



Troelstrastraat 15

3371 VJ Hardinxveld-Giessendam

Vraagprijs: € 415.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **99 m²**

PERCEELOPPERVLAKTE: **99 m²**

ENERGIELABEL: **A**

Kenmerken



Woonoppervlakte
99 m²



Inhoud
330 m³



Bouwjaar
2011



Aantal slaapkamers
4

Perceeloppervlakte	99 m ²
Externe bergruimte	6 m ² (houten berging)
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer met toilet en 1 afzonderlijk toilet
Isolatie	volledig geïsoleerd
Verwarming/Warm water	Intergas HR Combiketel CW5 uit 2025
Kozijnen	hout
Elektra	7 groepen, 2 aardlekschakelaars
Vloeren	beton
Voorzieningen	mechanische ventilatie, rolluiken, glasvezel kabel, 7 zonnepanelen (2023)
Kruipruimte	ja
Geheid	ja
Energielabel	A
Parkeren	openbaar parkeren in directe omgeving
Tuinligging	achtertuin, ca. 50 m ² , noorden
Bijzonderheden	opbrengst zonnepanelen in 2024: 2940 kWh

Algemene omschrijving

Jong en instap klaar, midden in het centrum van Hardinxveld-Giessendam met winkels letterlijk om de hoek. Kijk je mee? Zodra je binnenstapt, voel je de moderne en verzorgde sfeer die deze woning zo aantrekkelijk maakt. De keuken, badkamer en toilet zijn vernieuwd in 2024 en stralen kwaliteit en stijl uit dankzij de fraaie afwerking. Met 4 slaapkamers biedt het huis alle nodige ruimte, of je nu starter bent of een gezin wilt laten opgroeien.

De woning

Bij binnenkomst wordt je door de ruime hal welkom geheten. Vanuit de hal loop je via een stalen deur door naar de woonkamer. De woonkamer is tuingericht, v.v. een royale trapkast en toegang tot de tuin. De open keuken ligt aan de voorzijde en is echt een plaatje! Opgesteld in een hoekopstelling met diverse inbouwapparatuur en voldoende werkruimte op het composiet werkblad. Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers, stuk voor stuk netjes afgewerkt. De moderne badkamer is uitgevoerd met eigentijdse tegels en hier vind je alles wat je nodig hebt: een inloopdouche, een wastafelmeubel, 2e toilet en een designradiator (elektrisch). De tweede verdieping heeft een maximale hoogte van bijna 3 meter. Op de overloop zijn de wasapparatuur en omvormer zonnepanelen te vinden. Deze ruimte leent zich perfect als werk- of hobbykamer en is dankzij de praktische indeling multifunctioneel te gebruiken. De Velux dakramen zorgen voor veel daglicht op zowel de voorzolder als in de naastgelegen 4e slaapkamer.

Buitenleven

Achter de woning ligt een sfeervolle en verzorgde achtertuin. Het sierstraatwerk en de nieuw geplaatste schuttingen geven de tuin een nette uitstraling terwijl de plantenborders zorgen voor een groene noot. Achterin de tuin staat een praktische berging en op het terras biedt volop ruimte om heerlijk buiten te zitten.





Woonkamer





Woonkamer





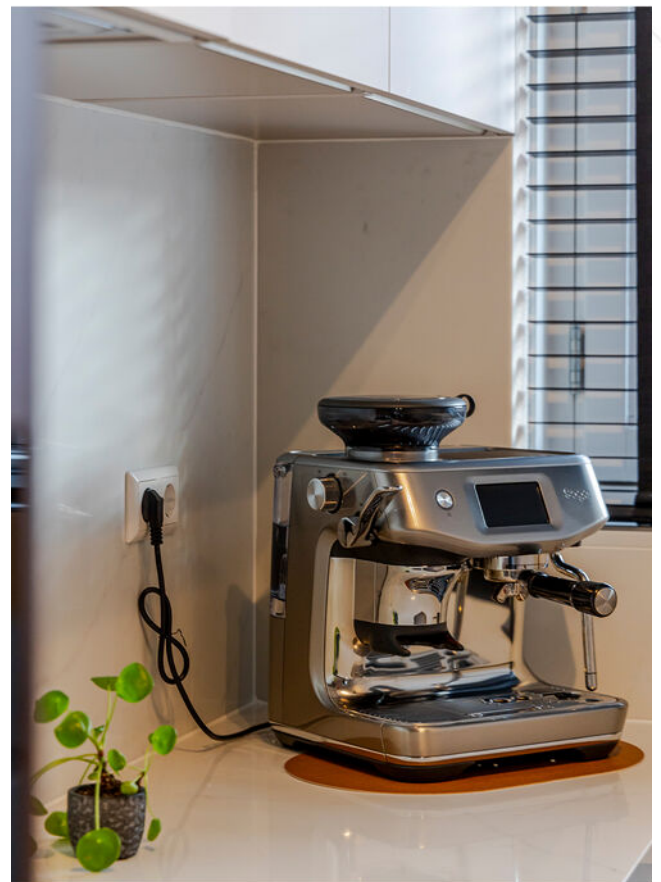
Woonkamer



Keuken



Keuken





Slaapkamer 1





Entree/hal



Hal/trapopgang



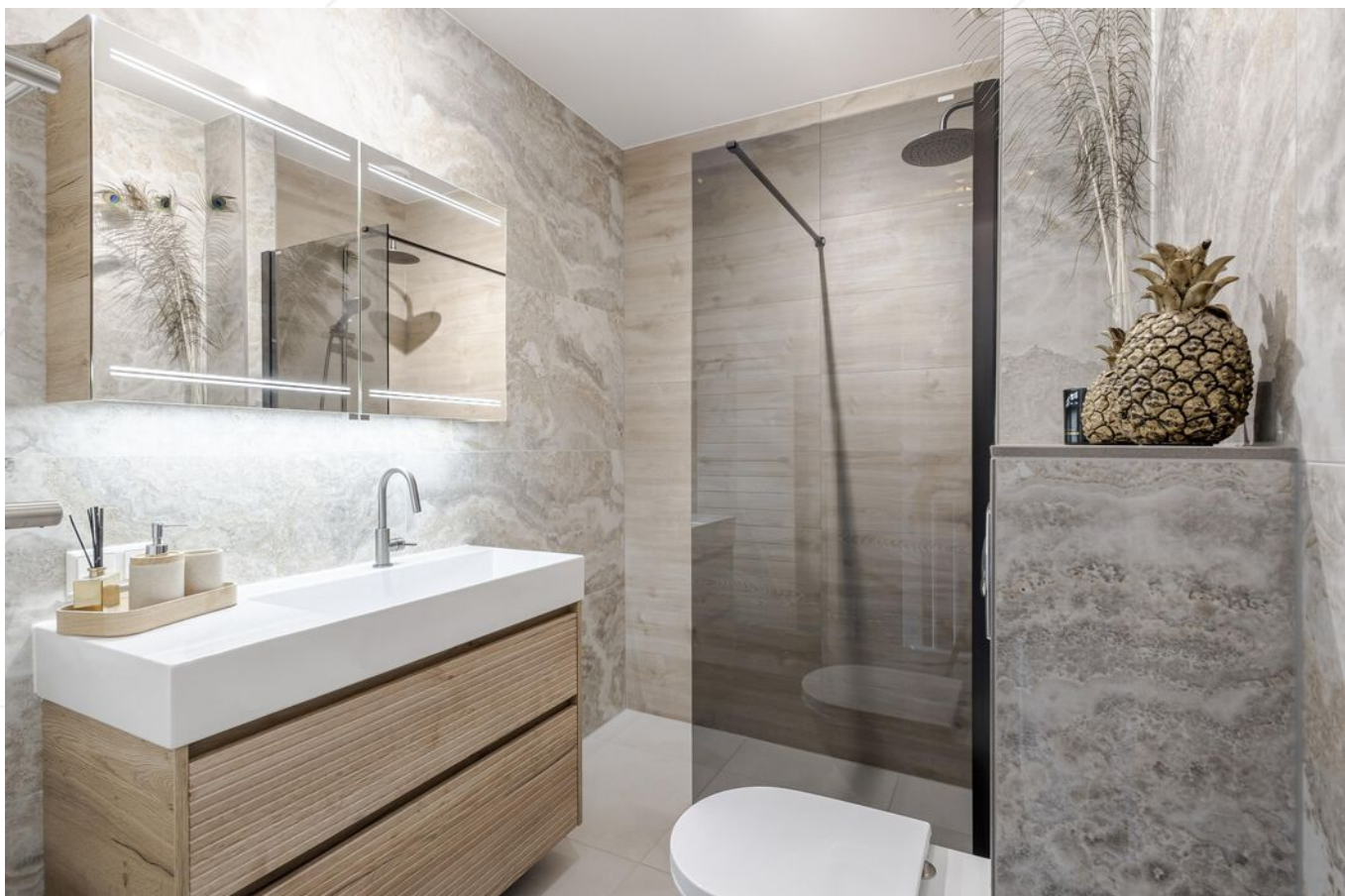
Toilet



Slaapkamer 2



Slaapkamer 3



Badkamer





Overloop 2e verdieping





Slaapkamer 4





Achtertuint





Achtertuint



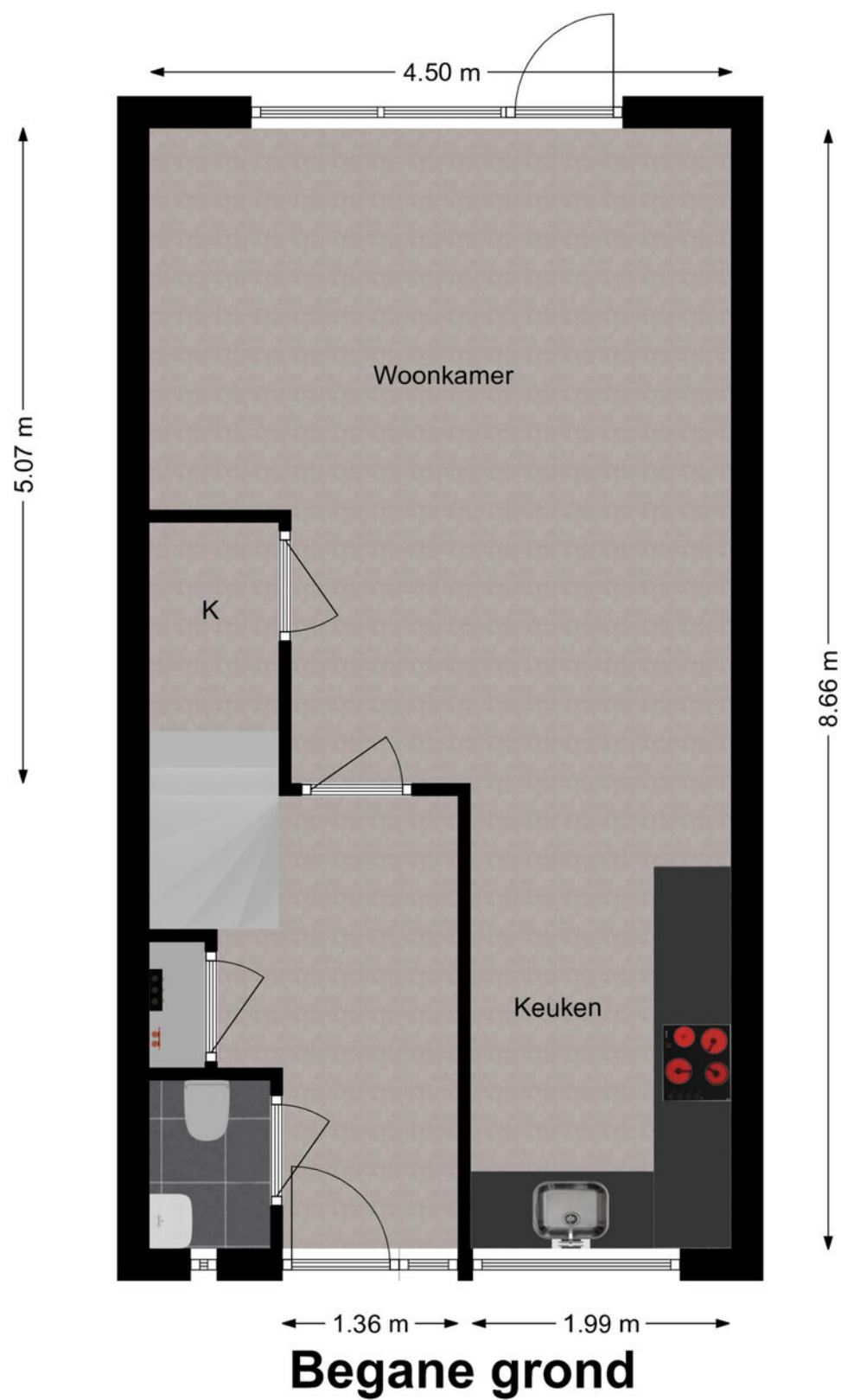
Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
hal / entree	PVC	sputwerk	sputwerk	toegang tot: - toilet - meterkast - 1e verdieping middels trapopgang - woonkamer
toilet	vloertegels	wandtegels	sputwerk	voorzien van wandcloset
woonkamer	PVC	sputwerk	sputwerk	voorzien van stalen deur toegang tot trapkast
keuken	PVC	sputwerk/ stenen blad	sputwerk	open keuken voorzien van: - composiet blad - koelkast - vrieskast - (combi) magnetron - vaatwasmachine - quooker - afzuigkap - inductiekookplaat
1e VERDIEPING				
overloop	laminaat	sputwerk	sputwerk	toegang tot: - 3 slaapkamers - badkamer
slaapkamer 1	laminaat	sputwerk	sputwerk	gelegen aan de achterzijde
slaapkamer 2	laminaat	sputwerk	sputwerk	grote slaapkamer gelegen aan de voorzijde
slaapkamer 3	laminaat	sputwerk	sputwerk	gelegen aan de voorzijde
badkamer	vloertegels	wandtegels	stucwerk	voorzien van: - wandcloset (sanibroyeur) - wastafelmeubel - inloopdouche - elektrische designradiator

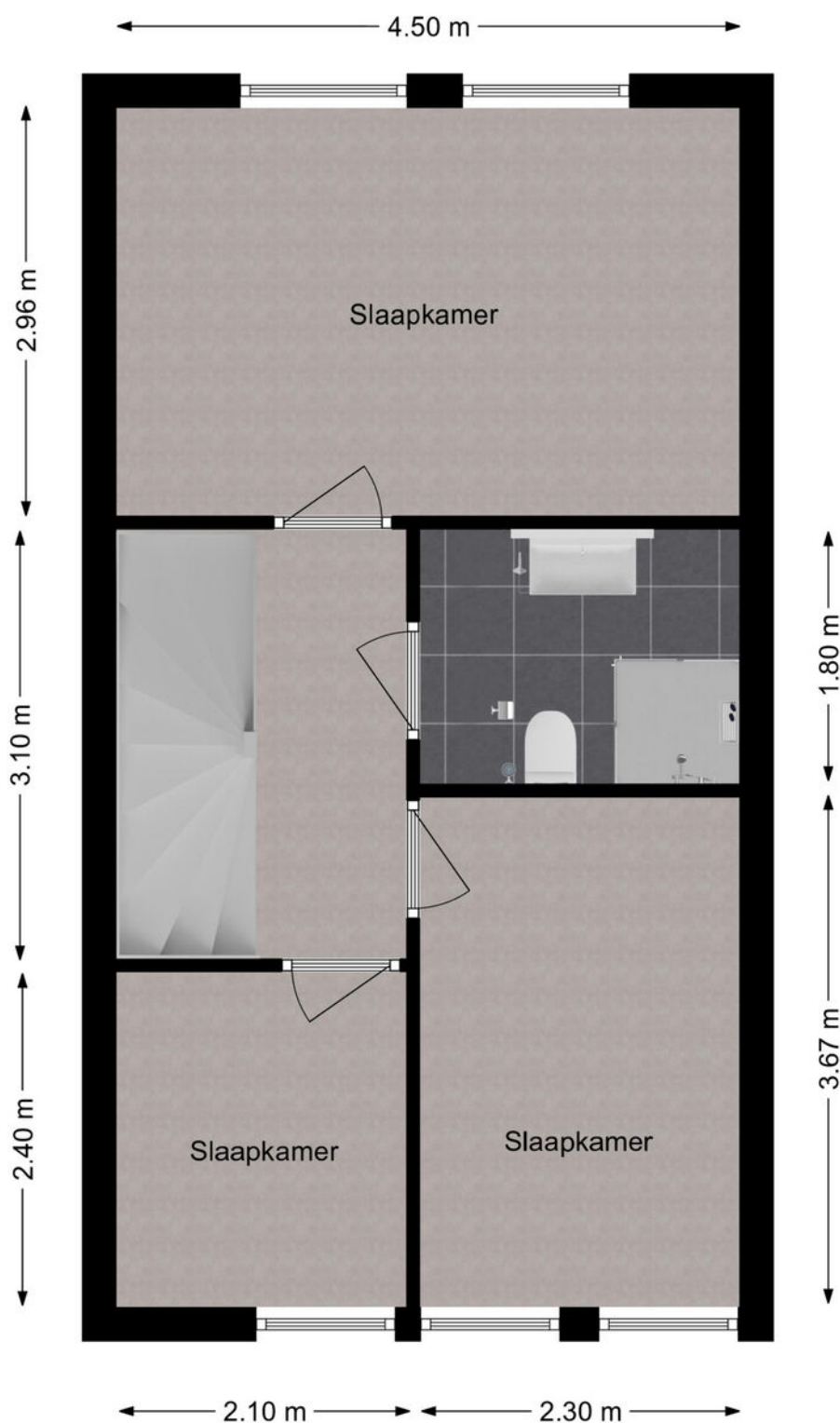
Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
2e VERDIEPING				
overloop	laminaat	sauswerk/ spuitwerk	sauswerk	voorzien van witgoedaansluitingen toegang tot slaapkamer 4
slaapkamer 4	laminaat	spuitwerk	sauswerk	voorzien van: - C.V.-opstelling - bergruimte achter schotten
BUITEN				
tuin				gesitueerd op het noorden voorzien van: - nieuwe schuttingen (2025) - sierstraatwerk - 2 plantenborders
vrijstaande houten berging				afmetingen 3.05 x 2.13 meter voorzien van elektra-aansluiting

Plattegrond

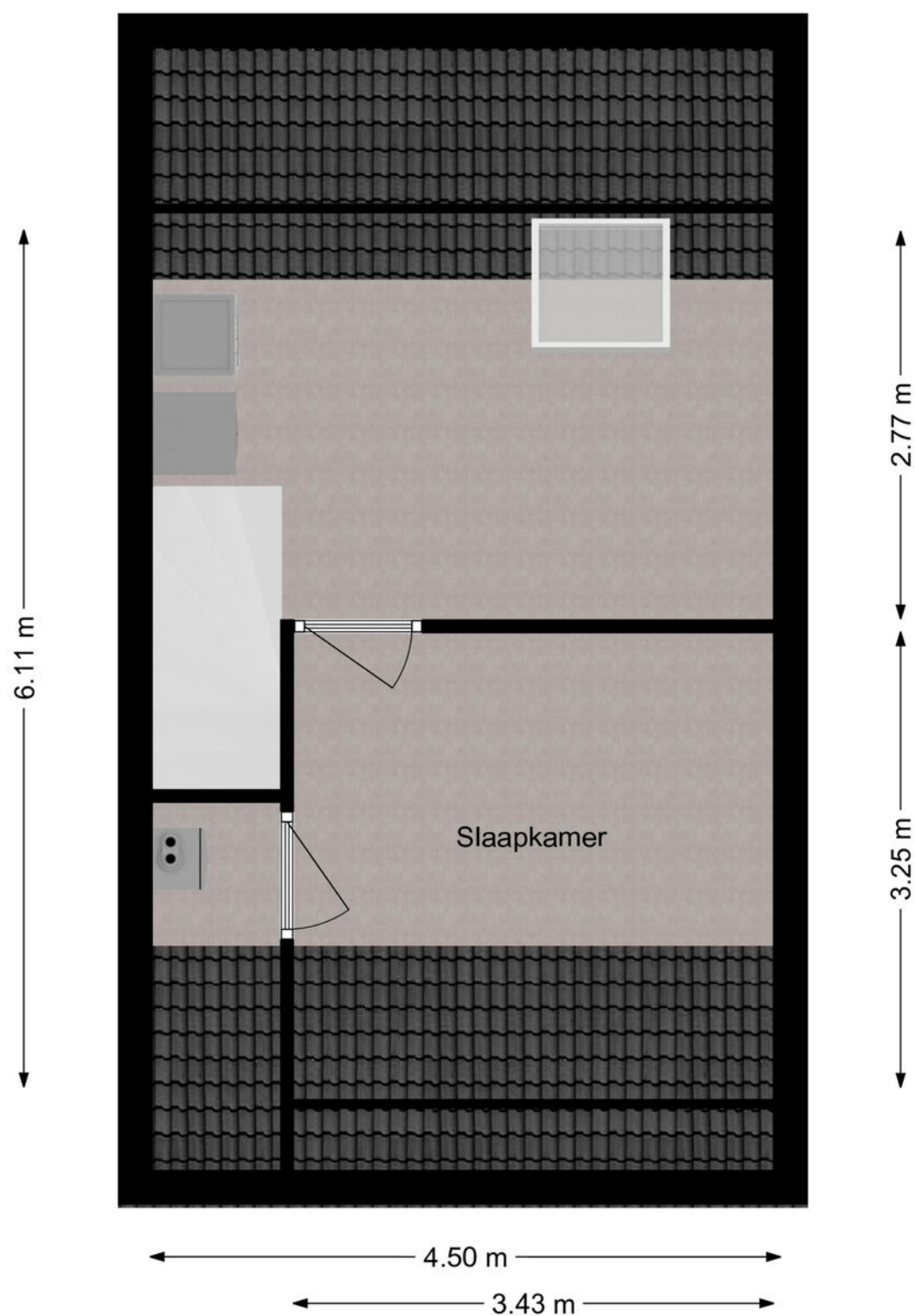


Plattegrond



Eerste verdieping

Plattegrond



Tweede verdieping

Kadastrale kaart

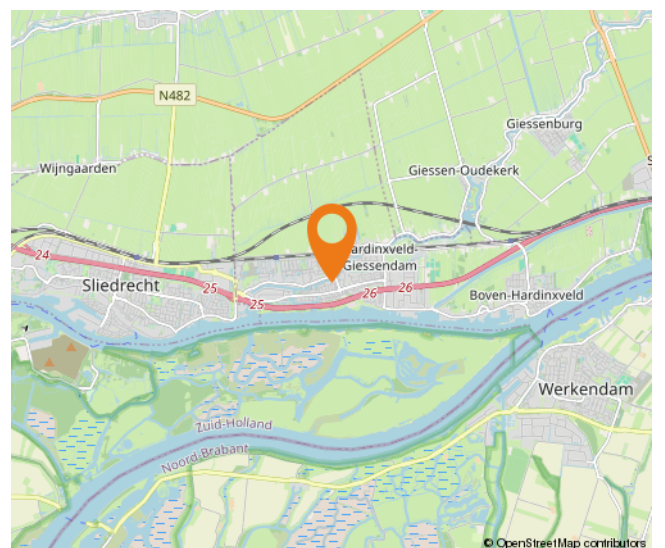
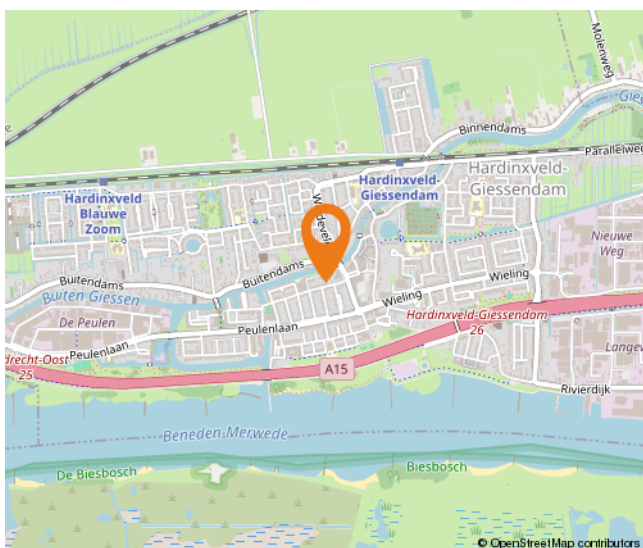
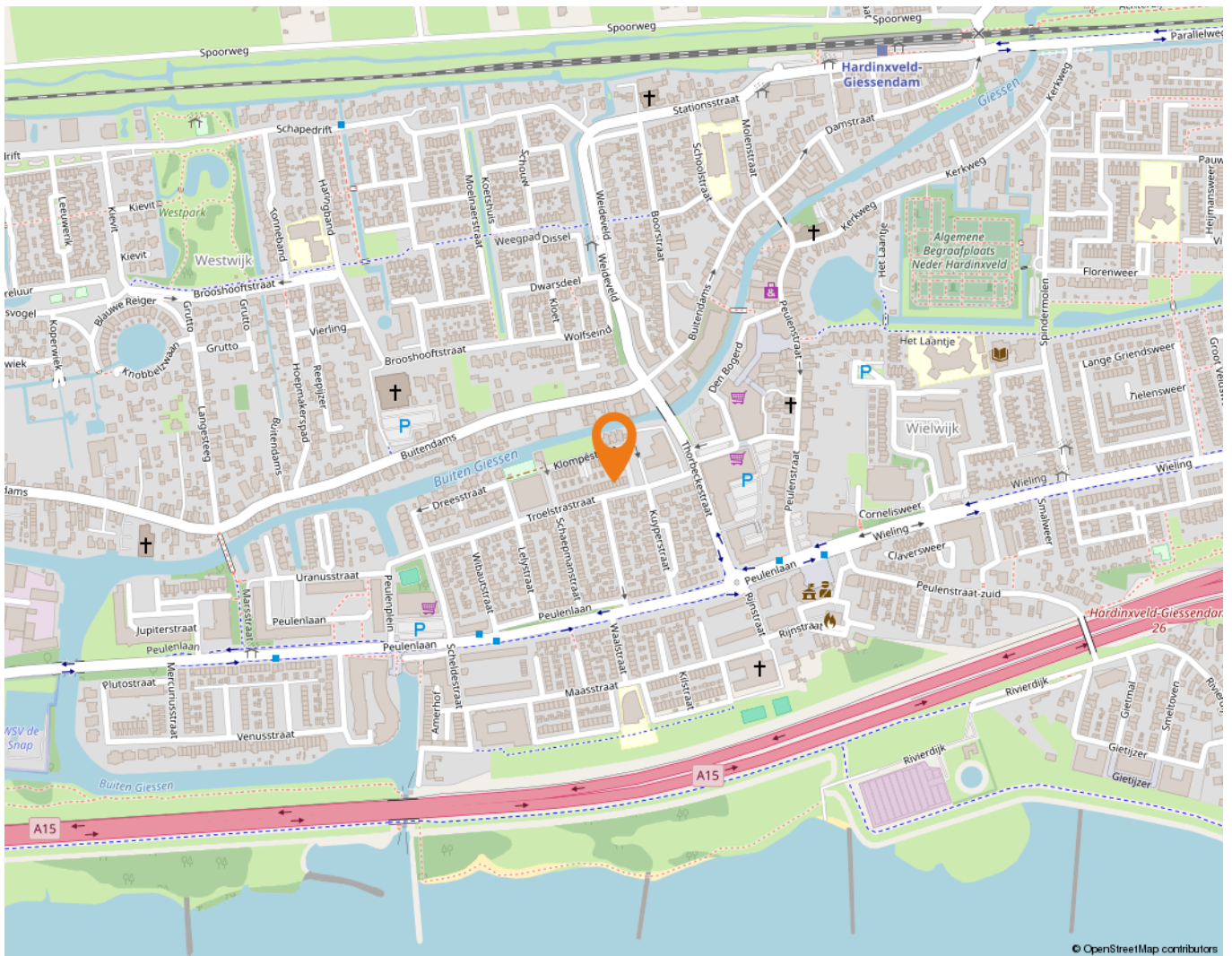
Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345 25 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 14 maart 2022 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Hardinxveld-Giessendam Sectie E Perceel 1360 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			
(Gas)kachels	X		
Radiatorafwerking			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- PAX kast slaapkamer			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails		X	
- gordijnen		X	
- rolgordijnen	X		
- lamellen			X
- (losse) horren/rolhorren			X
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- PVC	X		
Overig, te weten			
- Wasdroger	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		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toilethouder		X	

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/schermbel)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel		X	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat		X	
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting		X	
Perzische Slaapboom, Rozenboom, Japanse Wilg, Japanse Esdoorn		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