



**Weresteijn 60**

3363 BP Sliedrecht

Vraagprijs: € 430.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **137 m<sup>2</sup>**

PERCEELOPPERVLAKTE: **159 m<sup>2</sup>**

ENERGIELABEL: **A**

# Kenmerken



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



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



Bouwjaar  
**1971**



Aantal slaapkamers  
**4**

|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Perceeloppervlakte            | 159 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Externe bergruimte            | 9 m <sup>2</sup> (stenen berging)                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Aantal badkamers en toiletten | 1 badkamer en 2 toiletten                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Isolatie                      | volledig geïsoleerd                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Verwarming en warm water      | c.v.-ketel, Nefit HR combiketel uit 2012 (begane grond: vloerverwarming)                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Kozijnen                      | deels hout en deels kunststof (dakkapel 2e verdieping)                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Elektra                       | 9 groepen en 2 aardlekschakelaars                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Vloeren                       | begane grond en 1e verdieping: beton<br>2e verdieping: hout                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Voorzieningen                 | buitenzonwering, dakraam, rolluiken, tv kabel, rookkanaal, airconditioning                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Kruipruimte                   | ja                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Geheid                        | ja                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Energielabel                  | A                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Parkeren                      | openbaar parkeren                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Tuinligging                   | achtertuin, 69 m <sup>2</sup> , zuidwest                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Garagebox                     | aan de koper van de woning wordt als eerste de separate garagebox te koop aangeboden. Deze garagebox grenst aan de parkeerplaats voor de woning. De garagebox is voorzien van een elektra-aansluiting (vanuit de woning) en heeft de volgende afmetingen: (circa) 5.70 x 2.45 meter. De vraagprijs bedraagt € 35.000,- kosten koper. |

# Algemene omschrijving

In de populaire Weresteijn staat deze royale eengezinswoning klaar voor nieuwe bewoners. De huidige eigenaren hebben hier altijd met veel plezier gewoond en ook fraai gemoderniseerd. Extra aantrekkelijk is het feit dat deze woning over energielabel A beschikt. Dit is o.a. te denken aan de volledige isolatie + de splinternieuwe zonnepanelen. En zoek je nog wat extra? De separate garage (met elektra-aansluiting) voor op de parkeerplaats wordt eveneens te koop aangeboden.

De woning heeft een heerlijke tuin op het zonnige zuid-westen. Deze is fraai aangelegd met sierstraatwerk en plantenborders en beschikt over een achterom, stenen berging (met vernieuwd dak) en een zonnescherm. De 2e verdieping is ruim een jaar geleden nog vernieuwd en is tevens voorzien van een woningbrede dakkapel en airconditioning.

De woonkamer is lekker licht en vormt één ruimte met de keuken. Er is zowel een enkele als dubbele tuindeur aanwezig in de achtergevel. Zo is er een mooie verbinding tussen de woonkamer, keuken en tuin gecreëerd. De groepenkast (elektra) is eind 2024 vervangen en vinden we in het voorportaal.

De eerste verdieping beschikt over 3 ruime slaapkamers, een badkamer (met ligbad en wastafelmeubel) en een afzonderlijk toilet. De 2 grootste slaapkamers beschikken o.a. over een dubbele vaste kast. Op de ouderslaapkamer is airconditioning geplaatst. Alle raampartijen van de woning zijn voorzien elektrische bedienbare rolluiken.

De fraaie 2e verdieping is opgedeeld in een overloop (met handige ruimte voor de was), een grote slaapkamer en veel bergruimte. De nieuwe dakkapel is woningbreed en zorgt voor veel daglichttoetreding. Alles bij elkaar echt een hele fijne verdieping.





Woonkamer



Woonkamer met dubbele tuindeuren



Keuken



Keuken



Hal



Entree



Toilet



Slaapkamer 1



Slaapkamer 1



Slaapkamer 2



Slaapkamer 2



Slaapkamer 3



Overloop 1e verdieping



Badkamer



Bad met douchemogelijkheid



Wastafelmeubel



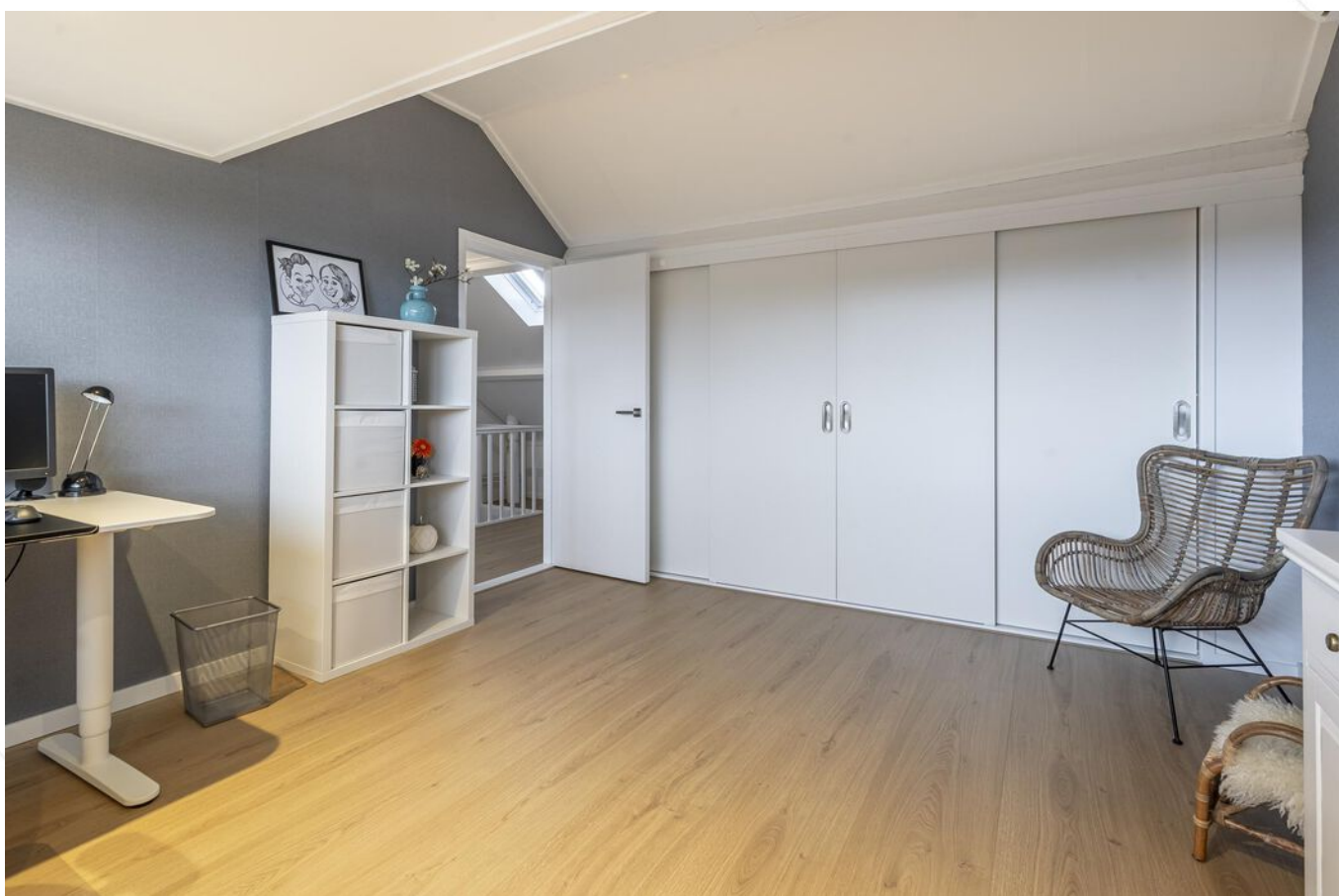
Overloop 2e verdieping



Overloop 2e verdieping



Slaapkamer 4



Slaapkamer 4



Achtertuin



Achtertuin



Achtertuin



Omgeving



Parkeerplaats voor de woning met rechts de (optionele) garagebox



(Optionele) garagebox

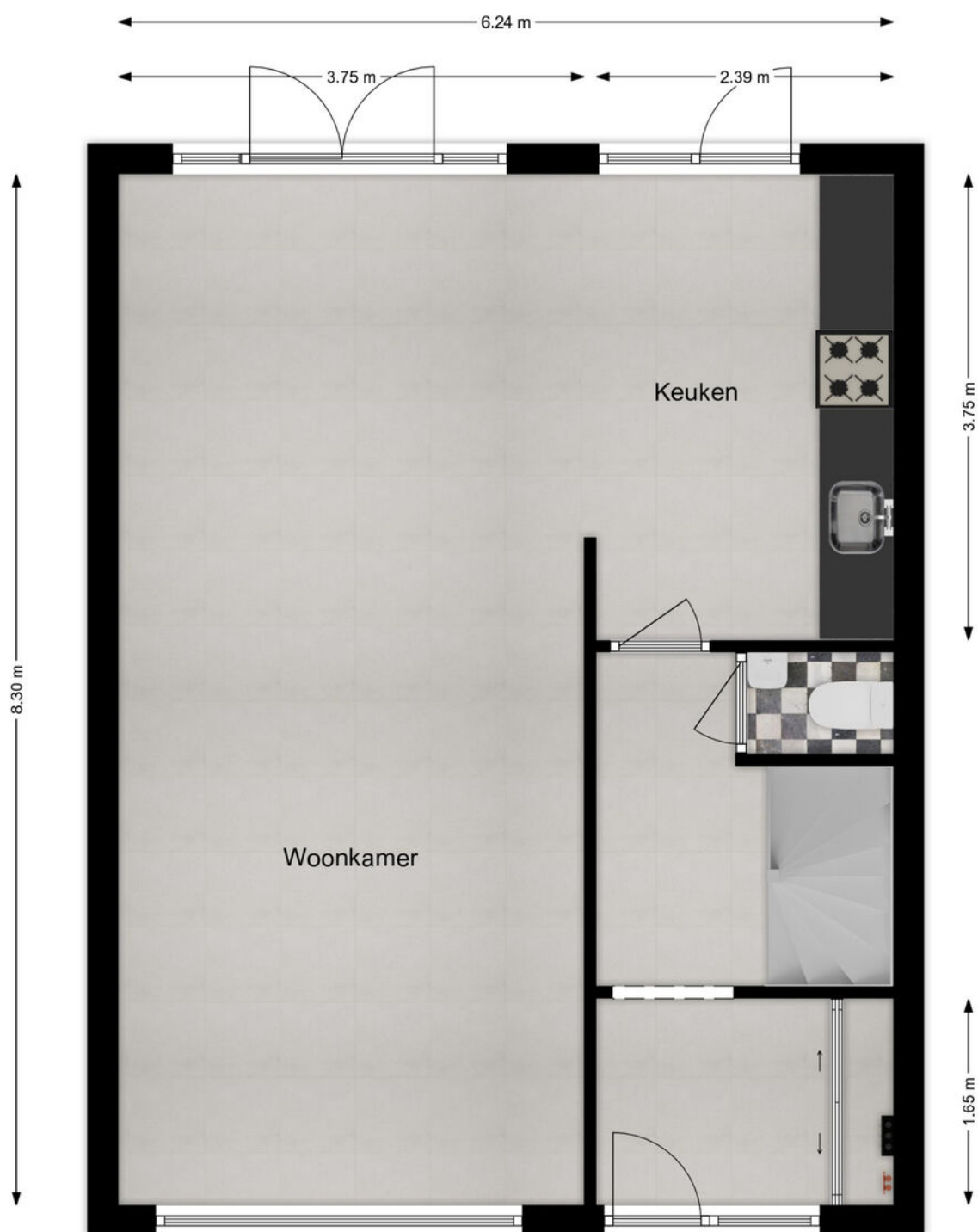
# Afwerkstaat

| Ruimte               | Vloer                               | Wanden                     | Plafond                    | Kenmerken                                                                                                                                                                |
|----------------------|-------------------------------------|----------------------------|----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>BEGANE GROND</b>  |                                     |                            |                            |                                                                                                                                                                          |
| voorportaal          | vloertegels v.v.<br>vloerverwarming | lambrisering/<br>spuitwerk | spuitwerk                  | voorzien van schuifwandkast met<br>meterkast<br>toegang tot hal                                                                                                          |
| hal / entree         | vloertegels v.v.<br>vloerverwarming | spuitwerk                  | spuitwerk                  | toegang tot:<br>- trapopgang 1e verdieping<br>- toilet<br>- open keuken                                                                                                  |
| toilet               | vloertegels v.v.<br>vloerverwarming | wandtegels/<br>spuitwerk   | spuitwerk +<br>inbouwspots | voorzien van zwevend closet                                                                                                                                              |
| woonkamer            | vloertegels v.v.<br>vloerverwarming | spuitwerk                  | spuitwerk                  | voorzien van:<br>- open haard<br>- dubbele tuindeuren<br>- elektrische bedienbare rolluiken                                                                              |
| keuken               | vloertegels v.v.<br>vloerverwarming | wandtegels/<br>spuitwerk   | spuitwerk                  | voorzien van rechte opstelling met:<br>- koelkast<br>- vrieskast<br>- (combi)magnetron<br>- vaatwasmachine<br>- gaskookplaat<br>- afzuigkap<br>toegang tot de achtertuin |
| <b>1e VERDIEPING</b> |                                     |                            |                            |                                                                                                                                                                          |
| overloop             | laminaat                            | spuitwerk                  | spuitwerk                  | toegang tot:<br>- 3 slaapkamers<br>- badkamer<br>- toilet<br>- trapopgang 2e verdieping                                                                                  |
| slaapkamer 1         | laminaat                            | behang                     | gipsplaten                 | gelegen aan de achterzijde<br>voorzien van:<br>- airconditioning<br>- 2x vaste kast<br>- elektrisch bedienbaar rolluik                                                   |
| slaapkamer 2         | laminaat                            | behang                     | gipsplaten                 | gelegen aan de voorzijde<br>voorzien van:<br>- 2x vaste kast<br>- elektrisch bedienbaar rolluik                                                                          |
| slaapkamer 3         | laminaat                            | behang                     | gipsplaten                 | gelegen aan de achterzijde<br>voorzien van:<br>- airconditioning<br>- elektrisch bedienbaar rolluik                                                                      |
| badkamer             | vloertegels                         | wandtegels                 | sauswerk                   | voorzien van:<br>- wastafelmeubel<br>- ligbad met douchemogelijkheid                                                                                                     |
| toilet               | vloertegels                         | wandtegels                 | sauswerk                   | voorzien van closet                                                                                                                                                      |

# Afwerkstaat

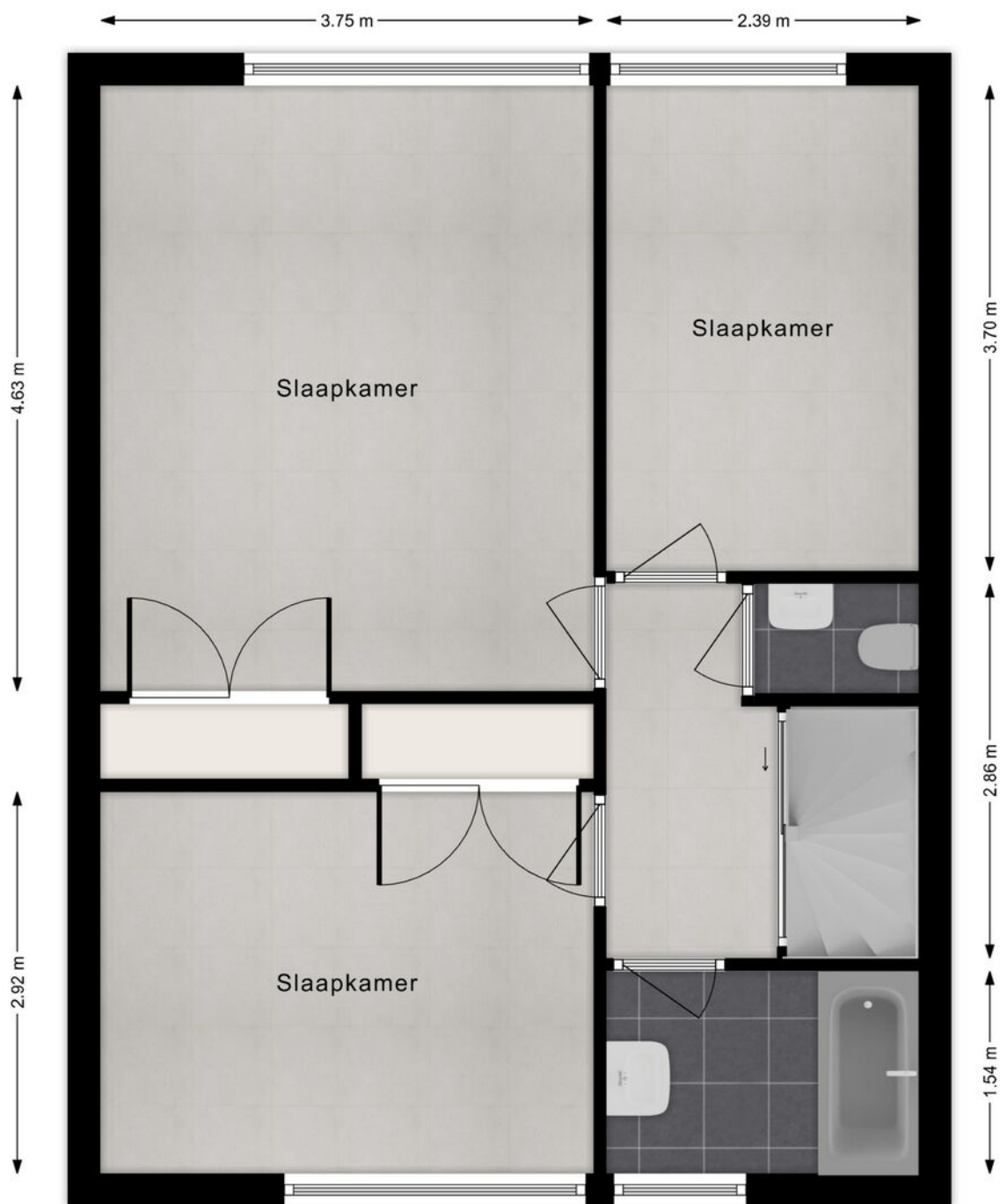
| Ruimte               | Vloer    | Wanden | Plafond  | Kenmerken                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|----------------------|----------|--------|----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>2e VERDIEPING</b> |          |        |          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| overloop             | laminaat | behang | sauswerk | voorzien van: <ul style="list-style-type: none"> <li>- witgoedaansluitingen</li> <li>- cv-ketel in kast</li> <li>- omvormer zonnepanelen</li> <li>- dakkapel achterzijde (kunststof)</li> <li>- dakraam voorzijde</li> <li>- elektrisch bedienbaar rolluik</li> </ul> toegang tot slaapkamer 4 |
| slaapkamer 4         | laminaat | behang | sauswerk | voorzien van: <ul style="list-style-type: none"> <li>- dakkapel achterzijde (kunststof)</li> <li>- airconditioning</li> <li>- knieschotberging</li> <li>- grote berging voorzijde</li> <li>- elektrisch bedienbaar rolluik</li> </ul>                                                          |
| <b>BUITEN</b>        |          |        |          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| tuin                 |          |        |          | voorzien van: <ul style="list-style-type: none"> <li>- sierstraatwerk</li> <li>- plantenborders</li> <li>- buitenkraan</li> <li>- stenen berging</li> <li>- zonnescherf (elektrisch bedienbaar)</li> </ul>                                                                                     |
| stenen berging       |          |        |          | voorzien van elektra-aansluiting<br>afmetingen: circa 3.65 x 2.50 meter                                                                                                                                                                                                                        |
|                      |          |        |          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|                      |          |        |          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|                      |          |        |          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|                      |          |        |          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

# Plattegrond



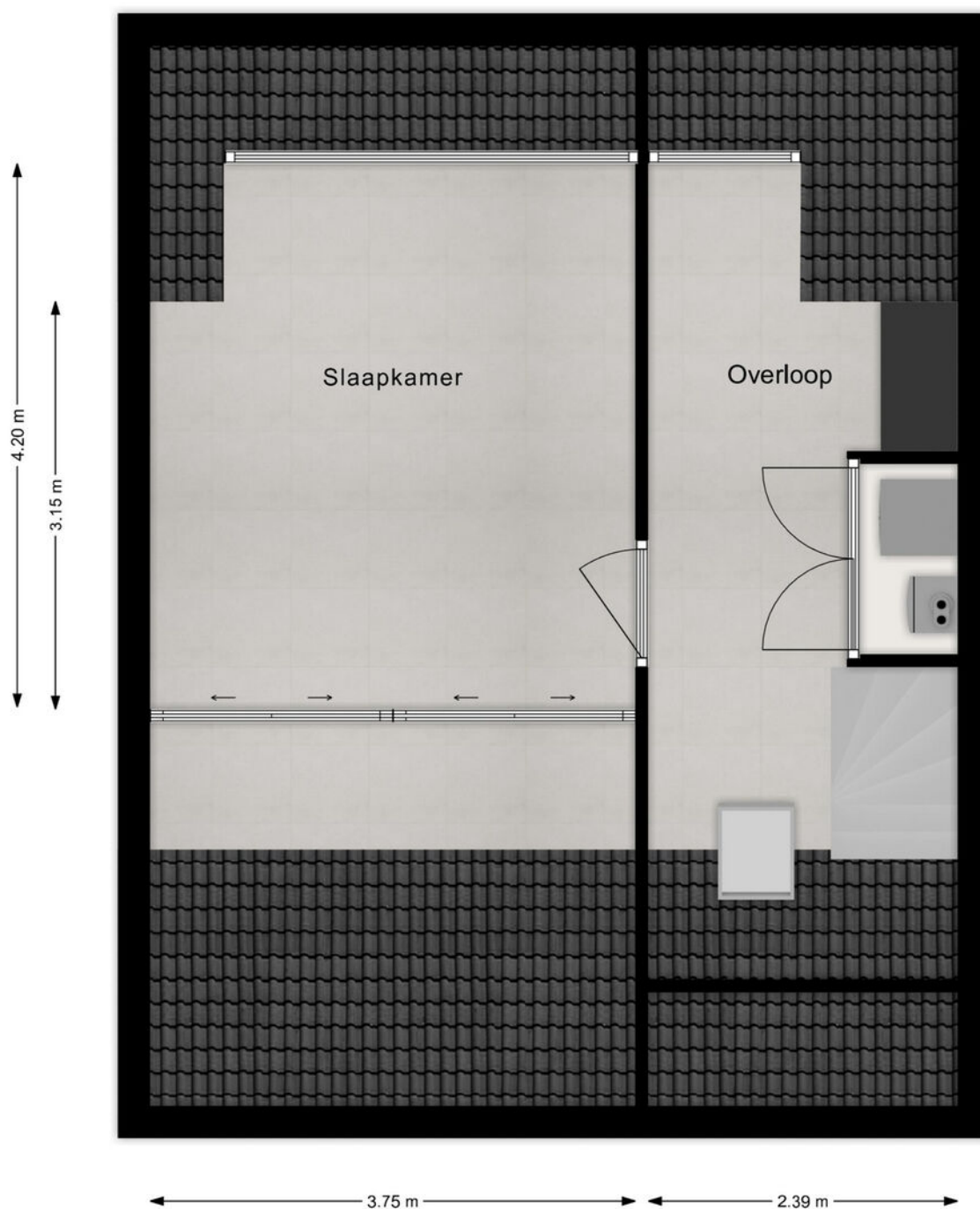
## Begane grond

# Plattegrond



**1e verdieping**

# Plattegrond



2e Verdieping

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



**12345**  
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Sliedrecht

Sectie K

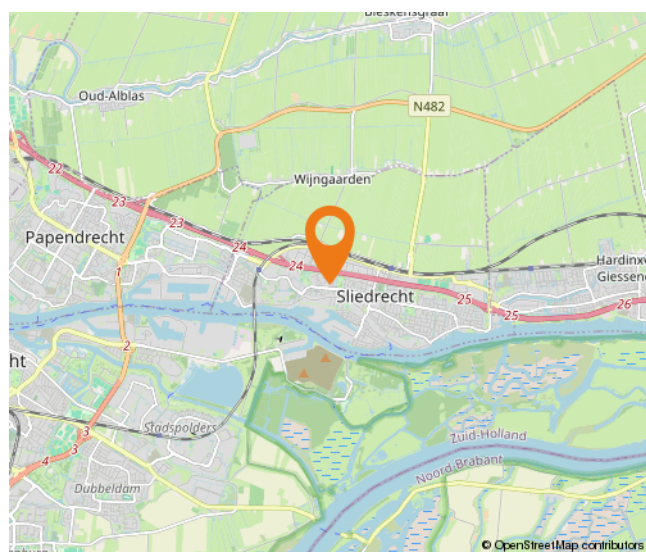
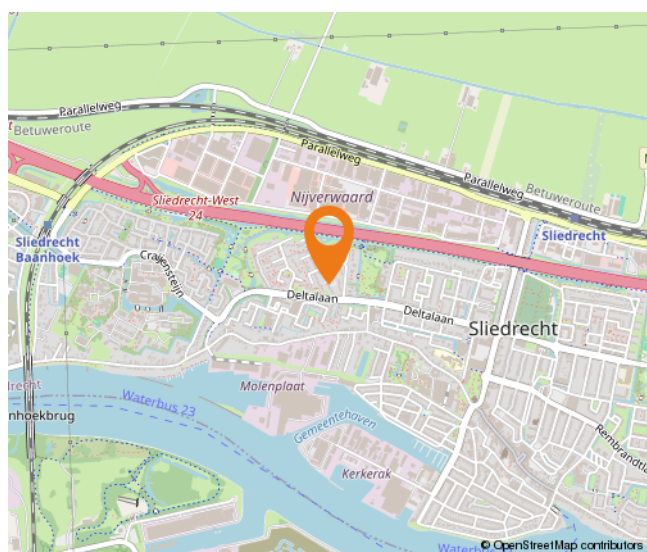
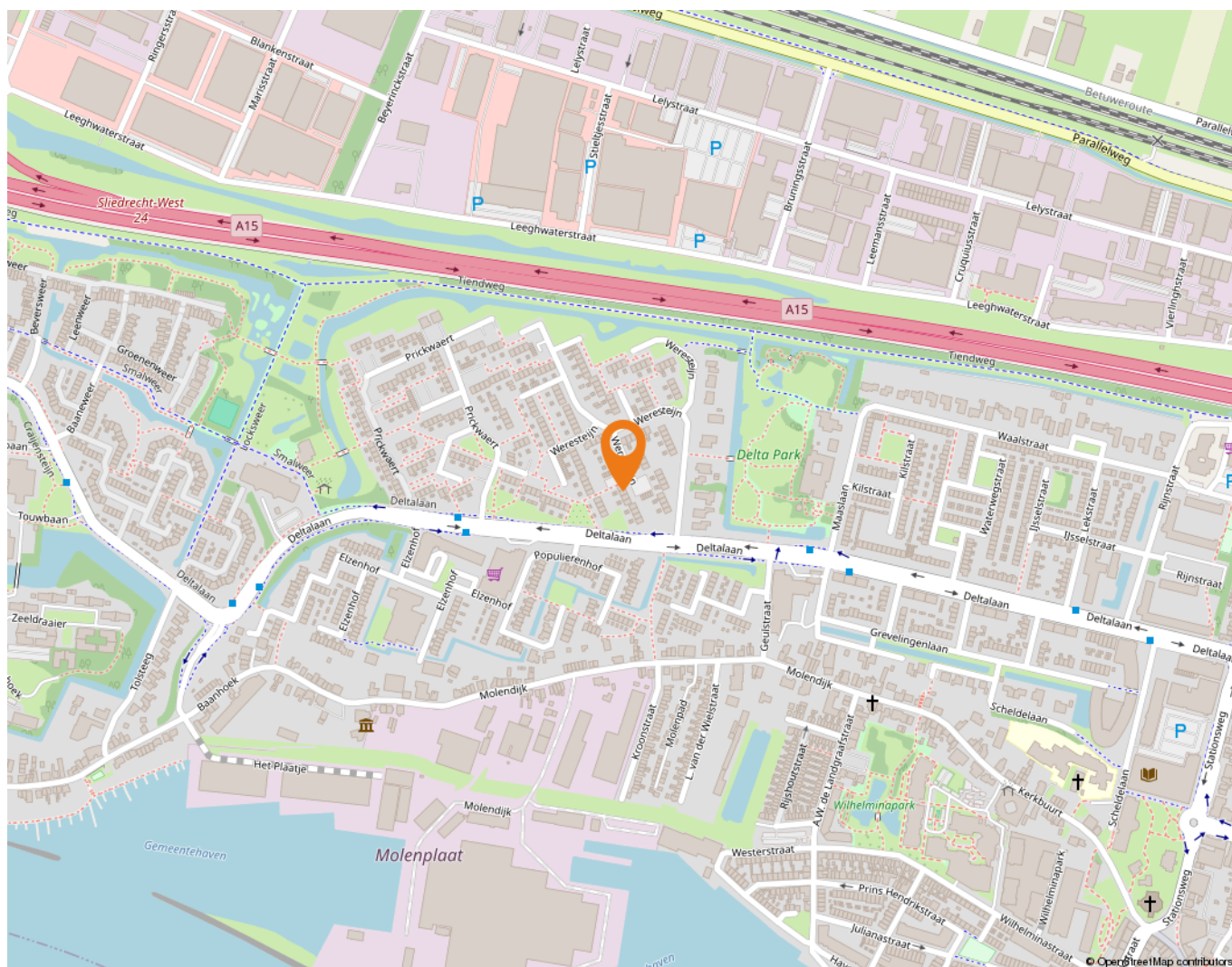
Perceel 1131

kadaster

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 februari 2025  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

# 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             |          |              |
| Radiatorafwerking                        | X             |          |              |
| Verlichting, te weten                    |               |          |              |
| - inbouwspots/dimmers                    | X             |          |              |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers   |               | X        |              |
| - losse (hang)lampen                     |               | X        |              |
|                                          |               |          |              |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten      |               |          |              |
| - Paxkast grote slaapkamer               |               |          | X            |
|                                          |               |          |              |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten |               |          |              |
| - gordijnrails                           | X             |          |              |
| - gordijnen                              |               | X        |              |
| - rolgordijnen                           | X             |          |              |
| - jaloezieën                             | X             |          |              |
| - (losse) horren/rolhorren               | X             |          |              |
| - Gordijnroede slaapkamers               |               | X        |              |
|                                          |               |          |              |
| Vloerdecoratie, te weten                 |               |          |              |
| - vloerbedekking                         | X             |          |              |
| - laminaat                               | X             |          |              |
| - plavuizen                              | X             |          |              |
|                                          |               |          |              |
| <b>Woning - Keuken</b>                   |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)             | X             |          |              |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten      |               |          |              |
| - (gas)fornuis                           | X             |          |              |
| - afzuigkap                              | X             |          |              |
| - combi-oven/combimagnetron              | X             |          |              |
| - koel-vriescombinatie                   | X             |          |              |
| - vaatwasser                             | X             |          |              |
|                                          |               |          |              |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>           |               |          |              |
| Toilet met de volgende toebehoren        |               |          |              |
| - toilet                                 | X             |          |              |
| - toiletrolhouder                        | X             |          |              |

# Lijst van zaken

|                                                                    | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--------------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| Badkamer met de volgende toebehoren                                |               |          |              |
| - ligbad                                                           | X             |          |              |
| - douche (cabine/scherf)                                           | X             |          |              |
| - wastafel                                                         | X             |          |              |
| - wastafelmeubel                                                   | X             |          |              |
| <b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b> |               |          |              |
| (Voordeur)bel                                                      | X             |          |              |
| Rookmelders                                                        | X             |          |              |
| (Klok)thermostaat                                                  | X             |          |              |
| Airconditioning                                                    | X             |          |              |
| Rolluiken                                                          | X             |          |              |
| Zonwering buiten                                                   | X             |          |              |
| Zonnepanelen                                                       | X             |          |              |
| Warmwatervoorziening, te weten                                     |               |          |              |
| - CV-installatie                                                   | X             |          |              |
| <b>Tuin - Inrichting</b>                                           |               |          |              |
| Tuinaanleg/bestrating                                              | X             |          |              |
| Beplanting                                                         | X             |          |              |
| <b>Tuin - Verlichting/installaties</b>                             |               |          |              |
| Buitenverlichting                                                  | X             |          |              |
| <b>Tuin - Bebouwing</b>                                            |               |          |              |
| 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

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