



**Batelier 50**

3362 JS Sliedrecht

Vraagprijs: € 575.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **129 m<sup>2</sup>**

PERCEELOPPERVLAKE: **243 m<sup>2</sup>**

ENERGIELABEL: **B**

# Kenmerken



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



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



Bouwjaar  
**1994**



Aantal slaapkamers  
**4**

|                               |                                                                                     |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Perceeloppervlakte            | 243 m <sup>2</sup>                                                                  |
| Overige inpandige ruimte      | 18 m <sup>2</sup>                                                                   |
| Aantal badkamers en toiletten | 1 badkamer en 2 toiletten                                                           |
| Isolatie                      | volledig geïsoleerd                                                                 |
| Verwarming en warm water      | c.v.-ketel, Remeha HR combiketel uit 2012                                           |
| Kozijnen                      | hout                                                                                |
| Elektra                       | 7 groepen, kookgroep en aardlekschakelaar                                           |
| Vloeren                       | beton                                                                               |
| Voorzieningen                 | buitenzonwering, mechanische ventilatie, frans balkon, dakraam, rolluiken, tv kabel |
| Kruipruimte                   | ja                                                                                  |
| Geheid                        | ja                                                                                  |
| Energie label                 | B                                                                                   |
| Parkeren                      | op eigen terrein + openbaar parkeren                                                |
| Tuinligging                   | de achtertuin is richting het oosten gesitueerd                                     |
| Verbouwing                    | omstreeks 2007 is de erker aan de voorzijde gerealiseerd                            |



# Algemene omschrijving

Deze geschakelde 2-onder-1-kapwoning is een echte gezinswoning. De woning heeft een royale inhoudsmaat, is op een aantrekkelijke locatie gelegen en beschikt over een grote erker en een garage met een ruime bergzolder. De achtertuin is gunstig gesitueerd, direct aan een brede waterpartij. Alles bij elkaar staat deze woning (met 129 m2 woonoppervlakte) garant voor jarenlang woonplezier. Neem jij het stokje over van de huidige, tevens eerste, eigenaar?

Begane grond: hal met meterkast, brede trapopgang en toegang tot het toilet en de woonkamer. De L-vormige woonkamer is aan de voorzijde voorzien van een grote erker (2007) waardoor een prettige zithoek gecreëerd is. Aan de achterzijde staat de woonkamer in een open verbinding met de keuken. Door middel van een dubbele tuindeur is de achtertuin bereikbaar. De keuken beschikt over een hoekopstelling met diverse inbouwapparatuur. Via een deur is het achterportaal bereikbaar. Hier is een aansluiting voor de wasmachine en toegang tot de garage en de tuin. De garage is aan de straatzijde voorzien van een kanteldeur met geïntegreerde loopdeur en aan de tuinzijde eveneens een toegangsdeur. Extra pluspunt van deze garage is de royale bergvliering.

1e Verdieping: overloop met raam in de zijgevel en toegang tot 3 slaapkamers en de badkamer. Eén slaapkamer beschikt over een frans balkon en één kamer over een ruime vaste kast. De badkamer is voorzien van een ligbad, douchegelegenheid, toilet en een wastafel.

2e Verdieping: overloop met toegang tot cv-ruimte met dakraam en berging + 4e (ruime) slaapkamer met knieschotberging en 2 dakramen.

De achtertuin is aangelegd met sierstraatwerk, plantenborders, gazon en een grote vlonder aan de waterzijde. Op diverse plaatsen is er zonwering en rolluiken aangebracht. Het energielabel van deze woning is B.







Woonkamer



Woonkamer





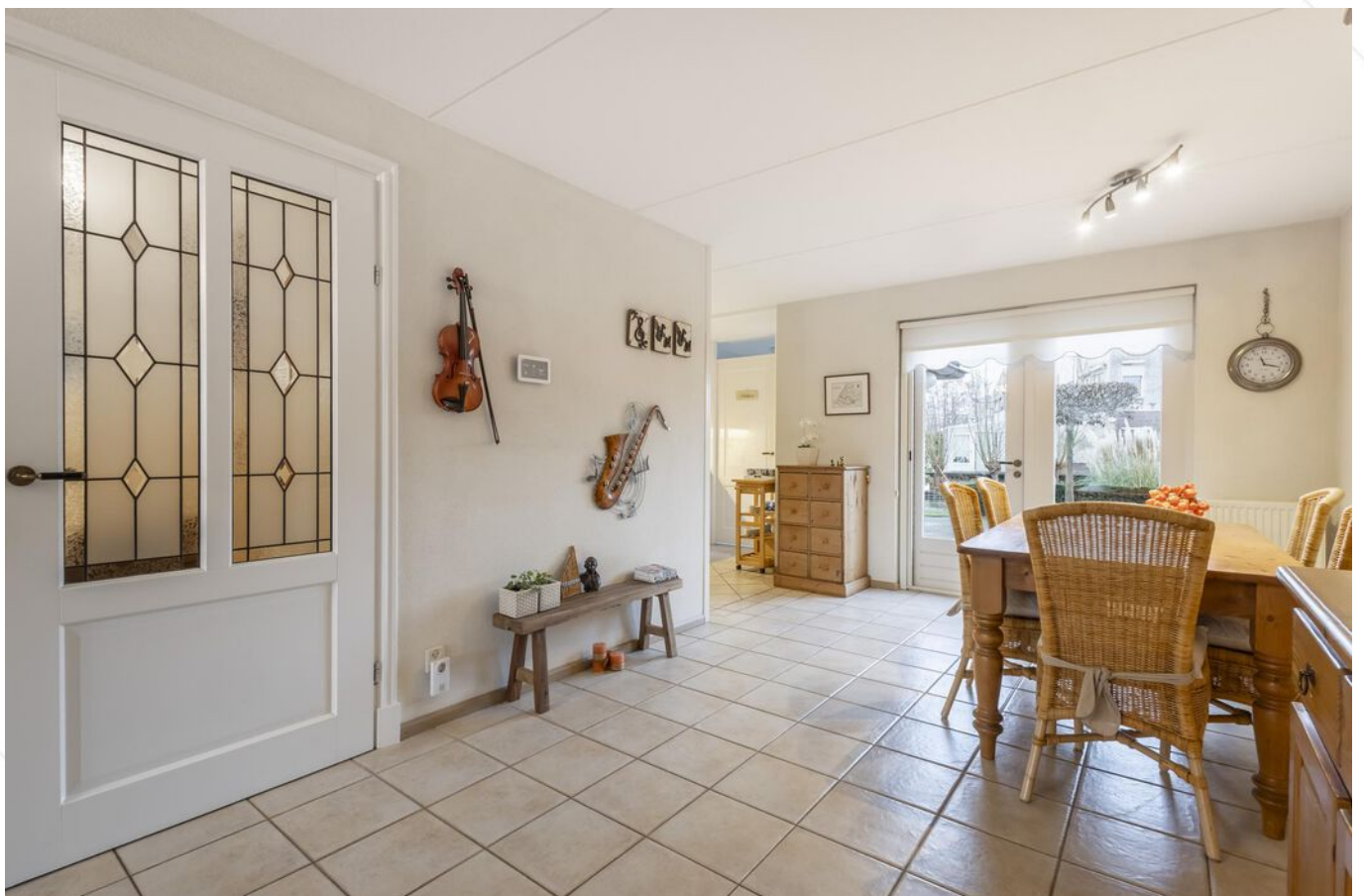
Woonkamer



Woonkamer



Woonkamer



Woonkamer





Keuken



Keuken



Keuken



Achterportaal





Hal / entree



Hal



Toilet



Slaapkamer 1



Slaapkamer 1





Slaapkamer 2



Slaapkamer 2



Slaapkamer 3



Slaapkamer 3





Badkamer



Wastafelmeubel



Douche



Overloop 1e verdieping



Overloop 2e verdieping





Slaapkamer 4



Slaapkamer 4





Achtertuin



Achtertuin





Waterpartij grenzend aan tuin



Achters tuin





Achtertuin



Entree woning





Voorzijde woning



Waterpartij achter de woning



# Afwerkstaat

| Ruimte               | Vloer                               | Wanden     | Plafond  | Kenmerken                                                                                                      |
|----------------------|-------------------------------------|------------|----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>BEGANE GROND</b>  |                                     |            |          |                                                                                                                |
| hal / entree         | vloertegels                         | sputwerk   | sputwerk | toegang tot:<br>- trapopgang 1e verdieping<br>- toilet<br>- meterkast                                          |
| toilet               | vloertegels                         | wandtegels | sauswerk | voorzien van:<br>- duoblok<br>- fonteintje                                                                     |
| woonkamer            | vloertegels v.v.<br>vloerverwarming | sputwerk   | sputwerk | L-vormige woonkamer met:<br>- erker voorzijde uit 2007<br>- 3 screens<br>- 1 rolluik zijgevel                  |
| keuken               | vloertegels                         | wandtegels | sputwerk | voorzien van:<br>- koelkast<br>- vrieskast<br>- vaatwasmachine<br>- oven<br>- inductiekookplaat<br>- afzuigkap |
| achterportaal        | vloertegels                         | sputwerk   | sputwerk | voorzien van witgoedaansluitingen<br>toegang tot de garage                                                     |
| <b>1e VERDIEPING</b> |                                     |            |          |                                                                                                                |
| overloop             | tapijt                              | sputwerk   | sputwerk | L-vormige overloop met zijraam en<br>toegang tot:<br>- 3 slaapkamers<br>- badkamer                             |
| slaapkamer 1         | tapijt                              | behang     | sputwerk | gelegen aan de voorzijde<br>voorzien van:<br>- frans balkon<br>- rolluik                                       |
| slaapkamer 2         | tapijt                              | behang     | sputwerk | gelegen aan de achterzijde<br>voorzien van schuifwandkast                                                      |
| slaapkamer 3         | PVC                                 | behang     | sputwerk | gelegen aan de voorzijde<br>voorzien van rolluik                                                               |
| badkamer             | vloertegels                         | wandtegels | sputwerk | voorzien van:<br>- douchecabine<br>- toilet<br>- ligbad<br>- wastafelmeubel                                    |

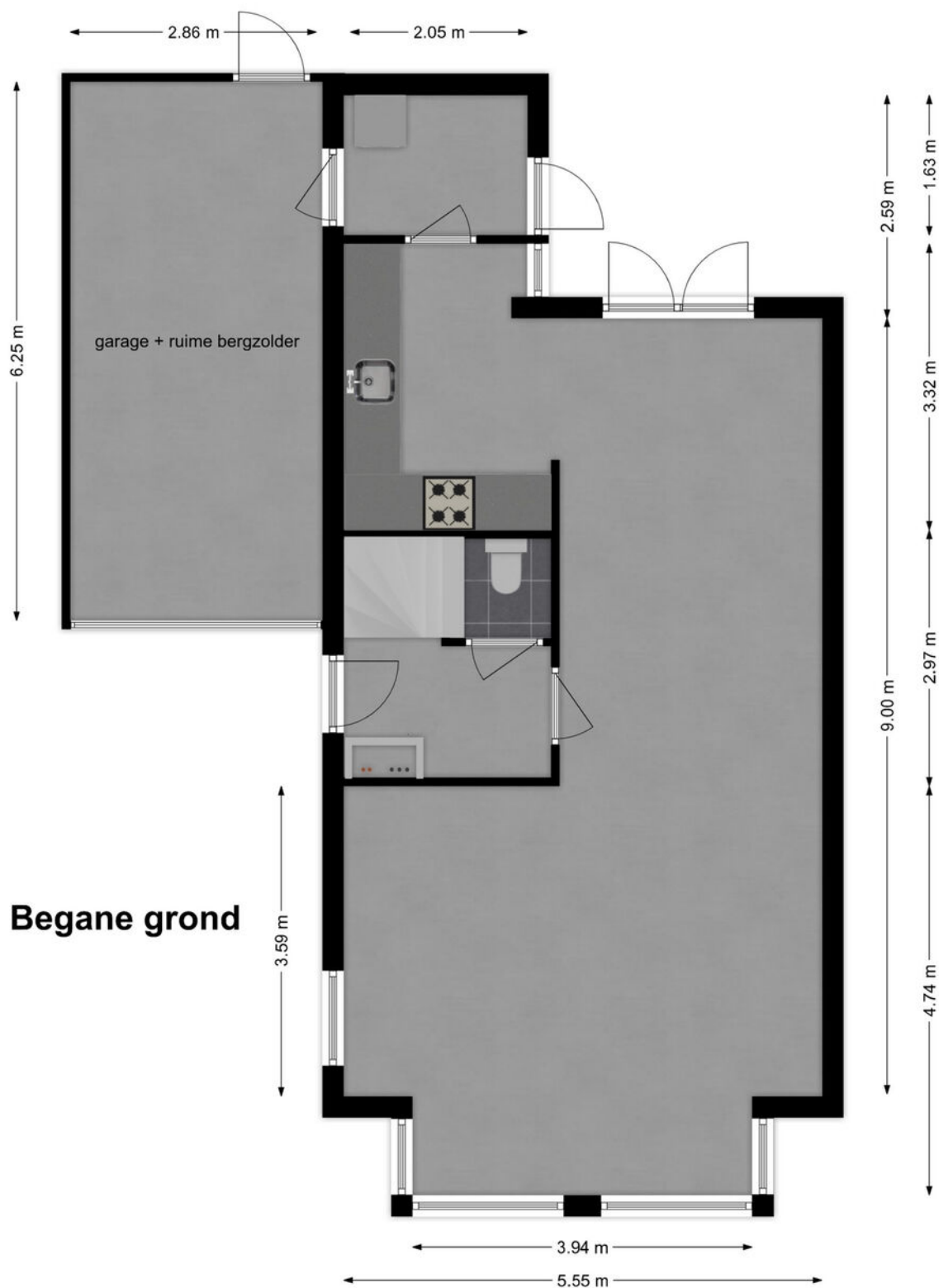


# Afwerkstaat

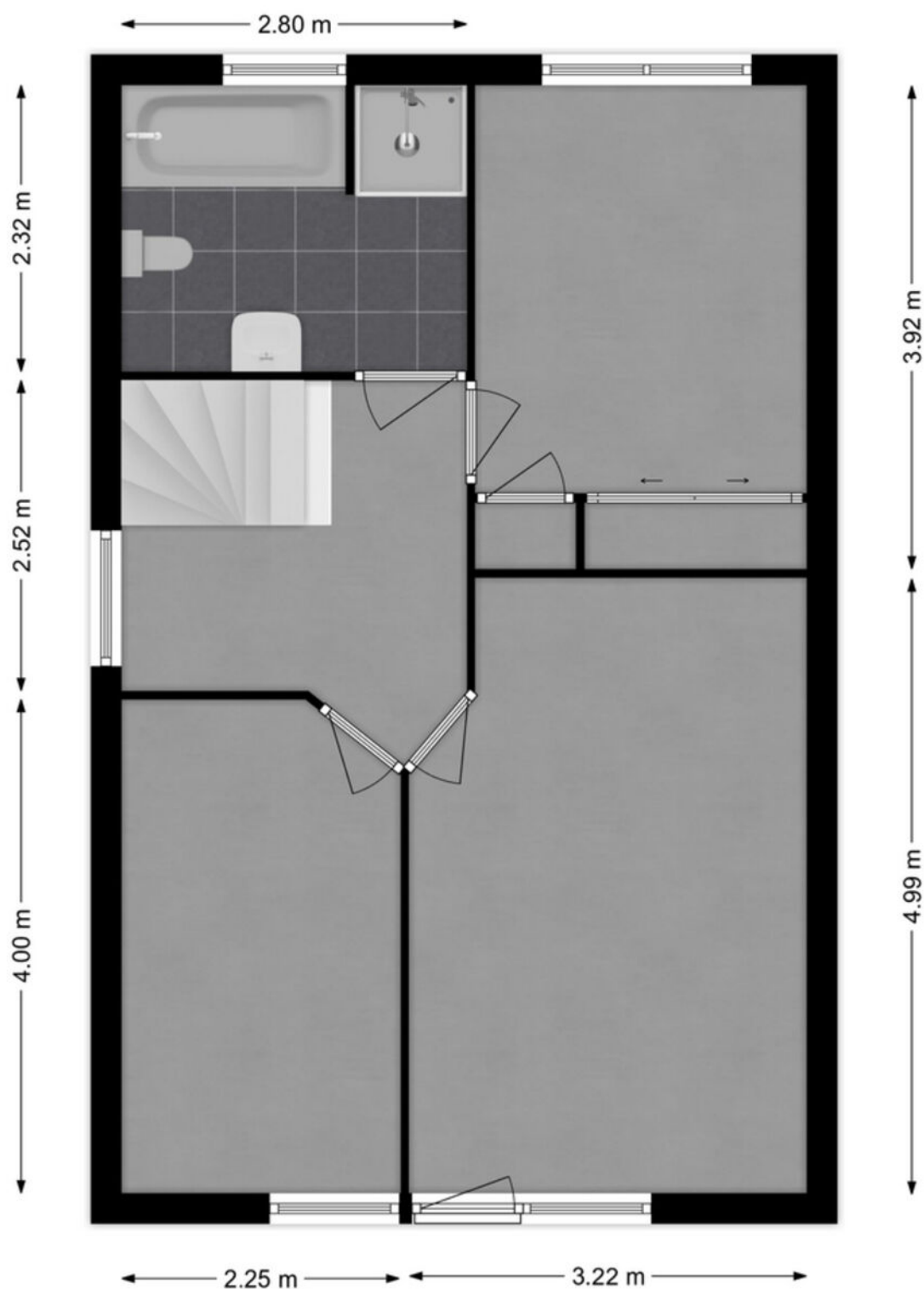
| Ruimte               | Vloer  | Wanden   | Plafond  | Kenmerken                                                                                                                         |
|----------------------|--------|----------|----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>2e VERDIEPING</b> |        |          |          |                                                                                                                                   |
| overloop             | tapijt | sputwerk | sputwerk | voorzien van vaste kast en dakraam<br>toegang tot:<br>- slaapkamer<br>- technische ruimte                                         |
| technische ruimte    | tapijt | sputwerk | sputwerk | voorzien van:<br>- dakraam<br>- cv-ketel<br>- box mechanische ventilatie                                                          |
| slaapkamer 4         | tapijt | sputwerk | sputwerk | voorzien van:<br>- 2 dakramen<br>- knieschotberging                                                                               |
| <b>BUITEN</b>        |        |          |          |                                                                                                                                   |
| tuin                 |        |          |          | voorzien van:<br>- sierstraatwerk<br>- plantenborders<br>- gazon<br>- houten vlonder                                              |
| stenen garage        |        |          |          | voorzien van:<br>- verwarming<br>- elektra-aansluiting<br>- wateraansluiting<br>- ruime bergvliering<br>- kanteldeur met loopdeur |
|                      |        |          |          |                                                                                                                                   |
|                      |        |          |          |                                                                                                                                   |
|                      |        |          |          |                                                                                                                                   |



# Plattegrond



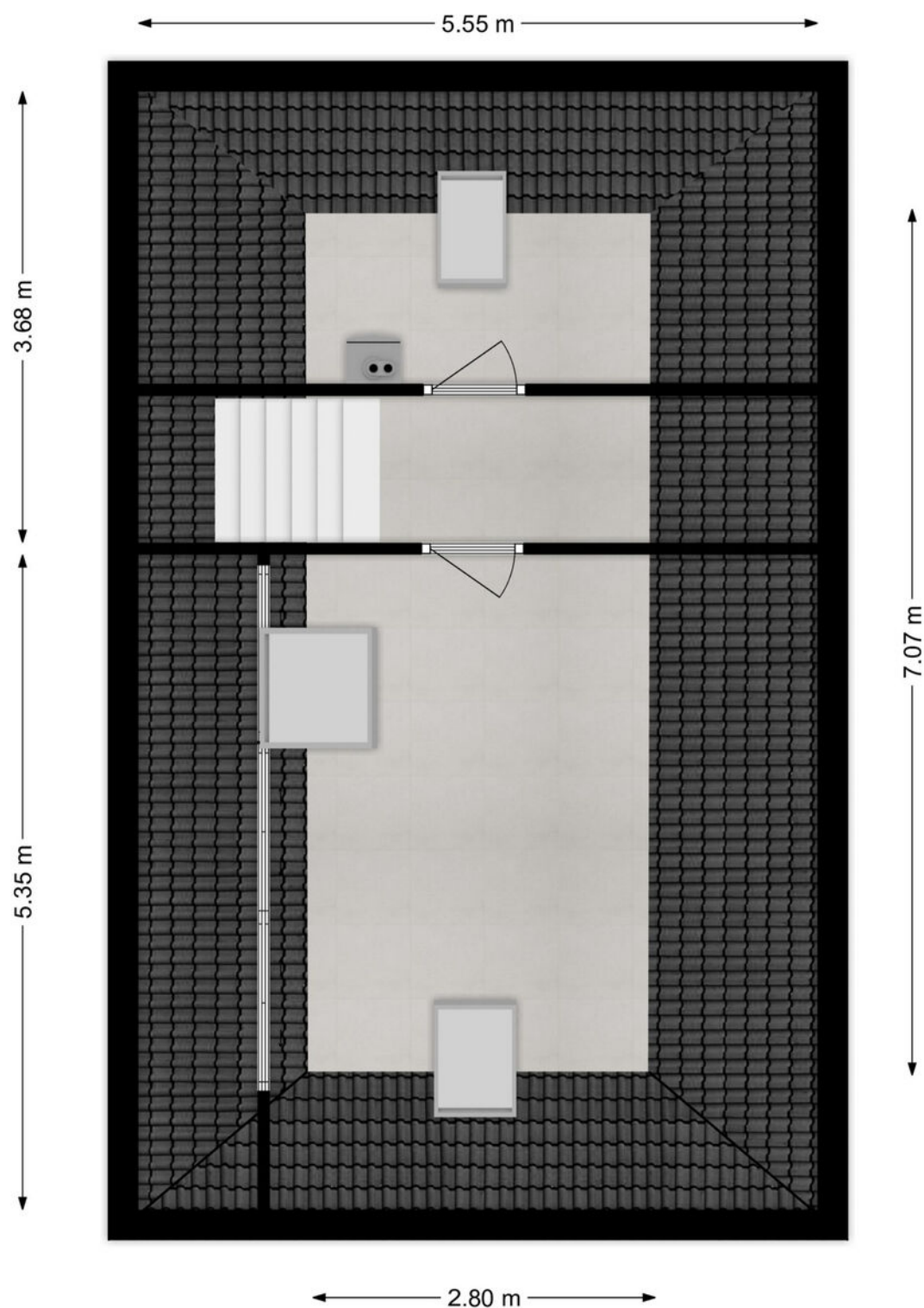
# Plattegrond



**1e verdieping**



# Plattegrond



## 2e verdieping

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345  
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Sliedrecht

Sectie I

Perceel 6719

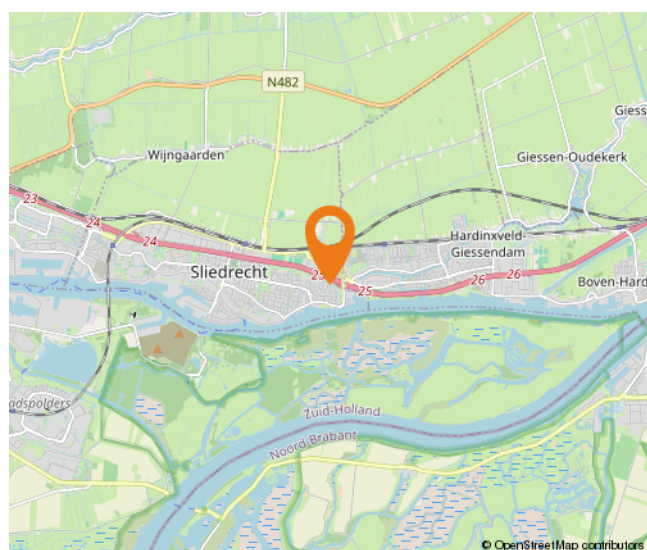
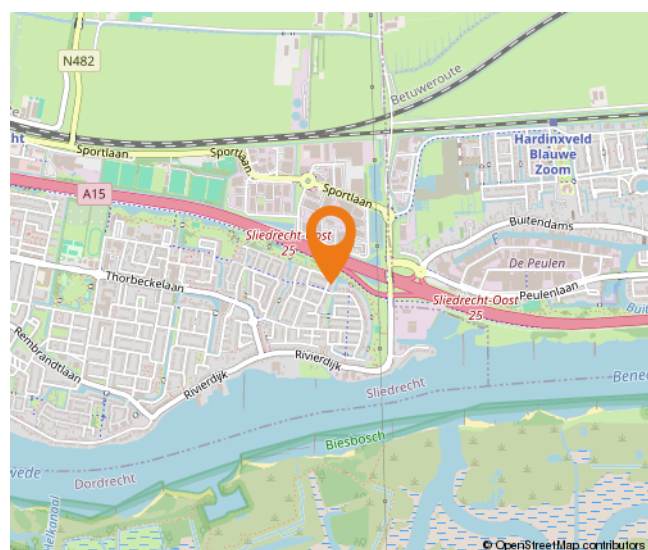
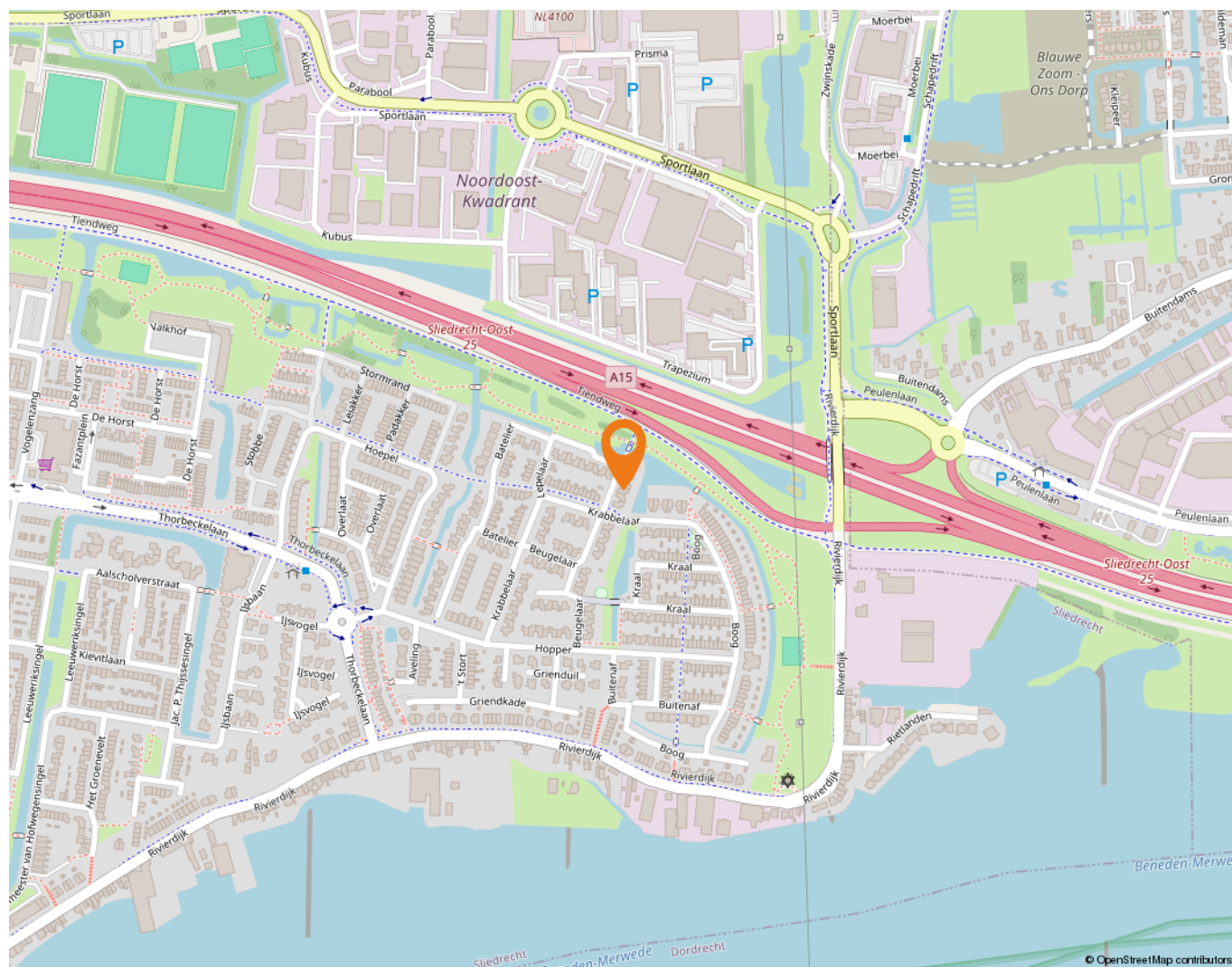
kadaster

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 10 december 2024  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



# 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 MerwedeLingelijn, 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             |          |              |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten      |               |          |              |
| - Inbouwkasten                           | X             |          |              |
|                                          |               |          |              |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten |               |          |              |
| - gordijnrails                           | X             |          |              |
| - vitrages                               | X             |          |              |
| - rolgordijnen                           | X             |          |              |
| - lamellen                               | X             |          |              |
| - jaloezieën                             | X             |          |              |
| - (losse) horren/rolhorren               | X             |          |              |
|                                          |               |          |              |
| Vloerdecoratie, te weten                 |               |          |              |
| - vloerbedekking                         | X             |          |              |
| - laminaat                               | X             |          |              |
| - plavuizen                              | X             |          |              |
|                                          |               |          |              |
| <b>Woning - Keuken</b>                   |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)             | X             |          |              |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten      |               |          |              |
| - kookplaat                              | X             |          |              |
| - afzuigkap                              | X             |          |              |
| - oven                                   | X             |          |              |
| - koel-vriescombinatie                   | X             |          |              |
| - vaatwasser                             | X             |          |              |
|                                          |               |          |              |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>           |               |          |              |
| Toilet met de volgende toebehoren        |               |          |              |
| - toilet                                 | X             |          |              |
| - toiletrolhouder                        | X             |          |              |
| - fontein                                | X             |          |              |
|                                          |               |          |              |
| Badkamer met de volgende toebehoren      |               |          |              |
| - ligbad                                 | X             |          |              |
| - douche (cabine/scherf)                 | X             |          |              |
| - wastafel                               | X             |          |              |

# Lijst van zaken

|                                                                    | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--------------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| - wastafelmeubel                                                   | X             |          |              |
| - toilet                                                           | X             |          |              |
| - toiletrolhouder                                                  | X             |          |              |
| <b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b> |               |          |              |
| (Voordeur)bel                                                      | X             |          |              |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie                    | X             |          |              |
| Rookmelders                                                        | X             |          |              |
| Screens                                                            | X             |          |              |
| Rolluiken                                                          | X             |          |              |
| Zonwering buiten                                                   | X             |          |              |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                            | X             |          |              |
| Warmwatervoorziening, te weten                                     |               |          |              |
| - CV-installatie                                                   | X             |          |              |
| <b>Tuin - Inrichting</b>                                           |               |          |              |
| Tuinaanleg/bestrating                                              | X             |          |              |
| Beplanting                                                         | 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](mailto: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