



Vraagprijs € 679.000 K.K.

Rijksweg 125

Sleeuwijk

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



**Dé Makelaars
van Altena**

Dé Makelaar voor jou!

Even op een rijtje...

Algemeen

Instapklare, sfeervolle gezinswoning met een zonnige tuin, multifunctioneel bijgebouw en volop leefruimte binnen én buiten. Een plek waar comfort, gezelligheid en vrijheid samenkomen.

Woonoppervlakte	135m²
Perceeloppervlakte	744m²
Inhoud	425m³
Bouwjaar	1930
Aantal slaapkamers	4
Totaal aantal kamers	5
Energie label	B
Isolatievormen	volledig geïsoleerd
Soort verwarming	cv-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk, houtkachel
Type CV ketel	Remeha, 2020

Heb je vragen?

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



Het hele verhaal

Op zoek naar die ene woning waar alles klopt?

Stop met zoeken — Rijksweg 125 in Sleggewijk heeft het allemaal! Een instapklare gezinswoning waar je meteen voelt: hier wil ik wonen. Met een zonnige en grote tuin, een sfeervolle overkapping en een multifunctioneel bijgebouw dat wacht op jouw creatieve invulling.

Hier speelt het leven zich net zo goed buiten af als binnen. De kinderen springen op de trampoline, rennen achter elkaar aan of spelen verstoppertje (onder luid geroep van "Mamaaaa!" natuurlijk). De pubers? Die hebben hun eigen chillplek onder de overkapping — houtkachel aan, muziekje erbij, misschien een stiekem biertje of wijntje... En papa en mama? Die weten allang hoe dat gaat — ze waren tenslotte zelf ooit jong en ondeugend.

Het bijgebouw is een echte alleskunner. Ideaal als thuishkantoor, praktijkruimte, atelier of hobbyplek. En met een paar slimme aanpassingen maak je hier zelfs mantelzorg of dubbele bewoning mogelijk.

Ook in huis is het volop genieten. Alles is modern, keurig onderhouden en direct bewoonbaar. Denk aan vloerverwarming, een knusse houtkachel, een strakke badkamer, vier slaapkamer, waarvan een op de slaatzolder. Dankzij de goede isolatie, 14 zonnepanelen en energielabel B zit het ook qua duurzaamheid helemaal goed.

En dan die tuin... maar liefst 744 m² op het zuiden! Volop zon van 's ochtends tot 's avonds, ruimte om te spelen, relaxen en creëren — een plek waar iedereen z'n eigen stekje vindt.

Kortom: een echt (gezins-) huis waar het leven nét wat leuker wordt, elke dag opnieuw.

Wonen & Koken

Stap binnen en voel direct de fijne sfeer. De woonkamer is licht, ruim en huiselijk tegelijk. De gave gietvloer met vloerverwarming zorgt samen met de houtkachel voor een behaaglijk gevoel op koude dagen, terwijl de grote ramen volop licht binnenlaten. De indeling is praktisch en gezellig: genoeg ruimte voor een royale zithoek en een grote eettafel. De open keuken vormt het hart van het huis. Het betreft een eigentijdse, handgemaakte houten keuken voorzien van alles wat je nodig hebt: een 6-pits gasstel, oven, vaatwasser, koelkast en een robuuste afzuigkap. Hier kook je niet alleen maaltijden, maar ook herinneringen. De bijkeuken is een praktische bonus met aansluitingen voor de wasmachine, een inbouwkast en extra werkruimte. Vanuit hier loop je zó de tuin in — handig voor vuile laarzen of modderige hondenvrienden. Alles is goed doordacht, degelijk uitgevoerd en keurig onderhouden. Je merkt gewoon dat dit huis met liefde is bewoond.

Slapen & Baden

Boven kom je via de vaste trap op een ruime overloop met volop bergruimte en met airconditioning (ja, ook dat is geregeld!). De drie slaapkamers zijn stuk voor stuk lekker ruim, licht en comfortabel. De hoofdslaapkamer heeft een dakkapel én een inbouwkast – praktisch én sfeervol. De overige kamers zijn ideaal als kinderkamer, logeerplek of kantoor.

De badkamer is modern, fris en luxe: met vloerverwarming, een inloopdouche, een dubbel wastafelmeubel, designradiator en een zwevend toilet. Hier begin je je dag ontspannen en eindig je hem in rust.

De zolderverdieping is bereikbaar via een vaste trap en biedt volop mogelijkheden: slaapkamer, chillruimte of logeerkamer. Achter de knieschotten vind je nog extra bergruimte én hier hangt ook de omvormer van de zonnepanelen. Alles is netjes weggewerkt en overzichtelijk ingericht.

Buitenleven & Bijgebouwen

En dan die tuin... wow! Die is zó diep dat je bijna een fiets nodig hebt om van het huis naar het achterste schuurtje te komen. De hoofdtuin ligt op het zuiden, wat betekent: zon, zon en nog eens zon! De tuin is verzorgd aangelegd met gras, sierbestrating en veel privacy. Er is plek voor spel, ontspanning én creativiteit. Halverwege de tuin staat het absolute pronkstuk: een volledig geïsoleerd houten bijgebouw, ingericht als atelier of kantoor. Voorzien van verwarming, elektra, water, toilet, pantry en zelfs een bergzolder, is dit de droom van iedere thuiswerker of hobbyist. En eerlijk is eerlijk: met zo'n plek in de tuin kun je ook gewoon zeggen dat je "naar kantoor gaat" en toch op je sloffen werken. Daarnaast vind je nog een tweede geïsoleerde berging, perfect voor gereedschap, fietsen of die oude barbecue die je "nog eens gaat opknappen". En last but not least: de overkapping met bar, houtkachel en elektra. Hier zit je het hele jaar door goed. Van zomeravonden met vrienden tot winterse glühweinmomenten — dit is genieten met hoofdletters.

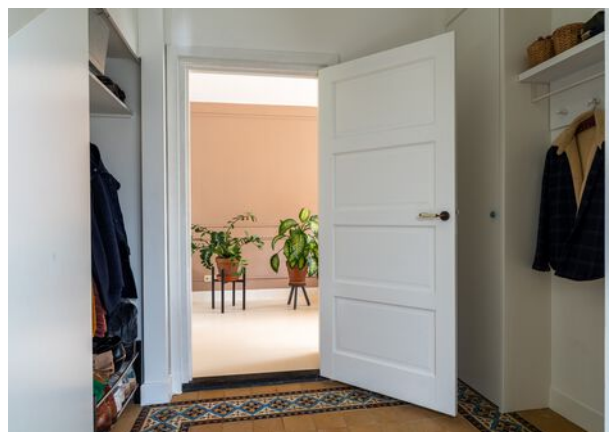
Locatie

De woning ligt aan de Rijksstraatweg in Sleeuwijk, een levendig dorp met een gemoedelijke sfeer en alles wat je nodig hebt binnen handbereik. Hier vind je supermarkten, basisscholen, sportclubs en gezellige eetgelegenheden. De ligging is ideaal: dicht bij de Merwede, perfect voor een wandeling of fietstocht, en binnen enkele minuten rijd je de A27 op richting Gorinchem, Waalwijk, Breda of Den Bosch. Sleeuwijk is zo'n dorp waar burens nog zwaaien, kinderen buiten spelen en je bij de bakker gewoon bij je voornaam wordt aangesproken. Rust, ruimte en gezelligheid: alles komt hier samen.





Hal & Toilet



Wonen





Voordelen

- Instapklaar en goed onderhouden
- Gezellige woonkamer met houtkachel
- Moderne keuken en badkamer
- 4 slaapkamers
- 14 zonnepanelen en energielabel B
- Zonnige tuin
- Volledig geïsoleerd bijgebouw
- Sfeervolle overkapping







Koken



Eten



Slapen



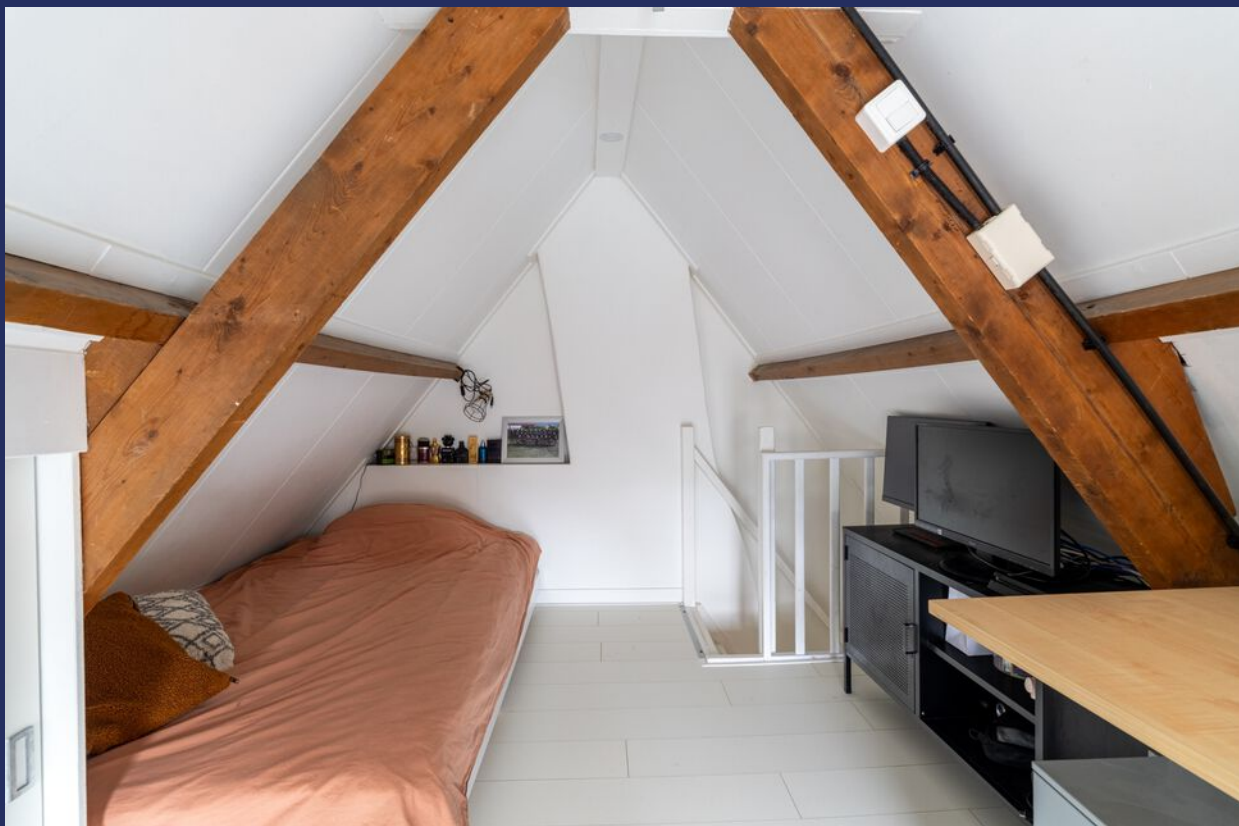


Baden





Slapen



Buitenleven



Bijgebouw









Overkapping





Plattegrond

Begane grond



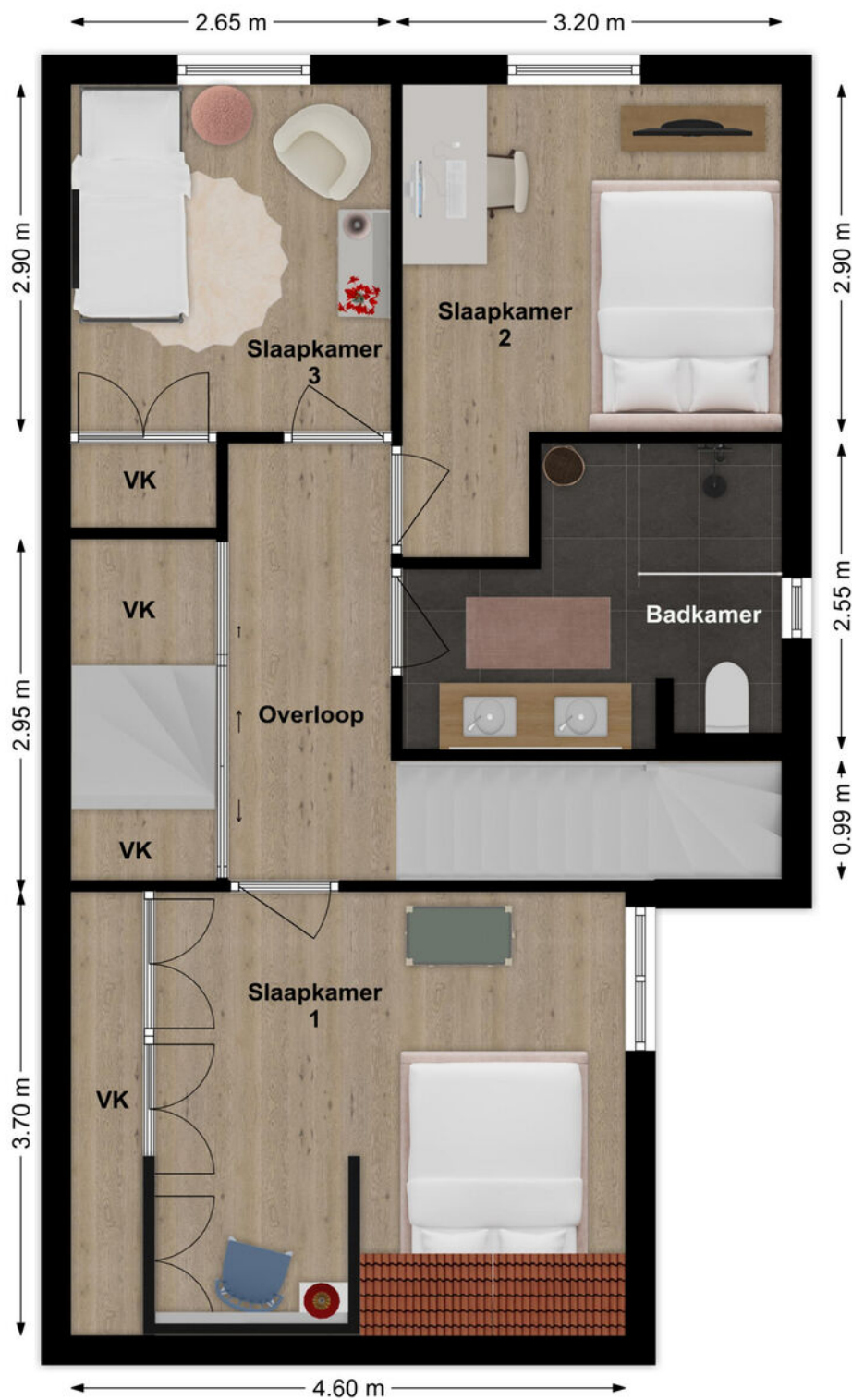
3D Plattegrond

Begane grond



Plattegrond

Verdieping



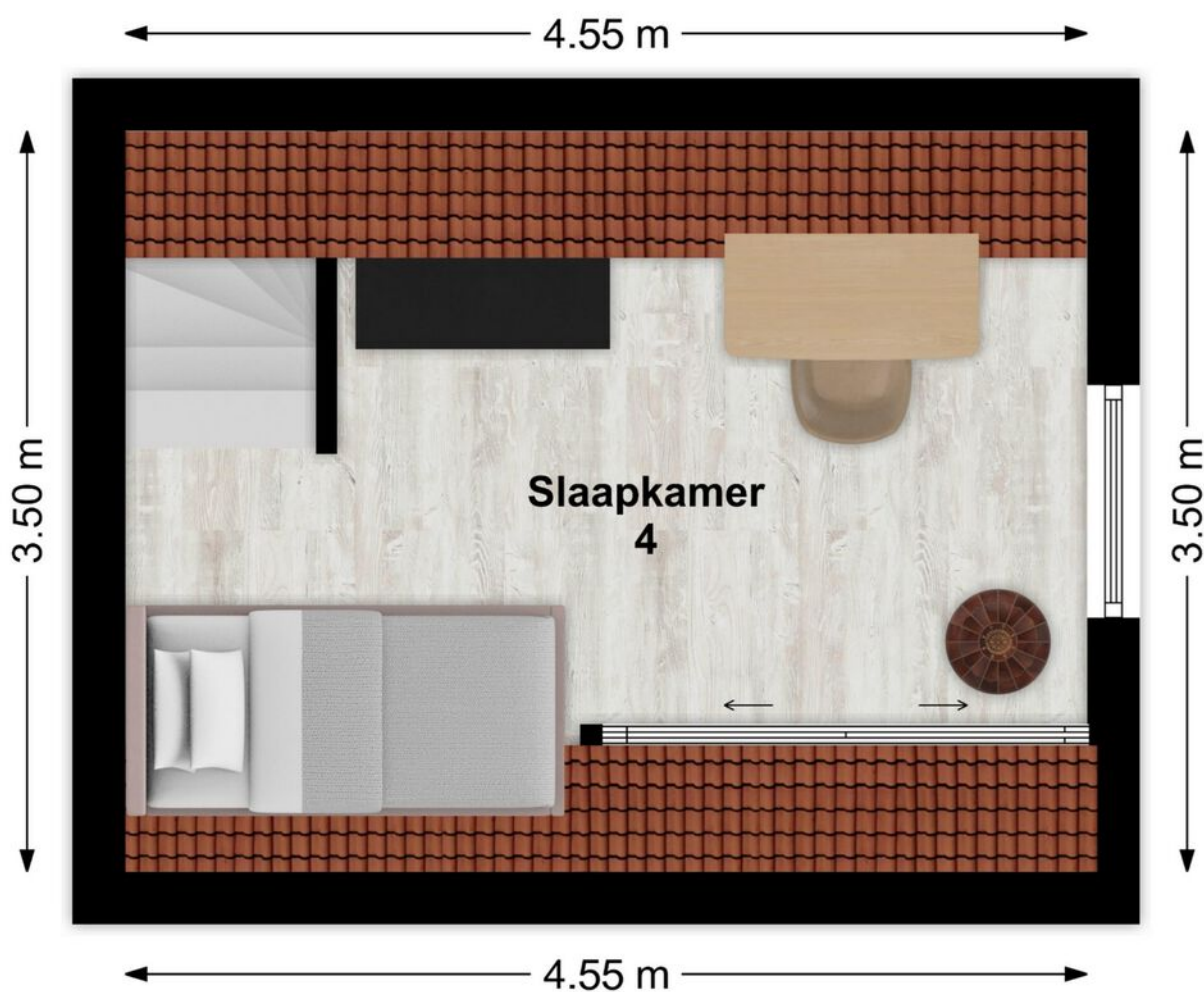
3D Plattegrond

Verdieping



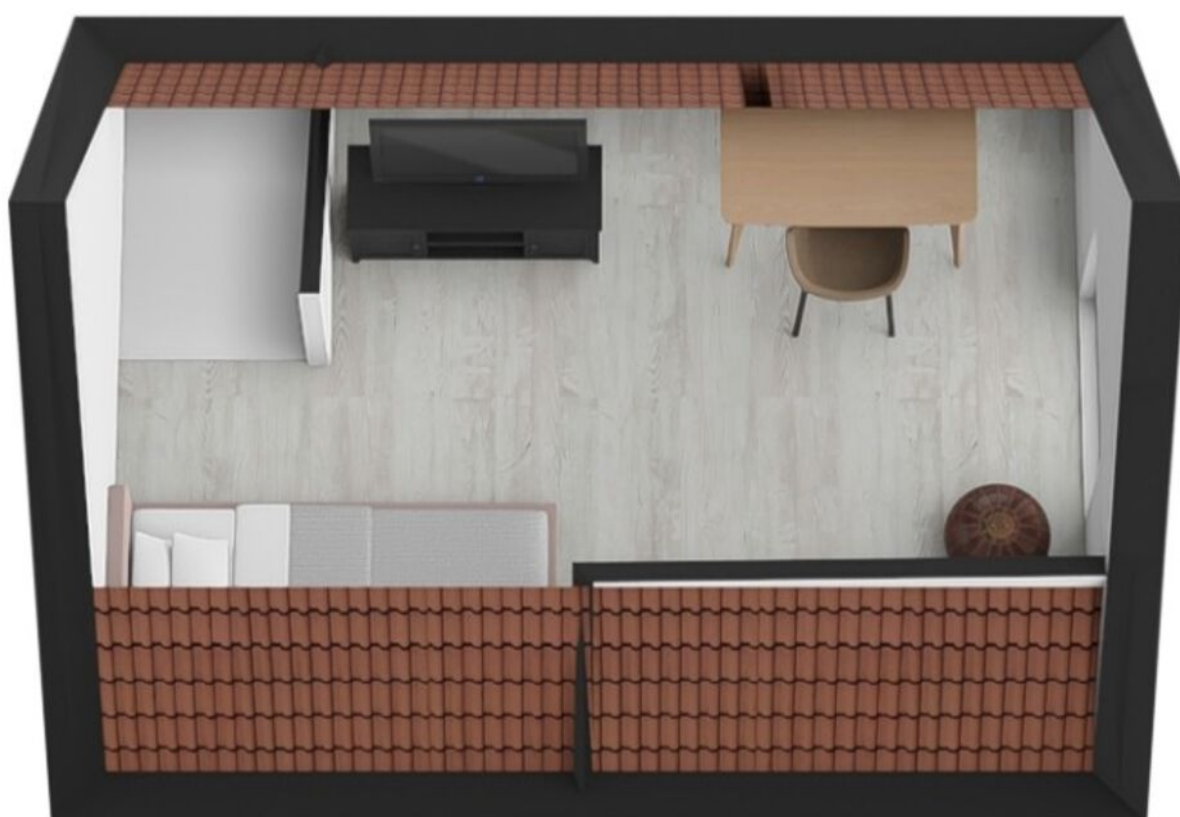
Plattegrond

Zolder



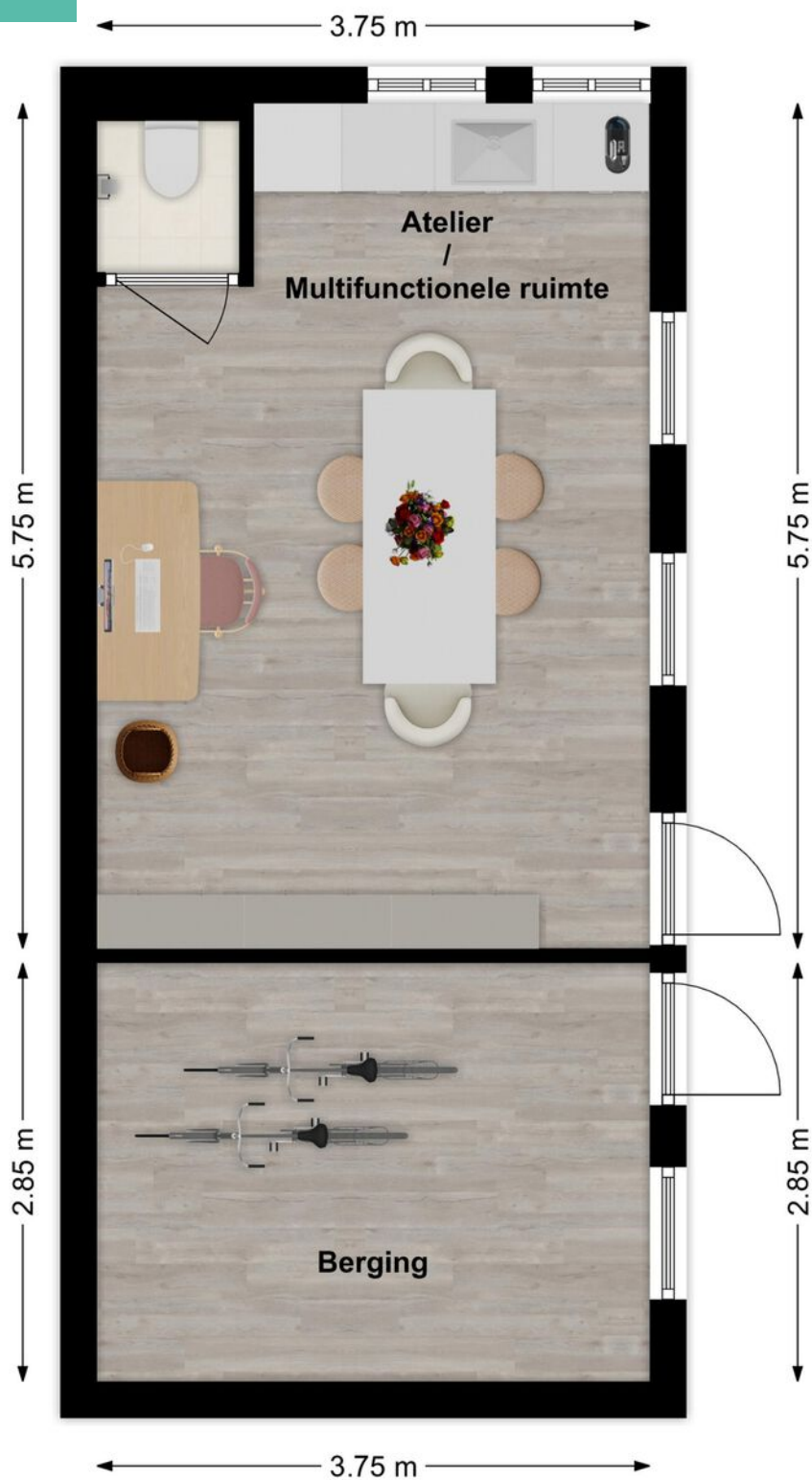
3D Plattegrond

Zolder



Plattegrond

Bijgebouw



3D Plattegrond

Bijgebouw



Lijst van zaken

LIJST VAN ZAKEN BEHORENDE BIJ

Object Rijksstraatweg 125, 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 OVERGEGENOMEN	N.V.T.
Buiten				
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	☒	☐	☐	☐
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☒	☐	☐	☐
Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Vijver	☐	☐	☐	☒
Broeikas	☐	☐	☐	☒
Vlaggenmast	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐
Priklichten in tuin	☐	☒	☐	☐
Woning				
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
(Voordeur)bel	☐	☐	☐	☒
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Screens voor / achter Etages:	☐	☐	☐	☒
Rolluiken/zonwering buiten voor / achter Etages:	☐	☐	☐	☒
Zonwering binnen voor / achter Etages:	☐	☐	☐	☒
Vliegenhorren	☒	☐	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐
Raamdecoratie, te weten				
Gordijnrails Etages:	☒	☐	☐	☐
Gordijnen Etages:	☒	☐	☐	☐
Rolgordijnen Etages:	☒	☐	☐	☐
Vitrages Etages:	☐	☐	☐	☒
Jaloezieën/lamellen Etages:	☒	☐	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐

Rijksstraatweg 125, Sleeuwijk

Lijst van zaken

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	KAN WORDEN OVERGENOMEN	N.V.T.
Vloerdecoratie, te weten				
Vloerbedekking/linoleum	☐	☐	☐	☒
Etages:				
Parketvloer/laminaat	☒	☐	☐	☐
Etages:				
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	☐	☐	☒	☐
Houtkachel hutje	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
Keukenmeubel	☒	☐	☐	☐
(Combi)magnetron	☐	☐	☐	☒
Gaskookplaat/keramische plaat/inductie/fornuis	☒	☐	☐	☐
Oven	☒	☐	☐	☐
Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
Afzuigkap/schouw	☒	☐	☐	☐
Koelkast/vrieskast	☒	☐	☐	☐
Wasmachine	☐	☒	☐	☐
Wasdroger	☐	☒	☐	☐
Vriezer bijkeuken	☐	☒	☐	☐
Verlichting, te weten:				
Inbouwverlichting/dimmers	☒	☐	☐	☐
Opbouwverlichting	☐	☐	☐	☒
Overige:	☐	☐	☐	☐
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
Losse kast(en)	☐	☒	☐	☐
Boeken/legplanken	☐	☐	☒	☐
Werkbank in schuur/garage	☒	☐	☐	☐

Rijksstraatweg 125, Sleeuwijk

Lijst van zaken

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	KAN WORDEN OVERGENOMEN	N.V.T.
Vast bureau	☐	☐	☐	☒
Spiegelwanden	☒	☐	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐
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	☐	☐	☒	☐
Laadpaal (in overleg)	☐	☐	☐	☒
Overige:	☐	☐	☐	☒
Overige:	☐	☐	☐	☒
Overige	☐	☐	☐	☒
Aanvullende opmerkingen:				

Rijksstraatweg 125, Sleeuwijk

Energie­label

Energie­label woningen

Registratienummer
817851185

Datum registratie
05-08-2024

Geldig tot
09-07-2034

Status
Definitief

Deze woning
heeft energie­label

B



Isolatie

1 Gevels	+/-	+	++
2 Gevelpanelen	n.v.t.		
3 Daken	+/-	+	++
4 Vloeren	-	+/-	+
5 Ramen	+	++	
6 Buitendeuren	-	+/-	+

Installaties

7 Verwarming	HR-107 ketel	Verbeteradvies
8 Warm water	Combiketel	Verbeteradvies
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	Verbeteradvies
11 Koeling	Geen koeling	
12 Zonnepanelen	5070 Wp	

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas­aansluiting

Warmte­behoefte
in de winter­maanden



Laag Gemiddeld Hoog

Risico op hoge
binnentemperaturen
in de zomer­maanden



Laag Hoog

Aandeel hernieuwbare
energie



21,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

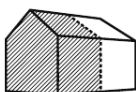
Rijksstraatweg 125
4254XD Sleeuwijk
BAG-ID: 0870010000006587

Detailaanduiding

Bouwjaar 1930
Compactheid 2,11
Vloeroppervlakte 132m²

Woningtype

Twee-onder-één kap



Opnamedetails

Naam

D.H.J. Huijbregts

Certificaathouder

Enven B.V.

Inschrijfnummer

SKGIKOB 012505

Certificerende instelling

SKGIKOB

Soort opname

Basisopname

Examennummer

8818590

KvK-nummer

80623581



U kunt de geldigheid van dit energie­label controleren op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid

Bijzonderheden

- Traditionele bouwwaard, traditionele fundering, gevels bestaande uit metselwerk/gevelbetimmering, betonnen begane grondvloer en houten verdiepingsvloeren, houten/kunststof kozijnen, met dubbel glas. Het woonhuis heeft een samengesteld dak dat bedekt is met dakpannen/ bitumen. Verwarming/warm water door middel van HR combi-ketel, koeling/verwarming door middel van airconditioning en verwarming deels door middel van vloerverwarming, de HR combi-ketel betreft een Remeha uit 2020 en de airconditioning betreft een Daikin uit 2024. Het bijgebouw is volledig geïsoleerd en heeft een eigen cv-installatie uit 2014. Het opgegeven woonoppervlakte is incl. de m2 van het bijgebouw. Het woonhuis omvat circa 113 m2; het bijgebouw omvat circa 22 m2 woonoppervlakte.
- Indicatie gewenste oplevering: begin juli 2026
- 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.

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Emiel



Deze kaart is noordgericht

12345
25

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 1 juli 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Werkendam

Sectie S

Perceel 2460

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.

kadaster

Op de kaart



Rijksweg 125

Sleeuwijk

Over de buurt

De woning ligt aan de Rijksweg in Sleeuwijk, een levendig dorp met een gemoedelijke sfeer en alles wat je nodig hebt binnen handbereik. Hier vind je supermarkten, basisscholen, sportclubs en gezellige eetgelegenheden. De ligging is ideaal: dicht bij de Merwede, perfect voor een wandeling of fietstocht en binnen enkele minuten rijd je de A27 op richting Gorinchem, Waalwijk, Breda of Den Bosch.

Plaats een bod



Bieden op Rijksstraatweg 125, Sleeuwijk

Scan de QR-code hiernaast (of vraag ons om de link) en breng je bod uit voor Rijksstraatweg 125, 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