



**alblasserwaard**  
makelaars & taxateurs



## **Baanhoek 253**

3361 GD Sliedrecht

Vraagprijs: € 499.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **139 m<sup>2</sup>**

PERCELOPPERVLAKTE: **392 m<sup>2</sup>**

ENERGIELABEL: **E**

# Kenmerken



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



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



Bouwjaar  
**1963**



Aantal slaapkamers  
**5**

Perceeloppervlakte	392 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	9 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte	26 m <sup>2</sup> (zolder en kelderberging)
Gebouw gebonden buitenruimte	9 m <sup>2</sup> (dakterras)
Aantal badkamers en toiletten	2 badkamers en 3 toiletten
Isolatie	dakisolatie, dubbel glas
Verwarming en warm water	Intergas HR combiketel uit 2023
Kozijnen	kunststof (m.u.v. houten achterdeur)
Elektra	8 groepen en 2 aardlekschakelaars
Vloeren	beton (souterrain), hout (verdiepingen)
Voorzieningen	dakraam, tv kabel, rookkanaal
Geheid	ja
Energie label	E
Parkeren	op eigen terrein, openbaar parkeren
Tuinligging	achtertuin, ca. 280 m <sup>2</sup> , noord
Bijzonderheden	<ul style="list-style-type: none"><li>- zeil op zolder bevat asbestverdacht materiaal</li><li>- recht van overpad voor buurwoning</li><li>- klein beetje vochtdoorslag in souterrain (dijkwoning)</li></ul>



# Algemene omschrijving

Deze dijkwoning aan de Baanhoek heeft naast de open ligging ook veel te bieden. Zo beschikt deze woning o.a. over 5 slaapkamers, mogelijkheid voor kantoor aan huis, 2 badkamers, kunststof kozijnen (m.u.v. de achterdeur) en een diepe achtertuin. Aan de voorzijde is er een panoramisch uitzicht over de rivier 'Beneden Merwede', wat betekent dat de voorbijvarende schepen vanuit de woon- en slaapkamer te bewonderen zijn! De huidige bewoners dragen het stokje na jaren woonplezier over aan de volgende eigenaar. Bent u dat?

**Dijkniveau:** hal/entree met toegang tot het toilet, meterkast, het onderhuis, slaap-/werkkamer aan de voorzijde én de keuken. De keuken geeft vervolgens toegang tot de woonkamer. De woonkamer is een echte blikvanger, voorzien van veel lichtinval door de aanwezige raampartijen, sfeervolle (sier)balken en een fraai uitzicht over de rivier. Dat is pas lekker plaats nemen na een drukke werkdag! De keuken is gelegen aan de achterzijde en voorzien van een hoekopstelling met diverse inbouwapparatuur en uitzicht aan de achterzijde.

**Eerste verdieping:** overloop met toegang tot 3 slaapkamers, badkamer, dakterras en de bergzolder. De badkamer beschikt over een ruime douchecabine, wastafelmeubel, 2e toilet en designradiator. 2 slaapkamers zijn aan de voorzijde gelegen en vanaf de overloop is het dakterras bereikbaar.

**Tweede verdieping:** via vlizotrap bereikbare bergzolder met 2 dakramen en de cv-ketelopstelling.

**Souterrain:** het souterrain is een praktische ruimte met toegang tot de 5e slaapkamer. Door de indeling leent deze kamer zich zeer geschikt voor kantoor aan huis of als tuinkamer. Daarnaast is er een 2e badkamer, keuken-/wasruimte, berging en toegang naar de achtertuin.

De achtertuin is diep en is voorzien van sierstraatwerk, 2 terrassen en een carport met berging. Er is recht van overpad aanwezig voor de buurwoning.







Achteraanzicht



Straatbeeld/omgeving





Woonkamer



Woonkamer artist impression





Woonkamer



Woonkamer artist impression





Slaapkamer in souterrain

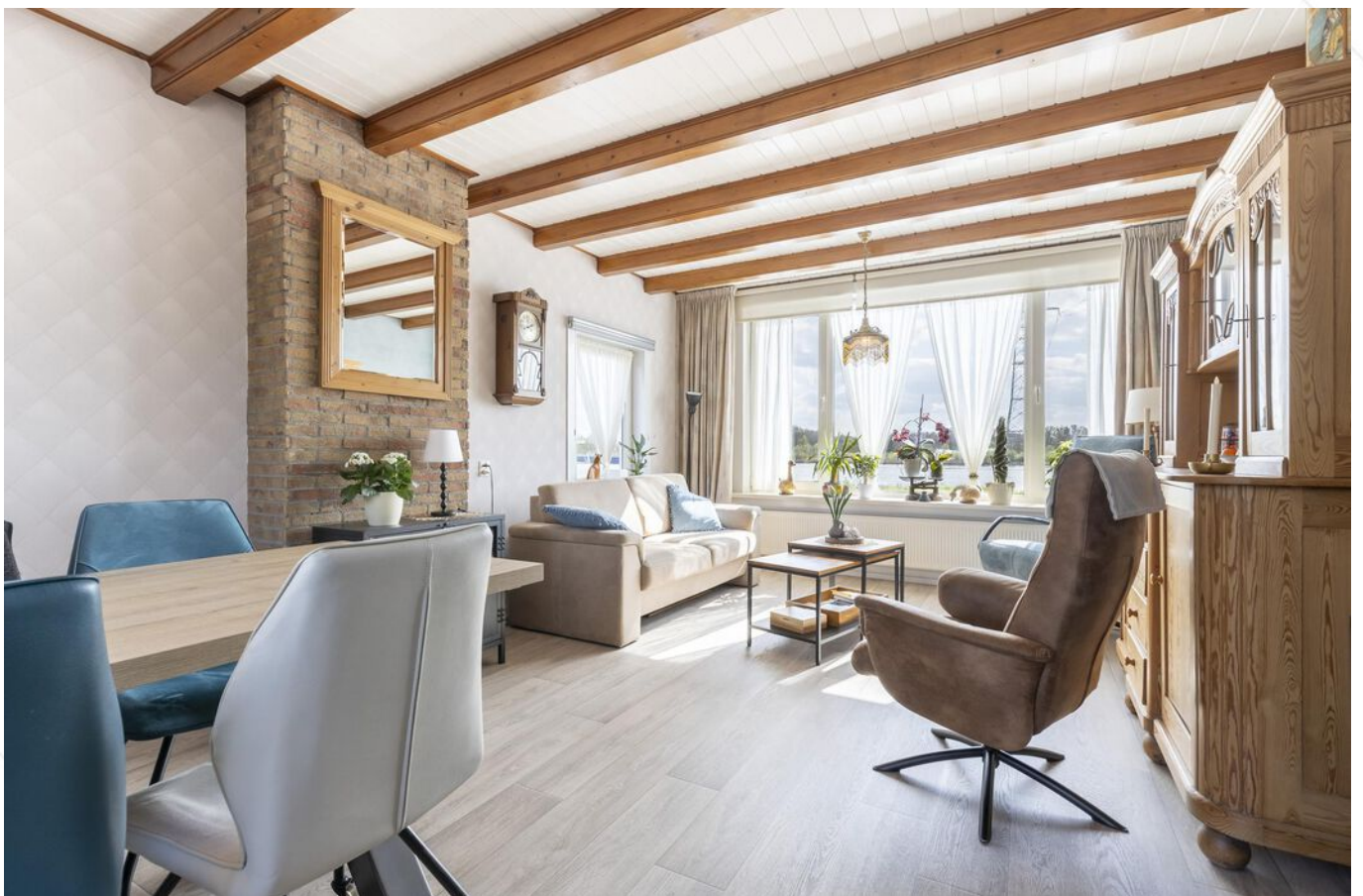


Souterrain artist impression





Woonkamer



Woonkamer





Keuken

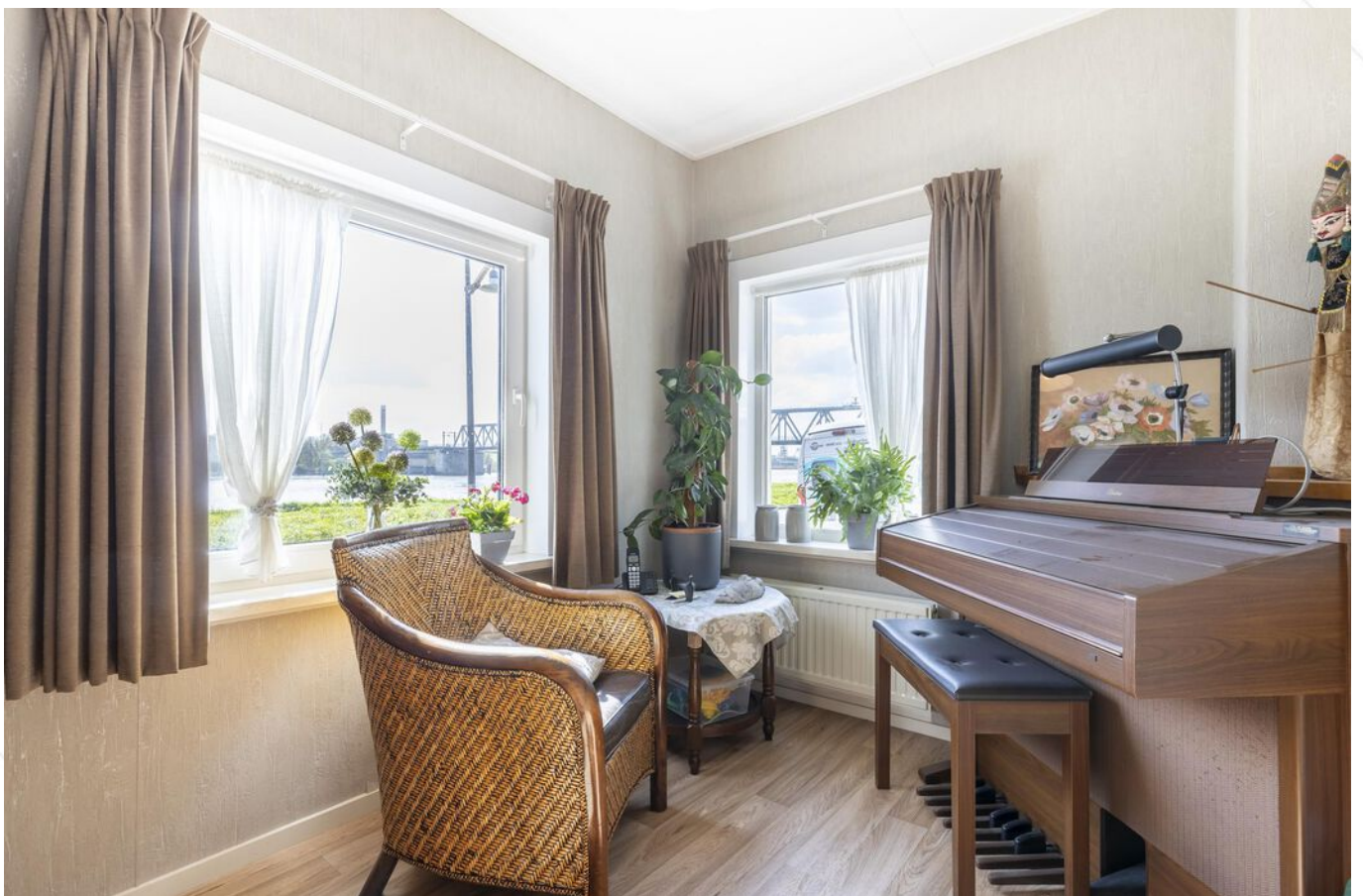


Keuken





Slaap-/werkkamer



Slaap-/werkkamer

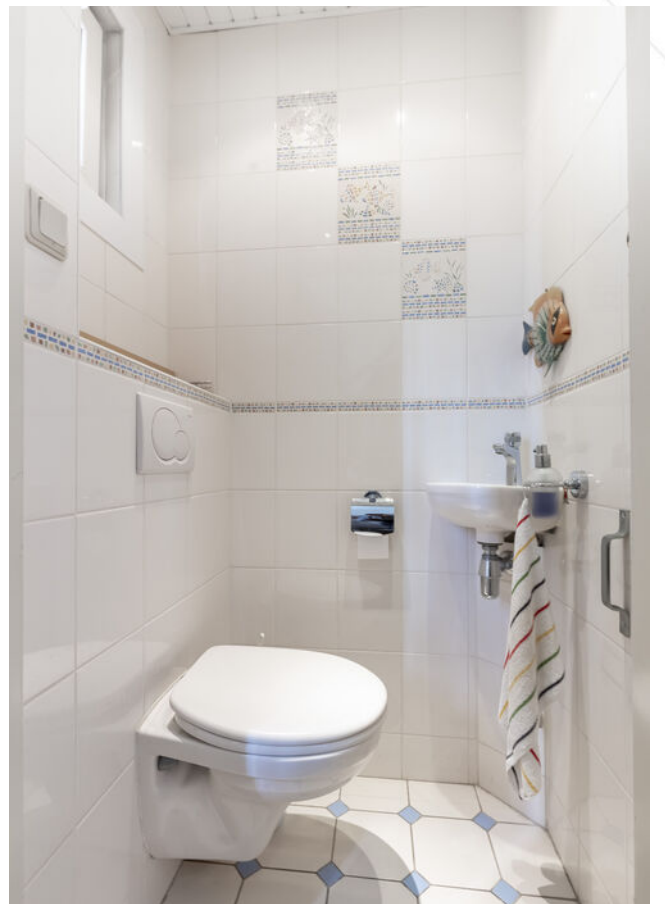




Hal met trapopgang



Hal/ entree woning dijkniveau



Toilet dijkniveau





Slaapkamer 1



Slaapkamer 1





Slaapkamer 2



Slaapkamer 2





Slaapkamer 3



Overloop 1e verdieping





Badkamer 1e verdieping







Dakterras



Zolder





Hal souterrain



Hal souterrain met trapgang naar dijkniveau





Slaapkamer souterrain



Badkamer souterrain







Witgoedaansluiting



Keuken souterrain





Achtertuin



Achtertuin





Achtertuin



Achtertuin





Houten berging met carport







Zijgevel



Bovenaanzicht woning



# Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
<b>SOUTERRAIN</b>				
hal	vloertegels	sputwerk	sauswerk	toegang tot: - bergruimte - slaapkamer - keuken - badkamer
keuken	vloertegels	vloertegels + sauswerk	sauswerk	voorzien van: - keukenblok - close-in boiler - witgoedaansluitingen
slaapkamer	vinyl	behang	sauswerk	zicht op de achtertuin
badkamer	vloertegels	wandtegels	kunststof delen	voorzien van: - toilet - bad
bergruimte	vloertegels	sputwerk	kaal	
<b>BEGANE GROND</b>				
hal / entree	vinyl	behang + sauswerk	sauswerk	toegang tot: - woonkamer - slaapkamer - toilet - meterkast - trapopgang 1e verdieping
toilet	vloertegels	wandtegels	sauswerk	voorzien van: - wandcloset - fonteintje
woonkamer	vinyl	behang	kunststof delen + balken	doorzon woonkamer voorzien van mogelijkheid voor houtkachel
keuken	vinyl	behang	kunststof delen	voorzien van: - koelkast - vrieskast - (combi)magnetron - vaatwasmachine - afzuigkap - 4-pits kookplaat
slaapkamer	vinyl	behang	sauswerk	gelegen aan de voorzijde voorzien van aansluiting haard

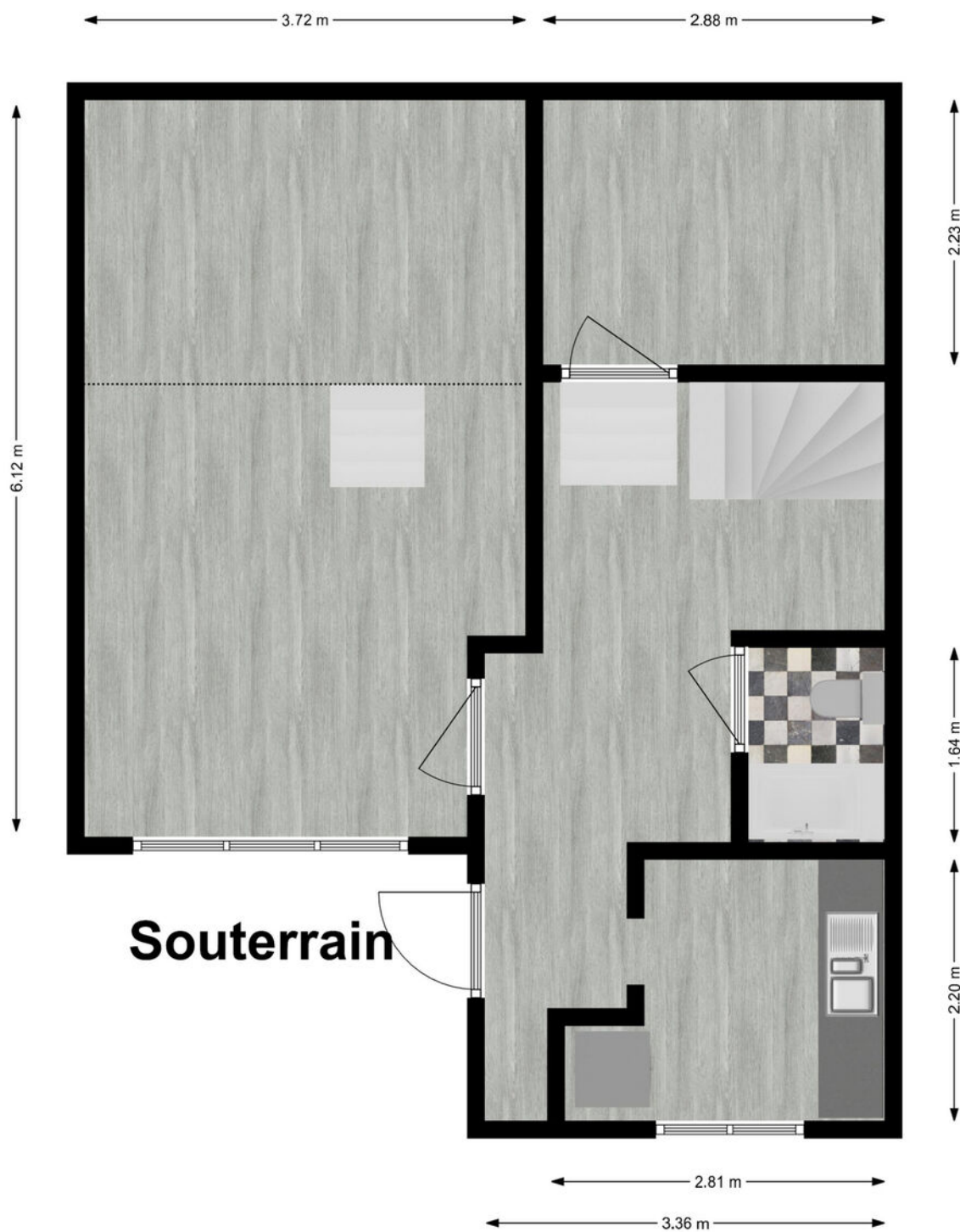


# Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
<b>1e VERDIEPING</b>				
overloop	tapijt	sauswerk	sauswerk	toegang tot: - 3 slaapkamers - badkamer - vliering - dakterras
slaapkamer 1	pvc	behang	sauswerk	gelegen aan voorzijde
slaapkamer 2	laminaat	behang + sauswerk	sauswerk	gelegen aan voorzijde
slaapkamer 3	laminaat	behang	sauswerk	gelegen aan de achterzijde en voorzien van een vaste kast
badkamer	vloertegels	wandtegels	metalen delen	voorzien van: - douche - toilet - wastafel - radiator
<b>2e VERDIEPING</b>				
open zolderruimte	zeil	sauswerk	gipsplaten	voorzien van 2 dakvensters en de cv- ketel
<b>BUITEN</b>				
achtertuin				voorzien van: - terras - sierstraatwerk - plantenborders - berging met carport - achterom met auto - afmetingen ca. 28 x 10 meter
<b>BERGING</b>				
				afmetingen ca. 3,40 x 2,50 meter

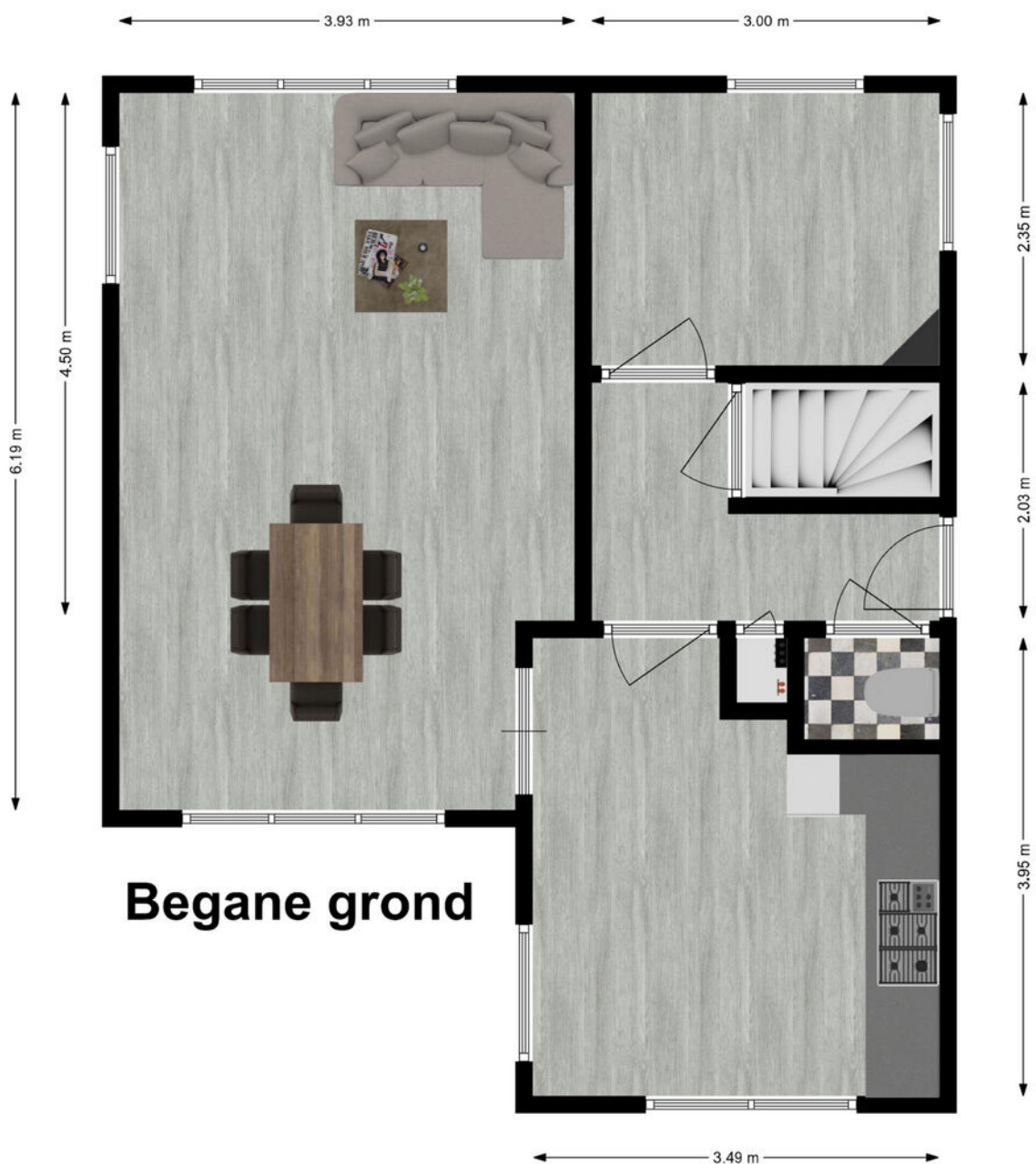


# Plattegrond





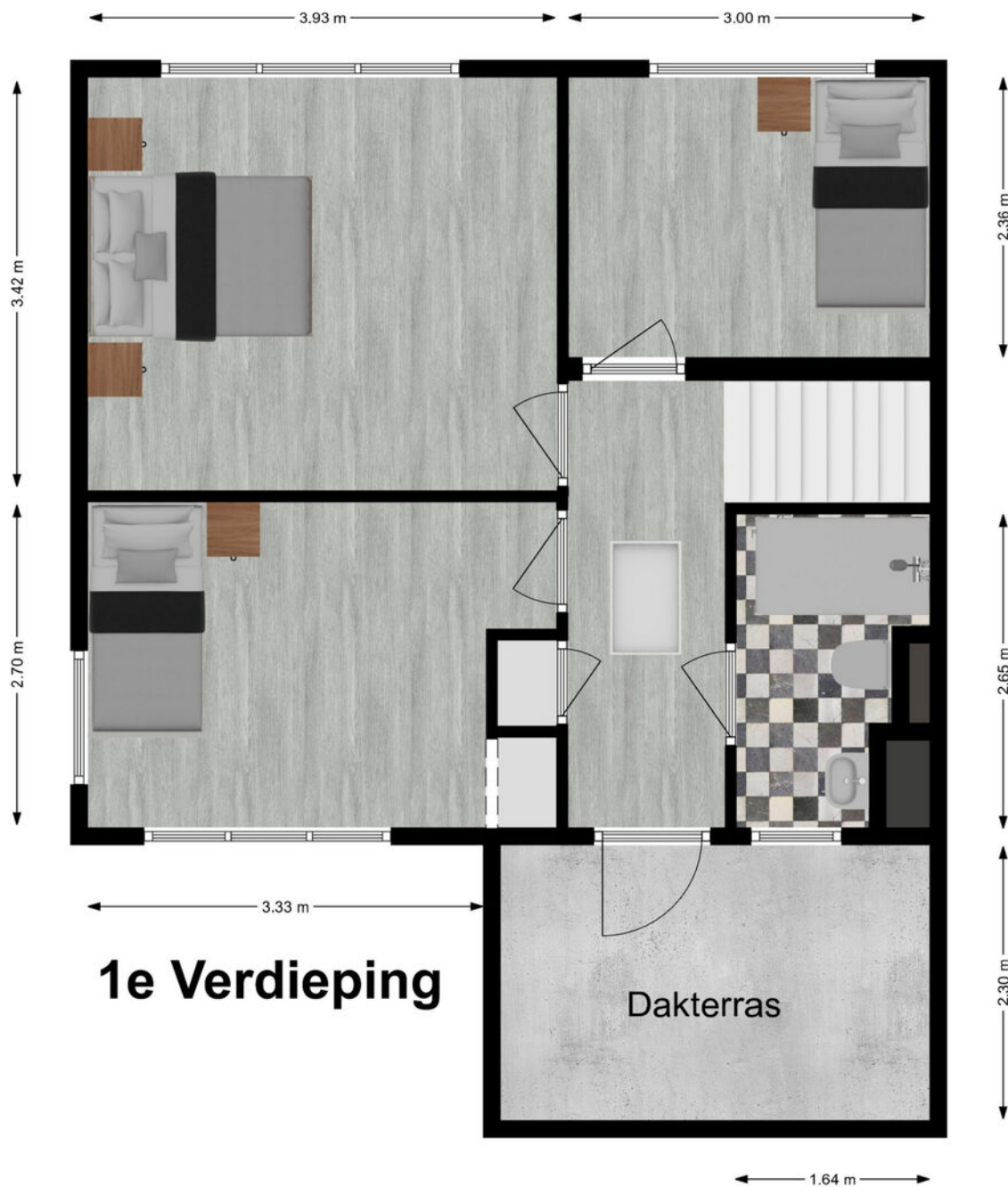
# Plattegrond



**Begane grond**

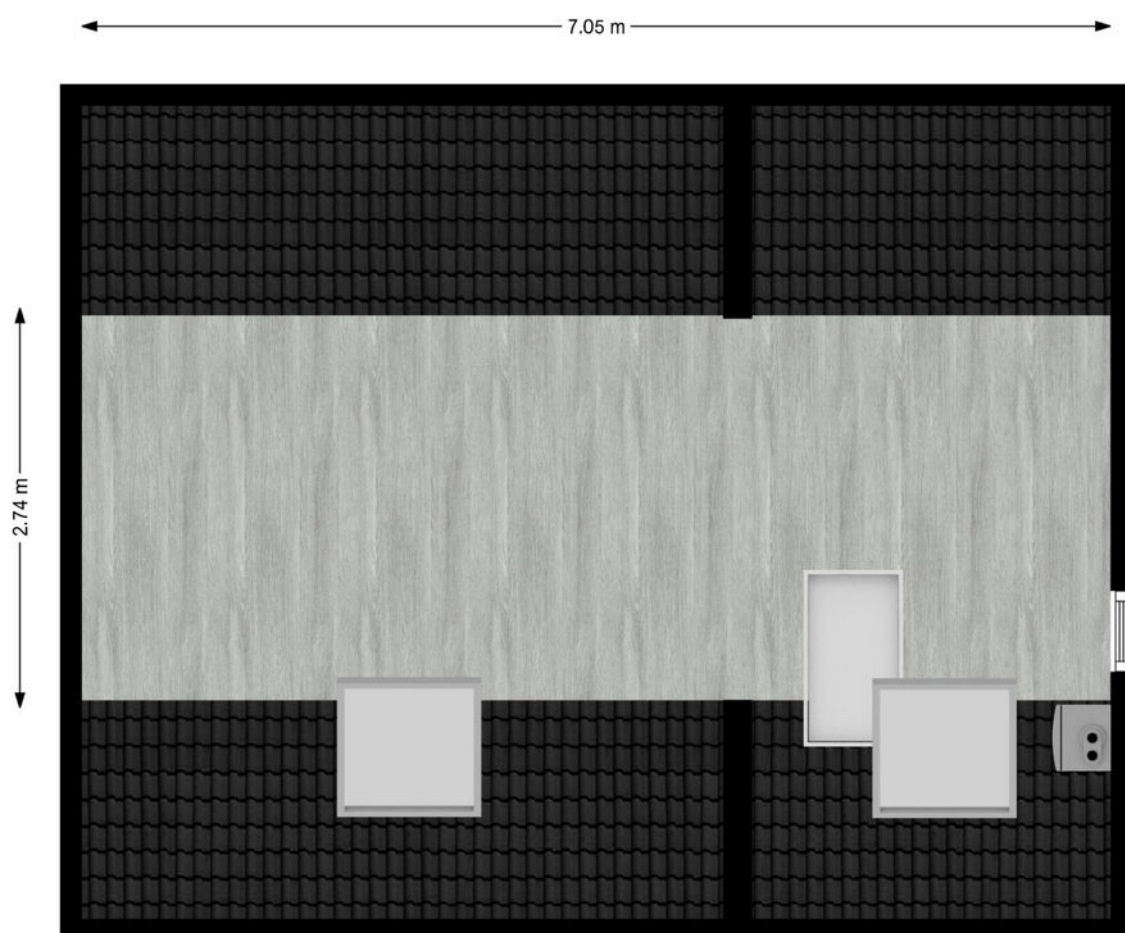


# Plattegrond





# Plattegrond



## Zolder



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

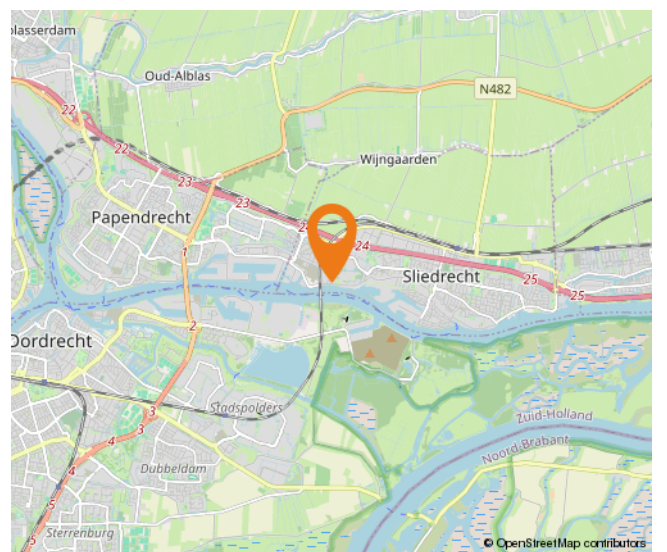
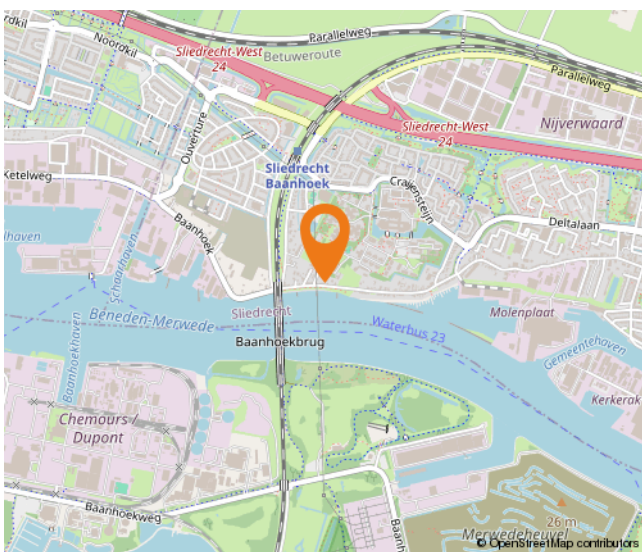
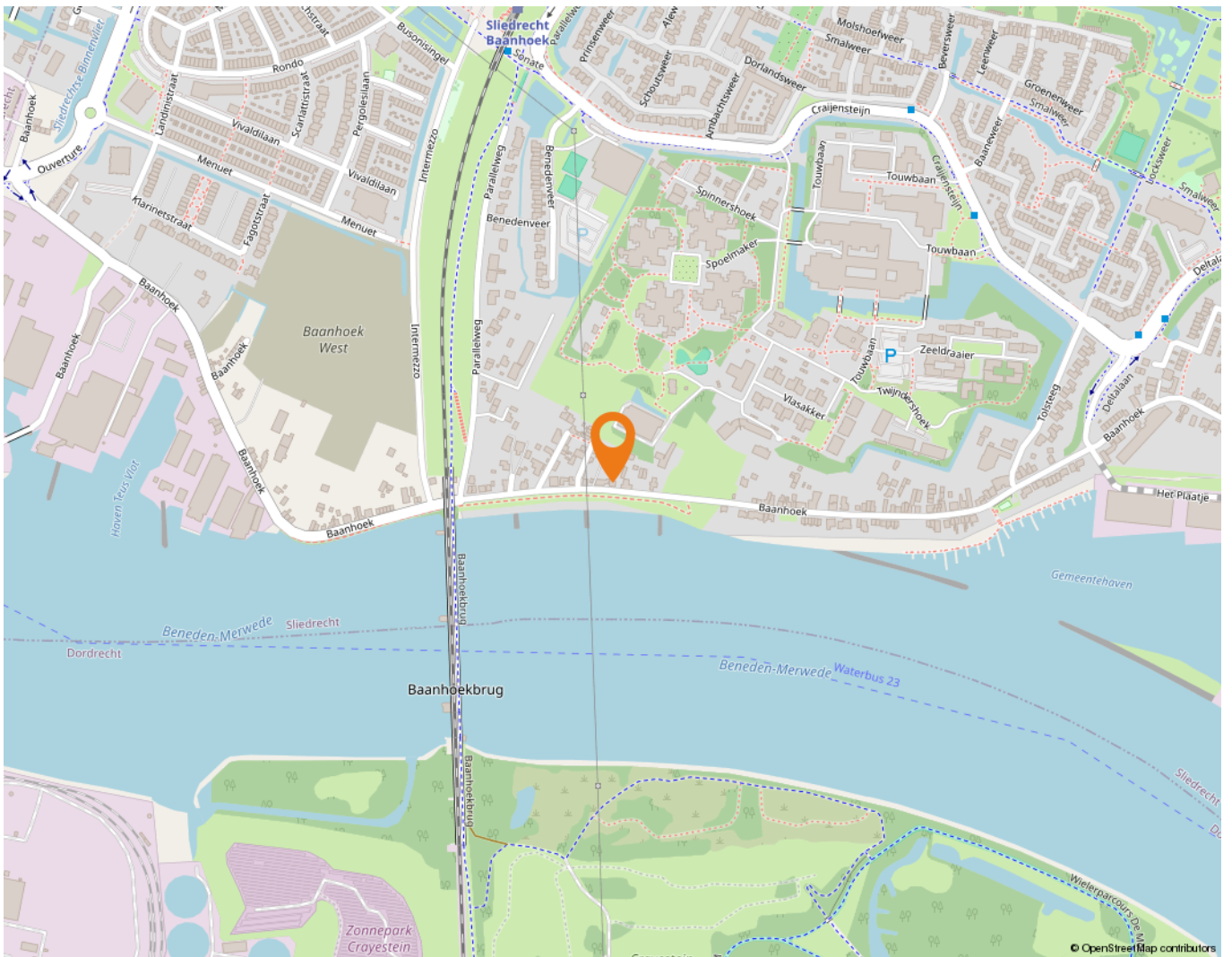
Uw referentie: ---



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 6 februari 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Sliedrecht Sectie K Perceel 1010</p> <p>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.</p>	
--	--	--



# 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
<b>Woning - Interieur</b>			
Designradiator(en)	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		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
- vinyl	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		

# 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