



## Burgemeester Drijberplein 44 3361 VH Sliedrecht



**Koopsom € 325.000,00 k.k.**

Deze brochure is met uiterste zorgvuldigheid samengesteld door Nederlof Makelaardij BV, onder meer aan de hand van de door de verkoper aan ons ter hand gestelde gegevens. Genoemde maten zijn bij benadering en plattegronden dienen ter indicatie. Tevens zijn de plattegronden niet in alle gevallen op schaal. Deze brochure is geen onderdeel van de koopovereenkomst. Aan eventuele onjuistheden kunnen geen rechten worden ontleend. Onzerzijds wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan.



## Kenmerken

Koopsom	€ 325.000,00 k.k.
Type woning	2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	5 kamers waarvan 3 slaapkamers
Inhoud woning	Circa 340 m <sup>3</sup>
Perceel oppervlakte	120 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	98 m <sup>2</sup>
Soort woning	Eengezinswoning
Bouwjaar	1935
Ligging	In woonwijk op loopafstand van het centrum van Sliedrecht
Tuin	Achtereinde en zijtuin
Hoofdtuin	Achtereinde van circa 70m <sup>2</sup> op het noordoosten
Parkeren	Vrij parkeren in de omgeving
Verwarming	C.V.-Ketel
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie en dubbel glas
Energielabel	D
C.V.-ketel	Remeha Tzerra Ace 28c (combiketel uit 2022 in eigendom)

## Locatie

Burgemeester Drijberplein 44  
3361 VH SLIEDRECHT





## Omschrijving

### **Karakteristieke, vergrote twee-onder-één-kapwoning met diepe tuin en veel potentie om naar eigen smaak te moderniseren en af te werken!**

Aan een rustige en centraal gelegen straat met veilige, omheinde kinderspeelplaats, op loopafstand van het centrum van Sliedrecht bevindt zich deze sfeervolle twee-onder-één-kapwoning uit 1935.

De woning is vergroot door middel van een aanbouw aan de achterzijde en beschikt over een karakteristieke uitstraling, een praktische indeling met een ruime woonkamer met openslaande tuindeuren, drie slaapkamers en een achtertuin van circa 70m<sup>2</sup>.

Deze woning biedt een uitstekende kans voor kopers die op zoek zijn naar een karakteristieke woning met ruimte en mogelijkheden om deze naar eigen smaak te moderniseren. De combinatie van ligging, grootte en type woning maakt dit een aantrekkelijk object voor een brede doelgroep.

### **Ligging**

De woning is gelegen in een rustige straat op loopafstand van het centrum van Sliedrecht met leuke en veilige kinderspeelplaatsen onder fraaie bomen op 50m van de woning. Winkels, scholen, openbaar vervoer en uitvalswegen zijn op korte afstand bereikbaar. Daarnaast ligt de rivier de Beneden Merwede op loopafstand, wat zorgt voor een prettige woonomgeving met een maritiem karakter.

### **Buitenruimte**

De achtertuin is verzorgd aangelegd en beschikt over meerdere terrassen, een plantenborder en een kleine vijver. Door de diepte van de tuin is er altijd wel een plek in de zon of schaduw te vinden. De achtertuin is gesitueerd op het noordoosten.

Achterin de tuin bevindt zich een berging aangebouwd aan de woning. Deze ruimte heeft afmetingen van 2,20m x 2,012m en is voorzien van elektra.

### **Begane grond**

De entree/hal is circa 3,70m lang en biedt toegang tot de woonkamer en trapopgangen naar de eerste verdieping en het souterrain. De meterkast bevindt zich onder de trap en is uitgerust met 4 groepen en een aardlekschakelaar.

De L-vormige woonkamer is bijna 30m<sup>2</sup> groot en heeft openslaande tuindeuren naar de achtertuin en een sfeervolle haard. Verwarming geschiedt middels radiatoren en een convector voor de openslaande tuindeuren. De woonkamer is 7,50m lang, 4,80m breed aan de achterzijde en 2,89m aan de voorzijde. De grote raampartijen bieden de woonkamer veel daglicht.

De keuken is gesitueerd aan de achterzijde en heeft afmetingen van 2,98m x 2,23m. De keuken is voorzien van een gedateerde, doch bruikbare inbouwkeuken met een rvs-aanrechtblad en diverse inbouwapparatuur, waaronder een gaskookplaat, een afzuigkap en een koelkast. Het raam in de zijgevel biedt de keuken veel daglicht en contact met de tuin.

Aansluitend bevindt zich een tussenhal met toegang tot de toiletruimte, een praktische wasruimte en een toegangsdeur naar de achtertuin.

De toiletruimte is voorzien van een duoblok toilet en een fonteintje. De praktische wasruimte heeft afmetingen van 2,23m x 1,05 en is volledig betegeld.



## Omschrijving

### Souterrain

Onder de hal/gang bevindt zich een souterrain met afmetingen van 3,63m x 1,78m met een plafondhoogte van 1,83m, ideaal te gebruiken als provisieruimte of extra opslag.

### Eerste verdieping

De overloop op de eerste verdieping biedt toegang tot twee ruime slaapkamers en de badkamer. Beide kamers zijn functioneel ingedeeld en beschikken over voldoende daglicht.

Slaapkamer 1 is circa 13m<sup>2</sup>. Deze slaapkamer bevindt zich over de gehele breedte aan de achterzijde van de woning en beschikt over een riante schuifkastenwand en toegang tot het aangrenzende dakterras. Dit dakterras is circa 5,50m x 2,50m.

Slaapkamer 2 is eveneens circa 13m<sup>2</sup>. Deze slaapkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning en heeft een vaste kast en een dakkapel met twee ramen voor voldoende daglicht.

De badkamer bevindt zich tussen slaapkamer 1 en 2 en is volledig betegeld in een lichte kleurstelling. De badkamer is uitgerust met een douche, een wastafel met spiegelkast en een dubblok toilet.

### Zolderverdieping

Via een vaste, rechte steektrap bereik je de zolderverdieping. Deze open ruimte biedt volop mogelijkheden, bijvoorbeeld voor het realiseren van een slaapkamer, werkruimte of hobbykamer. Een groot dakvenster biedt deze ruimte voldoende daglicht en mogelijkheid om te ventileren.

Tevens is in deze ruimte de cv-installatie geplaatst. De cv-ketel betreft een Remeha Tzerra Ace 28c van bouwjaar 2022.

### Kenmerken

- Per direct beschikbaar
- Twee-onder-één-kapwoning
- Bouwjaar: 1935
- Woonoppervlakte: ca. 98 m<sup>2</sup>
- Inhoud: ca. 340 m<sup>3</sup>
- Perceeloppervlakte: 120 m<sup>2</sup>
- Souterrain aanwezig
- Diepe achtertuin (ca. 70 m<sup>2</sup>) op het noordoosten
- CV-ketel: Remeha Tzerra Ace 28c (2022, eigendom)
- Vrij parkeren in de directe omgeving
- Energielabel D
- Dakisolatie, spouwmuurisolatie en dubbel glas

### Bijzondere clausules

- Niet-bewoners-clausule wordt opgenomen in de koopovereenkomst (verkoper is niet de bewoner).
- Ouderdomsclausule wordt opgenomen in de koopovereenkomst (de woning is ouder dan 20 jaar wat betekent dat de bouweisen en materiaalgebruik anders zijn dan de huidige nieuwbouwnormen).
- Asbestclausule wordt opgenomen in de koopovereenkomst (standaard bepaling bij woningen gebouwd voor 1994; Het is de verkoper niet bekend dat zich asbestverdachte materialen in de woning bevinden, maar er kunnen gezien de bouwperiode alsnog asbesthoudende stoffen aanwezig zijn).



**KANTOORADRES** De Overtoom 81, Papendrecht Centrum  
**POSTADRES** Postbus 21, 3350 AA Papendrecht

T 078-6150488 | E [nederlof@nederlofmakelaardij.nl](mailto:nederlof@nederlofmakelaardij.nl) | W [www.nederlofmakelaardij.nl](http://www.nederlofmakelaardij.nl)

## Foto's





**KANTOORADRES** De Overtoom 81, Papendrecht Centrum  
**POSTADRES** Postbus 21, 3350 AA Papendrecht

T 078-6150488 | E [nederlof@nederlofmakelaardij.nl](mailto:nederlof@nederlofmakelaardij.nl) | W [www.nederlofmakelaardij.nl](http://www.nederlofmakelaardij.nl)

## Foto's





**KANTOORADRES** De Overtoom 81, Papendrecht Centrum  
**POSTADRES** Postbus 21, 3350 AA Papendrecht

T 078-6150488 | E [nederlof@nederlofmakelaardij.nl](mailto:nederlof@nederlofmakelaardij.nl) | W [www.nederlofmakelaardij.nl](http://www.nederlofmakelaardij.nl)

## Foto's





**KANTOORADRES** De Overtoom 81, Papendrecht Centrum  
**POSTADRES** Postbus 21, 3350 AA Papendrecht

T 078-6150488 | E [nederlof@nederlofmakelaardij.nl](mailto:nederlof@nederlofmakelaardij.nl) | W [www.nederlofmakelaardij.nl](http://www.nederlofmakelaardij.nl)

## Foto's





**KANTOORADRES** De Overtoom 81, Papendrecht Centrum  
**POSTADRES** Postbus 21, 3350 AA Papendrecht

T 078-6150488 | E [nederlof@nederlofmakelaardij.nl](mailto:nederlof@nederlofmakelaardij.nl) | W [www.nederlofmakelaardij.nl](http://www.nederlofmakelaardij.nl)

## Foto's

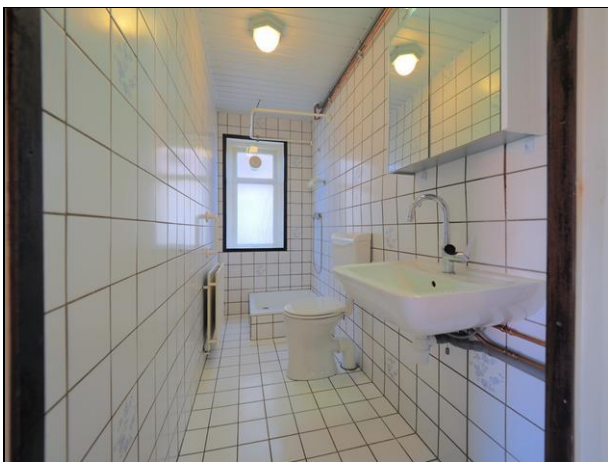




**KANTOORADRES** De Overtoom 81, Papendrecht Centrum  
**POSTADRES** Postbus 21, 3350 AA Papendrecht

T 078-6150488 | E [nederlof@nederlofmakelaardij.nl](mailto:nederlof@nederlofmakelaardij.nl) | W [www.nederlofmakelaardij.nl](http://www.nederlofmakelaardij.nl)

## Foto's





**KANTOORADRES** De Overtoom 81, Papendrecht Centrum  
**POSTADRES** Postbus 21, 3350 AA Papendrecht

T 078-6150488 | E [nederlof@nederlofmakelaardij.nl](mailto:nederlof@nederlofmakelaardij.nl) | W [www.nederlofmakelaardij.nl](http://www.nederlofmakelaardij.nl)

## Foto's





**KANTOORADRES** De Overtoom 81, Papendrecht Centrum  
**POSTADRES** Postbus 21, 3350 AA Papendrecht

T 078-6150488 | E [nederlof@nederlofmakelaardij.nl](mailto:nederlof@nederlofmakelaardij.nl) | W [www.nederlofmakelaardij.nl](http://www.nederlofmakelaardij.nl)

## Plattegrond





**KANTOORADRES** De Overtoom 81, Papendrecht Centrum  
**POSTADRES** Postbus 21, 3350 AA Papendrecht

T 078-6150488 | E [nederlof@nederlofmakelaardij.nl](mailto:nederlof@nederlofmakelaardij.nl) | W [www.nederlofmakelaardij.nl](http://www.nederlofmakelaardij.nl)

## Plattegrond





**KANTOORADRES** De Overtoom 81, Papendrecht Centrum  
**POSTADRES** Postbus 21, 3350 AA Papendrecht

T 078-6150488 | E [nederlof@nederlofmakelaardij.nl](mailto:nederlof@nederlofmakelaardij.nl) | W [www.nederlofmakelaardij.nl](http://www.nederlofmakelaardij.nl)

## Plattegrond



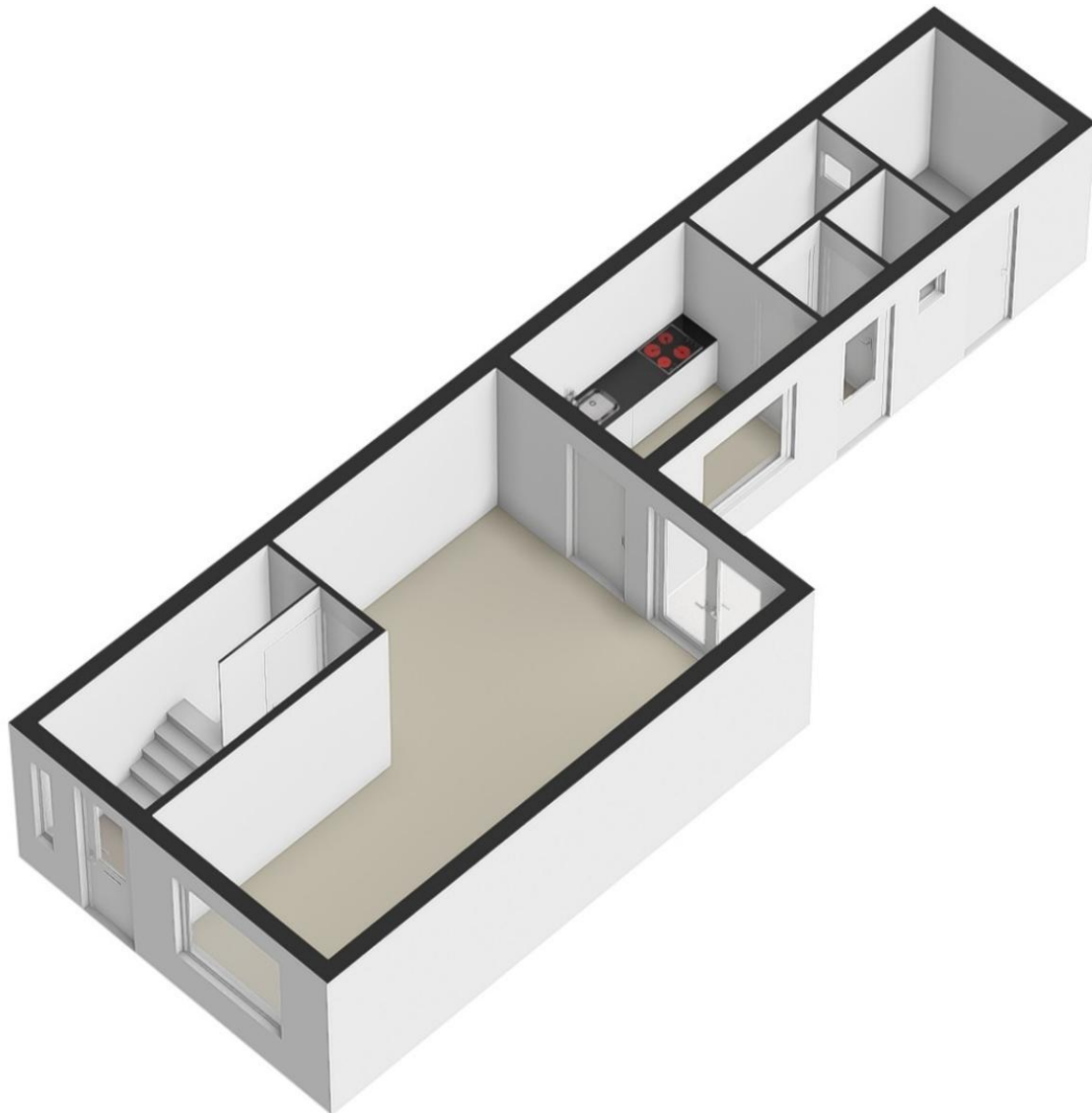


**KANTOORADRES** De Overtoom 81, Papendrecht Centrum

**POSTADRES** Postbus 21, 3350 AA Papendrecht

T 078-6150488 | E [nederlof@nederlofmakelaardij.nl](mailto:nederlof@nederlofmakelaardij.nl) | W [www.nederlofmakelaardij.nl](http://www.nederlofmakelaardij.nl)

## Plattegrond



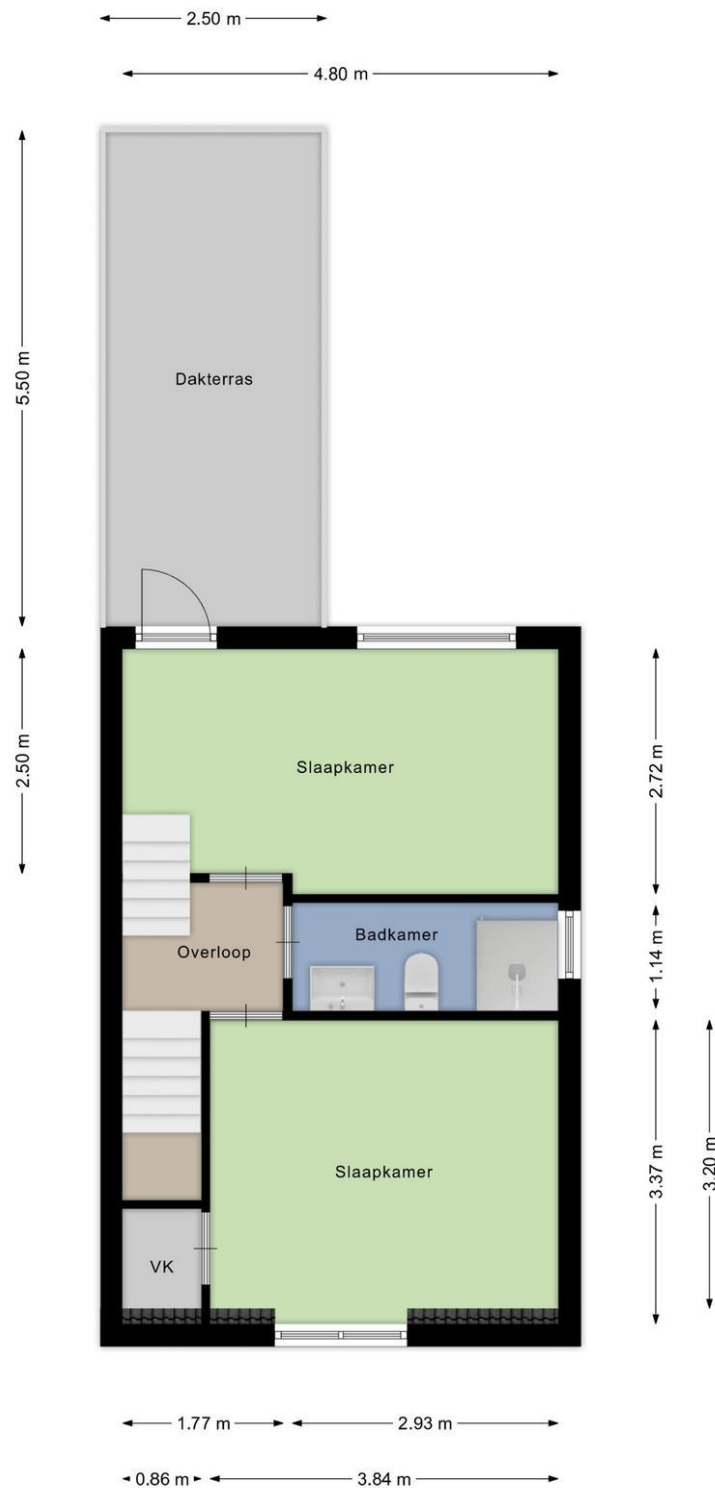


**KANTOORADRES** De Overtoom 81, Papendrecht Centrum

**POSTADRES** Postbus 21, 3350 AA Papendrecht

T 078-6150488 | E [nederlof@nederlofmakelaardij.nl](mailto:nederlof@nederlofmakelaardij.nl) | W [www.nederlofmakelaardij.nl](http://www.nederlofmakelaardij.nl)

## Plattegrond



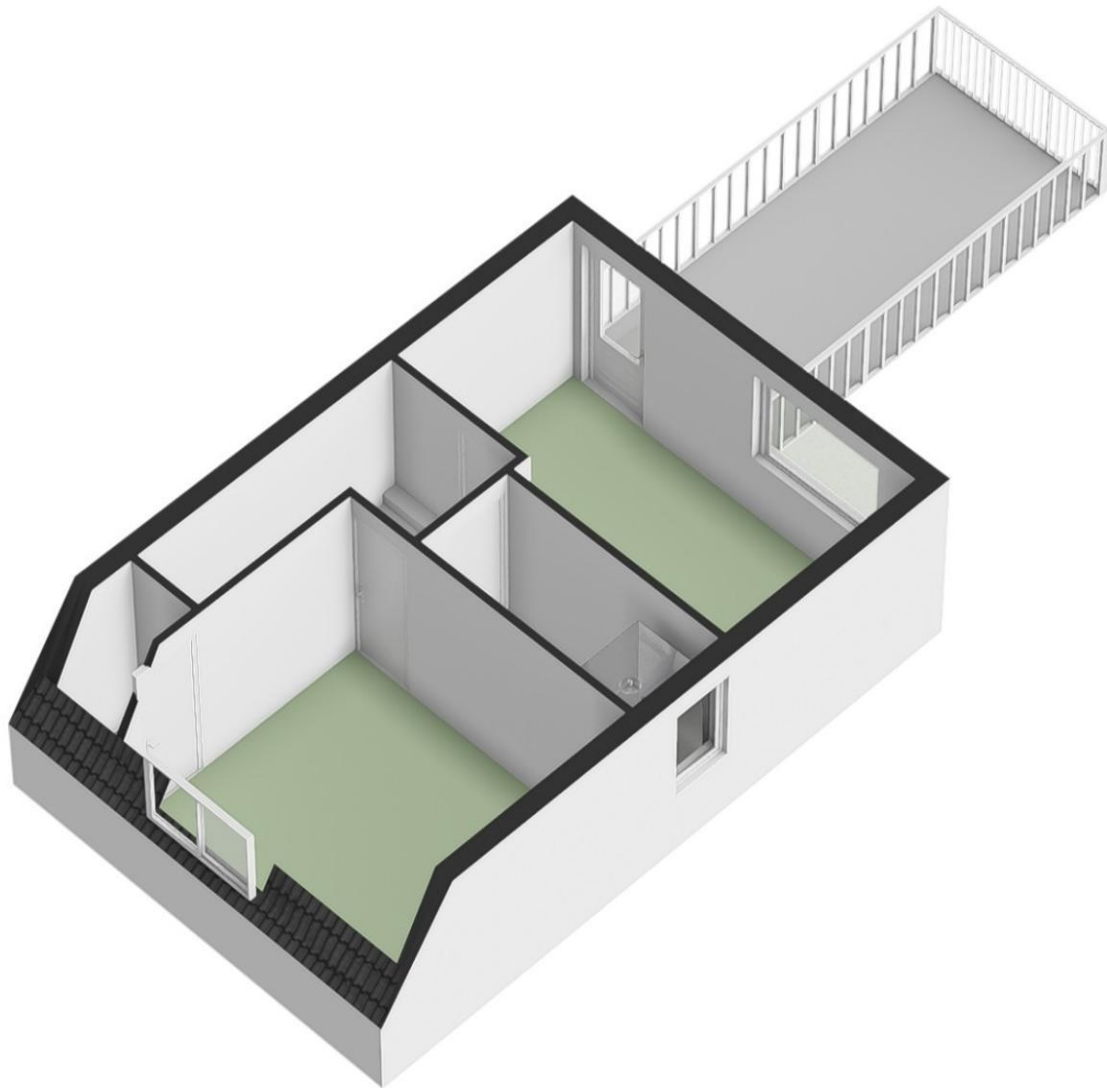


**KANTOORADRES** De Overtoom 81, Papendrecht Centrum

**POSTADRES** Postbus 21, 3350 AA Papendrecht

T 078-6150488 | E [nederlof@nederlofmakelaardij.nl](mailto:nederlof@nederlofmakelaardij.nl) | W [www.nederlofmakelaardij.nl](http://www.nederlofmakelaardij.nl)

## Plattegrond



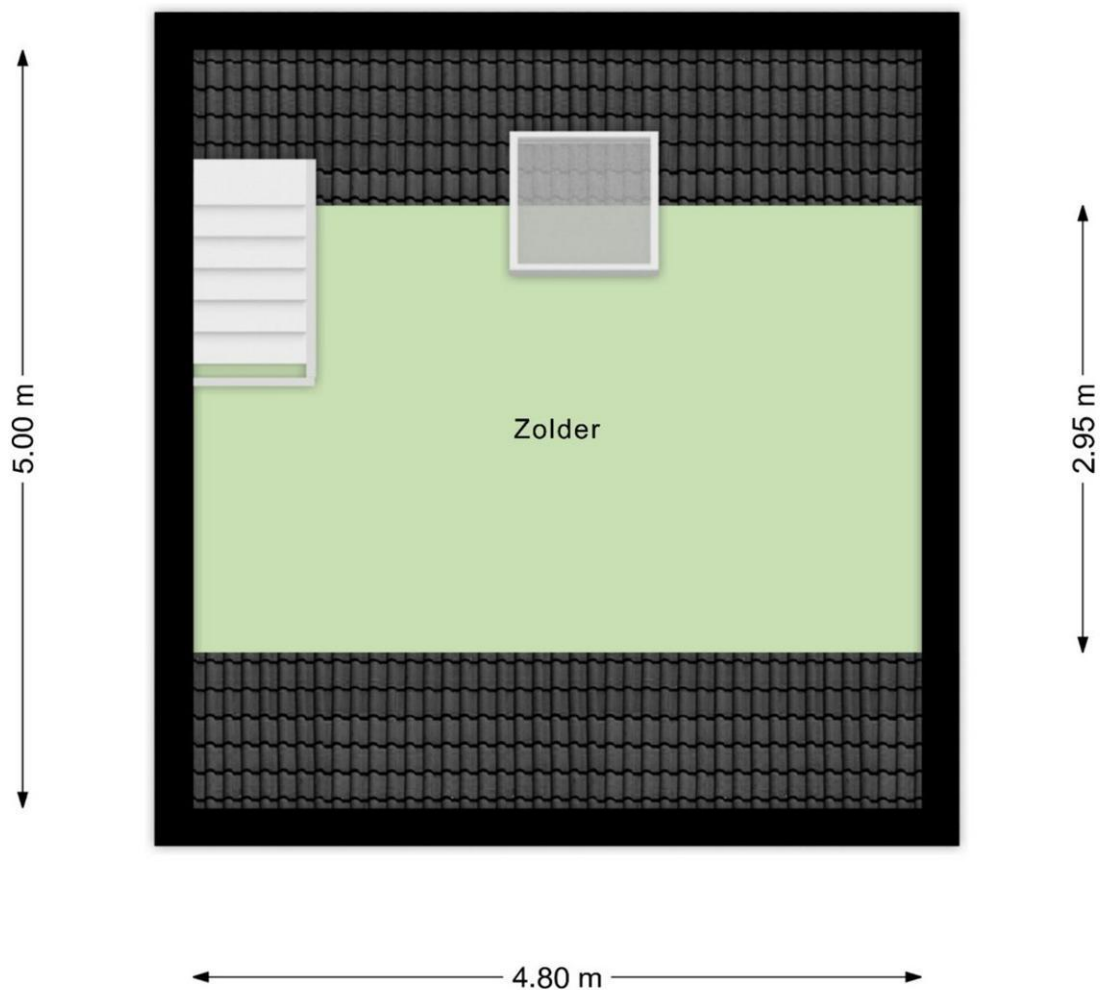


**KANTOORADRES** De Overtoom 81, Papendrecht Centrum

**POSTADRES** Postbus 21, 3350 AA Papendrecht

T 078-6150488 | E [nederlof@nederlofmakelaardij.nl](mailto:nederlof@nederlofmakelaardij.nl) | W [www.nederlofmakelaardij.nl](http://www.nederlofmakelaardij.nl)

## Plattegrond

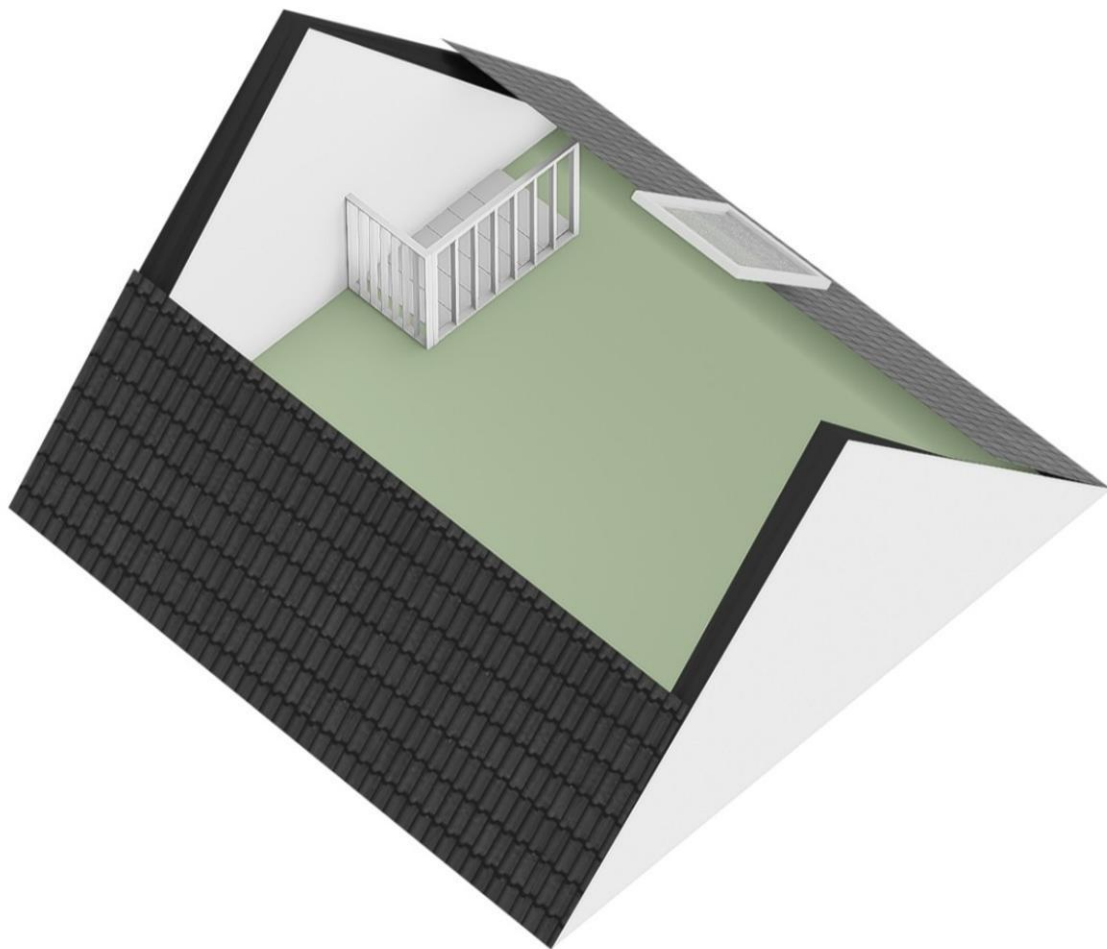




**KANTOORADRES** De Overtoom 81, Papendrecht Centrum  
**POSTADRES** Postbus 21, 3350 AA Papendrecht

T 078-6150488 | E [nederlof@nederlofmakelaardij.nl](mailto:nederlof@nederlofmakelaardij.nl) | W [www.nederlofmakelaardij.nl](http://www.nederlofmakelaardij.nl)

## Plattegrond



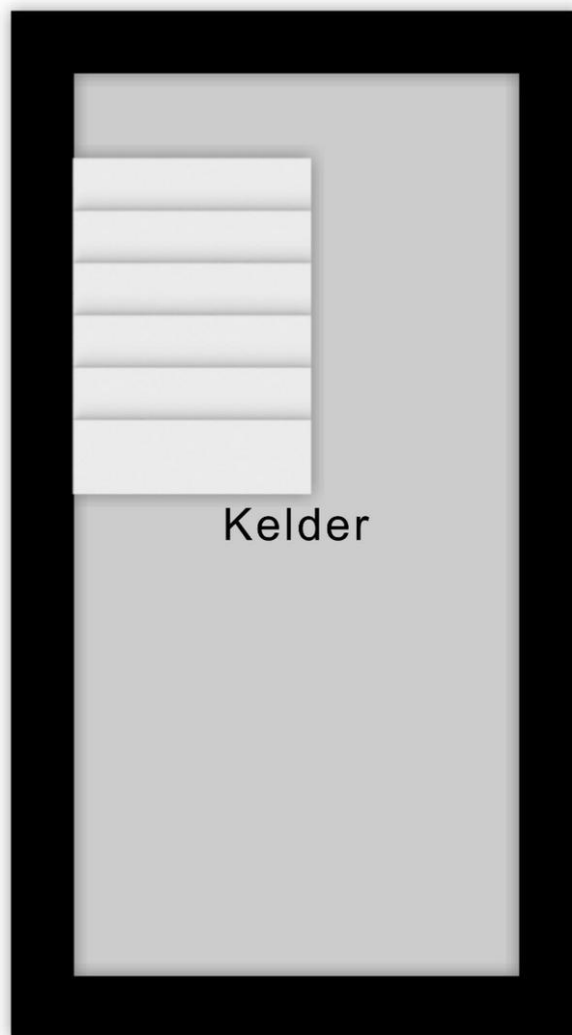


**KANTOORADRES** De Overtoom 81, Papendrecht Centrum

**POSTADRES** Postbus 21, 3350 AA Papendrecht

T 078-6150488 | E [nederlof@nederlofmakelaardij.nl](mailto:nederlof@nederlofmakelaardij.nl) | W [www.nederlofmakelaardij.nl](http://www.nederlofmakelaardij.nl)

## Plattegrond



3.63 m

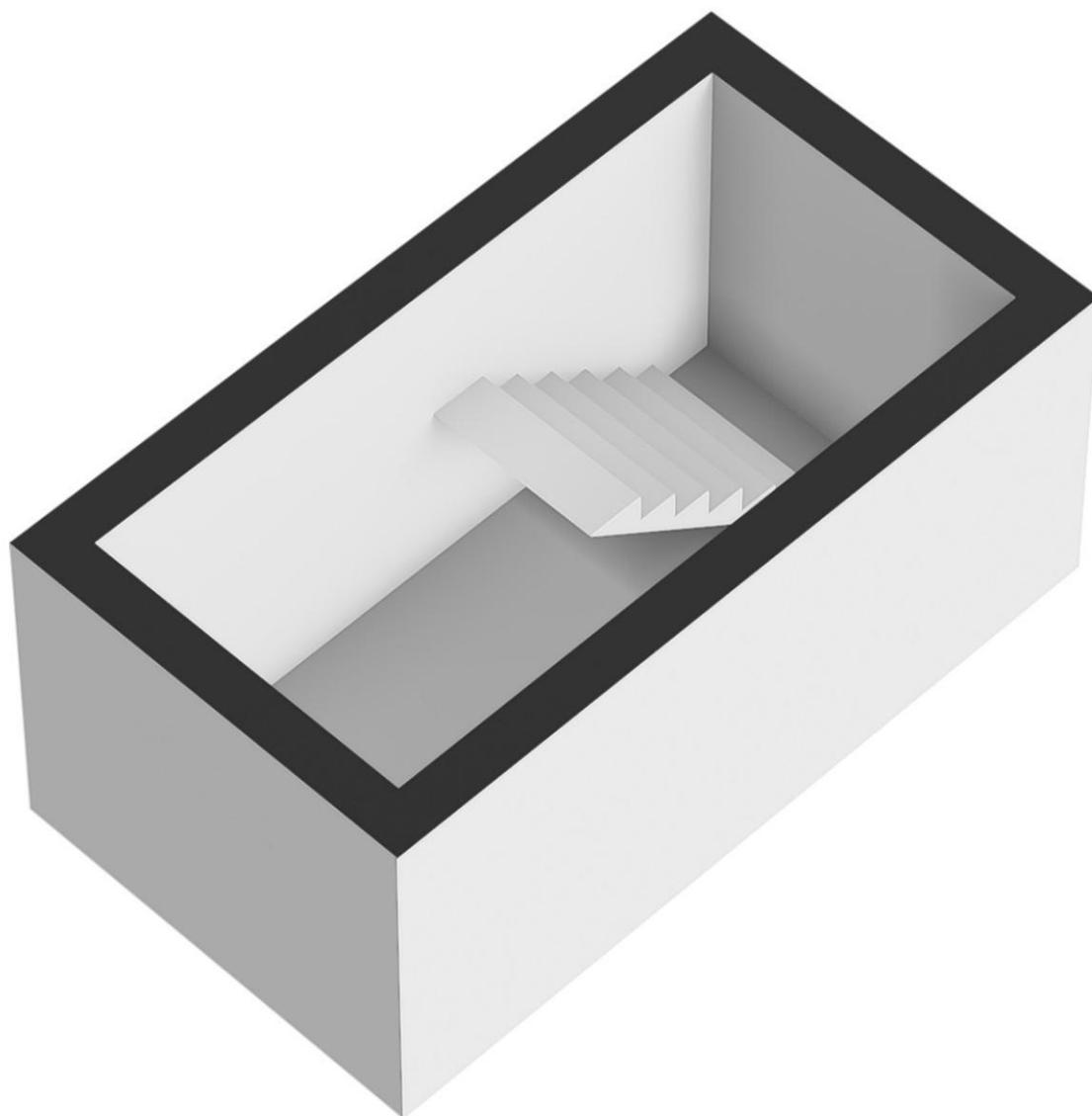
1.78 m



**KANTOORADRES** De Overtoom 81, Papendrecht Centrum  
**POSTADRES** Postbus 21, 3350 AA Papendrecht

T 078-6150488 | E [nederlof@nederlofmakelaardij.nl](mailto:nederlof@nederlofmakelaardij.nl) | W [www.nederlofmakelaardij.nl](http://www.nederlofmakelaardij.nl)

## Plattegrond





## Plattegrond

Kadastrale kaart

Uw referentie: Voerman



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Sliedrecht	
—	Huisnummer	Sectie G	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1885	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		
<small>Voor een eensluitend uittreksel De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small>		<small>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 databankrecht.</small>	