


Te koop



Vraagprijs
€ 230.000,- k.k.

Baanhoek 355, 3361 GG
Sliedrecht

**Stuij &
van Dijk**
makelaardij



Oplevering

In overleg

Bouwjaar

1900

Energie­label

G



Een introductie

KLUSSERS OPGELET!

Karaktervolle en vrijstaande woning met veel potentie, royaal perceel van 170 m² en unieke dijkligging bij de Merwede!

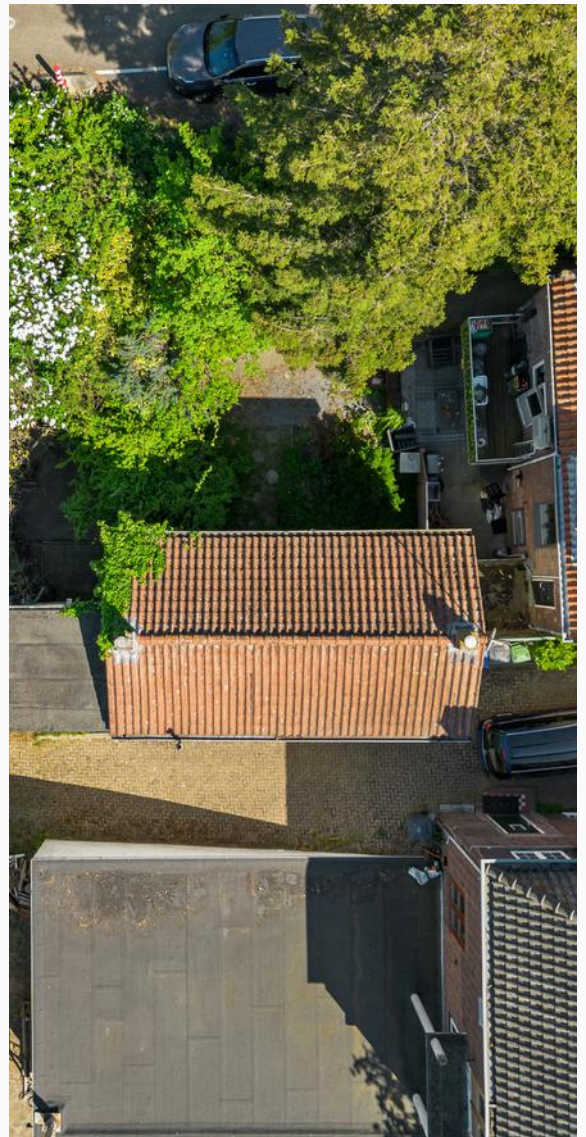
Aan de Baanhoek 355 staat op een ruim perceel van 170 m² deze woning uit circa 1900. Een authentiek object met veel historie en vooral heel veel potentie voor wie de woning helemaal naar eigen wens wil renoveren en moderniseren.

Met bijna 90 m² woonoppervlakte biedt de woning een verrassend ruime basis. De huidige indeling leent zich uitstekend voor een frisse herinrichting, zodat je een comfortabele en eigentijdse woonomgeving kunt creëren die helemaal aansluit bij hedendaagse woonwensen.

De woning is in de jaren '80 gerenoveerd en kreeg eind jaren '90 nog een update. Daardoor is het nu een perfect project voor klussers en liefhebbers die graag zelf de handen uit de mouwen steken.

Dankzij de vrijstaande ligging, het royale perceel en de prachtige locatie onder aan de dijk nabij de Merwede biedt deze woning volop perspectief voor de toekomst.

Wij nodigen je van harte uit voor een bezichtiging om de mogelijkheden van deze woning zelf te ervaren!



Alle kenmerken

Het onroerend goed

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Vrijstaande woning
Kadastrale gegevens	Sliedrecht, sectie K, nummer 3050
Bouwjaar	1900
Aantal woonlagen	2 en een bergvltering
Type dak	Zadeldak bedekt met pannen
Ligging	Gelegen onder aan een dijk nabij rivier de Merwede

Oppervlaktes

Perceeloppervlakte(s)	170 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	89 m ²
Overige inpandige ruimte	5,5 m ²
Inhoud	371 m ²
Externe bergruimte	9,5 m ³

Indeling

Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3 slaapkamers
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer/douche en 1 toilet

Buitenvoorzieningen

Voorzien van een tuin?	Ja, voorzien van een tuin gelegen op het zuid-oosten en uitgerust met een berging.
Parkeergelegenheid	Ruim voldoende parkeerplaatsen aan de dijk.

Isolerende voorzieningen

Isolatievormen	Grotendeels dubbel glas
Energie label met geldigheid tot datum	G, geldig tot 13 mei 2036

Installaties

Verwarming middels gas- en houtkachels, warmwatervoorziening per boiler (2024).

Overige voorzieningen/uitrusting

Bergzolder, berging.



De begane grond

Entree/hal

Entree in de hal met de trapopgang en toegang tot de woonkamer en de woonkeuken.

Woonkamer

De woonkamer is voorzien van een gaskachel en biedt toegang tot de kruipruimte.

Woonkeuken

Ruime woonkeuken met een houten keukenopstelling voorzien van een gasfornuis, oven en afzuigkap. De ruimte beschikt over een houtkachel en biedt toegang tot de kelderruimte (hoogte ca. 1,65 meter) voorzien van de meterkast.

Achterportaal

Van hieruit toegang tot de doucheruimte, de toiletruimte en de achtertuin.

Badkamer/douche

Doucheruimte met douchegelegenheid.

Toiletruimte

De grotendeels betegelde toiletruimte is ingericht met een staand toilet, een wastafel en biedt de witgoed aansluitingen.





Hal met trapopgang en de
toegang tot de woonkamer
en woonkeuken





Ruime woonkeuken met
houtkachel en toegang tot
de kelderruimte





De toiletruimte
toegankelijk vanuit het
portaal, evenals de douche





De etage

Overloop

Ruime overloop met toegang tot de slaapkamers en de bergvliering.

Slaapkamer I

De eerste slaapkamer is aan de voorzijde gesitueerd en uitgerust met een gasgevelkachel.

Slaapkamer II

De tweede slaapkamer beschikt over een wastafel.

Slaapkamer III

Grenzend aan de tweede slaapkamer vind je de derde, kleinere slaapkamer.

Bergvliering

De bergvliering heeft een nokhoogte van circa 1,35 m en is ideaal te gebruiken als extra opslagruimte.





Ruime overloop met
toegang tot de bergvliding
en de eerste slaapkamer



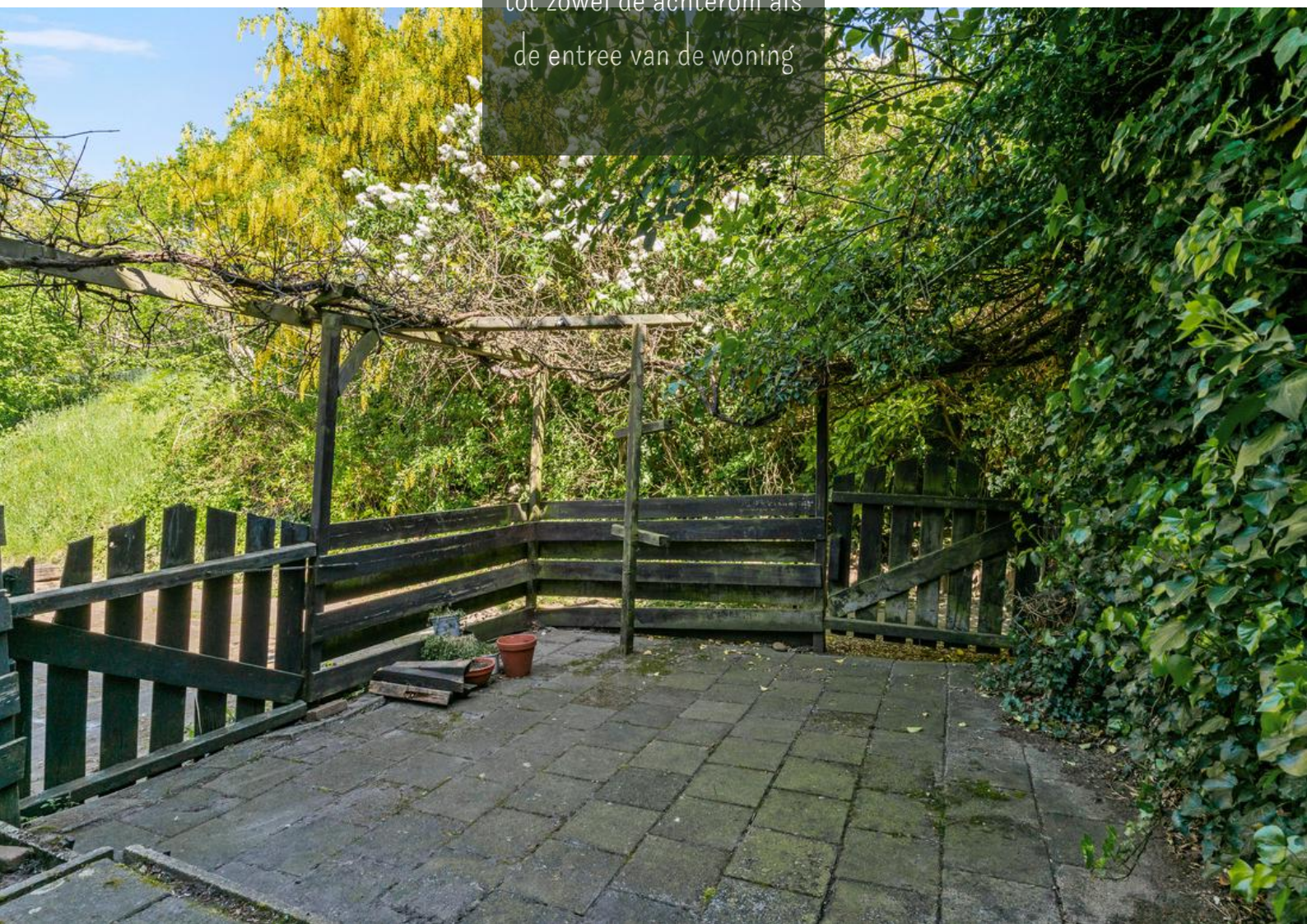


Slaapkamer met wastafel
en toegang tot de derde
slaapkamer





Vanaf de dijk is er toegang tot zowel de achterom als de entree van de woning





Achtertuint

De achtertuin is zuid-oostelijk georiënteerd en verdeeld in twee gedeelten. Direct grenzend aan het portaal bevindt zich het eerste, kleinere deel van de tuin. Dit gedeelte is volledig omheind en voorzien van een hek met poortje.

Aansluitend is het tweede, dieper gelegen gedeelte van de tuin bereikbaar. Hier bevindt zich een ruime berging van circa 9 m². Het totale perceel beslaat circa 170 m², wat zorgt voor een royale buitenruimte.

De tuin is volledig bestraat en biedt volop mogelijkheden om hem geheel naar eigen smaak in te richten. Er zijn volop kansen om hier een aantrekkelijke buitenruimte van te maken.

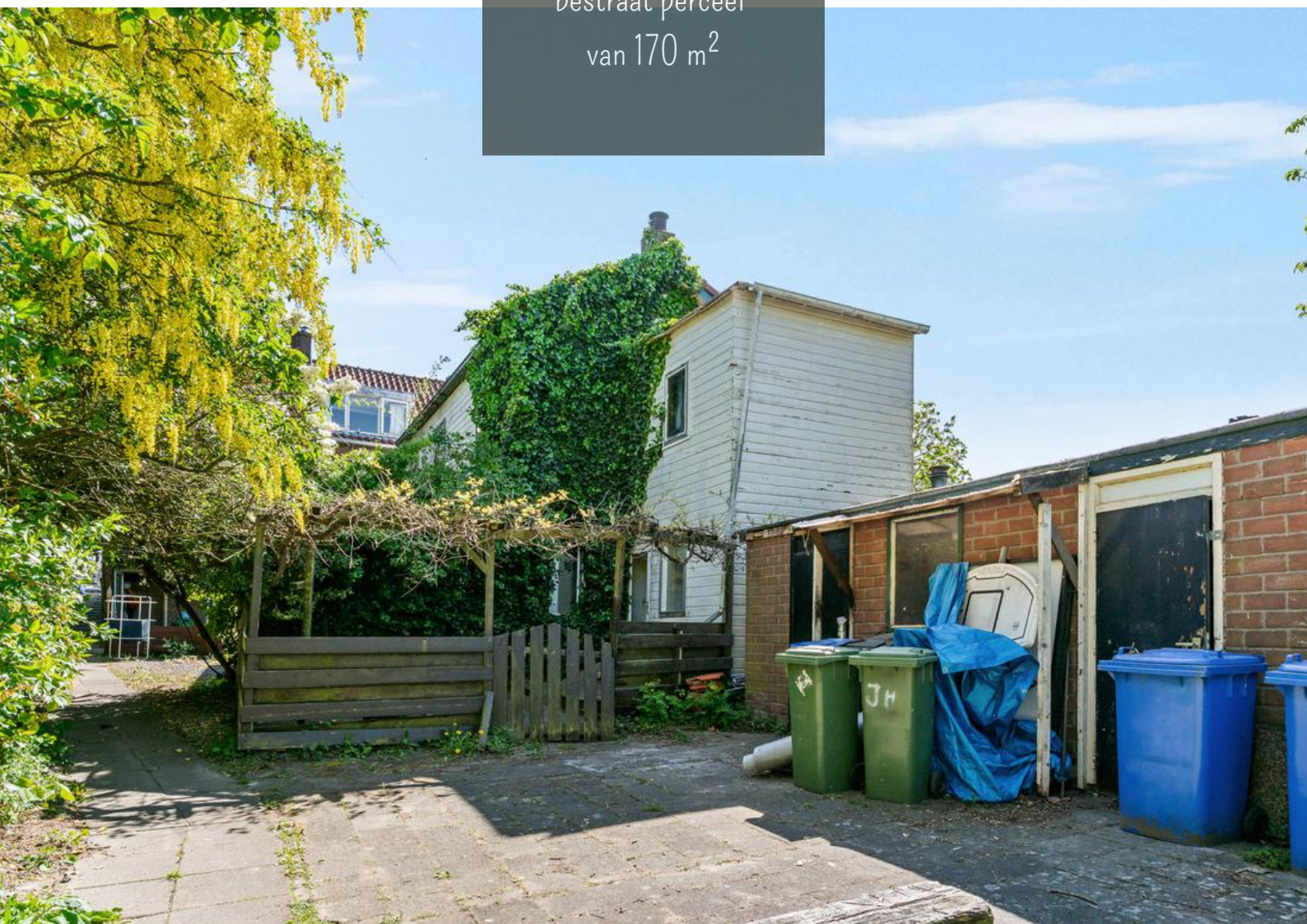
Algemeen

- De woning is in 1980 gerenoveerd en heeft eind jaren '90 nog een update ondergaan.
- Er rust een recht van overpad, waardoor de burens toegang hebben tot de dubbele berging behorend bij kavelnummers 3051 en 3052.



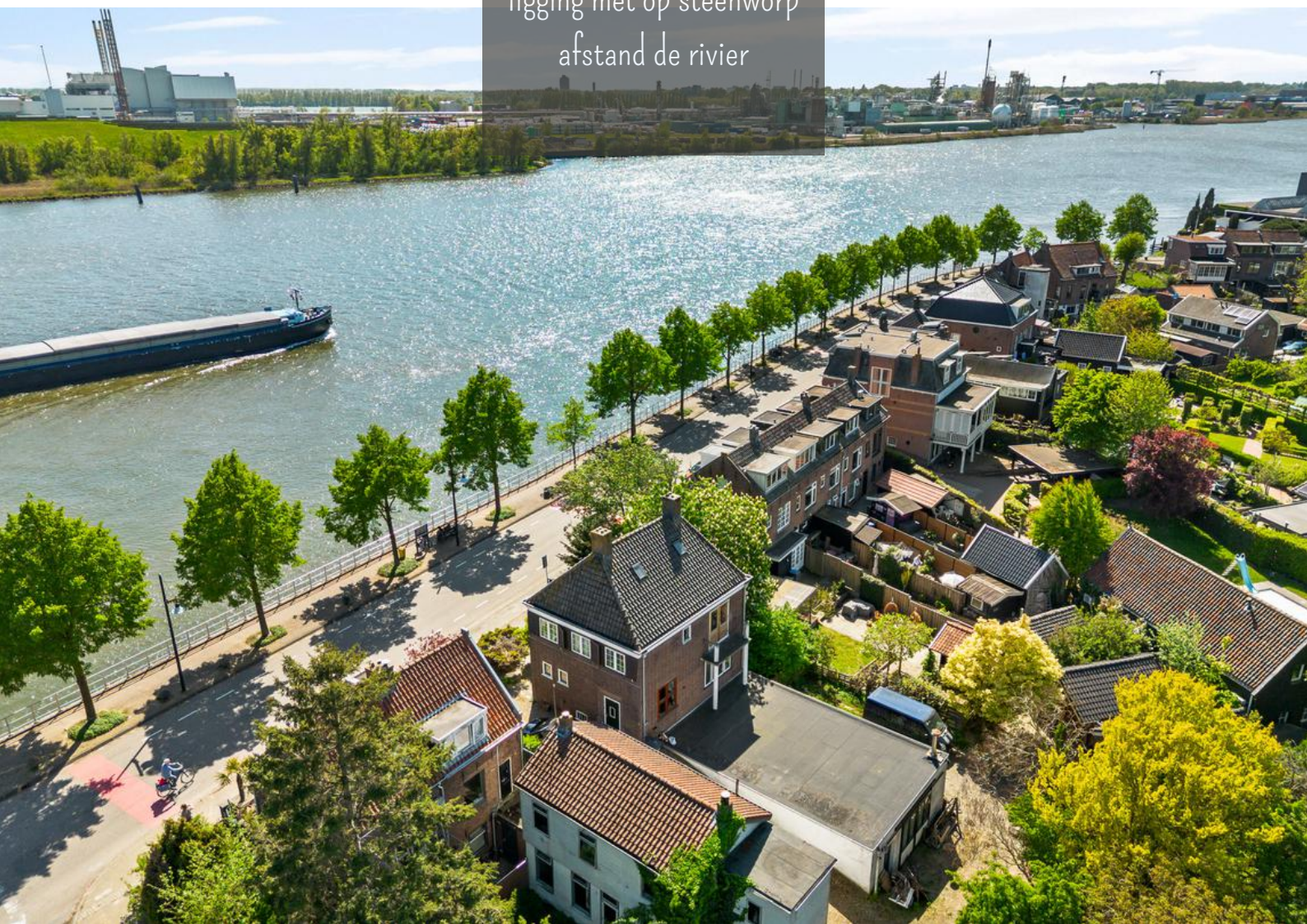


Royaal, vrijwel geheel
bestraat perceel
van 170 m²





Het geheel heeft een fijne
ligging met op steenworp
afstand de rivier



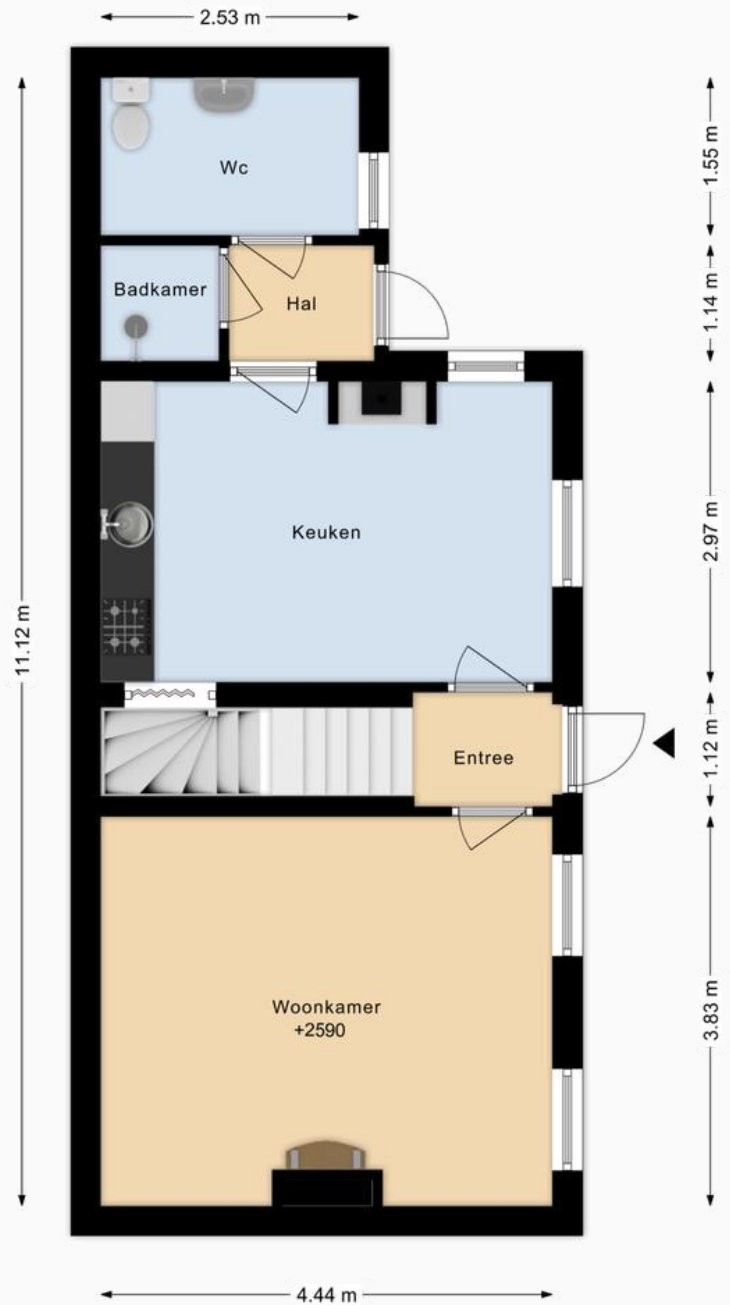
Plattegronden begane grond

2D

Deze plattegrond is met de meest mogelijke zorg samengesteld en op locatie ingemeten.

Via de website van de woning bestaat de mogelijkheid om de aankleding en inrichting naar eigen smaak aan te passen. Aan de vermelde gegevens kunnen geen rechten worden ontleend.

Voor onduidelijkheden kunt u uiteraard altijd contact met ons opnemen.



3D Noordoost gericht



3D Zuidwest gericht

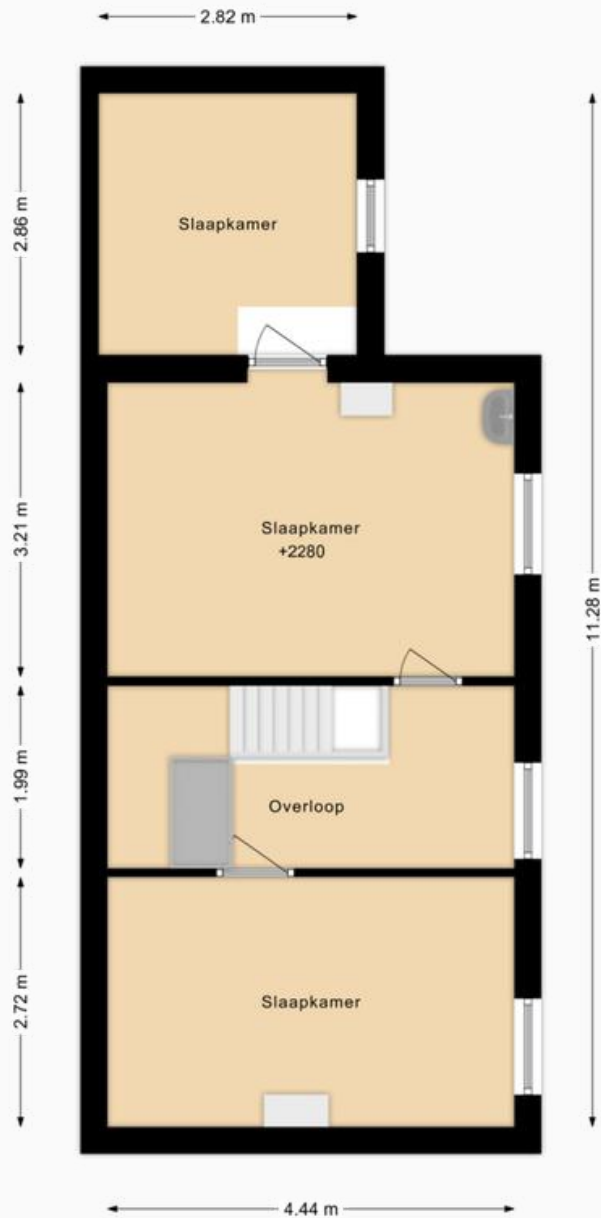
Plattegronden 1ste etage

2D

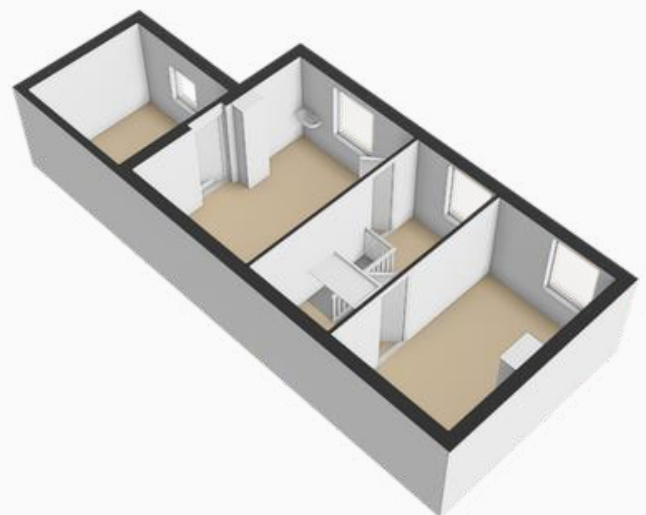
Deze plattegrond is met de meest mogelijke zorg samengesteld en op locatie ingemeten.

Via de website van de woning bestaat de mogelijkheid om de aankleding en inrichting naar eigen smaak aan te passen. Aan de vermelde gegevens kunnen geen rechten worden ontleend.

Voor onduidelijkheden kunt u uiteraard altijd contact met ons opnemen.



3D Noordoost gericht



3D Zuidwest gericht

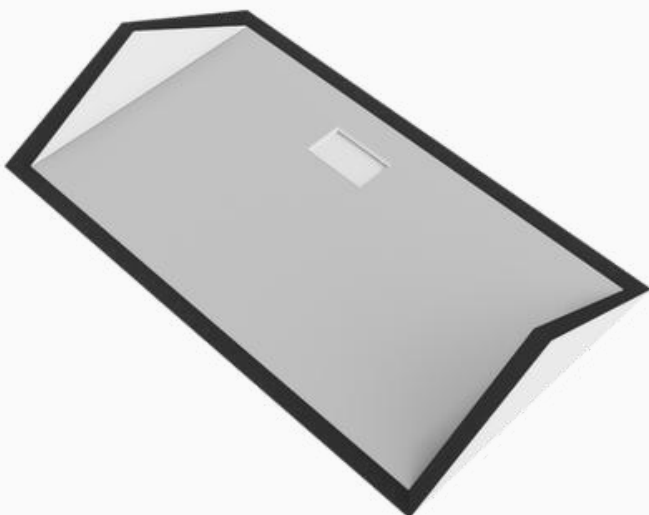
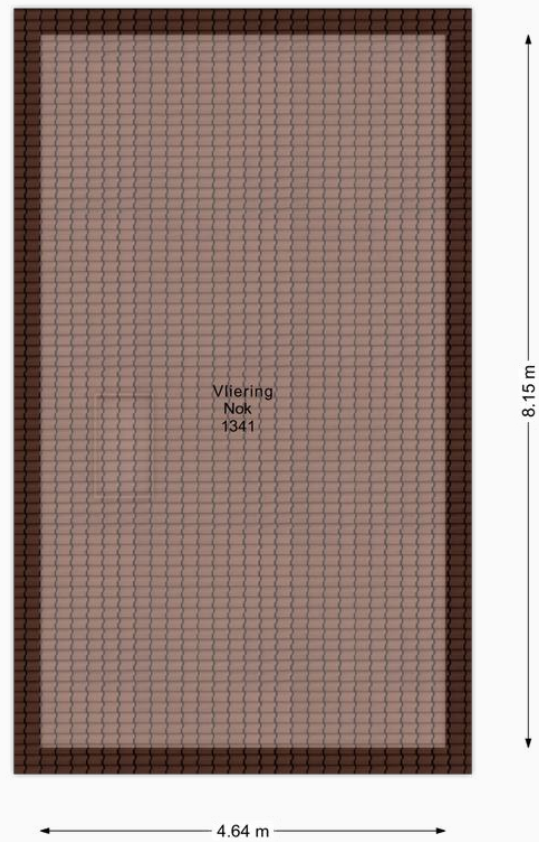
Plattegronden vliering

2D

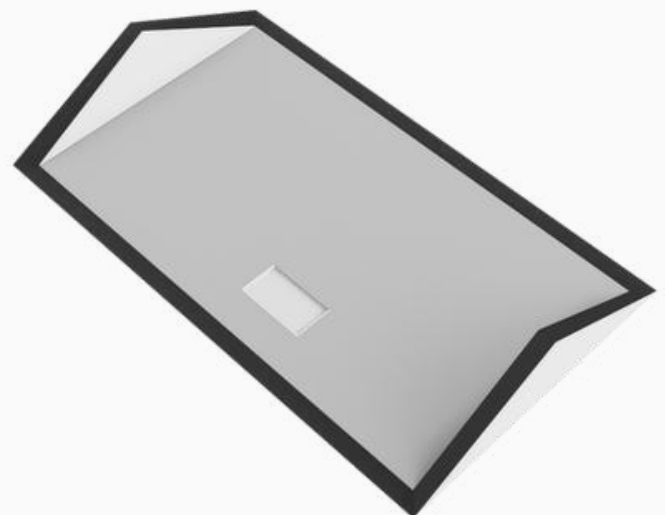
Deze plattegrond is met de meest mogelijke zorg samengesteld en op locatie ingemeten.

Via de website van de woning bestaat de mogelijkheid om de aankleding en inrichting naar eigen smaak aan te passen. Aan de vermelde gegevens kunnen geen rechten worden ontleend.

Voor onduidelijkheden kunt u uiteraard altijd contact met ons opnemen.



3D Noordoost gericht



3D Zuidwest gericht

Plattegrond situatie



Afwerkingen en kenmerken



BEGANE GROND

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
Hal / entree	Houten vloerdelen	Behang	Gipsplaten	– Trapopgang
Woonkamer	Houten vloerdelen	Behang	Balkenplafond met gipsplaten	– Schouw met gashaard
Woonkeuken	Zeil	Behang	Gipsplaten	– Schouw met houtkachel – Toegang kelderruimte met de meterkast
Portaal	Zeil	Sauswerk	Houten schroten	– Toegang tuin – Garderoberuimte
Toiletruimte	Zeil	Wandtegels	Houten schroten	– Staand toilet – Wastafel
Badkamer	Vloertegels	Wandtegels	Houten schroten	– Douchebak

ETAGE

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
Overloop	Vloerbedekking	Behang	Gipsplaten	– Toegang vliering
Slaapkamer I	Vloerbedekking	Behang	Gipsplaten	
Slaapkamer II	Vloerbedekking	Behang	Gipsplaten	– Wastafel
Slaapkamer III	Vloerbedekking	Behang	Gipsplaten	

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Verlichting binnen			
▪ Losse (hang)lampen	✓		
Raamdecoratie	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Gordijnrails	✓		
Vloerdecoratie binnen	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Vloerbedekking	✓		
▪ Zeil	✓		
▪ Vloertegels	✓		
▪ Houten vloer(delen)	✓		
Keuken	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Keukenblok incl. bovenkasten	✓		
▪ Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:			
– Gaskookplaat	✓		
– Oven	✓		
Sanitaire voorzieningen - Toiletruimte	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Toilet	✓		
▪ Toiletrolhouder / - borstel(houder)	✓		
▪ Fontein	✓		
Sanitaire voorzieningen – Badkamer	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Douche (cabine/scherm)	✓		
▪ Wastafel	✓		
Exterieur / Installaties / Veiligheid / Energiebesparing	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Houtkachel	✓		
▪ Gaskachels	✓		
▪ Boiler	✓		
▪ Brievenbus	✓		
▪ (Voordeur)bel	✓		
▪ Telefoonaansluiting/internetaansluiting	✓		
Tuin en/of balkon	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Aanleg / bestrating	✓		
▪ Beplanting	✓		
▪ Tuinhuis / buitenberging	✓		
▪ (Sier)hek	✓		

Welkom in Sliedrecht!

Met een inwonertal van ongeveer 25.000 mensen, biedt Sliedrecht een unieke combinatie van rust, gezamenlijkheid en mogelijkheden voor zowel werk als ontspanning. Sliedrecht heeft een rijke geschiedenis die teruggaat tot de 11e eeuw. Oorspronkelijk was het een klein vissersdorp aan de rivier de Merwede. Door de eeuwen heen heeft Sliedrecht zich ontwikkeld dankzij de scheepsbouw en later de maritieme industrie. Deze historische wortels zijn nog steeds zichtbaar in de architectuur en de cultuur van het dorp.

Waarom wonen in Sliedrecht?

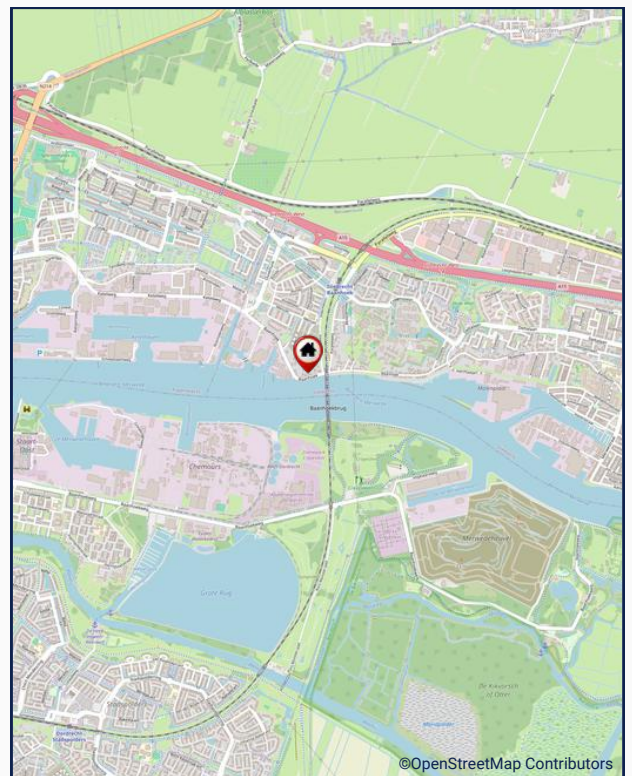
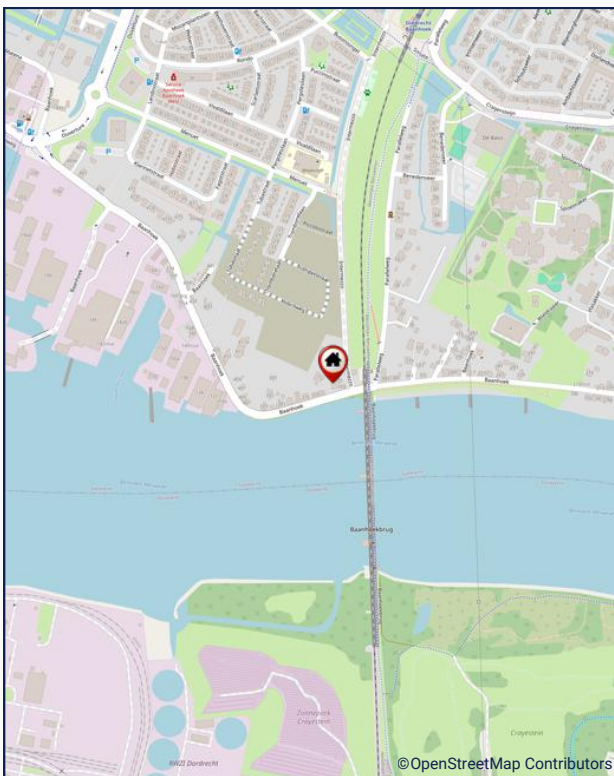
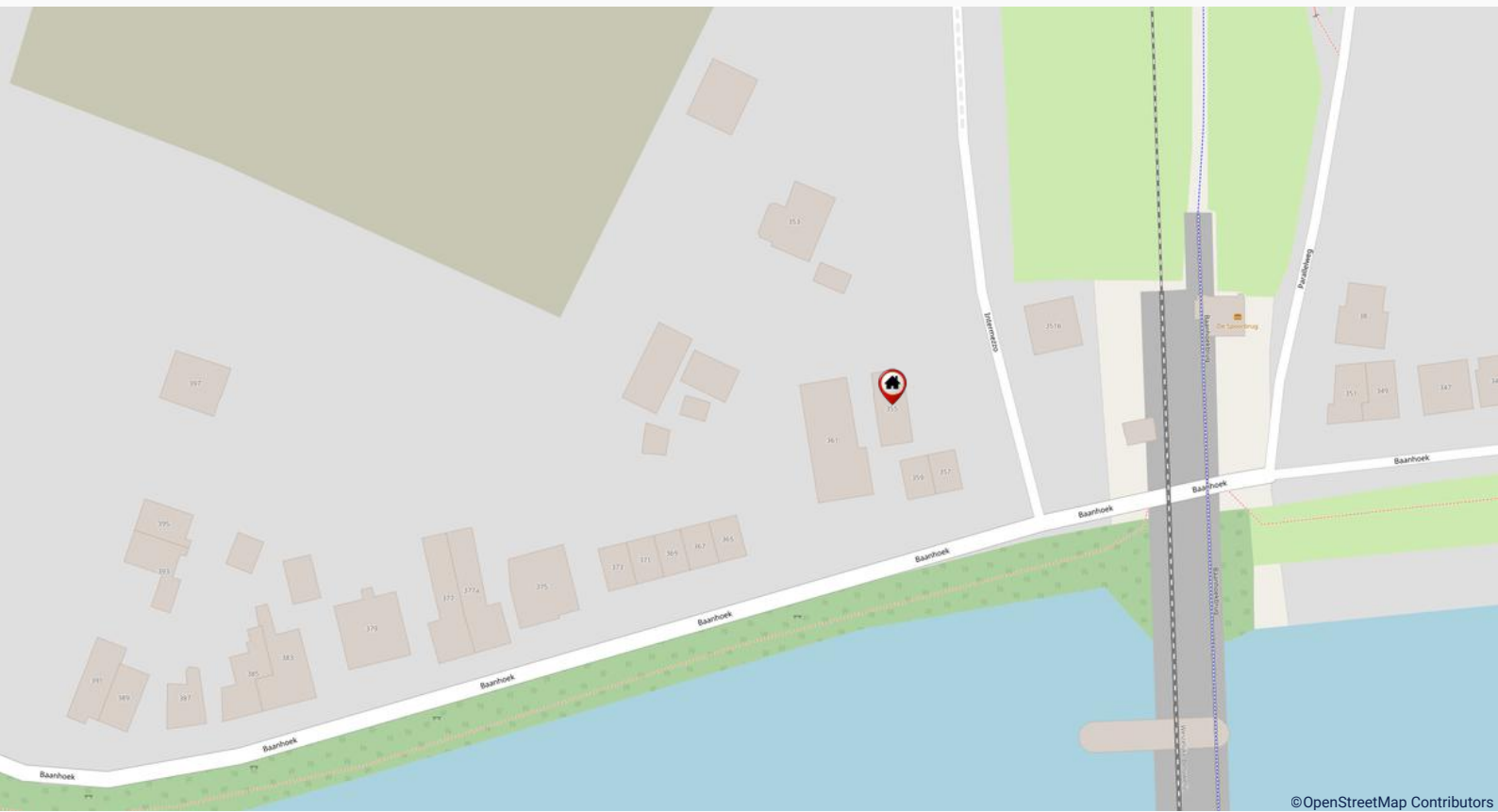
- **Bezienswaardigheden:** Bezoek de Grote Kerk, een prachtig monument uit de 15e eeuw, of wandel door het Sliedrechtse Havengebied, waar je kunt genieten van de oudheid en de moderne scheepsbouw.
- **Horeca:** Sliedrecht biedt een breed scala aan horecagelegenheden. Van gezellige bruine kroegen tot culinaire verrassingen bij restaurants. De weekmarkten bieden lokale lekkernijen, waardoor je altijd iets nieuws kunt proeven.
- **Natuur en Recreatie:** De Alblasserwaard staat bekend om zijn unieke landschap met polders, molens en rivieren. De natuurgebieden zoals de Biesbosch liggen op steenworp afstand, ideaal voor wandelen, fietsen of varen. Voor de liefhebbers van watersport is er volop mogelijkheid om te genieten van de rivieren en plassen.



- **Werkgelegenheid:** Met een sterke economische basis in de maritieme sector, logistiek en agrarische industrie, biedt Sliedrecht tal van werkgelegenheden. Bedrijven zoals IHC Merwede en vele kleinere ondernemingen dragen bij aan de economische vitaliteit van het dorp.
- **Bereikbaarheid:** Sliedrecht is uitstekend bereikbaar. Met het treinstation in het hart van het dorp en de nabijheid van de A15 en N915, ben je snel verbonden met steden als Rotterdam en Dordrecht. Daarnaast is er een goede verbinding via waterwegen en fietsroutes, wat de mobiliteit in de regio versterkt.

Sliedrecht biedt uniek woon-, werk- en recreatieplezier. Met zijn rijke geschiedenis, moderne voorzieningen, en prachtige omgeving is het een plek waar je kunt genieten van het beste van twee werelden: de rust van het platteland met de dynamiek van een levendige gemeenschap. De Alblasserwaard is een landschap om te beleven. De polderstructuur, het boerenleven, en de rustige wegen maken het een ideale plek voor een levensstijl die in balans is met de natuur zonder de voordelen van de stad te verliezen.


Woont u binnenkort hier?



Kadastrale kaart



0 5 10 15 20 25m

<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Sliedrecht Sectie K Perceel 3050</p>	<p>kadaster</p> 
--	---	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 7 mei 2026
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.



Deze woning heeft uw interesse gewekt?

Namens de verkoper(s) bedanken wij u hartelijk voor uw interesse in de woning. Deze brochure is met veel aandacht samengesteld. Ondanks deze zorg kan de informatie echter afwijken van de werkelijkheid. Wij adviseren u dan ook om zelf onderzoek te verrichten; u kunt hiervoor ook een externe adviseur inschakelen. Hieronder vindt u een aantal zaken en stappen die worden doorlopen, mocht deze woning uw interesse hebben gewekt.

Bezichtiging

Natuurlijk is het mogelijk om deze woning ook van binnen te bekijken. Een bezichtiging is altijd vrijblijvend en verplicht u tot niets. Tijdens de bezichtiging is er een makelaar aanwezig; u kunt hiervoor een afspraak maken met Makelaardij Stuij & van Dijk. De makelaar zal u op het afgesproken tijdstip bij de woning ontmoeten en u voldoende ruimte en tijd geven om rond te kijken en al uw vragen te beantwoorden. Mocht u geen interesse meer hebben dan is dat uiteraard geen probleem; de makelaar is benieuwd naar de reden om dit aan de verkopende partij door te geven. Indien u wel interesse heeft, worden er in overleg verdere stappen ondernomen.

Bieden

Voordat u een bod uitbrengt, is het raadzaam om alle relevante aspecten van de woning grondig te begrijpen. Dit omvat zaken zoals de opleverdatum, de roerende zaken die u kunt overnemen en de ontbindende voorwaarden. U kunt uw bod indienen bij Makelaardij Stuij & van Dijk, zowel mondeling als per e-mail óf via het online biedplatform van de woning.

Koop

Gefeliciteerd als u tot overeenstemming bent gekomen! De makelaar vraagt u voor het opstellen van de koopovereenkomst om een aantal persoonlijke gegevens. De koopovereenkomst wordt opgesteld volgens het model dat door onder meer de Consumentenbond, Vereniging Eigen Huis en de VBO is vastgesteld. Een eerlijke en duidelijke koopovereenkomst dus, waarin ook uw belangen als koper behartigd worden. Wanneer alles akkoord is, wordt er een tekenafpraak ingepland.

Hypotheek

Over het algemeen heeft een koper een hypotheek nodig voor de aankoop van een nieuwe woning. Een goede financiering speelt hierbij een belangrijke rol. Ons kantoor kan zorgen voor een kosteloos, geheel onafhankelijk advies en informeert u graag hierover. Zelfs indien u al een hypotheekofferte heeft, kan één van onze hypotheekadviseurs u graag een 'second opinion' geven.



Hoe verder? en veelgestelde vragen

Van koopovereenkomst tot de notariële overdracht

In de koopovereenkomst wordt een datum vastgelegd wanneer de notariële overdracht van het onroerend goed plaats zal vinden, de zgn. opleverdag. Met andere woorden houdt dit in dat op de opleverdag hetgeen u heeft aangekocht zowel juridisch als feitelijk uw eigendom wordt.

Juridisch: de eigendomsoverdracht vindt plaats bij de notaris, waar u de akte van levering ondertekent. Deze akte wordt daarna geregistreerd bij het Kadaster en fungeert als uw bewijs van eigendom.

Feitelijk: de overdracht van de sleutels gebeurt meestal gelijktijdig met het ondertekenen van de akte van levering bij de notaris.

Vlak voordat de eigendomsoverdracht bij de notaris plaatsvindt, spreekt de makelaar van Stuij & van Dijk met u bij de woning af voor de eindinspectie.

Wanneer ben ik in onderhandeling?

U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Dus: als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopend makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet in onderhandeling als de verkopend makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper zal graag willen weten of er meer belangstelling is. Het eerste bod hoeft niet het beste bod te zijn. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat de woning 'onder bod' is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken. Vraag de makelaar naar de te volgen procedure, indien u óók een bod wenst uit te brengen.

Word ik koper als ik de vraagprijs bied?

Nee, de vraagprijs is een uitnodiging tot het doen van een bod. Dus als u de vraagprijs biedt doet u een bod. De verkoper kan vervolgens beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.



Veelgestelde vragen

Kan verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Een koop komt alleen tot stand wanneer de verkopende partij het bod accepteert. Als de verkoper een tegenbod doet dat afwijkt van het eerder gedane bod, vervalt het eerdere bod van de verkoper. Dit betekent dat zelfs als de partijen tijdens het biedingsproces dichterbij elkaar komen, de verkoper plotseling kan besluiten zijn tegenbod te verhogen, terwijl de koper tevens zijn bod kan verlagen.

Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Dat is toegestaan. Eén van de partijen heeft het recht om de onderhandeling te beëindigen. Soms zijn er zoveel geïnteresseerden dat het lastig is om te bepalen wie de beste koper is. In zo'n situatie kan de verkopende makelaar, uiteraard in overleg met de verkoper, besluiten om de huidige onderhandeling stop te zetten en de biedprocedure aan te passen. Het is belangrijk dat hij eerst eventuele toezeggingen nakomt. De makelaar kan bijvoorbeeld kiezen voor een inschrijvingsprocedure, waarbij alle bidders gelijke kansen hebben om het hoogste bod uit te brengen. Vraag onze makelaar naar de te volgen procedure.

Als de verkoper mijn bod accepteert heb ik dan definitief overeenstemming?

De Nederlandse wet stelt een schriftelijkheidsvereiste voor bij overeenkomsten met betrekking tot registergoederen. Dit betekent dat de verkoper pas na het ondertekenen van de koopovereenkomst gebonden is aan de afspraken die in deze overeenkomst zijn gemaakt.

Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging, als ik de eerste ben die de woning bezichtigt of als ik de eerste ben die een bod uitbrengt, moet de makelaar ook het eerste met mij in onderhandeling gaan?

Op deze drie vragen is het antwoord nee. De verkopend makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopend makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig, als u serieus belangstelling heeft, de makelaar te vragen wat uw positie is.

Disclaimer:

Deze verkoopbrochure, evenals de informatie, beschrijvingen en plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld. Er kunnen echter geen rechten aan de inhoud worden ontleend. Voor eventuele vragen of onduidelijkheden kunt u uiteraard altijd contact opnemen met makelaardij Stuij & Van Dijk.

Gewoon alles onder één dak.

van Dijk
VERZEKERINGEN
EN HYPOTHEKEN

www.vandijkverzekerings.nl
www.stuijenvandijk.nl



- Aankoopbegeleiding
- Verkoopbemiddeling
- Taxaties
- Hypotheken
- Verzekeringen
- Belastingaangiften

**Voor een helder
en compleet
advies.**

**Stuij &
van Dijk**
makelaardij

van Dijk
verzekerings en hypotheek