



Oranjestraat 41

3373 AJ Hardinxveld-Giessendam

Vraagprijs: € 429.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **101 m²**

PERCEELOPPERVLAKE: **197 m²**

ENERGIELABEL: **D**

Kenmerken



Woonoppervlakte
101 m²



Inhoud
336 m³



Bouwjaar
1929



Aantal slaapkamers
3

Perceeloppervlakte	197 m ²
Externe bergruimte	10 m ² (houten berging)
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer voorzien van toilet en 1 afzonderlijk toilet
Isolatie	vloerisolatie, dakisolatie, (deels) gevel isolatie
Verwarming + warm water	c.v.-ketel, vloerverwarming (begane grond)
Kozijnen	volledig houten kozijnen
Elektra	8 groepen + 2 kookgroepen en 2 aardlekschakelaars
Vloeren	begane grond: beton, 1e en 2e verdieping: hout
Voorzieningen	glasvezel kabel
Kruipruimte	ja
Geheid	nee
Energielabel	D
Parkeren	openbaar parkeren
Tuinligging	achtertuin, 81 m ² , west

Instapklaar

Stap binnen in deze charmante jaren '20-woning uit 1929, die onlangs is vernieuwd en volledig instapklaar is. Verhuizen, dozen uitpakken en genieten, meer hoeft je hier niet te doen.

Op de begane grond wacht een warme, uitnodigende sfeer. In 2024 is deze verdieping grondig gemoderniseerd: een nieuwe, geïsoleerde vloer vormt de basis, de keuken is volledig vervangen en het toilet schittert in een frisse, eigentijdse uitvoering. De knusse woonkamer is een plek waar je direct verliefd op wordt, met de sfeervolle gashaard als middelpunt en het charmante nisje aan de voorzijde dat karakter toevoegt aan de ruimte.

De eerste verdieping biedt een royale ouderslaapkamer en een fijne kinderslaapkamer. De badkamer, in 2020 vernieuwd, is modern en helemaal van nu, een heerlijke plek om de dag te beginnen of juist lekker af te sluiten.



Voorzijde

Helemaal af, helemaal klaar

Op de tweede verdieping vind je een praktische voorzolder die multifunctioneel te gebruiken is: als werkplek, hobbyruimte of slimme opbergzone. Daarnaast is hier een derde slaapkamer, voorzien van een vaste kast en diverse knieschotten die zorgen voor verrassend veel bergruimte.

De tuin nodigt uit om te ontspannen en te genieten. Onder de sfeervolle overkapping met aangrenzende schuur is het goed toeven, of je nu een zomeravond vol gezelligheid plant met een barbecue, of gewoon rustig wilt zitten met een boek.

De woning ligt in de wijk Over 't Spoor, een rustige en gezellige buurt waar voorzieningen, scholen en het station dichtbij zijn. Hier woon je centraal, maar toch in een prettige, dorpse omgeving.

Kortom: deze prachtig opgeknapte woning combineert het karakter van vroeger met het comfort van nu. Helemaal af, helemaal klaar, alleen jij ontbreekt nog!



Achtertuint met overkapping



Woonkamer





Woonkamer





Woonkamer





Woonkamer





Woonkamer



Keuken

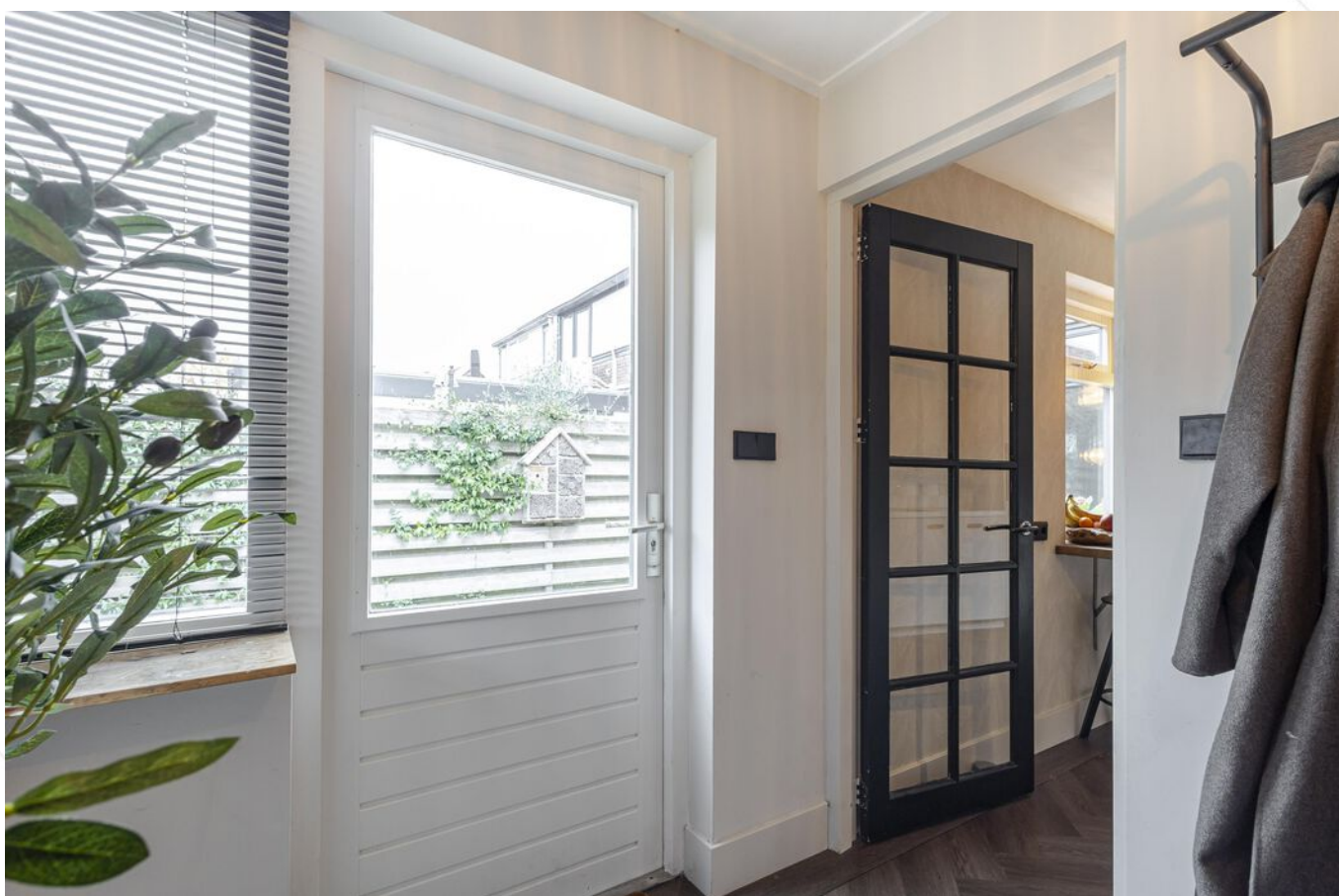


Keuken





Keuken



Bijkeuken



Toilet



Hal/entree



Bijkeuken



Slaapkamer 1





Slaapkamer 1





Slaapkamer 2





Badkamer





Voorzolder



Slaapkamer 3



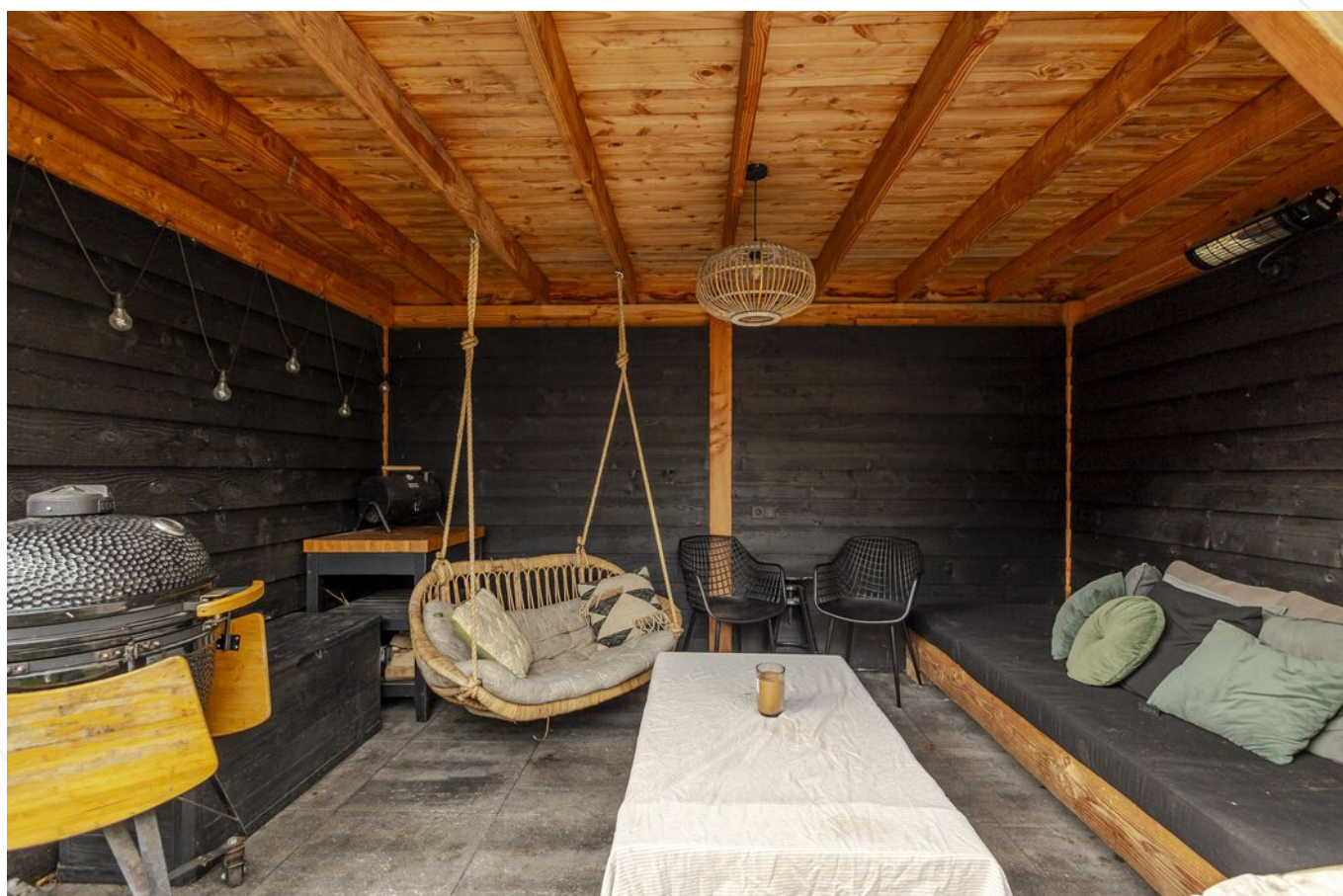
Slaapkamer 3



Achtertuin



Achters tuin/houten berging met overkapping



Overkapping



Achteraanzicht woning/achtertuin





Vooraanzicht woning/voortuin



Straatbeeld

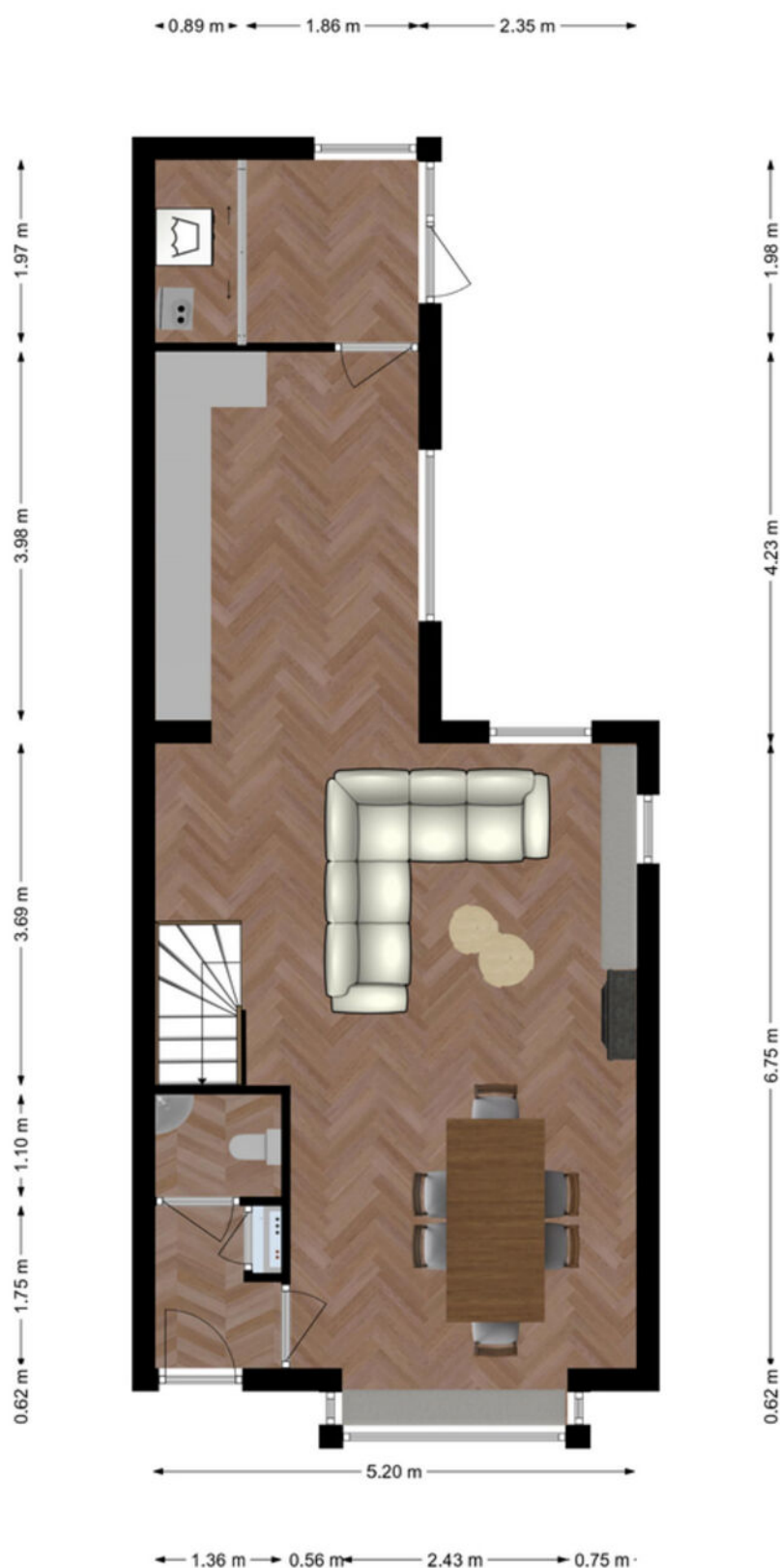
Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
hal / entree	PVC + vloerverwarming	stucwerk	stucwerk	toegang tot: - woonkamer - keuken - toilet
toilet	PVC + vloerverwarming	stucwerk + sauswerk/ tegels	stucwerk + sauswerk	voorzien van: - zwevend closet - fonteintje
woonkamer	PVC + vloerverwarming	stucwerk + sauswerk	stucwerk + sauswerk	voorzien van: - gashaard - erker aan de voorzijde - grote raampartij in de voorzijde en raam in de zij- en achtergevel toegang tot 1e verdieping middels open trap
keuken	PVC + vloerverwarming	stucwerk	stucwerk	open keuken met hoekopstelling voorzien van: - koelkast - vrieskast - (combi) magnetron - afzuigkap - vaatwasmachine - inductiekookplaat - 2x vast raam - 2x kiepraam toegang tot bijkeuken
bijkeuken	PVC + vloerverwarming	stucwerk	stucwerk	voorzien van: witgoedaansluitingen toegang tot tuin
1e VERDIEPING				
overloop	laminaat	behang + sauswerk	gipsplaten	toegang tot: - 2 slaapkamers - badkamer - 2e verdieping middels trapopgang
slaapkamer 1	laminaat	behang + sauswerk	gipsplaten + stucwerk	voorzien van: - 2x vastraam - 2x draairaam - dakkapel
slaapkamer 2	laminaat	behang + sauswerk	gipsplaten	voorzien van: - 1x vastraam - 1x draairaam
badkamer	vloertegels	wandtegels	stucwerk	voorzien van: - zwevend closet - bad - douche - wastafelmeubel - 2x kiepraam

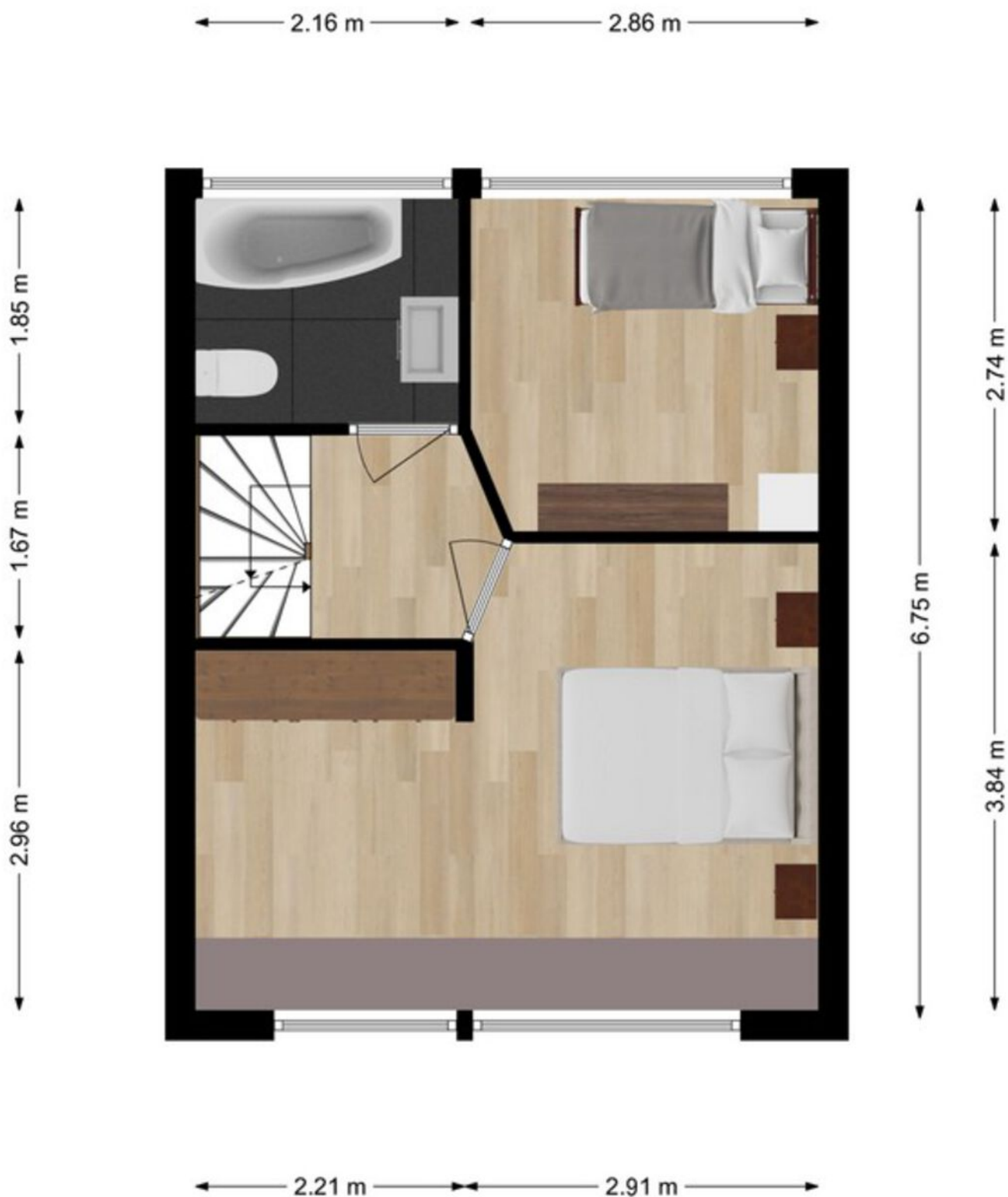
Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
2e VERDIEPING				
overloop/ voorzolder	laminaat	behang + sauswerk	gipsplaten	voorzien van: - knieschotbergruimte - dakraam
slaapkamer 3	laminaat	behang + sauswerk	gipsplaten	voorzien van: - knieschotbergruimte - vaste kast - 1x vastraam - 2x draairaam
BUITEN				
tuin				gesitueerd op het westen voorzien van: - straatwerk (gebakken klinkers) - plantenborders - gazon - sierbomen - houten berging - overkapping / loungehoek
houten berging				afmetingen 2.72 x 3.61 meter voorzien van elektra-aansluiting

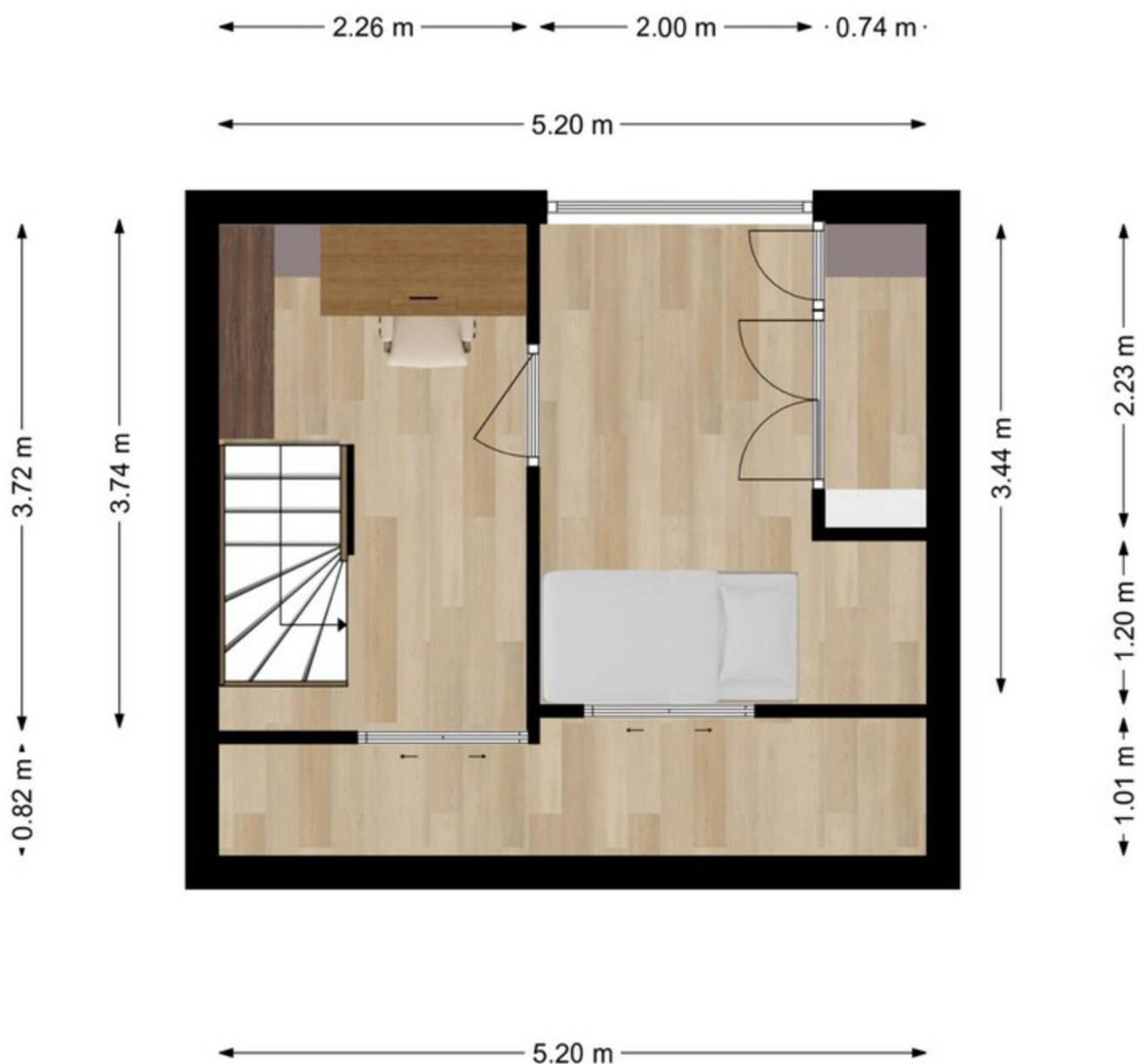
Plattegrond begane grond



Plattegrond 1e verdieping



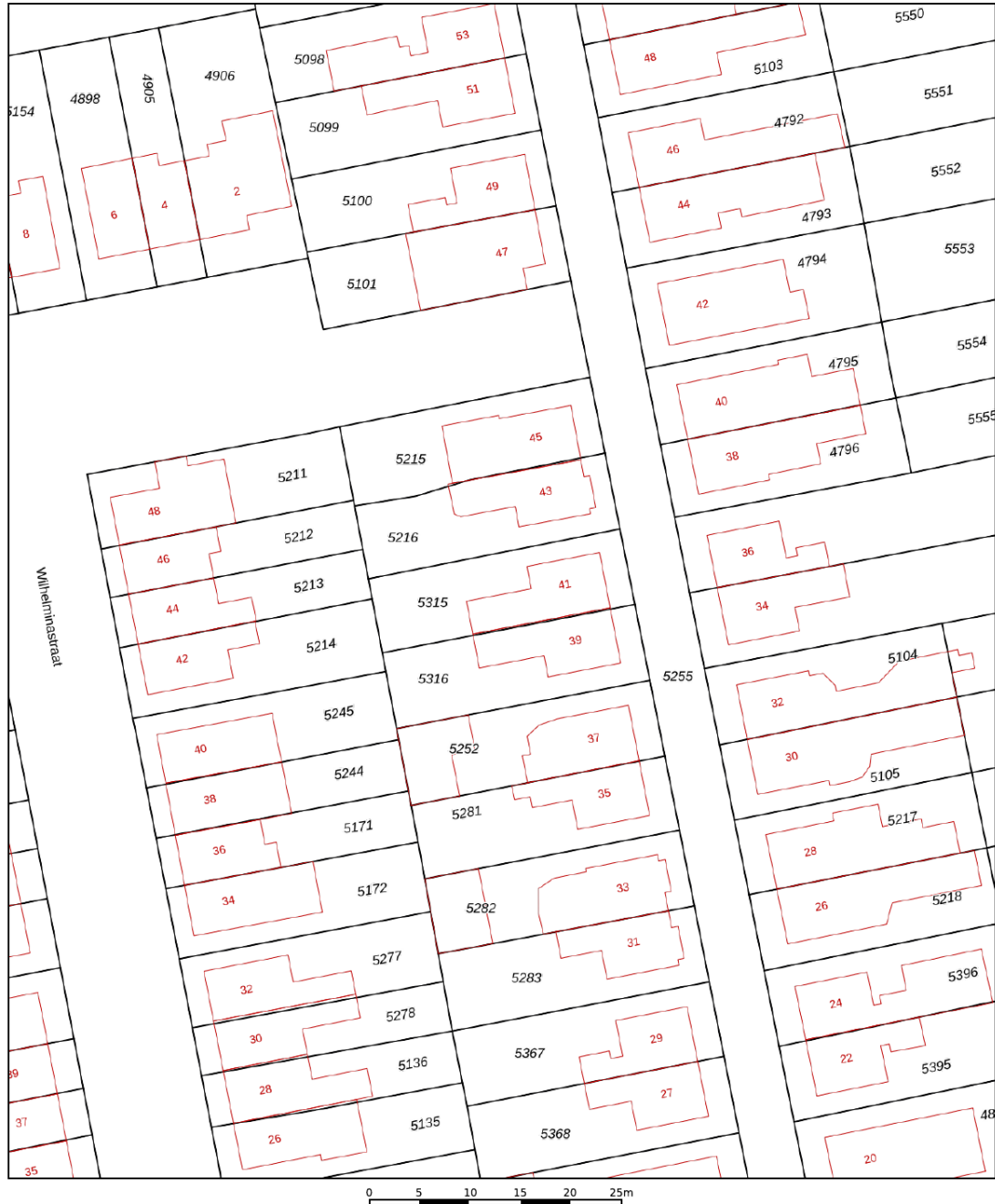
Plattegrond 2e verdieping



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 G Perceel 5315	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 
---	--	--	--

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Gas)kachels	X		
Verlichting, te weten			
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (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		
- 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		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus		X	
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/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