



Vraagprijs € 799.000 K.K.

Rijksstraatweg 87

Sleeuwijk

 www.dmva.nl • info@dmva.nl • 0183 30 70 40



**Dé Makelaars
van Altena**

Dé Makelaar voor jou!

Even op een rijtje...

Algemeen

Prominent wonen met karakter! Ben jij op zoek naar een unieke woning waar je zó in kunt trekken, met volop ruimte, charme en een heerlijke tuin?

Woonoppervlakte	144m²
Perceeloppervlakte	1016m²
Inhoud	482m³
Bouwjaar	1935
Aantal slaapkamers	4
Totaal aantal kamers	5
Energie label	C
Isolatievormen	volledig geïsoleerd
Soort verwarming	cv-ketel, gedeeltelijk vloerverwarming
Type CV ketel	Nefit

Heb je vragen?

De gegevens van onze vestigingen zijn te vinden op de achterkant van deze brochure.



Het hele verhaal

Wat een fijne plek is dit! Deze karakteristieke woning is in de loop der jaren flink uitgebouwd, waardoor er nu op de begane grond al een complete woonkeuken, slaapkamer en luxe badkamer te vinden zijn. Boven zijn er nog eens drie slaapkamers en een tweede badkamer. Extra fijn: de keuken loopt over in een stijlvolle veranda, waar je het hele jaar door kunt genieten. Achter in de tuin vind je een ruime dubbele garage met extra parkeerplek aan de voorkant. En de tuin? Die is werkelijk een klein paradijs met meerdere knusse zithoekjes!

Wonen:

Je komt binnen via de hal met zo'n mooie, originele Terrazzo vloer. Vanuit hier stap je de gezellige woonkamer in met een erker aan de voorkant en een houtkachel als knus middelpunt. Via schuifdeuren sluit je de woonkamer af van de keuken – handig én stijlvol. Onder de trap is er trouwens nog een koele kelderruimte voor extra opslag.

Koken:

De keuken is tuingericht en voelt aan als het kloppend hart van het huis. De hoekopstelling is voorzien van een indrukwekkend Aga fornuis met inductieplaat en drie ovens, een schouw, een vaatwasser, koelkast en een quooker. In 2018 is een deel van de apparatuur vernieuwd, dus je kunt hier zo aan de slag! Direct grenzend aan de keuken is een praktische bijkeuken.

Slapen en baden:

Deze woning is perfect voorbereid op de toekomst: slapen en baden kan gewoon op de begane grond! De slaapkamer beneden ligt in de uitbouw en grenst aan een luxe badkamer met een modern ligbad, een inloopdouche, zwevend toilet en stijlvol wastafelmeubel. Boven vind je nog drie slaapkamers, waarvan één met ingebouwde kasten en toegang tot een dakterras. Ook is er een tweede badkamer met douchecabine en wastafelmeubel.

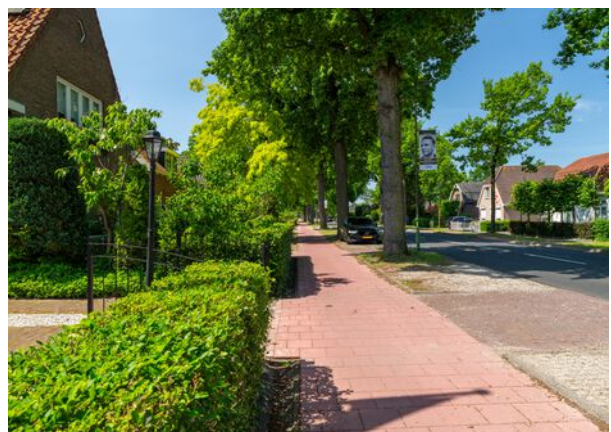
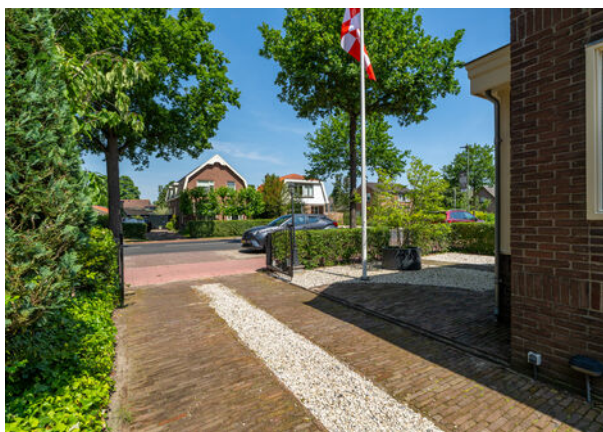
Buitenleven:

De tuin is echt een plaatje! Je hebt volop privacy, veel groen en allerlei hoekjes om te zitten en relaxen. Het prieeltje (ca. 2.50 x 3.20 m) vormt het gezellige middelpunt van de tuin, samen met het zonneterras. De oude bestrating geeft de tuin extra karakter. Aan de straatzijde is er een oprit voor meerdere auto's én parkeergelegenheid bij de garage. De veranda aan het huis is trouwens een echte eyecatcher – helemaal in stijl gebouwd en lekker ruim (ca. 5.35 x 5.15 m).

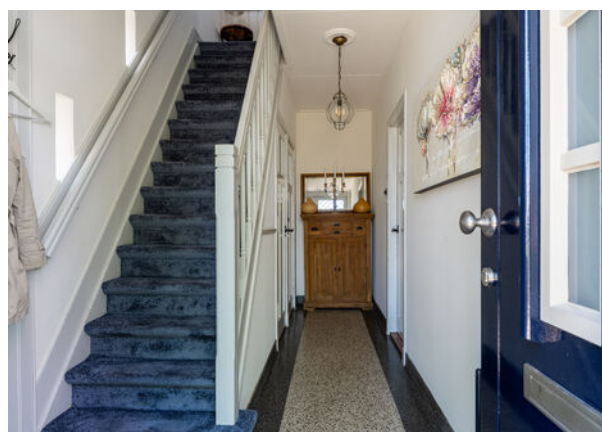
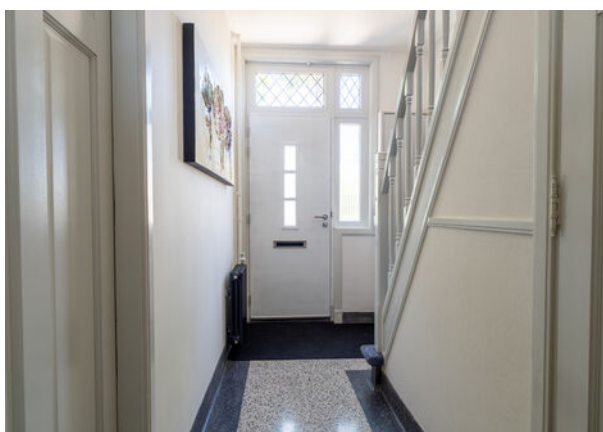
Garage:

De garage is ruim opgezet en bereikbaar via twee sectionaaldeuren aan de straatzijde. Binnenin vind je een betonvloer, houten wanden en een dak van damwandprofielplaten. Met afmetingen van ca. 9.00 x 5.00 en 9.00 x 3.30 meter is er plek genoeg voor auto's, fietsen en hobby's. En ja – ook hier is elektra, water én een houtkachel aanwezig. Hoe fijn is dat?

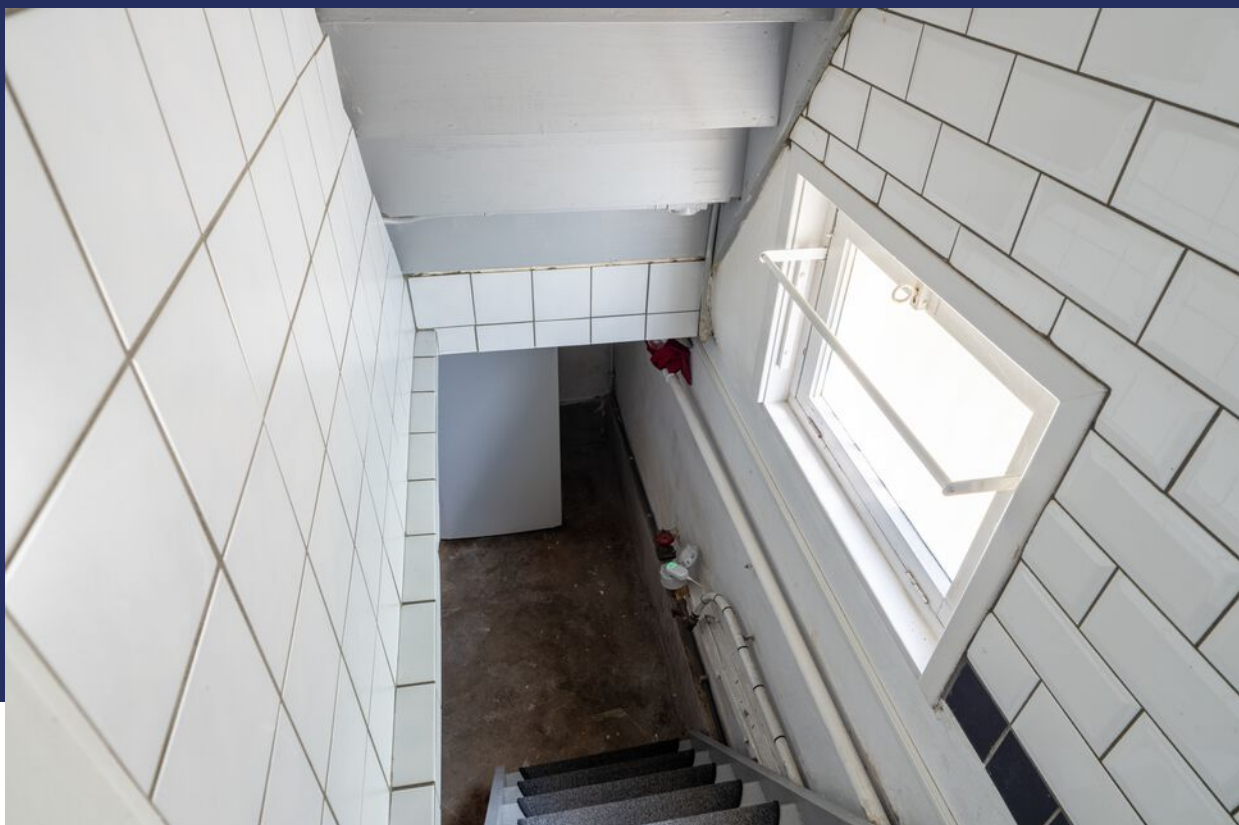
Voorzijde en straatbeeld



Entree



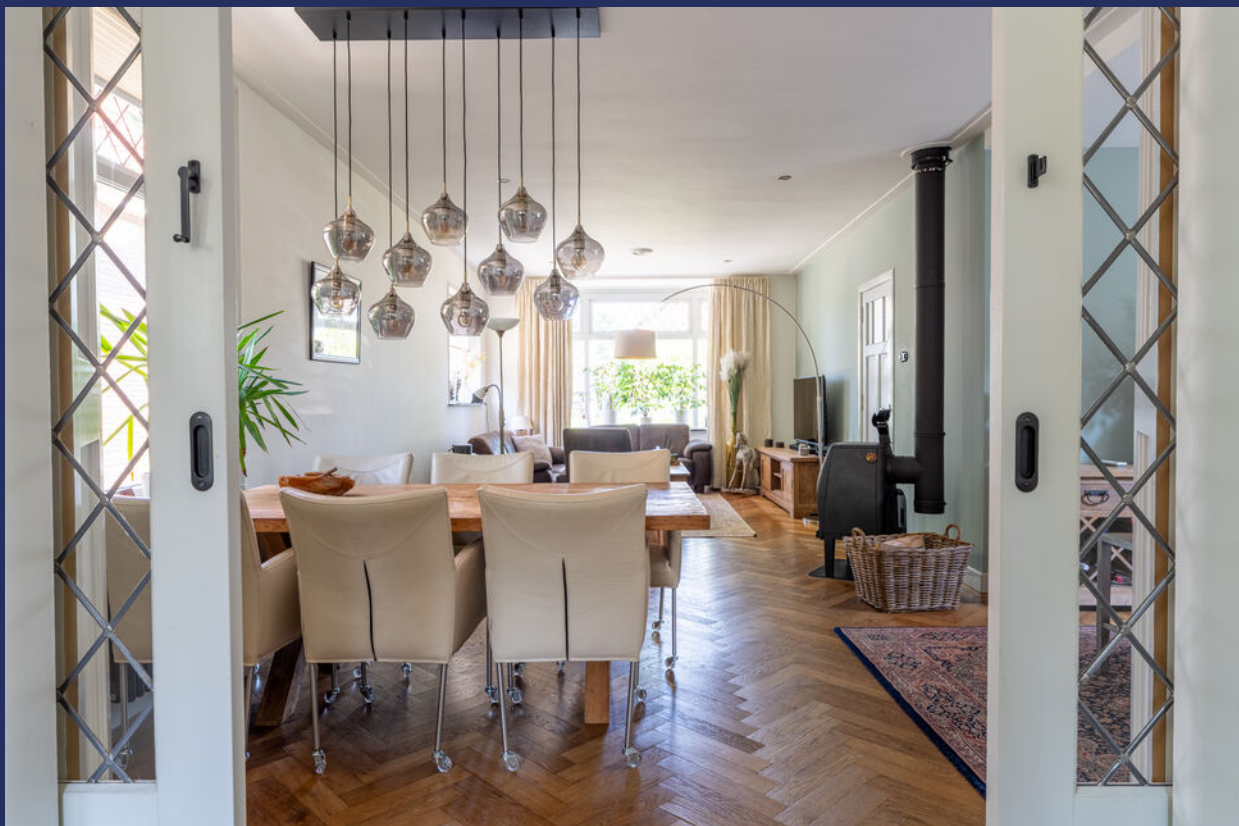
Toilet en kelder



Wonen



Eetkamer





Koken



Slapen



Baden

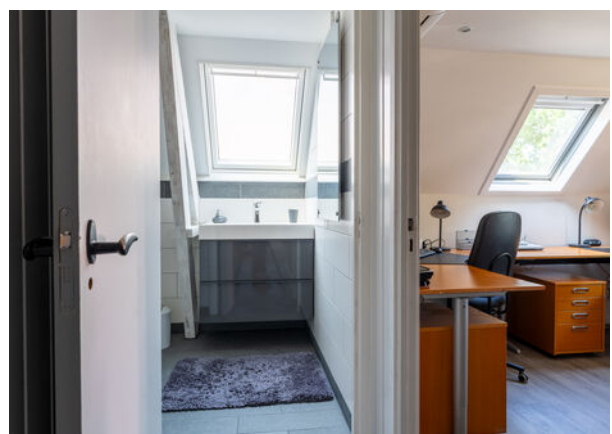


Slapen



Slapen





Prachtige plek





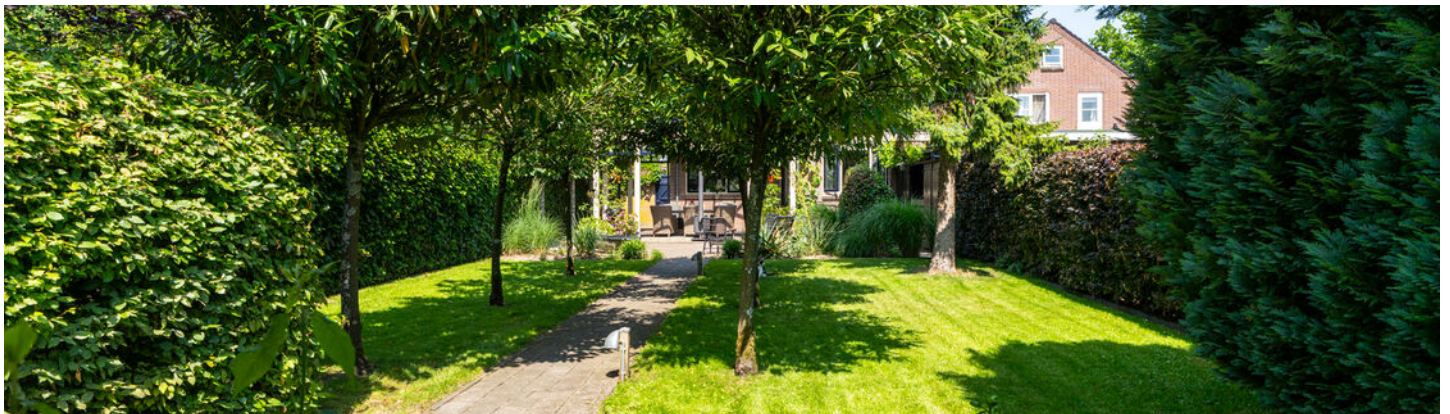
Voordelen

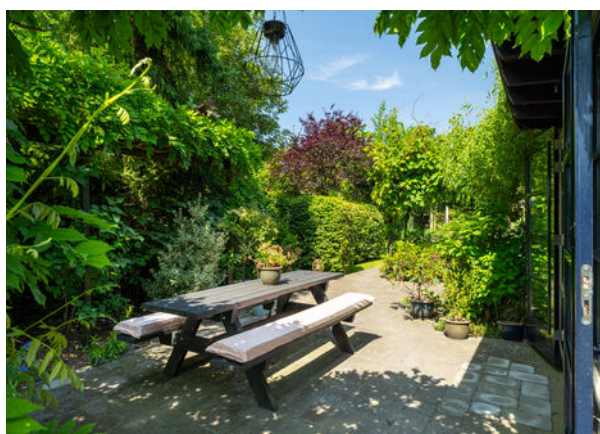
- Authentiek en sfeervol
- Levensloopbestendig
- Hele mooie veranda
- Parkachtige tuin
- Grote garage
- Parkeren op eigen terrein





Buitenleven







Ruime dubbele garage





Bijzonderheden

- De constructie van het woonhuis bestaat uit een betonvloer, metselwerk en een deels pannen en deels bitumen dakbedekking. Op het dak van de aanbouw liggen 12 zonnepanelen.
- Kenmerken van het woonhuis:
 - oorspronkelijke bouwjaar 1935; In 2016 is de uitbouw gerealiseerd. Vervolgens is in 2018 de veranda gerealiseerd.
 - cv-opstelling, type Interogas, bouwjaar 2018;
 - meterkast heeft 10 groepen en 3 aardlekschakelaars;
 - vloerverwarming in de aanbouw;
 - grote bergzolder aanwezig;
 - oplevering in overleg.
- Gezien het bouwjaar zal er in de koopovereenkomst een ouderdomsclausule worden opgenomen. Hierin staat vermeld dat je als koper verklaard bekend te zijn met het feit dat de woning ouder is en dat de eisen die je aan de bouwkwiteit mag stellen aanzienlijk lager liggen dan die van nieuwere woningen.
- Voor vragenlijst, laatste akte van levering, aanvullende documenten etc. zie dataroom van Eerlijk Bieden, toegankelijk doormiddel van scan QR-code.
- In de koopakte zal een waarborgsom c.q. bankgarantie van 10% van de koopprijs worden gesteld te voldoen door de koper binnen 6 tot 8 weken na het tot stand komen van de koopovereenkomst. Als je een hypotheek nodig hebt dan kan jouw financieel adviseur dit ook regelen.

We hebben deze brochure met grote zorg samengesteld maar een foutje sluipt er soms zomaar in. Dat is de reden dat wij expliciet vermelden dat je geen rechten kunt ontlenen aan eventuele fouten of onvolledigheden. Onze aanbiedingen zijn geheel vrijblijvend en de informatie die wij jou geven ontslaat je niet van jouw onderzoek plicht

Plattegrond

Begane grond



3D Plattegrond

Begane grond



Plattegrond

Verdieping



3D Plattegrond

Verdieping



Lijst van zaken

LIJST VAN ZAKEN BEHORENDE BIJ

Object Rjksstraatweg 87, Sleeuwijk

Deze lijst van zaken is bedoeld om aan te geven welke zaken er al dan niet in de woning achterblijven. Bij onduidelijkheid of wanneer hier geen afspraken over gemaakt worden, dan houdt dat in dat de betreffende zaak niet in de woning achterblijft en door de verkoper mee wordt genomen.

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	KAN WORDEN OVERGENOMEN	N.V.T.
Buiten				
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	☒	☐	☐	☐
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☒	☐	☐	☐
Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Vijver	☐	☐	☐	☒
Broeikas	☐	☐	☐	☒
Vlaggenmast	☒	☐	☐	☐
Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐
Buitenkachel	☐	☒	☐	☐
Woning				
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Screens voor / achter	☒	☐	☐	☐
Etages: begane grond gedeeltelijk	☐	☐	☐	☐
Rolluiken/zonwering buiten voor / achter	☒	☐	☐	☐
Zonwering binnen voor / achter	☒	☐	☐	☐
Etages: begane grond	☐	☐	☐	☐
Vliegenhorren	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie garage	☒	☐	☐	☐
Raamdecoratie, te weten				
Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
Etages:	☐	☐	☐	☐
Gordijnen	☐	☐	☒	☐
Etages: 1e verdieping + woonkamer	☐	☐	☐	☐
Rolgordijnen	☐	☐	☐	☒
Etages:	☐	☐	☐	☐
Vitrages	☐	☐	☐	☒
Etages:	☐	☐	☐	☐
Jaloezieën/lamellen	☒	☐	☐	☐
Etages: begane grond en verdieping	☐	☐	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐

Rjksstraatweg 87, Sleeuwijk

Lijst van zaken

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	KAN WORDEN OVERGENOMEN	N.V.T.
Vloerdecoratie, te weten				
Vloerbedekking/linoleum	☒	☐	☐	☐
Etages: eerste verdieping en slaapkamer beneden	☒	☐	☐	☐
Parketvloer/laminaat	☒	☐	☐	☐
Etages: begane grond	☐	☐	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening/CV				
CV met toebehoren	☒	☐	☐	☐
Close-in boiler	☐	☐	☐	☒
Geiser	☐	☐	☐	☒
Thermostaat	☒	☐	☐	☐
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling	☐	☐	☐	☒
Airconditioning	☒	☐	☐	☐
Quooker	☒	☐	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐
Open haard, houtkachel				
(Voorzet) open haard	☐	☐	☐	☒
Met / zonder toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☒	☐	☐	☐
Kachels	☐	☐	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
Keukenmeubel	☒	☐	☐	☐
(Combi)magnetron	☐	☒	☐	☐
Gaskookplaat/keramische plaat/inductie/fornuis	☒	☐	☐	☐
Oven	☒	☐	☐	☐
Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
Afzuigkap/schouw	☒	☐	☐	☐
Koelkast/vrieskast	☒	☐	☐	☐
Wasmachine	☐	☒	☐	☐
Wasdroger	☐	☒	☐	☐
1e vrieskast gaat mee, 2e kan overgenomen worde	☐	☐	☒	☐
Verlichting, te weten:				
Inbouwverlichting/dimmers	☒	☐	☐	☐
Opbouwverlichting	☐	☒	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
Losse kast(en)	☐	☒	☐	☐
Boeken/legplanken	☐	☒	☐	☐
Werkbank in schuur/garage	☒	☐	☐	☐

Rijksstraatweg 87, Steeuwijk

Lijst van zaken

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	KAN WORDEN OVERGENOMEN	N.V.T.
Vast bureau	☒	☐	☐	☐
Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
Losse kasten kantoor + bureau's	☒	☐	☐	☐
Sanitaire voorzieningen				
Badkameraccessoires	☐	☒	☐	☐
Wastafel(s)	☒	☐	☐	☐
Toiletaccessoires	☐	☒	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Sauna	☐	☐	☐	☒
Met / zonder toebehoren	☐	☐	☐	☒
Overige:	☐	☐	☐	☐
Telefoontoestel/-installatie				
Telefoontoestellen	☐	☐	☐	☒
Telefooninstallatie	☐	☐	☐	☒
Overige:	☐	☐	☐	☐
Voorzetramen/radiatorfolie etc., te weten:				
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Voorzetramen	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen	☐	☐	☐	☒
Overige:	☐	☐	☐	☐
Overige zaken, te weten:				
Schilderijophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
Overige:	☐	☐	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐
Overige	☐	☐	☐	☐
Aanvullende opmerkingen:				

Rijksstraatweg 87, Sleenwijk

Kadastrale kaart



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 1000	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer		
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Werkendam
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	S
	Administratieve kadastrale grens	Perceel	1173
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 28 mei 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.			

Op de kaart



Rijksweg 87

Sleeuwijk

Over de buurt

Sleeuwijk is een compleet dorp met alles binnen handbereik. Gelegen langs de A27 ben je zó in Breda, Gorinchem of de Randstad. Er is zelfs een bus transferium net buiten het dorp met goede verbindingen. En met de pont ben je in no-time in de gezellige binnenstad van Gorinchem. Alles wat je nodig hebt, is dus dichtbij.

Plaats een bod



Bieden op Rijksstraatweg 87, Sleeuwijk

Scan de QR-code hiernaast (of vraag ons om de link) en breng je bod uit voor Rijksstraatweg 87, Sleeuwijk.

Hoe het werkt

Via de QR-code kom je op het biedformulier van 'Eerlijk Bieden' waar jij je gegevens en je voorstel in kan vullen. Wanneer je je bod uitbrengt, wordt deze direct naar ons en de verkoper gestuurd. Na verloop van tijd zullen wij en de verkoper jouw voorstel beoordelen. In sommige gevallen kan er sprake zijn van onderhandeling. Via dit systeem behoudt de verkoper het recht van gunning; hij/zij mag zelf kiezen aan wie het huis verkocht wordt. Na deze aanwijzing krijg jij direct te horen of je het geworden bent of niet.

Eerlijk bieden

Dé Makelaars van Altena is in bezit van het keurmerk 'Eerlijk Bieden'. Eerlijk Bieden is een volledig onafhankelijk keurmerk voor makelaars dat de klant een 100% eerlijk biedproces garandeert!



[illegible]

Dé Makelaars van Altena

Dé Makelaar voor jou!

Je huis verkopen doe je niet elke dag. Nou wij dus wel! Niet alleen jouw huis maar een behoorlijk aantal huizen in de regio De Langstraat, Bommelerwaard, Land van Heusden en Altena. Vanuit onze jarenlange ervaring als makelaars helpen we je met een helder verhaal. Wij geloven dat het kopen en verkopen van je huis, naast een serieuze zaak, ook een ontspannen en leuke ervaring mag zijn. Dit is voelbaar in al onze communicatie.

Meer dan 25 jaar een begrip in de regio!

Al sinds 1998 zijn Dé Makelaars van Altena actief in de regio Altena. Met onze drie locaties in Woudrichem, Sprang-Capelle en Wijk en Aalburg kunnen onze allround makelaars jou van de beste zorgen voorzien.

Persoonlijk en betrokken

We gaan ervoor om jou een 'tevreden klant' te noemen. Onze klanten zijn namelijk onze beste ambassadeurs. We nemen de tijd om te luisteren naar je wensen en adviseren je over de soms toch wel lastige materie.

Kom je een bakkie doen?

Die betrokkenheid zorgt ervoor dat we bij heel wat adressen op de koffie mochten komen. Dat is fijn, want koffie lusten we graag. Deze relatie met de klant maakt voor ons het verschil. Panden zijn leuk, maar de mensen die bij de panden horen maken dit werk écht waardevol. Wij leven met je mee, we zijn niet van de kleine lettertjes en communiceren op een transparante manier. En je verwacht het misschien niet, maar we komen zelfs op tijd.

Wij staan elke dag met een glimlach voor je klaar





Dé Makelaars van Altena

Dé Makelaar voor jou!

Je eigen woning verkopen?

Zet de eerste stap naar het verkooptraject door je aan te melden voor de gratis waardebeoordeling van Dé Makelaars van Altena.

Vestiging Woudrichem

Burgemeester van der Lelystraat 16a
4285 BL Woudrichem
0183 30 70 40
woudrichem@dmva.nl

Vestiging Wijk en Aalburg

Bergstraat 49
4261 BW Wijk en Aalburg
0416 69 69 66
wijkenaalburg@dmva.nl

Vestiging Sprang-Capelle

Raadhuisplein 37
5161 CG Sprang-Capelle
0416 54 02 25
sprang-capelle@dmva.nl