



Breedewaij 48

3371 CX Hardinxveld-Giessendam

Vraagprijs: € 400.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **110 m²**

PERCEELOPPERVLAKTE: **125 m²**

ENERGIELABEL: **A**

Kenmerken



Woonoppervlakte
110 m²



Inhoud
370 m³



Bouwjaar
1982



Aantal slaapkamers
4

Perceeloppervlakte	125 m ²
Externe bergruimte	6 m ² (stenen berging)
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer met toilet en 1 afzonderlijk toilet
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Verwarming + warm water	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Kozijnen	houten kozijnen, kunststof dakvensters en aluminium schuifpui
Elektra	7 groepen en 1 aardlekschakelaar
Vloeren	betonnen vloeren
Voorzieningen	dakraam, rolluiken, schuifpui, glasvezel kabel
Kruipruimte	ja
Geheid	ja
Energielabel	A
Parkeren	openbaar parkeren
Tuinligging	achtertuin, 39 m ² , oost

Energiezuinig, duurzaam en instapklaar

Op zoek naar een ruime, goed afgewerkte woning waar je zó in kunt? Dan is deze instapklare tussenwoning aan de Breedeway precies wat je zoekt! Deze moderne en verrassend ruime gezinswoning is door de jaren heen met veel zorg gemoderniseerd én verduurzaamd. Met maar liefst 13 zonnepanelen, goede isolatie en een recent vernieuwde keuken woon je hier comfortabel én energiezuinig.

Begane grond

Je komt binnen in een ruime hal met toegang tot het toilet en de woonkamer. Dankzij de in 2017 gerealiseerde aanbouw aan de achterzijde is er een royale en sfeervolle leefruimte ontstaan met volop natuurlijk lichtinval. De moderne open keuken (2022) is een echte eyecatcher en voorzien van alle benodigde inbouwapparatuur, veel werkruimte en een eigentijdse uitstraling.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping zijn twee grote slaapkamers en een moderne badkamer. De kamers zijn licht en praktisch ingedeeld, met voldoende ruimte voor kasten of werkplekken.

Tweede verdieping

De tweede verdieping biedt nog eens twee slaapkamers, een aparte werkkamer (ook geschikt als extra slaapkamer) én een ruime voorzolder. Deze voorzolder is momenteel in gebruik als wasruimte, maar biedt daarnaast volop bergruimte.

Kortom, een ideale woning voor wie op zoek is naar comfort, ruimte én duurzaamheid op een fijne locatie!



Achtertuin



Woonkamer







Aanbouw





Keuken







Hal/entree



Toilet





slaapkamer 1





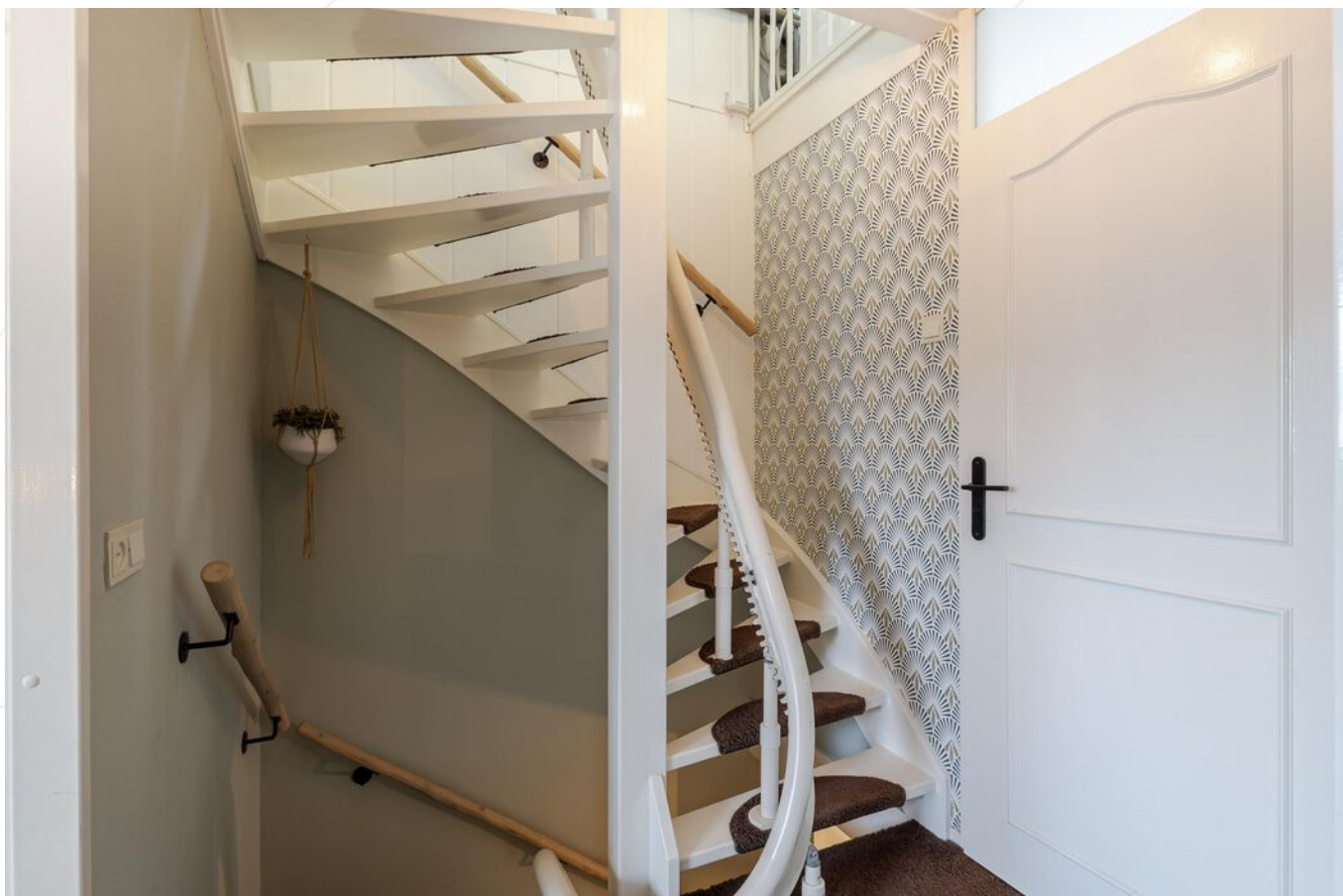
slaapkamer 2





Badkamer





Overloop 1e verdieping



Overloop 2e verdieping



Slaapkamer 3



Slaapkamer 4



Werkkamer/Slaapkamer



Achtertuin





Voortuin



Parkeerplaatsen tegenover de woning

Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
hal / entree	PVC	stucwerk	sputwerk	voorzien van: - trapopgang naar de verdieping toegang tot : - woonkamer - toilet - meterkast
toilet	vloertegels	wandtegels	sputwerk	voorzien van: - zwevend closet + fonteintje - raam in de voorgevel
woonkamer	PVC+ gedeeltelijk vloerverwarming	stucwerk + renovliesbehang	sputwerk	voorzien van: - aanbouw met dubbele lichtkkoepel, aluminium glas-+ schuifpui aan de achterzijde - ensuite (schuif) deuren tussen woonkamer en aanbouw - trapkast
keuken	PVC	stucwerk	stucwerk	duo opstelling voorzien van: - koelkast - vriezer - combimagnetron - vaatwasser - inductiekookplaat - afzuigkap - raampartij + rolluik
1e VERDIEPING				
overloop	tapijt	behang + structuurverf	sputwerk	toegang tot: - 2 slaapkamers - badkamer - vaste trap naar de 2e verdieping
slaapkamer 1	tapijt	stucwerk + renovliesbehang	sputwerk	voorzien van: - 2x groot kunststof Velux dakvenster
slaapkamer 2	laminaat	behang	sputwerk	voorzien van: - raampartij + rolluiken aan de voorzijde
badkamer	vloertegels	wandtegels	stucwerk	voorzien van: - raam in voorzijde - inloepdouche - toilet - wastafelmeubel - designradiator

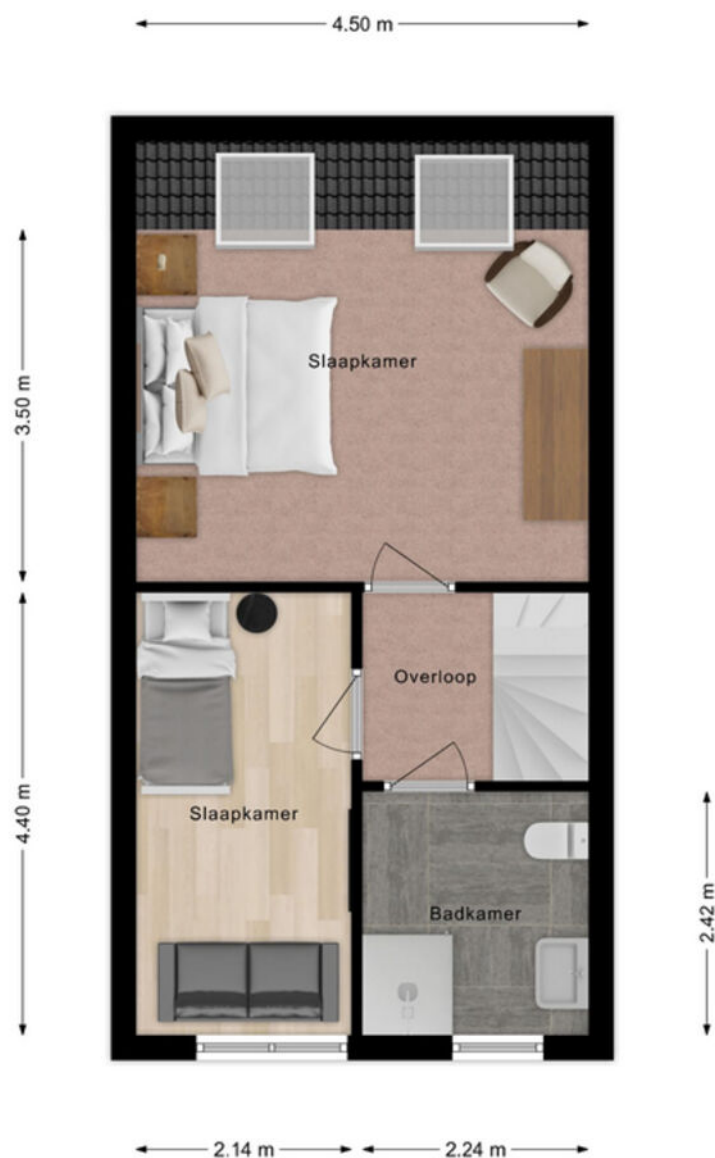
Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
2e VERDIEPING				
overloop	vinyl	mdf + structuurverf	gipsplaten	toegang tot: - slaapkamer 3 en 4 - werkkamer - bergzolder voorzien van: - CV ketel - witgoedaansluitingen - omvormer zonnepanelen - 1x kunststof Velux dakraam
slaapkamer 3	vinyl	behang	gipsplaten	voorzien van: - 1x groot kunststof Velux dakraam - kastenwand
slaapkamer 4	vinyl	behang	gipsplaten	voorzien van: - 1x groot kunststof Velux dakvenster - vaste kastenwand
werkkamer	tapijt	stucwerk	gipsplaten	voorzien van: - 1x Fakro dakvenster
BUITEN				
tuin				voorzien van: - sierstraatwerk - hardhouten erfafscheiding - overkapping/overdekt achterom
stenen berging				voorzien van elektra

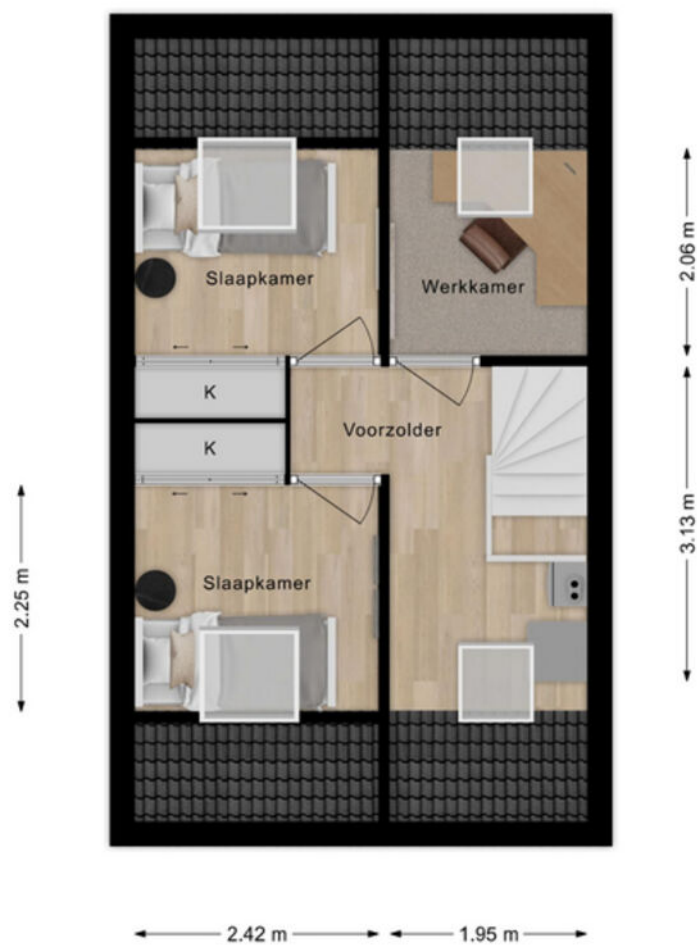
Plattegrond begane grond



Plattegrond 1e verdieping



Plattegrond 2e verdieping



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345
Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
25
Huisnummer
— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

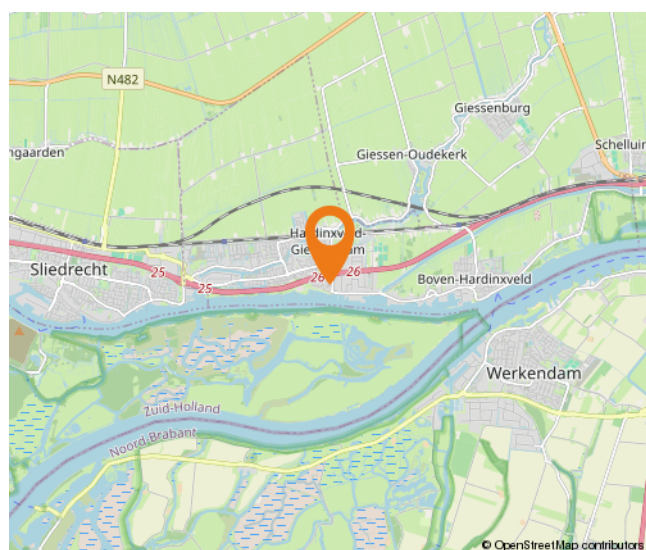
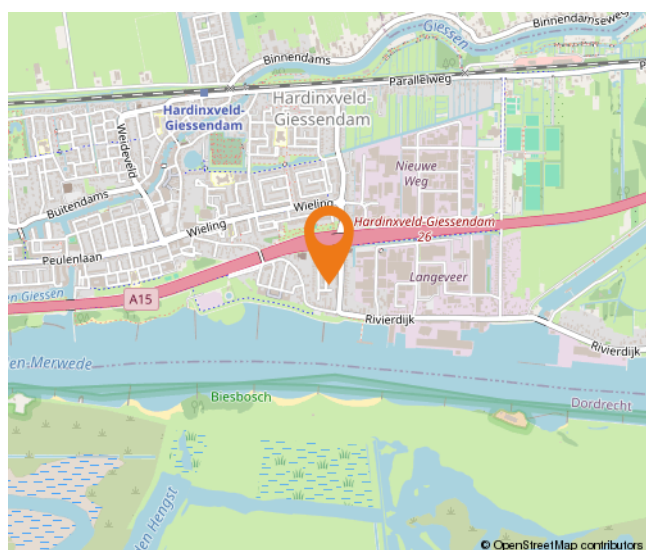
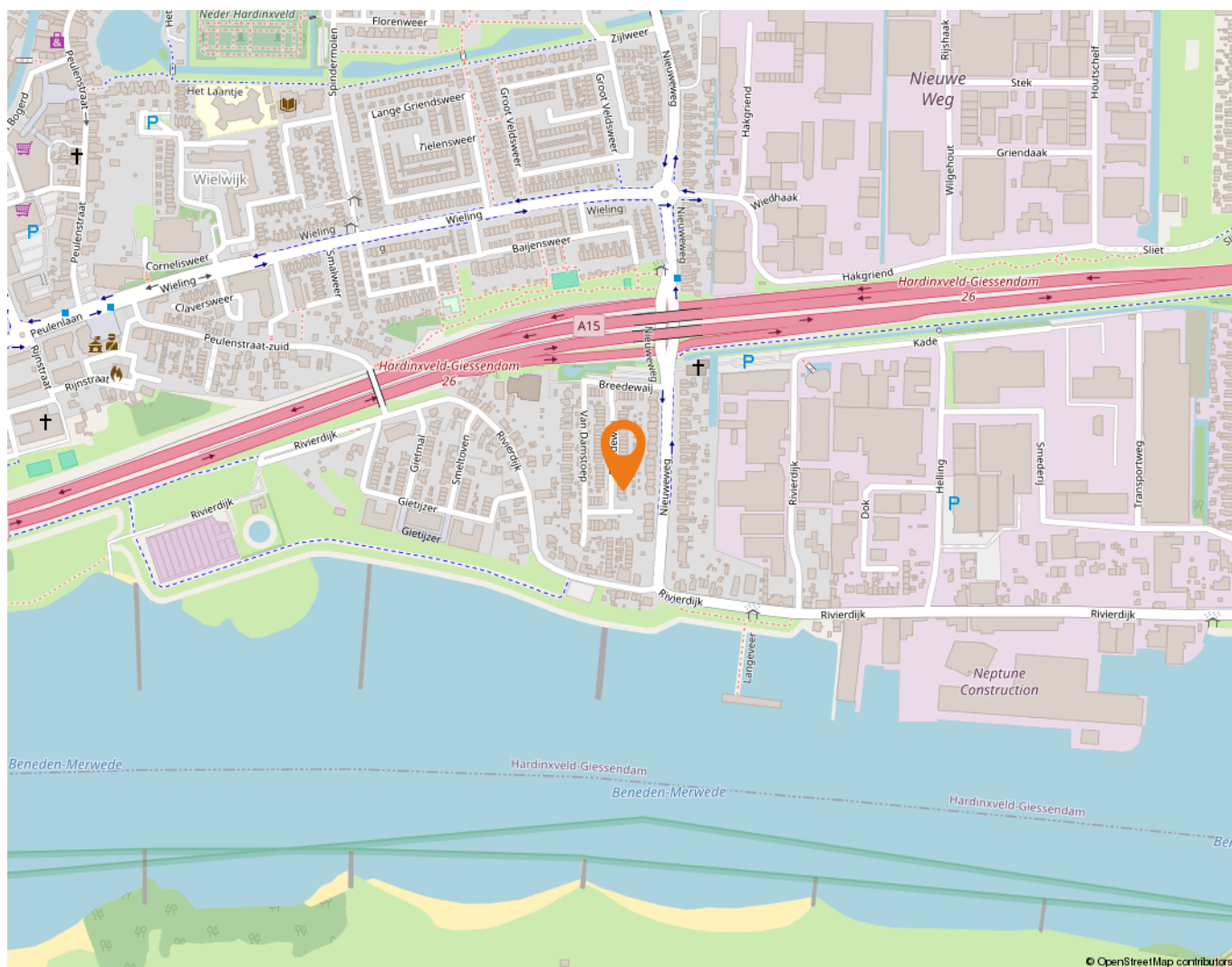
Schaal 1: 500
Kadastrale gemeente Hardinxveld-Giessendam
Sectie D
Perceel 2699

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 30 september 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Vaste kast op zolderkamers	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	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		

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