



Sluisweg 34

3371 EV Hardinxveld-Giessendam

Vraagprijs: € 350.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **76 m²**

PERCEELOPPERVLAKE: **242 m²**

ENERGIELABEL: **F**

Kenmerken



Woonoppervlakte
76 m²



Inhoud
270 m³



Bouwjaar
1935



Aantal slaapkamers
4

Perceeloppervlakte	242 m ²
Externe bergruimte	22 m ² (schuur)
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer, 1 toilet
Isolatie	dubbel glas
Verwarming/Warm water	c.v.-ketel Nefti HR uit 2013
Kozijnen	deels hout/ deels kunststof
Elektra	8 groepen + krachtgroep + 2 aardlekschakelaars
Vloeren	hout en deels beton
Voorzieningen	dakraam, rolluiken, rookkanaal
Kruipruimte	ja
Geheid	nee
Energielabel	F
Parkeren	openbaar parkeren
Tuinligging	achtertuin, 98 m ² , west

Algemene omschrijving

Zoek je vrijheid en een woning met karakter? Deze charmante jaren '30 twee-onder-een-kapwoning op een perceel van maar liefst 240 m² biedt precies dat – en meer. Met een zonnige, op het westen gelegen achtertuin, een grote vrijstaande schuur van ca. 22 m² mét bergzolder en volop vrijheid rondom, is dit een ideale plek voor wie buitenruimte en privacy belangrijk vindt.

De woning combineert authentieke jaren '30 details met praktisch woongenot. De woonkamer, de keuken, de badkamer en het toilet zijn aanwezig op de begane grond. Op de eerste verdieping zijn drie fijne slaapkamers te vinden, en de tweede verdieping beschikt over een vierde, compacte slaapkamer: perfect als kinderkamer, logeerkamer of werkplek.

Pluspunten op een rij:

- Vrij gelegen twee-onder-een-kapwoning met karakter
- Perceel van 240 m² met zonnige, westelijk georiënteerde tuin
- Grote schuur van ca. 22 m² met handige bergzolder – ideaal voor opslag of hobby
- Drie slaapkamers op de eerste verdieping, vierde (kleinere) kamer op zolder
- Veel privacy en vrijheid rondom
- Hardinxveld-Giessendam: compleet dorp met alle voorzieningen binnen handbereik
- Centrale ligging tussen Gorinchem en Dordrecht, met uitstekende verbindingen

Of je nu een starter bent, een stel met een liefde voor tuinieren, of gewoon op zoek bent naar een unieke plek met ruimte en potentie: deze woning voelt direct als thuis.





Woonkamer





Woonkamer





Woonkamer





Keuken





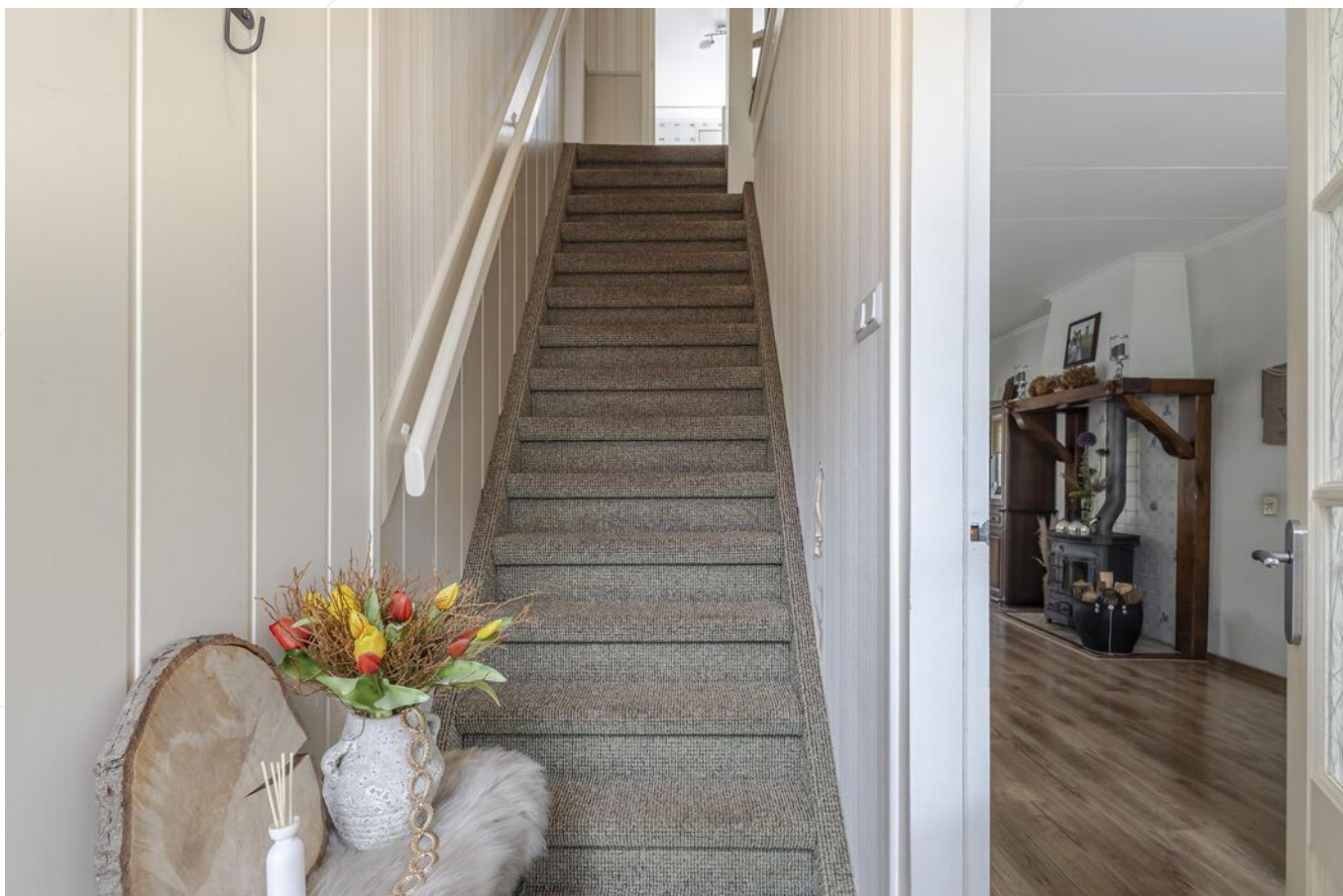
Keuken





Badkamer





Trapopgang 1e verdieping



Entree woning



Toilet



Slaapkamer 1



Slaapkamer 2



Overloop 1e verdieping



Open zolderkamer



Achtertuin





Achtertuin



Schuur



Achtertuin



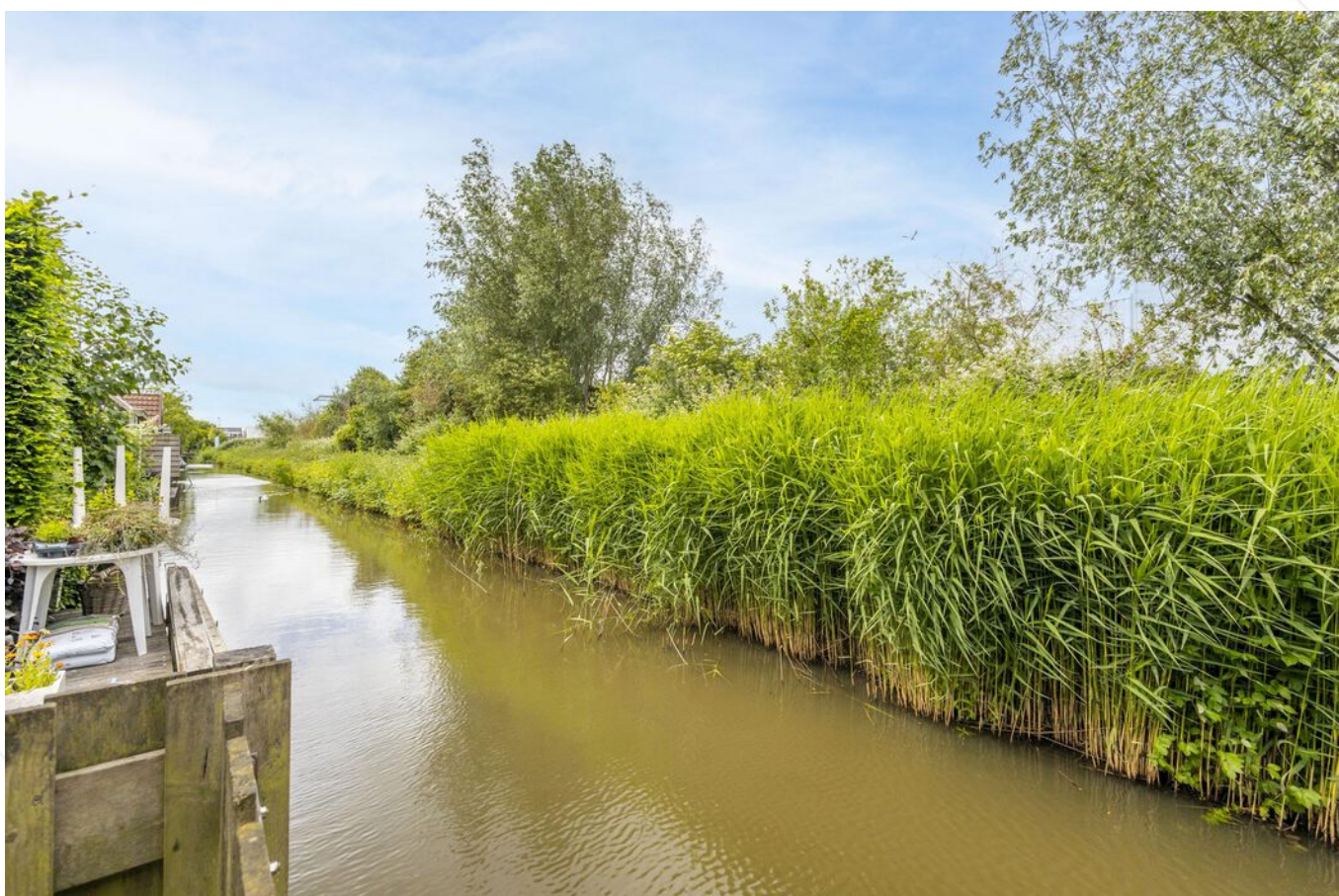


Achtertuin





Doorgang naar sloot naast schuur





Voortuin + gedeelde oprit





Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
hal / entree	tapijt	behang	gipsplaten	toegang tot: - meterkast - 1e verdieping middels trapopgang
woonkamer	laminaat	behang	gipsplaten	voorzien van: - schouw + houtkachel - raam in de zij- voor- en achtergevel toegang tot: - keuken - verdiepte kelderkast
keuken	laminaat	behang	MDF delen	gesloten keuken voorzien van: - koelkast - (combi) magnetron - afzuigkap - vaatwasmachine - gaskookplaat - raampartij in de zijgevel + screen toegang tot bergzolder
achterportaal	tapijt	wandtegels	Agnes plafonddelen	toegang tot: - keuken - toilet - badkamer
toilet	vloertegels	wandtegels	Agnes plafondplaten	voorzien van: - zwevend closet - fonteintje
badkamer	vloertegels	wandtegels	Agnes plafonddelen	voorzien van: - ligbad - douchemogelijkheid - wastafelmeubel - 2x uitzetraam aan de achterzijde - witgoedaansluitingen
1e VERDIEPING				
overloop	tapijt	houten lambrisering + behang	gipsplaten	toegang tot: - 3 slaapkamers - 2e verdieping middels trapopgang voorzien van wastafelmeubel
slaapkamer 1	tapijt	behang	Agnes plafonddelen	gelegen aan de voorzijde voorzien van: - 1x vast- en 2x draai-kiepraam (kunststof) + horren -raam in de zijgevel
slaapkamer 2	tapijt	behang	gipsplaten	gelegen aan de achterzijde voorzien van: - raam in de zijgevel - dakkapel aan de achterzijde + rolluik
slaapkamer 3	tapijt	behang	gipsplaten	gelegen aan de achterzijde voorzien van dakkapel + rolluik aan de achterzijde

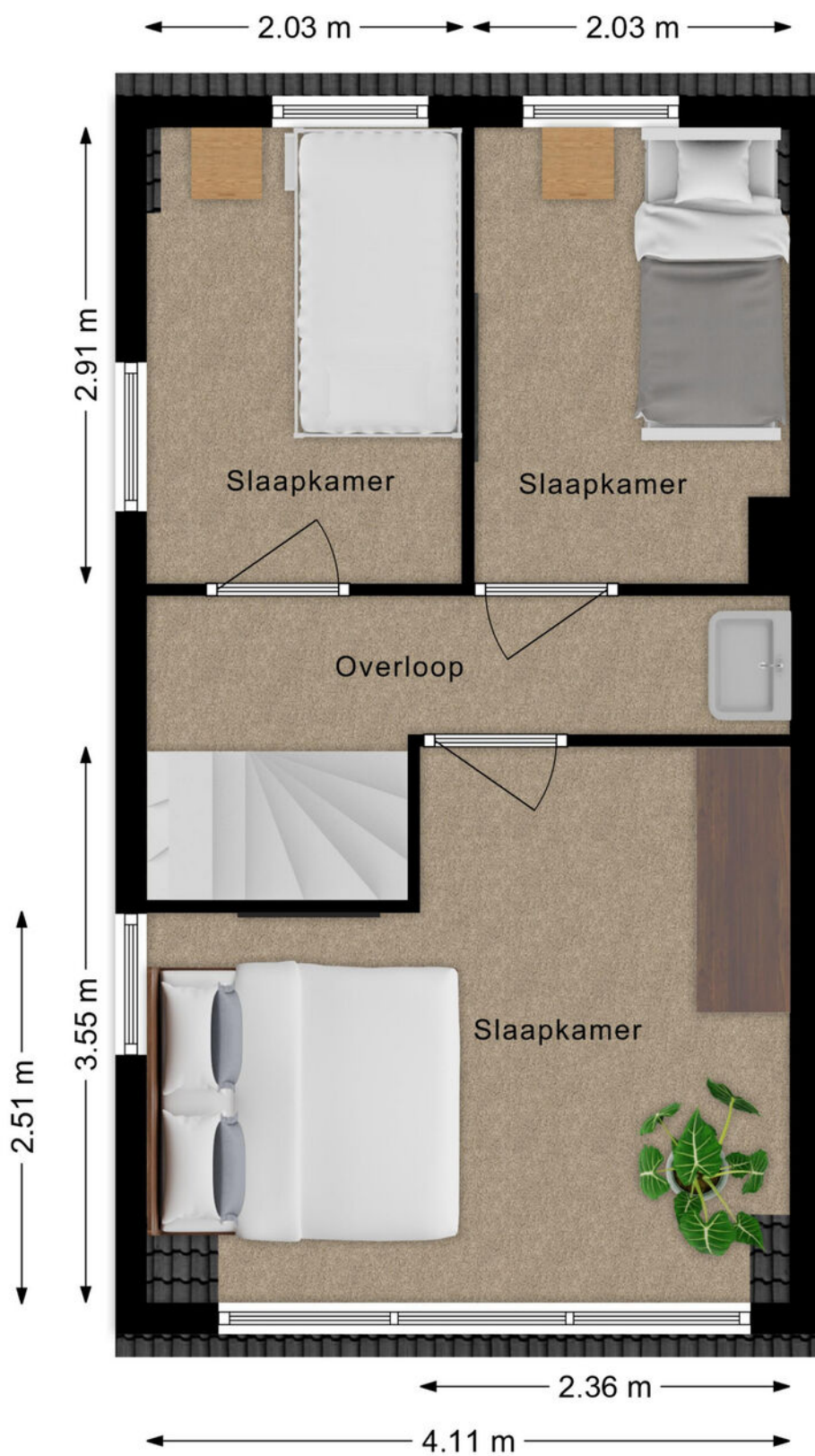
Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
2e VERDIEPING				
open zolderkamer	tapijt	stucwerk	gipsplaten	voorzien van: - Velux venster - C.V.-opstelling - knieschotbergruimte
BUITEN				
tuin				gesitueerd op het westen grenzend aan sloot met hardhouten beschoeing voorzien van: - sierstraatwerk - gazon - plantenborders - sierbomen - overkapping/ houtopslag
vrijstaande houten berging				houten/trespa schuur voorzien van: - tegelvloer - bergzolder/ vliering - krachtstroom

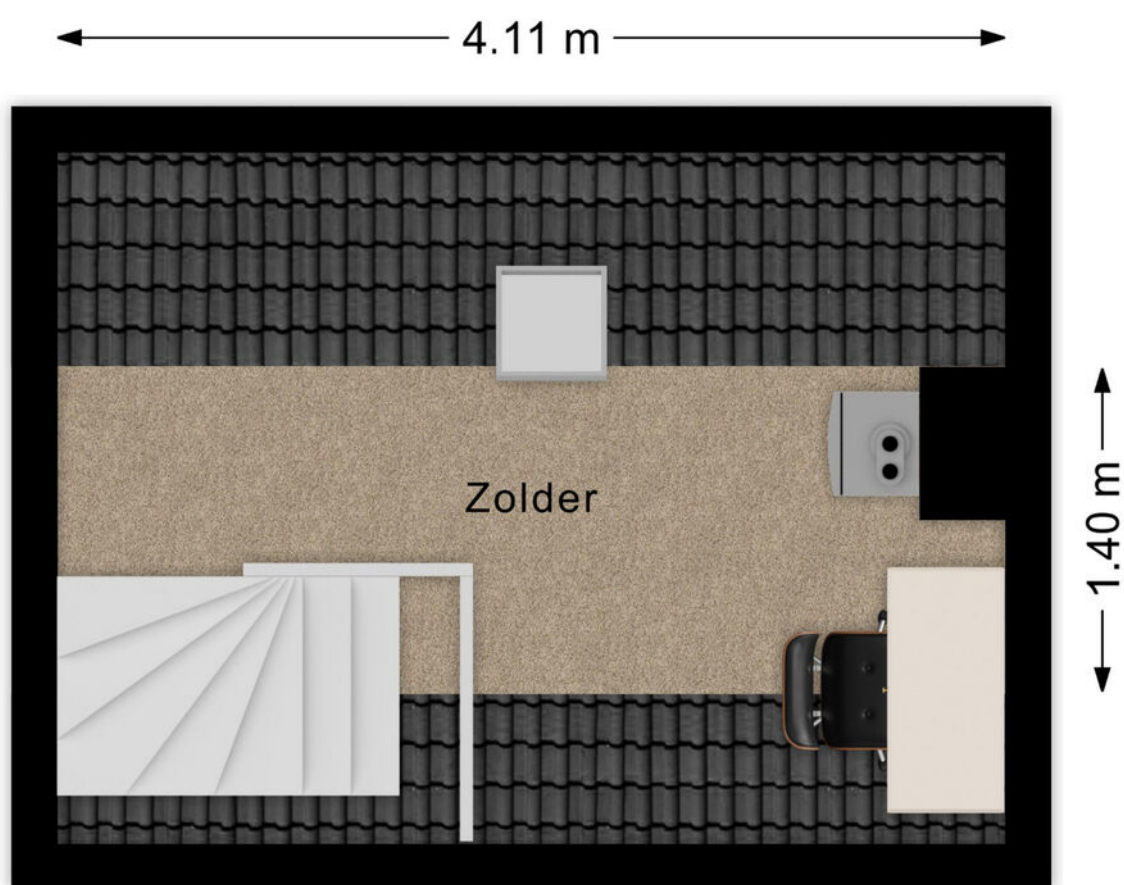
Plattegrond begane grond



Plattegrond 1e verdieping



Plattegrond 2e verdieping



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 30 oktober 2023
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Hardinxveld-Giessendam

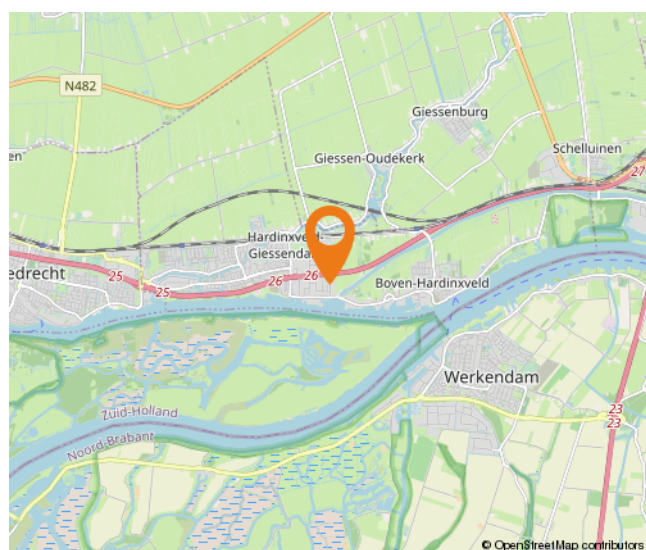
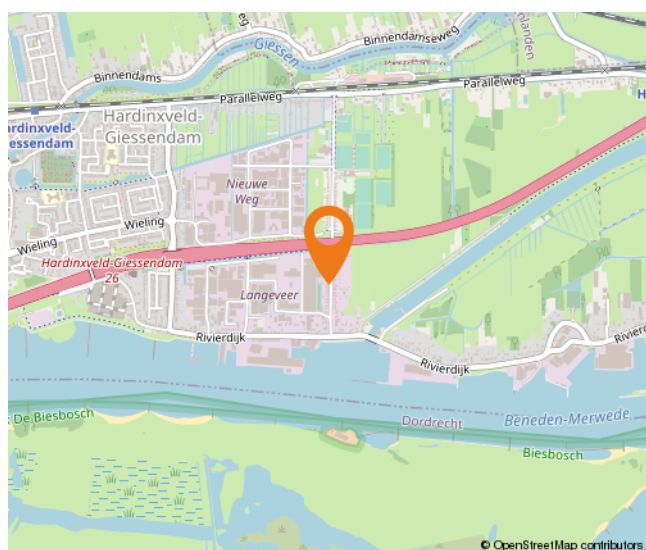
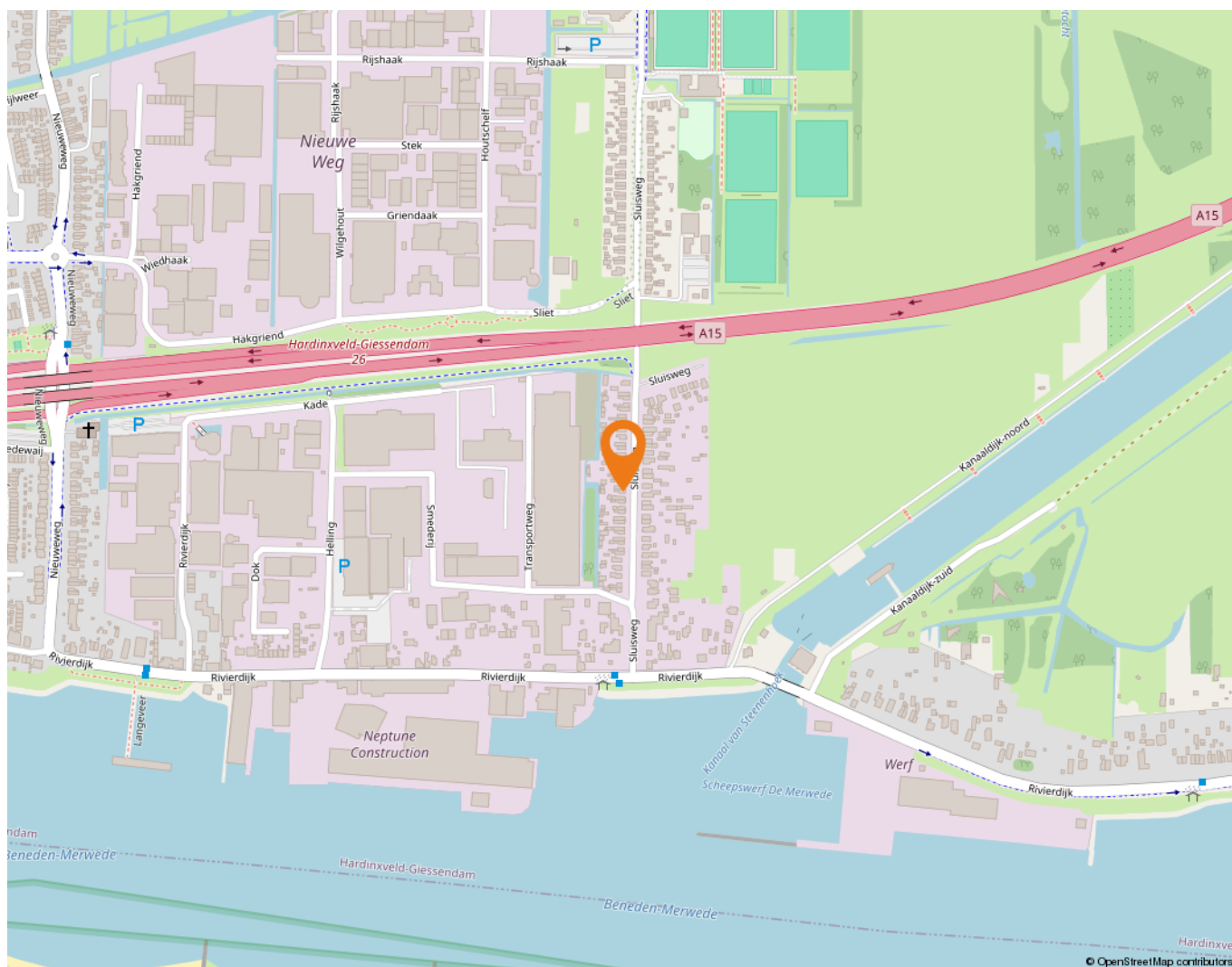
Sectie D

Perceel 2119

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.

kadaster

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		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails		X	
- gordijnen	X		
- overgordijnen		X	
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafelmeubel	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	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		

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 nieuwbouwontwikkelingen 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