



Reepijzer 8

3371 JC Hardinxveld-Giessendam

Vraagprijs: € 525.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **107 m²**

PERCEELOPPERVLAKE: **260 m²**

ENERGIELABEL: **B**

Kenmerken



Woonoppervlakte
107 m²



Inhoud
435 m³



Bouwjaar
1995



Aantal slaapkamers
2

Perceeloppervlakte	260 m ²
Externe bergruimte	4 m ² (buitenberging)
Overige inpandige ruimte	17 m ² (garage)
Gebouw gebonden buitenruimte	12 m ² (dakterras)
Aantal badkamers en toiletten	2 badkamers met toilet en 1 afzonderlijk toilet
Isolatie	volledig geïsoleerd
Verwarming en warm water	c.v.-ketel, Intergas HR combiketel uit 2015
Kozijnen	hout
Elektra	8 groepen en aardlekschakelaar
Vloeren	beton
Voorzieningen	buitenzonwering, mechanische ventilatie, airconditioning (2024), zonnepanelen (8 stuks uit 2023)
Kruipruimte	ja
Geheid	ja
Energielabel	B
Parkeren	parkeren op eigen grond (2 auto's) + openbaar parkeren
Tuinligging	oosten, 73 m ²

Algemene omschrijving

Op een heerlijk rustige locatie midden in de populaire Westwijk staat deze halfvrijstaande, levensloopbestendige woning. Op korte afstand van het centrum van Hardinxveld-Giessendam en diverse voorzieningen in de nabije omgeving is dit een perfect aanbod. Op de begane grond vinden we al een slaap- en badkamer maar ook op de 1e verdieping is een grote slaap- en badkamer aanwezig. Deze grote slaapkamer is eventueel ook nog op te splitsen in 2 afzonderlijke slaapkamers.

Uw auto parkeert u lekker op uw eigen oprit of in de garage. Achter de woning ligt een fraaie tuin (aan een waterloop) waar u heerlijk kunt genieten van de zon en de natuur. De dubbele tuindeuren in de woonkamer nodigen uit als vanzelf uit om het binnen- en buitenleven met elkaar te combineren.

De keuken is voorzien van een eigentijdse, ruime hoekopstelling met diverse inbouwapparatuur. De badkamer en het toilet op de begane grond zijn nog maar enkele jaren oud en ook de zonnepanelen zijn recent (2023) geplaatst evenals de airco in de woonkamer.

Begane grond: ruime hal met meterkast, trapopgang en toegang tot de woonkamer/keuken, het toilet, de inbandige garage en de badkamer. De keuken ligt aan de voorzijde van de woning terwijl de woonkamer tuingericht is. De slaapkamer is zowel vanuit de woonkamer en ook vanuit de badkamer bereikbaar. De garage (met elektrisch bedienbare deur) is voorzien van de cv-opstelling, de aansluiting voor de wasmachine en een extra buitendeur.

1e Verdieping: vanaf de ruime overloop is er toegang tot de royale slaapkamer, de 2e badkamer en het ruime dakterras (westzijde). De badkamer is voorzien van een douchecabine, een toilet en een wastafel. De slaapkamer beschikt over een grote schuifwandkast maar kan desgewenst ook in 2 afzonderlijke kamer opgesplitst worden.





Woonkamer



Woonkamer



Woonkamer



Woonkamer



Keuken + woonkamer



Keuken



Badkamer begane grond



Inloopdouche



Toilet



Hal



Entree



Toilet



Slaapkamer 1 (begane grond)



Slaapkamer 1



Slaapkamer 2



Slaapkamer 2



Badkamer 1e verdieping



Douchecabine



Wastafel



Achtertuin



Achtertuin



Achtertuint



Berging



Achtertuin



Achterom



Voortuin



Voortuin



Straatbeeld



Straatbeeld

Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
hal / entree	laminaat/ droogloopmat	behang	sputwerk	toegang tot: - meterkast - garage - badkamer - toilet - trapopgang 1e verdieping - keuken/woonkamer
toilet	vloertegels	wandtegels/ sputwerk	sputwerk	voorzien van: - duoblok closet - fonteintje
keuken	laminaat	stucwerk	stucwerk	voorzien van hoekopstelling met: - koelkast - (combi)magnetron - inductiekookplaat - afzuigkap
woonkamer	laminaat	behang	spachtelputz	voorzien van: - airconditioning - dubbele tuindeur - elektrisch bedienbaar screen toegang tot: - slaapkamer
badkamer	vloertegels	wandtegels	sputwerk	voorzien van: zwevend closet - wastafelmeubel - inloopdouche v.v. draaibaar scherm
slaapkamer	tapijt	behang	sputwerk	gelegen aan de achterzijde
bijkeuken/ garage	vloertegels	pleisterwerk	onafgewerkt	voorzien van: - wasmachine-aansluiting - cv-ketel - zijdeur - omvormer zonnepanelen - sectionaaldeur (elektrisch bedienbaar) - verwarming
1e VERDIEPING				
overloop	tapijt	behang	sputwerk	toegang tot: - slaapkamer - badkamer - dakterras
slaapkamer 1	tapijt	behang	sputwerk	voorzien van grote schuifwandkast opsplitsing naar 2 kamers is mogelijk
badkamer	vloertegels	wandtegels/ sputwerk	sputwerk	voorzien van: - douchcabine - wastafel - toilet - venster zijgevel

Afwerkstaat

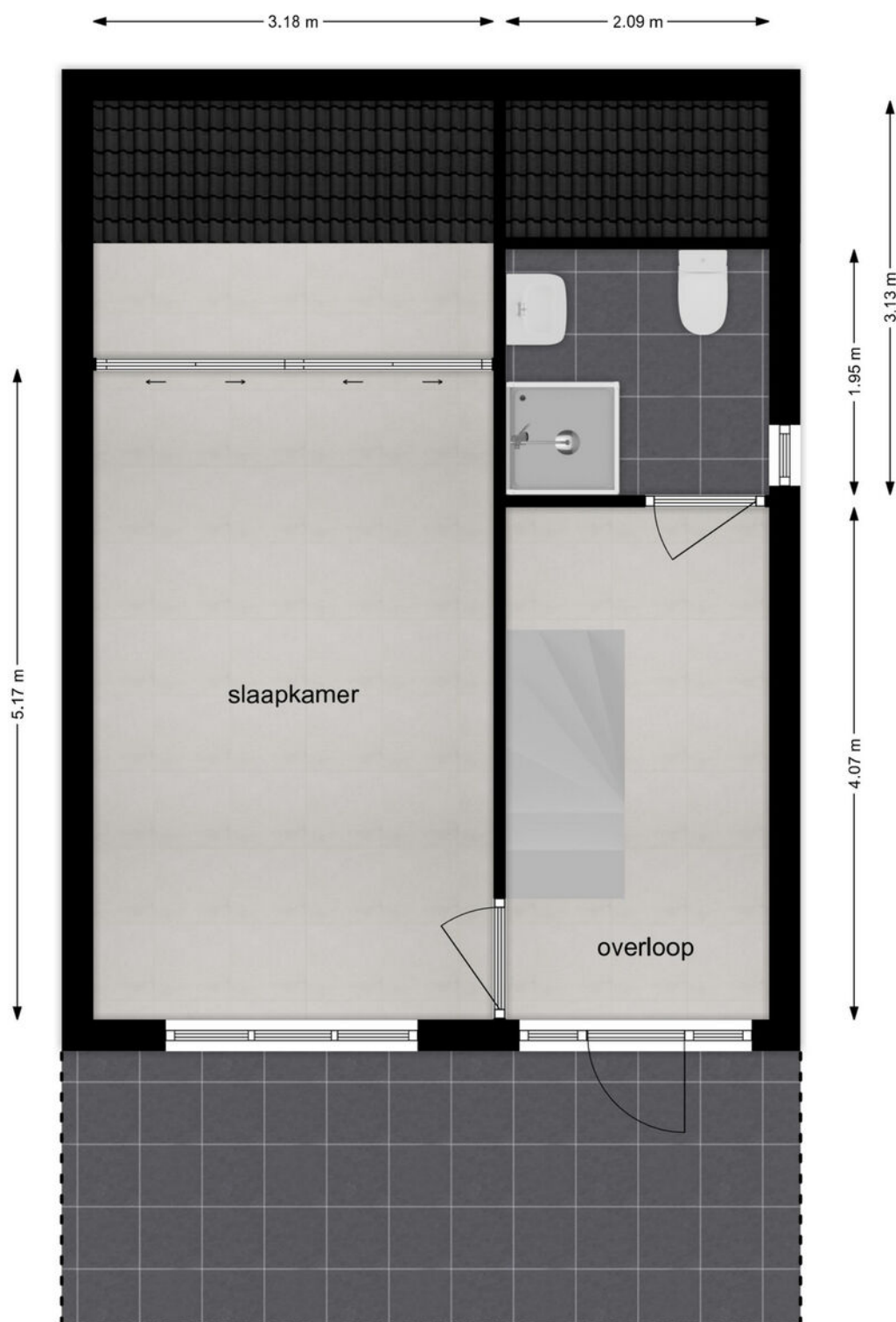
Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BUITEN				
tuin				voorzien van: - sierstraatwerk - plantenborders - grindpartijen - houten vlonder aan waterpartij - achterom gesitueerd op het oosten afmetingen: circa 10.10 x 7.20 meter
kunststof berging				afmetingen: circa 2.05 x 2.05 meter
dakterras				gelegen op 1e verdieping en bereikbaar vanaf de overloop gesitueerd op het westen afmetingen: circa 5.40 x 2.40 meter

Plattegrond



Begane Grond

Plattegrond



Verdieping

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

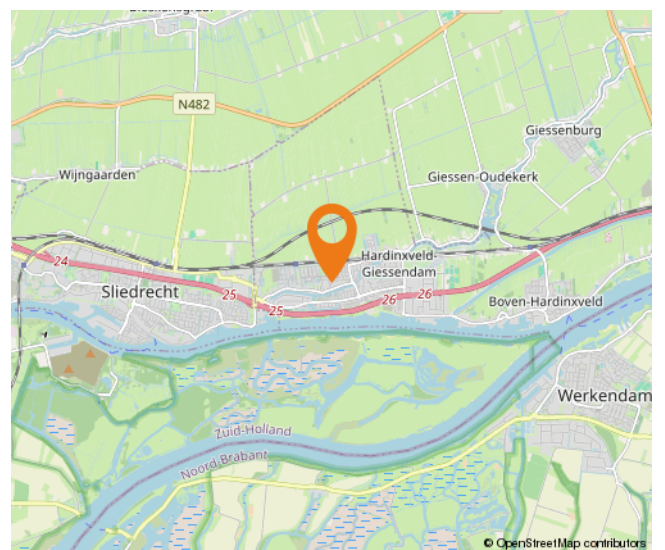
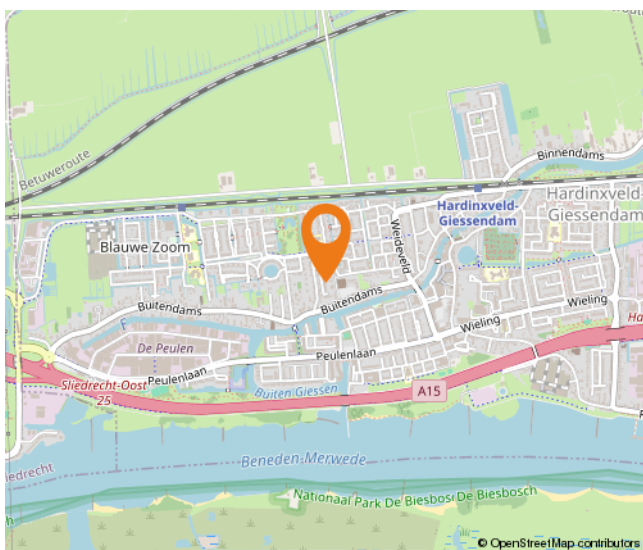
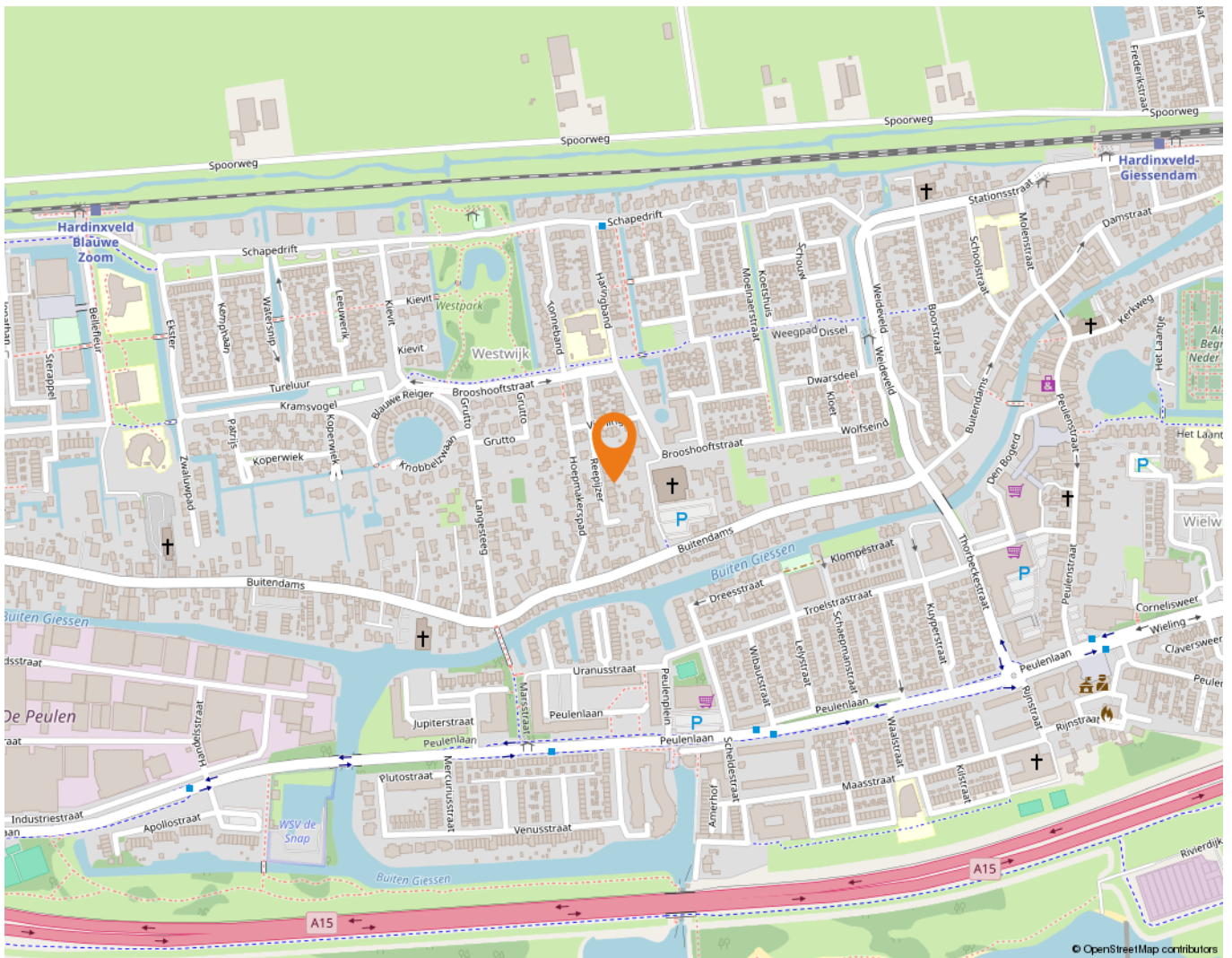


12345 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Hardinxveld-Giessendam Sectie K Perceel 817	kadaster 
---	---	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 juli 2024
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			
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- hang- legkast slaapkamer beneden	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages		X	
- Rolgordijnen (keuken, slaapkamer boven)	X		
- Lamellen (badkamer boven)	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- Vriezer in garage	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/schermbel)	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toilethouder		X	
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	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