



Peulenstraat-zuid 65

3371 AL Hardinxveld-Giessendam

Vraagprijs: € 315.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **55 m²**

PERCEELOPPERVLAKE: **116 m²**

ENERGIELABEL: **E**

Kenmerken



Woonoppervlakte
55 m²



Inhoud
190 m³



Bouwjaar
1887



Aantal slaapkamers
1

Perceeloppervlakte	116 m ²
Externe bergruimte	27 m ² (schuur/muziekstudio)
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer en 1 toilet
Isolatie	dakisolatie, dubbel glas
Verwarming en warm water	c.v.-ketel Remeha uit 2021
Kozijnen	volledig voorzien van houten kozijnen
Elektra	4 groepen en 1 aardlekschakelaar + afzonderlijke groepenkast in de schuur
Vloeren	begane grond: beton, verdieping: hout
Voorzieningen	zelfstandige ventilatie in de badkamer en toilet
Kruipruimte	nee
Geheid	nee
Energielabel	E
Parkeren	openbaar parkeren
Tuinligging	voortuin, 30 m ² , west
Bouwkundige bijzonderheden	verfwerk van de dakkapel aan de voorzijde is matig/slecht

Charmante tussenwoning uit 1910

Ben je starter en op zoek naar een karakteristieke woning met verrassend veel mogelijkheden? Dan is deze charmante tussenwoning uit 1910 aan de Peulenstraat Zuid absoluut een bezichtiging waard! De woning ligt op een centrale locatie, op korte afstand van het centrum en diverse voorzieningen.

Bij binnenkomst stap je direct de recent vernieuwde keuken in, die toegang biedt tot het moderne toilet en de rest van de woning. De woonkamer is knus en sfeervol, met voldoende ruimte voor een gezellige zithoek en een eethoek. Vanuit de woonkamer leidt de trap naar de eerste verdieping.

Boven vind je een ruime slaapkamer en een moderne badkamer (vernieuwd in 2021), voorzien van een ligbad, inloofdouche en een stijlvol wastafelmeubel een fijne plek om te ontspannen.

Tegenover de woning ligt de zonnige tuin, volledig omheind en voorzien van een groene erfafscheiding voor extra privacy. In de tuin staat een royale schuur met dubbele openslaande deuren. Een klein deel van deze schuur is ingericht als volledig geluidsdichte muziekstudio ideaal voor muzikanten of andere creatieve hobby's. Daarnaast is er een handige bergzolder voor extra opslagruimte.

Met zijn centrale ligging, karakteristieke uitstraling en multifunctionele buitenruimte is dit een ideale woning voor starters die op zoek zijn naar een fijne plek met iets extra's.



Tuin en schuur



Woonkamer









Keuken





Toilet





Slaapkamer





Badkamer





Tuin





Muziekstudio







nabij gelegen groenstrook/wandelpad

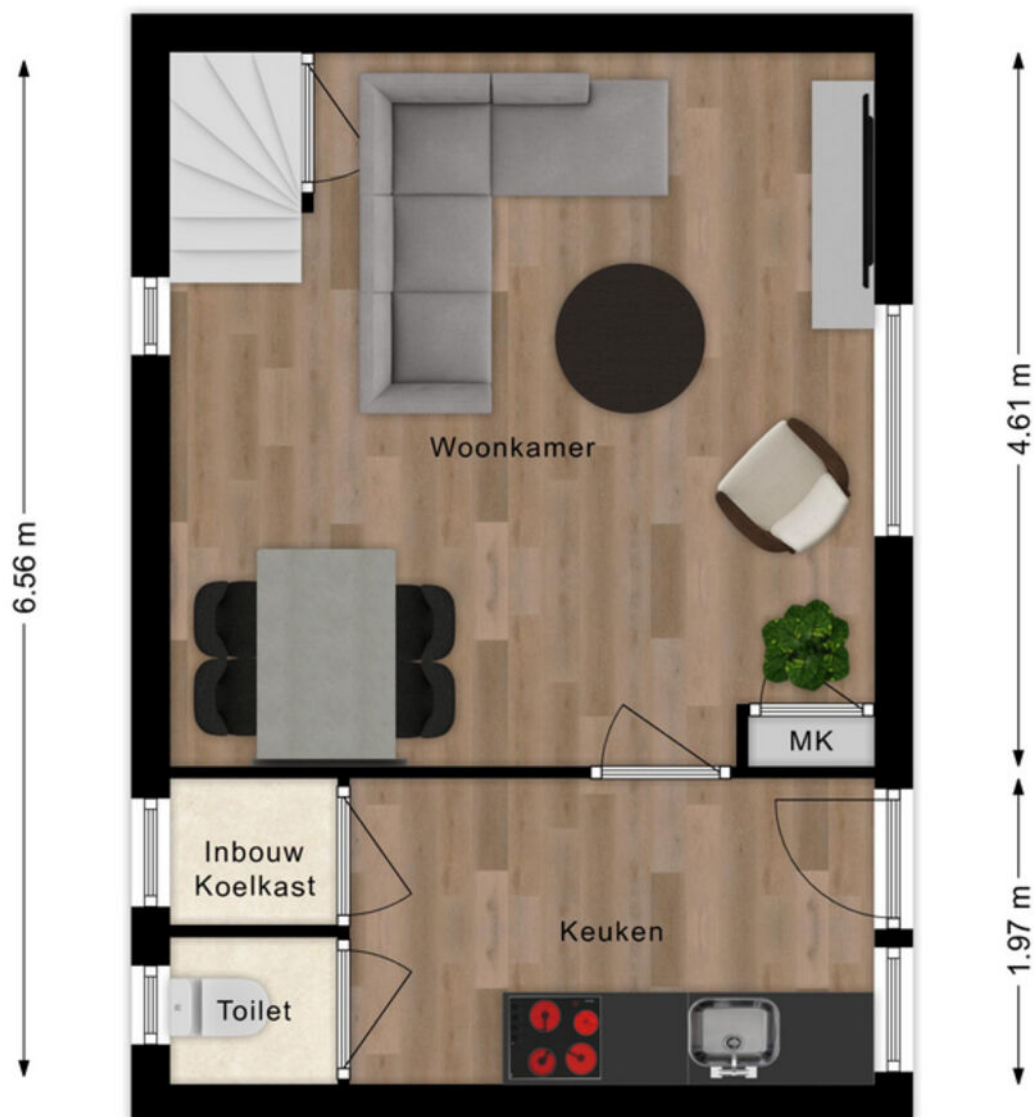




Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
toilet	vloertegels	wandtegels + behang	sauswerk	voorzien van:: - zwevend closet - raam in achterzijde
woonkamer	PVC	sauswerk + behang	houten delen + balken	voorzien van: - trapopgang 1e verdieping - trapkast - meterkast - 1x vast raam aan de voorzijde - 1x draairaam aan de achterzijde
keuken	PVC	sauswerk	sauswerk	rechte opstelling voorzien van: - koelkast - vriezer - afzuigkap - oven - 4 pits gas kookplaat - 1x vast raam in voorzijde toegang tot: - toilet - woonkamer
1e VERDIEPING				
slaapkamer 1	PVC	behang + sauswerk	sauswerk	voorzien van: - vaste kastenwand - 1 vast raam - 2 draairamen
badkamer	vloertegels	wandtegels + sauswerk	sauswerk	voorzien van: - wastafelmeubel - inloopdouche (regen- + handdouche) - ligbad - designradiator - 2 draairamen
BUITEN				
tuin				Opnieuw aangelegd in 2020 voorzien van: - terras - nieuwe schutting - grindpartij - begroeide erfafscheiding
stenen berging	betonvloer	steen	pannen	voorzien van openslaande tuindeuren daglichttoetreding middels 2 vensters aan de voorzijde voorzien van: - bergzolder (bereikbaar middels losse trap) - elektra - water-aansluiting - witgoedaansluitingen
geïsoleerde muziekstudio	tapijttegels	stucwerk	stucwerk	voorzien van: - elektra

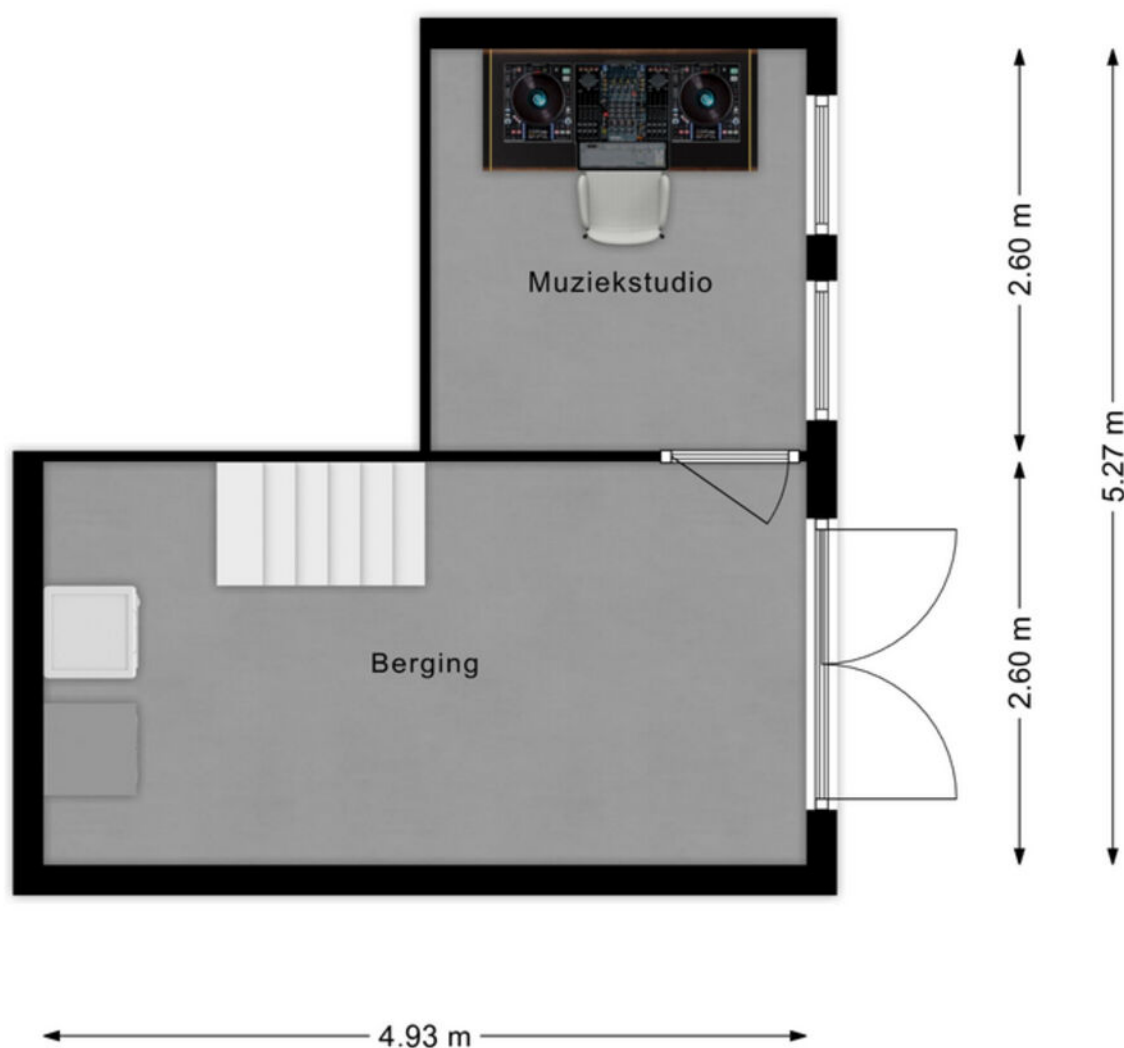
Plattegrond begane grond



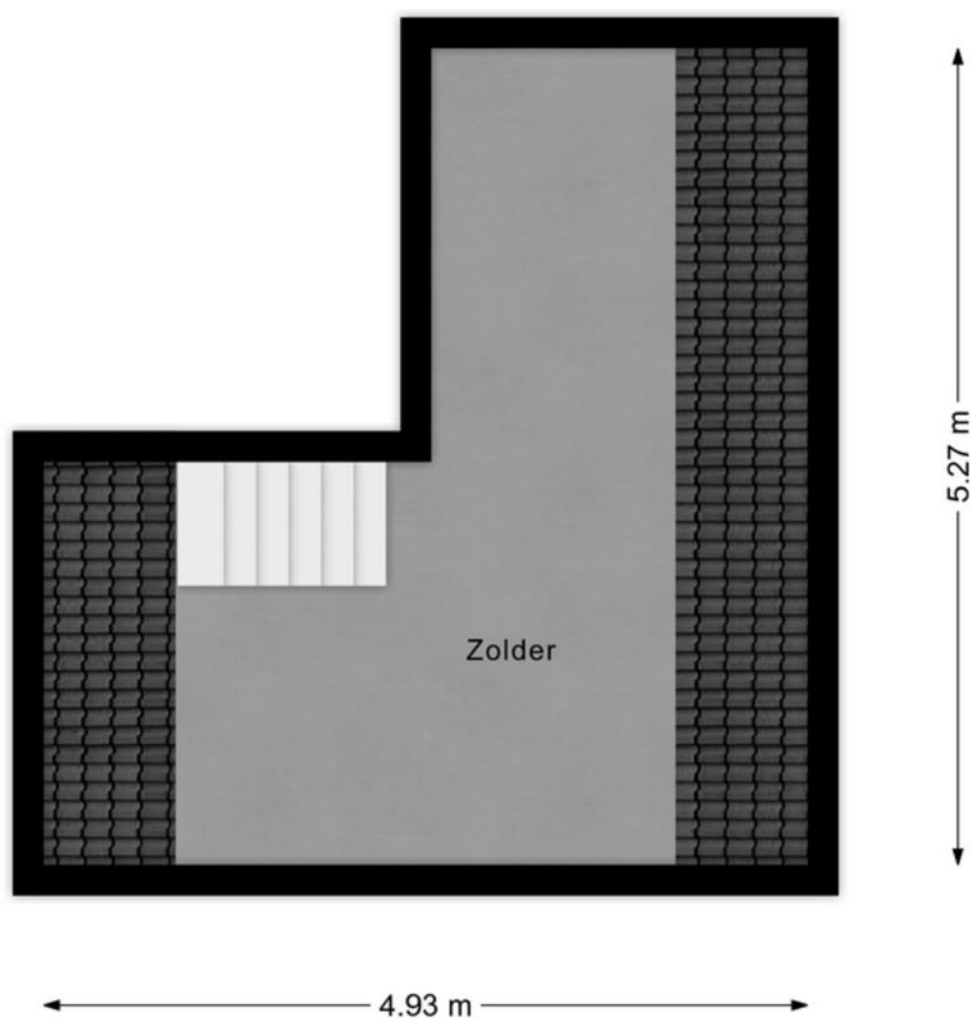
Plattegrond 1e verdieping



Plattegrond berging



Plattegrond



Kadastrale kaart



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1:500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	HARDINXVELD-GIESSENDEN
	Huisnummer	Perceel	D 2861
	Vastgestelde kadastrale grens		
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
	Overige topografie		
Voor een eenduidig uittreksel, Apeldoorn, De bewaarder van het kadaster en de openbare registers Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare meten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.			

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			
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers		X	
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- PVC vloer	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis			X
- afzuigkap	X		
- oven			X
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toilethouder	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/schermb)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Voordeur)bel		X	
(Klok)thermostaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting			X
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Stellingkasten berging			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