alblasserwaard
makelaars & taxateurs



Rivierdijk 100
3361 AR SLIEDRECHT
Vraagprijs: € 415.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **109 m²** PERCEELOPPERVLAKTE: **158 m²** ENERGIELABEL: **C**

Kenmerken



Woonoppervlakte
109 m²



Inhoud
467 m³



Bouwjaar
1890



Aantal slaapkamers
5

Perceeloppervlakte	158 m²
Overige inpandige ruimte	12 m² (berging/mancave)
Gebouw gebonden buitenruimte	15 m² (dakterras)
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer en 1 toilet
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie (alleen keuken), dubbel glas, HR+ +glas, enkel glas (glas-in-lood woonkamer en 1 slaapkamer)
Verwarming / warm water	c.v.-ketel Intergas HR, combiketel uit 2014, vloerverwarming gedeeltelijk (keuken + hal), elektrische vloerverwarming (badkamer), houtkachel
Kozijnen	deels hout / deels kunststof
Elektra	9 groepen en 2 aardlekschakelaars
Vloeren	begane grond: beton en hout verdieping: hout
Voorzieningen	mechanische ventilatie, dakraam, rolluiken, rookkanaal, 2 zonnepanelen
Kruipruimte	nee
Geheid	nee
Energielabel	C
Tuinligging	achtertuin, 27 m², zuidwest
Overige opmerkingen	- de stalen damwand is omstreeks 2020 vervangen - de bootlift en boot met buitenboordmotor zijn bij de koop inbegrepen - voor het watertorenterrein liggen plannen voor woningbouw

Algemene omschrijving

Varen vanuit je eigen tuin! Dat klinkt bijzonder, maar bij deze woning is het gewoon dagelijkse werkelijkheid. Vanuit de tuin stap je zo op de eigen boot en via de eigen bootlift vaar je rechtstreeks de rivier de Merwede op. Hier begint het allemaal letterlijk in je eigen tuin.

Een leuke eigenschap van oudere woningen is dat ze vaak bijzondere verrassingen in petto hebben die je op voorhand niet had verwacht. Deze woning is daar een mooi voorbeeld van. De authentieke basis is de afgelopen jaren gecombineerd met hedendaags wooncomfort en een aantal bijzondere voorzieningen. Het resultaat is een woning met verrassend veel ruimte, mogelijkheden én een unieke ligging aan de gantel.

In 2023 is de woning voorzien van een nieuwe, ruime aanbouw met onder andere extra slaapkamers, een nieuwe badkamer, een bijkeuken en een inpandige berging.
In 2025 is hier bovendien een sfeervol dakterras gerealiseerd, vanwaar je uitzicht hebt richting de rivier de Merwede. Vanuit de tuin is de eigen bootlift (2023) bereikbaar en met de eigen boot, die bij de koop is inbegrepen, vaar je zo de rivier op. Wie wil dat nu niet?

Ook aan de wal valt er genoeg te genieten. Plof neer op het terras, geniet van de rust en het buitenleven of duik de inpandige berging in voor een hobby, klus of ander project. De ruimte biedt volop mogelijkheden en maakt deze woning verrassend veelzijdig.



Tuin

Algemene omschrijving

De woning zelf is in de afgelopen 10 jaar praktisch volledig aangepakt en gemoderniseerd. Naast de slaapkamer op de begane grond zijn er op de eerste verdieping nog eens vier slaap-/werkkamers. Logischerwijs zijn deze kamers niet allemaal even groot, maar iedere vierkante meter is goed benut, waardoor de ruimtes verrassend functioneel zijn.

Je betreedt de woning aan de achterzijde, waar de hal toegang geeft tot het toilet, de badkamer, de eerste trapopgang en de keuken. De keuken is voorzien van een rechte opstelling met diverse inbouwapparatuur, waaronder een koelkast, oven, gaskookplaat en afzuigkap.
Vanuit de keuken kom je in de woonkamer, die beschikt over verschillende raampartijen en een sfeervolle houtkachel (ter overname). Vanuit de aangrenzende, voormalige ontvangsthal zijn vervolgens de slaapkamer, de meterkast en de tweede trapopgang bereikbaar.

Op de eerste verdieping geven de twee verschillende overlopen beide toegang tot twee slaapkamers. Door middel van een opening zijn slaapkamers 2 en 3 – gelegen in het oude en nieuwe gedeelte – met elkaar verbonden.
Eén van de slaapkamers is vergroot met een royale dakkapel, terwijl de slaapkamer aan de achterzijde toegang geeft tot het dakterras. Verschillende knieschotbergingen zorgen bovendien voor lekker veel praktische bergruimte.

Een woning als deze kom je niet vaak tegen. De combinatie van ruimte, comfort, een fijne tuin aan het water en de mogelijkheid om vanuit je eigen tuin de Merwede op te varen, maakt dit een bijzondere plek om te wonen. Nieuwsgierig geworden? Kom gerust kijken en ontdek zelf hoe bijzonder dit aanbod is.



Dakterras



Bovenaanzicht woning



Vlonder aan het water



Uitzicht vanuit tuin



Uitzicht vanaf dakterras



Bootlift met boot, direct aan de tuin



Toegangspad vanaf de dijk



Toegang tot woning



Hal met trapopgang 1



Hal



Toilet



Keuken



Keuken



Woonkamer



Woonkamer



Houtkachel



Glas-in-lood raam



Tussenhal



Slaapkamer beneden



Slaapkamer beneden



Slaapkamer 1



Slaapkamer 1



Slaapkamer 2



Slaapkamer 3



Slaapkamer 4



Slaapkamer 4



Dakterras



Dakterras



Badkamer (beneden)



Badkamermeubel



Douchecabine



Bijkeuken



Berging / mancave



Overdekt terras voor de woning



Tuin



Vlonder aan het water



Tuin



Dronebeeld



Rivier de Merwede

Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
hal / entree	vloertegels + vloerverwarming	sauswerk + houten delen	houten delen	toegang tot: - toilet - badkamer - 1e verdieping - keuken - tuin
toilet	vloertegels	wandtegels + stucwerk	houten delen	voorzien van: - zwevend closet - fonteintje
badkamer	vloertegels + elektrische vloerverwarming	wandtegels + stucwerk	stucwerk	voorzien van: - wastafelmeubel - douchecabine toegang tot inpandige berging
bijkeuken	epoxyvloer	houten delen	stucwerk	voorzien van: - witgoedaansluitingen - CV-opstelling - mechanische ventilatiebox - vaste stellingen - uitstortgootsteen toegang tot: - tuin - werkplaats / schuur - badkamer
berging / mancave	epoxyvloer	houten delen	stucwerk	voorzien van: - werkbank - 2 vensters
keuken	vloertegels + vloerverwarming	steenstrips + vliesbehang	houten delen	half open keuken met rechte opstelling, voorzien van: - koelkast - gaskookplaat - afzuigkap - oven toegang tot: - woonkamer - hal / entree
woonkamer	laminaat	behang	balkenplafond	voorzien van: - houtkachel (ter overname) - raampartij voor- en achterzijde - rolluiken toegang tot: - keuken - tussenhal
tussenhal	tapijt	behang	stucwerk	toegang tot: - woonkamer - 1e verdieping - slaapkamer 1
slaapkamer beneden	tapijt	renovliesbehang	balkenplafond	voorzien van: - 2 vensters met rolluiken - vaste kast - inloopkast

Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
1e VERDIEPING				
overloop 1	tapijt	houten delen	houten delen	voorzien van: - dakraam - wastafelmeubel - knieschotberging
slaapkamer 1	tapijt	houten delen	houten delen	gelegen aan de voorzijde voorzien van: - dakraam - knieschotberging
slaapkamer 2	tapijt	houten delen	houten delen	voorzien van: - dakraam - dakkapel - doorgang naarslaapkamer 3
slaapkamer 3	laminaat	underlayment	underlayment	voorzien van: - kunststof dakraam - knieschotberging - doorgang naar slaapkamer 2
overloop 2	laminaat	underlayment	underlayment	voorzien van dakraam open verbinding met slaapkamer 3 en 4
slaapkamer 4	laminaat	underlayment	underlayment	voorzien van: - dakkapel - knieschotberging toegang tot dakterras
BUITEN				
tuin				gesitueerd op het zuidwesten voorzien van: - straatwerk - houten vlonder - stalen damwand (2020) - bootlift (2023)
dakterras				gesitueerd op het zuiden vrij uitzicht op het watertorenterrein met daarachter rivier de Merwede

Plattegrond begane grond



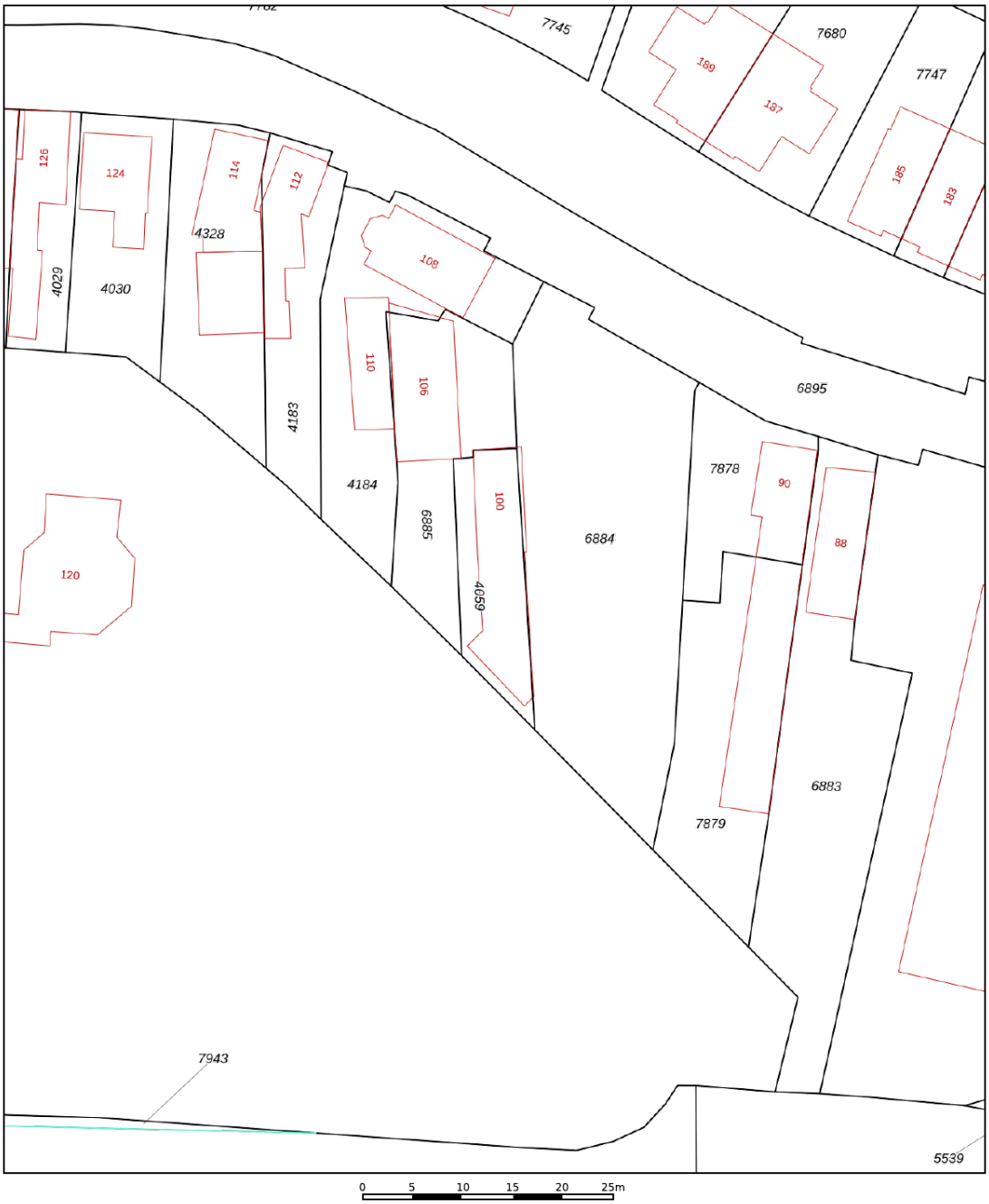
Plattegrond 1e verdieping



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

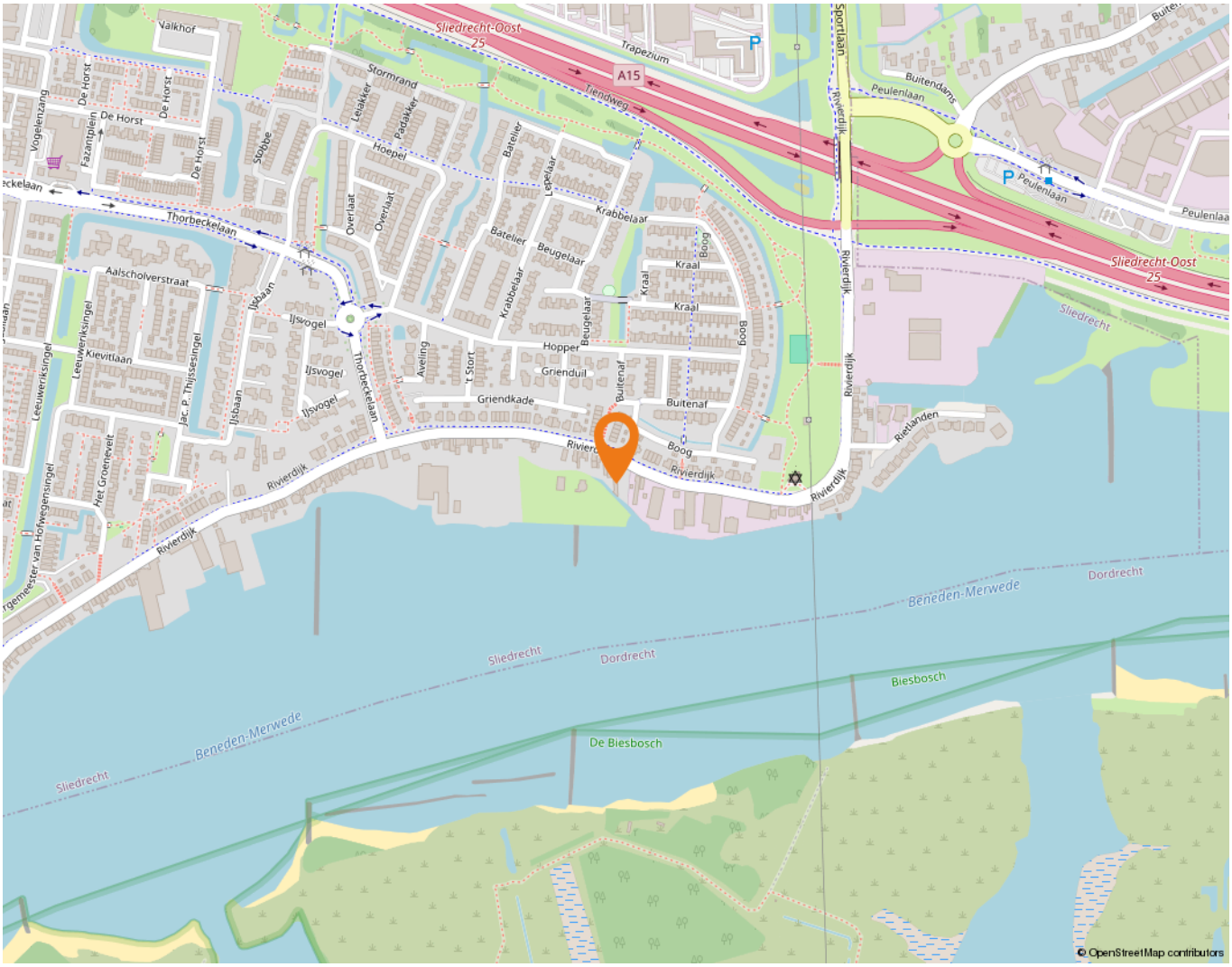
Kadastrale gemeente	Sliedrecht
Sectie	I
Perceel	4059

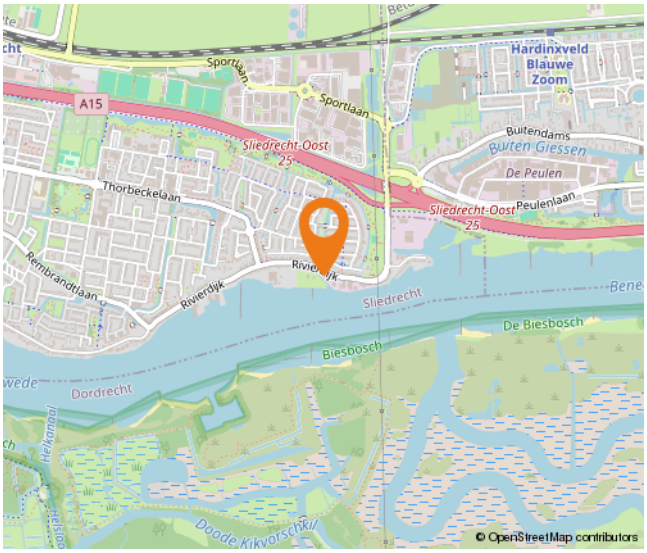
kadaster

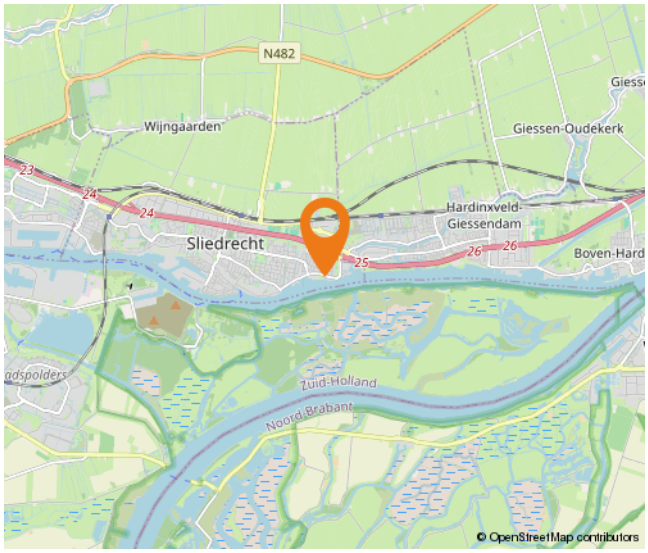
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 18 augustus 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

Kaarten


Sliedrecht-Oost
25
A15
Trapezium
Tiendweg
Sportlaan
Buitendams
Peulenlaan
Rivierdijk
Stormrand
Hoepel
Thorbeckelaan
Aalscholverstraat
Kievitlaan
Ijsvogel
Hopper
Grienduil
Griendkade
Buitenaf
Boog
Kraal
Krabbelaar
Beugelaar
Overlaat
Aveling
Rietlanden
Sliedrecht
Dordrecht
Beneden-Merwede
Biesbosch
De Biesbosch
© OpenStreetMap contributors


Hardinxveld
Blauwe
Zoom
A15
Sportlaan
Buitendams
Buiten Giessen
De Peulen
Peulenlaan
Sliedrecht-Oost
25
Thorbeckelaan
Rembrandtlaan
Rivierdijk
Sliedrecht
De Biesbosch
Biesbosch
Dordrecht
© OpenStreetMap contributors


N482
Wijngaarden
Giessen-Oudekerk
Hardinxveld-
Giessendam
Sliedrecht
Boven-Hard
Zuid-Holland
Noord-Brabant
© OpenStreetMap contributors

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel			X
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kastenwand in de schuur	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- vriezer		X	
- koel-vriescombinatie	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
Kluis		X	
Alarminstallatie		X	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- Complete Honeywell Evohome verwarmingsinstallatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder		X	
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- Stalen boot, inclusief 5 pk Yamaha-buitenboordmoter, zwemvesten en toebehoren	X		
- Elektische bootlift, geplaatst in 2023	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 nieuwbouwontwikkelingen 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 waardebepaling 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.

alblasserwaard
makelaars & taxateurs

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