

Te koop



Vraagprijs  
€ 275.000,- k.k.

Dwarsstraat 8  
3361 EC Sliedrecht

**Stuij &  
van Dijk**   
makelaardij

0184 - 630 650  
info@stuijenvandijk.nl  
www.stuijenvandijk.nl





## ALGEMENE OMSCHRIJVING

Deze karakteristieke en verrassend ruime 4-kamer eengezinswoning staat op een fijne plek in de geliefde woonwijk 'De Oude Uitbreiding', op korte afstand van onder meer de gezellige haven, het Wilhelminapark en het centrum van Sliedrecht.

Dit aanbod is een uitstekende kans om je eerste of nieuwe stap op de woningmarkt te zetten.

De woning is gebouwd in de jaren '30 en onder meer voorzien van een zonnige woonkamer met erker, een praktische trapkast, 3 fijne slaapkamers en een achtertuin op het zuiden. Door de jaren heen is er flink uitgebreid en is er naast een aanbouw aan de achterzijde ook nog eens een dakopbouw op de 2de verdieping geplaatst, waardoor er een extra slaapkamer is gecreëerd.

Kortom, een prachtig aanbod op een centrale locatie. Wij nodigen je van harte uit voor een bezichtiging!

### ADRES

Dwarsstraat 8, 3361 EC SLIEDRECHT

### KADASTRALE GEGEVENS

Volle eigendom, kadastrale aanduiding: Sliedrecht, sectie H, nummer 6567

### VRAAGPRIJS

€ 275.000,- kosten koper

### OPLEVERING

In overleg (op korte termijn is mogelijk)

### BOUWJAAR

1931

### ENERGIEABEL

E, geldig tot 7 augustus 2025

# KENMERKEN

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, tussenwoning
Type dak	Zadeldak bedekt met dakpannen
Isolatievormen	Dakisolatie, vloerisolatie

## Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	79 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte wonen	75 m <sup>2</sup>
Inhoud	260 m <sup>3</sup>

## Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	4 (waarvan 3 slaapkamers)
Aantal badkamers	1

## Locatie

Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
---------	------------------------------

## Tuin

Type	Voortuin
Oriëntering	Noorden
Staat	Goed onderhouden
Type	Achtertuint
Oriëntering	Zuiden
Heeft een achterom	Ja

## CV ketel

CV ketel	Intergas, 2020, eigendom
Combiketel	Ja



# OMSCHRIJVING BEGANE GROND

## **Entree / hal**

De overdekte entree komt uit in de hal met meterkast, garderoberuimte en de toegang tot de woonkamer.

Vloerafwerking: vloerbedekking

Wandafwerking: behang

## **Woonkamer**

De woonkamer met balkenplafond straalt ruimte en licht uit dankzij de erker aan de voorzijde en het grote raampartij aan de achterzijde. Voor extra comfort is hier airconditioning geïnstalleerd, zodat het ook tijdens warme zomerdagen heerlijk koel blijft. Vanuit de woonkamer is er toegang tot het tussenportaal.

Vloerafwerking: laminaat

Wandafwerking: deels stucwerk / deels behang

## **Tussenportaal**

Het tussenportaal verleent toegang tot de achtertuin en de keuken. Hier vind je verder een trap/bergkast en de trapopgang naar de 1ste etage.

Vloerafwerking: laminaat

Wandafwerking: behang

## **Keuken**

De keuken is voorzien van een rechte keukenopstelling en is onder andere uitgerust met een combimagnetron, koel-/vriescombinatie en een gaskookplaat. Een raampartij zorgt hier voor de nodige daglichtinval. Tevens is er vanuit de keuken toegang tot de achtergelegen badkamer.

Vloerafwerking: laminaat

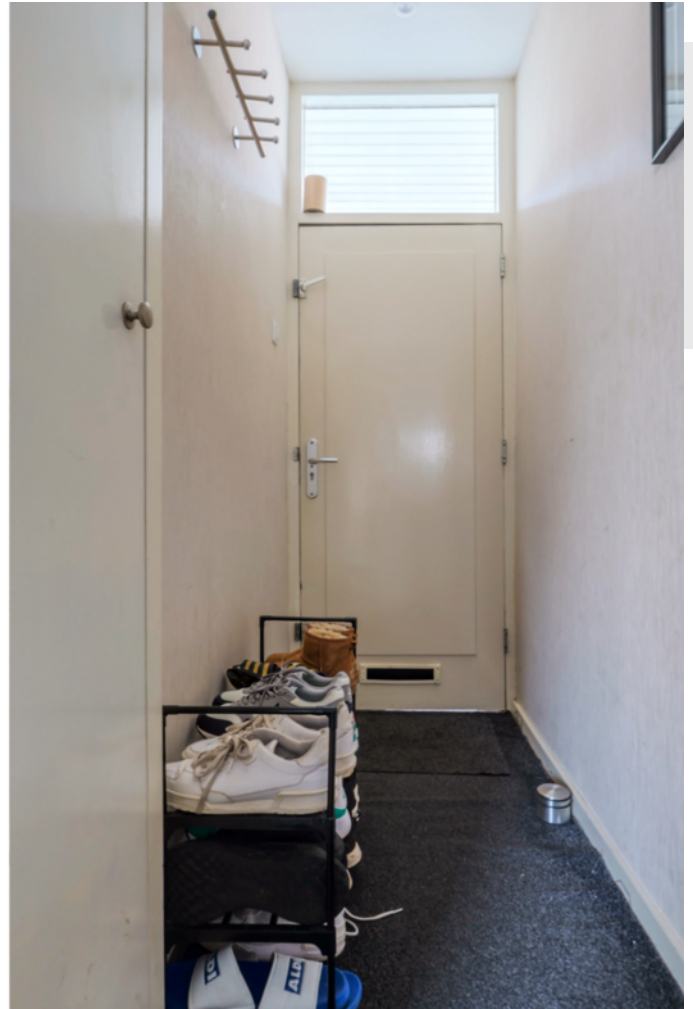
Wandafwerking: deels wandtegels/deels behang

## **Badkamer**

De royale badkamer is onder meer voorzien van een douchecabine met regendouchekop, de wasmachine-aansluiting, wastafel met bijpassend meubel en een inbouwtoilet.

Vloerafwerking: vloertegels

Wandafwerking: wandtegels



**LEUKE VOORTUIN EN ENTREE**



## HEERLIJKE WOONKAMER MET BALKENPLAFOND





**ERKER AAN DE VOORZIJDE VAN DE WONING**



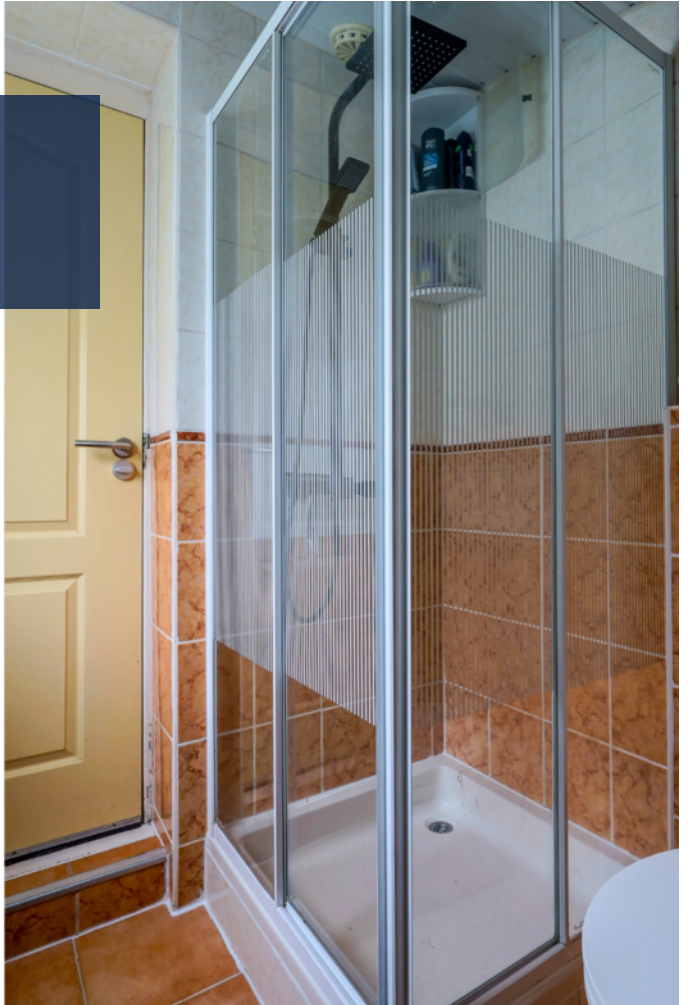
## NETTE KEUKEN MET DIVERSE INBOUWAPPARATUUR







**BADKAMER MET  
DOUCHECABINE EN TOILET**





**RUIME HOOFDSLAPKAMER  
MET VASTE KAST**



# OMSCHRIJVING ETAGES

## **Overloop**

Middels de trapopgang in het tussenportaal is de L-vormige overloop te bereiken, welke in directe verbinding staat met de cv-kast, 2 slaapkamers en de trapopgang naar de 2de verdieping.

Vloerafwerking: laminaat

Wandafwerking: deels lambrisering/deels stucwerk

## **Slaapkamer I**

Slaapkamer I bevindt zich aan de achterzijde van de woning en is voorzien van een elektrisch rolluik.

Vloerafwerking: laminaat

Wandafwerking: deels lambrisering/deels stucwerk

## **Slaapkamer II**

De tweede slaapkamer is te vinden aan de voorzijde en bestrijkt de volledige gevelbreedte. Ook vind je hier een praktische vaste kast die momenteel in gebruik is als berging.

Vloerafwerking: laminaat

Wandafwerking: deels lambrisering/deels behang/deels stucwerk

## **Voorzolder**

Middels de keurige vaste trapopgang op de overloop op de 1ste verdieping is de bovenliggende overloop op de 2de verdieping te bereiken. Hier vind je bergruimte achter de knieschotten en een doorgang naar de 3de slaapkamer.

Vloerafwerking: laminaat

Wandafwerking: stucwerk

## **Slaapkamer III**

Door de plaatsing van een dakopbouw is er een derde slaapkamer gecreëerd, welke evenals de overloop voorzien is van bergruimte achter de knieschotten. Een grote raampartij geeft naast de nodige lichtinval ook een leuke kijk op de "Oude Uitbreiding".

Vloerafwerking: laminaat

Wandafwerking: stucwerk



**MOOI ZICHT OP DE STRAAT**



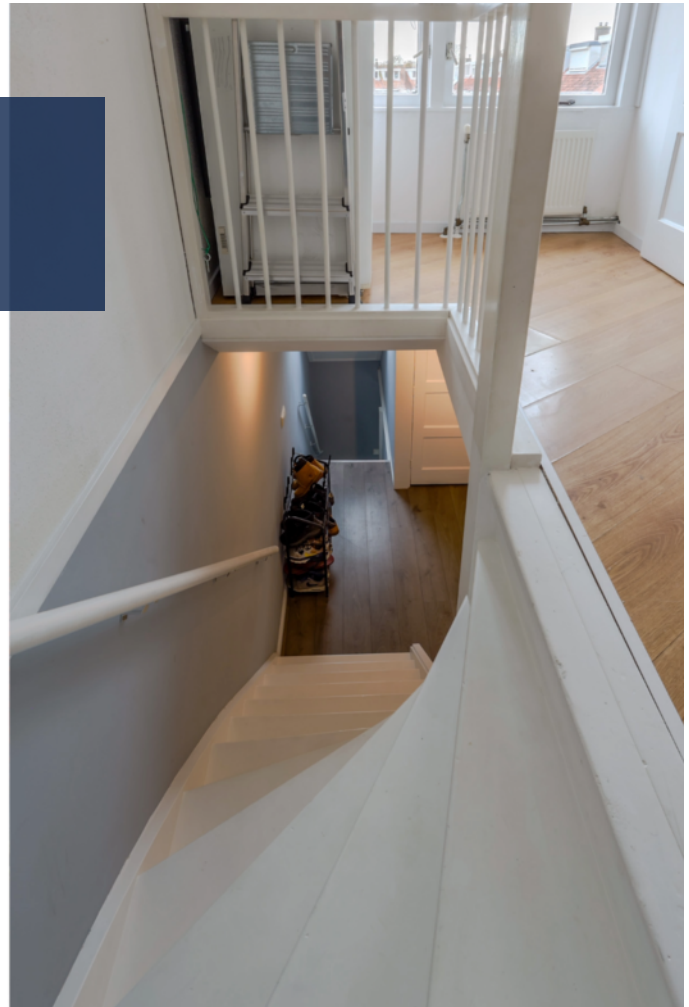


**TWEEDE RUIE SLAAPKAMER  
AAN DE ACHTERZIJDE**





**TRAPOPGANG NAAR DE  
TWEEDE ETAGE**





**VOORZOLDER EN DERDE  
SLAAPKAMER**



# OMSCHRIJVING TUIN EN ALGEMEEN

## **Voortuin**

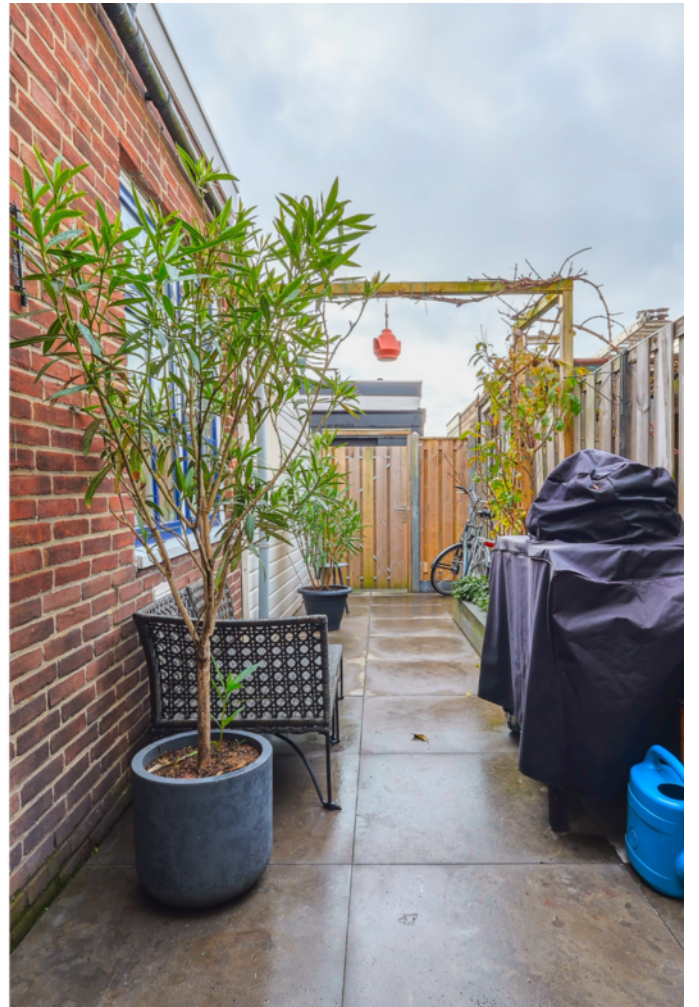
De op het noorden gesitueerde voortuin is voorzien van sierbestrating, plantenborders, grind en biedt toegang tot de overdekte entree. Daarnaast vind je aan de voorzijde verschillende openbare parkeermogelijkheden.

## **Achtertuintuin**

De zonnige op het zuiden gelegen achtertuin is grotendeels uitgerust met siertegels en voorzien van een aangebouwde berging (2 bij 1 meter) en achterom middels de tuinpoort.

## **ALGEMEEN**

- De woning is op grotendeels voorzien van dubbele beglazing.
- Het dak van de keuken is 2 jaar geleden vernieuwd en voorzien van isolatie.
- De daken van de badkamer en de schuur zijn 2 jaar geleden vernieuwd en voorzien van isolatie.
- De airconditioning is geplaatst in 2021 en is van het merk Mitsubishi.
- De cv-ketel is van het merk Intergas en is in 2020 geplaatst.
- De eerste etage heeft aluminium kozijnen.
- De begane grond en zolder zijn voorzien van houten kozijnen.

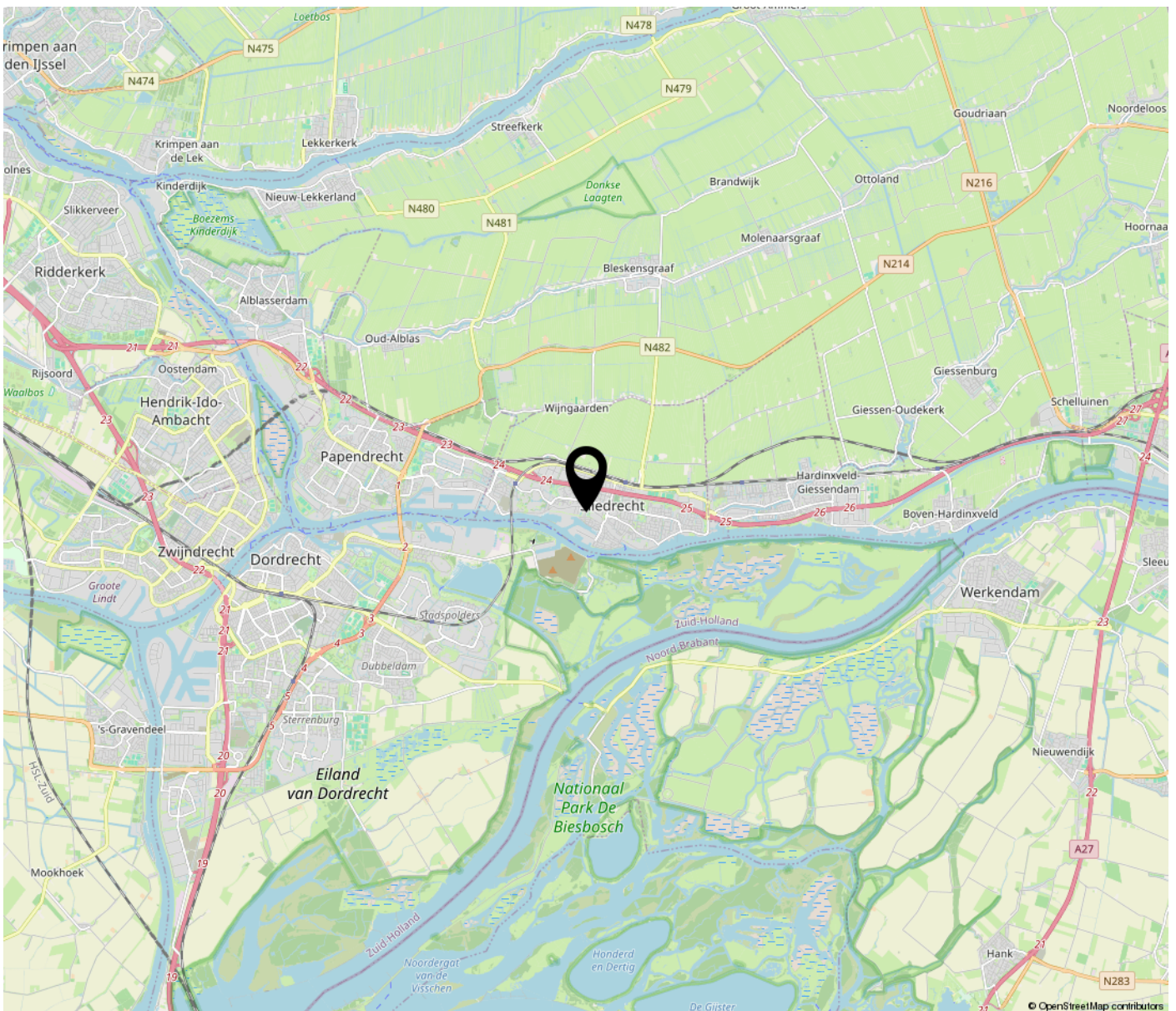
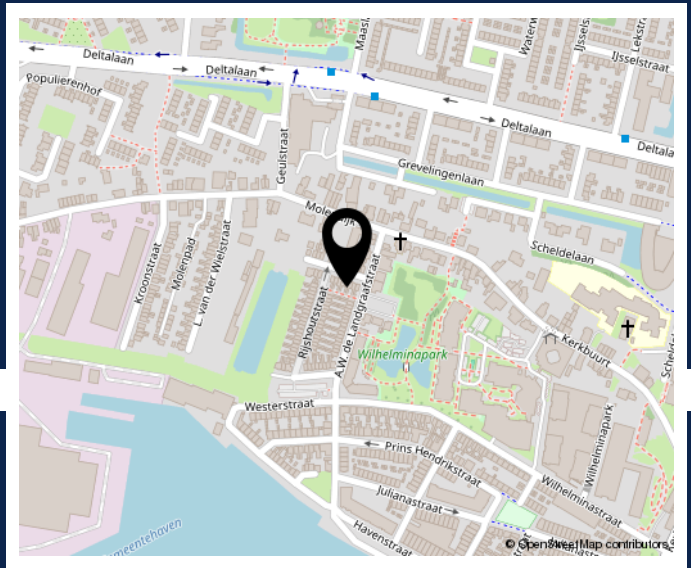




# LOCATIE OP DE KAART

WOON JIJ  
BINNENKORT  
OP DEZE  
LOCATIE?

DWARSTRRAAT 8  
SLIEDRECHT





## WONEN IN SLIEDRECHT

Gelegen aan de schilderachtige oevers van rivier de Merwede, nodigt het charmante dorp Sliedrecht je uit om zijn unieke schoonheid en rijke geschiedenis te ontdekken.

Sliedrecht is een prettige woon- en werkplek op de grens van de Randstad en de Alblasserwaard. Oorspronkelijk was Sliedrecht de bakermat van de baggerindustrie en het heeft een sterke band met de scheepvaart en de maritieme geschiedenis. De historie van Sliedrecht is terug te vinden in het Sliedrechts Museum. Het Nationaal Baggermuseum, waar interactieve tentoonstellingen en historische artefacten een boeiend inzicht bieden in de eeuwenoude relatie tussen mens en water, is geheel gewijd aan de baggerindustrie, het leven van de baggeraars en hun werk.

Het dijkdorp is inmiddels uitgegroeid tot een dynamische gemeente welke bekend staat om zijn prachtige natuurlijke omgeving. Het dorp wordt omringd door uitgestrekte polders, weelderige bossen en idyllische waterwegen, waardoor het een paradijs is voor liefhebbers van buitenactiviteiten. Fietsers en wandelaars kunnen genieten van pittoreske routes langs de rivier de Merwede of door de rustige landelijke landschappen die het dorp omringen.

De gemeenschap van Sliedrecht is een hechte en gastvrije gemeenschap, waar traditie en moderniteit hand in hand gaan. Het historische dorpscentrum is bezaaid met gezellige cafés, boetieks en restaurants, waar bezoekers kunnen genieten van lokale lekkernijen en de vriendelijke gastvrijheid van de inwoners. Regelmatige evenementen en festivals brengen de gemeenschap samen, waarbij de rijke culturele diversiteit van Sliedrecht wordt gevierd.

Sliedrecht heeft een Waterbusverbinding met Papendrecht en Dordrecht. De geografische ligging van Sliedrecht is zeer gunstig te noemen, het is gelegen aan de rijksweg A15 (Rotterdam-Gorinchem) en nabij rijksweg A27 (Utrecht Breda). Verder ligt het op de grens van het stedelijk gebied (Drechtsteden/Randstad) en het Groene Hart. Ook het openbaar vervoer is hier goed geregeld; er zijn diverse buslijnen tussen alle plaatsen en vanaf het NS-station vertrekt op doordeweekse dagen zo'n 4 keer per uur een trein richting Dordrecht/Rotterdam en Gorinchem/Geldermalsen.

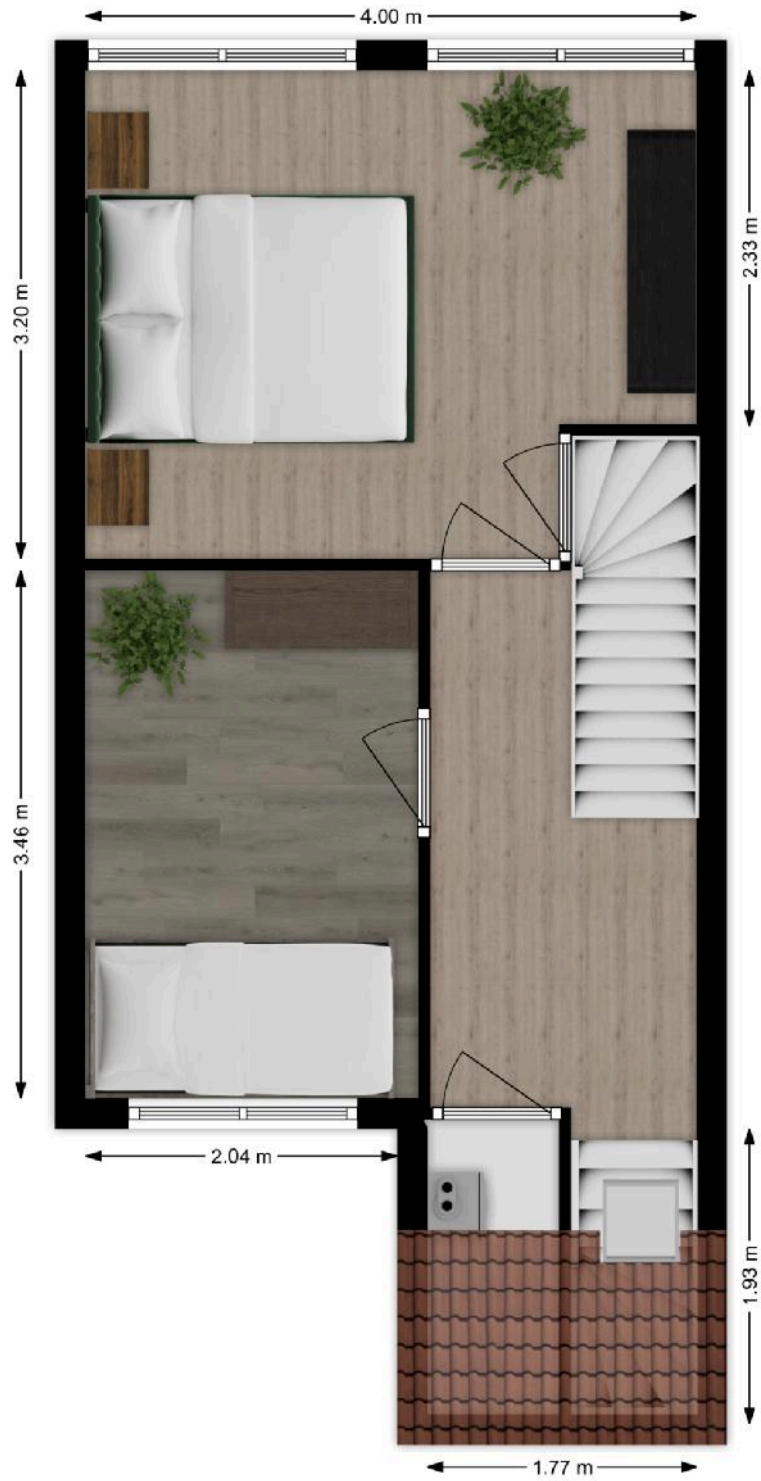
Sliedrecht is een actieve gemeente met alle faciliteiten en waar de voordelen van het stedelijk gebied binnen handbereik zijn maar waar ook de rust en het karakteristieke van een dorp gehandhaafd blijven.

Kortom: een gemeente waar het goed werken en plezierig wonen is.

# PLATTEGROND BEGANE GROND



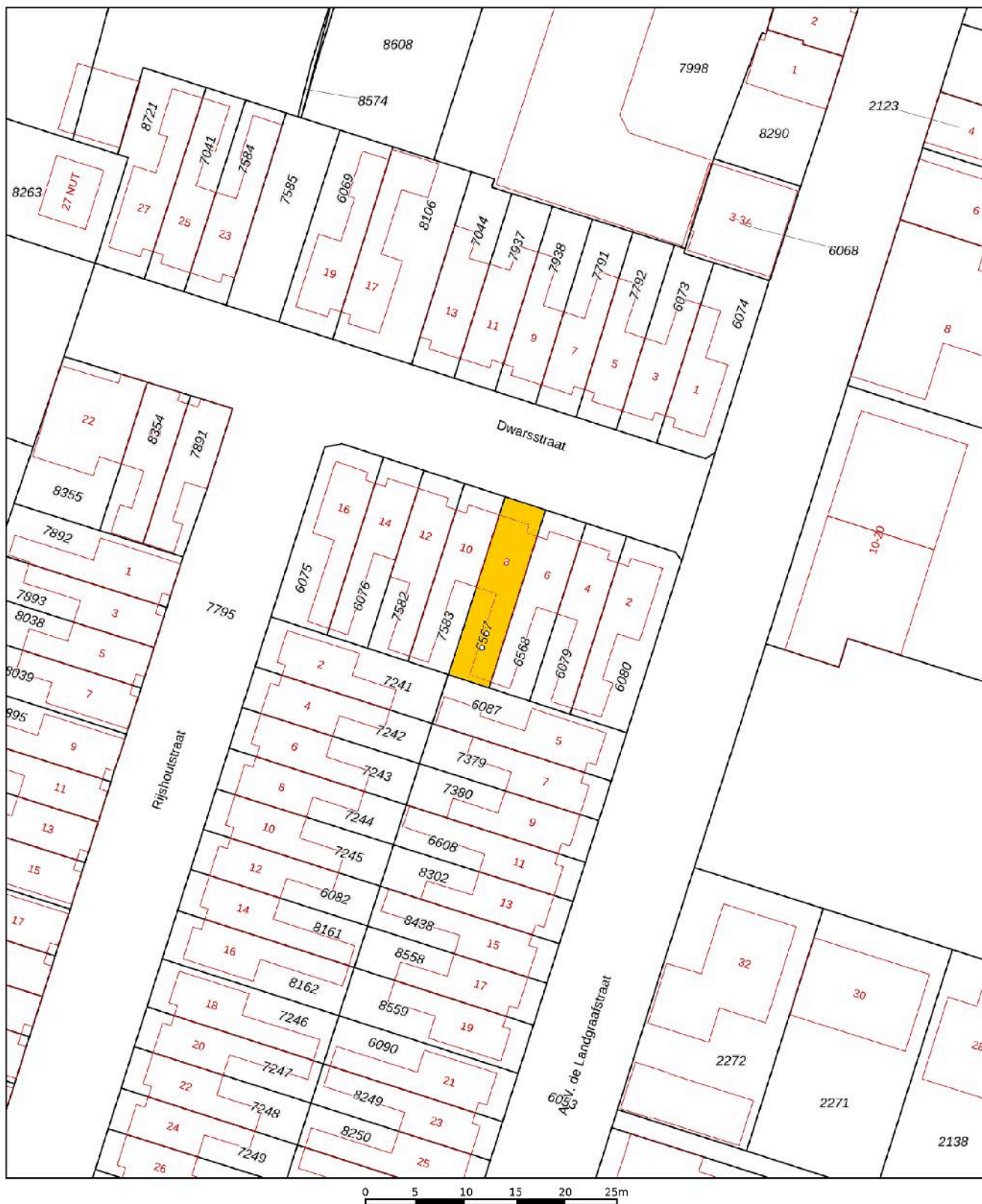
# PLATTEGROND 1STE ETAGE



# PLATTEGROND 2DE ETAGE



# KADASTRALE KAART



0 5 10 15 20 25m

<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Sliedrecht</p> <p>Sectie H</p> <p>Perceel 6567</p>	<p><b>kadaster</b></p> <p>www.kadaster.nl</p> <p>RIJSDOCUMENT</p>
--	--	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 november 2024  
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 databankrecht.

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
<b>Interieur</b>			
De volgende verlichting blijft achter / gaat mee:			
Inbouwspots/dimmers	✓		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	✓		
Losse(hang) lampen		✓	
(Losse)kasten,legplanken, te weten:			
Kast kleinere slaapkamer		✓	
Raamdecoratie, te weten:			
Gordijnrails	✓		
Gordijnen, overgordijnen en vitrages	✓		
Rolgordijnen	✓		
Vloerdecoratie, te weten:			
Laminaat	✓		
<b>Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	✓		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:			
(Gas)fornuis	✓		
Afzuigkap	✓		
Combi-oven/combimagnetron	✓		
Koel-vriescombinatie	✓		
Vaatwasser (Los)	✓		
<b>Sanitair</b>			
Toilet met de volgende toebehoren:			
Toilet & toiletaccessoires	✓		
Fontein	✓		
Badkamer met de volgende toebehoren:			
Douche(cabine/scherm)	✓		
Wastafel	✓		
Wastafelmeubel	✓		
<b>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Designradiator	✓		
Radiatorafwerking	✓		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	✓		
(Voordeur) bel	✓		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	✓		
Rookmelder(s)	✓		
(Klok)thermostaat	✓		
Airconditioning	✓		
Rolluiken	✓		
<b>Warmwatervoorziening, te weten:</b>			
CV-installatie	✓		
<b>Tuin</b>			
Tuinaanleg/bestrating	✓		
Beplanting (op 1 boom na)	✓		
Buitenverlichting			✓



## UW INTERESSE IS GEWEKT?

Namens de verkoper(s) danken wij u hartelijk voor de belangstelling die u toont voor zijn/haar woning. Deze brochure is door ons met veel zorg samengesteld. Ondanks deze zorg kan de informatie toch iets afwijken van de realiteit. Wij raden u daarom aan ook zelf onderzoek te doen, uiteraard kunt u hiervoor ook een extern adviseur in de arm nemen. Hieronder hebben wij een aantal zaken en stappen vermeld die doorlopen gaan worden indien deze brochure uw interesse heeft gewekt.

### **Bezichtiging**

Vanzelfsprekend is het mogelijk deze woning ook van binnen te komen bezichtigen. Een bezichtiging is te allen tijde vrijblijvend en verplicht u verder tot niets. Bij de bezichtiging is een makelaar aanwezig en hiervoor kunt u een afspraak maken met Makelaardij Stuij & van Dijk. De makelaar ontmoet u op het overeengekomen tijdstip bij de woning en hij zal u alle ruimte en tijd geven in de woning rond te kijken en antwoord geven op uw vragen. Als u geen interesse meer heeft is dit natuurlijk geen probleem, de makelaar is geïnteresseerd in de reden om de verkopende partij hiervan op de hoogte stellen. Als u wel interesse heeft dan worden er in overleg verdere stappen genomen. Een tweede bezichtiging is hiervan één van de mogelijkheden.

### **Bieden**

Voordat u gaat bieden is het verstandig om vooraf kennis te nemen van alle aspecten die betrekking hebben op deze woning. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de opleverdatum, eventuele over te nemen roerende zaken of ontbindende voorwaarden. Het doen van een bod kan aan Makelaardij Stuij & van Dijk onder meer mondeling of per e-mail plaatsvinden.

### **Koop**

Gefeliciteerd als u tot overeenstemming bent gekomen! De makelaar vraagt u voor het opstellen van de koopovereenkomst om een aantal persoonlijke gegevens. De koopovereenkomst wordt opgesteld volgens het model dat door onder meer de Consumentenbond, Vereniging Eigen Huis en de VBO is vastgesteld. Een eerlijke en duidelijke koopovereenkomst dus, waarin ook uw belangen als koper behartigd worden. Wanneer alles akkoord is, wordt er een tekenafpraak ingepland.

### **Hypotheek**

Over het algemeen heeft een koper een hypotheek nodig voor de aanschaf van een nieuwe woning. Een goede financiering speelt hierbij een belangrijke rol. Ons kantoor kan zorgen voor een kosteloos, geheel onafhankelijk



## DE VERVOLGSTAPPEN

advies en informeert u graag hierover. Zelfs indien u al een hypotheekofferte heeft, kan één van onze hypotheekadviseurs u graag een 'second opinion' geven.

### Oplevering

Op de dag van oplevering wordt hetgeen u heeft aangekocht zowel juridisch als feitelijk uw eigendom.

Juridisch = eigendomsoverdracht bij de notaris waarbij u de akte van levering tekent, welke bij het Kadaster in de openbare registers wordt ingeschreven en vervolgens uw bewijs van eigendom wordt.

Feitelijk = sleuteloverdracht welke meestal direct samenvalt met het tekenen van de akte van levering bij de notaris.

Vlak voordat de eigendomsoverdracht bij de notaris plaatsvindt, spreekt de makelaar van Stuij & van Dijk met u bij de woning af voor de eindinspectie.

### Wanneer ben ik in onderhandeling?

U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Dus: als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopend makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet in onderhandeling als de verkopend makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

### Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper zal graag willen weten of er meer belangstelling is. Het eerste bod hoeft niet het beste bod te zijn. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat de woning 'onder bod' is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken. Vraag de makelaar naar de te volgen procedure, indien u óók een bod wenst uit te brengen.

### Kan verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Enkel als de verkopende partij een bod aanvaardt, dan is er sprake van een koop. Als de verkoper een tegenbod doet dat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt het eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als de partijen 'naar elkaar toekomen' in het biedingsproces, kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

**Word ik koper als ik de vraagprijs bied?**

Nee, de vraagprijs is een uitnodiging tot het doen van een bod. Dus als u de vraagprijs biedt doet u een bod. De verkoper kan vervolgens beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

**Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?**

Dat mag. Één van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopend makelaar – natuurlijk in overleg met de verkoper – besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventuele gedane toezeggingen na te komen. De makelaar kiest bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben een gelijke kans om het hoogste (uiterste) bod uit te brengen. Vraag bij uw makelaar naar de te volgen procedure.

**Als de verkoper mijn bod accepteert heb ik dan definitief overeenstemming?**

De Nederlandse wet schrijft zogenaamde schriftelijkheidsvereiste voor bij geregistreerd overeenkomsten. Dit houdt in dat de verkoper pas na ondertekening van een koopovereenkomst gehouden is aan de gemaakte afspraken binnen deze overeenkomst.

**Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging, als ik de eerste ben die de woning bezichtigt of als ik de eerste ben die een bod uitbrengt, moet de makelaar ook het eerste met mij in onderhandeling gaan?**

Op deze drie vragen is het antwoord nee. De verkopend makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopend makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig, als u serieus belangstelling heeft, de makelaar te vragen wat uw positie is.

**Disclaimer:**

Deze verkoopbrochure en de hierin opgenomen gegevens, beschrijvingen en plattegronden zijn met de meest mogelijke zorgvuldigheid samengesteld. Aan de inhoud hiervan kunnen echter geen rechten worden ontleend. Voor onduidelijkheden kunt u uiteraard altijd contact opnemen met makelaardij Stuij & Van Dijk.



# Gewoon alles onder één dak.

[www.vandijkverzekerings.nl](http://www.vandijkverzekerings.nl)  
[www.stuijenvandijk.nl](http://www.stuijenvandijk.nl)



- Aankoopbegeleiding
- Verkoopbemiddeling
- Taxaties
- Hypotheken
- Verzekeringen
- Belastingaangiften

**Voor een helder  
en compleet  
advies.**

**Stuij &  
van Dijk**  
makelaardij

**van Dijk**  
verzekerings en hypotheken