



Sluisweg 44

3371 EV Hardinxveld-Giessendam

Vraagprijs: € 539.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **94 m²**

PERCEELOPPERVLAKE: **505 m²**

ENERGIELABEL: **C**

Kenmerken



Woonoppervlakte
94 m²



Inhoud
365 m³



Bouwjaar
1932



Aantal slaapkamers
3 (4 mogelijk)

Perceeloppervlakte	505 m ²
Externe bergruimte	69 m ² (stenen garage en houten blokhut)
Overige inpandige ruimte	5 m ² (vliering)
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer, 1 toilet
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas
Verwarming en warm water	Intergas HR CW5 combiketel uit 2020 , open haard
Kozijnen	hout
Elektra	3 groepen, 1 aardlekschakelaar
Vloeren	begane grond: hout en beton (aanbouw) verdiepingen: hout
Voorzieningen	dakraam, rolluiken, rookkanaal
Kruipruimte	ja
Geheid	nee
Energielabel	C
Parkeren	op eigen terrein (meerdere auto's), openbaar parkeren in de straat
Tuinligging	achtertuin, 280 m ² , westen
Bijzonderheden	gelegen op royaal perceel

Algemene omschrijving

Wie ruimte zoekt, vindt dat volop in deze 2-1kapwoning aan de Sluisweg! Deze charmante woning staat op een royaal perceel van maar liefst 505m² en combineert comfort, sfeer en mogelijkheden! Voor de ZZP'er of hobbyist biedt de grote schuur mét verdieping veel mogelijkheden, hier vind je niet alleen werk-of bergruimte maar ook een extra slaapkamer. En wat dacht je van de diepe achtertuin en het parkeren op eigen grond? Met deze woning kun je alle kanten op. Kom het eens bewonderen!

De woning

De begane grond is een heerlijke leefruimte: voorzien van een gezellige woonkamer met houtkachel en een verdiepte kelderkast. De, via schuifdeur bereikbare, keuken is een echte leefkeuken, in een hoek opgesteld met extra lichtinval door de lichtkoepel. Hier wil je toch lunchen/dineren met het gezin? De nieuwe badkamer (2025), het toilet, cv-kast en toegang tot de achtertuin maken het geheel compleet. Op de eerste verdieping bevinden zich 3 slaapkamers, waarvan 1 aan de voorzijde en 2 aan de achterzijde. Vanaf de overloop is de vliering (hoogte 2,07m) bereikbaar. De vliering beschikt over een dakraam wat mogelijkheden schept, bijvoorbeeld voor een extra slaapkamer of werkruimte.

Buitenleven

De ruime achtertuin biedt volop privacy en mogelijkheden om te genieten van het buitenleven. Dankzij het royale formaat is er ruimte voor meerdere zitplekjes, een speelplek voor kinderen of een moestuin. De tuin is verzorgd aangelegd met groen, volwassen bomen en biedt toegang tot de grote schuur met verdieping. De schuur is ideaal voor extra bergruimte of hobbygebruik. Ook is er genoeg parkeergelegenheid op eigen terrein! Achterin de tuin staat een houten blokhut voor bijvoorbeeld het opslaan van tuingereedschap.

De woning ligt aan de Sluisweg, vlakbij diverse voorzieningen. Óók is de straat de trotse winnaar van de titel 'mooiste straat van Hardinxveld-Giessendam 2025'. Kortom gezellig wonen aan de Sluisweg!





Woonkamer





Woonkamer





Woonkamer





Keuken





Keuken



Keuken



Badkamer begane grond





Trapopgang



Entree



Hal achterzijde

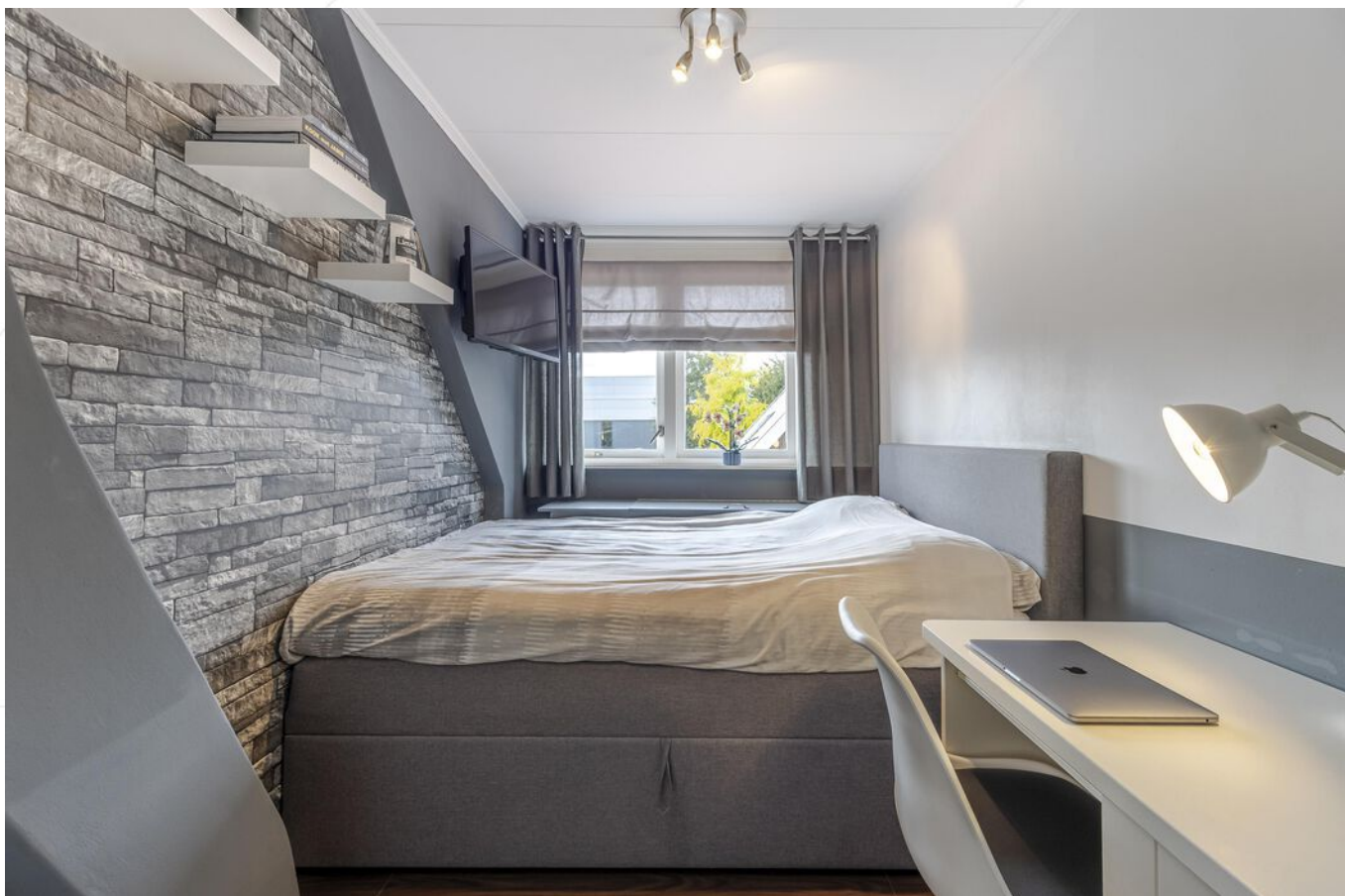


Toilet



Slaapkamer 1





Slaapkamer 2





Slaapkamer 3



Overloop 1e verdieping



Overloop 1e verdieping



Achters tuin/garage





Achters tuin/stenen garage



Stenen garage met verdieping



1e verdieping stenen garage



Slaapkamer op 1e verdieping garage



Achtertuint





Veranda stenen garage





Achtertuint/garage



Achtertuint/houten blokhut



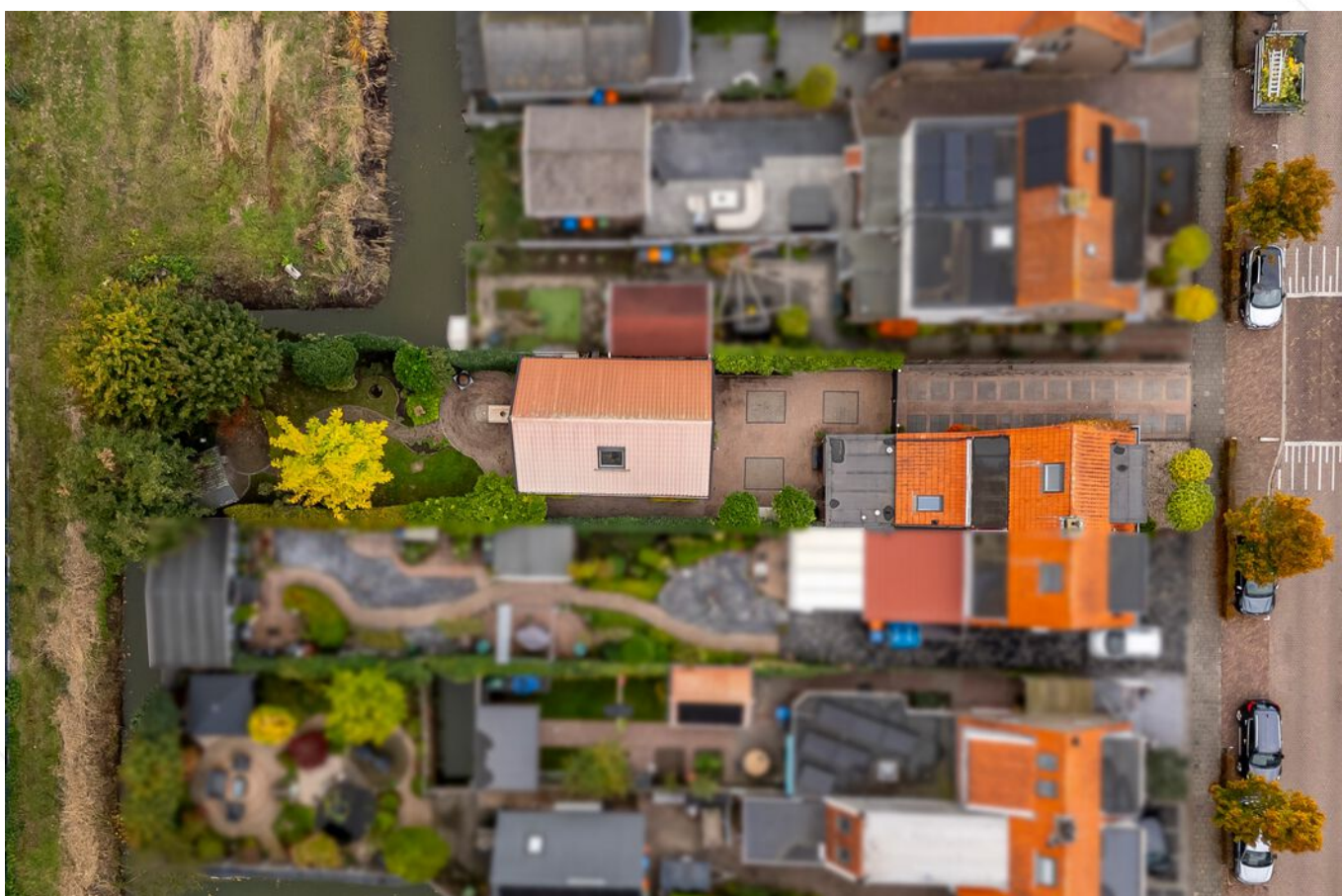
Achterzijde woning



Straatbeeld



Bovenaanzicht woning



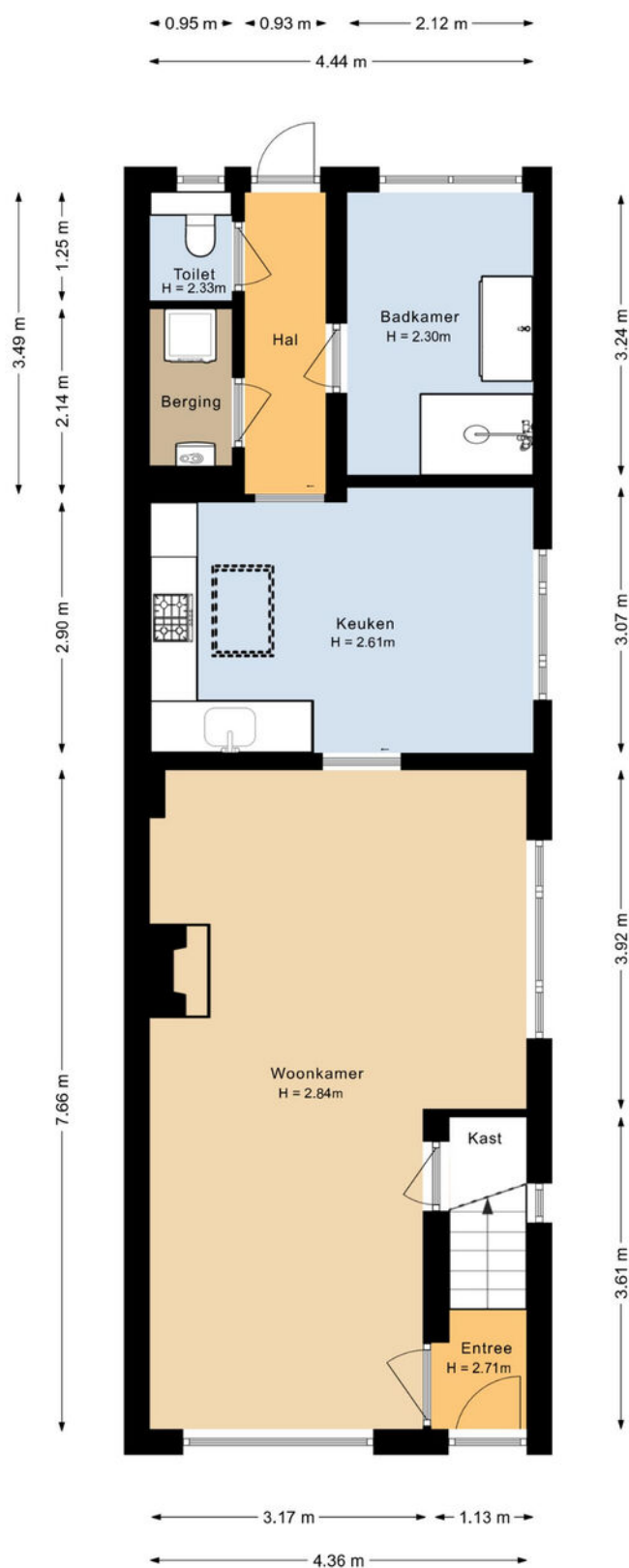
Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
hal / entree	laminaat	sauswerk	sauswerk	toegang tot: - woonkamer - 1e verdieping middels trapopgang
toilet	vloertegels	betonverf	sauswerk	voorzien van: - wandcloset - fontein - raampje
woonkamer	houten parketvloer	sauswerk	balkenplafond	toegang tot: - kelderkast - open haard
keuken	houten parketvloer	sauswerk	sauswerk	keuken voorzien van: - koelkast (2018) - vrieskast - magnetron - afzuigkap - vaatwasser (2018) - oven - 5-pits gaskookplaat - lichtkoepel
hal achterzijde	houten parketvloer	sauswerk	sauswerk	toegang tot: - badkamer - toilet - keuken - cv-kast
cv-kast	vloertegels	sauswerk/ vloertegels	kunststof delen	voorzien van: - C.V.-opstelling - witgoedaansluitingen
badkamer (2025)	vloertegels	sauswerk	kunststof delen	voorzien van: - wastafelmeubel met twee kranen - designradiator - douche - aansluiting voor bad aanwezig (voorbereiding) - venster
1e VERDIEPING				
overloop	laminaat	sauswerk	gipsplaten	toegang tot: - 3 slaapkamers - vliering voorzien van raam in de zijgevel
slaapkamer 1	laminaat	sauswerk	gipsplaten	gelegen aan de voorzijde voorzien van: - vaste kast - dakkapel aan de voorzijde met elektrisch rolluik
slaapkamer 2	laminaat	sauswerk	gipsplaten	gelegen aan de achterzijde voorzien van: - dakkapel aan de achterzijde met rolluik - vaste kast

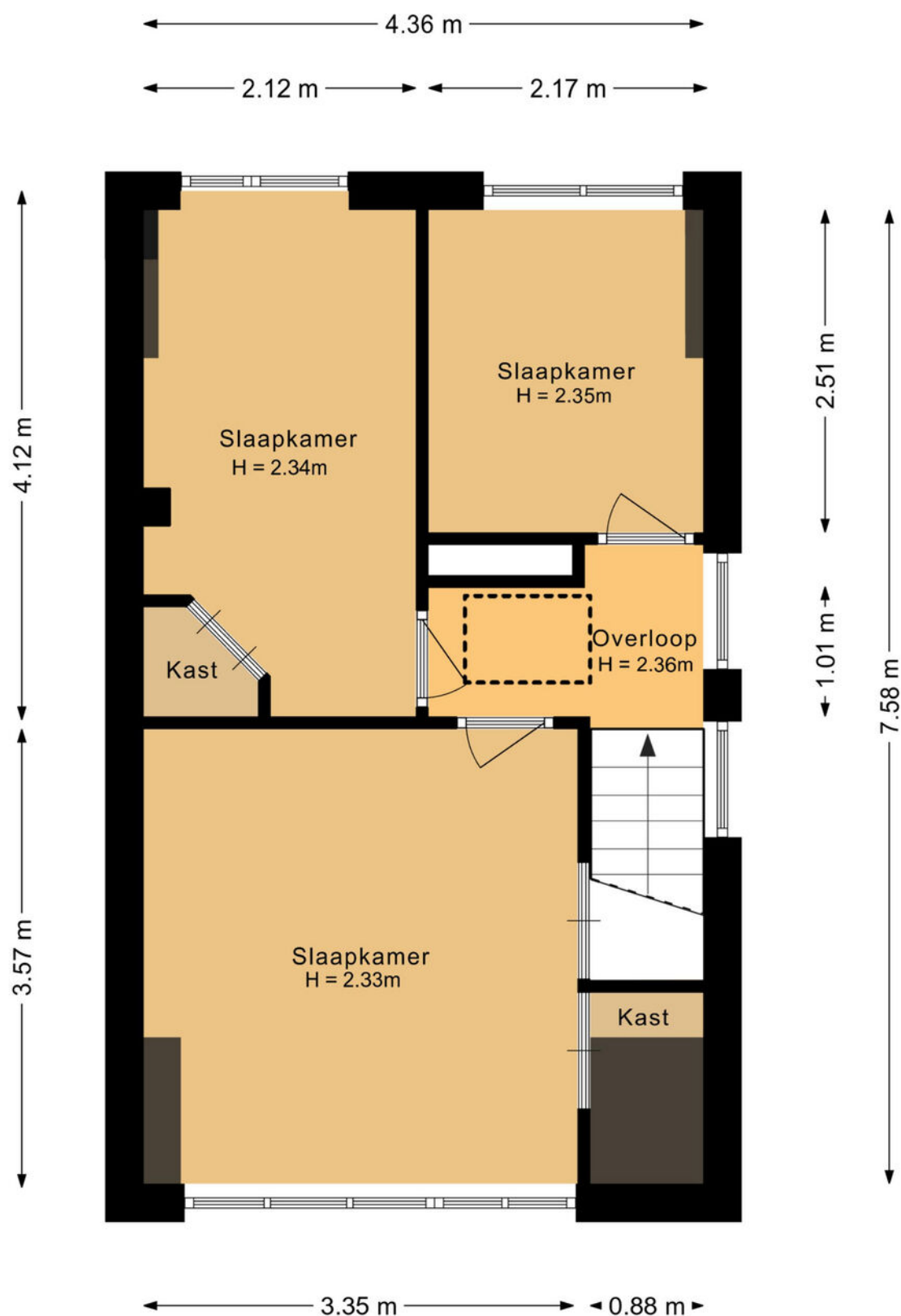
Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
1e VERDIEPING (vervolg)				
slaapkamer 3	laminaat	behang/ sauswerk	gipsplaten	gelegen aan de achterzijde voorzien van: - vaste kast - dakkapel aan de achterzijde met rolluik
2e VERDIEPING				
vliering	laminaat	sauswerk	gipsplaten	voorzien van dakraam en radiator
BUITEN				
tuin				gesitueerd op het westen voorzien van: - gras - diverse soorten (groen)beplanting - (fruit) bomen o.a. handpeer en stoofpeer - houten blokhut - sierbestrating - ruime garage met verdieping
houten blokhut				afmetingen ca. 1.95 x 2.45 meter
vrijstaande stenen garage	vloertegels	sauswerk	balkenplafond	afmetingen begane grond: 8.95 x 3.35 meter, voorzien van: - meterkast - 1e verdieping met slaapkamer - 1e verdieping met vensters - water- en gasaansluiting liggen klaar in de garage (nog niet aangesloten) - voorbereiding riolering onder veranda

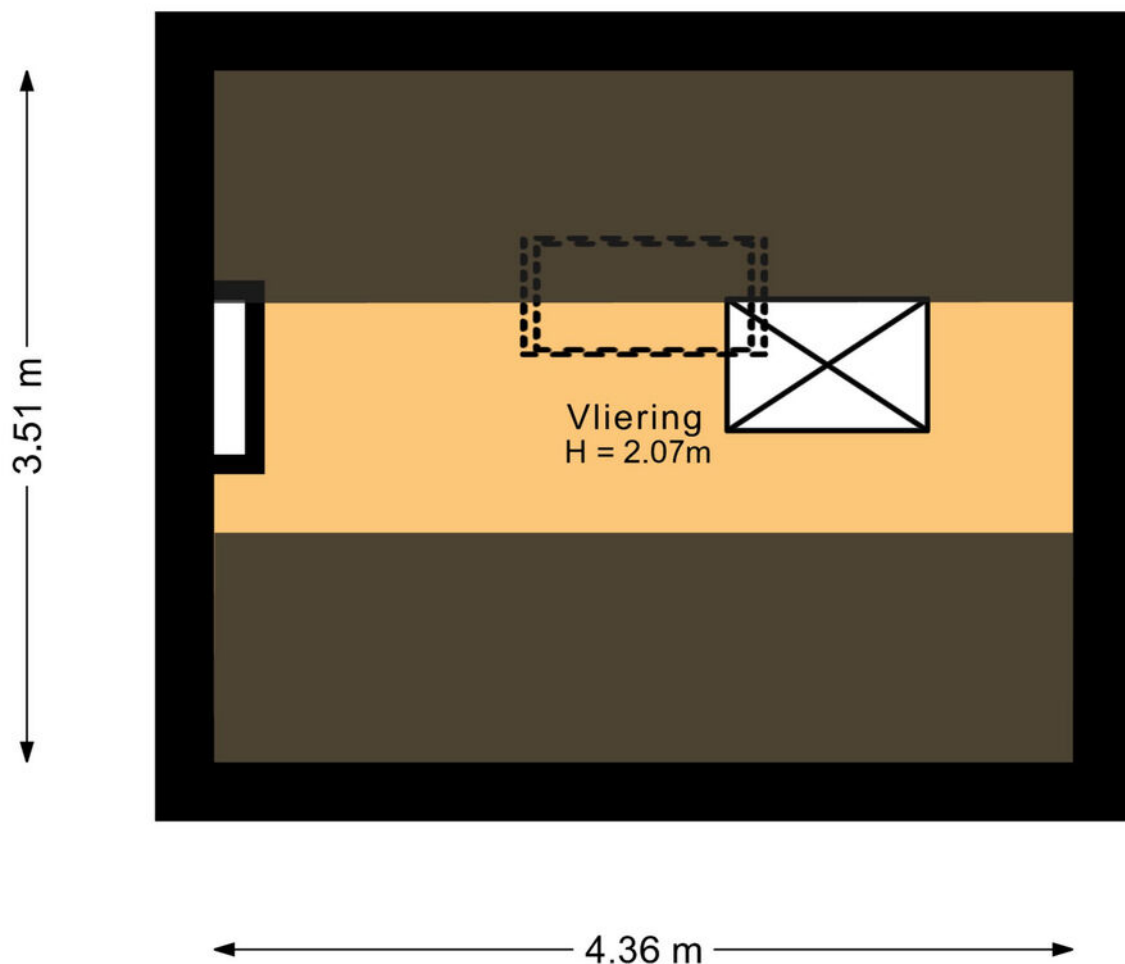
Plattegrond begane grond



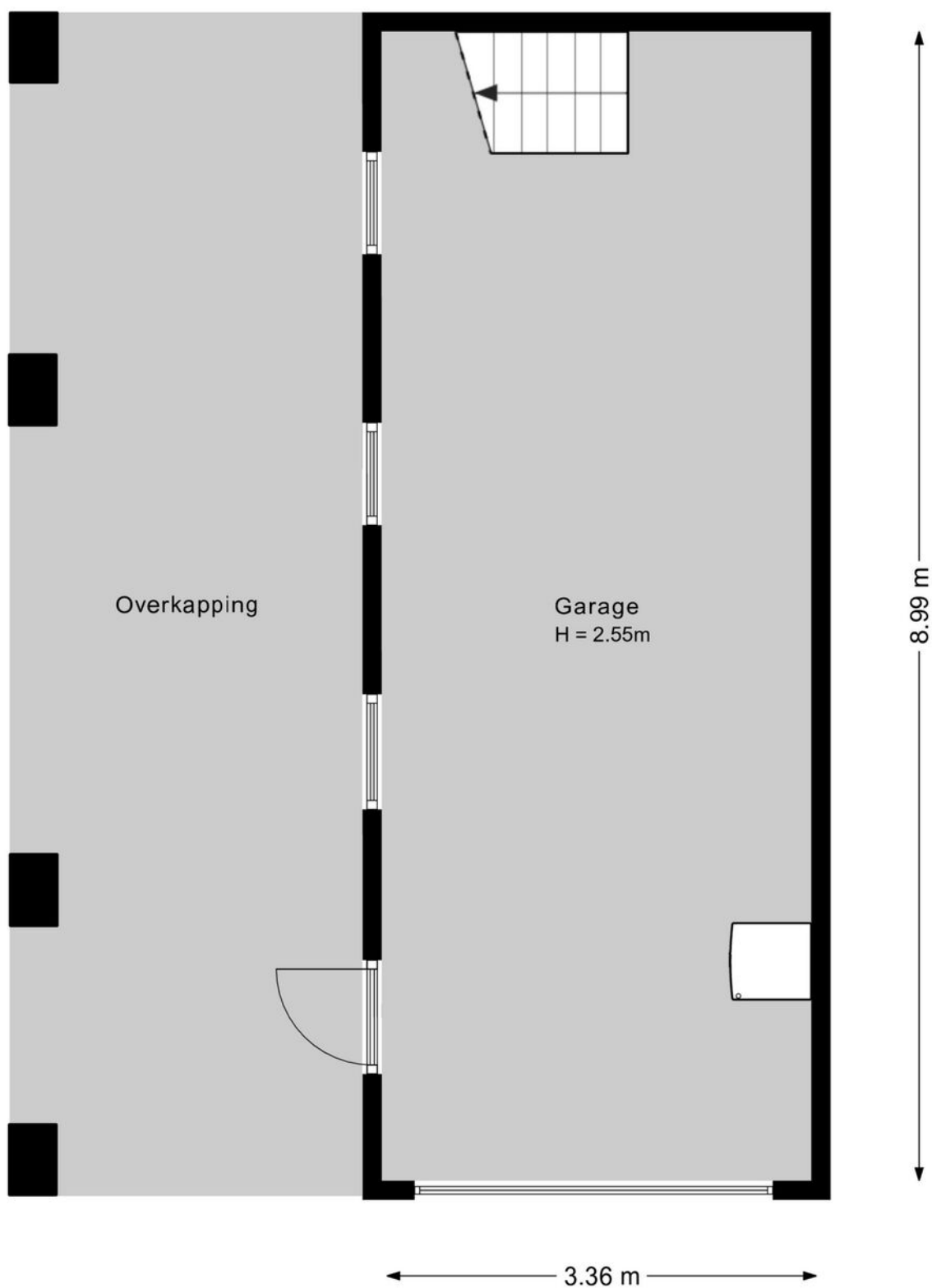
Plattegrond 1e verdieping



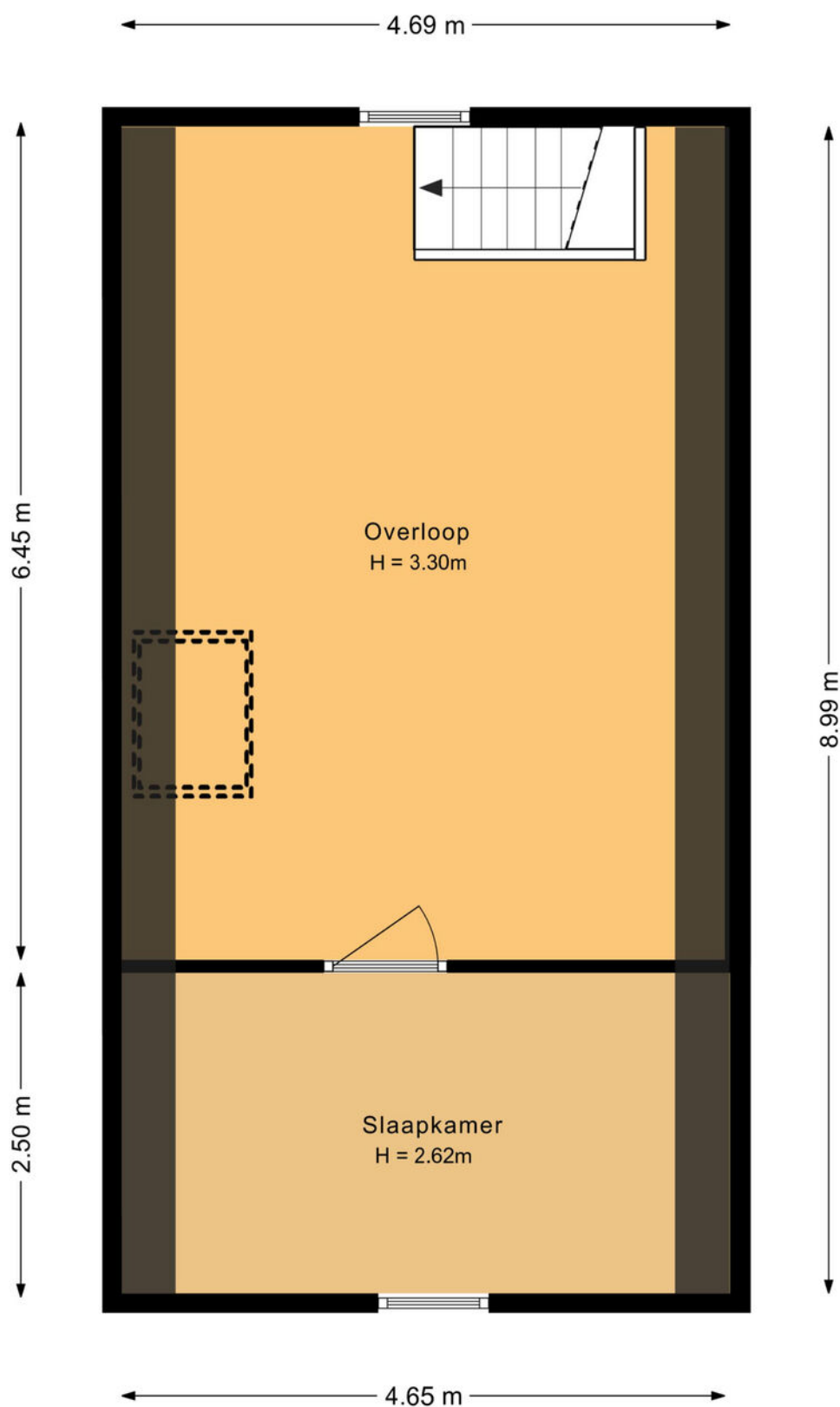
Plattegrond vliering



Plattegrond garage



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 B
Perceel 6205

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

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			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
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			
- gordijnrails		X	
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/schermb)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- Radiatorfolie keuken	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin - Overig			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- 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