



Prins Hendrikstraat 10

3373 AN Hardinxveld-Giessendam

Vraagprijs: € 350.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **78 m²**

PERCEELOPPERVLAKTE: **181 m²**

ENERGIELABEL: **B**

Kenmerken



Woonoppervlakte
78 m²



Inhoud
275 m³



Bouwjaar
1941



Aantal slaapkamers
3

Perceeloppervlakte	181 m ²
Externe bergruimte	17 m ²
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer en 1 toilet
Isolatie	dakisolatie (deels), muurisolatie, bodemisolatie, dubbel glas
Verwarming en warm water	Remeha HR combiketel
Kozijnen	hout
Elektra	9 groepen en 2 aardlekschakelaars
Vloeren	begane grond: deels hout/deels beton verdiepingen: hout
Voorzieningen	buitenzonwering, airconditioning, rookkanaal, dakraam, glasvezel kabel, natuurlijke ventilatie, 9 zonnepanelen (2023)
Kruipruimte	ja
Geheid	nee
Energielabel	B
Parkeren	openbaar parkeren in directe omgeving
Tuinligging	achtertuin, oost
Bouwkundige bijzonderheden	1 keer dubbel glas lek

Algemene omschrijving

Een aanbod om te watertanden, deze uitgebouwde en sfeervolle jaren-30 hoekwoning in de geliefde woonwijk 'over het spoor'. Dat deze wijk zo geliefd is, komt uiteraard door de fijne bewoners van deze wijk en de karakteristieke woningen maar zeker ook door de ligging dichtbij het centrum en het treinstation. Met de polder letterlijk en figuurlijk 'om de hoek' is een halen van een frisse neus en het genieten van de rust en ruimte eenvoudig. Met 9 zonnepanelen en isolatievoorzieningen is er aan de duurzaamheid óók gedacht.

Begane grond: hal/entree met meterkast en trapopgang en toegang tot de lichte woonkamer. De woonkamer heeft een fijne lichtinval van verschillende zijdes en is van eiken vloerdelen en een sfeervolle houtkachel (ter overname) voorzien. Vanuit de woonkamer is er toegang tot de woonkeuken, de badkamer en het toilet. De badkamer (2023) is v.v. een douchecabine, wastafel en designradiator. Het toilet beschikt over een wandcloset en een fonteintje. De woonkeuken bevindt zich in de aanbouw die zich kenmerkt door de lichtinval via het (glazen) dak en de glaspui in de achtergevel. De keuken is v.v. een hoekopstelling met diverse (inbouw)apparatuur, airconditioning en toegang naar de achtertuin.

1e Verdieping: overloop met toegang tot 3 slaapkamers, een vaste kast (met witgoed aansluitingen) en airconditioning. Met authentieke paneeldeuren en de (lichte) plafondbalken veelal in het zicht is dit een sfeervolle en knusse verdieping met een dakkapel aan de voor- en achterzijde.

2e Verdieping: een middels vlizotrap bereikbare bergzolder (hoogte ca. 1.80m), v.v. twee Velux dakvensters, de cv-opstelling en bergruimte.

Buiten: de tuin aan de achterzijde is 'in stijl' aangelegd met gebakken klinkers, 2 perenbomen en siergrind. Achter in de tuin is een fraaie berging met dubbele deuren (afmetingen ca. 3,15 x 5,50m) gerealiseerd. In deze privacyvolle tuin is de vrijheidsbeleving groot. Geniet jij hier binnenkort van het buitenleven?





Woonkamer





Woonkamer





Woonkamer



Keuken



Keuken





Badkamer





Toilet



Trapopgang 1e verdieping



Entree woning



Overloop 1e verdieping



Slaapkamer 1



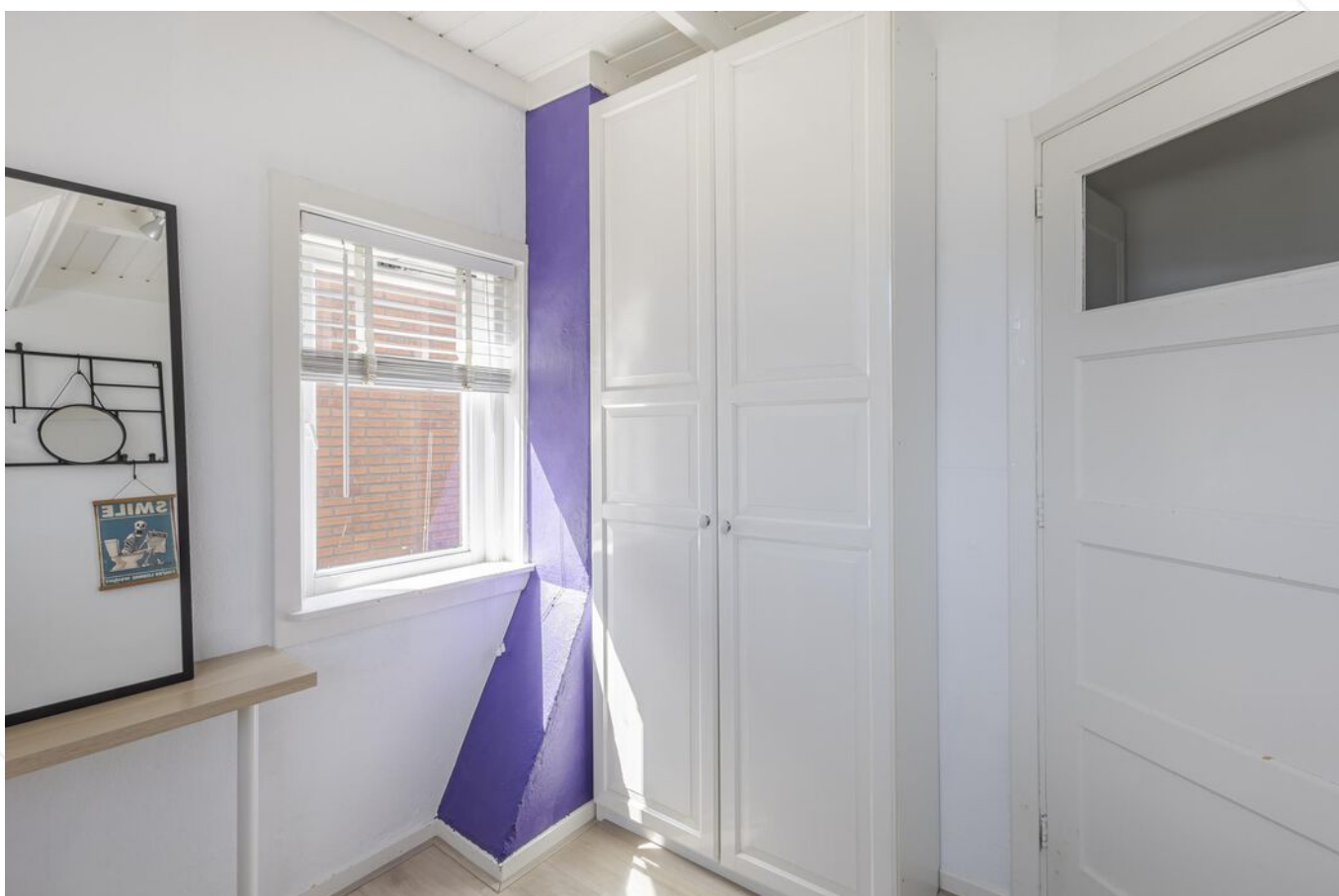


Slaapkamer 2





Slaapkamer 3





Achtertuin





Achtertuint



Voortuint



Voortuin



Omgeving



Omgeving



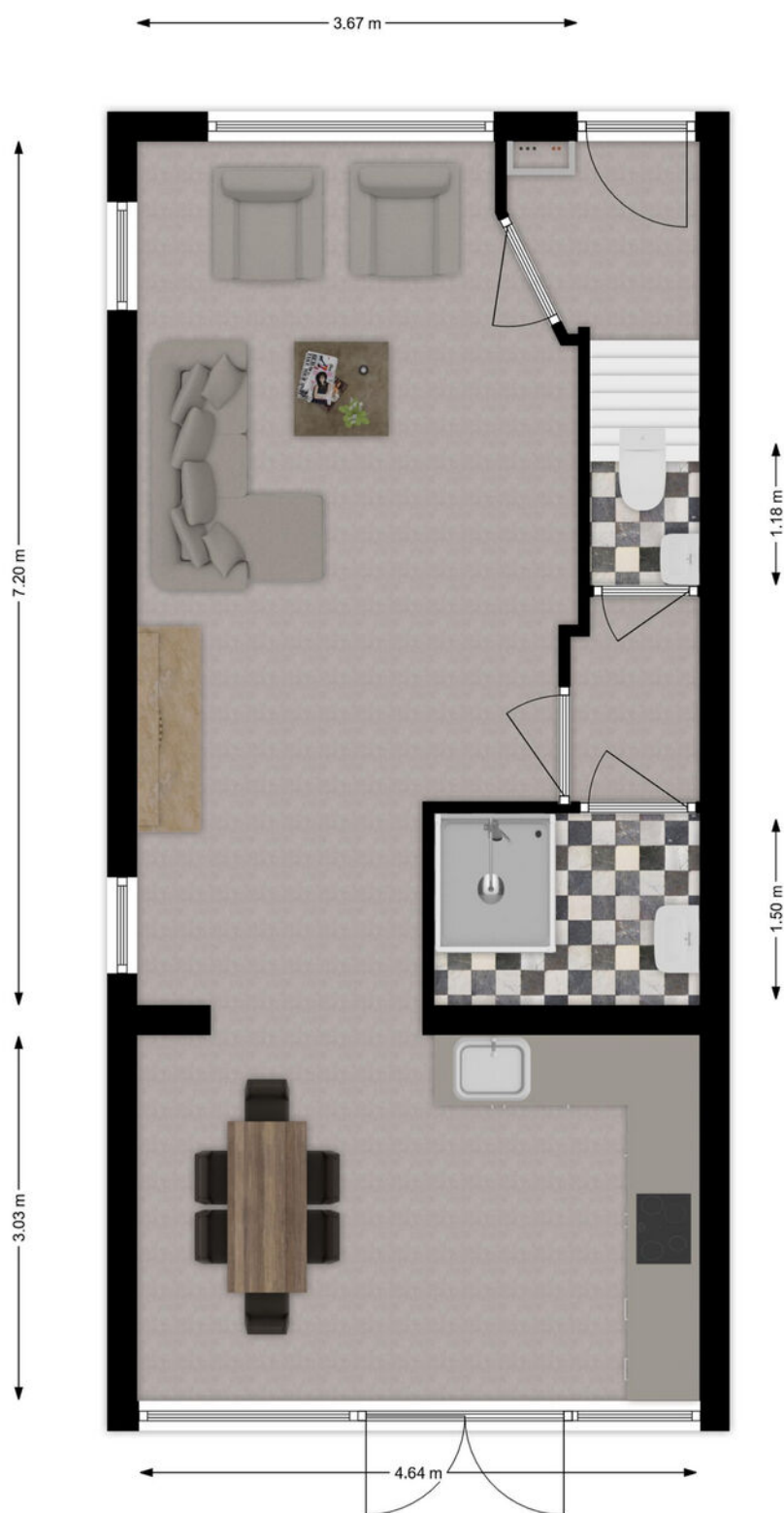
Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
hal / entree	tapijt	sauswerk	sauswerk	toegang tot: - meterkast - trapopgang 1e verdieping - woonkamer
woonkamer	eiken vloerdelen	sauswerk	gipsplaten	voorzien van: - houtkachel (ter overname) toegang tot: - tussenportaal naar badkamer en toilet - open keuken
keuken	boerenplavuizen	wandtegels / sauswerk	glas + sauswerk	voorzien van: - dubbele deuren met toegang tot achtertuin hoekopstelling voorzien van: - koel-/vriescombinatie (los) - vaatwasser - 6-pits gasfornuis met oven - afzuigkap - airconditioning
toilet	vloertegels	wandtegels / sauswerk	stucwerk	voorzien van: - wandcloset - fonteintje
badkamer	vloertegels	wandtegels	plafondplaten	voorzien van: - wastafelmeubel + verwarmde spiegel - douchecabine - designradiator
1e VERDIEPING				
overloop	tapijt	sauswerk	houten delen	toegang tot: - 3 slaapkamers - zolder middels vlizotrap voorzien van: - vaste kast met witgoed aansluiting - airconditioning
slaapkamer 1	laminaat	sauswerk	houten delen	gelegen aan de voorzijde voorzien van: - dakkapel met 1x vast en 2x draairaam - raam in zijgevel - wastafel - vaste kast
slaapkamer 2	laminaat	sauswerk	houten delen	gelegen aan de achterzijde voorzien van dakkapel
slaapkamer 3	laminaat	sauswerk	houten delen	voorzien van dakkapel (1 raam lek)
wasruimte	vloertegels	sauswerk	houten delen	voorzien van wasmachine-aansluiting

Afwerkstaat

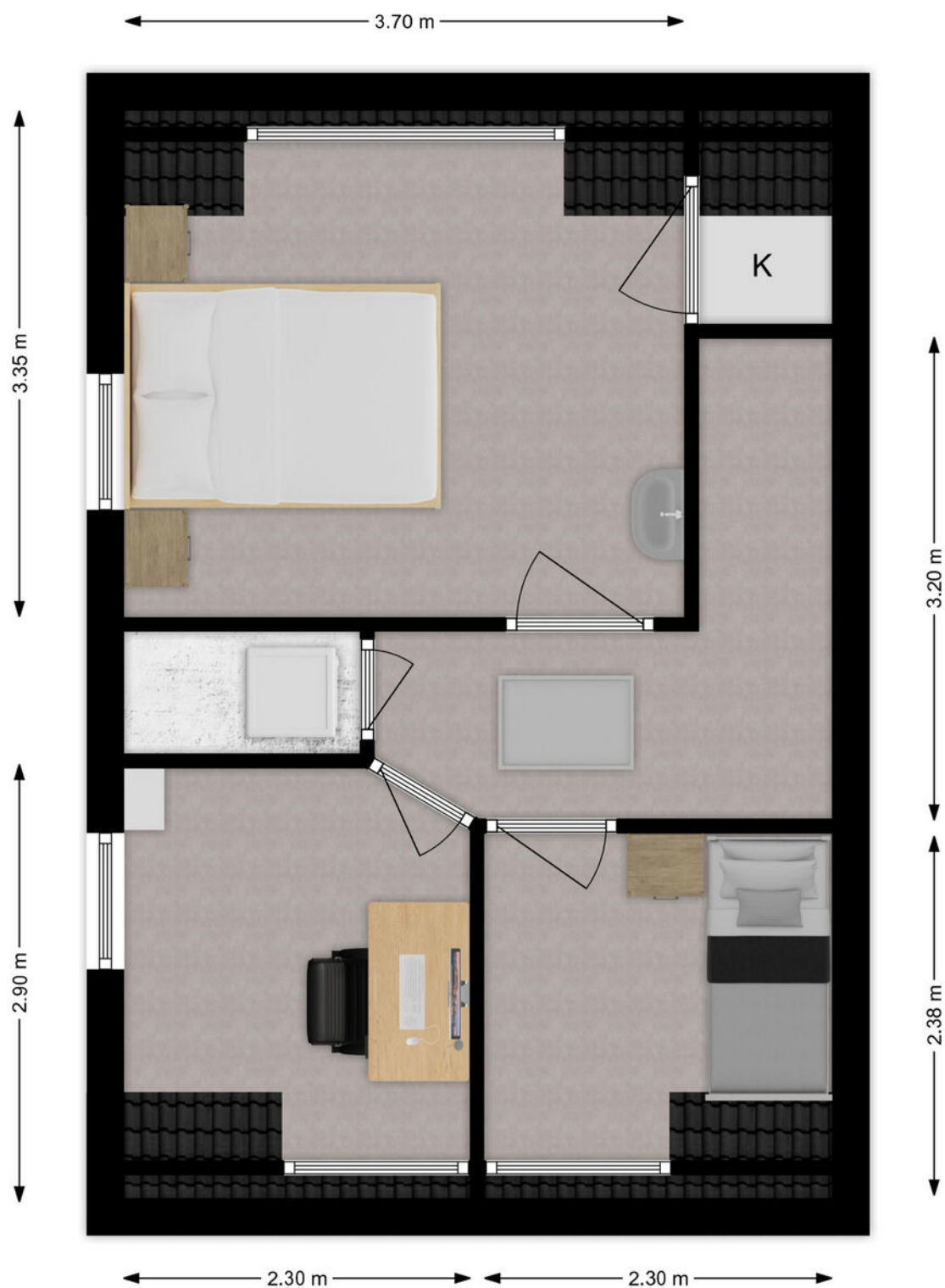
Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
2e VERDIEPING				
open ruimte	houten delen	sauswerk	isolatiemateriaal	voorzien van: - 2 Velux dakramen - knieschotbergingen - CV ketel
BUITEN				
tuin				voorzien van: - sierstraatwerk - 2 perenbomen - berging - achterom
houten berging				afmetingen ca. 3,15 x 5,50 meter, voorzien van elektra-aansluiting

Plattegrond



Begane grond

Plattegrond

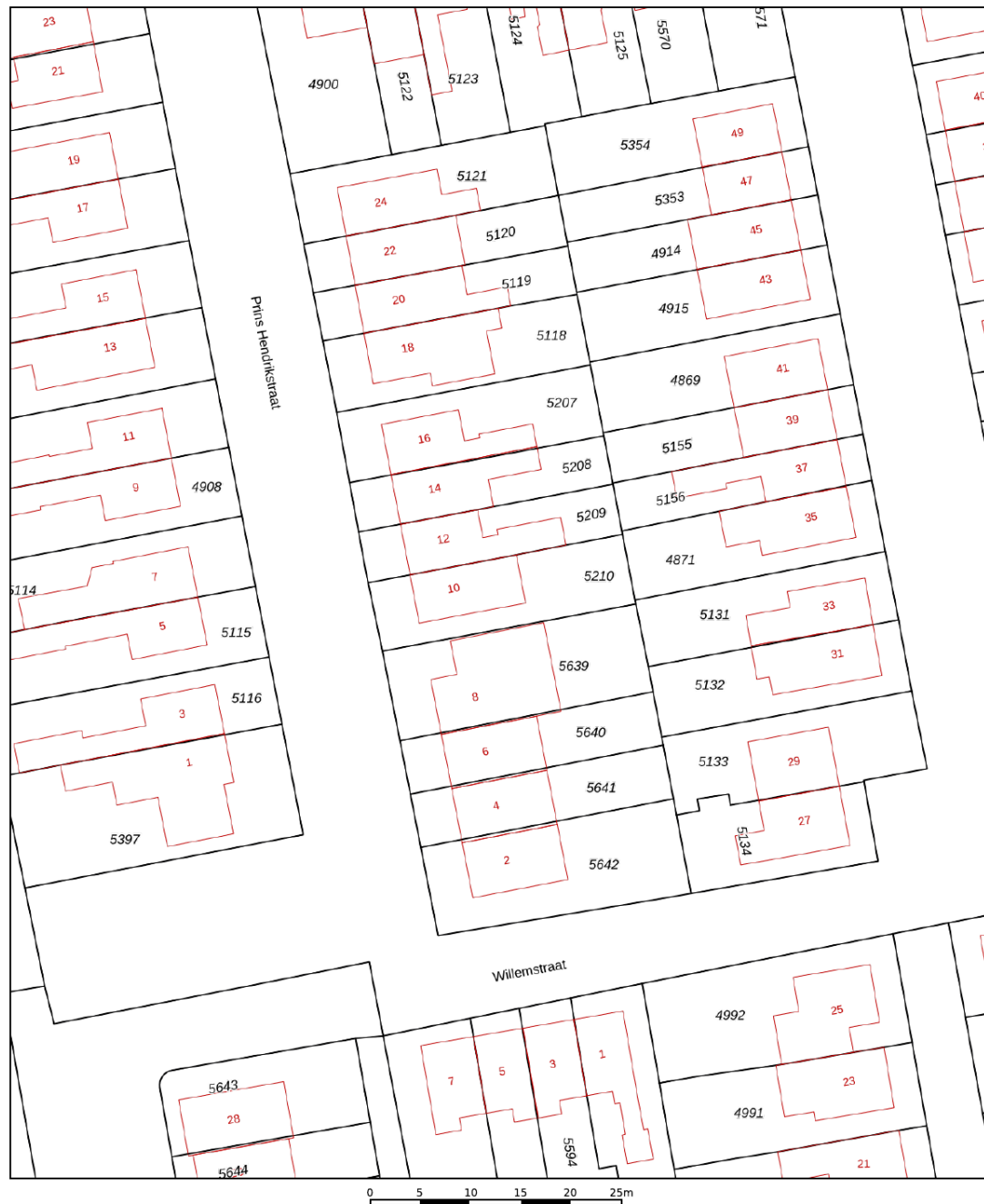


1e verdieping

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

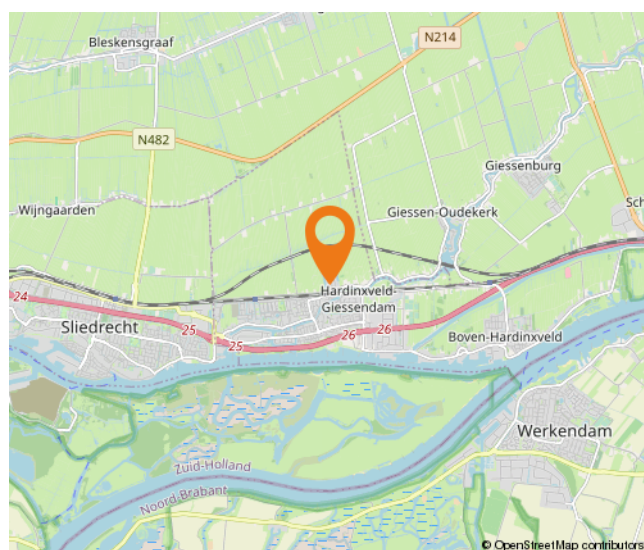
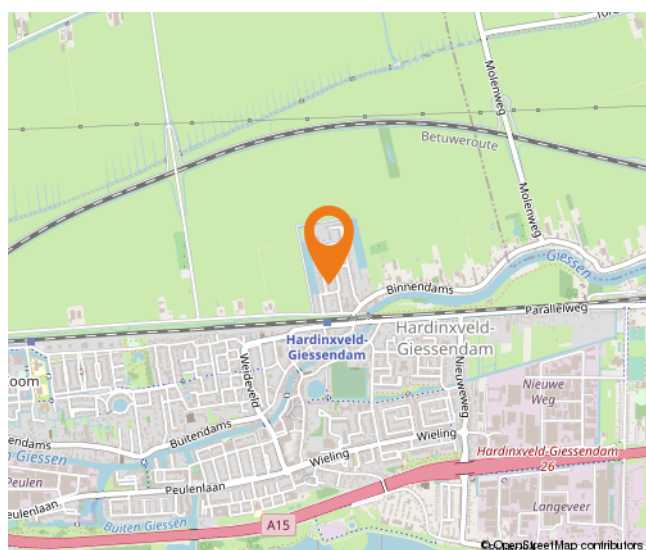
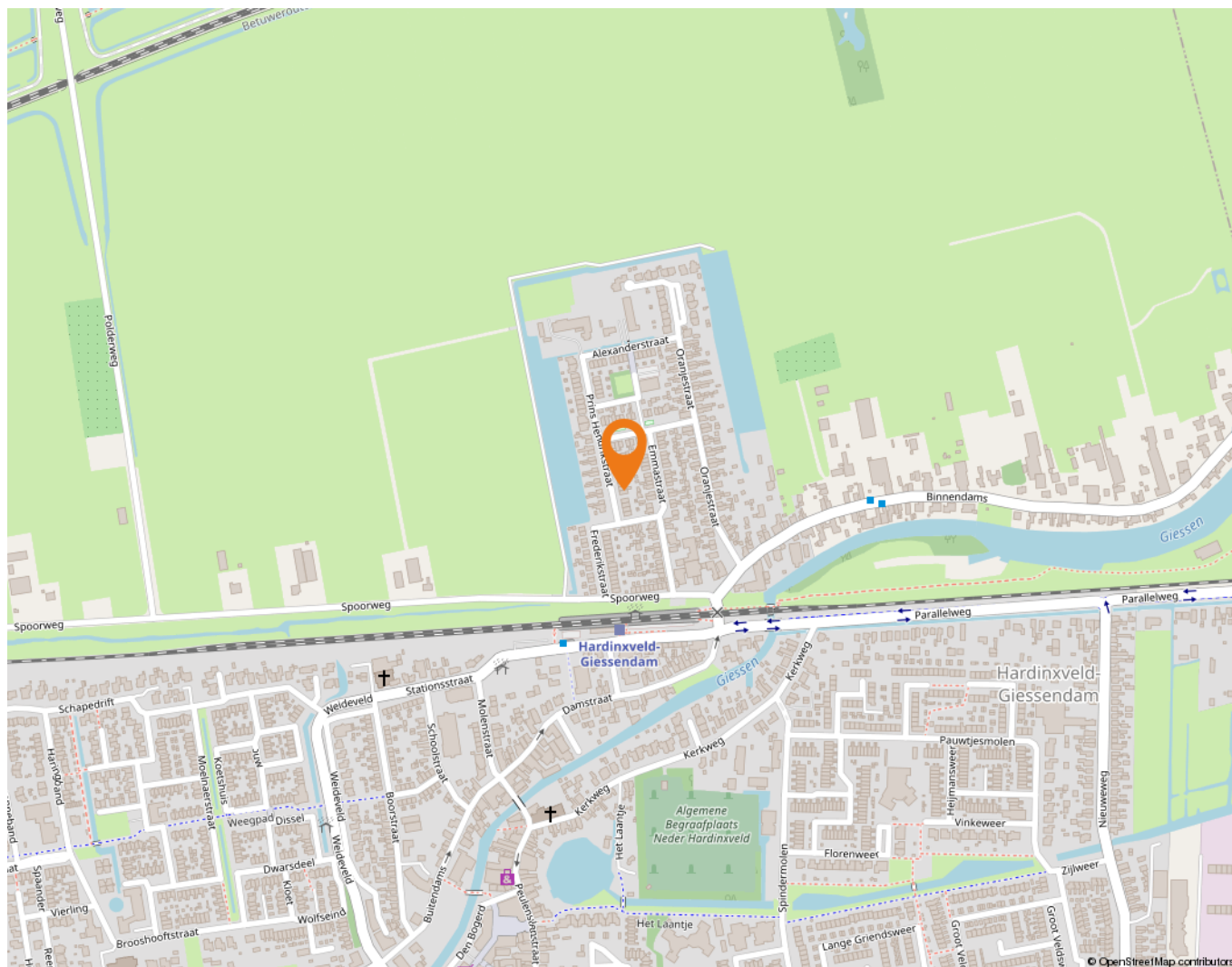


12345 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Hardinxveld-Giessendam Sectie G Perceel 5210	kadaster 
---	--	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 december 2024
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			
Houtkachel			X
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kast slaapkamer 2	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails		X	
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- vitrages		X	
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- Hout in houthok tbv houtkachel			X
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Kast in keuken tegen buitenmuur naast airco		X	

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toilettrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Zonwering buiten	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Planten in potten		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Stellingkasten		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