



Van der Brugge

Makelaardij ► Verzekeringen ► Hypotheken

A.W. de Landgraafstraat 19

Sliedrecht





Welkom

5

Highlights

7

Woonkamer

8

Achterhal en toilet

12

Keuken

14

Tuin - buitenruimte

16

1e verdieping - slaapkamers 1 en 2

18

Badkamer

19

2e verdieping - slaapkamer 3

20

Kelder

21

Hal - entree

22

Wonen in Sliedrecht

23

Kadaster

29

Plattegronden

24

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.





Ideale starterswoning in het centrum van Sliedrecht

Op zoek naar een sfeervolle start op een heerlijke plek? Deze charmante jaren '30 eindwoning in de 'Oude Uitbreiding' staat klaar om jou met open armen te verwelkomen!

In deze geliefde wijk in Sliedrecht woon je op een centrale en levendige locatie, vlakbij het centrum én het prachtige Wilhelminapark — alles wat je nodig hebt ligt binnen handbereik.

Binnen vind je drie slaapkamers, een moderne badkamer die in 2022 deels is vernieuwd, én twee kelderruimtes — waarvan één extra ruim en voorzien van wasmachine- en drogeraansluiting. Perfect als extra opslag, hobbyruimte of rustige studieplek.

De woonkamer ademt sfeer dankzij de authentieke erker, de originele glas-in-lood bovenlichten en de stijlvolle haardmantel met sfeerhaard.

Aan de achterzijde is de woning praktisch uitgebouwd met een tussenhal, toilet en toegang tot de keuken en de tuin.

Achter de woning ligt een beknopte maar zonnige tuin op het westen — perfect voor een gezellige zitplek waar je in de middag en vroege avond nog heerlijk buiten kunt genieten.

Met energielabel C en grotendeels dubbele beglazing is dit een comfortabele, karaktervolle én toekomstbestendige woning.

Kortom: dé ideale starterswoning op een gezellige, centrale plek!





Gebruiksoppervlakte	ca. 63 m²
Inhoud	ca. 371 m³
Kamers	4
Slaapkamers	3
Energielabel	C
Bouwjaar	1936

Highlights

- Bouwjaar 1936
- Woonoppervlakte 63 m²
- Perceeloppervlakte 95 m²
- Energielabel C – grotendeels dubbel glas (m.u.v. slaapkamer voorzijde)
- Gevelisolatie met EPS-termoparels en dakisolatie met glaswol en tempex
- Drie slaapkamers, inclusief dakkapel op de 2e verdieping
- Badkamer met hoekbad, douchecabine, wastafelmeubel en toilet
- Kelder 1: Ruime kelder met was-/droogopstelling en veel bergruimte
- Kelder 2: Extra kelder berging onder het toilet en keuken aanwezig, via een luik in het portaal toegankelijk
- Avanta Ace 28c CV-combiketel (2025)
- Gelegen dichtbij centrum en diverse voorzieningen
- Openbaar parkeren
- Ideaal voor starters of stellen



Woonkamer

De gezellige woonkamer is voorzien van een gietvloer en heeft aan de voorzijde een sfeervol erkerraam met glas-in-lood bovenlicht.

Ook aan de tuinzijde zorgt een raam met glas-in-lood voor een karaktervolle lichtinval. In deze ruimte staat een stijlvolle haardmantel met elektrische sfeerhaard, die meteen voor een warme uitstraling zorgt.

Vanuit de woonkamer bereik je zowel de verdieping als het souterrain/keldergedeelte.

Aan de achterzijde is de woning uitgebouwd met een praktische tussenhal, voorzien van een modern, zwevend toilet met fonteintje, en een deur naar de tuin. Vanuit de tussenhal is ook de aangebouwde keuken bereikbaar.

Kelder

Extra berging onder het toilet en keuken aanwezig (4.57 x 1.76 x 1.67), via een luik in het portaal toegankelijk.









Achterhal en toilet

Aan de achterzijde is de woning uitgebouwd met een praktische tussenhal, voorzien van een modern, zwevend toilet met fonteintje, en een deur naar de tuin. Vanuit de tussenhal is ook de aangebouwde keuken bereikbaar.





Keuken

De keuken kijkt leuk uit op de tuin en beschikt over een rechte opstelling met lichte kastfronten, rvs-grepen en inbouwapparatuur: een inductiekookplaat, afzuigkap, combi-oven, koelkast en vaatwasser. Extra praktisch: de schuur/berging (3.34 x 1.93 m) is direct vanuit de keuken binnendoor toegankelijk en heeft een deur naar de tuin.









Tuin / buitenruimte

De compacte achtertuin van ca. 19 m² ligt op het westen, waardoor je in de middag en vroege avond heerlijk van de zon geniet. Via de zijpoort heb je direct achterom toegang tot de steeg naast de woning.

Achterin bevindt zich een stenen berging (3.39 x 1.94 m) met water en elektra, bereikbaar zowel vanuit de keuken als via de tuin — ideaal voor extra opslag of een kleine werkplek.







1e verdieping - 2 slaapkamers

Vanaf de overloop, voorzien van karakteristieke paneeldeuren, bereik je twee slaapkamers op de eerste verdieping.

De hoofdslaapkamer strekt zich uit over de volledige breedte van de woning aan de voorzijde en beschikt over meerdere lichtramen. Hierdoor voelt de kamer heerlijk ruim en licht aan, met volop plek voor een grote kledingkast. De tweede slaapkamer is flexibel in te delen en daarmee ideaal als kinderkamer, thuiswerkplek of royale kastenkamer. Beide kamers zijn voorzien van brede raampartijen, waardoor er veel daglicht binnenvalt en de ruimtes een prettige sfeer hebben.





Badkamer

De badkamer aan de achterzijde is in 2022 deels gemoderniseerd en biedt een comfortabele en verzorgde uitstraling. De ruimte is uitgerust met een hoekbad, douchecabine, wastafelmeubel, een tweede toilet én een designradiator/handdoekradiator.

Dankzij het dakraam valt er prettig daglicht binnen en kun je goed ventileren, wat de badkamer tot een fijne plek maakt om de dag rustig te beginnen of ontspannen af te sluiten.





2e verdieping - slaapkamer 3

De tweede verdieping is een verrassend praktische zolderruimte die bereikbaar is via een vaste trap. De dakkapel zorgt voor extra daglicht en comfortabele stahoogte, waardoor deze verdieping perfect te gebruiken is als derde slaapkamer, logeerkamer of hobbyruimte.

Zo vormt de zolder een volwaardige én veelzijdige uitbreiding van de woning.





Twee kelderruimtes

Kelder 1

Onder de volledige woonkamer bevindt zich een ruime en verrassend veelzijdige kelder. Hier zijn de aansluitingen voor de wasmachine en droger aanwezig, en dankzij de royale afmetingen biedt de ruimte volop mogelijkheden. Denk aan een praktische wasruimte, extra opslag, een hobbyhoek of zelfs een stille werkplek.

Kelder 2

Extra berging onder het toilet en keuken aanwezig (4.57 x 1.76 x 1.67), via een luik in het portaal toegankelijk.





Wonen in Sliedrecht

Deze woning ligt in een rustige, gezellige straat in de geliefde wijk Oude Uitbreiding — een buurt met karakter, waar de charme van de jaren '30 mooi samengaat met hedendaags wooncomfort.

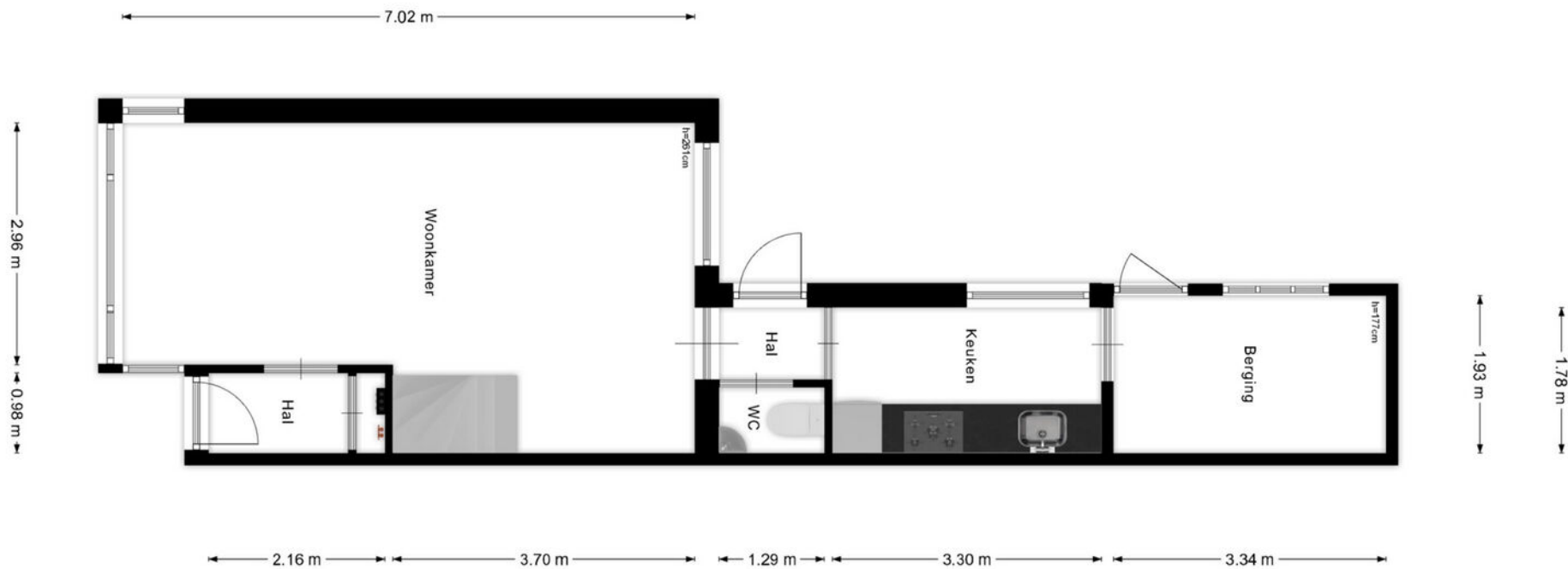
Op slechts enkele minuten lopen vind je het centrum van Sliedrecht, met winkels, supermarkten, horeca en alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik.

Sliedrecht is een gemoedelijk en levendig dijkdorp aan de Merwede, bekend om zijn rijke baggerhistorie en prettige dorps sfeer. In de omgeving zijn meerdere groenstroken, het Wilhelminaplein en de jachthaven, ideaal om te wandelen, ontspannen of gewoon even te genieten van het uitzicht. Het openbaar vervoer is uitstekend bereikbaar, met het station en diverse bushaltes op korte afstand. Via de A15 en de aansluiting op de A27 ben je bovendien zo in steden als Dordrecht, Gorinchem of richting Rotterdam en Utrecht.

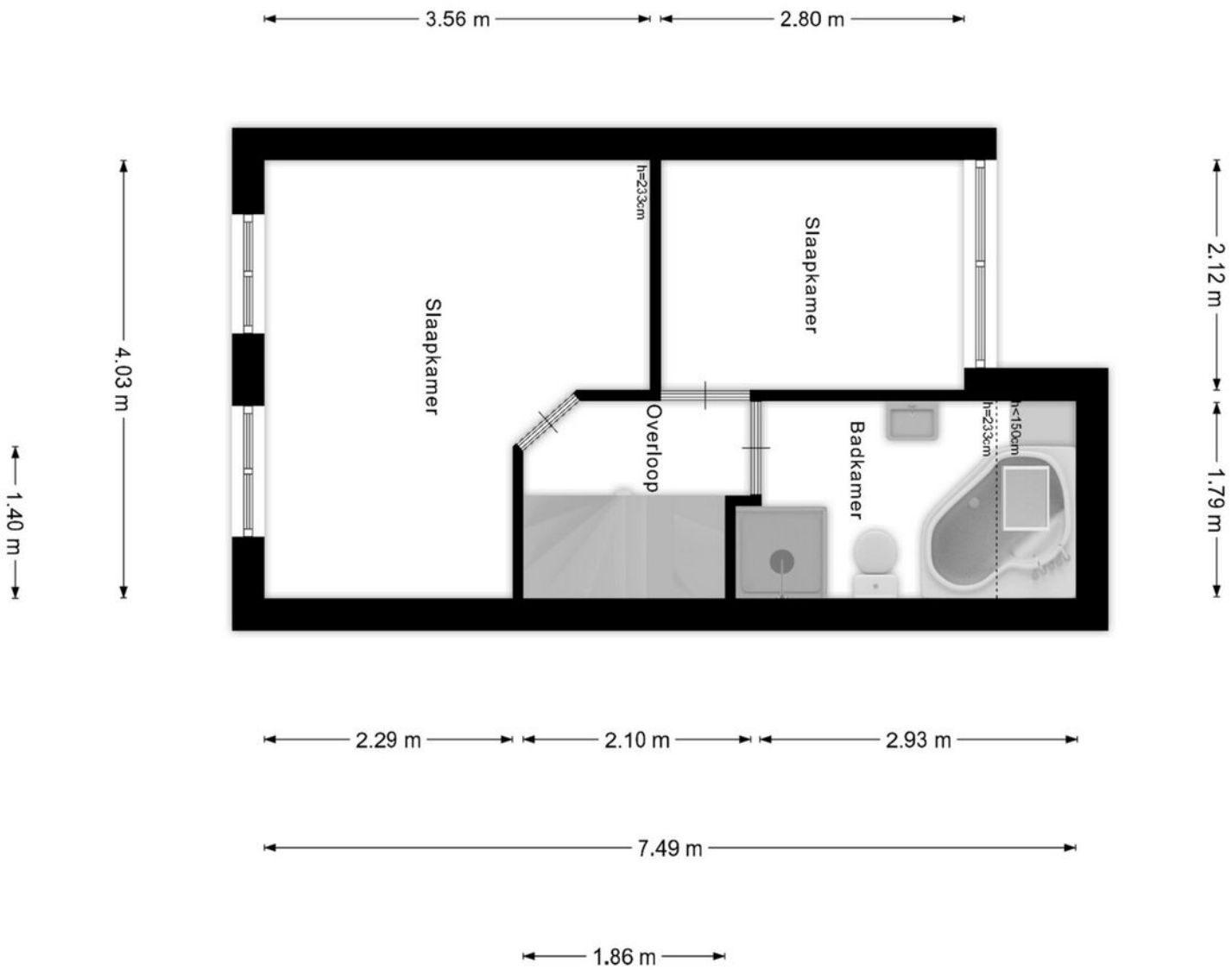
Parkeren kan direct voor de deur of in de omliggende straten — allemaal openbaar en zonder gedoe.



Deze plattegronden zijn aangepast voor nominale afmetingen

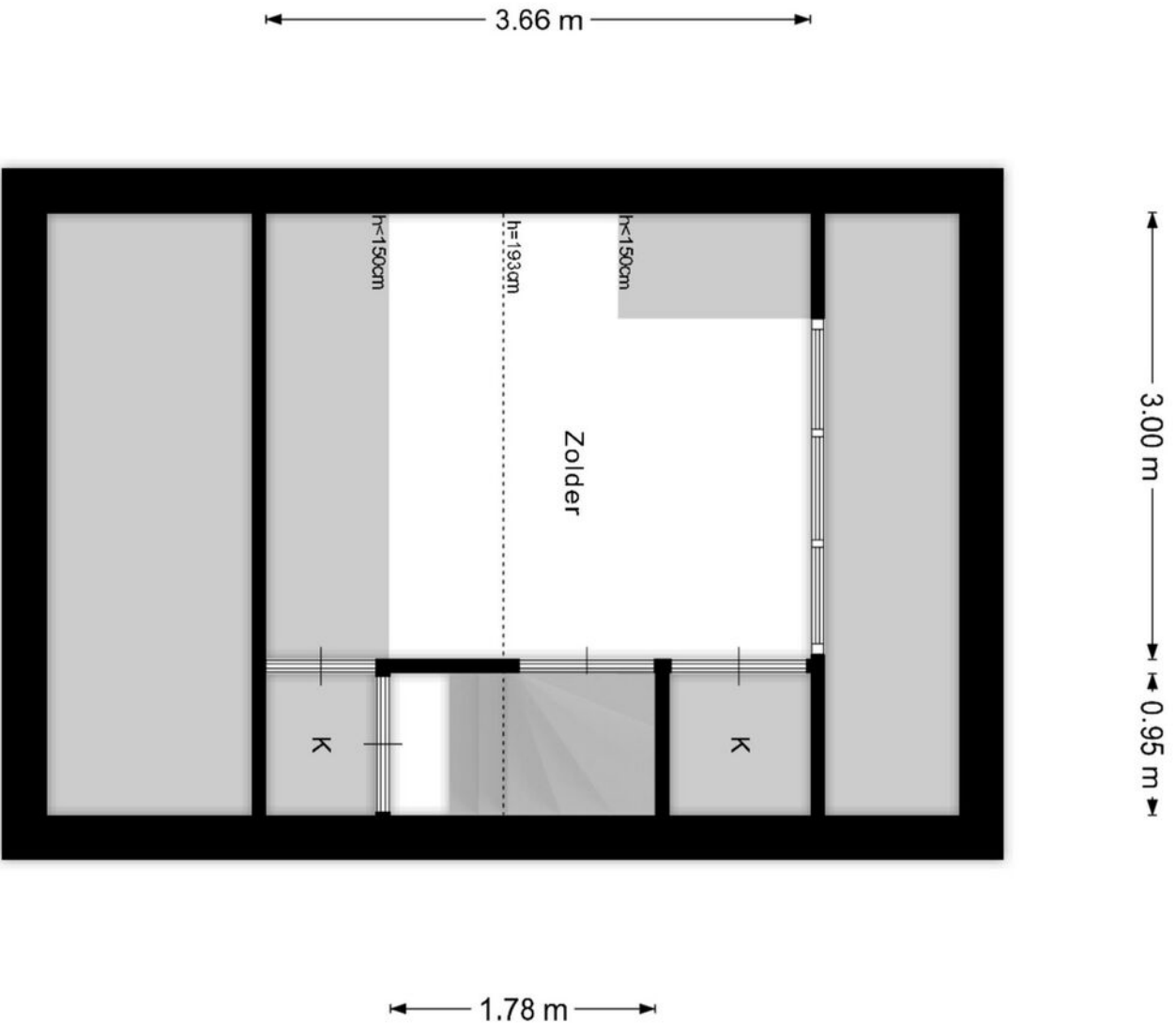


Begane grond



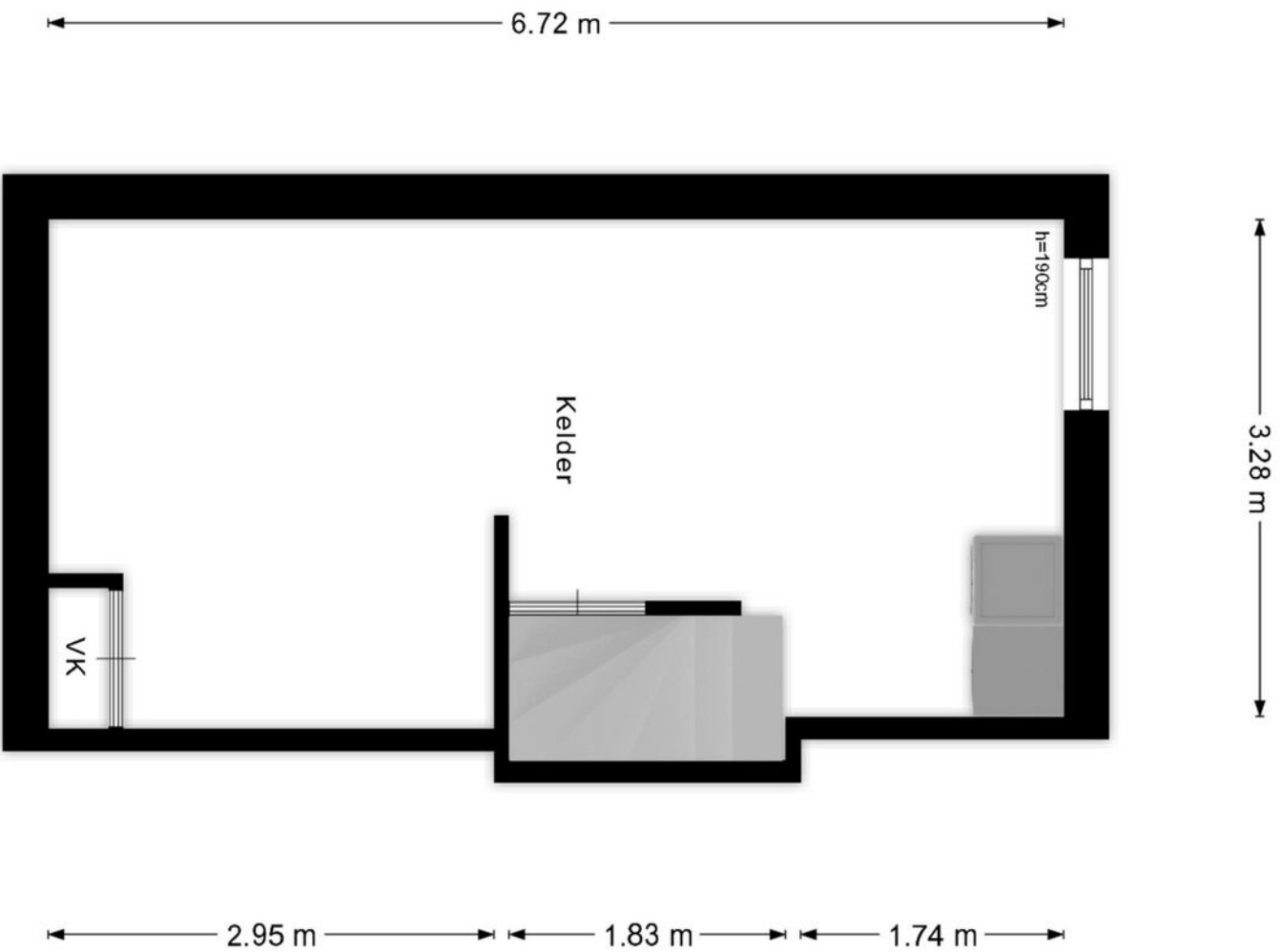
Deze plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
 Aan deze plattegronden en maatvoering kunnen géén rechten worden ontleend.
 Het is een schetsmatige weergave van de werkelijkheid.

1e verdieping



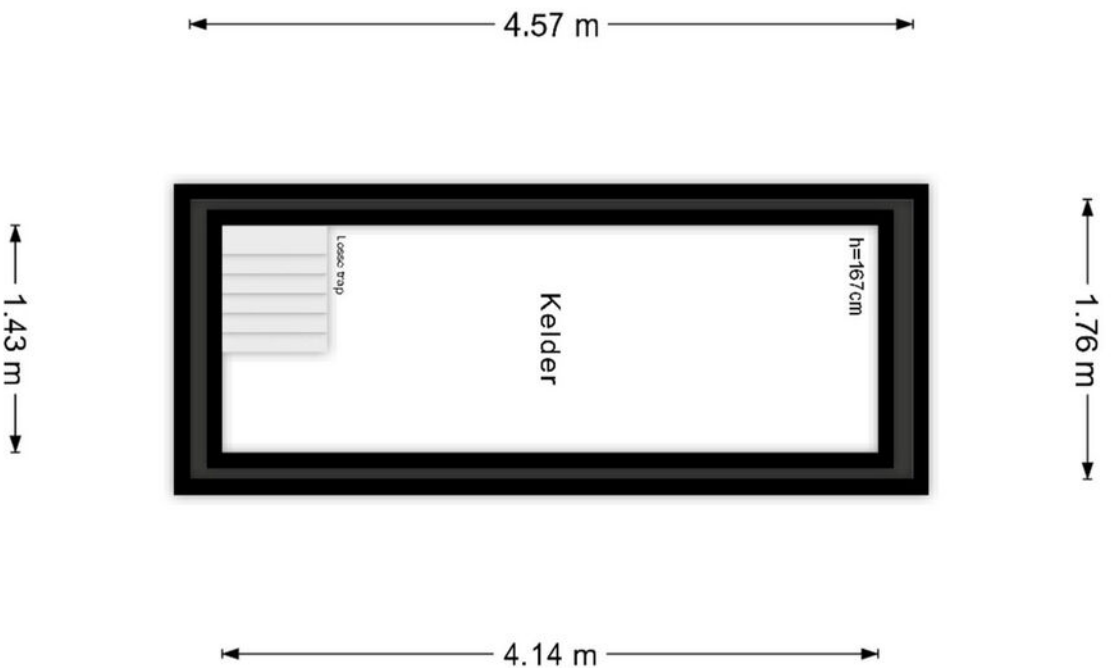
Deze plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
 Aan deze plattegronden en maatvoering kunnen géén rechten worden ontleend.
 Het is een schetsmatige weergave van de werkelijkheid.

2e verdieping



Deze plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan deze plattegronden en maatvoering kunnen géén rechten worden ontleend.
Het is een schetsmatige weergave van de werkelijkheid.

Kelder 1



Deze plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan deze plattegronden en maatvoering kunnen géén rechten worden ontleend.
Het is een schetsmatige weergave van de werkelijkheid.

Kelder 2



Kadastrale kaart





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

zichtbaarheid en zijn daarom de actiefste makelaar op sociale media. Omdat we het grootste netwerk in de regio 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

wittermakelaars.nl

Veemarkt 4
4001 AE **Tiel**
☎ **0344 - 619 344**



Van der Brugge

Makelaardij ▴ Verzekeringen ▴ Hypotheken

Vastgoed
Ned.

