



Prins Bernhardstraat 9

3372 EL Hardinxveld-Giessendam

Vraagprijs: € 450.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **100 m²**

PERCEELOPPERVLAKE: **280 m²**

ENERGIELABEL: **E**

Kenmerken



Woonoppervlakte
100 m²



Inhoud
400 m³



Bouwjaar
1928



Aantal slaapkamers
3

Perceeloppervlakte	280 m ²
Externe bergruimte	8 m ² (berging)
Overige inpandige ruimte	6 m ² (kelder)
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer en 1 afzonderlijk toilet
Isolatie	dubbel glas
Verwarming + warm water	c.v.-ketel Kombi Kompakt Ketel HRE 24/18 A uit 2023
Kozijnen	volledig houten kozijnen
Elektra	4 groepen + 1 fornuis groep + 1 pv groep en 2 aardlekschakelaars
Vloeren	begane grond: deels beton, deels hout 1e verdieping: hout
Voorzieningen	10 zonnepanelen uit 2023
Kruipruimte	nee, wel voorzien van een kelder
Geheid	nee
Energielabel	E
Parkeren	openbaar parkeren, op eigen terrein
Tuinligging	achtertuin, 130 m ² , noord
Bouwkundige bijzonderheden	Let op: Zoals het een woning uit 1928 betaamt, vraagt zij af en toe om een beetje extra liefde. Er is sprake van vochtplekken en het algemene onderhoud verdient aandacht. Zie het als een karaktervol huis dat zich graag laat vertroetelen door iemand met oog voor detail. In ruil daarvoor krijg je een prachtige plek met historie en potentie.

Een vrijstaande woning uit 1928

Een vrijstaande woning uit 1928. Een huis met echte jaren-'20 charme, waar de erker, het glas-in-lood en de sierlijke daklijst meteen verraden dat dit geen doorsnee woning is.

Vanuit de hal stap je de sfeervolle woonkamer binnen, waar het licht prettig door de erker naar binnen valt en de houten plafondbalken voor een warme, authentieke uitstraling zorgen. De schouw met haard maakt het plaatje compleet. Aansluitend vind je de eetkamer, verbonden met de open keuken. Deze keuken is praktisch ingericht met een inductiekookplaat, combimagnetron, vaatwasser en afzuigkap. In de eetkamer bevindt zich bovendien de toegang tot de kelder. Een ideale plek voor voorraad of spullen die je liever uit het zicht houdt.

Achter de keuken ligt de bijkeuken, met toegang tot het toilet en de achtertuin. Vanuit de hal aan de voorzijde van de woning bereik je de eerste verdieping. Hier vind je drie slaapkamers en de badkamer, uitgerust met een douche, wastafelmeubel, designradiator en een aansluiting voor de wasmachine. Op de bergzolder staat de CV-installatie. Via de tuin is er tevens toegang tot de zolder boven de keuken: handige extra bergruimte voor alles wat je niet dagelijks nodig hebt.

De tuin is privacyvol, overzichtelijk en verzorgd aangelegd met sierbestrating, een terras, groene plantenvakken en een berging. Een fijne buitenplek waar je na een drukke dag heerlijk kunt neerstrijken.





Woonkamer











Eetkamer





Keuken



Keuken







Bijkeuken



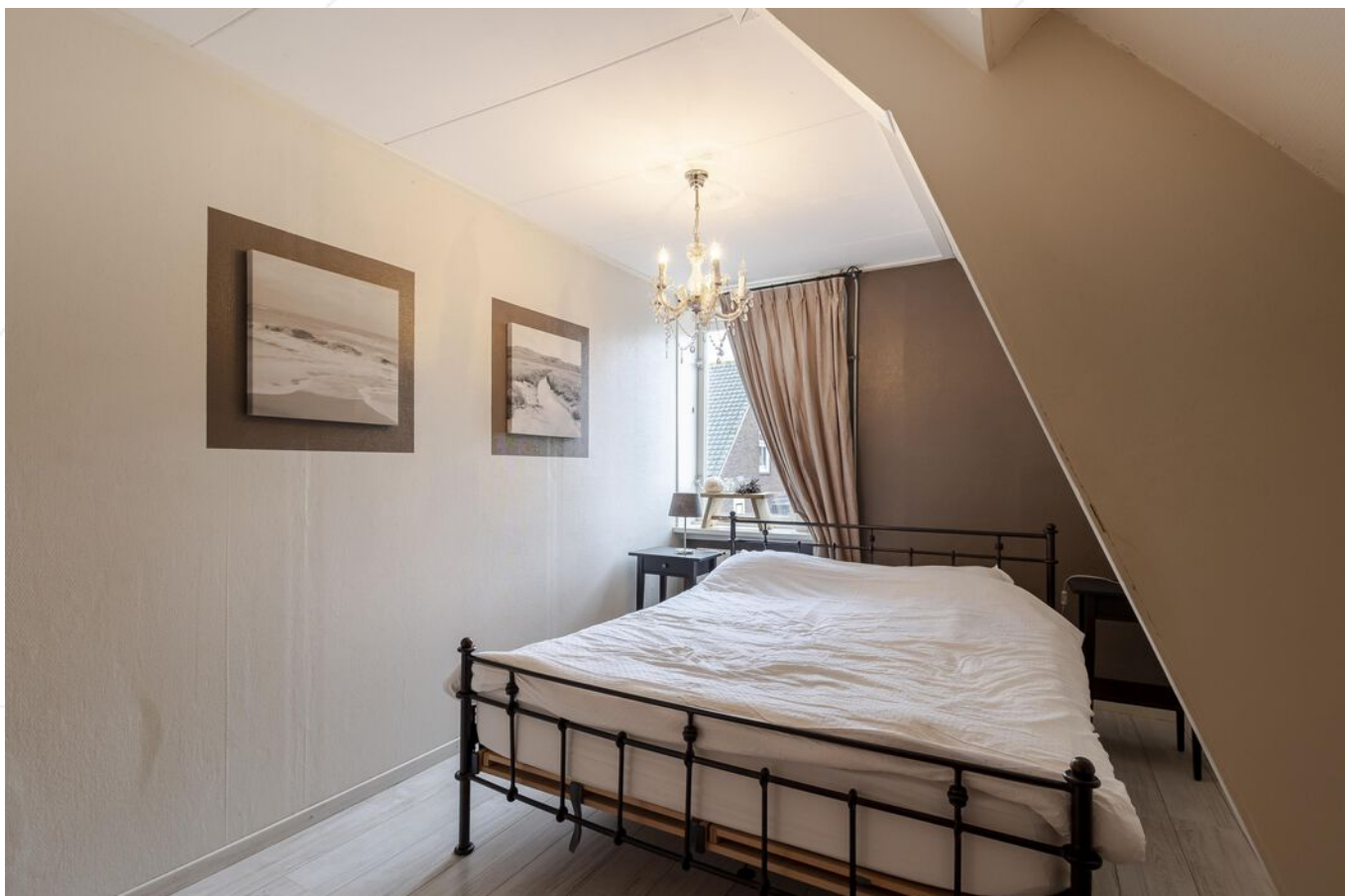
Toilet



Hal/entree



Hal/entree



Slaapkamer 1





Slaapkamer 2





Kast slaapkamer 3



Slaapkamer 3



Overloop 1e verdieping



Badkamer



Badkamer



Achtertuint









Tekst

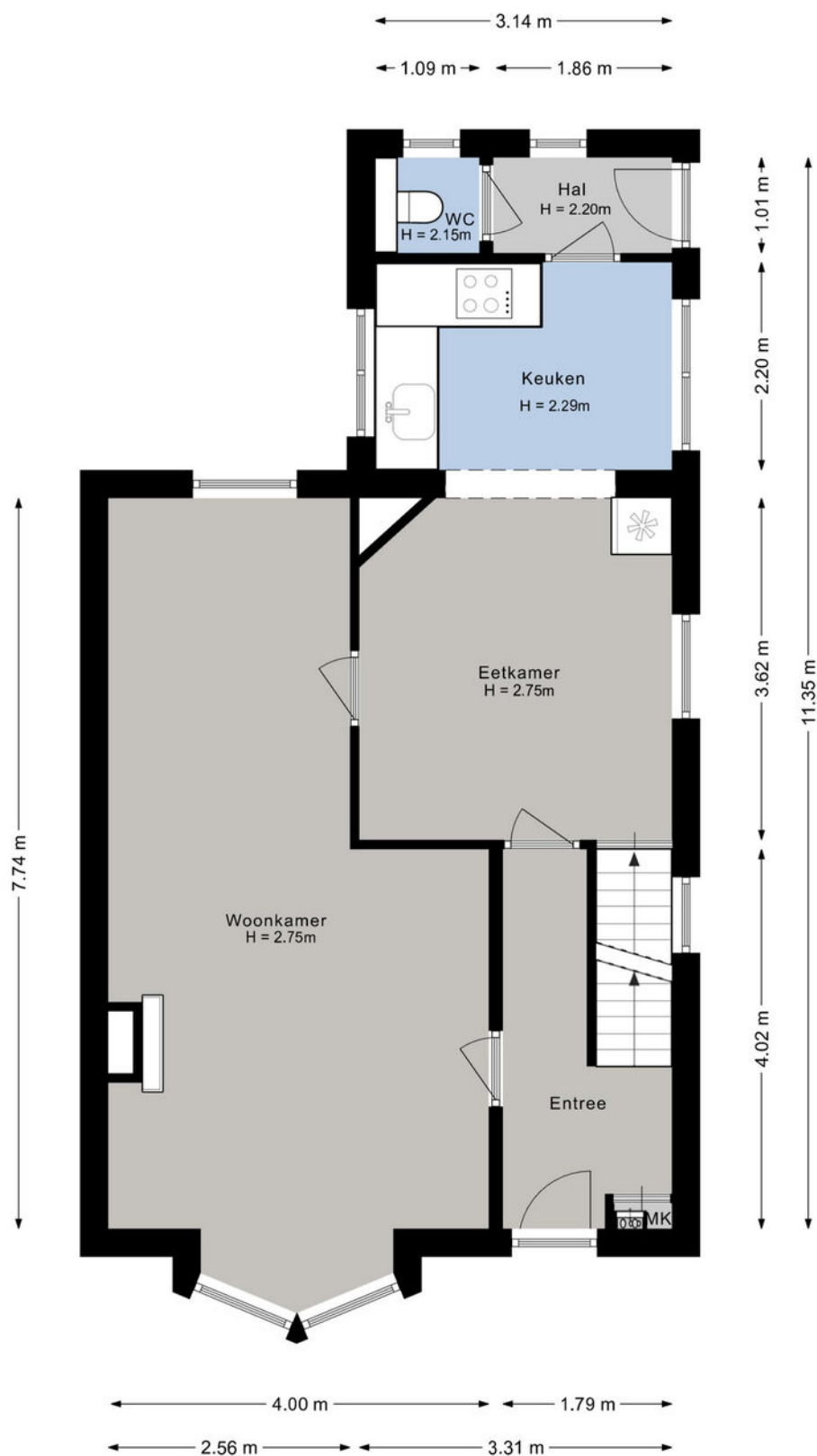
Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
hal / entree	houten vloerdelen	stucwerk	houten delen	toegang tot: - trapopgang 1e verdieping - woonkamer - keuken - meterkast
woonkamer	houten vloerdelen	stucwerk	houten balken	voorzien van: - erker aan de voorzijde v.v. 2x vaste ramen en 2x kiep ramen - schouw - 1x vast raam aan de achterzijde toegang tot de eetkamer/keuken
eetkamer	houten vloerdelen	stucwerk	houten delen	toegang tot: - kelder voorzien van: - 1x vast raam - 1x kiep raam
keuken	vloertegels	stucwerk	houten delen	hoekopstelling voorzien van: - combi magnetron - vaatwasser - keramische kookplaat - afzuigkap - 3x vaste ramen - 1x draai raam - 2x kiep ramen
hal achterzijde	vloertegels	wandtegels + stucwerk	houten delen	toegang tot: - toilet - keuken - tuin voorzien van 1x draai raam
toilet	vloertegels	wandtegels + stucwerk	houten delen	voorzien van: - zwevend closet - 1x draai raam
1e VERDIEPING				
overloop	laminaat	behang + houten delen	gipsplafond + houten delen	toegang tot: - 3 slaapkamers - badkamer - bergzolder
slaapkamer 1	laminaat	behang	gipsplafond	voorzien van: - 1x draairaam
slaapkamer 2	laminaat	behang	gipsplafond	voorzien van: - 1x draairaam
slaapkamer 3	laminaat	behang	gipsplafond	voorzien van: - kamer en suite - vaste kast - 2x vaste ramen - 2x kiepramen

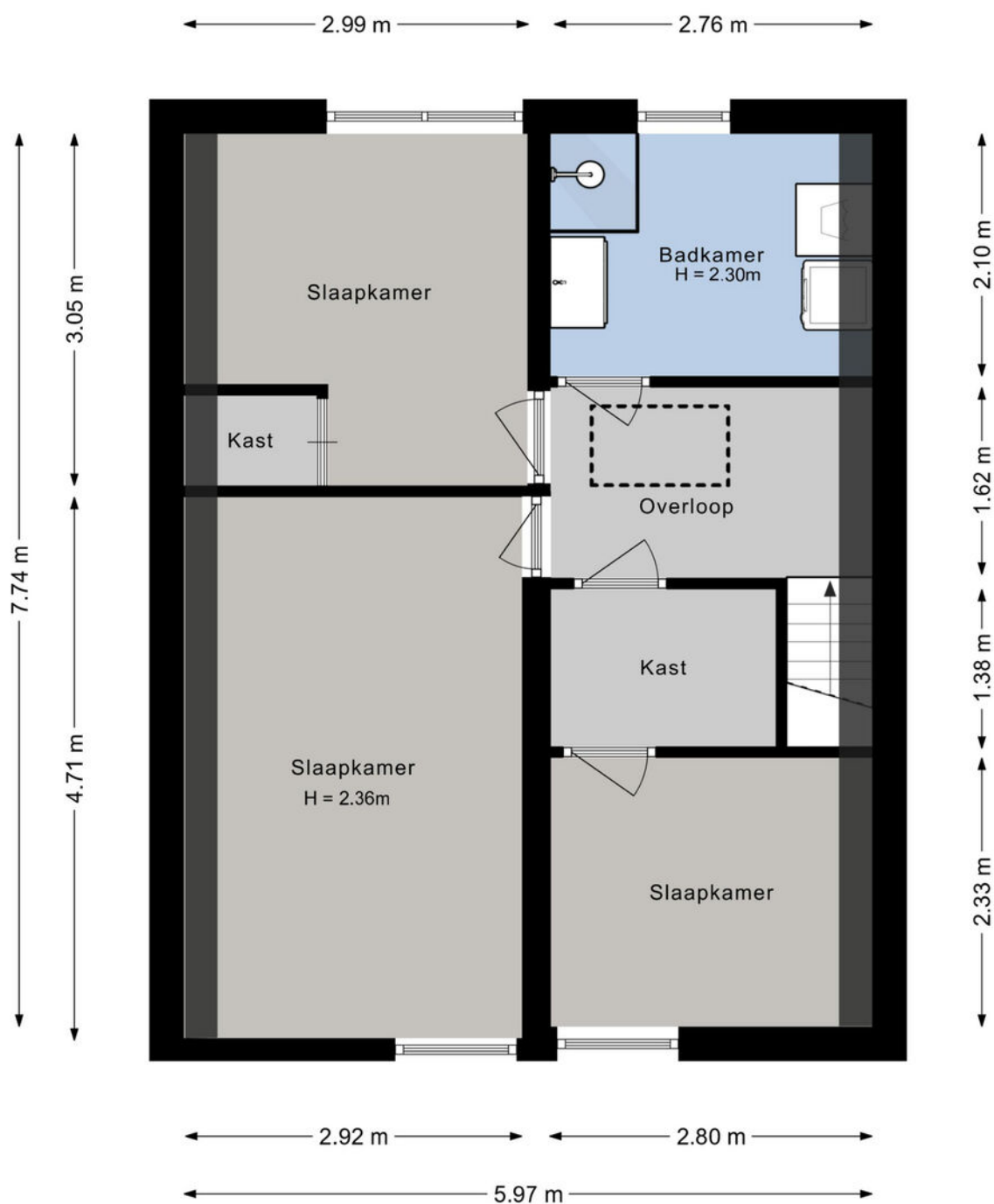
Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BUITEN				
achtertuin				voorzien van: - sierstraatwerk - bomen - bloemen perken - terras
voortuin				voorzien van: - grindwerk - bomen - parkeerplaats op eigen terrein
houten berging				voorzien van elekra

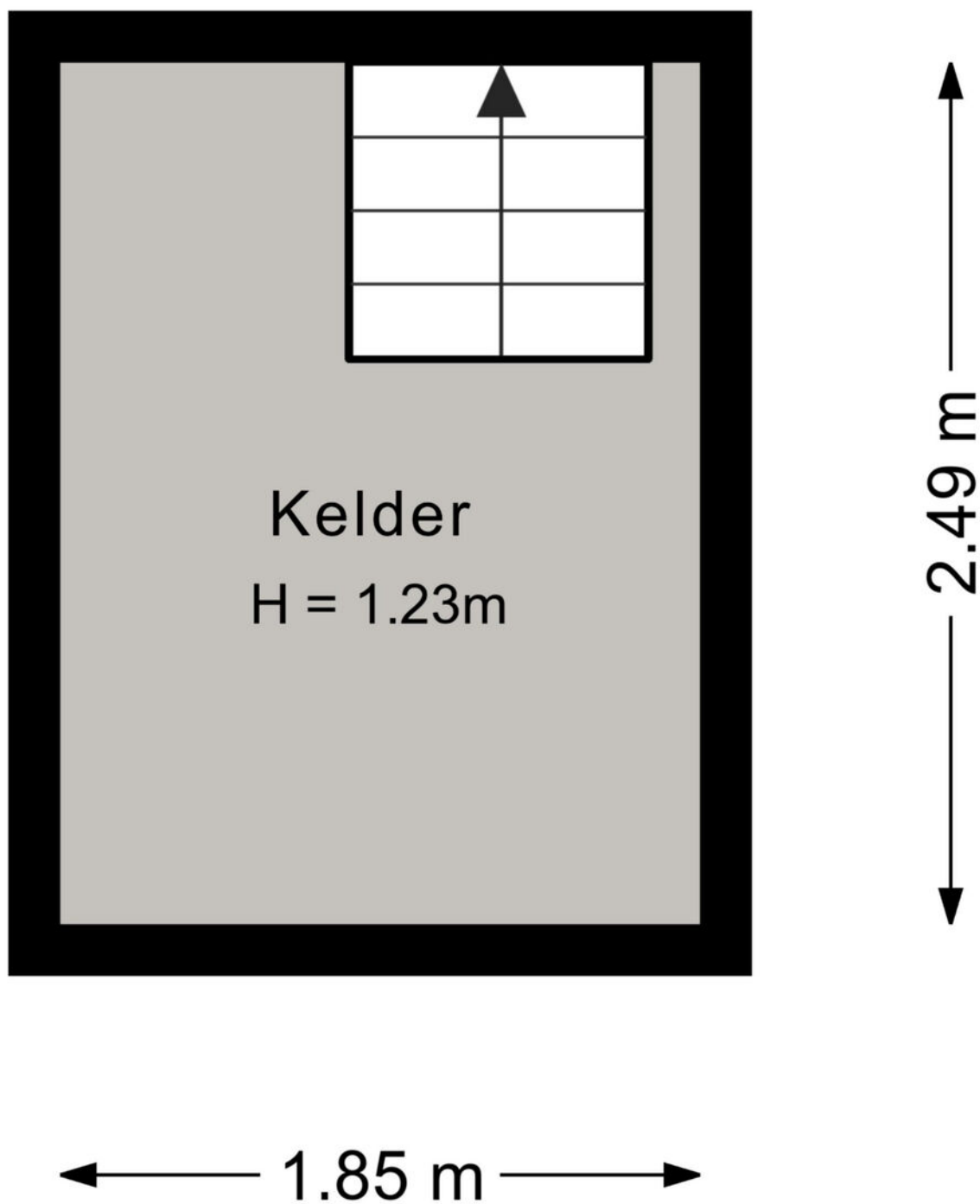
Plattegrond



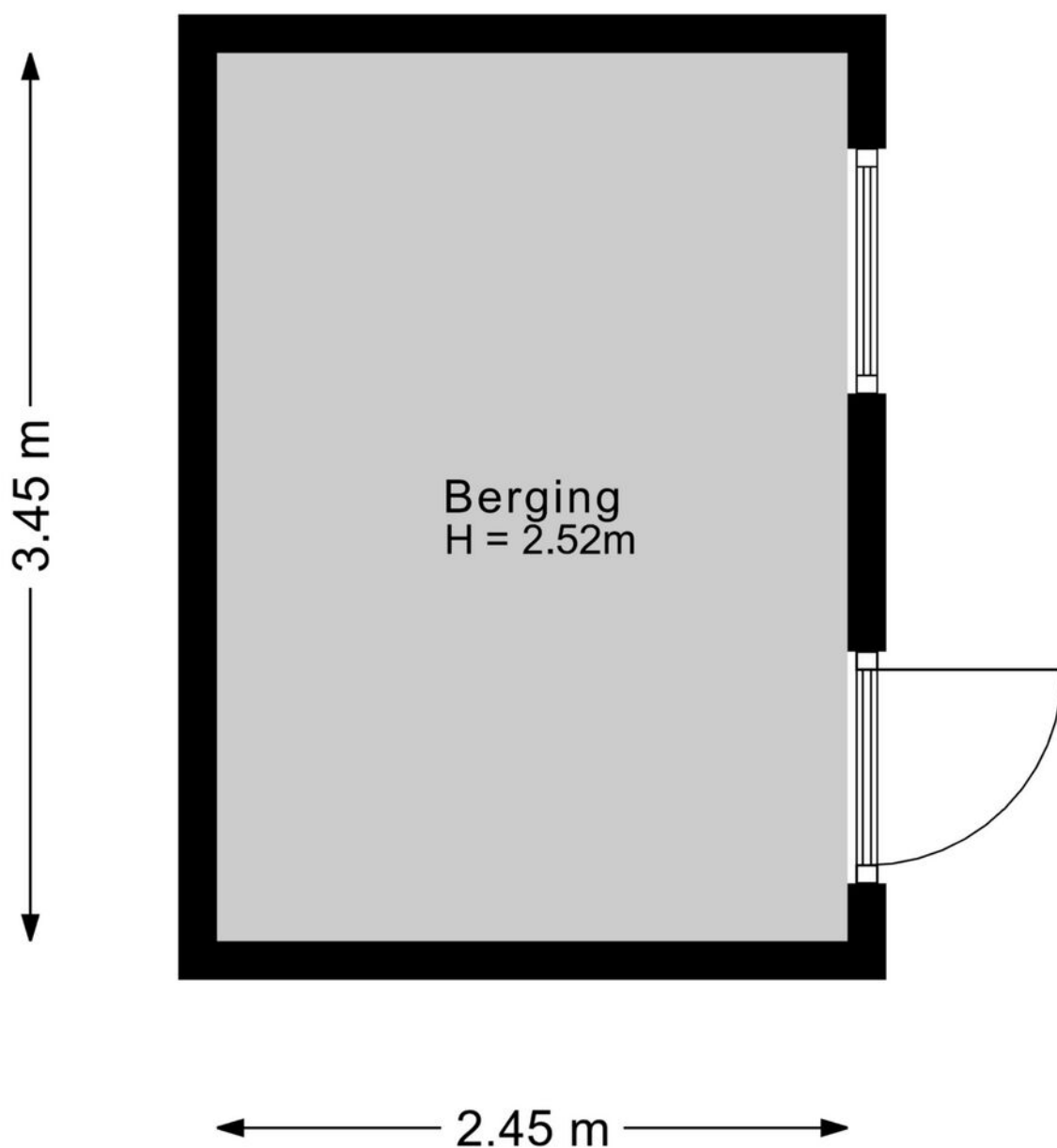
Plattegrond



Plattegrond kelder



Plattegrond berging



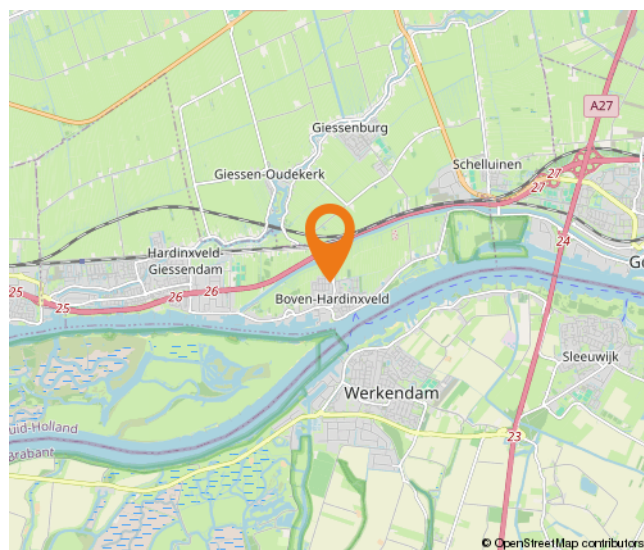
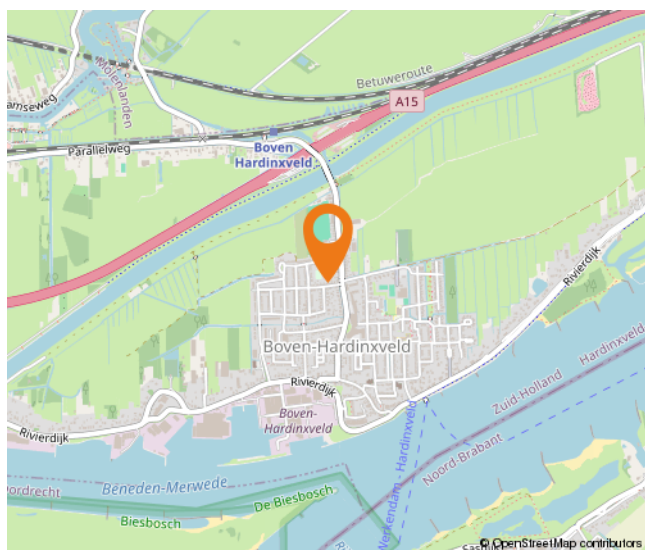
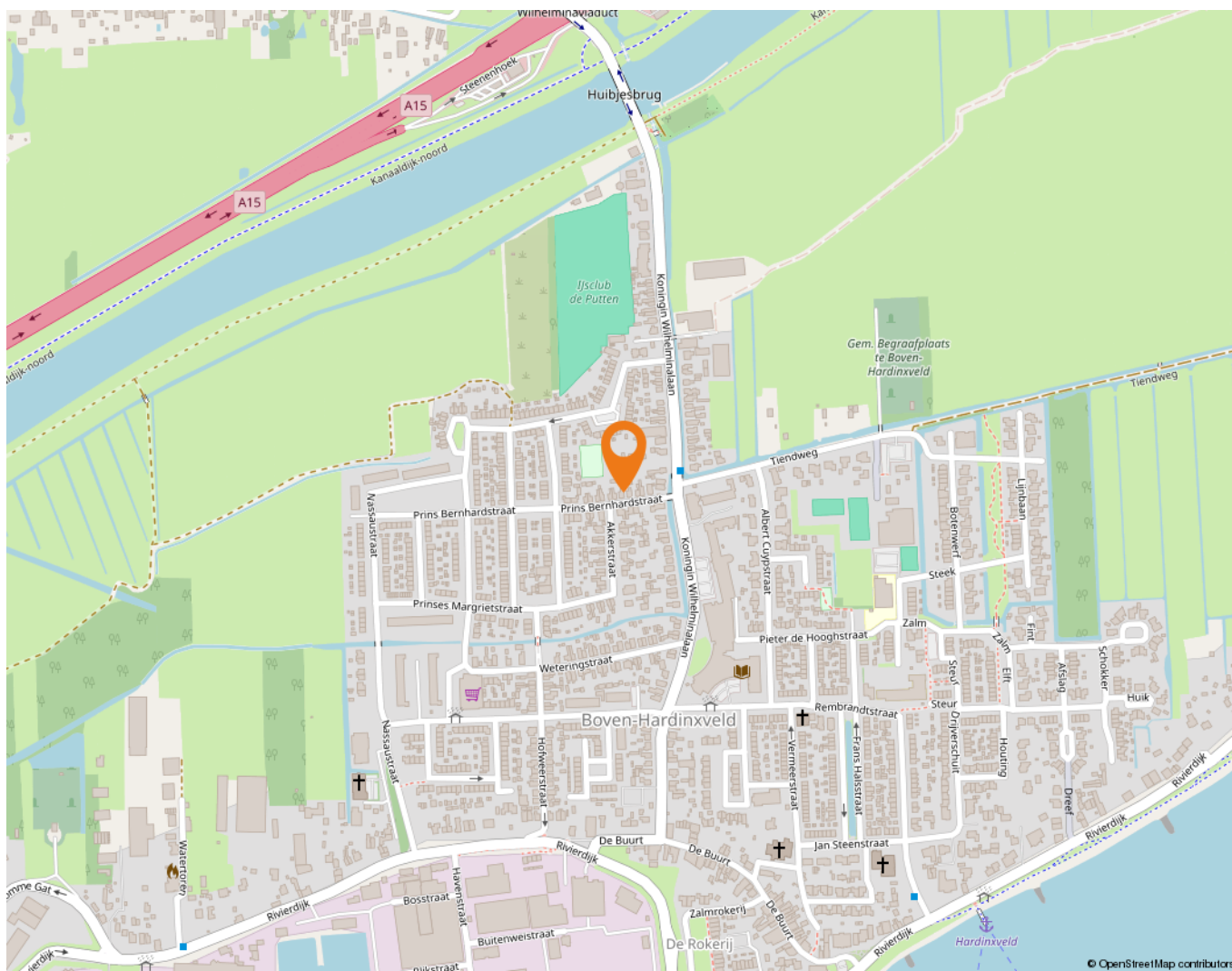
Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



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.

Kaarten



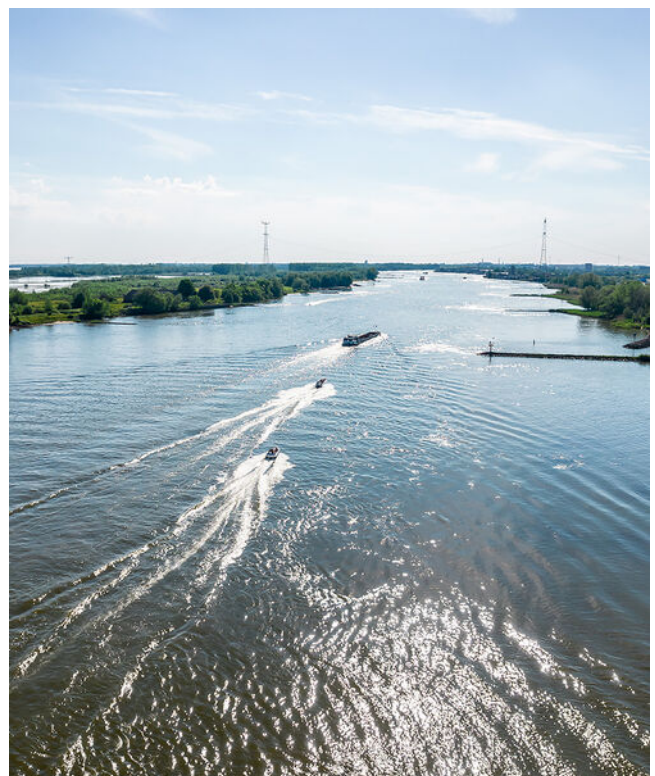
Wonen in Boven-Hardinxveld

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			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- overgordijnen		X	
- rolgordijnen		X	
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)			X
- laminaat			X
Overig, te weten			
- spiegelwanden	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		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/schermbord)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- plachet	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	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			
- 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