

Welkom thuis.



BAANHOEK 11 • SLIEDRECHT



Vraagprijs
€ 855.000 k.k.



Ooms.com
Makelaars



**"Hier zie ik
mezelf wel
wonen"**



Wat **leuk** dat je interesse hebt in deze woning!

Op een half uurtje reizen van Rotterdam, Dordrecht en Gorinchem staat deze karakteristieke woonboerderij aan de dijk van Sliedrecht. De vrijstaande en riet-gedekte woning is 'authentiek van buiten en eigentijds van binnen'. Met een woonoppervlakte van 231 m² en een inhoud van 806 m³, biedt de woning een royale leefruimte. Het pand staat op een sfeervol en riant begroeid perceel van bijna 1000 m².

Het voorhuis is gebouwd met karakteristieke IJsselsteentjes en is gedekt met een 'modern' rieten isolatie dak. Het achterhuis heeft gepotdekselde en geïsoleerde gevels en een eveneens geïsoleerd pannendak.

In het voor- en achterhuis bevinden zich onder andere de sfeervolle woonkamer, de centrale woonkeuken en vijf ruime slaapkamers. De leefruimte achter de ingetogen voorgevel zal u verrassen. Het multifunctionele onderhuis is ruim bemeten en heeft een eigen entree en pantry.

Toepassingen als hobbyruimte, praktijk,



Woning

Soort	eengezinswoning
Type	vrijstaande woning
Bouwjaar	1850
Tuin	achtertuin, voortuin, zijtuin
Tuinligging	noordwest
Verwarming	c.v.-ketel (Intergas, 2022)
Parkeergelegenheid	openbaar parkeren



woonoppervlakte
231 m²



perceeloppervlakte
976 m²



inhoud
806 m³



aantal woonlagen
4



slaapkamers
5



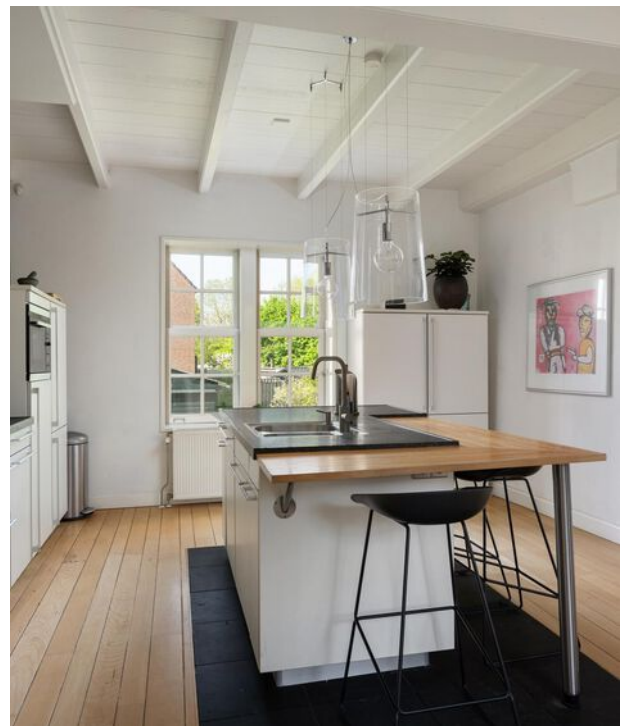
badkamer
1



in pandige ruimte
53 m²















Baanhoek 11 Sliedrecht
-BEGANE GROND-



Deze plattegrond is niet zorg samengesteld, maar er kunnen geen rechten aan worden ontleend. Alle maten en inbedingen zijn indicatief.
WWW.INMETERRUIMCHQ.NL

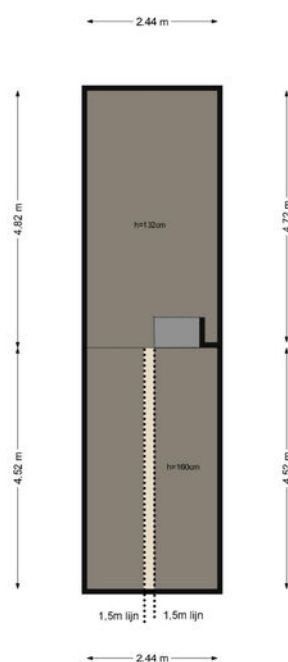
Plattegrond

Baanhoek 11 Siedrecht
-1e VERDIEPING-



Deze plattegrond is niet zorgvuldig getoetst, maar er kunnen geen rechten aan worden ontleend. Alle maten en inbedingen zijn indicatief.
WWW.NIELTUDORHONING.NL

Baanhoek 11 Sliedrecht
-ZOLDER-



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

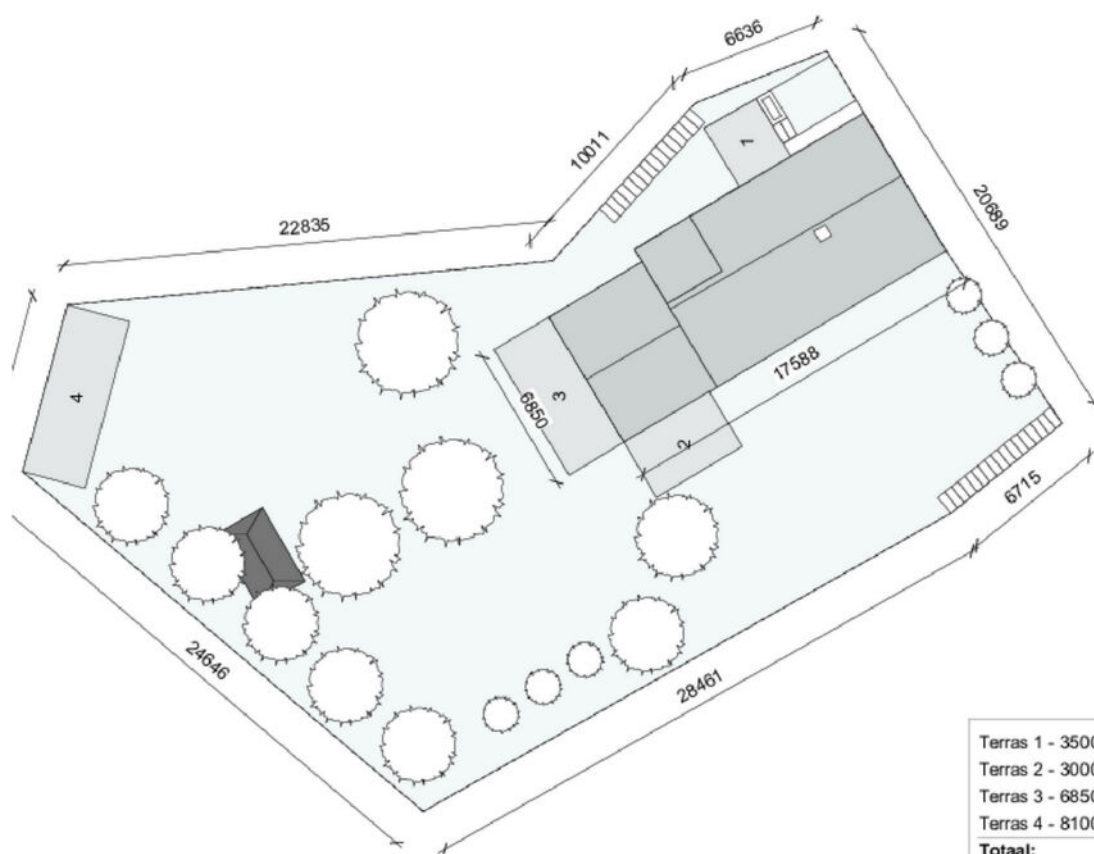
Plattegrond

Baanhoek 11 Sliedrecht
-KELDER-



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

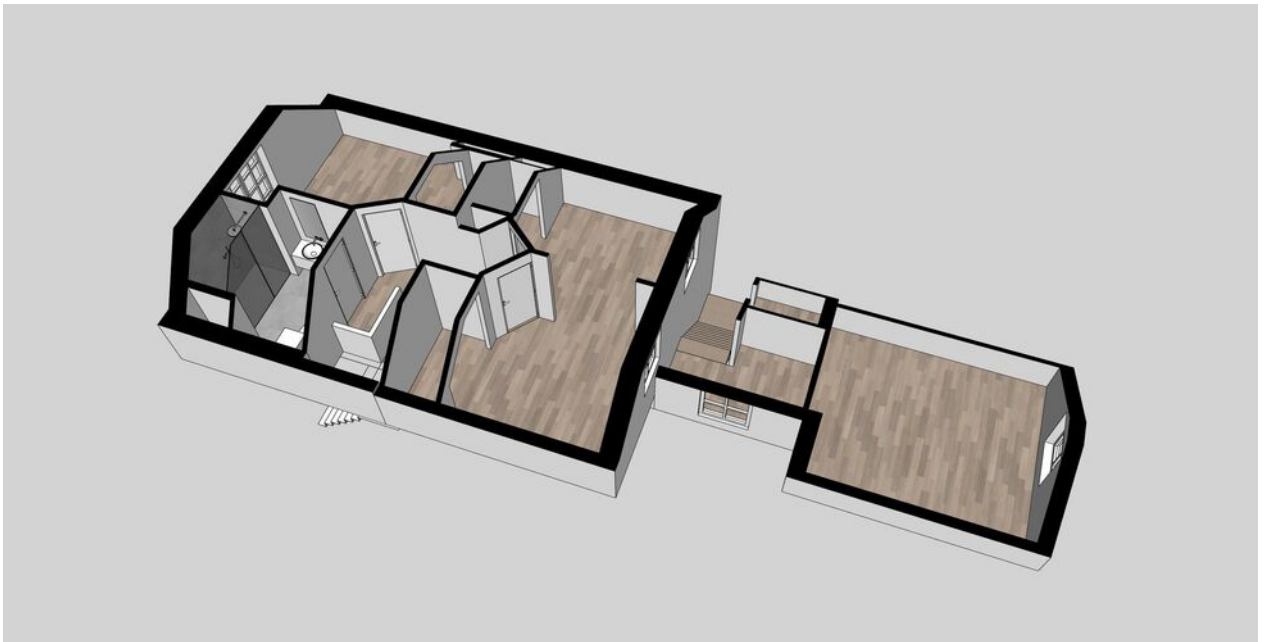
Plattegrond



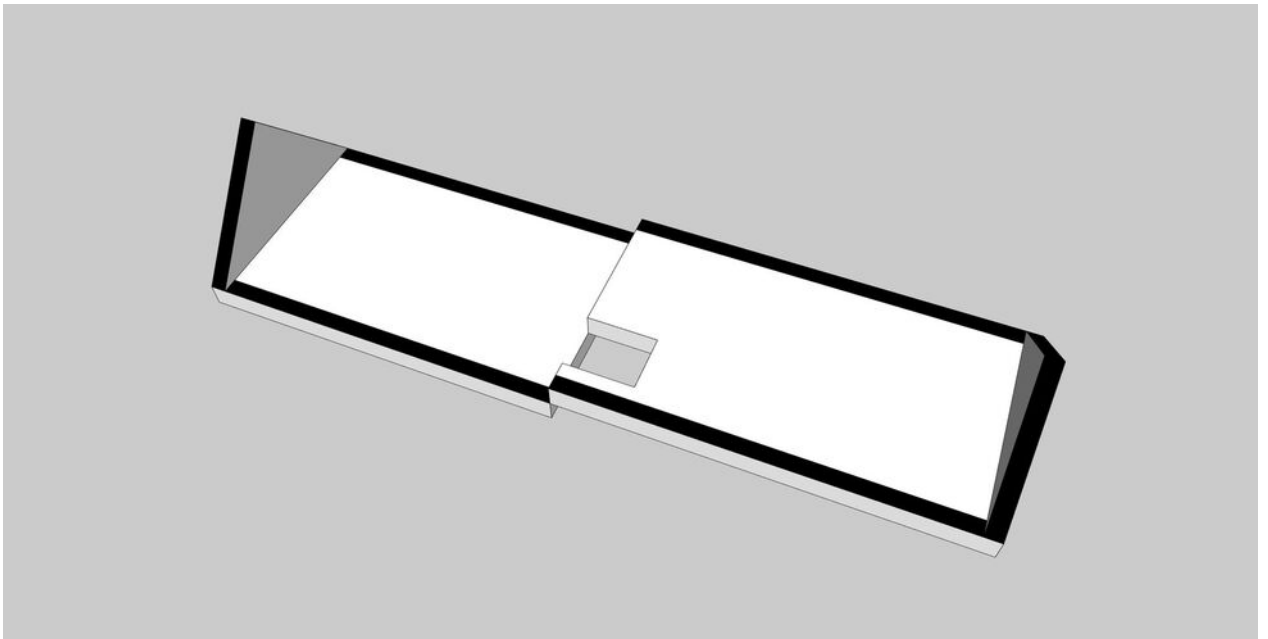
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



—
Plattegrond



Plattegrond

Volledige woning informatie

Op een half uurtje reizen van Rotterdam, Dordrecht en Gorinchem staat deze karakteristieke woonboerderij aan de dijk van Sliedrecht. De vrijstaande en riet-gedekte woning is 'authentiek van buiten en eigentijds van binnen'. Met een woonoppervlakte van 231 m² en een inhoud van 806 m³, biedt de woning een royale leefruimte. Het pand staat op een sfeervol en riant begroeid perceel van bijna 1000 m².

Het voorhuis is gebouwd met karakteristieke IJsselsteentjes en is gedekt met een 'modern' rieten isolatie dak. Het achterhuis heeft gepotdekselde en geïsoleerde gevels en een eveneens geïsoleerd pannendak.

In het voor- en achterhuis bevinden zich onder andere de sfeervolle woonkamer, de centrale woonkeuken en vijf ruime slaapkamers. De leefruimte achter de ingetogen voorgevel zal u verrassen.

Het multifunctionele onderhuis is ruim bemeten en heeft een eigen entree en pantry.

Toepassingen als hobbyruimte, praktijk, atelier of kantoor zijn allemaal mogelijk. Zeker bij gebruik als zesde slaapkamer of tuinkamer zijn de dubbele openslaande deuren naar de tuin prettig.

De drie inpandige kelders bieden een zee aan bergruimte, maar kunnen bijvoorbeeld ook als sauna of fitnessruimte worden ingericht.

De woning is in 2001 volledig gerenoveerd en is zorgvuldig onderhouden. Het geheel is voorzien van modern comfort (o.a. alarminstallatie, hardhouten kozijnen met isolerende beglazing rondom) en er is gebruik gemaakt van hoogwaardige materialen. Een innemende, eigentijdse en comfortabele woning in een charmant pand. Met recht een 'thuis'.

LIGGING

Het pand is gelegen op korte afstand van het centrum van Sliedrecht met winkels, scholen, sportfaciliteiten, twee stations en de snelweg A-15. Hier vindt u de ideale combinatie tussen de dynamiek van de stad en de rust en privacy van het buitengebied. Met de polders van de Alblasserwaard en natuurgebied De Biesbosch op fietsafstand.

INDELING

BEGANE GROND:

Bij binnenkomst van de woning treft u meteen de charme van dit pand. Alle elementen die een dijkboerderij zijn karakteristieke uitstraling geven, zijn hier aanwezig. Het robuuste balkenplafond, trapje-op-trapje-af, de fraaie plavuizen en het grote raam geven direct het gevoel van een moderne woonboerderij. U komt binnen in een prettige woning.

In de hal vindt u ook de toiletruimte, de meterkast (7 groepen/aardlekschakelaar), de toegang naar de kelders en de trap naar de slaapverdieping. Aan de voorzijde bevindt zich eveneens een ruime kamer die als slaapkamer, maar ook als werkkamer dienst kan doen.

doen.

De woonkeuken is ruim van formaat, licht en uitnodigend. De keuken ligt centraal in het pand en vormt het hart van de woning. Hier speelt zich een groot deel van het leven af: lang tafelen met het gezin of familie doet u in het knusse verlaagde deel. Met vrienden die 'even langskomen voor een wijntje' zit u aan de bar. De hoge ruimte heeft een strak balkenplafond en een eigentijdse parketvloer.

Hier vinden we ook de garderobe en de deelbare zijdeur met toegang tot het terras.

De moderne keuken (Siematic, wit met zwarte granieten werkbladen en aluminium grepen) is voorzien van alle benodigde apparatuur. Waaronder een koelkast, aparte vrieskast, vaatwasser, afzuigkap, combi-oven en de 5-pits kookplaat.

De massieve parketvloer verbindt de keuken met de woonkamer. Zo ontstaat het beeld van één grote ruimte. Met het geschuurde plafond, de roede verdeelde ramen en de boekenkast, heeft de woonkamer een knusse, warme uitstraling. Modern, maar toch sfeervol. Vanuit de woonkamer kunt u zowel het onderhuis als de vijfde slaapkamer bereiken.

EERSTE VERDIEPING:

De eerste verdieping van het voorhuis is ingedeeld in twee slaapkamers en een badkamer. Elke slaapkamer heeft voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed en beschikt over veel kastruimte. De inbouwkasten in de kamers hebben in het verleden dienstgedaan als bedstee. Hoe leuk is dat? De roede verdeelde ramen zorgen voor veel licht, de subtiel zichtbare balkenconstructie en de niveauverschillen op de verdiepingen geven de slaapkamers een prettige uitstraling. De moderne badkamer treft u aan de voorzijde, deze is voorzien van moderne betegeling, inclusief vloerverwarming. De tegels lopen door op de wanden van de royale inloopdouche met glazen wand en stortdouche. Verder is de badkamer uitgerust met een glasmosaïek, designverlichting en luxe sanitair (kranen, toilet en waskom van het merk Boffi), dit maakt de badkamer luxe en comfortabel.

Tot slot treft u in het voorhuis – direct onder de rieten kap – een ruime bergzolder. Deze is toegankelijk via een vlizotrap en meet circa 22 m².

ONDERHUIS:

Het onderhuis is ingedeeld in twee delen, te weten de tuinkamer/kantoor en diverse bergruimten verdeeld in verschillende compartimenten. Als eerste de tuinkamer/kantoor, deze is te bereiken via het trappenhuis in de woonkamer. Deze ruimte draagt met recht het predicaat 'multifunctioneel'. De ruimte beschikt over een pantry met spoelbak, koelkast en werkblad en een eigen toegang vanuit de tuin. Hier zijn allerlei toepassingen gemakkelijk te realiseren. Denk bijvoorbeeld aan een kantoor-aan-huis, hobbyruimte, atelier, gym of Wellness – al dan niet met bar en/of thuisbioscoop -: alles is hier mogelijk. Ook een zesde slaapkamer – direct grenzend aan de tuin – is een aantrekkelijke optie.

Via de dubbele openslaande deuren loopt u zo de tuin in.

Het tweede gedeelte van het onderhuis is momenteel in gebruik als bergruimte. Deze is opgedeeld in verschillende compartimenten te weten:

Kelders 1 en 3 hebben een betonnen plafond en een betonnen vloer.

- Kelder 1 (zie plattegrond) heeft een oppervlakte van 30 m². Hier vinden we de CV-combiketel (Intergas 2022) en de wasmachine en droger, elk met hun eigen elektrische groep. De kelder is zowel toegankelijk vanuit de hal als via een eigen buitendeur.

- Kelder 2 heeft een beperkte hoogte (1.40 m) en meet 6 m².

- Kelder 3 is verdeeld in een hoger en een lager gedeelte en heeft een oppervlakte van 28 m². Ook deze kelder heeft een eigen entree.

Woning - Interieur

Designradiator(en) X

Verlichting, te weten

- inbouwspots/dimmers X

- losse (hang)lampen X

(Losse)kasten, legplanken, te weten

- X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails X

- rolgordijnen X

- jaloezieën X

- (losse) horren/rolhorren X

Vloerdecoratie, te weten

- parketvloer X

- laminaat X

- plavuizen X

Overig, te weten

- spiegelwanden X

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten) X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat X

- (gas)fornuis X

- afzuigkap X

- combi-oven/combimagnetron X

- koelkast X

- vriezer X

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- | | | | |
|-------------------------|---|--|--|
| - toiletrolhouder | X | | |
| - toiletborstel(houder) | X | | |

Badkamer met de volgende toebehoren

- | | | | |
|--------------------------|---|---|--|
| - douche (cabine/scherf) | X | | |
| - wastafelmeubel | X | | |
| - toilet | X | | |
| - toiletrolhouder | | X | |
| - toiletborstel(houder) | | X | |

Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

- | | | | |
|---|---|---|---|
| (Voordeur)bel | | X | |
| Alarminstallatie | | | X |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie | X | | |
| Rookmelders | X | | |
| (Klok)thermostaat | X | | |
| Screens | | | X |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting | | X | |
| Waterslot wasautomaat | | X | |
| Warmwatervoorziening, te weten | | | |
| - CV-installatie | X | | |
| - geiser | X | | |

Tuin - Inrichting

- | | | | |
|-----------------------|---|--|--|
| Tuinaanleg/bestrating | X | | |
| Beplanting | X | | |

Tuin - Verlichting/installaties

Blijft achter Gaat mee Ter overname

Buitenverlichting

X

Tuin - Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging

X

Vier tips.



1.

Ben je op huizenjacht? Dan is het belangrijk om te weten wat je te besteden hebt. Laat een berekening maken door de onafhankelijke adviseur van Ooms Financieel Adviseurs. Zo weet je snel en nauwkeurig wat jouw financiële mogelijkheden zijn.



2.

Je weet nu wat je kunt en wilt betalen – en deze woning past binnen jouw budget. Geweldig! Tijd voor de volgende stap: het uitbrengen van een bod. Spannend, maar o zo belangrijk voor jouw nieuwe thuis.

3.

Je bod is geaccepteerd – gefeliciteerd! Nu is het tijd om een goede taxateur en notaris te regelen. Daarmee maak je deze droomwoning officieel van jou. De sleutel ligt bijna in je hand.

4

Verhuizen? Denk verder dan dozen inpakken. Regel op tijd je internetverbinding – je wilt natuurlijk niet zonder wifi zitten. En als je eenmaal gesetteld bent: check ook meteen je verzekeringen. Zo begin je écht zorgeloos aan je nieuwe hoofdstuk.

Financieel advies en verzekeringen

Het is jouw woning, jouw leven, jouw toekomst. Daarom verdien je financieel advies dat écht past bij jou: bij je situatie, je levensfase en zelfs je karakter. Want alleen dan kun je met vertrouwen de juiste keuzes maken.

Er komt veel op je af als je op zoek bent naar een nieuw woning. Heb je al een woning? Dan wil je weten of je daar nog overwaarde uit kunt halen. Je wilt vooral inzicht in wat er voor jou verandert, en wat er financieel allemaal bij komt kijken. We helpen je graag bij het vinden van een passende hypotheek. En ook als je je hypotheek wilt oversluiten, kun je bij ons terecht.

Onafhankelijk

Bij ons kun je terecht voor financieel advies, hypotheekadvies, verzekeringsadvies, vermogensadvies en ieder ander financieel vraagstuk. En nog belangrijker: Ooms Financieel Adviseurs werkt volledig onafhankelijk.

Hypotheek

Of je nu een woning koopt, verbouwt of verduuzaamt, je hypotheek moet passen bij jouw persoonlijke situatie.

Je persoonlijke adviseur helpt je om de juiste keuzes te maken, voor nu én later.

Verzekeringen

Ook voor verzekeringen kijken we naar jouw situatie. Ben je jong, dan kan een overlijdensrisicoverzekering voordelig uitpakken. Houd naast je hypotheek rekening met een paar tientjes extra per maand voor goede basisverzekeringen. Zo ben je goed voorbereid en voorkom je verrassingen.

We luisteren graag naar jouw verhaal en denken met je mee. Of het nu gaat om het kopen van een woning, het afsluiten van een hypotheek of het regelen van je verzekeringen: jouw wensen staan centraal. Neem gerust contact met ons op. Samen zorgen we ervoor dat jij met een gerust hart kunt wonen, leven en vooruitkijken.



Ik wil mijn woning **verkopen**

We kennen jouw wijk, jouw straat en jouw potentiële kopers. Onze ervaren makelaars bepalen samen met jou de optimale vraagprijs en realiseren aantoonbaar het beste verkoopresultaat.

- ✓ Sneller verkocht dan gemiddeld
- ✓ Kleiner verschil tussen vraagprijs en koopsom dan elders
- ✓ Lokale én regionale dekking en marketing

- ✓ We brengen je woonwensen in kaart en geven realistisch advies

- ✓ Je vindt jouw ideale woning vaak via van onze aankoopdienst Copaan

- ✓ Je krijgt op het juiste moment eerlijk advies en praktische hulp

Ik wil een woning **kopen**

Je staat op het punt een woning te kopen: één van de grootste beslissingen in je leven. Dat vraagt om deskundigheid, ervaring, een realistische blik en onafhankelijk advies. Daarom neem je een aankoopmakelaar mee.

Ik wil mijn woning laten **taxeren**

Of je nu een huis koopt, gaat verbouwen of je hypotheek wilt oversluiten – dan heb je een taxatierapport nodig. Onze taxateurs kennen de regio en leveren een leesbaar, betrouwbaar en door alle partijen geaccepteerd rapport.

- ✓ Objectief en betrouwbaar
- ✓ Een taxatierapport binnen 5 werkdagen na opname
- ✓ En dat alles tegen een aantrekkelijk tarief

Ons team.

Vragen over deze woning of hulp nodig bij het vinden van jouw droomhuis? Ons team staat voor je klaar met persoonlijk advies passend bij jouw situatie. Door ruim 90 jaar ervaring in de makelaardij kennen

wij écht iedere wijk van Dordrecht op ons duimpje, waardevolle kennis die bij zowel aankoop als verkoop het verschil maakt. **Met Ooms heb je alles onder controle, van A tot Z!**



Samantha Beijer

Manager Wonen Dordrecht - Register Makelaar

06 - 13 016 429
088 - 424 0 226 | s.beijer@ooms.com



Renee den Breejen

Makelaar

06 - 57 314 255
088 - 424 0 144 | r.breejen@ooms.com



Wouter Verkaik

NVM-makelaar

06 - 82 06 29 19
088 - 424 0 274 | w.verkaik@ooms.com



André Slager

Hypothecair Planner

088 - 424 0 186 | a.slager@ooms.com



Marije van Dongen

Frontoffice medewerker

088-424 0 279 | m.van.dongen@ooms.com



Joey Crijs

Commercieel Medewerker Wonen

088 - 424 0 278 | j.crijs@ooms.com

Extra informatie.

Schriftelijkheidsvereiste

Voor jou als particulier geldt dat er pas sprake is van een juridische overeenkomst zodra de koopovereenkomst door zowel jou als de verkoper is ondertekend.

Onderhoud

De beoordeling van de staat van onderhoud gebeurt op basis van visuele waarnemingen, in relatie tot de leeftijd van het object. Een uitgebreide bouwkundige keuring valt buiten het kader van deze brochure. Het is jouw verantwoordelijkheid als koper om aanvullend onderzoek te (laten) doen. In overleg met de verkoper kun je op eigen kosten een bouwkundige keuring laten uitvoeren of andere adviseurs raadplegen voor een goed beeld van de onderhoudsstaat.

Aansprakelijkheid

De informatie in deze brochure is een globale omschrijving van het object. Een deel van de gegevens is afkomstig van derden. We hebben de informatie met zorg verwerkt, maar kunnen geen aansprakelijkheid aanvaarden voor eventuele onjuistheden. Aan deze brochure kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.

Koopakte

De koopakte wordt opgesteld volgens het model van de NVM.

Ontbinding

De termijn voor eventuele ontbindende voorwaarden, zoals het verkrijgen van financiering, wordt met elkaar besproken tijdens het onderhandelingstraject nadat er overeenstemming is bereikt.

Zekerheidsstelling

De waarborgsom of bankgarantie bedraagt 10% van de koopsom. Als koper moet je dit bedrag binnen 6 weken na het bereiken van overeenstemming deponeren bij de notaris.

Bedenktijd

De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 00.00 uur op de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand wordt gesteld. Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijk aanwezige gebreken in de woning.

De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht.

Onderzoeksplicht koper + mededelingsplicht

Volgens het Burgerlijk Wetboek heeft de verkoper een mededelingsplicht en jij als koper een onderzoeksplicht. Jij bent zelf verantwoordelijk voor het beoordelen of de woning geschikt is voor het gebruik dat jij ervan wilt maken. Het is dan ook aan te raden om hiervoor een bouwkundig expert in te schakelen.

Mededeling tot verkoop

Alle verstrekte informatie in deze brochure geldt als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Een bod dat gelijk is aan de vraagprijs leidt dus niet automatisch tot een koopovereenkomst.

Biedverloop

Het biedproces bij onderhandelingen over onroerend goed kent verschillende bijzonderheden. Bespreek deze vooraf met de makelaar, zodat je goed voorbereid bent.

Gunning

De verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor om het object te gunnen aan een gegadigde van zijn of haar keuze. Er is pas sprake van een overeenkomst wanneer er overeenstemming is over de koopsom, oplevering, eventuele aanvullende voorwaarden en roerende zaken, én wanneer de koopovereenkomst is ondertekend.

Koopakte

Tenzij anders afgesproken, gelden de standaardregels zoals vastgelegd in het model van de koopakte van de NVM, Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis. De waarborgsom (of bankgarantie) bedraagt gebruikelijk 10% van de koopsom en wordt voldaan aan de notaris. Voorbehouden – zoals het verkrijgen van een hypotheek of Nationale Hypotheek Garantie – worden alleen opgenomen als deze tijdens de onderhandelingen zijn afgesproken. Eventuele aanvullende clausules uit deze brochure worden opgenomen in de koopakte. In plaats van een waarborgsom te storten, kun je ook kiezen voor een bankgarantie van 10% bij de notaris, om discussie met de Belastingdienst te voorkomen.

Notariskeuze koper

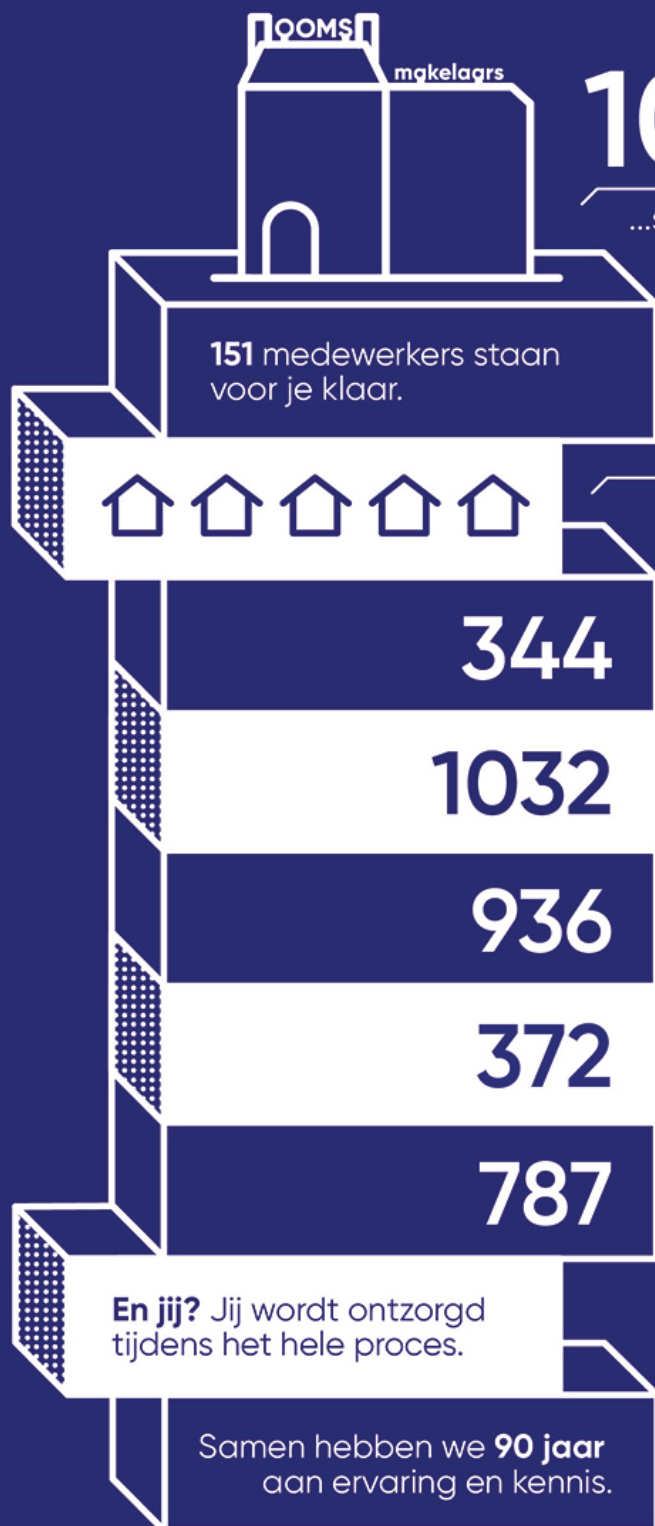
Kies je als koper voor een notaris die meer dan 20 km van het pand is gevestigd? Dan komen eventuele kosten voor een volmacht voor de verkoper voor jouw rekening.

Disclaimer

Deze brochure is met grote zorg samengesteld op basis van informatie en tekeningen die door de verkoper zijn aangeleverd. Toch kunnen we geen garanties geven of aansprakelijkheid aanvaarden voor de juistheid van deze gegevens. De gebruikte meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580 en bedoeld om op een eenduidige manier de gebruiksoppervlakte te bepalen. Door interpretatieverschillen, afrondingen of praktische beperkingen kunnen meetuitkomsten toch verschillen.

De bouwstenen van Ooms

Vakmanschap en kwaliteit sinds 1927



10

vestigingen:
regionale kennis en...

...specialistische kennis in heel Rijnmond.

Jaarlijks worden er **1990**
woningen verkocht en **258** verhuurd.

verzekeringen afgesloten.

taxaties uitgevoerd.

hypotheeken afgesloten.

bedrijfsruimtes verkocht.

nieuwbouwwoningen verkocht.

Met een **8,5** beoordeeld
op Funda.



Meer weten of heb je vragen?
Hier start jouw avontuur.



Ooms weet wat er leeft

Actuele artikelen, interessante interviews en de laatste woningen. Volg ons op social media en meld je aan voor de nieuwsbrief.



[instagram.com/ooms_makelaars](https://www.instagram.com/ooms_makelaars)



[facebook.com/oomsmakelaarsdordrecht](https://www.facebook.com/oomsmakelaarsdordrecht)



[linkedin.com/company/ooms-makelaars](https://www.linkedin.com/company/ooms-makelaars)



[youtube.com/user/OomsMakelaars](https://www.youtube.com/user/OomsMakelaars)



[ooms.com](https://www.ooms.com)

Waarom Ooms?

Omdat wij **alles** voor je regelen

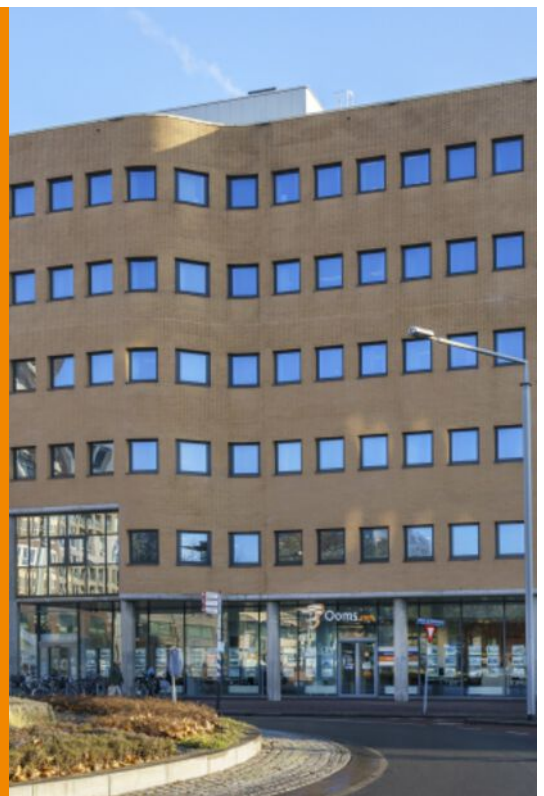
Heb je verkoopplannen? Dat kan een spannend avontuur zijn. Nodig ons uit voor een verkoopadviesgesprek. Bij Ooms Makelaars staan kwaliteit, persoonlijke aandacht en een goed gevoel bij onze klanten op één. Met

ons als partner heb je alles onder controle, van A tot Z.

Reken op het beste resultaat! We hebben niet voor niets de hoogste klantbeoordelingen. **Daarom Ooms.**

Je vindt het bij ons

- ✓ De meest verkopende makelaar in jouw regio
- ✓ Trotse NVM Makelaar (Preferred Funda-Partner)
- ✓ Met 10 vestigingen altijd een kantoor in de buurt!
- ✓ Jouw specialist op het gebied van woningmakelaardij, bedrijfsmakelaardij, financieel advies en taxaties
- ✓ Al bijna 100 jaar een gevestigde naam en jouw betrouwbare partner binnen vastgoed
- ✓ Persoonlijk, betrokken en een echte aanpakkersmentaliteit



Op huizenjacht?

Bel ons vandaag nog: 078 614 43 33



Ooms.com
Makelaars