



Baanhoek 159

3361 GC Sliedrecht

Vraagprijs: € 395.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **120 m²**

PERCEELOPPERVLAKE: **211 m²**

ENERGIELABEL: **C**

Kenmerken



Woonoppervlakte
120 m²



Inhoud
480 m³



Bouwjaar
1918



Aantal slaapkamers
3

Perceeloppervlakte	211 m ²
Overige inpandige ruimte (garage)	16 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte (dakterras)	25 m ²
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer en 2 toiletten
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, grotendeels dubbel glas
Verwarming en warm water	Bosch HR combiketel uit 2009 + open haard
Kozijnen	hout
Elektra	9 groepen en 3 aardlekschakelaars
Vloeren	souterrain: beton verdiepingen: hout
Voorzieningen	TV-kabel, rookkanaal, 10 zonnepanelen uit 2024
Kruipruimte	nee
Geheid	nee
Energielabel	C
Parkeren	op eigen grond (1x) + openbaar parkeren
Tuinligging	achtertuin, 32 m ² , noord

Algemene omschrijving

Aan de Baanhoek treffen we deze charmante, vrijstaande dijkwoning aan. Ze beschikt over maar liefst 120 m², een groot dakterras, een beschutte tuin én een inpandige garage. Er zijn veel karakteristieke details aanwezig, deze gaan echter hand in hand met duurzame voorzieningen. Zo zijn er dit jaar nog 10 zonnepanelen geplaatst en beschikt de woning over energielabel C. Ook voor het houden van een kantoor of praktijk aan huis is dit aanbod zeer geschikt. Middels een overeenkomst zal worden vastgelegd dat de tuin met circa 30 m² wordt vergroot inclusief een extra eigen parkeerplaats.

Begane grond: hal met trappenhuis, meterkast en toegang tot het toilet en de woonkamer. De sfeervolle woonkamer is van diverse ramen voorzien evenals een open haard en een open verbinding met de keuken. De keuken ligt aan de achterzijde van de woning en is voorzien van een hoekopstelling met diverse inbouwapparatuur. Het dakterras is vanuit de keuken bereikbaar en is een heerlijke plek om van het buitenleven te genieten. Vanaf het dakterras is ook de tuin bereikbaar.

1e Verdieping: overloop met grote vaste kast en toegang tot 2 slaapkamers (beide voorzien van een wastafel). De slaapkamer aan de voorzijde is voorzien van een afzonderlijk gedeelte dat als inloopkast, baby- of werkkamer gebruikt kan worden. De 2e slaapkamer ligt aan de achterzijde en is voorzien van een dakraam.

Souterrain: het souterrain is voorzien van verschillende vertrekken. Vanuit de hal is de (open) technische ruimte bereikbaar waar de cv-opstelling is geplaatst evenals de aansluitingen voor het witgoed en de omvormer van de zonnepanelen. Ook is de badkamer en een royale werk-/hobbykamer vanaf de hal toegankelijk. De badkamer beschikt over een ligbad, een 2e toilet, een douchemogelijkheid en een waskom. Van de werk-/hobbykamer is het achterportaal bereikbaar. Hier vanuit is een 2e werkkamer, de inpandige garage en buiten bereikbaar.





Woonkamer



Woonkamer



Woonkamer



Open haard



Sfeerimpressie woonkamer



Woonkamer



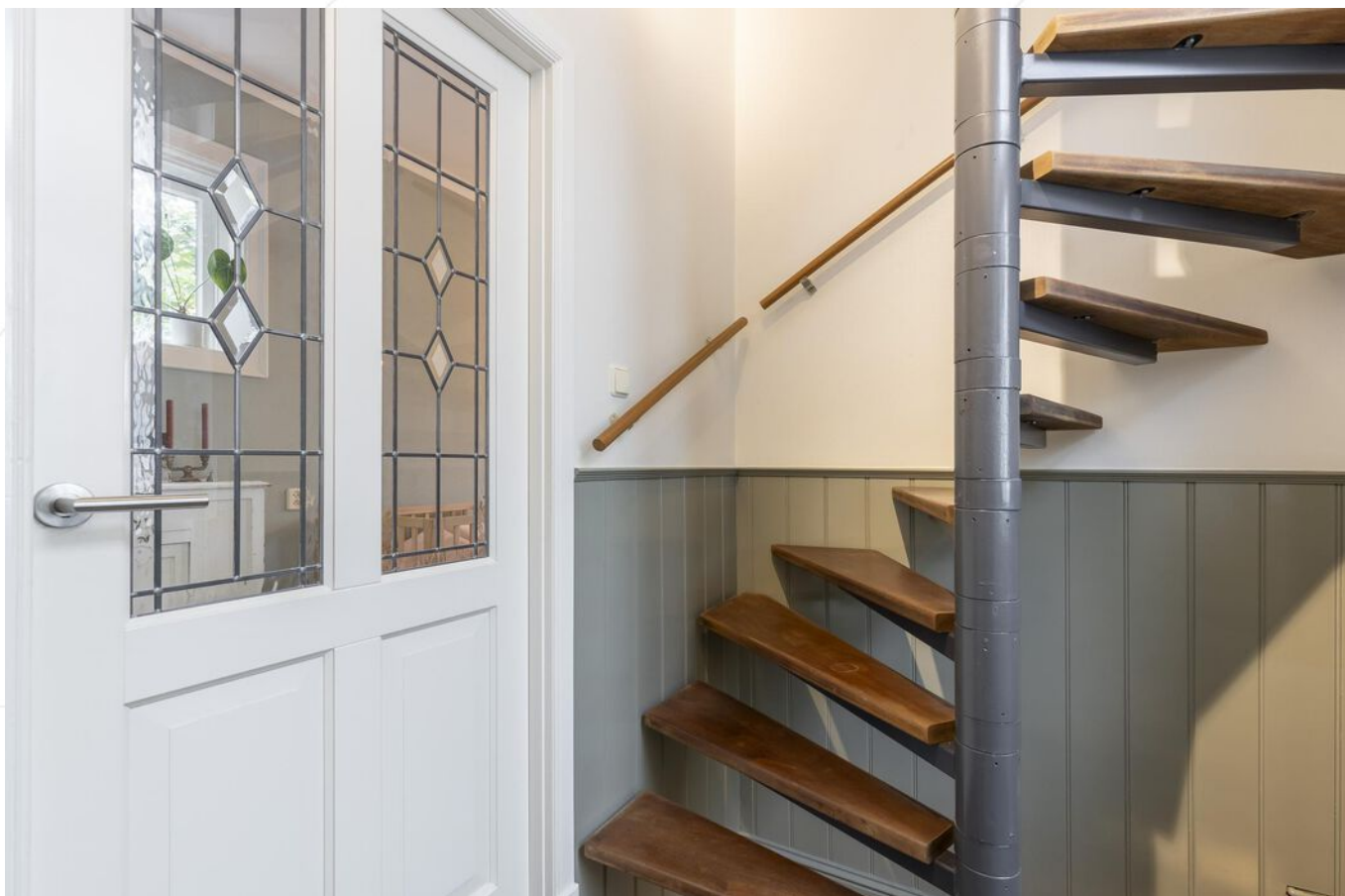
Keuken



Keuken



Keuken



Hal



Toilet



Entree woning



Overloop 1e verdieping



Overloop 1e verdieping



Slaapkamer 1



Slaapkamer 1



Grote inloopkast



Grote inloopkast



Slaapkamer 2



Slaapkamer 2



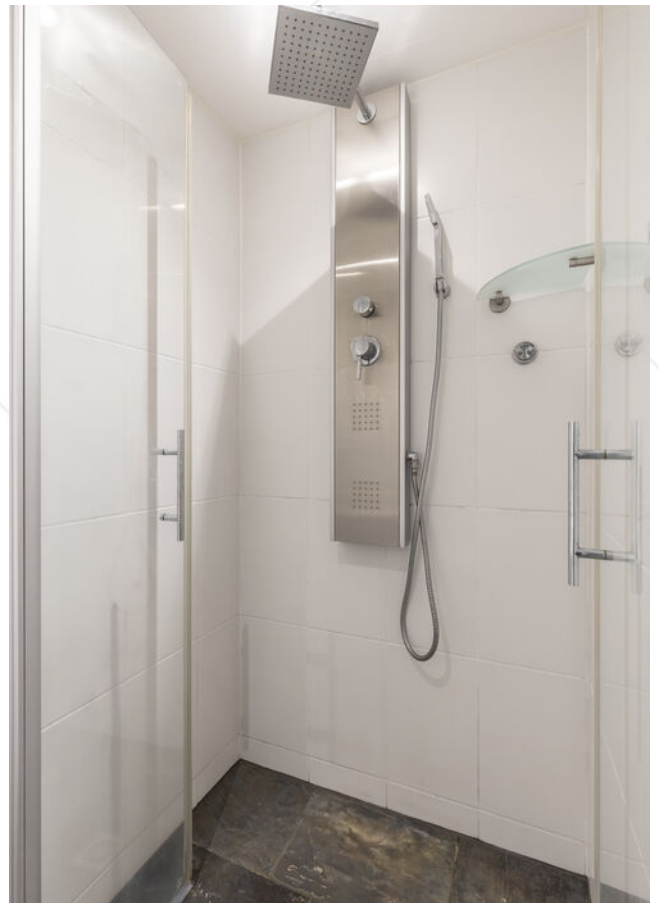
Hal souterrain



Badkamer



Wastafelmeubel



Douchecabine



Toilet



Bad met douchemogelijkheid



Werkkamer 1



Werkkamer 1



Werkkamer 2



Werkkamer 2



Wasruimte



Wasruimte



Hal



Garage



Zij-aanzicht woning met achterom naar tuin



Garage + zij-ingang souterrain



Voorzijde woning



Dakterras



Dakterras



Achtertuin



Achtertuin



Entree woning

Buiten

De achtertuin is via een achterom en via het dakterras bereikbaar. De tuin is aangelegd met gras, een grindpartij, sierstraatwerk en plantenborders. Er is overeenstemming bereikt met de eigenaar van het buurperceel waardoor het perceel met circa 30 m² zal worden vergroot tot circa 240 m².

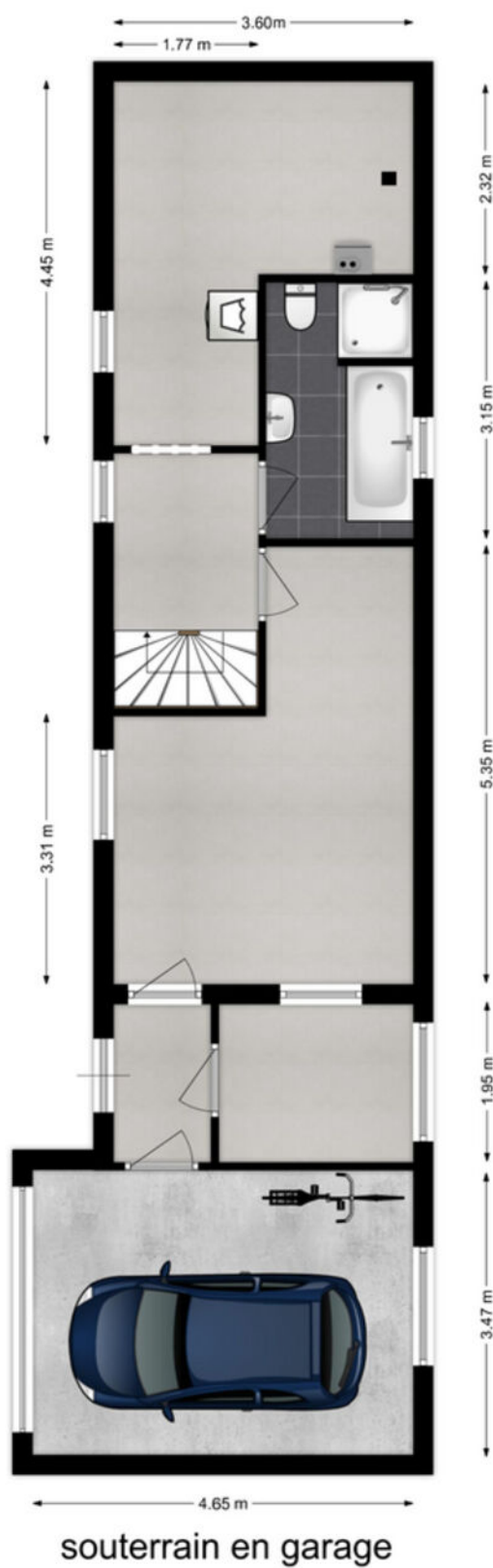
Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
hal / entree	laminaat	lambrisering / behang	behang	toegang tot: - trap naar boven + beneden - meterkast - toilet - woonkamer
toilet	tegelerwerk	tegelerwerk + structuurverf	structuurverf	voorzien van een duoblok
woonkamer	laminaat	spachtelputz	behang + inbouwspots	voorzien van een open haard en toegang tot een open keuken
keuken	laminaat	tegelerwerk / spachtelputz	behang + inbouwspots	een open keuken, voorzien van: - losse koelvriescombinatie - vaatwasmachine - afzuigkap - gasfornuis toegang tot het dakterras
1e VERDIEPING				
overloop	laminaat	lambrisering / behang	behang	voorzien van een dakkapel en toegang tot 2 slaapkamers
slaapkamer 1	houten vloerplanken	behang / hout / tegelerwerk	gipsplaten + inbouwspots	voorzien van: - 2 dakkapellen - slaap- en kleedruimte/inloopkast - wastafel (koud + warm water)
slaapkamer 2	houten vloerplanken	behang / granol / tegelerwerk	gipsplaten	voorzien van: - dakraam - wastafel (koud + warm water) - inbouwspots
ONDERHUIS				
overloop / wasruimte	tegelerwerk	lambrisering / behang / sauswerk	gipsplaten / behang	voorzien van: - witgoed aansluiting - omvormer zonnepanelen - cv-ketel toegang tot: - badkamer + werkkamer
badkamer	tegelerwerk	tegelerwerk	MDF + kunststof	voorzien van: - wastafel - duoblok toilet - douchecabine - ligbad
werkkamer 1	tegelerwerk	gesausd metselwerk / sierpleister	gipsplaten	toegang tot achterportaal
achterportaal	tegelerwerk	sauswerk / metselwerk	gipsplaten + inbouwspots	toegang tot: - werkkamer 2 - garage/berging - buiten

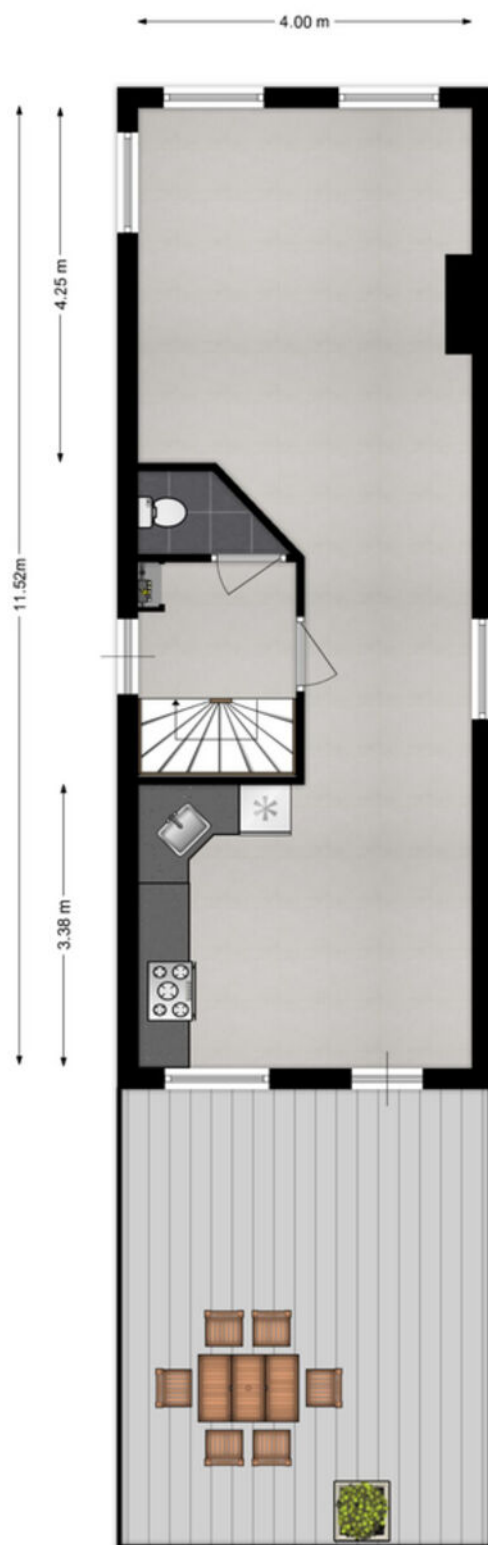
Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
OVERIG				
tuin				voorzien van: - gazon - grindpartij - houten vlonder - elektra-aansluiting
dakterras				voorzien van: - houten vlonderplanken - wateraansluiting trap met toegang tot de tuin oppervlakte circa 25 m ²
garage				voorzien van: - kanteldeur - elektra-aansluiting afmetingen circa 4.65 x 3.45 meter

Plattegrond

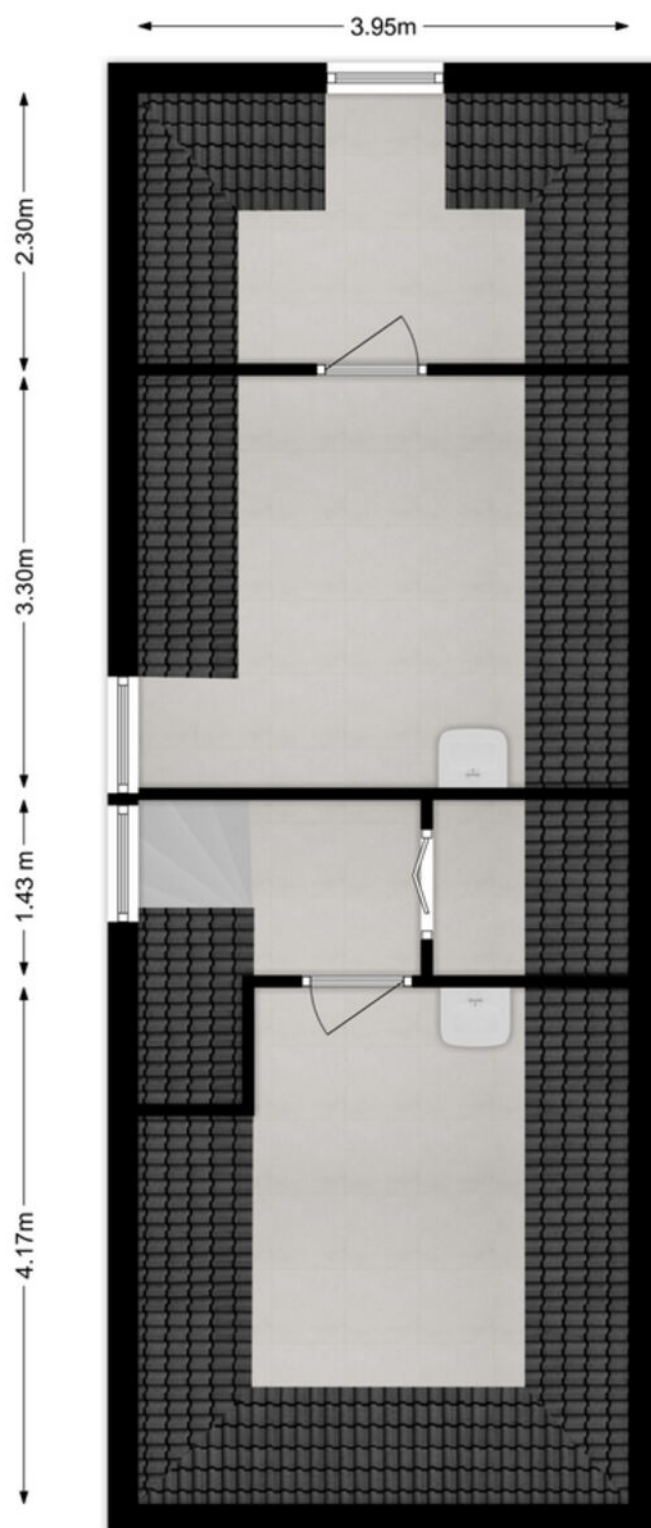


Plattegrond



begane grond / dijkniveau

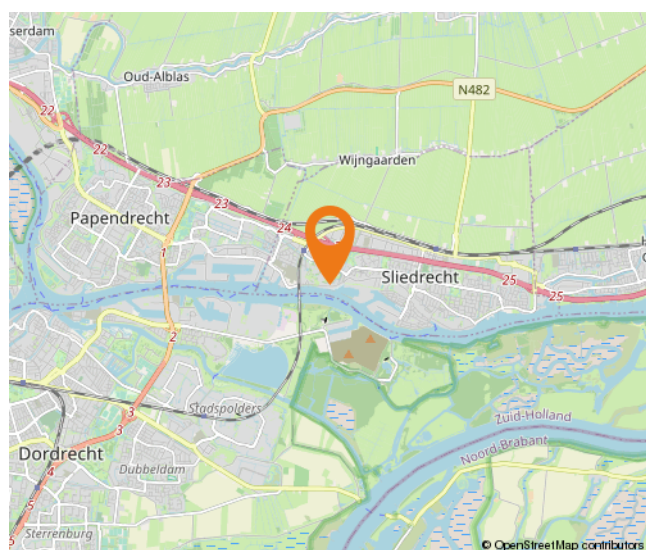
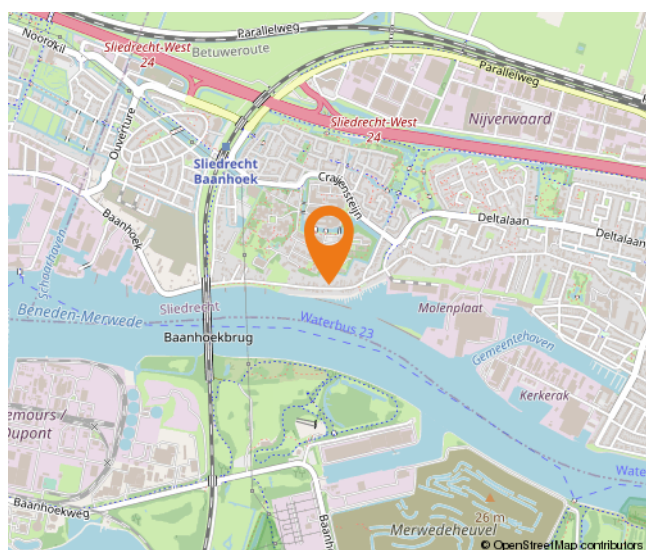
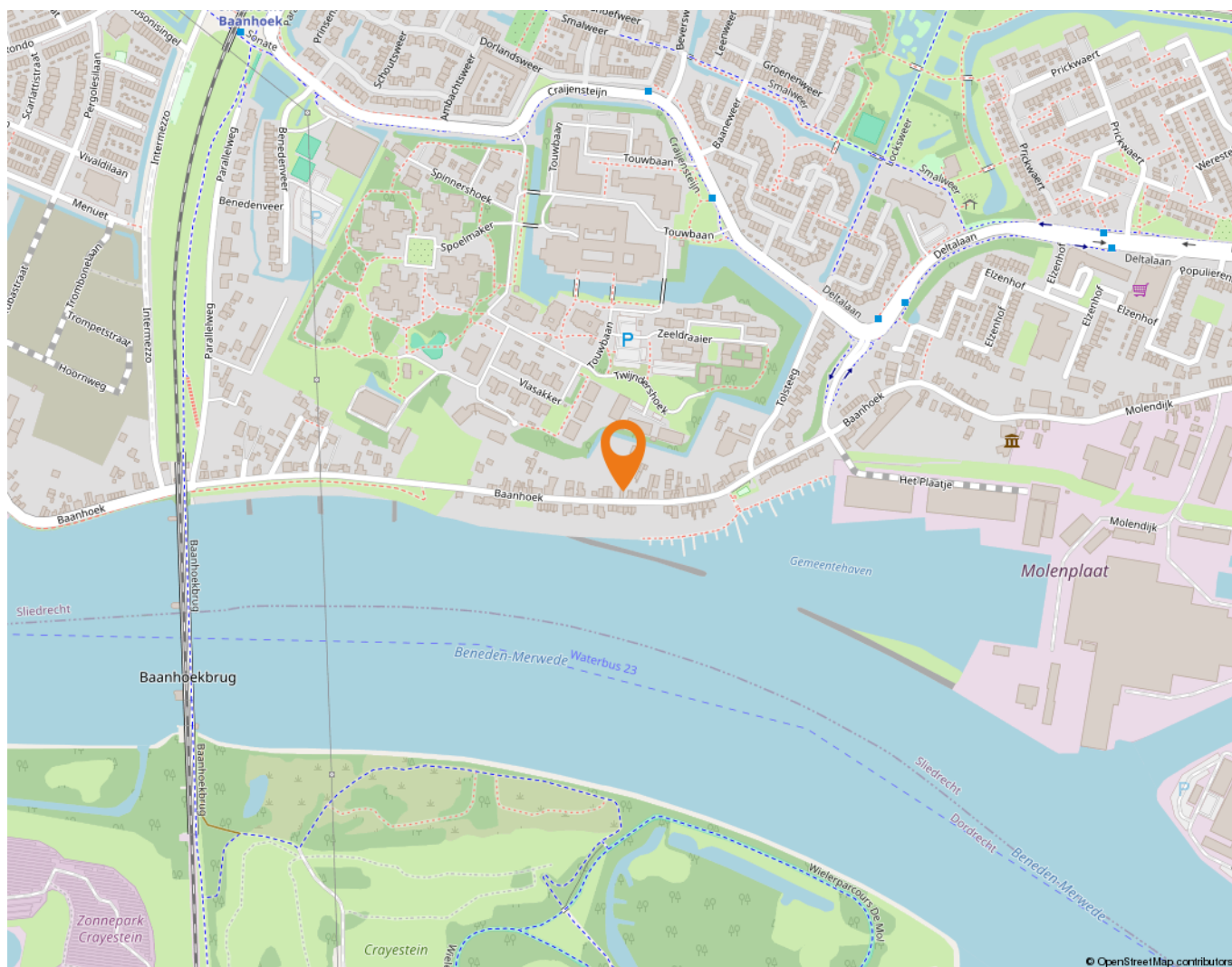
Plattegrond



verdieping

alblasserwaard
makelaars & taxateurs

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			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Wandkasten onderhuis	X		
- Inloopkast slaapkamer	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- Dressoir/tv meubel onderhuis			X
- Fauteuil onderhuis			X
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie			X
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- Wastafels + toebehoren slaapkamers	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/schermb)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- Spiegel badkamer	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel		X	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders		X	
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Lucht ontvochtiger	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Regenton	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	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