



alblasserwaard
makelaars & taxateurs



Baanhoek 337

3361 GE Sliedrecht

Vraagprijs: € 750.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **221 m²**

PERCEELOPPERVLAKTE: **1.352 m²**

ENERGIELABEL: **C**

Kenmerken



Woonoppervlakte
221 m²



Inhoud
1010 m³



Bouwjaar
1645



Aantal slaapkamers
4

Perceeloppervlakte	1.352 m ²
Externe bergruimte	7 m ²
Overige inpandige ruimte	36 m ² (inpandige berging)
Aantal badkamers en toiletten	2 badkamers en 3 toiletten
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, gedeeltelijk dubbel glas
Verwarming en warm water	cv-combiketel, (Remeha HR uit 2020) in combinatie met een hybride warmtepomp (Remeha Elga Ace 4 kW uit 2023), de begane grondvloer is deels voorzien van vloerverwarming
Zonnepanelen	14 stuks uit 2022 (maximaal wattpiek vermogen per stuk per uur: 365)
Kozijnen	hout
Elektra	12 groepen, 3 aardlekschakelaars
Vloeren	hout
Kruipruimte	deels (onder de woonkamer)
Geheid	nee
Energielabel	C
Berging	inpandig + 1 vrijstaande blokhut
Parkeren	openbaar parkeren en op eigen terrein
Tuinligging	tuin rondom

Algemene omschrijving

Een unieke kans: 1.352 m² eigen grond met vrijstaande woonboerderij. Deze rustig, enigszins verscholen, gelegen woning vinden we in een stoep van de Baanhoek. De woonoppervlakte beslaat circa 221 m² met aansluitend een inpandige berging van 36 m². Vanuit de woning heeft u aan de achterzijde vrij uitzicht over de royale tuin met daarachter het perceel huurgrond waar o.a. enkele schapen voor een landelijk tafereel zorgen. Gezien de omvang van het perceel, de grootte en de voorzieningen van de woning zijn de mogelijkheden van dit aanbod zeer divers. Hierbij valt te denken aan bewoning door een groter gezin, kantoor aan huis en/of een vorm van dubbele bewoning.

De woning is in de achterliggende tientallen jaren door de huidige bewoners met zorg en liefde bewoond. Ook is de woning altijd goed onderhouden geweest maar is het nu tijd om het stokje over te dragen aan een nieuwe eigenaar. In het verleden is de woning o.a. al eens voorzien van een nieuw, geïsoleerd dak. Recent is de cv-ketel (2020) vervangen, zijn er 14 stuks zonnepanelen geplaatst (2022) en is er een hybride warmtepomp geïnstalleerd (2023).

Begane grond: via een dubbele deur is er toegang tot de ontvangsthal. Vanuit deze ontvangsthal (met meterkast) is het kantoor en de centrale hal bereikbaar. Deze centrale hal geeft vervolgens toegang tot de woonkamer, de woonkeuken, het toilet (met zwevend closet en fonteintje), de inpandige berging en de 1e verdieping. In de woonkamer is de schouw met inzethaard een echte blikvanger. Middels diverse authentieke raampartijen is er voldoende daglichttoetreding en de woonkamer staat in verbinding met de woonkeuken. De royale woonkeuken is een fijne plek om te verblijven. De duo-/hoekopstelling is voorzien van diverse inbouwapparatuur en hier is een 2e trap naar de verdieping. Vanuit de eethoek heeft u vrij uitzicht over de tuin. De woonkeuken en centrale hal zijn overigens voorzien van vloerverwarming.



Algemene omschrijving

In de bijkeuken vinden we o.a. een wasmachine-aansluiting, een lavet en een deur naar de inpandige berging. Deze inpandige berging beslaat circa 36 m² en is o.a. voorzien van een dubbele, houten deur.

1e Verdieping: de 1e verdieping is via 2 trappen bereikbaar. De trap die vanuit de hal naar boven leidt komt uit op een overloop met toegang tot 2 slaapkamers en badkamer 1. De achterste, royale slaapkamer is o.a. voorzien van 3 raampartijen en geeft middels een trap toegang tot de zolderverdieping. Badkamer 1 is uitgerust met een ligbad, een douchecabine, een toilet en een wastafelmeubel. De 2e slaapkamer beschikt over knieschotbergruimte, raampartijen en toegang tot de 3e slaapkamer. Deze 3e slaapkamer is de masterbedroom en heeft een eigen trapopgang vanaf de begane grond. Deze kamer staat in een open verbinding met een kleedkamer en een 2e badkamer waardoor de totale woonoppervlakte van deze 3 vertrekken bij elkaar circa 40 m² beslaat. De badkamer beschikt over een douchecabine, een toilet en een wastafelmeubel. In de slaap- en kleedkamer zijn verschillende vaste kasten en ook een extra wastafelmeubel.

Zolderverdieping: op deze zolder van de woning vinden we de cv-ketel, de hybride warmtepomp en de omvormer van de zonnepanelen. Verder kan deze ruimte gebruikt worden als berging.

Buiten:

De tuin is aangelegd met sierstraatwerk, gazon, bomen en grindpartijen. Er is tevens een achteruitgang om zo de Parallelweg te kunnen bereiken. Tussen het perceel eigen grond en de huurgrond ligt een slootje/greppel. Ook vinden we in de tuin een eenvoudige houten blokhut.





Centrale hal met entree woning



Kantoor



Centrale hal



Woonkamer



Woonkamer



Schouw met gashaard in de woonkamer



Woonkamer



Woonkamer



Woonkamer



Keuken



Keuken



Keuken



Keuken



Keuken



Bijkeuken



Centrale hal met trapogang



Toilet begane grond



Slaapkamer 1 met toegang tot zolder



Slaapkamer 1



Slaapkamer 2



Slaapkamer 2



Badkamer 1



Douchecabine



Ligbad



Masterbedroom (slaapkamer 3)



Masterbedroom (slaapkamer 3)



Kleedkamer met vaste kasten en doorgang naar de badkamer



Kleedkamer



Badkamer 2



Douchecabine



Wastafelmeubel



Zolderverdieping met o.a. de cv-ketel



Entreehal met dubele deuren naar de centrale hal



Voorraanzicht



(Dubbele) voordeur woning



Dubbele deuren naar de inpandige berging



Zijgevel



Bovenaanzicht (gele arcering is eigen grond, groene arcering is huurgrond)









Toegangspad naar de woning toe



Toegang tot de woning vanaf de Baanhoek



Bovenaanzicht woning



Aangrenzende perceel huurgrond



Aangrenzende perceel huurgrond met links de woning

Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
hal / entree	vloertegels	houten delen	houten delen	toegang tot: - meterkast - kantoor - centrale hal
kantoor	tapijt	structuurverf	houten balken	voorzien van diverse ramen
centrale hal	vloertegels + vloerverwarming	sauswerk	houten balken	toegang tot: - trapopgang 1e verdieping - trapkast - toilet - woonkamer - woonkeuken - schuur
toilet	vloertegels + vloerverwarming	wandtegels	houten balken	voorzien van: - zwevend closet - fonteintje
woonkamer	houten vloerdelen	sauswerk	balkenplafond	voorzien van: - vaste kast - gashaard met schouw
keuken	vloertegels + vloerverwarming	sauswerk	houten delen	voorzien van: - duo-/hoekopstelling me o.a.: - koelkast - magnetron - vaatwasmachine - 6-pits gasfornuis toegang tot: - trapopgang 1e verdieping - woonkamer - centrale hal - bijkeuken - tuin middels tuindeur (met rolluik)
bijkeuken	vloertegels	metselwerk/ houten delen	houten balken	voorzien van: - wasmachine-aansluiting toegang tot in pandige berging
in pandige berging				voorzien van elektra en dubbele houten deuren toegang tot: - centrale hal - bijkeuken
overloop	tapijt	structuurverf	gipsplaten	toegang tot: - badkamer 1 - slaapkamer 1 en 2
badkamer 1	vloertegels	wandtegels	MDF delen	voorzien van: - ligbad - wastafel - toilet - douchecabine

Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
1e VERDIEPING				
overloop	tapijt	structuurverf	gipsplaten	toegang tot: - badkamer 1, slaapkamer 1 en 2
badkamer 1	vloertegels	wandtegels	MDF delen	voorzien van: - ligbad en wastafel - toilet en douchecabine
slaapkamer 1	tapijt	behang	gipsplaten	gelegen aan de noordzijde voorzien van: - raam in voor- en zijgevel - dakvenster - trapopgang zolderverdieping
slaapkamer 2	tapijt	behang	balkenplafond	voorzien van: - dubbel dakraam achterzijde - knieschotberging - venster voorzijde
slaapkamer 3 (masterbedroom)	tapijt	behang	houten delen	voorzien van: - wastafel - vaste kast - kleedkamer met dubbele vaste kast - venster voorgevel + dakraam achterzijde - knieschotberging toegang tot badkamer 2
badkamer 2	vloertegels	wandtegels	MDF delen	voorzien van: - douchecabine - 2e toilet - wastafelmeubel
2e VERDIEPING				
half openruimte	tapijt / houten vloerdelen		houten dakbeschot	voorzien van: - cv-ketel - binnenunit hybride warmtepomp - omvormer zonnepanelen
BUITEN				
tuin				voorzien van: - grindpartijen en gazon - plantenborders en bomen - houten berging - achterom naar Parallelweg
houten blokhut				praktische berging

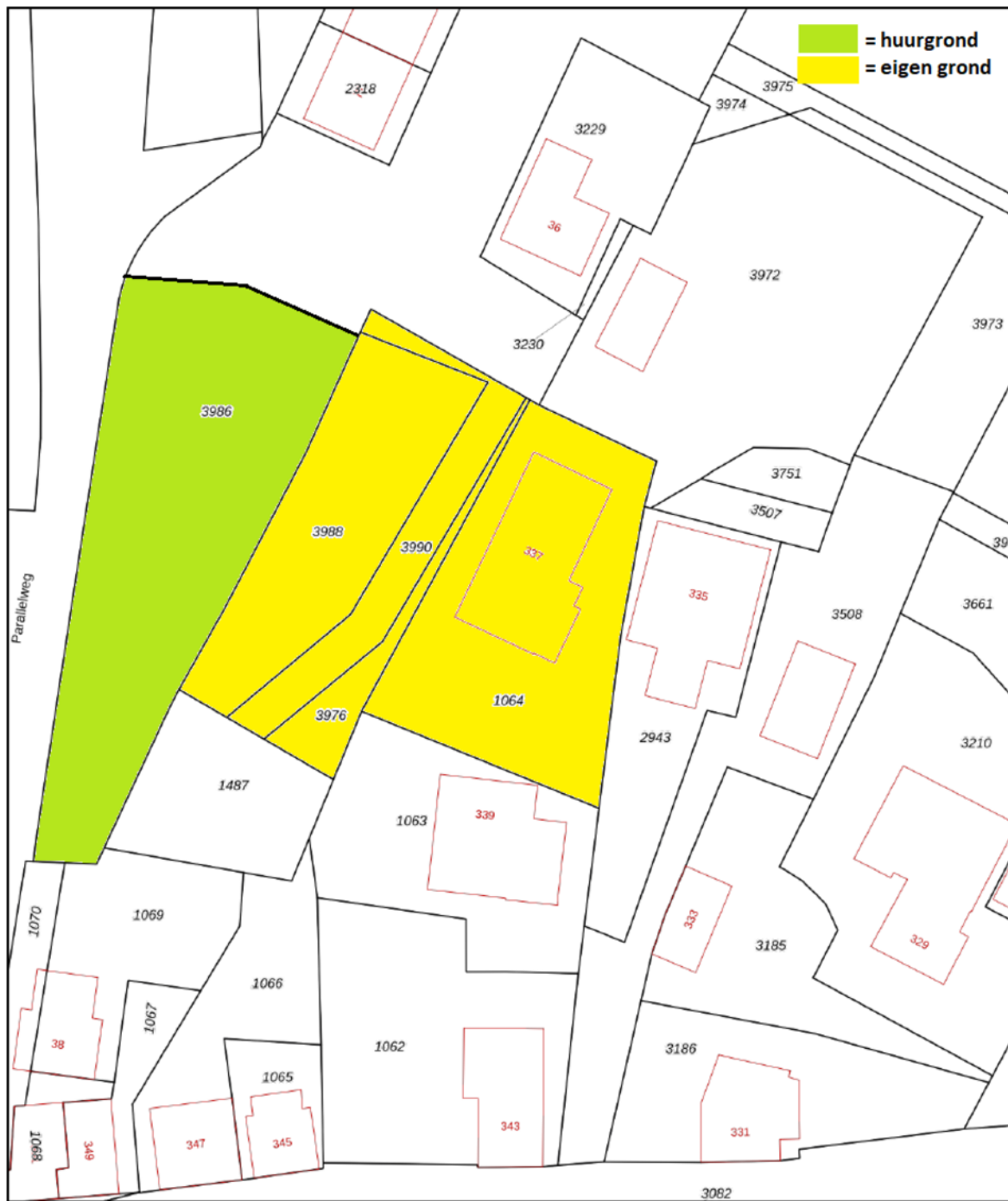
Plattegrond




Plattegrond



Kadastrale kaart

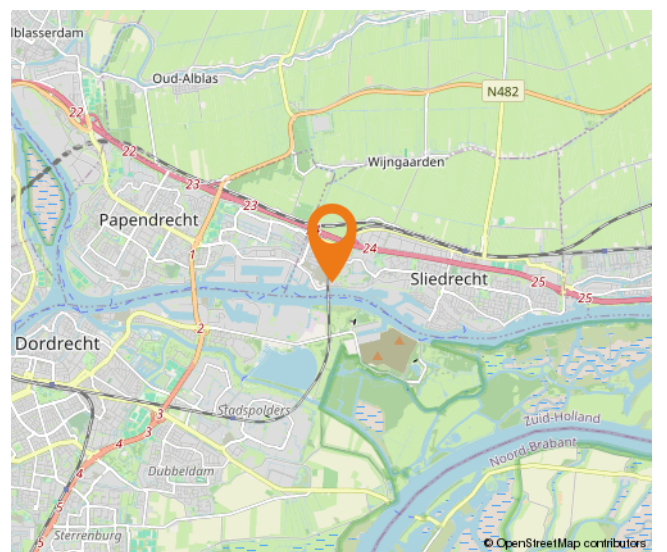
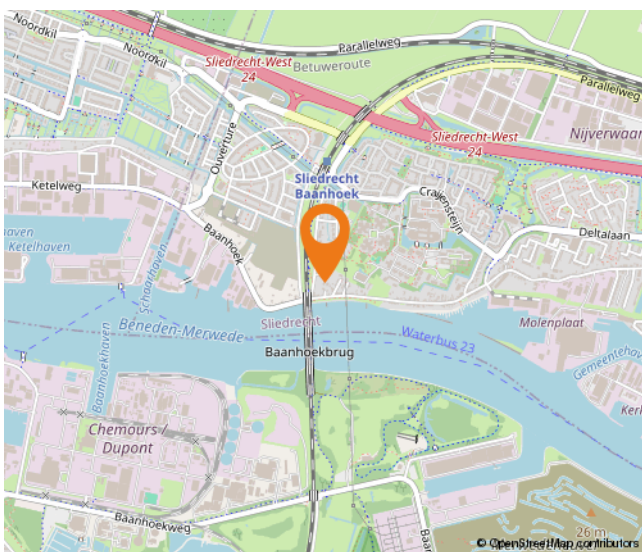
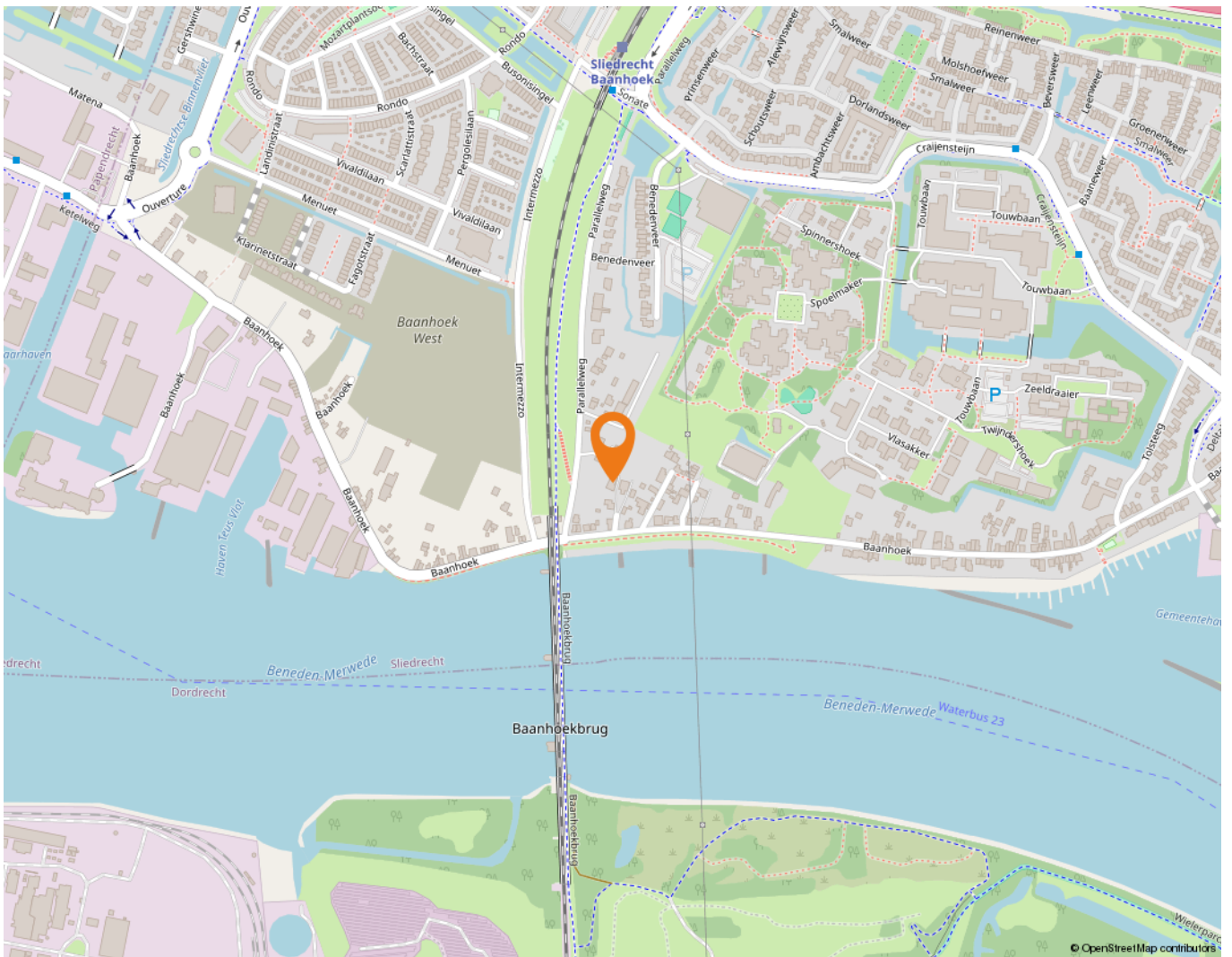


<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Sliedrecht</p> <p>Sectie K</p> <p>Perceel 1064</p>	<p>kadaster</p> 
--	--	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 november 2023
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

Kaarten



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Rolgordijnen slaapkamers	X		
- Luxaflex slaapkamers	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- plavuizen	X		
- Vloerbedekking boven	X		
- Houten vloer(delen) voorkamer	X		
Overig, te weten			
- Gaskachel woonkamer	X		
- Radiatorafwerking woonkamer	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)			
	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- vaatwasser	X		
- Koelkast keuken	X		
- Vriezer bijkeuken			X
Keukenaccessoires, te weten			
- Kast onder de trap	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
Kluis		X	
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Hybride WP Elga ace 4 KW	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Schuur inhoud			X
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		

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.



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.

Koper en verkoper ontvangen een concept van de overeenkomst waarna een (gezamenlijke) afspraak tot ondertekening volgt op één van onze kantoren. U plaatst uw handtekening nadat de makelaar aan u de inhoud van de koopovereenkomst heeft toegelicht.

Wij sturen de ondertekende overeenkomst op naar de betreffende notaris.



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