



Brederode 10

3371 NH Hardinxveld-Giessendam

Vraagprijs: € 475.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **114 m²**

PERCEELOPPERVLAKTE: **118 m²**

ENERGIELABEL: **A**

Kenmerken



Woonoppervlakte
114 m²



Inhoud
395 m³



Bouwjaar
2018



Aantal slaapkamers
4

Perceeloppervlakte	118 m ²
Externe bergruimte	6 m ² (houten berging)
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer met toilet en 1 afzonderlijk toilet
Isolatie	volledig geïsoleerd
Verwarming	Intergas HR combiketel uit 2018, vloerverwarming (begane grond)
Kozijnen	hout
Elektra	7 groepen en 2 aardlekschakelaars
Vloeren	beton
Voorzieningen	mechanische ventilatie, dakraam, glasvezel kabel, natuurlijke ventilatie, 4 zonnepanelen
Kruipruimte	ja
Geheid	ja
Energie label	A
Parkeren	openbaar parkeren in directe omgeving
Tuinligging	achtertuin, ca. 50 m ² , noord

Algemene omschrijving

Deze schitterend vormgegeven eengezinswoning ligt in een prachtige nieuwbouwwijk dichtbij treinstation de Blauwe Zoom en op korte afstand van de op- en afritten van de A15. In deze ruim opgezette woonwijk voel je de sfeer van een historisch dorp. Huizen met sympathieke gevels, stenen voetgangers-bruggetjes, Delftse stoepen, sfeervolle lantaarns en mooie hekwerken. En wat te denken van de mooie groenstrook voor de deur en verschillende speelpleintjes in de wijk. Kom jij de woning bezichtigen?

Begane grond: ruime hal/entree met meterkast, toilet en middels een fraaie glas-in-lood deur toegang tot de woonkamer. Sfeervolle raampartijen met dubbele (roede)deuren zorgen in de woonkamer voor een fijne lichtinval. De woonkamer (2,4 meter uitgebouwd) is v.v. vloerverwarming, ruime trapkast en geeft via de dubbele deuren toegang naar de achtertuin. De open keuken is een plaatje en vanuit het keukenraam heb je uitzicht op de gezellige groenstrook aan de voorzijde. De keuken is ingericht met diverse inbouwapparatuur en een fraai natuursteen aanrechtblad.

1e Verdieping: overloop als centrale ruimte t.b.v. 3 nette slaapkamers, afgewerkte badkamer en de trap naar de 2e verdieping. De slaapkamers zijn alle v.v. draai-/kiepramen, horren en de 'master bedroom' beschikt over een fraaie vaste (houten)kastenwand. De badkamer is helemaal compleet, v.v. een ligbad met douche, 2e toilet, wastafel met stoere houten planken en een designradiator.

2e Verdieping: royale open zolder met was-/technische ruimte en de studeer-/werkkamer. De wasruimte is de opstelplaats voor het witgoed, de cv-ketel, mv-box en de omvormer voor de 4 zonnepanelen. De zolder heeft alle ruimte om naar eigen wens in te delen, denk bijvoorbeeld aan het realiseren van 1 of 2 slaapkamers of een werkkamer. Achter de knieschotten is aan weerszijden bergruimte beschikbaar.

Kortom een mooi afgewerkte, comfortabele en instapklare woning!



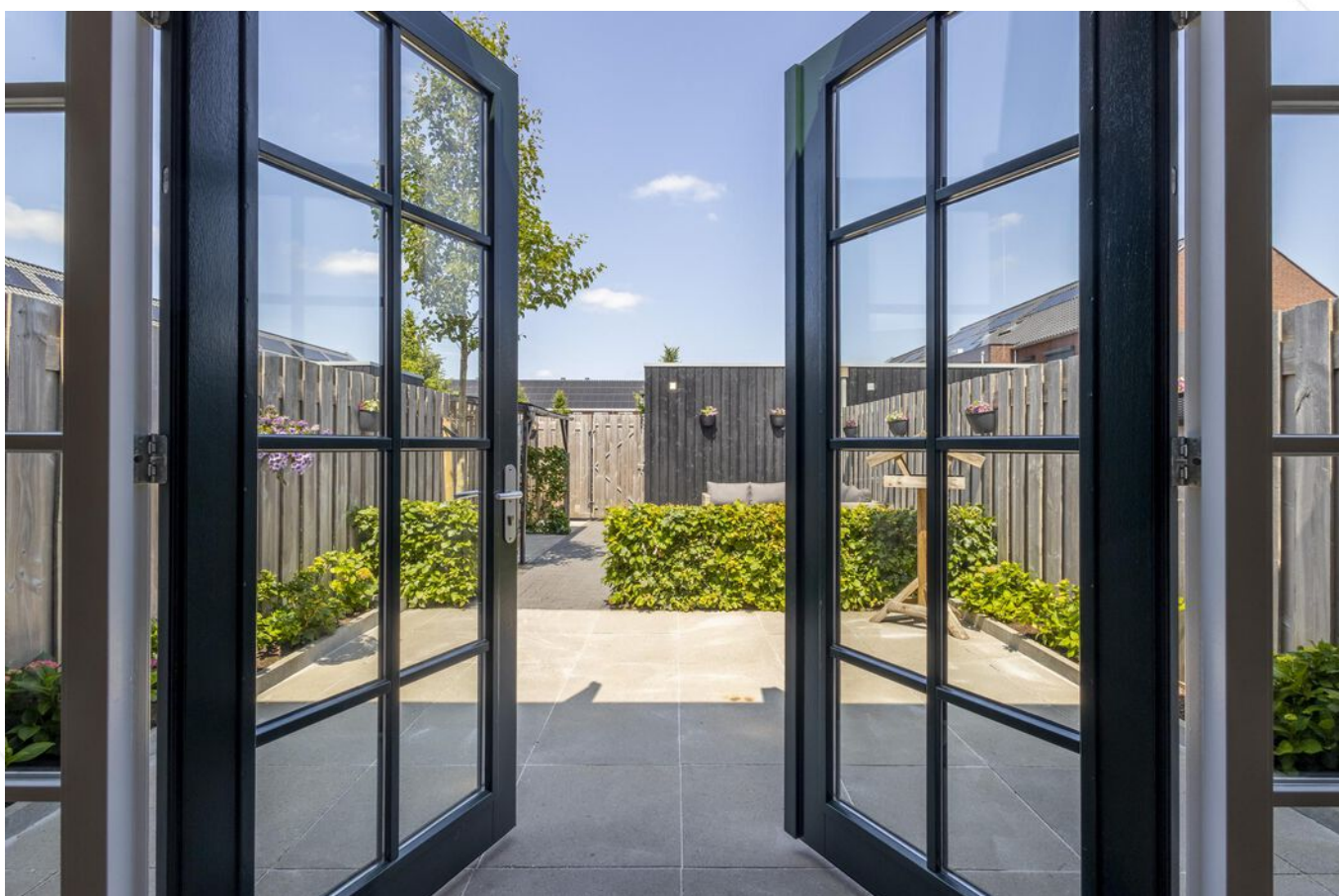


Woonkamer





Woonkamer



Openslaande deuren naar achtertuin







Woonkamer



Eetgedeelte



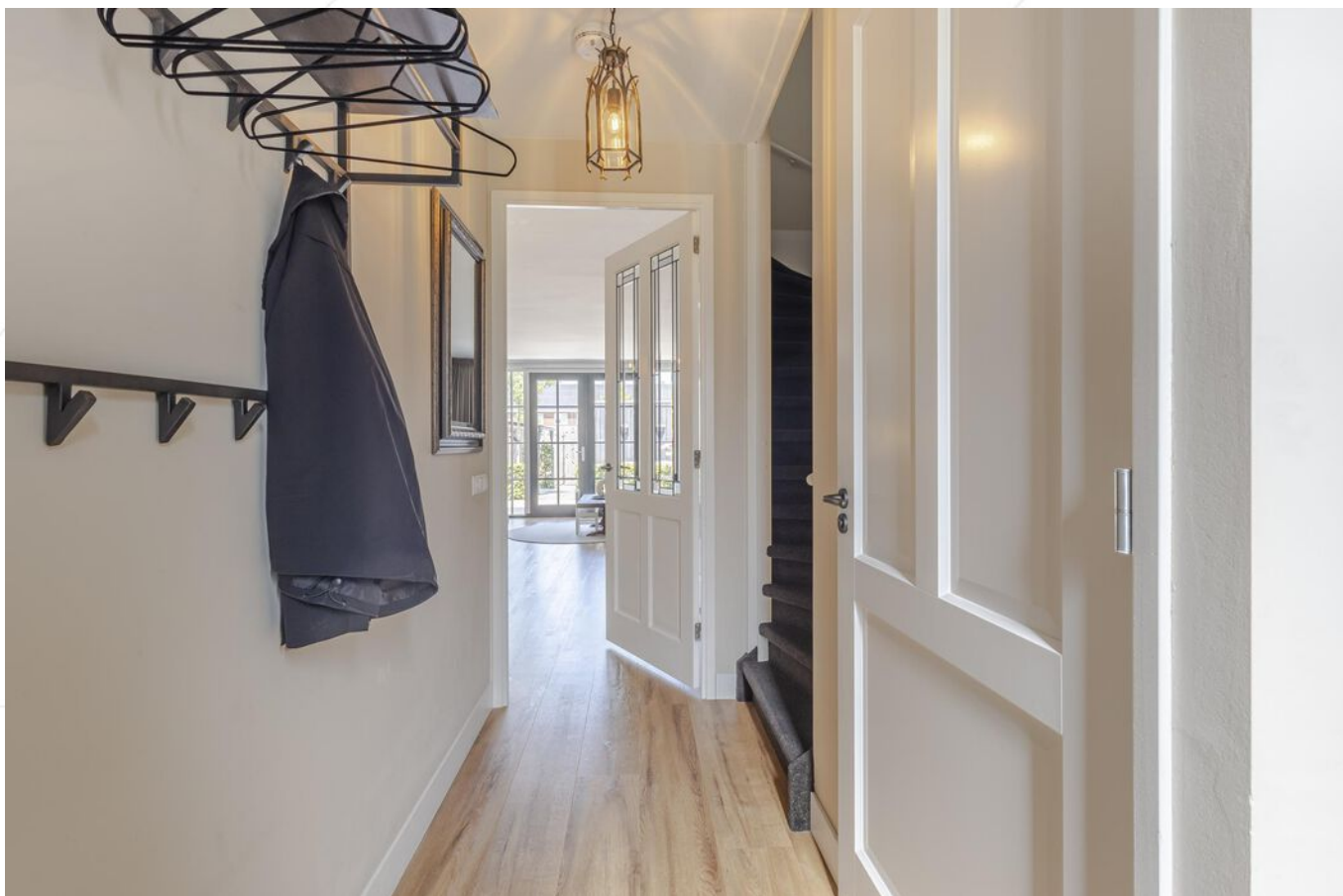
Keuken





Keuken





Hal met trapopgang 1e verdieping



Entree



Toilet



Slaapkamer



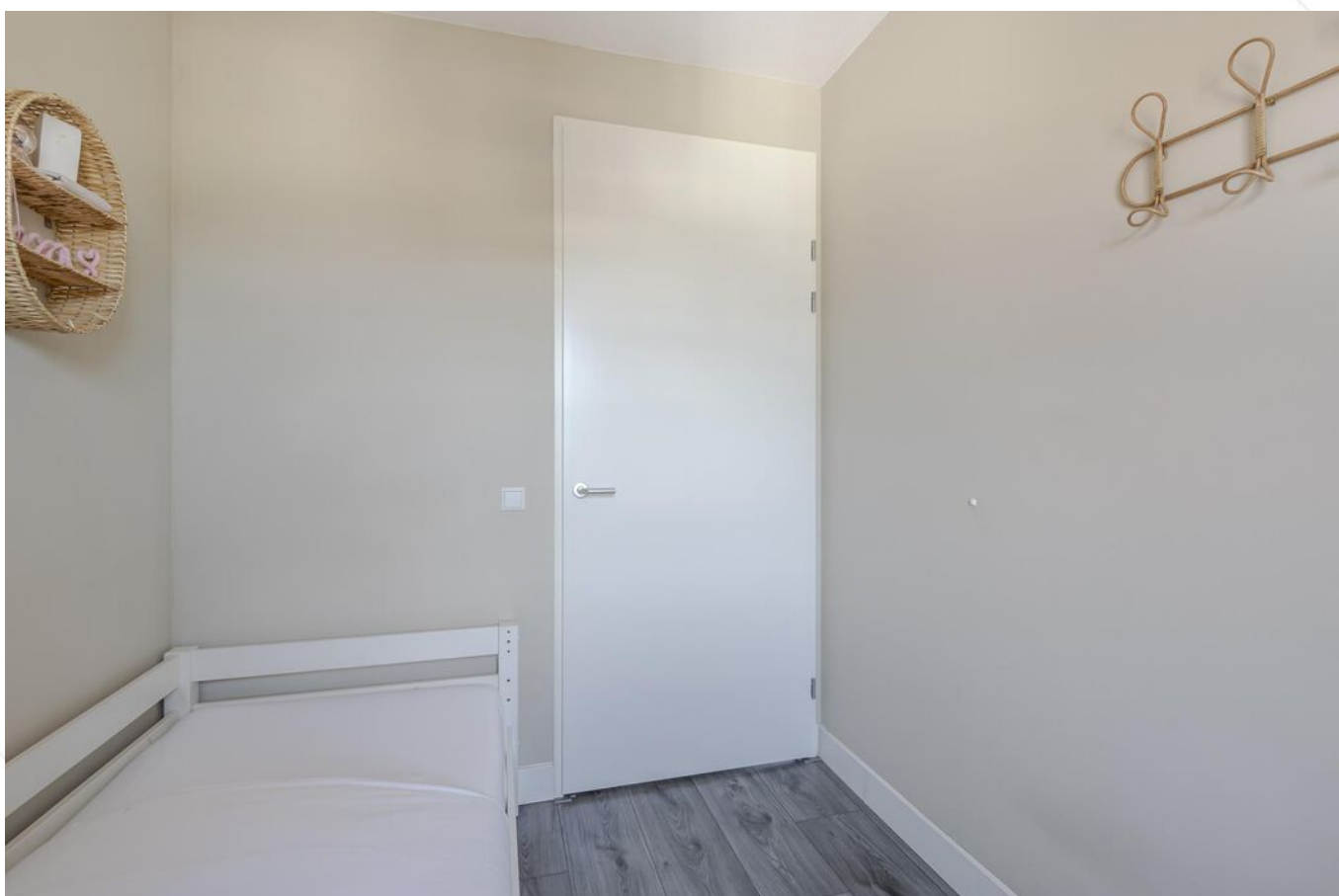


Slaapkamer





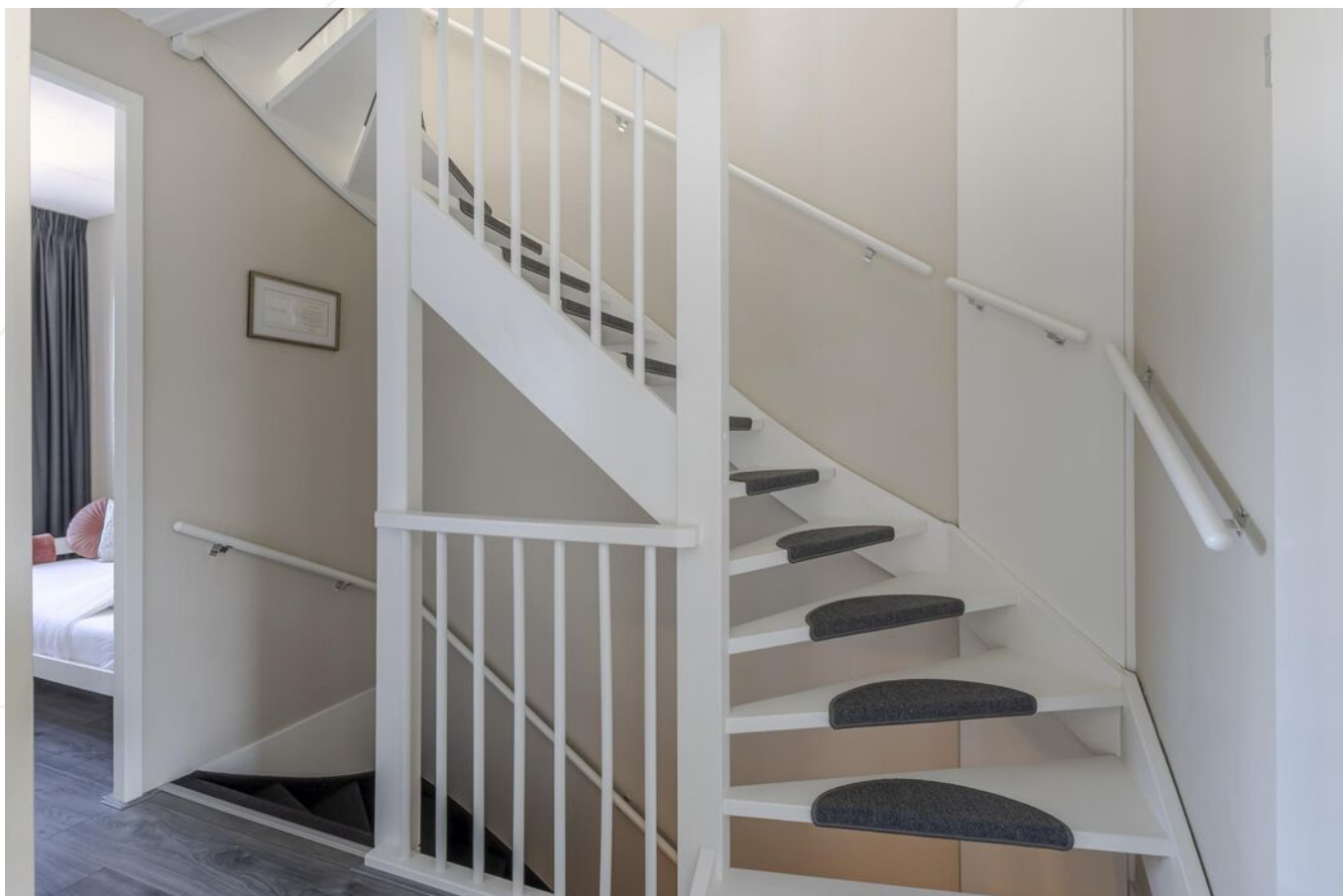
Slaapkamer





Badkamer





Overloop 1e verdieping en trapopgang 2e verdieping



Studeerkamer 2e verdieping



Open zolder





Achters tuin/achteraanzicht woning



Tuin

De achters tuin is een fijne plek en nodigt je uit om heerlijk te loungen. De tuin is:

- onderhoudsvriendelijk aangelegd
- deels bestraat
- voorzien van 2 terrassen
- diverse soorten (groen)beplanting
- afdakje t.b.v. fietsenstalling
- een houten berging
- achterom

De tuin grenst aan de achterzijde aan een parkeerterrein.



Terras achtertuin





Achtertuin





Vooraanzicht





Omgeving met speelgelegenheid





Omgeving



Parkeerterreinje achter de woning

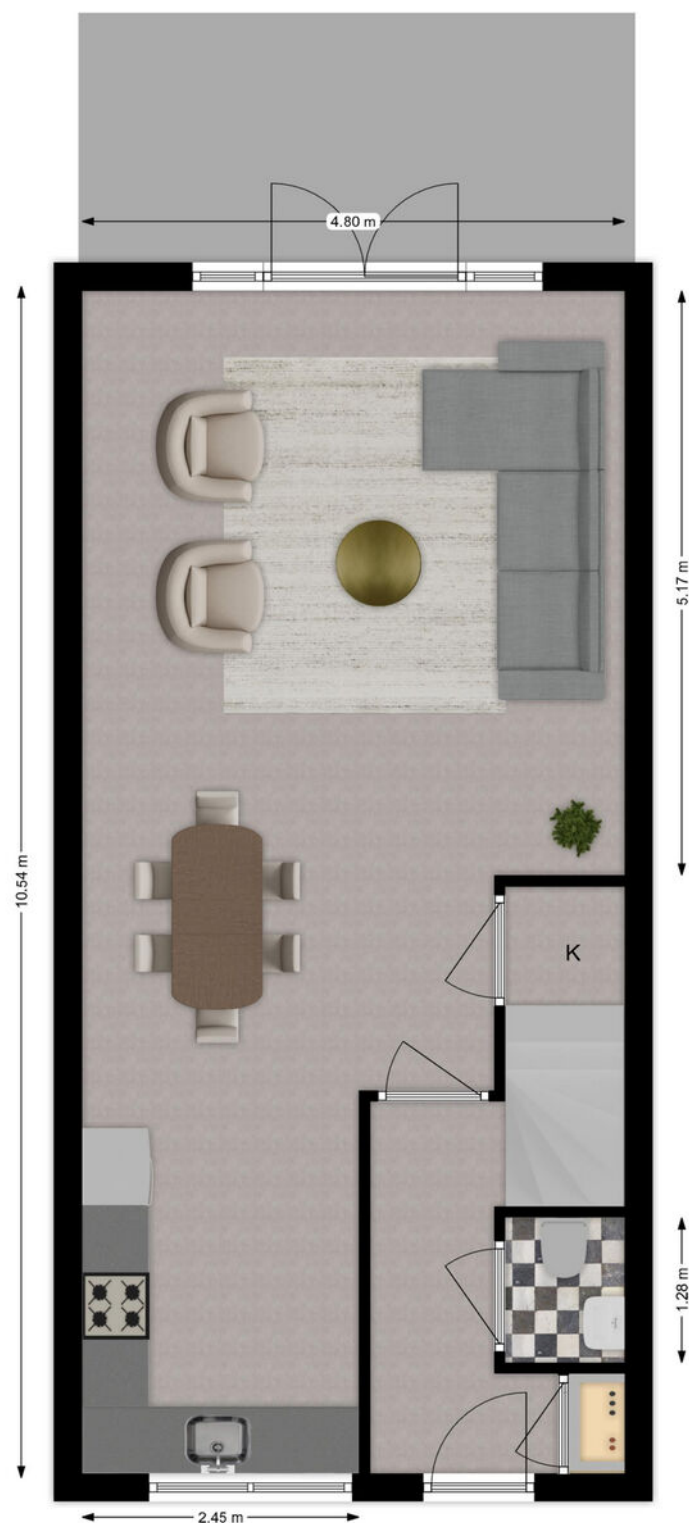
Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
hal / entree	PVC v.v. vloerverwarming	sauswerk	sauswerk	toegang tot: - meterkast - toilet - woonkamer - 1e verdieping voorzien van verlaagd plafond
toilet	vloertegels v.v. vloerverwarming	wandtegels / spuitwerk	spuitwerk	voorzien van: - wandcloset - fonteintje - verlaagd plafond met inbouwspots
woonkamer	PVC v.v. vloerverwarming	sauswerk	sauswerk	uitgebouwde woonkamer voorzien van: - dubbele tuindeuren achterzijde - trapkast - verlaagd plafond met inbouwspots toegang tot: - keuken aan de voorzijde - achtertuin
keuken	PVC v.v. vloerverwarming	sauswerk	sauswerk	open keuken met hoekopstelling, voorzien van: - koelkast - vrieskast - vaatwasser - afzuigkap - 5-pits gaskookplaat + oven - natuursteen aanrechtblad - verlaagd plafond met inbouwspots
1e VERDIEPING				
overloop	laminaat	sauswerk	spuitwerk	toegang tot: - 3 slaapkamers - badkamer - 2e verdieping
slaapkamer 1	laminaat	sauswerk	spuitwerk	gelegen aan de achterzijde, voorzien van vaste kastenwand, (bed ombouw en krukjes evt. ter overname)
slaapkamer 2	laminaat	sauswerk	spuitwerk	gelegen aan de voorzijde
slaapkamer 3	laminaat	sauswerk	spuitwerk	gelegen aan de achterzijde
badkamer	vloertegels	wandtegels	sauswerk	voorzien van: - ligbad met douche - 2e toilet - wastafel met houten planken - designradiator - verlaagd plafond met inbouwspots

Afwerkstaat

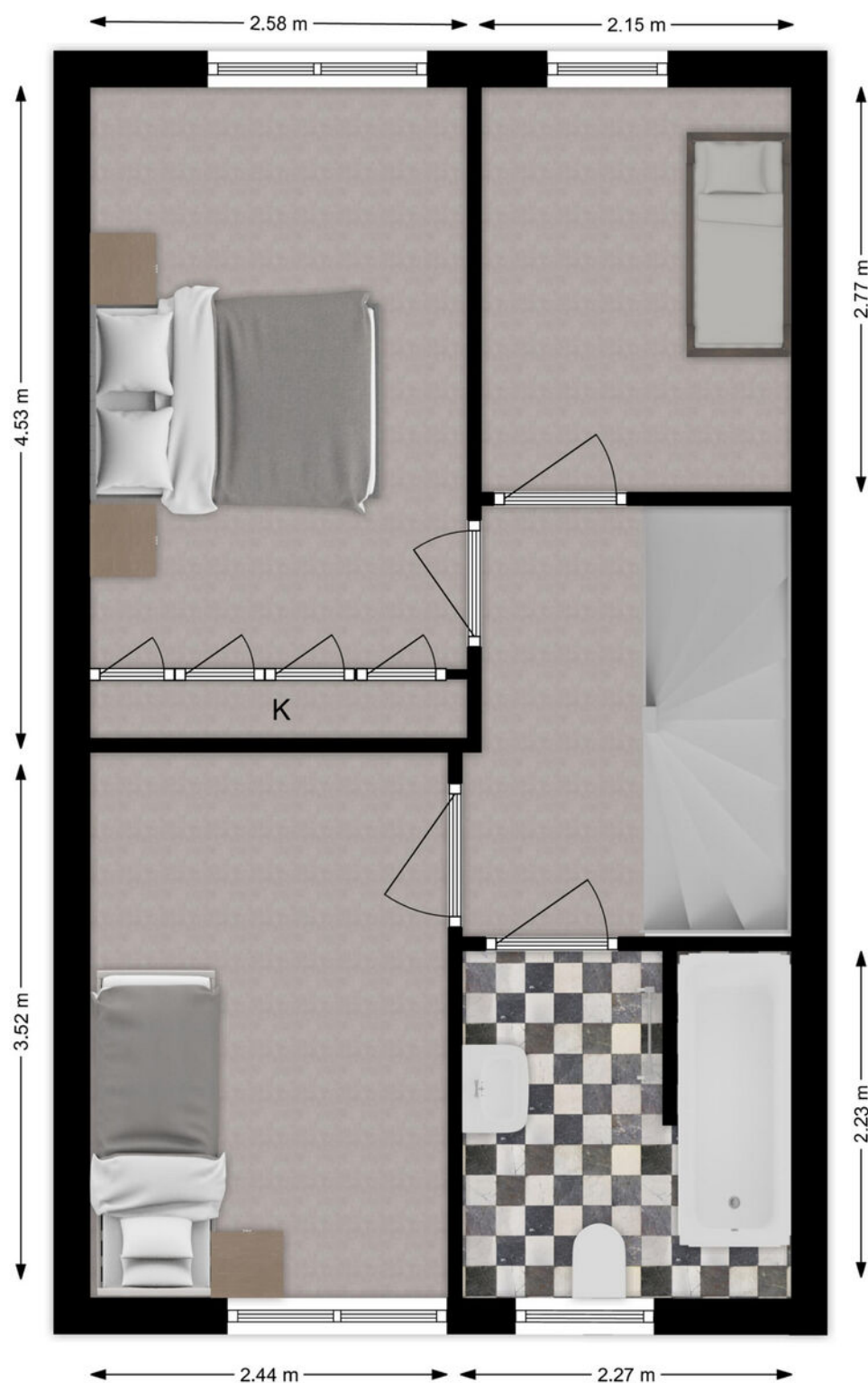
Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
2e VERDIEPING				
open zolder	laminaat	sauswerk	sputwerk	voorzien van: - wasmachine- en droger aansluiting - CV-opstelling - mechanische ventilatiebox - omvormer zonnepanelen - knieschotbergruimtes - 2 dakramen toegang tot werk-/studeerkamer
werk-/ studeerkamer	laminaat	renovlies	sauswerk	voorzien van dakraam
BUITEN				
tuin				gesitueerd op het noorden voorzien van: - terrassen - sierstraatwerk - (groen)beplanting - achterom - buitenkraan - houten berging
houten berging				afmetingen ca. 2.85 x 1.95 meter voorzien van elektra-aansluiting

Plattegrond



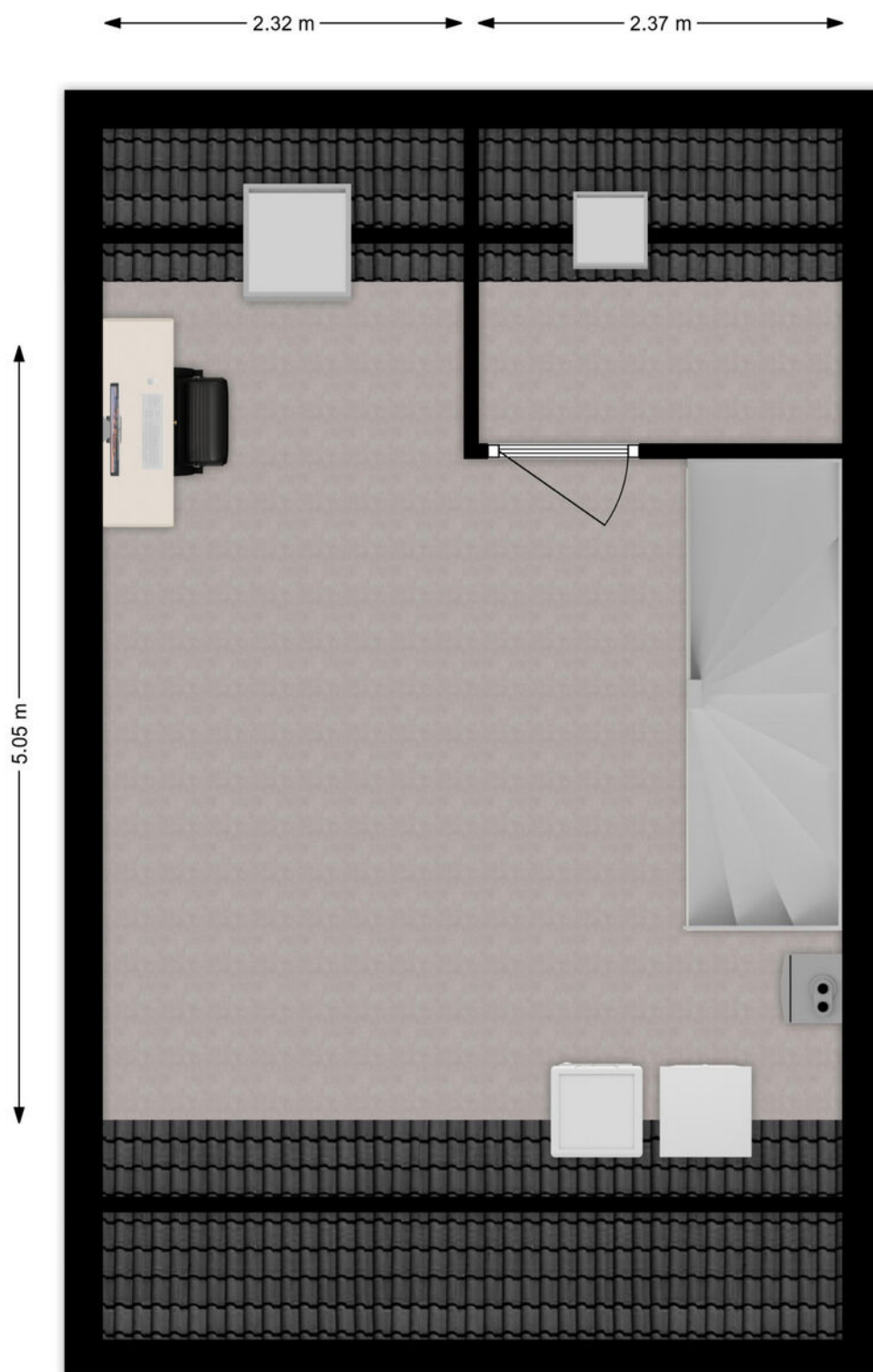
Begane grond

Plattegrond



1e Verdieping

Plattegrond



2e Verdieping

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345
Perceelnummer

25
Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 maart 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Hardinxveld-Giessendam

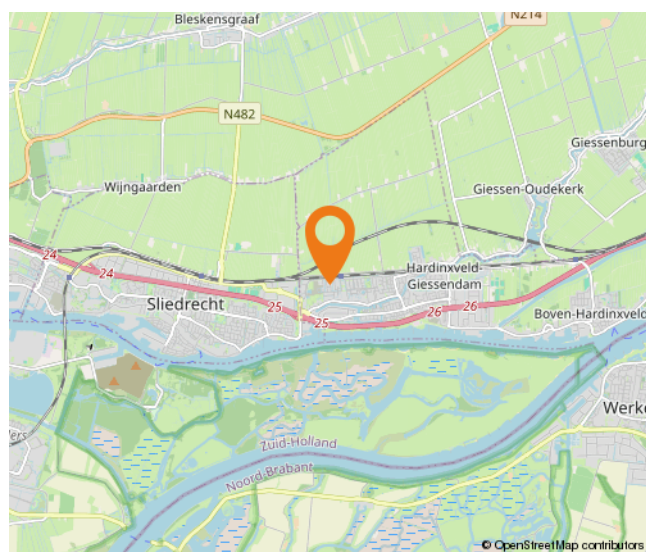
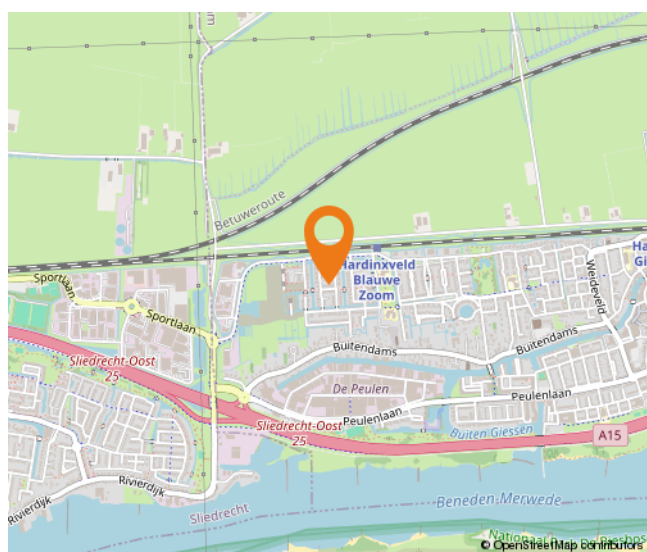
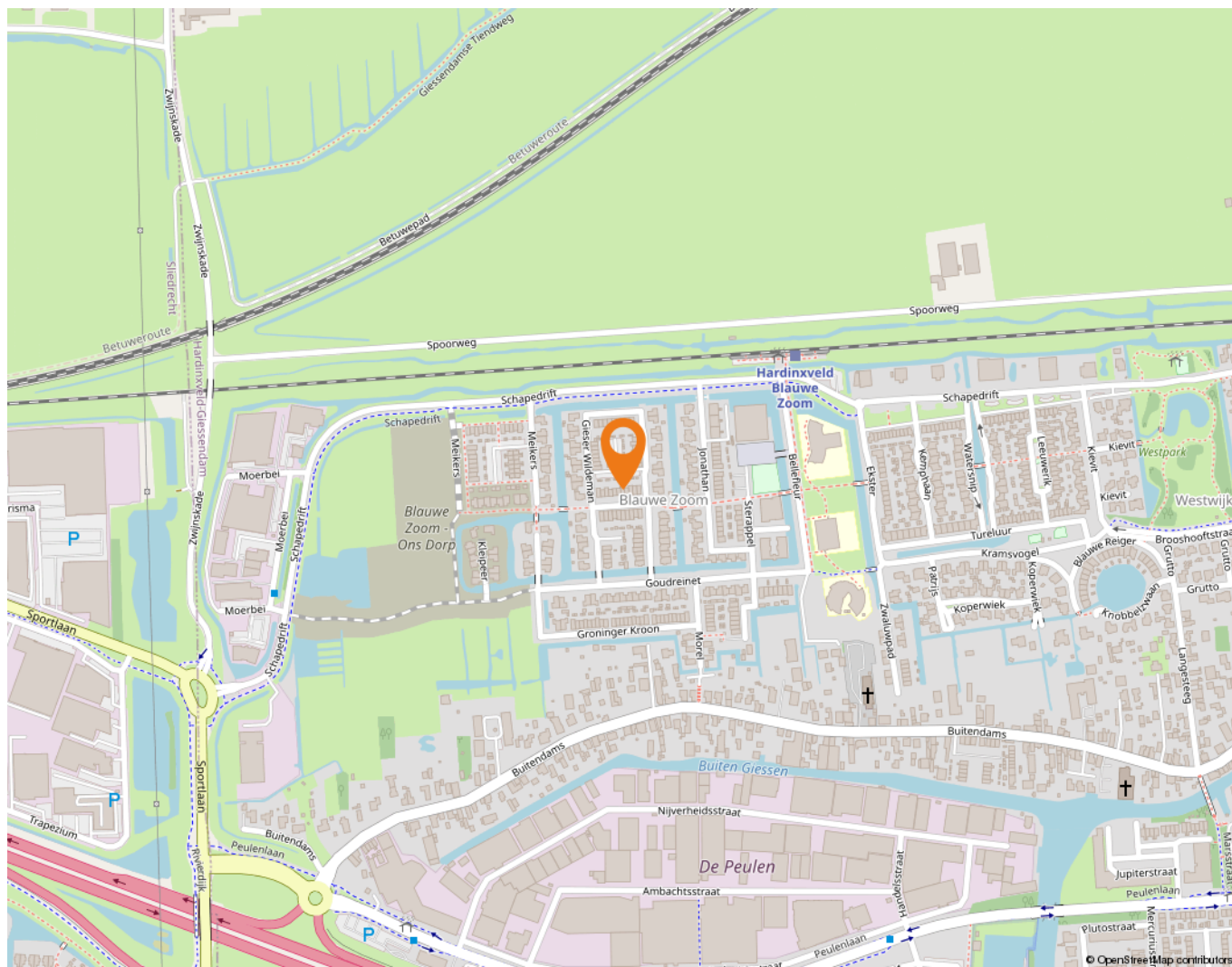
Sectie K

Perceel 1498

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			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Inbouwkast grote slaapkamer	X		
- Bijbehorende bed ombouw en krukjes			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Vouwgordijnen keuken	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- PVC vloer	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	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
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/schermb)	X		
- wastafel	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	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