



alblasserwaard
makelaars & taxateurs



Buitendams 285

3371 BE Hardinxveld-Giessendam

Vraagprijs: € 295.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **58 m²**

PERCEELOPPERVLAKE: **82 m²**

ENERGIELABEL: **B**

Kenmerken



Woonoppervlakte
58 m²



Inhoud
210 m³



Bouwjaar
1911



Aantal slaapkamers
2

Perceeloppervlakte	82 m ²
Externe bergruimte	6 m ² (houten berging)
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer voorzien van toilet en 1 separaat toilet
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Verwarming	c.v.-ketel Intergas uit 2012
Kozijnen	volledig hout
Elektra	6 groepen , 2 aardlekschakelaars
Vloeren	houten vloeren
Voorzieningen	mechanische ventilatie, airconditioning
Kruipruimte	ja, beperkt
Geheid	nee
Energielabel	B
Parkeren	openbaar parkeren, na eventuele aanpassing van de voortuin is parkeren op eigen terrein mogelijk
Tuinligging	achtertuin, 22 m ² , west

Instapklaar

Instapklaar, volledig gerenoveerd en licht!

Deze tussenwoning is recent compleet gerenoveerd en biedt een perfecte mix van modern comfort en charme. De woning is goed geïsoleerd en voorzien van dakkapellen, wat zorgt voor extra ruimte en licht. De hoge plafonds op de begane grond (3 meter) geven de woning een heerlijk ruimtelijk gevoel.

Begane grond:

De hal biedt toegang tot het toilet en de lichte woonkamer. Door de open indeling gaat de woonkamer naadloos over in de keuken, die is voorzien van een complete hoekopstelling, inbouwapparatuur en een composiet aanrechtblad. De keuken heeft direct toegang tot de zonnige westgerichte tuin.

1e Verdieping:

Op deze verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers, beide met dakkapellen, en de moderne badkamer met douchecabine, toilet, wastafelmeubel en designradiator.



Woonkamer

Een frisse start!

2e Verdieping:

Praktische bergzolder, bereikbaar via een vlizotrap.

Kenmerken:

- Volledig gerenoveerd en geïsoleerd
- 3 zonnepanelen op het zuiden
- Open indeling met lichte woonkamer
- Moderne keuken en badkamer
- Tuin op het westen
- Dakkapellen op de 1e verdieping
- CV-combiketel (2011)

Deze woning is instapklaar en ideaal voor wie op zoek is naar comfort en een frisse start. Plan snel een bezichtiging!





Woonkamer









Keuken

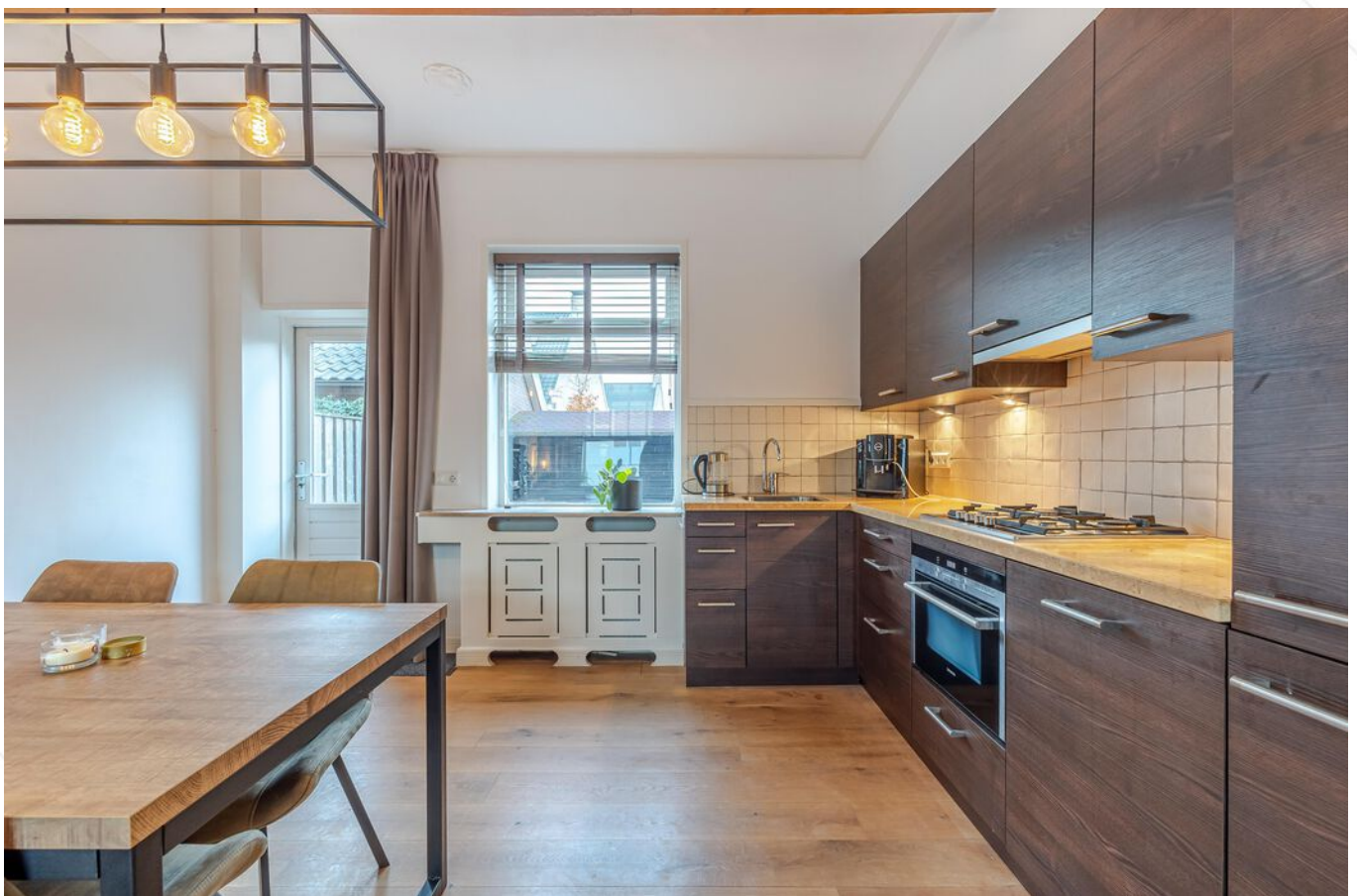




Toilet



Hal/entree



Keuken



Slaapkamer 1





Badkamer





Slaapkamer 2





Tuin







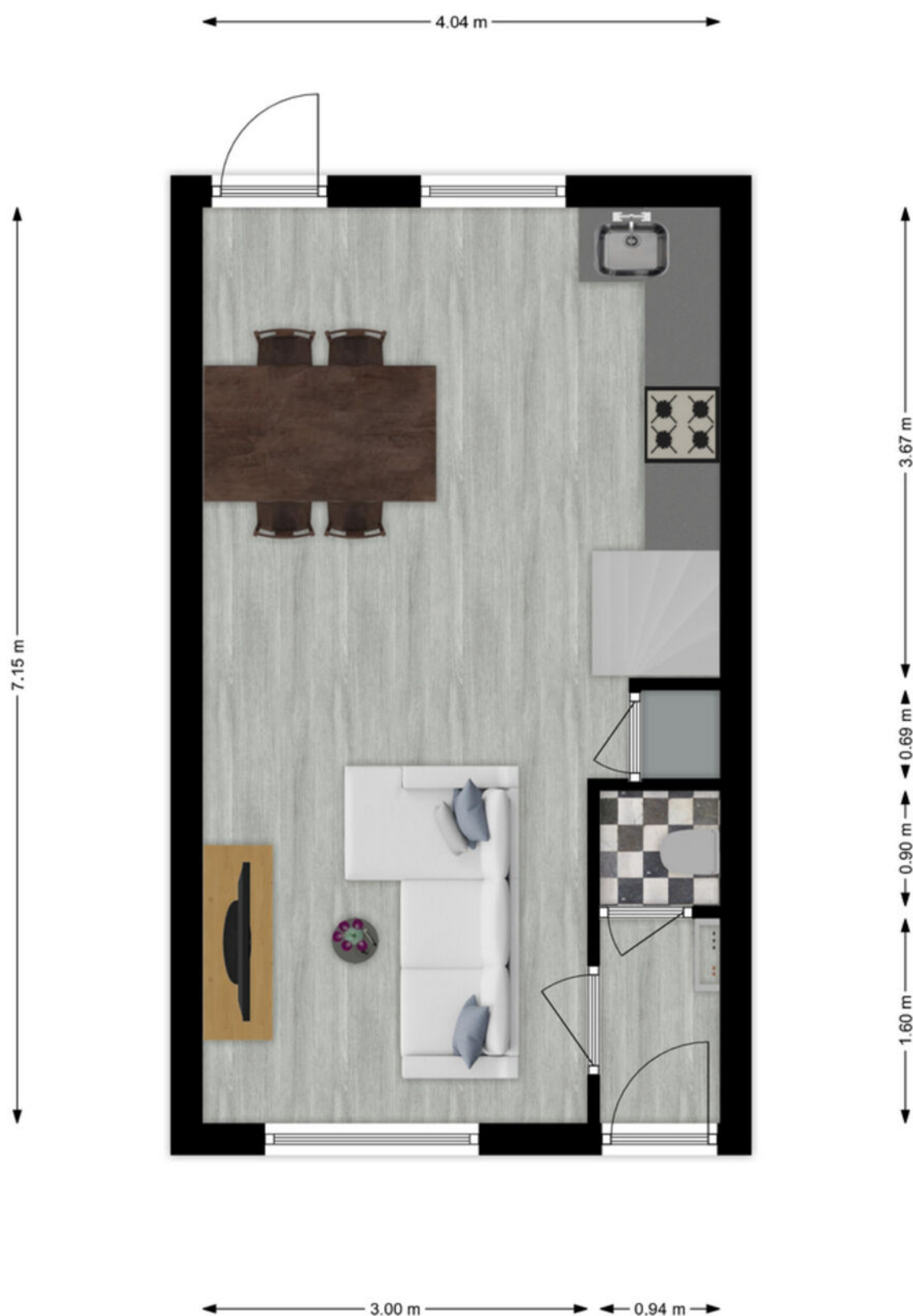
Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
hal / entree	vloertegels	stucwerk	stucwerk	toegang tot: - toilet - woonkamer - meterkast
toilet	vloertegels	wandtegels	stucwerk	voorzien van: - zwevend closet
woonkamer	eiken vloerdelen	stucwerk	stucwerk	voorzien van: - 1x vast raam in de voorgevel - 1x draai raam (glas in lood) in de voorgevel
keuken	eiken vloerdelen	stucwerk	stucwerk	open keuken voorzien van: - koelkast - vriezer - combi magnetron - vaatwasser - 4 pits gas kookplaat - 1x vast raam in de achtergevel - 1x kiep raam in de achtergevel - toegang tot de tuin
1e VERDIEPING				
overloop	tapijt	stucwerk + behang	stucwerk	toegang tot: - 2x slaapkamers - badkamer - bergzolder
slaapkamer 1	tapijt	stucwerk	stucwerk	voorzien van: - airconditioning - 2x draai raam - 1x vast raam - vaste kast
slaapkamer 2	laminaat	stucwerk	stucwerk	voorzien van: - witgoed aansluitingen - 1x vast raam - 2x draai ramen
badkamer	vloertegels	wandtegels	stucwerk	voorzien van: - douche - toilet - wastafelmeubel - designradiator

Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BUITEN				
tuin				voorzien van: - sierstraatwerk - terras - achterom - houten berging
houten berging				voorzien van: - elektra

Plattegrond begane grond



Plattegrond 1e verdieping



Kadastrale kaart

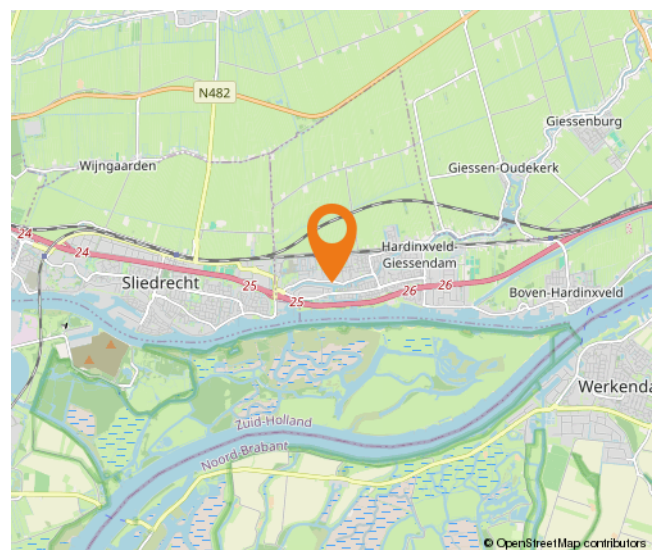
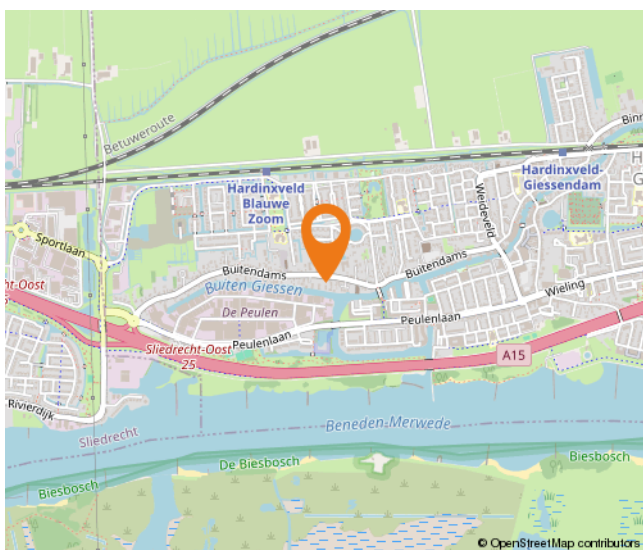
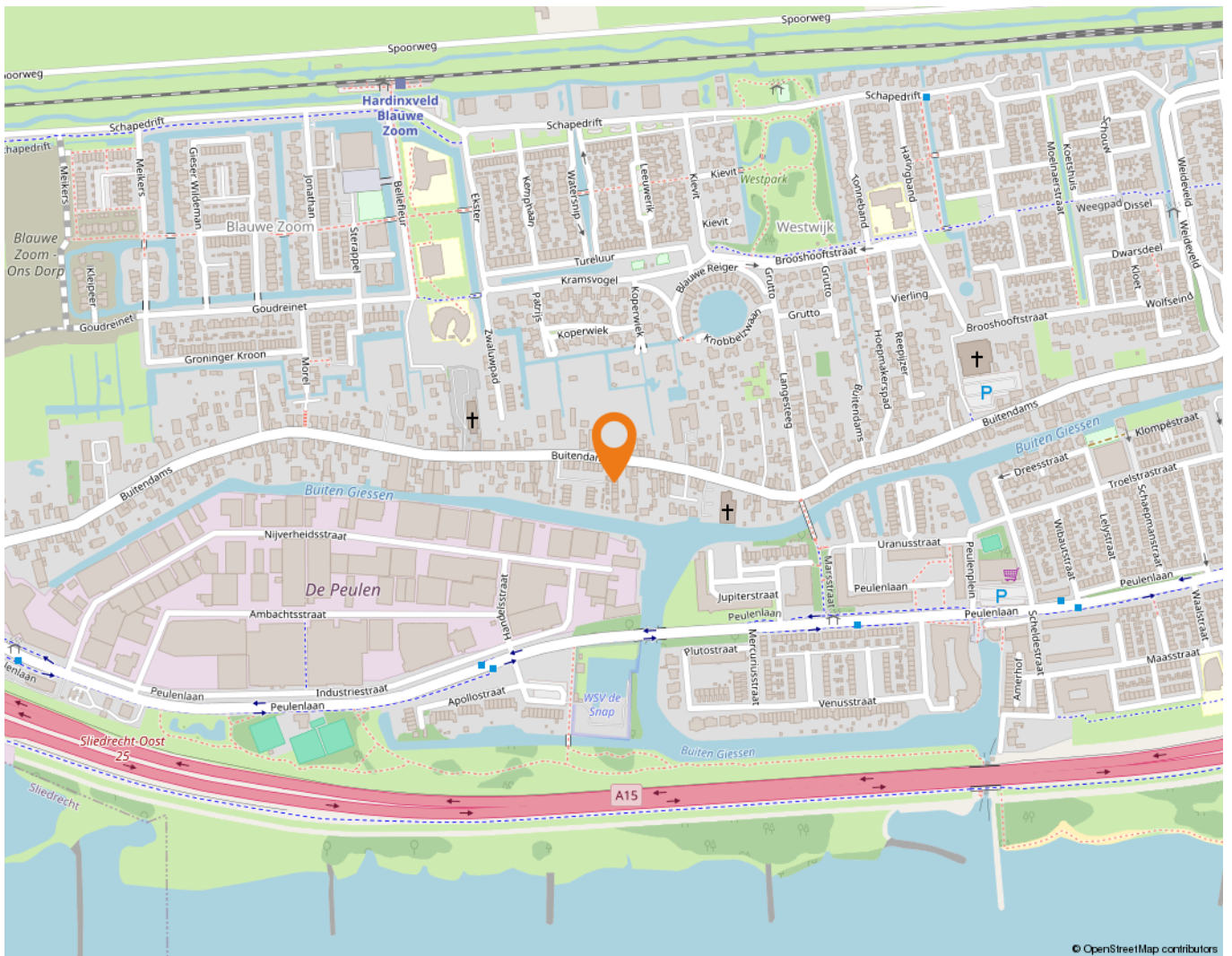
Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Hardinxveld-Giessendam	
	Huisnummer	Sectie E	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 604	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 26 november 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		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- rolgordijnen			X
- jaloezieën			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (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			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planket			X
- toiletkast			X
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel			X
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging			X
Tuin - Overig			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	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