



**Vraagprijs € 350.000 K.K.**

# Rijksstraatweg 15

**Sleeuwijk**

 [www.dmva.nl](http://www.dmva.nl) • [info@dmva.nl](mailto:info@dmva.nl) • 0183 30 70 40



**Dé Makelaars  
van Altena**

Dé Makelaar voor jou!

# Even op een rijtje...

## Algemeen

Vrijstaande jaren '30-woning op een mooi perceel in Sleeuwijk, met een verrassend ruime indeling en een grote multifunctionele uitbouw. Een ideale kans voor handige klussers!

|                      |                               |
|----------------------|-------------------------------|
| Woonoppervlakte      | <b>130m<sup>2</sup></b>       |
| Perceeloppervlakte   | <b>304m<sup>2</sup></b>       |
| Inhoud               | <b>430m<sup>3</sup></b>       |
| Bouwjaar             | <b>1935</b>                   |
| Aantal slaapkamers   | <b>2</b>                      |
| Totaal aantal kamers | <b>3</b>                      |
| Energie label        | <b>G</b>                      |
| Isolatievormen       | <b>grotendeels dubbelglas</b> |
| Soort verwarming     | <b>cv-ketel</b>               |
| Type CV ketel        | <b>Daalderop</b>              |

## Heb je vragen?

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



# Het hele verhaal

Vrijstaande jaren '30-woning met multifunctionele uitbouw op een perceel van ca. 304 m<sup>2</sup>

Handige klussers, opgelet!

Zoek je geen kant-en-klare woning, maar juist een huis waar je je eigen stempel op kunt drukken? Dan is dit een buitenkans. Deze vrijstaande jaren '30-woning ligt op een fijne plek in Sleeuwijk en biedt een verrassend ruime basis voor wie niet schrikt van een verbouwing. De woning is gedateerd, dat klopt, maar voelt solide aan en staat op een mooi perceel van circa 300 m<sup>2</sup>. Met een grote multifunctionele uitbouw en volop ruimte in en om het huis zijn de mogelijkheden hier bijna eindeloos. Of zoals we dat graag zeggen: veel werk, maar nóg meer potentie.

## Wonen & Koken

De entree bevindt zich in de zijgevel. Vanuit de hal heb je toegang tot de woonkamer, de keuken en de trap naar de eerste verdieping.

De woonkamer ligt aan de voorzijde van de woning en is een prettige ruimte met hoge plafonds en grote raampartijen. Dat betekent: veel licht, een fijne sfeer en een goede basis voor een eigentijdse make-over. Op de begane grond vind je verder een tussenportaal met toilet en aan de achterzijde de keuken. Deze keuken is gezellig en functioneel, maar duidelijk toe aan vernieuwing – ideaal dus voor wie al droomt van een nieuwe keukenopstelling. Aan de achterzijde is een royale uitbouw gerealiseerd. Je zou deze ruimte kunnen bestempelen als berging of schuur, maar dankzij de aanwezigheid van verwarming zien wij dit toch als volwaardige woonruimte. En ja, deze meters tellen dan ook mee in het woonoppervlak. Perfect als hobbyruimte, werkplek, speelkamer of misschien wel jouw toekomstige woonkeuken.

## Slapen & Baden

Op de eerste verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers en een royale badkamer. De badkamer is voorzien van een ligbad, toilet en wastafelmeubel. Niet modern, wel functioneel – prima om te gebruiken totdat je besluit dat het tijd is voor een frisse upgrade.

Daarnaast is er een grote bergzolder aanwezig. Ideaal voor koffers, kerstspullen en alles wat je voorlopig liever uit het zicht houdt.

## Buitenleven & Locatie

De woning staat op een perceel van ruim 300 m<sup>2</sup>. Aan de voorzijde is een royale oprit aanwezig met ruimte voor meerdere auto's – parkeren is hier dus geen enkel probleem. De tuin is grotendeels ingericht met gazon en plantenborders en biedt volop mogelijkheden om er iets moois van te maken. Achter op het perceel staat een grote schuur. Praktisch? Absoluut. Maar hij neemt ook flink wat tuinruimte in. Wie kiest voor slopen, krijgt er direct een royaal stuk tuin voor terug. Keuzes, keuzes... De woning is gelegen aan de Rijksweg 15 in Sleeuwijk. Een centrale locatie met voorzieningen zoals winkels, scholen en sportverenigingen in de nabijheid. Ook de uitvalswegen richting Gorinchem, Breda en Utrecht zijn goed bereikbaar.



# Hal | Entree



# Wonen





## Voordelen

- Vrijstaande jaren '30-woning
- Verrassend ruime indeling
- Grote multifunctionele uitbouw
- Veel licht door grote raampartijen
- Twee ruime slaapkamers
- Eigen oprit
- Centrale ligging nabij alle voorzieningen





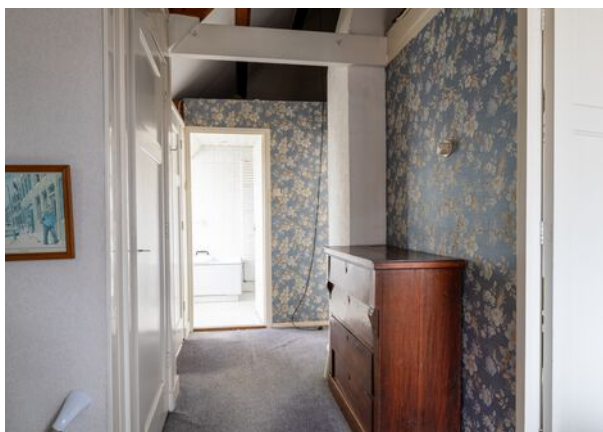
# Koken



# Portaal | Toilet | Bijgebouw



# Overloop



# Slapen





# Baden



# Bijzonderheden

- Traditioneel gebouwde woning uit 1935. Vermoedelijk in spouw opgetrokken metselwerk, deels beton- en deels houten vloeren en een zadeldak bedekt met dakpannen.
- In de koopovereenkomst wordt de woning als rennovatieobject verkocht waarbij alle bouwkundige gebreken en risico's voor rekening en risico voor de koper komen. Tevens zal er een ouderdomsclausule worden opgenomen + een clausule dat verkoper de woning nooit zelf heeft bewoond + asbestclausule. Kortom je koopt de woning 'As is, where is' waarbij elke vorm van garantie uitdrukkelijk is uitgesloten. Gegadigde kopers moeten zelf de kwaliteit en (on)mogelijkheden onderzoeken. 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 bouwkwaliteit mag stellen aanzienlijk lager liggen dan die van nieuwere woningen.
- Recent zijn er rioolproblemen geweest dus koper dient er rekening mee te houden dat daar mogelijk ook iets aam moet gebeuren. De multifunctionele ruimte / bijkeuken is verwarmd en prima te gebruiken als woonruimte. Deze is dus meegerekend bij het woonoppervlakte. De woning wordt niet leeg en ontruimd opgeleverd.
- Gewenste oplevering z.s.m.
- Voor 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



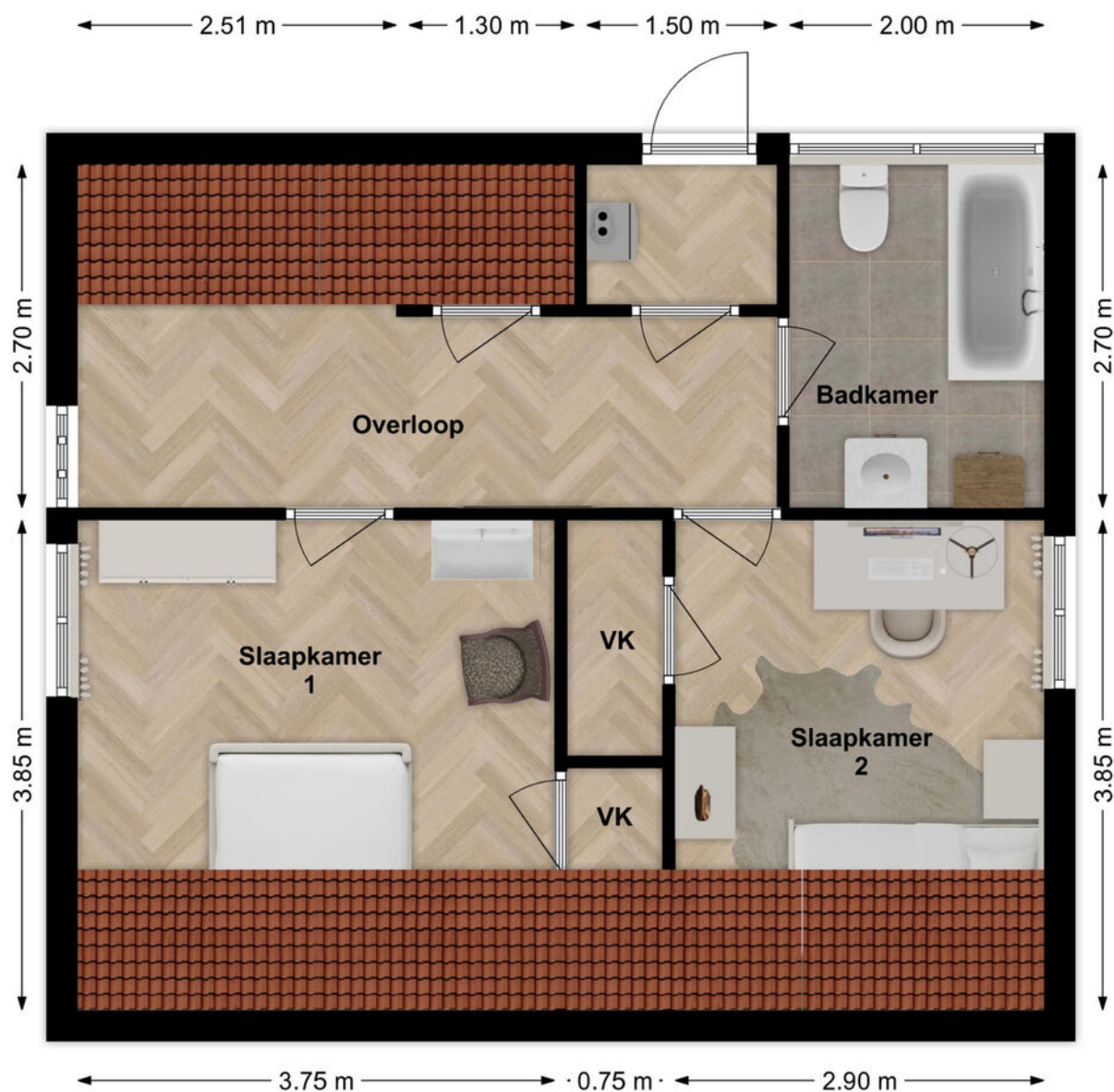
# 3D Plattegrond

## Begane grond



# Plattegrond

## Verdieping



# 3D Plattegrond

Verdieping



# EnergieLabel

EnergieLabel woningen

Registratienummer  
208192475

Datum registratie  
22-12-2025

Geldig tot  
17-12-2035

Status  
Definitief

Deze woning  
heeft energielabel

G



## Isolatie

|                |   |     |   |    |
|----------------|---|-----|---|----|
| 1 Gevels       | - | +/- | + | ++ |
| 2 Gevelpanelen |   | +/- | + | ++ |
| 3 Daken        | - | +/- | + | ++ |
| 4 Vloeren      | - | +/- | + | ++ |
| 5 Ramen        |   | +/- | + | ++ |
| 6 Buitendeuren | - | +/- | + | ++ |

## Installaties

|                 |                                                 |                |
|-----------------|-------------------------------------------------|----------------|
| 7 Verwarming    | HR-107 ketel                                    | Verbeteradvies |
| 8 Warm water    | Elektrische boiler                              | Verbeteradvies |
| 9 Zonneboiler   | Geen zonneboiler                                | Verbeteradvies |
| 10 Ventilatie   | Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters | Verbeteradvies |
| 11 Koeling      | Geen koeling                                    |                |
| 12 Zonnepanelen | Niet aanwezig                                   | Verbeteradvies |

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte  
in de wintermaanden



Laag

Gemiddeld

Hoog

Risico op hoge  
binnentemperaturen  
in de zomermaanden



Laag

Hoog

Aandeel hernieuwbare  
energie



0,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

## Over deze woning

### Adres

Rijksstraatweg 15  
4254XA Sleeuwijk  
BAG-ID: 0870010000006511

### Detailaanduiding

Bouwjaar 1935  
Compactheid 2,38  
Vloeroppervlakte 118m<sup>2</sup>

### Woningtype

Vrijstaande woning



## Opnamedetails

### Naam

R.A.M. Tonen

### Vakbekwaamheidsnummer

55152331

### Certificaathouder

BuildingLabel B.V.

### Inschrijfnnummer

SKGIKOB 013038

### KvK-nummer

39090359

### Certificerende instelling

SKGIKOB

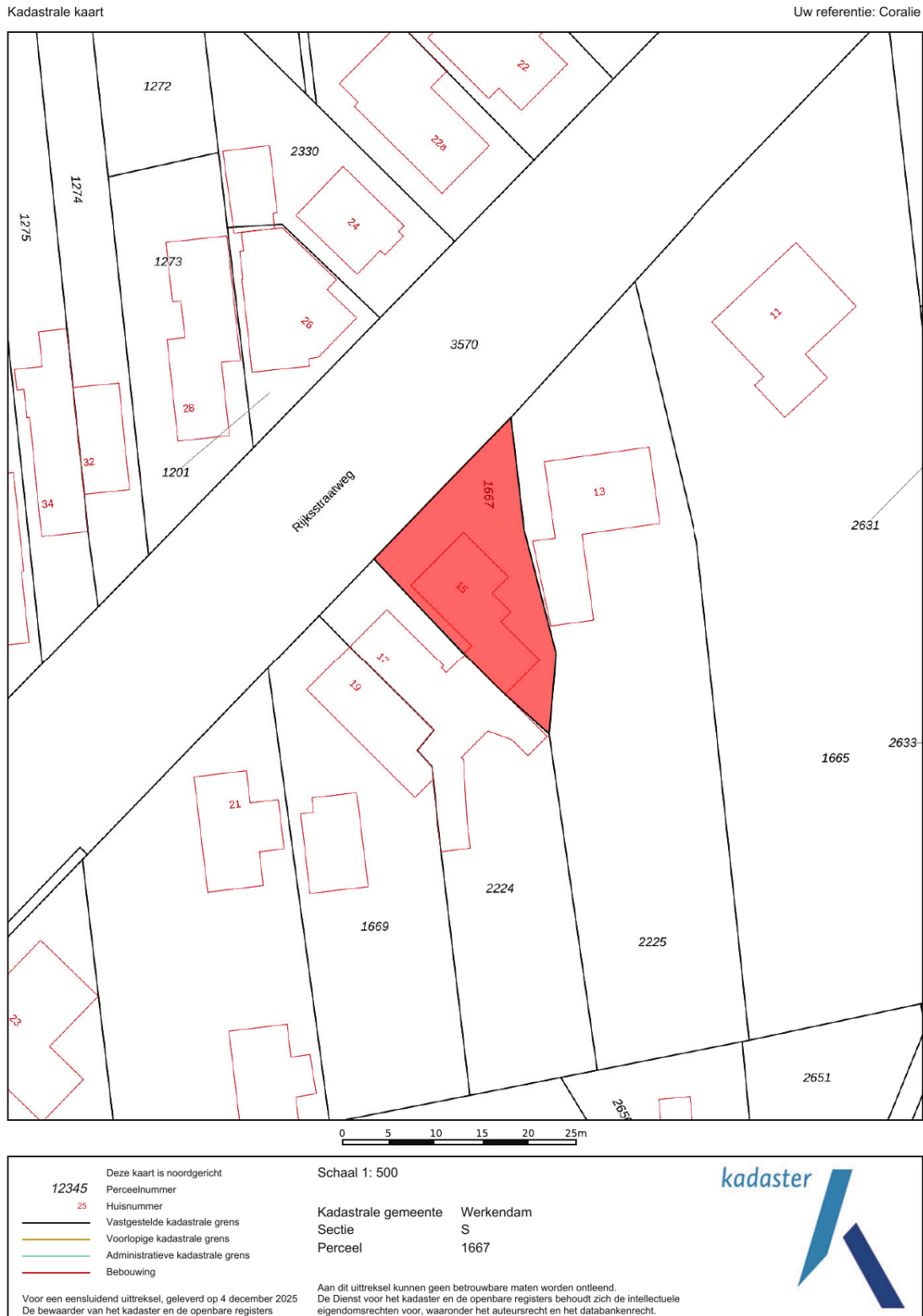
### Soort opname

Basisopname

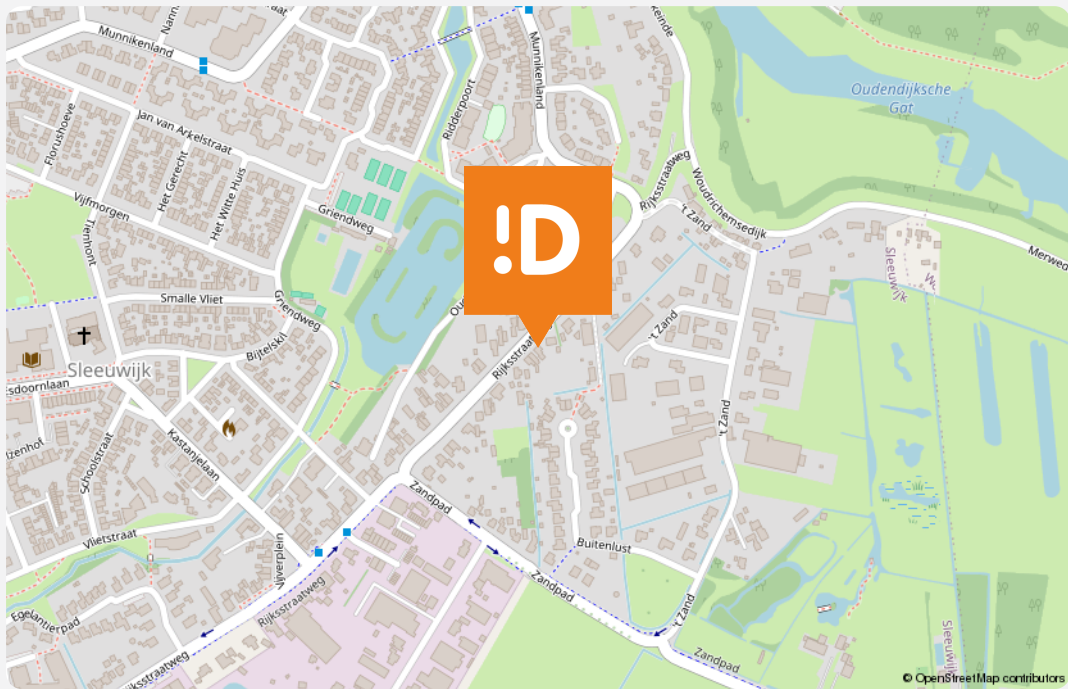


U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op [www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid](http://www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid)

# Kadastrale kaart



# Op de kaart



## Rijksweg 15

### Sleeuwijk

#### Over de buurt

De woning is gelegen aan de Rijksweg 15 in Sleeuwijk. Een centrale locatie met voorzieningen zoals winkels, scholen en sportverenigingen in de nabijheid. Ook de uitvalswegen richting Gorinchem, Breda en Utrecht zijn goed bereikbaar.

# Plaats een bod



Bieden op Rijksstraatweg 15, Sleeuwijk

Scan de QR-code hiernaast (of vraag ons om de link) en breng je bod uit voor Rijksstraatweg 15, 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]

## Notities

[illegible]

[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