel: Nefit HR combiketel uit 2015
Kozijnen	volledig hout, behalve zijraam in de woonkamer (kunststof)
Elektra	9 groepen, 2 aardlekschakelaars
Vloeren	begane grond: beton en hout 1e en 2e verdieping: hout
Voorzieningen	buitenzonwering, tv kabel, rolluiken, openslaande tuindeuren, dakterras
Kruipruimte	ja
Geheid	ja
Energielabel	D
Berging	1x stenen berging en 1x houten berging
Parkeren	openbaar parkeren
Tuinligging	achtertuin, 74m ² , westen

Algemene omschrijving

Als je goed moet nadenken over welke pluspunten je als eerste wilt omschrijven, dan weet je het zeker: dit moet wel een unieke woning zijn. En dat is deze woning zeker! De royale uitbouw op de begane grond heeft gezorgd voor een verrassend ruime woonkamer en open keuken, terwijl de grote dakopbouw op de tweede verdieping ruimte biedt aan een extra royale slaapkamer. Tel daarbij op de ruime badkamer, het goede afwerkingsniveau en de mogelijkheid om hier zonder grote klussen direct te gaan wonen en je begrijpt waarom deze woning zo bijzonder is. De prettige sfeer die je hier direct ervaart, zorgt voor een optimale woonbeleving.

Daarnaast nemen we je graag mee naar de professioneel aangelegde tuin. De ruime achtertuin is op het westen gesitueerd en o.a. voorzien van sfeervolle verlichting, een mooie klimplant (voor extra privacy) en biedt volop gelegenheid om van het buitenleven te genieten. Kies je voor een heerlijk plekje in de zon of zoek je juist de beschutting van de overkapping op? De keuze is aan jou. De 2 bergingen zorgen in ieder geval voor veel bergruimte.

Ook de ligging is een groot pluspunt. De woning is zeer centraal in Sliedrecht gelegen, op loopafstand van de winkels aan de Kerkbuurt en het Burgemeester Winklerplein. Ook scholen en het openbaar vervoer bevinden zich in de directe omgeving. Voor een wandeling hoef je evenmin ver: vanaf de woning loop je zo richting het Burgemeester Feitsmapark of de Adriaan Volkersingel aan rivier de Merwede.



Woonkamer

Algemene omschrijving

In de hal van de woning vinden we vaste bergruimte, de meterkast, de trap naar de eerste verdieping en toegang tot het toilet en de woonkamer. De woonkamer is in totaal circa 10 meter lang en staat in open verbinding met de keuken. Naast de erker aan de voorzijde en het extra raam in de zijgevel is vooral de aanbouw van grote toegevoegde waarde. Niet alleen de extra vierkante meters zorgen voor een heerlijk gevoel van ruimte, ook de dubbele tuindeuren en de fraaie lichtstraat dragen hieraan bij. De royale keuken is uitgevoerd in een grote hoekopstelling en voorzien van diverse inbouwapparatuur. Zo wordt koken bijna vanzelf een feestje!

Op de eerste verdieping bevinden zich twee mooie slaapkamers. De slaapkamer aan de voorzijde beschikt over een vaste kast en een deur naar het balkon. De grootste slaapkamer, aan de achterzijde, geeft toegang tot het platte dak van de uitbouw, dat momenteel als dakterras kan worden gebruikt. De badkamer is voorzien van een wastafelmeubel, een tweede toilet en een ligbad met douchemogelijkheid. Aan de voorzijde is de voormalige badkamer verbouwd tot een praktische witgoedruimte, waar de wasmachine en droger een vaste plek hebben gekregen.

De overloop van de tweede verdieping is lekker ruim en voorzien van een vaste kast met daarin de cv-ketel en praktische knieschotberging. Doordat de woning over de volledige breedte is vergroot met een dakopbouw, is ook de slaapkamer op deze verdieping bijzonder royaal. Ook hier is volop bergruimte achter de knieschotten aanwezig. Als extra verrassing is boven zowel de overloop als de slaapkamer nog een ruime bergvloering gerealiseerd. Praktische ruimte is hier dus in overvloed!

Kenmerken:

- Stucwerk wanden en plafonds (juni 2024): hal, overloop (2x), 3 slaapkamers
- Rolluiken: volledige achterzijde (slaapkamer en woonkamer elektrisch bedienbaar)
- Zonwering/screens: erker woonkamer, lichtstraat (elektrisch met afstandsbediening), slaapkamers, wasruimte
- Uitbouw woonkamer inclusief dakterras: 2017
- Nieuwe dakpannen (oktober 2025)
- Nieuwe radiatoren (juni 2024): hal en slaapkamers 1e verdieping
- Glasvezel aangelegd tot in meterkast
- Vloerbedekking trappen en overloop: december 2024
- Wastafelmeubel badkamer: augustus 2024
- Gevelbekleding achterzijde is kunststof
- Vloer-, gevel- en dakisolatie + dubbel glas



Woonkamer



Woonkamer



Woonkamer



Woonkamer



Keuken met eethoek



Lichtstraat in de aanbouw



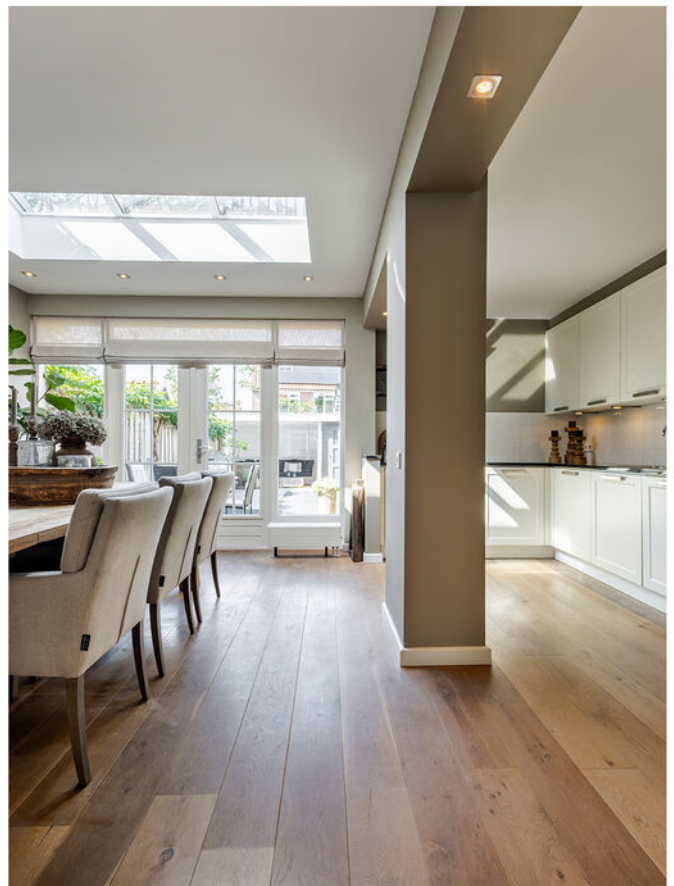
Keuken



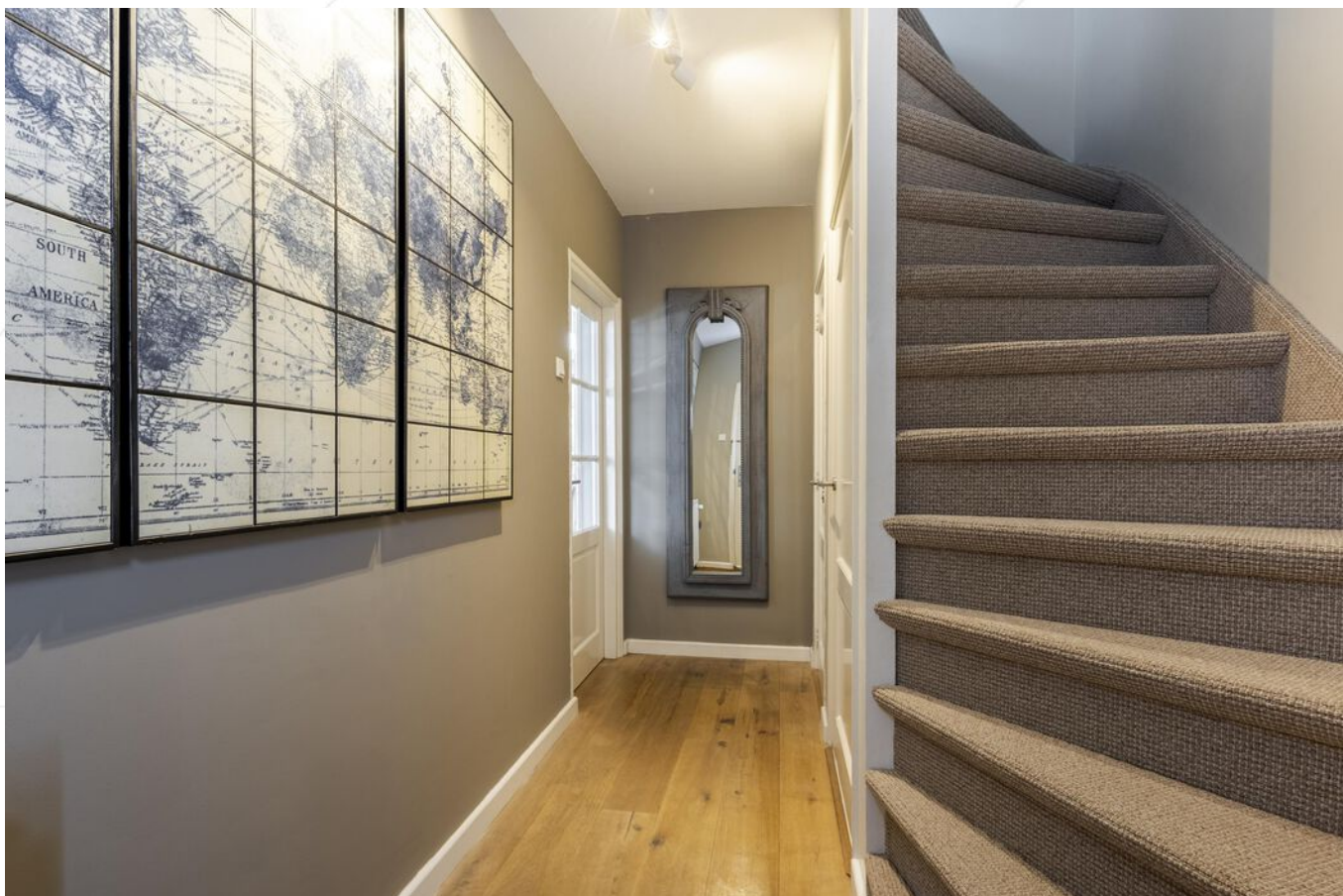
Keuken



Keuken



Aanbouw woonkamer + keuken met dubbele tuindeuren



Trapopgang naar 1e verdieping



Hal/entree



Toilet



Slaapkamer 1, met toegang tot dakterras



Slaapkamer 1



Dakterras



Dakterras



Slaapkamer 2, met toegang tot balkon



Slaapkamer 2



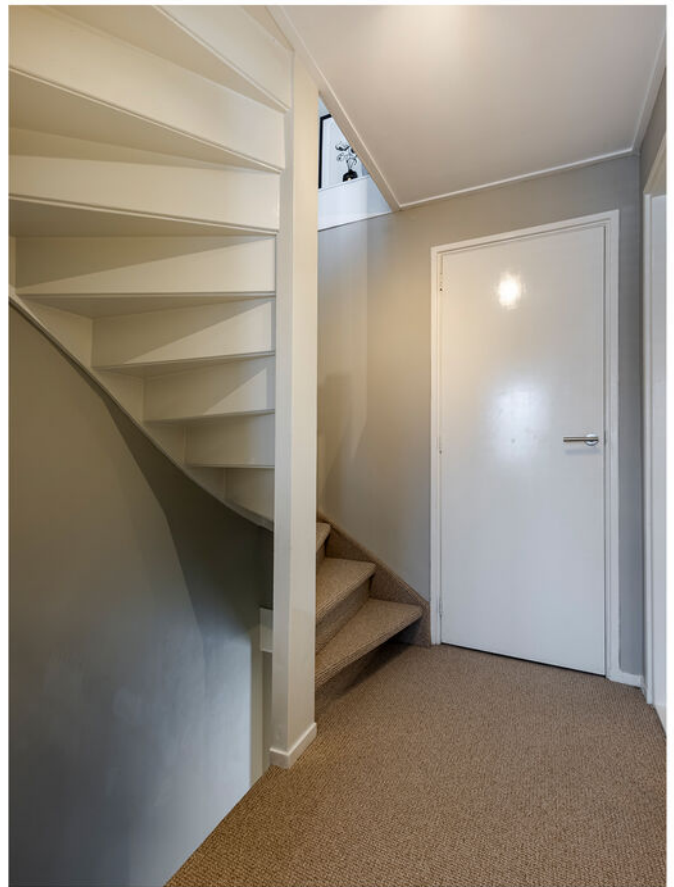
Badkamer



Badkamer



Wasruimte



Trapogang naar 2e verdieping



Overloop 2e verdieping



Slaapkamer 3



Slaapkamer 3



Achtertuin



Achtertuin



Achtertuin



Achtertuin



Achtertuin



Achtertuin



Achtertuin



Houten schuur met overkapping



Vooraanzicht



Erker voorzijde

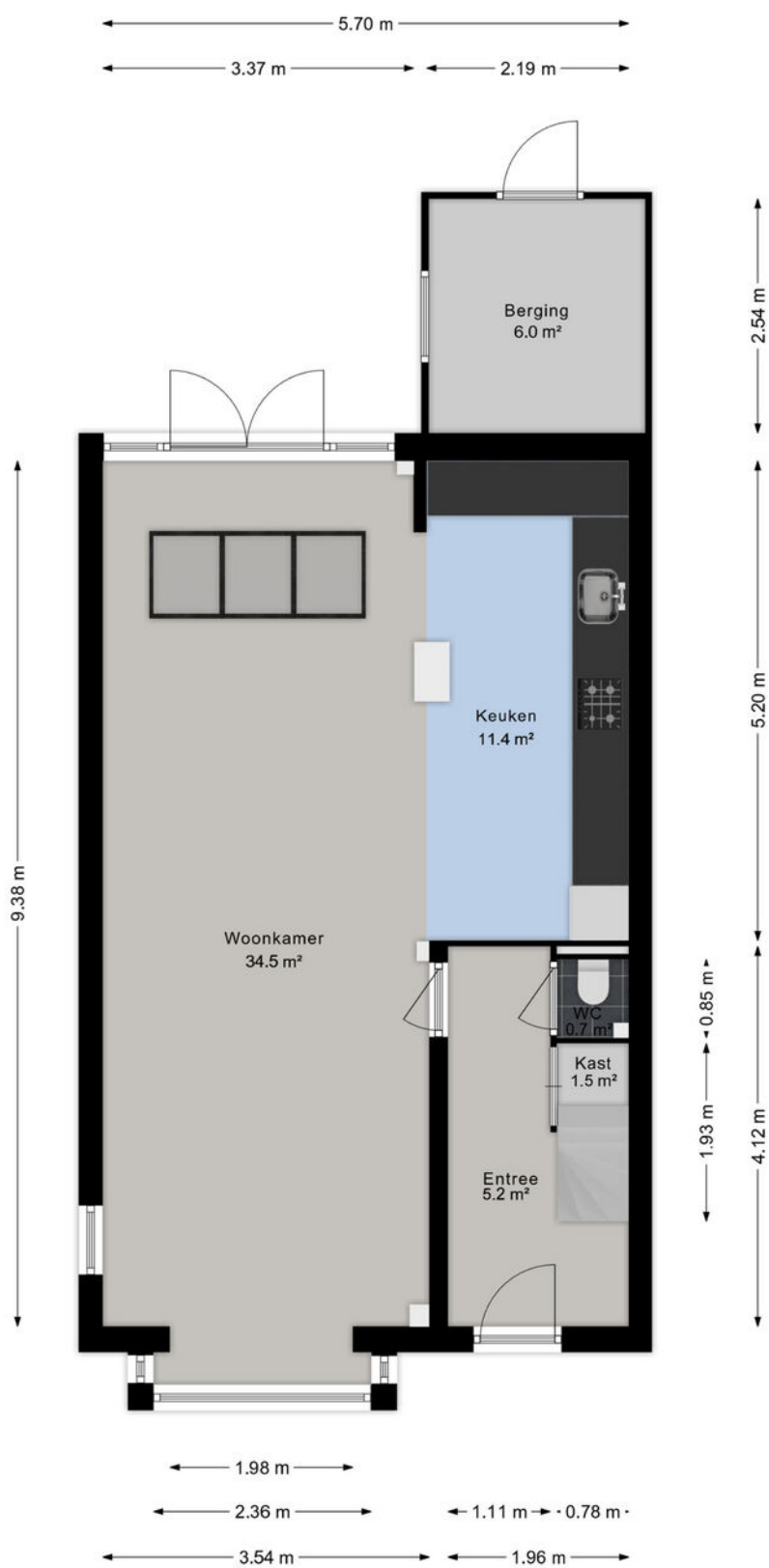
Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
hal/ entree	houten vloerdelen	stucwerk	stucwerk	toegang tot: - trapopgang - toilet - woonkamer - trapkast (voorzien van meterkast)
toilet	vloertegels	wandtegels	stucwerk met inbouwspot	voorzien van: - zwevend closet
woonkamer	houten vloerdelen	stucwerk	stucwerk met inbouwspots (dimbaar)	voorzien van: - erker aan de voorzijde (met zonwering) - extra venster in de zijgevel - uitbouw (met lichtstraat v.v. elektrische zonwering, dubbele tuindeuren en elektrisch bedienbaar rolluik) - open keuken
keuken	houten vloerdelen	wandtegels / stucwerk	stucwerk	open keuken met hoekopstelling, voorzien van: - koel-vriescombinatie - (combi)magnetron - vaatwasmachine - 5- pits gaskookplaat - afzuigkap
1e VERDIEPING				
overloop	tapijt	stucwerk	stucwerk	toegang tot: - 2 slaapkamers - badkamer - trapopgang 2e verdieping - witgoedruimte voorzien van: - vaste kast
slaapkamer 1	laminaat	stucwerk	stucwerk	gelegen aan achterzijde voorzien van: - dakterras (op het westen) - elektrisch bedienbaar rolluik
slaapkamer 2	laminaat	stucwerk	stucwerk	gelegen aan voorzijde voorzien van: - balkon (op het oosten) - zonwering - vaste kasten
witgoedruimte	vloertegels	wandtegels	gipsplaten	voorzien van: - witgoedaansluitingen - venster in voorgevel - wandspiegel met verlichting
badkamer	vloertegels	wandtegels	stucwerk + inbouwspots	voorzien van: - wastafelmeubel - zwevend closet - hoekbad met handdouche - rolluik

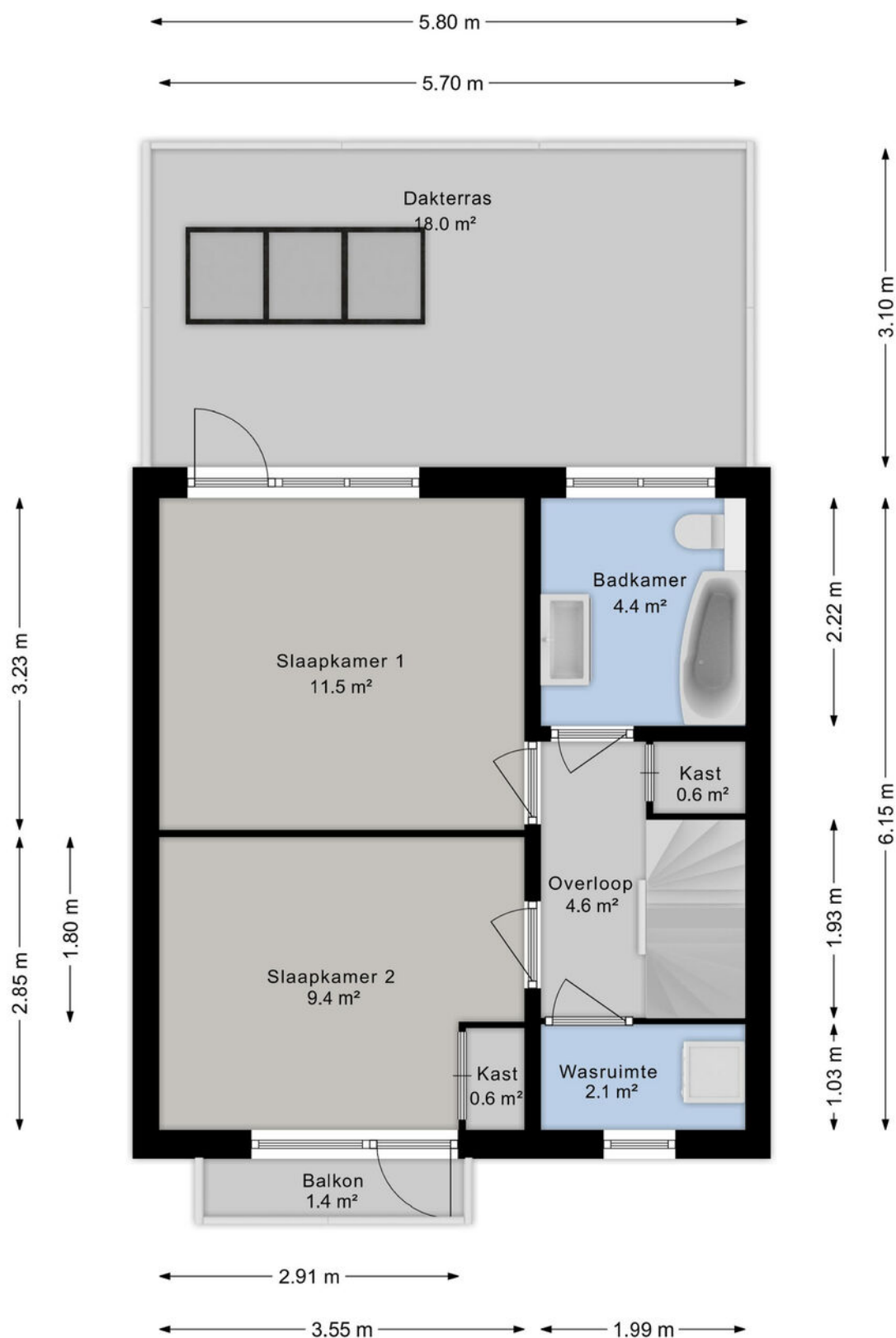
Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
2e VERDIEPING				
overloop	tapijt	stucwerk	stucwerk	voorzien van: - schuifwandkast (met cv-opstelling) - knieschotberging - nokverhoging met vliering - rolluik toegang tot: - slaapkamer 3
slaapkamer 3	laminaat	stucwerk	stucwerk	voorzien van: - knieschotberging - nokverhoging met vliering - rolluik
BUITEN				
tuin				gesitueerd op het westen afmetingen: circa 11.90 x 6.20 meter voorzien van: - achterom - sierstraatwerk - sierverlichting op timer (In-Lite) - buitenkraan - stenen berging - houten berging + overkapping (ca. 3.00 x 3.00 meter) - plantenborders voorzijde: - buitenkraan - verlichting boven voordeur op sensor
stenen berging				afmetingen: circa 2.55 x 2.40 meter voorzien van: - elektra-aansluiting
houten berging				afmetingen: circa 3.00 x 2.10 meter voorzien van: - elektra-aansluiting

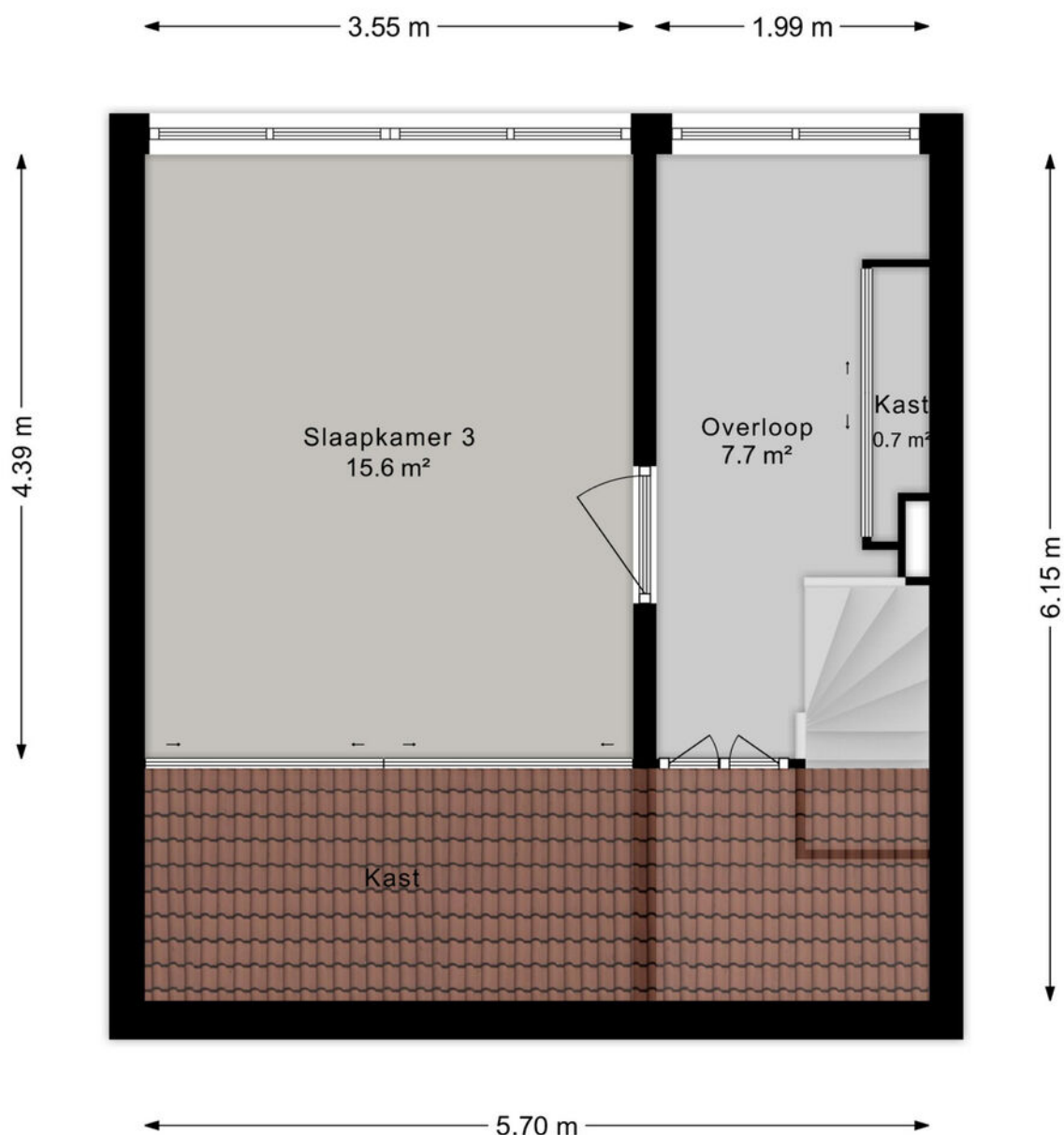
Plattegrond begane grond



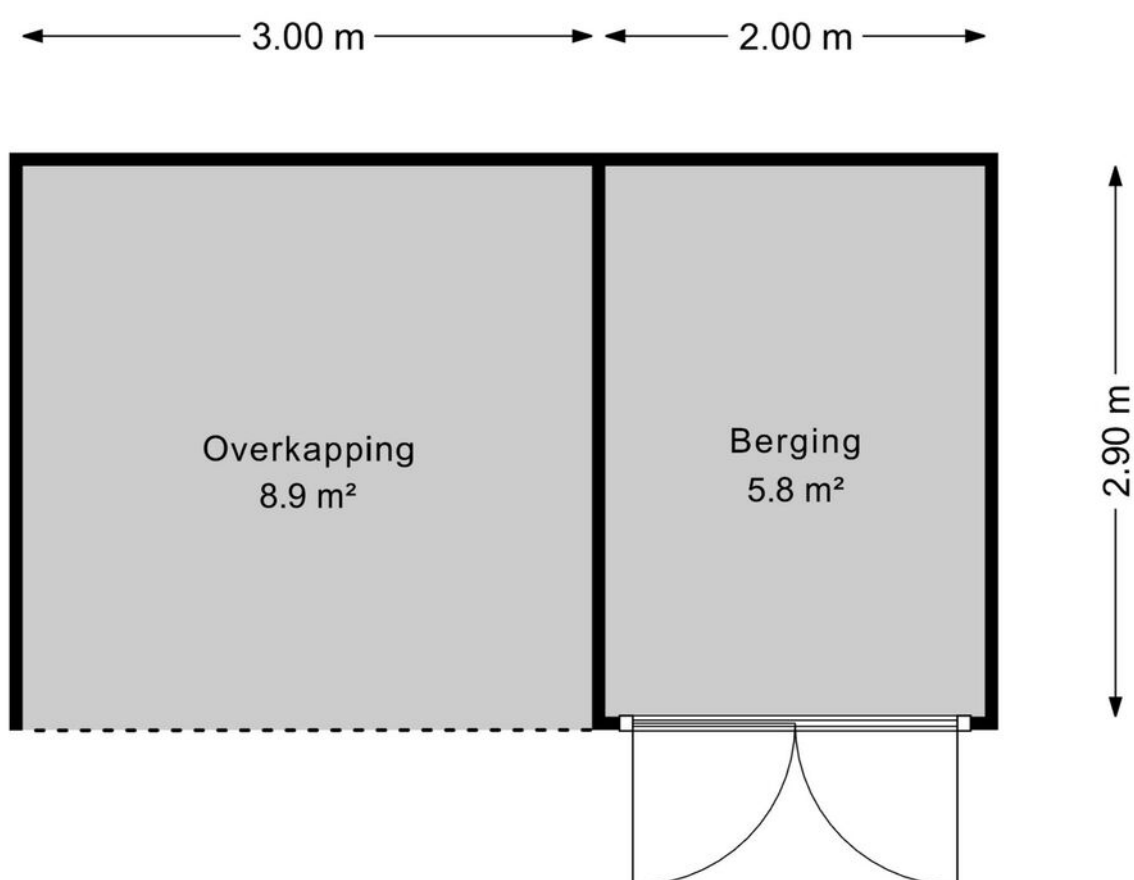
Plattegrond 1e verdieping



Plattegrond 2e verdieping



Plattegrond overkapping / houten berging



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 24 augustus 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Sliedrecht

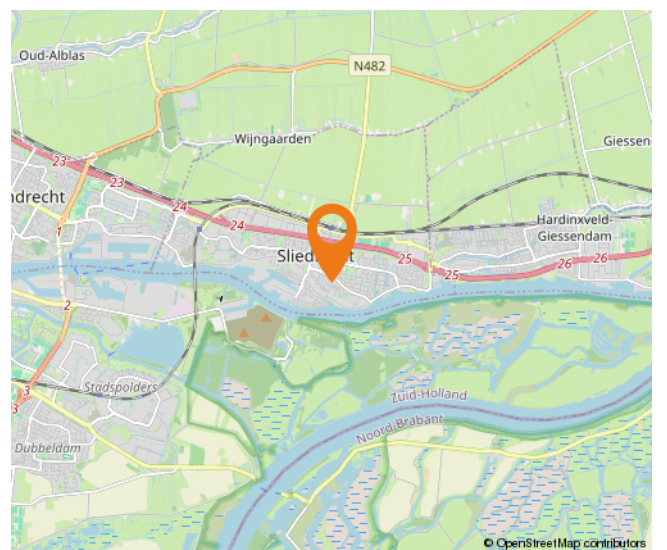
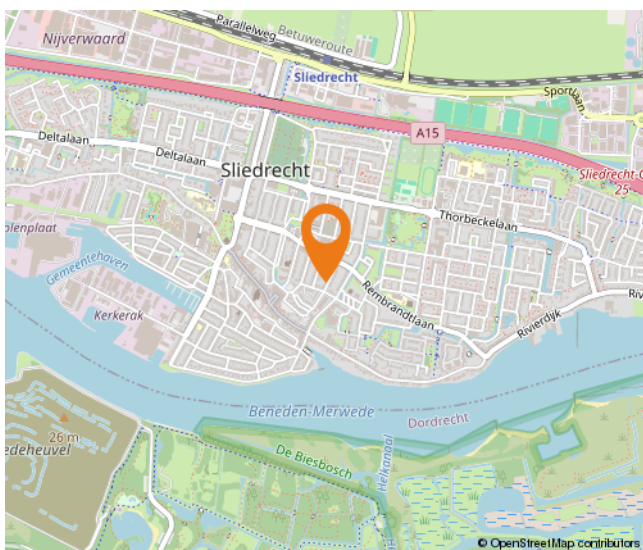
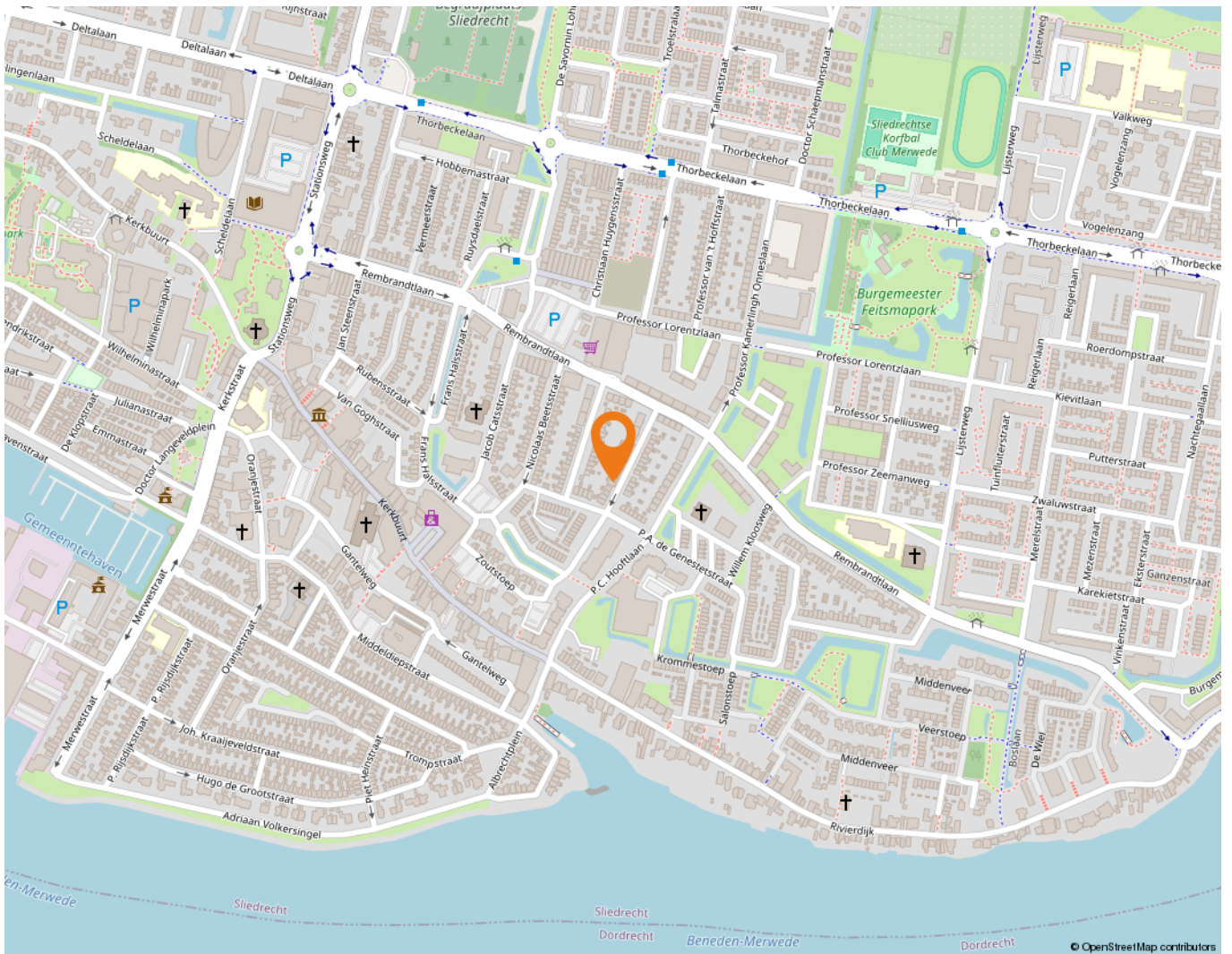
Sectie I

Perceel 4821

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.

kadaster

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		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden			X
- Kapstok, wandplanken keuken, PAX kast slaapkamer voorzijde, tv-meubel slaapkamer achterzijde	X		
- Woonkamer; tv-meubel, fauteuil, bank, salontafels, buffetkast, eettafel, 6 eetkamerstoelen, plantpot incl plant achterdeur			X
Woning - Keuken			
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		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Loungeset / Diner set / 2 lounge stoelen / 2 planten potten groot beige / 3 planten potten klein bruin / Barbecue			X
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- 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.

**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