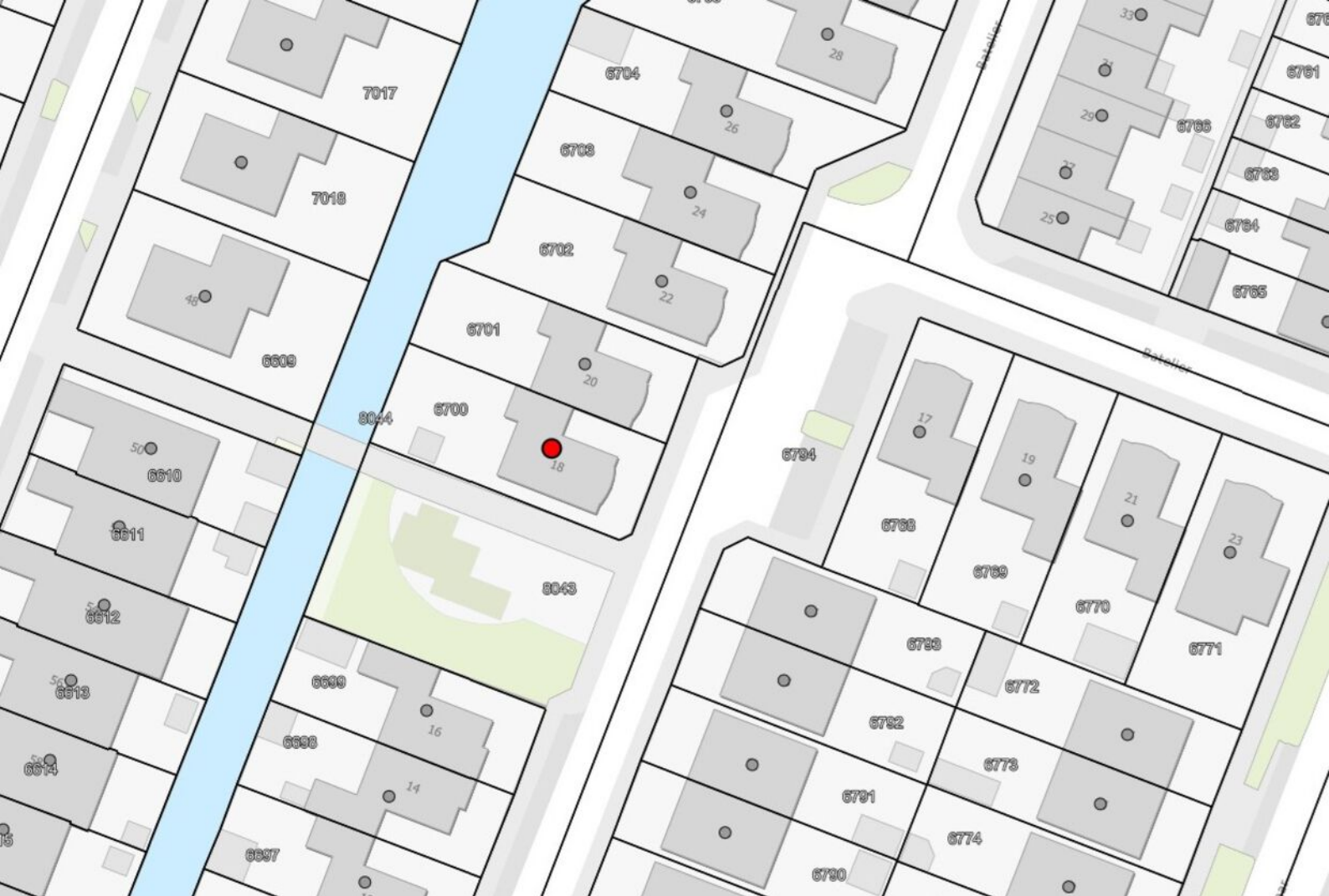


# Batelier 18

3362 JS Sliedrecht

**Vraagprijs € 645.000 k.k.**





## Kenmerken van de woning

<b>Type</b>	Geschakelde woning
<b>Kamers</b>	5 slaapkamers
<b>Woonoppervlakte</b>	146 m <sup>2</sup>
<b>Perceeloppervlakte</b>	288 m <sup>2</sup>
<b>Inhoud</b>	518 m <sup>3</sup>
<b>Bouwjaar</b>	1994
<b>Tuin</b>	Kindvriendelijke ligging, zonnige tuin op het westen, gelegen aan het water
<b>Veranda</b>	Sfeervolle veranda, wat een heerlijk plekje om buiten te zitten!
<b>Verwarming</b>	CV-combiketel Intergas HR 2023, vloerverwarming begane grond, gashaard
<b>Isolatie</b>	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel / HR++ glas, volledig geïsoleerd
	Energie label A

## **Volledig gerenoveerde, gemoderniseerde én verduurzaamde (energielabel A) "vrijstaand geschakelde woning" met aanbouw aan de achterzijde, voormalig garage aangepast naar praktische bijkeuken, U-indeling met zij-entree op de begane grond met royale living en luxe design keuken met kookeiland, 5 slaapkamers, compleet uitgevoerd, kindvriendelijk gelegen nabij speelpleintje met de zonnige achtertuin direct grenzend aan het water op een ruime kavel van 288 m<sup>2</sup>**

Uitermate aantrekkelijk aanbod in de gewilde wijk 'De Grienden'. Deze woning is een geweldige kans voor kandidaten die door willen stromen! Je woont wellicht al jaren in een fijne woning, maar zoekt de doorstap naar bijvoorbeeld een 2/1-kapper of vrijstaand geschakelde woning. Je wilt een grotere tuin op een mooiere locatie met meer vrijheid, zonnige ligging en parkeren op eigen terrein, een groter woonoppervlak met een royale living en meer slaapkamers.

Het liefst ook nog instapklaar en voorzien van alle luxe en comfort, zodat je niet hoeft te verbouwen. Last but not least een volledig geïsoleerde, verduurzaamde woning met zonnepanelen en energielabel A, wat je een heerlijk wooncomfort biedt én lagere verbruikskosten.

Batelier 18 in Sliedrecht biedt dan alles wat je zoekt! Deze woning vinkt echt alle kenmerken af, een heerlijk gezinshuis!

De huidige eigenaar heeft de woning gekocht eind 2022, na daarvoor tientallen jaren in een ander fijn dorp te hebben gewoond. Daar gaat ze nu toch weer naar terug en daardoor komt deze geweldige kans nu voor jou Te Koop.

De woning is op vele onderdelen professioneel verbouwd in 2023. Overal zijn de puntjes op de i gezet, waarbij gebruik is gemaakt van hoogwaardige kwaliteits materialen. Ondersteund met uitgebreide domotica om comfortabel te kunnen wonen. Er zijn grote investeringen gedaan die jij als koper niet meer hoeft te doen. Ontzorg jezelf door deze instapklare woning te kopen!

- Bouwjaar 1994
- Woonoppervlakte van 146 m<sup>2</sup>
- Kavel van 288 m<sup>2</sup>
- Woning is volledig geïsoleerd vanuit de bouw, bijkeuken na-geïsoleerd
- Energielabel A
- 21 zonnepanelen
- Nieuwe CV-combiketel (2023)
- Domotica
- Alarminstallatie
- Garage omgebouwd tot bijkeuken, tevens geïsoleerd, voorzien van vloerverwarming en kunststof pui met raam en loopdeur aan de voorzijde (2023)
- Aanbouw gerealiseerd en gelijk getrokken met de achterzijde garage, waardoor deze nu inpandig te bereiken, werkelijk ideaal (2023)
- Luxe design keuken met kookeiland (2023)
- Comfortabele vloerverwarming als hoofdverwarming op de begane grond, tegelvloer in houtlook
- Badkamer compleet en modern uitgevoerd met ligbad, inloopdouche, toilet, wastafelmeubel en dakkapel
- 5 slaapkamers
- Diverse kunststof kozijnen met HR++ glas (2023)
- Rolluiken en horren
- Parkeren eigen terrein
- Kindvriendelijke ligging nabij speelpleintje, achterzijde direct aan het water
- Keurig aangelegde tuin met veranda (2024), zonnige ligging op het westen
- Gelegen in de gewilde wijk 'De Grienden'

## BEGANE GROND

### Entree / hal

- Hal
- Zij-entree, overkapt aan de buitenzijde
- Trapopgang
- Meterkast
- Garderobe

### Toilet

- Modern uitgevoerd in dezelfde stijl als de badkamer
- Wandcloset
- Fonteyntje
- Mechanische ventilatie

### Woonkamer – circa 32 m<sup>2</sup>

- Heerlijk ruime zithoek, gesitueerd aan de voorzijde
- Comfortabele vloerverwarming als hoofdverwarming, tegelvloer in houtlook
- Strak gestuukte wanden en plafonds
- Grote raampartijen met veel lichtinval, tevens voorzien van ramen in beide zijgevels (met rolluiken)
- Sfeervolle gashaard met afstandsbediening
- Houten inbouwkasten voorzijde door meubelmaker (ter overname)
- Shutters
- Elektrisch bedienbare en op tijd instelbare gordijnen (domotica)

### Keuken – circa 24 m<sup>2</sup>

- Aanbouw aan de achterzijde (2023)
- Luxe design keuken met kookeiland (2023)
- Hoogwaardig, luxe, trendy, zeer stijlvolle keuken
- Inductie kookplaat met bladafzuiging
- Alle inbouwapparatuur van Siemens
- Vaatwasser (op hoogte)
- Koelkast
- Combi-oven
- Combi-stoomoven
- Quooker type 5-in-1 (inclusief bruisend water)
- Spoelbak met vermaler
- Composiet aanrechtblad
- Veel kastruimte, aan de wand en onder het eiland
- LED verlichting onder aanrechtblad en in keukenkastjes met glas
- Schuifpui en daarnaast vast glas van vloer tot plafond, veel lichtinval en zicht op de achtertuin
- Nieuwe tussendeur tussen keuken en bijkeuken

### Bijkeuken – circa 16 m<sup>2</sup>

- Voormalig garage aangepast naar praktische bijkeuken
- Wanden en plafond geïsoleerd aan de binnenzijde
- Geheel strak gestuukt
- Tegelvloer met vloerverwarming aangelegd
- Nieuwe kunststof deur aan de voorzijde met glazen pui en daarna een loopdeur
- Deur naar achtertuin
- Plaats voor bijvoorbeeld een losse Amerikaanse koelkast
- Keukenblok / pantry met spoelbak en kraan
- In zijn geheel strak afgewerkt

## 1E VERDIEPING

Overloop

-Vaste trap naar zolder

Slaapkamer I – circa 19 m<sup>2</sup>

-Hoofdslaapkamer met walk in closet

-Achterzijde

-Rolluiken en horren

-Radiatoren met ombouw op de slaapkamers. Op de radiatoren zit een slimme thermostaat die je op afstand kunt bedienen (domotica)

-Alle slaapkamers strak gestuukte wanden en laminaatvloer

Slaapkamer II – circa 8 m<sup>2</sup>

-Voorzijde

Slaapkamer III – circa 8 m<sup>2</sup>

-Voorzijde

Badkamer – circa 5 m<sup>2</sup>

-Moderne, keurige en compleet uitgevoerde badkamer

-Ligbad

-Inloopdouche

-Thermostaatkranen

-Wandcloset (hangend toilet)

-Wastafelmeubel

-Betegeld tot het plafond

-Designradiator

-Mechanische ventilatie met vochtsensor alsmede natuurlijke ventilatie via raam

-Dakkapel

Wasruimte – circa 2 m<sup>2</sup>

-Opstelplaats wasmachine / droger (verhoogd geplaatst)

-CV-ketel

-Omvormer zonnepanelen

-Dakraam voor ventilatie

-Betegelde vloer

## ZOLDER

Voorzolder

-Vaste trap

-Ruime stahoogte, nokhoogte zolder 2,38 m<sup>1</sup>

-Bergruimte onder de schuine kap, mv box

Slaapkamer IV – circa 7 m<sup>2</sup>

-Velux dakraam en rond raam kopgevel

-Bergruimte onder de schuine kap

Slaapkamer V – circa 6 m<sup>2</sup>

-Velux dakraam en rond raam kopgevel

-Bergruimte onder de schuine kap

## TUIN

- Kavel van 288 m<sup>2</sup> / kadaster I 6700
- Keurig aangelegde achtertuin (2024)
- Gunstig gelegen op het zonnige westen, door de diepte heel de dag zon!
- Aan de achterzijde gelegen aan een brede waterpartij / singel
- Hardhouten beschoeiing is van de gemeente
- Afmeting achtertuin circa 10,43 x 11,64 m (breedte x diepte)
- Afsluitbare poort aan de zijkant van het perceel
- Sfeervolle houten veranda van 1,65 x 3,50 m (binnenwerkse maten), volledig nieuw geplaatst (2024), heerlijk zitje om buiten te genieten!
- Druppelbevloeiing
- Tuinverlichting met lichtsensor
- Kindvriendelijke ligging
- Wonen in de gewilde wijk 'De Grienden'
- Speeltuintje naast de woning aan de zuidzijde
- Zonnescherm, handbediend
- Parkeren op eigen terrein

## BOUWAARD / KENMERKEN

- Bouwjaar 1994
- Funderingsrisico niet hoog (A,B,C)
- Woning is onderheid
- Aanbouw achterzijde waarbij de achtergevel gelijk is getrokken met de garage (2023)
- Vloeren: betonvloeren begane grond en 1e verdieping. 2e verdiepingvloer zolder is een houten balklaag
- Gevels: gemetselde spouwmuurconstructie
- Kozijnen: hardhouten kozijnen, type draai-/kiep, met dubbel glas / HR glas. Schilderwerk 2023. Kunststof kozijnen met HR++ glas (2023), aanbouw achterzijde en pui voorzijde bijkeuken (voorheen garagedeur)
- Velux dakramen zolder
- Horren en rolluiken
- Dak: houten kapconstructie met pannen gedekt. Aanbouw en garage plat dak met bitumen dakbedekking
- Warm water en verwarming: CV-combiketel Intergas HR (2023). Gashaard woonkamer, vloerverwarming begane grond en bijkeuken (2023)
- Isolatie: de woning is volledig geïsoleerd vanuit de bouw (vloeren, gevels, dak en dubbel / HR glas). Bijkeuken (voormalig garage) geïsoleerd aan de binnenzijde 2023
- Energie label A
- Zonnepanelen (geplaatst 2023), aantal 21, opbrengst 2025 maar liefst 9.420 kWh
- Domotica: slimme thermostaat, elektrisch bedienbare en op tijd instelbare gordijnen
- Mechanische ventilatie, mv box vernieuwd (2023)
- Alarminstallatie (2023)
- Trespa betimmeringen vanuit de bouw, goten, overstekken en dakkapel
- Volledig gerenoveerd, gemoderniseerd en verduurzaamd (2023)
- Woonoppervlakte 146 m<sup>2</sup>
- Inhoud 518 m<sup>3</sup>
- Veranda circa 6 m<sup>2</sup>



*"Ruime woonkamer,  
tegelvloer met  
vloerverwarming, strak  
gestuukte wanden en  
plafonds, gashaard"*









*"Luxe design keuken met kookeiland en Siemens inbouwapparatuur, met deur naar praktische bijkeuken"*











*"Modern toilet,  
3 slaapkamers op de 1e  
verdieping, badkamer en  
aparte wasruimte"*









*"Compleet uitgevoerde  
badkamer met dakkapel,  
vaste trap naar zolder  
met 2 slaapkamers en  
bergruimte"*

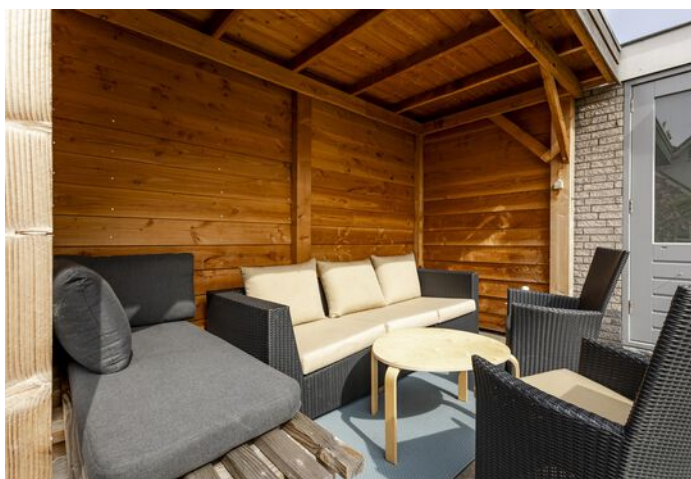








"Een overzicht van de fraai aangelegde tuin, gelegen op een kavel van 288 m<sup>2</sup>, sfeervolle veranda"







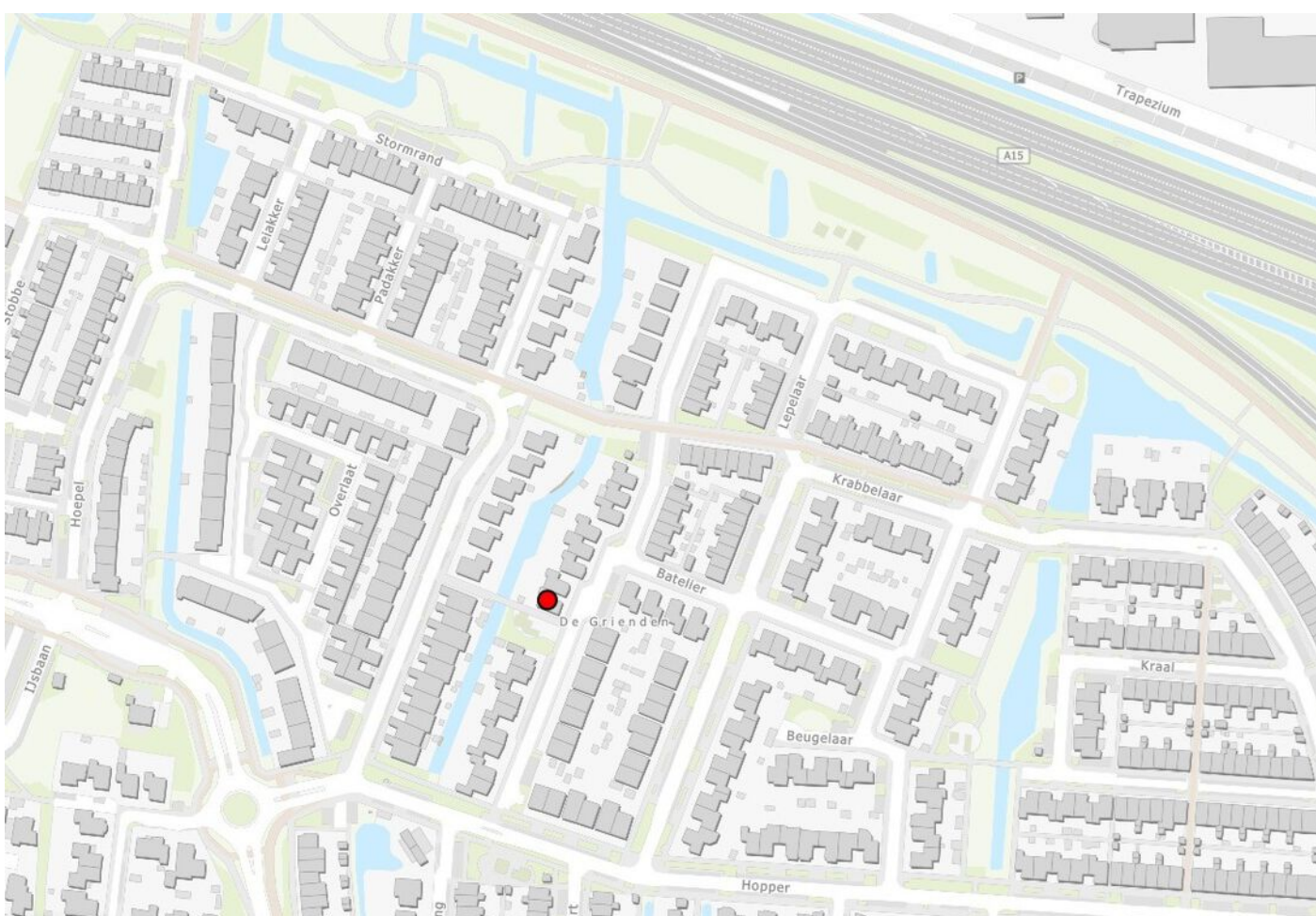




*"Kindvriendelijke ligging  
naast speeltuintje,  
gelegen in de gewilde wijk  
De Grienden"*









# Plattegrond

## Begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

# Plattegrond

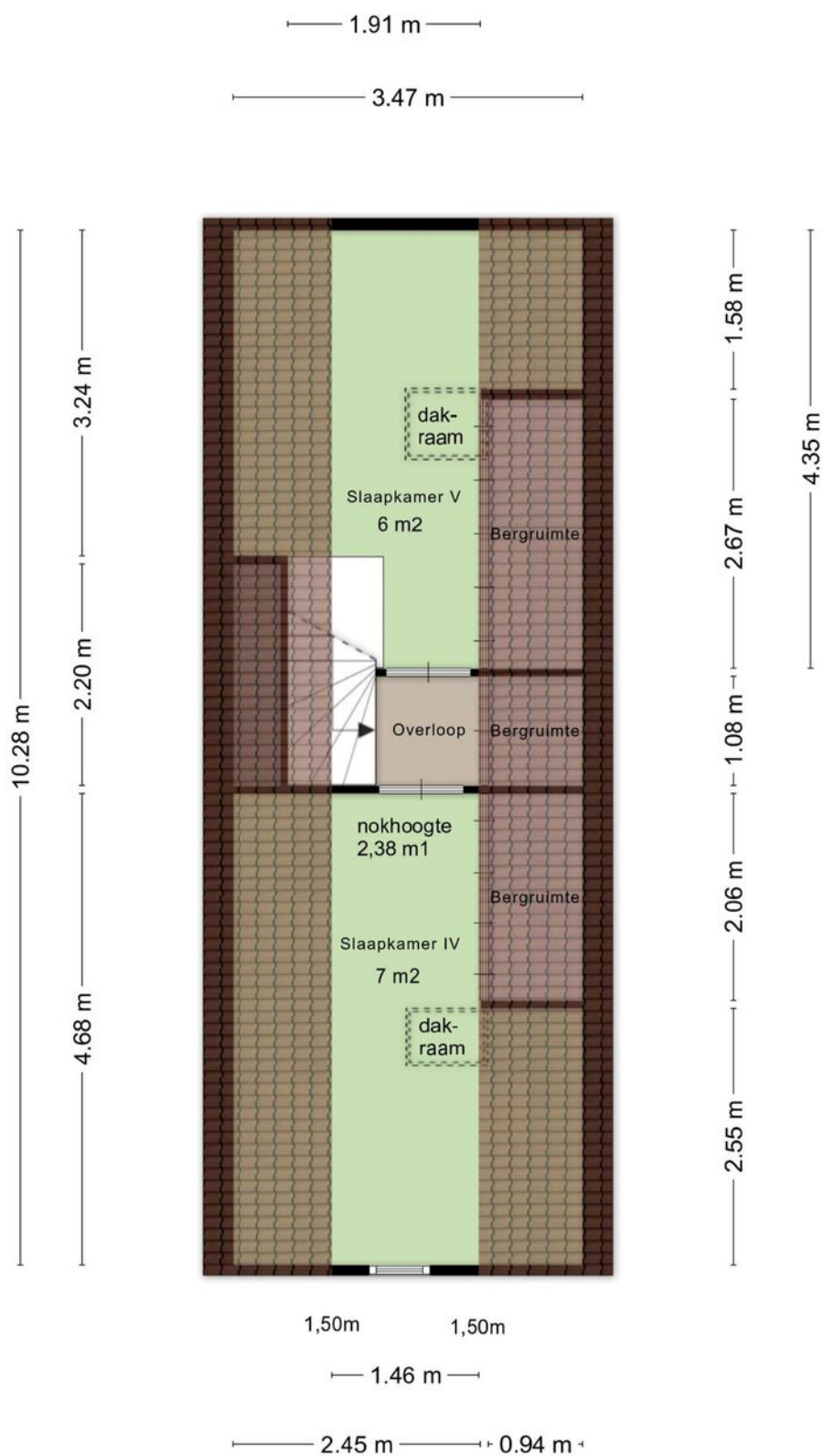
## 1e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond

## Zolder



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond

## Tuin



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

## Ervaren en ondernemende makelaars

*Belangrijk bij het verkopen van een woning is dat u kiest voor ervaren, ondernemende makelaars. Wij zijn een team met veel ervaring in het vak.*

Jantine Muilwijk (1981) is werkzaam in de makelaardij sinds 2000 en Daniël Overduin (1980) sinds 2004. Wij hebben ieder al meer dan honderden woningen verkocht in uw regio!

### Waardebepaling

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. Deze waarde kunt u vervolgens gebruiken voor bijvoorbeeld de berekening van uw hypotheek.

# Interesse in deze woning?

## Neem contact op!

Dorpsstraat 28  
3381 AG Giessenburg

t: 0184-654010  
e: [info@overduinmakelaardij.nl](mailto:info@overduinmakelaardij.nl)

[www.overduinmakelaardij.nl](http://www.overduinmakelaardij.nl)

### Beoordeling

# 9,3

Lokale marktkennis:	9,2
Deskundigheid:	9,3
Service & begeleiding:	9,5
Prijs & kwaliteit:	9,3

### Makelaarsbeoordelingen

Onze opdrachtgevers beoordelen ons gemiddeld met maar liefst een 9,3! Een cijfer waar we méér dan trots op kunnen zijn.

*" Een sterk en doortastend team! Ze weten waar ze mee bezig zijn, zien de markt en weten daar juist op te reageren. Bedankt Daniel en Jantine, het was fijn om met jullie ons huis te verkopen."*

*" We zijn vriendelijk en persoonlijk goed geholpen het contact was duidelijk en alles goed geregeld, er werd adequaat en direct gereageerd op biedingen/ onderhandelingen. Goede inschatting van de marktwaarde."*

*Kijkt u op onze website voor de volledige beoordelingen van al onze opdrachtgevers!*





**Dorpsstraat 28**  
**Giessenburg**

De actieve regiomakelaar van de  
**Ablasserwaard**

---

T: 0184-654010

E: [info@overduinmakelaardij.nl](mailto:info@overduinmakelaardij.nl)

I: [www.overduinmakelaardij.nl](http://www.overduinmakelaardij.nl)

 **OVERDUIN**  
MAKELAARDIJ