



Van Ruysdaelstraat 2

3372 XP Hardinxveld-Giessendam

Vraagprijs: € 350.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **84 m²**

PERCEELOPPERVLAKTE: **153 m²**

ENERGIELABEL: **C**

Kenmerken



Woonoppervlakte
84 m²



Inhoud
332 m³



Bouwjaar
1957



Aantal slaapkamers
3

Perceeloppervlakte	153 m ²
Externe bergruimte	12 m ² (houten berging)
Overige inpandige ruimte	8 m ² (zolder)
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer en 2 toiletten
Isolatie	dakisolatie, dubbel glas
Verwarming / warm water	CV-ketel Intergas, combiketel uit 2023
Kozijnen	houten kozijnen
Elektra	9 groepen en 1 aardlekschakelaar
Vloeren	houten vloeren
Voorzieningen	buitenzonwering, dakramen, rolluiken (elektrisch 2020), tv kabel, glasvezel kabel
Kruipruimte	ja
Geheid	ja
Energielabel	C
Parkeren	openbaar parkeren
Tuinligging	achtertuin, 39 m ² , west

100% sleutelklaar

Geen verbouwingen, geen klussen, geen stress. Alleen maar de sleutel omdraaien en meteen genieten van je eigen plek! Deze bijzonder goed onderhouden hoekwoning is namelijk helemaal klaar voor een nieuwe eigenaar. 100% sleutelklaar, 100% genieten.

Aan de voorzijde stap je binnen in de hal met meterkast (elektra volgens de huidige eisen), toilet, kelder, trapopgang en toegang tot de lichte doorzon woonkamer. Dankzij de grote ramen en het zijraam valt het daglicht hier volop binnen. Van Ruysdael zelf zou er jaloers op zijn. De open keuken in hoekopstelling sluit perfect aan op de woonkamer en is volledig uitgevoerd in de stijl en kwaliteit van nu: modern, compleet en gebruiksvriendelijk.

Extra praktisch is de aangrenzende bijkeuken met strakke kastenwand, werkblad én een mooi weggewerkte plek voor de wasmachine. Vanuit hier bereik je zowel de ruime badkamer als de onderhoudsvriendelijke achtertuin. De badkamer is modern en comfortabel, voorzien van een royale douche en wastafelmeubel.

De westgerichte tuin is een heerlijke bonus: geniet van de middagzon, lange zomeravonden en gezellige etentjes onder de fraaie lamellen terrasoverkapping. Dankzij de hoekligging ervaar je extra privacy en licht. Achter in de tuin staat bovendien een grote houten berging én er is een praktische achterom. Ideaal voor fietsen, tuinspullen of hobby's.

Op de eerste verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers en een derde compacte kamer die ideaal is als thuiswerkplek, inloopkast of babykamer. Daarnaast is er een separaat toilet. Wel zo praktisch!

Ook de tweede verdieping is bereikbaar via een vaste trap. Met een nokhoogte van 1,86 meter en twee dakramen is deze etage verrassend licht en goed bruikbaar als speelkamer, werkkamer of creatieve hobbyruimte.





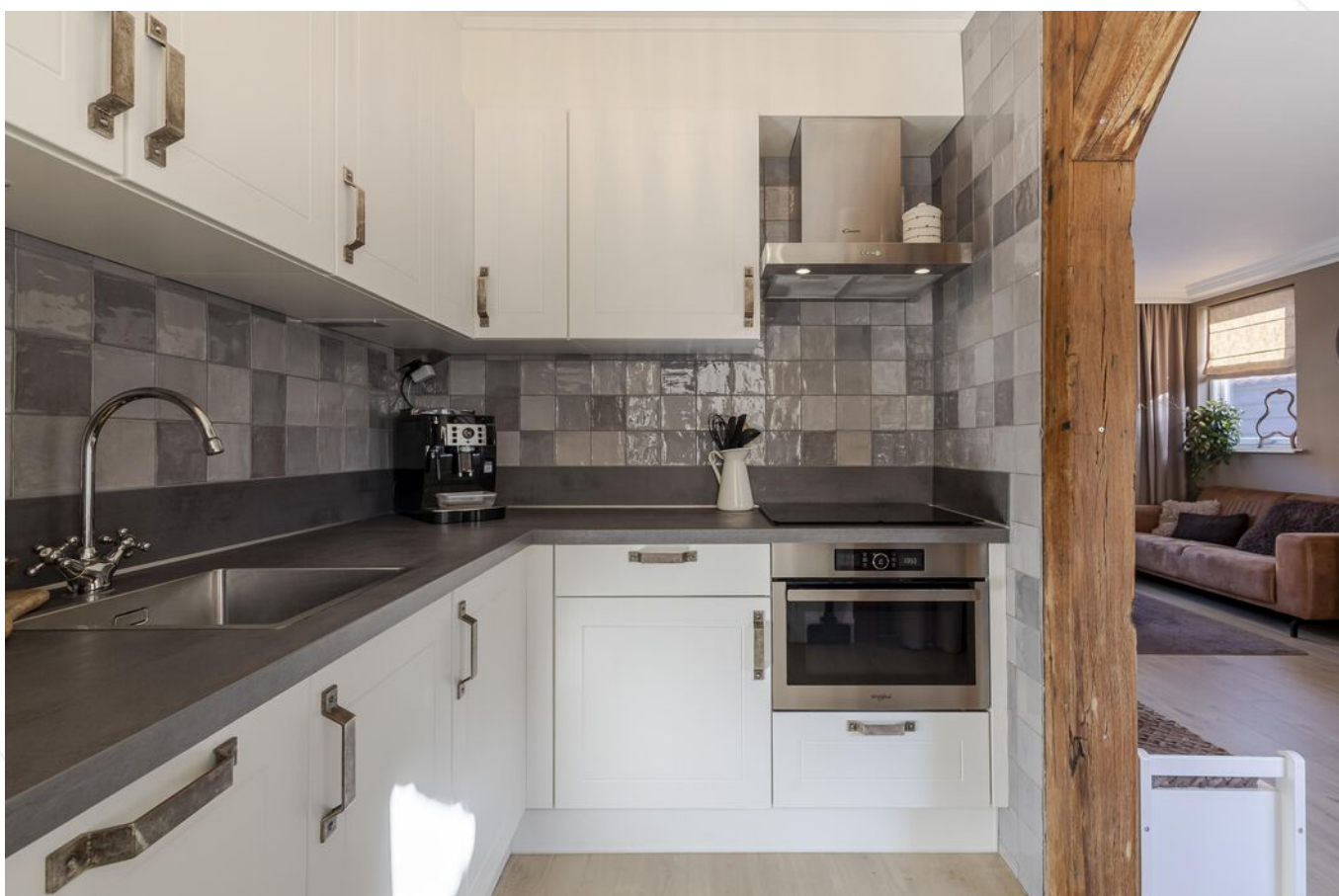
Woonkamer





Woonkamer





Keuken



Keuken





Bijkeuken





Badkamer





Hal



Entree



Toilet



Slaapkamer 1





Slaapkamer 2



Overloop 1e verdieping



Slaapkamer 3





Overloop 2e verdieping



Werkkamer 2e verdieping



Achtertuintuin











Straatbeeld



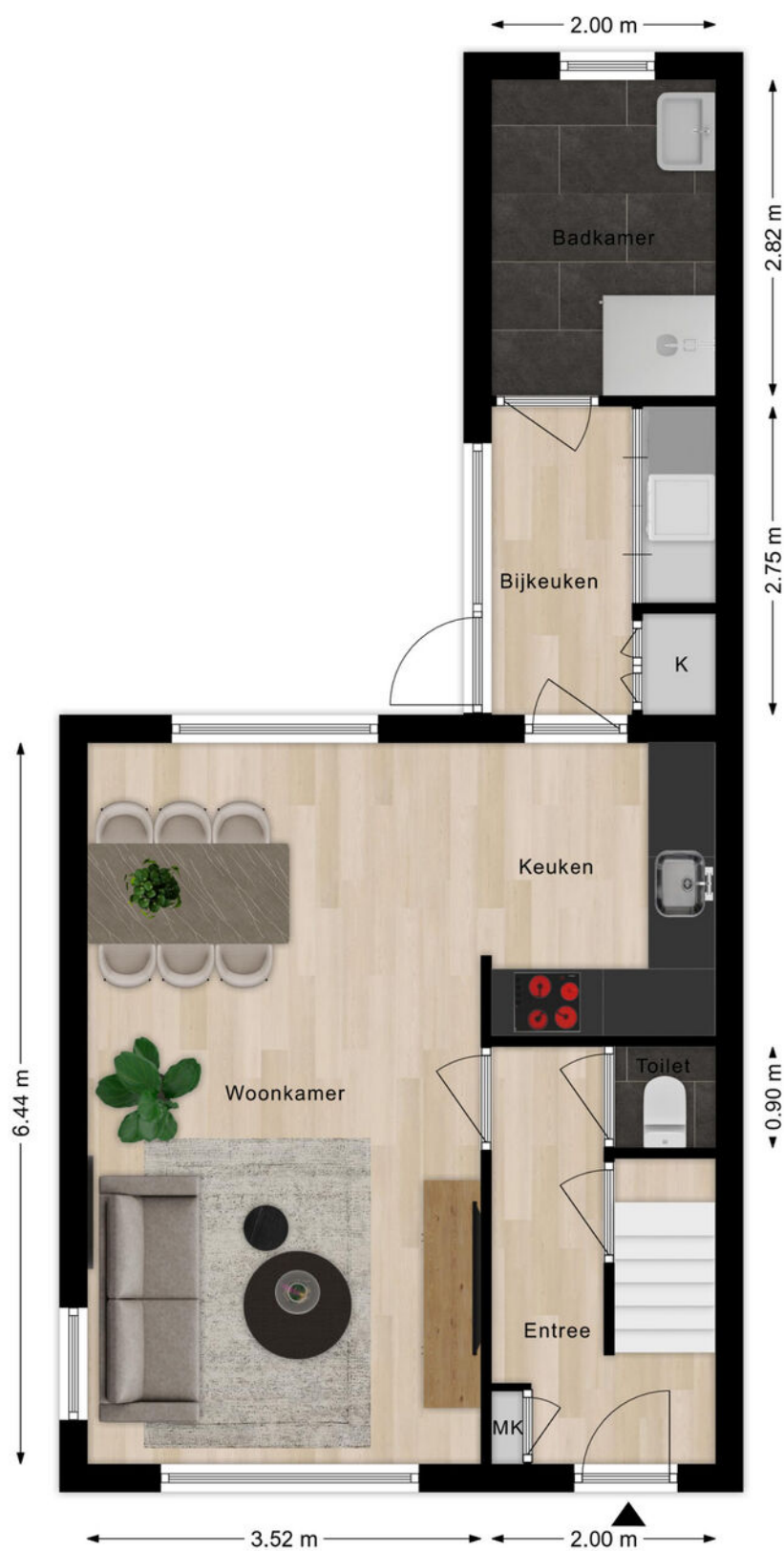
Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
hal / entree	laminaat	stucwerk	stucwerk	toegang tot: - meterkast - trapopgang - woonkamer - toilet - kelder
toilet	vloertegels	wandtegels + stucwerk	stucwerk	voorzien van zwevend closet
woonkamer	laminaat	spachtelputz + behang	stucwerk	voorzien van: - grote raampartij in voor- + achtergevel (+ zonnescherm) - raam zijgevel + elektrisch rolluik toegang tot: - open keuken
keuken	laminaat	wandtegels + stucwerk	stucwerk	open keuken met hoekopstelling, voorzien van: - koelkast + vrieskast (2021) - (combi)magnetron (2020) - vaatwasmachine (2020) - inductiekookplaat (2020) - afzuigkap (2020) -magnetron (2025) toegang tot bijkeuken
bijkeuken	laminaat	wandtegels + spachtelputz	gipsplaten	voorzien van: - witgoed aansluitingen - werkblad - kastruimte toegang tot de badkamer en de tuin
badkamer	vloertegels	wandtegels	kunststof delen	voorzien van: - inloofdouche - wastafelmeubel - designradiator - raampje in achtergevel
1e VERDIEPING				
overloop	PVC	stucwerk	stucwerk	toegang tot: - 3 slaapkamers - toilet (voormalige douche) voorzien van vaste kast
slaapkamer 1	PVC	stucwerk + behang	stucwerk	gelegen aan de achterzijde voorzien van 2 ramen en elektrische rolluiken
slaapkamer 2	PVC	behang	stucwerk	gelegen aan de achterzijde voorzien van: - 1 raam en elektrische rolluik - kastenwand

Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
VERVOLG 1e VERDIEPING				
slaapkamer 3	PVC	behang	gipsplaten	gelegen aan de voorzijde voorzien van 2 ramen + rolluiken
toilet (voormalige douche)	granito	wandtegels	stucwerk	voorzien van: - zwevend closet - wastafelmeubel - designradiator - raam voorzijde + elektrisch rolluik
2e VERDIEPING				
overloop / voorzolder	laminaat	stucwerk	gipsplaten	1.86 meter hoog voorzien van: - dakvenster - CV-opstelling (2023) - knieschotbergruimte
werkkamer	laminaat	stucwerk	gipsplaten	voorzien van: - dakvenster - knieschotbergruimte
BUITEN				
tuin				gesitueerd op het westen voorzien van: - straatwerk - begroeide erfafscheiding - lamellen terrasoverkapping - tuinverlichting - uitvalscherp - achterom - houten berging - poort in schutting zijkant
houten berging				afmeting: 2.40 x 5.00 meter voorzien van: - betonvloer - elektra-aansluiting

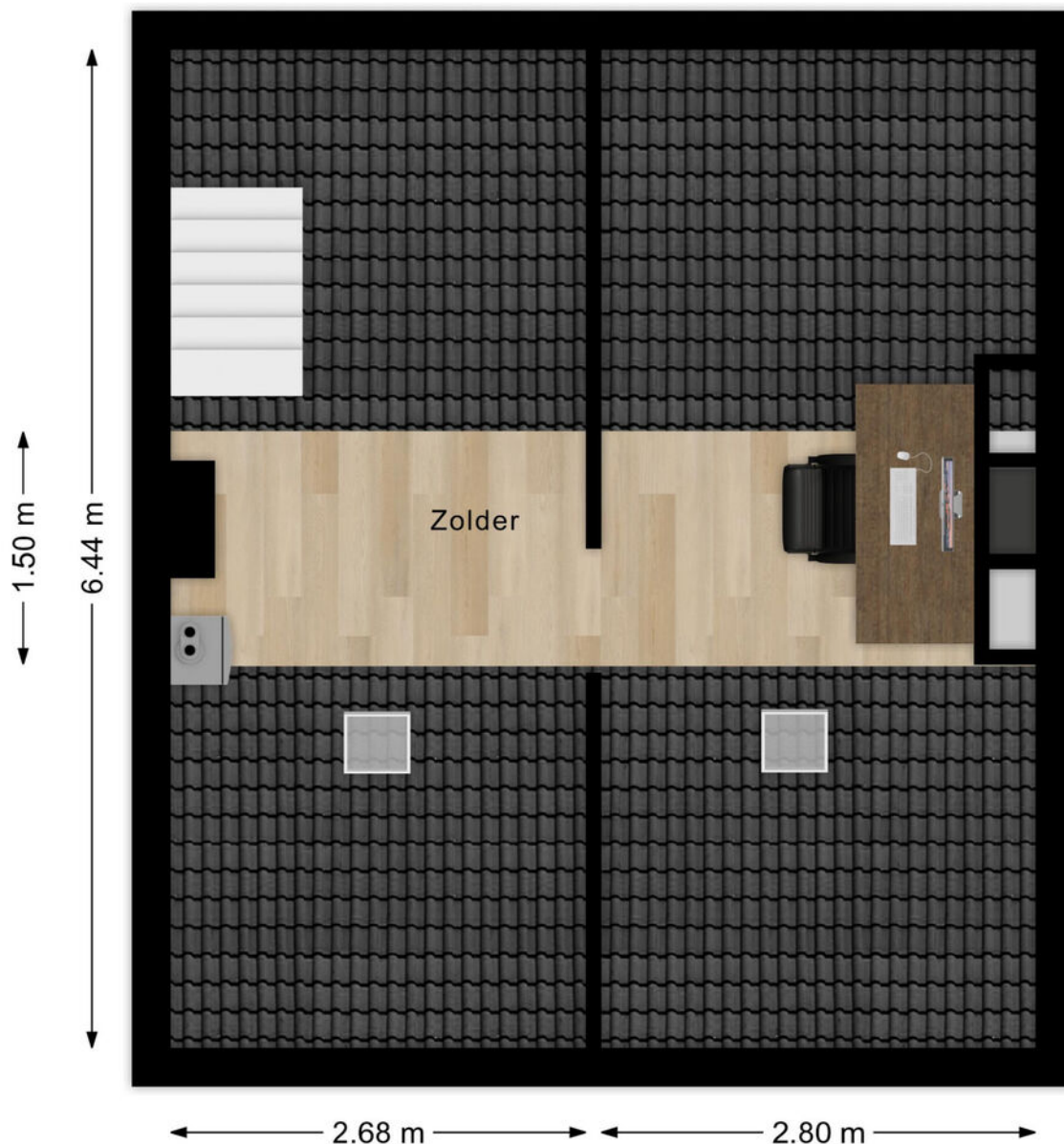
Plattegrond begane grond



Plattegrond 1e verdieping



Plattegrond 2e verdieping



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administrat

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Hardinxveld-Giessendam

Sectie

Secle
Perceel

Perceen

Figure 1

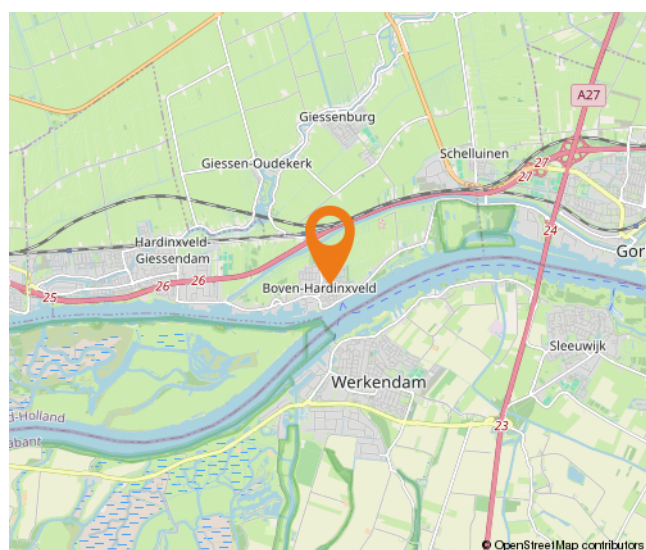
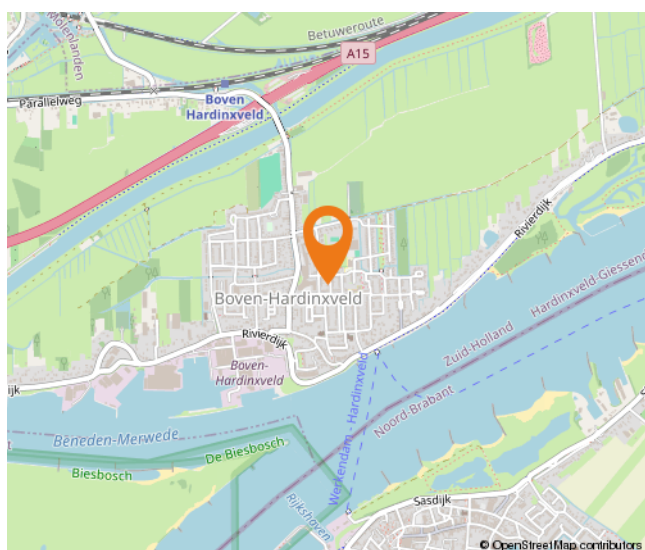
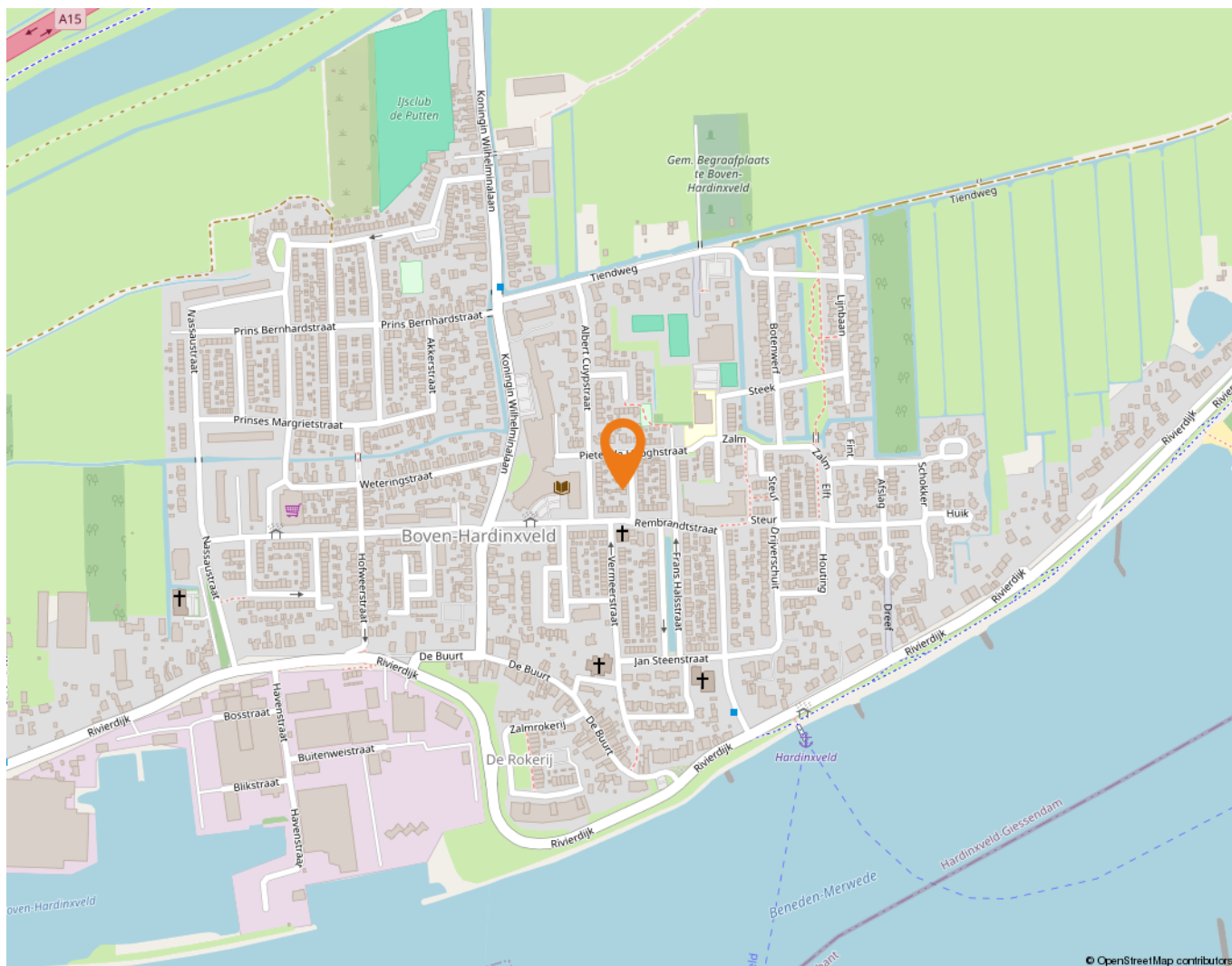
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 22 september 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

kadaster



Kaarten



Wonen in Boven-Hardinxveld

In Boven-Hardinxveld, gelegen aan de zuidkant van Hardinxveld-Giessendam, komt het beste van twee werelden samen. Namelijk rustig wonen in een omgeving met allerlei voorzieningen en zeker niet onbelangrijk: de geneugten van het water.

Op korte afstand van de meeste straten in Boven-Hardinxveld is de Rivierdijk te vinden. Een niet te missen dijk: pal aan de Merwede, ideaal om langs te wandelen of te fietsen. Wat is er nu heerlijker dan je huis uit lopen en even een frisse neus te halen aan de waterkant? Wie kiest voor wonen in Boven-Hardinxveld, kan er zeker van zijn dat genieten van het water letterlijk binnen handbereik ligt. Rust even uit op een bankje of neem de veerpont naar Gorinchem of Werkendam, die vertrekt vanaf de Rivierdijk. Wie met de trein wil reizen, kan dat doen via station Boven-Hardinxveld.

Er zijn diverse basisscholen te vinden in Boven-Hardinxveld, zoals De Regenboog en de Merwedeschool. Daarnaast is er op twee locaties een kinderopvang te vinden en er is een peuterspeelzaal. Buiten de schooltijden om hoeven kinderen zich in deze wijk zeker niet te vervelen. Zo kunnen zij terecht bij de diverse speeltuinen die Boven-Hardinxveld rijk is.

Ook andere voorzieningen zitten op een steenworp afstand, zoals een verpleeghuis, een apotheek, een partycentrum, een fysiotherapeut, een bibliotheek, diverse kerken en een korfbalvereniging. Wie wat inkopen wil doen, hoeft niet ver te reizen. In Boven-Hardinxveld zijn namelijk diverse winkels en bedrijven te vinden – van een supermarkt en een cafetaria tot en met een bakker en een autobedrijf. Bijvoorbeeld op De Buurt, dat niet alleen gezellig klinkt, maar het ook is. Er zijn sfeervolle winkels zoals een cadeauwinkel en een woonwinkel te vinden die uitnodigen tot lekker rondstruinen. En dat in eigen dorp. Sterker nog: in de eigen buurt!



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
- Hanglampen buiten achtertuin		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Schoenenkast overloop			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- vitrages			X
- rolgordijnen			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Vouw gordijnen			X
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- pvc (boven)	X		
Overig, te weten			
- Spiegel gang			X
- Kapstok			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	

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- vriezer buiten		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Badkamer met de volgende toebehoren			
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel		X	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Pergula/overkapping			X
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- regenton	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