



Florenweer 14

3371 RC Hardinxveld-Giessendam

Vraagprijs: € 672.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **153 m²**

PERCEELOPPERVLAKE: **285 m²**

ENERGIELABEL: **A+**

Kenmerken



Woonoppervlakte
153 m²



Inhoud
510 m³



Bouwjaar
1975



Aantal slaapkamers
4

Perceeloppervlakte	285 m ²
Externe bergruimte	4 m ² (berging bij loungehoek)
Gebouw gebonden buitenruimte	4 m ² (loggia + terras)
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer, 2 toiletten
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie
Verwarming	vloerverwarming begane grond warmtepomp Aquarea panasonic monoblok + buffervat van 50 liter
Warm water	elektrische boiler eigendom met een boilerinhoud van 192 liter (onderdeel van de warmtepomp-installatie)
Kozijnen	kunststof en houten kozijnen
Elektra	13 groepen + zonnepanelengroep, 3 aardlekschakelaars
Vloeren	betonnen vloeren
Voorzieningen	buitenzonwering, rolluiken, tv kabel, rookkanaal, glasvezelkabel, natuurlijke ventilatie, 20 zonnepanelen uit 2014 en 2022
Kruipruimte	ja
Geheid	ja
Energielabel	A+
Parkeren	op eigen oprit, openbaar parkeren
Tuinligging	achtertuin, 140 m ² , zuid

Algemene omschrijving

Ruimte, rust én rendement – uw ideale (t)huis in Hardinxveld-Giessendam!

Door de eigenaar van deze ruime en gasloze geschakelde 2-onder-1-kapwoning, gelegen op een heerlijke vrije plek, zijn kosten nog moeite gespaard op onderhoud en verduurzaming. Hier geniet je van een perfecte balans tussen comfortabel wonen, privacy én duurzaamheid.

De woning is gemoderniseerd met oog voor kwaliteit en de toekomst: energielabel A+ betekent niet alleen een bijzonder lage energierekening, maar ook een duurzame keuze voor de lange termijn. Dankzij uitstekende isolatie en energiezuinige voorzieningen waaronder zonnepanelen en een warmtepomp is deze woning helemaal klaar voor de toekomst.

Binnen tref je een royale, lichte en tuingerichte living, een complete keuken, garage/bijkeuken, 4 slaapkamers, een moderne badkamer. Buiten is er de verzorgde tuin op het zuiden waar u tot in de late uurtjes kunt genieten van de rust en ruimte om u heen. De tuin met achterom en schitterende loungehoek/overkapping grenst namelijk aan het groene wandelgebied van de Middenwetering en het Laantje. Ideaal voor gezinnen of voor wie gewoon graag wat extra lucht en ruimte om zich heen heeft.

Ligging? Perfect! Hardinxveld-Giessendam biedt de charme van een dorp met de bereikbaarheid van de stad. Gelegen tussen Gorinchem en Dordrecht, met een uitstekende trein- en autosnelwegverbinding (A15), ben je zó op jouw bestemming. Winkels, scholen, sportverenigingen en rivier de Merwede liggen allemaal binnen handbereik.





Woonkamer





Woonkamer





Woonkamer





Keuken







Hal



Hal/entree



Toilet



Garage / bijkeuken



Overloop 1e verdieping



Slaapkamer 1



Slaapkamer 2



Slaapkamer 3



Slaapkamer 4



Badkamer





Achteraanzicht woning/achtertuin





Overkapping / loungehoek





Omgeving





Voorraanzicht woning



Zijaanzicht woning/oprit





Vooraanzicht woning/ straatbeeld



Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
hal / entree	vloertegels+ vloerverwarming	behang	gipsplaten	toegang tot: - meterkast - toilet - woonkamer - garage voorzien van vaste kast
toilet	vloertegels+ vloerverwarming	wandtegels	MDF planten + inbouwspots	voorzien van: - zwevend closet - fonteintje
woonkamer	vloertegels+ vloerverwarming	spachtelputz	sputwerk	voorzien van: - schouw + open haard - raampartij met dubbele tuindeur en rolluik aan de achterzijde toegang tot: - 1e verdieping middels open trap - open keuken
keuken	vloertegels+ vloerverwarming	spachtelputz	sputwerk	open keuken met hoekopstelling, voorzien van: - koelkast - (combi) magnetron - afzuigkap - vaatwasmachine - keramische kookplaat
voormalige garage / bijkeuken	vloertegels	gesausd metselwerk	kunststof delen	afmeting: 6.90 x 2.90 meter voorzien van: - loopdeur aan de voor- en achterzijde - witgoedaansluitingen + pantry - warmtepompboiler + buffervat + omvormer zonnepanelen
1e VERDIEPING				
overloop	laminaat	spachtelputz	gipsplaten	voorzien van: - beklede open trap (afsluitbaar) - vaste kastenwand - lichtkoepel toegang tot: - 4 slaapkamers - badkamer
slaapkamer 1	laminaat	behang	stucwerk	gelegen aan de voorzijde en voorzien van 1x vast- en 1x draairaam
slaapkamer 2	laminaat	behang	stucwerk	gelegen aan de voorzijde en voorzien van 1x vast- en 1x draairaam toegang tot bergzolder middels vlizotrap
badkamer	vloertegels	wandtegels	aluminium delen + inbouwspots	voorzien van: - zwevend closet - dubbel wastafelmeubel - inloopdouche + quickdrain - designradiator

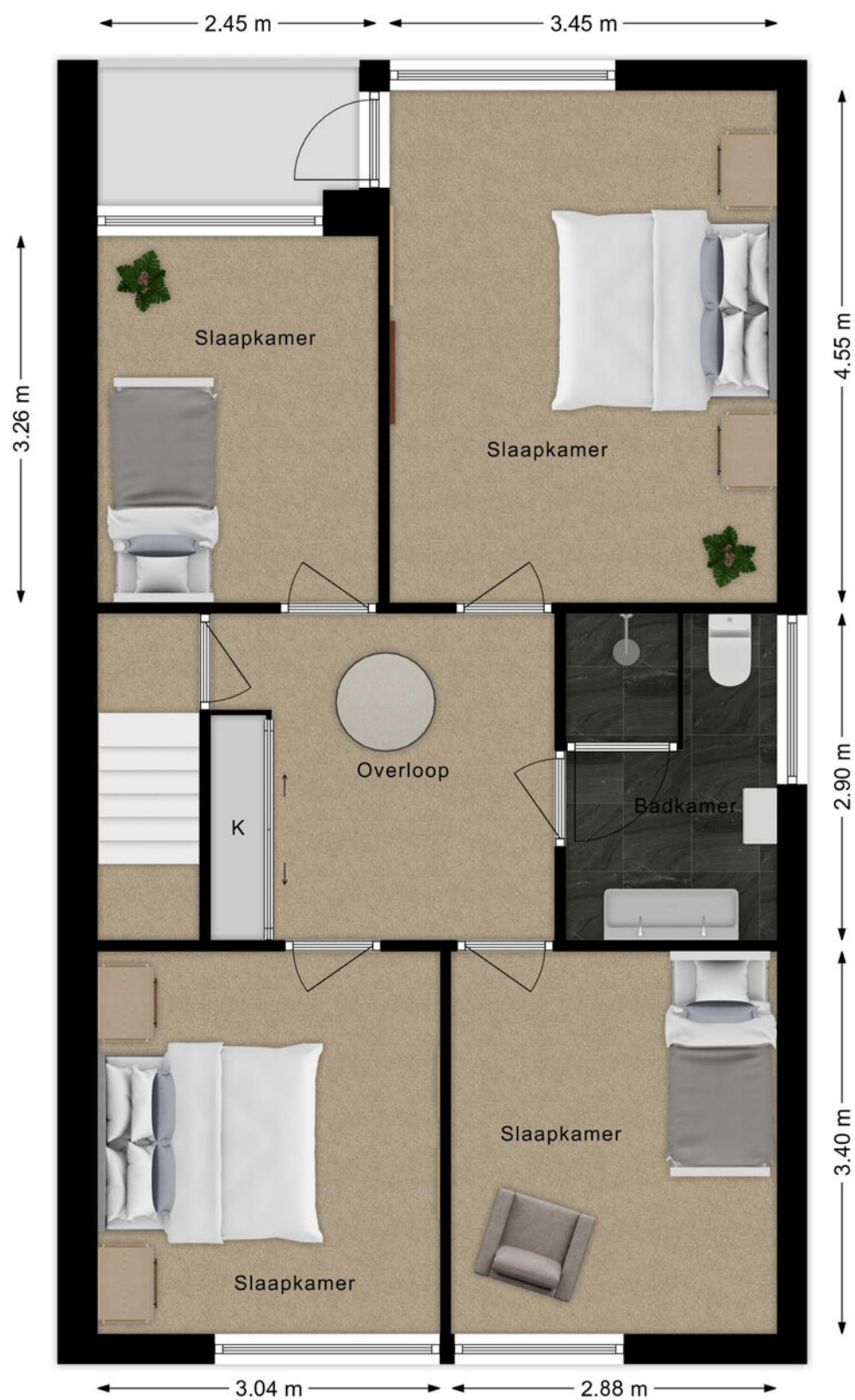
Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
1e VERDIEPING (vervolg)				
slaapkamer 3	tapijt	behang	gipsplaten	gelegen aan de achterzijde en voorzien van: - 1x vast- en 1x draairaam - rolluik toegang tot loggia
slaapkamer 4	laminaat	behang	gipsplaten	gelegen aan de achterzijde en voorzien van: - 1x vast- en 1x draairaam - elektrisch rolluik toegang tot bergzolder middels vlizotrap
bergzolder	hout	hout	onafgewerkt / gesausd	Vanuit slaapkamer 2 is de 1e bergzolder bereikbaar. Vanuit slaapkamer 4 is de 2e bergzolder bereikbaar. Beide middels een vlizotrap.
BUITEN				
voortuin				voorzien van siertuin en oprit
achtertuin				fraai aangelegde tuin, gesitueerd op het zuiden en voorzien van: - degelijke erfafscheidingen - sierstraatwerk - plantenborders - kunstgras - loungehoek/ overkapping+ aangebouwde berging - uitvalscherp aan de achterzijde over de volle breedte van de woning
overkapping / loungehoek				afmeting 4.80 x 2.99 meter
houten berging				afmeting 1.90 x 2.16 meter voorzien van omvormer zonnepanelen

Plattegrond begane grond



Plattegrond 1e verdieping



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

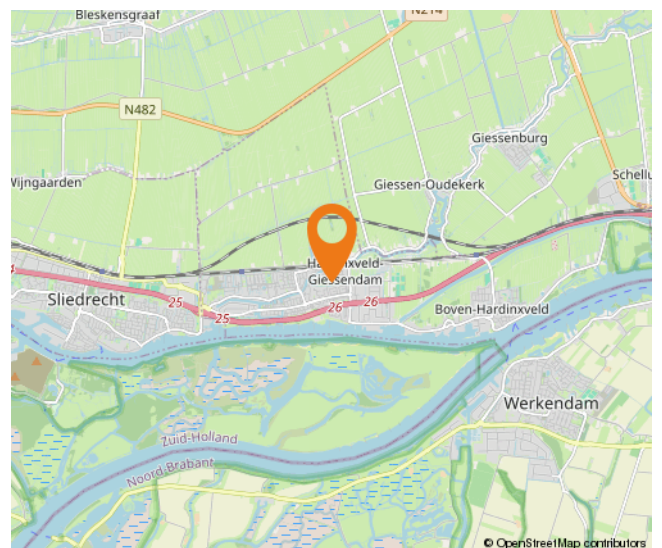
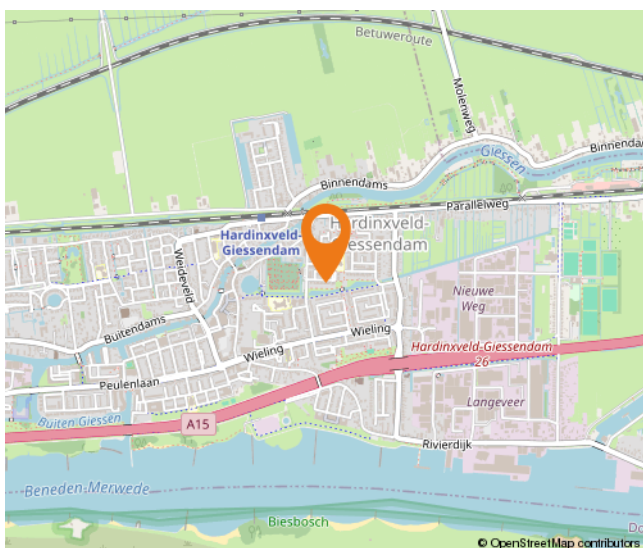
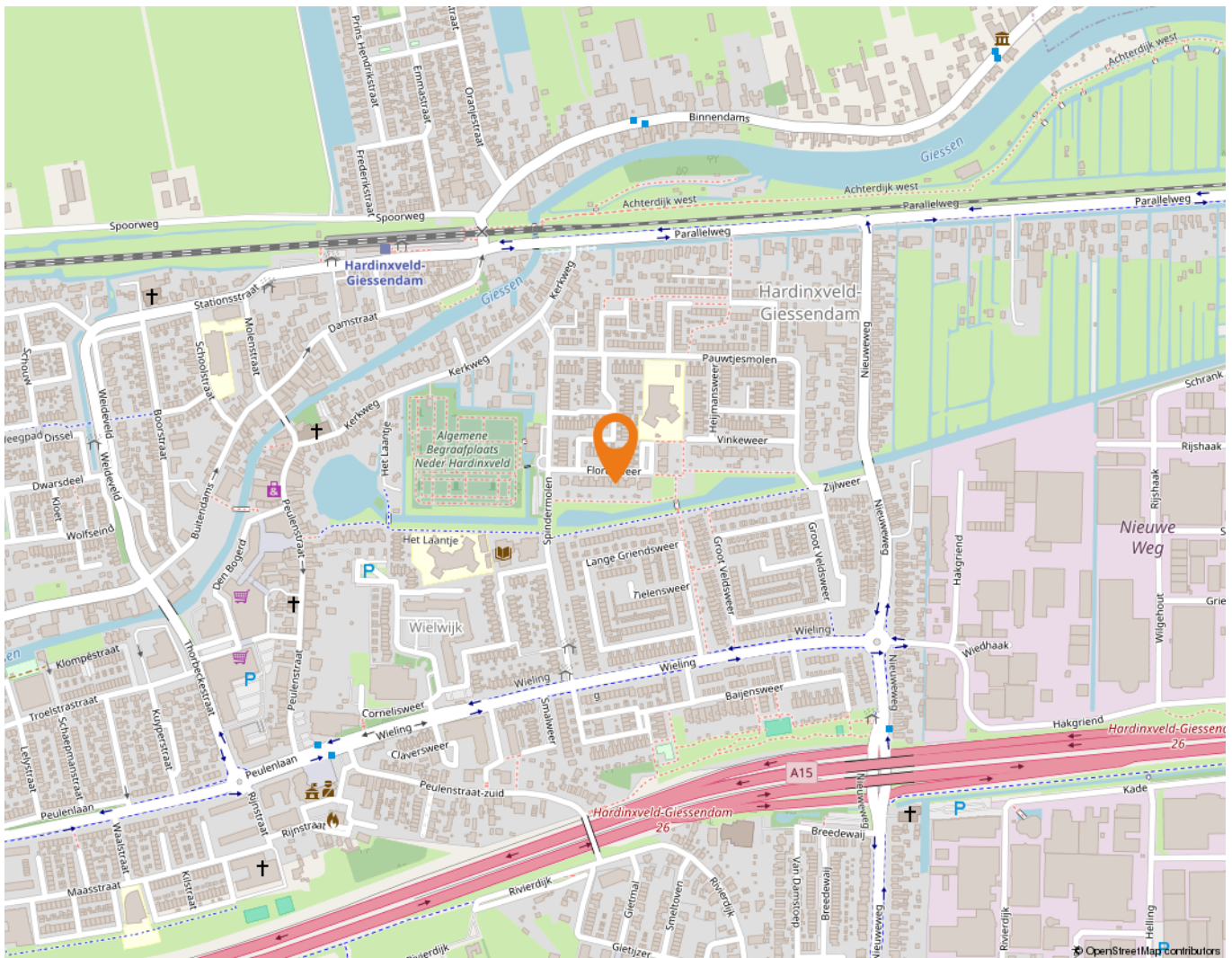


12345 25 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Hardinxveld-Giessendam Sectie H Perceel 512	kadaster 
---	---	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 10 april 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- Hanglamp in werkkamer boven en in werkkast		X	
- Hue systeem			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- grote slaapkamer en de werkkamer	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Hordeuren in woonkamer en voormalige garage			X
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	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		
- Koel-vriescombinatie in de schuur	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/schermb)	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toilettrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- Warmtepomp met warmwatervoorziening met bijbehorende installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Kapschuur	X		
Houthok	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	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!



Stappenplan bij verkoop



1. Bepalen van de vraagprijs van uw huis

Een goede vraagprijs voor uw huis is belangrijk. De vraagprijs moet niet te laag zijn, maar ook niet te hoog. De actuele marktomstandigheden laten wij daarom meewegen om tot een advies te komen.



2. Uw huis in de verkoop

Na de (vrijblijvende) waardebeoordeling presenteren we u ons verkoopplan. Zo bepalen we welke media op welk moment wordt ingezet; alblasserwaard.nl, funda.nl, social media, raampresentaties, etc. De basis hierin vormt professionele fotografie met bijpassende plattengronden en relevante verkoopinformatie. Dit is bijvoorbeeld uit te breiden met video en 360 graden fotografie. Vóórdat er foto's van uw huis gemaakt worden, is het belangrijk dat uw woning 'verkoopklaar' is. Wij adviseren u hier graag in.

Om een gestroomlijnd verkoopproces te krijgen hebben we in deze fase informatie nodig over uw woning.

Denk hierbij aan een vragenlijst over uw woning en een lijst van roerende zaken die wel/niet achterblijven. We vullen samen een online dossier via Move over uw woning. Als verkoper kunt u eenvoudig formulieren invullen en documenten toevoegen. Het aanleveren van een energielabel van uw woning hoort hier ook bij. Heeft u nu nog geen energielabel? Wij helpen u hierbij graag verder.



3. Een bezichtiging

Een potentiële koper wil uw woning graag zien. Als makelaar verzorgen wij deze bezichtiging. Ons advies is dat u niet thuis hoeft te zijn, zodat een kijker zich vrij voelt en wij als uw makelaar hier sneller en beter op in kunnen spelen. Als zich in korte tijd meerdere potentiële kopers melden dan proberen wij de bezichtigingen te clusteren, zodat we u zo min mogelijk tot last zijn. Na de bezichtiging brengen wij u op de hoogte over het verloop en de eerste indruk van de kijker.



4. De onderhandeling

U wilt uw huis zo goed mogelijk verkopen. Wij weten als geen ander het optimale resultaat te behalen. We kennen de markt en vaak ook de achtergrond van potentiële kopers. Samen bespreken we de te hanteren onderhandelingsstrategie zodat wij u het beste verkoopresultaat kunnen garanderen.



5. De koopovereenkomst

De gemaakte afspraken worden zorgvuldig vastgelegd in de koopovereenkomst. Koper en verkoper ontvangen een concept van de overeenkomst waarna een (gezamenlijke) afspraak tot ondertekening volgt. U plaatst uw handtekening nadat wij u de inhoud van de koopovereenkomst hebben toegelicht. Na ondertekening heeft de koper nog 3 dagen wettelijke bedenktijd en vaak is er een financieringsvoorbehoud (ontbindende voorwaarden) van toepassing. Pas ná het verstrijken van deze periode is uw woning echt VERKOCHT.



6. De notaris en sleuteloverdracht

De koper kiest de notaris. Vervolgens ontvangt de notaris van ons de ondertekende overeenkomst. Voor de overdracht zullen we samen met u en de koper naar uw woning gaan om de laatste inspectie uit te voeren en meterstanden op te nemen. Bij akkoord gaan we naar de notaris voor het officiële moment en kan de sleuteloverdracht plaatsvinden.

**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