



Peulenstraat 220

3371 AS Hardinxveld-Giessendam

Vraagprijs: € 1.195.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **300 m²**

ENERGIELABEL: **A**

Kenmerken



Woonoppervlakte
300 m²



Inhoud
1.000 m³



Bouwjaar
2005



Aantal slaapkamers
3

Externe bergruimte	8 m ² (berging in parkeerkelder)
Gebouw gebonden buitenruimte	58 m ² (terras + loggia)
Aantal badkamers en toiletten	2 badkamers met toilet en 1 afzonderlijk toilet
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming geheel, gashaard
Warm water	c.v.-ketel + boiler
Kozijnen	volledig voorzien van hardhouten kozijnen
Elektra	24 groepen, 6 aardlekschakelaars
Vloeren	betonnen vloeren
Voorzieningen	buitenzonwering, mechanische ventilatie, tv kabel, schuifpui, glasvezel kabel, alarminstallatie, rookkanaal, lift
Kruipruimte	nee
Geheid	ja
Energielabel	A
Parkeren	openbaar parkeren, parkeergarage (2 eigen parkeerplaatsen)
Tuinligging	zonneterras, 51 m ² , zuidoost
VvE	De maandelijkse bijdrage aan de VvE bedraagt € 607,- de VvE draagt o.a. zorg voor het buitenonderhoud van het complex, schoonmaak van de algemene ruimten, liftkeuring en onderhoud en de opstalverzekering. Ook is er een gezonde financiële reserve om toekomstige renovatie/reparatie/vervanging te kunnen bekostigen

Algemene omschrijving

Welkom in een uitzonderlijk appartement waar luxe, ruimte, centrum en natuur samenkomen. Met een exclusieve woonlaag voor jezelf, een woonoppervlakte van maar liefst 300 m² en een riant terras van 51 m², ademt deze woning de sfeer van een penthouse. Royaal, licht en stijlvol. Gelegen op een unieke locatie: midden in het gezellige centrum van Hardinxveld-Giessendam én pal aan de schitterende Wiel.

Unieke ligging aan eeuwenoude Wiel

De 'Wiel' waar dit appartement aan grenst is een karakteristiek water dat zijn oorsprong vindt in een dijkdoorbraak uit vroegere tijden – een zogenoemde wielen of kolk, ontstaan toen het water met kracht de dijk doorbrak en een diepe plas uitschuurde. Nu is het een vredige omgeving, geliefd bij bewoners en wandelaars, en vormt het een schilderachtig decor voor uw nieuwe thuis.

Een woning die indruk maakt

De woning is tot in de puntjes afgewerkt met hoogwaardige materialen en biedt onder meer:

- Een reusachtige woonkamer met een adembenemend vrij uitzicht over de Wiel.
- Drie royale slaapkamers en twee luxe badkamers, voorzien van alle comfort.
- Veel op maat gemaakte inbouwkasten en vaste meubels, vakkundig vervaardigd door een ambachtelijke timmerman.
- Een maatwerk keuken en leefruimte waarin elk detail klopt – luxe, praktisch en uitnodigend.



Algemene omschrijving

Buitenruimte & voorzieningen

- Geniet van het 51 m² grote terras op het zuiden – zon, ruimte en privacy.
- Een gezamenlijke, fraai aangelegde tuin aan de Wiel – perfect om te ontspannen of burens te ontmoeten.
- Dubbele parkeerplaats en ruime berging in de onderbouw.
- Een gezonde en actieve Vereniging van Eigenaren, met aandacht voor onderhoud en wooncomfort.

Dit appartement is meer dan een woning – het is een levensstijl. Zodra u binnenstapt, voelt u het: ruimte, rust en luxe in perfecte harmonie. Hier woont u op topniveau, met de uitstraling van een penthouse, midden in het hart van Hardinxveld-Giessendam, maar met het gevoel van vrijheid dat alleen water en groen kunnen bieden.

Het lijkt wel of je droomt... zo groot, zo bijzonder.





woonkamer



woonkamer









bibliotheek / TV-hoek





keuken







bijkeuken



hal/entree



berging / technische ruimte



Toilet



hal/entree



slaapkamer 1 / masterbedroom



badkamer 1 grenzend aan masterbedroom



badkamer 1



loggia grenzend aan slaapkamer 1 en 2





slaapkamer 2





slaapkamer 3





badkamer 2 grenzend aan slaapkamer 3

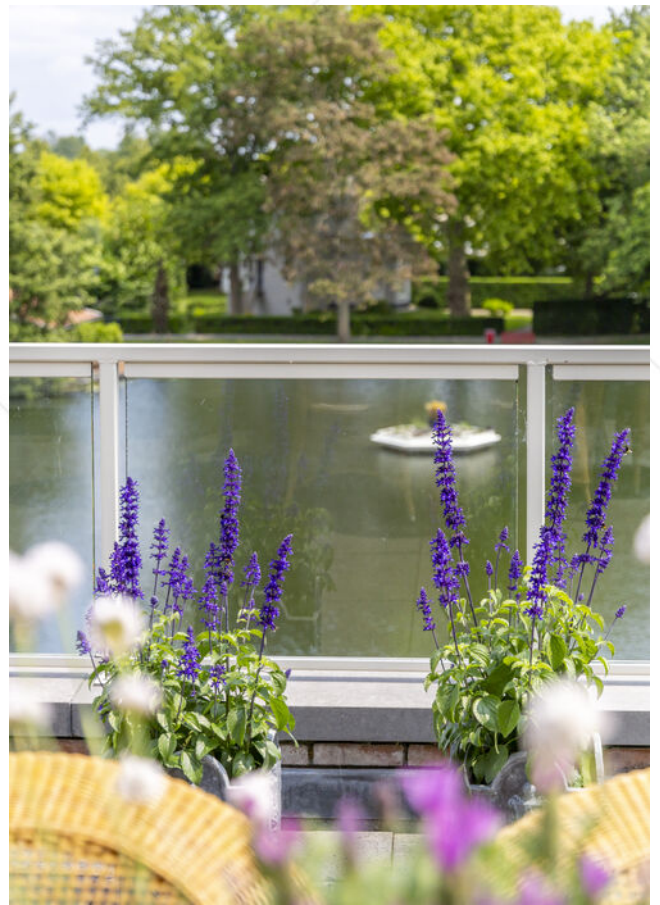


badkamer 2



terras







gemeenschappelijke tuin









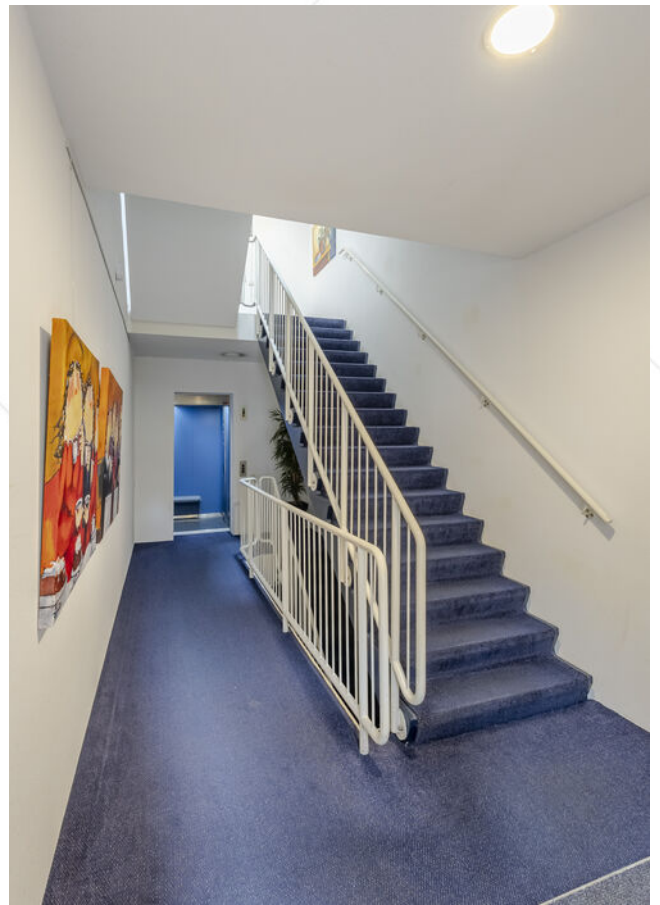
gemeenschappelijke tuin



entree Peulenstraat







interieur hoofdentree



parkeergarage

Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
hal / entree	marmeren vloertegels + vloerverwarming	stucwerk	schuurstucwerk	toegang tot: - woonkamer - bijkeuken - toilet - berging / technische ruimte
toilet	marmeren vloertegels + vloerverwarming	marmeren wandtegels	stucwerk	voorzien van: - zwevend closet - wastafelmeubel
woonkamer	marmeren vloertegels + vloerverwarming	stucwerk	schuurstucwerk + inbouwspots	voorzien van: - dubbele schuifpui naar terras - dubbele glasdeur naar de hal - bibliotheek met gashaard - maatwerk kastenwand - uitzicht op de Wiel
keuken	marmeren vloertegels + vloerverwarming	stucwerk	schuurstucwerk	voorzien van: - keukenopstelling met: - koelkast - combi magnetron - vaatwasmachine - afzuigkap - keramische kookplaat (Miele) - koellade - graniet blad + achterblad + spoelbak toegang tot bijkeuken
bijkeuken	marmeren vloertegels + vloerverwarming	stucwerk	schuurstucwerk	voorzien van: - vaste schuifkastenwand - koelkast + vriezer - keukenblok - witgoedaansluitingen toegang tot: - hal - keuken
slaapkamer 1	vloerbedekking + vloerverwarming	stucwerk	schuurstucwerk	toegang tot: - slaapkamer 2 - loggia - inloopkast (vaste kast + slot) - badkamer 1
badkamer 1	vloertegels + vloerverwarming	wandtegels	schuurstucwerk + inbouwspots	voorzien van: - designradiator - bubbelbad met ingebouwde kranen - dubbele wastafel - douchecabine - toilet
slaapkamer 2	vloerbedekking + vloerverwarming	stucwerk	schuurstucwerk	toegang tot: - loggia voorzien van: - maatwerk vaste kastenwand
slaapkamer 3	vloerbedekking + vloerverwarming	stucwerk	schuurstucwerk	voorzien van: - grote vaste kast

Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
badkamer 2	vloertegels	wandtegels	stucwerk	voorzien van: - designradiator - toilet - douche - badmeubel - inbouwkraan - quickdrain
berging / technische ruimte	marmere vloertegels	stucwerk	Schuurstucwerk	voorzien van: - boiler - waterontharder - vaste kastenwand
BUITEN				
terras				voorzien van: - elektrisch bedienbare uitvalschermen - buitenkraan - stopcontacten - natuursteen/hardstenen tegels
loggia				voorzien van: - uitzicht op de winkelstraat
Parkeergarage				Voorzien van: - afrit via Peulenstraat - 2 parkeerplaatsen - ruime berging - toegankelijk via trap of lift toegang tot gemeenschappelijke tuin

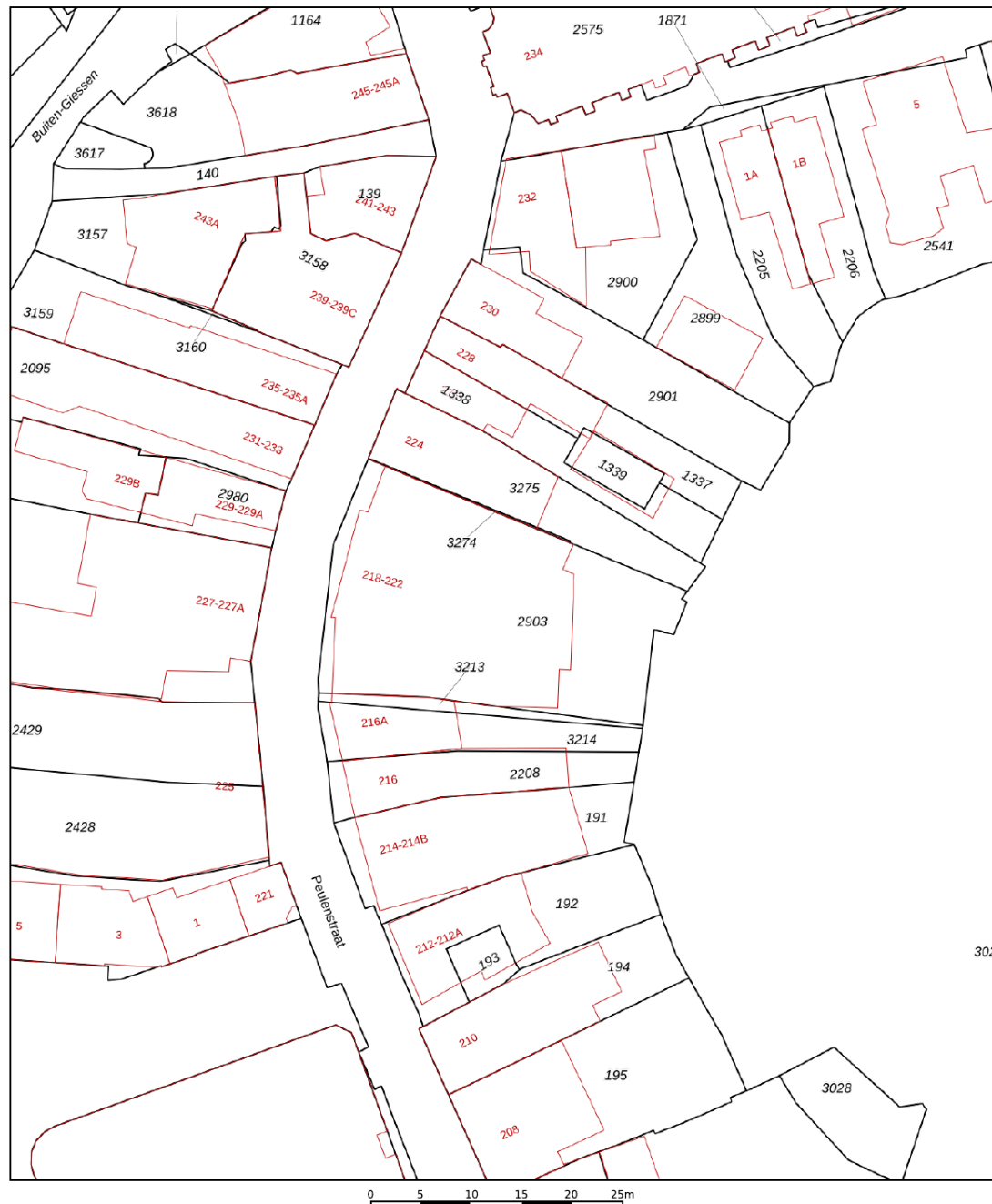
Plattegrond



Kadastrale kaart

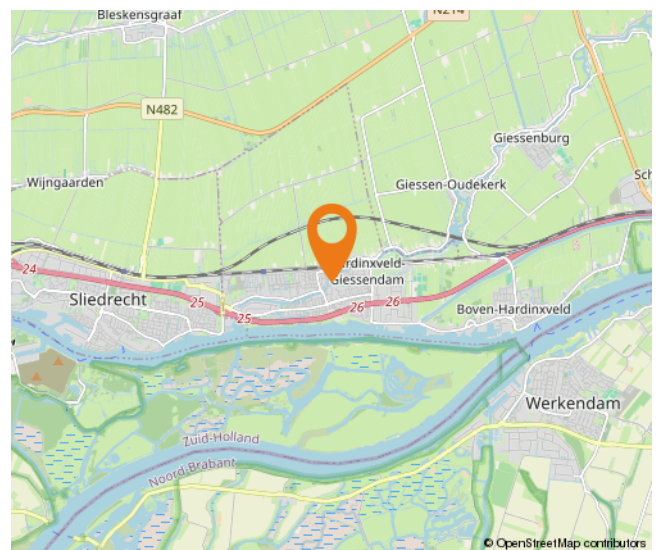
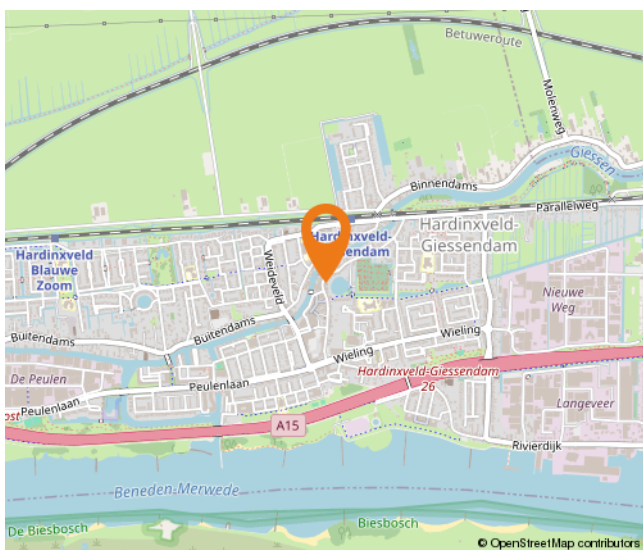
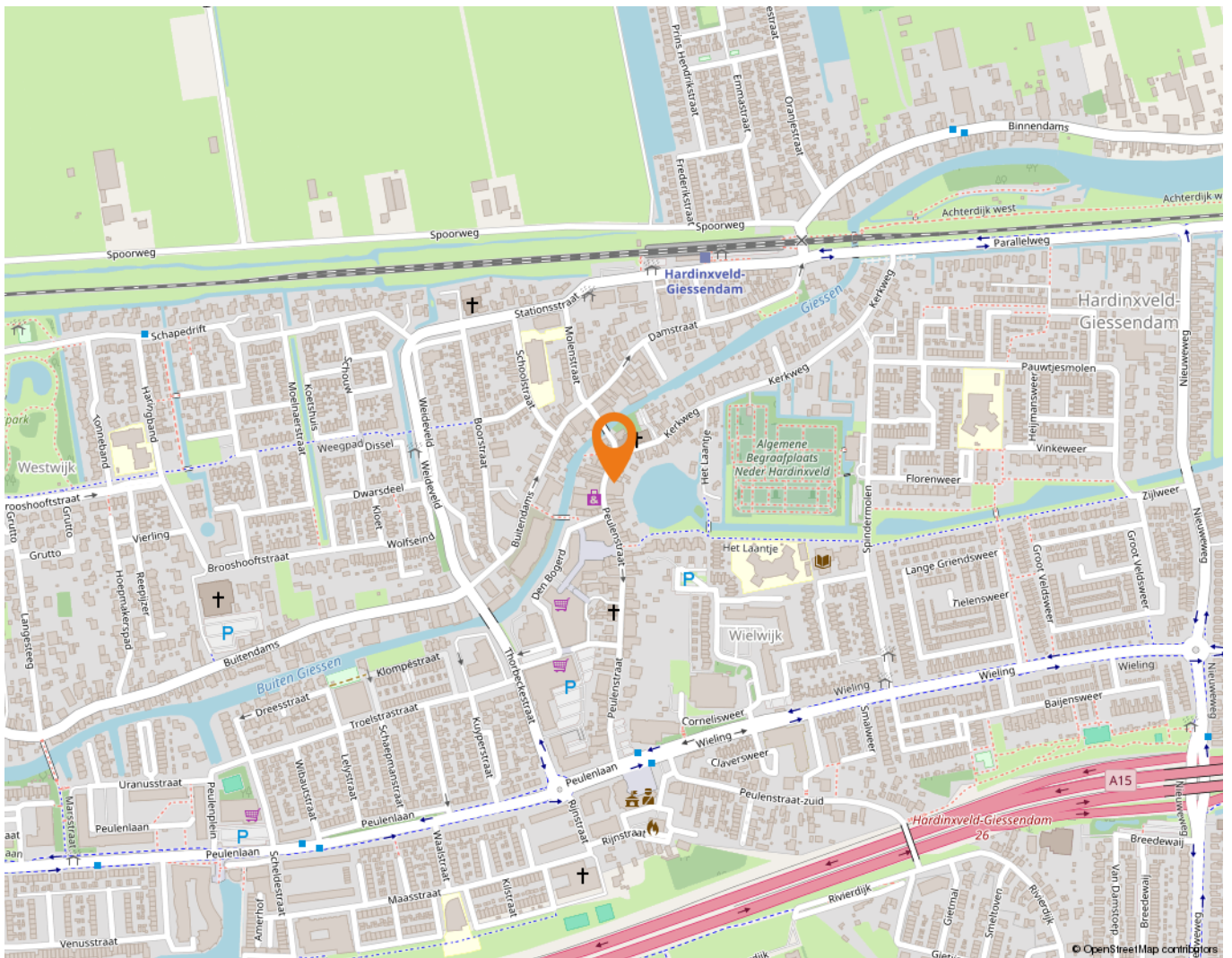
Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Hardinxveld-Giessendam	
	Huisnummer	Sectie D	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 2903	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 18 april 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.			

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		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- garderobekast hal, bureau in vaste kasten wand	X		
- grote sidetable in woonkamer	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- ovaal vloerkleed woonkamer	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
Keukenaccessoires, te weten			
- Tafeltje klein	X		
Woning - Sanitair/sauna			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- pedaalemmer in stijl	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting			X
Waterslot wasautomaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting terras 2x	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