



alblasserwaard
makelaars & taxateurs



Maasstraat 15

3371 SJ Hardinxveld-Giessendam

Vraagprijs: € 369.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **122 m²**

PERCEELOPPERVLAKE: **150 m²**

ENERGIELABEL: **C**

Kenmerken



Woonoppervlakte
122 m²



Inhoud
430 m³



Bouwjaar
1961



Aantal slaapkamers
5

Perceeloppervlakte	150 m ²
Externe bergruimte	7 m ² (berging)
Gebouw gebonden buitenruimte	8 m ² (balkon)
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer en 2 afzonderlijke toiletten
Isolatie	dakisolatie, dubbel glas
Verwarming + warm water	c.v.-ketel
Kozijnen	deels hout, deels kunststof
Elektra	10 groepen, 3 aardlekschakelaars
Vloeren	betonnen vloeren
Voorzieningen	rolluiken
Kruipruimte	ja
Geheid	ja
Energielabel	C
Parkeren	openbaar parkeren
Tuinligging	achtertuin, 75 m ² , zuidoost

Ruime gezinswoning met 5 slaapkamers!

Ben je op zoek naar een ruime woning waar jouw gezin alle ruimte krijgt om te groeien? Dan is deze tussenwoning in Hardinxveld-Giessendam precies wat je zoekt! Dankzij de dakopbouw beschikt de woning over maar liefst vijf slaapkamers – ideaal voor een groot gezin of als je alvast toekomstgericht wilt wonen.

Op de begane grond word je verwelkomd in een lichte woonkamer met een groot raampartij en openslaande deuren naar de zonnige tuin op het zuidoosten. De gesloten keuken is voorzien van alle gemakken, zoals een koelkast, (combi)magnetron, vaatwasser, afzuigkap en 4-pits gaskookplaat. De moderne badkamer is luxe afgewerkt met een inloofdouche, wastafelmeubel en designradiator, en daarnaast is er een apart toilet aanwezig.

De eerste verdieping telt drie slaapkamers en een tweede toilet. Vanuit de hoofdslaapkamer heb je toegang tot de cv-/opslagruimte, terwijl de twee slaapkamers aan de achterzijde toegang bieden tot een balkon met rolluik – perfect om even van de zon te genieten of juist wat verkoeling te zoeken.



Tuin

Nóg meer ruimte

Op de tweede verdieping zijn door de dakopbouw nog twee ruime slaapkamers ontstaan, samen met een praktische technische ruimte met uitstortgootsteen en wasmachineaansluiting.

De tuin op het zuidoosten biedt volop zon en is voorzien van een berging met overkapping én een achterom – ideaal voor fietsen of tuinspullen.

De locatie is top: rustig, kindvriendelijk en toch vlak bij het centrum van Hardinxveld-Giessendam. De speeltuin, skatebaan, basisschool en veel groen liggen letterlijk om de hoek – perfect voor jonge gezinnen en natuurliefhebbers.

Kortom: een instapklare, ruime en goed onderhouden gezinswoning met alles wat je zoekt – en meer!





Woonkamer





Woonkamer





Keuken





Entree/hal



Toilet



Keuken



Badkamer





Slaapkamer 1





Slaapkamer 2





Slaapkamer 3





Toilet 1e verdieping



technische ruimte 2e verdieping



Slaapkamer 4



Slaapkamer 4



Tuin







Vooraanzicht



Straatbeeld



Groenstrook in nabije omgeving



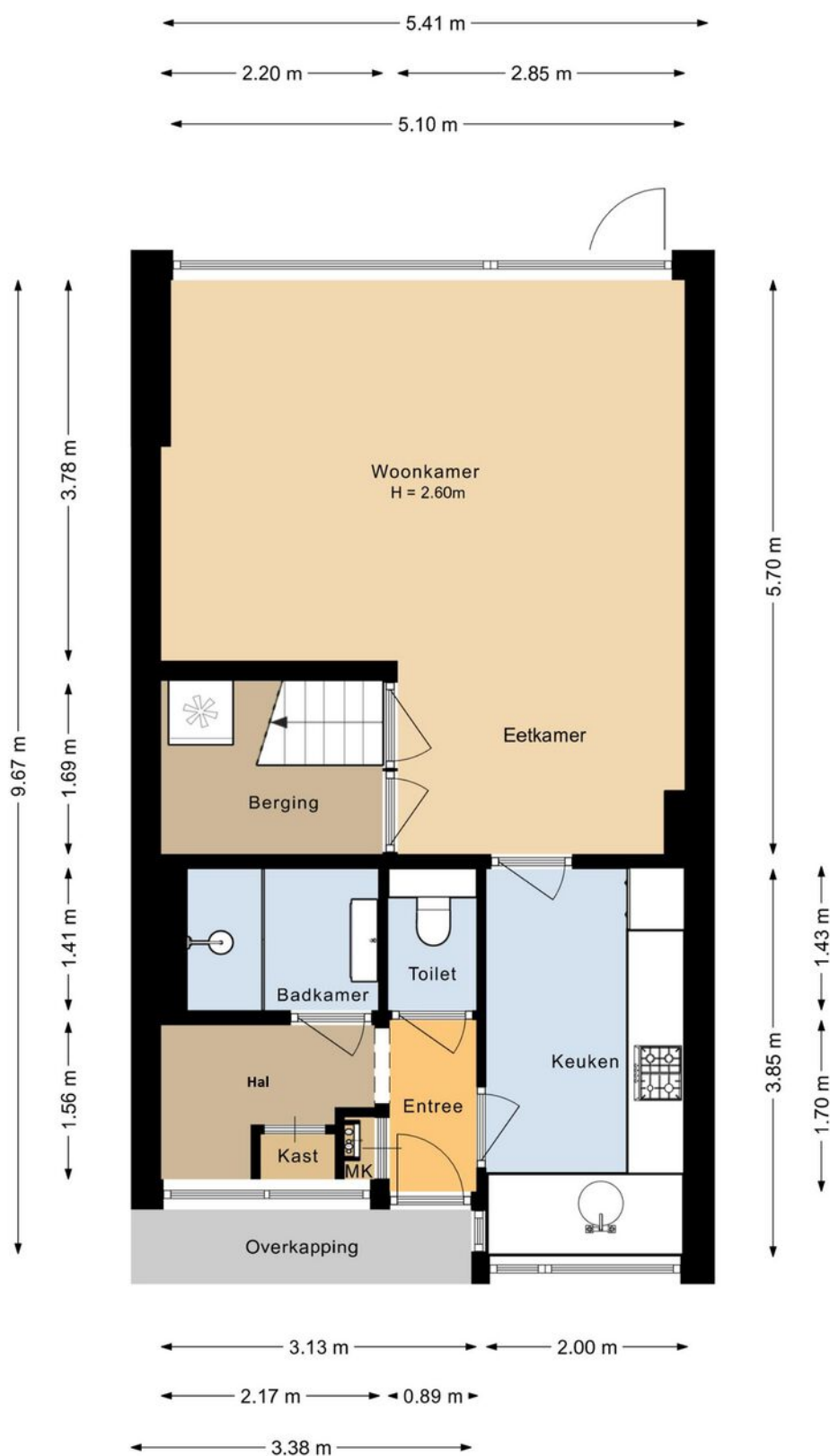
Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
hal / entree	PVC	spachtelputz	Agnes plafonddelen	toegang tot: - meterkast - keuken - toilet - badkamer - vaste kast
toilet	PVC	wandtegels	Agnes plafonddelen	voorzien van: - zwevend closet
woonkamer	PVC	behang	Agnes plafonddelen	toegang tot: - trapkast - tuin - trapopgang 1e verdieping voorzien van: - grote raampartij - dubbele deuren naar de tuin
keuken	PVC	spachtelputz	Agnes plafonddelen	hoekopstelling voorzien van: - koelkast - combimagnetron - vaatwasser - afzuigkap - 4-pits gas kookplaat - kunststof raampartij aan de voorzijde
badkamer	vloertegels	wandtegels	aluminium delen	voorzien van: - inloopdouche (hand- en regendouche) - wastafelmeubel - designradiator
1e VERDIEPING				
overloop	tapijt	spachtelputz	gipsplafond	toegang tot: - 3 slaapkamers - toilet - trapopgang naar 2e verdieping
slaapkamer 1	tapijt	behang	gipsplafond	voorzien van: - kunststof raam aan de voorzijde - toegang tot CV ruimte / opslag
slaapkamer 2	tapijt	behang	gipsplafond	toegang tot: - balkon (afsluitbaar met rolluiken)
slaapkamer 3	tapijt	behang	gipsplafond	toegang tot: - balkon (afsluitbaar met rolluiken)

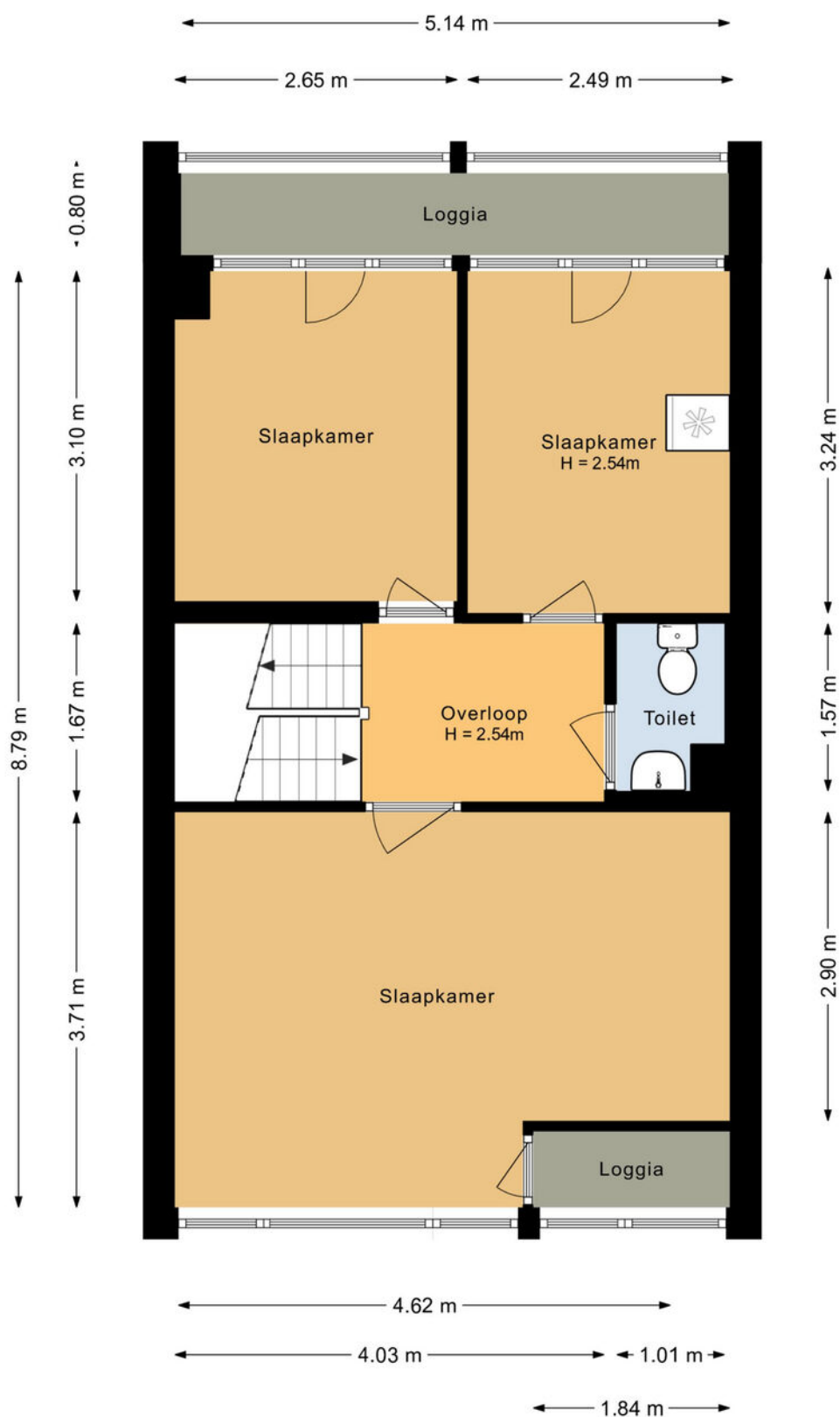
Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
2e VERDIEPING				
overloop	tapijt	behang	gipsplafond	toegang tot: - 2 slaapkamers - technische ruimte - luik bergzolder
slaapkamer 4	tapijt	behang	gipsplafond	voorzien van: - knieschotbergruimte - kunststof raampartij in de achtergevel
slaapkamer 5	tapijt	behang	gipsplafond	voorzien van: - knieschotbergruimte - kunststof raampartij in de voorgevel
technische ruimte	vinyl	behang	gipsplafond	voorzien van: - wasmachine aansluiting - uitstortgootsteen
BUITEN				
tuin				voorzien van: - sierstraatwerk - plantenborders - siergrind - terras - houten berging - achterom
houten berging met overkapping				voorzien van elektra

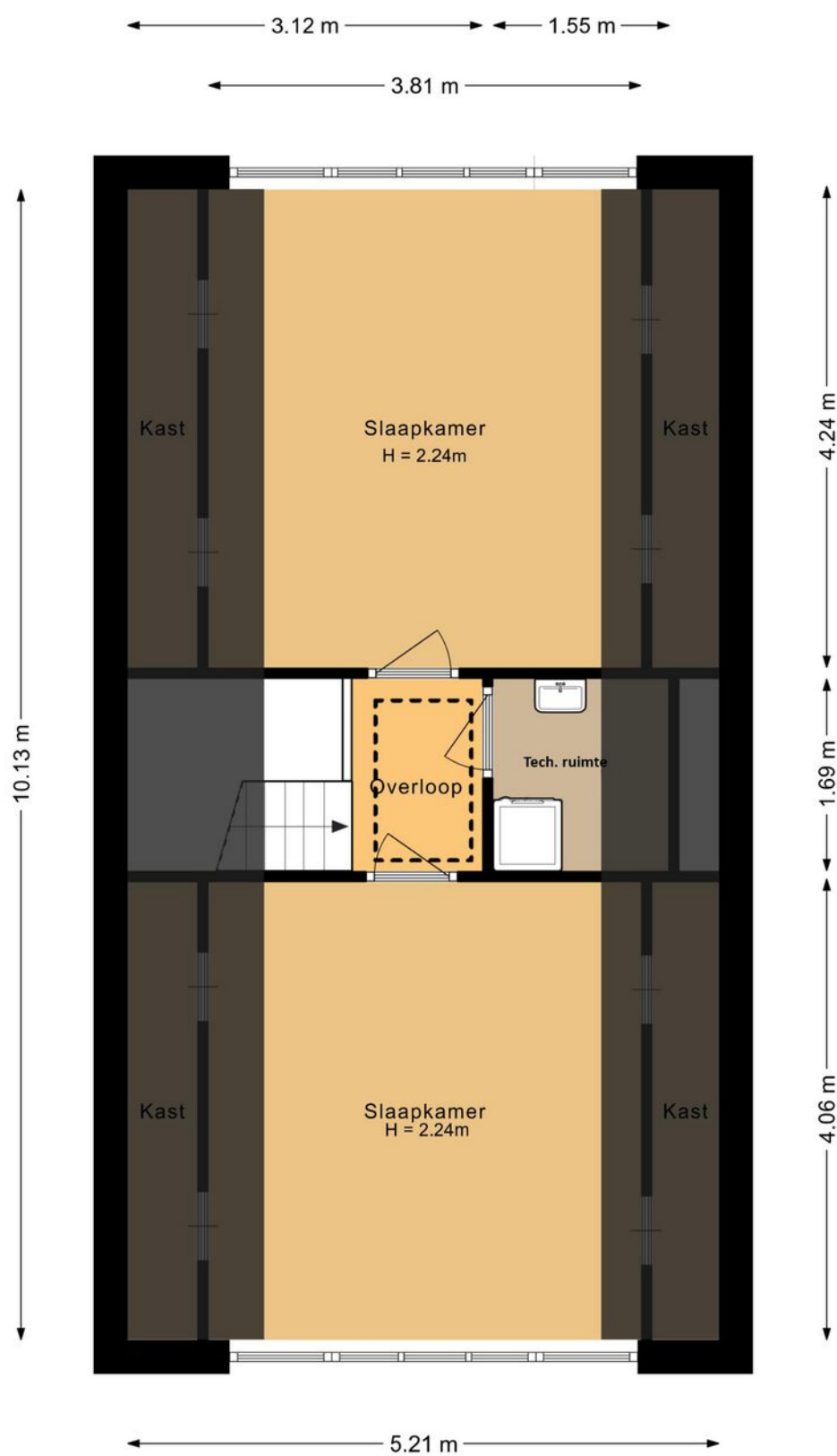
Plattegrond begane grond



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

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Hardinxveld-Giessendam

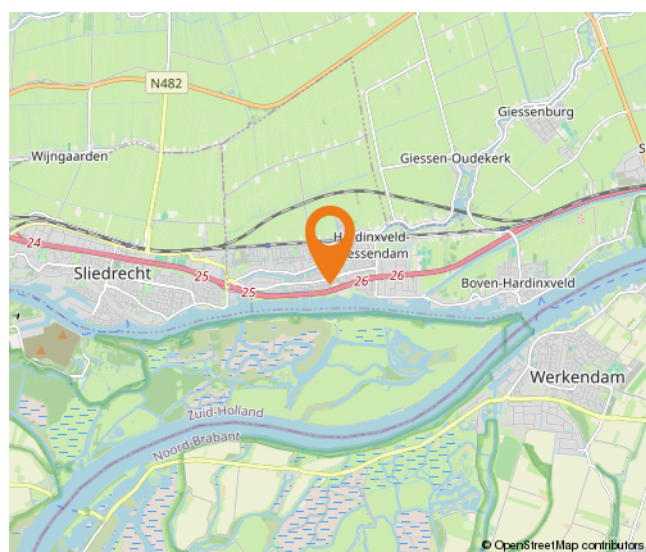
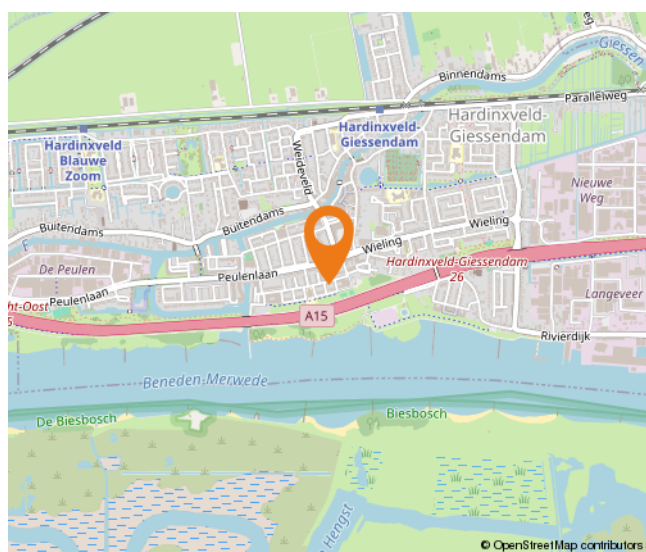
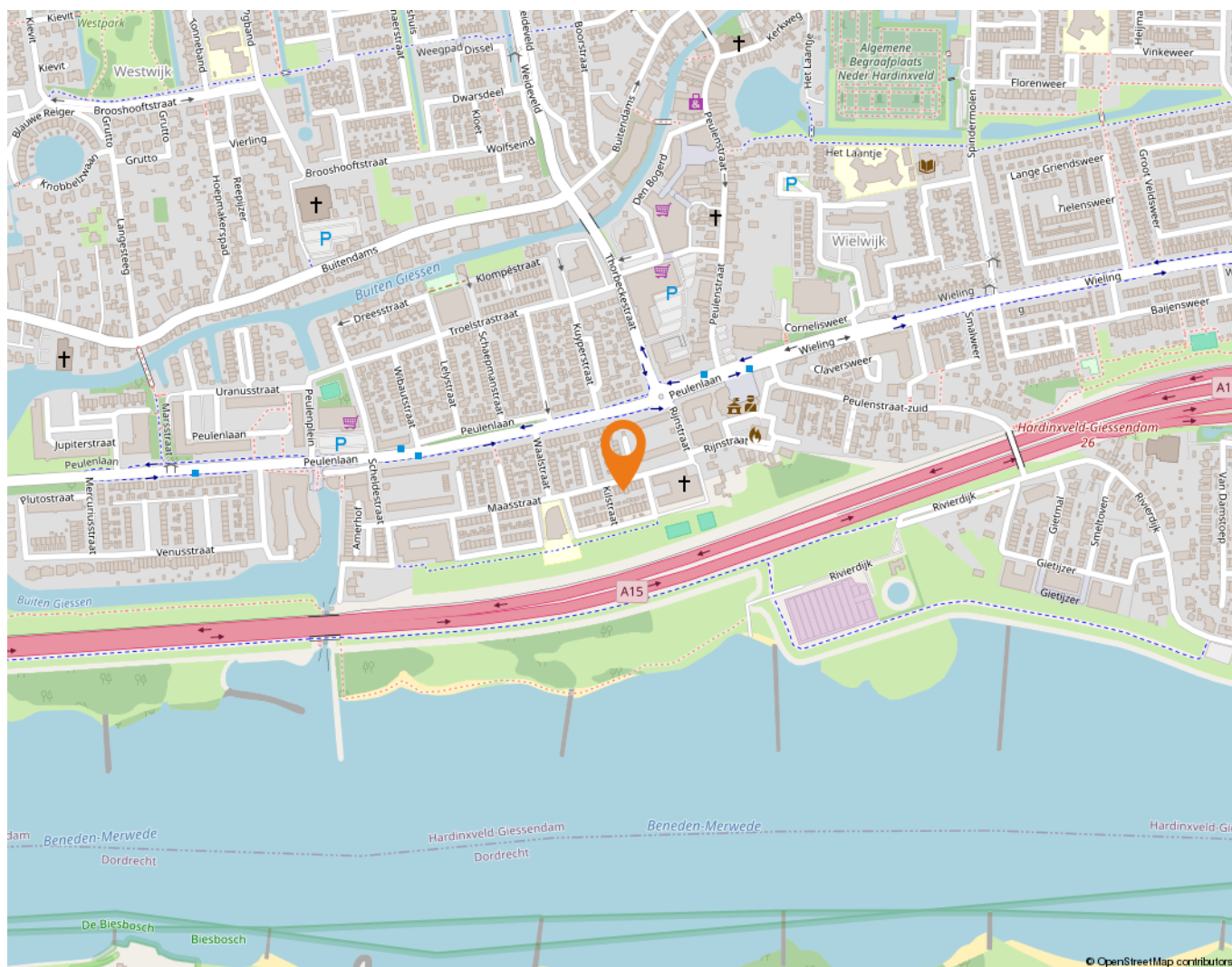
Sectie E

Perceel 160

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.

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			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- schuifdeurkasten grote slaapkamer en computerkamer	X		
- diverse losse kasten blijven achter / enkele gaat misschien mee	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- vriezer		X	
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/schermb)	X		
- wastafelmeubel	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
losse kast in schuur/berging		X	
Tuin - Overig			
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