




maarten
makelaardij
& hypotheek

ieder
huis,
eigen
verhaal

P. RIJSDIJKSTRAAT 15

3361 HV SLIEDRECHT

VRAAGPRIJS € 489.000,- K.K.

Vastgoed
 **Ned.**
078 - 89 02 748
drechtsteden@maartenmakelaardij.nl
www.maartenmakelaardij.nl



KENMERKEN

Type woning	vrijstaande woning
Woonoppervlakte	101 m ²
Inhoud	432 m ³
Bouwjaar	1934
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	3
Buitenruimte	achtertuin, zijtuin
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Energie label	C



OMSCHRIJVING

Op zoek naar karakteristiek en dorps wonen met volop rust en sfeer, in de populaire wijk Oude Uitbreiding?

Dan laat deze vrijstaande jaren-30 woning je hart sneller kloppen!

Een ontzettend leuk en gezellig huis met een warme uitstraling, een knusse houtkachel en een rustige ligging in een kindvriendelijke buurt.

De woning is modern en stijlvol afgewerkt, met behoud van sfeer en karakter.

Met 3 slaapkamers en een royale zolder, ideaal te gebruiken als speelruimte, hobbyruimte of bergruimte, is dit de perfecte gezinswoning.

De tuin met overkapping en buitenkeuken biedt het hele jaar door een heerlijke plek om te genieten, borrelen en ontspannen met familie en vrienden.

Het centrum van Sliedrecht ligt op loopafstand, waardoor alle voorzieningen eenvoudig bereikbaar zijn.

Ook het water van de Beneden Merwede ligt aan het einde van de straat en maakt het makkelijk om even naar buiten te gaan.

Een sfeervolle woning waar comfort, dorps wonen en de extra warmte van de houtkachel samenkomen.

Indeling:

Entree in de hal met meterkast, toegang tot de woonkamer en trapopgang naar de verdieping. De woning is met heel veel zorg, oog voor detail en stijl afgewerkt dat merk je dan ook meteen bij binnenkomst: de mooie originele terrazzo vloer, de handgemaakte radiator ombouw, het nieuwe kozijn en de kleurkeuzes verraden al een beetje wat je mag verwachten in dit toffe huis!

Heerlijke grote en bijzonder sfeervolle woonkamer met prachtige elementen zoals de erker aan de voorzijde, houtkachel in het woongedeelte en een mooie warme eikenhouten vloer. In de kamer is een vaste kelderkast aanwezig en een schuifpui naar de achtertuin.

Aan de achterzijde is een grote uitbouw aanwezig met daarin de keuken, het toilet en de badkamer.

De keuken is 3 jaar geleden geplaatst en voorzien van een Bora inductie kookplaat met afzuigkap, een kokend water kraan, wijn klimaat kast, koelkast met vriezer, vaatwasser en combimagnetron. Voor de sfeer zijn er nissen gemaakt EN is er muziek ingebouwd in de wandcontactdozen. Het plafond is verlaagd en voorzien van spots. De wandopstelling is aan 2 kanten geplaatst dus veel werkruimte!

Achter de keuken is een hal aanwezig met toegang tot het toilet, de badkamer, een deur naar de tuin en een aparte ruimte voor was apparatuur.

Vrijhangend toilet met fonteintje.

De badkamer is in 2021 nieuw geplaatst en voorzien van een waskom met meubel, inloop douche met thermostaatkraan, elektrische vloerverwarming, verlaagd plafond met spots en grote nissen met planken voor het wegbergen van bijvoorbeeld de handdoeken. Ook hier is muziek ingebouwd dus je kunt van de keuken de badkamer in swingen!

Ruimte met opstelling voor was apparatuur en de CV ketel (merk Remeha, bouwjaar 2024).



In de achtertuin is het heerlijk toeven, hou je van BBQ-en dan is de buitenkeuken een uitkomst! Ben je meer een lounge type dan kun je onder de overkapping of onder de dakbomen heerlijk zitten? Plekje in de zon? Ook dat kan! In de tuin is aan de overkapping een berging gebouwd met vaste werkbank en buitenkraan dus ook de klusser komt tot zijn recht. De overkapping is overigens voorzien van lampjes en elektra dus ook als thuiswerkplek kan deze dienst doen.
De tuin heeft een zij-uitgang langs het huis.

Eerste verdieping:

Overloop met vaste trap naar de tweede verdieping en apart toilet, toegang tot alle vertrekken.

Toilet, vrijhangend met fonteintje.

Slaapkamer 1 aan de achterzijde, de kamer is "ready to use" door zijn vaste kast, nissen en zelfs een vast bed.

Slaapkamer 2 gelegen aan achterzijde met deur naar de aanbouw en sfeervol balken plafond.

Slaapkamer 3, deze royale kamer ligt aan de voorzijde, heeft op maat gemaakte vaste kasten en een hand bedienbaar rolluik.

Tweede verdieping:

Door de vaste trap is deze ruimte zeer goed bruikbaar geworden. Er is een dakraam aanwezig, een radiator en zowel het dak als de vloer zijn geïsoleerd. Aan de voorzijde is een aparte bergkast gemaakt.

Dit zou een toffe speelruimte kunnen zijn, berging of een extra slaapkamer?

Volgens de normen van de NEN meting wordt de bergzolder gekwalificeerd als overige inpandige ruimte en is 7,80 m².

Algemeen:

Het gehele huis is met veel liefde en aandacht vervangen tussen 2021 en 2026, onder andere:

-Stopcontacten, schakelaars, bedrading door bijna het gehele huis vernieuwd.

-Meterkast, krachtstroom groep aan laten leggen.

-Elektra tuin, aangelegd

-Electra meterkast in schuur aangelegd

-Elektra in schuur compleet nieuw

-Elektra in overkapping compleet nieuw.

Screen voor het keukenraam en de schuifpui van de woonkamer op zonne-energie.

Een deel van de kozijnen is vervangen door kunststof met HR++ glas en een deel is nog hout met dubbel glas.

Rookmelders 2025.

Slimme thermostaat knoppen Honeywell 2024.

Schilderwerk buiten 2024.

Platte dak keuken en badkamer vervangen 2023.

Riolering tuin vervangen 2022.

Keuken vervangen 2022.

Badkamer vervangen in 2021.

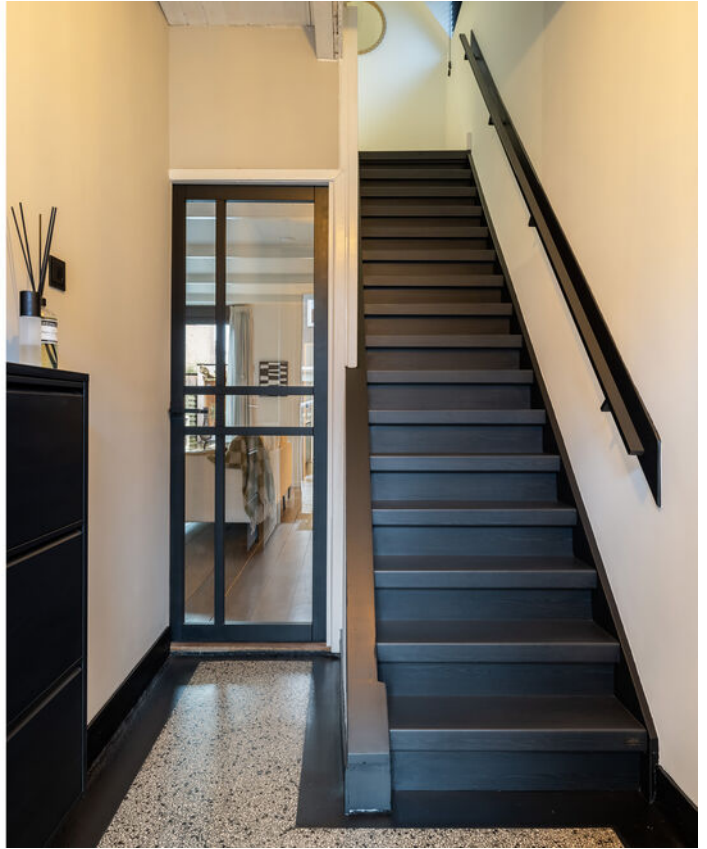
Oplevering in overleg, voorkeur verkopers circa 1 mei 2026.

De informatie in deze brochure is met de nodige zorg vastgesteld. Aan deze gegevens kunnen echter geen rechten worden ontleend, alle aansprakelijkheid van Maarten Makelaardij is derhalve uitgesloten. Voorts zijn wijzigingen voorbehouden. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.





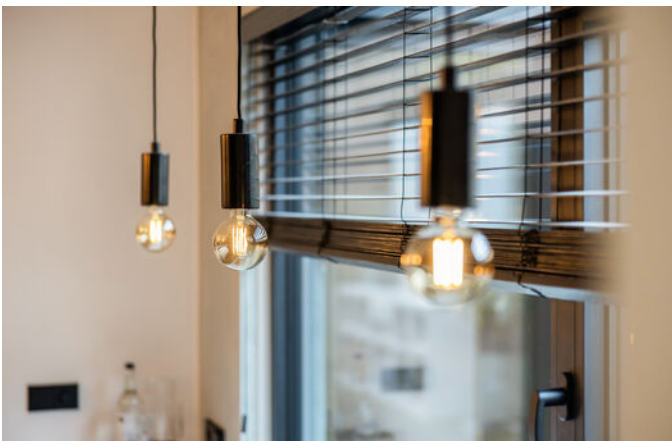
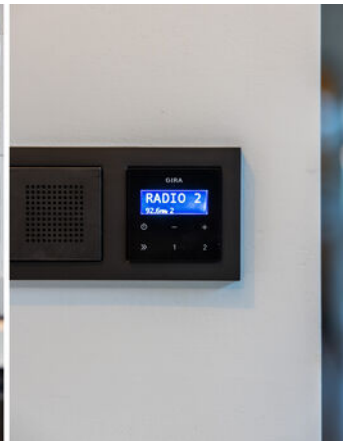
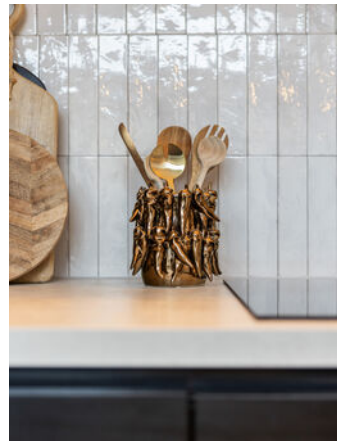
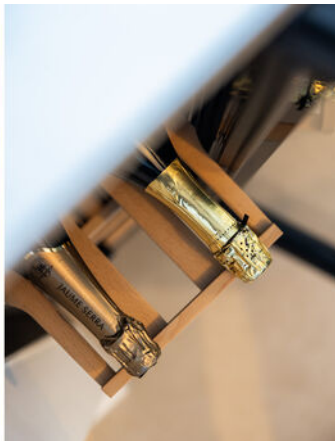




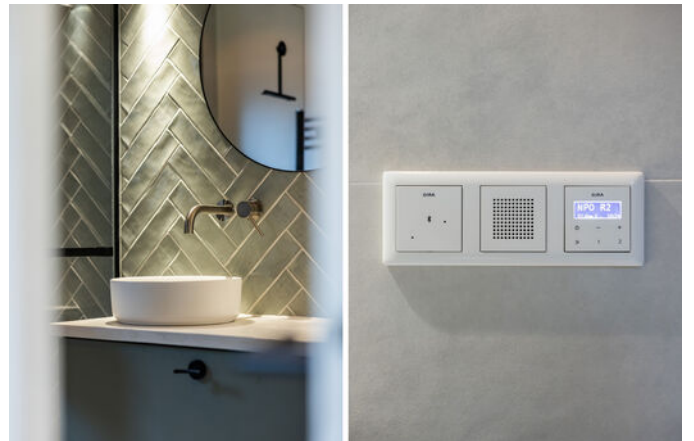




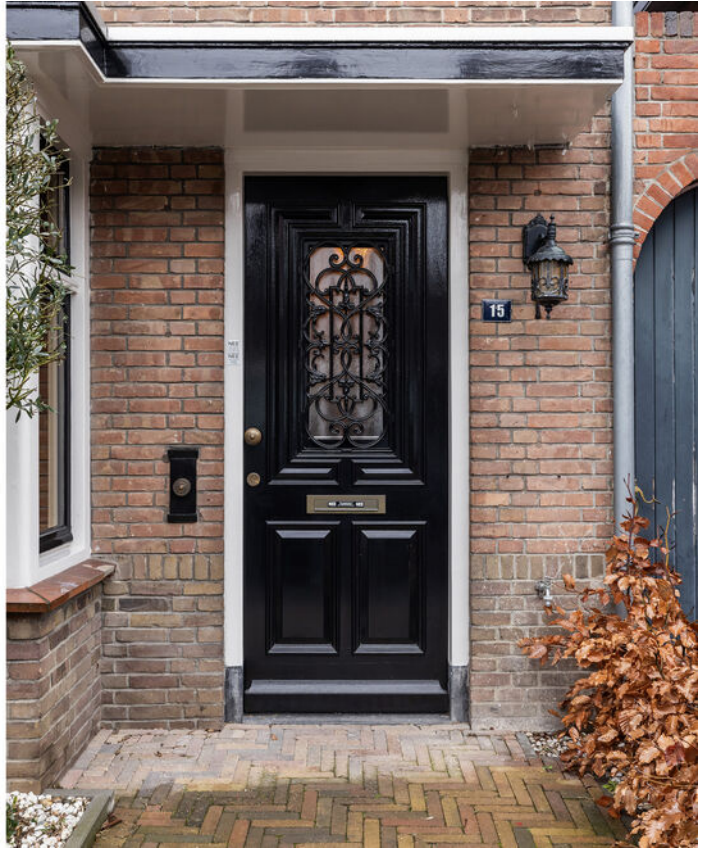






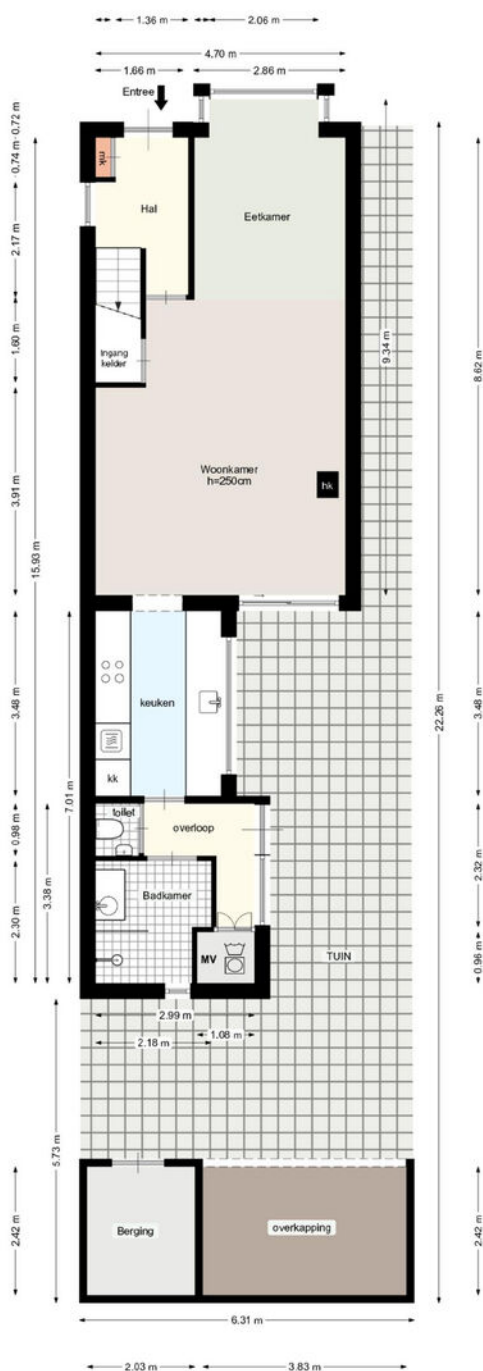






PLATTEGROND

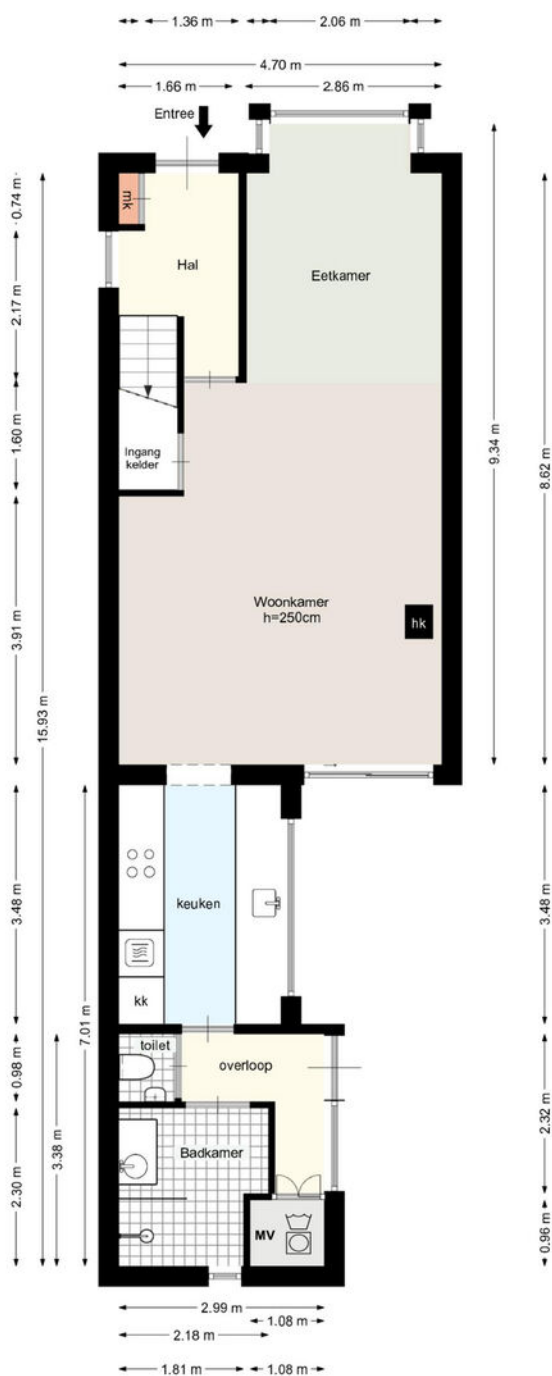
P. Rijdsijkstraat 15 Sliedrecht
-PERCEEL-



PLATTEGROND



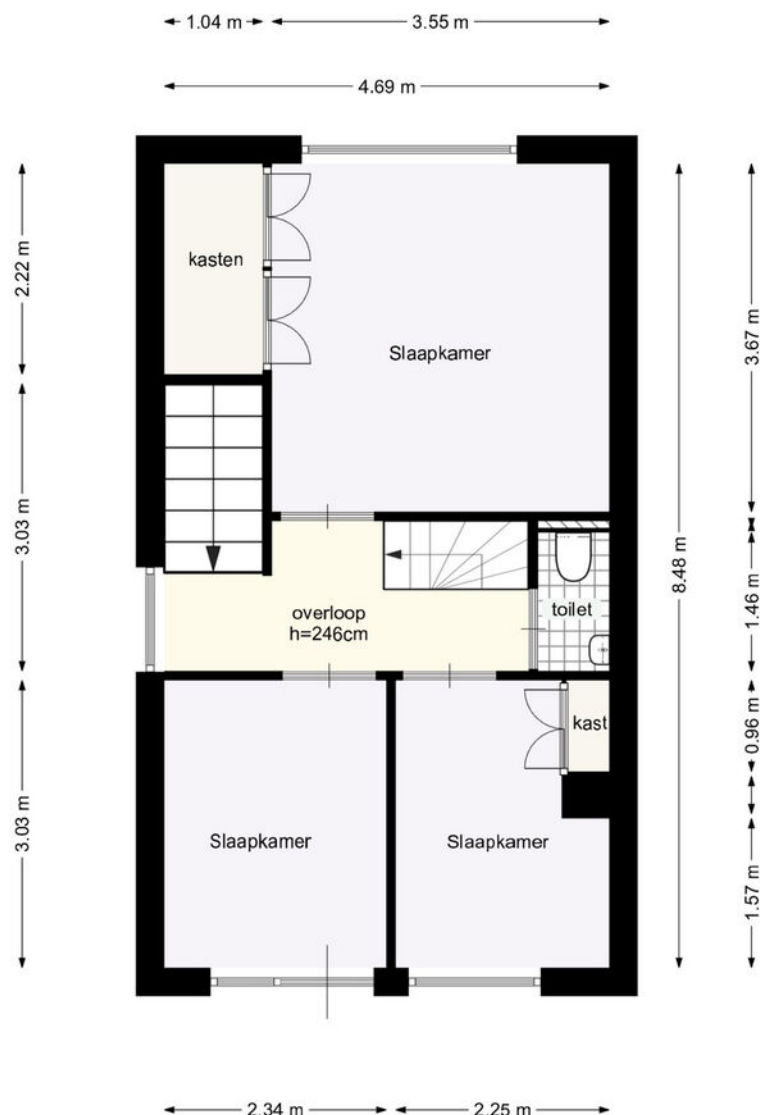
P. Rijsdijkstraat 15 Sliedrecht
-BEGANE GROND-



Deze plattegrond is met zorg samengesteld, maar er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
Alle maten en indelingen zijn indicatief.
WWW.INMETERRIJNMOND.NL

PLATTEGROND

P. Rijsdijkstraat 15 Sliedrecht
-1e VERDIEPING-

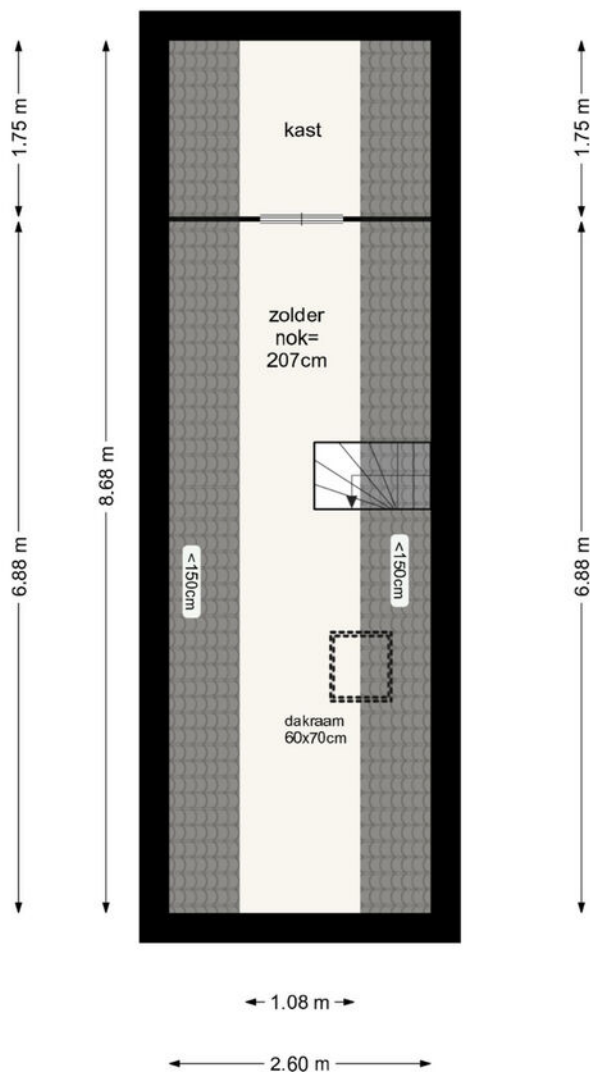


PLATTEGROND

P. Rijsdijkstraat 15 Sliedrecht
-2e VERDIEPING-



2.60 m

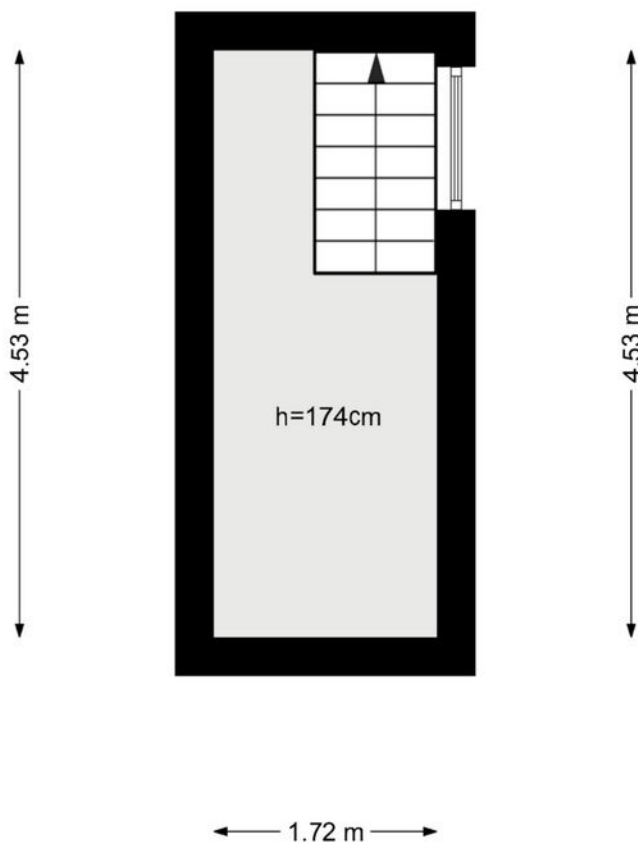


PLATTEGROND

P. Rijsdijkstraat 15 Sliedrecht
-KELDER-

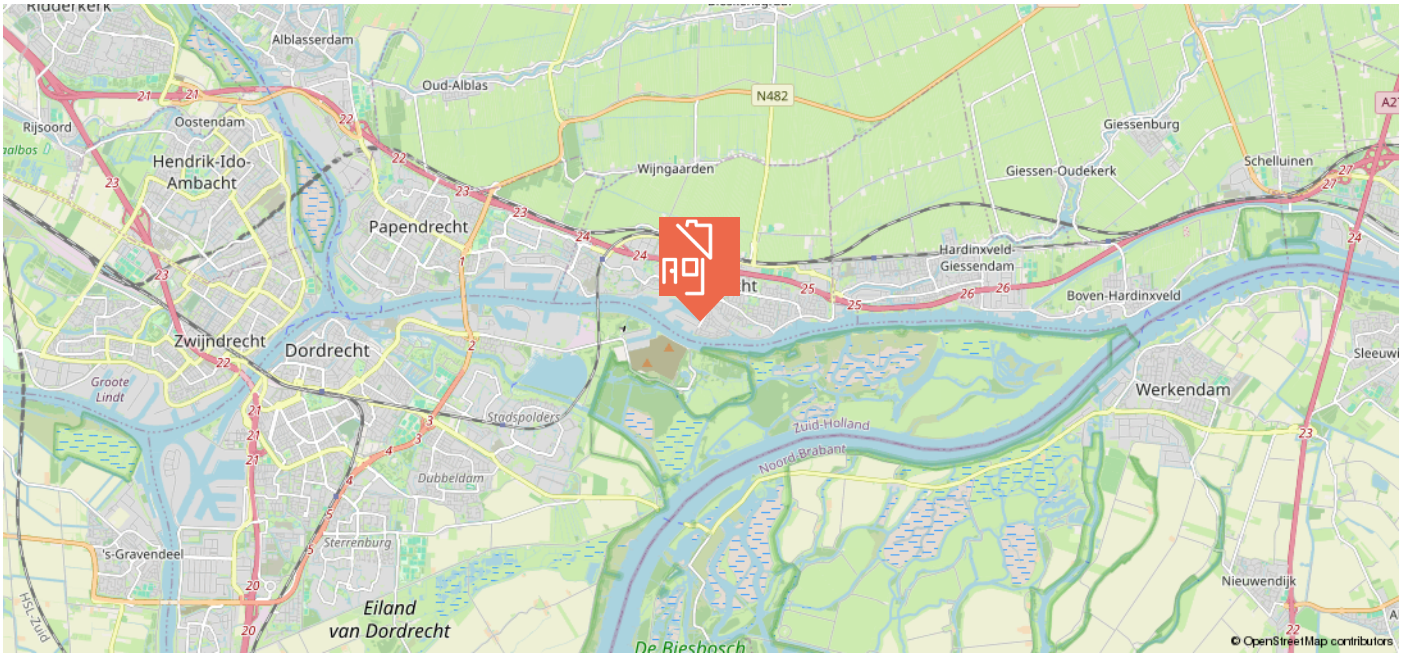


← 1.72 m →



Deze plattegrond is met zorg samengesteld, maar er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
Alle maten en indelingen zijn indicatief.
WWW.INMETERRIJNMOND.NL

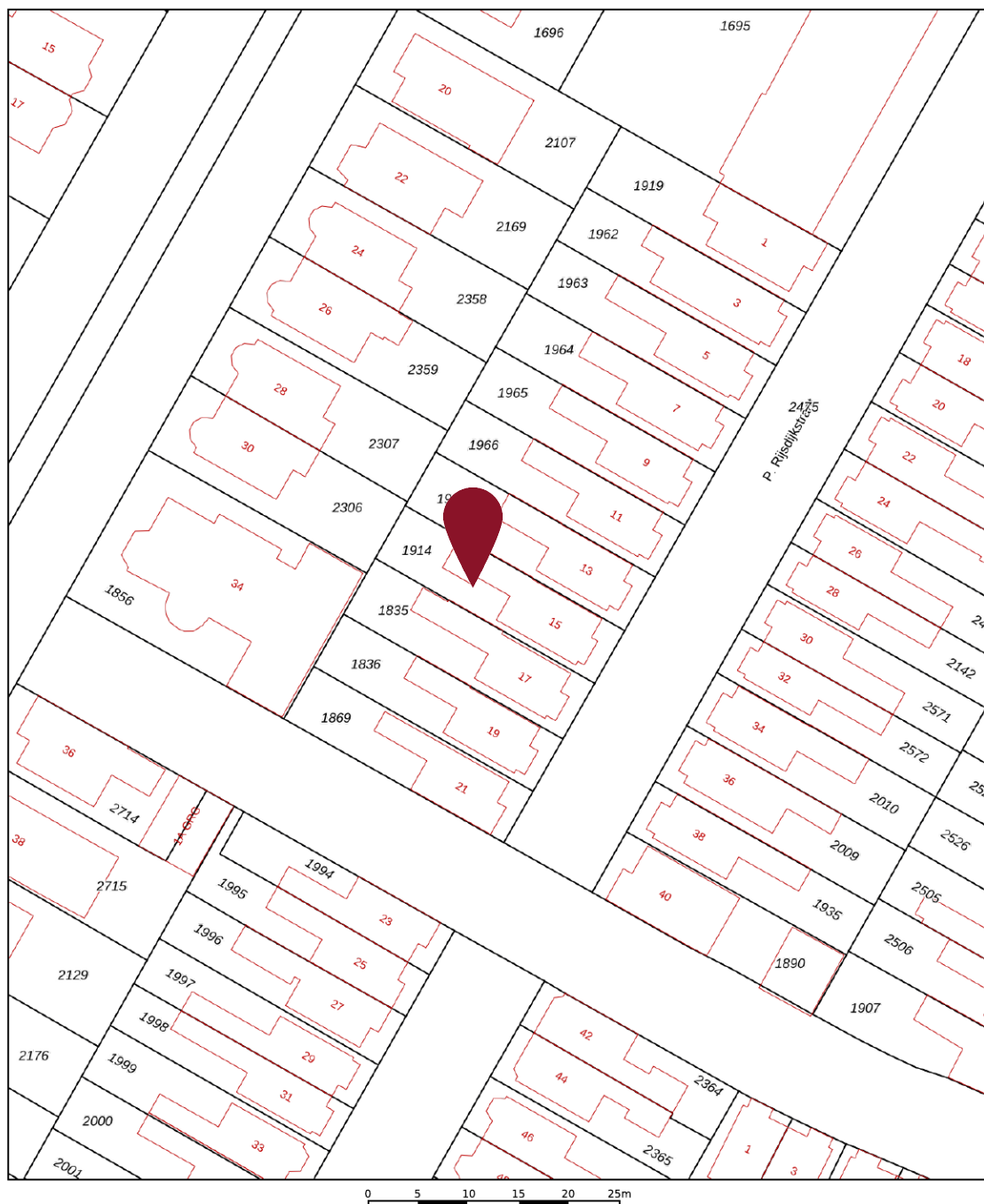
LOCATIE



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Sliedrecht
	Huisnummer	Sectie	G
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	1914
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 22 december 2025
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.

kadaster



WIE IS MAARTEN?

In 2009 ontstond op een Rotterdamse zolderkamer het idee om het helemaal anders te doen. Social media werd de manier om onze klanten te bereiken, gecombineerd met een persoonlijke aanpak. Met groot succes.

Maarten Makelaardij & Hypotheken is vanuit Rotterdam uitgegroeid naar een middelgroot kantoor met vestigingen in Rotterdam en de Drechtsteden.

Ben jij al ingeschreven als
woningzoekende? Schrijf je nu
in en ontvang gratis als eerste
al ons aanbod dat voldoet aan
jouw woonwensen.

SCAN DE QR-CODE!



Volg jij ons al?
Klikbaar



VERDERE INFORMATIE

ONDERZOEKSPLICHT

De verkoper heeft een wettelijke plicht om eventuele gebreken te melden als die hem bekend zijn (meldingsplicht). Een koper heeft een wettelijke onderzoeksplicht en moet zich inspannen om o.a. de staat van de woning te (laten) onderzoeken. Indien bepaalde zaken bij verkoper niet bekend zijn, kan een verkoper daar ook niets over melden. Denk aan bijvoorbeeld de bouwkundige staat van het pand of de fundering.

PROCEDURE BIJ BIEDINGEN

Als je interesse hebt in de woning dan kun je een bod uitbrengen. Wij vinden het belangrijk dat het biedingsproces duidelijk is. Een bod bestaat uit een prijs in euro's, een gewenste opleverdatum en eventuele voorwaarden. De meeste gebruikte voorwaarden zijn het voorbehoud van financiering en het voorbehoud van een bouwtechnische keuring. Verder dien je aan te geven of je als particulier of als belegger biedt. Je kan een bod uitbrengen via het platform Move.nl op de pagina van de desbetreffende woning. Indien er een specifieke verkoopprocedure van toepassing is (bijvoorbeeld een inschrijving), word je hier per e-mail van op de hoogte gebracht.

VOORBEHOUD VAN FINANCIERING

Door een voorbehoud van financiering te maken geef je aan de woning te kopen mits je een financiering bij een hypotheekverstrekker instelling verkrijgt. Indien je kunt aantonen dat je geen passende financiering kan krijgen, heb je de mogelijkheid om de koop te ontbinden. In het voorbehoud staat het benodigde hypotheekbedrag vermeld. Dit bedrag kan voor de gehele koopsom of een gedeelte hiervan zijn. Wij adviseren je om het op te nemen bedrag met jouw hypotheekadviseur te overleggen.

Bij het accepteren van dit voorbehoud werken wij mee aan de taxatie van de woning door een onafhankelijke taxateur. Als je geen voorbehoud van financiering maakt, kan een eventuele benodigde taxatie pas na het verlopen van de drie dagen wettelijke bedenktijd worden uitgevoerd.

VOORBEHOUD BOUWKUNDIGE KEURING

Bij het maken van een voorbehoud voor een bouwkundige keuring geef je aan dat je de woning bouwkundig wilt laten onderzoeken door een professionele partij. Er kan een termijn worden opgenomen waar binnen je gebruik kunt maken van dit voorbehoud. Daarnaast kan je een maximum bedrag aan directe herstelkosten opgeven. Indien de directe kosten in het rapport hoger zijn dan het opgegeven bedrag, kun je als koper afzien van de koop of opnieuw in onderhandeling treden.

Directe kosten zijn herstelkosten die direct noodzakelijk zijn om ergere problemen te voorkomen (bijvoorbeeld lekkages, zwam in de vloer, rotte kozijnen e.d.). Zowel het bedrag als de tijd waarbinnen je af kunt zien van de koop op basis van de bouwkundige keuring kunnen in de koopakte worden opgenomen. Dit gebeurt altijd in overleg.

Als de bouwkundige keuring niet opgenomen is in de koopovereenkomst, maar je wel een keuring wilt laten uitvoeren, zal dit altijd worden uitgevoerd na de drie dagen wettelijke bedenktijd.

OVEREENKOMST

De koop is gesloten wanneer de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit geldt als je als particulier de woning koopt. Hierbij is een mondelinge overeenstemming nog niet bindend en kan de koop nog ontbonden worden door zowel de verkopende als kopende partij. Wanneer je koopt als belegger, dan is een mondelinge overeenkomst juridisch bindend. In het laatstgenoemde geval kan de verkoper van tevoren bepalen dat de koop ook in dat geval pas gesloten is na ondertekening door alle partijen.

WAARBORG SOM C.Q. BANKGARANTIE

Een waarborgsom c.q. bankgarantie dient als extra zekerheid dat de kopende partij de verplichtingen nakomt die voortvloeien uit de koopovereenkomst. De waarborgsom bedraagt 10% van de koopsom. Deze waarborgsom wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst. Je betaalt de waarborgsom aan de notaris en dit bedrag wordt bij de overdracht van de woning verrekend op de nota van afrekening.

OUDERDOMSCLAUSULE

Wanneer een woning een ouder bouwjaar heeft, wordt er een ouderdomsclausule opgenomen in de koopovereenkomst. De ouderdomsclausule is bedoeld om de koper erop te wijzen dat hij niet dezelfde eisen mag stellen aan de woning als aan een nieuwbouwwoning, gezien deze andere (technische) kenmerken bezit.

NIET-BEWONERSCLAUSULE

Wanneer de verkoper niet (recent) in de woning heeft gewoond, wordt er een niet-bewonersclausule opgenomen in de koopovereenkomst.

Deze clausule wijst koper erop dat verkoper mogelijk niet van eventuele gebreken op de hoogte is die pas aan het licht komen bij bewoning en deze dus ook niet kan melden.

VERDERE INFORMATIE

ASBESTCLAUSULE

Wanneer een woning gebouwd is voor 1993, wordt er in de koopovereenkomst een asbestclausule opgenomen. Deze clausule wijst koper erop dat het ten tijde van de bouw en/of renovatie van de woning normaal was om asbesthoudende materialen in de bouw te verwerken en dat bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen op grond van de milieuwetgeving speciale maatregelen dienen te worden genomen. Dit is de verantwoordelijkheid van de koper. Uiteraard heeft de verkoper wel een meldingsplicht indien hij/zij op de hoogte is van eventuele asbesthoudende materialen.

KEURDERS

www.bouwtechnokeuring.nl
www.perfectkeur.nl

HANDIGE WEBSITES

Bouwvergunningen: www.omgevingsloket.nl
Opvragen bouwtekeningen:
www.regionaalarchiefdordrecht.nl
Funderingsproblemen Dordrecht:
[https://cms.dordrecht.nl/inwoners/
Overzicht_Inwoners/Wonen/Funderingsaanpak](https://cms.dordrecht.nl/inwoners/Overzicht_Inwoners/Wonen/Funderingsaanpak)
Funderingskaart Dordrecht, linker en rechterdeel, te vinden op de pagina van de link:
[https://cms.dordrecht.nl/inwoners/
Overzicht_Inwoners/Wonen/Funderingsaanpak](https://cms.dordrecht.nl/inwoners/Overzicht_Inwoners/Wonen/Funderingsaanpak)
Kenniscentrum Funderingen: www.kcaf.nl
Bestemmingsplan: www.ruimtelijkeplannen.nl
Bodemkaart: www.bodemloket.nl/kaart
Energie label: www.energielabel.nl
Monumenten: www.monumentenzorgdordrecht.nl

**NOG VRAGEN?
SCAN DE QR
CODE VOOR
ONZE FAQ!**





Heb je interesse in deze woning?

Plan dan een afspraak in via
078 89 02 748 - 06 23 25 44 79 (WhatsApp)

Maarten Makelaardij & Hypotheeken

Kantoor Dordrecht

Johan de Wittstraat 18
3311 KJ Dordrecht



@maartenmakelaardijrechtsteden

Vastgoed
 **Ned.**