



**Prins Hendrikstraat 23**  
3361 XN Sliedrecht  
Vraagprijs: € 295.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **67 m<sup>2</sup>**

PERCEELOPPERVLAKE: **85 m<sup>2</sup>**

ENERGIELABEL: **B**

# Kenmerken



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



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



**1931/ 2024**



Aantal slaapkamers  
**2**

|                               |                                                                  |
|-------------------------------|------------------------------------------------------------------|
| Perceeloppervlakte            | 85 m <sup>2</sup>                                                |
| Gebouw gebonden buitenruimte  | 6 m <sup>2</sup> (balkon)                                        |
| Aantal badkamers en toiletten | 1 toilet en 1 badkamer                                           |
| Isolatie                      | Volledig geïsoleerd en HR++ glas                                 |
| Verwarming                    | c.v.-ketel (2024 HR-combi ketel) , vloerverwarming en radiatoren |
| Kozijnen                      | Grotendeels kunststof, deels hout                                |
| Vloeren                       | beton en hout                                                    |
| Voorzieningen                 | mechanische ventilatie                                           |
| Geheid                        | nee                                                              |
| Energielabel                  | B                                                                |
| Parkeren                      | openbaar parkeren                                                |
| Tuinligging                   | achtertuin, 28m <sup>2</sup> , noordoost                         |
| Bouwkundige bijzonderheden    | De woning is volledig gerenoveerd in 2024                        |
| Keuken                        | De woning wordt opgeleverd zonder keukenopstelling.              |

# Algemene omschrijving

Dé ideale kans om als starter de eerste stap te zetten op de woningmarkt! Deze 2-onder-1-kapwoning op de populaire 'oude uitbreiding' van Sliedrecht beschikt over 67 m2 woonoppervlakte. De woning is grondig gerenoveerd en is een oud huis in een nieuw jasje. Je hoeft het alleen nog maar af te werken en in te richten zoals jij dat wilt.

**Begane grond:** Aan de voorzijde is de entree met toegang tot het toilet, de meterkast en de keuken/woonkamer. De lichte woonkamer met vloerverwarming heeft dubbele deuren aan de achterzijde met toegang tot de tuin, een open keuken en een open trap naar de 1e verdieping.

De woning wordt exclusief keukenopstelling opgeleverd. Aansluitpunten voor keuken zijn wel gerealiseerd.

**1e Verdieping:** vanaf de overloop zijn de 2 slaapkamers en badkamer toegankelijk. Alle slaapkamers zijn voorzien van daglichttoetreding. De slaapkamer aan de achterzijde beschikt over een balkon. De badkamer is volledig betegeld en voorzien van een grote douche en wastafel. Daarnaast is hier ook de opstelplaats voor de wasmachine.

**2e Verdieping:** de bergzolder is middels een vlizotrap bereikbaar en zeer geschikt als bergruimte. Hier is ook de CV-opstelling aanwezig.

De tuin moet nog aangelegd worden, is deels ommuurd en is via een eigen achterom bereikbaar.





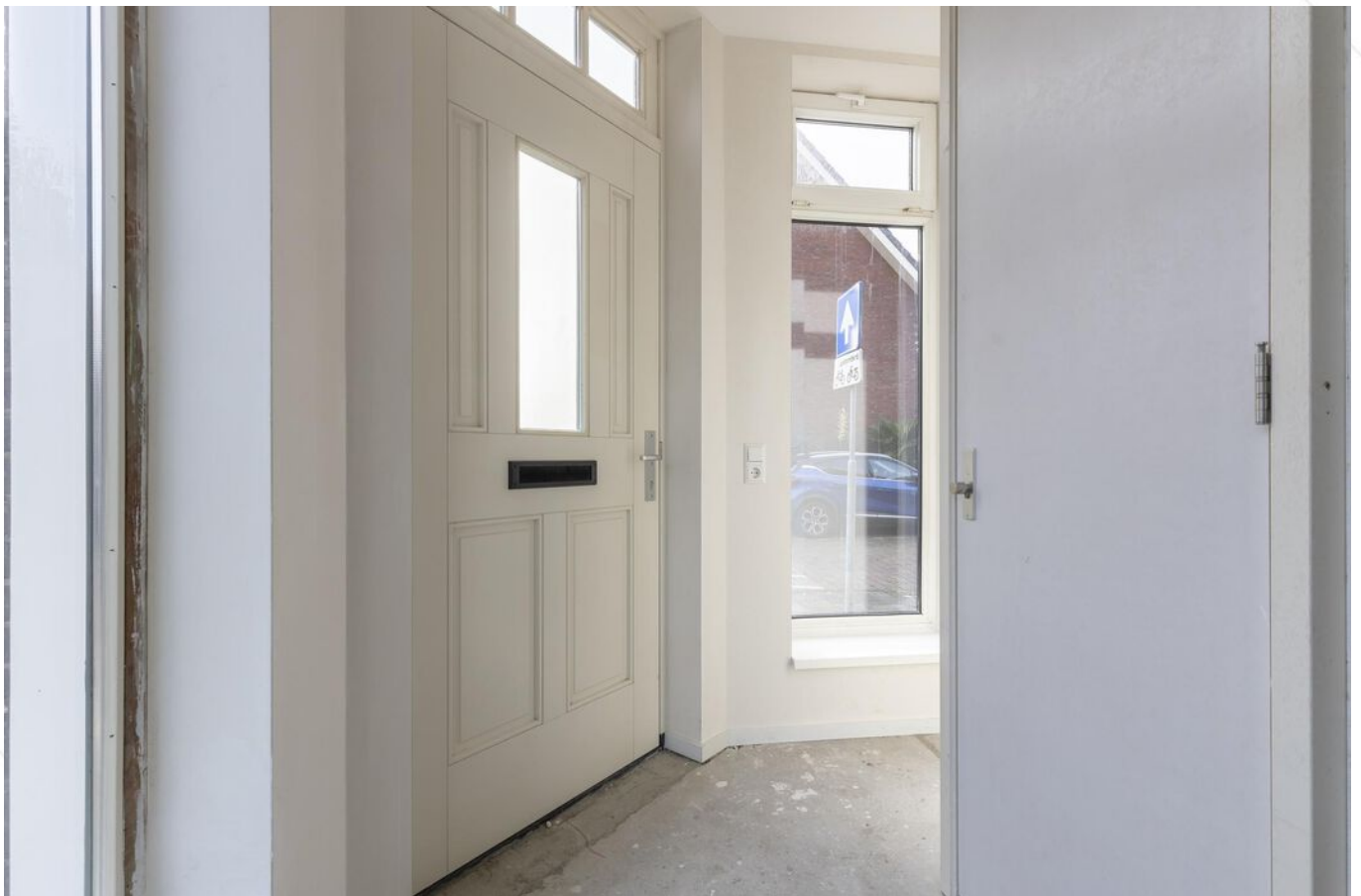
Woonkamer





Keuken





Hal/entree



Overloop



Hal



Toilet



Slaapkamer 1





Balkon grenzend aan slaapkamer 1



Slaapkamer 2



Badkamer





Achtertuint



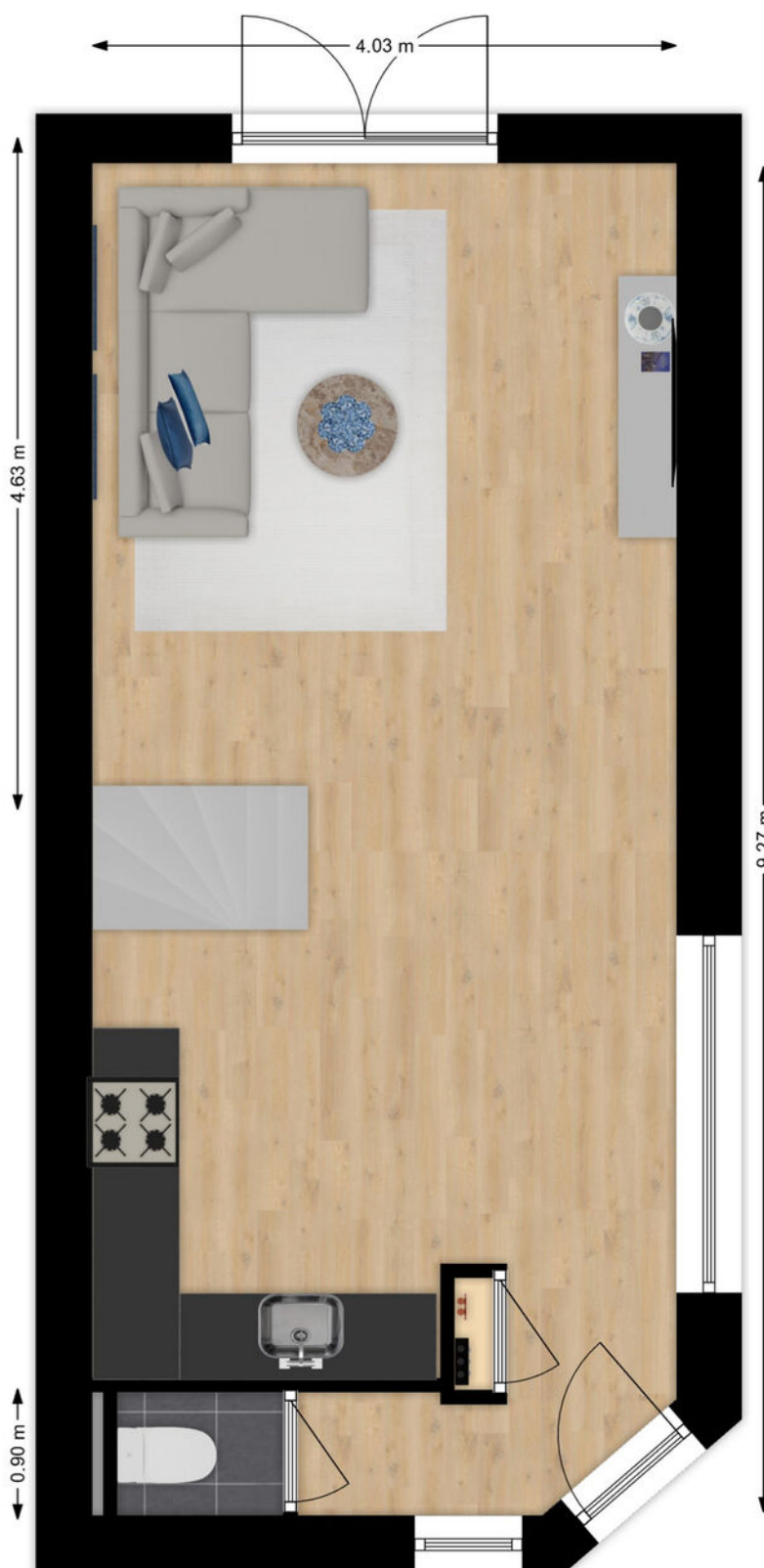


Omgeving

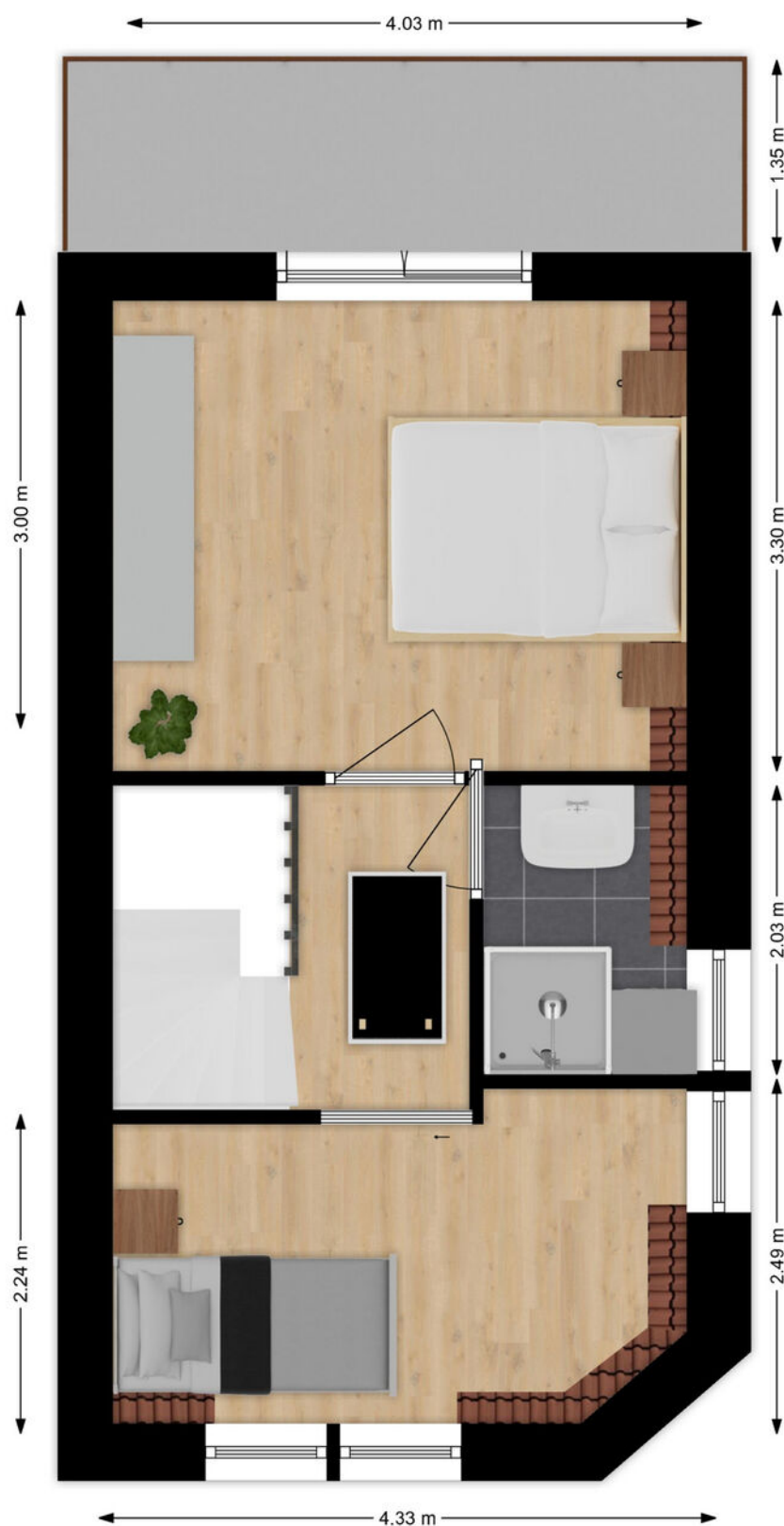
# Afwerkstaat

| Ruimte               | Vloer                        | Wanden                    | Plafond  | Kenmerken                                                                                |
|----------------------|------------------------------|---------------------------|----------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>BEGANE GROND</b>  |                              |                           |          |                                                                                          |
| hal / entree         | beton                        | stucwerk                  | stucwerk | toegang tot:<br>- toilet<br>- meterkast<br>- keuken/woonkamer                            |
| toilet               | vloertegels                  | spachtelputz / wandtegels | sputwerk | voorzien van wandcloset                                                                  |
| woonkamer            | beton                        | stucwerk                  | sputwerk | toegang tot:<br>- keuken<br>- trapopgang 1e verdieping<br>- openslaande deuren naar tuin |
| keuken               | beton                        | gipsplaten                | sputwerk | Niet voorzien van een keukenopstelling.                                                  |
| <b>1e VERDIEPING</b> |                              |                           |          |                                                                                          |
| overloop             | Fermacell<br>estrisch platen | stucwerk                  | stucwerk | toegang tot:<br>- 2 slaapkamer<br>- badkamer<br>- vliering                               |
| slaapkamer 1         | Fermacell<br>estrisch platen | stucwerk                  | stucwerk | gelegen aan de achterzijde<br>toegang tot het balkon                                     |
| slaapkamer 2         | Fermacell<br>estrisch platen | stucwerk                  | stucwerk | gelegen aan de voorzijde                                                                 |
| badkamer             | vloertegels                  | wandtegels                | stucwerk | voorzien van:<br>- wasmachine-aansluiting<br>- douche<br>- wastafel                      |

# Plattegrond begane grond



# Plattegrond 1e verdieping



## Plattegrond 2e verdieping



# 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 MerwedeLingelijn, waarmee naar Dordrecht, Gorinchem en Geldermalsen gereisd kan worden. Verder stopt ook de waterbus in Sliedrecht.



# 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](mailto: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