



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

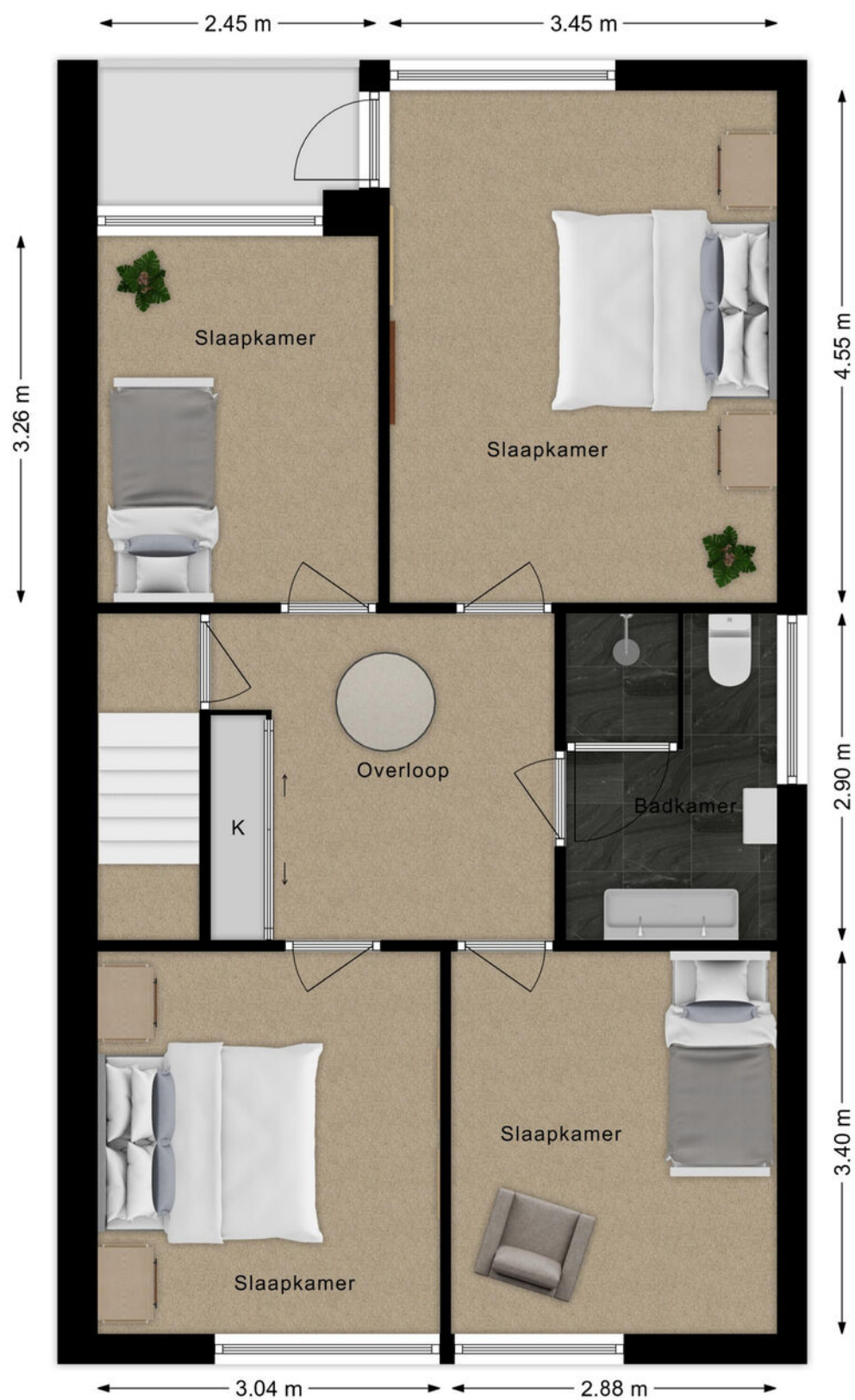
Afwerkstaat

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

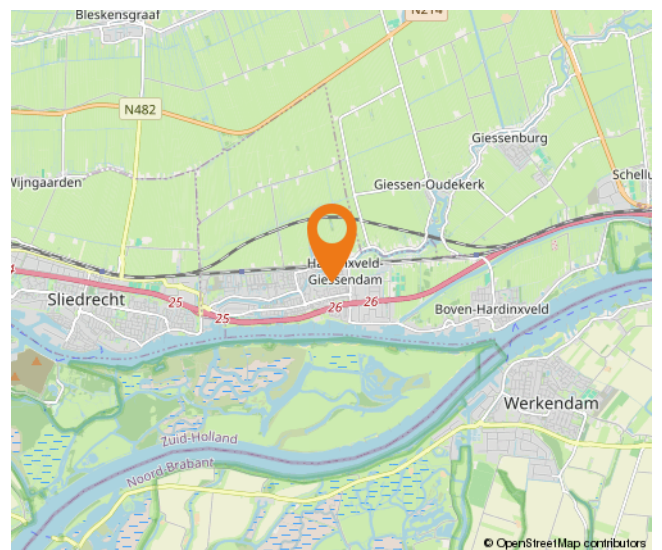
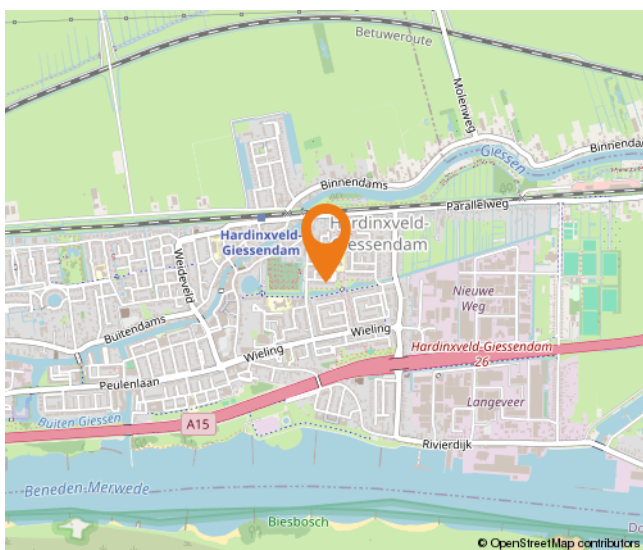
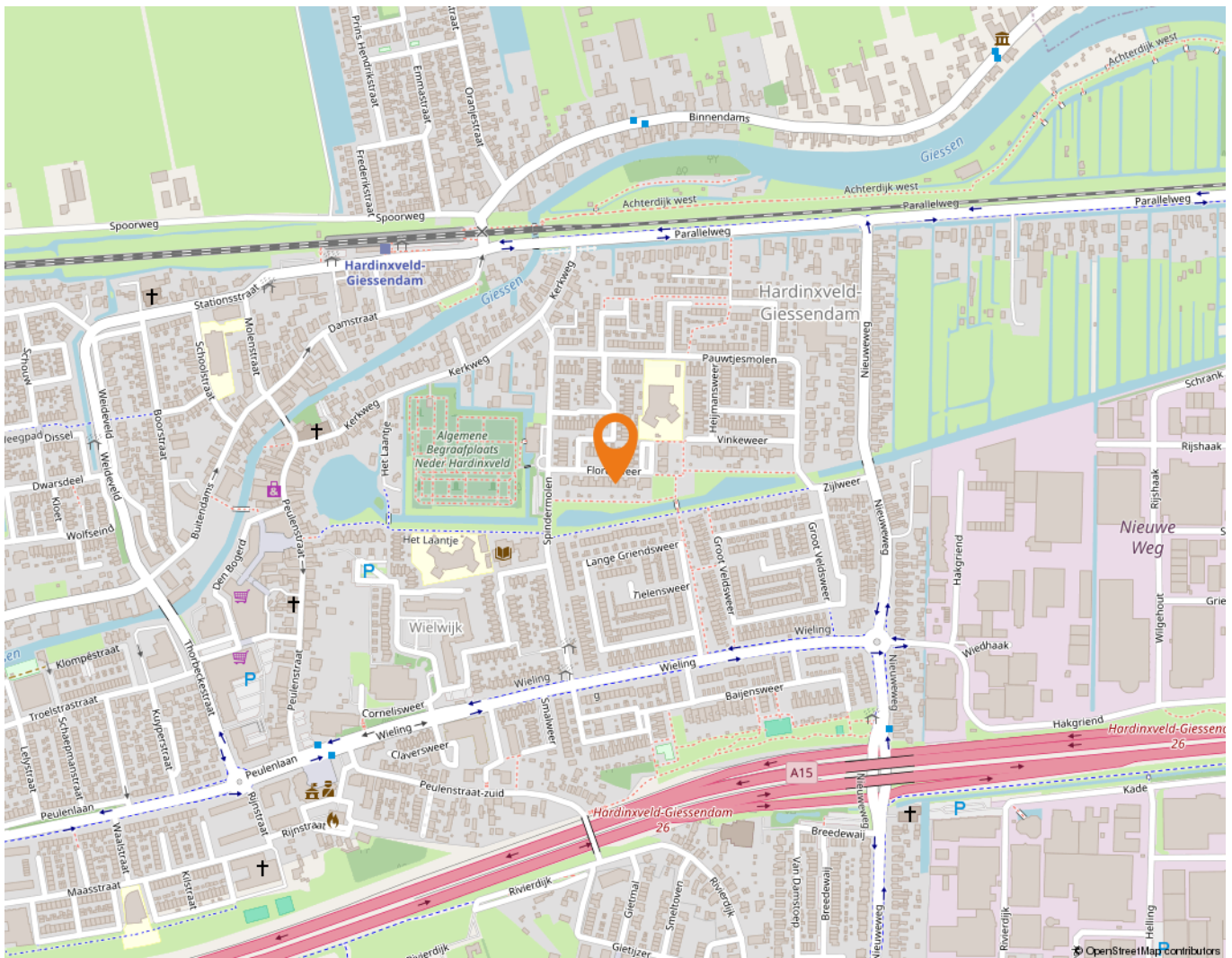
Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 april 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Hardinxveld-Giessendam Sectie H Perceel 512 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 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!



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