



Peulenstraat-zuid 49

3371 AL Hardinxveld-Giessendam

Vraagprijs: € 419.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **104 m²**

PERCEELOPPERVLAKE: **98 m²**

ENERGIELABEL: **A**

Kenmerken



Woonoppervlakte
104 m²



Inhoud
380 m³



Bouwjaar
2016



Aantal slaapkamers
3

Perceeloppervlakte	98 m ²
Externe bergruimte	6 m ² (vrijstaande houten berging)
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer, 2 toiletten
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Verwarming	c.v.-ketel Atag S244EC uit 2016
Kozijnen	deels hout/ deels aluminium (schuifpui)
Elektra	6 groepen, 2 aardlekschakelaars
Vloeren	betonnen vloeren
Voorzieningen	mechanische ventilatie, dakraam, glasvezelkabel, 2 zonnepanelen
Kruipruimte	ja
Geheid	ja
Energielabel	A
Parkeren	2 parkeerplaatsen op eigen terrein, openbaar parkeren
Tuinligging	achtertuin, 32 m ² , westen (de zuidkant ligt ook vrij)
Bijzonderheden	Als koper van het huis wordt je mede eigenaar van de straat (eigen weg) en de parkeerplaatsen. Hiervoor betaal je € 150 euro per jaar.

Algemene omschrijving

Rust, comfort en het centrum binnen handbereik

In een rustig hofje aan de rand van het centrum van Hardinxveld-Giessendam staat deze moderne hoekwoning uit 2016. Een lekker licht en instapklaar huis. De woning is energiezuinig, goed geïsoleerd en voorzien van zonnepanelen. Klaar voor de toekomst én vriendelijk voor de energierekening. Naast de woning is ruimte om de containers netjes te stallen, en direct achter het hofje ligt een groenstrook waar je fijn kunt wandelen of de hond kunt uitlaten.

Binnen is de indeling praktisch en overzichtelijk. De hal met toilet leidt naar de woonkamer met de keuken aan de voorzijde. De keuken in hoekopstelling is uitgerust met goede inbouwapparatuur. Vanuit de woonkamer stap je de tuin op het westen in, waar je op zonnige dagen heerlijk kunt genieten van de middag- en avondzon.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en een badkamer met douche, toilet en wastafelmeubel. De zolderverdieping is een open ruimte met de witgoedaansluitingen, cv-ketel en de omvormer van de zonnepanelen. Een plek met veel mogelijkheden. Van thuiswerkplek tot extra slaapkamer(s) of hobbyruimte.

Een moderne, energiezuinige woning op een rustige locatie, met het centrum verrassend dichtbij. Een fijne plek om prettig te wonen en te leven.





Woonkamer





Woonkamer





Woonkamer





Keuken



Sfeerdetails





Keuken





Keuken





Hal



Hal/entree



Toilet



Slaapkamer 1





Slaapkamer 2



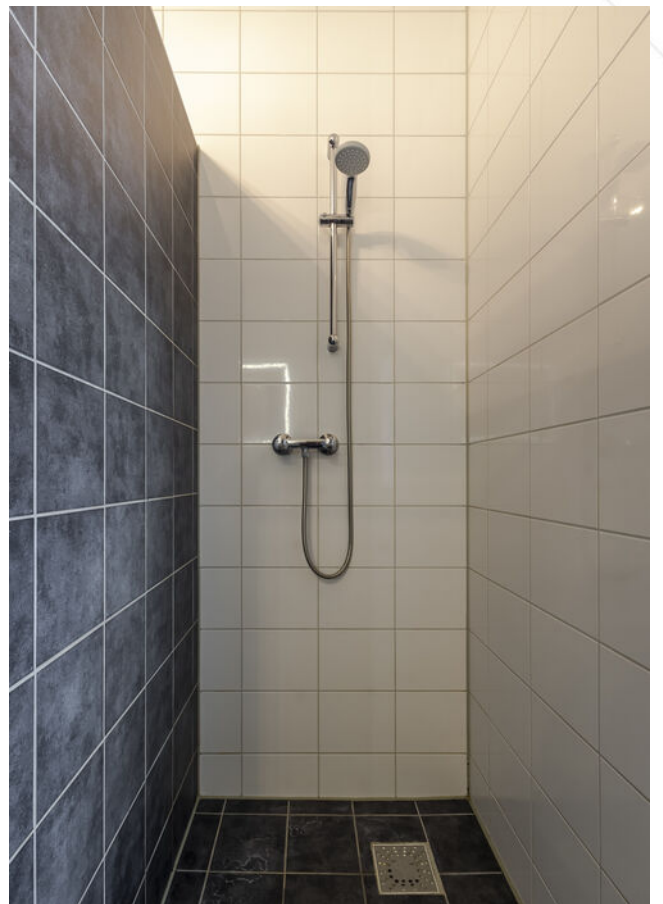


Slaapkamer 3





Badkamer





Zolder





Achtertuin





Achteraanzicht woning/achtertuin





Achtertuint



Vooraanzicht woning



Vooraanzicht woning/straatbeeld





Straatbeeld



Omgeving

Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
hal / entree	PVC	behang + sauswerk	sputwerk	toegang tot: - toilet - meterkast - woonkamer
toilet	vloertegels	wandtegels	sputwerk	voorzien van: - zwevend closet - fonteintje
woonkamer	PVC	behang+ sauswerk	sputwerk	voorzien van openslaande deuren toegang tot: - trapkast - 1e verdieping middels trapopgang
keuken	PVC	behang + sauswerk	sputwerk	open keuken voorzien van: - afzuigkap - (combi) magnetron - 4-pits gaskookplaat - 1x vast- en 1x draai-/kiepraam
1e VERDIEPING				
overloop	laminaat	vliesbehang+ sauswerk	sputwerk	toegang tot: - badkamer - 3 slaapkamers
slaapkamer 1	laminaat	behang	sputwerk	gelegen aan de achterzijde voorzien van: - 1x vast- en 1x draai-/kiepraam
slaapkamer 2	laminaat	behang	sputwerk	gelegen aan de voorzijde voorzien van: - 1x vast- en 1x draai-/kiepraam
slaapkamer 3	laminaat	behang	sputwerk	1x vast- en 1x draai-/kiepraam
badkamer	vloertegels	wandtegels	sputwerk	voorzien van: - zwevend closet - inloopdouche - wastafel - draai-/kiepraam

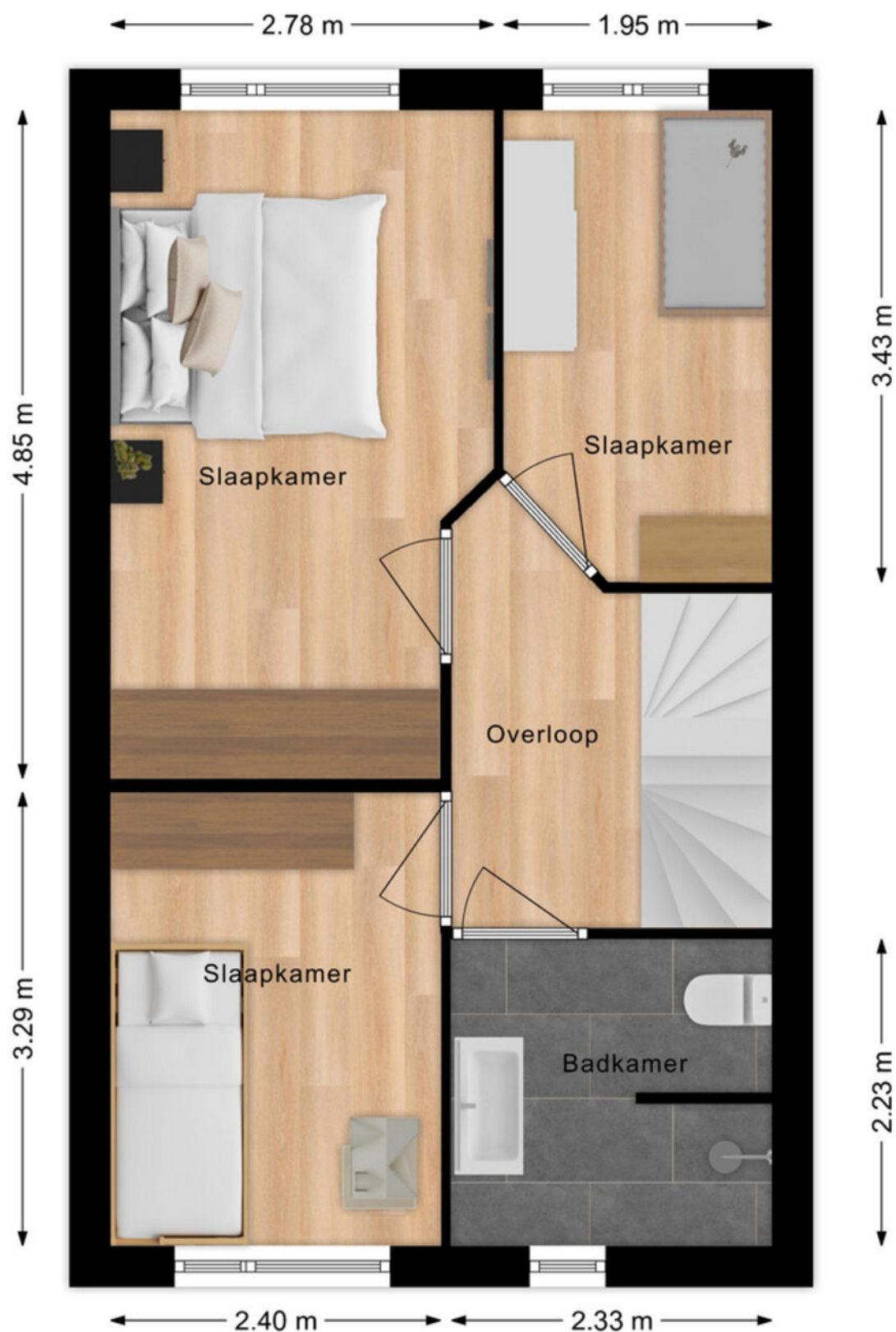
Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
2e VERDIEPING				
zolder	laminaat	sauswerk	sauswerk	voorzien van: - C.V.-opstelling - witgoedaansluitingen - knieschotten - dakraam - omvormer zonnepanelen (2x) - mechanische ventilatie
BUITEN				
tuin				gesitueerd op het zuidwesten voorzien van: - sierstraatwerk - berging - achterom
houten berging				voorzien van: - elektra-aansluiting - verlichting

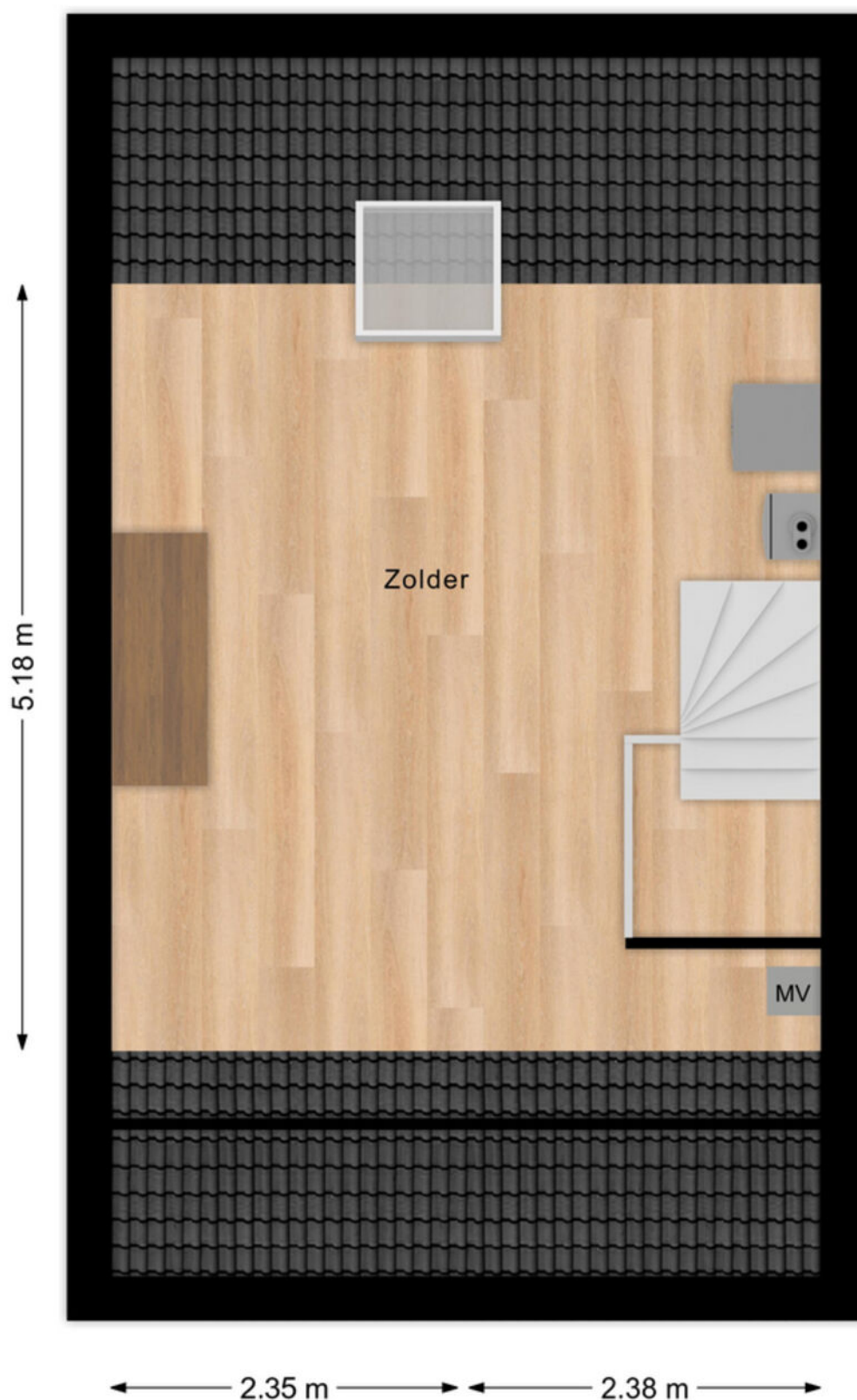
Plattegrond begane grond



Plattegrond 1e verdieping



Plattegrond 2e verdieping



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345 25 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 januari 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Hardinxveld-Giessendam Sectie D Perceel 3533 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			
Verlichting, te weten			
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kast babykamer, kinderkamer & zolder			X
- Sidetable hal			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- jaloezieën			X
- (losse) horren/rolhorren			X
- Dubbele plissé hordeur			X
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- PVC vloer	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	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		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- wastafel	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- Badkamerkast	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	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