



## Frederikstraat 6

3373 AH Hardinxveld-Giessendam

Vraagprijs: € 398.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **107 m<sup>2</sup>**

PERCEELOPPERVLAKTE: **112 m<sup>2</sup>**

ENERGIELABEL: **A+**

# Kenmerken



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



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



Bouwjaar  
**2012**



Aantal slaapkamers  
**3**

|                               |                                                            |
|-------------------------------|------------------------------------------------------------|
| Perceeloppervlakte            | 112 m <sup>2</sup>                                         |
| Externe bergruimte            | 6 m <sup>2</sup> (berging)                                 |
| Aantal badkamers en toiletten | 1 badkamer en 2 toiletten                                  |
| Isolatie                      | dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, HR++-glas        |
| Verwarming / warm water       | CV-ketel Intergas, combiketel uit 2012, vloerverwarming    |
| Kozijnen                      | volledig hout                                              |
| Elektra                       | 8 groepen, 2 aardlekschakelaars, verdelers vloerverwarming |
| Vloeren                       | betonnen vloeren                                           |
| Voorzieningen                 | mechanische ventilatie, glasvezel kabel, 8 zonnepanelen    |
| Kruipruimte                   | ja                                                         |
| Geheid                        | ja                                                         |
| Energielabel                  | A+                                                         |
| Parkeren                      | openbaar parkeren                                          |
| Tuinligging                   | achtertuin, 45 m <sup>2</sup> , zuidoost                   |

# Algemene omschrijving

## Ruim en stijlvol wonen in de Frederikstraat – een kans om niet te missen!

In een wijk vol koninklijke allure, waar de straten zijn vernoemd naar het Huis van Oranje, ligt deze woning in de Frederikstraat, genoemd naar Prins Frederik Hendrik: een echte veroveraar. En in deze markt is het aan jou om in zijn voetsporen te treden. Dit is je kans om jouw droomhuis te veroveren!

Deze woning straalt klasse uit, met fraaie overstekken, een stijlvolle dakkapel en luxe zinken hemelwaterafvoeren en goten, die meteen in het oog springen. De speelse raampartijen zorgen voor licht, lucht en ruimte. De woonkamer beschikt over openslaande deuren naar de tuin, geflankeerd door zijlichten die de buitenwereld naar binnen halen.

Aan de voorzijde bevindt zich de lichte keuken, waar je tijdens het koken uitzicht hebt op de straat – altijd handig én gezellig.

Op de eerste verdieping zijn er drie slaapkamers en een nette badkamer met douche, toilet en wastafel. De trapopgangen zijn royaal en prettig beloopbaar. De trapkast in de woonkamer is perfect voor je voorraadkast.

De tweede verdieping biedt een open zolder met witgoedaansluitingen en is voorzien van een dakvenster, waar eenvoudig een vierde slaapkamer gerealiseerd kan worden. Zo maak je het huis compleet.

De buurt is geliefd, kindvriendelijk en voorzien van veel groen en speelgelegenheid. Kortom: een kans in een gewilde wijk. Dus... trek je stoute laarzen aan, steek de vlag uit en verover dit huis – voor iemand anders het doet!





Woonkamer met openslaande deuren



Woonkamer



Woonkamer



Eetgedeelte bij keuken



Eetgedeelte



Trapopgang 1e verdieping



Keukenopstelling





Hal / entree



Hal



Toilet



Slaapkamer 1



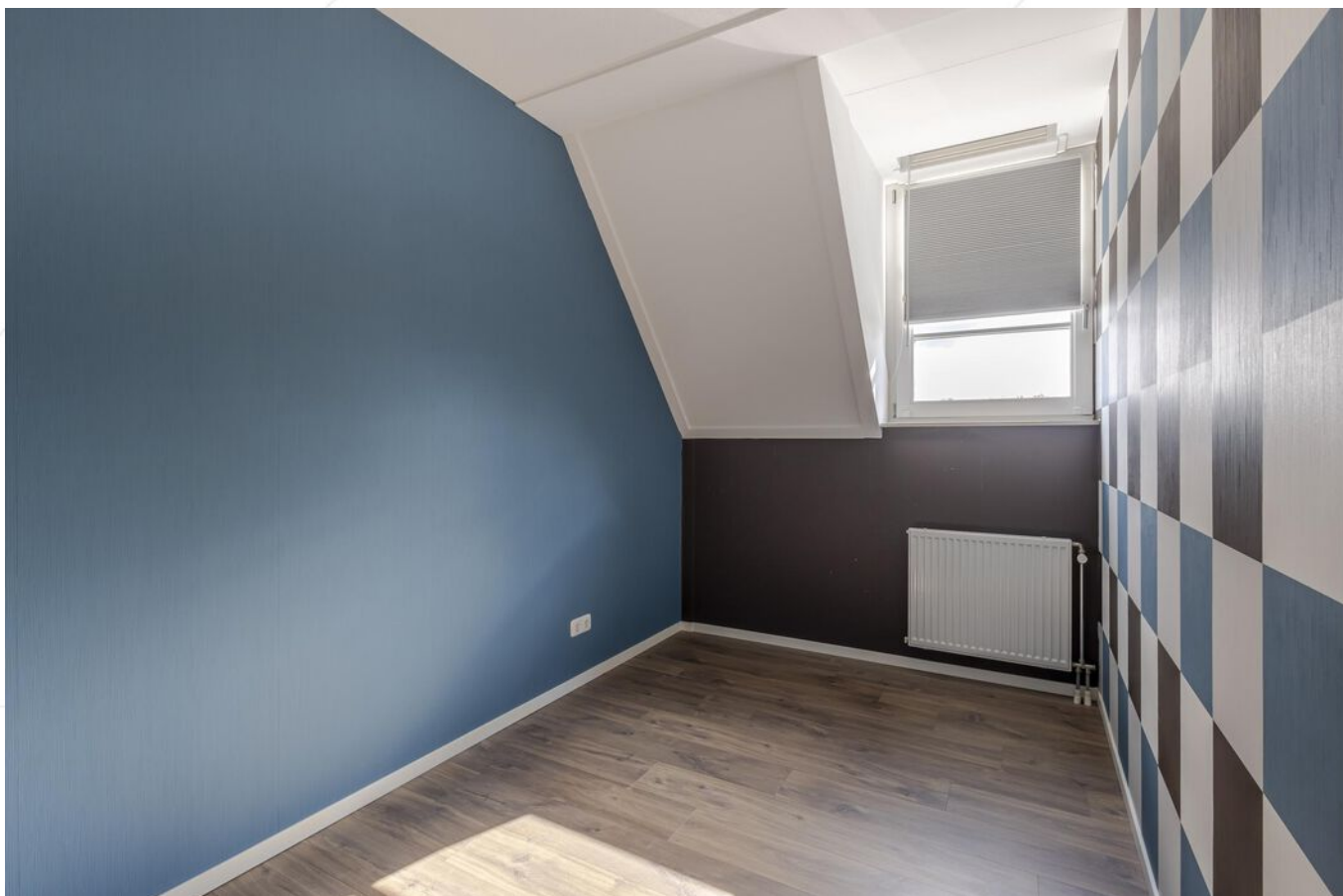
Slaapkamer 1



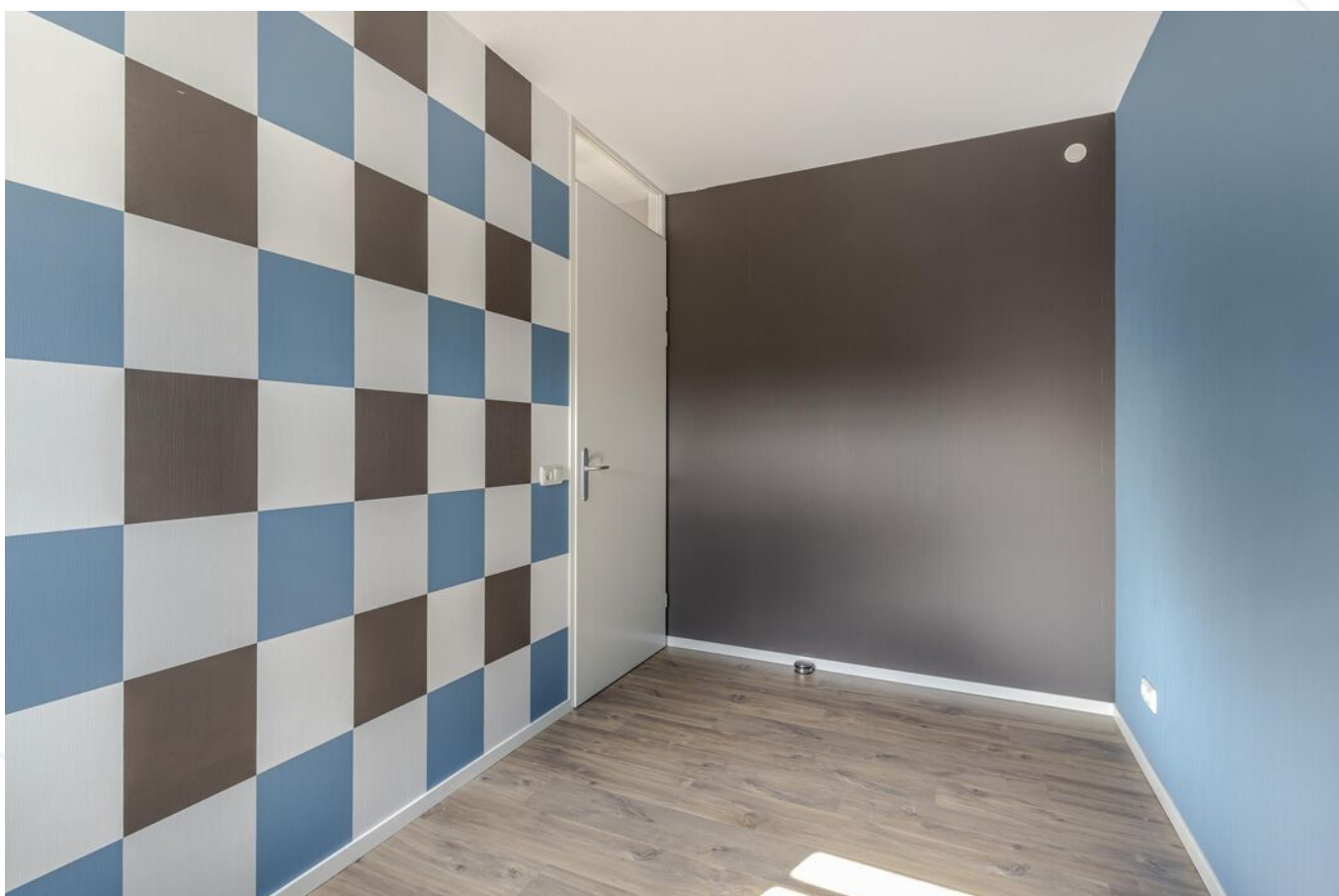
Slaapkamer 2



Slaapkamer 2



Slaapkamer 3



Slaapkamer 3



Badkamer



Wastafelmeubel



Toilet



Open zolder 2e verdieping





Achterzijde woning



Achtertuint



Achtertuin



Achtertuin met houten berging







Voorzijde woning



Straatbeeld



Omgeving



# Afwerkstaat

| Ruimte               | Vloer                         | Wanden            | Plafond  | Kenmerken                                                                                                                                                   |
|----------------------|-------------------------------|-------------------|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>BEGANE GROND</b>  |                               |                   |          |                                                                                                                                                             |
| hal / entree         | vloertegels + vloerverwarming | sauswerk          | sputwerk | toegang tot:<br>- toilet<br>- meterkast<br>- woonkamer                                                                                                      |
| toilet               | vloertegels + vloerverwarming | wandtegels        | sputwerk | voorzien van:<br>- inbouwcloset<br>- fonteintje                                                                                                             |
| woonkamer            | vloertegels + vloerverwarming | behang / sauswerk | sputwerk | voorzien van:<br>- openslaande deuren met 2 zijlichten in achtergevel<br>- trapkast<br>- trapopgang achter loopdeur<br>toegang tot:<br>- hal<br>- keuken    |
| keuken               | vloertegels + vloerverwarming | stucwerk          | sputwerk | open keuken met hoekopstelling, voorzien van:<br>- koelkast<br>- (combi)magnetron + oven<br>- afzuigkap<br>- keramische kookplaat<br>- draaicarroussel kast |
| <b>1e VERDIEPING</b> |                               |                   |          |                                                                                                                                                             |
| overloop             | laminaat                      | sauswerk          | sputwerk | toegang tot:<br>- 3 slaapkamers<br>- badkamer<br>- trapopgang naar 2e verdieping                                                                            |
| slaapkamer 1         | laminaat                      | behang            | sputwerk | gelegen aan de voorzijde<br>voorzien van dakkapel met 2 vaste vensters en 1 kiepvenster                                                                     |
| slaapkamer 2         | laminaat                      | behang            | sputwerk | gelegen aan de achterzijde<br>voorzien van dakkapel met 1 draai-/kiepvenster                                                                                |
| slaapkamer 3         | laminaat                      | behang            | sputwerk | gelegen aan de achterzijde<br>voorzien van dakkapel met 1 vast en 1 draai-/kiepvenster                                                                      |
| badkamer             | vloertegels                   | wandtegels        | sputwerk | voorzien van:<br>- wastafelmeubel<br>- toilet<br>- douche<br>- designradiator                                                                               |

# Afwerkstaat

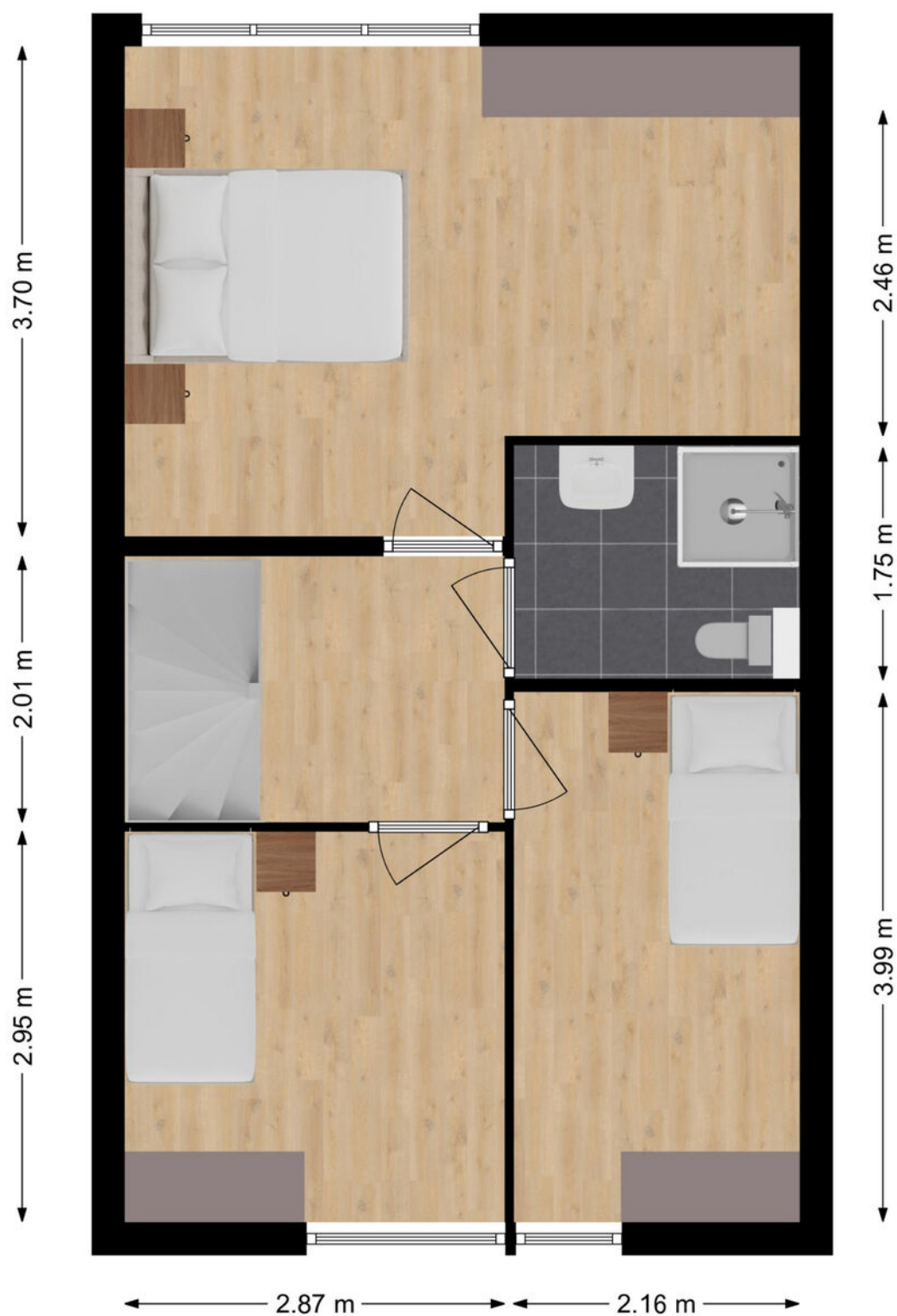
| Ruimte               | Vloer    | Wanden         | Plafond               | Kenmerken                                                                                                     |
|----------------------|----------|----------------|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>2e VERDIEPING</b> |          |                |                       |                                                                                                               |
| open zolder          | laminaat | plaatmateriaal | geïsoleerde dakplaten | voorzien van:<br>- dakvenster<br>- witgoedaansluitingen<br>- CV-opstelling<br>- mechanische ventilatiebox     |
| <b>BUITEN</b>        |          |                |                       |                                                                                                               |
| tuin                 |          |                |                       | gesitueerd op het zuidoosten<br>voorzien van:<br>- sierbestrating<br>- poort met achterom<br>- houten berging |
| houten berging       |          |                |                       | voorzien van elektra-aansluiting                                                                              |
|                      |          |                |                       |                                                                                                               |
|                      |          |                |                       |                                                                                                               |

# Plattegrond



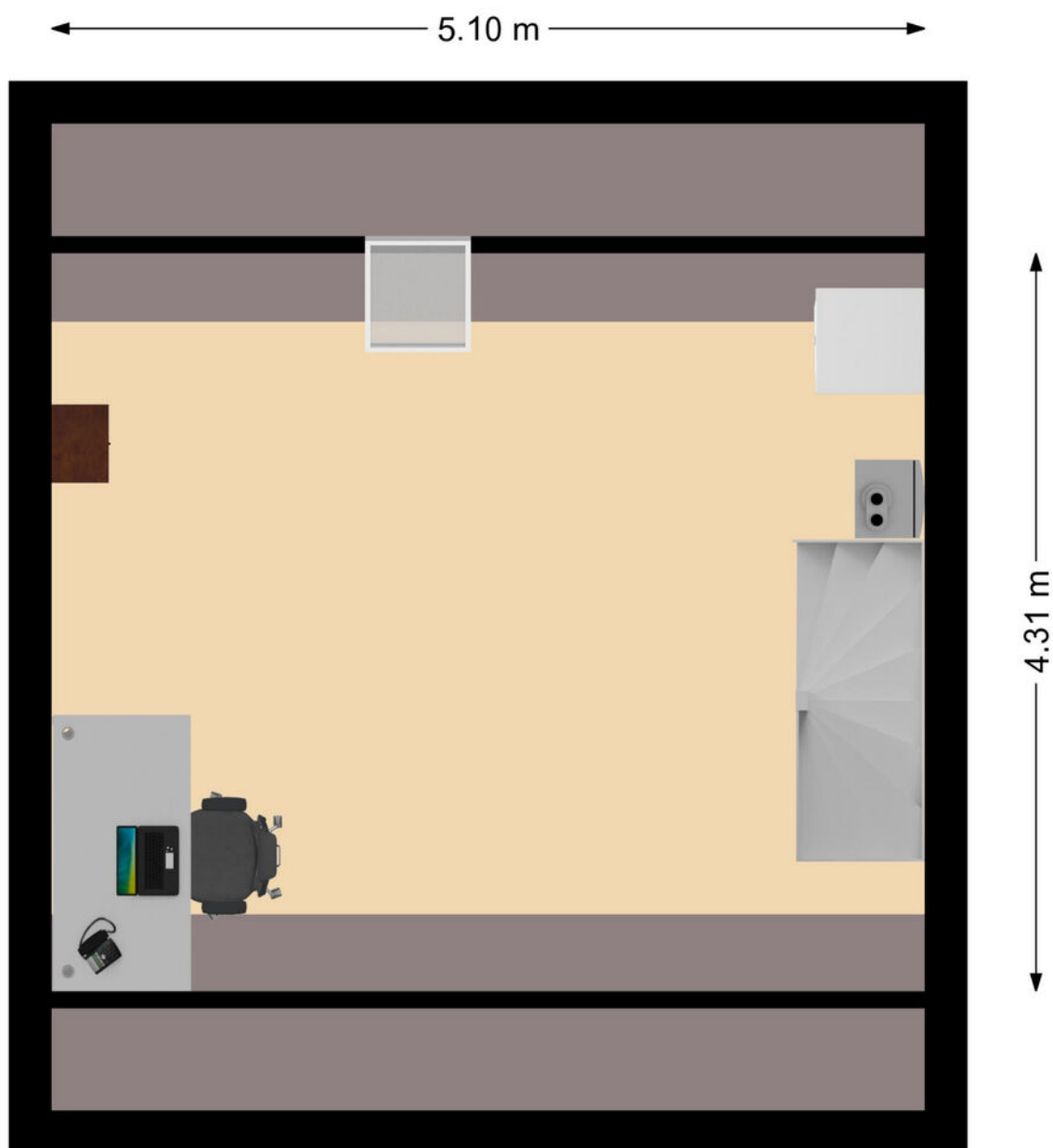
Begane grond

# Plattegrond



1e verdieping

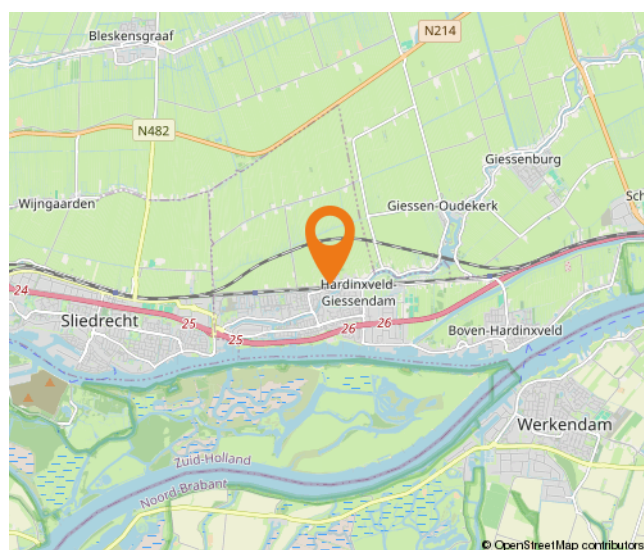
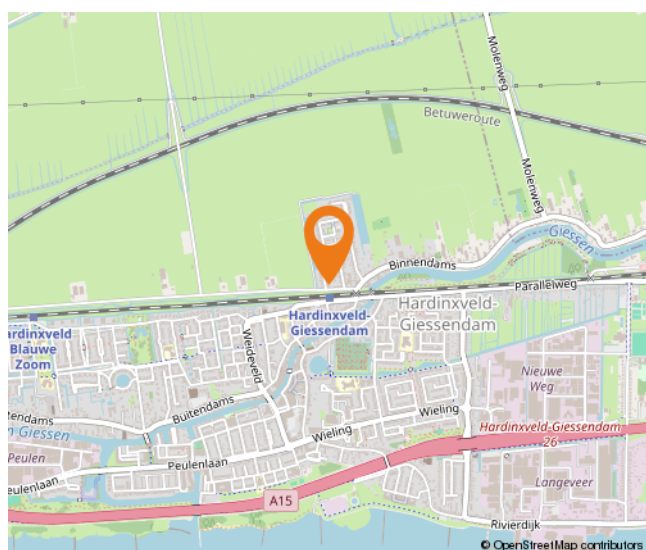
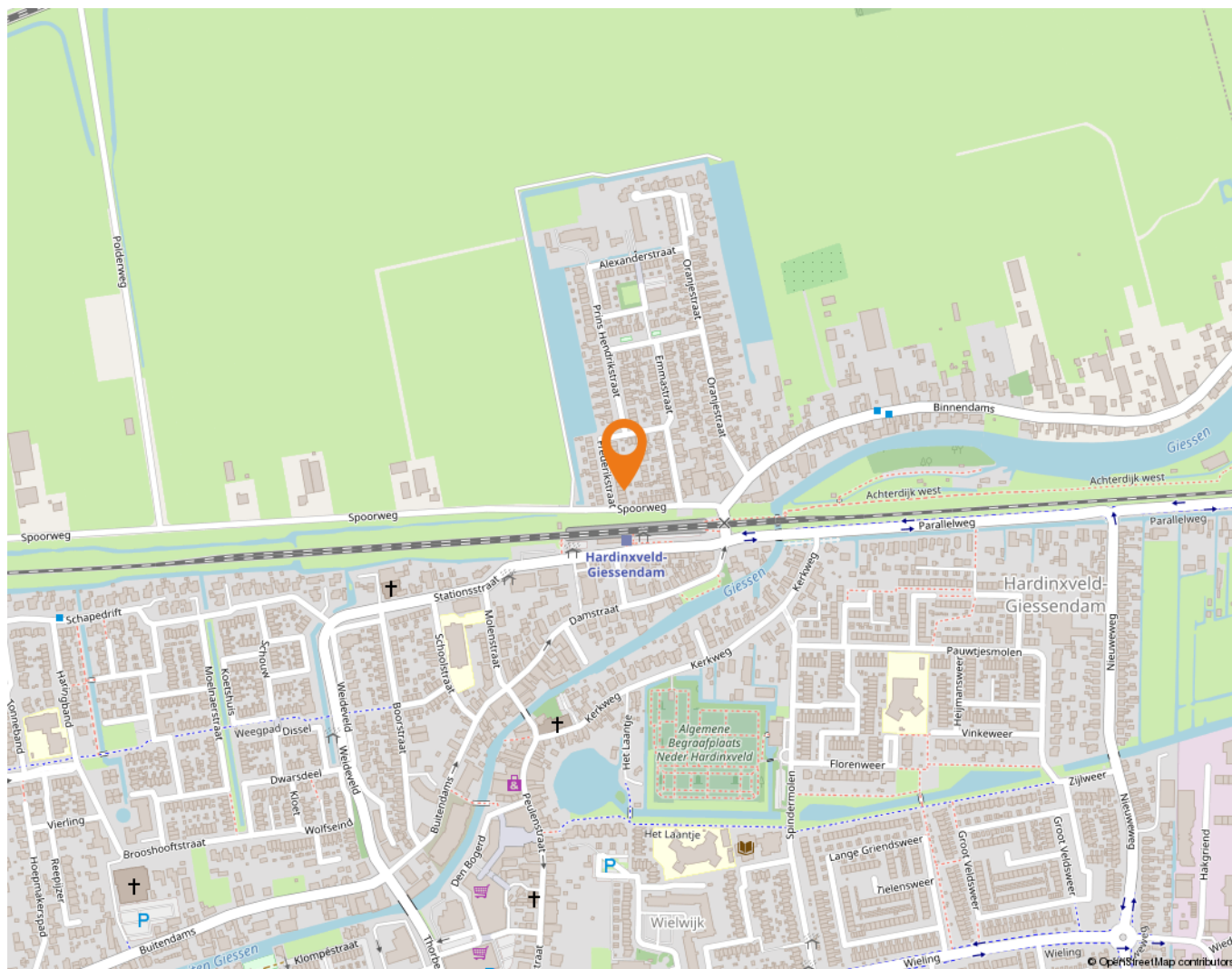
# Plattegrond



2e verdieping



# 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 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| <b>Woning - Interieur</b>                                                                             |               |          |              |
| Designradiator(en)                                                                                    | X             |          |              |
| Verlichting, te weten                                                                                 |               |          |              |
| - inbouwspots/dimmers                                                                                 | X             |          |              |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers                                                                | X             |          |              |
| - losse (hang)lampen                                                                                  |               | X        |              |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten                                                                   |               |          |              |
| - Losse schuifdeurkast slaapkamer voorzijde woning<br>(gratis wanneer koper de kast graag wil hebben) |               |          | X            |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten                                                              |               |          |              |
| - jaloezieën                                                                                          | X             |          |              |
| Vloerdecoratie, te weten                                                                              |               |          |              |
| - laminaat                                                                                            | X             |          |              |
| - plavuizen                                                                                           | X             |          |              |
| Overig, te weten                                                                                      |               |          |              |
| - TV slaapkamer                                                                                       | X             |          |              |
| - Schoenenrek binnenzijde deur meterkast                                                              | X             |          |              |
| - Kapstok entree                                                                                      | X             |          |              |
| - Spiegel entree                                                                                      |               | X        |              |
| <b>Woning - Keuken</b>                                                                                |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)                                                                          | X             |          |              |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten                                                                   |               |          |              |
| - kookplaat                                                                                           | X             |          |              |
| - afzuigkap                                                                                           | X             |          |              |
| - combi-oven/combimagnetron                                                                           | X             |          |              |
| - koelkast                                                                                            | X             |          |              |
| - vaatwasser                                                                                          | X             |          |              |
| - Losse vriezer op zolder                                                                             |               | X        |              |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>                                                                        |               |          |              |
| Toilet met de volgende toebehoren                                                                     |               |          |              |
| - toilet                                                                                              | X             |          |              |
| - toiletrolhouder                                                                                     | 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             |          |              |
| - toiletkast                                                       | X             |          |              |
| - toilet                                                           | X             |          |              |
| - toilethouder                                                     | X             |          |              |
| <b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b> |               |          |              |
| (Voordeur)bel                                                      | X             |          |              |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie                    | X             |          |              |
| Rookmelders                                                        | X             |          |              |
| (Klok)thermostaat                                                  | X             |          |              |
| Zonwering buiten                                                   | X             |          |              |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                            | X             |          |              |
| Zonnepanelen                                                       | X             |          |              |
| Warmwatervoorziening, te weten                                     |               |          |              |
| - CV-installatie                                                   | X             |          |              |
| <b>Tuin - Inrichting</b>                                           |               |          |              |
| Tuinaanleg/bestrating                                              | X             |          |              |
| Beplanting                                                         | X             |          |              |
| 2 olijfbomen achtertuin                                            |               | X        |              |
| <b>Tuin - Verlichting/installaties</b>                             |               |          |              |
| Buitenverlichting                                                  | X             |          |              |
| <b>Tuin - Bebouwing</b>                                            |               |          |              |
| Tuinhuis/buitenberging                                             | X             |          |              |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging                                | 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