



alblasserwaard
makelaars & taxateurs



Rivierdijk 245

Hardinxveld-Giessendam

Vraagprijs: € 1.200.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **180 m²**

BUITENRUIMTE: **90 m²**

ENERGIELABEL: **A**

Kenmerken



Woonoppervlakte
180 m²



Inhoud
626 m³



Bouwjaar
1999



Aantal slaapkamers
2

Externe bergruimte	15 m ² (berging in parkeerkelder)
Gebouw gebonden buitenruimte	90 m ² (verdeeld over 2 terrassen)
Aantal badkamers en toiletten	2 badkamers waarvan 1 met toilet en 1 separaat toilet
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Verwarming en warm water	c.v.-ketel, Intergas HR, 2019
Kozijnen	volledig voorzien van kunststof kozijnen
Elektra	18 groepen, 2x krachtstroom 1x aansluiting voor zonnepanelen
Vloeren	betonnen vloeren
Voorzieningen	buitenzonwering, mechanische ventilatie, rolluiken, tv kabel, alarminstallatie, airconditioning, lift en zonnepanelen (2023, 3.868 Wp)
Kruipruimte	nee
Geheid	ja
Energielabel	A
Parkeren	privé parkeergarage (minimaal 5 parkeerplaatsen), parkeren op eigen terrein en openbaar parkeren in de omgeving
Buitenruimte	90 m ² buitenruimte, waarvan 60 m ² gesitueerd is op het zuiden.
VvE	De maandelijkse bijdrage aan de VvE bedraagt € 339,- de VvE draagt o.a. zorg voor het buitenonderhoud van het complex, schoonmaak van de algemene ruimten, liftkeuring en onderhoud en de opstalverzekering. Ook is er een gezonde financiële reserve om toekomstige renovatie/reparatie/vervanging te kunnen bekostigen.



Algemene omschrijving

Exclusief wonen aan het water in een penthouse met een adembenemend panorama.

Wonen op het hoogste niveau krijgt hier een wel heel letterlijke betekenis. In Boven-Hardinxveld, op een absolute toplocatie, bevindt zich dit unieke penthouse met een indrukwekkend uitzicht over de rivier de Merwede. Over de volle breedte zorgen glazen puiken elke dag opnieuw voor een levend schilderij van water, lucht en licht.

Het royale terras, dat zich rondom drie zijden van het appartement slingert, biedt op elk moment van de dag een ander perspectief: zon, schaduw, rivier, dorp en natuur zijn altijd binnen handbereik.

De Merwede, als onderdeel van de historische Rijn-Maasdelta, vormt hier een markant punt waar de Beneden Merwede en de Nieuwe Merwede samenkomen. Het spel van stroming, scheepvaart en natuur is boeiend in elk seizoen. Aan de overzijde prijkt de karakteristieke horizonlijn van Werkendam, met zijn opvallende contouren en silhouetten – een fraai contrast met de rust en ruimte die dit penthouse biedt.

En met de veerverbinding naar Gorinchem letterlijk op een steenworp afstand, liggen ook winkels, horeca, cultuur en stadsdynamiek verrassend dichtbij zonder dat je ooit inlevert op privacy of rust.



Indeling & Exclusiviteit

Dit penthouse maakt deel uit van een exclusief complex met slechts vier appartementen en dat is een zeldzaamheid in deze regio. Privacy is hier gegarandeerd. De ondergelegen parkeergarage is alleen toegankelijk voor de eigenaar van dit penthouse en biedt ruimte aan maar liefst vijf voertuigen – ongekend in zijn soort.

Comfortabel én energiezuinig wonen

Naast luxe en ruimte biedt dit penthouse ook duurzame voordelen. Dankzij de hoogwaardige isolatie van gevels, vloeren en dak blijft het binnenklimaat het hele jaar door aangenaam, met een efficiënt energieverbruik als resultaat. De aanwezigheid van zonnepanelen draagt bovendien actief bij aan het verlagen van de energielasten én aan een kleinere ecologische voetafdruk.

Met een woonoppervlakte van circa 180 m² biedt het penthouse een riante en bijzonder lichte woonkamer, een halfopen keuken, bijkeuken, centrale hal, twee slaapkamers en twee badkamers. Het materiaalgebruik is van hoge kwaliteit, met onder meer vloerverwarming, koeling en een geavanceerd domoticsysteem voor optimaal wooncomfort. Het appartement is gebouwd in 1999 en met zorg bewoond, maar biedt volop kansen voor een stijlvolle update naar de luxe en woonwensen van nu.



Uitzicht zonneterras



Artist Impression zonneterras



Zonneterras



Artist Impression Zonneteras



Zonneteras



Uitzicht vanaf zonneterras





Zonneterras



Zonneterras



Appartementengebouw



Appartement



Omgeving





Artist Impression



Woonkamer



Artist Impression



Keuken met eetgedeelte



Artist Impression



Keuken



Artist impression met alternatieve indeling



Keuken



Woonkamer



Woonkamer



Woonkamer



Hal/ Entree



Hal/ Entree



Slaapkamer 1



Slaapkamer 1



Badkamer 1



Dubbel wastafelmeubel



Inloopdouche



Badkamer 1



Slaapkamer 2



Badkamer 2



Wastafelmeubel



Douche



Entree appartement



Lifthal bij appartement



Berging bij parkeerkelder



Privé parkeerkelder



Appartementengebouw



Omgeving



Rivier de Merwede



Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
hal / entree	tapijt	behang	systeemplafond	voorzien van: - dubbele deuren naar woonkamer - meterkast toegang tot toilet
toilet	vloertegels	wandtegels	systemplafond	voorzien van: - zwevend closet - fonteintje
woonkamer	tapijt + vloerverwarming	behang	schuurstucwerk	voorzien van: - brede glaspui (kunststof) - 2x toegang tot terras - draai-kiep ramen - elektrisch bedienbare uitvalsschermen - vloerverwarming toegang tot slaapkamer 1
keuken	vinyl + vloerverwarming	behang	systeemplafond	hoekopstelling voorzien van: - koelkast + vriesgedeelte (Bosch) - vaatwasmachine - oven (Miele) - inductie kookplaat (Miele) - koffiezetapparaat (Neff) - graniet aanrechtblad - raam in achtergevel
bijkeuken	vinyl	wandtegels	systeemplafond/ schuurstucwerk	voorzien van: - 2 vaste schuifkasten wanden - witgoedaansluitingen - uitstortgootsteen toegang tot balkon aan achter- en zijkant
slaapkamer 1	tapijt	behang	schuurstucwerk	voorzien van: - vaste kastenwand toegang tot: - terras - badkamer 1
badkamer 1	vloertegels	wandtegels	schuurstucwerk	voorzien van: - inloopdouche - douche toilet - dubbele wastafel - draai-kiep raam
slaapkamer 2	tapijt	behang	schuurstucwerk	voorzien van: - dubbele deur naar balkon aan zijkant toegang tot badkamer 2 d.m.v. een schuifdeur
badkamer 2	vloertegels	wandtegels	schuurstucwerk	voorzien van: - wastafelmeubel - douchecabine - raam in zijgevel - toegang tot slaapkamer 2

Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BUITEN				
terras	vloertegels			toegang tot: - woonkamer - slaapkamer 1 en 2 - bijkeuken
berging / technische ruimte op woonlaag van appartement.	vloertegels	wandtegels	systeemplafond	vanuit de lifthal toegankelijk. voorzien van installaties; CV-ketel en mechanische ventilatie.
lifthal bij appartement				toegang tot: - lift en trappenhuis - entree/hal - berging/technische ruimte
parkeergarage				voorzien van: - dubbele elektrische sectionaal deuren - parkeermogelijkheid voor minimaal 5 auto's
in pandige berging naast de parkeergarage				voorzien van: - uitstortgootsteen - elektra toegang tot parkeergarage
centrale entree				voorzien van: - brievenbus - trapportaal + lift toegang tot parkeergarage en berging

Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

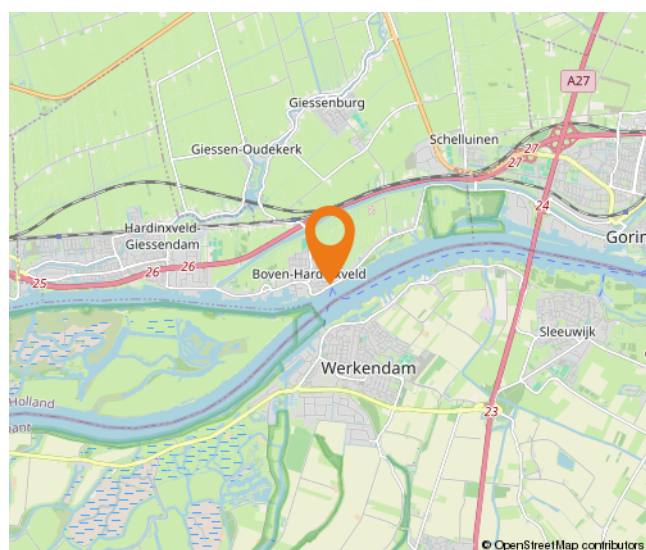
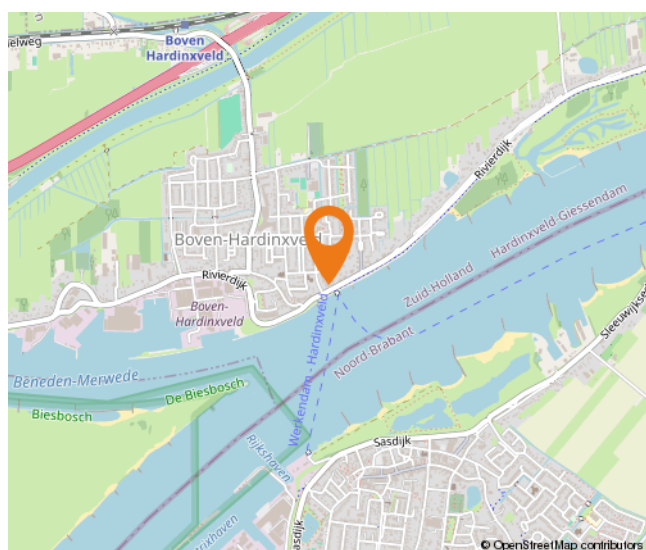
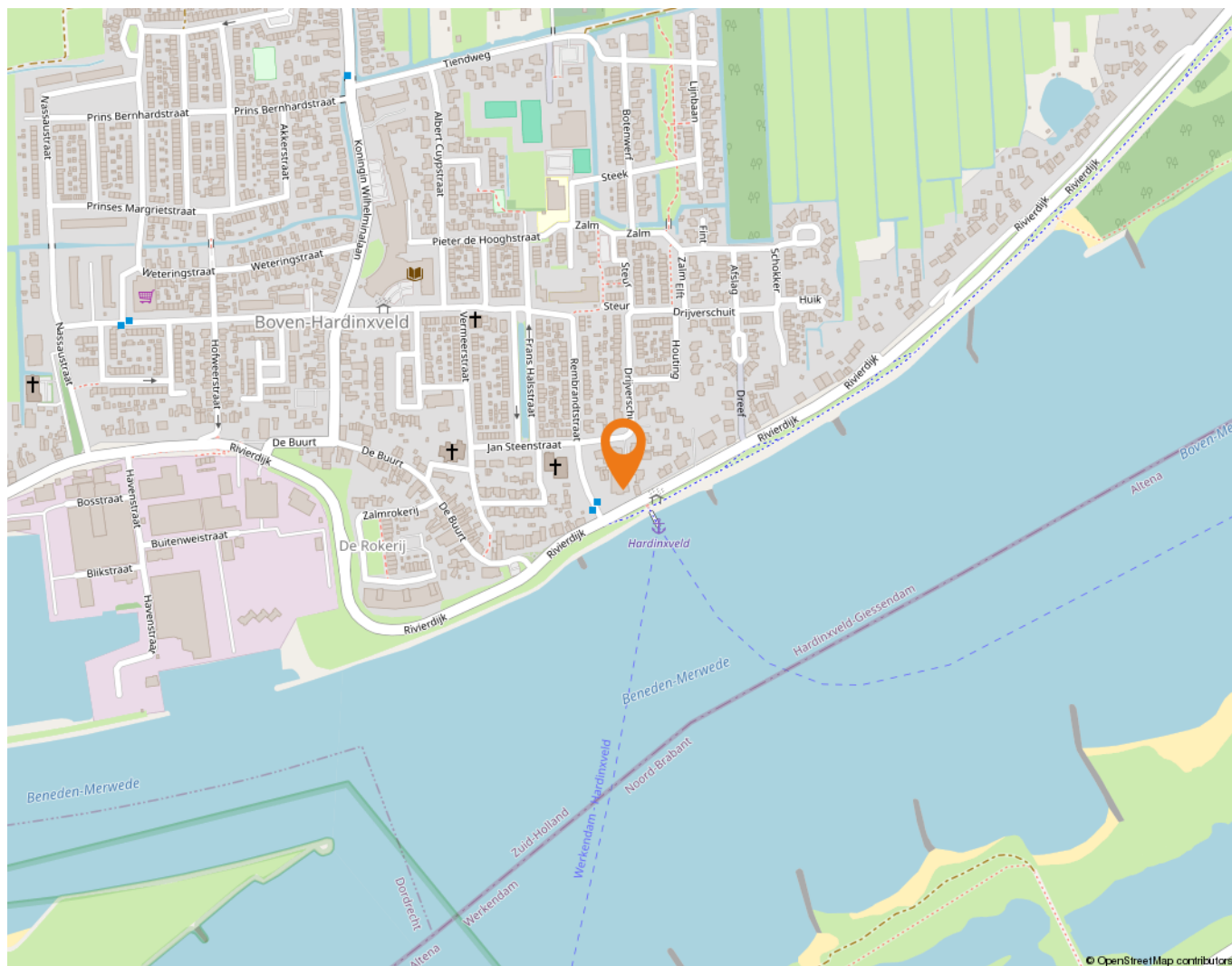
Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

12345 25 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 juni 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Hardinxveld-Giessendam Sectie C Perceel 4434 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



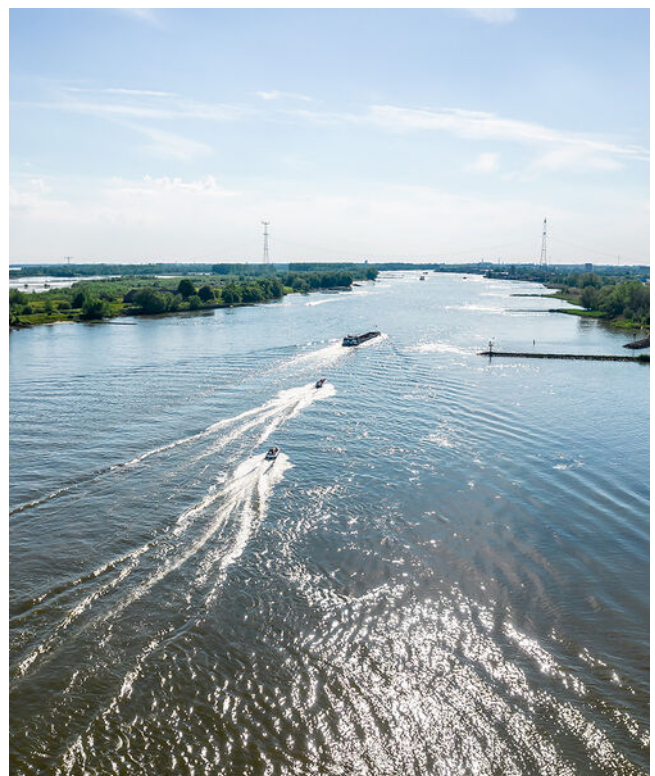
Wonen in Boven-Hardinxveld

In Boven-Hardinxveld, gelegen aan de zuidkant van Hardinxveld-Giessendam, komt het beste van twee werelden samen. Namelijk rustig wonen in een omgeving met allerlei voorzieningen en zeker niet onbelangrijk: de geneugten van het water.

Op korte afstand van de meeste straten in Boven-Hardinxveld is de Rivierdijk te vinden. Een niet te missen dijk: pal aan de Merwede, ideaal om langs te wandelen of te fietsen. Wat is er nu heerlijker dan je huis uit lopen en even een frisse neus te halen aan de waterkant? Wie kiest voor wonen in Boven-Hardinxveld, kan er zeker van zijn dat genieten van het water letterlijk binnen handbereik ligt. Rust even uit op een bankje of neem de veerpont naar Gorinchem of Werkendam, die vertrekt vanaf de Rivierdijk. Wie met de trein wil reizen, kan dat doen via station Boven-Hardinxveld.

Er zijn diverse basisscholen te vinden in Boven-Hardinxveld, zoals De Regenboog en de Merwedeschool. Daarnaast is er op twee locaties een kinderopvang te vinden en er is een peuterspeelzaal. Buiten de schooltijden om hoeven kinderen zich in deze wijk zeker niet te vervelen. Zo kunnen zij terecht bij de diverse speeltuinen die Boven-Hardinxveld rijk is.

Ook andere voorzieningen zitten op een steenworp afstand, zoals een verpleeghuis, een apotheek, een partycentrum, een fysiotherapeut, een bibliotheek, diverse kerken en een korfbalvereniging. Wie wat inkopen wil doen, hoeft niet ver te reizen. In Boven-Hardinxveld zijn namelijk diverse winkels en bedrijven te vinden – van een supermarkt en een cafetaria tot en met een bakker en een autobedrijf. Bijvoorbeeld op De Buurt, dat niet alleen gezellig klinkt, maar het ook is. Er zijn sfeervolle winkels zoals een cadeauwinkel en een woonwinkel te vinden die uitnodigen tot lekker rondstruinen. En dat in eigen dorp. Sterker nog: in de eigen buurt!



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		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	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
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
Kluis	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	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.



alblasserwaard
makelaars & taxateurs

**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