



Sluisweg 94

3371 EW Hardinxveld-Giessendam

Vraagprijs: € 495.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **129 m²**

PERCEELOPPERVLAKTE: **234 m²**

ENERGIELABEL: **B**

Kenmerken



Woonoppervlakte
129 m²



Inhoud
425 m³



Bouwjaar
1935



Aantal slaapkamers
4

Perceeloppervlakte	234 m ²
Externe bergruimte	36 m ²
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer en 2 toiletten
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Verwarming en warm water	c.v.-ketel, Atag HR, 2015
Elektra	12 groepen, extra groep voor de zonnepanelen, 3 aardlekschakelaars
Vloeren	begane grond: beton verdiepingen: hout
Voorzieningen	mechanische ventilatie, dakraam, rolluiken, schuifpui, rookkanaal, airconditioning
Kruipruimte	ja
Geheid	nee
Energielabel	B
Parkeren	openbaar parkeren
Tuinligging	achtertuin, 170 m ² , zuidwest
Bouwkundige bijzonderheden	goed afgewerkte woning

Algemene omschrijving

Wauw! Wat een ruimte, wat een licht, wat een afwerking deze 2-onder-1-kapper heeft álles!

Soms kom je een huis tegen waar je meteen enthousiast van wordt. Dit is er zo één. Een woning die je verrast, zodra je binnenstapt. Wat dacht je van een uitbouw van maar liefst 5 meter op de begane grond, 4,5 meter op de eerste verdieping én een opbouw over de volle breedte van de tweede verdieping? Juist, hier heb je écht alle ruimte.

De begane grond is een heerlijke leefruimte: strak afgewerkt, voorzien van vloerverwarming, een moderne keuken met alle gemakken en een royale woonkamer met een prachtige glazen pui aan de achterzijde. Licht, lucht en uitzicht: alles klopt.

Boven is het minstens zo indrukwekkend. Op de eerste verdieping vind je twee slaapkamers en een ruime overloop. De badkamer, is het perfecte plaatje, letterlijk en figuurlijk: ruim, compleet met bad, separate douche, toilet en witgoed aansluitingen. En dan is er nog de zolder: dankzij de brede dakkapel zijn hier nog eens twee fijne slaapkamers gecreëerd.

Ook buiten is het genieten. De achtertuin is recent aangelegd met stijlvol sierstraatwerk, een pergola en kleurrijke borders. Achterin de tuin, grenzend aan een weiland, staat een berging met een overkapping én glazen schuifwanden. Perfect voor lange avonden buiten. Heb je fietsen, tuingereedschap of een hobby? Tegen de zijgevel van de woning staat ook nog een praktische (fiets)berging die ook als doorgang functioneert.

Een compleet en verrassend huis waar je zó in kunt. Kom kijken en laat je verrassen!





Woonkamer





Woonkamer





Haardpartij met houtopslag



Schuifpui met toegang tot tuin



Keuken in duo-opstelling





Keuken



Details





Hal / entree voorzijde



Toilet



Portaal naar toilet



Slaapkamer 1





Slaapkamer 2





Badkamer met witgoedaansluitingen



Overzicht complete badkamer



Overloop 1e verdieping



Overloop 2e verdieping



Overloop 2e verdieping



Slaapkamer 4



Slaapkamer 3





Achtertuint







Berging met overkapping in tuin



Relax plekje in tuin



Loungegedeelte in overkapping





Uitzicht achtertuin





Entree woning



Straatbeeld



Sportvelden



Speelweide in omgeving

Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
hal / entree	vloertegels / droogloopmat	sauswerk	stucwerk	toegang tot: - keuken - trapopgang 1e verdieping
toilet	vloertegels	wandtegels	stucwerk	voorzien van: - wandcloset - fonteintje - venster
woonkamer	vloertegels v.v. vloerverwarming	sauswerk	stucwerk	voorzien: - houthaard - airconditioning toegang tot: - trapkast - tussenportaal - toilet - keuken - tuin middels schuifpui
keuken	vloertegels	sauswerk	stucwerk	open keuken met duo-opstelling, voorzien van: - koelkast - vrieskast - (combi)magnetron - vaatwasmachine - 5-pits gaskookplaat - afzuigkap
1e VERDIEPING				
overloop	laminaat	sauswerk	stucwerk	voorzien van: - 2 vensters - airconditioning toegang tot: - 2 slaapkamers - badkamer - 2e verdieping
slaapkamer 1	laminaat	behang/ sauswerk	stucwerk	gelegen aan de voorzijde voorzien van: - vaste kastenwand - raampartij 2x vast en 2x draai-kiep vensters
slaapkamer 2	laminaat	sauswerk	stucwerk	gelegen aan de achterzijde voorzien van: - vaste kastenwand - dakkapel met 1x vast en 1x draai-kiepvenster
badkamer	vloertegels	wandtegels	stucwerk	voorzien van: - inloopdouche - bad - toilet - wastafelmeubel met 2 kranen - designradiator - witgoedaansluitingen

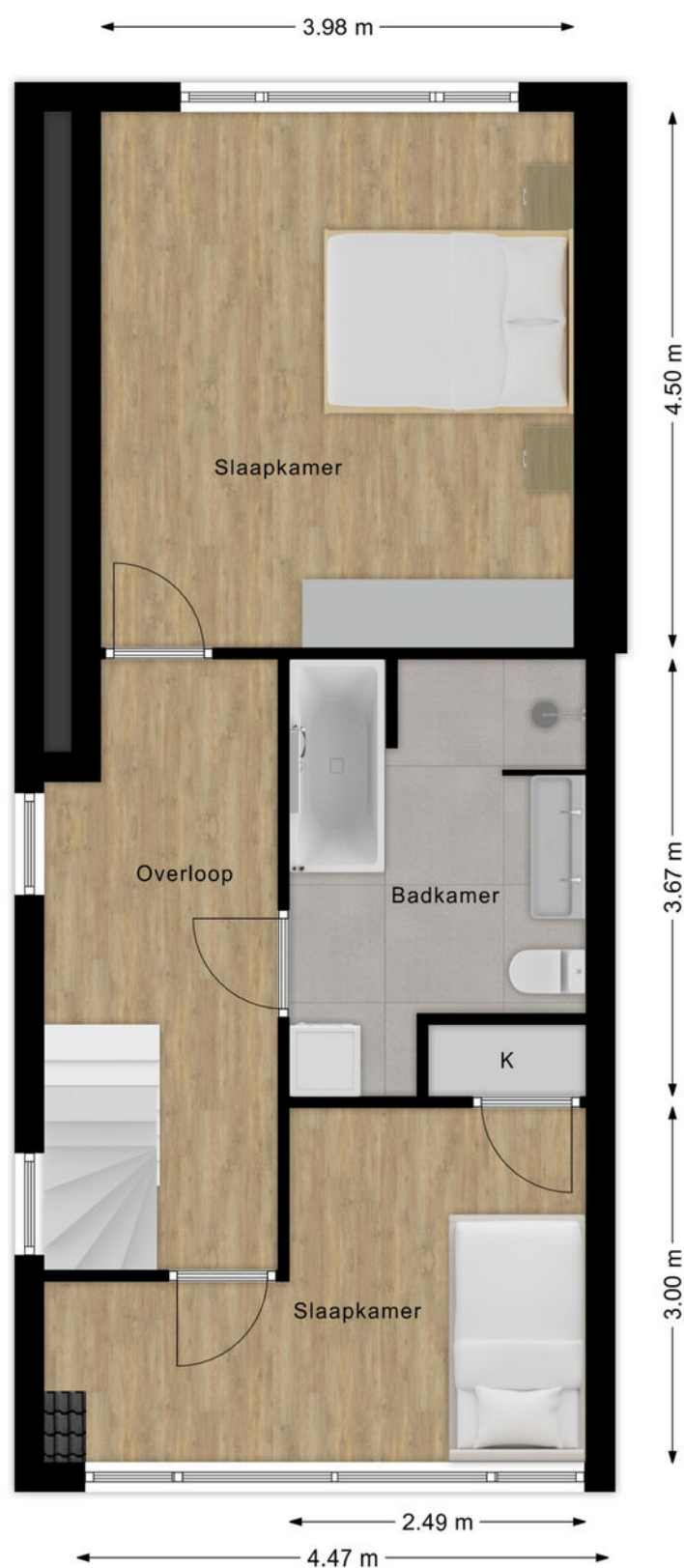
Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
2e VERDIEPING				
overloop	laminaat	sauswerk	stucwerk	voorzien van: - wastafelmeubel - knieschotbergruimte - dakvenster - vaste kasten toegang tot: - 2 slaapkamers - technische ruimte
slaapkamer 3	laminaat	sauswerk	stucwerk	voorzien van: - dakkapel met 2x vast en 2x draai-/kiepvensters - vaste kastenwand
slaapkamer 4	laminaat	sauswerk/ behang	stucwerk	gelegen aan de achterzijde voorzien van: - raampartij met 1x vast en 1x draai-/kiepvenster
BUITEN				
tuin				voorzien van: - achterom - sierstraatwerk - plantenborders - druivenplant - overkapping/lounge met glazen pui - schuur - fietsenberging/doorgang
houten berging				voorzien van: - elektra-aansluiting - voorbereiding wateraansluiting

Plattegrond begane grond



Plattegrond 1e verdieping



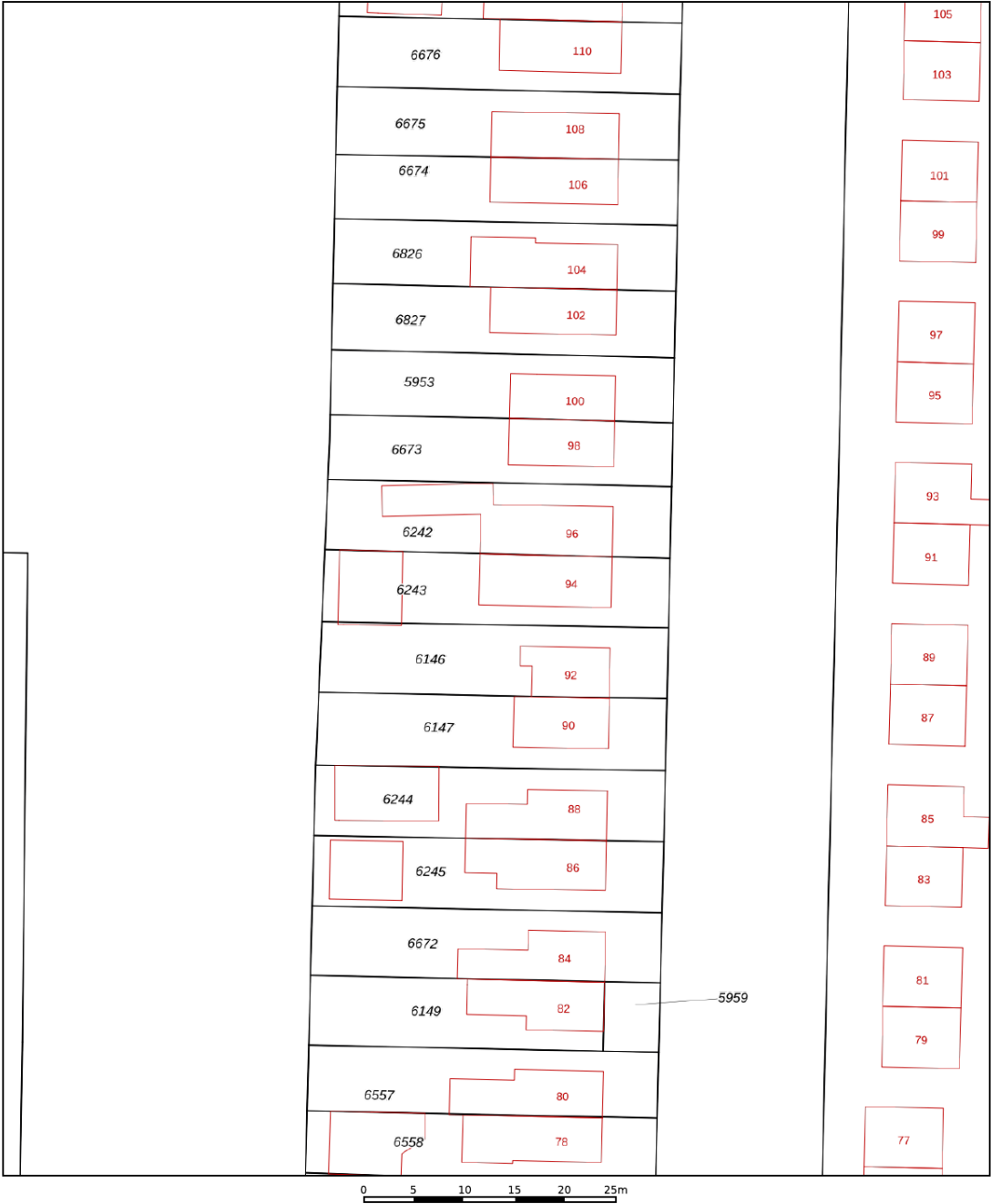
Plattegrond 2e verdieping



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



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

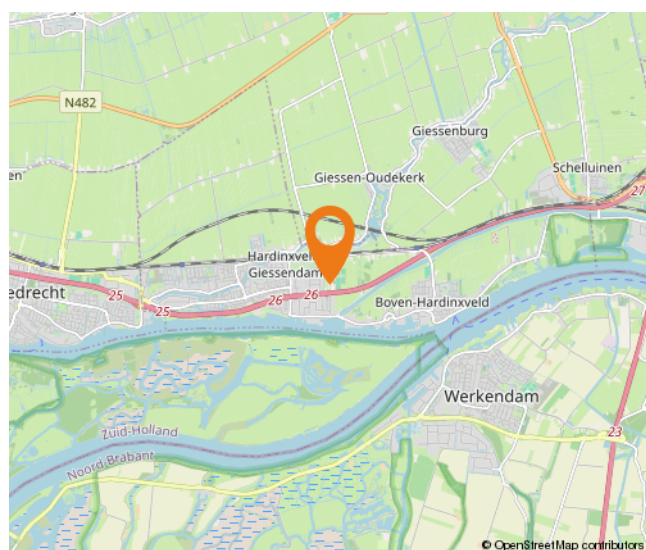
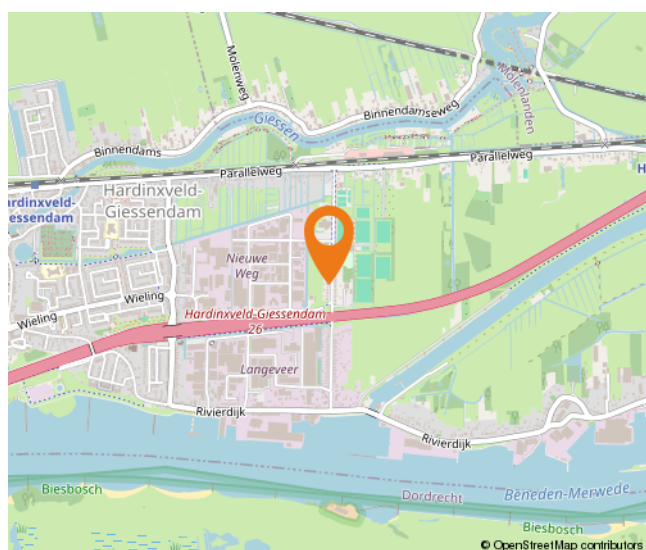
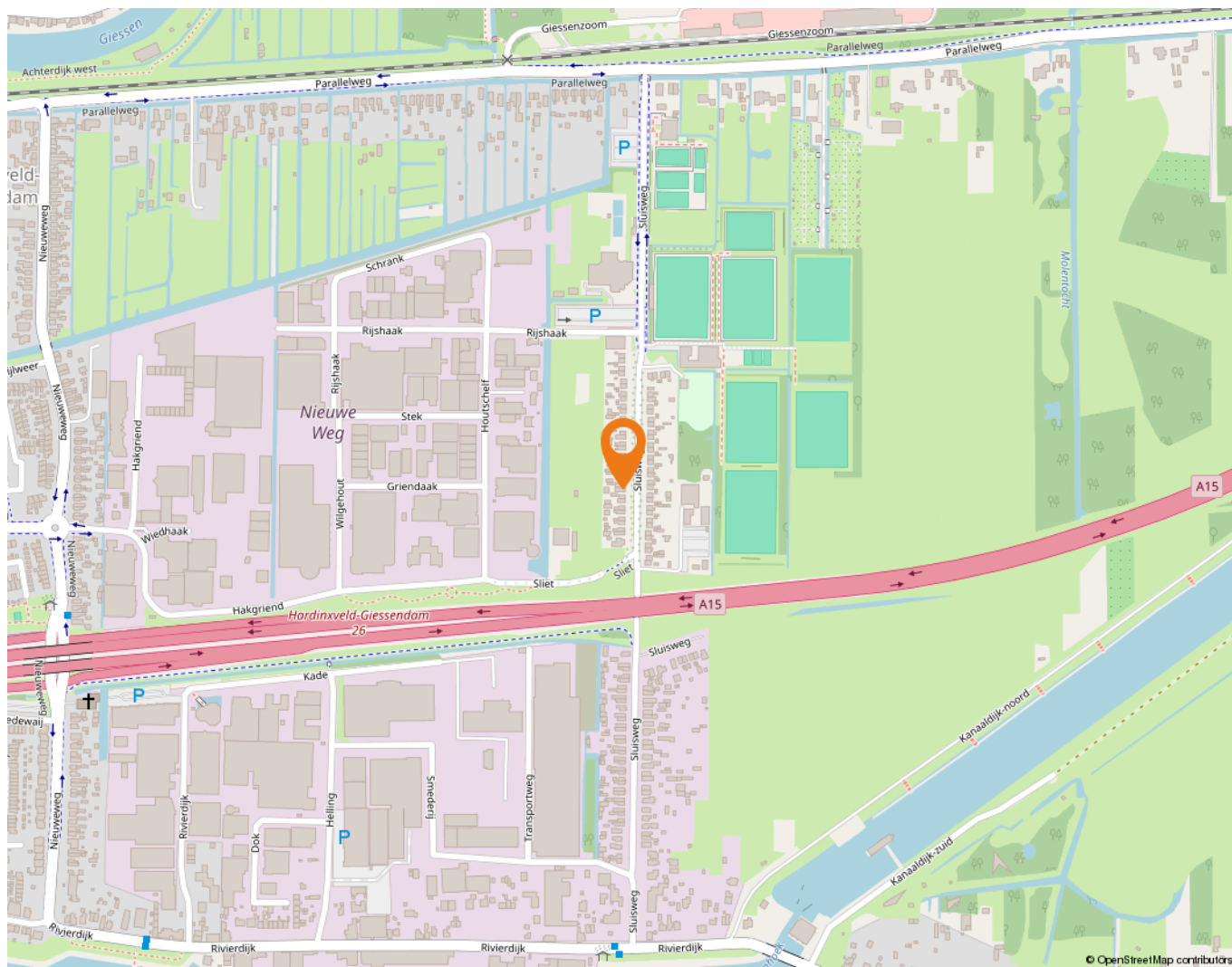
Sectie B

Perceel 6243

kadaster

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 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			
Houtkachel	X		
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	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		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/schermb)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Rookmelders		X	
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- 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