



Tureluur 23

3371 JN Hardinxveld-Giessendam

Vraagprijs: € 372.500,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **103 m²**

PERCEELOPPERVLAKTE: **133 m²**

ENERGIELABEL: **A**

Kenmerken



Woonoppervlakte
103 m²



Inhoud
330 m³



Bouwjaar
1994



Aantal slaapkamers
3 (4 mogelijk)

Perceeloppervlakte	133 m ²
Externe bergruimte	10 m ² (2 bergingen)
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer met toilet en 1 afzonderlijk toilet
Verwarming en warm water	Remeha HR combiketel uit 2016, vloerverwarming (begane grond)
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Kozijnen	hout
Elektra	7 groepen en 2 aardlekschakelaars
Vloeren	beton
Voorzieningen	mechanische ventilatie, alarminstallatie, airconditioning, dakraam, glasvezelkabel, 4 zonnepanelen (2019)
Kruipruimte	ja
Geheid	ja
Energielabel	A
Parkeren	openbaar parkeren in directe omgeving
Tuinligging	achtertuin, noorden
Bijzonderheden	mooie ligging aan de voorzijde nieuwe schutting achtertuin 2025

Algemene omschrijving

Een jonge eengezinswoning in de Westwijk op een geliefde en ook een unieke locatie door het vrije uitzicht aan de voorzijde en ook veel parkeergelegenheid en speelgelegenheden in de directe omgeving. Door de potentie die de woning biedt in combinatie met 4 aanwezige slaapkamers en energielabel A heeft deze woning alle ingrediënten voor een fijn thuis.

Begane grond: entree met meterkast, toilet, trap naar de 1e verdieping met aansluitend de woonkamer. De woonkamer is v.v. een lichte tegelvloer met vloerverwarming en aangrenzend de open keuken aan de voorzijde. De open keuken is gelegen in een hoekopstelling met een zit-/eetgedeelte en diverse inbouwapparatuur. Koken wordt hier een feestje, want vanuit het keukenraam is er vrij uitzicht aan de voorzijde. Vanuit de woonkamer is de achtertuin bereikbaar.

1e Verdieping: overloop met toegang tot 2 slaapkamers (voorheen 3) en de badkamer. De badkamer is v.v. een ligbad, douche, 2e toilet en designradiator.

2e Verdieping: voorzolder, technische ruimte met de cv-opstelling en witgoedaansluitingen en toegang tot slaapkamer 4. Deze slaapkamer is middels een dakkapel aan de achterzijde vergroot en is v.v. bergruimte achter knieschotten.

Buiten: de achtertuin is strak aangelegd met 2 terrassen, sierstraatwerk, een border met groen en is omsloten door een 'nieuwe' schutting met betonpalen en houten schuttingdelen. Aan de woning grenst een stenen berging en een houten blokhut zorgt voor extra bergruimte.





Woonkamer



Woonkamer



Woonkamer



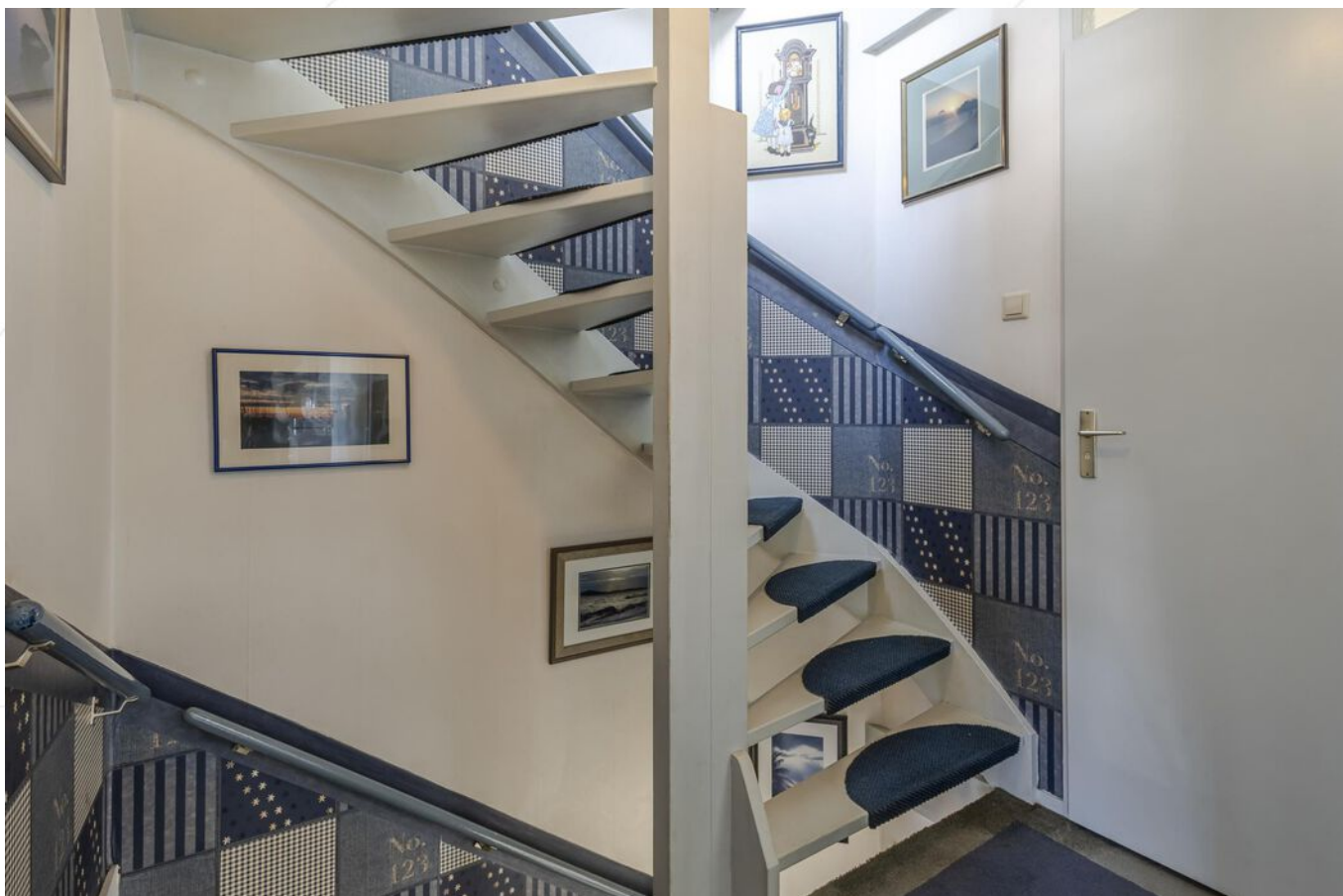
Keuken



Keuken



Keuken



Overloop 1e verdieping



Hal/entree



Toilet



Slaapkamer 1



Slaapkamer 1



Slaapkamer 2



Slaapkamer 2



Badkamer



Douche



Wastafelmeubel



Slaapkamer 3



Slaapkamer 3



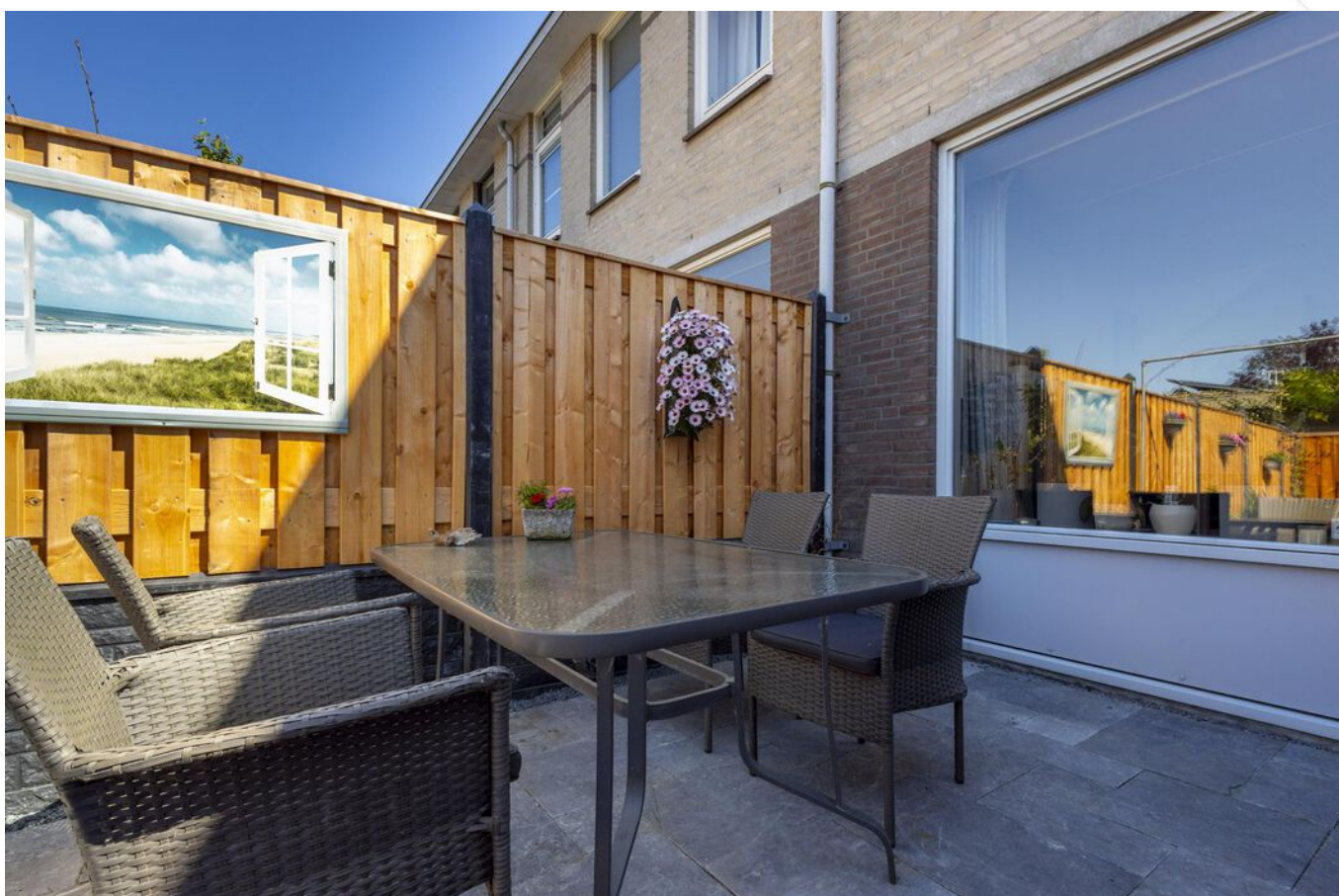
Achtertuin



Achtertuin



Achtertuin



Achtertuin



Achtertuint



Achtertuint



Voorzijde



Voorzijde



Voorzijde



Straatbeeld

Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
hal / entree	vloertegels	behang	sputwerk	toegang tot: - toilet - woonkamer - meterkast - trapopgang 1e verdieping
toilet	vloertegels	wandtegels/ sputwerk	sputwerk	voorzien van: - toilet - fontein
woonkamer	vloertegels	behang/granol	sputwerk	voorzien van: - vloerverwarming - sierhaard
keuken	vloertegels	granol	sputwerk	voorzien van: - koelkast - vrieskast - (combi)magnetron - vaatwasser - 4-pits inductiekookplaat - afzuigkap
1e VERDIEPING				
overloop	tapijt	behang	sputwerk	voorzien van: - 2 slaapkamers (3 mogelijk) - badkamer
slaapkamer 1	tapijt	behang	sputwerk	gelegen aan de achterzijde voorzien van airconditioning
slaapkamer 2	tapijt	behang	sputwerk	gelegen aan de voorzijde
badkamer	vloertegels	wandtegels	sputwerk	voorzien van: - bad - toilet - douche - wastafel - designradiator

Afwerkstaat

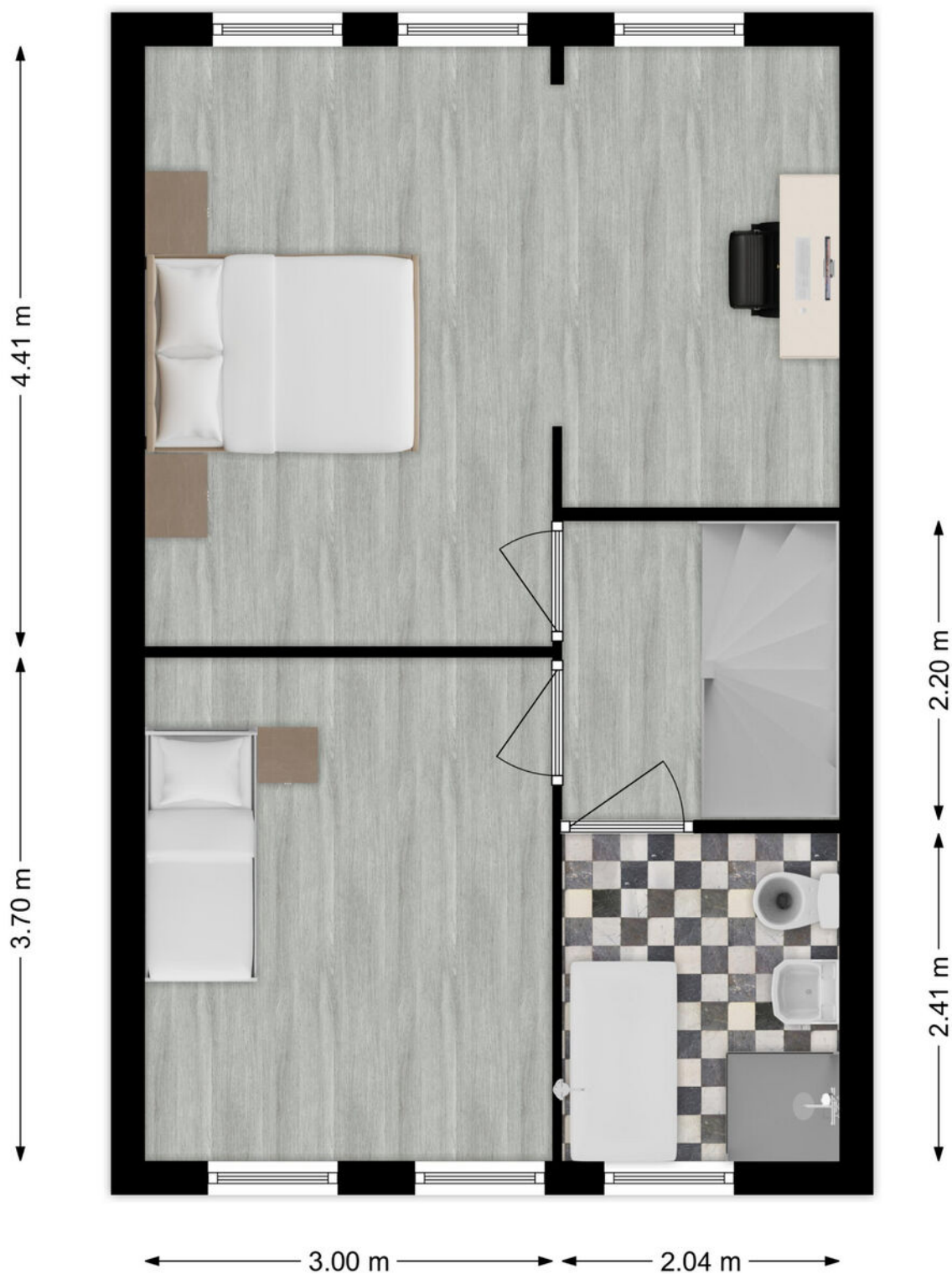
Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
2e VERDIEPING				
overloop	tapijt	gipsplaten/ sauswerk	plafondplaten	voorzien van: - wasmachine-aansluiting - cv-ketel - dakraam (2024)
slaapkamer 3	tapijt	gipsplaten/ sauswerk	plafondplaten	voorzien van: - dakkapel achterzijde - knieschotbergingen
BUITEN				
tuin				voorzien van: - plantenborder - schutting (2025) - sierstraatwerk - achterom - stenen berging - houten berging
stenen berging				afmetingen ca. 3,00 x 1,75 meter, voorzien van elektra
houten berging				afmetingen ca. 1,80 x 2,75 meter

Plattegrond



Begane Grond

Plattegrond

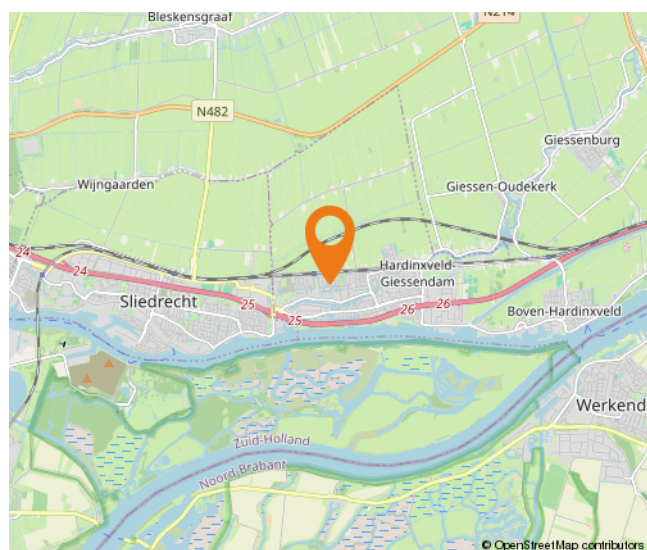
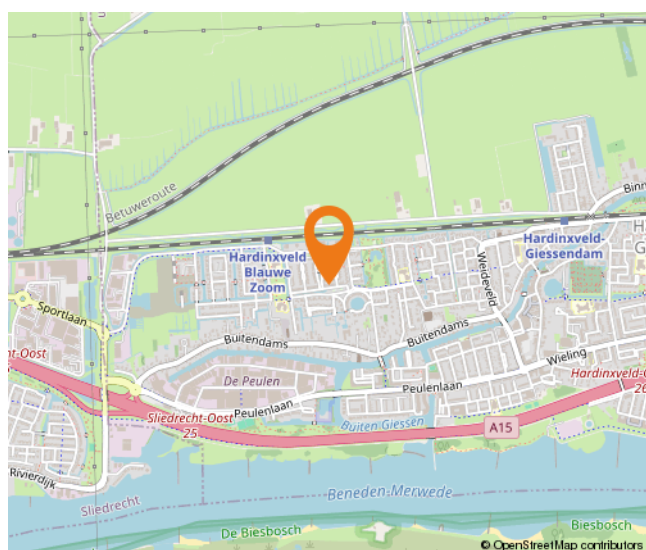
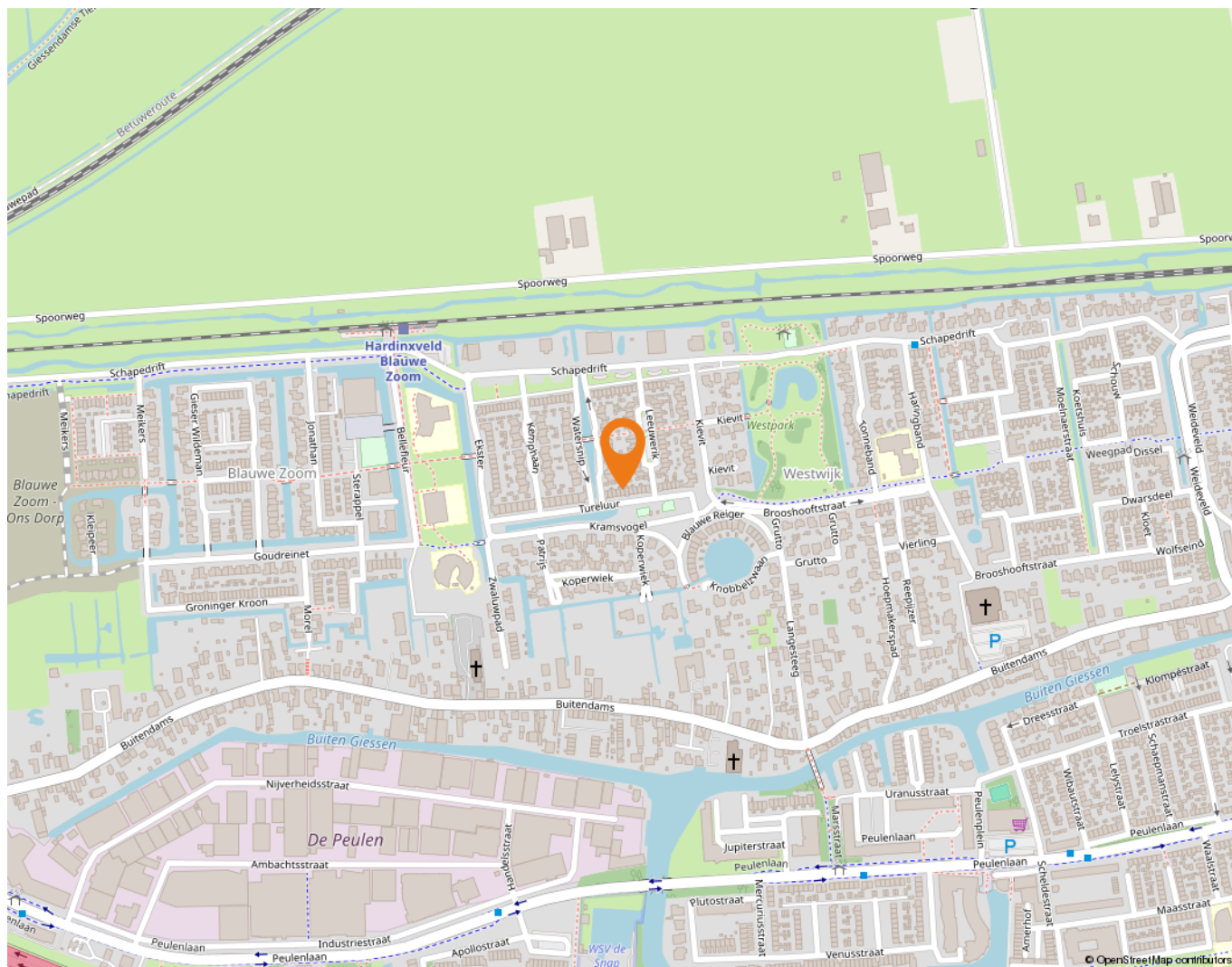


1e Verdieping

Plattegrond



Kaarten



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Slaapkamer hang-/legkast	X		
- Kleine kamer hang-/legkast	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- Slaapkamer gordijnen		X	
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/schermb)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Zonnepanelen	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		

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.



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