



## **Troelstrastraat 60**

3371 VL Hardinxveld-Giessendam

Vraagprijs: € 369.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **100 m<sup>2</sup>**

PERCEELOPPERVLAKTE: **168 m<sup>2</sup>**

ENERGIELABEL: **E**

# Kenmerken



Woonoppervlakte  
**100 m<sup>2</sup>**



Inhoud  
**338 m<sup>3</sup>**



Bouwjaar  
**1956**



Aantal slaapkamers  
**3**

|                               |                                                                                                                                                                     |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Perceeloppervlakte            | 168 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                  |
| Externe bergruimte            | 12 m <sup>2</sup> (schuur)                                                                                                                                          |
| Gebouw gebonden buitenruimte  | 4 m <sup>2</sup> (2x balkonnetje)                                                                                                                                   |
| Aantal badkamers en toiletten | 1 badkamer voorzien van toilet en 1 afzonderlijk toilet                                                                                                             |
| Isolatie                      | dubbel glas, dakisolatie                                                                                                                                            |
| Verwarming + Warm water       | cv-ketel Intergas HR 2013                                                                                                                                           |
| Kozijnen                      | Volledig hout                                                                                                                                                       |
| Elektra                       | 14 groepen, 4 aardlekschakelaars                                                                                                                                    |
| Vloeren                       | hout                                                                                                                                                                |
| Voorzieningen                 | dakraam, rolluiken, schuifpui, glasvezel kabel, airconditioning                                                                                                     |
| Kruipruimte                   | ja                                                                                                                                                                  |
| Geheid                        | ja                                                                                                                                                                  |
| Energielabel                  | E                                                                                                                                                                   |
| Parkeren                      | openbaar parkeren                                                                                                                                                   |
| Tuinligging                   | achtertuin, 69 m <sup>2</sup> , zuid                                                                                                                                |
| Bouwkundige bijzonderheden    | <ul style="list-style-type: none"><li>- schuifpui achterzijde en raam achterzijde 1e verdieping zijn slecht/matig</li><li>- voegwerk buitengevel is matig</li></ul> |

# Algemene omschrijving

Deze charmante 2-onder-1-kapwoning is gelegen op een uitstekende locatie, op korte afstand van het centrum. Dankzij de tuin op het zuiden kun je genieten van volop zonlicht, terwijl de fraaie overkapping en de stenen berging de tuin niet alleen aantrekkelijk maken, maar ook praktisch. Zodra je de woning binnenstapt, kom je in een ruime hal die toegang geeft tot het toilet en het trapportaal. Het trapportaal is voorzien van een handige garderobenis en biedt toegang tot de lichte en ruime woonkamer.

De woonkamer is een aangename, open ruimte die naadloos overloopt in de keuken. Door de grote raampartijen valt er veel natuurlijk licht naar binnen, wat de ruimte nog ruimer doet aanvoelen. Zowel vanuit de keuken als de woonkamer heb je direct toegang tot de tuin. De overkapping in de tuin biedt je de mogelijkheid om buiten te zitten, zelfs als het weer wat minder is.

Op de eerste verdieping vind je twee slaapkamers die beide goed van formaat zijn en voldoende ruimte bieden voor meubels en opslag. De badkamer is royaal en biedt de nodige voorzieningen voor zowel comfort als functionaliteit. Ook is er een wasruimte, die handig is voor de wasmachine en droger, en waar je via een deur het balkon kunt betreden – ideaal voor het ophangen van de was of om gewoon even buiten te zijn.



# Algemene omschrijving

De tweede verdieping is bereikbaar via een afsluitbare trap en biedt veel extra ruimte. Deze zolder kan perfect dienen als derde slaapkamer, een werkkamer, of gewoon als extra opslagruimte – afhankelijk van je wensen.

Kortom, een woning die niet alleen goed is gelegen, maar ook voldoende ruimte biedt om comfortabel te wonen. De combinatie van binnen- en buitenruimte, de zonnige tuin met overkapping, en de praktische indeling maakt dit een ideale plek om je thuis te noemen.





Woonkamer









Keuken





hal/entree



toilet



trapportaal





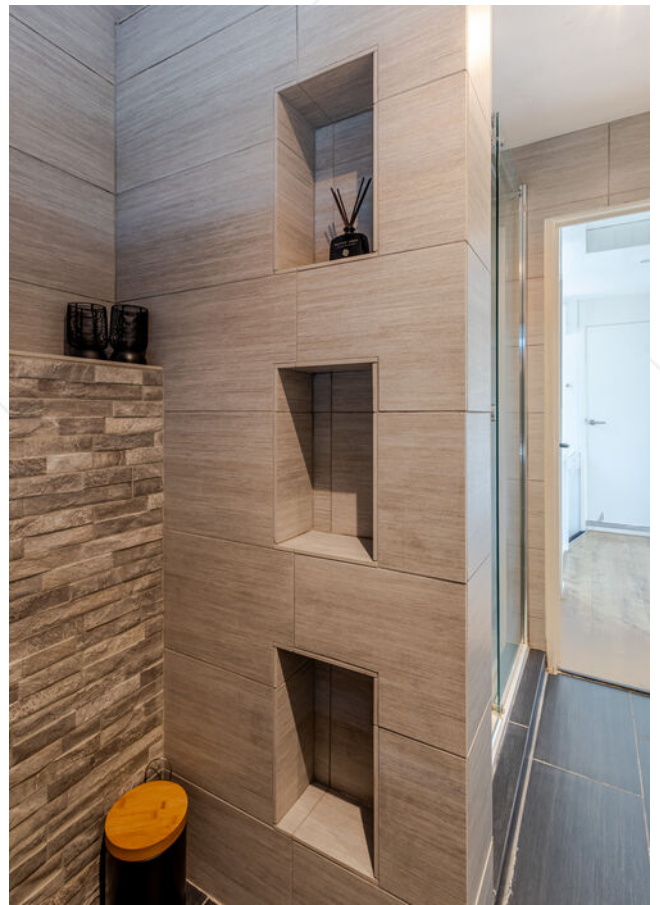
slaapkamer 1





Slaapkamer 2





badkamer





badkamer



overloopt 1e verdieping



wasruimte en toegang tot balkon



overloop 2e verdieping



slaapkamer 3 / werkkamer



overkapping







# Afwerkstaat

| Ruimte               | Vloer       | Wanden                   | Plafond                        | Kenmerken                                                                                                                                                          |
|----------------------|-------------|--------------------------|--------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>BEGANE GROND</b>  |             |                          |                                |                                                                                                                                                                    |
| hal / voorportaal    | laminaat    | sputwerk                 | sputwerk                       | voorzien van:<br>- meterkast<br>- raam in zijgevel<br>toegang tot:<br>- toilet<br>- trapportaal                                                                    |
| toilet               | vloertegels | wandtegels /<br>sputwerk | sputwerk                       | voorzien van:<br>- duo wc blok<br>- fonteintje<br>- uitzetraam                                                                                                     |
| trapportaal          | laminaat    | sputwerk                 | sputwerk                       | voorzien van :<br>- trapopgang<br>- garderobe nis<br>toegang tot:<br>- woonkamer                                                                                   |
| woonkamer            | laminaat    | stucwerk                 | gips plafond                   | L- vormige woonkamer voorzien van:<br>- raam in de zijgevel<br>- ramen in de voorgevel<br>- schouw met gashaard<br>- schuifpui aan de achterzijde                  |
| keuken               | laminaat    | stucwerk                 | gipsplafond                    | hoekopstelling voorzien van:<br>- wasbak met spoelkraan<br>- combimagnetron<br>- afzuigkap<br>- inductie kookplaat<br>- vaatwasmachine<br>- toegang tot kelderkast |
| <b>1e VERDIEPING</b> |             |                          |                                |                                                                                                                                                                    |
| overloop             | laminaat    | spachtelputz             | spachtelputz                   | toegang tot:<br>- 2 slaapkamers<br>- badkamer<br>- afsluitbare trapopgang naar de 2e verdieping<br>voorzien van:<br>- ramen in de zijgevel<br>- airconditioning    |
| slaapkamer 1         | laminaat    | behang /<br>sauswerk     | gipsplafond met<br>inbouwspots | voorzien van:<br>- 2x draairaam aan de voorzijde<br>- vaste kast                                                                                                   |
| slaapkamer 2         | laminaat    | stucwerk                 | gips                           | voorzien van:<br>- 1x groot vast raam<br>- 1x draairaam<br>- handbedienbare screens<br>- vaste kast                                                                |
| badkamer             | vloertegels | wandtegels               | stucwerk                       | voorzien van:<br>- 1x vast raam<br>- 1x klepraam<br>- dubbele wastafel<br>- zwevend closet<br>- designradiator<br>- hand- en regen douche                          |

# Afwerkstaat

| Ruimte               | Vloer    | Wanden   | Plafond         | Kenmerken                                                                                        |
|----------------------|----------|----------|-----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>2e VERDIEPING</b> |          |          |                 |                                                                                                  |
| voorzolder           | laminaat | stucwerk | kunststof delen | voorzien van:<br>- vaste trap<br>- CV-ketel<br>- toegang slaapkamer 3                            |
| slaapkamer 3         | laminaat | stucwerk | kunststof delen | voorzien van:<br>- velux raam<br>- knieschotten aan beide zijden                                 |
| <b>BUITEN</b>        |          |          |                 |                                                                                                  |
| tuin                 |          |          |                 | voorzien van:<br>- terras met sierstraatwerk<br>- kunstgras<br>- stenen berging<br>- overkapping |
| stenen berging       |          |          |                 | voorzien van:<br>- betonvloer<br>- elektra<br>- bergzolder                                       |
| overkapping          |          |          |                 | voorzien van:<br>- houten vlonderdelen<br>- houtkachel                                           |
|                      |          |          |                 |                                                                                                  |
|                      |          |          |                 |                                                                                                  |
|                      |          |          |                 |                                                                                                  |

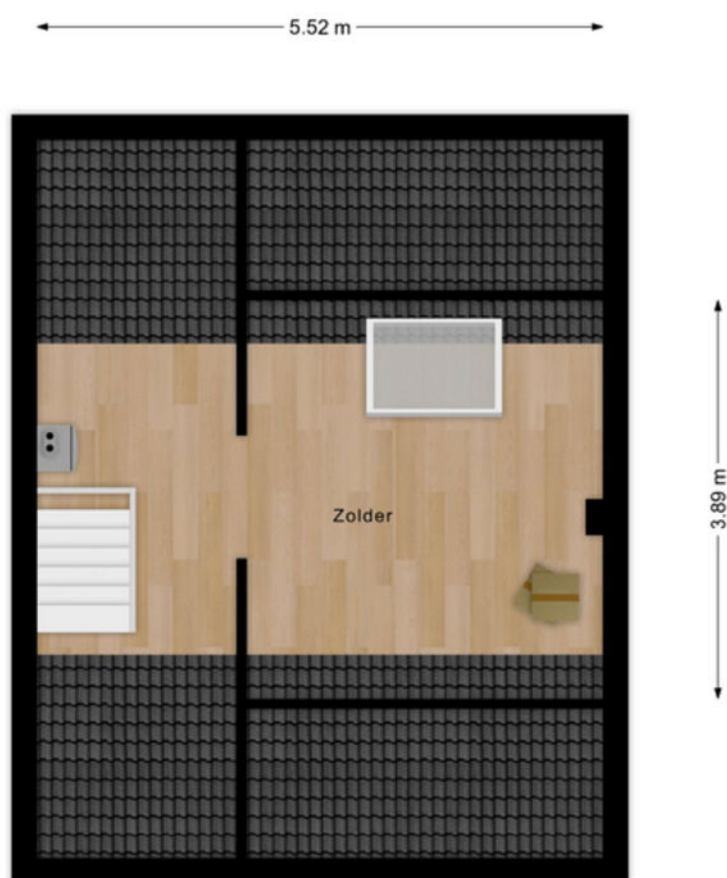
# Plattegrond



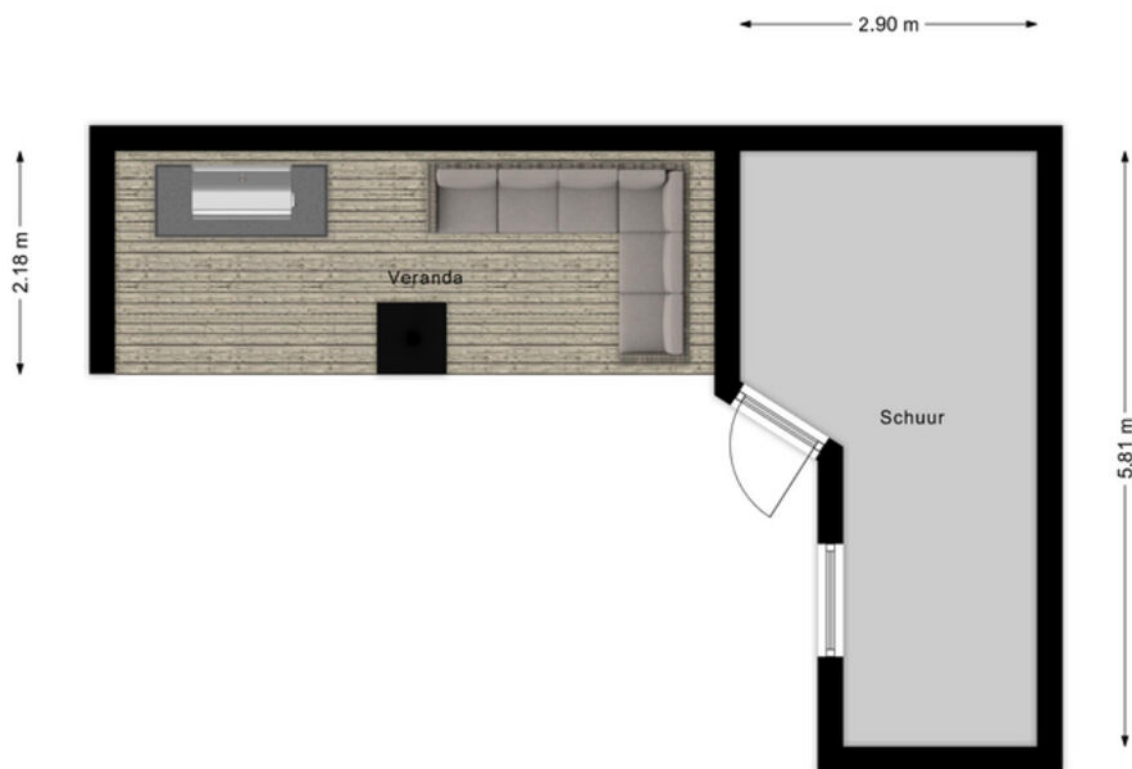
# Plattegrond



# Plattegrond



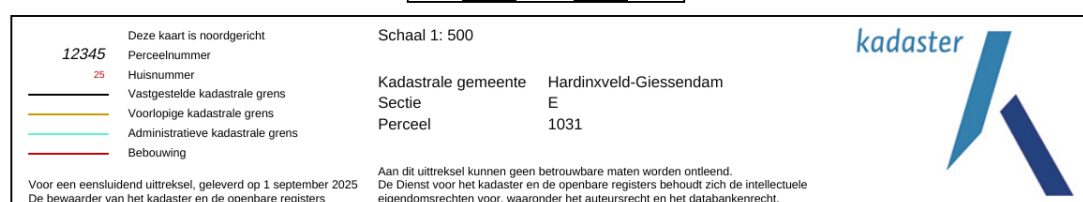
# Plattegrond



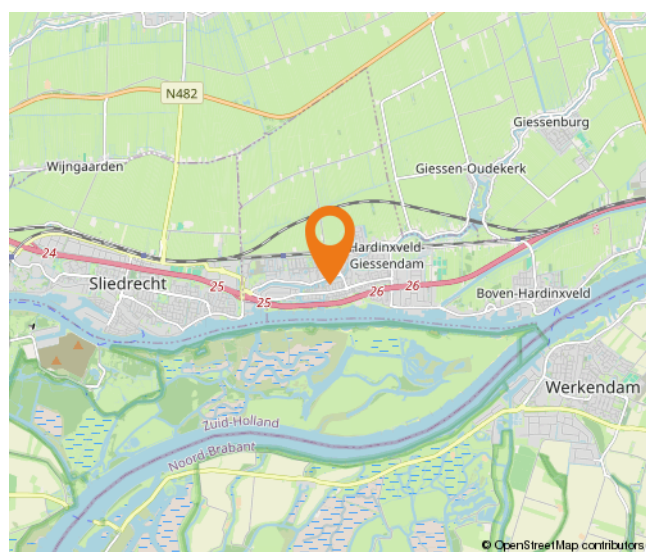
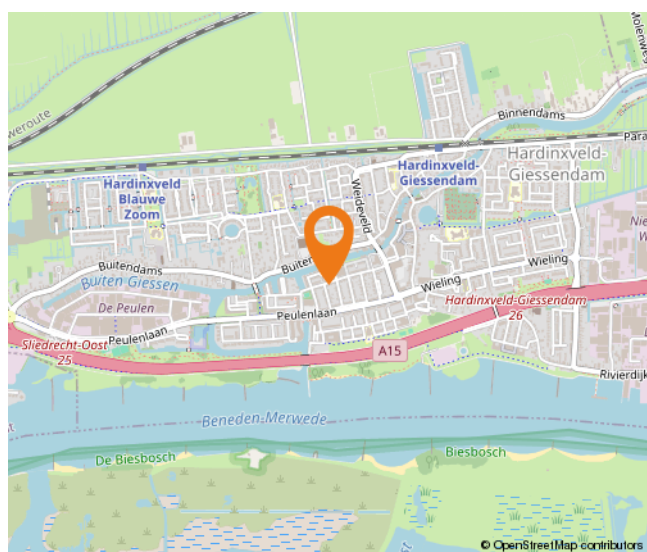
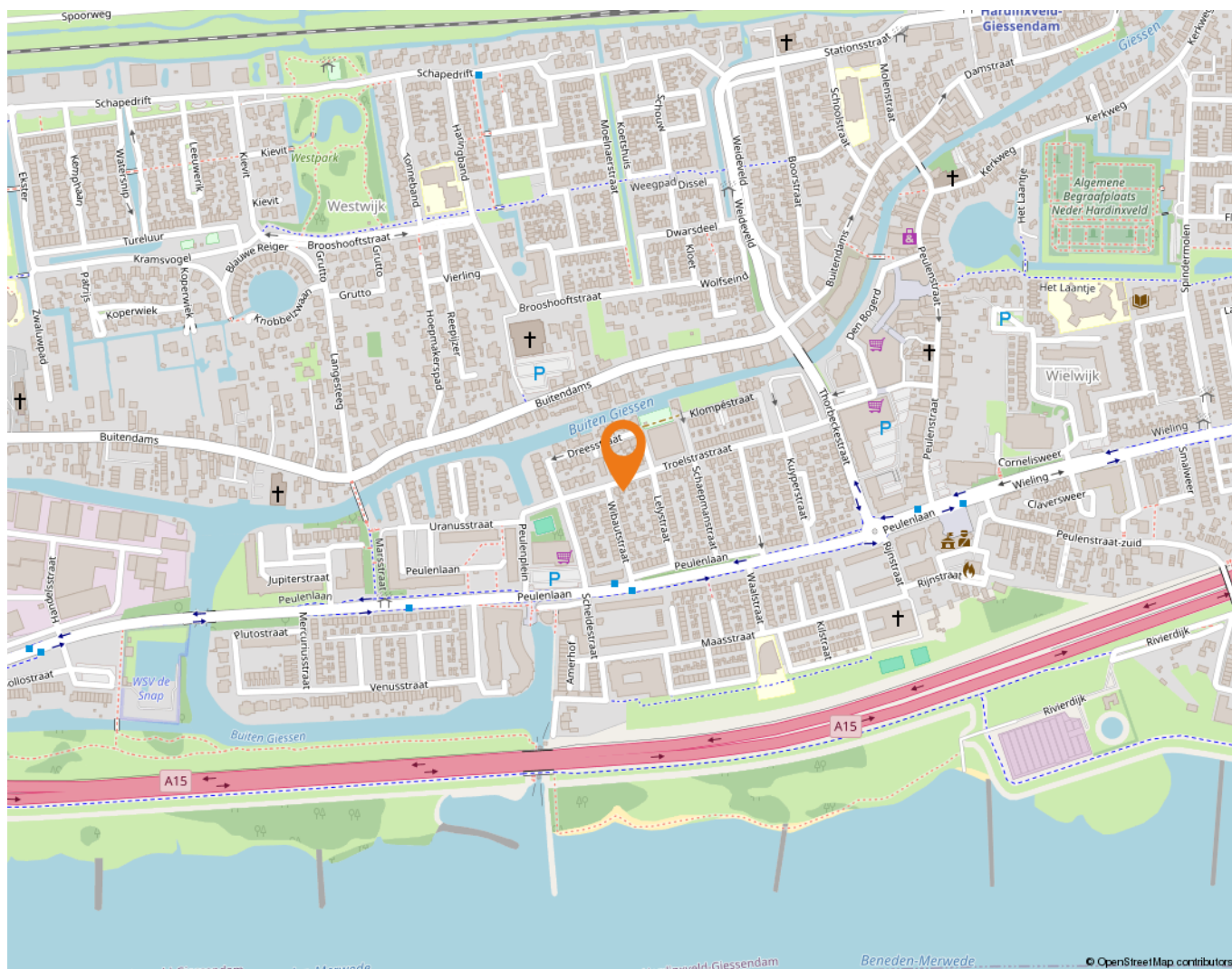
## Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



# 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 |
|------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| <b>Woning - Interieur</b>                |               |          |              |
| (Voorzet) openhaard met toebehoren       | X             |          |              |
| (Gas)kachels                             | X             |          |              |
| Designradiator(en)                       | X             |          |              |
| Verlichting, te weten                    |               |          |              |
| - inbouwspots/dimmers                    | X             |          |              |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers   | X             |          |              |
| - losse (hang)lampen                     |               | X        |              |
| - Gang/wc licht                          | X             |          |              |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten      |               |          |              |
| - Tv kast                                | X             |          |              |
| - Kist bij tv hoek                       | X             |          |              |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten |               |          |              |
| - gordijnrails                           | X             |          |              |
| - gordijnen                              |               | X        |              |
| - rolgordijnen                           | X             |          |              |
| - lamellen                               | X             |          |              |
| - jaloezieën                             | X             |          |              |
| - (losse) horren/rolhorren               | X             |          |              |
| Vloerdecoratie, te weten                 |               |          |              |
| - laminaat                               | X             |          |              |
| <b>Woning - Keuken</b>                   |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)             | X             |          |              |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten      |               |          |              |
| - kookplaat                              | X             |          |              |
| - (gas)fornuis                           | X             |          |              |
| - afzuigkap                              | X             |          |              |
| - magnetron                              | X             |          |              |
| - oven                                   | X             |          |              |
| - combi-oven/combimagnetron              | X             |          |              |
| - koelkast                               | X             |          |              |
| - vriezer                                | X             |          |              |
| - koel-vriescombinatie                   | X             |          |              |

# Lijst van zaken

|                                                                    | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--------------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| - vaatwasser                                                       | X             |          |              |
| - koffiezetapparaat                                                |               | X        |              |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>                                     |               |          |              |
| Toilet met de volgende toebehoren                                  |               |          |              |
| - toilet                                                           | X             |          |              |
| - toilethouder                                                     | X             |          |              |
| - toiletborstel(houder)                                            |               | X        |              |
| - fontein                                                          | X             |          |              |
| Badkamer met de volgende toebehoren                                |               |          |              |
| - douche (cabine/schermbord)                                       | X             |          |              |
| - stoomdouche (cabine)                                             | X             |          |              |
| - wastafel                                                         | X             |          |              |
| - wastafelmeubel                                                   | X             |          |              |
| - plankje                                                          | X             |          |              |
| - toilet                                                           | X             |          |              |
| - toilethouder                                                     | X             |          |              |
| - toiletborstel(houder)                                            |               | X        |              |
| - Badkamer kast naast de wastafel                                  | X             |          |              |
| <b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b> |               |          |              |
| (Voordeur)bel                                                      |               | X        |              |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie                    | X             |          |              |
| Rookmelders                                                        | X             |          |              |
| (Klok)thermostaat                                                  | X             |          |              |
| Airconditioning                                                    | X             |          |              |
| Zonwering buiten                                                   | X             |          |              |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                            | X             |          |              |
| Warmwatervoorziening, te weten                                     |               |          |              |
| - CV-installatie                                                   | X             |          |              |
| <b>Tuin - Inrichting</b>                                           |               |          |              |
| Tuinaanleg/bestrating                                              | X             |          |              |
| Beplanting                                                         |               | X        |              |
| Eettafel en zithoek overkapping                                    |               |          | X            |

# Lijst van zaken

|                                     | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|-------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| <b>Tuin - Bebouwing</b>             |               |          |              |
| Tuinhuis/buitenberging              | X             |          |              |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging | X             |          |              |
| Overkapping                         | X             |          |              |
|                                     |               |          |              |
| <b>Tuin - Overig</b>                |               |          |              |
| Overige tuin, te weten              |               |          |              |
| - (sier)hek                         | X             |          |              |
| - Kachel tuin                       | 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](mailto: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