




maarten
makelaardij
& hypotheek

ieder
huis,
eigen
verhaal

BAANHOEK 189

3361 GC SLIEDRECHT

VRAAGPRIJS € 625.000,- K.K.

Vastgoed
 **Ned.**

078 - 89 02 748
drechtsteden@maartenmakelaardij.nl
www.maartenmakelaardij.nl



KENMERKEN

| | |
|---------------------------|---|
| Type woning | vrijstaande woning |
| Woonoppervlakte | 135 m ² |
| Inhoud | 512 m ³ |
| Bouwjaar | 1825 |
| Aantal kamers | 5 |
| Aantal slaapkamers | 4 |
| Buitenruimte | achtertuin |
| Isolatie | dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas |
| Verwarming | c.v.-ketel |
| Warm water | c.v.-ketel |



OMSCHRIJVING

Dijkwoning met uitzicht dat nooit verveelt!

Wonen op de dijk met uitzicht over de Beneden Merwede... Dat is elke dag een beetje genieten. Bij Baanhoek 189 krijg je niet alleen dat uitzicht, maar ook een huis vol mogelijkheden om er helemaal jouw eigen plek van te maken.

Hier is jarenlang met heel veel plezier heeft gewoond en dat snappen we helemaal. Voor de jongste dochter voelde dit altijd als een écht warm thuis en dat gevoel zit nog steeds in het huis.

Met vier slaapkamers, een royale tuin met overkapping én een heerlijk terras op dijkniveau heb je hier alle ruimte om jouw groene vingers z'n werk te laten doen. Of je nu beneden in de tuin zit of boven op het terras, er is altijd wel een fijn plekje te vinden om een hapje & drankje te nuttigen. Laat dat lekkere weer maar komen!

De ligging is bovendien super praktisch: de trein is dichtbij en ook op de fiets bereik je alles gemakkelijk. Voor gezinnen zijn er volop basisscholen in de buurt, wat het een fijne plek maakt voor jong en oud.

Een unieke kans om te wonen op de dijk, met alle ruimte om hier jouw eigen woonwensen tot leven te brengen!

Indeling:
Hal met meterkast en toegang tot de leefkeuken.

Meterkast, 6 groepen, krachtstroom, slimme meters.

Leefkeuken met keuken in hoekopstelling (2025) en toegang tot de woonkamer, badkamer, toilet en trapopgang. De keuken is voorzien van een plavuizenvloer.

De keukenopstelling is voorzien van een 6 pit gasfornuis met oven, afzuigkap, vaatwasser, losse koel-/vriescombinatie en een carrouselkast.

De woonkamer is panddiep en biedt zowel uitzicht over de royale achtertuin als over de dijk en zelfs de rivier Beneden-Merwede. De kamer is voorzien van een convectorput en dubbele deuren naar het balkon. De kozijnen aan voorzijde beschikken over sfeervolle luiken. De woonkamer is afgewerkt met een laminaatvloer en spachtelputz wandafwerking.

Het balkon biedt een fijne buitenruimte direct gelegen bij de woonkamer, de ideale plek voor een fijne lounge set. Vanaf het balkon heb je via een trap toegang tot de achtertuin.

Via de hal aangrenzend bij de keuken zijn tevens het toilet en de badkamer bereikbaar. Het toilet is voorzien van een wandcloset en fonteintje.

De badkamer is ruim opgezet en voorzien van een verzonken ligbad, douchecabine en een wastafel op meubel.



1e verdieping:

Overloop met toegang tot de vliering.

Grote slaapkamer aan zijkant met houten vloer, grote raampartijen met bijpassende luiken en stucwerk plafondafwerking met inbouwspots.

Slaapkamer aan voorzijde, voorzien van een laminaatvloer.

Slaapkamer aan achterzijde, voorzien van een houten vloer, deels behang wandafwerking en inbouwspots.

Slaapkamer aan zijkant, voorzien van een laminaatvloer en spachtelputz wandafwerking.

De vliering loopt over de gehele breedte van de woning en biedt een ideale bergruimte.

Tuin:

Vanaf de dijk is de tuin bereikbaar via een achterom met bestrating. De achtertuin is maar liefst 16 meter diep, dus hoewel gelegen op het noorden kan je hier altijd in de zon zitten en geniet je van ultieme privacy.

Via de tuin is de bergruimte onder de woning bereikbaar, hier bevindt zich tevens de opstelplaats CV-ketel (Remeha, 2020). Daarnaast is er een bergruimte onder het balkon, handig voor o.a. je tuingereedschap!

Achterin de tuin is in 2022 een groot tuinhuis geplaatst, voorzien van glazen schuifpanelen. Zo kan je hier ook bij mindere weersomstandigheden heerlijk vertoeven! Daarnaast is het tuinhuis door de baropstelling een ideale plek om feestjes te organiseren! De jacuzzi is opgesteld achterin de tuin, op een zonnige plek. Zie je jezelf hier al in zitten, op een zomerse avond, hapje en drankje erbij, verder heb je toch niets nodig?

De tuin is deels betegeld en voorzien van een grasveld, diverse beplanting en elektra-aansluitingen.

Algemeen:

- Eigen grond, 382 m².
- Vrijstaande, riet gedekte dijkwoning met knusse woonkamer, 4 slaapkamers en een oase aan rust in de diepe achtertuin!
- Gelegen aan de Baanhoek in Sliedrecht, met uitzicht op rivier de Beneden-Merwede, op korte afstand van scholen, supermarkt en het treinstation.
- In 2025 is de keuken vernieuwd en zijn plavuizen in de leefkeuken gelegd.
- Buitenschilderwerk in 2025/2026 uitgevoerd.
- Oplevering in overleg.

De informatie in deze brochure is met de nodige zorg vastgesteld. Aan deze gegevens kunnen echter geen rechten worden ontleend, alle aansprakelijkheid van Maarten Makelaardij is derhalve uitgesloten. Voorts zijn wijzigingen voorbehouden. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.



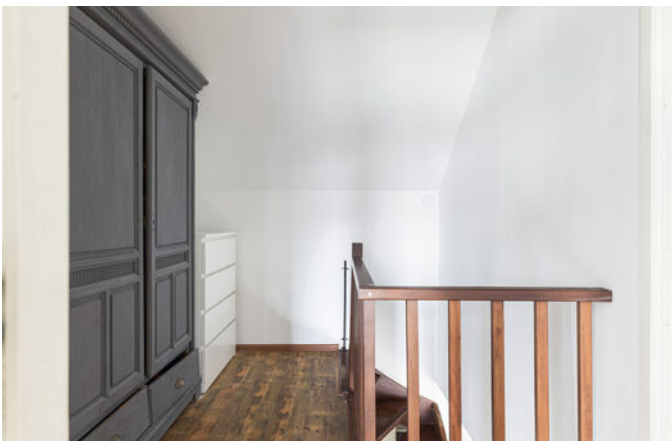


















PLATTEGROND



Baanhoek 189 Sliedrecht
-BEGANE GROND-

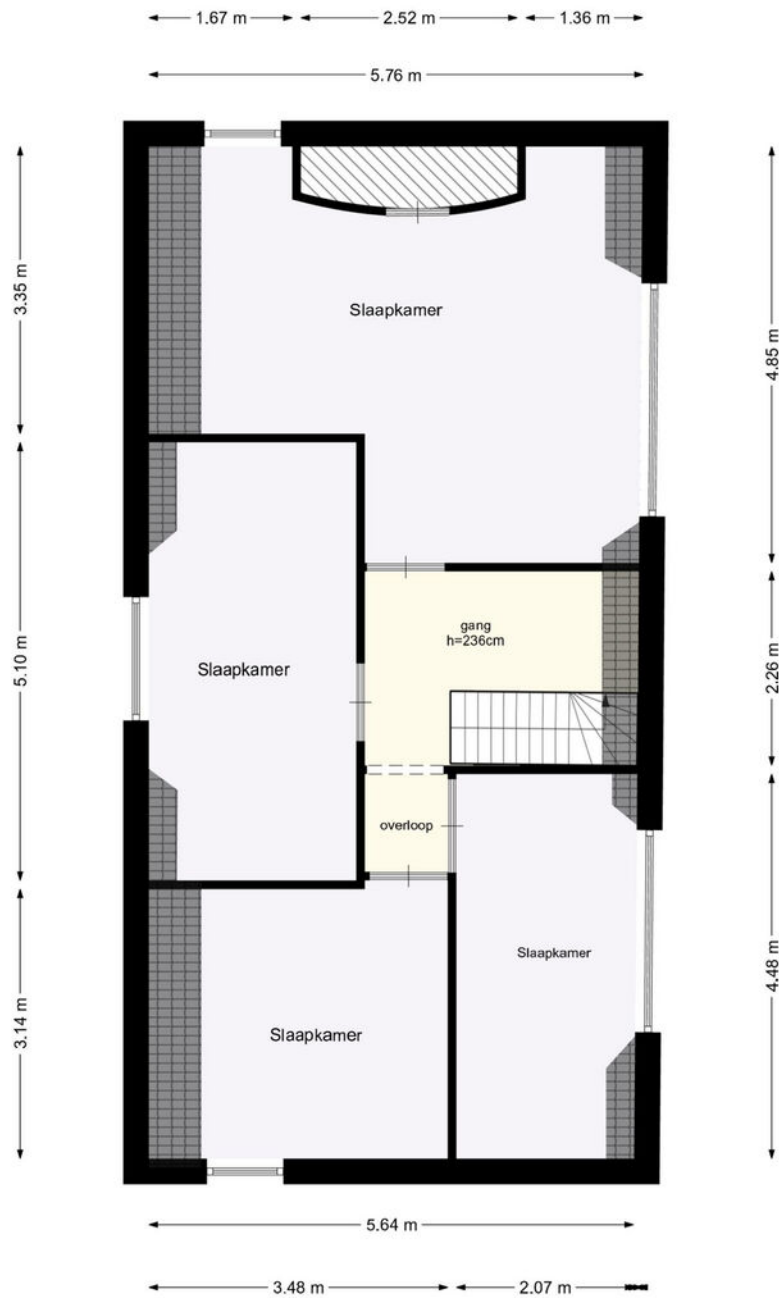


Deze plattegrond is met zorg samengesteld, maar er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
Alle maten en indelingen zijn indicatief.
WWW.INMETERRIJNMOND.NL

PLATTEGROND



Baanhoek 189 Sliedrecht
-1e VERDIEPING-



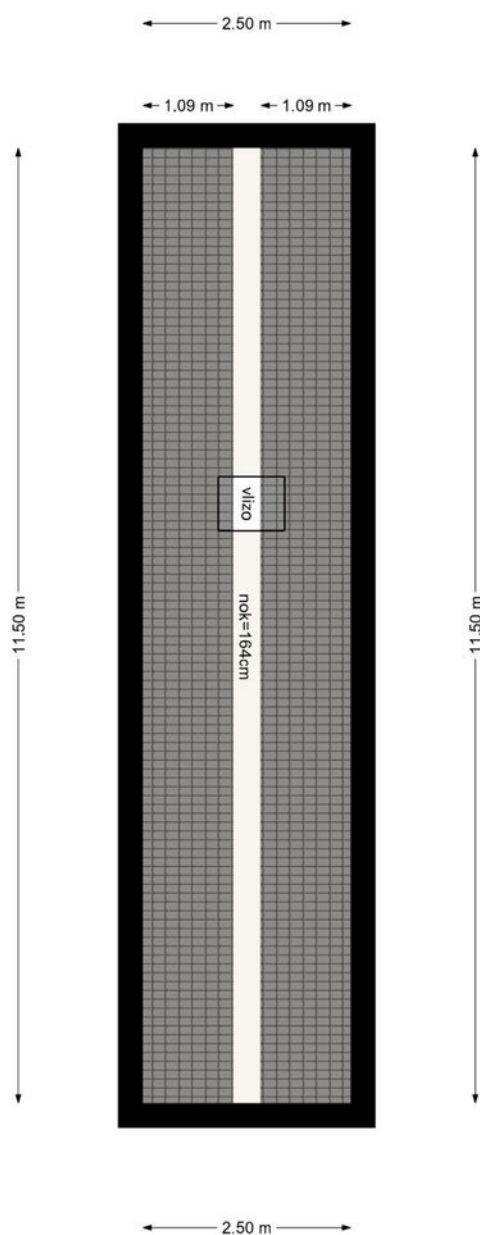


maarten

makelaardij
& hypotheek

PLATTEGROND

Baanhoek 189 Sliedrecht
-VLIERING-



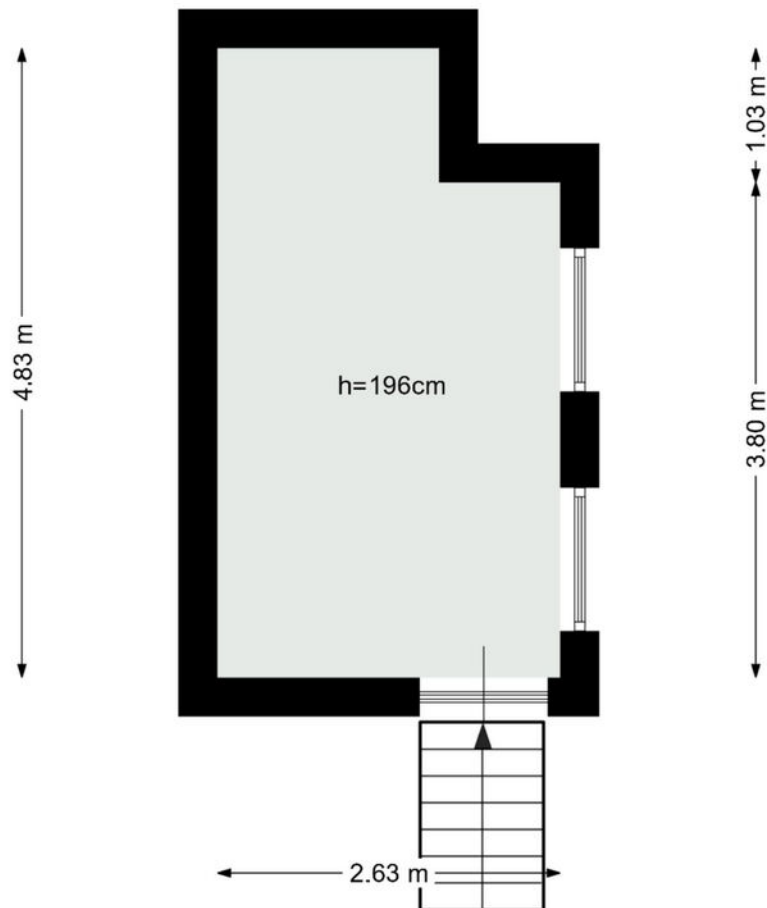
Deze plattegrond is met zorg samengesteld, maar er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
Alle maten en indelingen zijn indicatief.
WWW.INMETERRIJNMOND.NL

PLATTEGROND

Baanhoek 189 Sliedrecht
-BERGING-

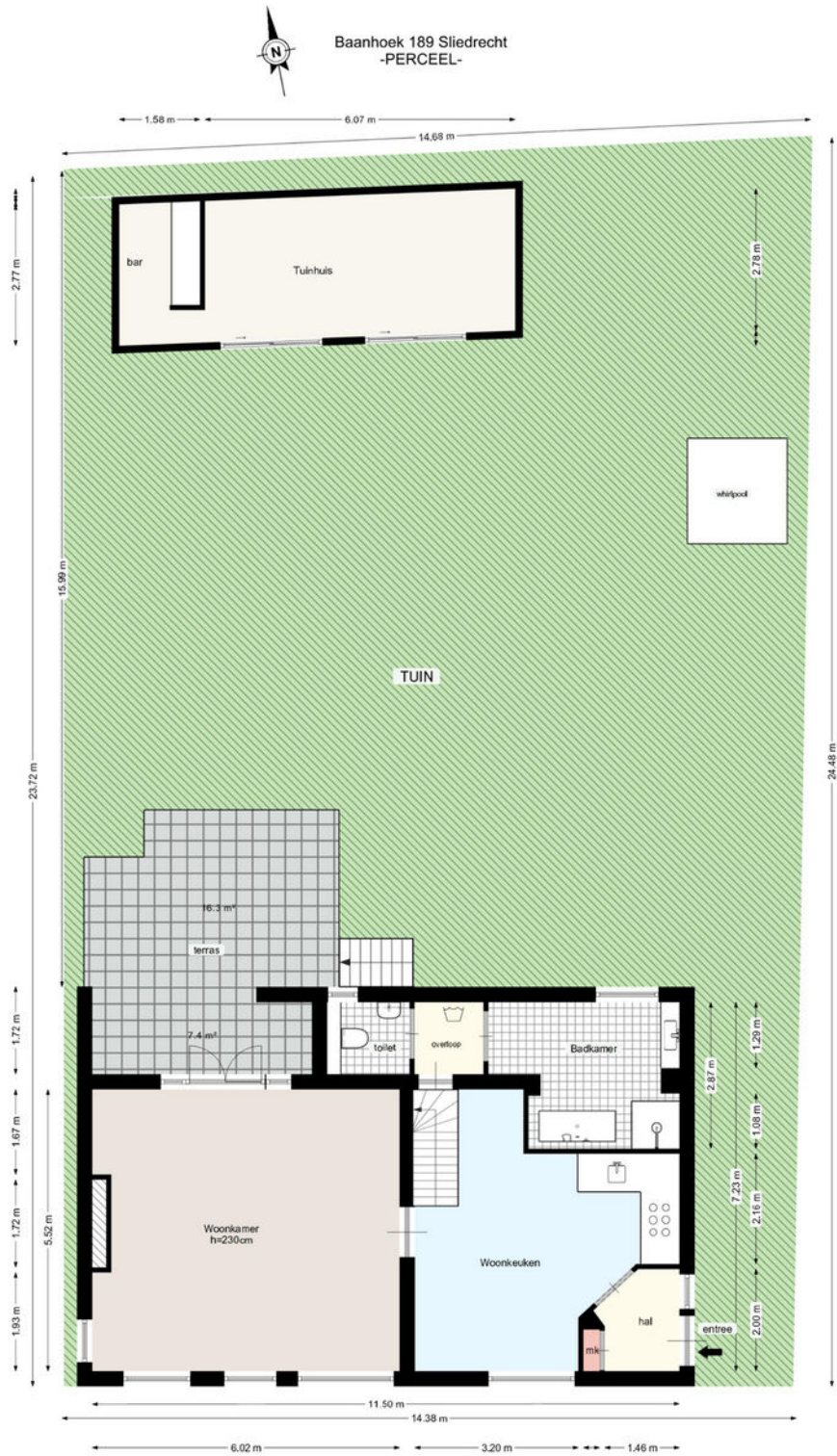


← 1.70 m → → 0.93 m →

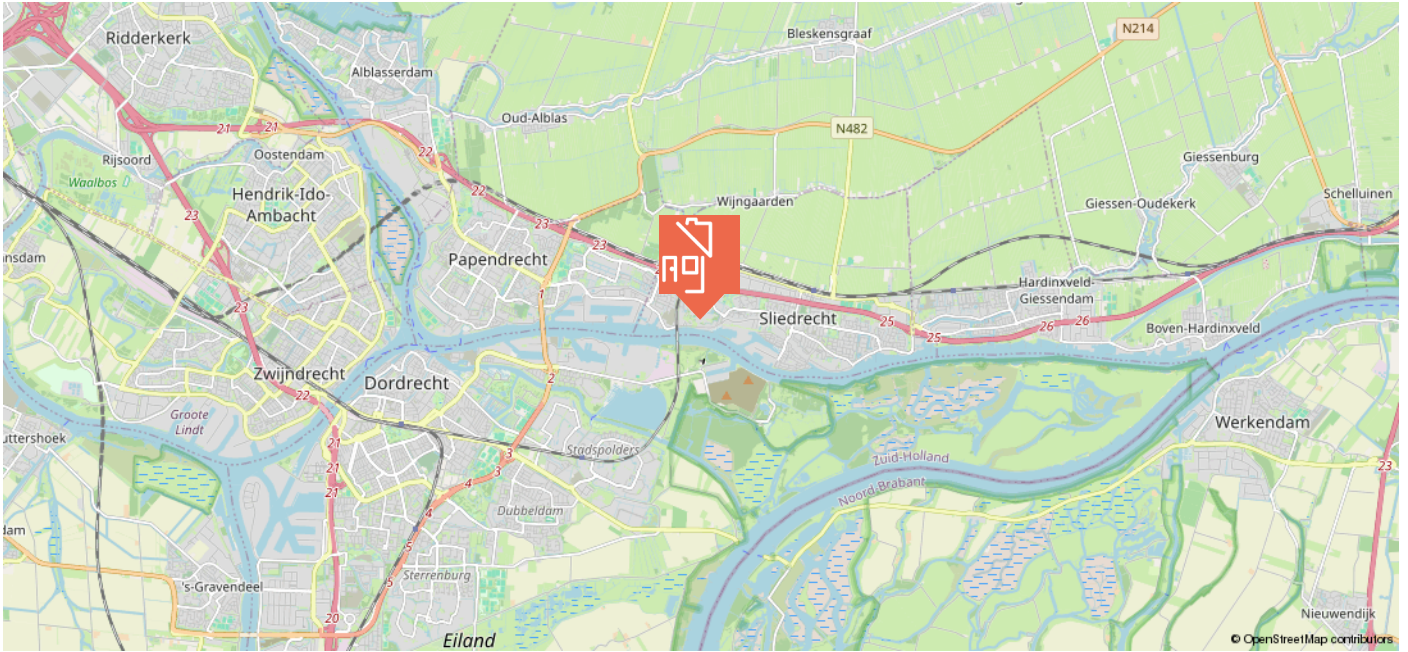


Deze plattegrond is met zorg samengesteld, maar er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
Alle maten en indelingen zijn indicatief.
WWW.INMETERRIJNMOND.NL

PLATTEGROND



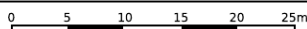
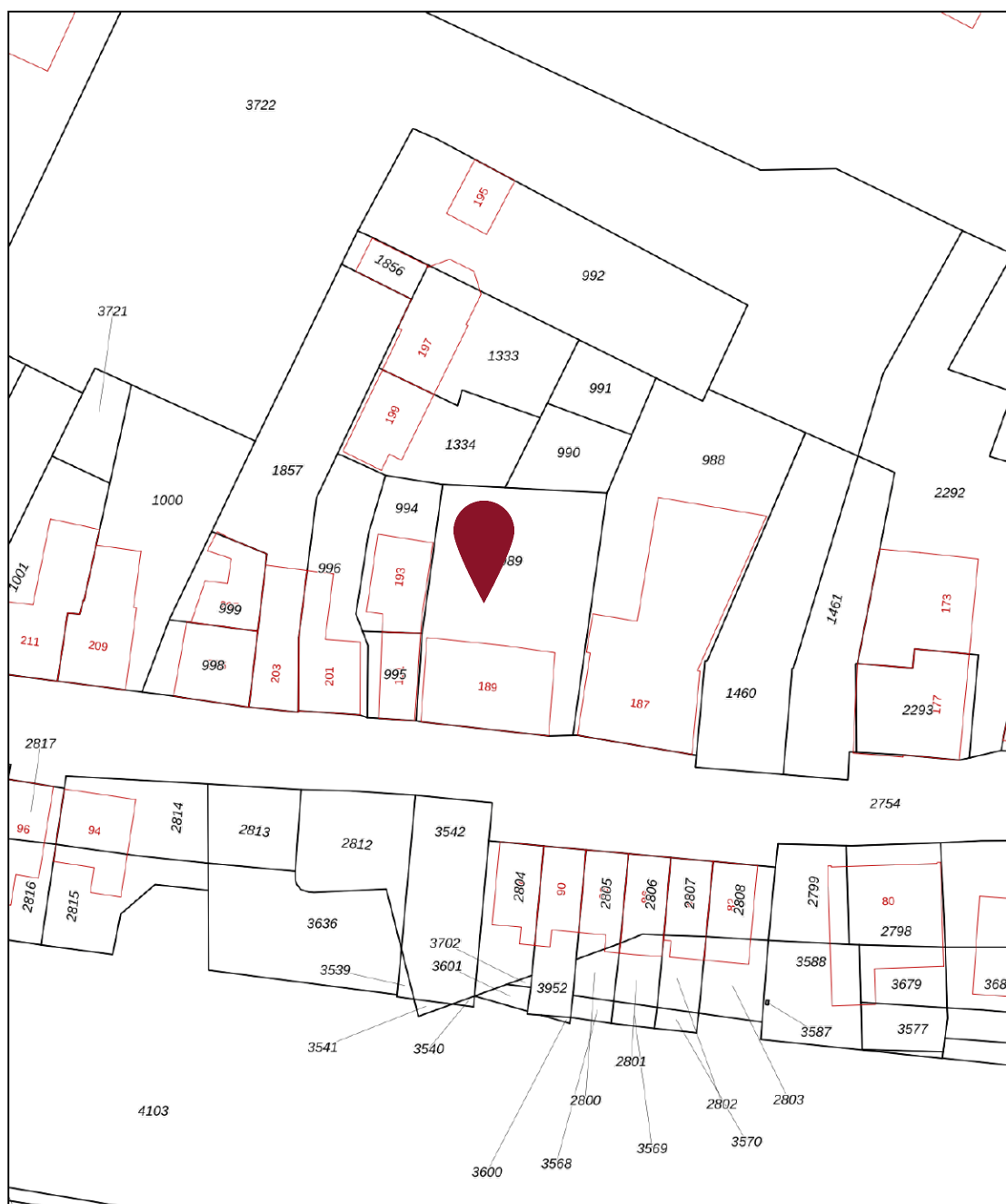
LOCATIE




KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



| | | |
|--|---|---|
| <p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>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 989</p> |  |
|--|---|---|

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 eensluitend uittreksel, geleverd op 30 januari 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



WIE IS MAARTEN?

In 2009 ontstond op een Rotterdamse zolderkamer het idee om het helemaal anders te doen. Social media werd de manier om onze klanten te bereiken, gecombineerd met een persoonlijke aanpak. Met groot succes.

Maarten Makelaardij & Hypotheken is vanuit Rotterdam uitgegroeid naar een middelgroot kantoor met vestigingen in Rotterdam en de Drechtsteden.

Ben jij al ingeschreven als
woningzoekende? Schrijf je nu
in en ontvang gratis als eerste
al ons aanbod dat voldoet aan
jouw woonwensen.

SCAN DE QR-CODE!



Volg jij ons al?
Klikbaar



VERDERE INFORMATIE

ONDERZOEKSPLICHT

De verkoper heeft een wettelijke plicht om eventuele gebreken te melden als die hem bekend zijn (meldingsplicht). Een koper heeft een wettelijke onderzoeksplicht en moet zich inspannen om o.a. de staat van de woning te (laten) onderzoeken. Indien bepaalde zaken bij verkoper niet bekend zijn, kan een verkoper daar ook niets over melden. Denk aan bijvoorbeeld de bouwkundige staat van het pand of de fundering.

PROCEDURE BIJ BIEDINGEN

Als je interesse hebt in de woning dan kun je een bod uitbrengen. Wij vinden het belangrijk dat het biedingsproces duidelijk is. Een bod bestaat uit een prijs in euro's, een gewenste opleverdatum en eventuele voorwaarden. De meeste gebruikte voorwaarden zijn het voorbehoud van financiering en het voorbehoud van een bouwtechnische keuring. Verder dien je aan te geven of je als particulier of als belegger biedt. Je kan een bod uitbrengen via het platform Move.nl op de pagina van de desbetreffende woning. Indien er een specifieke verkoopprocedure van toepassing is (bijvoorbeeld een inschrijving), word je hier per e-mail van op de hoogte gebracht.

VOORBEHOUD VAN FINANCIERING

Door een voorbehoud van financiering te maken geef je aan de woning te kopen mits je een financiering bij een hypotheekverstrekker instelling verkrijgt. Indien je kunt aantonen dat je geen passende financiering kan krijgen, heb je de mogelijkheid om de koop te ontbinden. In het voorbehoud staat het benodigde hypotheekbedrag vermeld. Dit bedrag kan voor de gehele koopsom of een gedeelte hiervan zijn. Wij adviseren je om het op te nemen bedrag met jouw hypotheekadviseur te overleggen.

Bij het accepteren van dit voorbehoud werken wij mee aan de taxatie van de woning door een onafhankelijke taxateur. Als je geen voorbehoud van financiering maakt, kan een eventuele benodigde taxatie pas na het verlopen van de drie dagen wettelijke bedenktijd worden uitgevoerd.

VOORBEHOUD BOUWKUNDIGE KEURING

Bij het maken van een voorbehoud voor een bouwkundige keuring geef je aan dat je de woning bouwkundig wilt laten onderzoeken door een professionele partij. Er kan een termijn worden opgenomen waar binnen je gebruik kunt maken van dit voorbehoud. Daarnaast kan je een maximum bedrag aan directe herstelkosten opgeven. Indien de directe kosten in het rapport hoger zijn dan het opgegeven bedrag, kun je als koper afzien van de koop of opnieuw in onderhandeling treden.

Directe kosten zijn herstelkosten die direct noodzakelijk zijn om ergere problemen te voorkomen (bijvoorbeeld lekkages, zwam in de vloer, rotte kozijnen e.d.). Zowel het bedrag als de tijd waarbinnen je af kunt zien van de koop op basis van de bouwkundige keuring kunnen in de koopakte worden opgenomen. Dit gebeurt altijd in overleg.

Als de bouwkundige keuring niet opgenomen is in de koopovereenkomst, maar je wel een keuring wil laten uitvoeren, zal dit altijd worden uitgevoerd na de drie dagen wettelijke bedenktijd.

OVEREENKOMST

De koop is gesloten wanneer de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit geldt als je als particulier de woning koopt. Hierbij is een mondelinge overeenstemming nog niet bindend en kan de koop nog ontbonden worden door zowel de verkopende als kopende partij. Wanneer je koopt als belegger, dan is een mondelinge overeenkomst juridisch bindend. In het laatstgenoemde geval kan de verkoper van tevoren bepalen dat de koop ook in dat geval pas gesloten is na ondertekening door alle partijen.

WAARBORG SOM C.Q. BANKGARANTIE

Een waarborgsom c.q. bankgarantie dient als extra zekerheid dat de kopende partij de verplichtingen nakomt die voortvloeien uit de koopovereenkomst. De waarborgsom bedraagt 10% van de koopsom. Deze waarborgsom wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst. Je betaalt de waarborgsom aan de notaris en dit bedrag wordt bij de overdracht van de woning verrekend op de nota van afrekening.

OUDERDOMSCLAUSULE

Wanneer een woning een ouder bouwjaar heeft, wordt er een ouderdomsclausule opgenomen in de koopovereenkomst. De ouderdomsclausule is bedoeld om de koper erop te wijzen dat hij niet dezelfde eisen mag stellen aan de woning als aan een nieuwbouwwoning, gezien deze andere (technische) kenmerken bezit.

NIET-BEWONERSCLAUSULE

Wanneer de verkoper niet (recent) in de woning heeft gewoond, wordt er een niet-bewonersclausule opgenomen in de koopovereenkomst.

Deze clausule wijst koper erop dat verkoper mogelijk niet van eventuele gebreken op de hoogte is die pas aan het licht komen bij bewoning en deze dus ook niet kan melden.

VERDERE INFORMATIE

ASBESTCLAUSULE

Wanneer een woning gebouwd is voor 1993, wordt er in de koopovereenkomst een asbestclausule opgenomen. Deze clausule wijst koper erop dat het ten tijde van de bouw en/of renovatie van de woning normaal was om asbesthoudende materialen in de bouw te verwerken en dat bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen op grond van de milieuwetgeving speciale maatregelen dienen te worden genomen. Dit is de verantwoordelijkheid van de koper. Uiteraard heeft de verkoper wel een meldingsplicht indien hij/zij op de hoogte is van eventuele asbesthoudende materialen.

KEURDERS

www.bouwtechnokeuring.nl
www.perfectkeur.nl

HANDIGE WEBSITES

Bouwvergunningen: www.omgevingsloket.nl
Opvragen bouwtekeningen:
www.regionaalarchiefdordrecht.nl
Funderingsproblemen Dordrecht:
[https://cms.dordrecht.nl/inwoners/
Overzicht_Inwoners/Wonen/Funderingsaanpak](https://cms.dordrecht.nl/inwoners/Overzicht_Inwoners/Wonen/Funderingsaanpak)
Funderingskaart Dordrecht, linker en rechterdeel, te vinden op de pagina van de link:
[https://cms.dordrecht.nl/inwoners/
Overzicht_Inwoners/Wonen/Funderingsaanpak](https://cms.dordrecht.nl/inwoners/Overzicht_Inwoners/Wonen/Funderingsaanpak)
Kenniscentrum Funderingen: www.kcaf.nl
Bestemmingsplan: www.ruimtelijkeplannen.nl
Bodemkaart: www.bodemloket.nl/kaart
Energie label: www.energielabel.nl
Monumenten: www.monumentenzorgdordrecht.nl



**NOG VRAGEN?
SCAN DE QR
CODE VOOR
ONZE FAQ!**





Heb je interesse in deze woning?

Plan dan een afspraak in via
078 89 02 748 - 06 23 25 44 79 (WhatsApp)

Maarten Makelaardij & Hypotheek

Kantoor Dordrecht

Johan de Wittstraat 18
3311 KJ Dordrecht



@maartenmakelaardijrechtsteden

Vastgoed
Ned.