



Tiendweg 30

3372 AJ Hardinxveld-Giessendam

Vraagprijs: € 1.095.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **201 m²**

PERCEELOPPERVLAKE: **666 m²**

ENERGIELABEL: **B**

Kenmerken



Woonoppervlakte
201 m²



Inhoud
800 m³



Bouwjaar
1994



Aantal slaapkamers
4

Perceeloppervlakte	666 m ²
Externe bergruimte	35 m ² (garage)
Overige inpandige ruimte	40 m ² (kelder + 2e verdieping)
Gebouw gebonden buitenruimte	28 m ² (terras + balkon)
Aantal badkamers en toiletten	2 badkamers en 2 toiletten
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Verwarming / warm water	CV-ketel Intergas, combiketel uit 2024
Kozijnen	volledig hardhout
Elektra	11 groepen, 1 kookgroep en 3 aardlekschakelaars
Vloeren	begane grond en 1e verdieping: beton zolder: hout
Voorzieningen	buitenzonwering, mechanische ventilatie, dakraam, tv kabel, glasvezel kabel, rookkanaal
Kruipruimte	ja
Geheid	ja
Energie label	B
Parkeren	openbaar parkeren en op eigen terrein
Tuinligging	achtertuin, 230 m ² , zuid

Algemene omschrijving

Exclusieve vrijstaande villa met garage, siertuin en weids uitzicht – een oase van rust en kwaliteit in Hardinxveld-Giessendam

Welkom bij deze indrukwekkende vrijstaande villa, gebouwd in 1994 op een royaal perceel van ruim 660 m², waar comfort, ruimte en hoogwaardige afwerking samenkomen. Deze woning is een zeldzame kans voor wie op zoek is naar een uitstekend onderhouden, solide gebouwde woning met een rijke uitstraling en een buitenleven van formaat.

Stijlvolle entree en schitterende ligging: Reeds bij aankomst ervaart u de luxe: een brede oprit biedt parkeergelegenheid voor maar liefst vier tot vijf auto's. De ligging is fantastisch – aan de voorzijde kijkt u vrij uit over de uitgestrekte weilanden, wat zorgt voor een permanent vakantiegevoel in uw eigen huis.

Buitengewoon fraaie tuin: De recent aangelegde siertuin aan de achterzijde is werkelijk een plaatje. Geniet van een onderheid terras, ambachtelijk straatwerk met gebakken klinkers, weelderige bloemenperken, strakke buxus- en taxushagen, en een sfeervol hardhouten vlonder aan het water met eveneens hardhouten beschoeiing. Deze tuin is met zorg en visie ontworpen – een droom voor tuinliefhebbers én levensgenieters.

Licht, ruimte en luxe binnen handbereik: De woning zelf straalt klasse uit. Bij binnenkomst valt direct de royale, lichte hal met vide op – een uitnodigende binnenkomer. De ruime woonkamer is voorzien van een Noorse leistenen vloer met vloerverwarming, en dankzij de grote raampartijen is het hier heerlijk licht en open. Op de begane grond vindt u verder een ruime slaapkamer, een moderne badkamer, een luxe keuken én een praktische bijkeuken – ideaal voor gelijkvloers wonen of gastenverblijf.



Algemene omschrijving

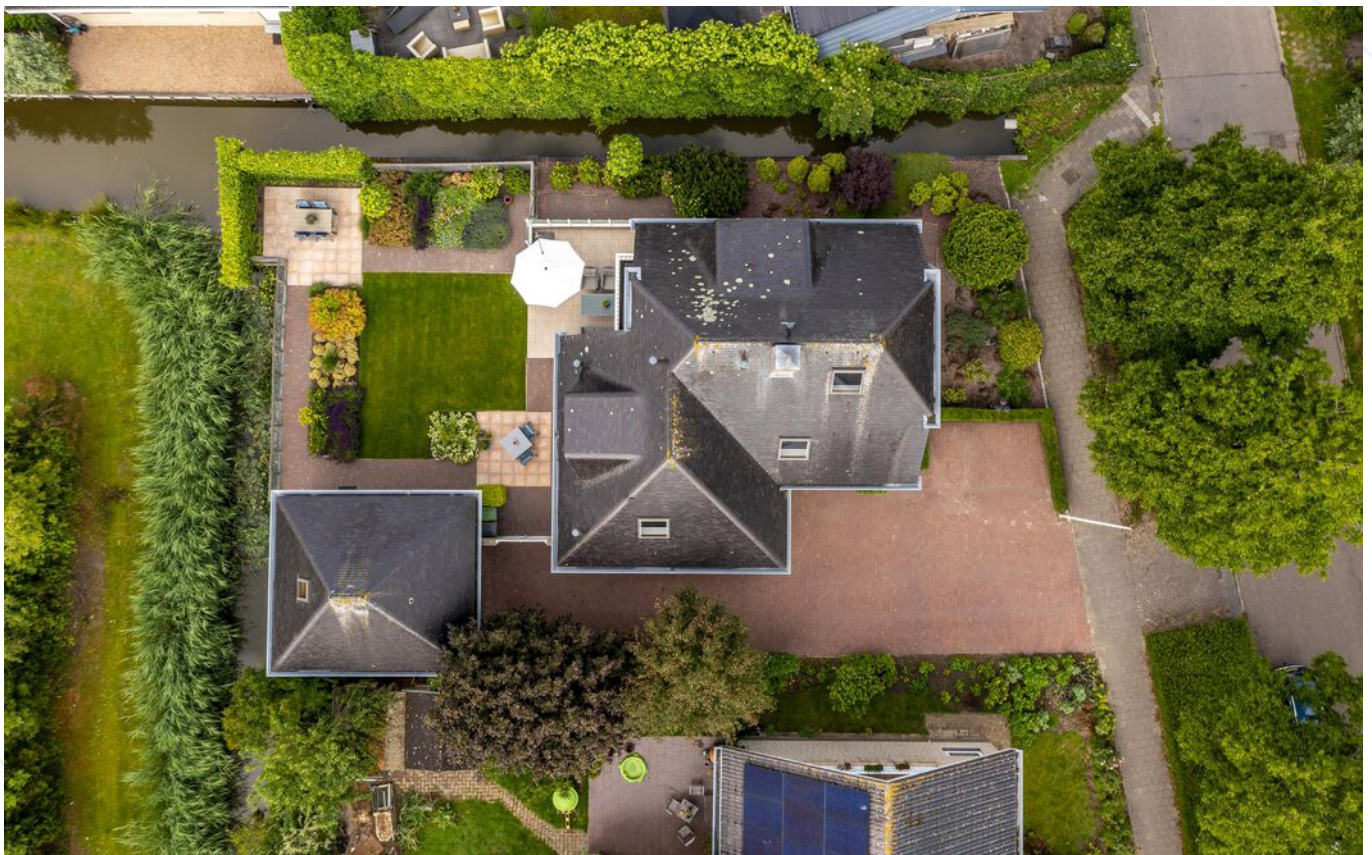
Ruimte voor het hele gezin: Op de eerste verdieping bevinden zich drie bijzonder royale slaapkamers, een gastenbadkamer en een tweede toilet. De afwerking is tot in detail verzorgd – van de materialen tot de maatvoering en zichtlijnen. De woning is in de loop der jaren met grote zorg en liefde onderhouden.

Karaktervolle uitstraling & functionele extra's: De villa is voorzien van een karakteristieke Belgisch leistenen dakbedekking, wat het geheel een luxe en tijdloze uitstraling geeft. De vrijstaande garage met bergzolder is multifunctioneel inzetbaar – denk aan werkruimte, hobbyruimte of extra opslag.

Perfekte locatie met alles binnen handbereik: Gelegen in het charmante en goed bereikbare Hardinxveld-Giessendam, met de gemoedelijke dorpskern, winkels en scholen op loopafstand. Ook de rivier, het openbaar vervoer en de uitvalswegen naar Dordrecht, Gorinchem en de Randstad maken dit een strategische maar serene woonlocatie.

Samengevat:

- Vrijstaande villa op 666 m² eigen grond
- Riant oprit voor 4-5 auto's
- Siertuin met onderheid terras, vlonder & waterkant, en vrij uitzicht over de weilanden
- Ruime woonkamer met leisteen vloer en vloerverwarming
- Slaapkamer + badkamer op de begane grond
- 3 grote slaapkamers en gastenbadkamer op de verdieping
- Luxe afwerking met Belgische leisteen dak
- Vrijstaande multifunctionele garage met bergzolder





Hal / entree



Hal



Toilet



Woonkamer





Woonkamer







Eetgedeelte en toegang tot keuken





Keuken





Keuken





Bijkeuken



Kelder



Slaapkamer 1





Badkamer begane grond





Overloop 1e verdieping



Slaapkamer 2



Slaapkamer 3





Slaap-/werkkamer 4





Balkon





Badkamer 1e verdieping





Uitzicht vanaf balkon



Zolder



Tuin

De tuin is gesitueerd op het zuiden en is voorzien van:

- onderheid terras
- straatwerk van gebakken klinkers
- bloemperken
- hagen
- buxusperken
- taxus
- hardhouten vlinder aan waterkant
- houten beschoeing
- achterom



Zijtuin



Terras achterzijde



Achtertuin





Achtertuin







Schuur / garage

Vrijstaande stenen garage, voorzien van:

- vlizotrap naar zolder
- uitstortgootsteen
- loopdeur en ramen
- elektrische sectionaal deur
- wateraansluiting
- elektra-aansluiting
- verwarming
- bergzolder met stahoogte

De vloer is afgewerkt met vloertegels, het plafond met gipsplaten en de muren zijn schoonmetselwerk



Schuur / garage







Voorzijde









Omgeving





Bovenaanzicht







Afwerkstaat begane grond

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
hal / entree	vloertegels	wandtegels	schuur- en stucwerk	toegang tot: - woonkamer (dubbele deur) - toilet - meterkast - kelder - slaapkamer voorzien van: - trapopgang 1e verdieping met vide - raam in voor- en zijgevel
toilet	vloertegels	wandtegels	sputwerk	voorzien van: - zwevend closet - fonteintje - raampje in zijgevel
slaapkamer 1	laminaat	spachtelputz	sputwerk	voorzien van ramen in voor- en zijgevel toegang tot de badkamer
badkamer	vloertegels	wandtegels	schuur- en stucwerk	voorzien van: - inloopdouche - wastafelmeubel - designradiator - raam in zijgevel
kelder	vloertegels	wandtegels	gipsplaten	stahoogte voorzien van elektra-aansluiting
woonkamer	Noorse leisteen + vloerverwarming	spachtelputz	schuur- en stucwerk	voorzien van: - schouw + haard/kachel - ramen in voor- en zijgevel - raampartij + openslaande deuren achtergevel toegang tot: - hal / entree - keuken
keuken	Noorse leisteen + vloerverwarming	spachtelputz + wandtegels	schuur- en stucwerk	dichte keuken met hoekopstelling, voorzien van: - koelkast - magnetron - vaatwasmachine - inductie kookplaat - oven - afzuigkap toegang tot de bijkeuken
bijkeuken	vloertegels	wandtegels	sputwerk	voorzien van: - witgoed aansluitingen - werkblad - schuifkastenwand - keukenblok toegang tot de tuin

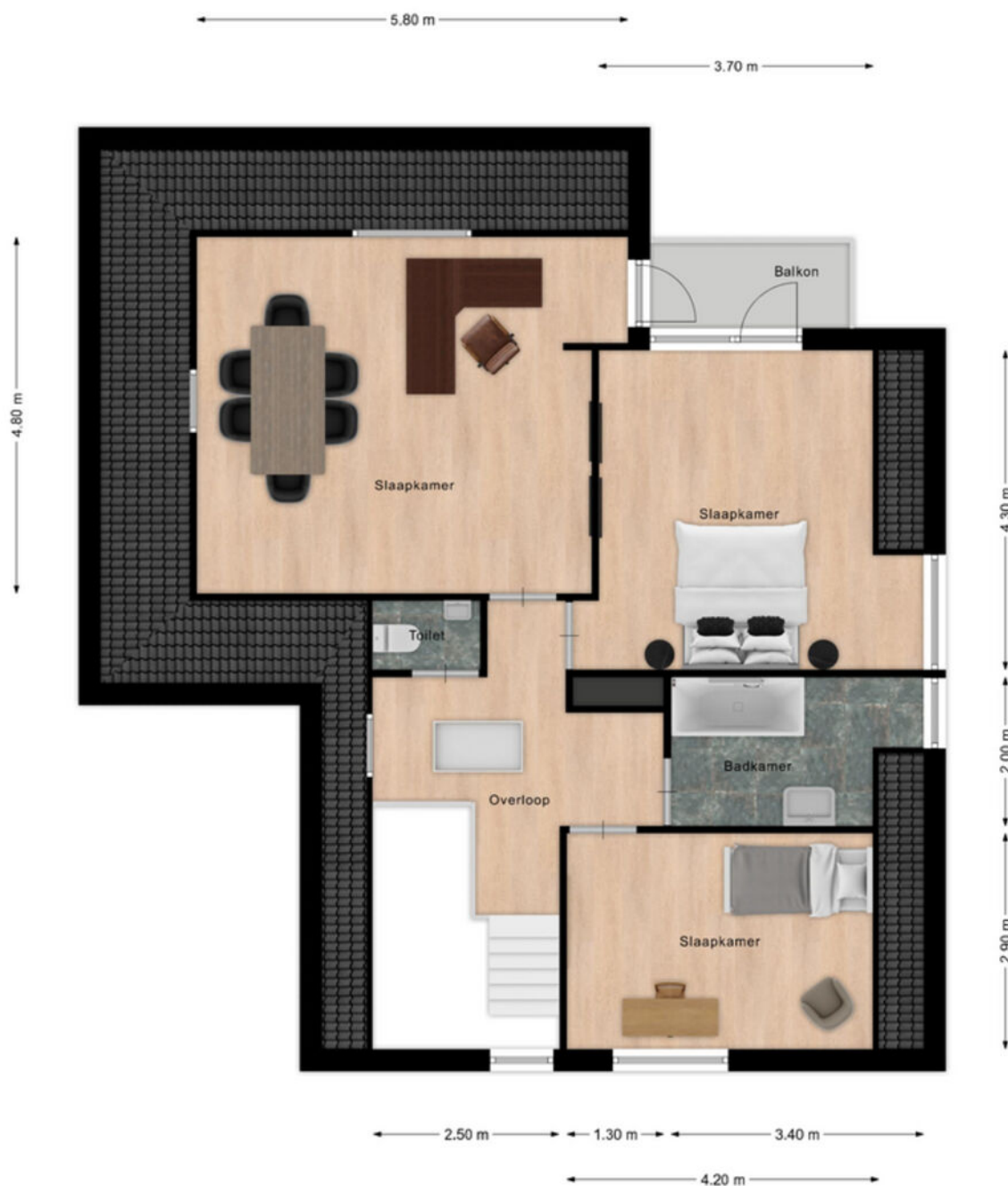
Afwerkstaat 1e verdieping en zolder

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
1e VERDIEPING				
overloop / vide	laminaat	spachtelputz	sputwerk	toegang tot: - 3 slaapkamers - badkamer - toilet voorzien van raam in voorgevel en Velux dakvenster
slaapkamer 2	laminaat	behang	sputwerk	gelegen aan de voorzijde voorzien van: - raam in voorgevel - knieschotbergruimte
slaapkamer 3	laminaat	stucwerk	sputwerk	gelegen aan de achterzijde voorzien van: - dakkapel in zijgevel - raam + loopdeur in zijgevel naar balkon
slaapkamer 4	laminaat	stucwerk	sputwerk	in gebruik als kantoor voorzien van: - Velux raam en dakkapel in achtergevel - knieschotbergruimte - loopdeur naar balkon
badkamer	vloertegels	wandtegels	sputwerk	voorzien van: - ligbad met douchemogelijkheid - wastafelmeubel - designradiator - dakkapel in zijgevel
toilet	vloertegels	wandtegels	sputwerk	voorzien van: - closet - fonteintje
ZOLDER				
open ruimte	houten delen + vloerbedekking	houten platen + stucwerk	dakplaten	stahoogte voorzien van: - vlizotrap - CV-opstelling - mechanische ventilatiebox - Velux dakraam

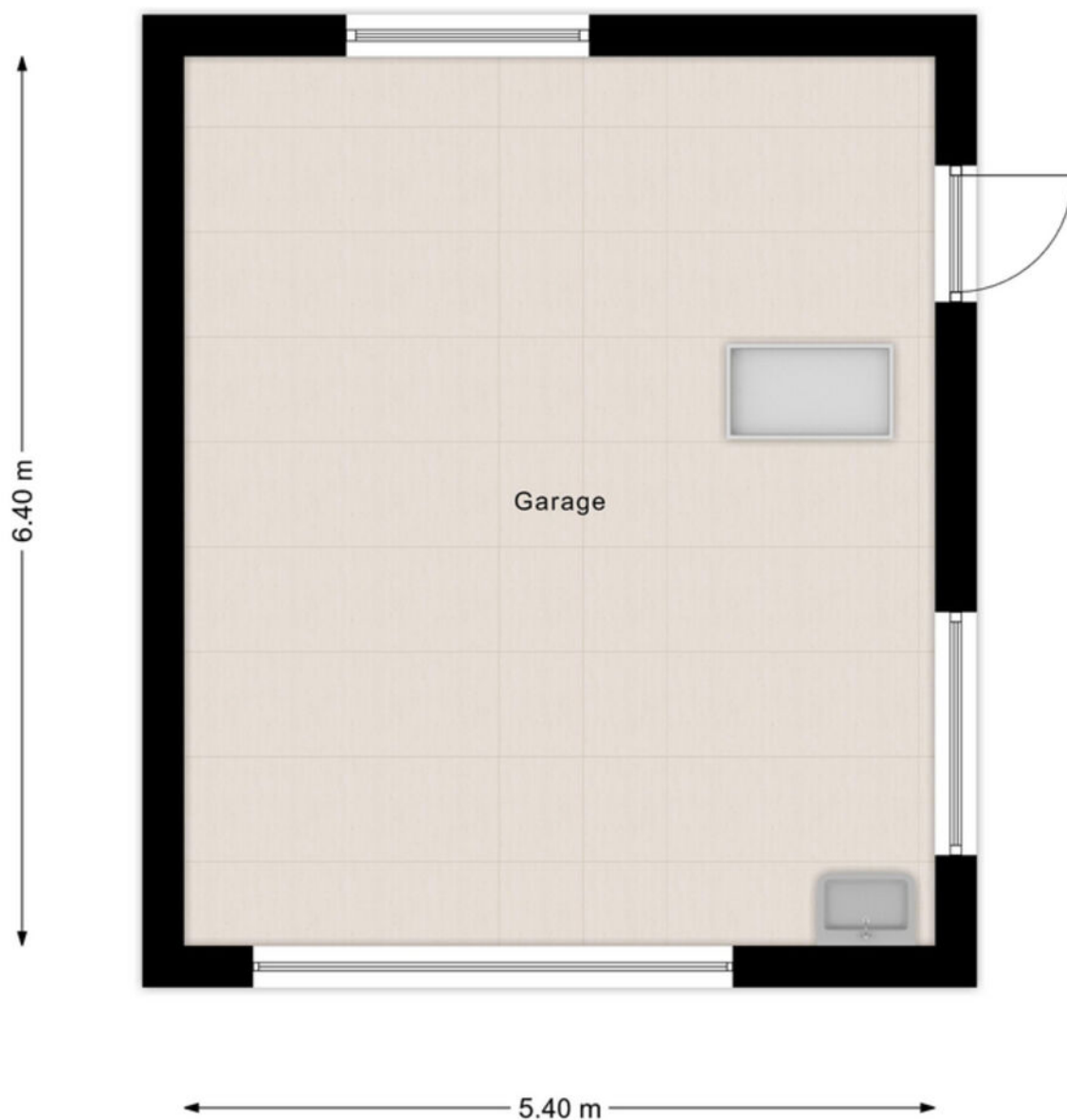
Plattegrond begane grond



Plattegrond 1e verdieping



Plattegrond garage



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

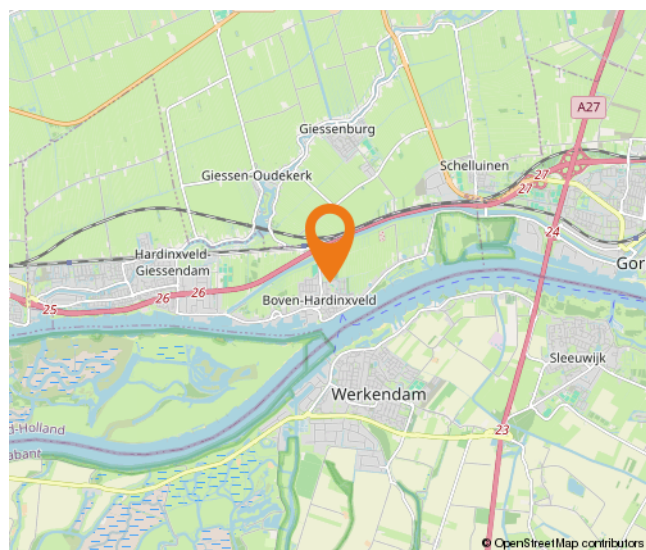
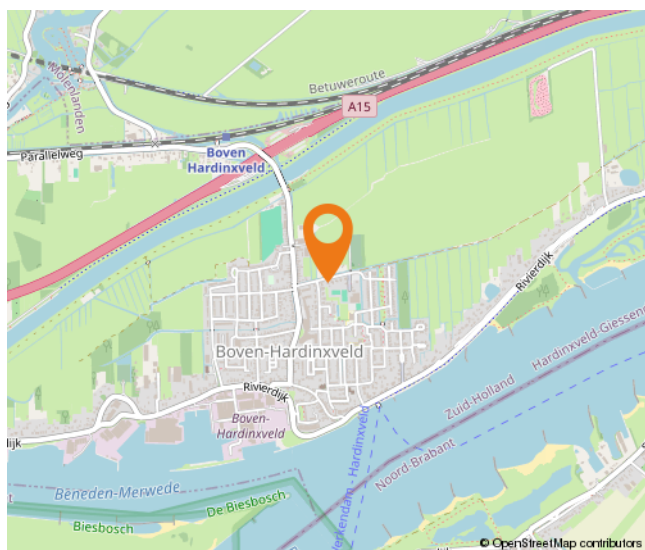
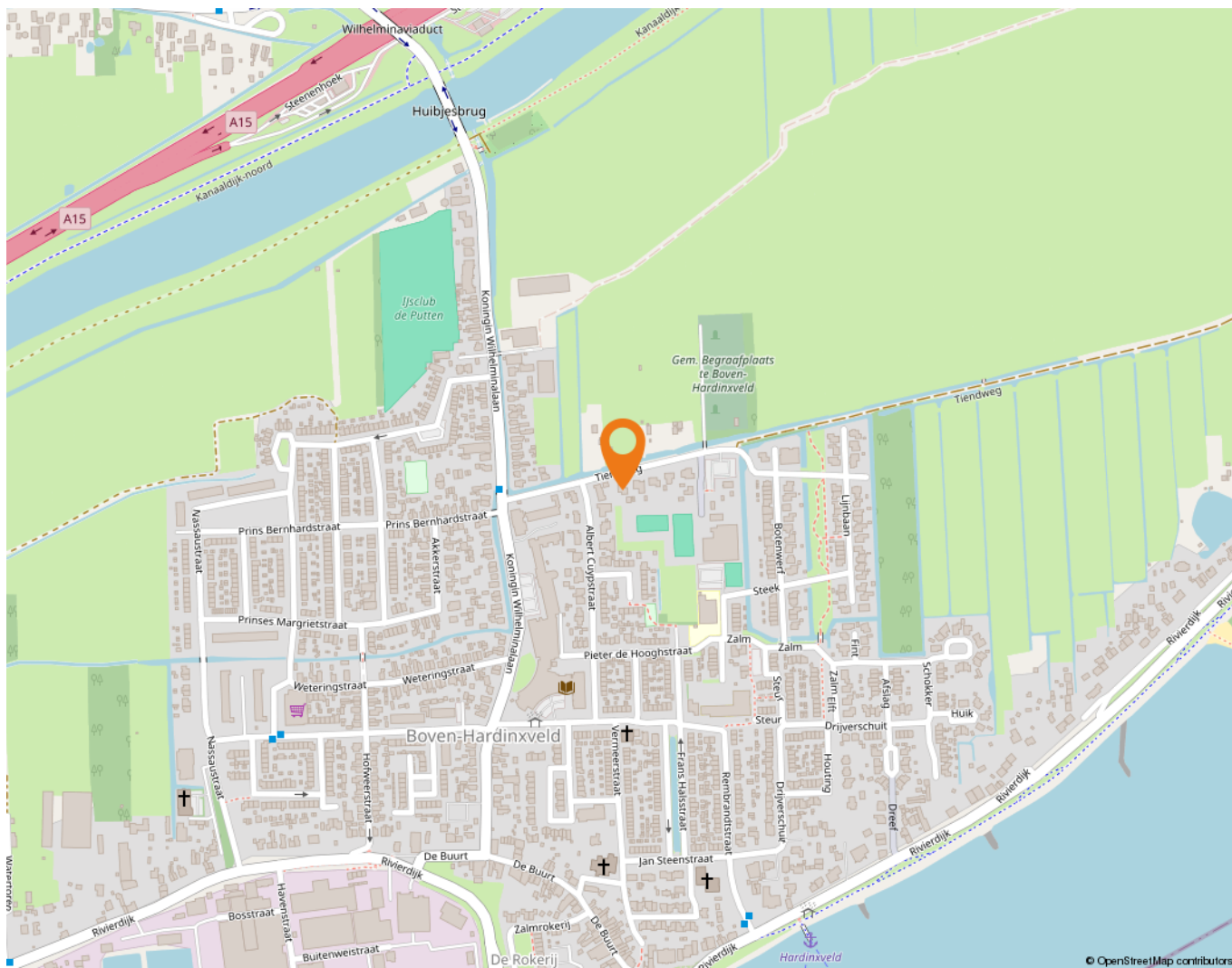
Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

12345 25 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Hardinxveld-Giessendam Sectie C Perceel 4379	kadaster 
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 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.	

Kaarten



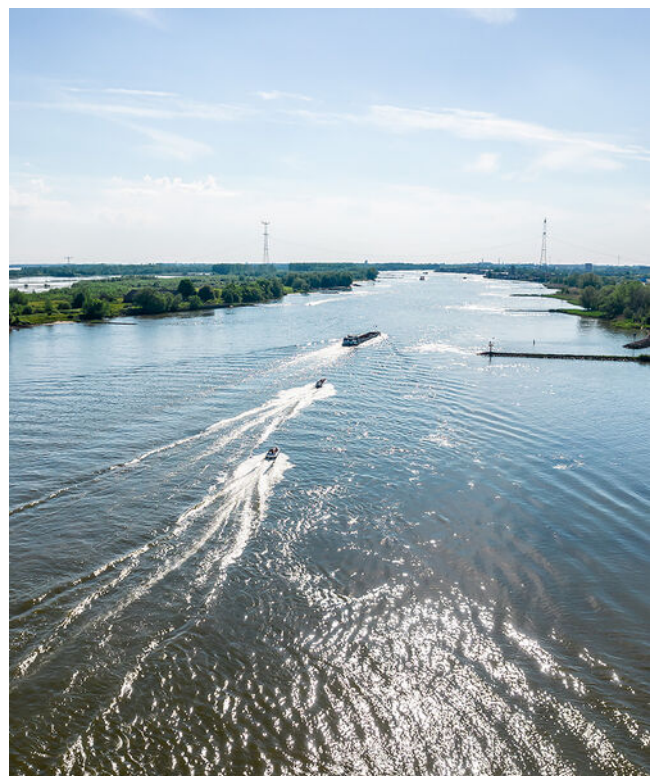
Wonen in Boven-Hardinxveld

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			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Linnenkast slaapkamer			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- overgordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toilethouder	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletborstel(houder)	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/schermb)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toilettrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Overig			
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