



Oranjestraat 34

3373 AL Hardinxveld-Giessendam

Vraagprijs: € 450.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **97 m²**

PERCEELOPPERVLAKE: **330 m²**

ENERGIELABEL: **C**

Kenmerken



Woonoppervlakte
97 m²



Inhoud
330 m³



Bouwjaar
1930



Aantal slaapkamers
3

Perceeloppervlakte	330 m ²
Externe bergruimte	21 m ² (garage)
Verwarming + warm water	c.v.-ketel Remeha Terra Ace 28c Solar uit 2023
Kozijnen	Volledig voorzien van (hard) houten kozijnen
Elektra	10 groepen + 1 kookgroep
Vloeren	begane grond: beton 1e verdieping: hout
Voorzieningen	glasvezel kabel, 19 zonnepanelen uit 2021
Kruipruimte	ja
Geheid	nee
Energielabel	C
Parkeren	openbaar parkeren
Tuinligging	achtertuin, 208 m ² , oost
Bouwkundige bijzonderheden	Lichte scheefstand, lijkt stabiel

Een adembenemende tuin aan het water

Stap binnen in deze charmante jaren '30 twee-onder-een-kapwoning, waar karakter, comfort en buitenleven op een bijzondere manier samenkomen. Achter de bescheiden voorgevel schuilt een heerlijk licht huis met een open leefkeuken, een warme woonkamer met houtkachel, en een tuin die elke tuinliefhebber doet glimlachen.

Leven met sfeer en ruimte

De begane grond ademt gezelligheid en saamenzijn. De royale leefkeuken is het kloppend hart van het huis, een plek waar gekookt, gelachen en geleefd wordt. De woonkamer is sfeervol ingedeeld met meerdere zithoeken en een knusse houtkachel die uitnodigt tot lange avonden bij het vuur.

Slapen en ontspannen

Op de eerste verdieping bevinden zich drie goed bemeten slaapkamers en een stijlvolle badkamer. Deze is uitgerust met een inloopdouche, toilet, modern wastafelmeubel en een praktische hoek voor witgoed met werkblad. Slim, functioneel en met oog voor detail.



Achteraanzicht woning

Algemene omschrijving

Een tuin om verliefd op te worden

Zodra je de achterdeur opent, stap je een waar buitenparadijs in. De diepe, oostelijk gelegen tuin is fraai aangelegd met beukenhagen, bloemenperken, leibomen, sierbomen en een verzorgd gazon. Meerdere terrassen bieden plek voor zon én schaduw, en de verlaagde zithoek met buitenkachel vormt het perfecte decor voor lange zomeravonden.

Onder de ruime overkapping met houtkachel zit je het hele jaar door beschermt en comfortabel – een heerlijke loungeplek die afsluitbaar is. Achter in de tuin vind je een vlonderterras aan het water, waar je in alle rust kunt genieten van de natuur.

Tot slot is er een ruime garage (ca. 21 m²) met volop mogelijkheden voor hobby, opslag of werkruimte.





Keuken





Woonkamer







Hal/entree



Slaapkamer 1





Slaapkamer 2





Slaapkamer 3





Badkamer





Badkamer



Toilet



Bijkeuken



Overkapping







Achtertuin

















Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
hal / entree	tapijt	behang	stucwerk	toegang tot: - 1e verdieping - keuken
toilet	vloertegels	wandtegels+ stucwerk	stucwerk	voorzien van: - zwevend closet - wastafelmeubel
keuken	eiken vloerdelen	stucwerk	balkenplafond met stucwerk v.v. inbouwspots	hoekopstelling voorzien van: - koelkast - vriezer - combimagnetron - vaatwasser - afzuigkap - inductiekookplaat - 2x vast raam - 2x kiepraam - toegang tot bijkeuken
woonkamer	eiken vloerdelen	stucwerk	balkenplafond met stucwerk v.v. inbouwspots	voorzien van: - dubbele tuindeur - houtkachel met speksteen - ramen in zijgevel
achterportaal/ bijkeuken	vloertegels	stucwerk	stucwerk v.v. inbouwspots	toegang tot toilet + vaste kast
toilet	vloertegels	wandtegels+ stucwerk	stucwerk	voorzien van: - zwevend closet - wastafelmeubel
1e VERDIEPING				
overloop	tapijt	behang	gipsplafond	toegang tot: - 3 slaapkamers - badkamer - vaste kast - bergzolder
slaapkamer 1	tapijt	behang	gipsplafond	voorzien van: - wastafelmeubel - dakkapel aan de voorzijde v.v. dubbele openslaande ramen - dubbele openslaande ramen in de zijgevel - 2x vaste kasten
slaapkamer 2	tapijt	behang	gipsplafond	voorzien van: - dubbele openslaande ramen in de zijgevel
badkamer	vloertegels	wandtegels	stucwerk	voorzien van: - zwevend closet - inloopdouche - 2x kiepraam - wastafelmeubel - designradiator - hoek voor witgoed met werkblad

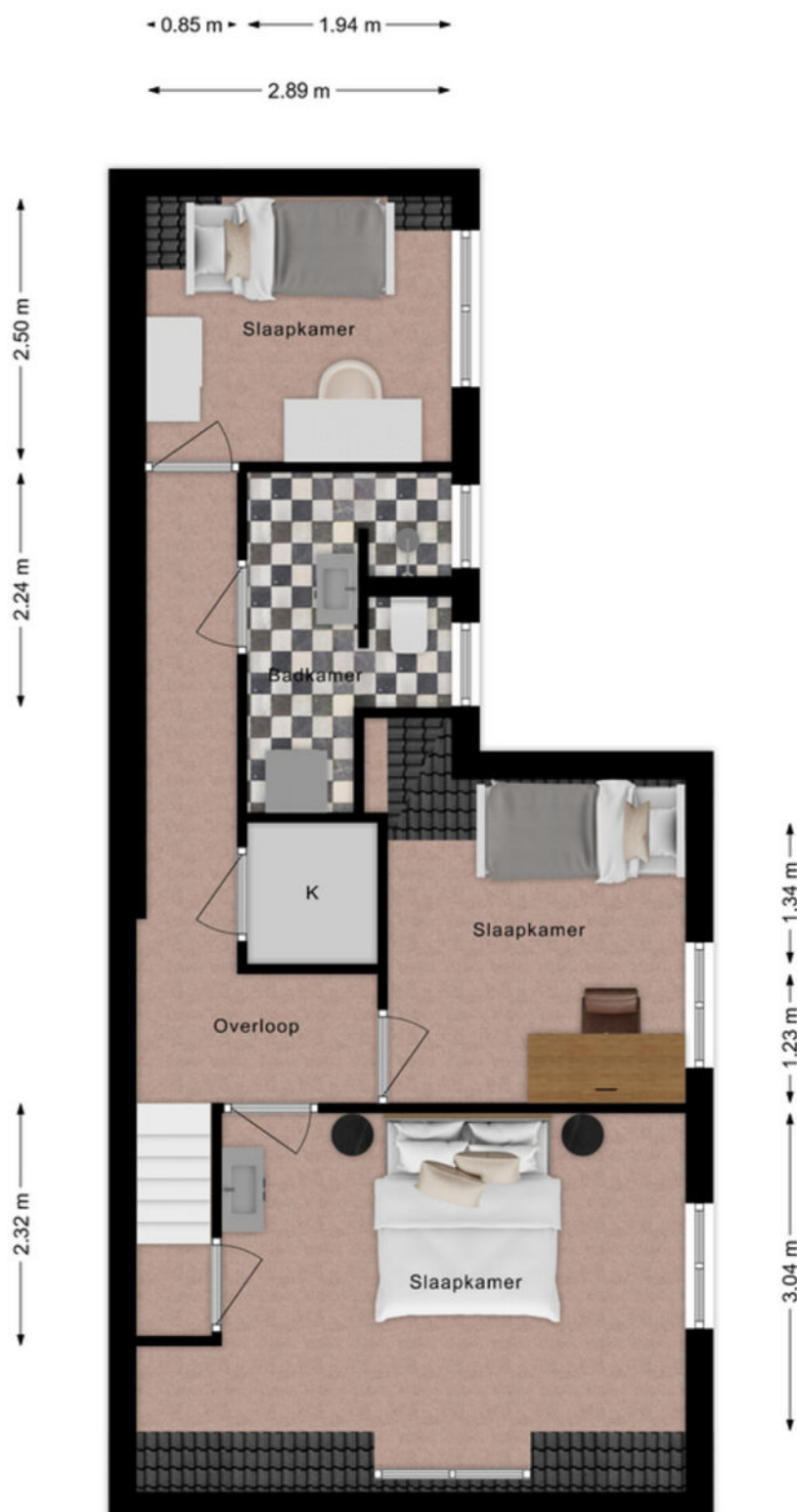
Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BUITEN				
tuin				voorzien van: - beukenhagen - bloemenperken - leibomen - gazon - sierbomen - verlaagde zithoek - buitenkachel
overkapping / loungehoek				voorzien van: - houtkachel - verlichting - af te sluiten met een zeil
garage				voorzien van: - elektra - water - vloering - uitstortgootsteen - dubbele garagedeuren

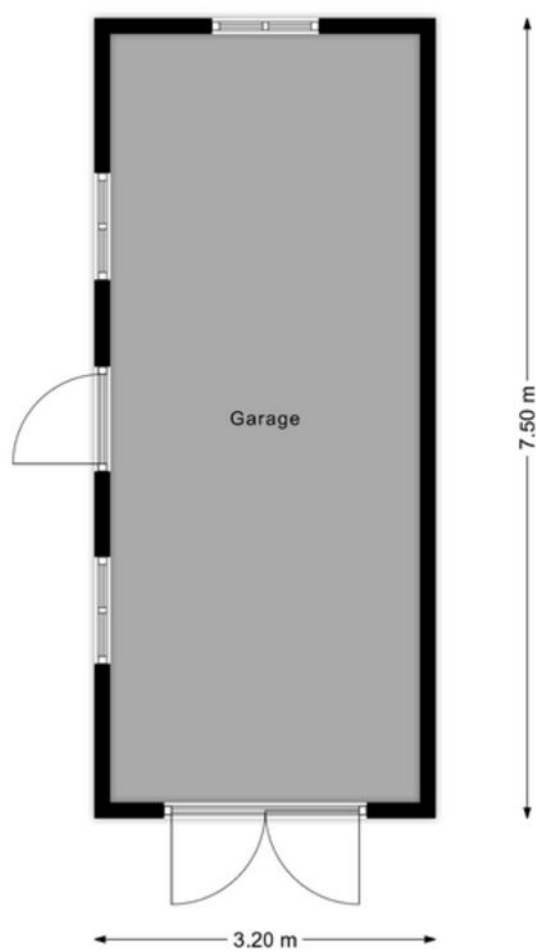
Plattegrond begane grond



Plattegrond 1e verdieping



Plattegrond garage



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Hardinxveld-Giessendam	
	Huisnummer	Sectie G	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 5597	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 september 2025 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.			

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			
Houtkachel	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		
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	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		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- douche (cabine/schermb)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat		X	
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto		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	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		

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