



Frans Halsstraat 8

3372 XD Hardinxveld-Giessendam

Vraagprijs: € 425.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **95 m²**

PERCEELOPPERVLAKE: **194 m²**

ENERGIELABEL: **C**

Kenmerken



Woonoppervlakte
95 m²



Inhoud
340 m³



Bouwjaar
1961



Aantal slaapkamers
4

Overige inpandige ruimte	9 m ²
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer en 2 toiletten
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Verwarming en warm water	c.v.-ketel, Intergas HRe, 2018
Kozijnen	hout
Elektra	10 groepen + dubbele kookgroep en 3 aardlekschakelaars
Vloeren	begane grond: hout en beton (aanbouw) 1e verdieping: hout 2e verdieping: hout
Voorzieningen	buitenzonwering, mechanische ventilatie, dakraam, glasvezel kabel, rookkanaal
Kruipruimte	ja
Geheid	ja
Energielabel	C
Parkeren	openbaar parkeren
Tuinligging	achtertuin, 50 m ² , zuidoost
Bouwkundige bijzonderheden	Goed afgewerkte woning met oog voor details.

Algemene omschrijving

Wonen met klasse – stijlvolle hoekwoning op een unieke plek

In een rustige eenrichtingsstraat, die sfeervol wordt gescheiden door een waterpartij, staat deze hoekwoning die kwaliteit en elegantie ademt. Van de strakke afwerking tot de perfect verzorgde tuin: dit is een woning waar alles klopt.

Indeling

De lichte woonkamer is vergroot met een fraaie uitbouw, compleet met lichtkoepel die zorgt voor een prachtige natuurlijke lichtinval. De moderne keuken, slechts twee jaar oud, vormt samen met de woonkamer het hart van het huis en is voorzien van alle gemakken. Daarnaast is er een praktische bijkeuken/achteringang, ideaal voor extra opslag, wasruimte of een handige toegang tot de tuin. Op de verdiepingen vind je maar liefst vier slaapkamers. Bovendien is er op de overloop van de tweede verdieping een knusse extra slaapplek gecreëerd. Perfect als logeerplek, speelhoek of werkruimte. Alles is tot in detail verzorgd, waardoor de woning een frisse en uitnodigende uitstraling heeft.

Buitenruimte

De tuin is een verlengstuk van de woning: sfeervol, verzorgd en klaar voor lange zomeravonden of gezellige momenten met vrienden en familie. Achter de woning staat een karaktervolle, gepotdekselde berging met opbouw en bergzolder. Praktisch en stijlvol in één.

Omgeving

De ligging is minstens zo aantrekkelijk: dichtbij scholen, een supermarkt en sociale voorzieningen zoals kerken, een korfbalveld en diverse speeltuinen. Een fijne en levendige buurt, waar jong en oud zich thuis voelt.





Pluspunten op een rij

- Hoekwoning met stijlvolle uitstraling en strakke afwerking
- Moderne keuken (2023)
- Uitbouw met lichtkoepel voor extra licht en ruimte
- Praktische bijkeuken/achteringang
- 4 slaapkamers + extra slaapplek op de overloop
- Verzorgde tuin met karaktervolle berging en bergzolder
- Gelegen nabij voorzieningen en speelgelegenheden

Een woning die luxe, comfort en praktische details perfect combineert. Klaar om indruk te maken.



Woonkamer



Eetgedeelte



Woonkamer







Keuken



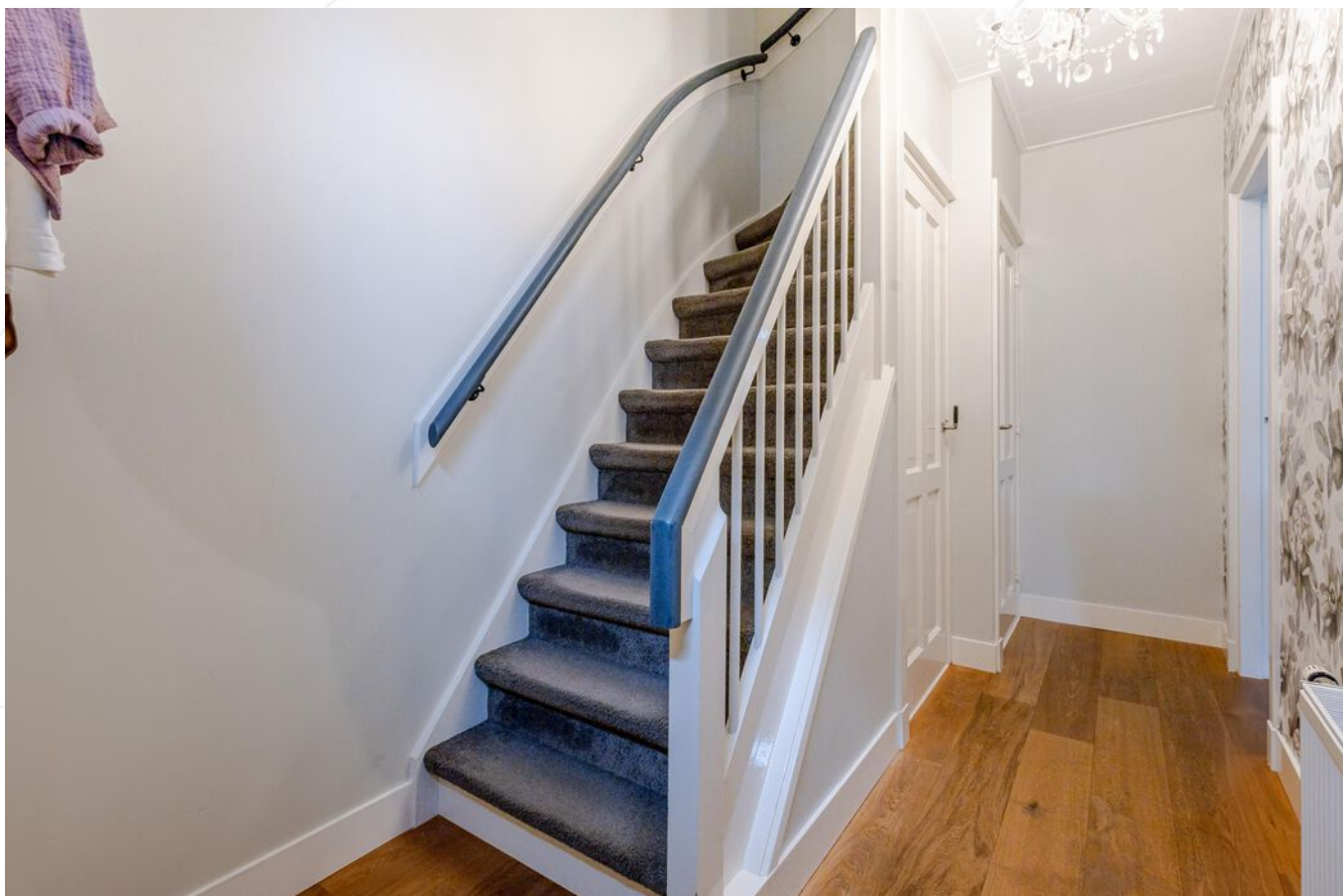
Keuken



Keuken



Bijkeuken



Trapopgang 1e verdieping



Hal/entree



Toilet



Slaapkamer 1



Slaapkamer 1



Slaapkamer 2



Slaapkamer 2



Slaapkamer 3



Overloop 1e verdieping



Badkamer



Wastafelmeubel



Toilet en douche



Overloop 2e verdieping met slaapplek



Slaapkamer 4



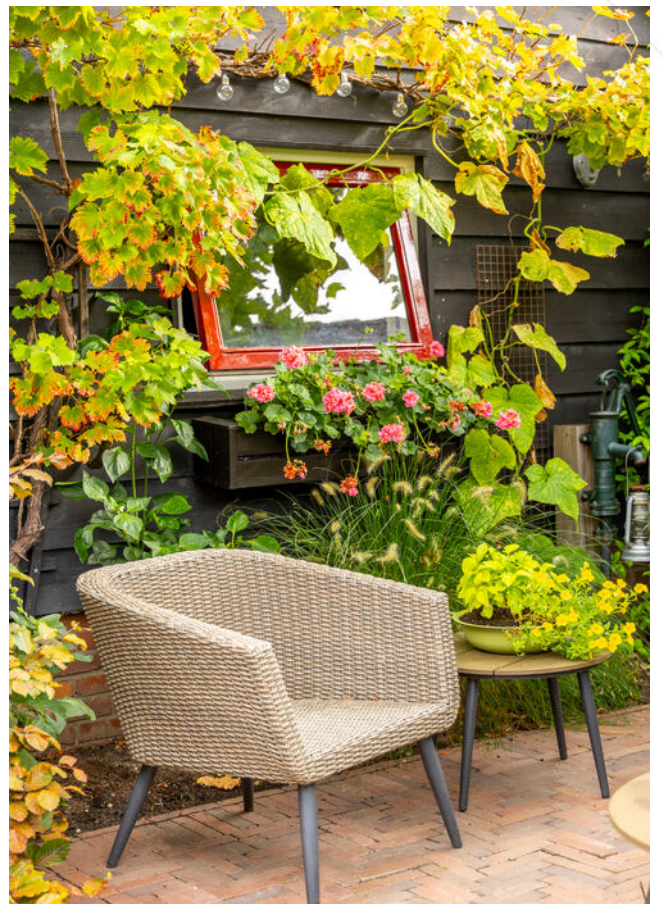
Achtertuin



Achtertuin



Loungegedeelte





Berging



Houthok in zijtuin



Voorzijde woning



Omgeving

Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
hal / entree	eiken vloerdelen	behang	gipsplaten	toegang tot: - meterkast - kelderkast - toilet - 1e verdieping middels trapopgang
toilet	vloertegels	wandtegels + stucwerk	stucwerk	voorzien van: - inbouw toilet
woonkamer	eiken vloerdelen	stucwerk + vliesbehang	stucwerk	voorzien van: - raampartij met 2x tussenstijl venster in voorgevel - venster in zijgevel - raampartij van 1.90 m met 1 stijl in achterzijde - houtkachel toegang tot: - open keuken - hal / entree
keuken (2023)	.			voorzien van: - koelkast - vrieskast - vaatwasmachine (2019) - afzuigkap - oven/magnetron - carroussel - lichtkoepel boveneeettafel
bijkeuken	vloertegels	stucwerk + vliesbehang	stucwerk	voorzien van: - vaste kast met witgoedaansluitingen - venster in achtergevel - loopdeur in zijgevel
1e VERDIEPING				
overloop	vinyl	sauswerk + stucwerk	gipsplaten	toegang tot: - 3 slaapkamers - badkamer
slaapkamer 1	vinyl	stucwerk + sauswerk	gipsplaten	voorzien van: - raampartij met 2x tussenstijl en 2x openslaande vensters - 2x vaste kast
slaapkamer 2	vinyl	stucwerk + sauswerk	gipsplaten	gelegen aan de voorzijde voorzien van 2x openslaand venster
slaapkamer 3	vinyl	behang		gelegen aan de achterzijde voorzien van: - openslaand venster - vaste kast
badkamer	vloertegels	wandtegels	stucwerk + inbouwspots	voorzien van: - afgesloten glazen douche + drainage goot - toilet - wastafelmeubel - opslaand kiep venster - vast venster

Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
2e VERDIEPING				
overloop	vinyl	gipsplaten + sauswerk	gipsplaten + inbouwspots	voorzien van: - slaapplek - dakvenster - lattenwand - 2x knieschotbergingen
slaapkamer 4	vinyl	gipsplaten + sauswerk	gipsplaten	voorzien van: - dakvensters - vaste kastenwand - knieschotbergingen
BUITEN				
voortuin				voorzien van: - diverse beplanting - haagjes - bestrating - grindpartij
zijtuin				voorzien van: - klinkers - klimop
achtertuin				voorzien van: - sierstraatwerk - gepotdekselde berging - loungegedeelte - diverse klimplanten - plataan
stenen berging				gepotdekselde berging met een goothoogte van 2.40 meter en een nokhoogte van 3.83 meter voorzien van: - elektra aansluiting - opbouw + bergzolder

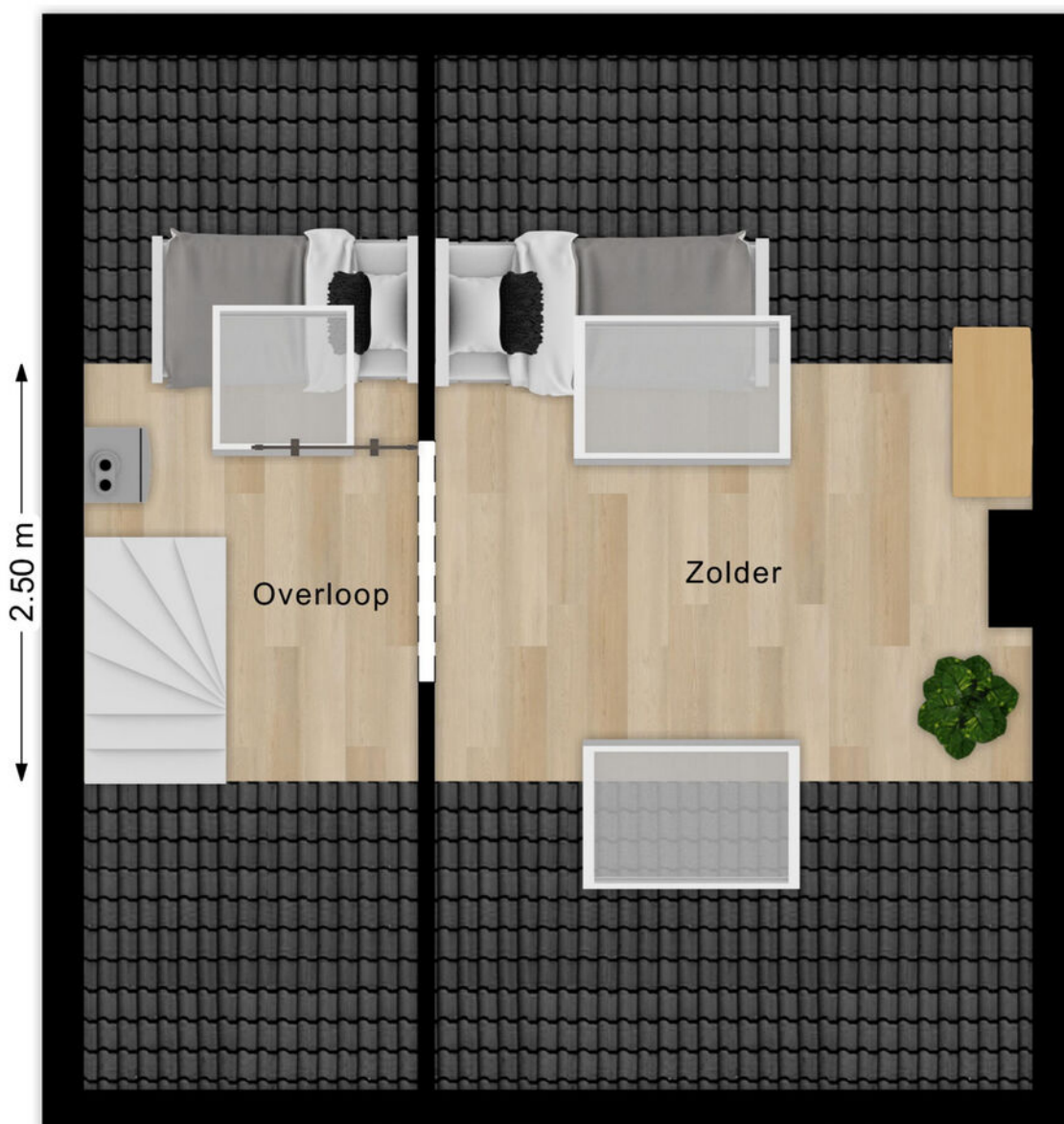
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



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

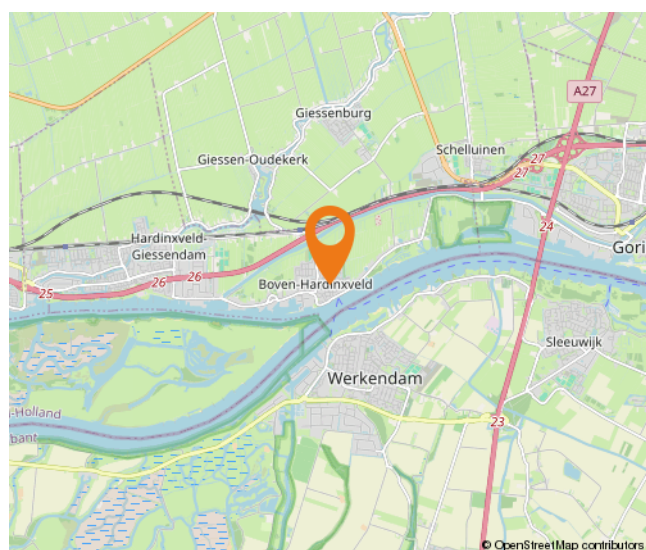
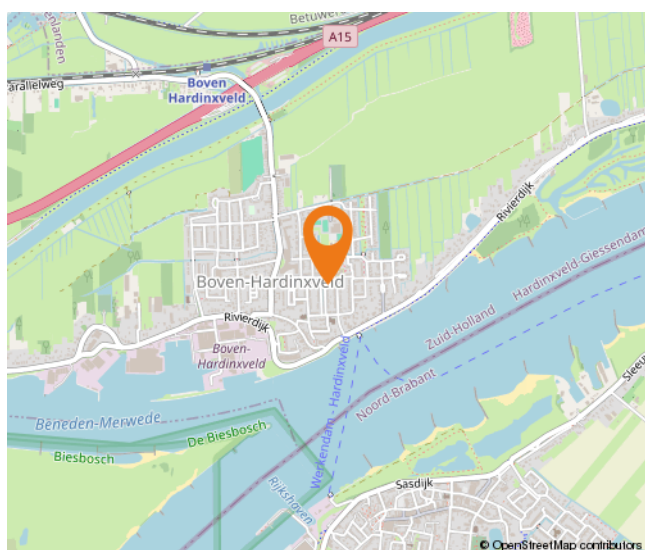
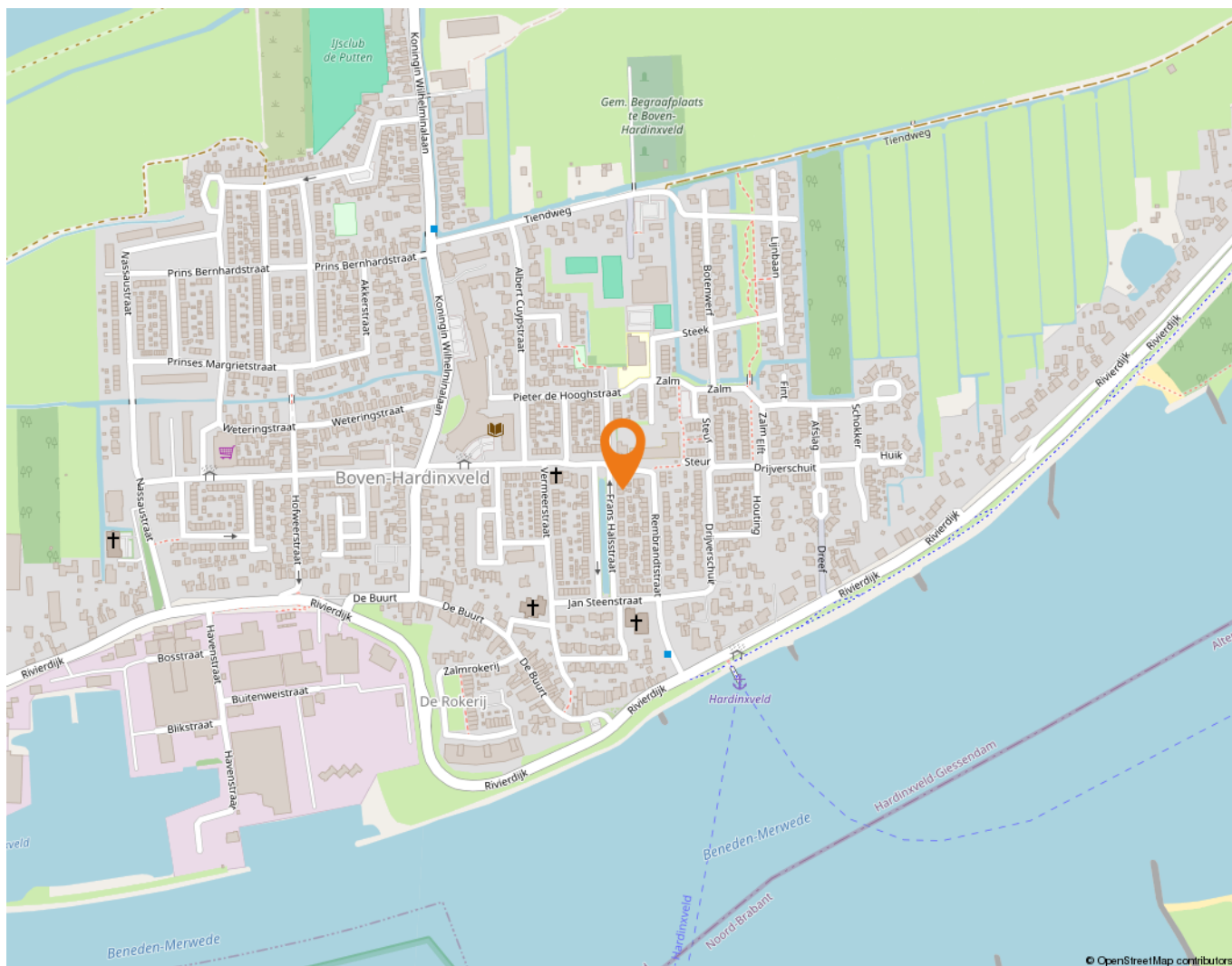
Sectie C

Perceel 2781

kadaster

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



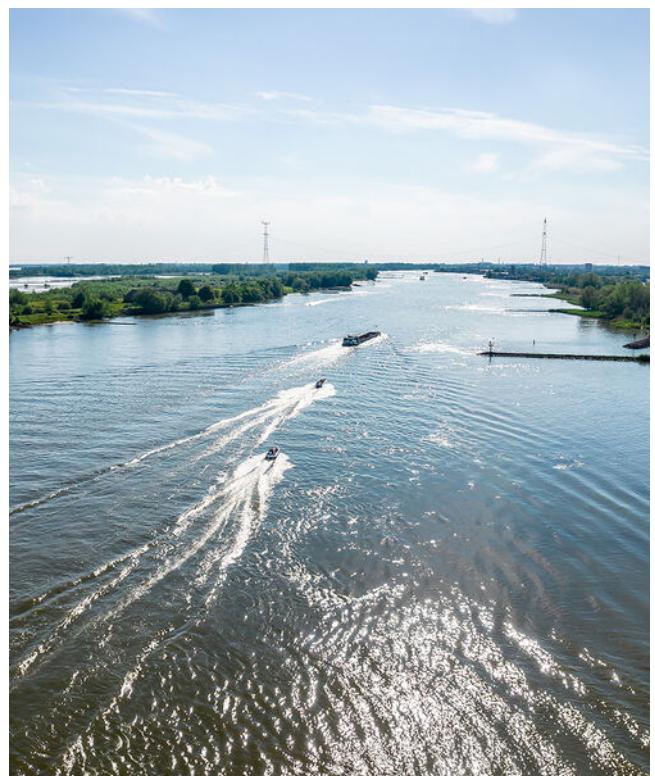
Wonen in Boven-Hardinxveld

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			
Houtkachel		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	
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- houten vloer(delen)	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- vriezer		X	
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Badkamer met de volgende toebehoren			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- douche (cabine/schermbel)	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting		X	
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	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