



Kramsvogel 22

3371 JZ Hardinxveld-Giessendam

Vraagprijs: € 1.365.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **283 m²**

PERCEELOPPERVLAKE: **655 m²**

ENERGIELABEL: **A+**

Kenmerken



Woonoppervlakte
283 m²



Inhoud
950 m³



Bouwjaar
2013



Aantal slaapkamers
6

Perceeloppervlakte	655 m ²
Overige inpandige ruimte	37 m ² (2e verdieping)
Gebouw gebonden buitenruimte	69 m ² (onderheid-terras)
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer, 3 toiletten
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Verwarming	c.v.-ketel Atag HR uit 2013, vloerverwarming gehele begane grond, gashaard
Warm water	c.v.-ketel Atag HR uit 2013
Kozijnen	deels hout/deels aluminium
Elektra	16 groepen, 4 aardlekschakelaars
Vloeren	begane grond: beton 1e verdieping: beton 2e verdieping: hout
Voorzieningen	mechanische ventilatie, dakraam, rolluiken, tv kabel, schuifpui, glasvezel kabel, rookkanaal, circa 30m ² zonnepanelen uit 2013
Kruipruimte	ja
Geheid	ja
Energie label	A+
Parkeren	3x op eigen terrein, openbaar parkeren
Tuinligging	achtertuin, 220 m ² , zuid
Garage	circa 32 m ² met vloerverwarming

Algemene omschrijving

Ontdek deze unieke, vrijstaande villa uit 2013, waar moderne architectuur, hoogwaardige bouwkwaliteit en een doordachte indeling samenkomen. Deze stijlvolle woning is gebouwd met vakmanschap en oog voor detail – niet verrassend, want de oorspronkelijke opdrachtgever was zelf een ervaren bouwer. Het resultaat? Een woning die uitblinkt in afwerking, luxe en duurzaamheid.

Indeling & Ruimte

Met maar liefst zes slaapkamers, waaronder twee op de begane grond, biedt deze villa volop ruimte voor een groot gezin, thuiswerken of gastenverblijf. Ook de badkamer op de begane grond voegt extra comfort en flexibiliteit toe. De woning is **opvallend royaal** en licht dankzij de slimme raampartijen en kent een bijzonder prettige sfeer van ruimte en rust. Direct bij binnenkomst is de klasse zichtbaar in de hoge hal met vide en fraai vormgegeven trapopgang die bestaat uit een combinatie van RVS, eikenhout en glas.

Duurzaamheid & Design

De moderne uitstraling wordt versterkt door de strakke lijnen, maar ook door slimme, duurzame oplossingen. Zo zorgen dakpannen met geïntegreerde zonnecellen voor een energielabel A+, zónder concessies aan het design. Duurzaamheid en klasse gaan hier hand in hand.



Algemene omschrijving

Buitenleven & Locatie

De villa is gelegen op een zonnig perceel met een zuid gesitueerde tuin en een onderheid terras van maar liefst 69 m² – ideaal voor lange zomerdagen, diners in de buitenlucht of een loungehoek. De ligging is eveneens perfect: op loopafstand van het treinstation en de centrumvoorzieningen van Hardinxveld-Giessendam én binnen enkele minuten bent u op de A15. De riante oprit voor de garage biedt parkeerplaats op eigen terrein voor meerdere auto's

Samengevat:

- Vrijstaande, moderne villa (bouwjaar 2013)
- 6 slaapkamers, waarvan 2 en een badkamer op de begane grond
- Hoogwaardige afwerking
- Dakpannen met geïntegreerde zonnecellen (energielabel A+)
- Zuidgerichte tuin en onderheid terras (69 m²)
- Licht, ruimte en luxe staan centraal
- Uitstekende locatie nabij OV en uitvalswegen





Woonkamer





Woonkamer













Keuken







Slaapkamer 1

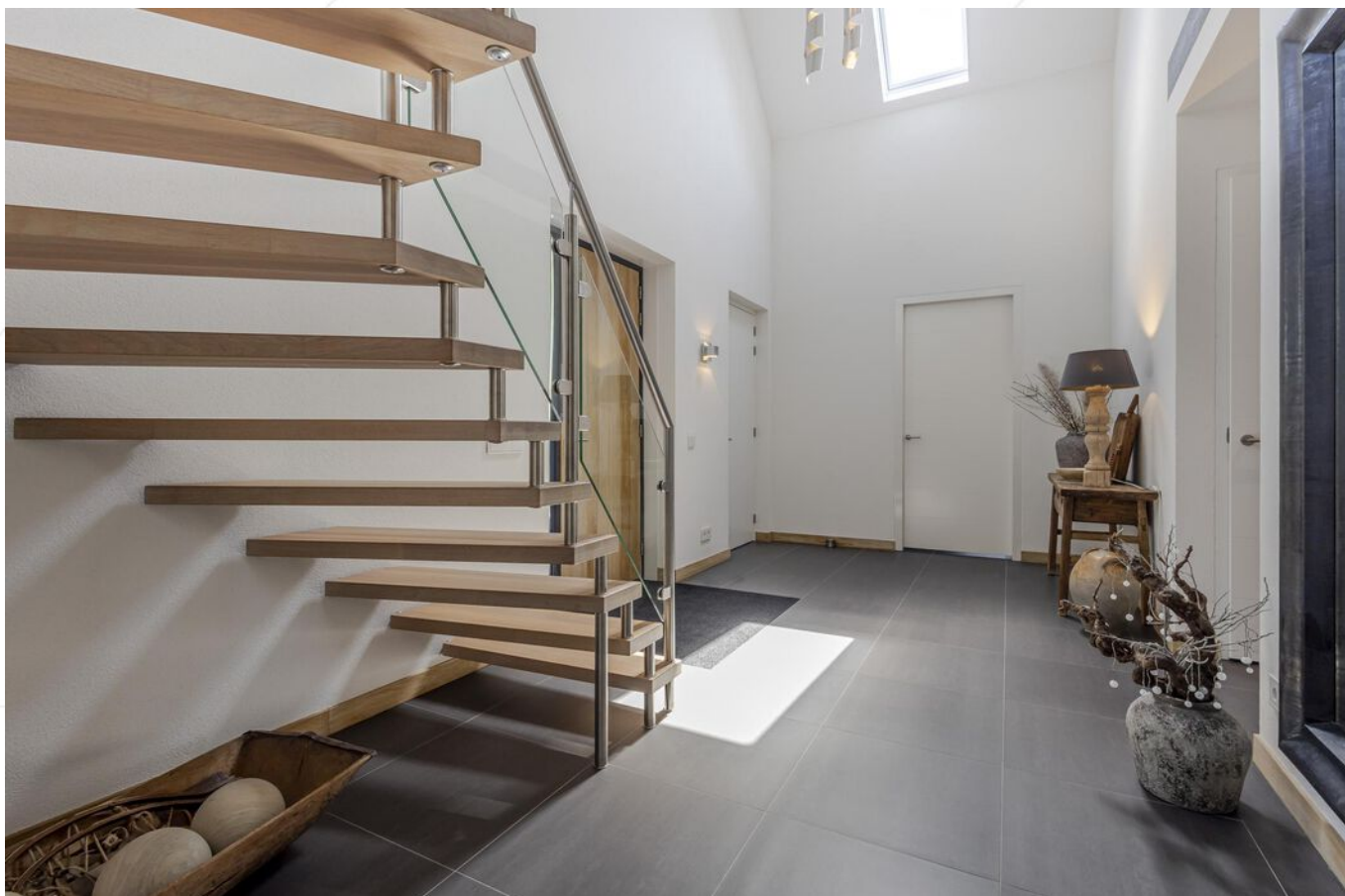


Slaapkamer 2/werkkamer



Badkamer begane grond





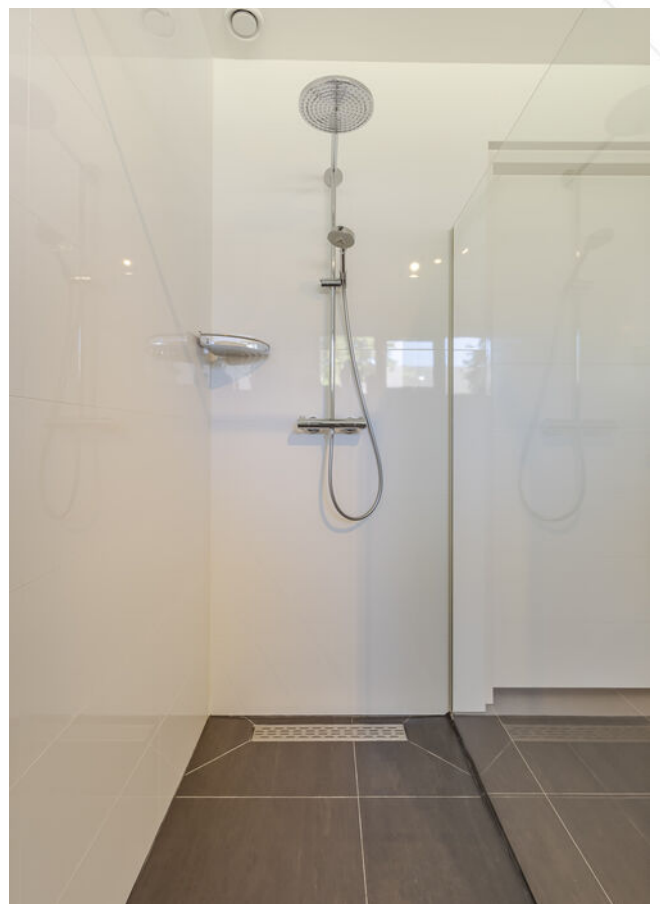
Hal



Trapopgang



Toilet begane grond



Badkamer begane grond



Garage





Overloop 1e verdieping



Slaapkamer 3



Slaapkamer 4



Slaapkamer 5



Slaapkamer 6





Technische ruimte



Toilet 1e verdieping



Overloop 1e verdieping



2e verdieping





Achtertuint









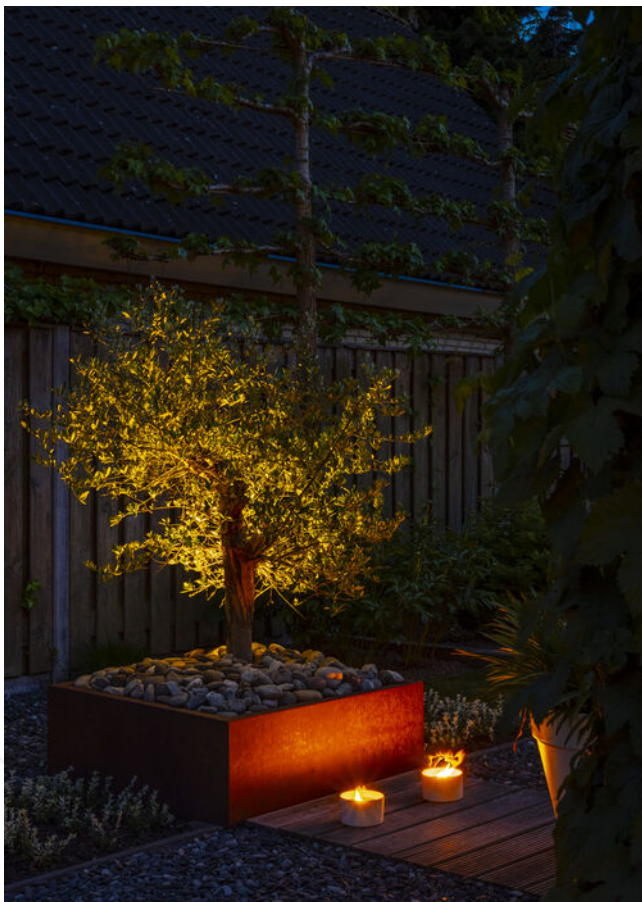


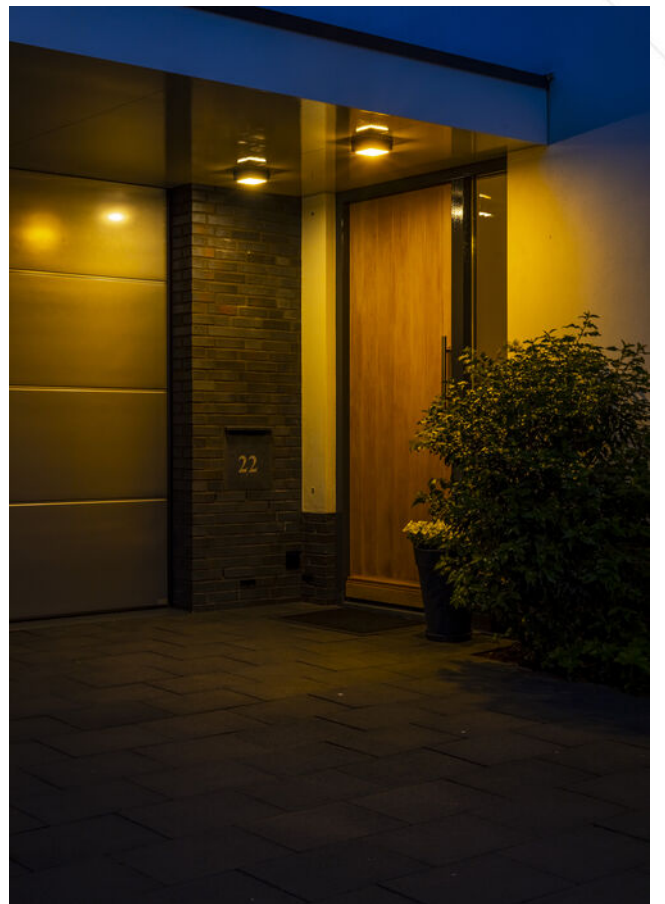


Voortuin



Entree woning







Toegang tot de achtertuin



Zijaanzicht woning/oprit



Oprit/garage





Straatbeeld



Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
hal / entree	vloertegels + vloerverwarming	(fijne) spachtelputz	stucwerk	voorzien van: - vide - garderobenis - maatwerk eiken trap met rvs en glas - elektrisch bedienbaar kunststof Velux dakraam met verduistering - toegang tot: - slaapkamer - toilet - werkkamer - technische ruimte/ inloopkast - garage - meterkast - badkamer - woonkamer
toilet	vloertegels+ vloerverwarming	wandtegels plafondhoogte	stucwerk	voorzien van: - zwevend closet - fonteintje
woonkamer	vloertegels+ vloerverwarming	stucwerk	stucwerk	voorzien van: - raampartij in de voor- zij- en achtergevel - erker aan de voorzijde - doorkijk-/ gashaard - schuifpui aan de achterzijde - lichtkoepel in de serre (2x)
keuken	vloertegels+ vloerverwarming	stucwerk	stucwerk	open keuken voorzien van: - (fineer) eiken duoblok + spoeliland - granieten werkblad - XL koelkast - vrieskast - quooker - (combi) magnetron - afzuigkap - vaatwasmachine - inductiekookplaat
technische ruimte/ inloopkast	vloertegels	stucwerk	stucwerk	voorzien van: - verdeelblokken en aansturing vloerverwarming - veel bergruimte
slaapkamer 1	vloertegels+ vloerverwarming	stucwerk	stucwerk	voorzien van: - 1x vast- en 1x draai-kiepraam aan de voorzijde - schuifkastenwand
badkamer	vloertegels+ vloerverwarming	wandtegels plafondhoogte	stucwerk	voorzien van: - 2x vast- en 1x draai-kiepraam aan de voorzijde - inloopdouche met hand- en regendouche - dubbel wastafelmeubel - toilet - vrijstaand ligbad
slaapkamer 2/ werkkamer	vloertegels+ vloerverwarming	stucwerk	stucwerk	voorzien van draai-kiepraam aan de achterzijde

Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
1e VERDIEPING				
overloop	laminaat	spachtelputz	stucwerk	toegang tot: - 4 slaapkamers - toilet
slaapkamer 3	laminaat	stucwerk	gipsplaten	gelegen aan de voorzijde voorzien van: - draai-kiepraam in de zijgevel - kunststof Velux dakraam met verduistering in de voorzijde
slaapkamer 4	laminaat	stucwerk	gipsplaten	gelegen aan de voorzijde voorzien van: - kunststof Velux dakraam met verduistering - schuifkastenwand
slaapkamer 5	laminaat	stucwerk	gipsplaten	gesitueerd op het noord/westen voorzien van: - 1x vast- en 1x draai/kiepraam in de zijgevel - kunststof Velux dakraam met verduistering
slaapkamer 6	laminaat	stucwerk	gipsplaten	gesitueerd op het zuid/westen voorzien van: - 1x vast- en 1x draai-/kiepraam in de zijgevel - kunststof Velux dakraam met verduistering in de achterzijde
toilet	vloertegels	wandtegels plafondhoogte	gipsplaten	mogelijkheid tot het realiseren van een 2e badkamer voorzien van: - zwevend closet - wastafel
technische ruimte	laminaat	stucwerk	gipsplaten	voorzien van: - afzuigunit voor de mechanische ventilatie - C.V.-opstelling - omvormer zonnepanelen - kunststof Velux dakraam met verduistering
2e VERDIEPING	hout	hout	dakplaten	- toegang via vlizotrap - realiseren van een vaste trap vanuit de technische ruimte mogelijk - bestaat uit 3 compartimenten - realiseren van 2 extra slaapkamers mogelijk

Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BUITEN				
garage	vloertegels + vloerverwarming	stucwerk	stucwerk	voorzien van: - geïsoleerde elektrische sectionaldeur aan de voorzijde - loopdeur in de zijgevel naar de tuin/terras - ramen in de zij- en achtergevel - uitstortgootsteen - witgoedaansluitingen
achtertuin				siertuin gesitueerd op het zuiden voorzien van: - onderheid terras achter- en naast de woning (15,6 x 4 meter + 2 x 2,8 meter) - moestuin - kunstgras - grindpartijen - plantenborders - begroeide pergola met schaduwdoek - Annabelperken - buitenverlichting
voortuin				siertuin voorzien van: - bodembedekkers - Annabelperken - Buxusblokken - oprit t.b.v. garage en parkeergelegenheid voor 3 auto's

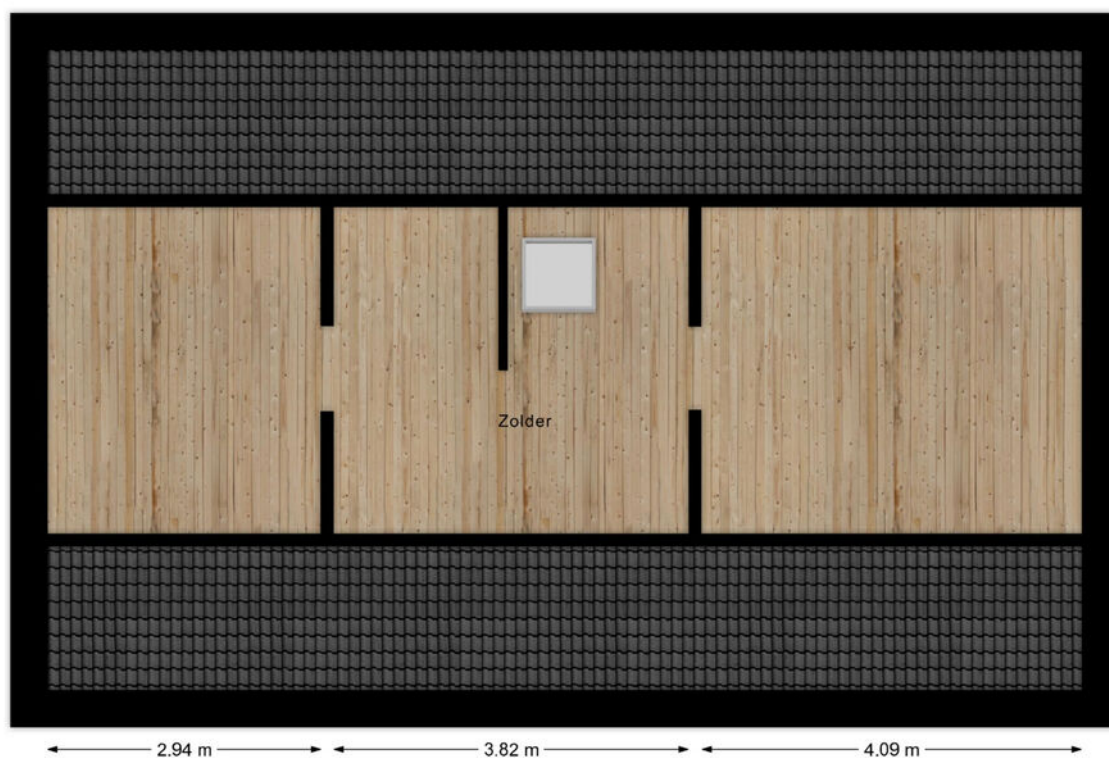
Plattegrond begane grond



Plattegrond 1e verdieping



Plattegrond 2e verdieping



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

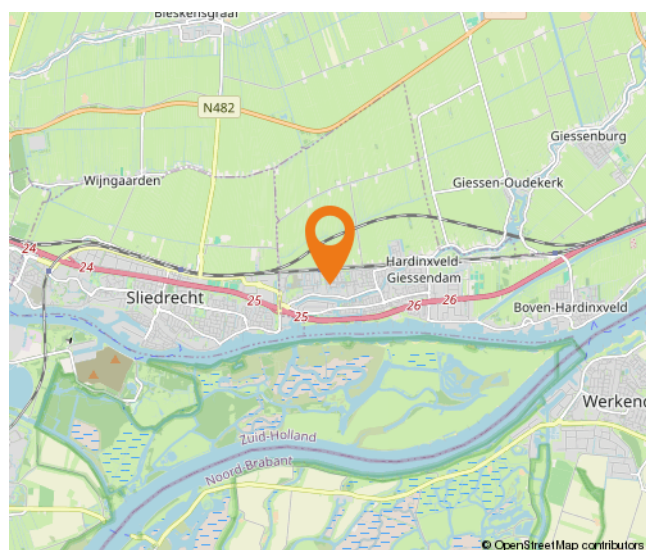
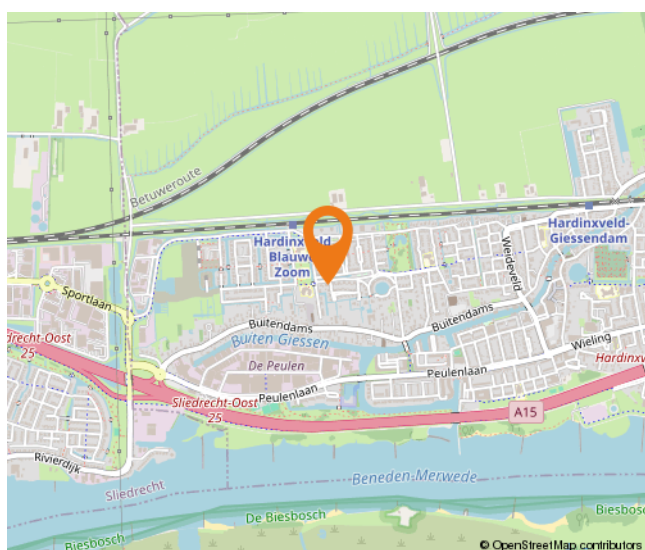
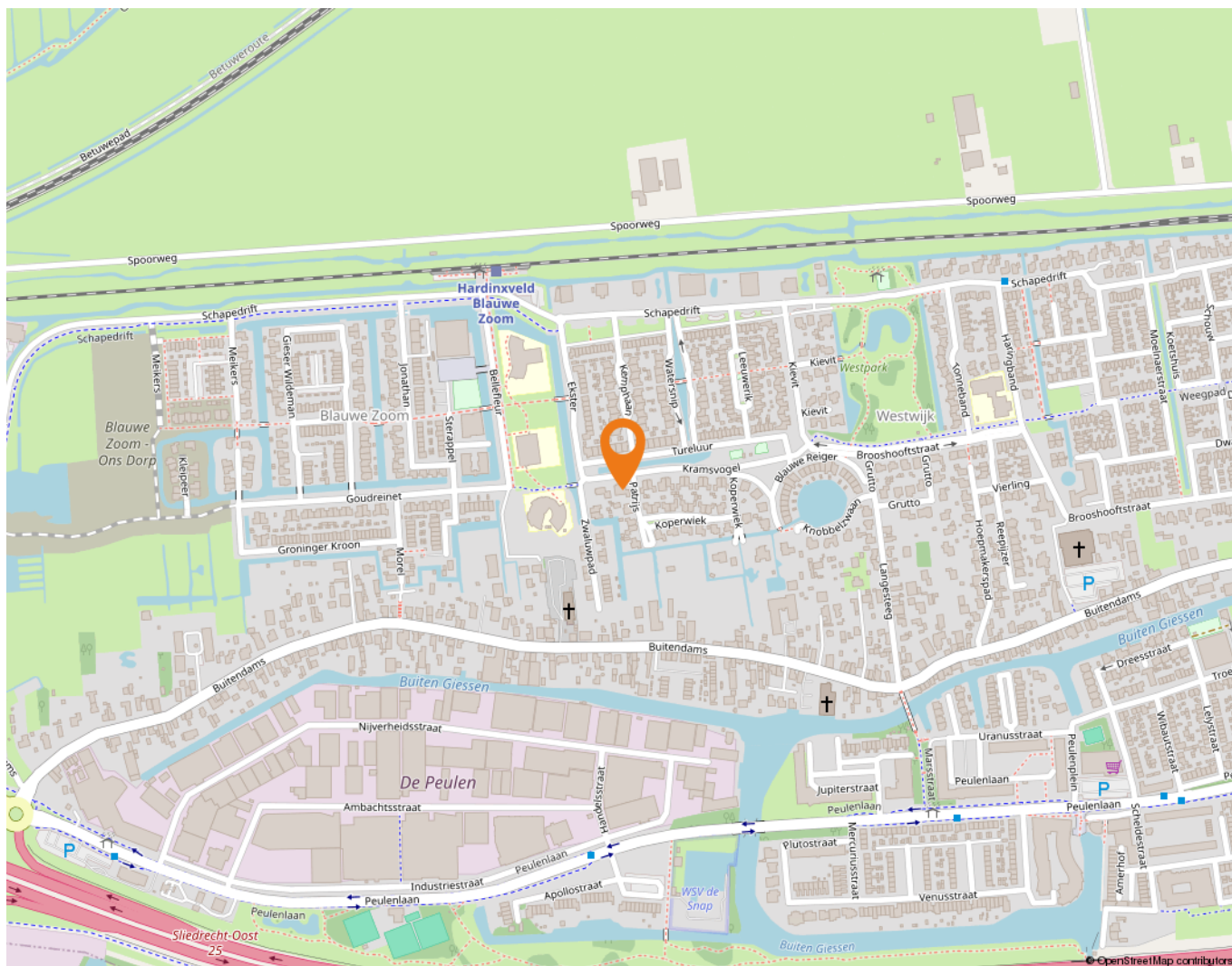


12345 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Hardinxveld-Giessendam Sectie K Perceel 1358	kadaster 
---	--	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 24 maart 2025
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



Wonen in Hardinxveld-Giessendam

Als één van de oudste dorpen in de Alblasserwaard wordt Hardinxveld-Giessendam gekenmerkt door het dorpse karakter.

Alle dagelijkse voorzieningen liggen binnen handbereik. Een breed aanbod van winkels vindt u in het centrum, bij winkelcentrum De Giessenhof midden in het hart van het dorp. Hier zijn winkels te vinden van veelal zelfstandige ondernemers met een passie voor hun producten. Er zijn in het dorp ook diverse speciaalzaken zoals een delicatessenwinkel, een bloemist en kledingboetieks. Verspreid over het dorp zijn meerdere supermarkten aanwezig. Voor verse producten kunnen Hardinxvelders elke zaterdagochtend terecht op de weekmarkt op het plein bij sporthal de Wielewaal – ook een bruisende plek – met diverse kramen.

Het dorp heeft een actief kerk- en verenigingsleven; volleybal, korfbal, voetbal en basketbal zijn de meest gespeelde sporten in het dorp. Maar vergeet ook de watersport niet. Door de ligging aan rivier de Merwede zijn op de zomerdagen veel Hardinxvelders te vinden op deze rivier. Die zomerdag is ook perfect door te brengen bij één van de speeltuinen in het dorp, waaronder een natuurspeeltuin. Even uitrusten? Met een bakje koffie of thee drinken of een lekkere lunch? Allemaal mogelijk in Hardinxveld-Giessendam! Er zijn diverse cafés en restaurants te vinden. Leuk om eens te combineren met een bezoek aan Museum De Koperen Knop bijvoorbeeld. Keuze genoeg in Hardinxveld-Giessendam! Ook wat betreft scholen, want daar is een ruime keuze in. Van bso tot basisschool en niet te vergeten meerdere middelbare scholen.

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. Liever met de trein op pad? Hardinxveld-Giessendam heeft drie treinstations langs de MerweLingelijn, waarmee rechtstreeks naar Dordrecht, Gorinchem en Geldermalsen gereisd kan worden.



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	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		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- licht eiken eethoektafel (lg 3 m) + 8 eethoekstoelen, hoog bankje bij kookeiland,	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
Kluis	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- 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