



Van der Brugge

Makelaardij ► Verzekeringen ► Hypotheken

Molendijk 91

Sliedrecht





Welkom

5

Highlights

7

Keuken & Badkamer

8

Woonkamer

13

1e verdeeping - Slaapkamer

17

Tuin

19

Wonen in Sliedrecht

29



Plattegronden

24

Kadastrale kaart

28

Disclaimer

Deze brochure is met zorg samengesteld. Er kunnen echter geen rechten worden ontleend aan de verstrekte informatie. Van der Brugge Makelaardij en de verkoper aanvaarden geen aansprakelijkheid voor eventuele onjuistheden, onvolledigheden of verouderde informatie in deze brochure.





Knus wonen onder aan de dijk – ideaal voor starters!

Welkom bij Molendijk 91 in Sliedrecht: een gezellige en karaktervolle woning uit 1906, gelegen onder aan de dijk.

Deze knusse woning geeft een huiselijk gevoel en is ideaal voor starters die op zoek zijn naar een warme plek om thuis te komen. Met een gezellige woonkamer met openhaard, een praktische keuken en een slaapverdieping met dakkapel uit 2023, voelt dit huis direct vertrouwd aan.

Binnen geniet je van een lichte en sfeervolle woonkamer met plek voor zowel een zithoek als een eethoek. De openhaard geeft de ruimte extra warmte en gezelligheid. Via de woonkamer bereik je de keuken, die uitkijkt op de overkapping in de tuin en aansluit op de badkamer. Boven is de slaapkamer verrassend ruim, mede dankzij de nieuwe dakkapel. Slimme opbergruimtes en ingebouwde kasten maken de verdieping extra praktisch.

Ook buiten is het goed toeven. De tuin biedt meerdere zitplekken, zodat je zowel in de zon als onder de overkapping heerlijk kunt genieten. Of je nu samen wilt barbecueën, een lange zomeravond doorbrengt met vrienden of gewoon even tot rust komt, deze tuin biedt alle mogelijkheden. De aanwezige berging maakt het geheel compleet.

De ligging in Sliedrecht is minstens zo aantrekkelijk. Dit veelzijdige dorp aan de rivier de Merwede combineert een rijke historie met een eigentijdse leefomgeving. Alle dagelijkse voorzieningen zijn dichtbij: winkels, scholen, sportverenigingen en horecagelegenheden. Dankzij de ligging aan de A15 zijn steden als Dordrecht, Rotterdam en Gorinchem uitstekend bereikbaar. Voor wie van natuur houdt, liggen de Biesbosch en de Merwede met fraaie wandelroutes en vergezichten om de hoek. Hier woon je met de perfecte balans tussen levendigheid en rust.





Highlights

- Charmante woning uit 1906
- Gelegen onder aan de dijk
- Overal dubbel glas (m.u.v. de deur)
- Houten buitenkozijnen, in 2023 geschilderd
- Dakkapel (2023) met HR+ glas voor extra ruimte en licht
- Ruime slaapkamer met ingebouwde kasten en slimme bergruimte
- Gezellige woonkamer met openhaard en veel daglicht
- Tuin met meerdere zitplekken en overkapping

Gebruiksoppervlakte	ca. 45 m ²
Inhoud	ca. 159 m ³
Kamers	2
Slaapkamers	1
Badkamers	1
Bouwjaar	1906



Keuken & Badkamer

Je komt de woning binnen in de gezellige keuken, waar direct een huiselijke sfeer heerst. Dankzij het raam met uitzicht op de overkapping valt er veel natuurlijk licht naar binnen, waardoor het een prettige plek is om te koken. De keuken is voorzien van vier gaspitten en heeft een praktische indeling met voldoende werkruimte. Aansluitend bevindt zich de badkamer, die is uitgerust met een douche, toilet en een raampje voor daglicht en ventilatie.









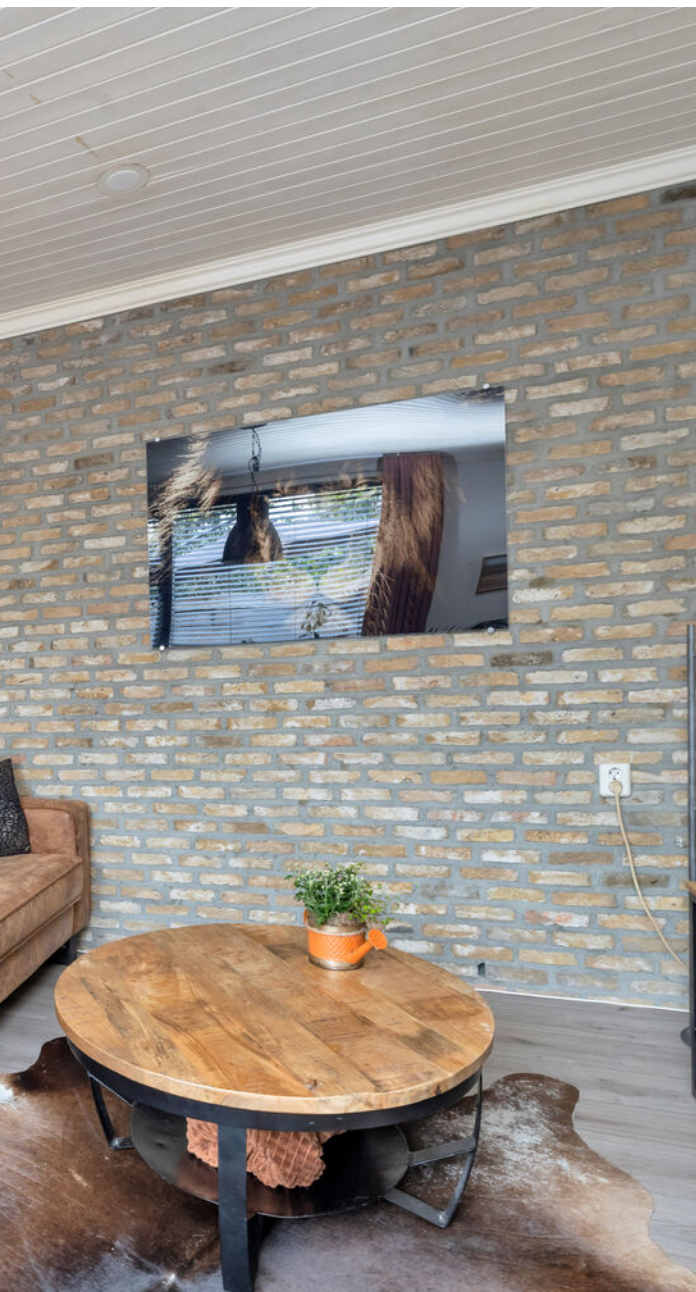


Woonkamer

De woonkamer van circa 19 m² straalt warmte en karakter uit. Het raam aan de zijkant zorgt voor veel natuurlijke lichtinval, wat de ruimte een open en uitnodigende uitstraling geeft. Er is voldoende plaats voor zowel een eethoek als een comfortabele zithoek. De open haard vormt een sfeervol middelpunt en zorgt voor extra warmte tijdens de koudere maanden. De trap naar de bovenverdieping en de doorgang naar de keuken maken de indeling logisch en gebruiksvriendelijk.











1e verdieping - Slaapkamer

De bovenverdieping is volledig ingericht als slaapkamer. In 2023 is hier een brede dakkapel geplaatst, wat zorgt voor extra licht en ruimte. Samen met het zijraam en dakraam maakt dit de kamer verrassend ruim en aangenaam. De CV-installatie is netjes weggewerkt in een kast en onder de schuine dakdelen is slimme opbergruimte gecreëerd met ingebouwde kasten. Zo blijft de kamer overzichtelijk en praktisch, zonder in te leveren op gezelligheid.







Tuin

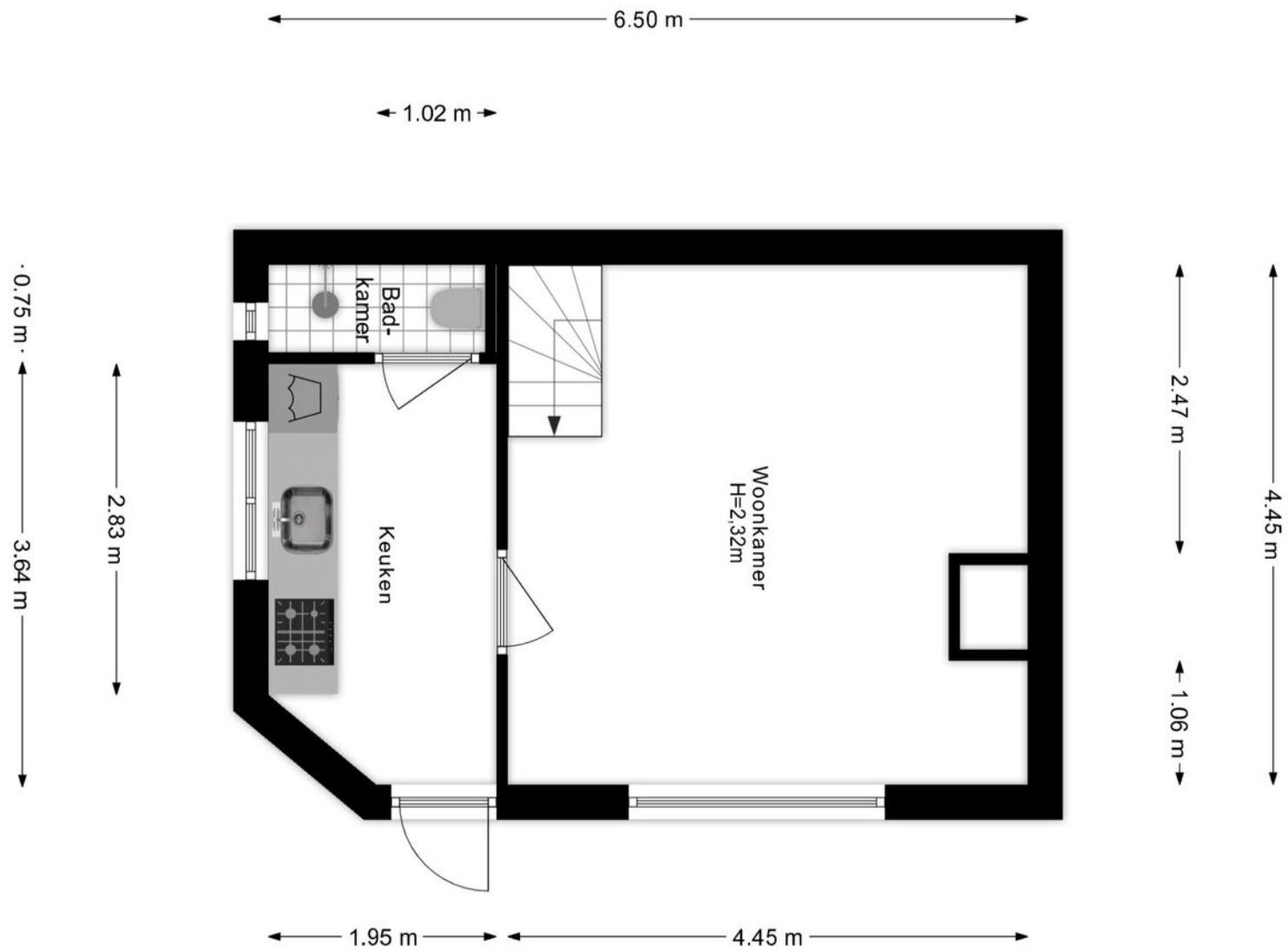
Via de dijk loop je naar beneden, waar je via een recht van overpad toegang hebt tot de woning en de achtertuin. De tuin is gezellig ingericht met verschillende zitplekken. Direct bij binnenkomst bevindt zich een fijne loungehoek, ideaal om te ontspannen of van de zon te genieten. Achter in de tuin is een tweede zitplek onder een overkapping, waardoor je ook bij minder weer comfortabel buiten kunt zitten. Daarnaast is er een praktische berging aanwezig, perfect voor het opbergen van fietsen, tuinmeubilair of gereedschap.



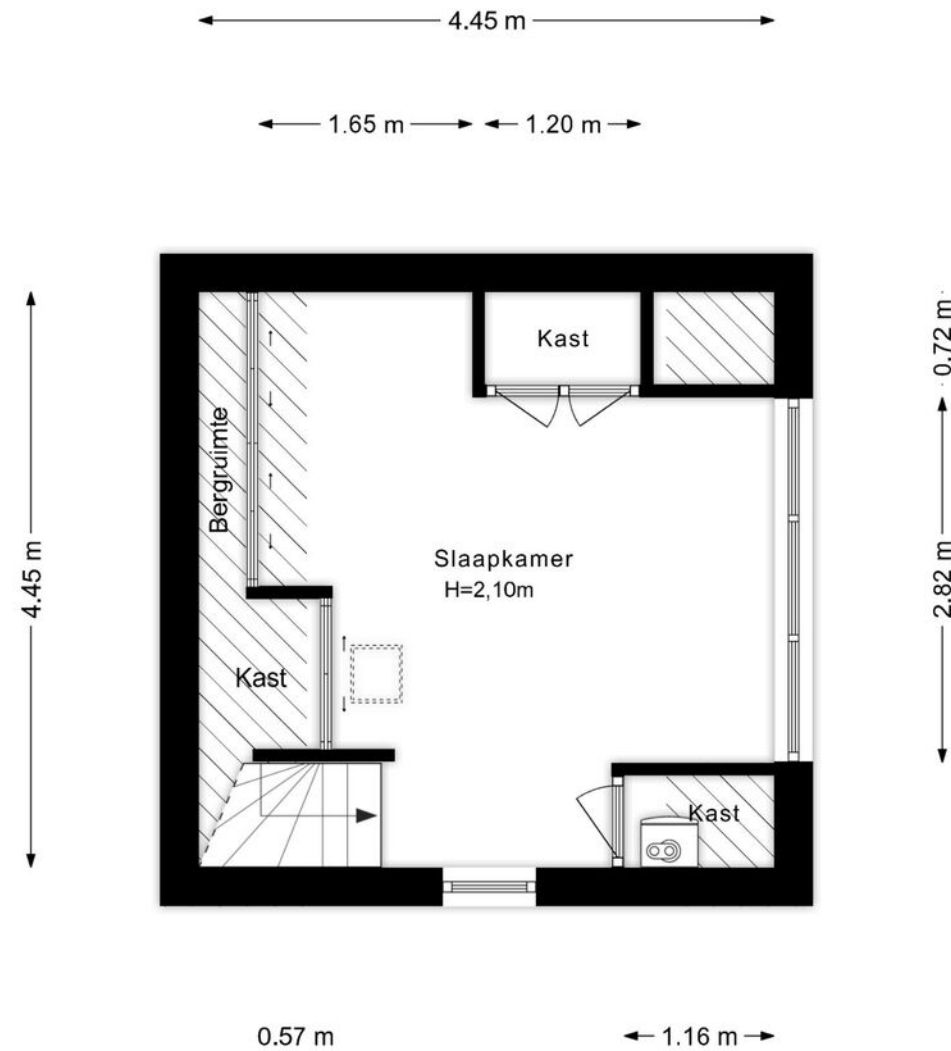




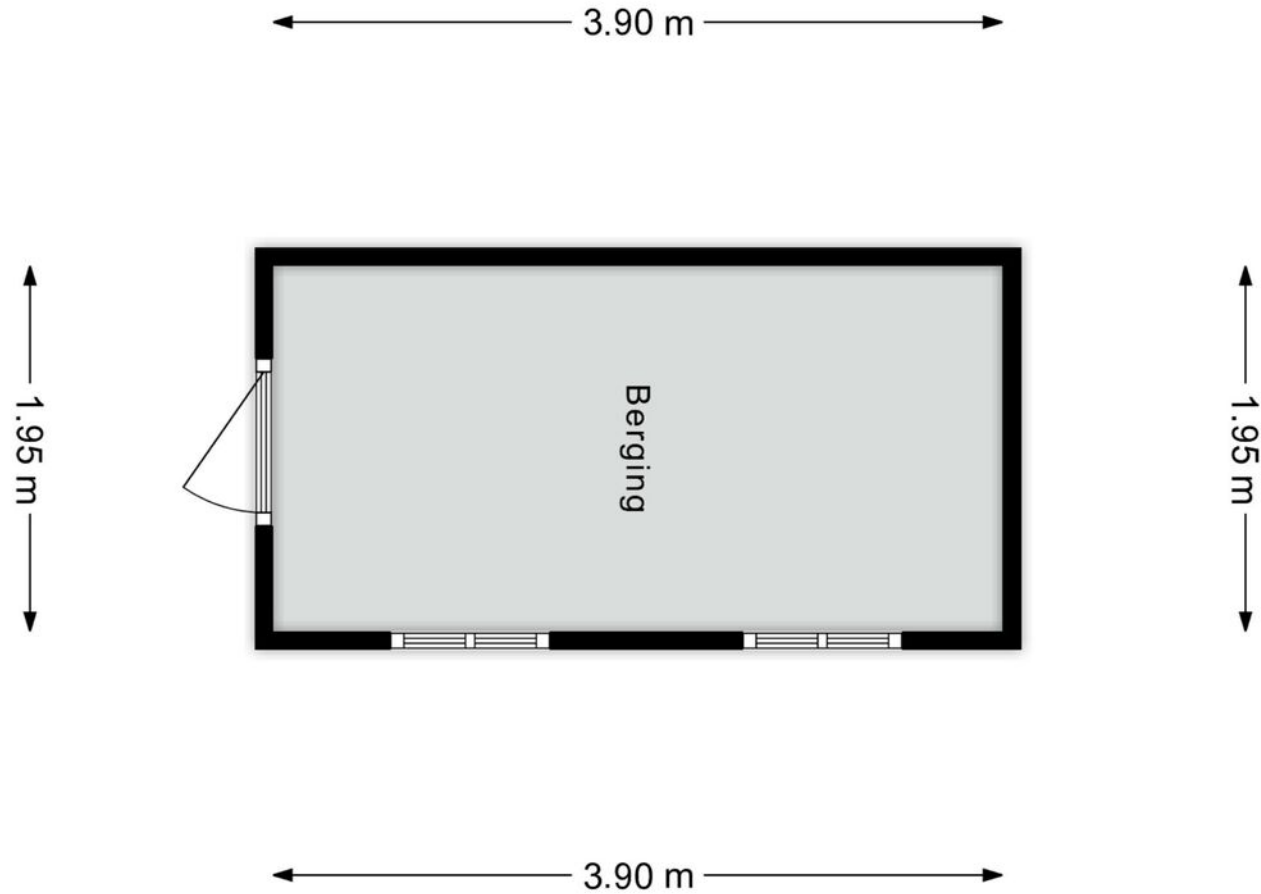
Notities



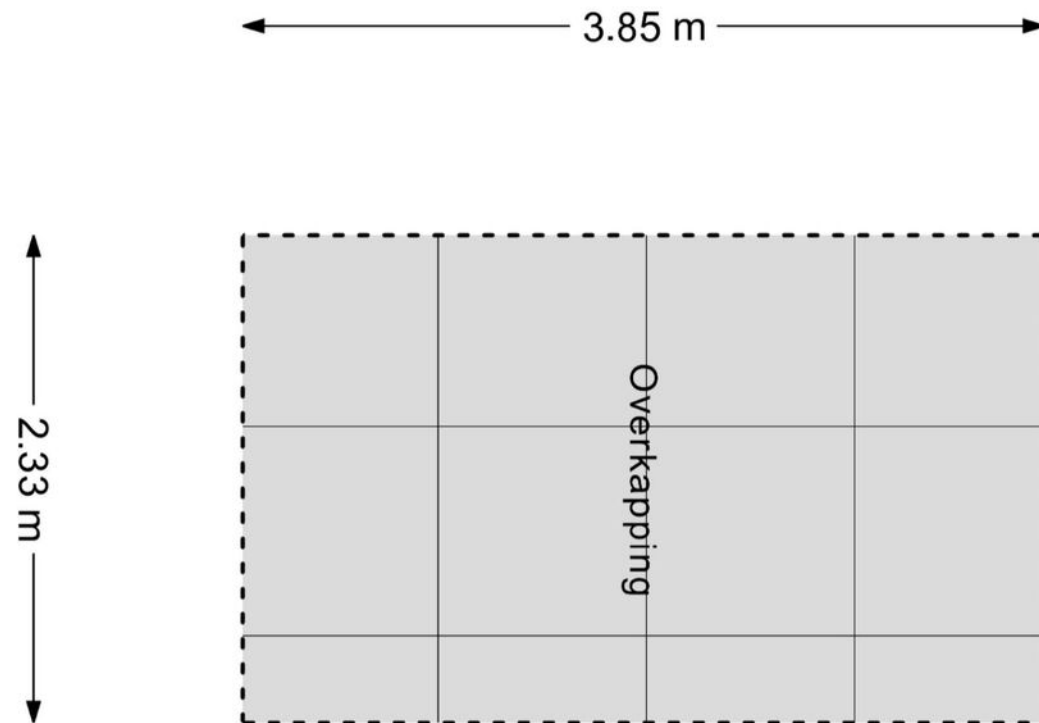
Begane grond



1e verdieping



Berging



Overlapping



Kadastrale kaart

Wonen in Sliedrecht

Sliedrecht is een veelzijdig dorp aan de rivier de Merwede. Het dorp combineert een rijke historie met een eigentijdse leefomgeving. Je vindt er alle dagelijkse voorzieningen, waaronder een breed winkelaanbod, scholen en sportverenigingen. Dankzij de ligging aan de A15 zijn steden als Dordrecht, Rotterdam en Gorinchem uitstekend bereikbaar, zowel met de auto als met het openbaar vervoer.

Het centrum van Sliedrecht heeft een gezellige en levendige uitstraling met diverse winkels en horecagelegenheden. Langs de rivier geniet je van fraaie uitzichten en mooie wandelroutes. Voor natuurliefhebbers biedt de nabijgelegen Biesbosch volop mogelijkheden voor ontspanning en recreatie. Daarmee heeft Sliedrecht voor elk wat wils, van stadse levendigheid tot rust en natuur.

Wonen in Sliedrecht betekent kiezen voor een combinatie van comfort en karakter. Je vindt er zowel sfeervolle oudere woningen in authentieke straatjes als moderne woonwijken met veel ruimte en groen. Dankzij de sterke gemeenschapszin en het actieve verenigingsleven voelt iedereen zich hier al snel thuis.







Van der Brugge

Sinds 1973 is Van der Brugge de actiefste makelaar in de regio, die zich uitstrekt van Sliedrecht tot Geldermalsen: de Alblasserwaard, de Vijfheerenlanden, de West-Betuwe en het land van Heusden en Altena. Ons team van vijf makelaars is dynamisch, enthousiast en altijd bereikbaar, met vijf vestigingen in Gorinchem, Leerdam, Sleeuwijk, Hardinxveld-Giessendam en Tiel. Wij onderscheiden ons door nét een stap extra te zetten. Dat betekent dat we continu innoveren en maatwerk leveren. Onze makelaars houden de lijnen graag kort, dus u kunt ons ook op zaterdag of in de avonden bereiken. Zo kunnen we snel schakelen. Uw huis de volgende dag online? Bij ons kan het.

Kracht van zichtbaarheid

Van der Brugge heeft het grootste aanbod in zowel nieuwbouw als bestaande woningen. Daarnaast beschikken wij over een uitgebreid netwerk van woningzoekenden en hun wensen, aan wie onze woonmatchmakelaars huizen gericht kunnen aanbieden. Wij geloven in de kracht van

sociale media. Omdat we het grootste netwerk in de regio zichtbaarheid en zijn daarom de actiefste makelaar op hebben, wordt bijna de helft van alle woningen binnen twee weken verkocht, nog vóór ze de woningmarkt op gaan. Maar uw huis kan ook in verschillende fases te koop worden aangeboden, waardoor we uw woning op meerdere momenten in de markt kunnen zetten om verkoopkansen te creëren. Net wat u wilt.

Meer dan een makelaar

Van der Brugge is méér dan een makelaar. Door bijvoorbeeld nauw samen te werken met Van der Brugge Verzekeringen en de HypotheekWeter hebben we alles in huis om de aan- en verkoop van uw huis van begin tot eind te begeleiden. Van energielabel, bouwkundige keuring tot de offerte van de schilder, wij regelen het.

Wij willen iedere dag opnieuw de beste zijn, om uw droomwoning een stap dichterbij te brengen.

Van der Brugge Makelaardij

vanderbrugge.nl

Vijfzinnenstraat 6a
4201 JD **Gorinchem**

☎ **0183 - 635 011**

Fonteinstraat 2
4141 CG **Leerdam**

☎ **0345 - 613 949**

Nieuwe Es 11
4254 AW **Sleeuwijk**

☎ **0183 - 678 300**

Peulenstraat 208
3371 AS **Hardinxveld-Giessendam**

☎ **0184 - 230 080**

Witte makelaars

witemakelaars.nl

Veemarkt 4
4001 AE **Tiel**

☎ **0344 - 619 344**



Van der Brugge

Makelaardij ▴ Verzekeringen ▴ Hypotheken

Vastgoed
Ned.

