



alblasserwaard
makelaars & taxateurs



P. Rijsdijkstraat 64

Sliedrecht

Vraagprijs: € 1.495.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **234 m²**

PERCEELOPPERVLAKE: **603 m²**

ENERGIELABEL: **D**

Kenmerken



Woonoppervlakte
234 m²



Inhoud
1.120 m³



Bouwjaar
1928



Aantal slaapkamers
4

Perceeloppervlakte	603 m ²
Overige inpandige ruimte	37 m ² (garage) + 20 m ² (kelder)
Gebouw gebonden buitenruimte	3 m ² (balkon)
Aantal badkamers en toiletten	2 badkamers met 2 toiletten, 1 afzonderlijk toilet
Isolatie	dakisolatie, dubbel glas, deels voorzetramen
Verwarming	c.v.-ketel: Intergas HR combiketel uit 2015, begane grond met vloerverwarming
Warm water	gasboiler eigendom (2011)
Kozijnen	grotendeels staal, deels hout
Elektra	28 groepen en 6 aardlekschakelaars
Vloeren	begane grond: beton 1e en 2e verdieping: hout
Voorzieningen	buitenzonwering, mechanische ventilatie met warmte-terug-win (niet in gebruik), stoomdouche, tv kabel, rookkanaal, lift
Kruipruimte	nee
Geheid	nee
Energielabel	D
Parkeren	op eigen terrein en openbaar parkeren
Tuinligging	voor-, zij- en achtertuin, de zijtuin ligt aan de singelzijde en is op zuiden gesitueerd

Algemene omschrijving

Een villa met allure, een rijke historie en een uitzonderlijk wooncomfort. In 1928 verrijst op de hoek van de toenmalige Merwedensingel een imposante, stijlvolle villa. Uit de archieven blijkt dat dit waarschijnlijk de eerste woning was die aan de singel werd gebouwd. Daarmee zette deze bijzondere villa de toon voor de huidige Adriaan Volkersingel. Inmiddels is het herenhuis onlosmakelijk verbonden met de geschiedenis van Sliedrecht. De wijk is volledig ontwikkeld, de rivier wordt nog altijd druk bevaren en de indrukwekkende bomenrij vormt een prachtig decor. Al die jaren heeft deze markante villa haar bijzondere positie weten te behouden.

Rond 2011 is de woning zeer grondig gerenoveerd, waarbij werkelijk kosten noch moeite zijn gespaard. Het oorspronkelijke karakter is behouden, authentieke details zijn zorgvuldig in ere hersteld en tegelijkertijd is volop geïnvesteerd in het comfort van deze tijd. Het resultaat is een unieke combinatie van historische grandeur en hedendaagse luxe.

Zodra u binnenstapt, ervaart u direct de bijzondere sfeer van deze woning. Het prachtige trappenhuis met verfijnde houtwerkdetails, de marmeren en parketvloeren, de hoge plafonds en het sierlijke stucwerk geven het interieur een stijlvolle uitstraling. Ook de grote raampartijen met karakteristieke glas-in-loodramen springen direct in het oog. Het binnenvallende daglicht zorgt voor een fraai kleurenspeel en versterkt de warme ambiance. Alles ademt historie, maar dan wel in perfecte harmonie met het comfort van vandaag.

Ook op het gebied van luxe en comfort komt deze villa niets tekort. Wat te denken van de complete, hoogwaardige keuken, voorzien van alle denkbare gemakken? Of de royale masterbedroom met aangrenzende badkamer, waar een ligbad, een inloopstoomdouche en een gashaard zorgen voor een weldadige wellnessbeleving.



Algemene omschrijving

Met maar liefst 234 m² woonoppervlakte biedt deze villa een zee aan ruimte. En dan zijn de royale kelder en de garage van maar liefst 37 m² nog niet eens meegerekend. Vanuit de ontvangsthall met garderobe en meterkast bereikt u de centrale hal, die als het ware het hart van de woning vormt. Het stijlvolle trappenhuis, voorzien van een liftinstallatie, verbindt de verschillende verdiepingen en biedt toegang tot vrijwel alle vertrekken.

De royale woonkamer is bijzonder sfeervol en dankzij de karakteristieke en-suite schuifdeuren verdeeld in een zit- en eetkamer. Grote raampartijen bieden een prachtig uitzicht over de singel en de rivier. De zitkamer beschikt bovendien over een fraaie erker en een schouw met open haard. Een heerlijke plek om in alle rust te genieten van het uitzicht en de sfeer van deze bijzondere woning. De keuken is niet alleen bijzonder stijlvol, maar ook zeer compleet uitgevoerd. De hoogwaardige keukenopstelling beschikt over een uitgebreid assortiment aan inbouwapparatuur, waarbij het professionele gasfornuis direct de aandacht trekt. Van koffiemachine en stoomoven tot vaatwasmachine en frituur: aan vrijwel alles is gedacht. Aansluitend bevindt zich de bijkeuken, die qua uitstraling naadloos aansluit op de keuken. Hier vindt u de witgoedaansluitingen en een tuindeur. Vanuit de centrale hal zijn tevens de kelder en de garage bereikbaar. De kelder is verdeeld in twee afzonderlijke ruimten en beschikt bovendien over een wijnkast. De in 2011 vergrote garage biedt volop praktische ruimte en is voorzien van onder meer een gasboiler, krachtstroom en een wateraansluiting. Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers. Aan de oostzijde ligt de royale masterbedroom, compleet met een stijlvolle kastenwand en een eigen badkamer. Deze badkamer is werkelijk een klasse apart. Het fraaie marmeren tegelwerk en de sfeervolle gashaard tussen de slaap- en badkamer geven het geheel een bijzonder luxueuze uitstraling. Verder beschikt de badkamer over een ligbad, een inloopstoomdouche, een dubbel wastafelmeubel, een toilet en een urinoir. Ook de tweede slaapkamer beschikt over een eigen badkamer, voorzien van een inlopdouche, een wastafelmeubel en een zwevend toilet. De derde slaapkamer is momenteel ingericht als kantoor en beschikt over een vaste kastenwand en toegang tot het balkon op het zuiden.



Algemene omschrijving

De tweede verdieping biedt verrassend veel extra ruimte en mogelijkheden. Via de vide en de dubbele schuifdeuren bereikt u deze verdieping, die momenteel als één grote ruimte is ingericht, compleet met een gezellige zithoek. Dankzij de royale oppervlakte is het echter ook mogelijk om hier bijvoorbeeld twee extra kamers te realiseren. De volledig zichtbare houten dakconstructie vormt een fraai architectonisch element en benadrukt het degelijke karakter van deze villa.

Ook buiten is de bijzondere uitstraling van de woning direct herkenbaar. De karakteristieke voordeur, de kozijnen, het dak en haar overstekken vormen samen een stijlvol geheel. De voor-, achter- en zijtuin zijn verzorgd aangelegd met straatwerk, gazon en diverse plantenborders.

Maar het is vooral de bijzondere ligging die deze woning extra aantrekkelijk maakt. Vanaf de woning geniet u van een prachtig panorama over de rivier, met de voorbijvarende schepen en Nationaal Park De Biesbosch aan de overzijde als voortdurend wisselend decor. Een uitzicht dat blijft boeien en iedere dag opnieuw bijzonder is.

Tegelijkertijd bevindt het gezellige centrum van Sliedrecht zich op korte afstand. Winkels, horecagelegenheden en scholen zijn allemaal binnen enkele minuten bereikbaar.

Een karaktervolle villa waarin historie, ruimte, luxe en een unieke ligging op bijzondere wijze samenkomen. Een woning die u niet alleen moet zien, maar vooral moet ervaren.





Aanzicht vanaf singel tijdens de schemering





Zitkamer



Zitkamer met erker



Eetkamer



Sfeerimpressie



Eetkamer



Sfeerimpressie



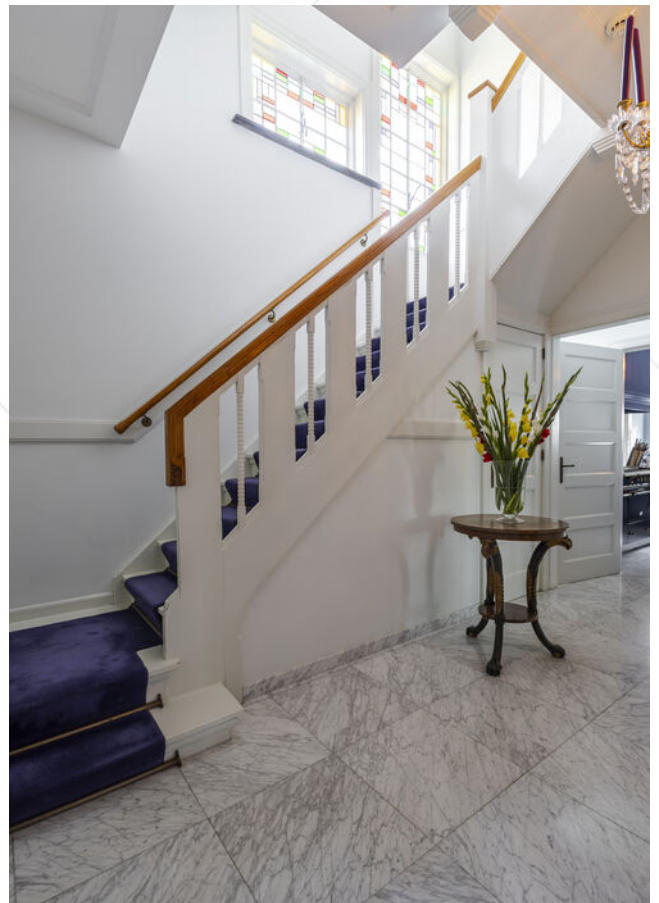
Centrale hal begane grond



Toilet begane grond



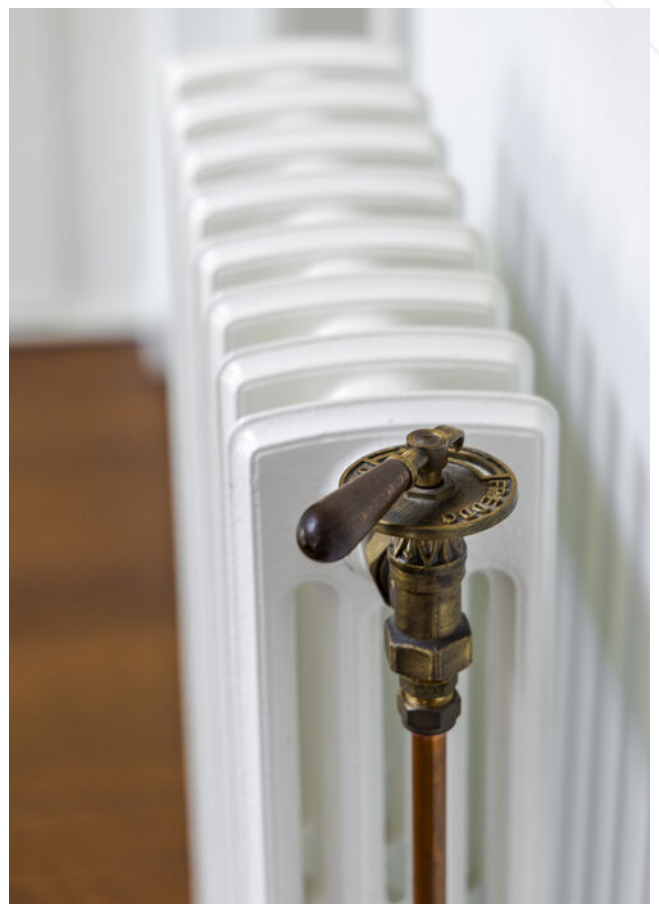
Ontvangsthal met toegang tot garderobe



Trapopgang naar 1e verdieping



Garderobe



Sfeerimpressie



Keuken



Keuken



Keuken



Sfeerimpressie



Professioneel gasfornuis



Sfeerimpressie



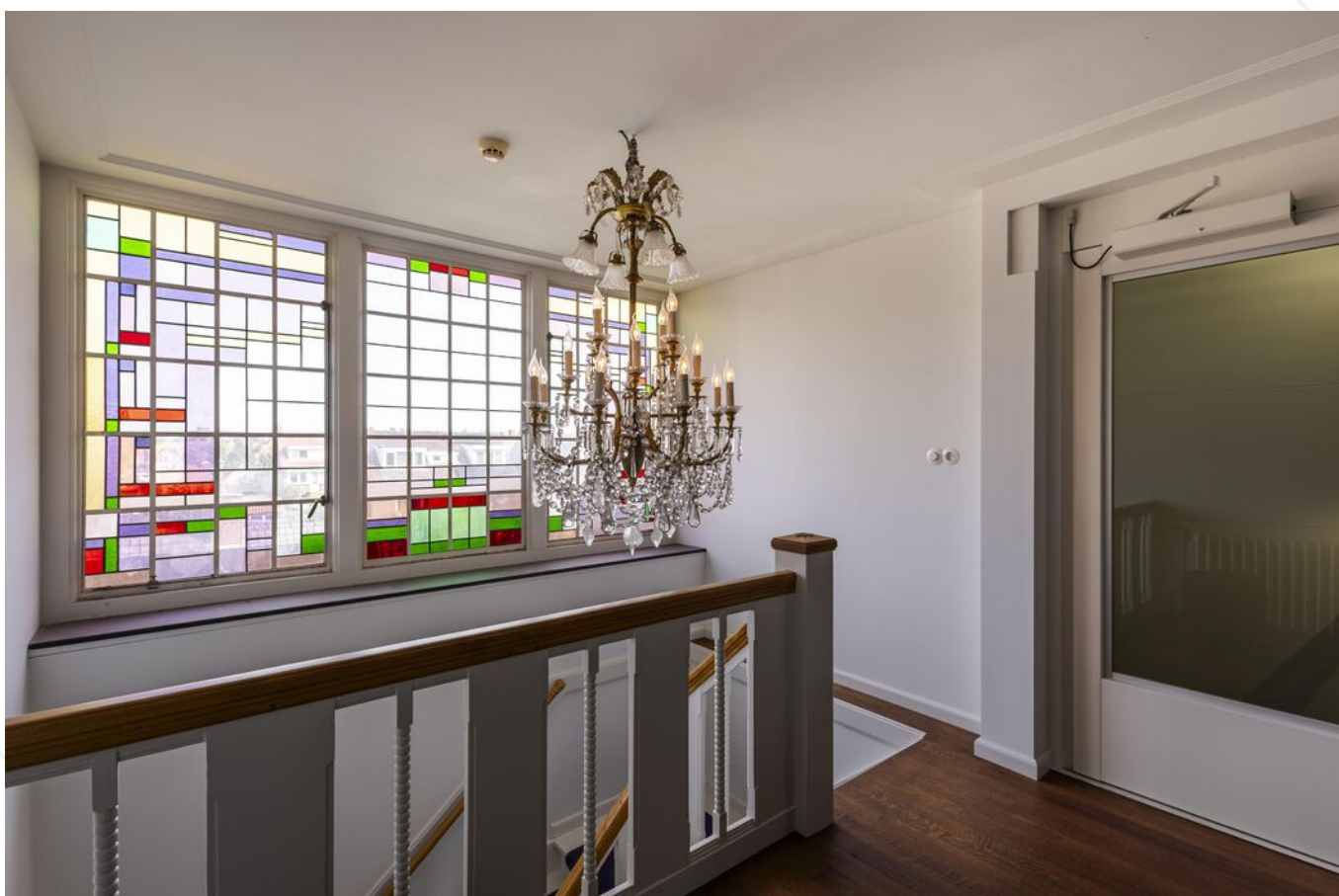
Bijkeuken



Bijkeuken



Overloop 1e verdieping en toegang 2e verdieping



Overloop/vide 2e verdieping



Slaapkamer 1



Slaapkamer 1



Badkamer 1



Sfeerimpressies



Liftinstallatie



Inloop stoomdouche



Ligbad



Slaapkamer 2



Slaapkamer 2



Badkamer 2



Badkamer 2





Kantoor / slaapkamer 3



Kantoor / slaapkamer 3



Glas-in-lood



Houtwerkdetail



Overloop 2e verdieping met schuifdeuren



2e verdieping



2e verdieping



2e verdieping



Garage



Kelder



Aanzicht vanaf singel



Sfeerimpressie







Toegangshek oprit



Garage met houten toegangsdeur



Tuin voor en naast de woning



Doorkijk vanaf de woning



Tuin achter de woning met toegang naar bijkeuken



Tuin achter de woning



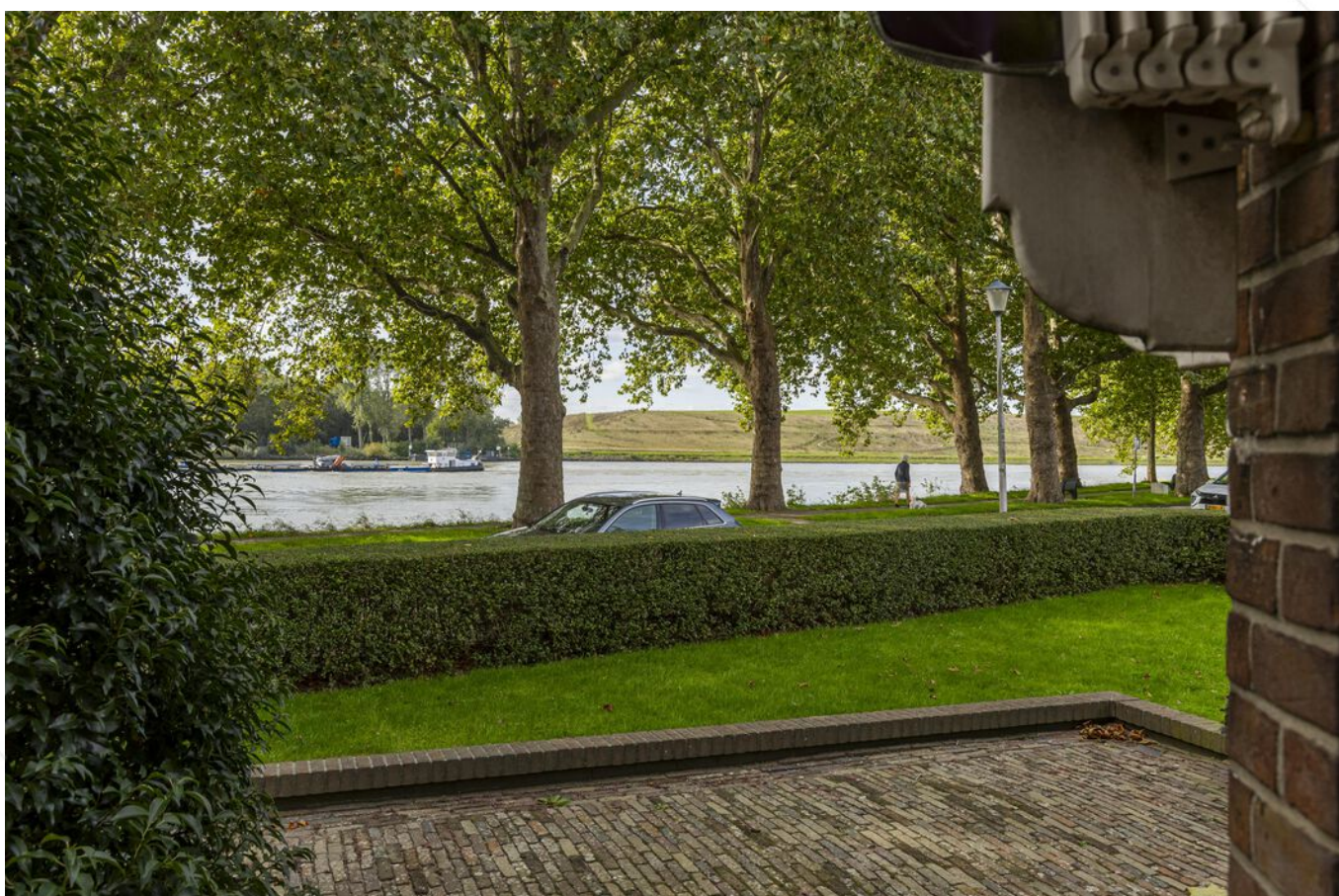
Voorzijde woning



Terras aan de singel



Erker aan de singelzijde



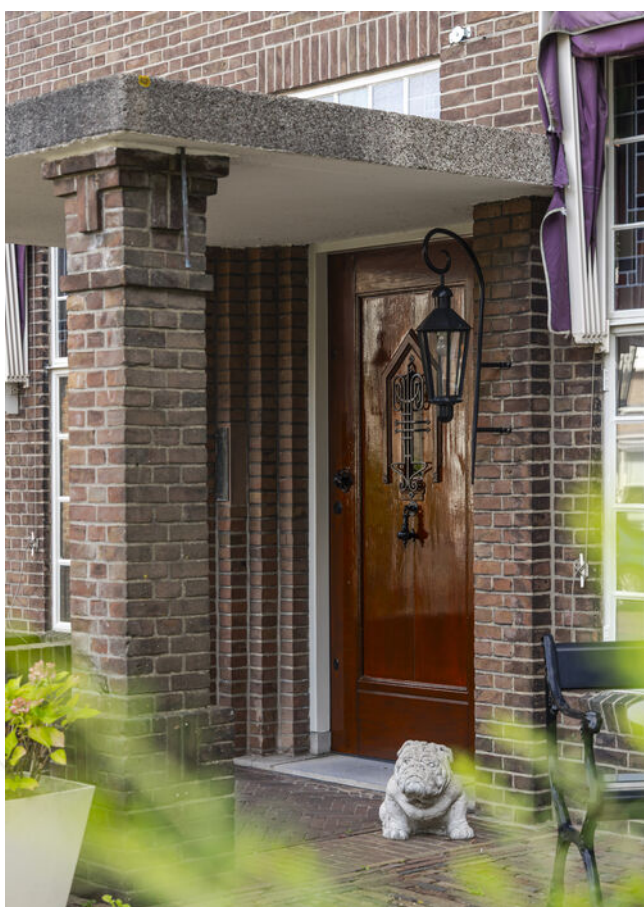
Doorkijk vanaf de woning



Toegang bijkeuken



Sfeerimpressie



Entree voorzijde



Sfeerimpressie



Uitzicht op rivier 'de Merwede'





Dronebeeld



Uitzicht op rivier 'de Merwede'

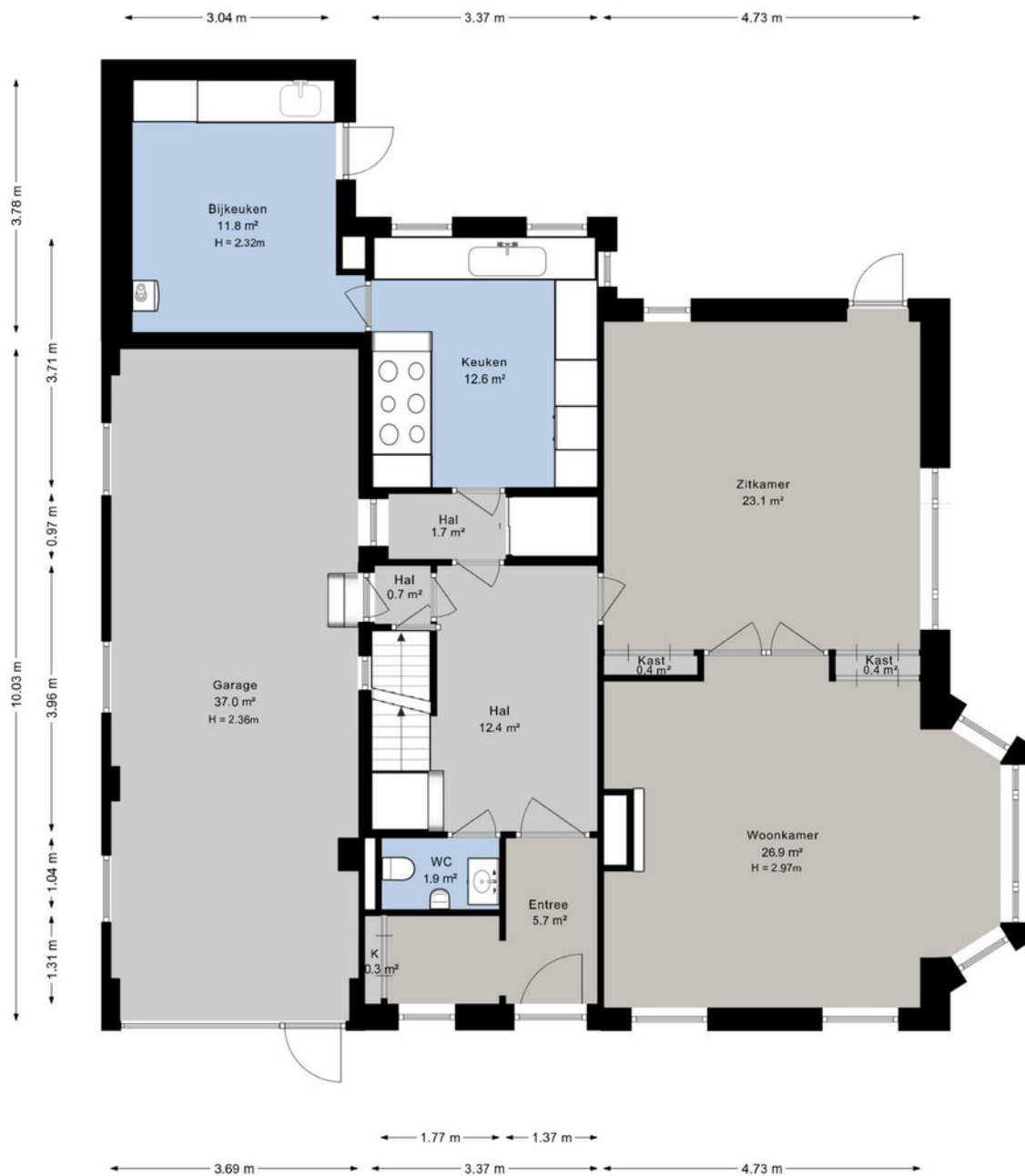
Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
hal / entree	marmeren vloertegels + vloerverwarming	stucwerk	stucwerk	voorzien van: - garderobe - meterkast toegang tot centrale hal
centrale hal	marmeren vloertegels + vloerverwarming	stucwerk	stucwerk	toegang tot: - toilet - 1e verdieping - woonkamer - keuken - kelder - garage - liftinstallatie
toilet	marmeren vloertegels + vloerverwarming	stucwerk	stucwerk	voorzien van: - zwevend closet - urinoir - fonteintje
woonkamer	marmeren vloertegels + vloerverwarming	stucwerk	stucwerk	kamer-en-suite t.b.v. eet- en zitkamer voorzien van: - schuifdeuren + vaste kasten - schouw met open haard - erker
keuken	marmeren vloertegels + vloerverwarming	stucwerk	stucwerk	gesloten keuken met hoekopstelling, voorzien van: - koelkast - vrieskast - vaatwasmachine - koffiemachine - stoomoven - professioneel gasfornuis incl. frituur, wok, 2-pits gasplaat en bakplaat - granieten werkblad toegang tot de bijkeuken
bijkeuken	marmeren vloertegels + vloerverwarming	stucwerk	stucwerk	voorzien van: - CV-opstelling - rechte keukenopstelling met witgoedaansluitingen toegang tot de tuin
garage	betonnen vloer	metselwerk	sauswerk	afmetingen circa: 10.00 x 3.70 meter voorzien van: - gasboiler - verwarming - krachtstroomaansluiting - wateraansluiting - houten toegangsdeur (type: harmonica)
KELDER				
kelder	marmeren vloertegels	stucwerk	stucwerk	voorzien van hal en 2 ruimtes wijnkelder

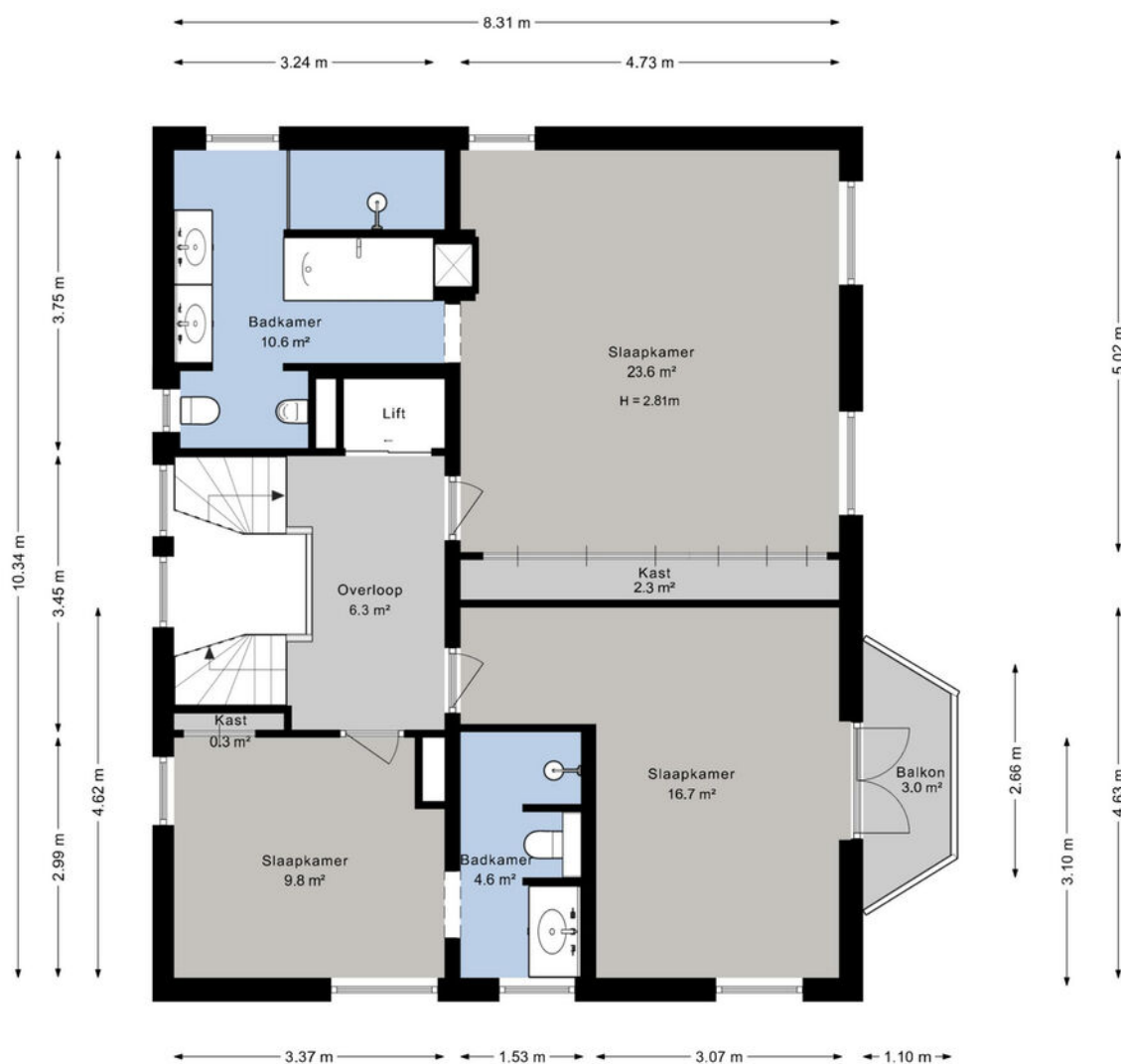
Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
1e VERDIEPING				
overloop	parketvloer	stucwerk	stucwerk	toegang tot: - 3 slaapkamers - 2e verdieping - liftinstallatie
slaapkamer 1	parketvloer	stucwerk	stucwerk	voorzien van: - vaste kastenwand - gashaard toegang tot badkamer 1
badkamer 1	marmeren vloertegels	marmer mozaiek + stucwerk	stucwerk + inbouwspots	voorzien van: - ligbad - inloop stoomdouche - dubbel wastafelmeubel - urinoir - zwevend closet - gashaard
slaapkamer 2	parketvloer	stucwerk	stucwerk	voorzien van vaste kast toegang tot badkamer 2
badkamer 2	marmeren vloertegels	marmer mozaiek + stucwerk	stucwerk	voorzien van: - wastafelmeubel - zwevend closet - inloopdouche
slaapkamer 3	parketvloer	stucwerk	stucwerk	gelegen aan de voorzijde toegang tot balkon
2e VERDIEPING				
overloop/vidé	parketvloer	stucwerk	stucwerk	voorzien van: - liftinstallatie - schuifdeuren
open ruimte/ slaap-/ werkkamer 4	parketvloer	stucwerk	stucwerk	voorzien van: - 3 dakkapellen - knieschotbergingen - ventilatie warmte-terugwin-unit - dakconstructie in zicht - uitstortbak
BUITEN				
tuin				voor, achter en ten zuiden van de woning gelegen voorzien van: - sierstraatwerk - gazon - plantenborders - hagen als erfafscheiding - buitenverlichting (niet in gebruik) - markiezen - achterom - parkeergelegenheid

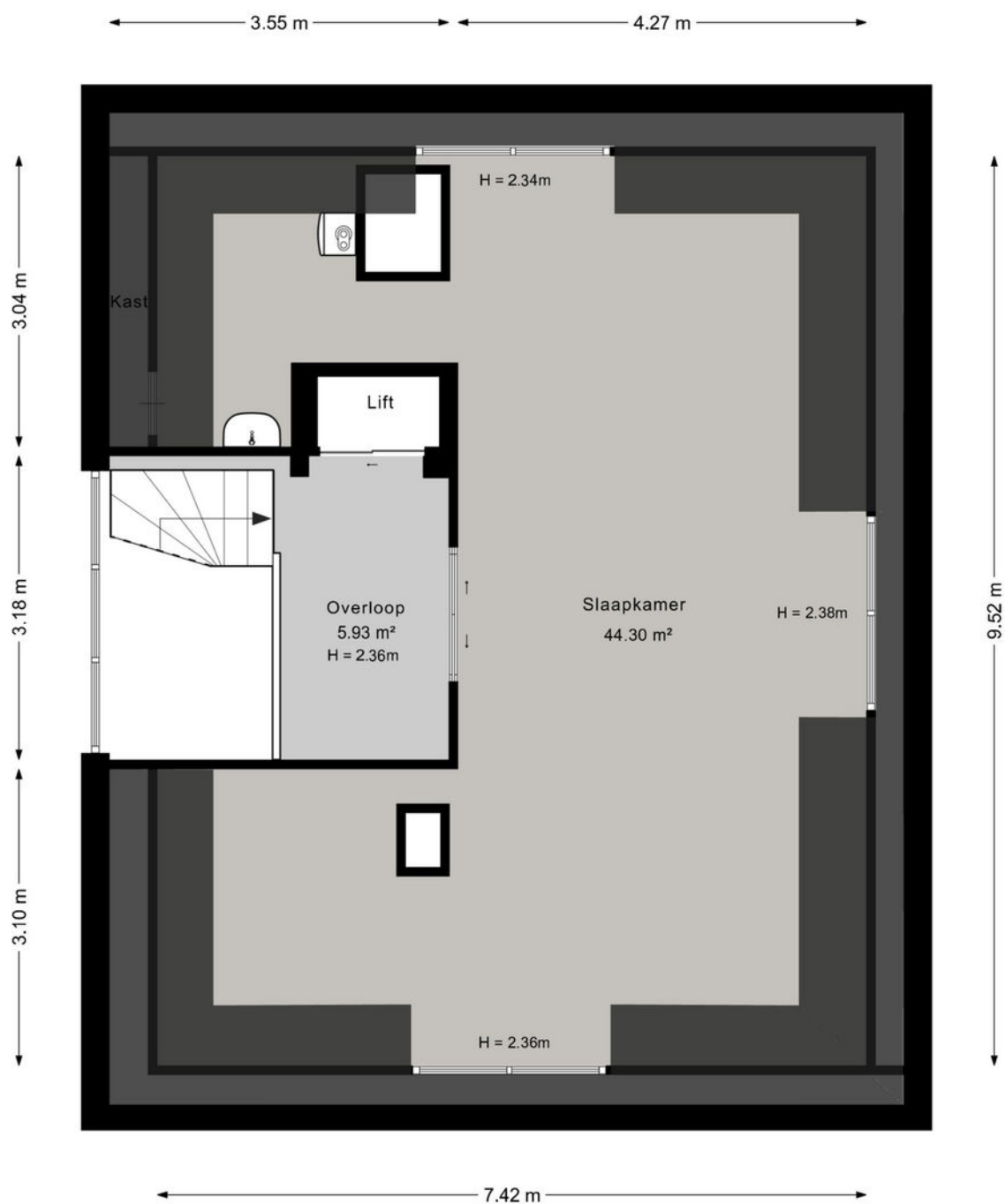
Plattegrond begane grond



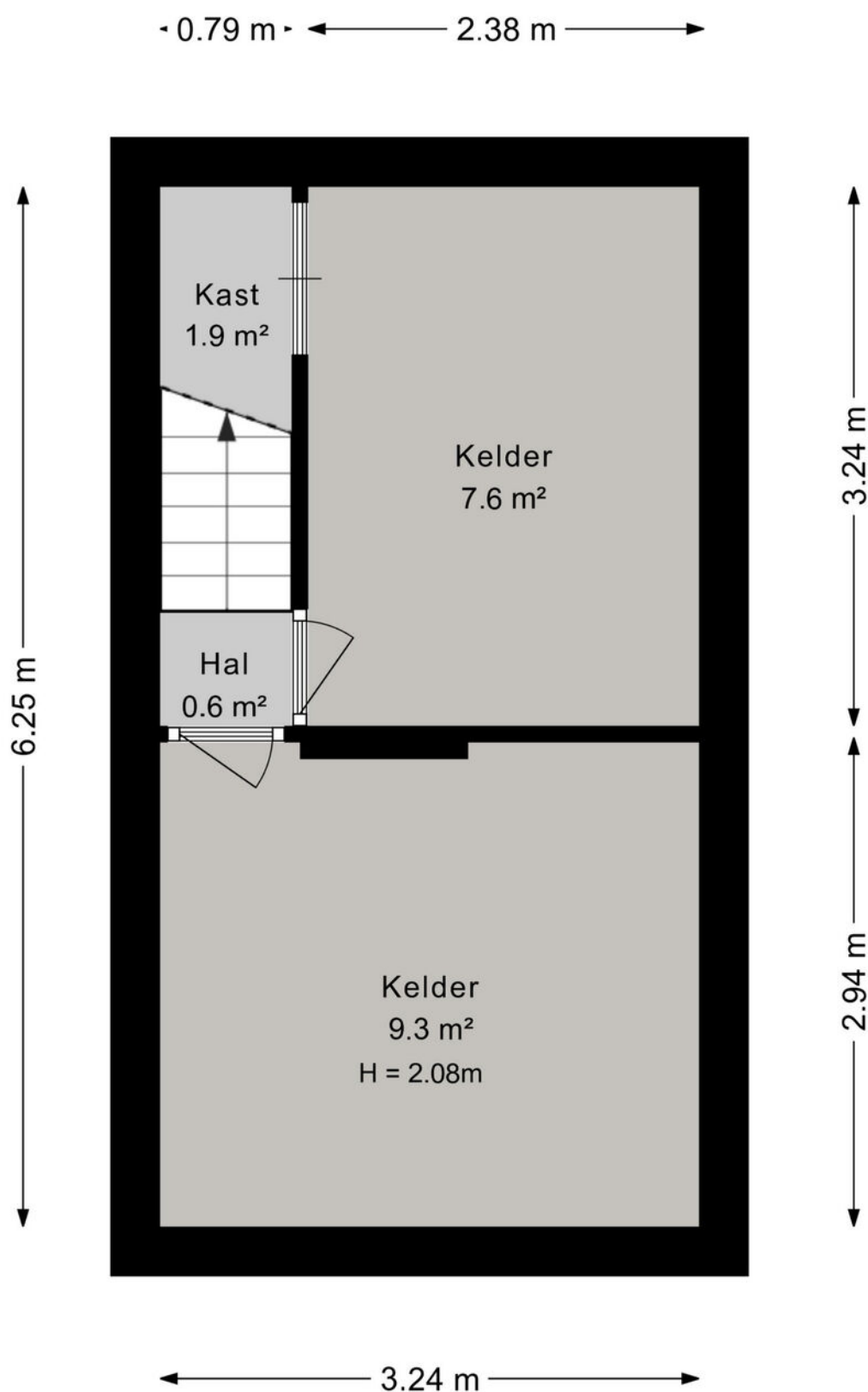
Plattegrond 1e verdieping



Plattegrond 2e verdieping



Plattegrond kelder



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Sliedrecht

Sectie

Perceel

PERCEC

Sliedrecht

G

1559

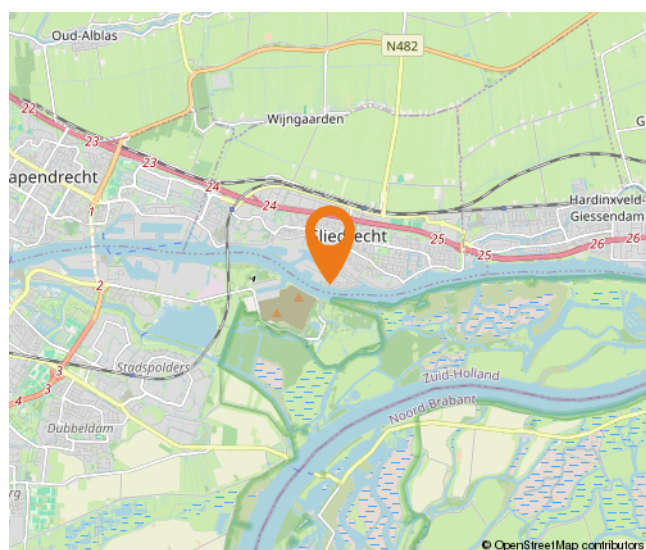
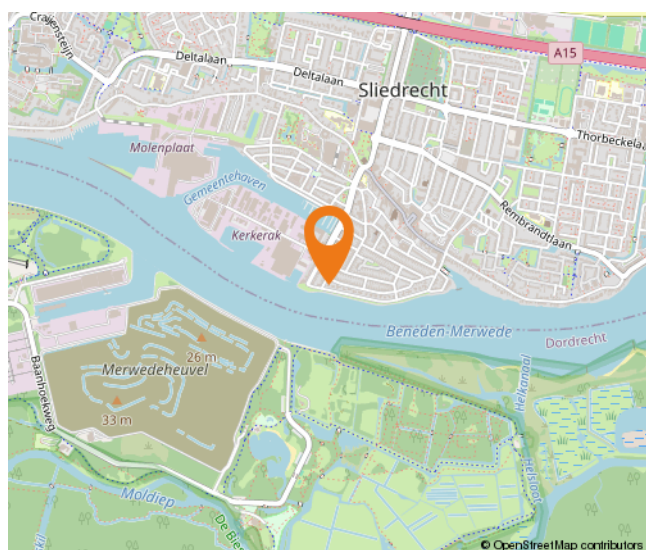
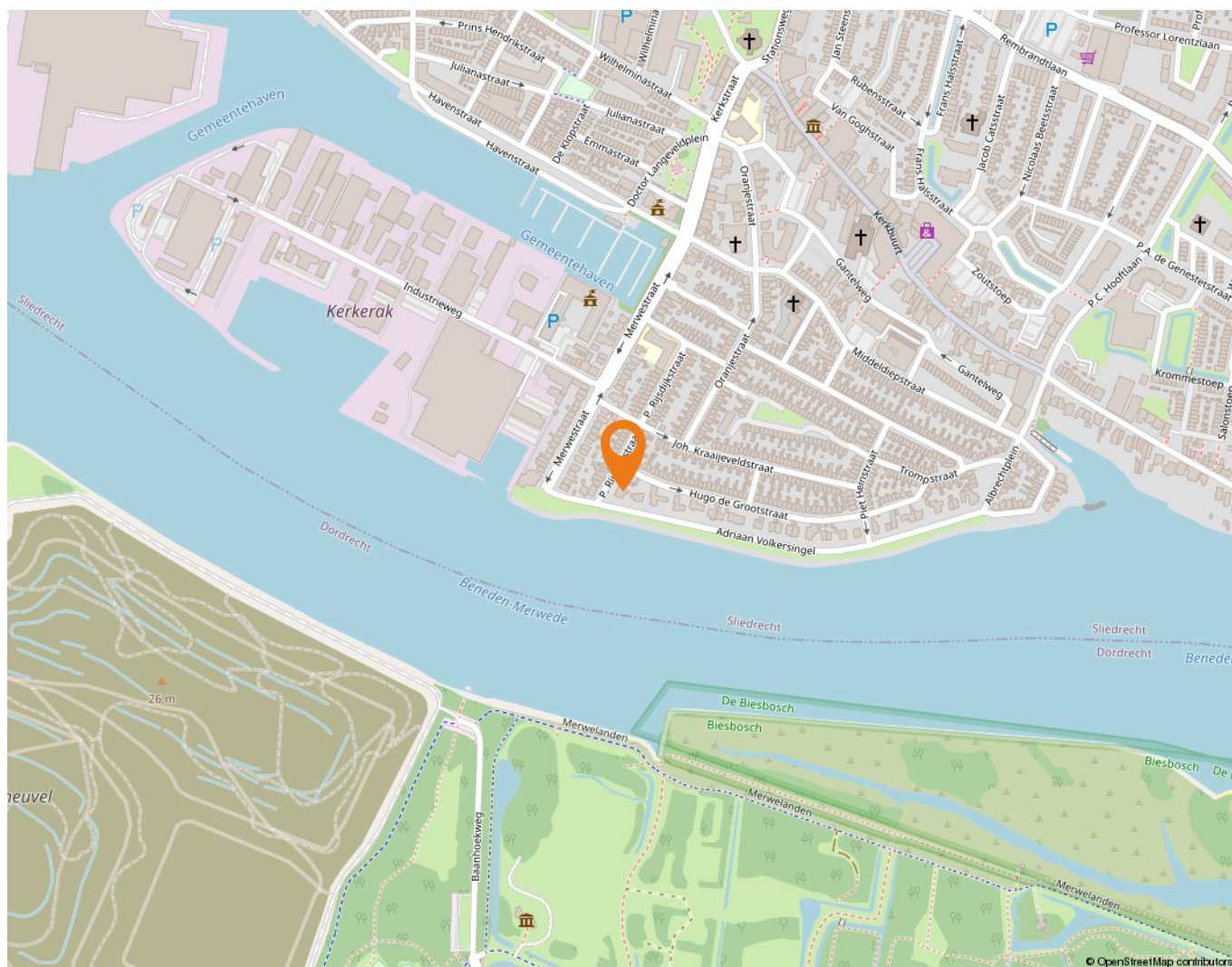
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 4 september 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

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
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- kantoor	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- ligbad	X		
- stoomdouche (cabine)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- Badkamerspiegels		X	
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Schotel/antenne	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
Zonwering buiten	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	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.



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