



## **Buitendams 65**

3371 BB Hardinxveld-Giessendam

Vraagprijs: € 475.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **144 m<sup>2</sup>**

ENERGIELABEL: **A**

# Kenmerken



Woonoppervlakte  
**149 m<sup>2</sup>**



Inhoud  
**475 m<sup>3</sup>**



Bouwjaar  
**1997**



Aantal slaapkamers  
**2**

|                               |                                                                |
|-------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| Overige inpandige ruimte      | 6 m <sup>2</sup> (inpandige berging)                           |
| Gebouw gebonden buitenruimte  | 5 m <sup>2</sup>                                               |
| Aantal badkamers en toiletten | 1 badkamer, 2 toiletten                                        |
| Isolatie                      | dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas          |
| Verwarming/Warm water         | c.v.-ketel Intergas HRE, combiketel uit 2019                   |
| Kozijnen                      | volledig houten kozijnen                                       |
| Elektra                       | 9 groepen, 1 aardlekschakelaar                                 |
| Vloeren                       | betonnen vloeren                                               |
| Voorzieningen                 | buitenzonwering, mechanische ventilatie, glasvezel kabel, lift |
| Kruipruimte                   | nee                                                            |
| Geheid                        | ja                                                             |
| Energielabel                  | A                                                              |
| Parkeren                      | openbaar parkeren, parkeergarage                               |
| Tuinligging                   | 2x loggia op het zuiden<br>- gezamenlijk terras op het westen  |

# Algemene omschrijving

**Royale maisonnette met twee loggia's, een inpandige berging, een parkeerplaats in de parkeerkelder én directe toegang tot het gemeenschappelijk terras.**

Ben je op zoek naar een verrassend ruime woning met het comfort van een appartement, maar met het gevoel van een huis? Deze maisonnette met twee verdiepingen biedt precies dat! Gelegen in een verzorgd complex ben je compleet ontzorgd betreffende het onderhoud. Dit een fijne plek met het centrum letterlijk om de hoek.

Wat deze woning bijzonder maakt, is de royale leefruimte verdeeld over twee etages. Op de woonverdieping tref je een riante woonkamer met loggia, waar je heerlijk kunt zitten in alle seizoenen. Wil je extra ruimte? Hier kun je eenvoudig een extra slaap- of werkkamer creëren. Uniek is ook de EIGEN ingang en de directe toegang tot het gezamenlijke terras op het westen —stap zó naar buiten zonder gebruik te hoeven maken van de centrale hal of lift. Dit maakt het extra comfortabel en praktisch!

Daarnaast beschikt de woning over twee goed bemeten slaapkamers. Vanuit de ruime ouderslaapkamer heb je toegang tot een tweede loggia — een rustige, beschutte buitenruimte die perfect is voor een kop koffie in de ochtendzon of een goed boek. De deels gemoderniseerde badkamer is voorzien van een inlopdouche, fraai wastafelmeubel en ingebouwd toilet. De inpandige berging biedt volop ruimte voor fietsen, klussen en opslag, en in het souterrain bevindt zich een technische ruimte met aansluitingen voor wasmachine en droger.



# Algemene omschrijving

## Pluspunten op een rij:

- Royale maisonnette met twee woonlagen
- Twee loggia's: één bij de woonkamer en één bij de ouderslaapkamer
- Twee slaapkamers
- Ruime woonkamer met optie voor extra slaap-/werkkamer
- Directe toegang tot het gezamenlijke terras met diverse zitjes
- Inpandige berging voor fietsen etc.
- Gemoderniseerde badkamer met inloepdouche en inbouwtoilet
- Technische ruimte met witgoed aansluitingen
- Geen afhankelijkheid van lift of centrale hal

Ben jij op zoek naar een comfortabele, instapklare woning met veel leefruimte, buitenruimtes én een slimme indeling? Dan is deze maisonnette absoluut een bezichtiging waard! Voor toekomstige bewoners is er geen leeftijdsgebonden grens, dus wie ruimte zoekt en dichtbij het centrum wil wonen is dit een buitenkans.





Woonkamer





Woonkamer





Woonkamer



Eetgedeelte met keuken



Keuken





Keuken



Eetgedeelte in keuken



Hal/entree met trappartij



Hal



Toilet



Overloop souterrain



Inloopkast op overloop



Slaapkamer 1





Loggia ( bereikbaar vanuit slaapkamer 1)



Uitzicht vanuit loggia



Slaapkamer 2





Badkamer





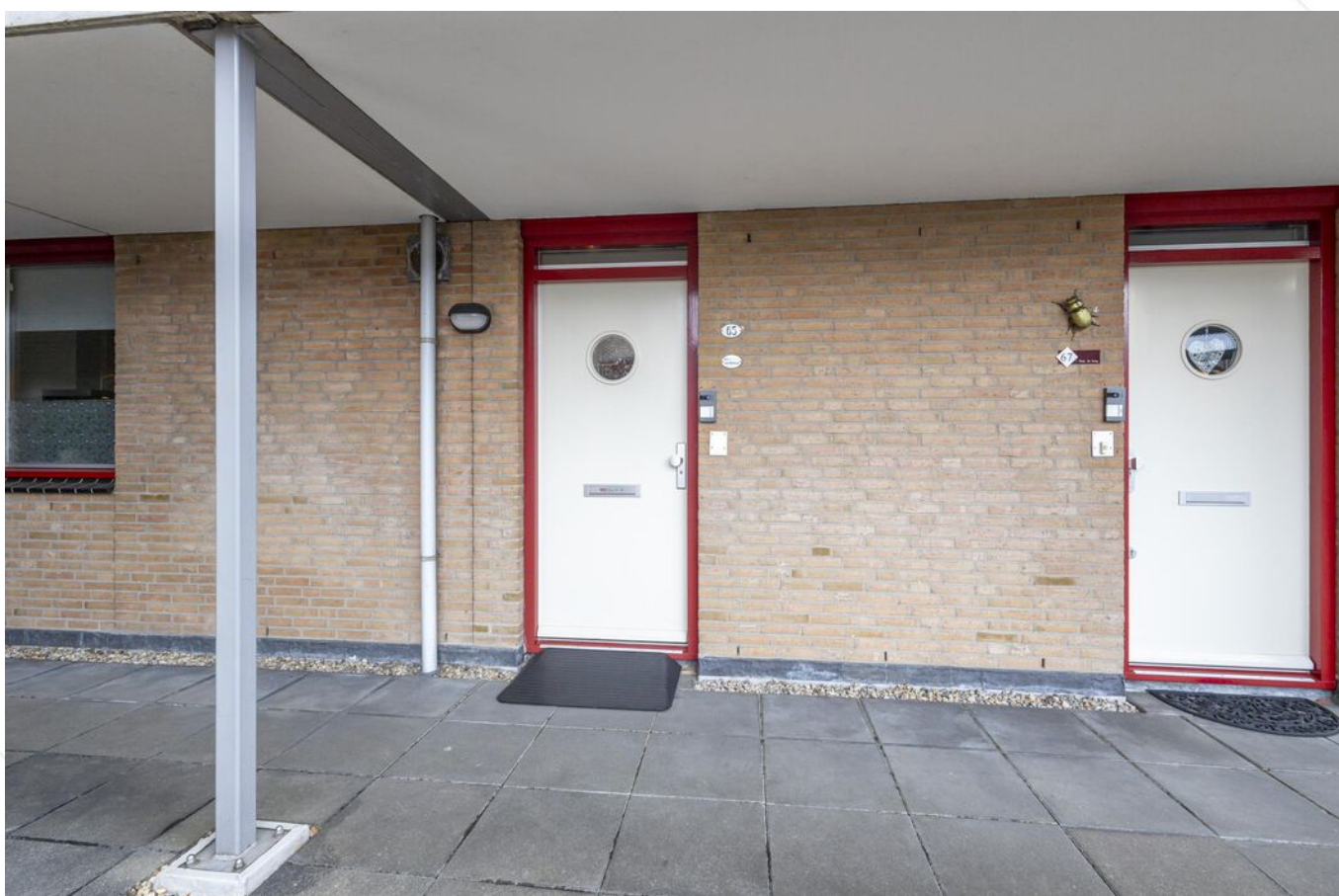
Technische ruimte



Inpandige berging



Parkeergarage



Entree woning



Vooraanzicht apaartementencomplex



Gezamenlijk terras



Complex

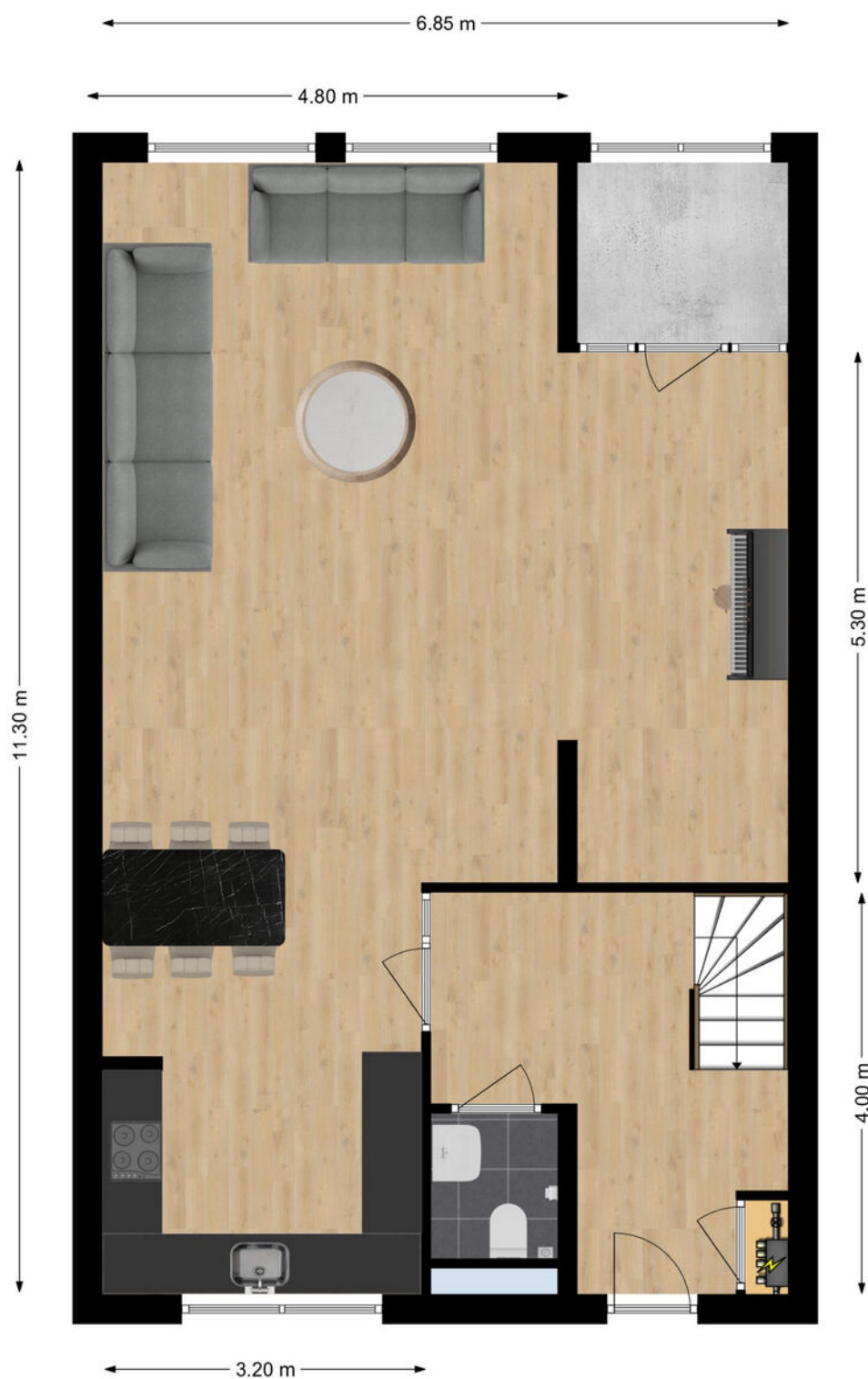


Uitzicht over De Giessen

# Afwerkstaat

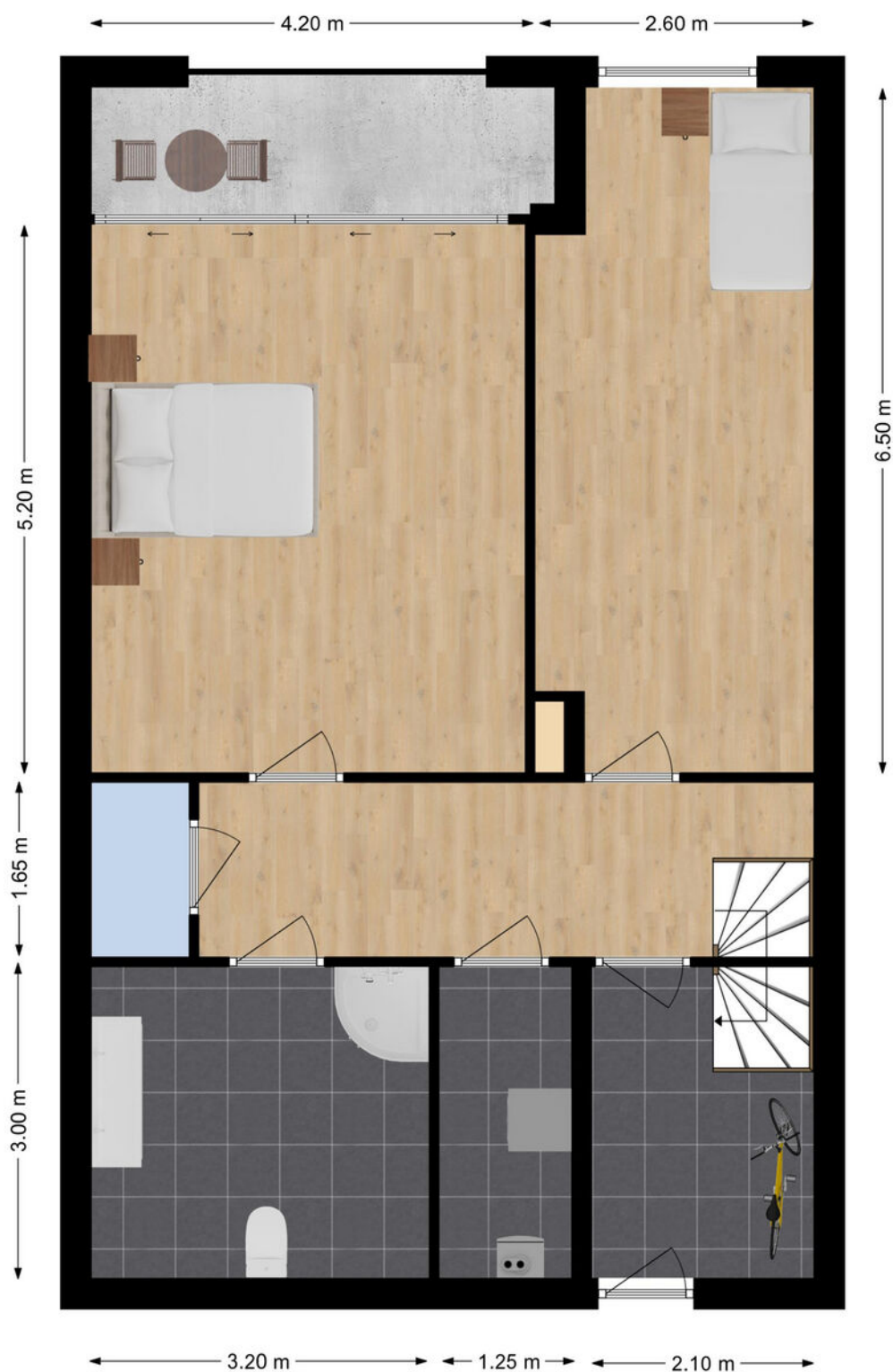
| Ruimte                     | Vloer             | Wanden                  | Plafond  | Kenmerken                                                                                                                                                                                                           |
|----------------------------|-------------------|-------------------------|----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>BEGANE GROND</b>        |                   |                         |          |                                                                                                                                                                                                                     |
| hal / entree               | eiken parketvloer | granol                  | sputwerk | toegang tot:<br>- toilet<br>- trappartij met toegang tot souterrain<br>- woonkamer                                                                                                                                  |
| toilet                     | vloertegels       | wandtegels              | sputwerk | voorzien van:<br>- inbouwtoilet<br>- fonteintje                                                                                                                                                                     |
| woonkamer                  | eiken parketvloer | granol                  | sputwerk | royale woonkamer met toegang tot:<br>- open keuken<br>- hal<br>- loggia                                                                                                                                             |
| keuken                     | eiken parketvloer | stucwerk+<br>plinten    | sputwerk | open keuken met u-vorm voorzien van:<br>- koelkast<br>- vrieskast<br>- magnetron<br>- afzuigkap<br>- inductiekookplaat<br>- lade's<br>- composiet aanrechtblad<br>- raampartij aan de voorzijde met zicht op terras |
| <b>SOUTERRAIN</b>          |                   |                         |          |                                                                                                                                                                                                                     |
| overloop                   | tapijt            | granol                  | sputwerk | toegang tot:<br>- 2 slaapkamers<br>- inpandige berging<br>- technische ruimte<br>- badkamer<br>- voorraadkast                                                                                                       |
| slaapkamer 1               | vinyl             | sauswerk                | sputwerk | ruimte slaapkamer met loggia op het zuiden<br>voorzien van:<br>- 2x vaste raampartij<br>- schuifdeur<br>- terras                                                                                                    |
| slaapkamer 2               | tapijt            | sauswerk                | sputwerk | gelegen aan de achterzijde voorzien van kantelvenster                                                                                                                                                               |
| badkamer<br>( gerenoveerd) | vloertegels       | wandtegels              | sputwerk | voorzien van:<br>- royale inloopdouche<br>- wastafelmeubel + handdoekkasten<br>- inbouw toilet                                                                                                                      |
| technische ruimte          | vloertegels       | wandtegels/<br>sauswerk | sputwerk | voorzien van:<br>- C.V.-opstelling<br>- mechanische ventilatie<br>- wasmachine aansluiting                                                                                                                          |
| inpandige berging          | vinyl             | sauswerk                | sputwerk | inpandige berging voorzien van doorloop naar centrale hal onderin complex                                                                                                                                           |

# Plattegrond



Begane Grond

# Plattegrond

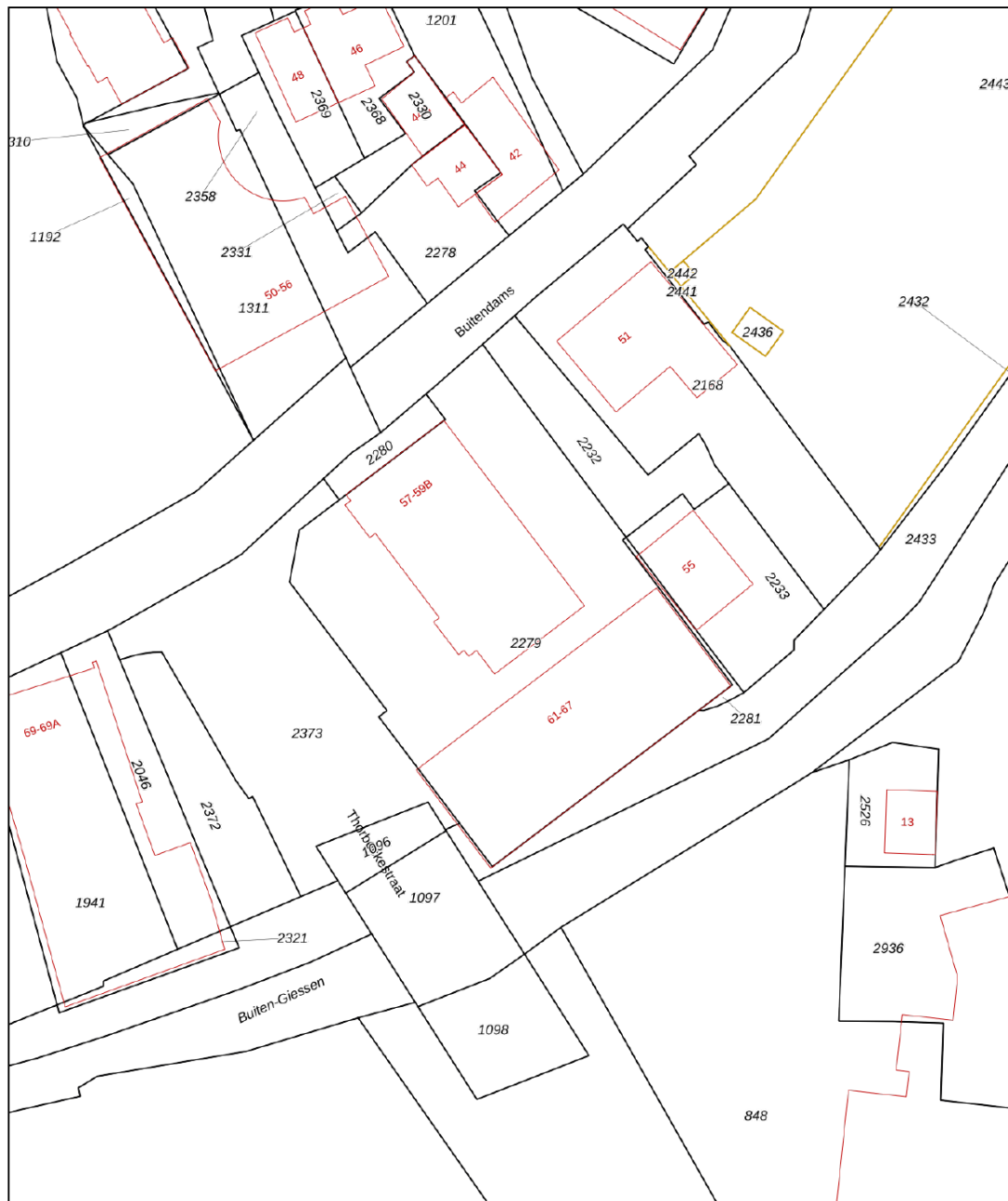


**souterrain**

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



|                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                              |                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| <p>12345<br/>25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> | <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Hardinxveld-Giessendam</p> <p>Sectie F</p> <p>Perceel 2279</p>                                                                                                                                   | <p>kadaster</p> |
| <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 juni 2025</p> <p>De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>                                                                                                | <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.</p> <p>De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p> |                 |

# Lijst van zaken

|                                                 | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|-------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| <b>Woning - Interieur</b>                       |               |          |              |
| Verlichting, te weten                           |               |          |              |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers          | X             |          |              |
| - losse (hang)lampen                            | X             |          |              |
|                                                 |               |          |              |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten             |               |          |              |
| - kast in slaapkamer                            | X             |          |              |
|                                                 |               |          |              |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten        |               |          |              |
| - gordijnrails                                  | X             |          |              |
| - gordijnen                                     | X             |          |              |
| - overgordijnen                                 | X             |          |              |
| - vitrages                                      | X             |          |              |
| - rolgordijnen                                  | X             |          |              |
| - jaloezieën                                    | X             |          |              |
|                                                 |               |          |              |
| Vloerdecoratie, te weten                        |               |          |              |
| - vloerbedekking                                | X             |          |              |
| - laminaat                                      | X             |          |              |
| - vloerbekleding (onbekend welke) in slaapkamer | X             |          |              |
|                                                 |               |          |              |
| <b>Woning - Keuken</b>                          |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)                    | X             |          |              |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten             |               |          |              |
| - kookplaat                                     | X             |          |              |
| - (gas)fornuis                                  | X             |          |              |
| - afzuigkap                                     | X             |          |              |
| - magnetron                                     | X             |          |              |
| - oven                                          | X             |          |              |
| - koel-vriescombinatie                          | X             |          |              |
| - vaatwasser                                    | X             |          |              |
|                                                 |               |          |              |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>                  |               |          |              |
| Toilet met de volgende toebehoren               |               |          |              |
| - toilet                                        | X             |          |              |
| - toilethouder                                  | X             |          |              |
| - toiletborstel(houder)                         | X             |          |              |

# Lijst van zaken

|                                                                    | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--------------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| - fontein                                                          | X             |          |              |
| Badkamer met de volgende toebehoren                                |               |          |              |
| - douche (cabine/scherf)                                           | X             |          |              |
| - wastafel                                                         | X             |          |              |
| - wastafelmeubel                                                   | X             |          |              |
| - toilet                                                           | X             |          |              |
| - toilethouder                                                     | X             |          |              |
| - toiletborstel(houder)                                            | X             |          |              |
| <b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b> |               |          |              |
| Kluis                                                              | X             |          |              |
| (Voordeur)bel                                                      | X             |          |              |
| Rookmelders                                                        | X             |          |              |
| (Klok)thermostaat                                                  | X             |          |              |
| Zonwering buiten                                                   | X             |          |              |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                            | X             |          |              |
| Warmwatervoorziening, te weten                                     |               |          |              |
| - CV-installatie                                                   | 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](mailto: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