



Baanhoek 249

3361 GD Sliedrecht

Vraagprijs: € 435.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **108 m²**

PERCEELOPPERVLAKE: **461 m²**

ENERGIELABEL: **E**

Kenmerken



Woonoppervlakte
108 m²



Inhoud
490 m³



Bouwjaar
1913



Aantal slaapkamers
3

Perceeloppervlakte	461 m ²
Externe bergruimte	62 m ² (houten garage)
Overige inpandige ruimte	6 m ² (bergzolder)
Gebouw gebonden buitenruimte	5 m ² (inpandig balkon)
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer en 1 toilet
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, gedeeltelijk dubbel glas
Verwarming / warm water	Remeha HR, combiketel uit 2023, 2x gashaard
Kozijnen	hout
Elektra	3 groepen
Vloeren	begane grond: deels beton / deels hout 1e verdieping: hout
Voorzieningen	buitenzonwering
Kruipruimte	nee
Geheid	nee
Energielabel	E
Parkeren	openbaar parkeren aan de dijk, parkeren op eigen terrein (meerdere auto's) en parkeren in berging
Tuinligging	achtertuin, ca. 120 m ² , noorden
Bijzonderheden	- de bouwkundige staat is matig/ gedateerd - recht van weg (te voet en met personenauto plus eventuele aanhanger max. 750 kg)

Algemene omschrijving

Historische dijkwoning met grote schuur en volop potentie!

Aan de Baanhoek, staat deze authentieke woning boordevol historie en mogelijkheden. De woning ligt beneden aan de dijk en biedt een unieke kans voor de liefhebber van klussen die zijn eigen woonpaleis wil creëren.

Deze woning is al vele generaties lang in dezelfde familie geweest en ademt historie. In de royale schuur bevond zich vroeger een touwslagerij.

Nu is het tijd voor een nieuwe fase, misschien wel met jou als volgende bewoner. De woning is toe aan modernisering, maar biedt met een woonoppervlakte van ca. 108 m², 3 slaapkamers en een grote schuur een solide basis om volledig naar eigen wens te renoveren en in te richten.

De begane grond is bestaat uit een woonkamer, keuken, badkamer, separaat toilet en bijkeuken.

De woonkamer ligt aan de voorzijde en heeft door de grote raampartij veel lichtinval. Extra bijzonder zijn de glas in lood ramen in de woonkamer en het zichtbare balkenplafond.

Zowel de keuken als de woonkamer zijn voorzien van een gashaard.



Algemene omschrijving

De eerste verdieping is voorzien van 2 grote slaapkamers, een 3e extra slaap-/werkkamer, ruime overloop en een inpandig balkon. Via de overloop is de bergzolder bereikbaar.

Het karakter van de woning is ook zichtbaar aan de buitenzijde. Heb je de decoratieve windveren, gevelmakelaar en gevelankers al gezien op de foto's?

Kijk ook eens naar de zijgevel. Hier zie je de houten luiken, oude stalramen en ook het smeedijzeren hek langs het balkon.

Een groot pluspunt is de zeer ruime schuur van ca. 33 m² mét vliering, waar met gemak twee auto's kunnen worden gestald. Ideaal voor hobbyisten, klussers of extra opslagruimte.

Daarnaast beschikt het perceel van ca. 461 m² over een ruime tuin, wat zich perfect leent voor één of meerdere terrassen, groen-of sierbeplantingen óf een andere creatieve invulling.

Op het naastgelegen pad is recht van overpad aanwezig.

Ben jij niet bang om de handen uit de mouwen te steken en zie jij de charme en potentie van deze bijzondere plek? Dan is dit jouw kans om hier iets heel moois van te maken.





Woonkamer



Woonkamer



Bijkeuken



Keuken



Keuken



Keuken



Toegang tot achtertuin



Toilet



Entree



Badkamer



wastafelmeubel



Zitbad



Slaapkamer 1



Slaapkamer 1



Slaapkamer 2



Slaapkamer 2



Loggia



Slaapkamer 3



Overloop



Zolder



Achtertuin



Achtertuin



Achtertuint



Schuur



Parkeermogelijkheid op eigen terrein



Schuur



Achtertuin



Achtertuin



Achtertuint



Voorzijde woning



Bovenaanzicht



Omgeving

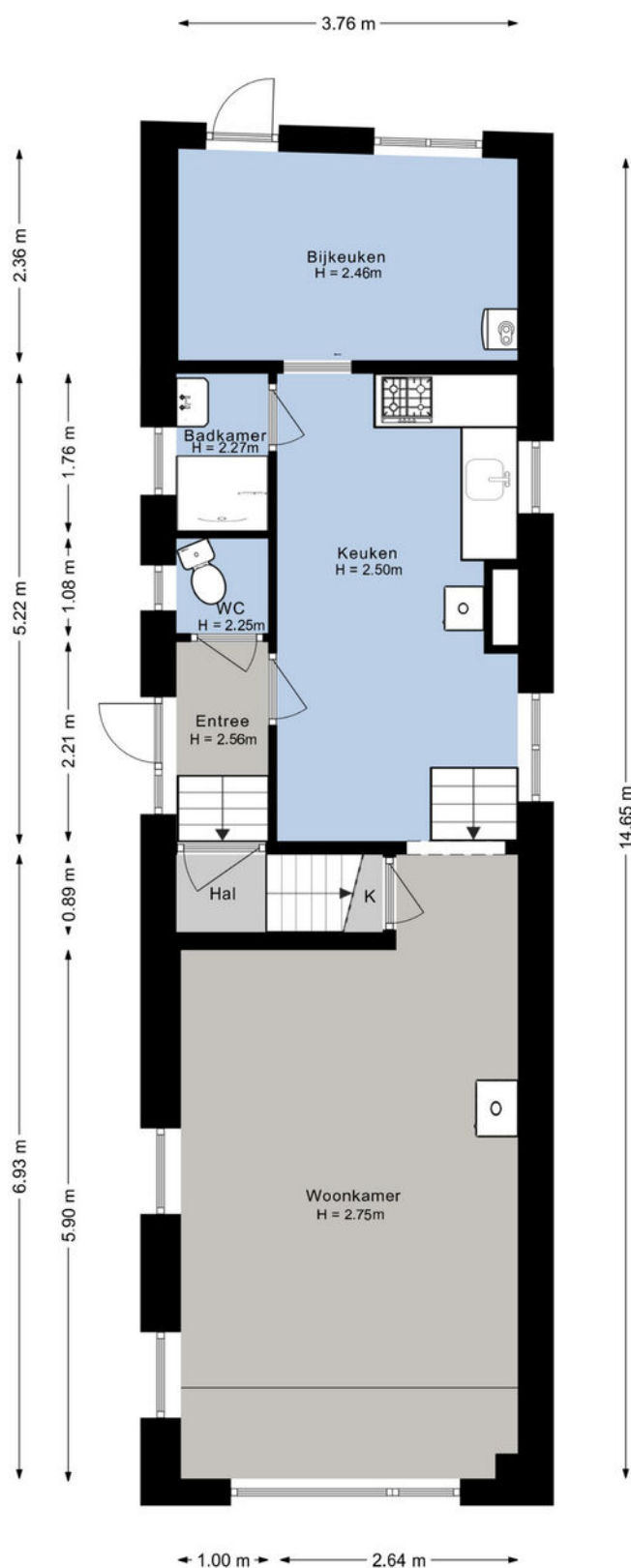
Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
hal / entree	vloertegels	hout / metselwerk	houten delen	toegang tot: - toilet - keuken - 1e verdieping
toilet	vloertegels	wandtegels / sauswerk	gipsplaten	voorzien van: - closet - raam
woonkamer	tapijt	behang	houten balken	voorzien van: - gashaard - trapkast - glas in lood in het zicht
keuken	vloertegels	wandtegels / behang	houten balken	half open keuken met hoekopstelling, voorzien van: - koelkast - afzuigkap - gaskookplaat - gashaard toegang tot: - hal entree - bijkeuken - badkamer - woonkamer
bijkeuken	vloertegels	sauswerk	houten delen	voorzien van: - CV-opstelling - witgoedaansluitingen toegang tot de achtertuin
badkamer	vloertegels	wandtegels / sauswerk	plaatmateriaal	voorzien van: - zitbad - wastafel - designradiator - raam
1e VERDIEPING				
overloop	tapijt	behang / sauswerk	plafondplaten	voorzien van vaste kasten toegang tot: - 2 slaapkamers - vliering
slaapkamer 1	tapijt	behang	plafondplaten	gelegen aan de voorzijde voorzien van: - balken in zicht - glas in lood in het zicht
slaapkamer 2	tapijt	sauswerk	plafondplaten	gelegen aan de achterzijde toegang tot: - loggia - slaapkamer 3
slaapkamer 3	tapijt	plaatmateriaal	plafondplaten	hobbykamertje

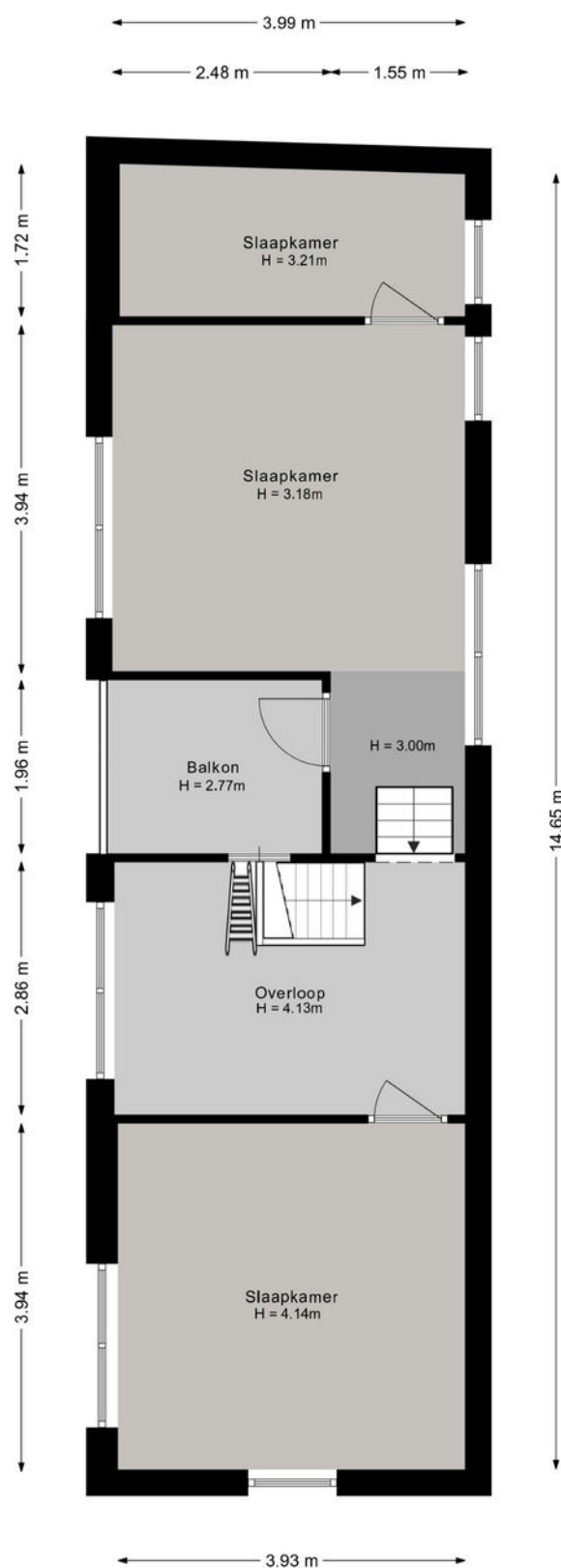
Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
2e VERDIEPING				
vliering				hoogte: 1.70 meter
BUITEN				
tuin				gesitueerd op het noorden voorzien van: - sierstraatwerk - plantenborders - achterom - houten garage - broeikas
garage				afmetingen ca. 6,60 x 5,12m voorzien van: - elektra-aansluiting - vliering
broeikas				afmetingen ca. 5.50 x 2.05 meter

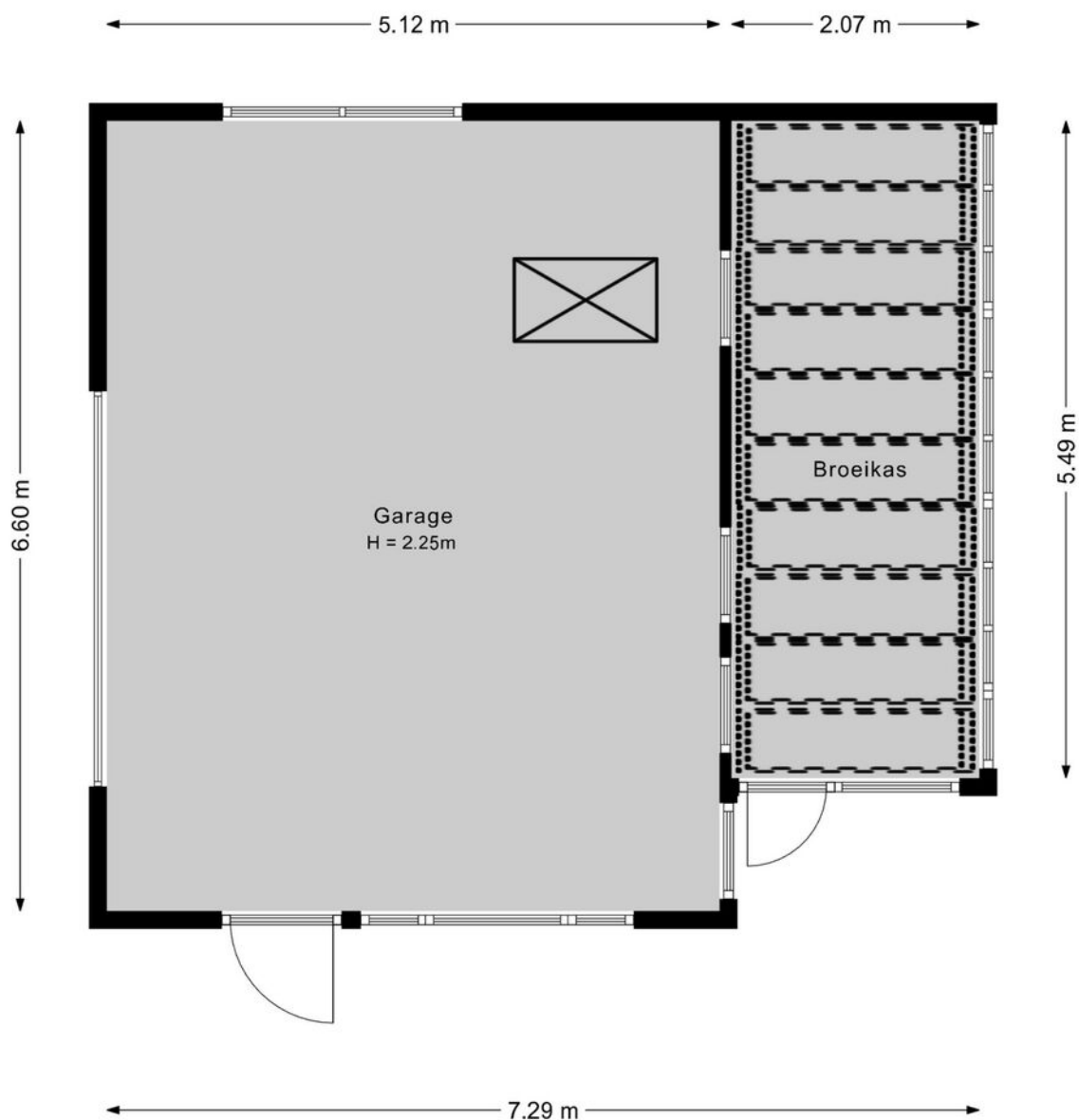
Plattegrond begane grond



Plattegrond 1e verdieping



Plattegrond garage



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

12345
25

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Schaal 1: 500

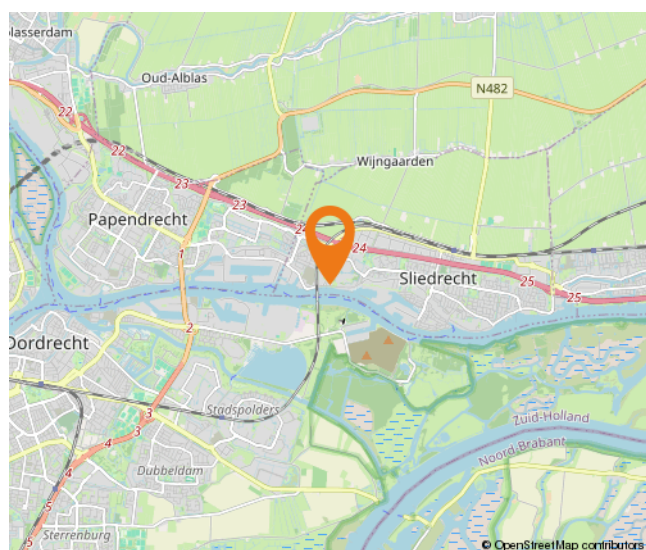
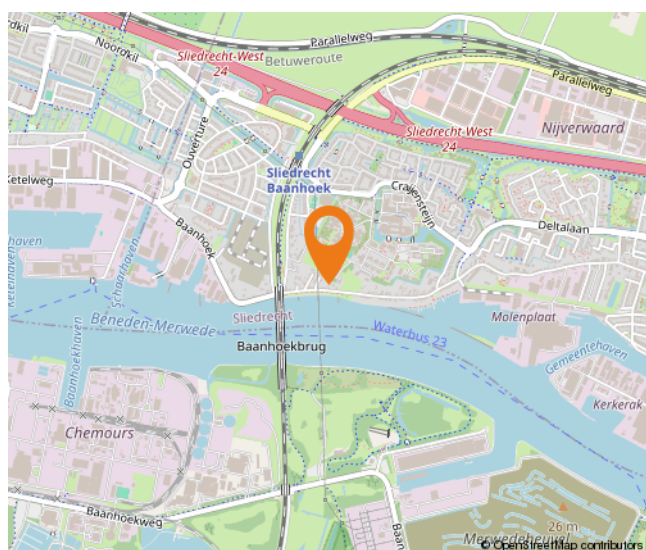
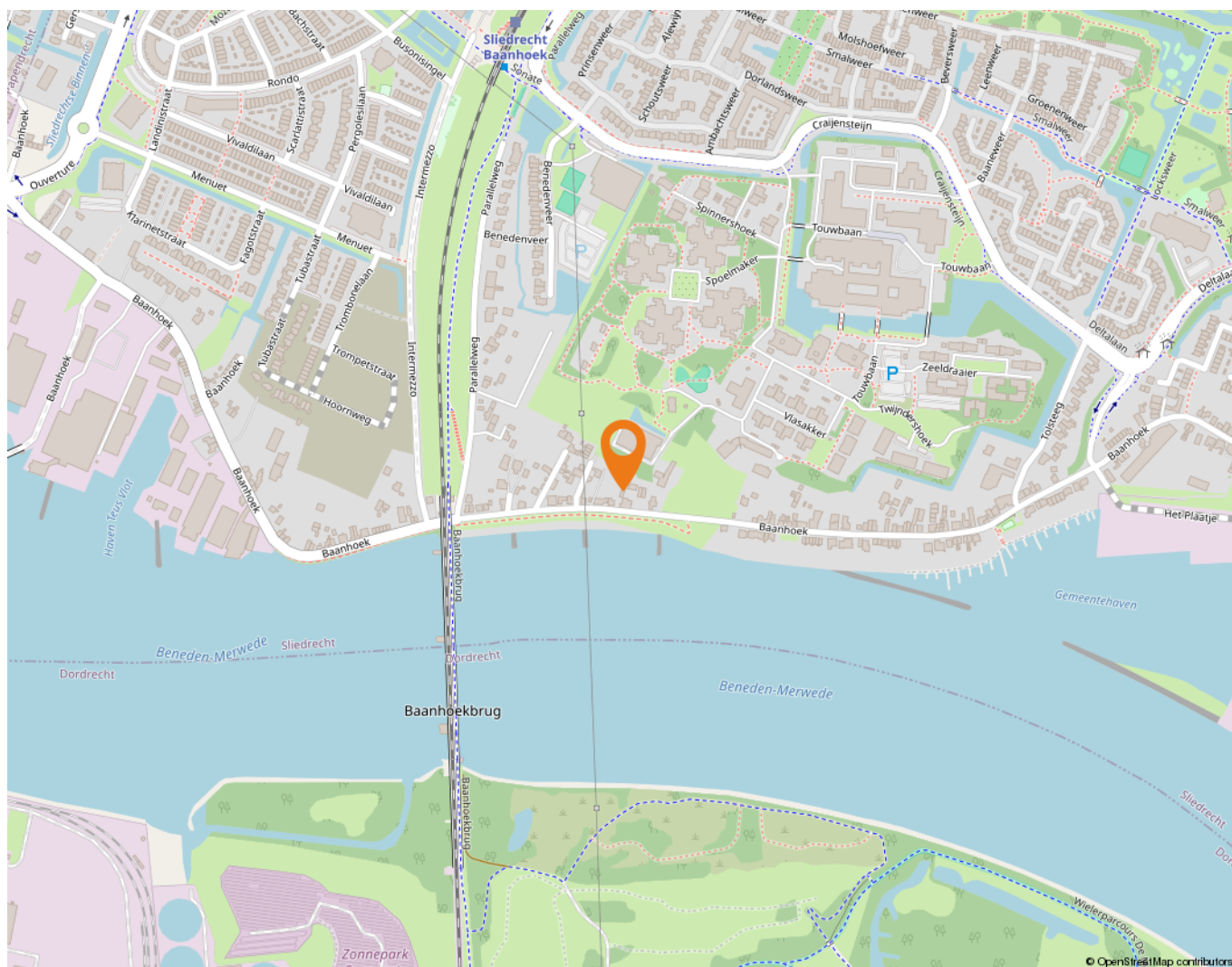
Kadastrale gemeente Sliedrecht
Sectie K
Perceel 1022

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 18 september 2025
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 MerweLingelijn, waarmee naar Dordrecht, Gorinchem en Geldermalsen gereisd kan worden.



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Gas)kachels	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- koelkast	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- wastafel	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- Zitbad	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat	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			
(Broei)kas	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- 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. 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!



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