



Smeltoven 2

3371 DX Hardinxveld-Giessendam

Vraagprijs: € 875.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **164 m²**

PERCEELOPPERVLAKE: **362 m²**

ENERGIELABEL: **A+++**

Kenmerken



Woonoppervlakte
164 m²



Inhoud
685 m³



Bouwjaar
2025

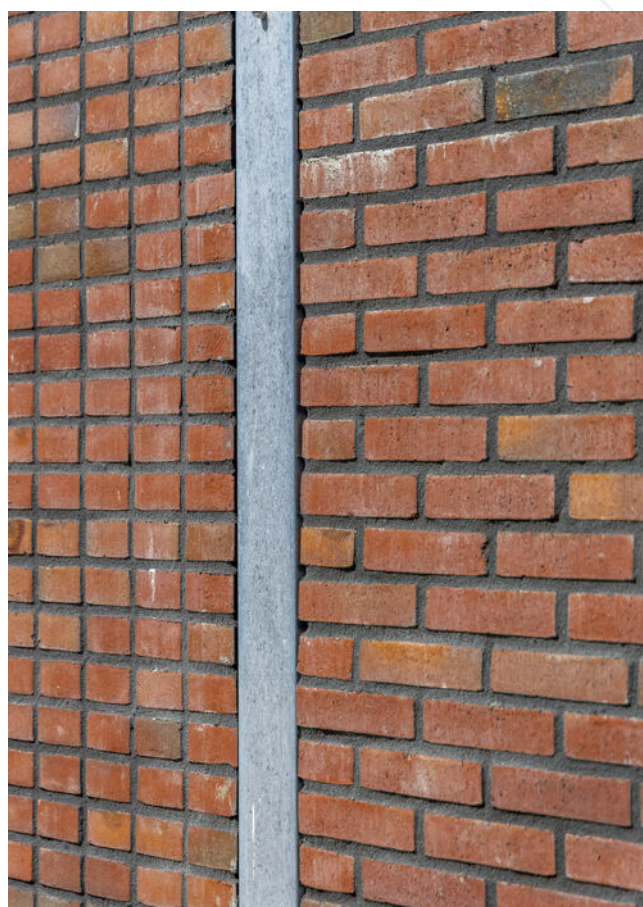


Aantal slaapkamers
3

Perceeloppervlakte	362 m ²
Overige inpandige ruimte	18 m ² (garage)
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer, 2 separate toiletten
Isolatie	Volledig geïsoleerd, triple beglazing
Verwarming	Vloerverwarming op de begane grond en 1e verdieping. Warmtepomp (grond-water, Itho Daalderop WPU 65E-5G)
Warm water	Warmtepomp (elektrische boiler, 200 liter)
Kozijnen	Hout en kunststof garagedeur
Elektra	3-fasenaansluiting 1 groepen (2 krachtgroepen), 3 aardlekschakelaars
Vloeren	Betonnen vloeren
Voorzieningen	Frans balkon, glasvezel kabel, tv-kabel
Geheid	Ja
Energielabel	A+++
Berging	Ja, naastgelegen garage
Parkeren	2 parkeerplaatsen op eigen terrein, naast en achter de woning ligt een openbaar parkeerterrein
Tuinligging	Oost, 132 m ²
Huurovereenkomst	De warmtepomp en zonnepanelen vallen onder een huurovereenkomst bij Klimaatgarant. Huurprijs per maand is €198,- (prijspeil 01-01-2024). Dit contract is ook af te kopen.
Bijzonderheden	- Gasloos - Voorzien van Fibaro Home Center 3 Lite (Smart Home)



Achterzijde



Verzonken hemelwaterafvoer

Algemene omschrijving

Ruime vrijstaande nieuwbouwwoning met Energielabel A+++

Ben je op zoek naar een ruime, duurzame nieuwbouwwoning waar je jouw eigen woonwensen volledig kunt realiseren? Dan is deze recent opgeleverde vrijstaande woning precies wat je zoekt! Gelegen op een perceel van 362 m² en met een woonoppervlakte van maar liefst 164 m², biedt dit huis alle ruimte en comfort van nu – én de vrijheid om het interieur helemaal naar eigen inzicht vorm te geven.

Jouw woonwensen, jouw stijl

Deze woning is een blanco canvas. De aansluitingen voor een moderne keuken met schiereiland zijn al aanwezig, net als de voorbereidingen in de extra ruime badkamer, waar plek is voor een bad, inloopdouche en wastafel. Ook is er een separaat toilet op de eerste verdieping. Er zijn 3 slaapkamers, maar op de 2e verdieping zijn er ook nog 2 te realiseren.

Of je nu houdt van strak en modern of juist industrieel: hier maak je jouw droominterieur werkelijkheid.

Comfortabel wonen met toekomstgerichte techniek

Met een warmtepomp, vloerverwarming- en koeling op zowel de begane grond als de eerste verdieping, en maar liefst 14 zonnepanelen, is deze woning voorbereid op de toekomst. Het energielabel A+++ onderstreept dat.

Ruimte in en om het huis

Naast de ruime woonoppervlakte beschikt de woning over een garage van 18 m², perfect voor de auto, als berging of werkruimte. Op eigen terrein zijn twee parkeerplaatsen aanwezig, wat ideaal is voor jou en je gasten.



Voorzijde

Algemene omschrijving

Locatie

Wonen op een unieke plek waar dorp en rivier samenkomen. Een net gebouwde woonwijk langs de oever van de rivier De Merwede. Wandel langs het water, drink een kopje koffie bij de toekomstige horeca of neem een duik bij het strandje. Geniet van het uitzicht over het water en de Biesbosch.

De woning ligt centraal, met winkels, scholen en sportfaciliteiten op korte fietsafstand. Dankzij de nabijheid van de A15 ben je snel in Rotterdam, Utrecht of Breda.

Belangrijkste kenmerken:

- Vrijstaande nieuwbouwwoning (2025) met energielabel A+++
- Warmtepomp (grond-water) en 14 zonnepanelen (huurcontract, met mogelijkheid om deze af te kopen)
- Vloerverwarming en -koeling op begane grond en eerste verdieping
- Woonoppervlakte 164 m², perceel 362 m²
- Extra grote badkamer (casco) en separaat toilet op de 1e verdieping
- Garage van 18 m² en 2 parkeerplaatsen op eigen terrein
- Woningborg Garantiecertificaat



Achterzijde



Entree



Hal



Toilet op begane grond





Keuken



Woonkamer



Woonkamer





Slaapkamer 1





Slaapkamer 3





Frans balkon op 1e verdieping aan de voorzijde



Slaapkamer 2 met frans balkon



Separaat toilet op 1e verdieping



Overloop



2e verdieping



Technische ruimte met balansventilatiesysteem



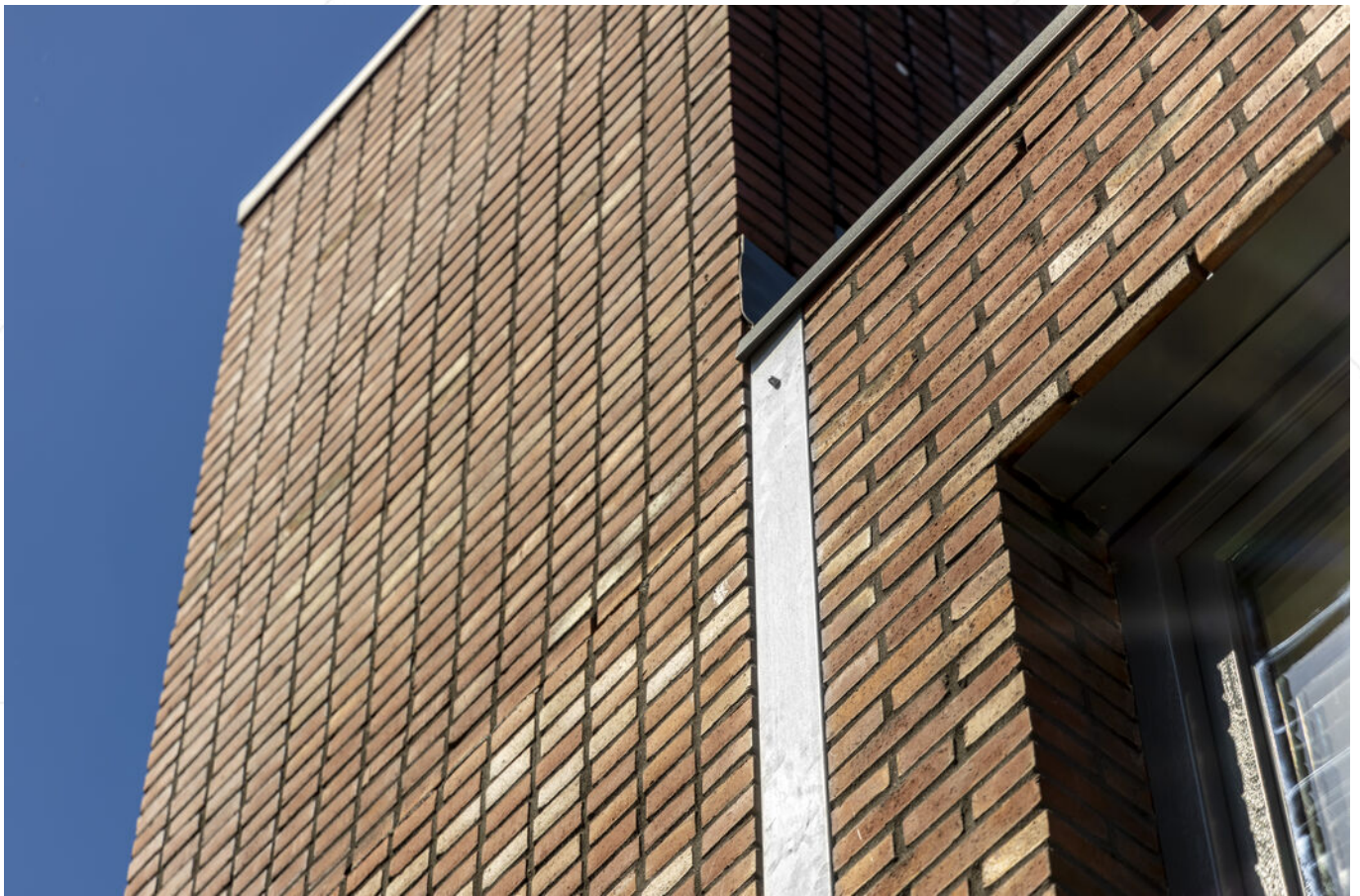
Omvormer zonnepanelen



Entree deur en garagedeur



Garage



Geveldetail



Zonnepanelen



Achtertuin



Frans balkon aan de voorzijde



Erfafscheiding



Naastgelegen parkeergelegenheid



Straatbeeld



Rivieroever





Trailerhelling en strandje langs De Merwede



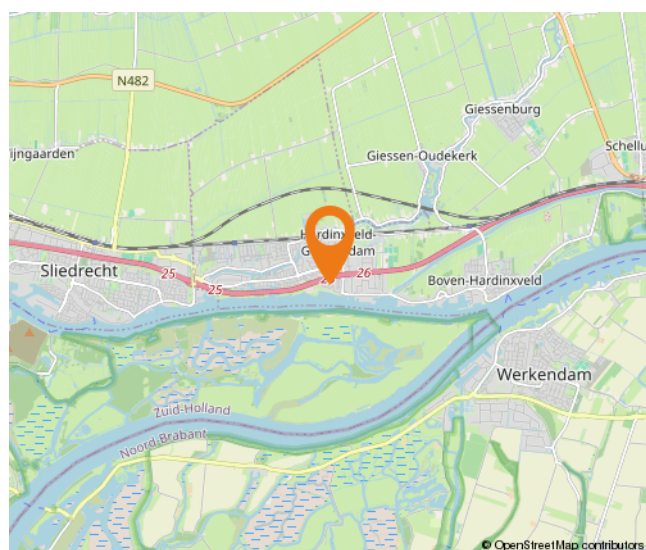
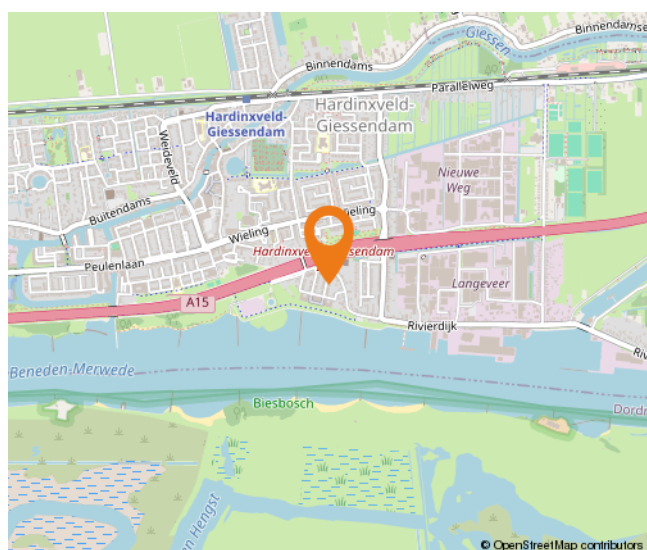
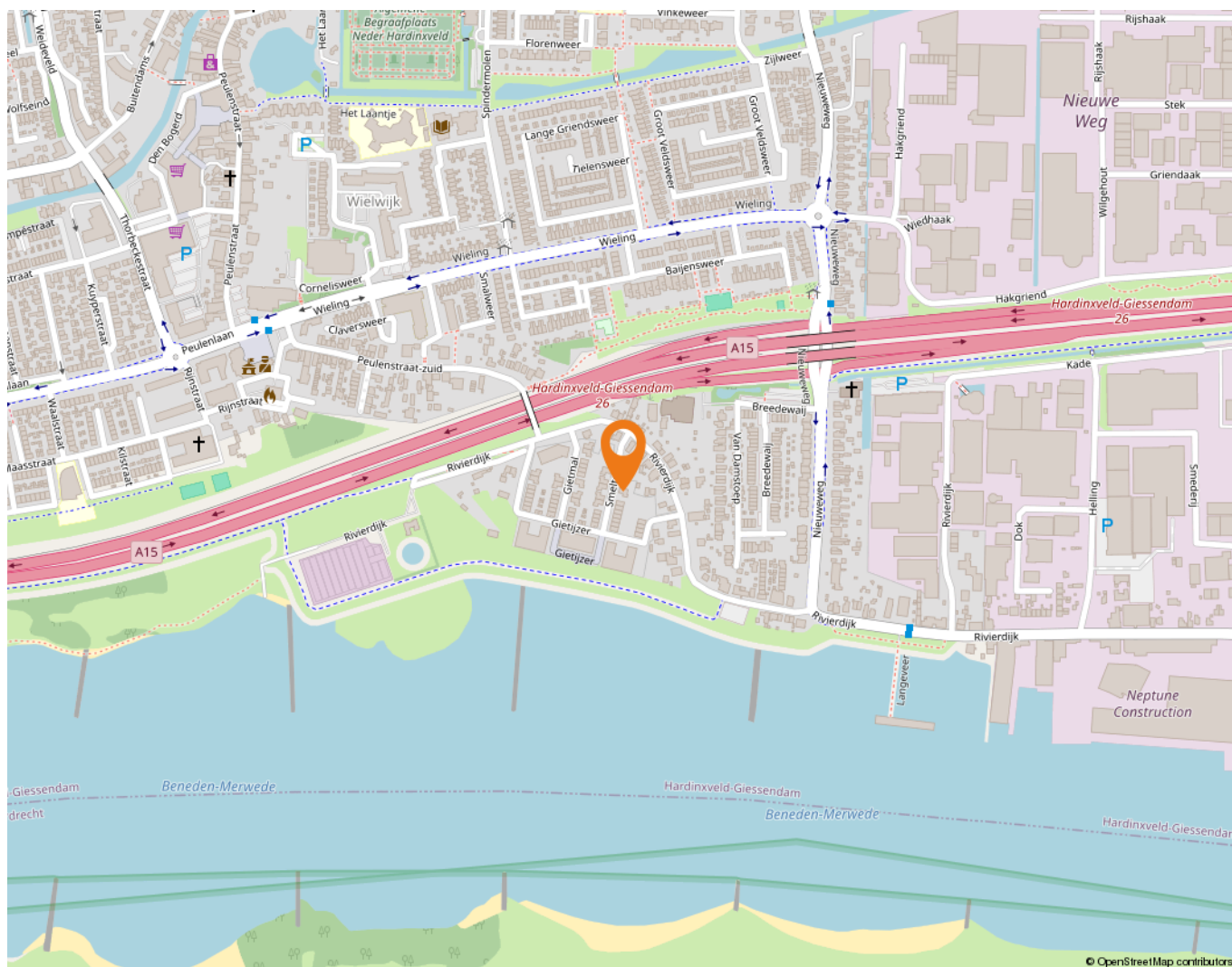
Rivieroever



Dronebeeld woonwijk



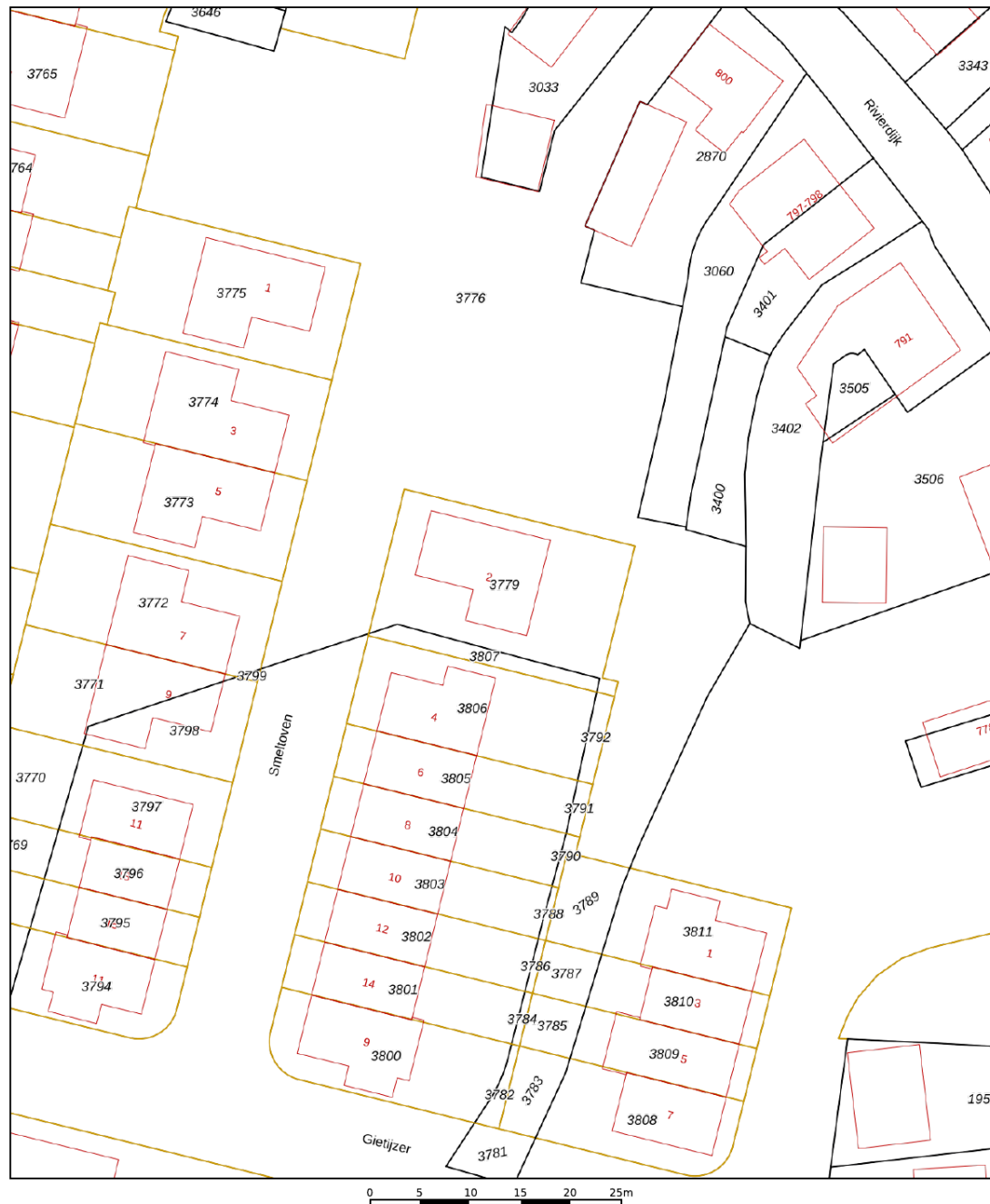
Kaarten



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Hardinxveld-Giessendam	
	Huisnummer	Sectie D	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 3779	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 mei 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.			

Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
hal / entree	zandcement dekvloer	behangklaar	sputwerk	voorzien van nis voor garderobe kast toegang tot: - woonkamer - toilet - meterkast - technische ruimte - trapopgang 1e verdieping voorzien van zwarte stalen taatsdeur naar woonkamer.
toilet	vloertegels	wandtegels	sputwerk	voorzien van: - zwevend closet - fonteintje
woonkamer	zandcement dekvloer	behangklaar	sputwerk	toegang tot: - hal - open keuken - tuin - garage
keuken	zandcement dekvloer	behangklaar	sputwerk	voorzien van voorbereidingen kastenwand en een schiereiland
technische ruimte	zandcement dekvloer	behangklaar	sputwerk	voorzien van: - warmtepomp en warmwatervat. - verdeler vloerverwarming
garage	zandcement dekvloer	schoon metselwerk	houten balken wit	voorzien van: - kunststof pui met dubbele deuren. - elektra toegang tot tuin
1e VERDIEPING				
overloop	zandcement dekvloer	behangklaar	sputwerk	voorzien van vast raam toegang tot: - 3 slaapkamers - badkamer - toilet
slaapkamer 1	zandcement dekvloer	behangklaar	sputwerk	voorzien van: - 2x vast raam - 2x draai/kiepraam - verdeler vloerverwarming
slaapkamer 2	zandcement dekvloer	behangklaar	sputwerk	voorzien van frans balkon met openslaande deuren
slaapkamer 3	zandcement dekvloer	behangklaar	sputwerk	voorzien van: - vast raam - draai/kiepraam
badkamer	zandcement dekvloer	behangklaar	sputwerk	voorzien van elektrische design radiator en voorbereiding voor: - inlopdouche met draingoot - wastafel - ligbad

Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
2e VERDIEPING				
technische ruimte	zandcement dekvloer	behangklaar	onafgewerkte beplating	toegang tot: - omvormer zonnepanelen - witgoedaansluitingen - balans ventilatie systeem
open zolderruimte	zandcement dekvloer	behangklaar	onafgewerkte beplating	voorzien van mogelijkheid tot meerdere slaapkamers en: - 2 dakramen - 2 draai/kiepramen
BUITEN				
tuin				nog aan te leggen, voorzien van: - erfafscheiding (schutting) - 2 poortdeuren: naar voor- en achterzijde - diverse leibomen en struiken

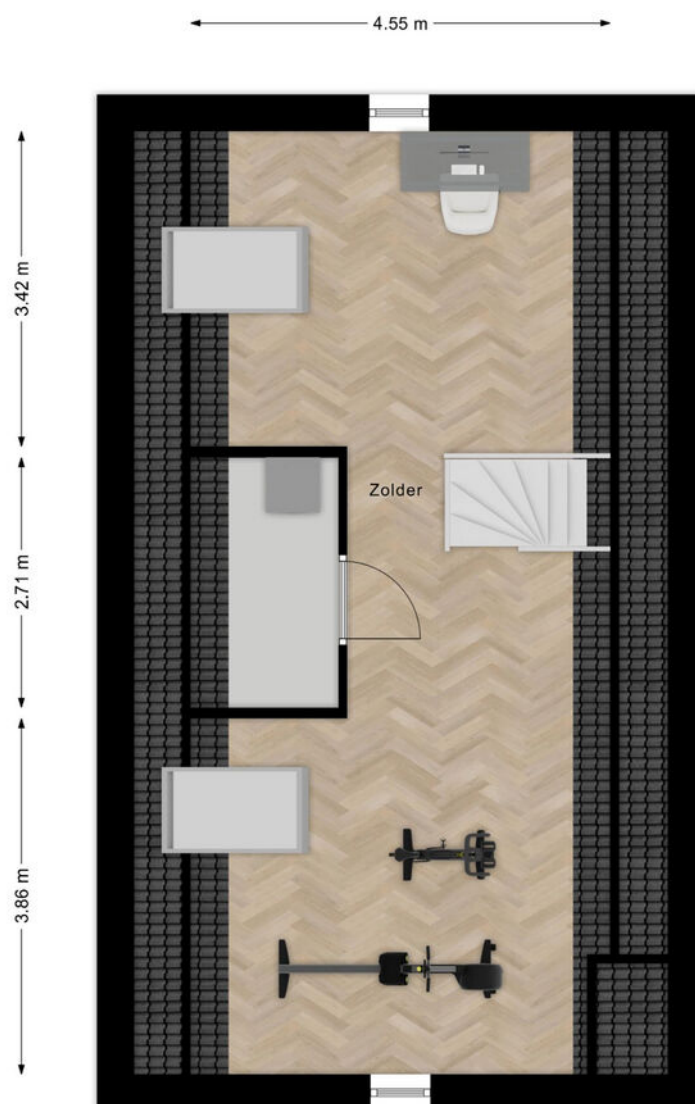
Plattegrond begane grond



Plattegrond 1e verdieping



Plattegrond 2e verdieping



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.



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