



alblasserwaard
makelaars & taxateurs



Smalweer 15

3363 JJ Sliedrecht

Vraagprijs: € 369.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **90 m²**

PERCEELOPPERVLAKE: **128 m²**

ENERGIELABEL: **B**

Kenmerken



Woonoppervlakte
90 m²



Inhoud
300 m³



Bouwjaar
1980



Aantal slaapkamers
3

Perceeloppervlakte	128 m ²
Externe bergruimte	6 m ² (berging)
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer met toilet en 1 afzonderlijk toilet
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas (m.u.v. keukenraam)
Verwarming / warm water	Intergas HR, combiketel uit 2011
Kozijnen	grotendeels kunststof / deels hout
Elektra	6 groepen en 2 aardlekschakelaars
Vloeren	beton
Voorzieningen	buitenzonwering, mechanische ventilatie, dakraam, glasvezel kabel, airconditioning, 10 zonnepanelen (2022)
Kruipruimte	ja
Geheid	ja
Energie label	B
Parkeren	openbaar parkeren in directe omgeving
Tuinligging	achtertuin, ca. 56 m ² , zuiden
Bijzonderheden	opbrengst zonnepanelen ca. 3300 kWh in de periode 2025-2026

Algemene omschrijving

In de rustige en kindvriendelijke woonwijk "Craijensteijn" staat deze hoekwoning die je zal verrassen. Achter de voordeur gaat een complete en verzorgde gezinswoning schuil. De woning verkeert in een goede staat van onderhoud, is vrijwel volledig voorzien van kunststof kozijnen en uitgerust met 10 zonnepanelen. Instapklaar, comfortabel en klaar voor een nieuwe eigenaar. Misschien ben jij dat wel.

Binnen is de indeling praktisch en overzichtelijk. De hal met toilet en meterkast leidt naar de woonkamer met keuken aan de voorzijde. De keuken in een hoekopstelling is uitgerust met diverse inbouwapparatuur. De woonkamer is royaal en heeft een uitnodigende sfeer met meer dan voldoende ruimte voor een comfortabele zithoek én eethoek. Vanuit de woonkamer stap je via de dubbele tuindeuren de achtertuin in, gelegen op het zuiden.

Op de verdieping bevinden zich drie slaapkamers, de badkamer, cv-kast en een kast met wasmachine. De badkamer is in 2022 vernieuwd en uitgevoerd met een inloopdouche, wastafelmeubel en 2e toilet. De slaapkamer aan de voorzijde is voorzien van airconditioning, comfortabel zelfs op warme zomerdagen.

De achtertuin is ruim opgezet en biedt veel mogelijkheden om van het buitenleven te genieten. Dankzij de gunstige ligging op het zuiden profiteer je hier vrijwel de hele dag van de zon. De tuin is grotendeels van sierstraatwerk voorzien met plaats voor meerdere terrassen. De gevel is uitgerust met een zonnescherm. Hiernaast is via de zij-ingang van de tuin de stenen berging met vliering bereikbaar.

De ligging

De woning is gelegen op korte afstand van diverse voorzieningen zoals: scholen, openbaar vervoer en de A15. In de wijk is een aangenaam park te vinden óf pak de fiets naar het centrum van Sliedrecht!





Woonkamer



Woonkamer



Woonkamer



Woonkamer







Eetgedeelte en toegang tot de keuken





Keuken/woonkamer



Keuken



Keuken



Keuken



Hal



Entree



Toilet



Slaapkamer 1



Slaapkamer 1



Slaapkamer 2



Slaapkamer 2



Slaapkamer 3



Slaapkamer 3



Badkamer



Wastafelmeubel



Douche



Terras achterzijde



Achterzijde woning



Achtertuin









Vooraanzicht



Berging



Vooraanzicht



Straatbeeld

Afwerkstaat

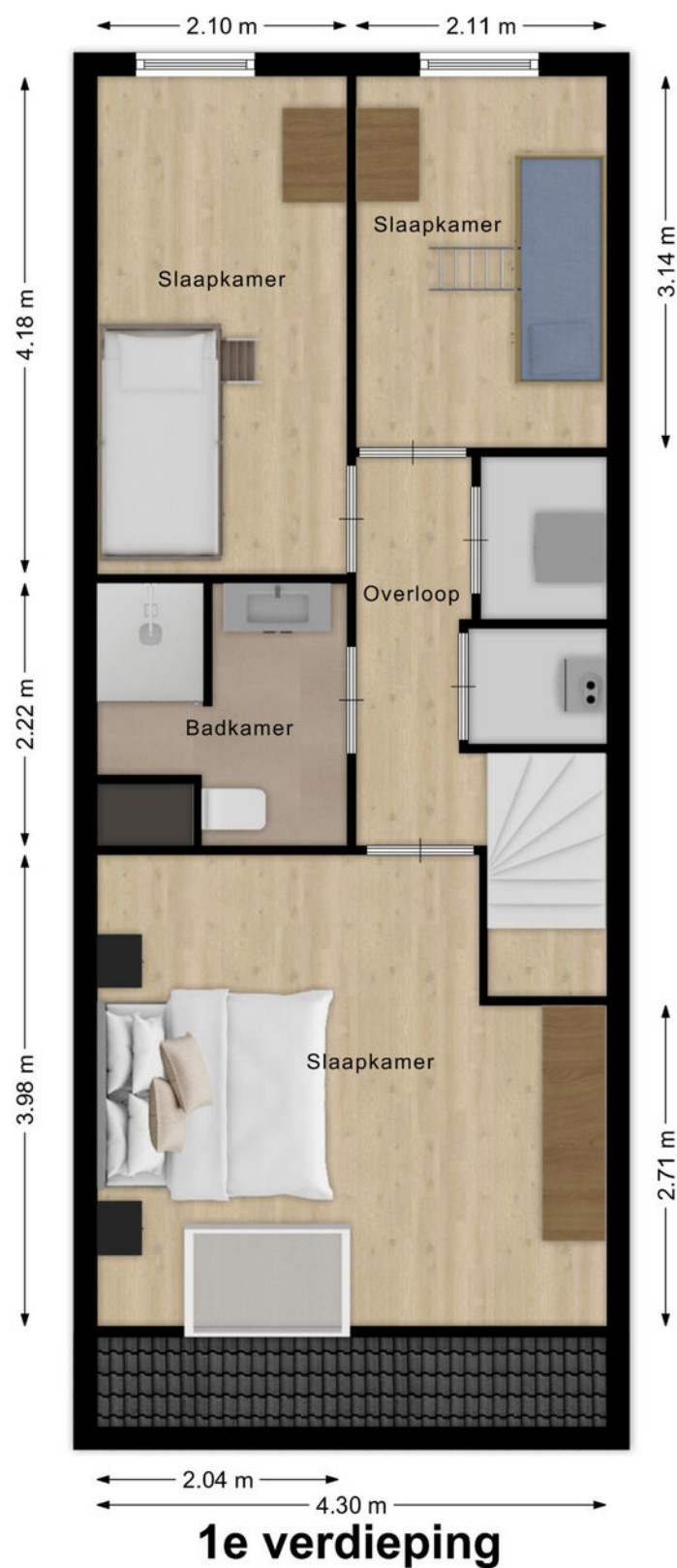
Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
hal / entree	PVC	glasvlies behang	sputwerk	toegang tot: - meterkast - toilet - 1e verdieping
toilet	vloertegels	wandtegels	sputwerk	voorzien van: - wandcloset - fonteinje
woonkamer	PVC	sauswerk / schoonmetselwerk	sauswerk	voorzien van elektrische haard toegang tot: - keuken - achtertuin
keuken	PVC	wandtegels / glasvlies behang	sauswerk	open keuken met hoekstelling, voorzien van: - koelkast - losse vrieskast - vaatwasser - afzuigkap - oven (werkt beperkt) - inductiekookplaat
1e VERDIEPING				
overloop	laminaat	glasvlies behang	sauswerk	toegang tot: - 3 slaapkamers - badkamer - CV-kast - kast met witgoedaansluitingen
slaapkamer 1	laminaat	glasvlies behang	sputwerk	gelegen aan de voorzijde voorzien van: - airconditioning - bergruimte achter knieschotten
slaapkamer 2	laminaat	glasvlies behang	sputwerk	gelegen aan de achterzijde
slaapkamer 3	laminaat	glasvlies behang	sauswerk	gelegen aan de achterzijde
badkamer	vloertegels	wandtegels	sauswerk	voorzien van: - douche - wastafelmeubel - 2e toilet
BUITEN				
achtertuin				gesitueerd op het zuiden voorzien van: - sierstraatwerk - groot terras - achterom
stenen berging				gelegen in het gangetje naast de woning, afmetingen ca.: 2.90 x 2.10 meter voorzien van elektra-aansluiting, vliering en omvormer zonnepanelen

Plattegrond



Begane grond

Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



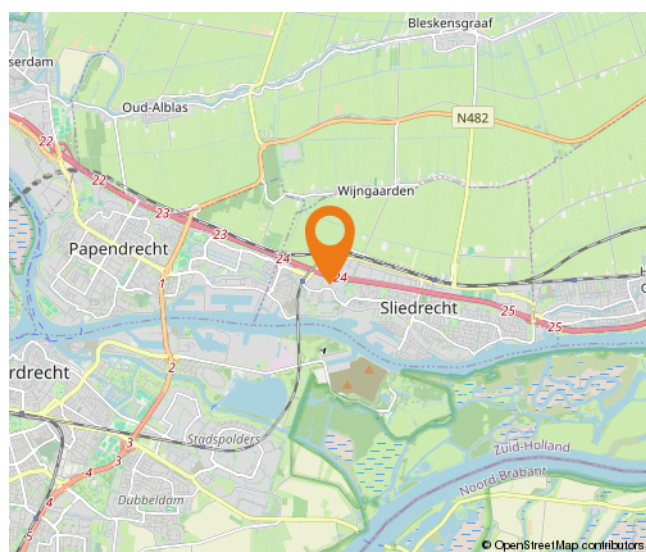
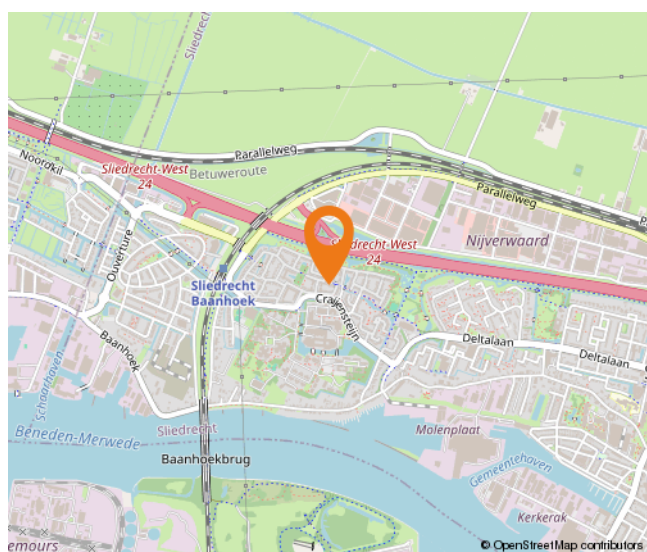
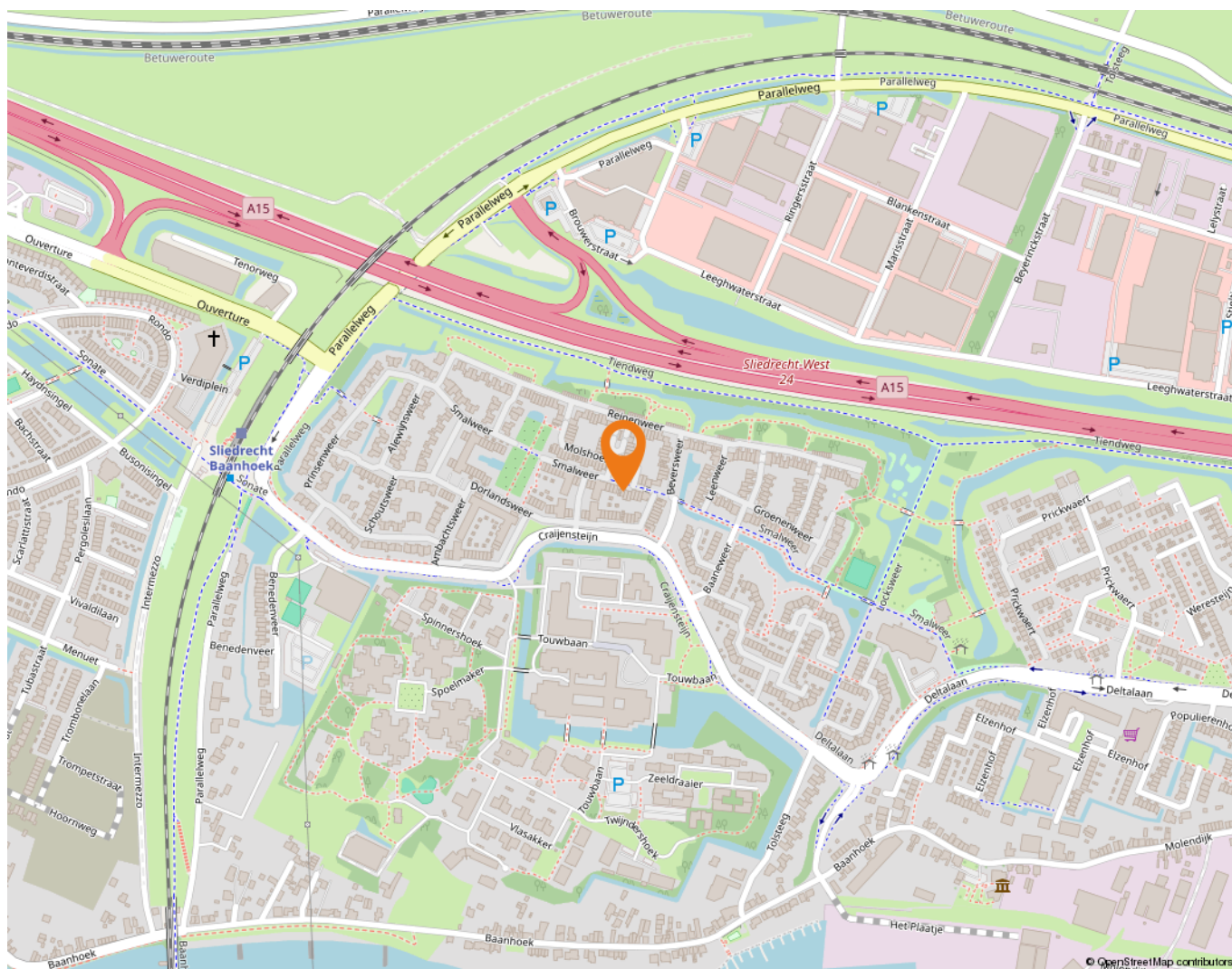
0 5 10 15 20 25m

12345 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Sliedrecht Streek K Perceel 1992	kadaster 
---	--	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 februari 2026
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.

Kaarten



Wonen in Sliedrecht

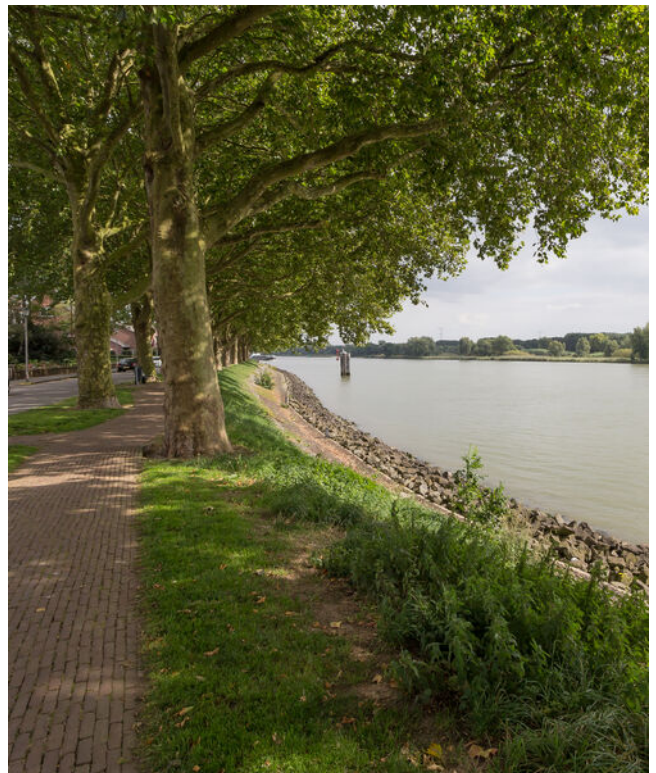
Sliedrecht heeft een dorps karakter met een prettige sfeer waarbij ook alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik liggen. Een breed aanbod aan winkels is te vinden op de Kerkbuurt en het Burgemeester Winklerplein. Iedere woensdag is hier de weekmarkt waar diverse verse producten verkrijgbaar zijn.

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. Bijvoorbeeld in de speeltoestellen op de Kerkbuurt, die de vorm hebben van een baggerschip.

In dit dorp kennen velen elkaar vanuit het kerk- en/of verenigingsleven. Naast bijvoorbeeld een grote korfbal- en voetbalclub is volleybalvereniging Sliedrecht Sport wel de meest bekende sportclub. Van een sporthal tot en met het zwembad – sportvoorzieningen zijn er genoeg in Sliedrecht.

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 in Sliedrecht, waaronder een aantal natuurspeeltuinen. Wie een andere manier van ontspannen zoekt, in de zin van een dagje op pad, kan ook terecht in Sliedrecht. Wat dacht je van een dag lekker winkelen op de woonboulevard? Sliedrecht heeft het allemaal: wonen, ontspannen, sporten en onderwijs komen samen in één centraal gelegen dorp.

De gemeente is geografisch gunstig gelegen tussen de steden 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 rechtstreeks naar Dordrecht, Gorinchem en Geldermalsen gereisd kan worden.



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
-		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- vitrages		X	
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- PVC vloer	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden		X	
- Elektrische haard			X
- Tado Thermostaatknoppen 5 x			X
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Keukenaccessoires, te weten			
- Buffetkasten	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast			X
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel		X	
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	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

Heeft u nog geen bezichtiging ingepland? Neem dan snel contact met ons op via telefoon, e-mail of WhatsApp om een afspraak te maken.

Na een bezichtiging heeft u alle tijd om rustig na te denken. Heeft u interesse? Dan zetten we samen de volgende stap. Overweegt u de overstap van uw huidige koopwoning naar een nieuwe woning? Dan verzorgen wij graag kosteloos een waardebeoordeling van uw huidige woning. Zo krijgt u snel inzicht in de verkoopwaarde van uw huis. Geen interesse? Dat is uiteraard geen probleem. Wij horen dit dan graag, ook voor de verkoper is dit een spannend traject.

Blijft u verder zoeken? Volg ons op social media en schrijf u in via onze website. Zo blijft 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.

Koper en verkoper ontvangen een concept van de overeenkomst waarna een (gezamenlijke) afspraak tot ondertekening volgt op één van onze kantoren. U plaatst uw handtekening nadat de makelaar aan u de inhoud van de koopovereenkomst heeft toegelicht.

Wij sturen de ondertekende overeenkomst op naar de betreffende notaris.



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

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