



Buitendams 154 A

3371 BN Hardinxveld-Giessendam

Vraagprijs: € 300.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **107 m²**

PERCEELOPPERVLAKE: **255 m²**

ENERGIELABEL: **F**

Kenmerken



Woonoppervlakte
107 m²



Inhoud
371 m³



Bouwjaar
1909



Aantal slaapkamers
4

Perceeloppervlakte	255 m ²
Externe bergruimte	12 m ² (houten berging)
Overige inpandige ruimte	4 m ² (kelder)
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer en 1 toilet
Isolatie	dakisolatie, gedeeltelijk dubbel glas
Verwarming / warm water	CV-ketel Remeha Quinta, combiketel uit 2007
Kozijnen	deels hout / deels kunststof
Elektra	5 groepen
Vloeren	begane grond (souterrain): beton dijkniveau : hout
Voorzieningen	rookkanaal nu in gebruik als leidingsschacht
Kruipruimte	nee
Geheid	nee
Energielabel	F
Parkeren	openbaar parkeren
Tuinligging	achtertuin, 184 m ² , noord

Algemene omschrijving

Karaktervolle dijkwoning met rijke historie en diepe tuin. Een woning met een verhaal

Aan de Buitendams staat deze bijzondere dijkwoning te koop. Een woning met een rijke geschiedenis, volop potentie én prachtig uitzicht over de achterliggende wijk. Ben jij niet bang om de handen uit de mouwen te steken en droom je van een uniek huis met karakter? Dan is dit jouw kans.

Wonen met een verleden

Al heel veel jaren is deze woning in het bezit van dezelfde familie. Waar vroeger een kruideniers- en manufacturenwinkel gevestigd was, groeiden later vijf kinderen op. Ook een nog inwonende vader was geen probleem. Nu komt er een einde aan dit tijdperk en is het tijd voor nieuwe bewoners om dit huis nieuw leven in te blazen.

Indeling

Je betreedt de woning vanaf de dijkzijde. Aan de voorzijde ligt de eenvoudige keuken. Aan de achterzijde bevindt zich de woonkamer met prachtig zicht op de diepe tuin en de wijk daarachter. Op de eerste verdieping vind je drie slaapkamers, en in het souterrain is nog een vierde slaapkamer, evenals de badkamer, een kelder voor proviand, een hobbyruimte en een praktische ruimte voor het witgoed. Via het souterrain bereik je ook de achterdeur naar de tuin.

Buitenruimte

De diepe achtertuin is een heerlijk verlengstuk van de woning. Achterom is de woning ook bereikbaar via een recht van overpad met de naastgelegen woning.



Achtertuin

Algemene omschrijving

Buitenruimte

De diepe achtertuin is een heerlijk verlengstuk van de woning. Achterom is de woning ook bereikbaar via een recht van overpad met de naastgelegen woning.

Goed om te weten:

- Karakteristieke dijkwoning met rijke familiegeschiedenis
- Vroegere winkelruimte en een plek voor een levendig gezin.
- Vier slaapkamers, verdeeld over verdieping en het souterrain
- Ruime, diepe achtertuin met houten berging
- Wonen aan een doorgaande weg met hoofdzakelijk bestemmingsverkeer
- Achterom via recht van overpad geregeld
- Slaapkamer, hobbyruimte, kelder en witgoedruimte in souterrain
- Volledig naar eigen smaak te moderniseren

Een unieke woning vol herinneringen, klaar voor een nieuw hoofdstuk. Kom jij deze nu nog lege bladzijden vullen met je eigen (verbouwings)verhaal?





Woonkamer





Woonkamer



Woonkamer met trap naar souterrain



Keuken





Hal / entree



Hal met trapopgang



Toilet



Slaapkamer 1



Slaapkamer 2



Slaapkamer 3



Overloop 1e verdieping



Kelder souterrain



Souterrain



Berging souterrain met achteringang



Slaapkamer 4 souterrain



Douche souterrain



Wastafel souterrain



Terras achterzijde



Terras achter met achterom



Achterzijde woning

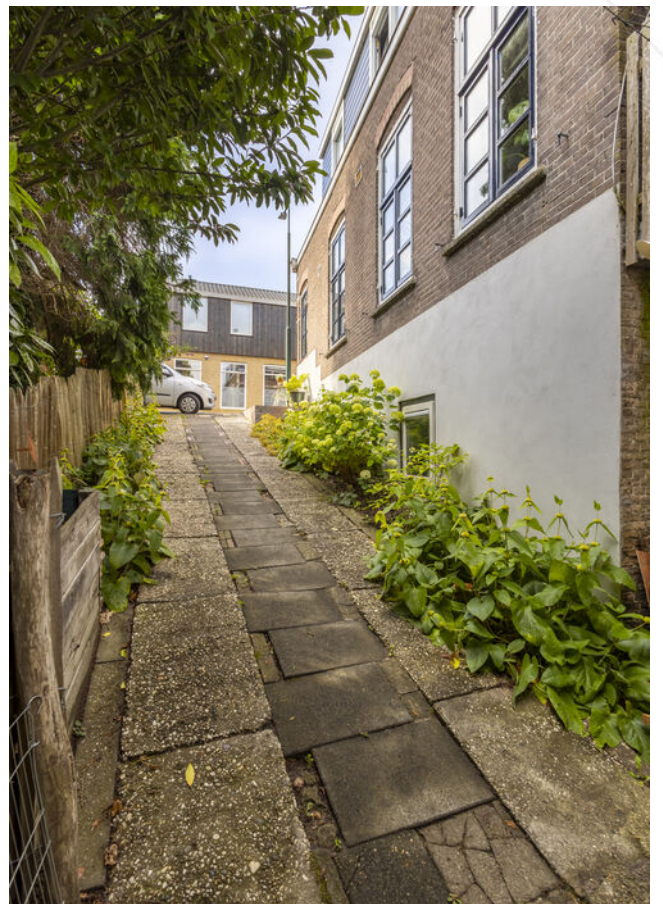


Achtertuin





Achterzijde met recht van overpad





Achtertuin





Voorzijde woning



Straatbeeld

Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
hal / entree / garderobe	tapijt	behang / sauswerk	zachtboard	toegang tot: - toilet - keuken / woonkamer - trapopgang 1e verdieping
toilet	vloertegels	wandtegels / sauswerk	zachtboard	voorzien van: - fonteintje - duoblok
woonkamer	tapijt	behang	zachtboard	voorzien van raampartij in noordgevel toegang tot: - hal - keuken - souterrain
keuken	vinyl	wandtegels / behang	gipsplaten	dichte keuken met rechte keukenopstelling, voorzien van: - 4-pits gaskookplaat - venster in voor- en westgevel toegang tot hal en woonkamer
1e VERDIEPING				
overloop	tapijt	behang	zachtboard	voorzien van: - wastafel in nis - dakvenster boven trappartij toegang tot 3 slaapkamers
slaapkamer 1	tapijt	behang	zachtboard	gelegen aan de voorzijde voorzien van: - raampartij in zuidgevel - klein venster in westgevel (2x) - vaste kast
slaapkamer 2	tapijt	behang	zachtboard	voorzien van kunststof raampartij in westgevel
slaapkamer 3	tapijt	behang	zachtboard	gelegen aan de noordzijde voorzien van 2 kunststof raampartijen

Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
SOUTERRAIN				
achteringang / berging / bergkast	tapijttegels	plaatmateriaal	hardboard	voorzien van: - CV-opstelling - witgoedaansluitingen - stortbak toegang tot: - badkamer - slaapkamer - kelder
slaapkamer 4	tapijt	behang	gipsplaten	gelegen aan de noordzijde voorzien van raampartij in noordgevel
badkamer	vloertegels	wandtegels	sauswerk	voorzien van: - douche gedeelte - wastafel
kelder	vloertegels	binnen metselwerk	beton	proviandruimte
BUITEN				
tuin				gesitueerd op het noorden voorzien van: - straatwerk - gazon - plantenborders - moestuin - diverse zitjes - houten berging - achterom - recht van overpad
houten berging				voorzien van elektra-aansluiting

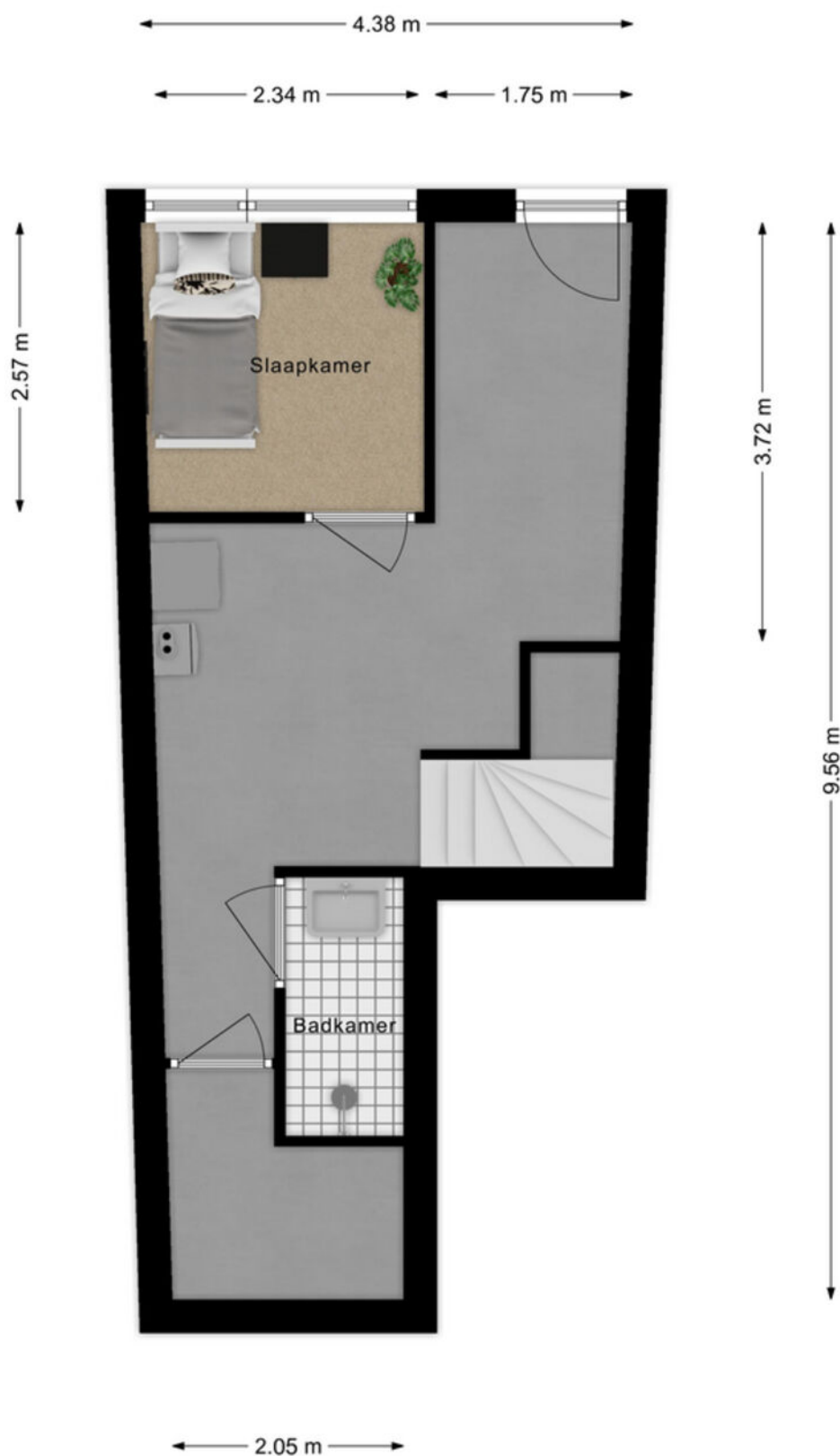
Plattegrond dijkniveau



Plattegrond 1e verdieping



Plattegrond souterrain



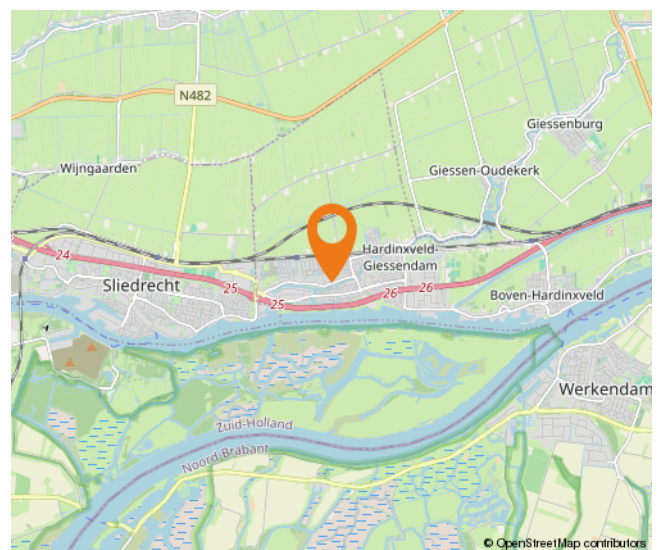
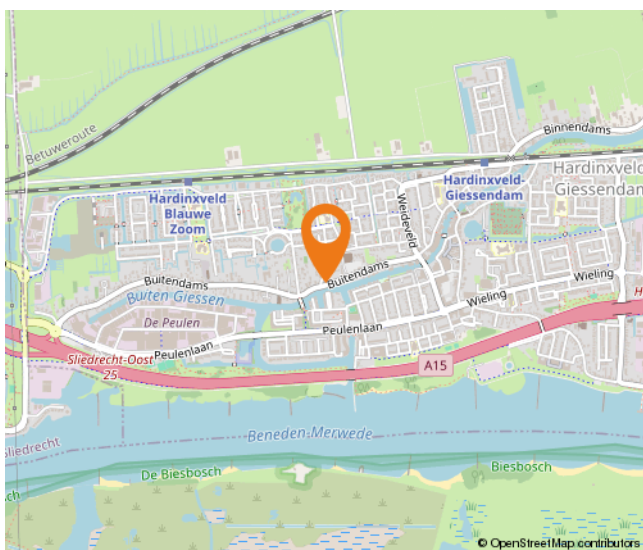
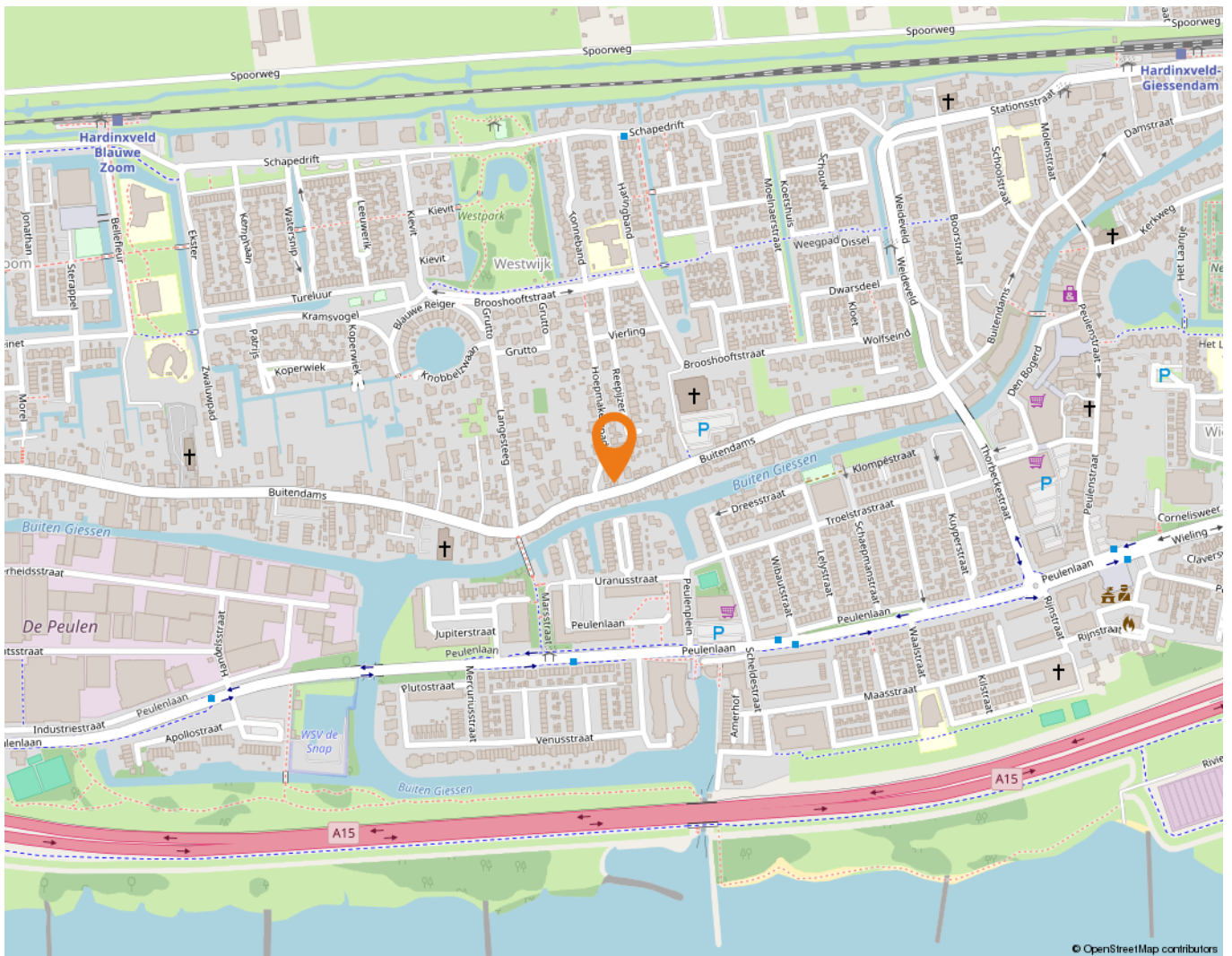
Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



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			
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
-		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- Linoleum (keuken)	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- magnetron		X	
- oven		X	
- koelkast		X	
- vriezer		X	
- koel-vriescombinatie		X	
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
Kluis		X	
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Waterslot wasautomaat		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