



Geemansweer 8

3371 RE Hardinxveld-Giessendam

Vraagprijs: € 425.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **134 m²**

PERCEELOPPERVLAKE: **131 m²**

ENERGIELABEL: **A**

Kenmerken



Woonoppervlakte
134 m²



Inhoud
440 m³



Bouwjaar
1974



Aantal slaapkamers
4

Perceeloppervlakte	131 m ²
Externe bergruimte	6 m ² (berging)
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer voorzien van toilet en 1 afzonderlijk toilet
Isolatie	dakisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Verwarming + warm water	c.v.-ketel
Warm water	c.v.-ketel
Kozijnen	volledig kunststof
Elektra	13 groepen, 3 aardlekschakelaars
Vloeren	beton
Voorzieningen	mechanische ventilatie, dakraam, glasvezel kabel, 8 zonnepanelen uit 2022
Kruipruimte	ja
Geheid	ja
Energielabel	A
Parkeren	openbaar parkeren
Tuinligging	achtertuin, 50 m ² , west
Bouwkundige bijzonderheden	In fases zijn alle kozijnen van de woning vervangen in kunststof

Algemene omschrijving

Een moderne eengezinswoning met kunststof kozijnen!

In een rustige en kindvriendelijke buurt staat deze ruime en goed onderhouden eengezinswoning met maar liefst 134 m² woonoppervlakte met vier grote slaapkamers. De woning biedt volop leefruimte voor het hele gezin en is instapklaar dankzij diverse vernieuwingen.

Via de hal met toilet bereik je de moderne woonkeuken (vernieuwd in 2018), voorzien van een koelkast, vriezer, vaatwasser, inductiekookplaat en afzuigkap. De lichte woonkamer aan de achterzijde heeft een sfeervolle (sier)schouw en een gezellige speelhoek onder de trap. Vanuit hier stap je zo de fraai aangelegde tuin op het westen in. Voorzien van sierbestrating, kunstgras, verhoogde plantenborders, een heerlijke overkapping en een handige achterom.

Op de eerste verdieping zijn drie ruime slaapkamers en een moderne badkamer (2022) met ligbad, zwevend toilet, dubbele wastafel, designradiator en mechanische ventilatie. Op de tweede verdieping is een voorzolder met bergruimte, Cv-ketel en spaarpomp (2022) en een royale vierde slaapkamer. Aan de voorzijde van de woning is bovendien een praktische stenen berging, ideaal voor het stallen van fietsen of extra opslag.

De woning heeft 8 zonnepanelen (2022) en een energielabel A. Daarmee is dit huis, en zijn de toekomstige bewoners helemaal klaar voor een duurzame toekomst!



Keuken



Woonkeuken





Woonkeuken





Keuken



Woonkamer



Woonkamer





Woonkamer/Details



Woonkamer



Hal/entree



Toilet



Woonkamer

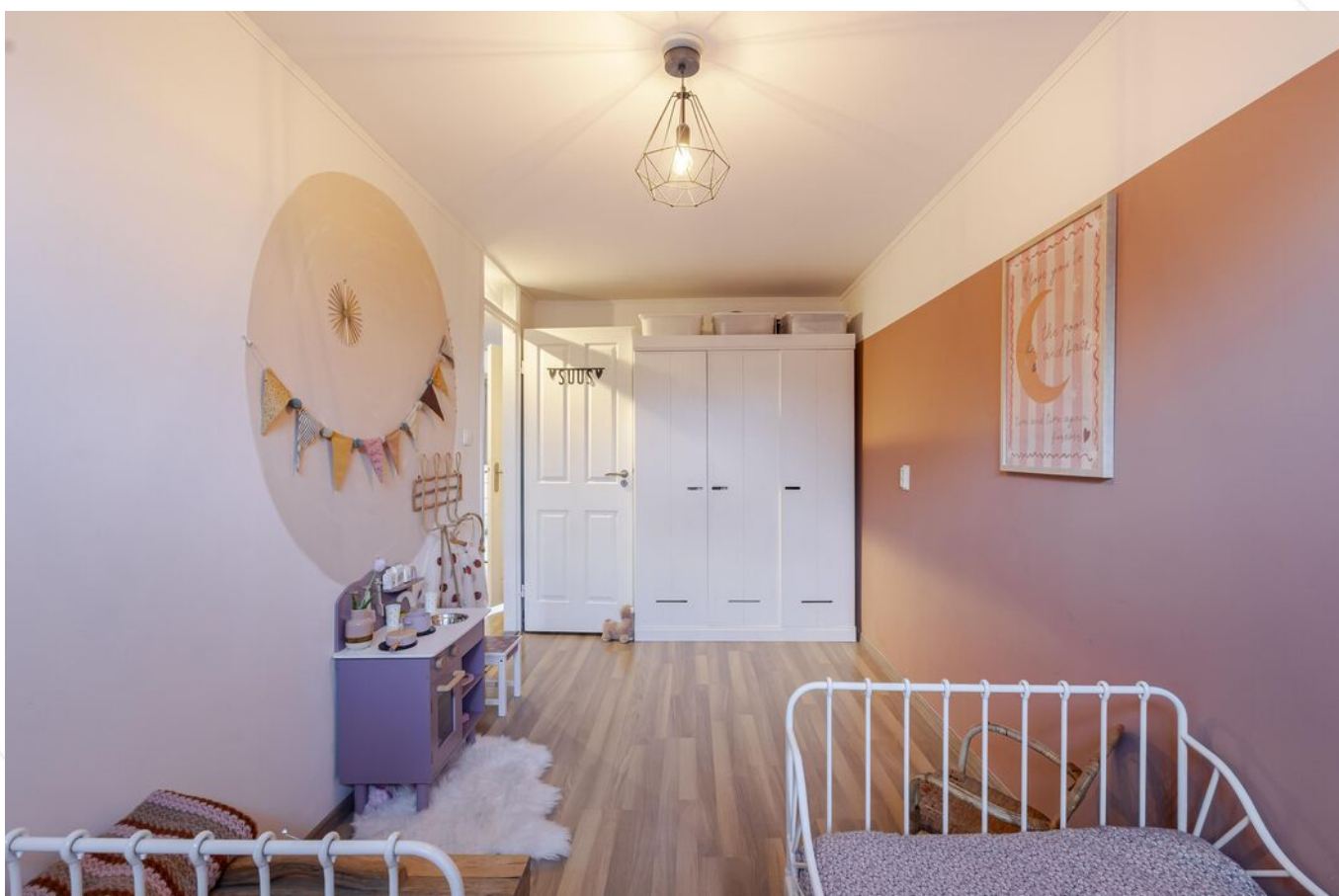


Slaapkamer 1



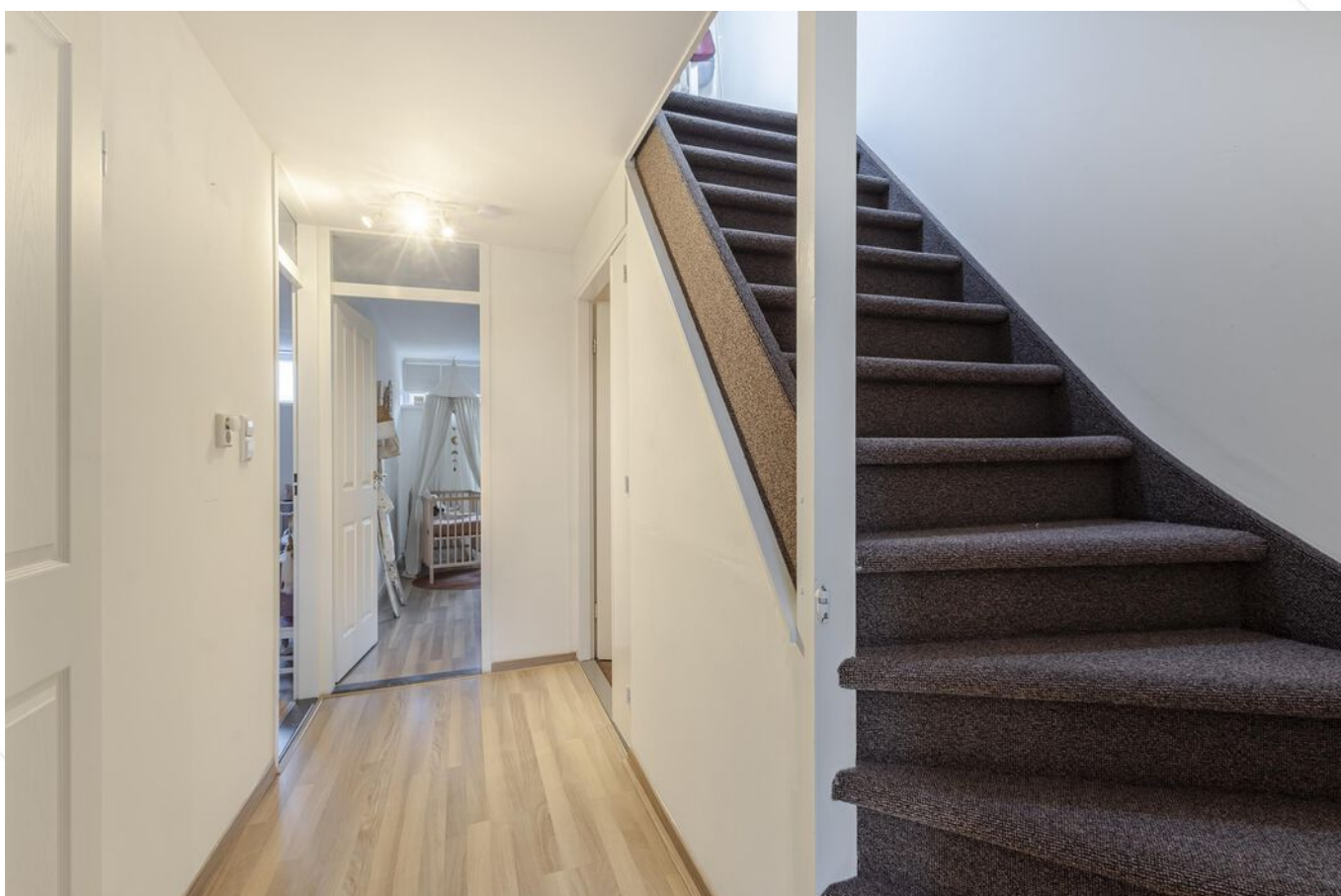


Slaapkamer 2

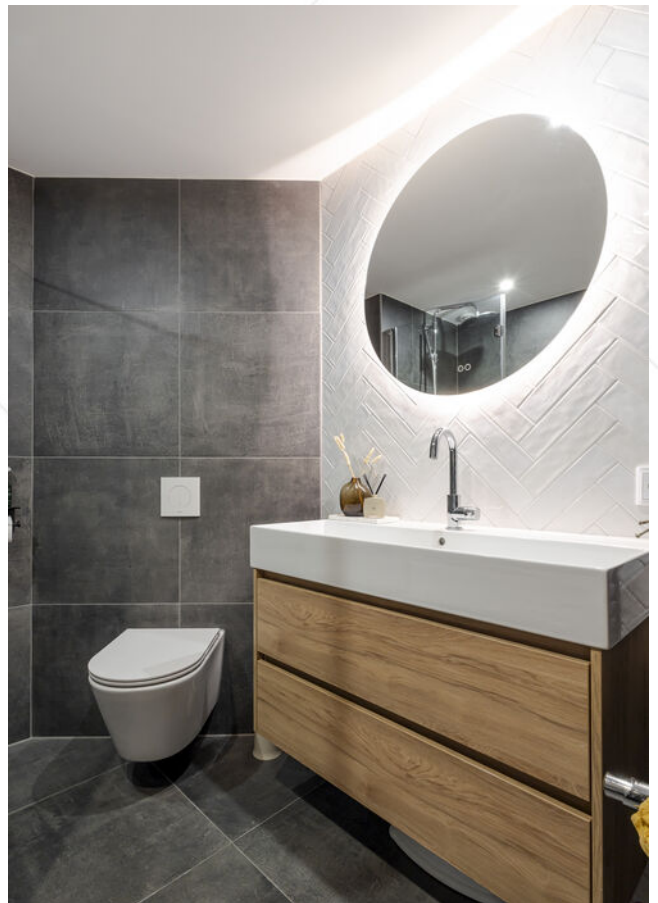




Slaapkamer 3



Overloop 1e verdieping



Badkamer





Slaapkamer 4





Voorzolder



Achtertuin



Achtertuin





Voortuin





Speeltuin aan voorzijde van de woning



Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
hal / entree	laminaat	stucwerk	stucwerk	voorzien van: - meterkast toegang tot: - toilet - woonkeuken
toilet	vloertegels	wandtegels	stucwerk	voorzien van: - zwevend closet - fonteintje met onderkast - venster met ventilatiestrook
keuken	laminaat	stucwerk	stucwerk	half open keuken voorzien van: - koelkast met vrieslades - vaatwasser - inductie kookplaat - afzuigkap - trapopgang 1e verdieping toegang tot woonkamer
woonkamer	laminaat	stucwerk	stucwerk	voorzien van: - 2x vast venster - loopdeur naar achtertuin - (sier)schouw - speelhoek onder de trap
1e VERDIEPING				
overloop	laminaat	stucwerk	stucwerk	toegang tot: - 3 slaapkamers - badkamer - trapopgang 2e verdieping
slaapkamer 1	laminaat	stucwerk	stucwerk	voorzien van : - 3x vast venster - 1x draai-/kiep venster
slaapkamer 2	laminaat	stucwerk	stucwerk	voorzien van : - 1x vast venster - 1x draai-/kiep venster
slaapkamer 3	laminaat	stucwerk + behang	stucwerk	voorzien van : - 1x vast venster - 1x draai-/kiep venster
badkamer	vloertegels	wandtegels	stucwerk	voorzien van: - dubbel wastafelmeubel - ligbad - inbouw toilet - designradiator - mechanische ventilatie

Afwerkstaat

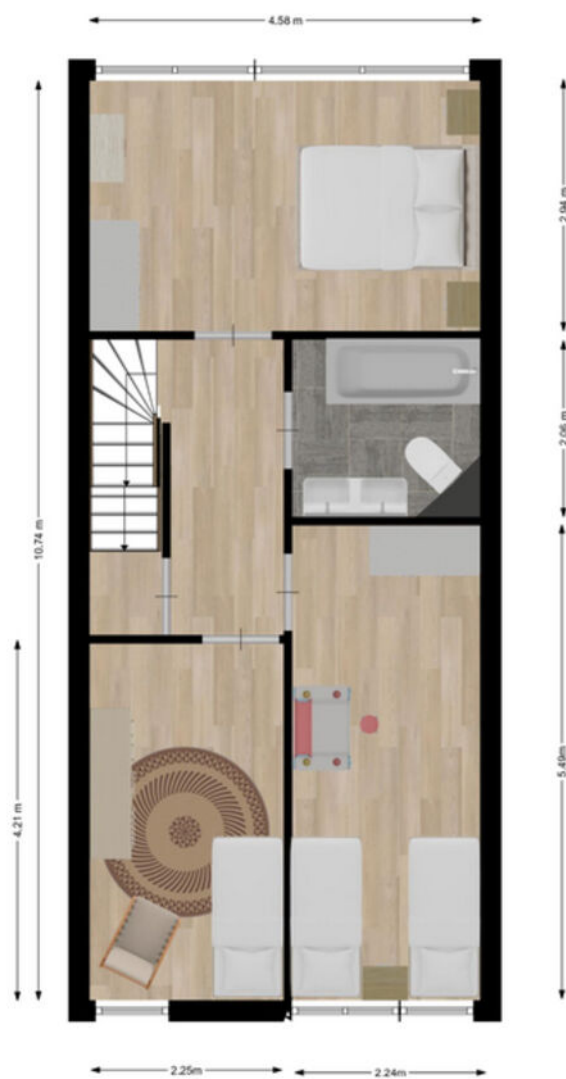
Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
2e VERDIEPING				
voorzolder	laminaat	stucwerk	Agnes plafonddelen	voorzien van: - knieschotbergruimte - 2x dakvenster - cv-ketel - spaarpomp uit 2022 - witgoedaansluitingen
slaapkamer 4	laminaat	stucwerk	Agnes plafonddelen	voorzien van: - 2x vast venster - 2x draai-/kiep venster
BUITEN				
voortuin				voorzien van: - sierbestrating - niveau verschil - stenen berging - uitvalscherf
achtertuint				voorzien van: - sierbestrating - kunstgras - verhoogde plantenborders - overkapping met achterom - uitvalscherf
stenen berging				voorzien van elektra

Plattegrond



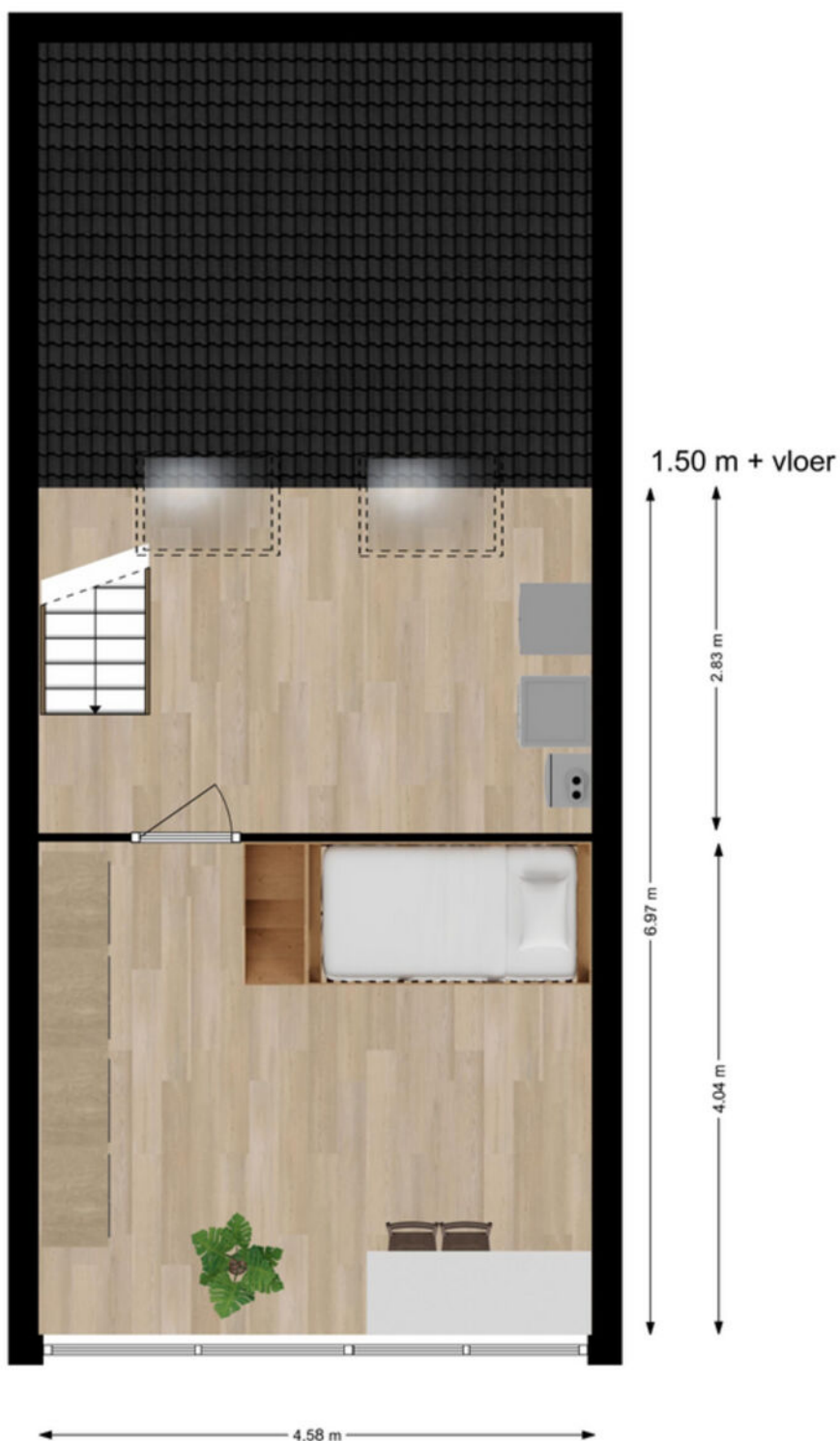
Begane grond

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

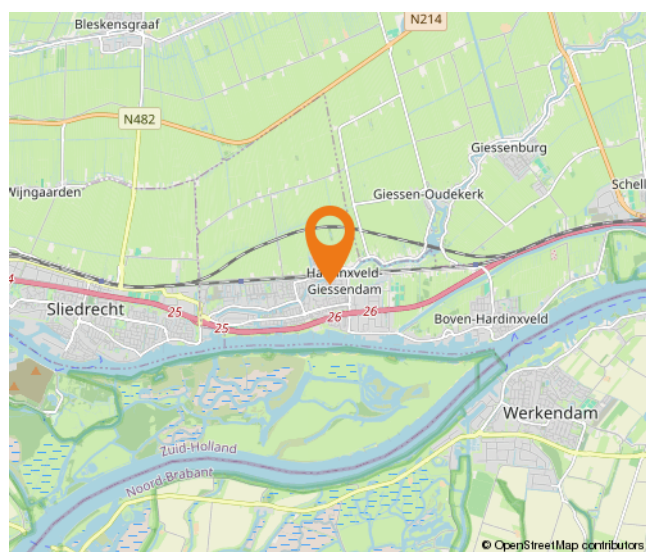
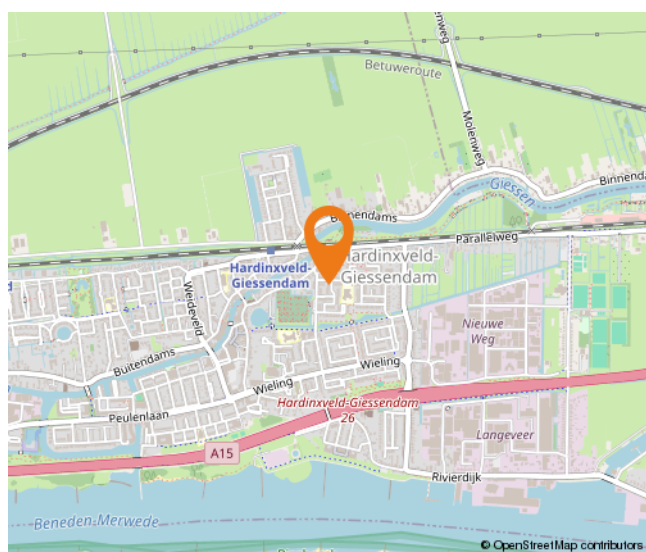
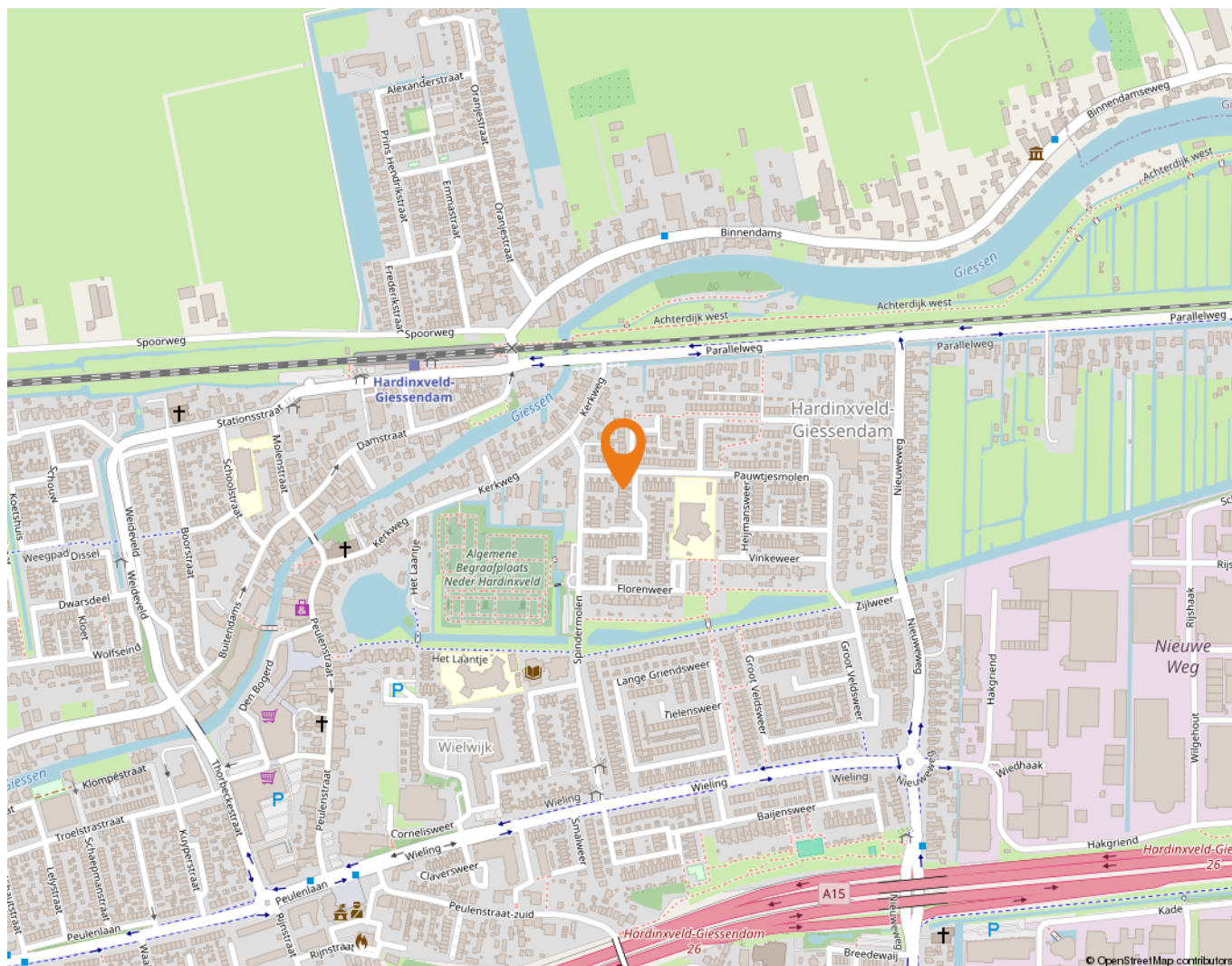
Sectie H

Perceel 851

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

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			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Designradiator(en)	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	
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- Vakkenkast badkamer			X
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	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