



alblasserwaard
makelaars & taxateurs



Baanhoek 50

Sliedrecht

Vraagprijs: € 825.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **150 m²**

PERCEELOPPERVLAKE: **219 m²**

ENERGIELABEL: **C**



Zicht op de woning vanaf de rivier



Kenmerken



Woonoppervlakte
150 m²



Inhoud
580 m³



Bouwjaar
1962



Aantal slaapkamers
3

Perceeloppervlakte	219 m ²
Overige inpandige ruimte	29 m ² (berging + garage)
Gebouw gebonden buitenruimte	45 m ² (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
Energielabel	C
Parkeren	op eigen terrein, 2 auto's (voorzijde)
Tuinligging	zuiden

Algemene omschrijving

Wonen aan het water met een eigen ligplaats voor uw boot. Wie wil dat nu eigenlijk niet? En deze unieke kans doet zich nu voor met deze zeer fraaie, goed afgewerkte, vrijstaande eengezinswoning. Van het schitterende panorama geniet u niet alleen vanuit de woonkamer maar ook vanaf de beide balkons/dakterrassen en de slaapkamers. De tuinzijde van de woning is op het zuiden gesitueerd, zodoende is het óók optimaal genieten van de zon.

In de loop der jaren is de woning fors vergroot en beslaat nu circa 150 m2 woonoppervlakte met aangrenzend nog eens 29 m2 overig inpandige ruimte die kan worden gebruikt als garage en berging. De garage is langs de woning via de achterkant bereikbaar. Overigens kunt u al 2 auto's aan de voorzijde van de woning parkeren. Omstreeks 2019 is de woning gemoderniseerd naar het huidige afwerking- en voorzieningenniveau.

Op dijkniveau is de woning voorzien van een mooie, ruime woonkamer met open keuken en een hal met trappenhuis, toilet en meterkast. De vernieuwde keuken is voorzien van een 3-delige opstelling met alle bijbehorende inbouwapparatuur. De woonkamer is voorzien van een airco, houtkachel en uiteraard een schitterend uitzicht over de rivier. Ook vanaf het aangrenzende terras is het volop genieten. Vanaf dit terras kunt u met een trap naar de tuin en naar het balkon op de 1e verdieping.

Ook de 1e en 2e verdieping zijn beiden voorzien van airconditioning. De 1e verdieping is praktisch ingedeeld en voorzien van 2 ruime slaapkamers (beiden met rolluik) en badkamer 1. Deze badkamer is voorzien van een ligbad met douchemogelijkheid en een wastafelmeubel. Het separate toilet is ook vanaf de overloop bereikbaar.



Algemene omschrijving

De 2e verdieping is aan de achterzijde vergroot middels een dakkapel waardoor extra woonoppervlakte is gecreëerd. We vinden op deze verdieping de 3e (ruime) slaapkamer en een 2e badkamer (met douchecabine, wastafelmeubel en een toilet).

In het onderhuis (met nieuwe trap) is vanuit een ruime hal (met veel bergruimte en o.a. de aansluitingen voor het witgoed en de cv-opstelling) een extra kamer bereikbaar. Deze kamer is goed bruikbaar als slaap-/werkkamer of als hobbyruimte. Er is een klein keukenblok aanwezig met een spoelbak, een venster in de zijgevel en een deur naar een toilet en de inpandige garage. Deze garage is nu in gebruik als berging/bijkeuken en is voorzien van een wateraansluiting, een dubbele én een enkele deur met toegang tot de tuin. Buitenom is de inpandige berging te bereiken en deze beslaat circa 10 m². Handig als opslag- en/of klusruimte.

De achtertuin is volledig bestraat en kan zodoende door de kinderen als fijne speelruimte gebruikt worden. Uiteraard is een andere invulling ook mogelijk. Via een trappetje is de achterliggende dijk toegankelijk. Het gebruik van het gedeelte dijk achter de woning is middels een bruikleenovereenkomst geregeld. Dit betreft een perceel grond van in totaal circa 170 m². Achter de dijk liggen de steigers waar u straks uw eigen boot kunt aanleggen.



Rivier de Merwede



Woonkamer



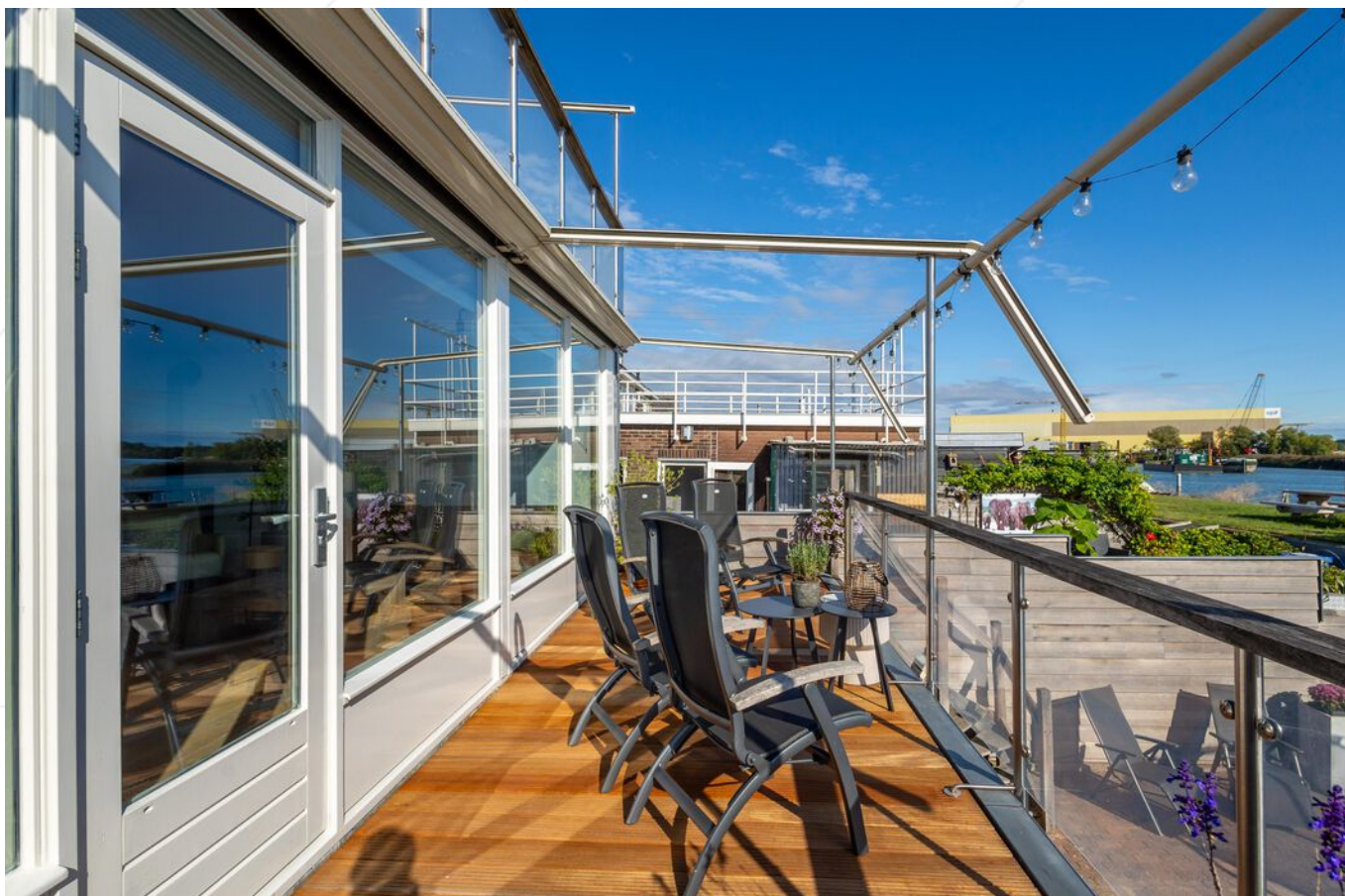
Woonkamer



Woonkamer



Woonkamer



Balkon 1



Balkon 1





Woonkamer



Sfeerimpressie



Keuken



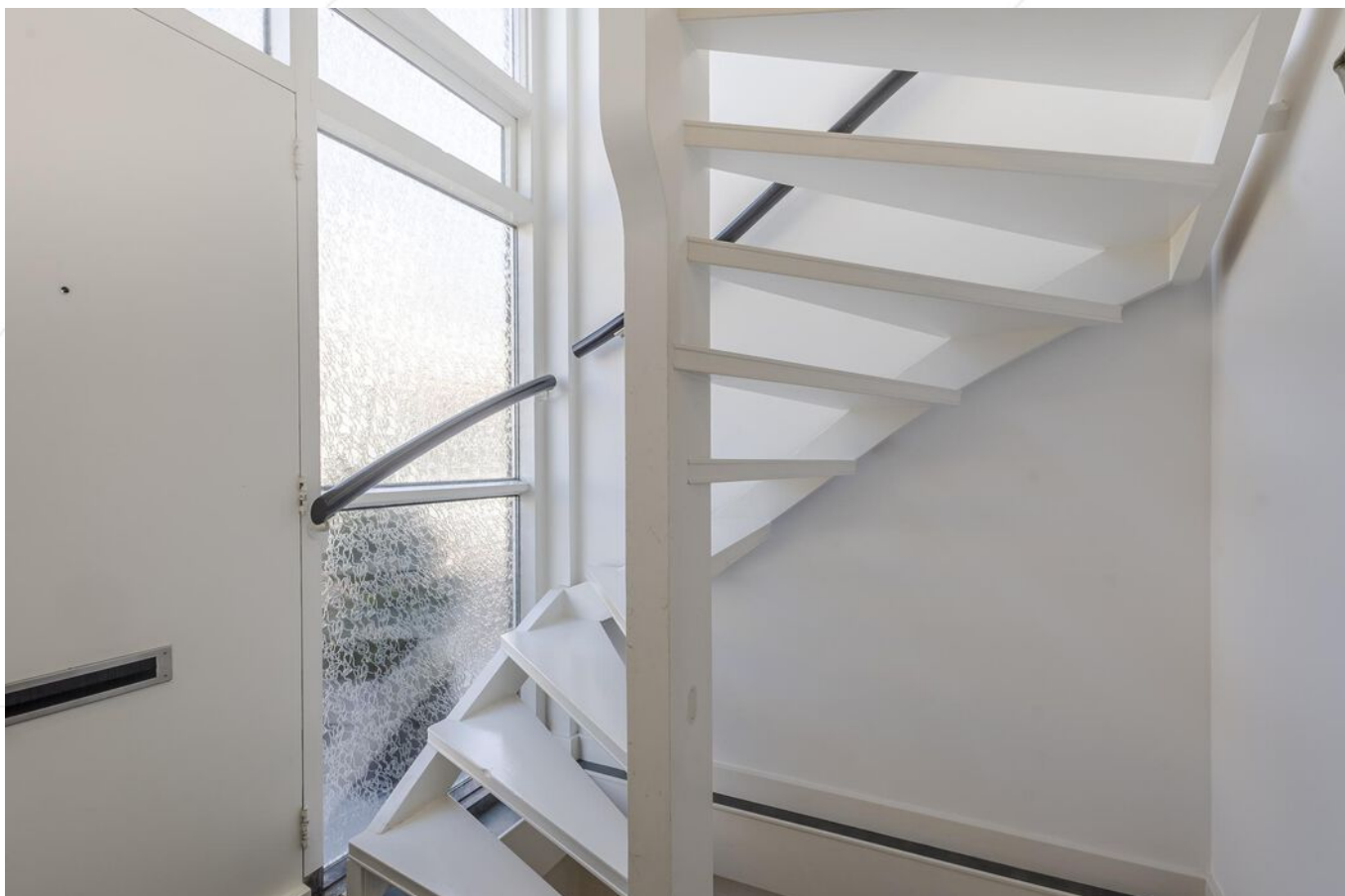
Keuken



Keuken



Keuken



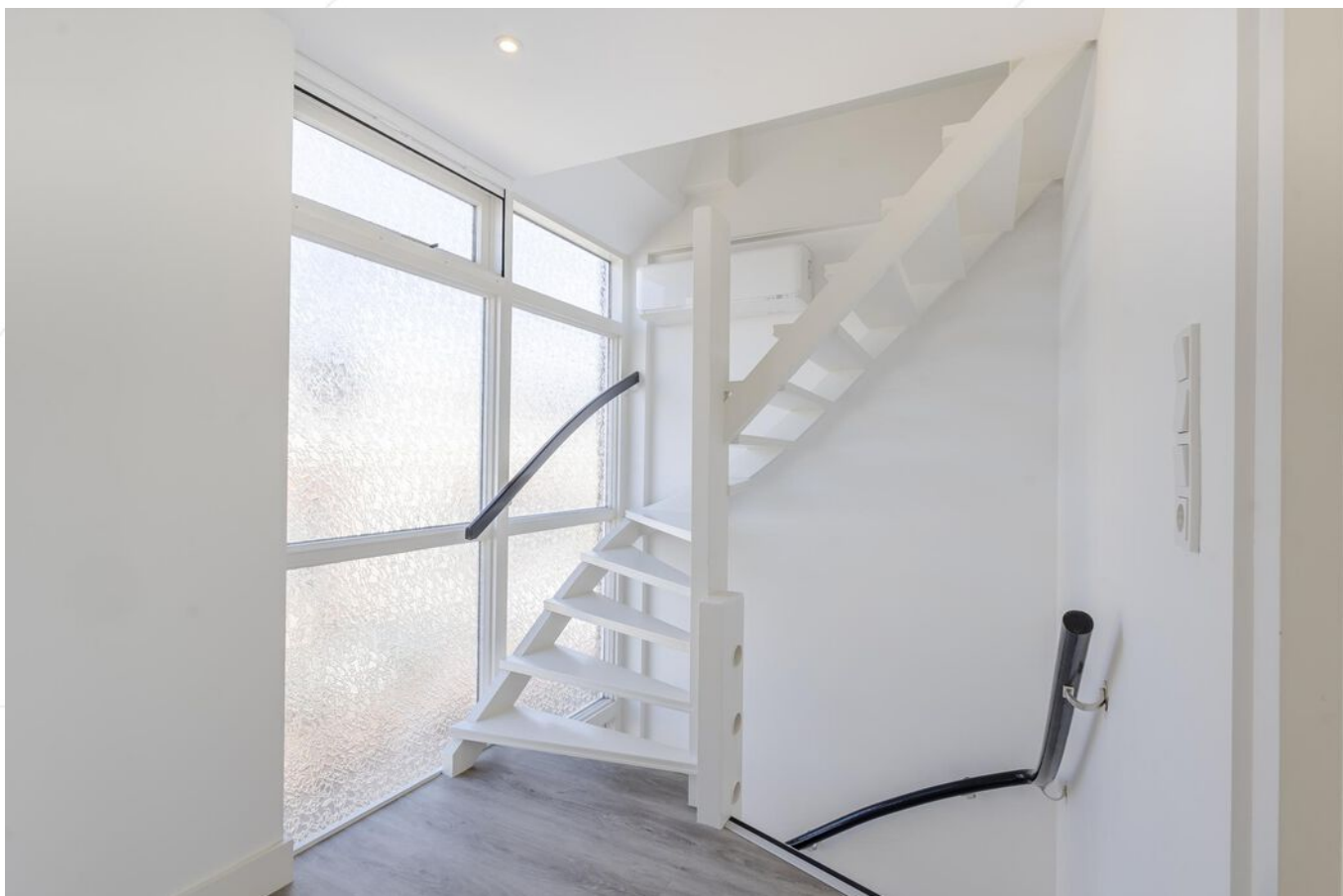
Entree woning / trapopgang 1e verdieping



Hal begane grond



Toilet begane grond



Trapopgang 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



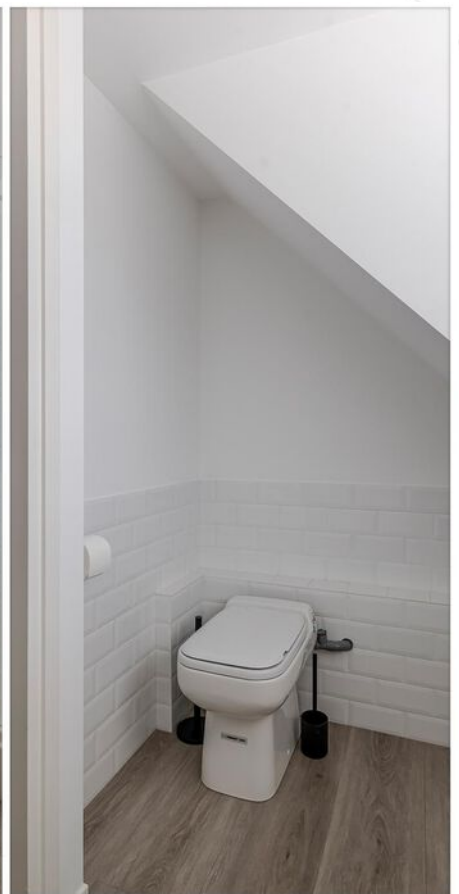
Slaapkamer 3



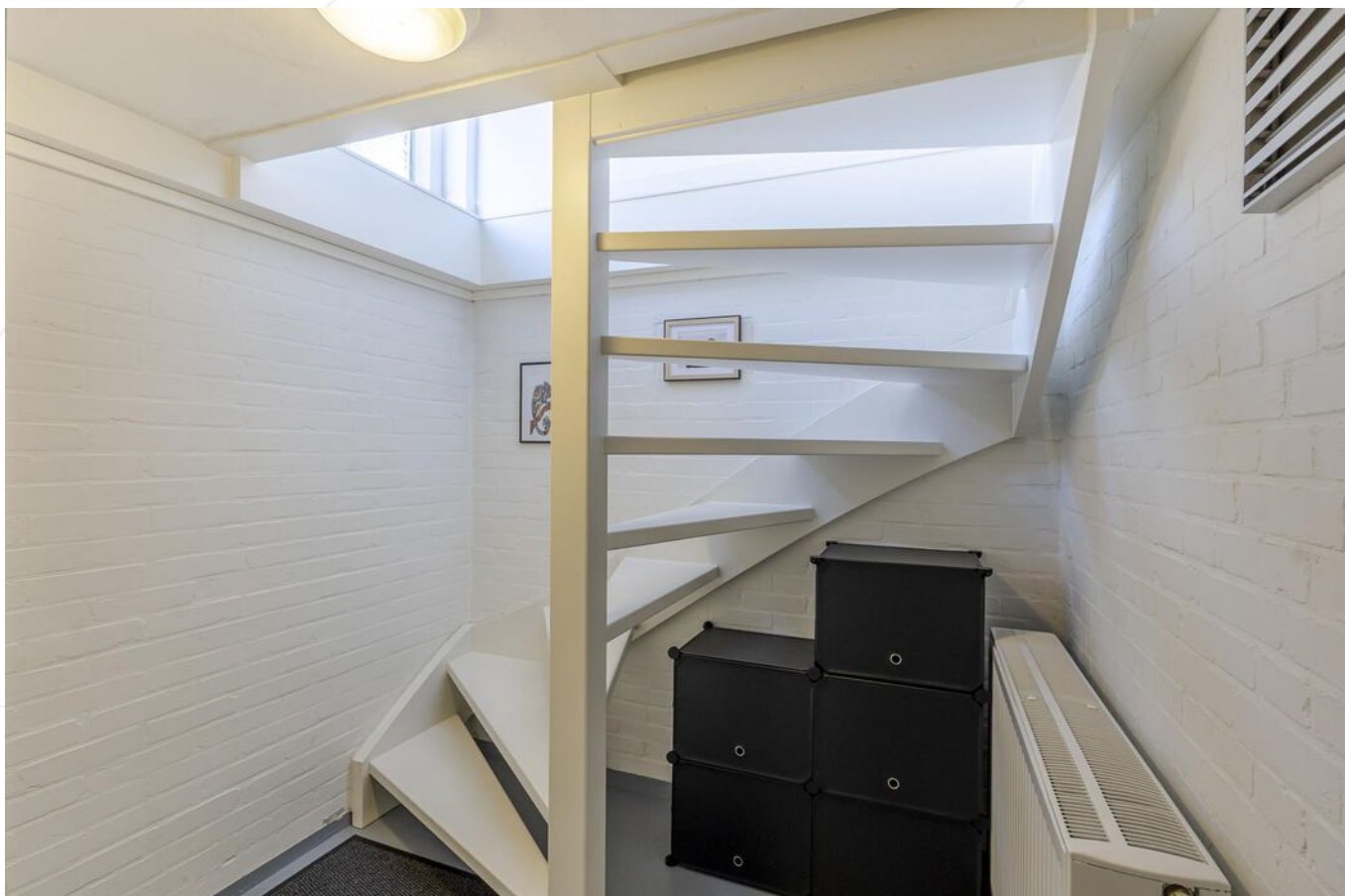
Overloop 2e verdieping



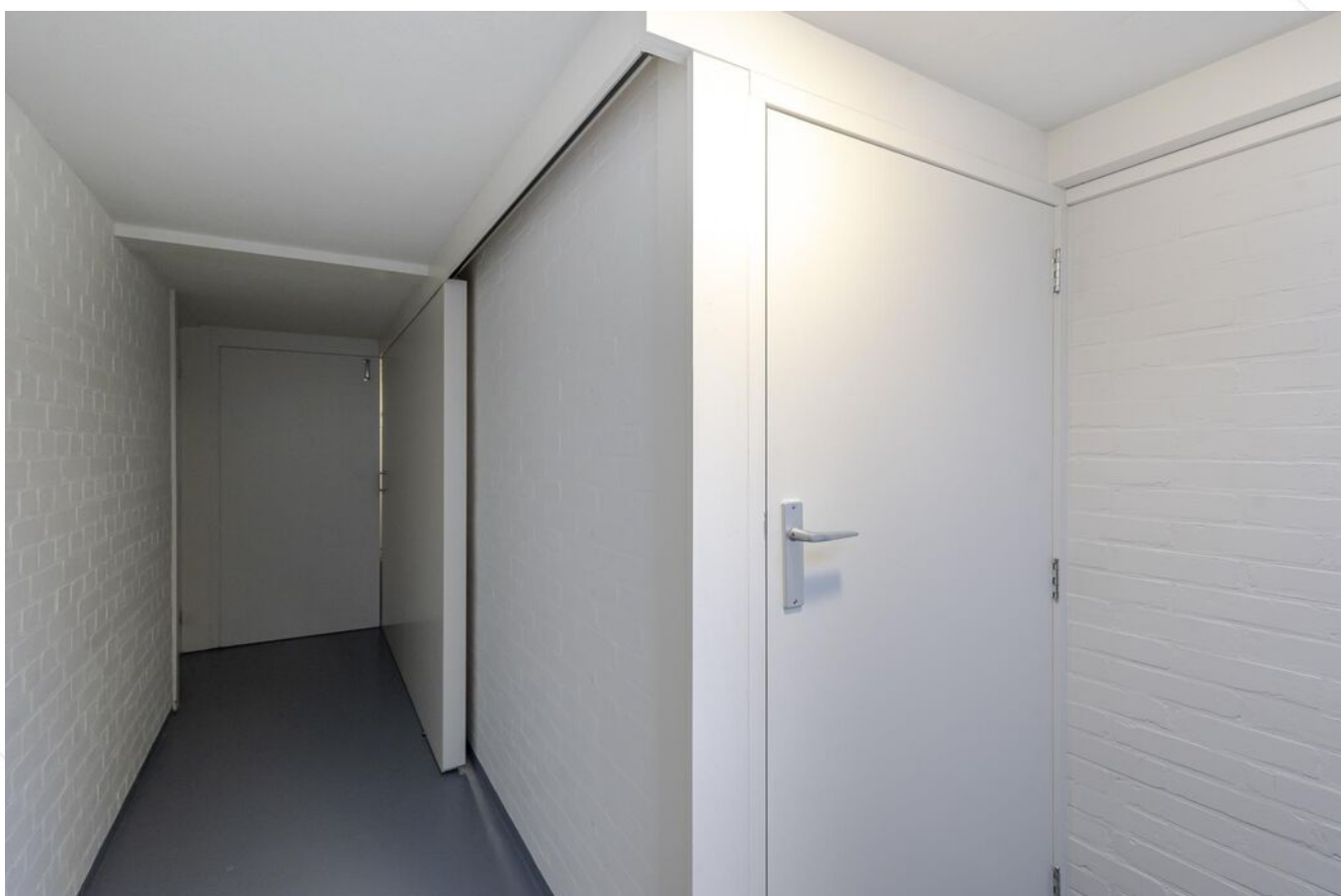
Badkamer 2



Badkamer 2



Trapogang begane grond



Gang



Werkkamer



Werkkamer



Garage



Toilet onderhuis



Witgoedaansluiting + cv-opstelling in grote (schuifwand)kast



Achteraanzicht woning



Achtertuin



Achteraanzicht



Parkeren op eigen grond aan de voorzijde



Sfeerimpressie



Uitzicht op de rivier

Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
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
1e VERDIEPING				
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
2e VERDIEPING				
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
ONDERHUIS				
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
BUITEN				
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
Woning - Interieur			
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		
Woning - Keuken			
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	

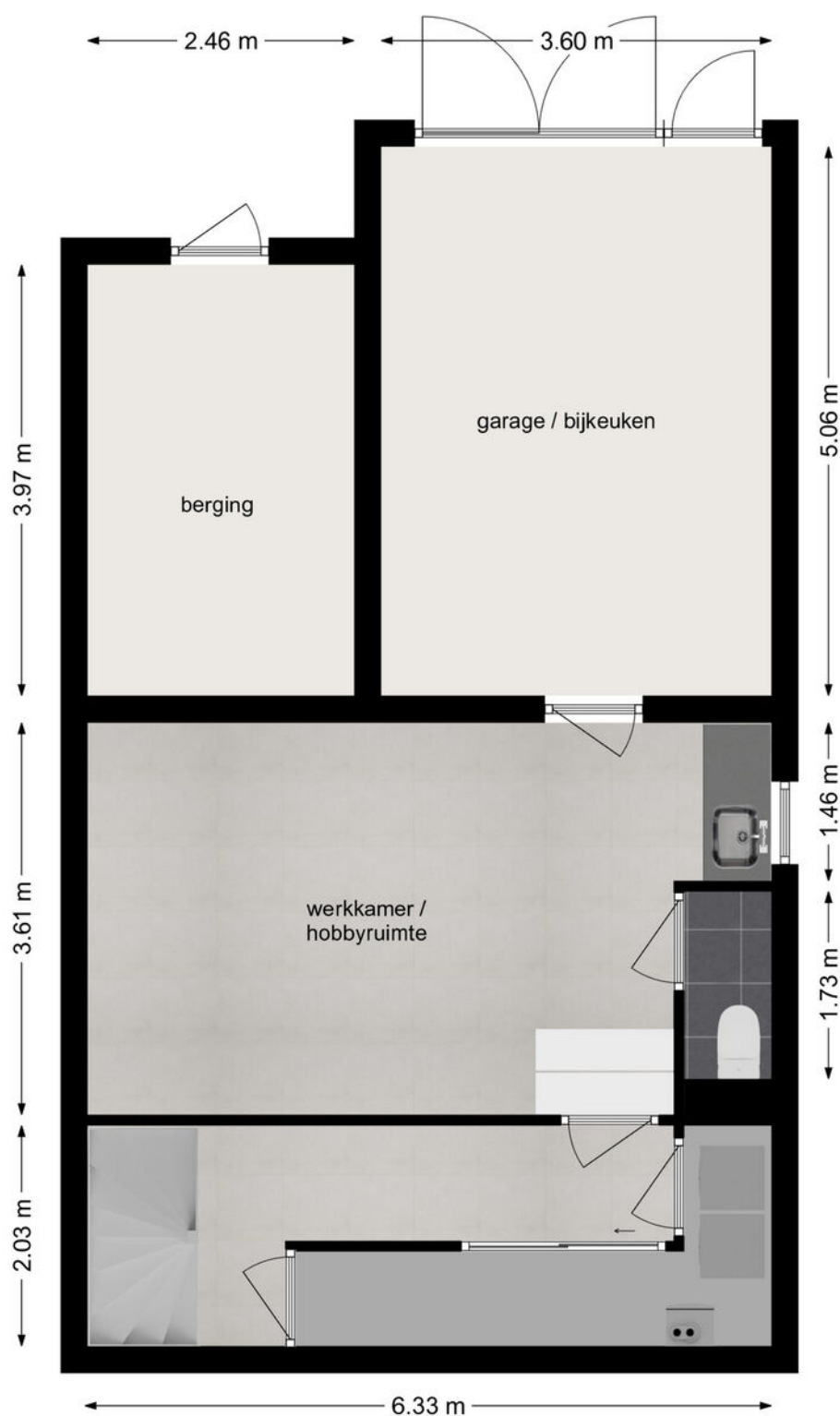
Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- Amerikaanse koel-vries combinatie (vrijstaand in onderhuis)	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- Design radiator	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
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		
Tuin - Inrichting			

Lijst van zaken

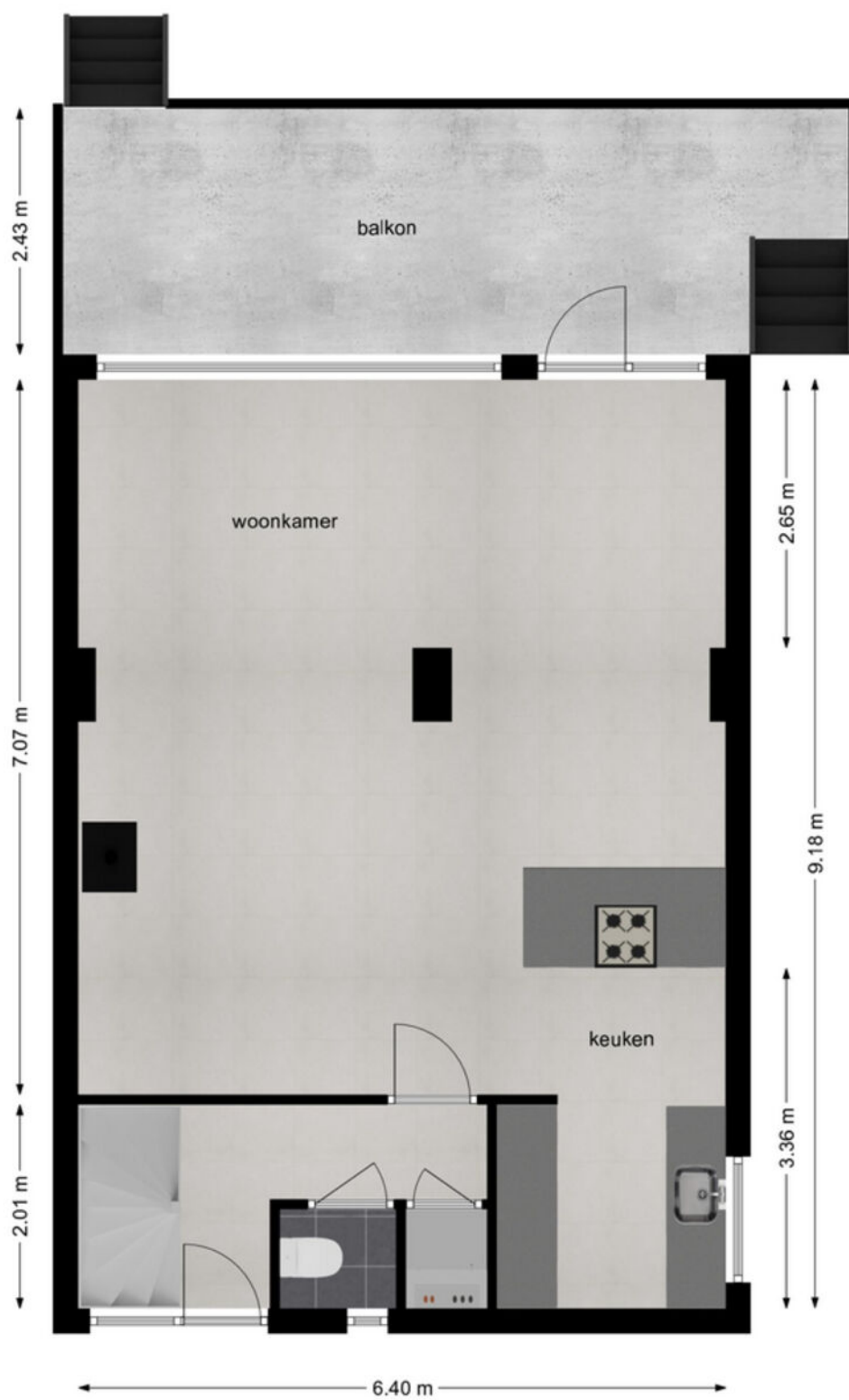
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuinaanleg/bestrating	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging			X
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- Houten tuintafel + bank	X		

Plattegrond



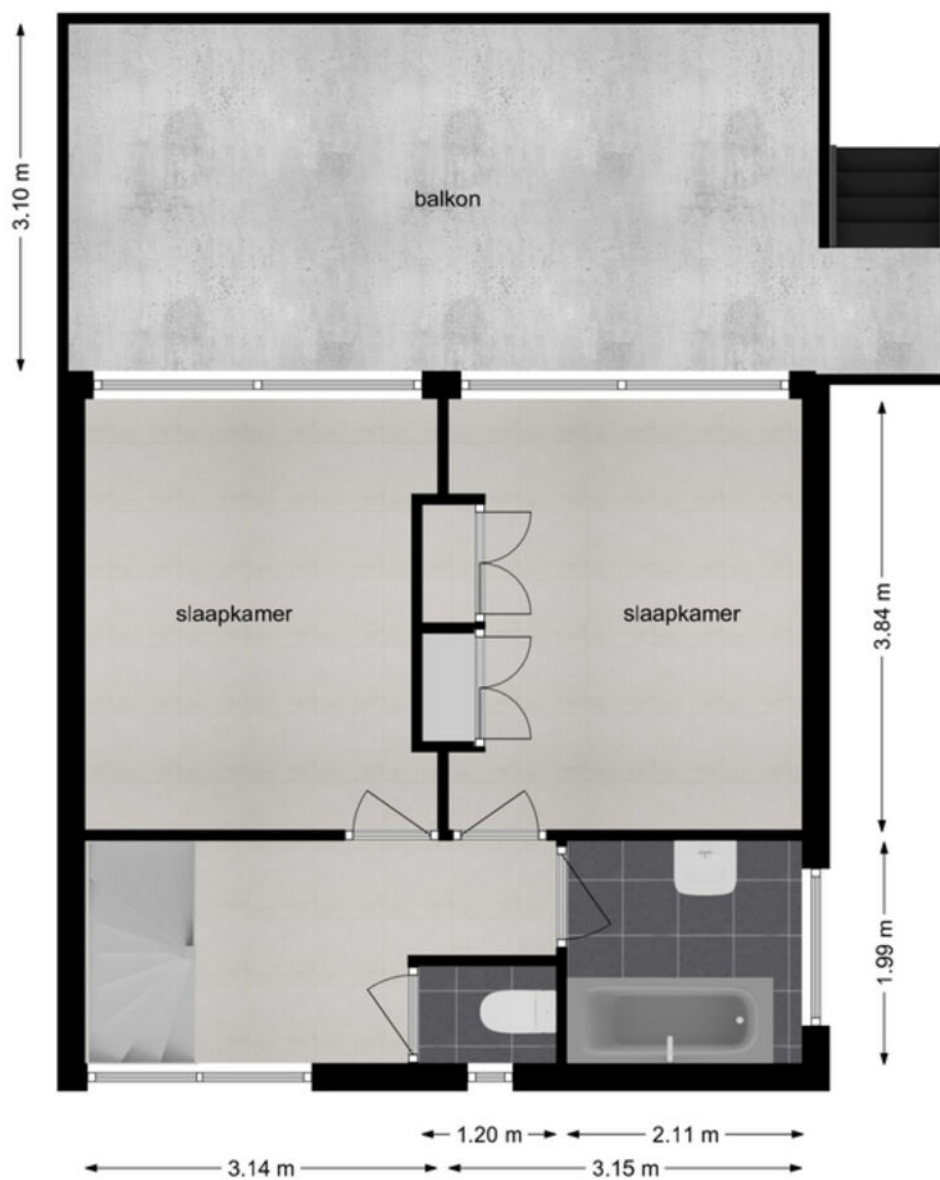
Souterrain

Plattegrond



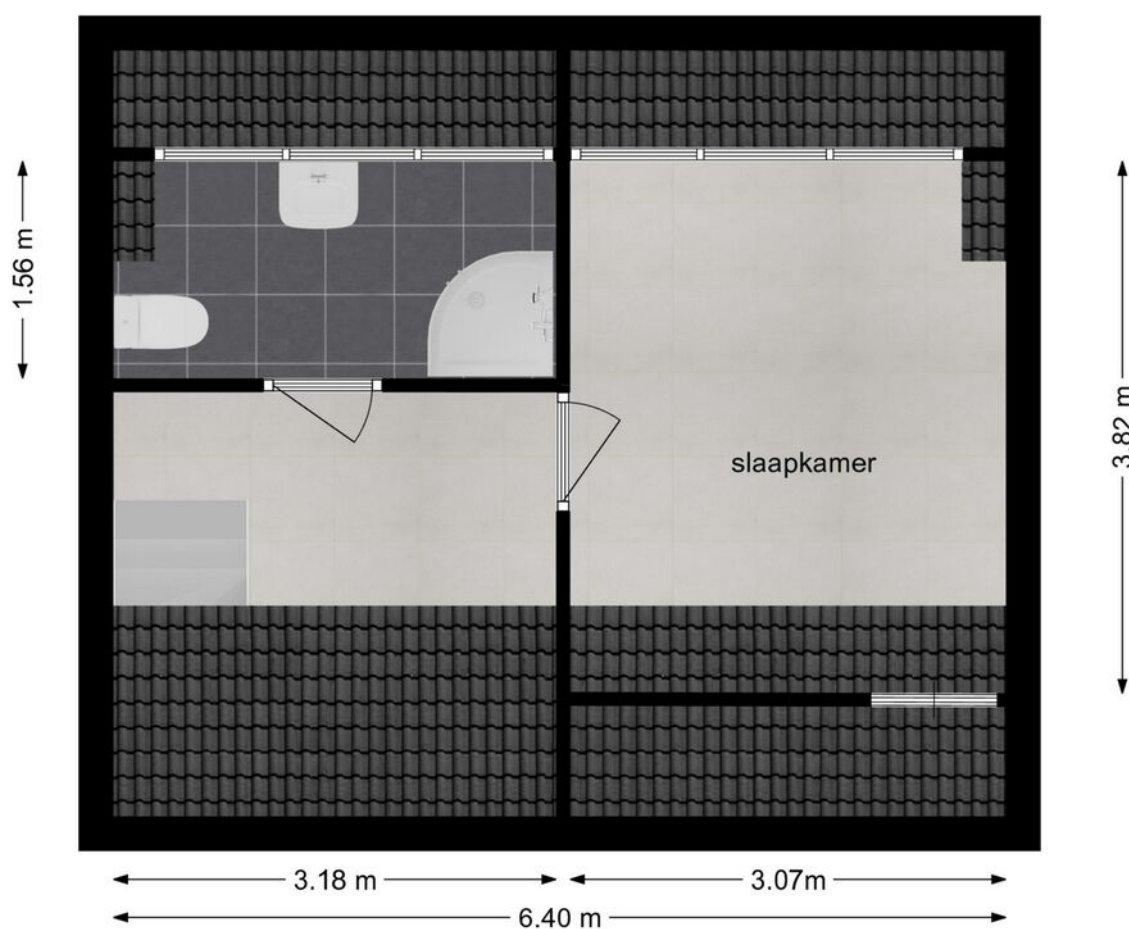
Begane Grond

Plattegrond



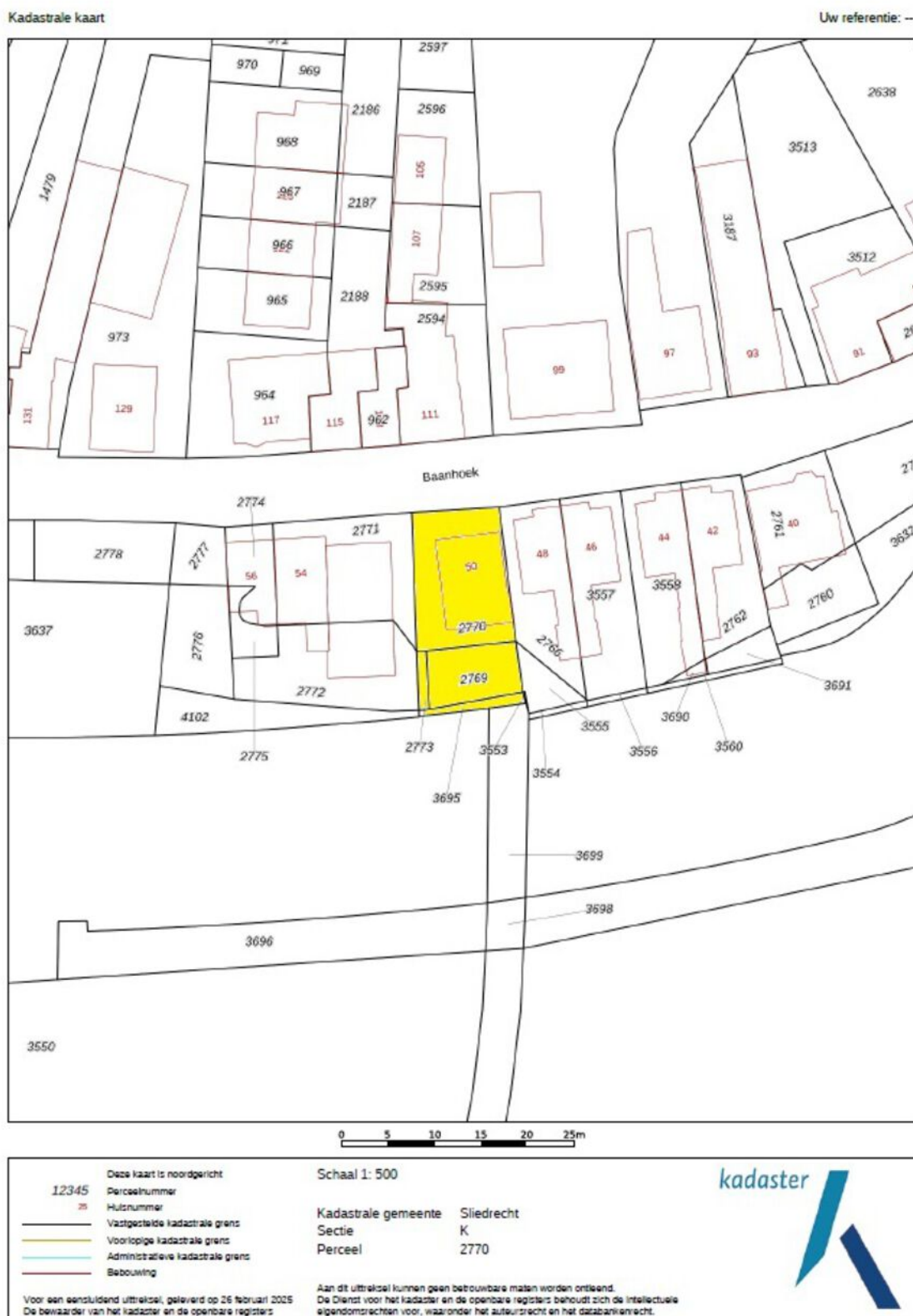
1e verdieping

Plattegrond



2e verdieping

Kadastrale kaart



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