



Buitendams 30

3371 BL Hardinxveld-Giessendam

Vraagprijs: € 675.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **168 m²**

PERCEELOPPERVLAKE: **289 m²**

ENERGIELABEL: **B**

Kenmerken



Woonoppervlakte
168 m²



Inhoud
560 m³



Bouwjaar
1850



Aantal slaapkamers
3

Perceeloppervlakte	289 m ²
Externe bergruimte	12 m ² (schuur)
Overige inpandige ruimte	8 m ² (inpandige berging)
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer en 2 toiletten
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Verwarming en warm water	c.v.-ketel, Intergas, 2022, vloerverwarming
Kozijnen	deels hout, deels kunststof
Elektra	18 groepen, 6 aardlekschakelaars
Vloeren	begane grond: beton verdiepingen: hout / deels beton (badkamer en voor-/werkkamer)
Voorzieningen	airconditioning, glasvezel kabel, tv kabel, mechanische ventilatie, zonnepanelen, rolluiken, voorbereiding voor airconditioning op dijkniveau en voorbereidingen voor zonnepanelen/rolluiken
Kruipruimte	nee
Geheid	nee
Energielabel	B
Parkeren	openbaar parkeren
Tuinligging	achtertuin, 110 m ² , noordwest

Algemene omschrijving

Stap binnen in deze sfeervolle, vrijstaande dijkwoning uit 1850. In 2022 volledig gerenoveerd en uitgebouwd. Hier ervaar je het beste van twee werelden: de authentieke charme van vroeger gecombineerd met het comfort en de luxe van nu.

Met een speelse indeling verdeeld over drie woonlagen is dit een woning die blijft verrassen. Op dijkniveau vind je een lichte woonkamer met vide en schitterende glaspui in de achtergevel, een slaapkamer, een werkkamer en een moderne badkamer. Het souterrain is een echte eyecatcher: een riante woonkeuken met kookeiland, aangrenzende lounge-/tv-hoek en een praktische bijkeuken. Op de 1e verdieping zijn twee prachtige slaapkamers met de authentieke kapspanten in het zicht.

Via de glazen pui met dubbele tuindeuren stap je zo de zonnige achtertuin in, met terras, gazon, kleurrijke bloemenperken en een ruime berging.

De woning is uitgerust met vloerverwarming, airconditioning en uitstekende isolatie. Mede daardoor beschikt het huis over energielabel B. Comfortabel, duurzaam en klaar voor de toekomst.

De ligging is minstens zo bijzonder: aan de historische Buitendams, ooit de levensader van Hardinxveld-Giessendam naast de rivier de Merwede. Eeuwenlang was dit de verbinding voor scheepvaart, scheepsbouw en handel, vandaag de dag is het een charmante plek midden in het centrum. Winkels en het treinstation liggen bovendien op loopafstand.









Woonkamer dijkniveau





Toilet souterrain



Hal/entree



Toilet



Voor-/werkkamer



Hal



Slaapkamer 1



Slaapkamer 1





Badkamer





Slaapkamer 2





Slaapkamer 3





Overloop 1e verdieping



Keuken















Loungehoek





Achtertuint











Voorzijde



Straatbeeld



Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND / DIJKNIVEAU				
hal / entree	PVC v.v. vloerverwarming	stucwerk	stucwerk	toegang tot: - woonkamer - toilet - werkkamer - badkamer - slaapkamer 1 - 1e verdieping
toilet	vloertegels	wandtegels + stucwerk	stucwerk	voorzien van zwevend closet
woonkamer	PVC v.v. vloerverwarming	stucwerk	stucwerk	voorzien van: - raampartij voorzijde - glazen pui achterzijde toegang tot: - souterrain - hal - vide naar souterrain - voorbereidingen airconditioning
voorkamer/ werkkamer	PVC v.v. vloerverwarming	stucwerk	stucwerk	voorzien van: - 2x raampartij - meterkast
badkamer	vloertegels v.v. vloerverwarming	wandtegels + stucwerk	stucwerk	voorzien van: - vrijstaand bad - wastafelmeubel - douche - raampje zijgevel
slaapkamer 1	PVC v.v. vloerverwarming	stucwerk	stucwerk	voorzien van: - glazen pui achterzijde - 2x vaste kastenwand - airconditioning
SOUTERRAIN				
keuken	woonbeton v.v. vloerverwarming	stucwerk	stucwerk	voorzien van: - XL koelkast - (combi)magnetron - vaatwasmachine - oven - Bora inductiekookplaat + afzuiging - warmwaterkraan - 2x dubbele tuindeuren - tuindeur - glazen pui
lounge-/tvhoek	woonbeton v.v. vloerverwarming	stucwerk	stucwerk	
inloopkast	woonbeton v.v. vloerverwarming	stucwerk	stucwerk	
bijkeuken	woonbeton v.v. vloerverwarming	stucwerk	stucwerk	voorzien van: - wasmachine-aansluiting - kunststof raampje zijgevel - cv ketel + mv box

Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
SOUTERRAIN (vervolg)				
toilet	vloertegels v.v. vloerverwarming	wandtegels + stucwerk	stucwerk	voorzien van: - zwevend closet - fonteintje
1e VERDIEPING				
overloop	PVC	stucwerk	stucwerk	toegang tot: - 2 slaapkamers - raam in dakkapel achterzijde
slaapkamer 2	PVC	stucwerk	stucwerk	voorzien van: - dakkapel achterzijde - 1x vast + 2x draai-/kiepraam - airconditioning - originele balken/spanten in zicht
slaapkamer 3	PVC	stucwerk	stucwerk	voorzien van: - dakkapel achterzijde - 1x vast + 2x draai-/kiepraam - airconditioning - originele balken/spanten in zicht
BUITEN				
tuin				voorzien van: - terras - niveauverschil - bloemenperken - groene erfafscheiding - gazon - siergrassen - grindpartij - achterom
houten berging				voorzien van elektra

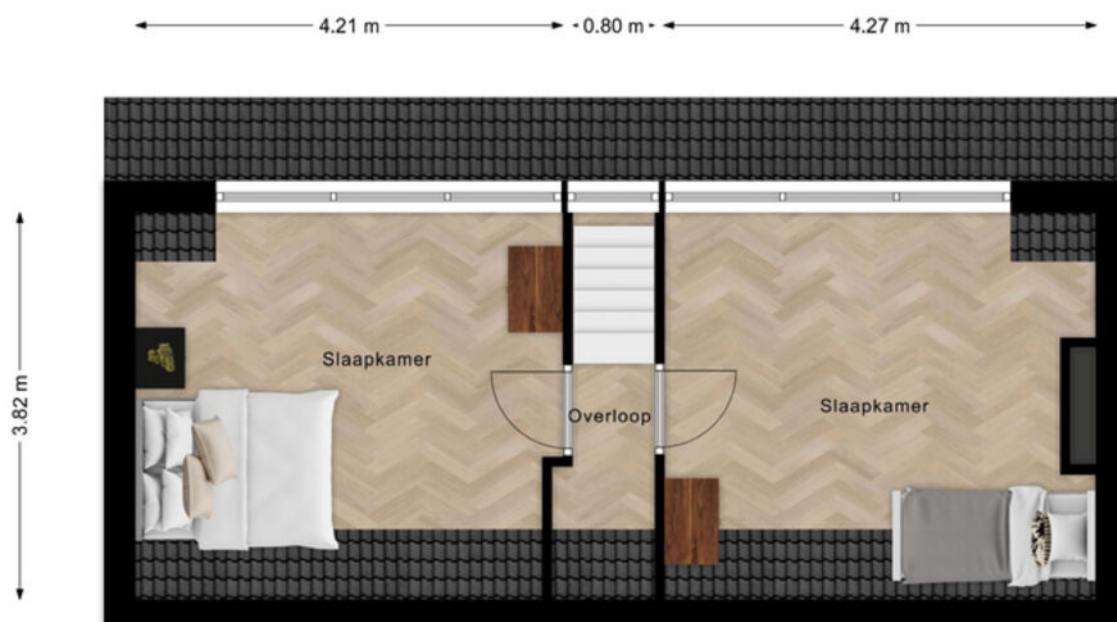
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Administratie
Bebouwing

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 6 juni 2023
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Hardinxveld-Giessendam

Sectie

Perceel

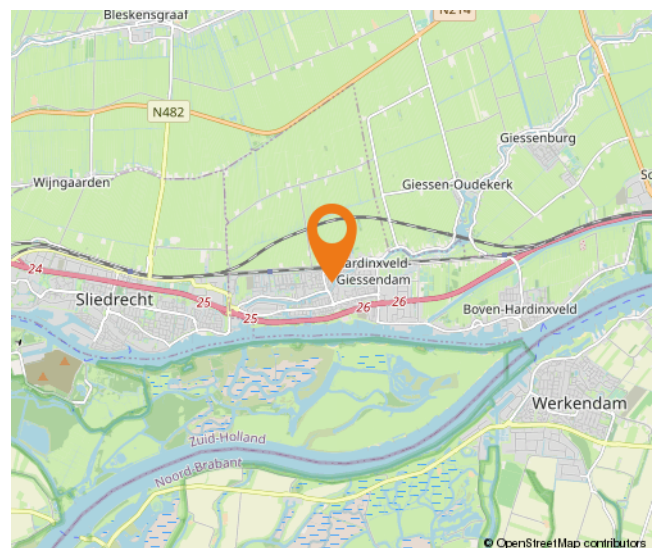
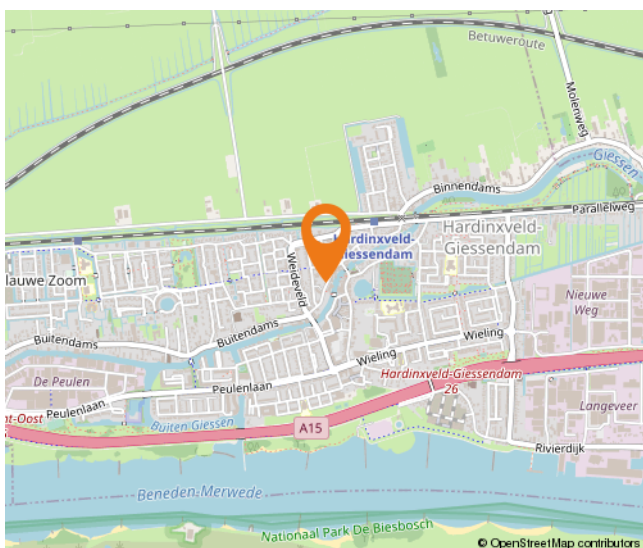
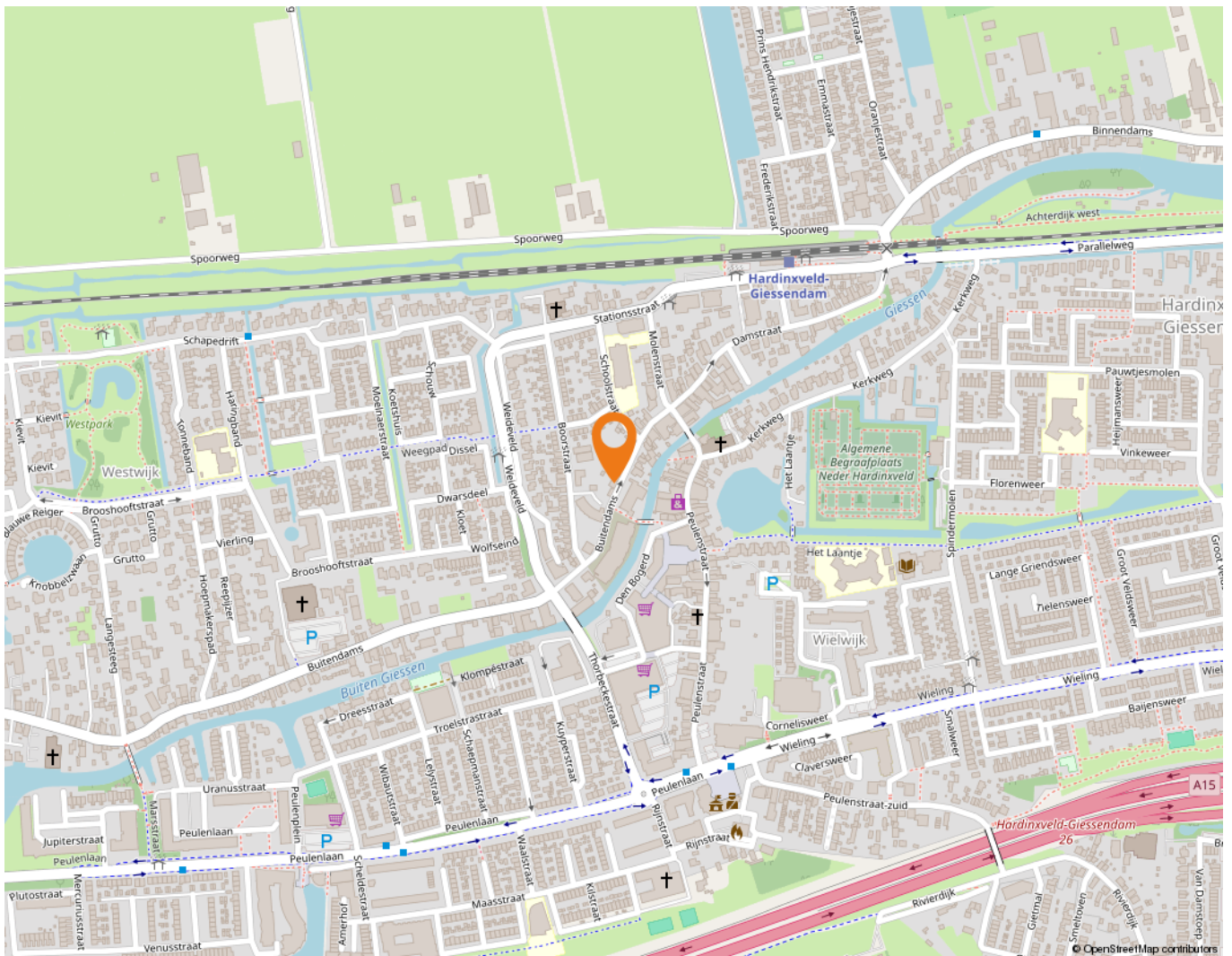
PERCEC

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			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen			X
-			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kasten bijkeuken			X
- Inventaris inbouwkasten slaapkamer (planken, lades etc.)			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- PVC vloer (visgraat)	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- ligbad	X		
- douche (cabine/schermb)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- Badkamerspiegel	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	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		

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