



TE KOOP

A.W. DE LANDGRAAFSTRAAT 29

3361 EA SLIEDRECHT

VRAAGPRIJS: € 339.000,-- k.k.

- ☐ MAKELAARDIJ O.Z.
- ☐ ONTEIGENINGSADVIEZEN
- ☐ TAXATIES

- ☐ LAND-HUIS BV
- ☐ KANAALDIJK 12
- ☐ 4245 TX LEERBROEK
- ☐ TEL. 0183-353699
- ☐ INFO@LAND-HUIS.NL
- ☐ WWW.LAND-HUIS.NL



- ☐ IBAN
NL26 RABO 0358 4096 40
NL55 INGB 0009 5195 80
- ☐ K.v.K.
11043239



Karakteristieke jaren '30 eengezinswoning in Sliedrecht!

Charmante jaren '30-woning met authentieke details, erker, dakkapel, royale kelder en aangebouwde stenen berging.

Op zoek naar een sfeervolle en karaktervolle woning op een centrale locatie? Dan is deze charmante tussenwoning uit 1937 absoluut het bekijken waard. Gelegen in de geliefde wijk Oude Uitbreiding in Sliedrecht, combineert deze woning de uitstraling en details van weleer met het comfort van vandaag. Bij binnenkomst valt direct de authentieke sfeer op. De woning beschikt onder andere over fraaie glas-in-loodramen, paneeldeuren, houten vloerdelen en een karakteristieke erker. De lichte doorzonwoonkamer vormt het hart van de woning en biedt dankzij de grote raampartijen aan de voor- en achterzijde volop daglicht. Ook buiten heeft de woning veel te bieden. De onderhoudsvriendelijke achtertuin ligt op het westen, waardoor je hier in de middag en vroege avond heerlijk van de zon kunt genieten. De tuin beschikt over een achterom en een praktische, aangebouwde stenen berging voor fietsen en opslag.

Met een energielabel C en volledige isolatie is dit bovendien een woning waarin karakter en hedendaags wooncomfort mooi samenkomen.

Kortom: een sfeervolle woning met verrassend veel mogelijkheden, ideaal voor starters, een stel of iemand die op zoek is naar een karakteristiek huis op een centrale plek.

Wonen op een centrale en gezellige plek

De woning ligt in de populaire wijk Oude Uitbreiding, een sfeervolle buurt met karakteristieke bebouwing en een prettige, gemoedelijke sfeer. Vanuit de woning zijn diverse voorzieningen gemakkelijk bereikbaar. Het centrum van Sliedrecht bevindt zich op korte afstand. Hier vind je onder andere winkels, supermarkten, horeca en diverse dagelijkse voorzieningen. Ook voor ontspanning en groen hoef je niet ver: het Wilhelminapark en de omliggende groenvoorzieningen bieden volop mogelijkheden voor een wandeling of om even buiten te genieten.

Sliedrecht is een karakteristiek dorp aan de Merwede, met een rijke historie en een levendige maar gemoedelijke sfeer. Ook de jachthaven en het water zijn vanuit het dorp goed bereikbaar.

Voor wie met het openbaar vervoer reist, zijn het station en diverse bushaltes op korte afstand gelegen. Met de auto zijn onder andere de A15 en A27 goed bereikbaar, waardoor steden als Dordrecht, Gorinchem, Rotterdam en Utrecht relatief eenvoudig te bereiken zijn.

Parkeren kan op de openbare parkeergelegenheden in de omgeving van de woning.

Indeling

Begane grond

Via de entree kom je in de hal met meterkast. Vanuit de hal is de lichte woonkamer bereikbaar.

De doorzonwoonkamer is een heerlijke leefruimte en wordt gekenmerkt door de karakteristieke erker aan de voorzijde. De grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde zorgen voor een prettige hoeveelheid natuurlijk daglicht.

De authentieke elementen geven de ruimte extra sfeer. Zo is er onder andere een origineel glas-in-lood raam, houten vloerdelen en een fraaie houten roldeur naar het achterportaal. De aanwezige inbouw-houtkachel vormt een sfeervol element in de woonkamer.

Het achterportaal vormt een praktische verbinding tussen de verschillende vertrekken en beschikt over een tuindeur, de trapopgang en toegang tot de royale kelder.

De keuken is uitgevoerd in een praktische rechte opstelling en beschikt over diverse inbouwapparatuur, waaronder: 4-pits gaskookplaat, oven, afzuigkap, koelkast en vaatwasser.

Aansluitend bevindt zich de moderne badkamer. Deze is voorzien van een inloophdouche en wastafelmeubel.

Daarnaast is er een separate toiletruimte.

Royale kelder

Via het achterportaal is de royale kelder bereikbaar. Deze ruimte is circa 8 m² groot en biedt volop praktische bergruimte. De hoogte bedraagt circa 1,56 meter.

Eerste verdieping

Via de vaste trap bereik je de eerste verdieping. De overloop beschikt over een dakraam, waardoor ook hier sprake is van een prettige lichtinval.

Op deze verdieping bevinden zich twee slaapkamers, waarvan één slaapkamer beschikt over een praktische inloopkast.

Verder bevinden zich op de overloop diverse praktische voorzieningen, waaronder een inbouwkast met wasmachine-aansluiting en een trapkast. In de trapkast is een toiletruimte met zwevend toilet en fonteintje ondergebracht.

Een vaste trap leidt naar de tweede verdieping.

Tweede verdieping

De tweede verdieping bestaat uit een open ruimte met een dakkapel, waardoor de ruimte extra licht en gebruiksmogelijkheden heeft.

De ruimte is circa 8,5 m² groot en is vanwege de hoogte van circa 1,92 meter niet meegerekend in de officiële woonoppervlakte. De ruimte leent zich echter uitstekend als extra slaap-, werk-, hobby- of bergruimte.

De cv-ketel, Nefit Topline, bevindt zich hier in de cv-ketelruimte.

Buitenruimte

De achtertuin is een fijne plek om buiten te zijn. De tuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd, biedt privacy en is gelegen op het westen. Hierdoor kun je hier met name in de middag en vroege avond heerlijk genieten van de zon.

Aan de achterzijde bevindt zich bovendien een aangebouwde stenen berging van circa 2 m². De berging is voorzien van elektra en is ideaal voor het stallen van fietsen en het opbergen van tuinspullen en overige zaken. De achterom is voorzien van een praktische rolpoort.

Aan de voorzijde van de woning zijn rolluiken aanwezig. Deze bieden extra comfort en kunnen bijdragen aan privacy en zonwering. Daarnaast zijn er losse raamhorren aanwezig.

Karakter, comfort en mogelijkheden

Deze woning is bij uitstek geschikt voor wie de charme van een jaren '30-woning weet te waarderen. De combinatie van authentieke details en praktische voorzieningen maakt het huis bijzonder sfeervol.

De erker, glas-in-loodramen, paneeldeuren, houten vloeren en houten roldeur zorgen voor een karakteristieke uitstraling.

De tweede verdieping biedt bovendien extra mogelijkheden. Hoewel deze ruimte vanwege de beperkte hoogte niet tot de officiële woonoppervlakte wordt gerekend, is deze circa 8,5 m² groot en veelzijdig inzetbaar.

Daarmee biedt de woning meer ruimte en mogelijkheden dan de officiële woonoppervlakte van circa 66 m² op het eerste gezicht doet vermoeden.

Bijzonderheden

In de koopovereenkomst zal de clausule "as-is, where-is" worden opgenomen.



Kenmerken:

Bouwjaar: 1937

Perceeloppervlak: 79 m²

Woonoppervlak: 66 m²

Overige inpandige ruimte: ca. 18 m²

Inhoud: 304 m³

Een karakteristieke woning met een fijne basis

Een sfeervolle jaren '30-woning, authentieke details, een zonnige achtertuin en een centrale ligging: deze woning heeft veel ingrediënten voor een fijne woonplek.

Of je nu starter bent, samen een eerste woning zoekt of juist valt voor de charme van een karakteristiek huis: deze woning biedt een mooie combinatie van sfeer, praktische ruimte, buitenleven en een centrale ligging.

Benieuwd naar de sfeer, de authentieke details en de mogelijkheden van deze woning? Maak geheel vrijblijvend een afspraak voor een bezichtiging. We laten je de woning graag in het echt beleven!



**DEZE BROCHURE GEEFT SLECHTS EEN GLOBALE INDRUK.
WIJ NODIGEN U UIT OM TER PLAATSE ÉÉN EN ANDER TE KOMEN BEZICHTIGEN.**

Deze brochure (zowel teksten als tekeningen), alsmede eventuele verdere verstrekte informatie is indicatief van aard.
Aan deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.



Hal/entree



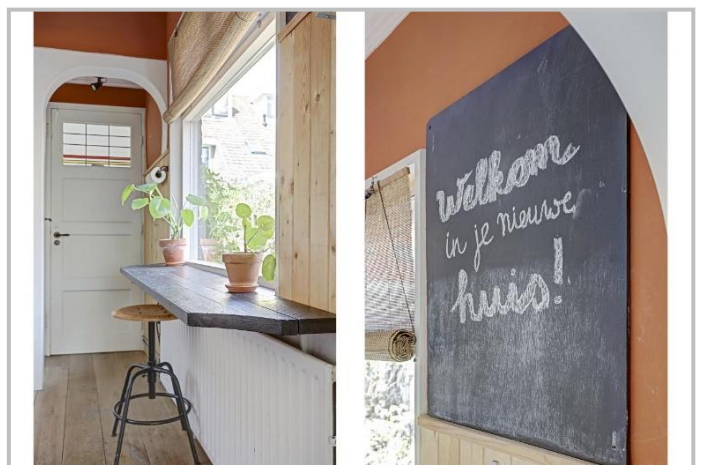
Doorzonwoonkamer





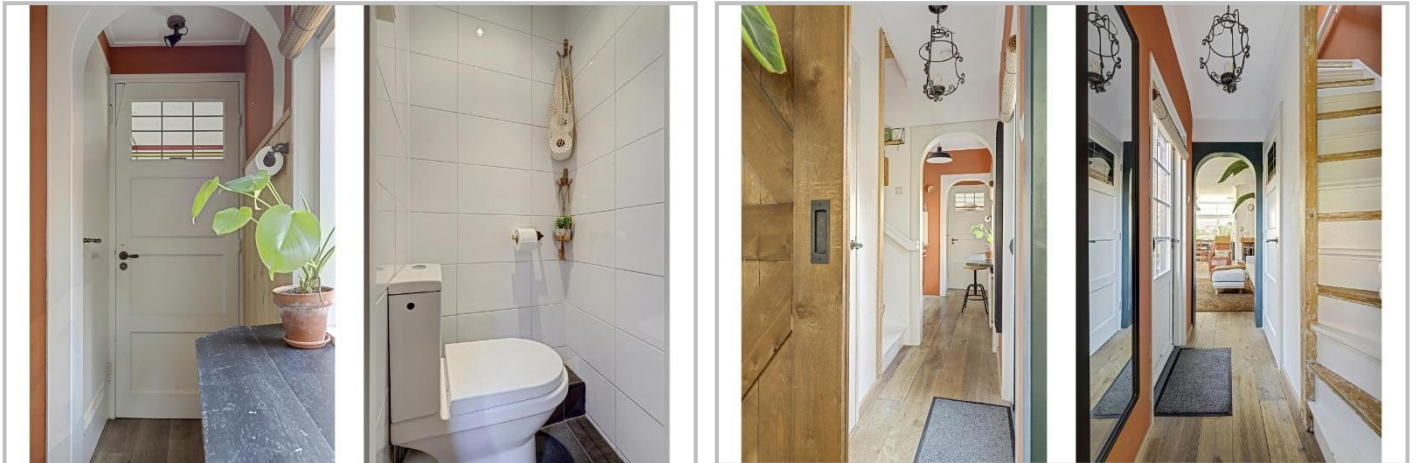


De keuken is uitgevoerd in een praktische rechte opstelling en beschikt over diverse inbouwapparatuur

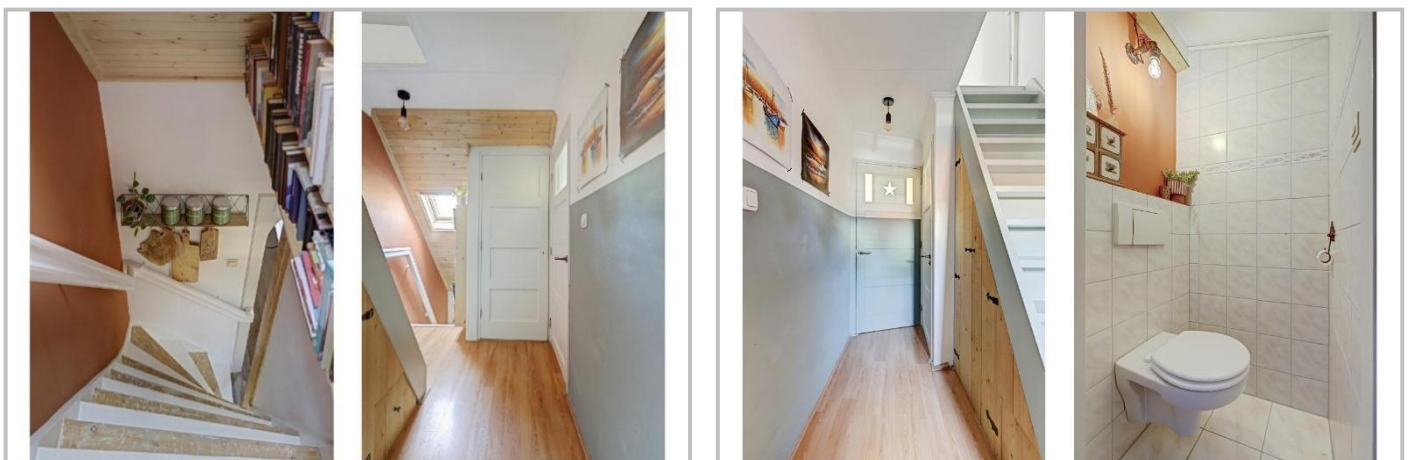




Moderne badkamer



Achterportaal met toegang naar keuken, toilet, badkamer en trapopgang



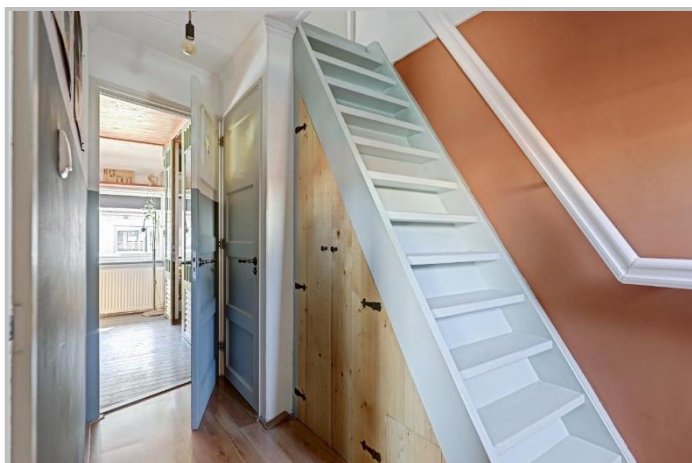
Trapopgang, overloop en toiletruimte



Slaapkamer



Slaapkamer met inloopkast



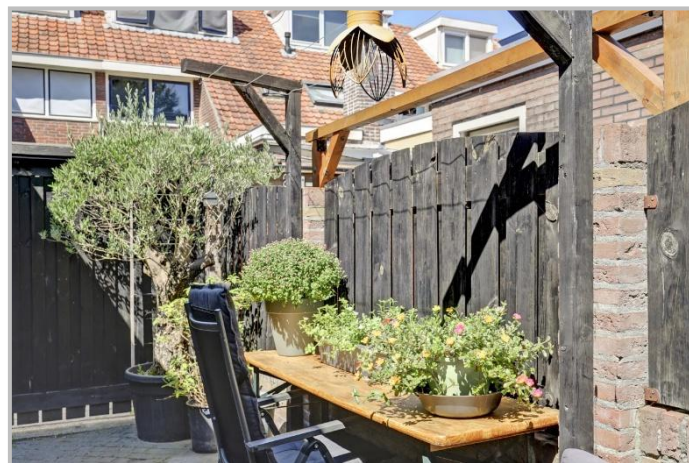
Trapopgang naar 2^e verdieping



Kamer 2^e verdieping



Sfeervolle achtertuin

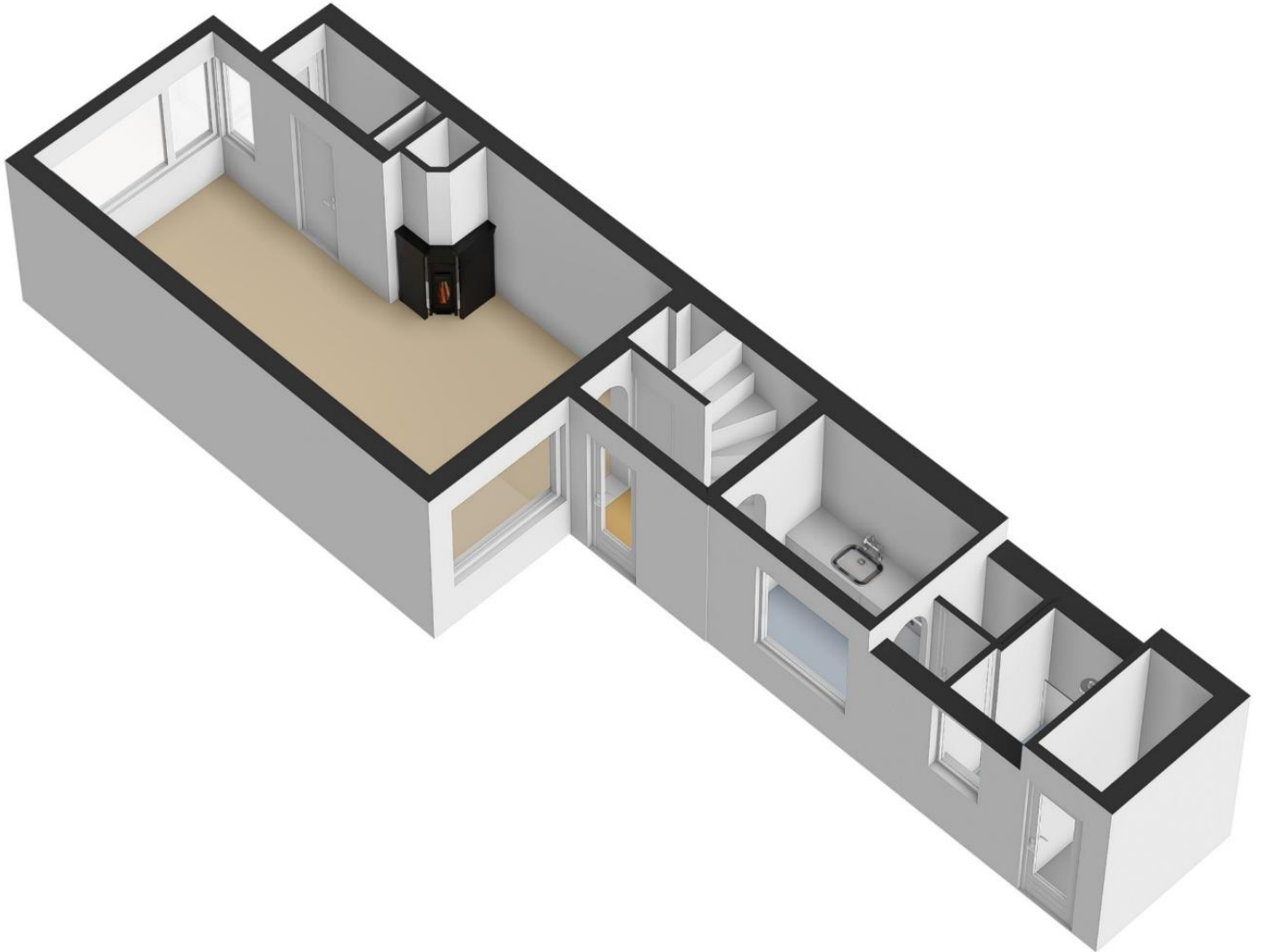


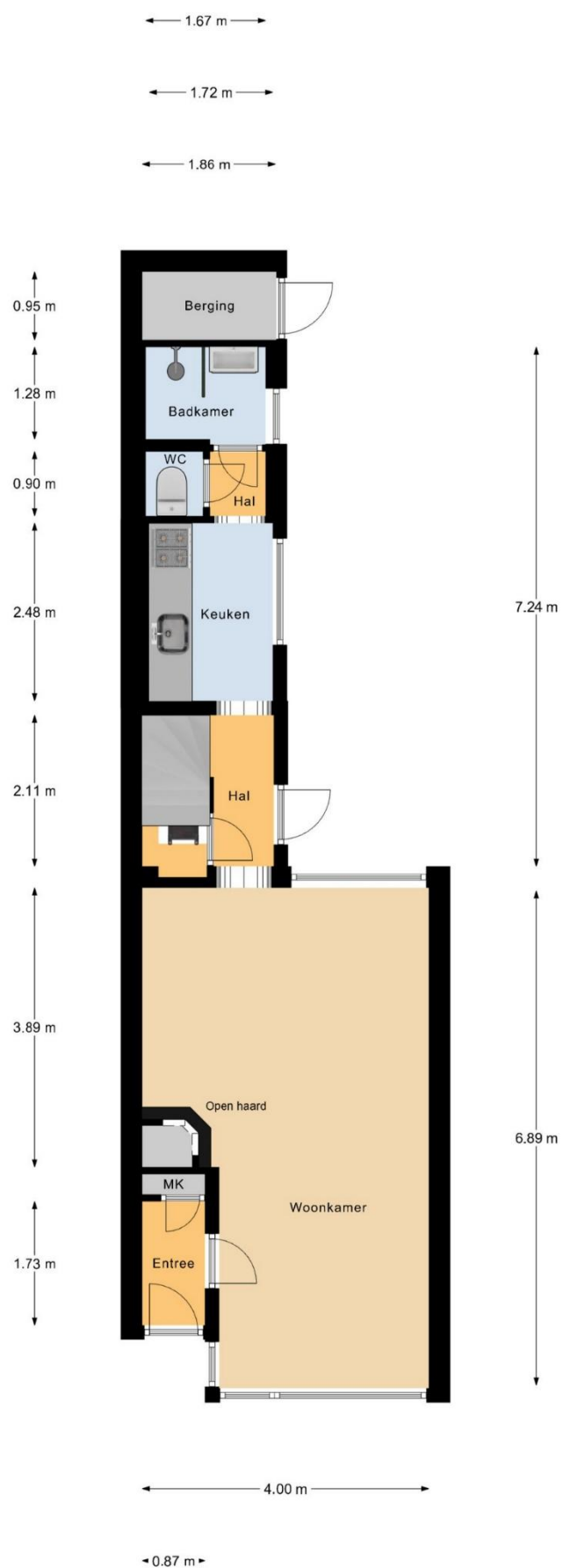
Voorzijde



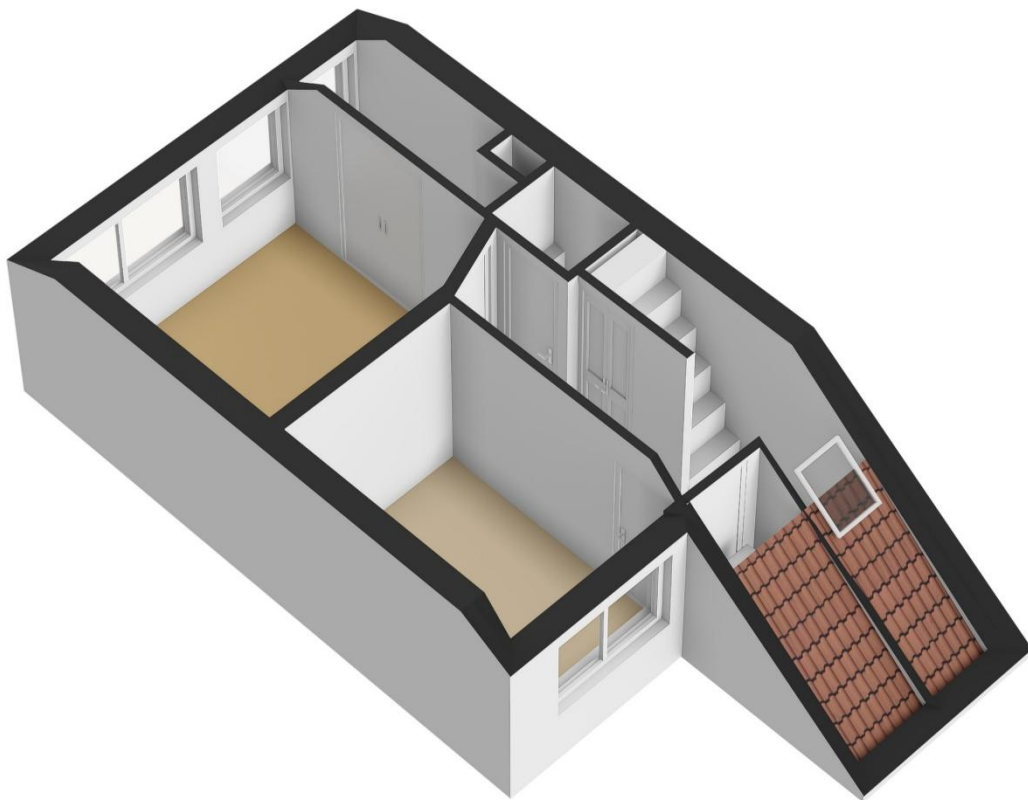
Straatbeeld





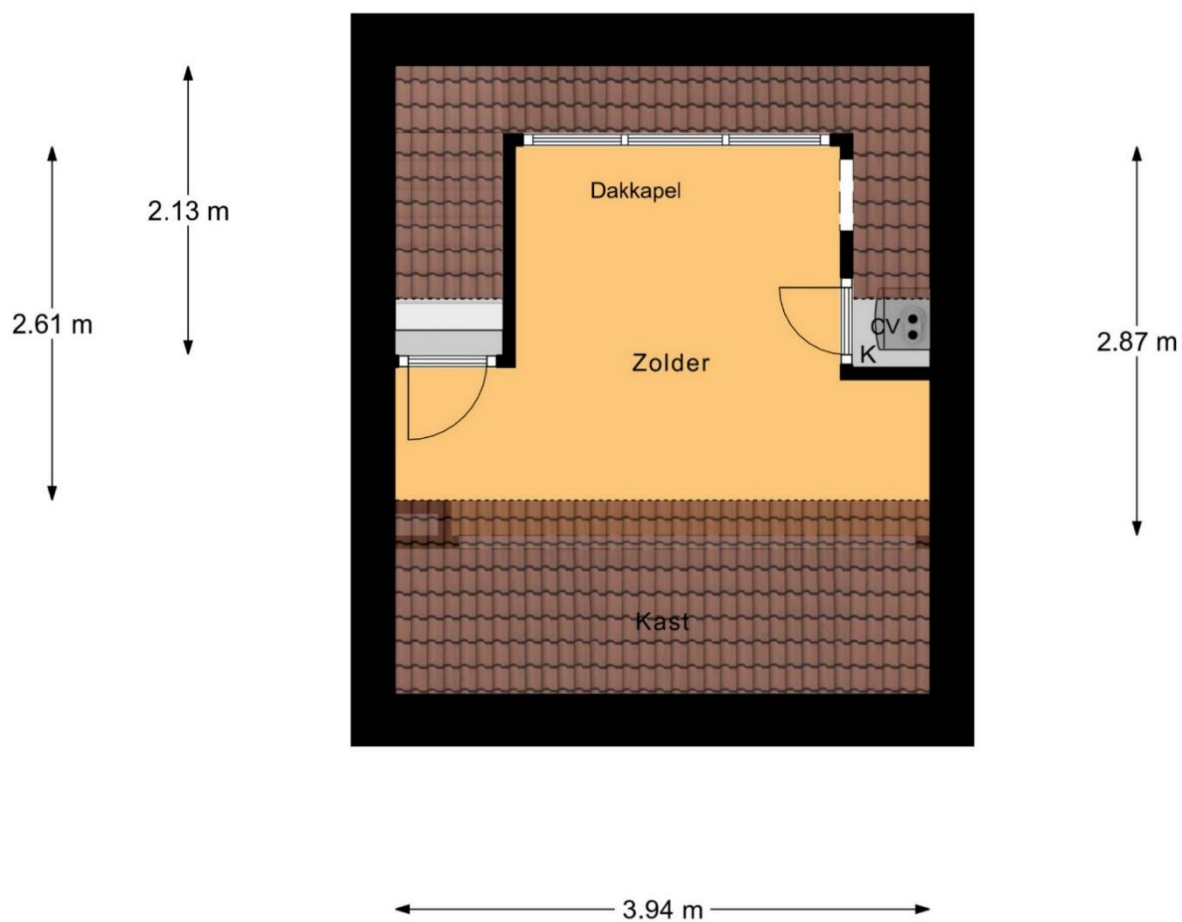
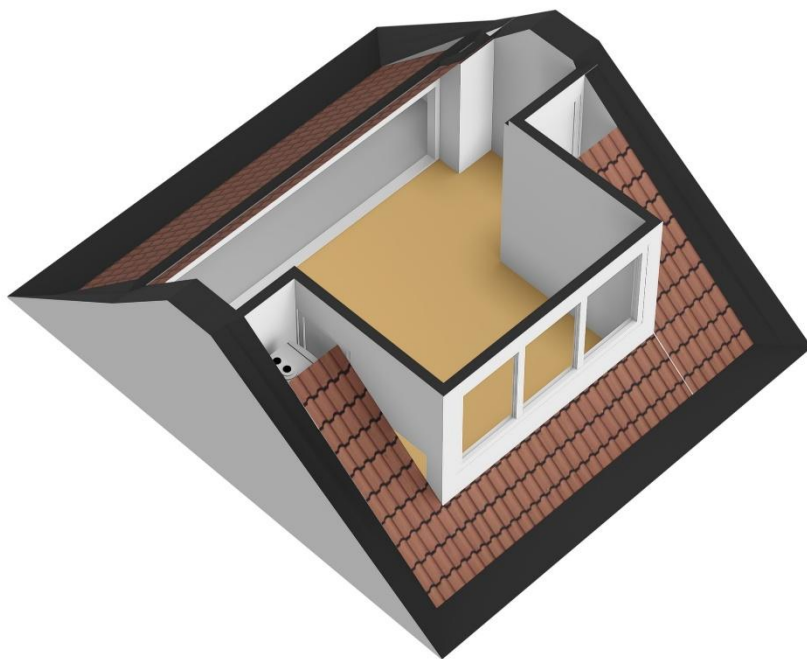


Begane Grond

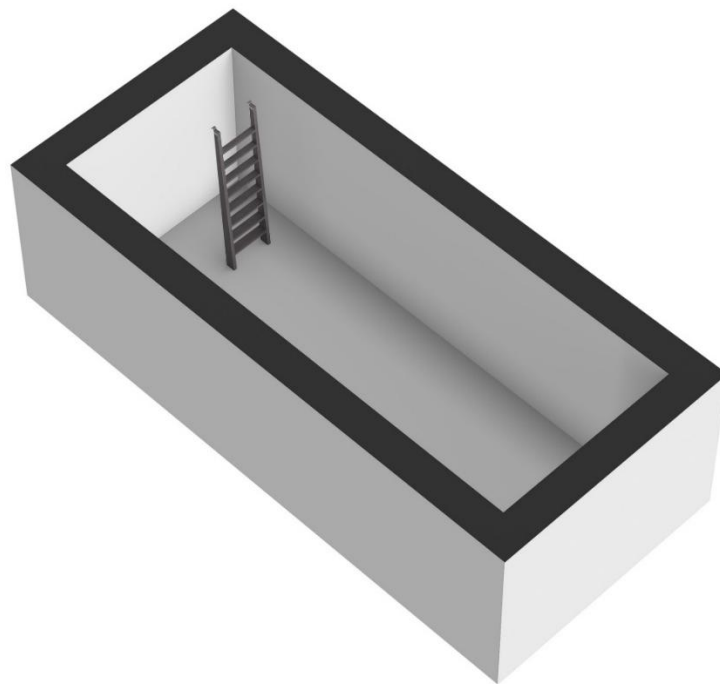




1e Verdieping

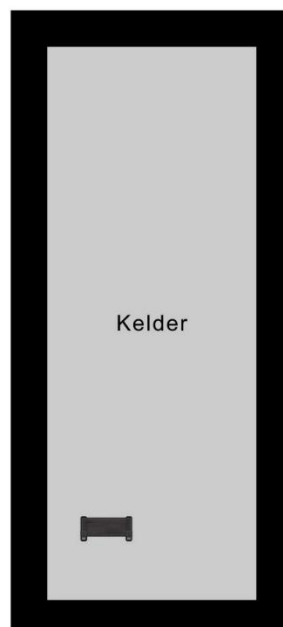


Zolder



← 1.70 m →

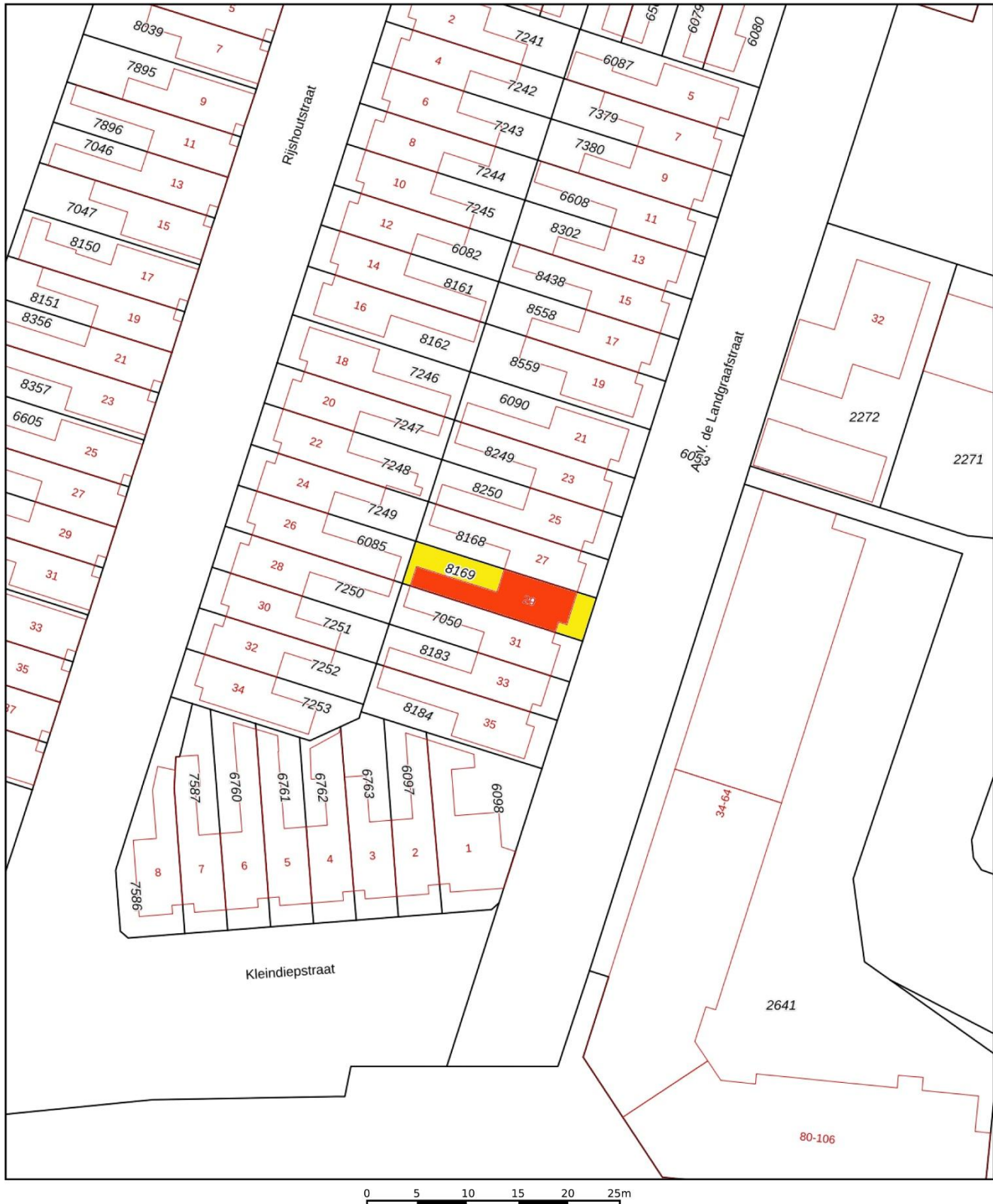
4.55 m



Kelder

Kadastrale kaart

Uw referentie: Land-Huis



0 5 10 15 20 25m

12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Sliedrecht

Sectie H

Perceel 8169

kadaster



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 13 augustus 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.