



**alblasserwaard**  
makelaars & taxateurs



## **Baanhoek 50**

Sliedrecht

Vraagprijs: € 795.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **150 m<sup>2</sup>**

PERCEELOPPERVLAKTE: **219 m<sup>2</sup>**

ENERGIELABEL: **C**



Zicht vanuit de woning op de rivier



# Kenmerken



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



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



Bouwjaar  
**1962**



Aantal slaapkamers  
**3**

Perceeloppervlakte	219 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte	29 m <sup>2</sup> (berging + garage)
Gebouw gebonden buitenruimte	45 m <sup>2</sup> (m.n. 2x balkon/dakterras)
Aantal badkamers en toiletten	2 badkamers en 4 toiletten
Isolatie	dak- en vloerisolatie + dubbel en HR-glas
Verwarming en warm water	c.v.-ketel: Nefit HR combiketel uit 2008 (binnenwerk vervangen in 2019)
Kozijnen	hout
Elektra	12 groepen en 3 aardlekschakelaars
Vloeren	grotendeels hout, onderhuis + gedeelte begane grond is beton
Voorzieningen	buitenzonwering, mechanische ventilatie, rolluiken, tv kabel, alarminstallatie, rookkanaal, airconditioning
Kruipruimte	nee
Geheid	nee
Energie label	C
Parkeren	op eigen terrein, 2 auto's (voorzijde)
Tuinligging	zuiden

# Algemene omschrijving

Elke dag thuiskomen met een uitzicht dat nooit verveelt. Wonen aan het water, met een eigen ligplaats voor de boot, is voor velen een langgekoesterde wens. Deze fraai afgewerkte vrijstaande woning maakt die droom werkelijkheid. Hier bepalen het kabbelende water, de voorbijvarende boten en het weidse uitzicht dagelijks de sfeer. Vanuit de woonkamer, de slaapkamers én beide balkons/dakterrassen geniet u van een panorama dat in elk seizoen zijn eigen charme heeft. Dankzij de zonnige ligging op het zuiden is het bovendien heerlijk vertoeven in en om het huis.

Door de jaren heen is de woning aanzienlijk vergroot en beschikt deze nu over circa 150 m<sup>2</sup> woonoppervlakte, aangevuld met 29 m<sup>2</sup> overige inpandige ruimte, waaronder een garage en berging. Op eigen terrein aan de voorzijde kunt u twee auto's parkeren. Rond 2019 is de woning gemoderniseerd naar het huidige afwerkings- en voorzieningenniveau.

Op dijkniveau vormt de royale woonkamer met open keuken het hart van het huis. Een plek waar uitzicht, ruimte en gezelligheid samenkomen. De vernieuwde keuken heeft een praktische 3-delige opstelling en is voorzien van alle benodigde inbouwapparatuur. De woonkamer beschikt over airconditioning, een sfeervolle houtkachel en grote raampartijen die het uitzicht volop binnenhalen. Vanuit de woonkamer stapt u direct het terras op, waar u al vroeg in het voorjaar van de zon en het uitzicht kunt genieten. Via dit terras bereikt u ook de tuin en het balkon op de eerste verdieping.

Ook de eerste en tweede verdieping zijn voorzien van airconditioning. Op de eerste verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers, beide voorzien van een rolluik. De badkamer beschikt over een ligbad met douchemogelijkheid en een wastafelmeubel. Het separate toilet is bereikbaar vanaf de overloop.



# Algemene omschrijving

De tweede verdieping is aan de achterzijde vergroot met een dakkapel, waardoor extra woonruimte is ontstaan. Hier bevinden zich een ruime derde slaapkamer en een tweede badkamer met douchecabine, wastafelmeubel en toilet.

In het onderhuis, bereikbaar via een nieuwe trap, bevindt zich een ruime hal met veel bergruimte, de aansluitingen voor witgoed en de cv-opstelling. Daarnaast is er een extra kamer die uitstekend dienst kan doen als slaap-, werk- of hobbykamer. Deze ruimte beschikt over een kitchenette met spoelbak, een zijraam en toegang tot een toilet en de inpandige garage. Ook is er een afzonderlijk bereikbare inpandige berging van circa 10 m<sup>2</sup>.

De volledig bestrate achtertuin biedt volop mogelijkheden om van het buitenleven te genieten. Via een trapje bereikt u de achterliggende dijk, waarvan het gebruik via een bruikleenovereenkomst is geregeld. Achter de dijk bevinden zich de steigers waar u uw eigen boot kunt aanleggen. Een spontane avondvaart, een ontspannen dag op het water of simpelweg genieten van de rust en het uitzicht: hier voelt iedere dag een beetje als vakantie.



Uitzicht op rivier de Merwede



Woonkamer



Woonkamer



Woonkamer



Woonkamer



Balkon 1, grenzend aan de woonkamer



Balkon 1, met toegang tot balkon 2 en de achtertuin



Woonkamer



Sfeerimpressie



Keuken



Keuken



Keuken



Keuken



Entree woning / trapgang 1e verdieping



Hal begane grond



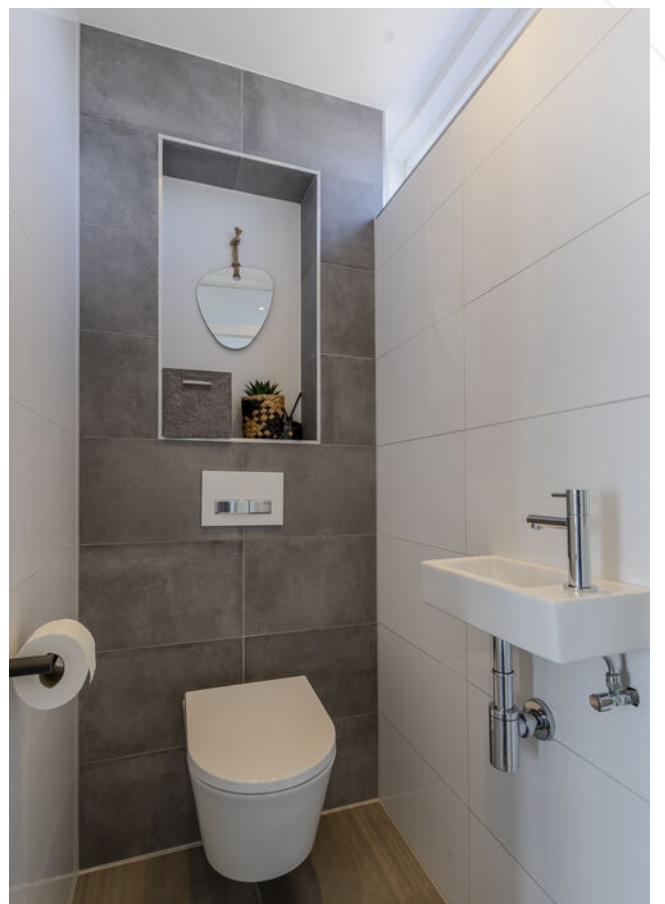
Toilet begane grond



Trapogang 2e verdieping



Overloop 1e verdieping



Toilet 1e verdieping



Slaapkamer 1



Slaapkamer 1



Slaapkamer 2



Slaapkamer 2



Balkon 2



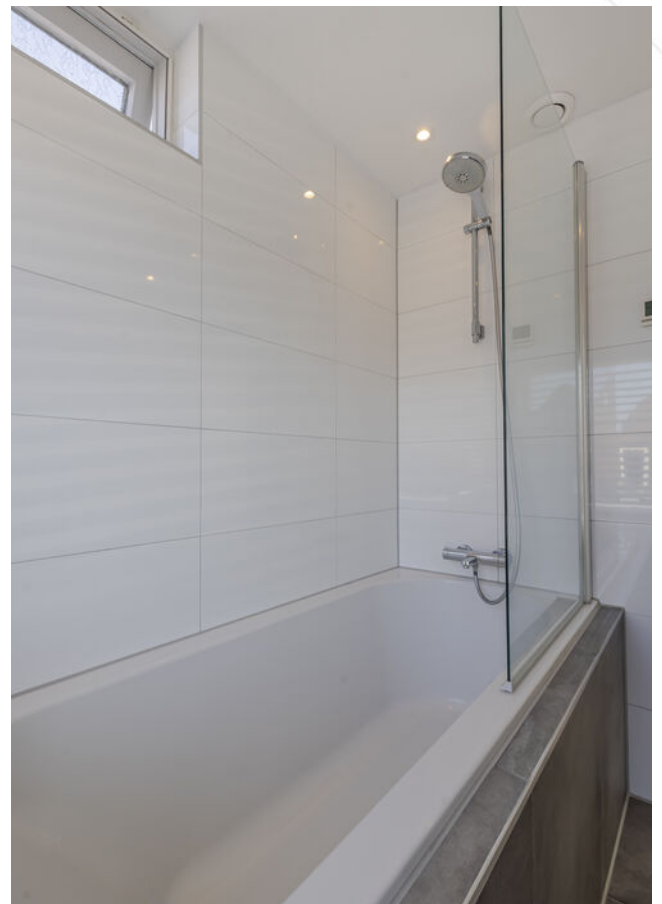
Balkon 2



Badkamer 1e verdieping



Wastafelmeubel



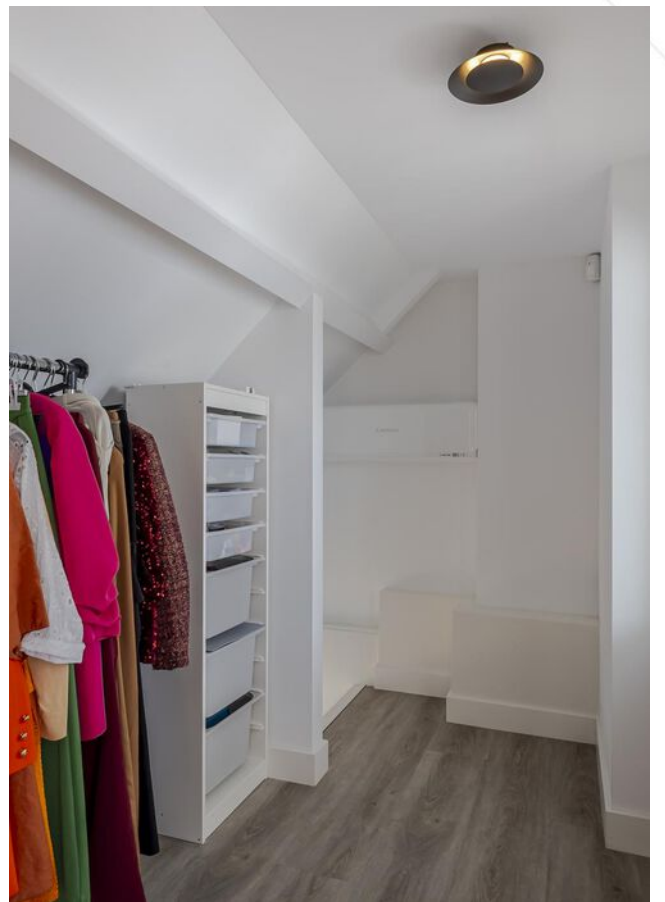
Ligbad met douchemogelijkheid



Slaapkamer 3



Slaapkamer 3



Overloop 2e verdieping



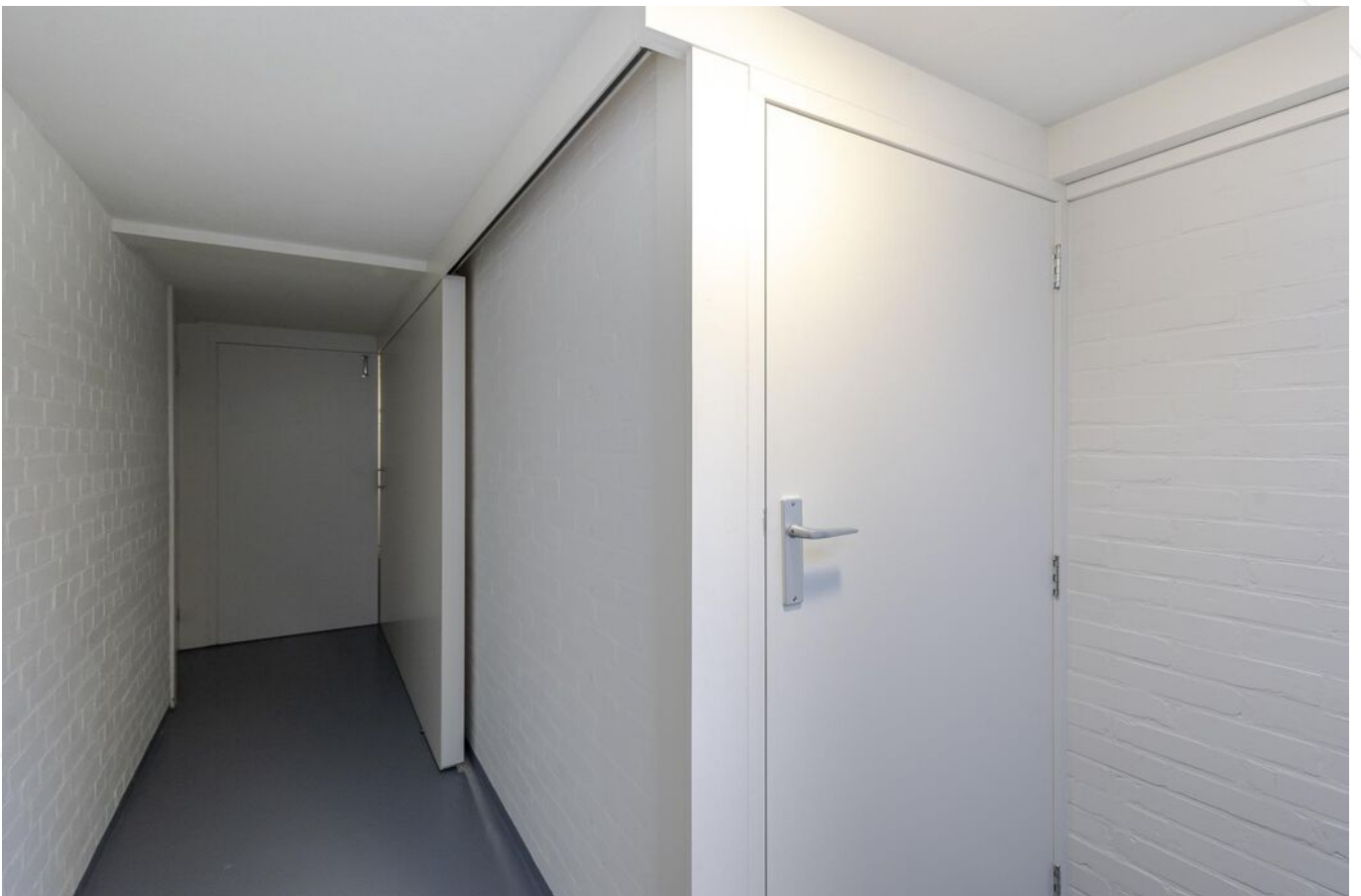
Badkamer 2



Badkamer 2



Trapogang begane grond



Gang



Werkkamer



Werkkamer



Garage



Toilet onderhuis



Witgoedaansluiting + cv-opstelling in grote (schuifwand)kast



Achteraanzicht woning



Achtertuin



Achteraanzicht



Rivier achter de woning



Sfeerimpressie



Uitzicht op de rivier

# Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
<b>BEGANE GROND</b>				
hal / entree	PVC	sauswerk	sauswerk + inbouwspots	toegang tot: - trapopgang - toilet - meterkast - woonkamer
toilet	vloertegels	wandtegels	sauswerk + inbouwspots	voorzien van: - zwevend closet - raampje
woonkamer	houten delen	sauswerk	sauswerk + inbouwspots	voorzien van: - houtkachel (2019) - airconditioning (2020) - zonwering - prachtig uitzicht over de rivier toegang tot: - open keuken - balkon
keuken	houten delen	sauswerk	sauswerk + inbouwspots	voorzien van 3-delige opstelling (2019) met: - koelkast - vrieskast - combi-oven - vaatwasmachine - Quooker - inductiekookplaat + afzuiging
<b>1e VERDIEPING</b>				
overloop	pvc	sauswerk	sauswerk + inbouwspots	voorzien van airconditioning (2020) toegang tot: - 2 slaapkamers - toilet - badkamer - trapopgang
slaapkamer 1	pvc	sauswerk	sauswerk + inbouwspots	gelegen aan de achterzijde voorzien van: - elektrisch bedienbaar rolluik toegang tot balkon 2
slaapkamer 2	pvc	sauswerk	sauswerk + inbouwspots	gelegen aan de achterzijde voorzien van: - elektrisch bedienbaar rolluik - airconditioning (2020)
badkamer	vloertegels v.v. vloerverwarming	wandtegels	sauswerk + inbouwspots	voorzien van: - wastafelmeubel - ligbad met douche - mechanische ventilatie

# Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
<b>2e VERDIEPING</b>				
overloop	pvc	sauswerk	sauswerk	voorzien van airconditioning (2020) toegang tot: - badkamer 2 - slaapkamer
slaapkamer 3	pvc	behang/ sauswerk	sauswerk	voorzien van dakkapel aan de achterzijde
badkamer 2	pvc	wandtegels/ sauswerk	sauswerk	voorzien van: - (vermaal)toilet - douchecabine - wastafelmeubel - dakkapel achterzijde
<b>ONDERHUIS</b>				
hal	sauswerk	sauswerk	sauswerk	voorzien van: - vaste kast - schuifwandkast met: - praktische bergruimte - witgoedaansluitingen - cv-opstelling
hobbyruimte	vloertegels	steigerhout lambrisering+ sauswerk	sauswerk v.v. inbouwspots	voorzien van: - spoelbak - venster zijgevel toegang tot: - toilet - inpandige berging
toilet	vloertegels	wandtegels + sauswerk	sauswerk	voorzien van: - zwevend closet
garage	epoxyvloer	sauswerk	sauswerk	voorzien van: - enkele + dubbele deur - wateraansluiting afmetingen circa: 5.06 x 3.60 meter
inpandige berging				voorzien van: - elektra-aansluiting - enkele deur afmetingen circa: 3.95 x 2.45 meter
<b>BUITEN</b>				
tuin				voorzien van: - straatwerk - achterom met poort toegang tot: - garage - berging - trap naar balkon begane grond gesitueerd op het zuiden

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
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			
- Kledingkast slaapkamer (inbouw)	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- plavuizen	X		
- PVC	X		
Overig, te weten			
- TV woonkamer incl. TV beugel	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	

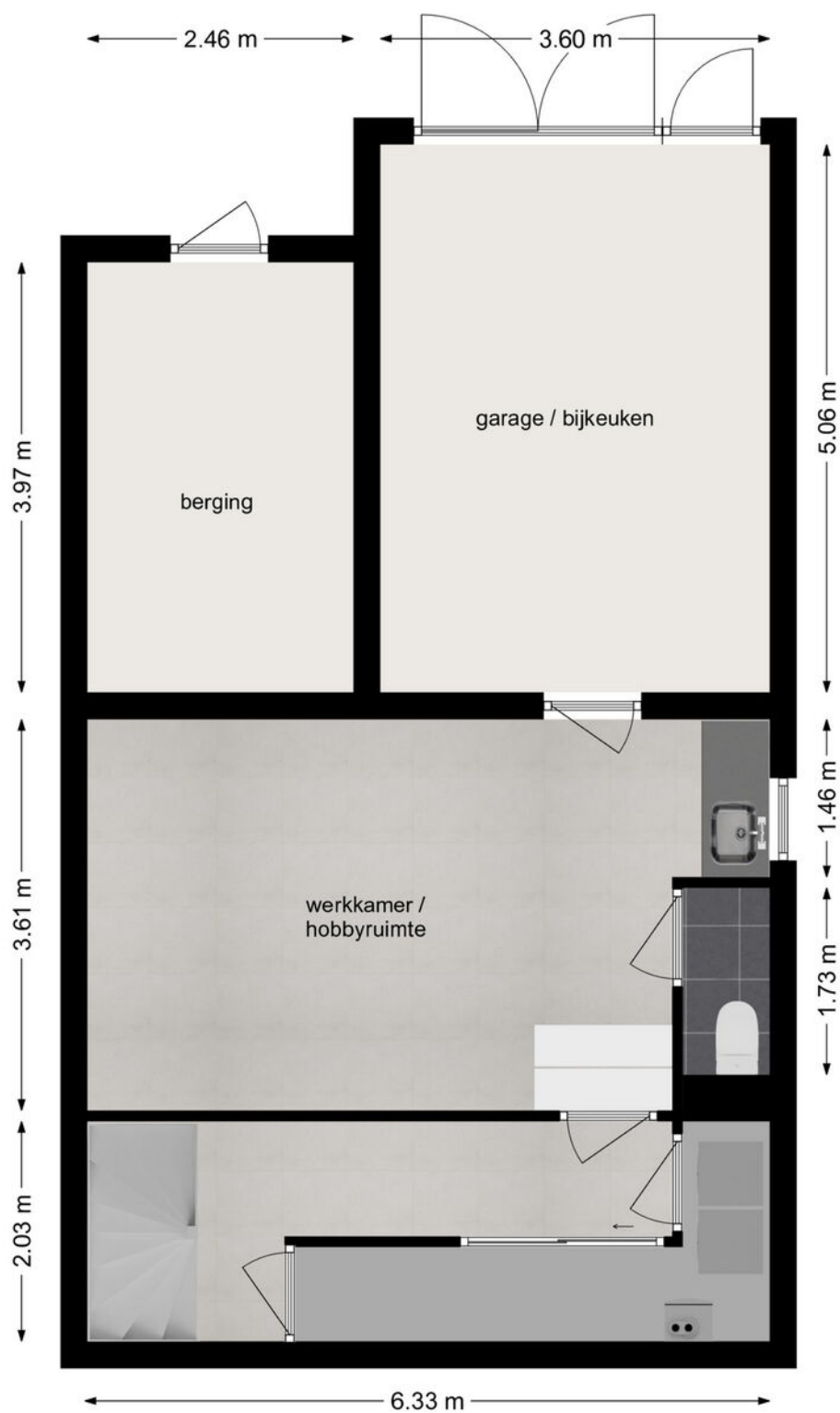
# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- Amerikaanse koel-vries combinatie (vrijstaand in onderhuis)	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		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- Design radiator	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
Kluis	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			

# Lijst van zaken

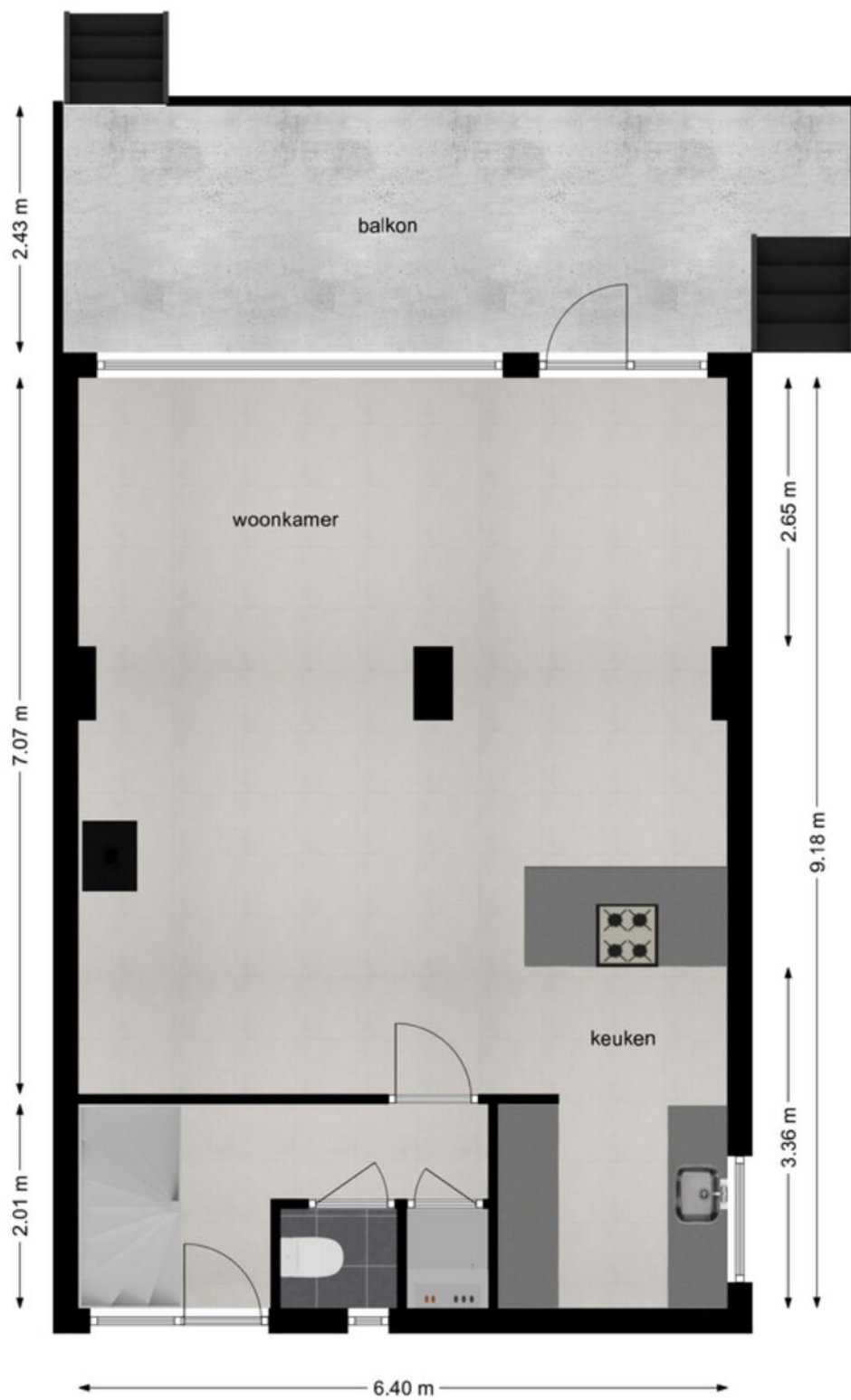
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuinaanleg/bestrating	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging			X
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- Houten tuintafel + bank	X		

# Plattegrond



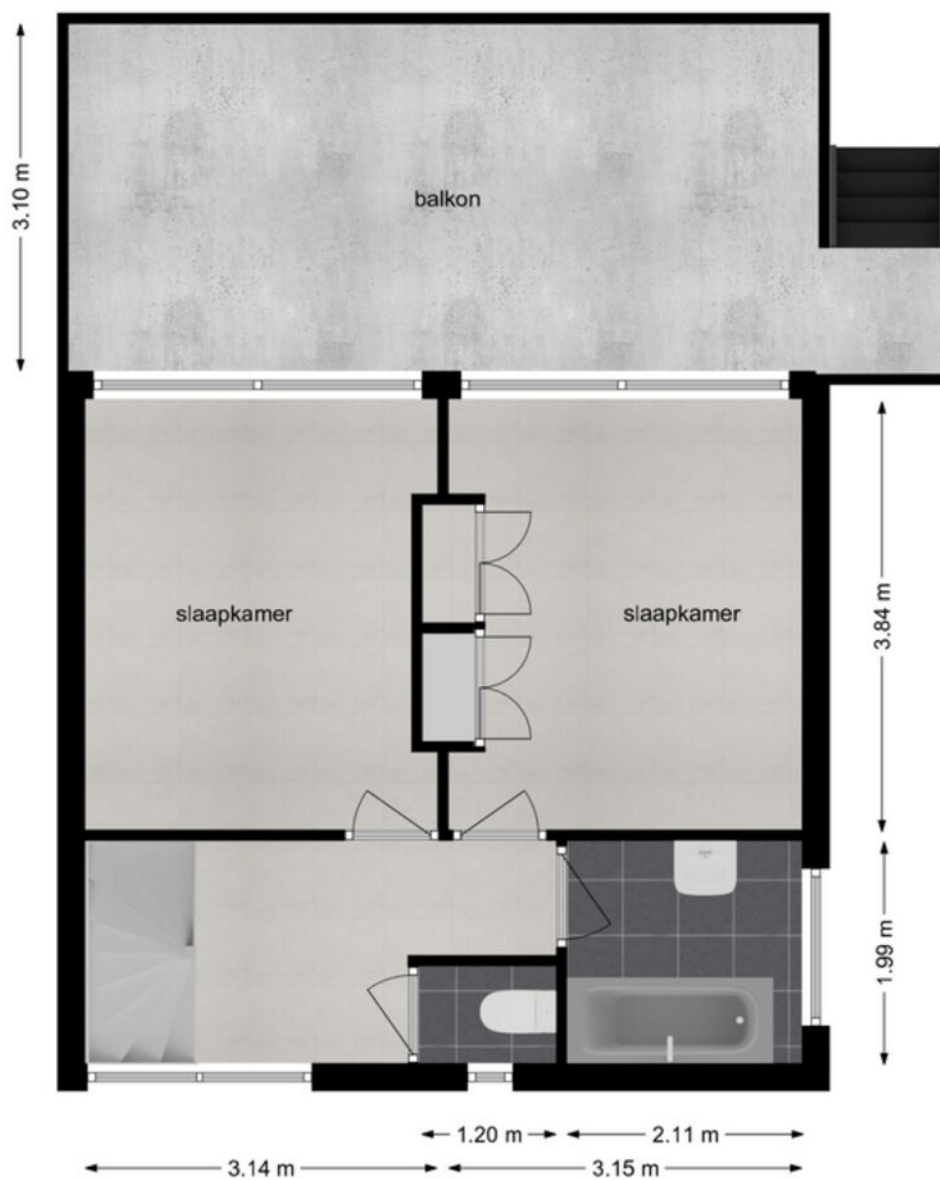
## Souterrain

# Plattegrond



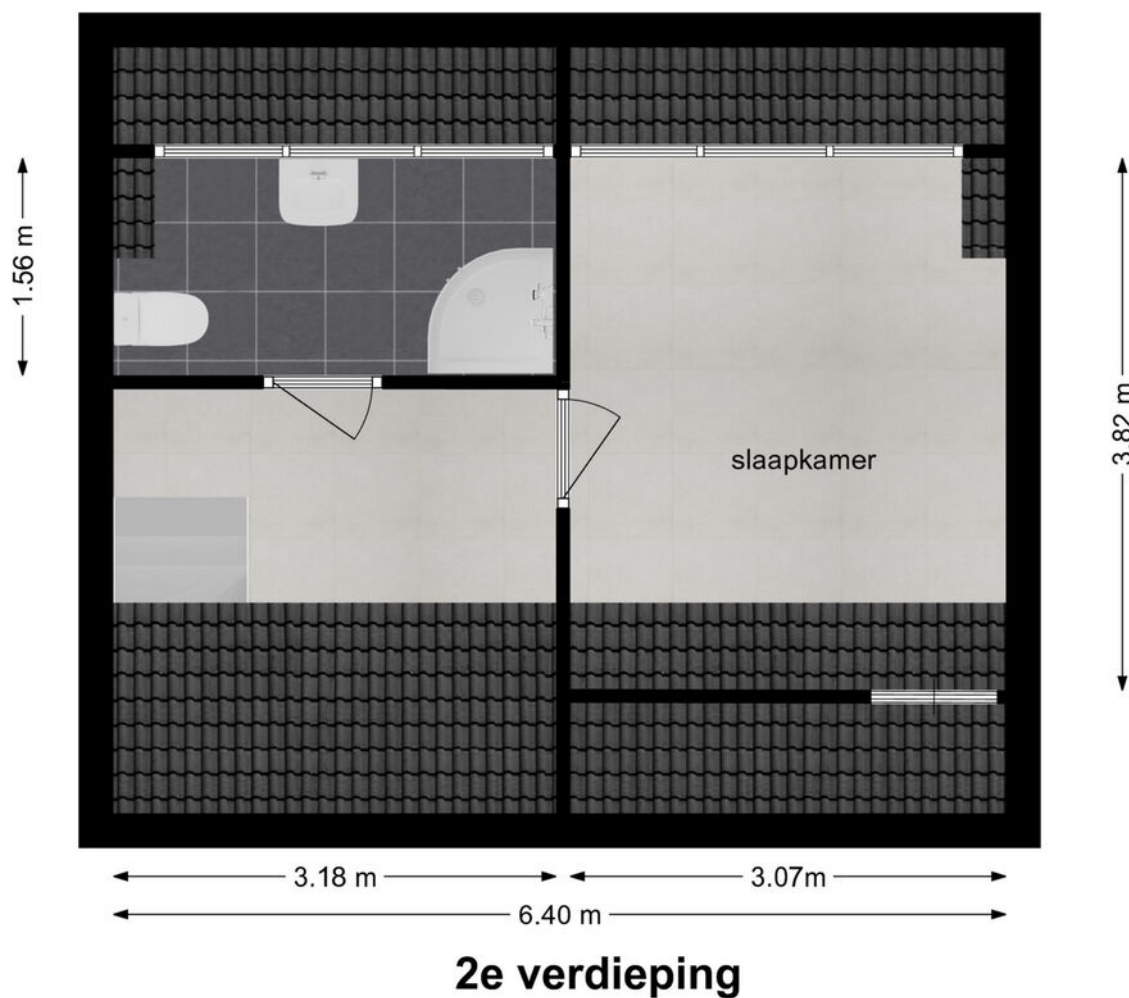
**Begane Grond**

# Plattegrond




1e verdieping

# Plattegrond



# Kadastrale kaart



<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p><small>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 26 februari 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small></p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Sliedrecht Sectie K Perceel 2770</p> <p><small>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 databankrecht.</small></p>	
---	---	---

# 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.

# 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!



# 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.



**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