



Baanhoek 331

3361 GE Sliedrecht

Vraagprijs: € 795.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **220 m²**

PERCEELOPPERVLAKE: **395 m²**

ENERGIELABEL: **E**

Kenmerken



Woonoppervlakte
220 m²



Inhoud
797 m³



Bouwjaar
1860



Aantal slaapkamers
5

Perceeloppervlakte	395 m ²
Overige inpandige ruimte	25 m ²
Aantal badkamers en toiletten	2 badkamers, 2 toiletten
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, grotendeels dubbel glas
Verwarming	c.v.-ketel Nefit Excellent HR uit 2005
Warm water	elektrische boiler
Kozijnen	volledig houten kozijnen
Elektra	14 groepen, 1 aardlekschakelaar
Vloeren	begane grond (onderhuis): beton verdiepingen: hout
Voorzieningen	rookkanaal
Kruipruimte	nee
Geheid	nee
Energielabel	E
Berging	2 inpandige bergingen + aangebouwde houten berging
Parkeren	eigen parkeerplaats + openbaar parkeren
Tuinligging	zijtuinen richting het oosten en westen

Algemene omschrijving

Stel je voor: een woning waar iedere muur fluistert over het verleden en waar geschiedenis en gezelligheid samenkomen. Deze royale dijkwoning was ooit een bruisend dorpscafé – en die levendige sfeer voel je vandaag de dag nog steeds. Terwijl je uitkijkt over de weidse rivier de Merwede, lijkt het alsof oude verhalen aan de bar opnieuw tot leven komen. Van spannende anekdotes uit de Tweede Wereldoorlog tot geruchten over een verborgen goudschat in de grond – dit is een huis dat uitnodigt tot dromen en ontdekken.

Met een woonoppervlakte van maar liefst 220 m² biedt dit huis ongekend veel mogelijkheden. Een warm thuis voor een gezin, met genoeg ruimte voor iedereen om zich terug te trekken. Of juist de ideale plek om logees te ontvangen, een werkplek te creëren of een hobby de ruimte te geven. De royale woonkamer met open keuken – waar de oorspronkelijke bar nog altijd pronkt – vormt het kloppend hart van het huis. Daarnaast vind je vijf slaapkamers, twee badkamers, twee toiletten en praktische extra's zoals een werkkamer, bijkeuken, vaste kasten en een dubbele inpandige berging.



Algemene omschrijving

Ook buiten valt er volop te genieten. Aan beide zijden van de woning ligt een tuin, gescheiden door een ruime berging direct achter het huis. Hier kun je spelen, tuinieren of eenvoudig je auto benedendijks parkeren. En met een eigen parkeerplaats boven aan de dijk is gemak altijd dichtbij.

Dat deze woning met zorg is onderhouden, zie je terug in ieder detail. Recente verbeteringen, zoals nieuwe ramen en vernieuwde dakbedekking mét isolatie, maken het plaatje compleet.

En dan de ligging: aan de Baanhoek, waar je heerlijk langs de rivier kunt wandelen. Met de A15 en station Sliedrecht-Baanhoek binnen handbereik, ben je uitstekend verbonden. En voor natuurliefhebbers ligt Nationaal Park De Biesbosch op nog geen tien minuten fietsen.

Dit huis is geen standaard woning. Het is een plek vol karakter, verhalen en mogelijkheden – klaar om nieuwe herinneringen aan toe te voegen.





Woonkamer



Woonkamer



Woonkamer + keuken



Originele bar



Keuken



Keuken



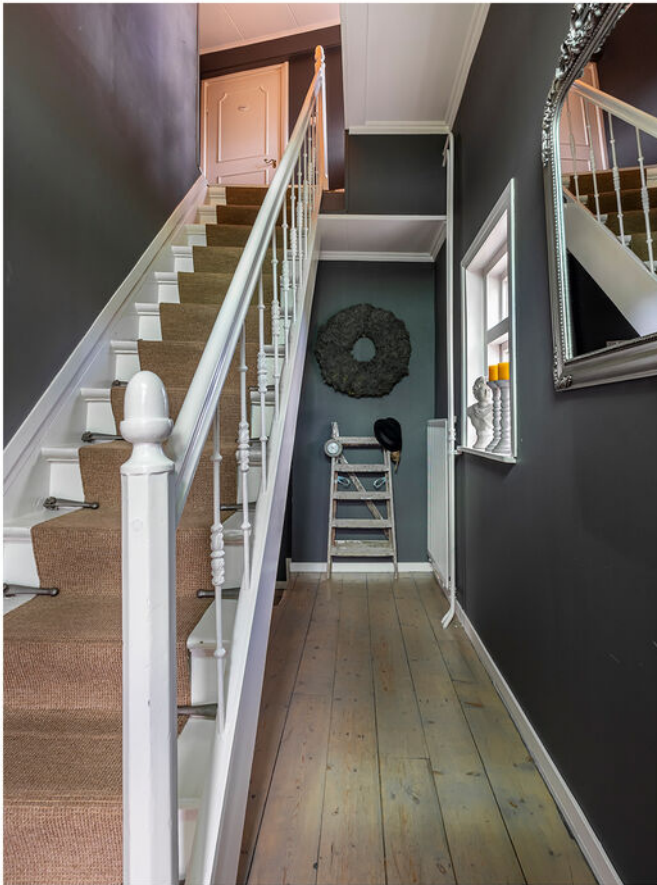
Entree/hal dijkniveau



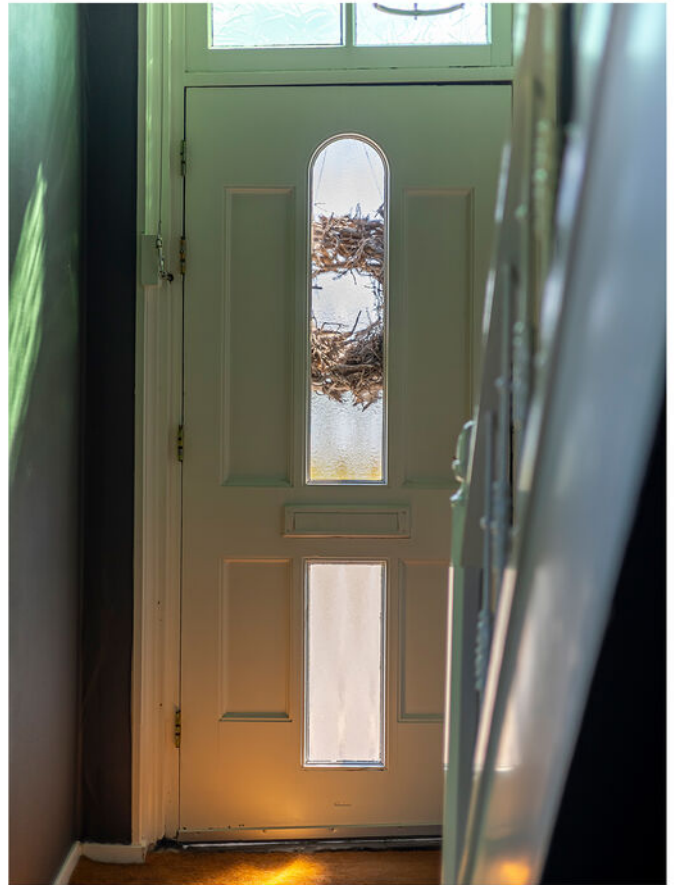
Wastafel in toilet



Toilet



Entree/trapopgang



Overloop 1e verdieping



Toilet 1e verdieping



Slaapkamer 1



Slaapkamer 1



Slaapkamer 2



Slaapkamer 2



Slaapkamer 3



Slaapkamer 3



Badkamer 1e verdieping



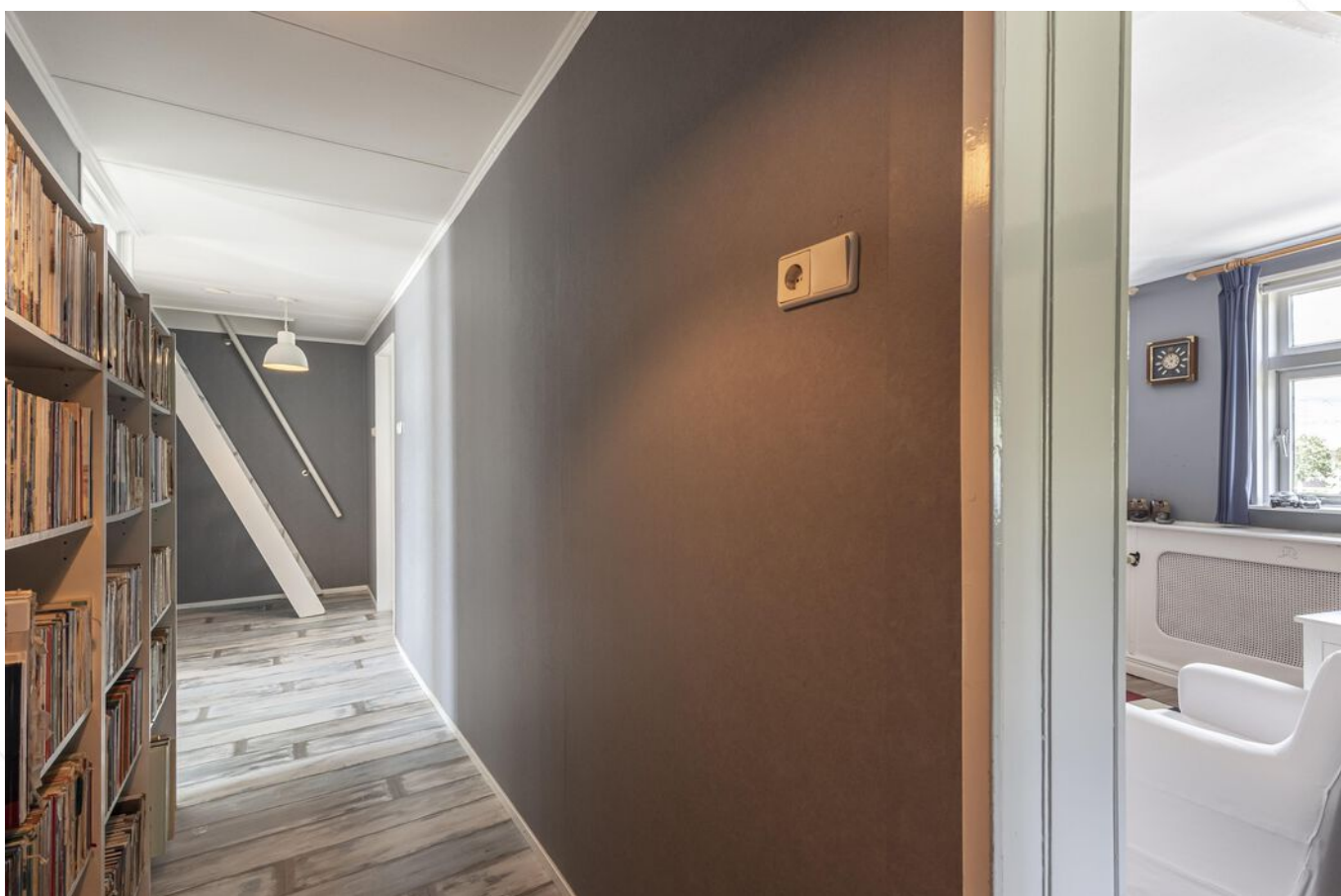
Douchecabine/wastafel



Ligbad



Overloop 1e verdieping



Overloop 1e verdieping



Overloop 2e verdieping



Slaapkamer 2e verdieping



Hal/wasruimte onderhuis



Hal/wasruimte onderhuis/trapopgang



Werkkamer met rechts toegang slaapkamer en links toegang badkamer (souterrain)



Slaapkamer souterrain



Badkamer 2 (souterrain)



Douchegelegenheid



Wastafelmeubel



Tuin (westzijde)



Tuin met zijaanzicht woning + berging



Tuin (westzijde)



Tuin (oostzijde)



Tuin (oostzijde)



Zijaanzicht woning (oostzijde)



Straatbeeld



Entree woning



Omgeving/uitzicht



Omgeving/uitzicht

Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND (DIJKNIVEAU)				
hal / entree	houten delen	behang	gipsplaten	toegang tot: - meterkast - woonkamer - 1e verdieping middels trapopgang
woonkamer	houten delen	sauswerk	glasvliesbehang	voorzien van: - schouw met gashaard - diverse ramen + vrij uitzicht - originele bar + krukken
keuken	houten delen	wandtegels	sauswerk	open keuken voorzien van: - koelkast - afzuigkap - vaatwasmachine - oven - gaskookplaat toegang tot: - onderhuis - toilet
toilet	vloertegels	wandtegels/ sauswerk	kunststof delen	voorzien van: - wastafel - toilet
ONDERHUIS				
hal/wasruimte	vinyl	behang	glasvliesbehang	toegang tot: - verdieping - werkkamer - tuin voorzien van witgoedaansluitingen
werkkamer	vinyl	behang	gipsplaten	toegang tot: - slaapkamer - badkamer - inpandige berging
slaapkamer	laminaat	behang	gipsplaten	voorzien van zijraam
inpandige berging 1	plaatmateriaal	sauswerk	balkenplafond	praktische opslag- en/of klusruimte
badkamer 2	vloertegels	behang	sauswerk	voorzien van: - douchegelegenheid - wastafel toegang tot C.V.-ruimte
C.V.-ruimte	vloertegels	sauswerk	sauswerk	voorzien van: - cv-opstelling - elektrische boiler (eigendom)

Afwerkstaat

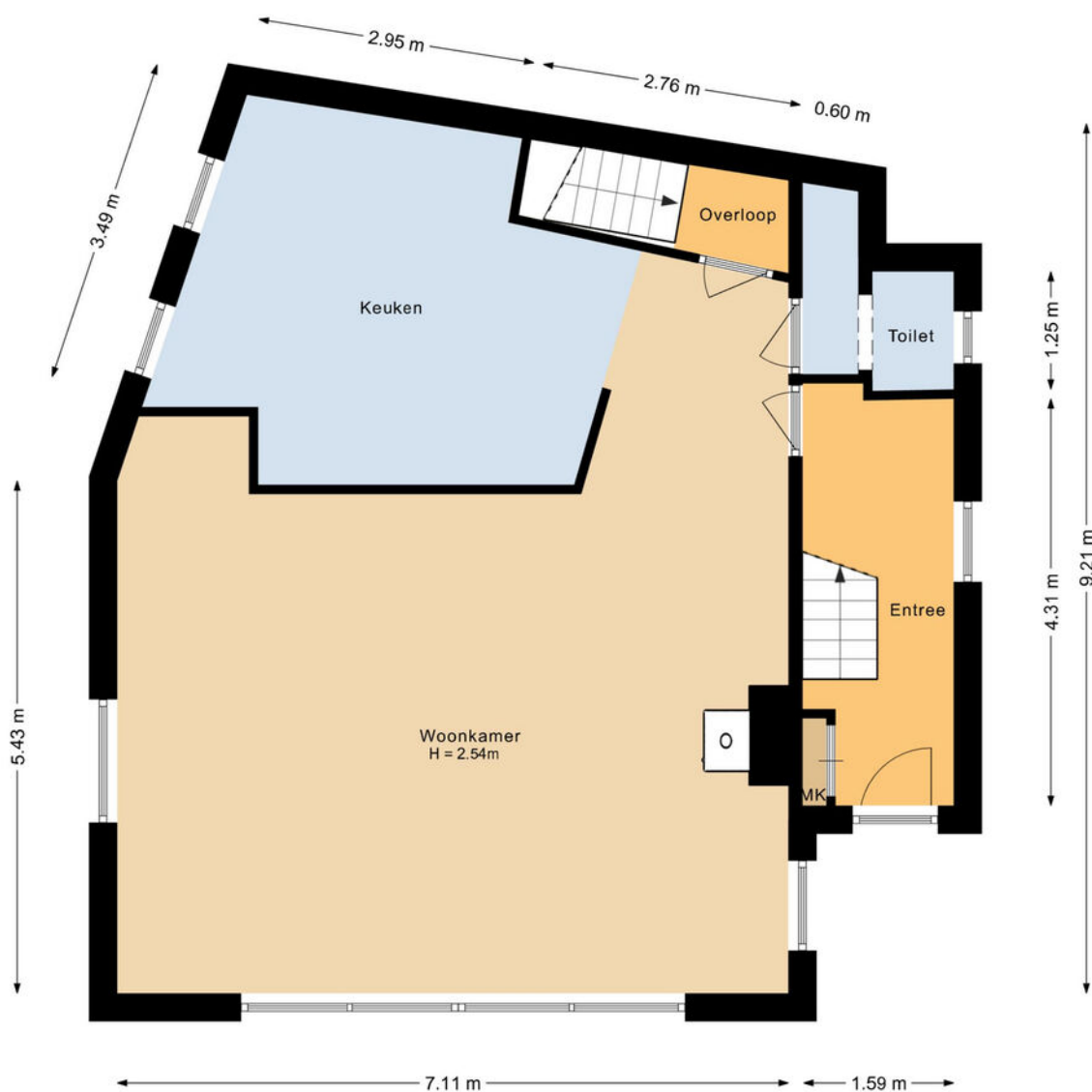
Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
1e VERDIEPING				
overloop	houten delen/ lambrisering	behang	gipsplaten	2-delige overloop voorzien van vaste kast toegang tot: - badkamer - toilet - 3 slaapkamers - 2e verdieping middels trapopgang
slaapkamer 1	laminaat	behang	glasvliesbehang	gelegen aan de voorzijde van de woning voorzien van schuifwandkast
slaapkamer 2	laminaat	behang	glasvliesbehang	gelegen aan de voorzijde
slaapkamer 3	houten delen	behang	sauswerk	gelegen aan de achterzijde
badkamer	vloertegels	wandtegels/ sauswerk	gipsplaten	voorzien van: - ligbad - douchecabine - wastafel
toilet	PVC	wandtegels/ behang	gipsplaten	voorzien van duoblok toilet
2e VERDIEPING				
overloop	tapijt	behang	behang	voorzien van: - knieschotberging - zijraam toegang tot slaapkamer
slaapkamer	tapijt	behang	behang	voorzien van: - zijraam - knieschotberging
BUITEN				
in pandige berging 2				buitenom bereikbaar voorzien van: - elektra- en wateraansluiting
aangebouwde houten berging				afmetingen circa 4.00 x 2.85 meter voorzien van elektra- aansluiting
achter- en zijtuin				voorzien van: - sierstraatwerk - plantenborders - leibomen - berging - buitenkraan - gazon de zijtuinen zijn gesitueerd op het oosten en westen direct achter de woning (noordzijde) staat een aangebouwde berging

Plattegrond



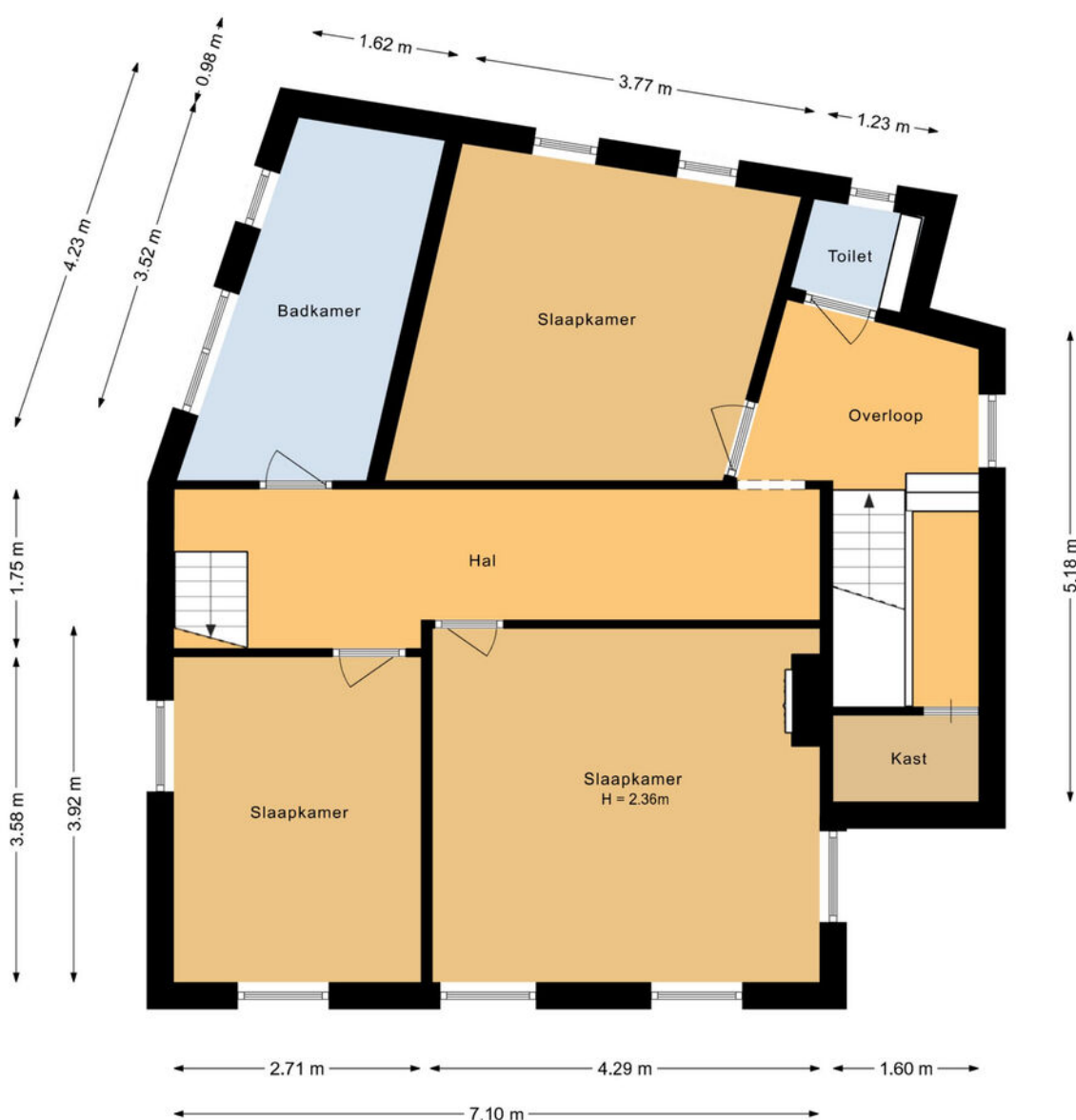
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



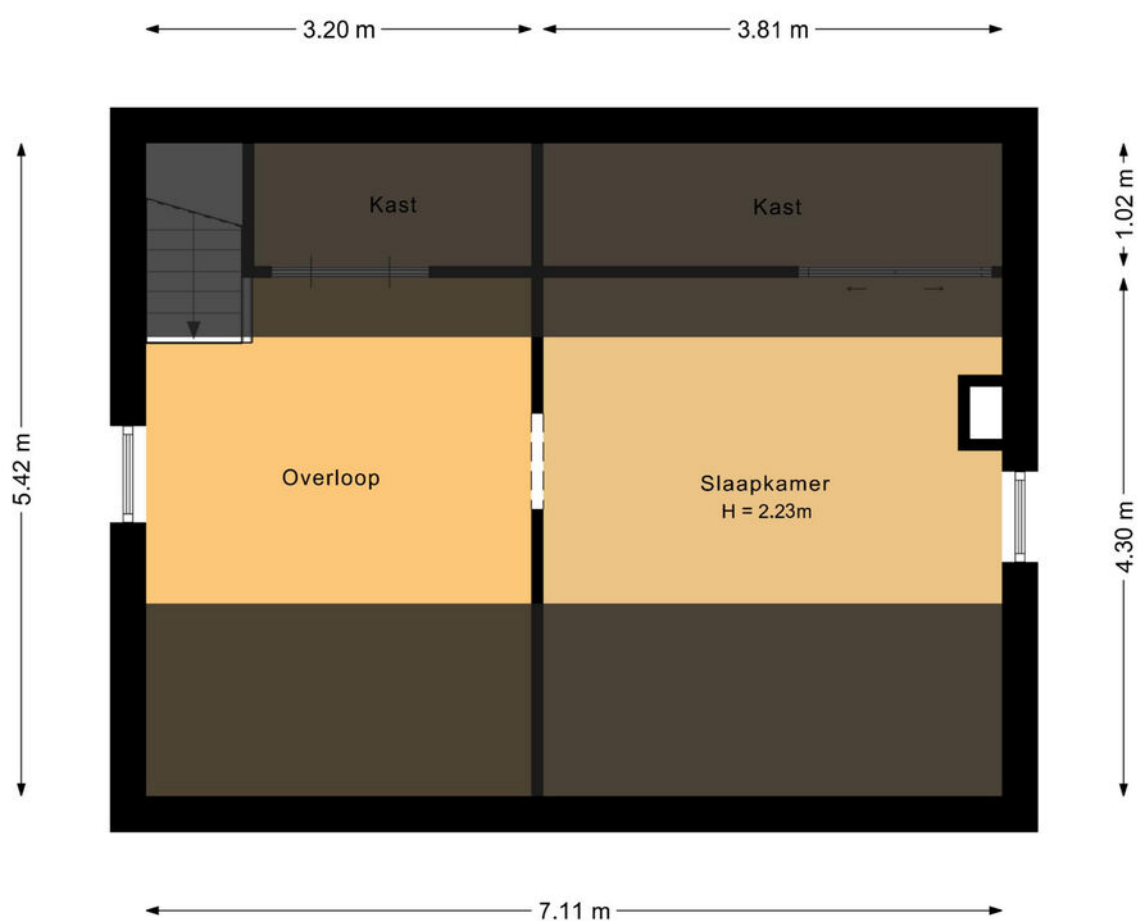
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond

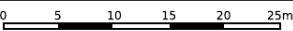


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Sliedrecht

Sectie K

Perceel 3186

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 24 april 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 databankenrecht.

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Gas)kachels	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/schermb)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
vijver met vissen blijft achter.	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	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 nieuwbouwwontwikkelingen 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

Indien u de overstap van uw huidige koopwoning naar een toekomstige woning gaat maken, verzorgen wij voor u gratis een waardebeoordeling van uw huidige woning. Maak even een afspraak; u weet dan snel de verkoopwaarde van uw huis.

Na de bezichtiging heeft u de tijd om een en ander te laten bezinken. Heeft u interesse? Dan volgt stap 2!

Heeft u geen interesse? Dan is dat natuurlijk geen probleem. Dan vernemen wij dit graag van u. Het is per slot van rekening ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid.

Verder zoeken naar een andere woning? Volg ons op social media en schrijf u in via onze website! Wij houden 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.



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.

**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