



Baanhoek 193

3361 GC Sliedrecht

Vraagprijs: € 250.000,-

WOONOPPERVLAKTE: **69 m²**

PERCELOPPERVLAKTE: **161 m²**

ENERGIELABEL: **E**

Kenmerken



Woonoppervlakte
69 m²



Inhoud
270 m³



Bouwjaar
1930



Aantal slaapkamers
3

Perceeloppervlakte	161 m ²
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer, 1 toilet
Verwarming/ warm water	muurisolatie, dakisolatie, dubbel glas
Verwarming en warm water	Itho HR combiketel uit 2011
Kozijnen	houten kozijnen
Elektra	7 groepen en 1 aardlekschakelaar
Vloeren	begane grond: hout en beton verdieping: hout
Voorzieningen	TV kabel, internet-telefoonkabel
Energie label	E
Kruipruimte	nee
Parkeren	openbaar parkeren
Tuin	achtertuin, noord, en er is een 2e stuk tuingrond aan einde van de brandgang
Bijzonderheden	- woning verkeert deels in matige staat - aandacht badkamer (vocht)

Algemene omschrijving

Verscholen aan de voet van de dijk staat deze starters (klus)woning die klaar is voor een update. De woning beschikt o.a. over een ruime woonkamer met open keuken en 3 slaapkamers. Vanuit de achtertuin is op een paar stappen afstand een extra stuk tuingrond van 67m² waar o.a. een berging of overkapping gecreëerd kan worden. De ligging is nabij rivier de Merwede en via de Baanhoekbrug is het recreatiegebied de Merwelanden per fiets te bereiken. Gaat jouw woondroom hier in vervulling en pak jij deze kans? We nodigen je van harte uit om alles met eigen ogen te komen bekijken.

Begane grond: hal/ entree met deur naar de meterkast, badkamer (met inloopdouche, toilet, wastafelmeubel en designradiator) en de woonkamer. De woonkamer is circa 7 meter lang, voorzien van ramen rondom waardoor er een prettige lichtinval aanwezig is. De open keuken is opgesteld in een hoek met diverse apparatuur. Vanuit de woonkamer is de achtertuin bereikbaar.

1e Verdieping: vanaf de overloop (met cv-opstelling en witgoed aansluitingen) is er toegang tot 3 slaapkamers en de middels vlizotrap bereikbare bergzolder (stahoogte ca. 1,10m). De slaapkamer aan de voorzijde beschikt over een schuifwandkast. Er is een dakkapel gerealiseerd.

Buiten: de achtertuin is aangelegd met straatwerk en een terras. Met een paar stappen is via het achterom (recht van overpad) een 2e stuk tuingrond bereikbaar met voldoende mogelijkheid om een fijne tuin te creëren. Ook is via het achterom langs de woning de openbare weg bereikbaar.





Hal



Woonkamer



Woonkamer



Woonkamer



Open keuken



Eetgedeelte



Keuken



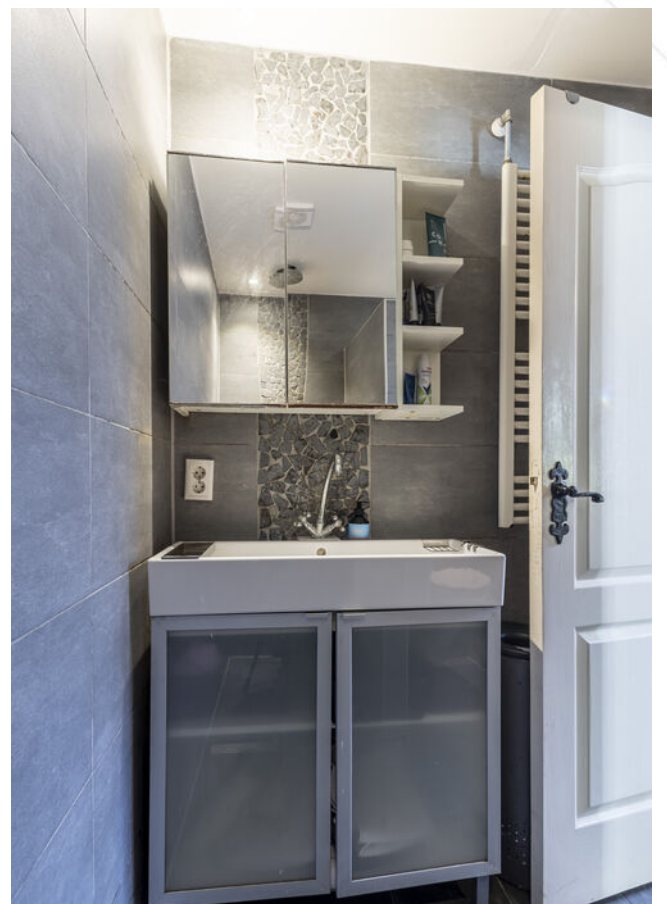
Keuken



Badkamer



Douche



Wastafelmeubel



Hal



Toilet



Overloop



Slaapkamer 1



Slaapkamer 1



Slaapkamer 2



Slaapkamer 3



Achtergevel



Tuin



Tuin



Tuingrond



Tuingrond



Paadje vanaf de dijk



Omgeving

Afwerkstaat

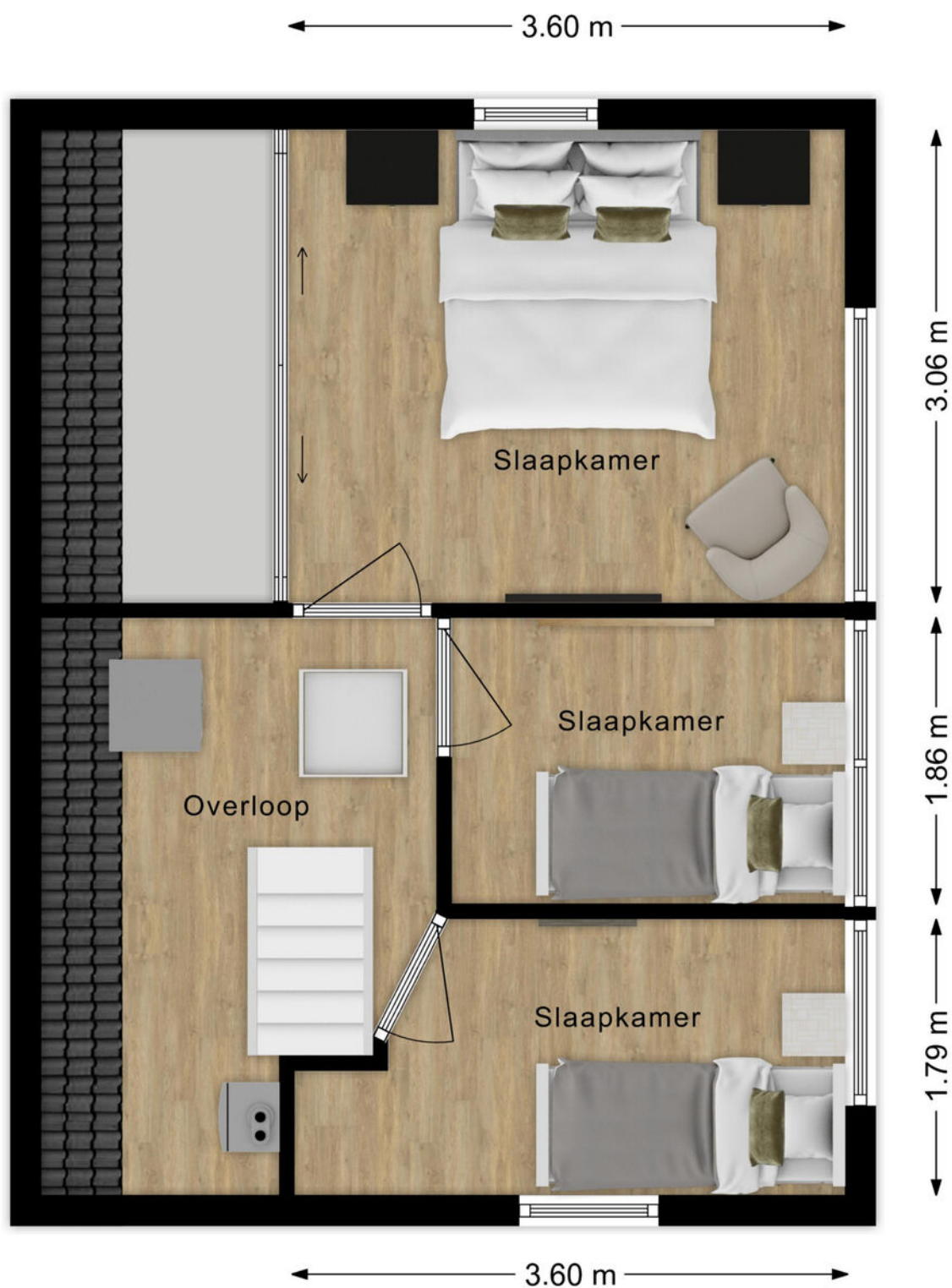
Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
hal / entree	hout	glasvlies	sauswerk	toegang tot: - meterkast - badkamer - woonkamer
badkamer	vloertegels	wandtegels	sauswerk	voorzien van: - doucheruimte - toilet - wastafelmeubel - designradiator
woonkamer	hout	glasvlies	sauswerk	toegang tot: - open keuken - 2e verdieping middels trap - achtertuin
keuken	vloertegels	glasvlies	sauswerk	open keuken met hoekopstelling voorzien van: - vaatwasser - 4-pits gaskookplaat - afzuigkap - oven (werkt niet op alle standen)
1e VERDIEPING				
overloop	laminaat	sauswerk	gipsplaten	voorzien van: - opstelling cv-ketel - witgoedaansluitingen toegang tot 3 slaapkamers en de vliering
slaapkamer 1	laminaat	glasvlies	gipsplaten	gelegen aan de voorzijde en voorzien van een vaste kastenwand
slaapkamer 2	laminaat	glasvlies	gipsplaten	
slaapkamer 3	laminaat	glasvlies	gipsplaten	
BUITEN				
achtertuin				gesitueerd op het noorden voorzien van straatwerk en achterom
tuin 2				bereikbaar via het achterom (recht van overpad)

Plattegrond



Begane grond

Plattegrond



Eerste verdieping

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25 Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Sliedrecht	
— Vastgestelde kadastrale grens	Voorlopige kadastrale grens	Sectie K	
— Voorlopige kadastrale grens	Administratieve kadastrale grens	Perceel 994	
— Administratieve kadastrale grens	Bebouwing		
<p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 december 2023 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</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 databankenrecht.</p>			

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			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
- Lamp woonkamer		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie		X	
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Speelhuis	X		
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. Dat 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