



alblasserwaard
makelaars & taxateurs



Kerkweg 41

3371 AE Hardinxveld-Giessendam

Vraagprijs: € 569.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **114 m²**

PERCEELOPPERVLAKE: **895 m²**

ENERGIELABEL: **E**

Kenmerken



Woonoppervlakte
114 m²



Inhoud
430 m³



Bouwjaar
1908



Aantal slaapkamers
4

Perceeloppervlakte	895 m ²
Externe bergruimte	25 m ² (berging)
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer en 2 toiletten
Isolatie	dakisolatie, dubbel glas
Verwarming / warm water	CV-ketel Intergas HRe, combiketel uit 2019
Kozijnen	volledig hout
Elektra	5 groepen
Vloeren	begane grond beton, verdiepingsvloer hout
Voorzieningen	glasvezel kabel
Kruipruimte	nee
Geheid	nee
Energielabel	E
Parkeren	openbaar parkeren
Tuinligging	rondom

Algemene omschrijving

Stap over het charmante bruggetje en laat u betoveren door deze unieke vrijstaande woning uit 1908! Met sierlijk gemetselde raambogen, een woonoppervlakte van ca. 113 m² en een royaal perceel van 895 m² ademt deze woning ruimte, sfeer, karakter en historie.

Wat deze woning zo bijzonder maakt, is dat hij geschikt is voor alle levensfasen. Dankzij de slaapkamer en badkamer op de begane grond is hij levensloopbestendig, terwijl de drie extra slaapkamers op de verdieping hem ook ideaal maken voor gezinnen of logees. De huidige bewoners hebben hier bijna 50 jaar met liefde gewoond en een gezin grootgebracht. Dat warme, vertrouwde gevoel is nog steeds voelbaar in elke hoek.

De tuin rondom is een oase van rust en privacy. Met gazon, sierstruiken, hagen en fruitbomen is er altijd een plek om te ontspannen of te spelen. Een deel van de tuin is benut als moestuin, zodat u in eigen tuin verse groenten kunt oogsten. Vanuit de royale serre geniet u van licht, lucht en het uitzicht over het groen en het omringende water.

De stijlvolle stenen berging met houten aanbouw biedt volop mogelijkheden om te klussen, en de aanwezige houtkachel maakt het in de winter ook aangenaam. Ondanks de idyllische ligging, volledig omsloten door watergangen, woont u hier verrassend centraal op loopafstand van winkels en OV. Vrijheid, rust, ruimte én een centrumlocatie: deze woning heeft het allemaal!



Pluspunten

Pluspunten op een rij:

- Vrijstaande woning uit 1908 met karakteristieke raambogen
- Woonoppervlakte ca. 113 m² op een perceel van 895 m²
- Levensloopbestendig: slaapkamer en badkamer op de begane grond
- Drie extra slaapkamers op de verdieping, ideaal voor gezinnen of logeés
- Royale serre met veel licht en uitzicht op de tuin
- Privacyvolle tuin met gazon, sierbeplanting, fruitbomen en moestuinmogelijkheid
- Stijlvolle stenen berging met houten aanbouw en houtkachel
- Idyllische ligging, volledig omsloten door watergangen en bereikbaar via een bruggetje
- Rust, ruimte én toch centraal gelegen





Woonkamer/serre



Woonkamer/serre



Woonkamer met eetgedeelte/serre



Eetgedeelte/serre



Eetgedeelte/serre



Keuken



Keuken





Hal/entree met garderobe



Entree



Toilet



Slaapkamer (begane grond)



Slaapkamer (begane grond)



Badkamer





Overloop 1e verdieping



Slaapkamer 12



Slaapkamer 2



Slaapkamer 2



Slaapkamer 3



Slaapkamer 3



Slaapkamer 4



Slaapkamer 4



Bovenaanzicht woning



Toegangsbrug naar woning



Bovenaanzicht woning



Woning met serre







Achteraanzicht



Zijaanzicht



Terras achter

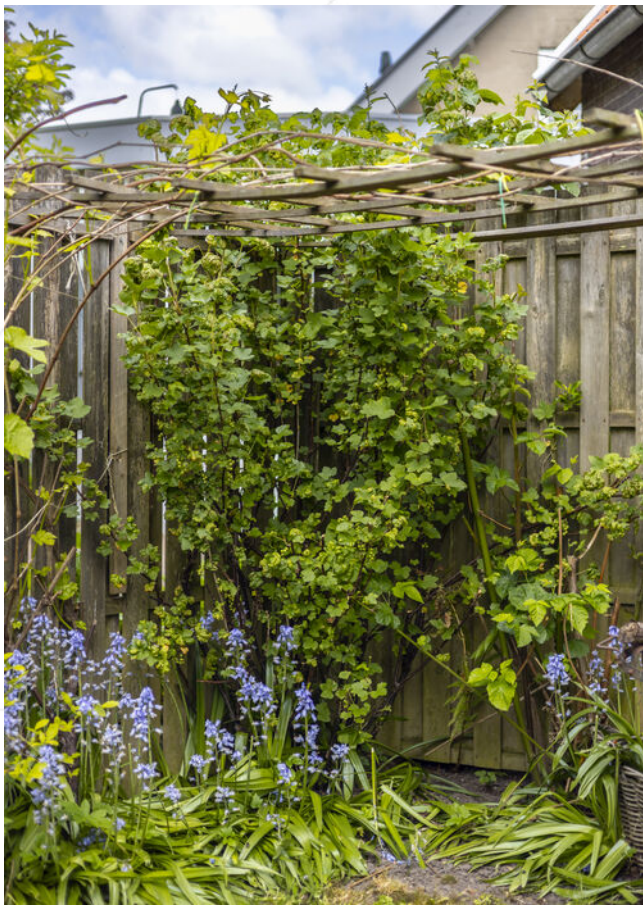


Achtertuint



Stenen berging





Sfeerimpressies





Achtertuint





Moestuin





Zijtuin



Metselboog met jaartal

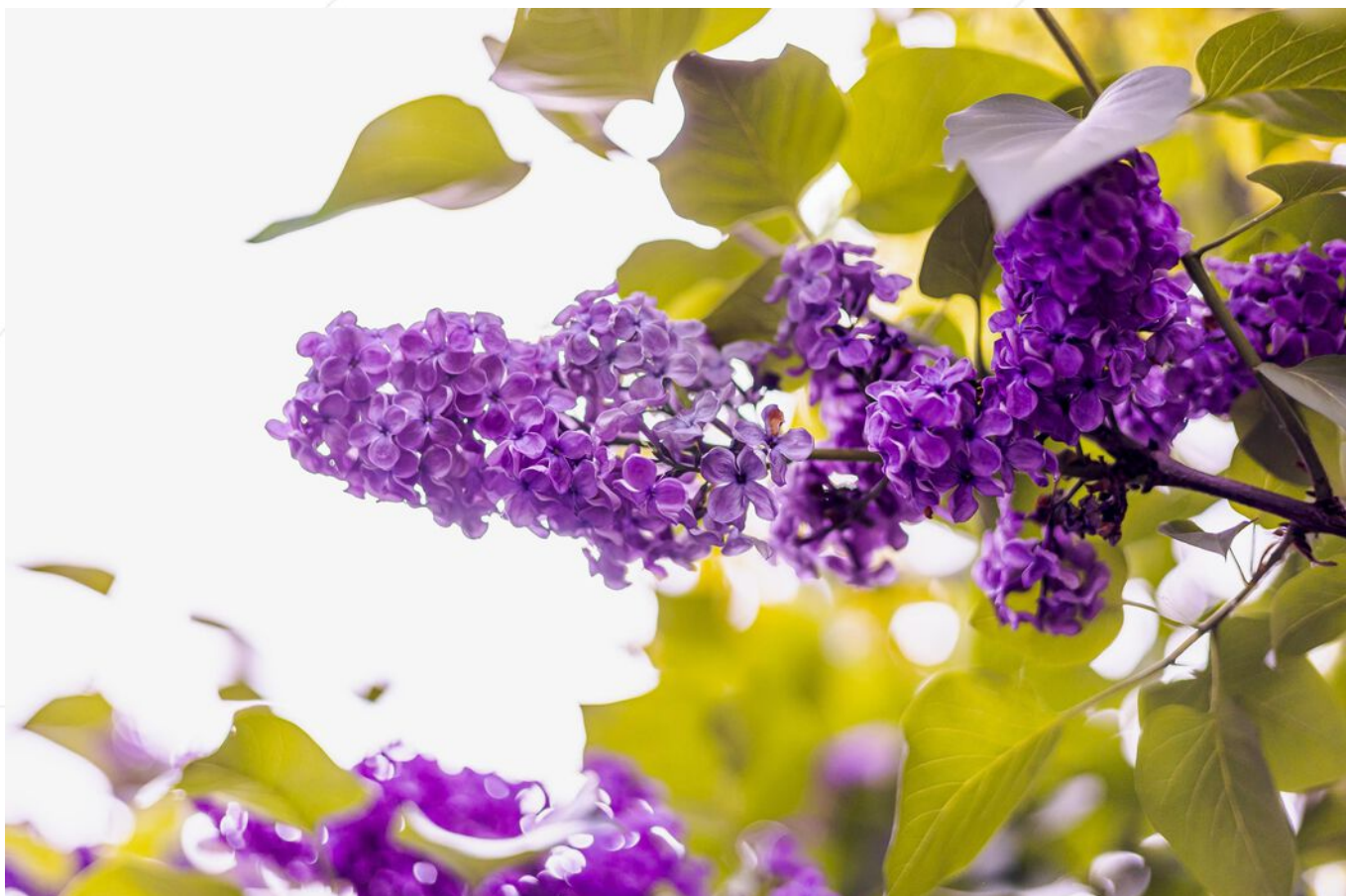


Bovenaanzicht









Voorzijde woning

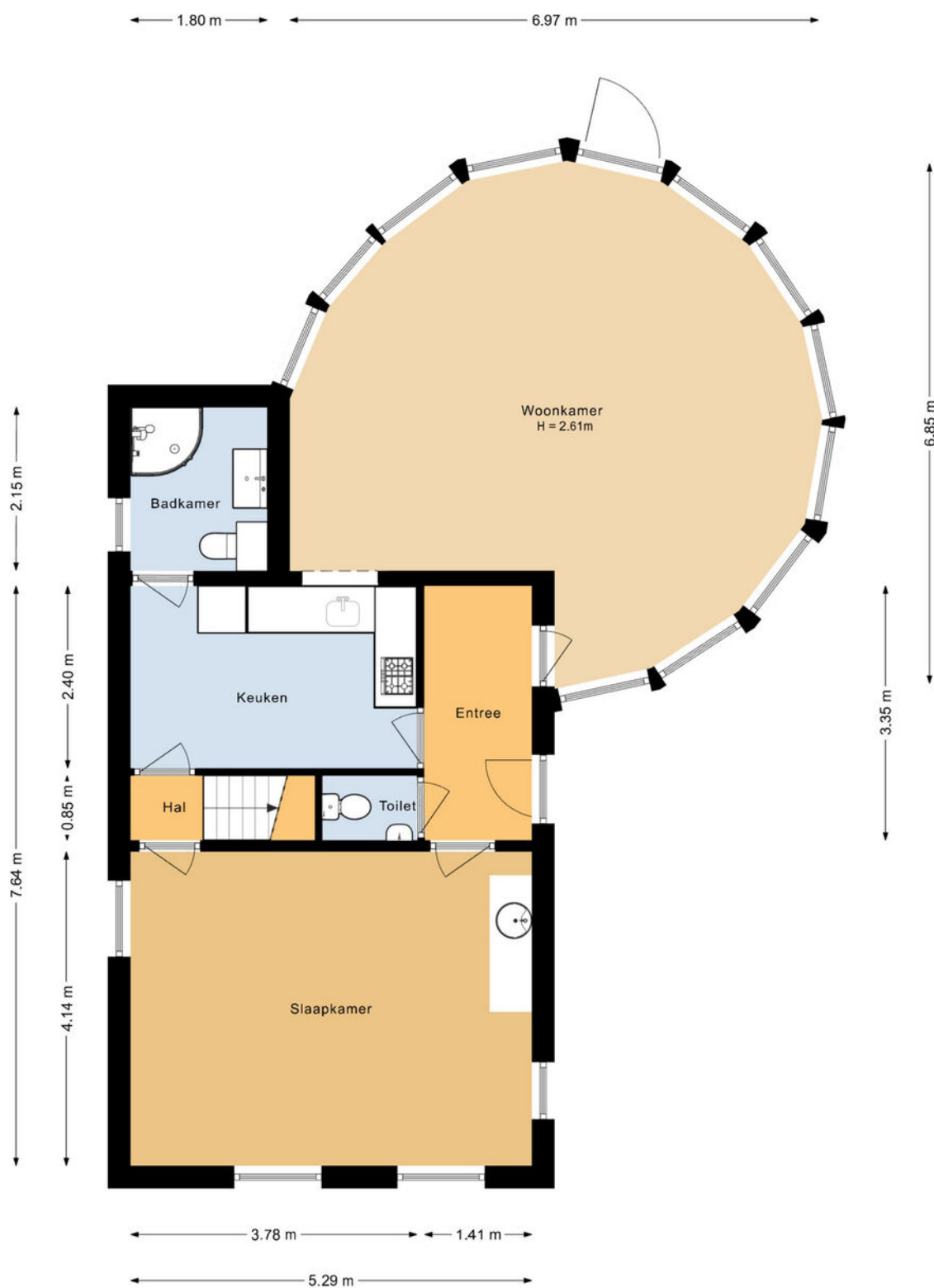
Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
hal / entree	laminaat	behang	gipsplaten	voorzien van garderobe toegang tot: - toilet - keuken - woonkamer - slaapkamer
toilet	vloertegels	wandtegels / spuitwerk	gipsplaten	voorzien van: - duoblok toilet - fonteintje
woonkamer	laminaat	behang	stucwerk + houten delen	uitgebouwd als serre rondom raampartijen met veel lichtinval toegang tot de tuin middels loopdeur
keuken	laminaat	behang	Agnes plafondplaten	dichte keuken met hoekopstelling, voorzien van: - koelkast - vrieskast - (combi)magnetron - vaatwasmachine - afzuigkap - carrousselkast - kastenwand - hardstenen aanrechtblad - witgoedaansluitingen toegang tot 1e verdieping middels trapopgang
slaapkamer 1	laminaat	behang	gipsplaten	gelegen aan de voorzijde van de woning toegang tot de hal voorzien van 3 vensters , 2 in de noord en 1 in de westgevel
badkamer	vloertegels	wandtegels	plaatmateriaal met toplaag	voorzien van: - afsluitbare douche - wastafelmeubel - toilet - handdoekenkast - venster in achtergevel
1e VERDIEPING				
overloop	laminaat	sauswerk	balken + gipsplaten	voorzien van: - CV-opstelling - witgoedaansluiting (droger) - vaste kastruimte - dakvenster toegang tot 3 slaapkamers - zolder middels vlizotrap
slaapkamer 2	laminaat	behang	gipsplaten	gelegen aan de achterzijde voorzien van: - 2 vaste kasten - wastafel - houten venster met draai/kantelraam
slaapkamer 3	laminaat	behang	gipsplaten	gelegen aan de oostzijde voorzien van 2 vaste en 1 draai-kantelraam

Afwerkstaat

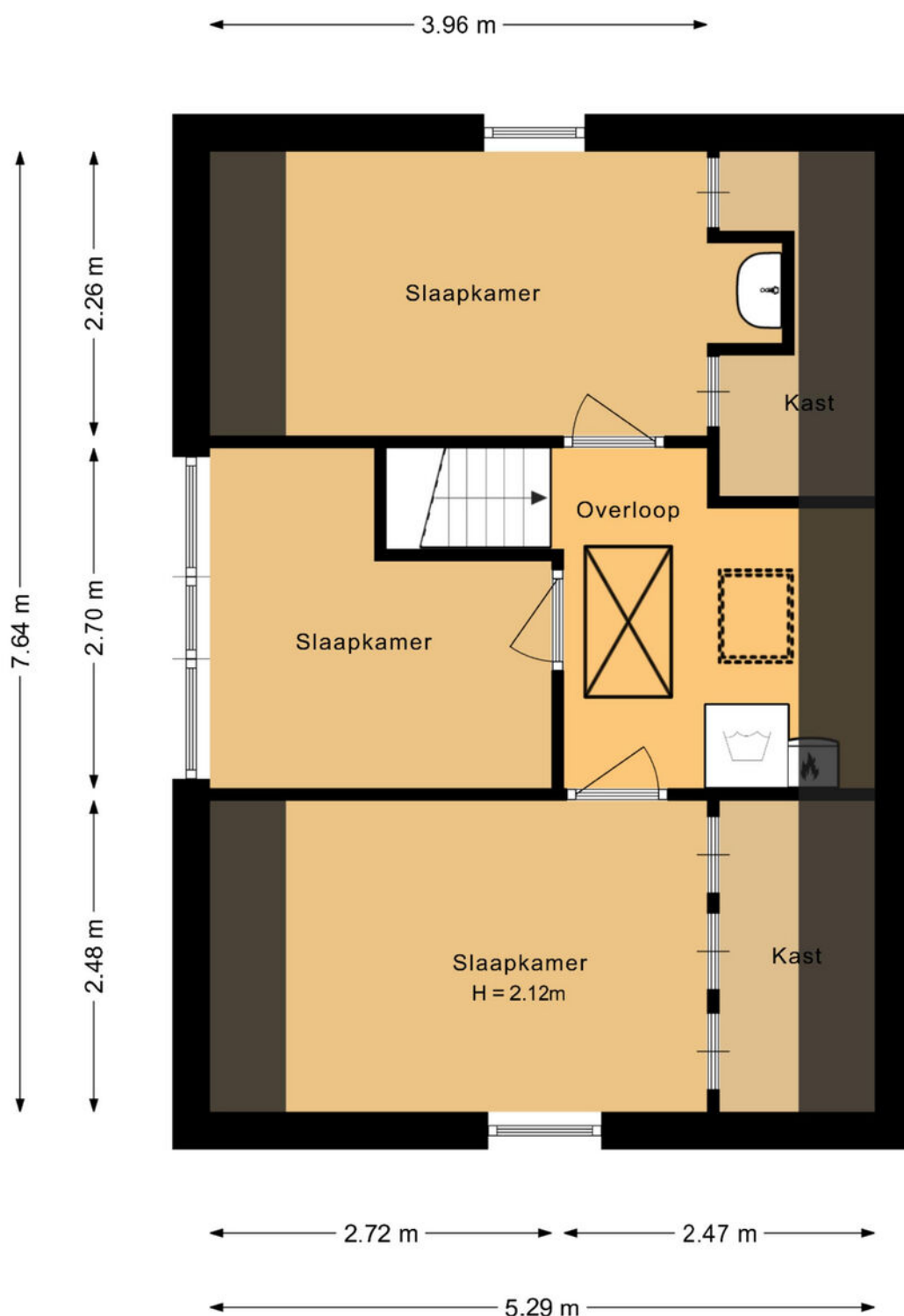
Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
1e verdieping (vervolg)				
slaapkamer 4	laminaat	behang	balken + gipsplaten	gelegen aan de voorzijde voorzien van: - 3 vaste kasten - raampartij met roedeverdeling en klepvenster
ZOLDER				
zolder				nokhoogte 1.30 meter
BUITEN				
tuin				tuin rondom, voorzien van: - gazon - hagen / haagjes - fruitbomen - struiken - moestuin - diverse zitjes - rondom watergangen - toegangsbrug - achterom - stenen berging
stenen berging				voorzien van: - houten aanbouw - houtkachel - elektra-aansluiting

Plattegrond begane grond



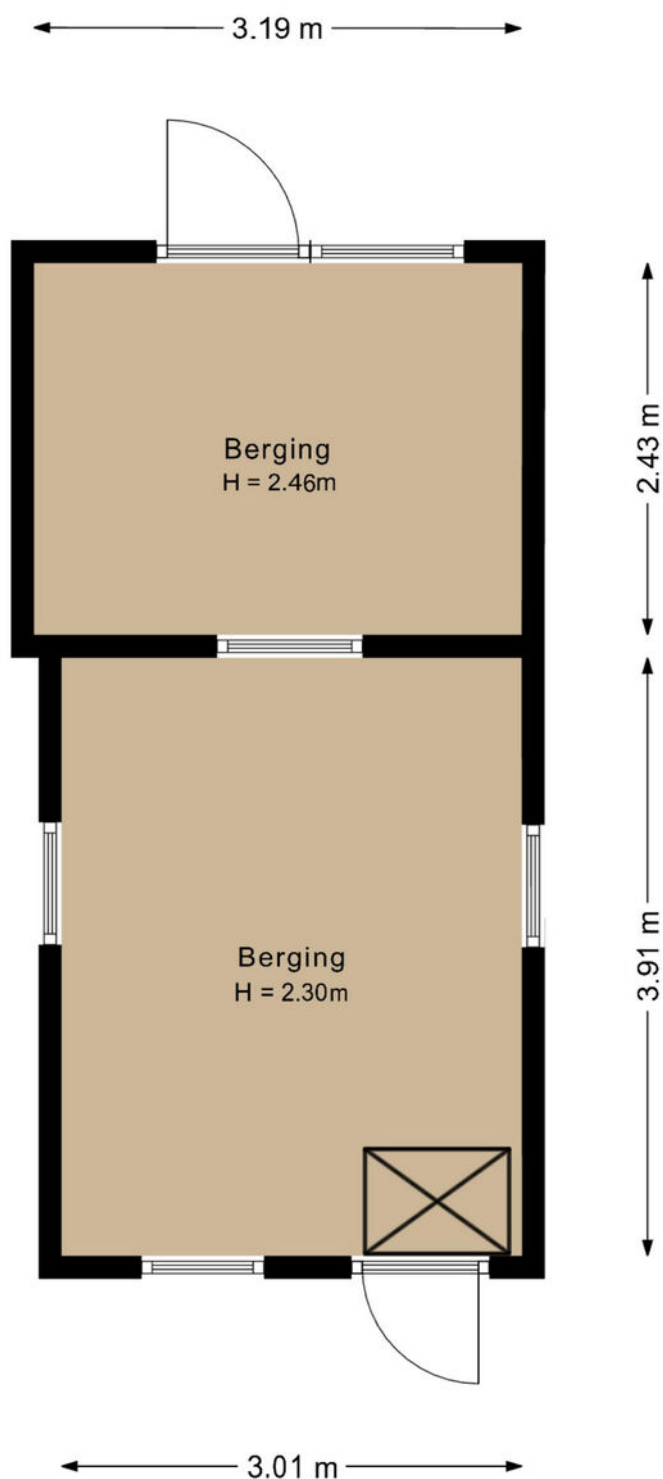
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond 1e verdieping



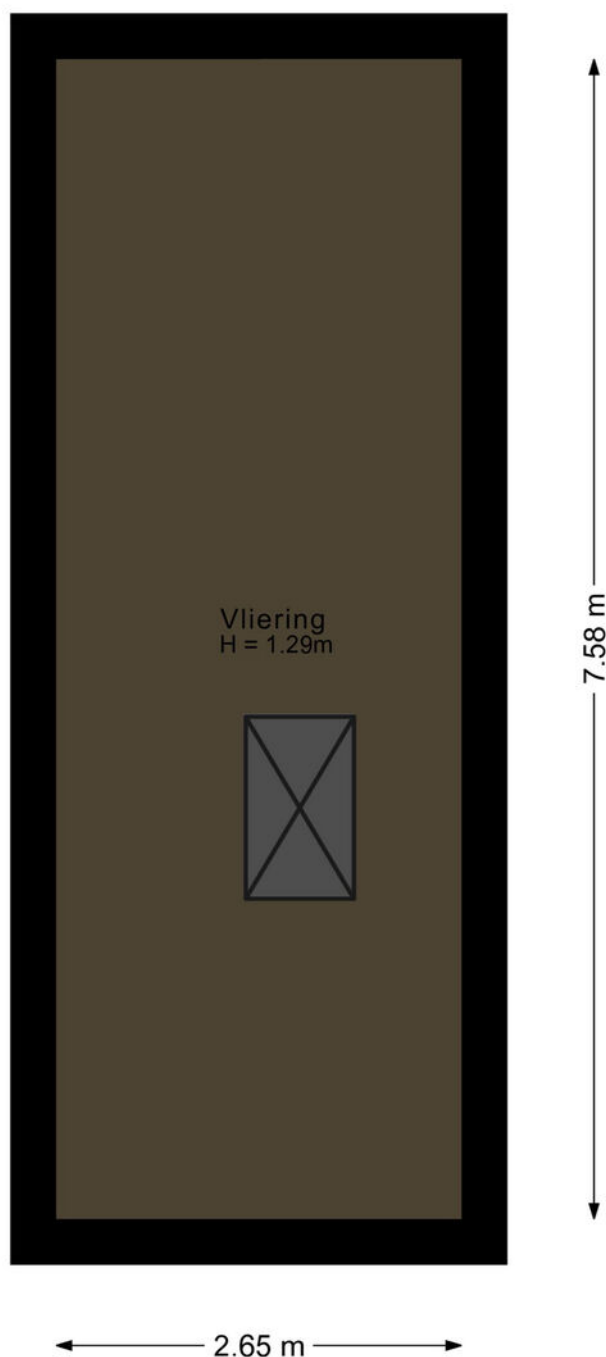
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond berging



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond vloering



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Kerkweg41



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Hardinxveld-Giessendam

H

93

kadaster

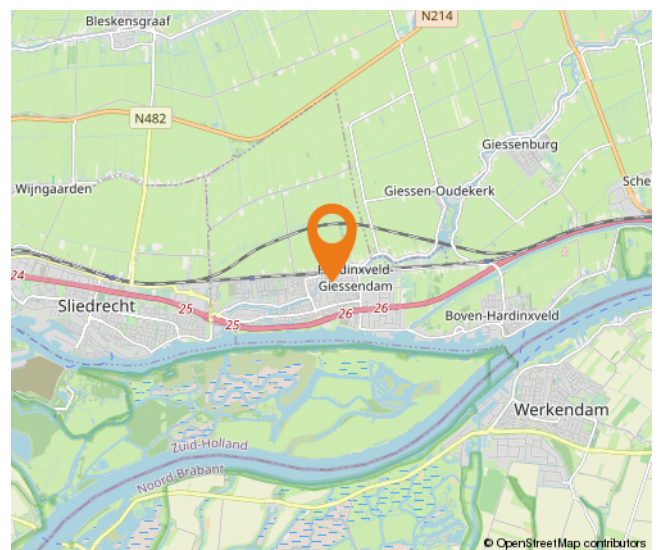
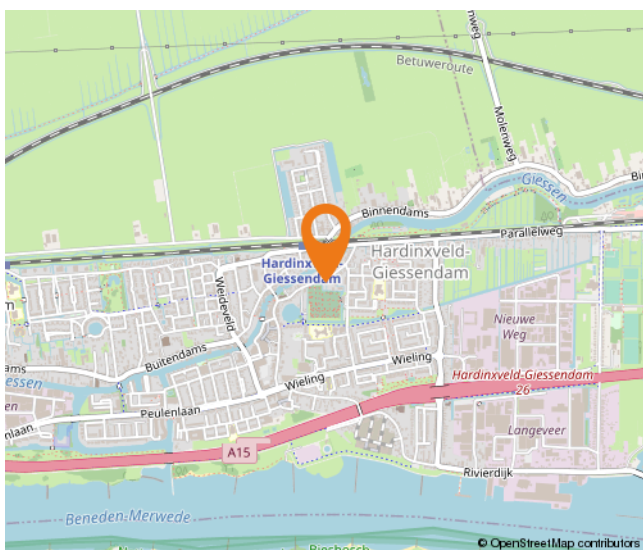
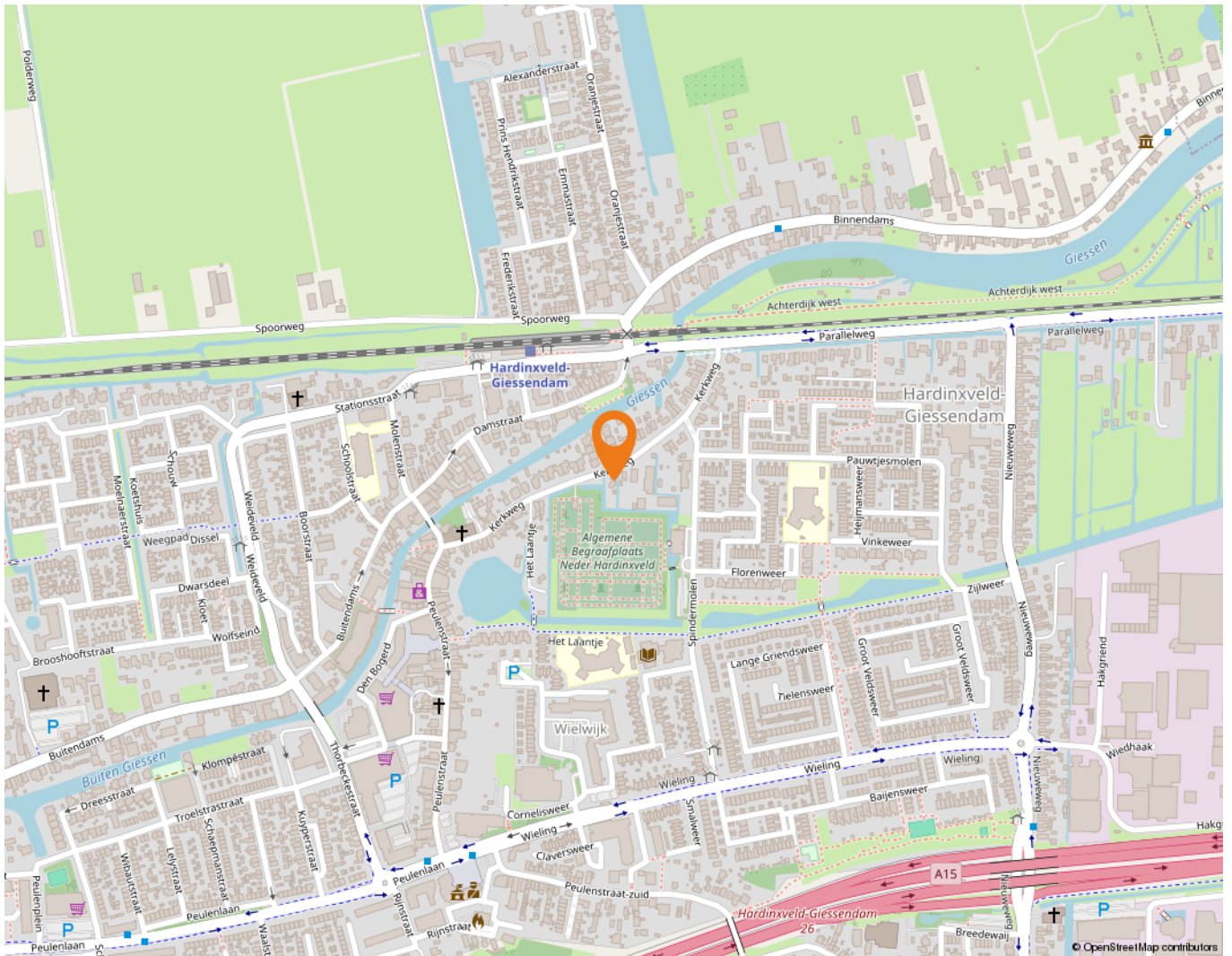
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 21 februari 2023

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			
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		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	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			
- 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