



**alblasserwaard**  
makelaars & taxateurs



## **Batelier 55**

3362 JR Sliedrecht

Vraagprijs: € 650.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **147 m<sup>2</sup>**

PERCELOPPERVLAKTE: **311 m<sup>2</sup>**

ENERGIELABEL: **A**

# Kenmerken



Woonoppervlakte  
**147 m<sup>2</sup>**



Inhoud  
**574 m<sup>3</sup>**



Bouwjaar  
**1994**



Aantal slaapkamers  
**5**

Perceeloppervlakte	311 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	6 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte	17 m <sup>2</sup> (inpandige berging)
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer, 2 toiletten
Isolatie	volledig geïsoleerd
Verwarming en warm water	c.v.-ketel: Intergas HR combiketel uit 2012, vloerverwarming begane grond (gedeeltelijk)
Kozijnen	deels hout/ deels kunststof (dakkapel)
Elektra	9 groepen, 2 aardlekschakelaars
Vloeren	betonnen vloeren
Voorzieningen	mechanische ventilatie, dakraam, rolluiken, tv kabel, glasvezel kabel
Kruipruimte	ja
Geheid	ja
Energie label	A
Parkeren	op eigen oprit + openbaar parkeren,
Tuinligging	achtertuin op het zuiden

# Algemene omschrijving

Op een hele fraaie locatie aan het groen vinden we in 'de Grienden' deze charmante 2-onder-1-kapwoning met royale aanbouw uit 2018. Hierdoor is de woning lekker ruim en o.a. voorzien van een extra slaap-/werkkamer op de begane grond: ideaal voor bijvoorbeeld kantoor aan huis. Ook is de woning nu voorzien van een royale bijkeuken en een grote inpandige berging van circa 17 m2. En diegene die buiten net wat extra ruimte zoekt zit hier ook goed. Er staat 311 m2 eigen grond tot je beschikking. Bovendien is de achtertuin ook nog eens op het zonnige zuiden gesitueerd. Wat wil je nog meer?

De woning beschikt over energielabel A, is volledig geïsoleerd en heeft daarnaast ook nog eens 14 zonnepanelen. De begane grond is gedeeltelijk voorzien van vloerverwarming. De kozijnen van deze woning zijn deels uitgevoerd in kunststof. De badkamer is in 2025 vernieuwd en is van alle gemakken voorzien.

Bij binnenkomst betreden we een ruime hal met toegang tot de slaap-/werkkamer, de trapgang, het toilet, de meterkast en de woonkamer. De woonkamer is ruim, licht en staat in verbinding met de open keuken. De keuken is voorzien van een praktische hoekopstelling en geeft toegang tot de ruime bijkeuken. Vanuit de bijkeuken is de tuin bereikbaar en ook de grote inpandige berging. Verder vinden we hier de aansluitingen voor het witgoed en een wastafelmeubel.

Op de 1e verdieping (met venster op de overloop) zijn 3 mooie slaapkamers en de badkamer. De badkamer is voorzien van een ligbad, een douchecabine, een wastafelmeubel en een 2e toilet.

De overloop van de 2e verdieping is netjes afgewerkt met (vaste)kasten en hier vinden we nog een 4e slaapkamer. In totaal beschikt de woning over 147 m2 woonoppervlakte. Dat is toch ideaal?

Terwijl je aan de voorzijde geniet van het uitzicht over het groen kun je in de ruime achtertuin ook lekker genieten van het buitenleven. We vinden hier een extra tuinberging met overkapping en een overdekte fietsenstalling. Zien we je snel voor een bezichtiging?



Straatbeeld voor de woning



Tekst



Tekst



Woonkamer



Woonkamer



Woonkamer



Woonkamer



Keuken



Keuken



Bijkeuken



Bijkeuken



Slaap-/werkkamer 1 (begane grond)



Slaap-/werkkamer 1 (begane grond)



Hal



Hal/trapogang



Toilet



Slaapkamer 2



Slaapkamer 2



Slaapkamer 3



Slaapkamer 3



Slaapkamer 4



Slaapkamer 4



Badkamer



Toilet/bad



Douchecabine



Overloop 1e verdieping



Overloop 2e verdieping



Slaapkamer 5 (2e verdieping)



Slaapkamer 5 (2e verdieping)



Achteraanzicht woning/achtertuint



Achtertuint



Houten berging + overkapping



Achtertuint/fietsenberging



Voorraanzicht



Omgeving



Straatbeeld



Vooranzicht woning



Oprit voor parkeren op eigen grond



Straatbeeld

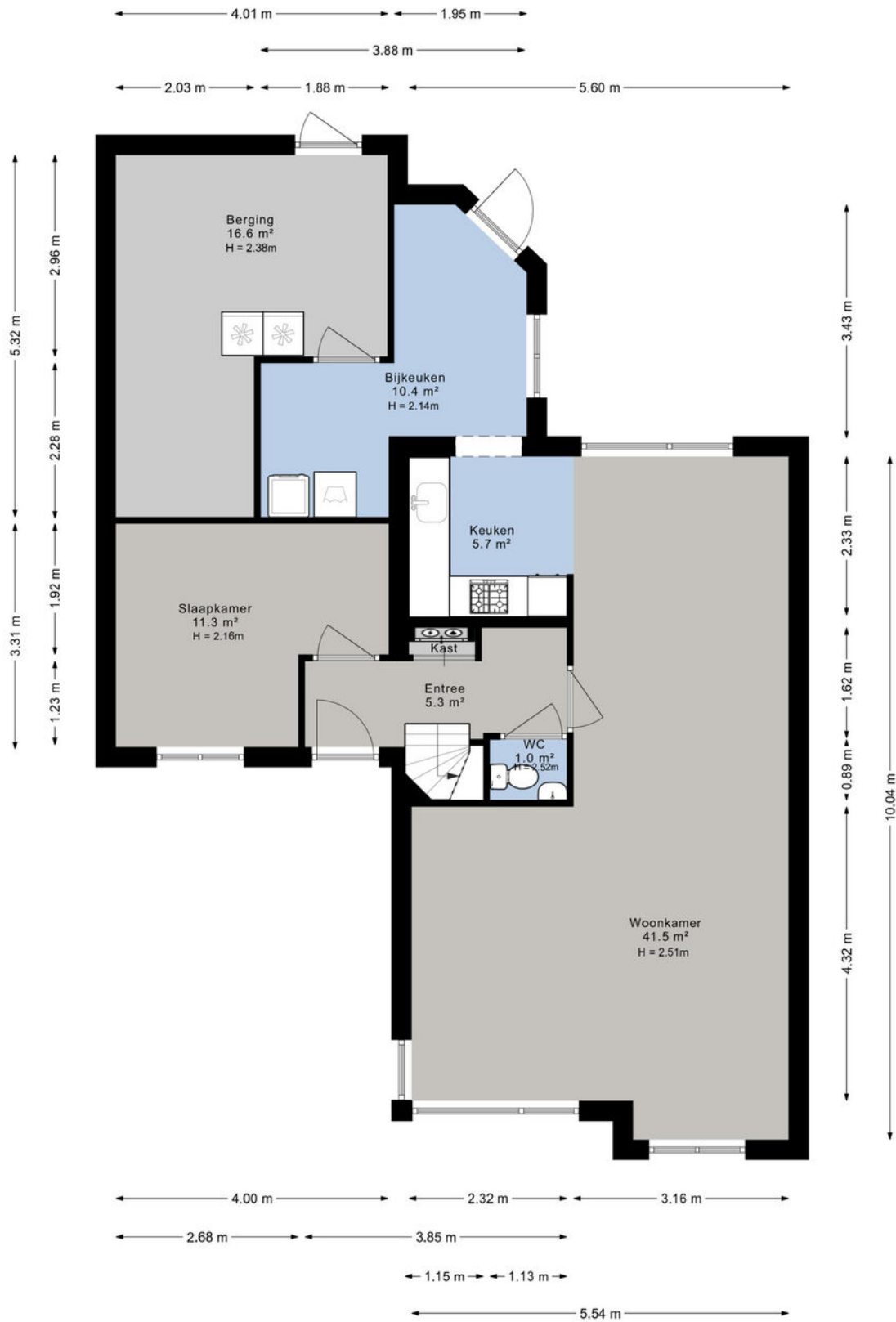
# Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
<b>BEGANE GROND</b>				
hal / entree	PVC (deels vloerverwarming)	spachtelputz	sputwerk	toegang tot: - 1e verdieping - toilet - woonkamer - meterkast - slaap-/werkkamer
slaap-/werkkamer 1	PVC	sauswerk	sauswerk + inbouwspots	gelegen aan de voorzijde
toilet	vloertegels	wandtegels	sputwerk	voorzien van: - duo-closet - fonteintje
woonkamer	PVC (vloer-verwarming)	granol	sputwerk	L-vormige woonkamer met toegang tot open keuken
keuken	PVC (vloer-verwarming)	vloertegels/ sauswerk	sputwerk	open keuken met hoek-opstelling voorzien van: - koelkast - (combi) magnetron - vaatwasmachine - afzuigkap - gaskookplaat toegang tot bijkeuken
bijkeuken	PVC	sauswerk	sauswerk + inbouwspots	voorzien van: - wastafelmeubel - witgoedaansluiting toegang tot: - tuin - berging
<b>1e VERDIEPING</b>				
overloop	tapijt	behang	sputwerk	voorzien van: - venster in de zijgevel - vaste kast toegang tot 3 slaapkamers + badkamer
slaapkamer 2	tapijt	behang	sputwerk	gelegen aan de voorzijde voorzien van: - venster in de zijgevel - knieschotberging
slaapkamer 3	laminaat	sauswerk	sputwerk	gelegen aan de voorzijde
slaapkamer 4	vinyl	structuurverf	sputwerk	voorzien van: - dakkapel aan de achterzijde - kunststof kozijn + elektrisch rolluik (2019)
badkamer (2025)	vloertegels	wandtegels	schuurplafond	voorzien van: - zwevend closet - douchecabine - ligbad - wastafelmeubel - elektrische vloerverwarming

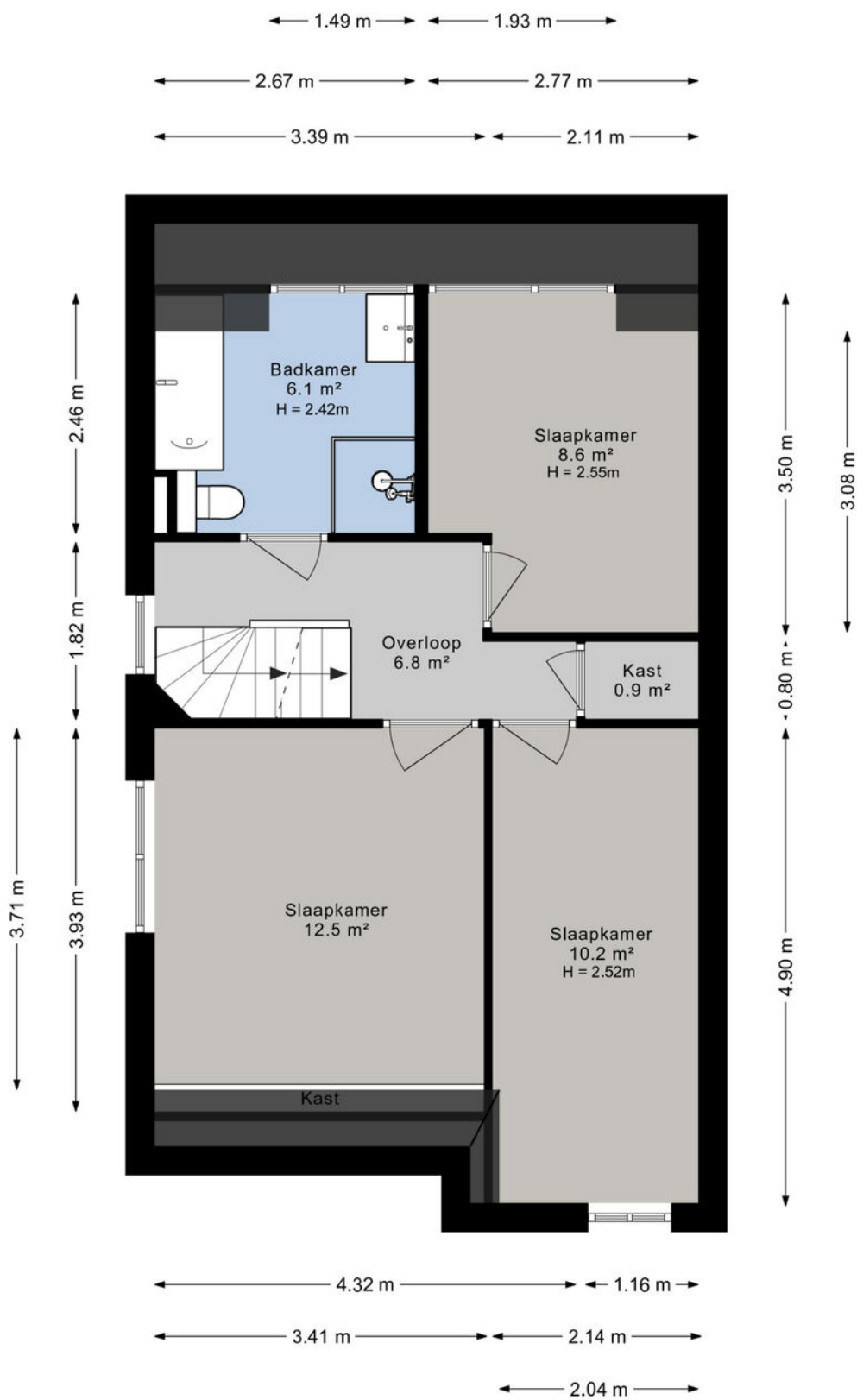
# Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
<b>2e VERDIEPING</b>				
overloop	laminaat	plaatmateriaal	sauswerk	voorzien van: - mechanische ventilatiebox - vaste kasten - cv-opstelling - witgoedaansluitingen
slaapkamer 5	laminaat	sauswerk	gipsplaten + inbouwspots	voorzien van: - dakraam achterzijde (kunststof) - berging aan de voorzijde - knieschotbergruimte aan de achterzijde
<b>BUITEN</b>				
tuin				gesitueerd op het zuiden voorzien van: - sierstraatwerk - wateraansluiting - fietsoverkapping - zonnescherm - houten berging + overkapping
vrijstaande houten berging				afmetingen: 2.75 x 2.35 meter voorzien van: - elektra-aansluiting - overkapping

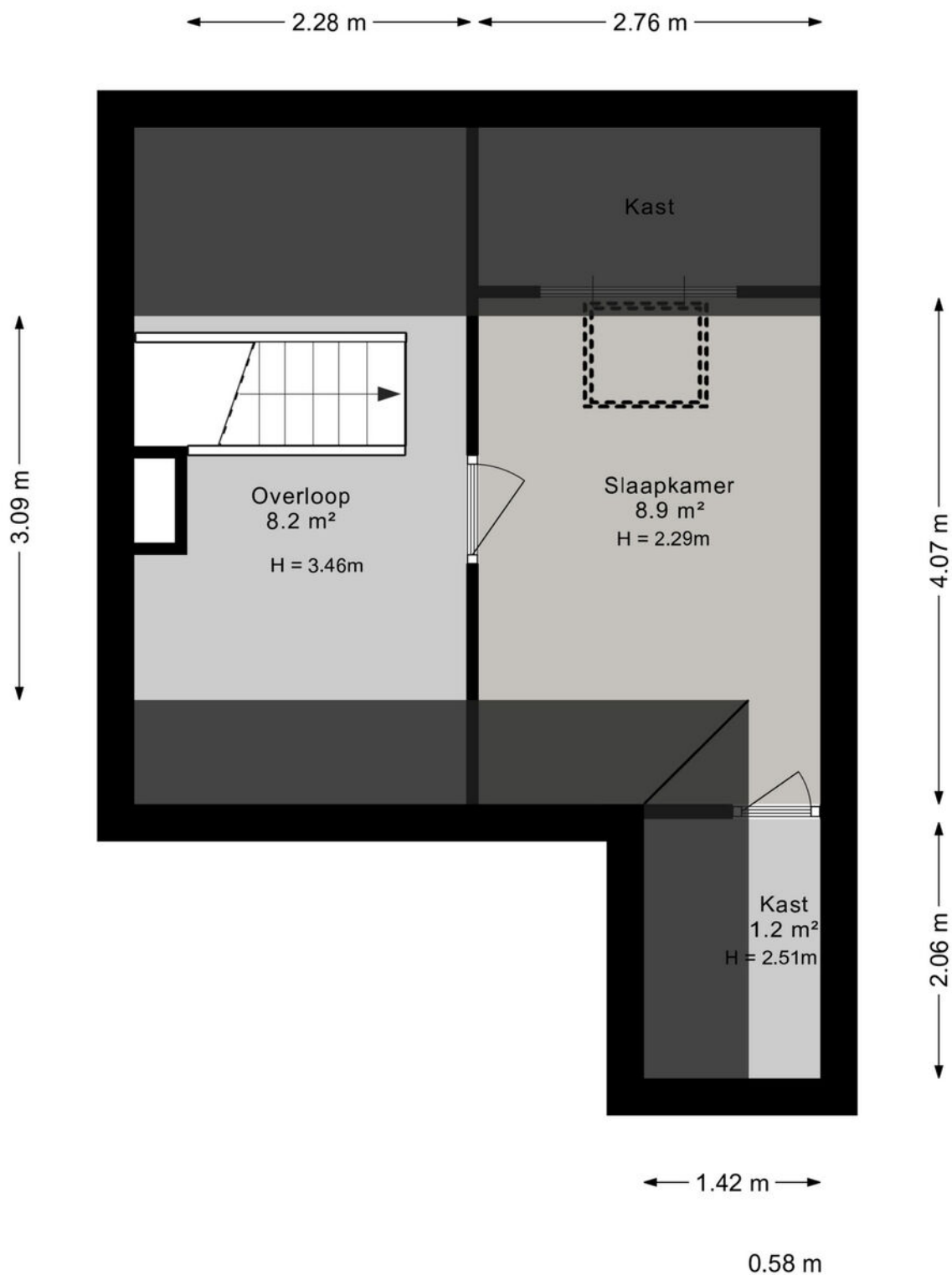
# Plattegrond begane grond



# Plattegrond 1e verdieping



# Plattegrond 2e verdieping




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Sliedrecht	
	Huisnummer	Sectie I	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 6726	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 februari 2026  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- rolgordijnen		X	
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- Pvc vloer	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
Kluis	X		
(Voordeur)bel		X	
Alarminstallatie		X	
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
tuinposters achtertuin	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Fiets overkapping	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- beeld paard en wagen voortuin		X	
- trampoline	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

Heeft u nog geen bezichtiging ingepland? Neem dan snel contact met ons op via telefoon, e-mail of WhatsApp om een afspraak te maken.

Na een bezichtiging heeft u alle tijd om rustig na te denken. Heeft u interesse? Dan zetten we samen de volgende stap. Overweegt u de overstap van uw huidige koopwoning naar een nieuwe woning? Dan verzorgen wij graag kosteloos een waardebeoordeling van uw huidige woning. Zo krijgt u snel inzicht in de verkoopwaarde van uw huis. Geen interesse? Dat is uiteraard geen probleem. Wij horen dit dan graag, ook voor de verkoper is dit een spannend traject.

**Blijft u verder zoeken? Volg ons op social media en schrijf u in via onze website. Zo blijft 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.

Koper en verkoper ontvangen een concept van de overeenkomst waarna een (gezamenlijke) afspraak tot ondertekening volgt op één van onze kantoren. U plaatst uw handtekening nadat de makelaar aan u de inhoud van de koopovereenkomst heeft toegelicht.

Wij sturen de ondertekende overeenkomst op naar de betreffende notaris.



## 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