



**alblasserwaard**  
makelaars & taxateurs



## Rijshoutstraat 13

3361 ET Sliedrecht

Vraagprijs: € 285.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **81 m<sup>2</sup>**

PERCELOPPERVLAKTE: **78 m<sup>2</sup>**

ENERGIELABEL: **E**

# Kenmerken



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



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



Bouwjaar  
**1931**



Aantal slaapkamers  
**3**

Perceeloppervlakte	78 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	4 m <sup>2</sup> (berging)
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer en 1 toilet
Isolatie	dakisolatie, dubbel glas
Verwarming en warm water	Remeha HR combiketel uit 2019
Kozijnen	deels hout, deels aluminium
Elektra	8 groepen en 2 aardlekschakelaars
Vloeren	hout
Voorzieningen	buitenzonwering, rolluiken, schuifpui, natuurlijke ventilatie
Kruipruimte	ja
Energielabel	E
Parkeren	openbaar parkeren
Tuinligging	achtertuin, west
Bijzonderheden	Schilderwerk 2022 Elektrische rolluiken erker voorzijde 2022



# Algemene omschrijving

In de gezellige Rijshoutstraat treffen we deze leuke eengezinswoning aan. De woning is netjes onderhouden, heeft een achtertuin op het westen en is o.a. voorzien van 3 slaapkamers en een nette keuken (2019). De woning is op de 2e verdieping vergroot middels een dakkapel. De woonkamer beschikt over een schuifpui naar de achtertuin en er zijn rolluiken aangebracht op de 1e en 2e verdieping (achterzijde). De haven en alle nodige voorzieningen liggen 'om de hoek'. De kers op de taart? De woning ligt aan de achterzijde volledig vrij! Neem jij het stokje over?

Begane grond: entree/hal met trapopgang naar de verdieping (met fraaie upstairs trapbekleding) en toegang tot de woonkamer. De woonkamer, met sfeervolle erker aan de voorzijde en een schuifpui aan de achterzijde, is voorzien van een schouw (met gelhaard) en toegang tot de kelder (met meterkast) en de keuken. De keuken is in 2019 vernieuwd en voorzien van een rechte opstelling met inbouwapparatuur en ook de aansluiting voor de wasapparatuur. Vanuit de keuken is de badkamer en de achtertuin bereikbaar. De badkamer is in lichte kleurstelling uitgevoerd en ingericht met een douchecabine, een wastafelmeubel, een toilet en een radiator. 1e Verdieping: vanaf de overloop zijn de 2 slaapkamers bereikbaar en er is een vaste trapopgang (ook met upstairs trapbekleding) naar de 2e verdieping. De slaapkamer aan de voorzijde is voorzien van 2 ruime vaste kasten. Via de slaapkamer aan de achterzijde is het dakterras bereikbaar (westen). 2e Verdieping: deze open 2e verdieping is vergroot middels een dakkapel (achterzijde) en wordt als slaapkamer gebruikt. Daarnaast is er ook praktische bergruimte aanwezig.

De achtertuin is knus maar sfeervol en aangelegd met sierstraatwerk, 2 borders en voorzien van een berging (met opstelling van de cv-ketel) en een achterom.







Woonkamer







Woonkamer







Eetgedeelte



Keuken





Keuken





Badkamer

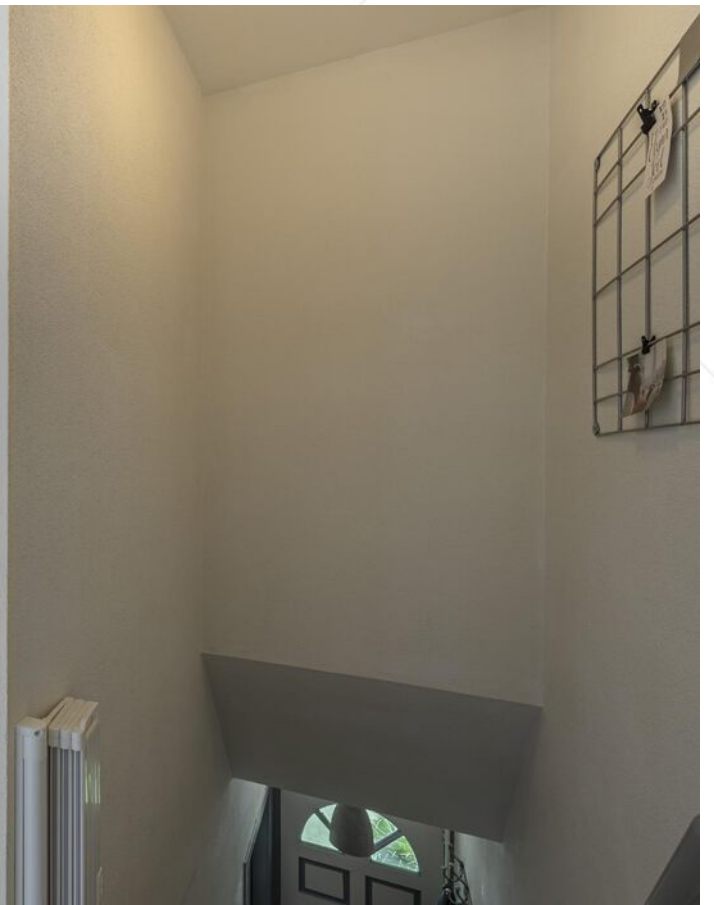


Douche



toilet





Overloop 1e verdieping



Hal / entree



Overloop met trapopgang



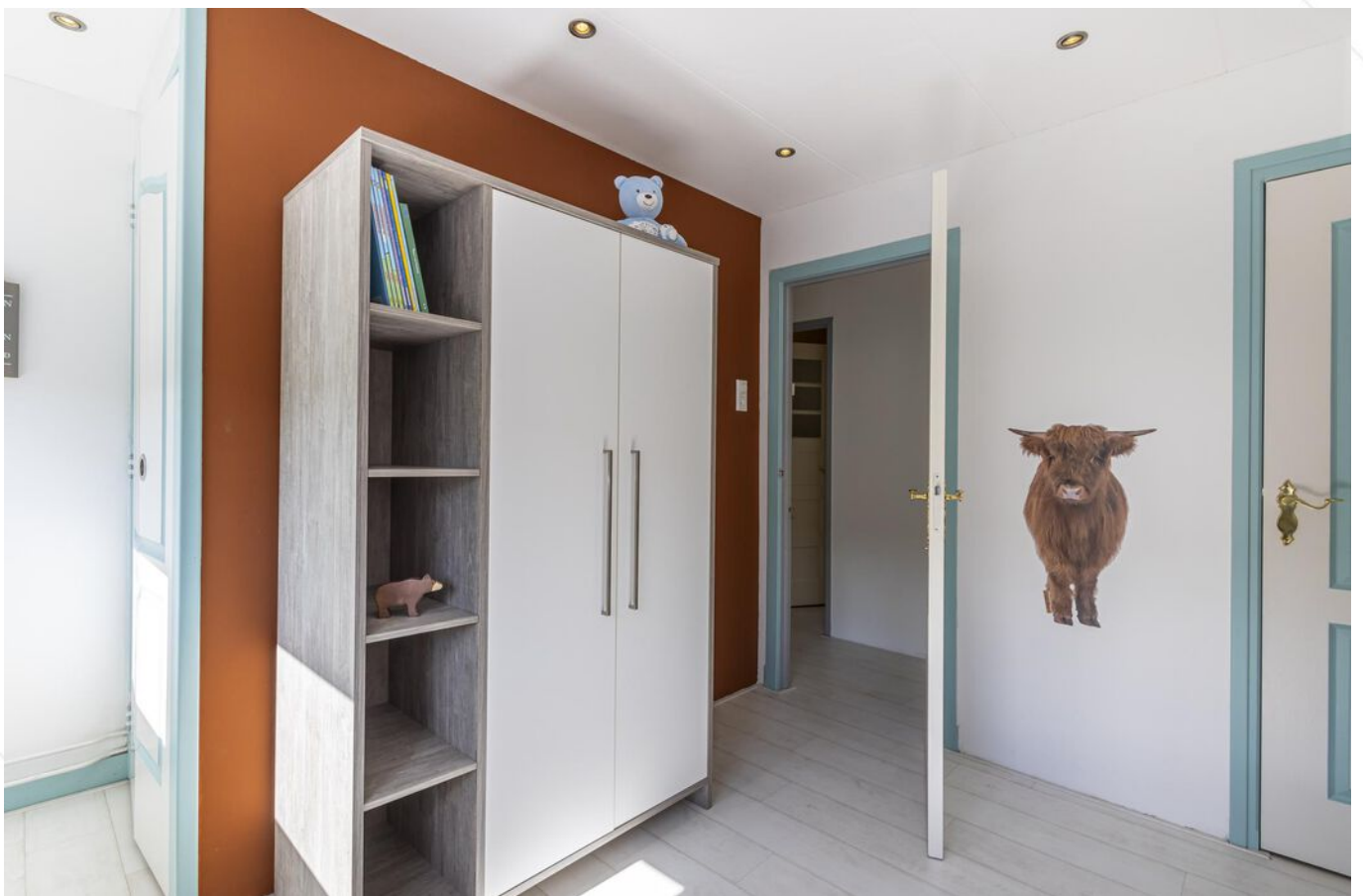
Slaapkamer 1







Slaapkamer 2





Dakterras



Zolderslaapkamer





Zolderslaapkamer







Achtertuin



Achtertuin





Achtertuin



Straatbeeld





Voorraanzicht





# Afwerkstaat

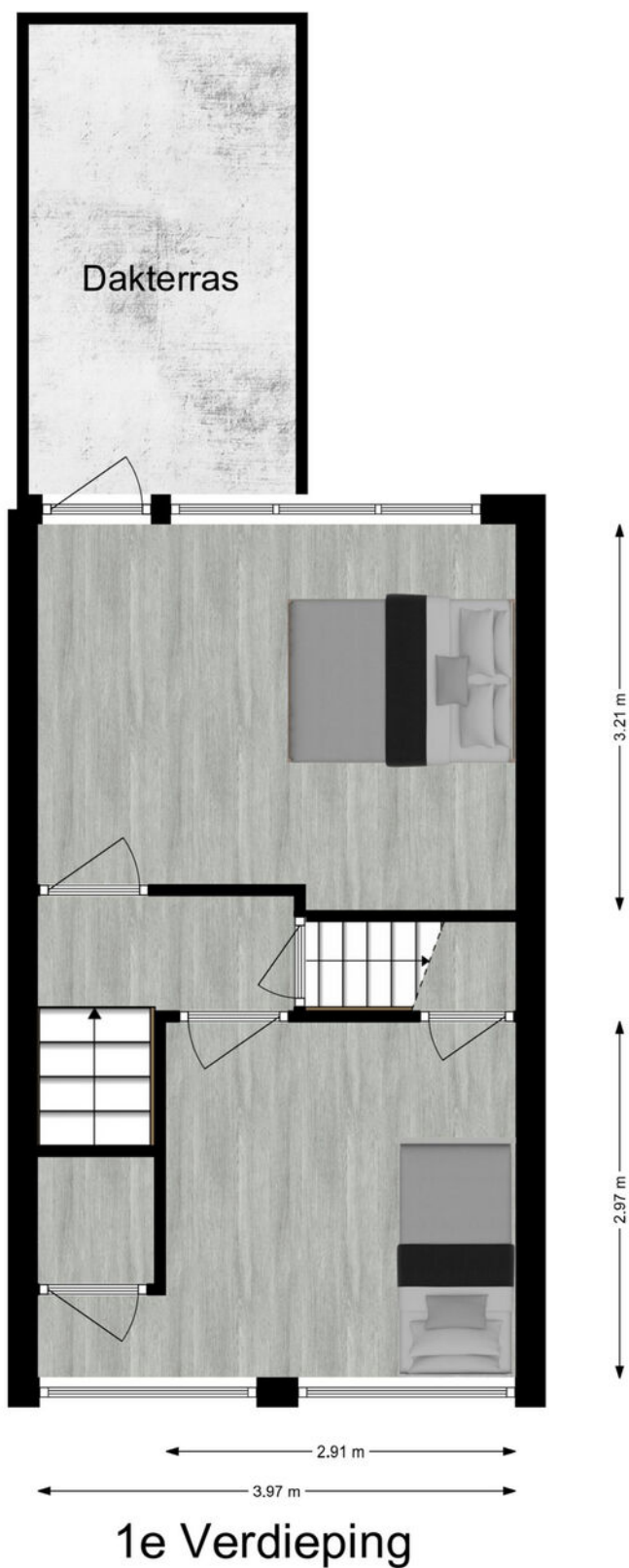
Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
<b>BEGANE GROND</b>				
hal / entree	laminaat	sputwerk	sputwerk	toegang tot: - trapopgang 1e verdieping - woonkamer
woonkamer	laminaat	sauswerk	gipsplaten	voorzien van: - erker voorzijde - trapkast - schouw met gelhaard - schuifpui naar de achtertuin
badkamer	vloertegels	wandtegels	kunststof delen	voorzien van: - toilet - douche - wastafelmeubel - vloerverwarming elektrisch
keuken	laminaat	granol	sauswerk	voorzien van: - koelkast - vrieskast - combi-oven - vaatwasser - inductiekookplaat 4-pits - afzuigkap - wasmachine aansluiting
<b>1e VERDIEPING</b>				
overloop	laminaat	sputwerk	sputwerk	toegang tot 2 slaapkamers en trapopgang 2e verdieping
slaapkamer 1	laminaat	sauswerk	gipsplaten	gelegen aan voorzijde voorzien van 2 vaste kasten
slaapkamer 2	laminaat	behang & sauswerk	gipsplaten	gelegen aan de achterzijde toegang tot dakterras
<b>2e VERDIEPING</b>				
slaapkamer 3	laminaat	behang	zachtboard	voorzien van: - dakkapel - vaste kast - knieschotberging
<b>BUITEN</b>				
tuin				voorzien van: - diverse beplanting - terras - sierstraatwerk - achterom
houten berging				afmetingen ca. 2,25 x 1,90 meter en voorzien van: - elektra- aansluiting - wateraansluiting - vliering

# Plattegrond





# Plattegrond



# Plattegrond



## 2e Verdieping




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

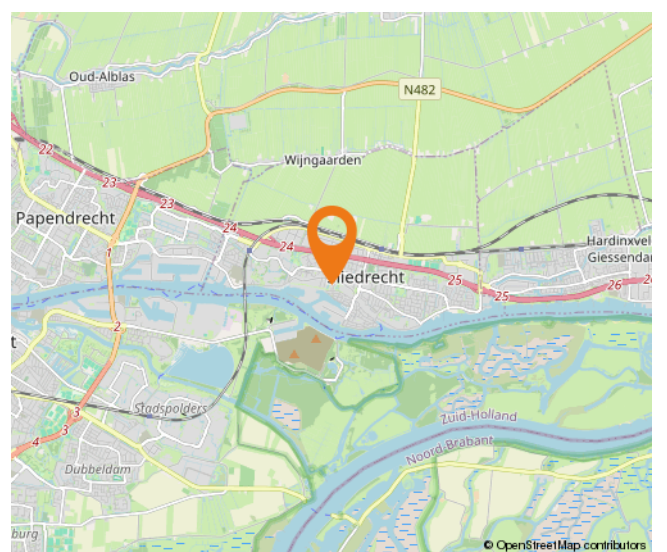
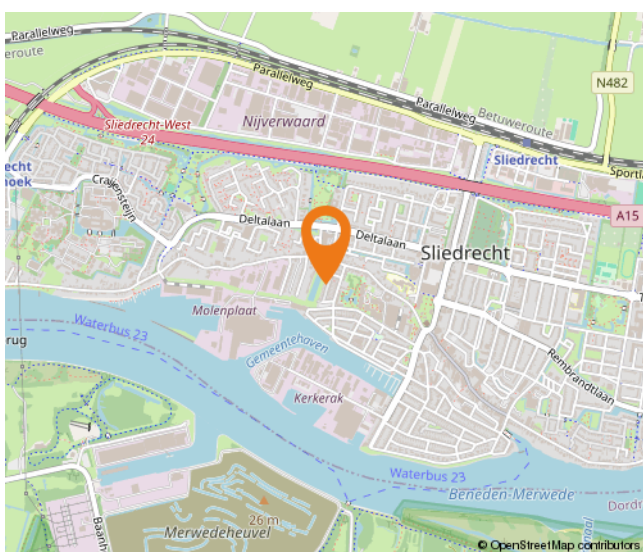
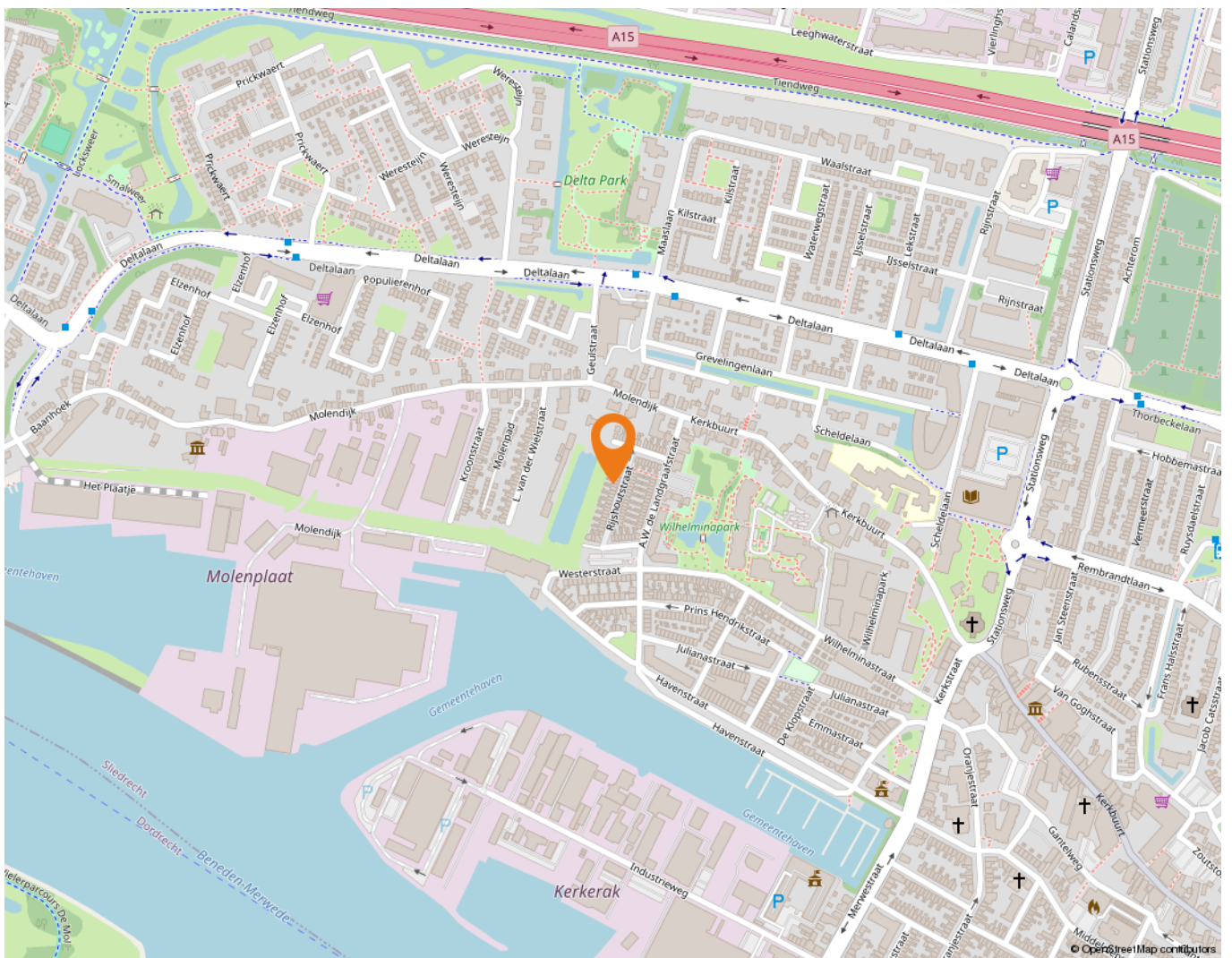


<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Sliedrecht</p> <p>Sectie H</p> <p>Perceel 7046</p>	<p><b>kadaster</b></p> 
---	--	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 6 mei 2024  
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. Verder stopt ook de waterbus in Sliedrecht.



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Ophangstelling voor kleding in inbouwkast slaapkamer eerste verdieping voor	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Keukenaccessoires, te weten			
- Wasmachine		X	
- Vuilnisbak		X	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- RVS plankje douchecabine		X	
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel		X	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Lindeboom en losse plantenbakken		X	
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
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. Dat 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

Indien u de overstap van uw huidige koopwoning naar een toekomstige woning gaat maken, verzorgen wij voor u gratis een waardebeoordeling van uw huidige woning. Maak even een afspraak; u weet dan snel de verkoopwaarde van uw huis.

Na de bezichtiging heeft u de tijd om een en ander te laten bezinken. Heeft u interesse? Dan volgt stap 2!

Heeft u geen interesse? Dan is dat natuurlijk geen probleem. Dan vernemen wij dit graag van u. Het is per slot van rekening ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid.

**Verder zoeken naar een andere woning? Volg ons op social media en schrijf u in via onze website! Wij houden 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