



Hobbemastraat 21

3372 XG Hardinxveld-Giessendam

Vraagprijs: € 400.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **107 m²**

PERCEELOPPERVLAKE: **116 m²**

ENERGIELABEL: **A+**

Kenmerken



Woonoppervlakte
107 m²



Inhoud
385 m³



Bouwjaar
2019



Aantal slaapkamers
4

Perceeloppervlakte	116 m ²
Externe bergruimte	5 m ² (vrijstaande houten berging)
Gebouw gebonden buitenruimte	15 m ² (overkapping)
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer, 2 toiletten
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Verwarming	vloerverwarming begane grond, elektrische verwarming verdiepingen, warmtepomp met een buffervat van 50 liter en een extern buffervat van 120 liter
Warm water	boiler in warmtepomp
Kozijnen	kunststof kozijnen
Elektra	13 groepen, kookgroep, 3 aardlekschakelaars
Vloeren	betonnen vloeren
Voorzieningen	mechanische ventilatie, dakraam, rolluiken, glasvezel kabel, airconditioning, 7 zonnepanelen uit 2019/2024
Kruipruimte	ja
Geheid	ja
Energielabel	A+
Parkeren	openbaar parkeren
Tuinligging	achtertuin, 30 m ² , oost

Algemene omschrijving

Start je toekomst in deze instapklare, duurzame eengezinswoning (bouwjaar 2019)! Ben jij op zoek naar een moderne, energiezuinige woning waar je zó in kunt? Deze eigentijdse eengezinswoning uit 2019 is tot in de puntjes afgewerkt en perfect voor jonge gezinnen of starters die comfortabel en zorgeloos willen wonen. Gelegen in een vriendelijk dorp met diverse voorzieningen op loopafstand. Van supermarkt tot rivier de Merwede.....je vindt hier de perfecte balans tussen rust, ruimte en bereikbaarheid.

Wat deze woning écht bijzonder maakt:

- Energielabel A+ voor extreem laag energieverbruik
- Voorzien van zonnepanelen, een warmtepomp én vloerverwarming
- Kunststof kozijnen en betonnen vloeren – onderhoudsarm en degelijk
- Airconditioning voor extra comfort, zomer én winter
- Eigentijdse open keuken met moderne apparatuur
- Stijlvolle, comfortabele badkamer
- Maar liefst vier slaapkamers, verdeeld over twee verdiepingen
- Gezellige overkapping/loungehoek aan de tuinzijde – jouw nieuwe favoriete relaxplek
- Verzorgde achtertuin met achterom, ideaal voor kinderen, huisdieren of gewoon lekker buiten leven

Deze woning biedt het gemak van nieuwbouw, zonder de wachttijd – je kunt er zó in. Alles is strak afgewerkt en ontworpen met oog voor comfort én duurzaamheid. Of je nu je eerste stap op de woningmarkt zet of juist meer ruimte zoekt voor een groeiend gezin: dit huis biedt het allemaal.





Woonkamer





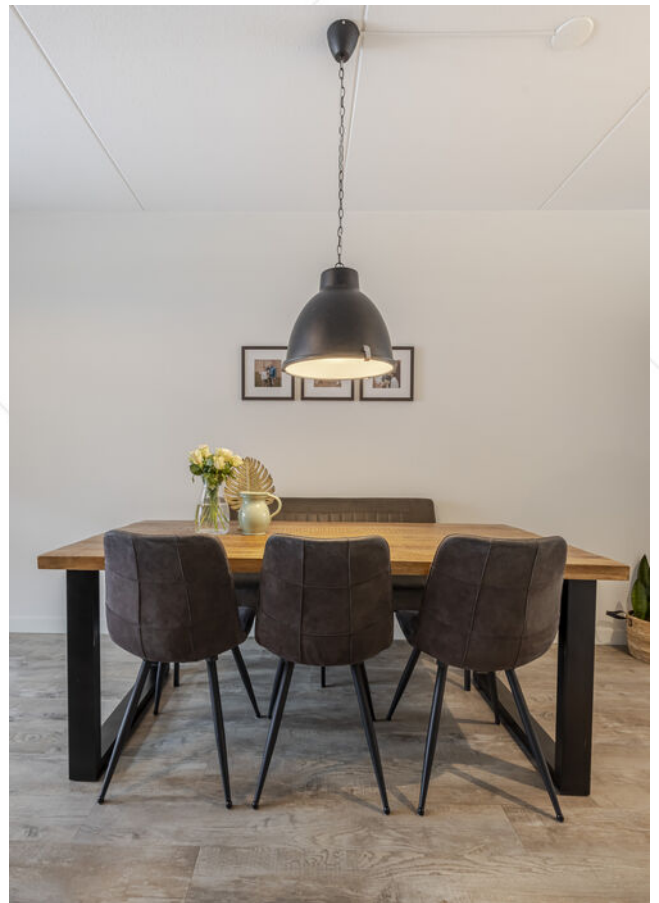
Eetgedeelte





Keuken





Hal / entree

Toilet



Overloop 1e verdieping



Inloopkast



Slaapkamer 1





Slaapkamer 2





Badkamer





Slaapkamer 3





Slaapkamer 4



Overloop 2e verdieping



Technische- en wasruimte



Terras achter



Loungehoek



Achtertuin





Loungehoek





Voorzijde woning





Straatbeeld



Omgeving

Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
hal / entree	PVC + vloerverwarming	stucwerk + renovliesbehang	sputwerk	toegang tot: - 1e verdieping middels trapopgang - meterkast - toilet - woonkamer
toilet	vloertegels	wandtegels+ sputwerk	sputwerk	voorzien van: - zwevend closet
woonkamer	PVC + vloerverwarming	stucwerk + renovliesbehang	sputwerk	toegang tot: - proviand/trapkast - open keuken - voorzien van raampartij + deur naar de tuin/loungehoek aan de achterzijde
keuken	PVC + vloerverwarming	stucwerk + renovliesbehang	sputwerk	open keuken met lichte hoekopstelling voorzien van: - raampartij aan de voorzijde - koelkast - vrieskast - (combi) magnetron - afzuigkap - vaatwasmachine - inductiekookplaat
1e VERDIEPING				
overloop	laminaat	stucwerk + renovliesbehang	sputwerk	toegang tot: - inloopkast - 2 slaapkamers - badkamer
slaapkamer 1	laminaat	stucwerk + renovliesbehang	sputwerk	voorzien van: 1x vast- en 2x draai-kiepramen
slaapkamer 2	laminaat	stucwerk + renovliesbehang	sputwerk	gelegen aan de voorzijde voorzien van 1x vast + 1x draai-kiepraam
inloopkast	laminaat	stucwerk + renovliesbehang	sputwerk	
badkamer	vloertegels	wandtegels	sputwerk	voorzien van: - inloopdouche - dubbel wastafelmeubel - zwevend closet - elektrische designradiator - draai-kiepraam aan de voorzijde

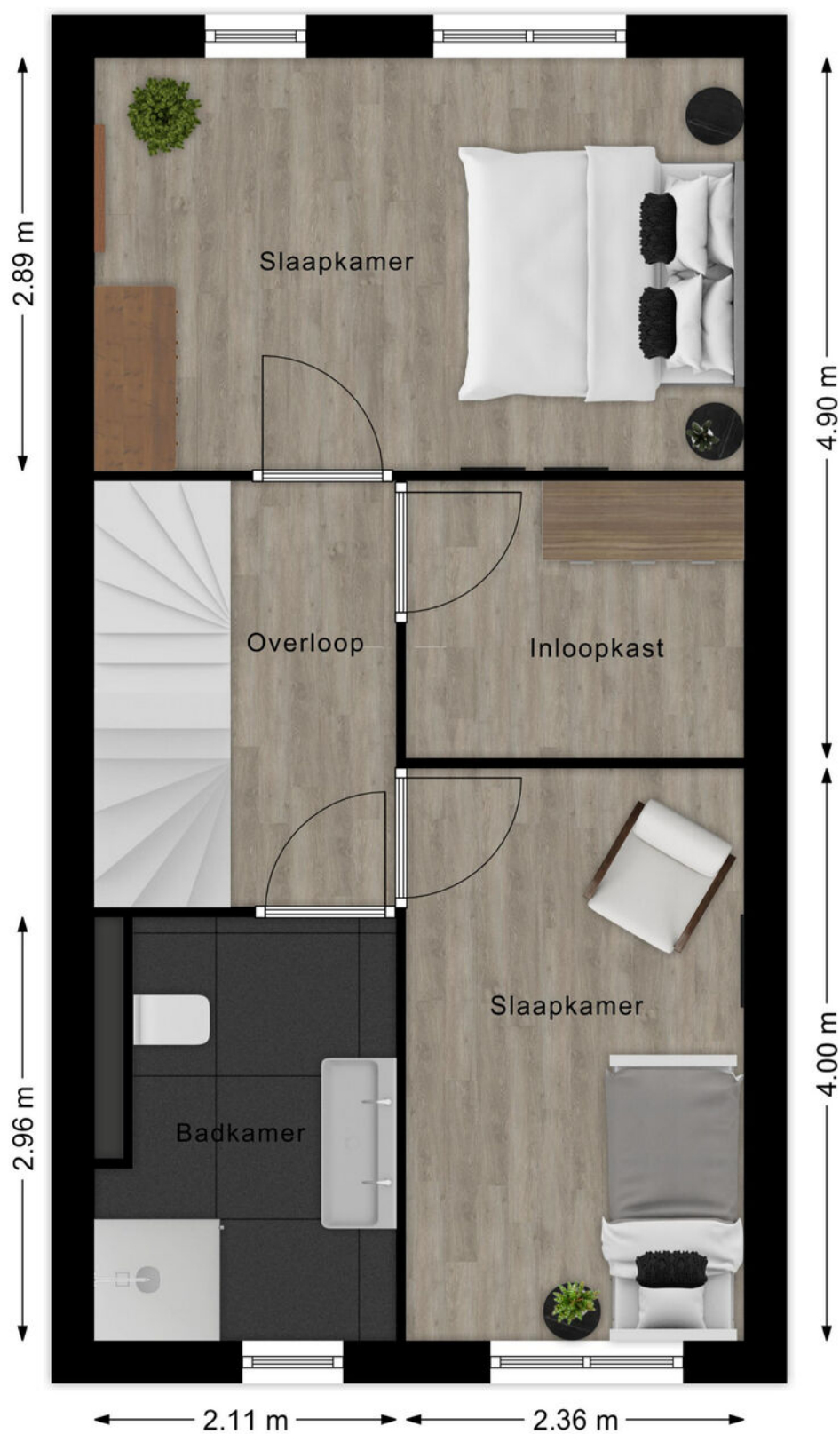
Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
2e VERDIEPING				
overloop	laminaat	stucwerk + renovliesbehang	dakplaten	toegang tot: - 2 slaapkamers - technische ruimte voorzien van airconditioning
slaapkamer 3	laminaat	stucwerk + renovliesbehang	stucwerk	gelegen aan de achterzijde voorzien van: - knieschot bergruimte - Velux venster
slaapkamer 4	laminaat	stucwerk + renovliesbehang	stucwerk	gelegen aan de voorzijde voorzien van Velux venster
technische ruimte	vloertegels	stucwerk	dakplaten	voorzien van: - warmtepomp + buffervat - witgoedaansluitingen - omvormer zonnepanelen
BUITEN				
tuin				gesitueerd op het oosten voorzien van: - sierstraatwerk - plantenbakken - betonpalen met houten schuttingdelen - tuinoverkapping/ loungehoek met 2x lichtkoepel
houten berging				afmetingen 2.00 x 2.50 meter voorzien van elektra-aansluiting

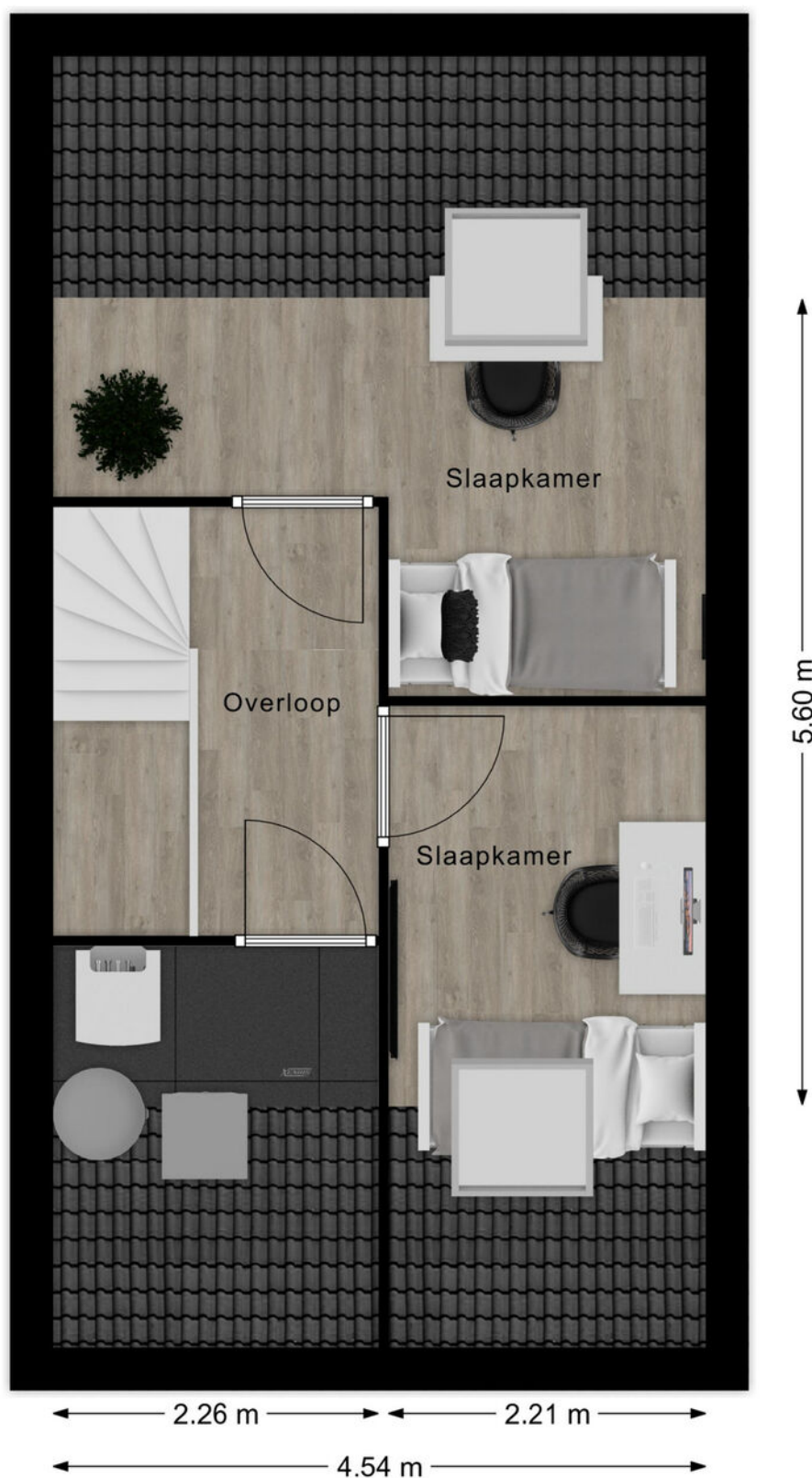
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Kadastrale kaart

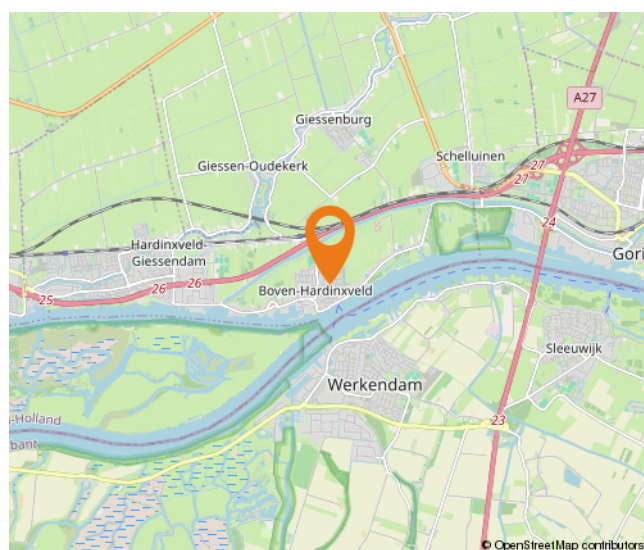
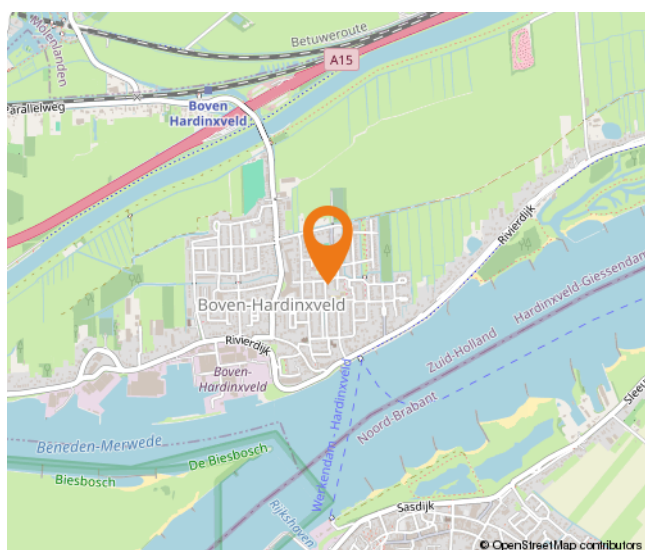
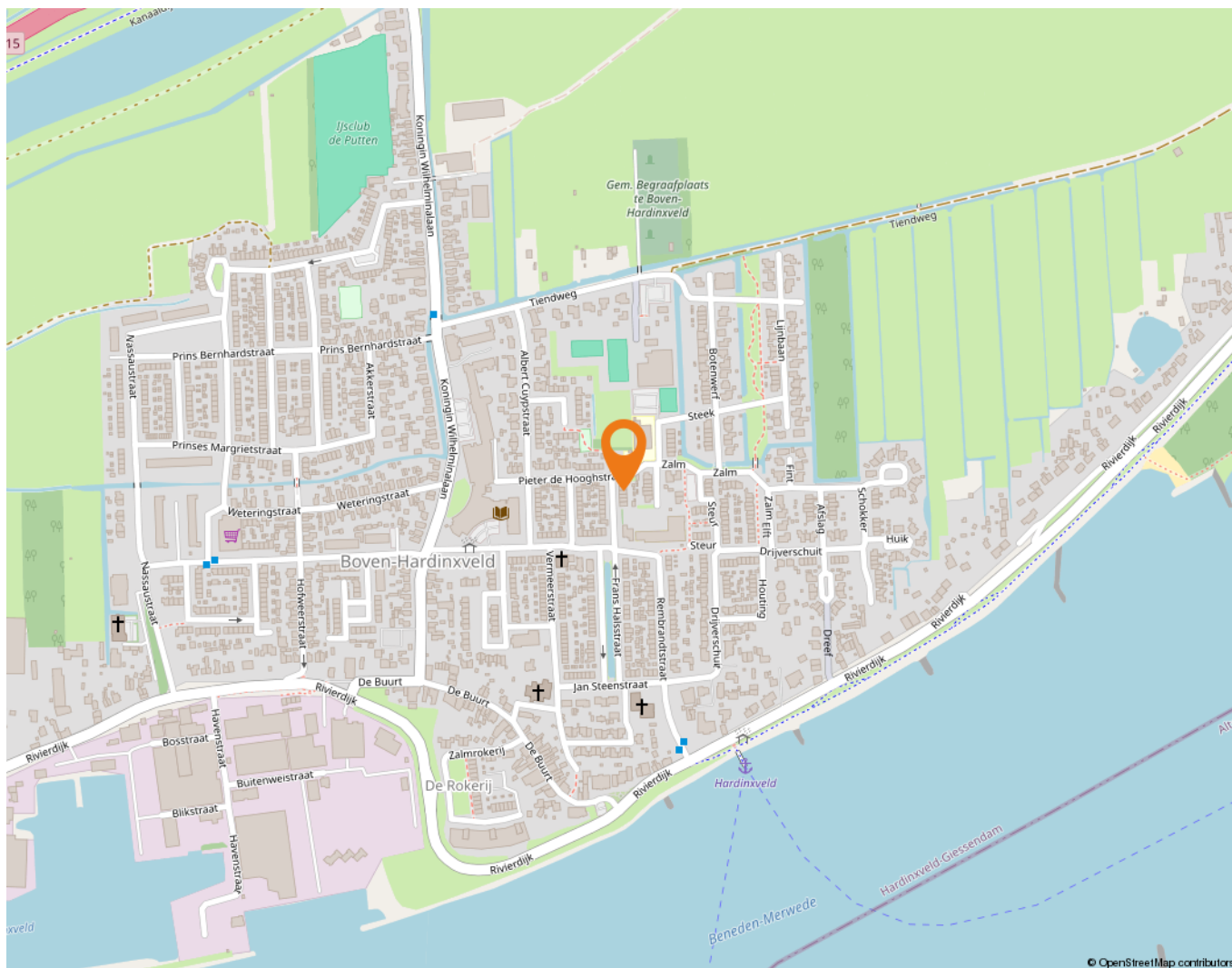
Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 26 mei 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Hardinxveld-Giessendam Sectie C Perceel 5267 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



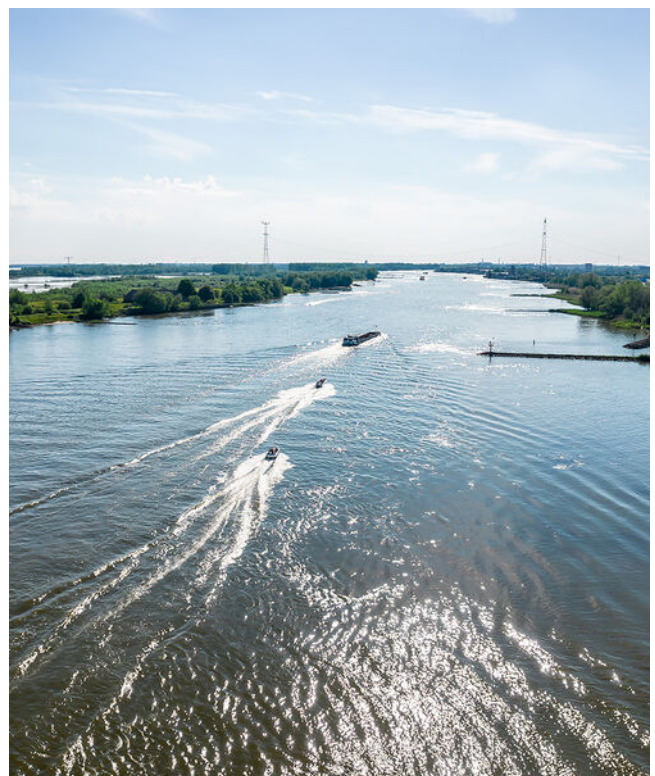
Wonen in Boven-Hardinxveld

In Boven-Hardinxveld, gelegen aan de zuidkant van Hardinxveld-Giessendam, komt het beste van twee werelden samen. Namelijk rustig wonen in een omgeving met allerlei voorzieningen en zeker niet onbelangrijk: de geneugten van het water.

Op korte afstand van de meeste straten in Boven-Hardinxveld is de Rivierdijk te vinden. Een niet te missen dijk: pal aan de Merwede, ideaal om langs te wandelen of te fietsen. Wat is er nu heerlijker dan je huis uit lopen en even een frisse neus te halen aan de waterkant? Wie kiest voor wonen in Boven-Hardinxveld, kan er zeker van zijn dat genieten van het water letterlijk binnen handbereik ligt. Rust even uit op een bankje of neem de veerpont naar Gorinchem of Werkendam, die vertrekt vanaf de Rivierdijk. Wie met de trein wil reizen, kan dat doen via station Boven-Hardinxveld.

Er zijn diverse basisscholen te vinden in Boven-Hardinxveld, zoals De Regenboog en de Merwedeschool. Daarnaast is er op twee locaties een kinderopvang te vinden en er is een peuterspeelzaal. Buiten de schooltijden om hoeven kinderen zich in deze wijk zeker niet te vervelen. Zo kunnen zij terecht bij de diverse speeltuinen die Boven-Hardinxveld rijk is.

Ook andere voorzieningen zitten op een steenworp afstand, zoals een verpleeghuis, een apotheek, een partycentrum, een fysiotherapeut, een bibliotheek, diverse kerken en een korfbalvereniging. Wie wat inkopen wil doen, hoeft niet ver te reizen. In Boven-Hardinxveld zijn namelijk diverse winkels en bedrijven te vinden – van een supermarkt en een cafetaria tot en met een bakker en een autobedrijf. Bijvoorbeeld op De Buurt, dat niet alleen gezellig klinkt, maar het ook is. Er zijn sfeervolle winkels zoals een cadeauwinkel en een woonwinkel te vinden die uitnodigen tot lekker rondstruinen. En dat in eigen dorp. Sterker nog: in de eigen buurt!



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
- Hanglamp Keuken en wc	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Keuken kast			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails		X	
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Rolgordijn voordeur		X	
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
- Pvc vloer begane grond	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- Kast keuken			X
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/schermbord)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Horren alle openslaande ramen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Loungeset	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting		X	
Tuin - Bebouwing			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		
- Loungeset	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