



Baanhoek 393

3361 GG Sliedrecht

Vraagprijs: € 400.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **78 m²**

PERCEELOPPERVLAKE: **255 m²**

ENERGIELABEL: **C**

Kenmerken



Woonoppervlakte
78 m²



Inhoud
275 m³



Bouwjaar
1905



Aantal slaapkamers
3

Perceeloppervlakte	255 m ²
Externe bergruimte	16 m ² (garage)
Overige inpandige ruimte	5 m ² (inpandige berging)
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer met toilet en 1 afzonderlijk toilet
Isolatie	muurisolatie, dubbel glas (m.u.v. voordeur en toilet)
Verwarming / warm water	Intergas HR combiketel, vloerverwarming gedeeltelijk, houtkachel
Kozijnen	houten kozijnen m.u.v. dakraam slaapkamer (kunststof)
Elektra	13 groepen, 2 aardlekschakelaars
Vloeren	begane grond: beton en hout verdieping: hout
Voorzieningen	buitenzonwering, dakraam, airconditioning, natuurlijke ventilatie
Kruipruimte	nee
Geheid	nee
Energielabel	C
Parkeren	openbaar parkeren in directe omgeving, 3 auto's op eigen terrein
Tuinligging	achtertuin, 110 m ² , westen
Bijzonderheden	recht van overpad achterliggende buurwoningen

Algemene omschrijving

Aan de voet van de dijk, op een mooi plekje aan de Baanhoek in Sliedrecht, staat deze stijlvolle 2-1 kapwoning die historie en comfort mooi samenbrengt. Gebouwd in 1905 maar dan volledig aangepast aan de wensen en eisen van nu. Met o.a. 3 slaapkamers, een perceel van 255 m² en een ruime tuin waar met gemak 3 auto's kunnen staan is dit een uniek aanbod. Openbare voorzieningen en rivier 'de Merwede' met al haar recreatiemogelijkheden liggen op korte afstand.

De woning

Je stapt een woning binnen met huiselijke sferen. De woonkamer vormt het hart van het huis, voorzien van een gezellige houtkachel en trapkast. De keuken is opgesteld in een hoek met de royale eethoek. De verdere indeling is praktisch met 3 slaapkamers waarvan 1 op de begane grond. Deze kamer is voor de thuiswerker ook ideaal als kantoor te gebruiken. Voor het dagelijkse gemak is er een inpandige berging, bijkeuken met keukenblok, cv-installatie en ruimte voor wasapparatuur waardoor alles netjes georganiseerd blijft en de woning optimaal leefbaar is. Op de verdieping bevinden zich 2 slaapkamers, een fraaie badkamer met whirlpool, ruim badmeubel, 2e toilet, designradiator en elektrische vloerverwarming én ook is er toegang tot de bergvliering (h. 95cm).

Buiten

Naast een houten garage van ca. 16 m² is er volop parkeergelegenheid op eigen terrein. Het riante buitenverblijf met 3-delige glaspui is dé plek om met familie en vrienden van lange zomeravonden te genieten. Een speeltuin ligt dichtbij en rivier de Merwede ligt letterlijk op steenworp afstand. Er is recht van overpad aanwezig voor achterliggende buurwoningen.

Hier woon je aan de voet van de dijk, waar de combinatie van ruimte, natuur en dorpse gezelligheid samenkomt.





Woonkamer



Woonkamer



Woonkamer



Woonkamer



Trapopgang 1e verdieping



Eetgedeelte



Keuken



Keuken



Keuken



Keuken



Badkamer





Slaapkamer 1



Slaapkamer 1



Bijkeuken



Bijkeuken



Voorzijde woning



Entree woning



Toliet



Slaapkamer 2



Slaapkamer 2



Slaapkamer 3



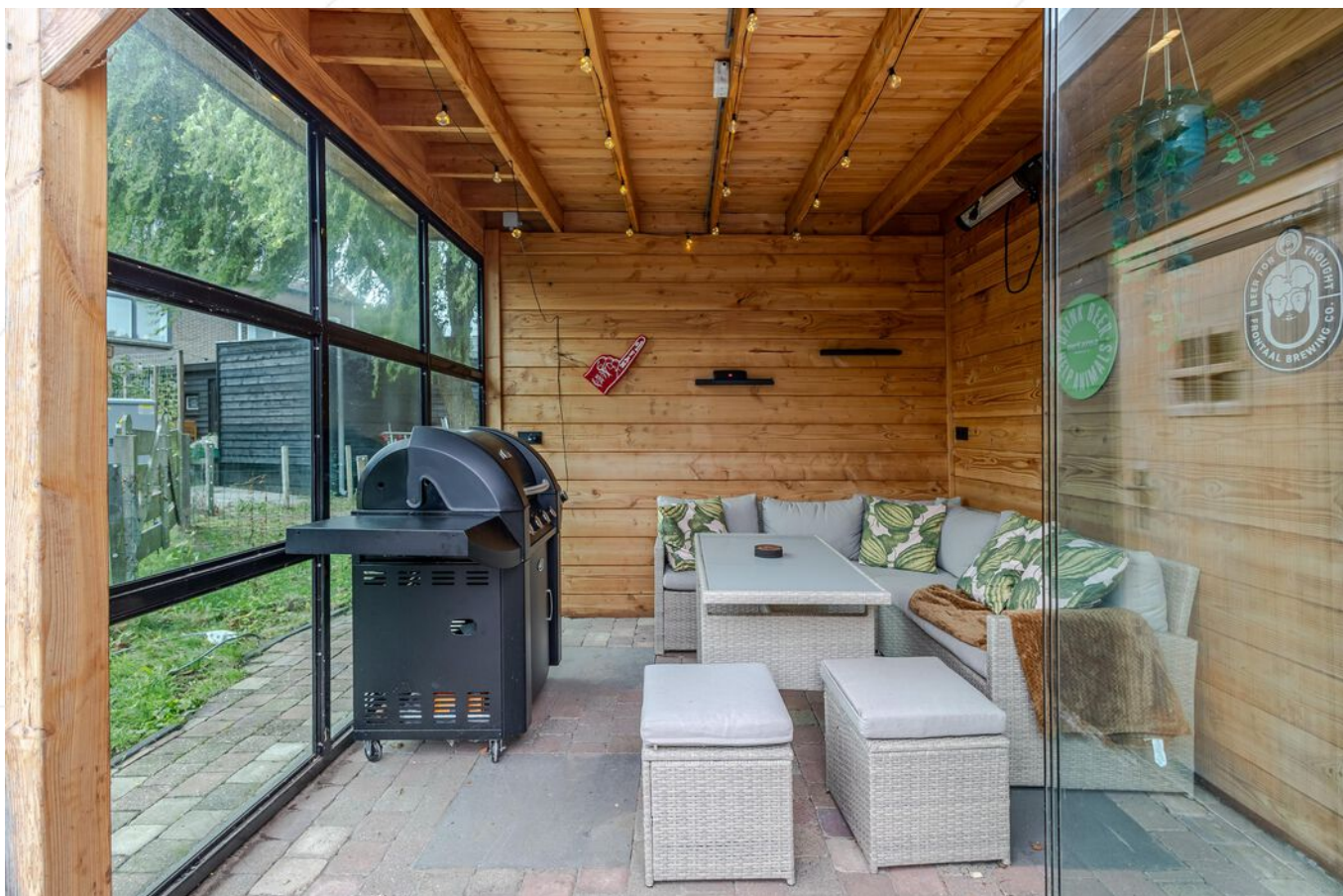
Slaapkamer 3



Achtertuin



Achtertuin met garage en overkapping



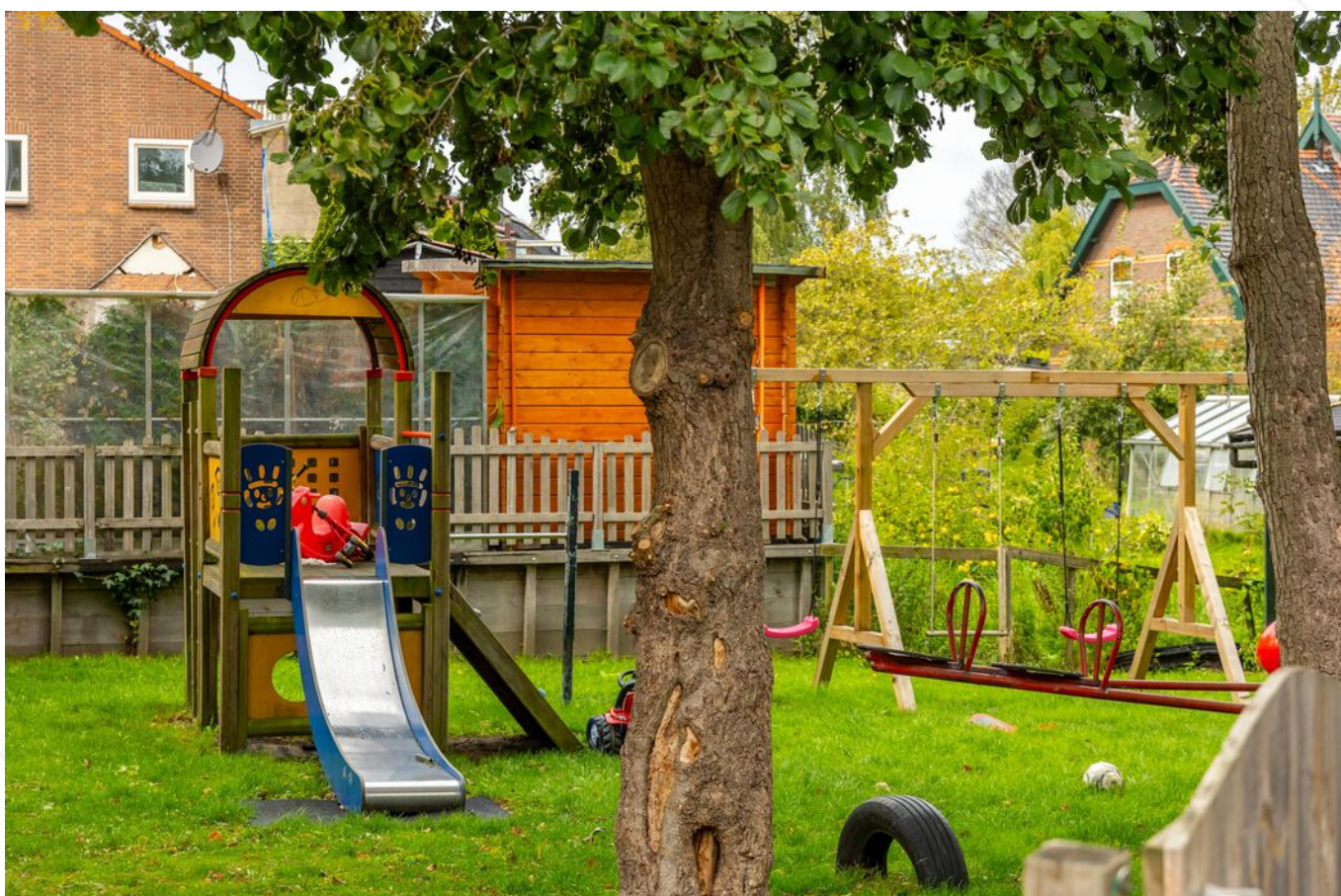
Overkapping met loungehoek



Overkapping



Achtertuin



Gemeenschappelijke speeltuin







Rivier de Merwede



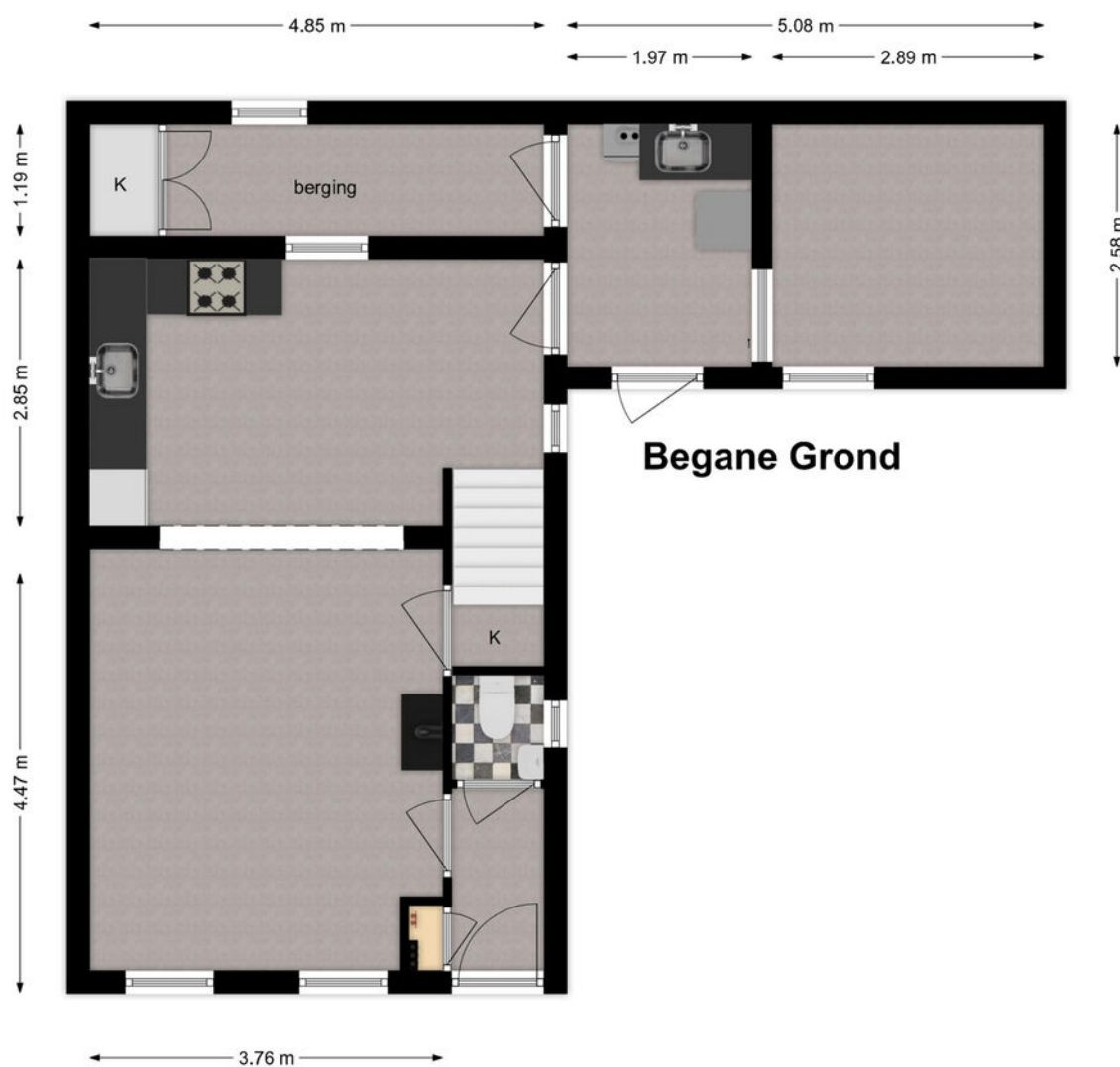
Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
hal / entree	laminaat	sauswerk	sauswerk	toegang tot: - meterkast - toilet - woonkamer
toilet	laminaat	beton ciré	sauswerk	voorzien van: - wandcloset - fontein - raampje
woonkamer	laminaat	sauswerk	sauswerk	voorzien van: - houtkachel - trapkast toegang tot: - open keuken - hal - 1e verdieping middels trapopgang
keuken	laminaat + vloerverwarming	sauswerk	sauswerk	open keuken met hoekopstelling, voorzien van: - koelkast - (combi)magnetron - vaatwasmachine (2025) - inductie kookplaat - afzuigkap
bijkeuken	laminaat	sauswerk	sauswerk	voorzien van: - keukenblok - CV-opstelling - witgoedaansluitingen toegang tot: - slaapkamer - keuken - inpandige berging - achtertuin
slaapkamer 1	laminaat	sauswerk	sauswerk	voorzien van raam
berging	laminaat	sauswerk	lichtstraat	voorzien van vaste bergkast
1e VERDIEPING				
overloop	laminaat	sauswerk	sauswerk	toegang tot: - 2 slaapkamers - badkamer - vliering
slaapkamer 2	laminaat	sauswerk	sauswerk	voorzien van: - airconditioning - dakraam - vaste kast
slaapkamer 3	laminaat	sauswerk	sauswerk	voorzien van vaste kast
badkamer	vloertegels	beton ciré	sauswerk	voorzien van: - 2e toilet - wastafelmeubel - whirlpool - elektrische vloerverwarming - designradiator

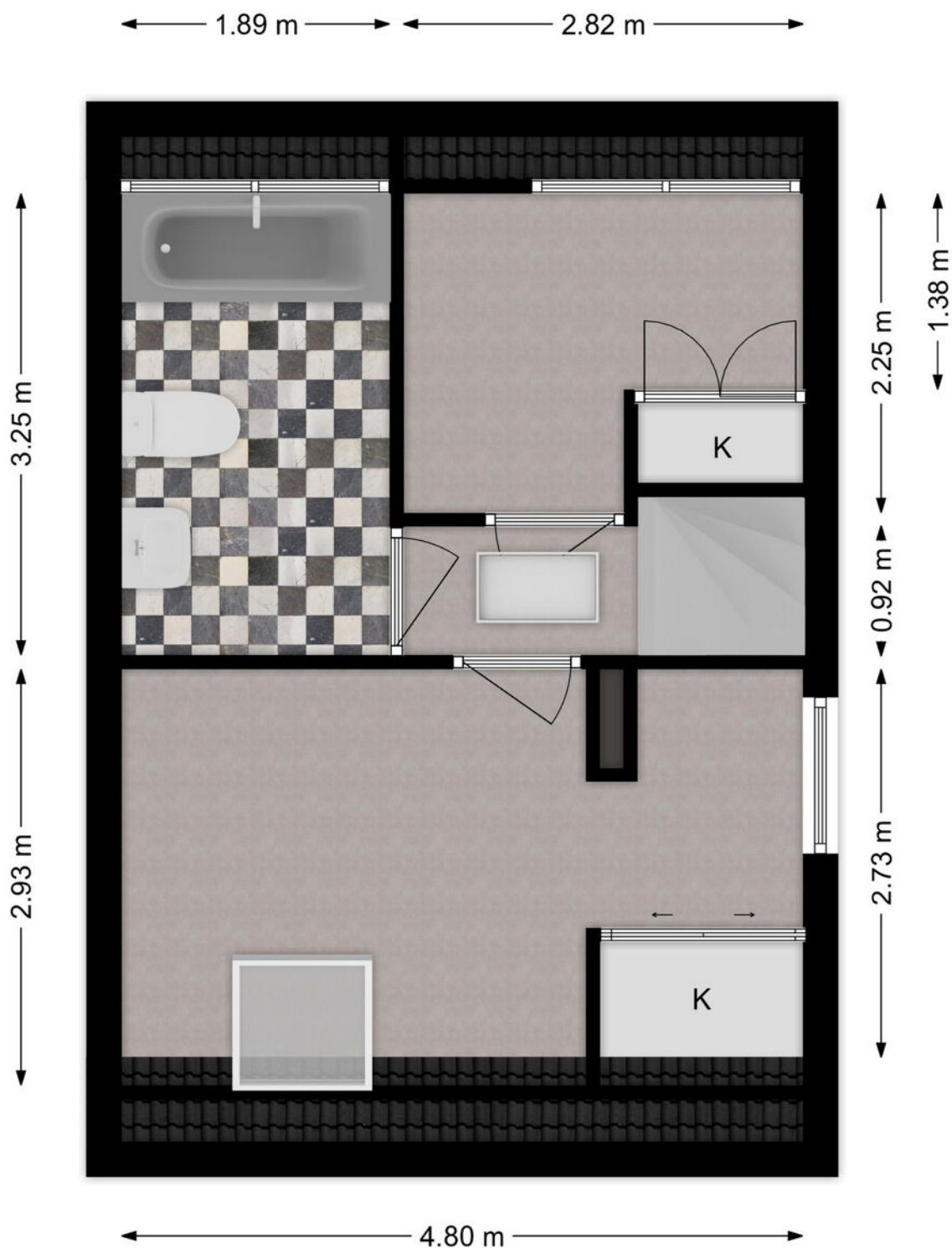
Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BUITEN				
tuin				gesitueerd op het westen, voorzien van: tuin 1: - straatwerk - houten garage met overkapping - recht van overpad (2 achterliggende buurwoningen) tuin 2: - sierstraatwerk - terras - border met groenbeplanting - toegang tot de woning
houten garage				afmetingen ca. 5.75 x 2.80 meter, voorzien van: - overkapping/loungehoek (afmetingen ca. 3.00 x 2.85 meter) - elektra-aansluiting

Plattegrond



Plattegrond

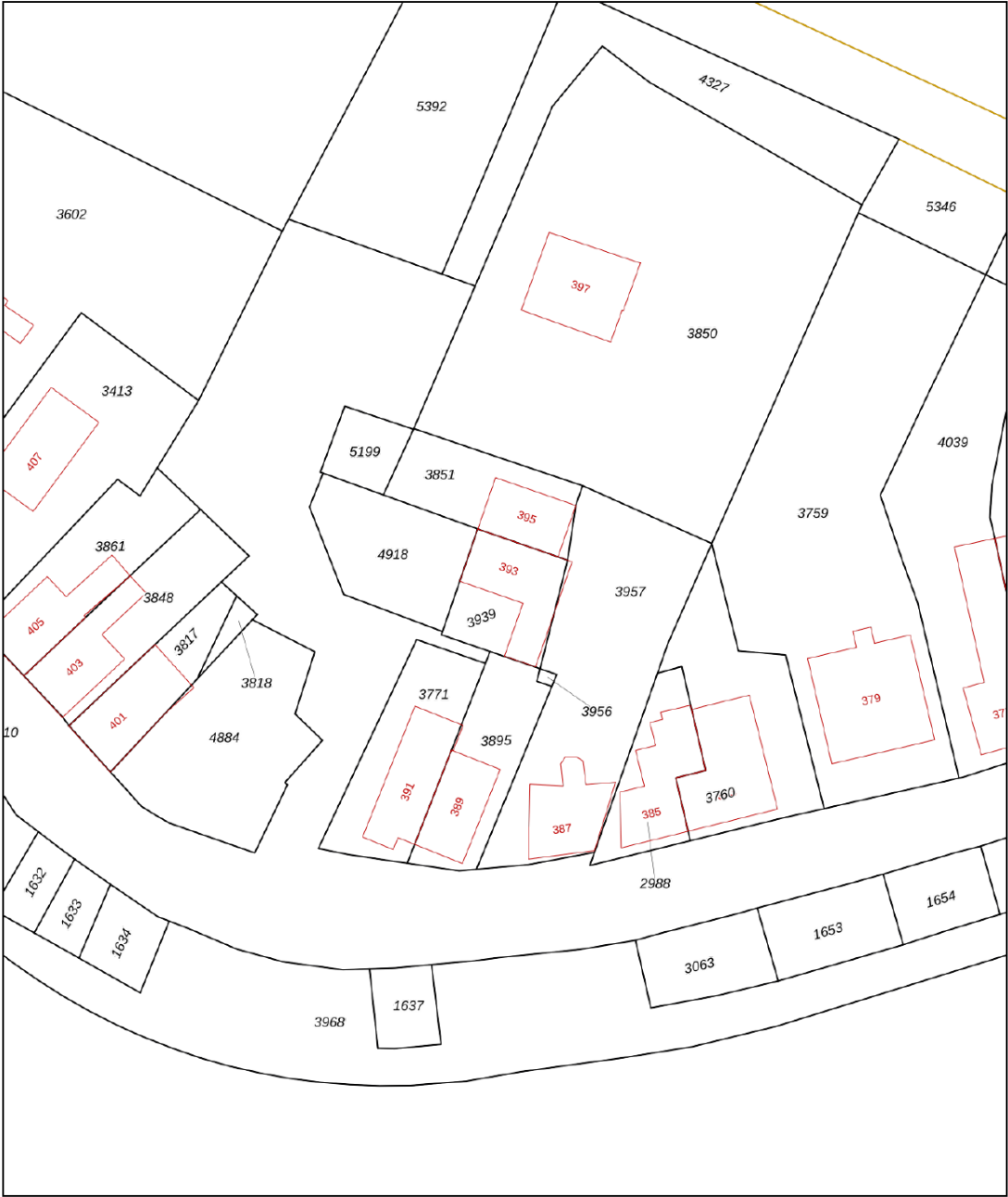


1e Verdieping

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 A

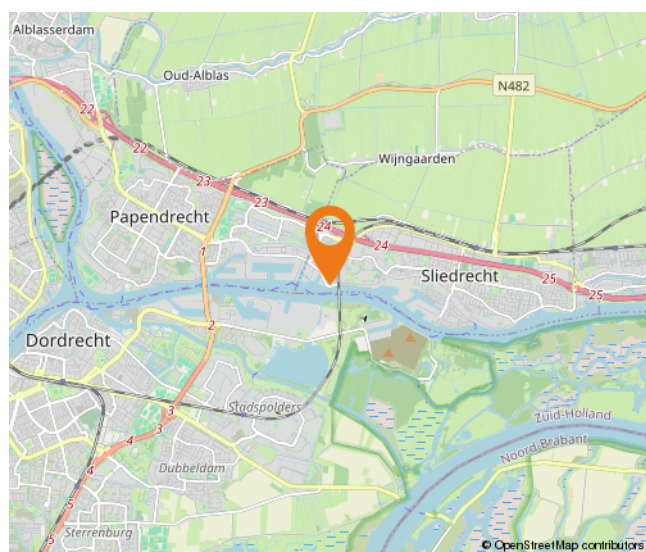
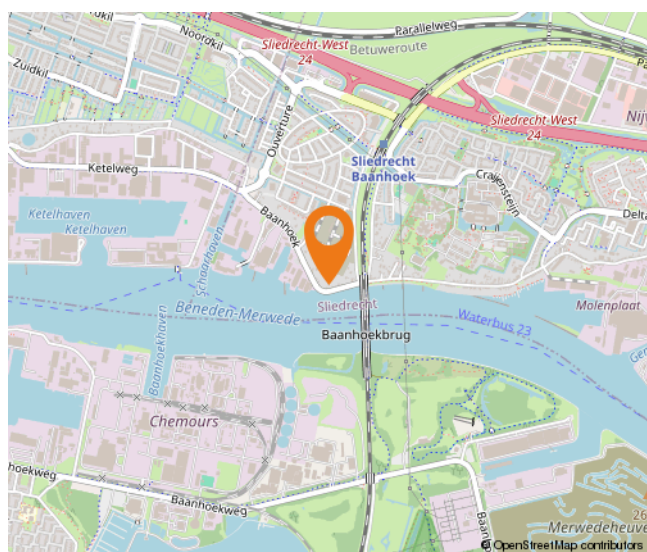
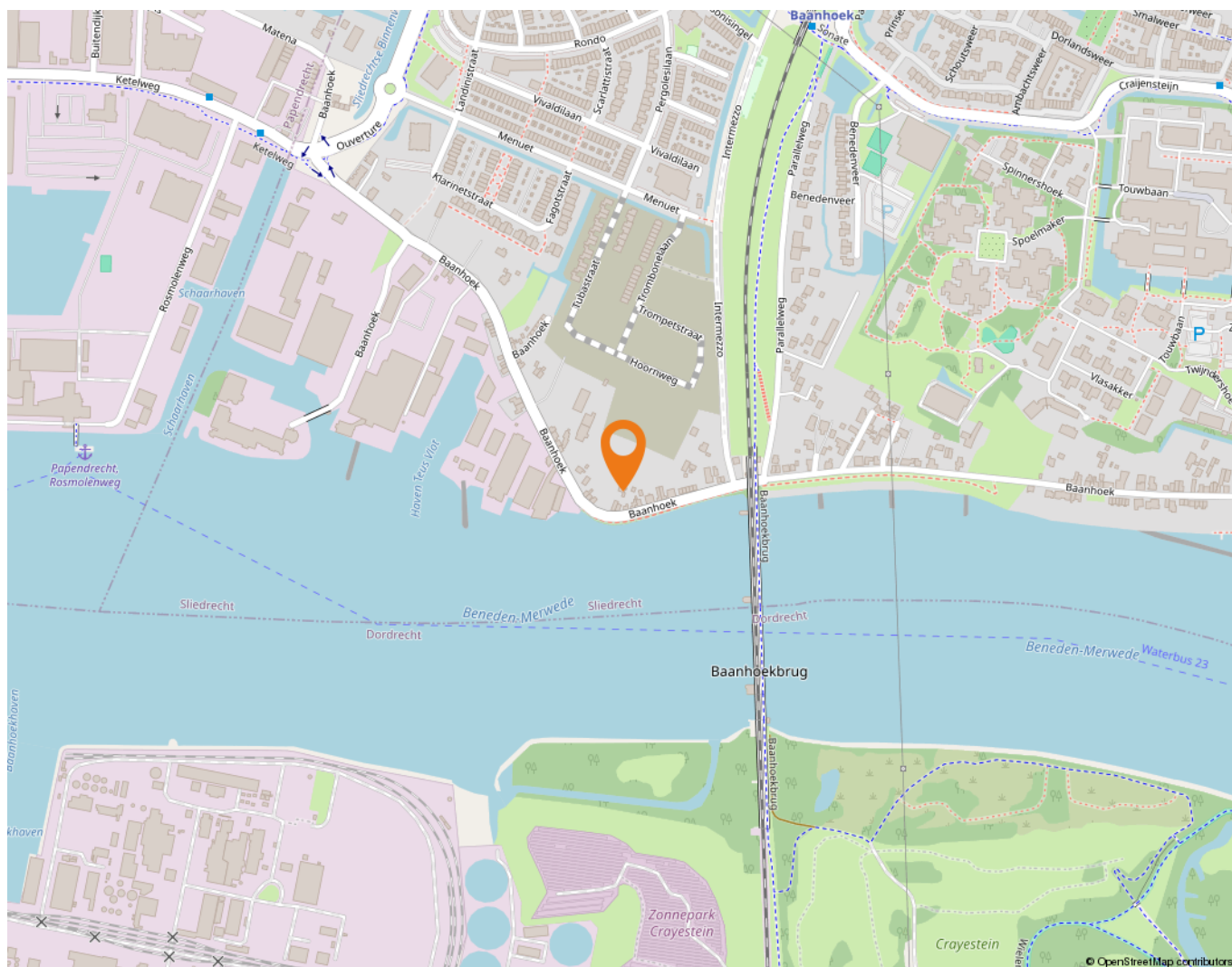
Perceel 3939

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

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 22 juli 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Kaarten



Wonen in Sliedrecht

Sliedrecht heeft een dorps karakter met een prettige sfeer waarbij alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik liggen. Een breed aanbod aan winkels is te vinden op de Kerkbuurt en het Burgemeester Winklerplein. Iedere woensdag is hier de weekmarkt.

Sliedrecht is vanouds een Baggerdorp en heeft daarmee een geheel eigen karakter gekregen, dat goed te zien is in het dorp. Zo zijn er het Baggermuseum en het Baggerfestival, maar wie door Sliedrecht heen rijdt, zal op allerlei plekken de rijke baggergeschiedenis terug zien komen.

In dit dorp kennen velen elkaar vanuit het kerk- en/of verenigingsleven. Naast bijvoorbeeld een grote korfbal- en voetbalclub is volleybalvereniging Sliedrecht Sport de meest bekende sportclub. Van een sporthal tot en met het zwembad – sportvoorzieningen genoeg.

Dat laatste geldt ook voor scholen. Er zijn meer dan tien verschillende scholen te vinden in het Baggerdorp! Voor de allerkleinsten, in de vorm van een kinderopvang, tot aan een keur aan basisscholen en zelfs een middelbare school.

Ontspannen kan prima in de diverse parken die Sliedrecht rijk is. In het Burgemeester Feitsmapark bijvoorbeeld, het Wilhelminapark of het Doctor Willem Dreespark. Aan speeltuinen geen gebrek, waaronder een aantal natuurspeeltuinen. Wie een dagje op pad wil kan ook terecht in Sliedrecht. Wat dacht je van lekker winkelen op de woonboulevard? Wonen, ontspannen, sporten en onderwijs komen samen in één centraal gelegen dorp.

De gemeente is geografisch gunstig gelegen tussen Rotterdam, Utrecht en Breda. Binnen enkele minuten bevinden inwoners zich op snelweg A15, waarna deze steden binnen ongeveer een half uurtje te bereiken zijn. Sliedrecht heeft ook twee treinstations, langs de MerweLingelijn, waarmee naar Dordrecht, Gorinchem en Geldermalsen gereisd kan worden. Verder stopt ook de waterbus in Sliedrecht.



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Losse kasten		X	
- Planken/Haken wandpanelen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- jacuzzi/whirlpool	X		
- douche (cabine/schermb)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Waterslot wasautomaat		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- Tuinmeubels		X	
- BBQ		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!





**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