



Poolster 27

3371 TS Hardinxveld-Giessendam

Vraagprijs: € 529.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **89 m²**

ENERGIELABEL: **A**

Kenmerken



Woonoppervlakte
89 m²



Inhoud
300 m³



Bouwjaar
2011



Aantal slaapkamers
2

Externe bergruimte	5 m ² (inpandige berging)
Gebouw gebonden buitenruimte	8 m ² (balkon)
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer, 1 toilet
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Verwarming/Warm water	c.v.-ketel Intergas HR uit 2011
Kozijnen	volledig houten kozijnen
Elektra	7 groepen + kookgroep + 2 aardlekschakelaars
Vloeren	betonnen vloeren
Voorzieningen	buitenzonwering, mechanische ventilatie, rolluiken, tv kabel, glasvezel kabel, airconditioning
Kruipruimte	nee
Geheid	ja
Energielabel	A
Parkeren	parkeergarage
Tuinligging	zonneterras gesitueerd op het zuidoosten

Algemene omschrijving

Dit slim ingedeelde 3-kamerappartement is gelegen op de 2e verdieping van het geliefde appartementengebouw De Peulenhof. Zonder overdrijven mogen we stellen dat dit appartement zich op één van de mooiste locaties binnen het gebouw bevindt. Vanuit de op het zuidoosten gesitueerde woonkamer en het aangrenzende terras geniet u van een prachtig uitzicht over de levendige Giessen en de karakteristieke Peulensluis.

De Peulenhof is een hoogwaardig en stijlvol complex, fraai gelegen aan de rand van het centrum van Hardinxveld-Giessendam. De combinatie van doordachte architectuur, kenmerkende vormgeving en de unieke ligging aan het water geeft deze woonomgeving een bijzondere uitstraling. De groene en verzorgd aangelegde binnentuin vormt een rustige oase voor de bewoners. Het appartement beschikt over een eigen parkeerplaats in de parkeergarage en een zelfstandige berging. Daarnaast is de woning voorzien van energielabel A, wat bijdraagt aan een comfortabel woonklimaat en lage energielasten.

Begane grond

Ruime en representatieve centrale entree met toegang tot het trappenhuis en de lift. De (overdekte) galerijen en automatische centrale deuren en zorgen voor een prettige en uitnodigende binnenkomst.

Souterrain

In het souterrain bevinden zich de parkeergarage en de bergingen.



Algemene omschrijving

2e verdieping

Entree/hal met toegang tot alle vertrekken: de technische ruimte, het toilet, de woonkamer, twee slaapkamers en de badkamer.

De lichte woonkamer is afgewerkt met een fraaie pvc-vloer en staat in open verbinding met de keuken. Vanuit de woonkamer is er toegang tot het ruime balkon/terras van ca. 8 m², waar u in alle rust kunt genieten van het vrije 'Giessenzicht'.

De keuken is uitgevoerd in een lichte U-opstelling en voorzien van diverse inbouwapparatuur.

De ruime badkamer beschikt over een moderne inloopdouche, een wastafelmeubel en een tweede toilet.

In de technische ruimte, die ook dienstdoet als inpandige berging, bevinden zich de cv-opstelling, de mechanische ventilatie-unit en de witgoedaansluitingen.

Vereniging van Eigenaren (VvE)

De Vereniging van Eigenaren is financieel gezond en goed georganiseerd.

De maandelijkse bijdrage aan de VvE bedraagt € 180,-.

Wat doet de VvE allemaal?

- Beheert en onderhoudt de gemeenschappelijke delen van het gebouw
- Zorgt voor collectieve opstalverzekering
- Reserveert middelen voor toekomstig onderhoud (meerjarenonderhoudsplan)
- Regelt schoonmaak, onderhoud en eventuele reparaties
- Bewaakt de financiële gezondheid van het complex
- Behartigt de gezamenlijke belangen van de appartementseigenaren





Woonkamer





Keuken





Keuken





Uitzicht vanaf terras aan de achterzijde





Slaapkamer 1



Slaapkamer 2



Badkamer





Hal



Hal/entree



Toilet



Centrale hal appartementengebouw met liftinstallatie en trappenhuis



Centrale hal appartementengebouw met brievenbussen en bel/intercom



Entree appartementsgebouw



Parkeergarage appartementsgebouw



Binnentuin appartementengebouw



Omgeving



Achteraanzicht appartementengebouw



Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
hal / entree	PVC	spachtelputz	sputwerk	toegang tot: - technische ruimte - slaapkamer 1 en 2 - woonkamer - berging - toilet - badkamer
toilet	vloertegels	wandtegels + spachtelputz	sputwerk	voorzien van: - zwevend closet - fonteintje
woonkamer	PVC	spachtelputz	sputwerk	voorzien van: - airconditioning - videfooninstallatie - elektrisch uitvalscher - elektrisch rolluik toegang tot: - open keuken - terras achterzijde
keuken	PVC	spachtelputz	sputwerk	voorzien van: - koelkast - vrieskast - (combi) magnetron - vaatwasser - keramische kookplaat - afzuigkap
technische ruimte/ inpandige berging	PVC	sputwerk	sputwerk	voorzien van: - C.V.-opstelling - mechanische ventilatie - witgoedaansluitingen
slaapkamer 1	PVC	spachtelputz + behang	sputwerk	gelegen aan de achterzijde met toegang tot terras voorzien van: - raampartij met elektrische rolluiken
slaapkamer 2	PVC	spachtelputz	sputwerk	gelegen aan de gallerijzijde voorzien van: - vaste inloopkast - schuifkastenwand - raampartij aan de gallerijzijde
badkamer	vloertegels	wandtegels	sputwerk	voorzien van: - inloepdouche voorzien van hand- regen- en massagedouche - 2e toilet - wastafelmeubel
berging souterrain				2.50 x 2.00 meter voorzien van elektra-aansluiting

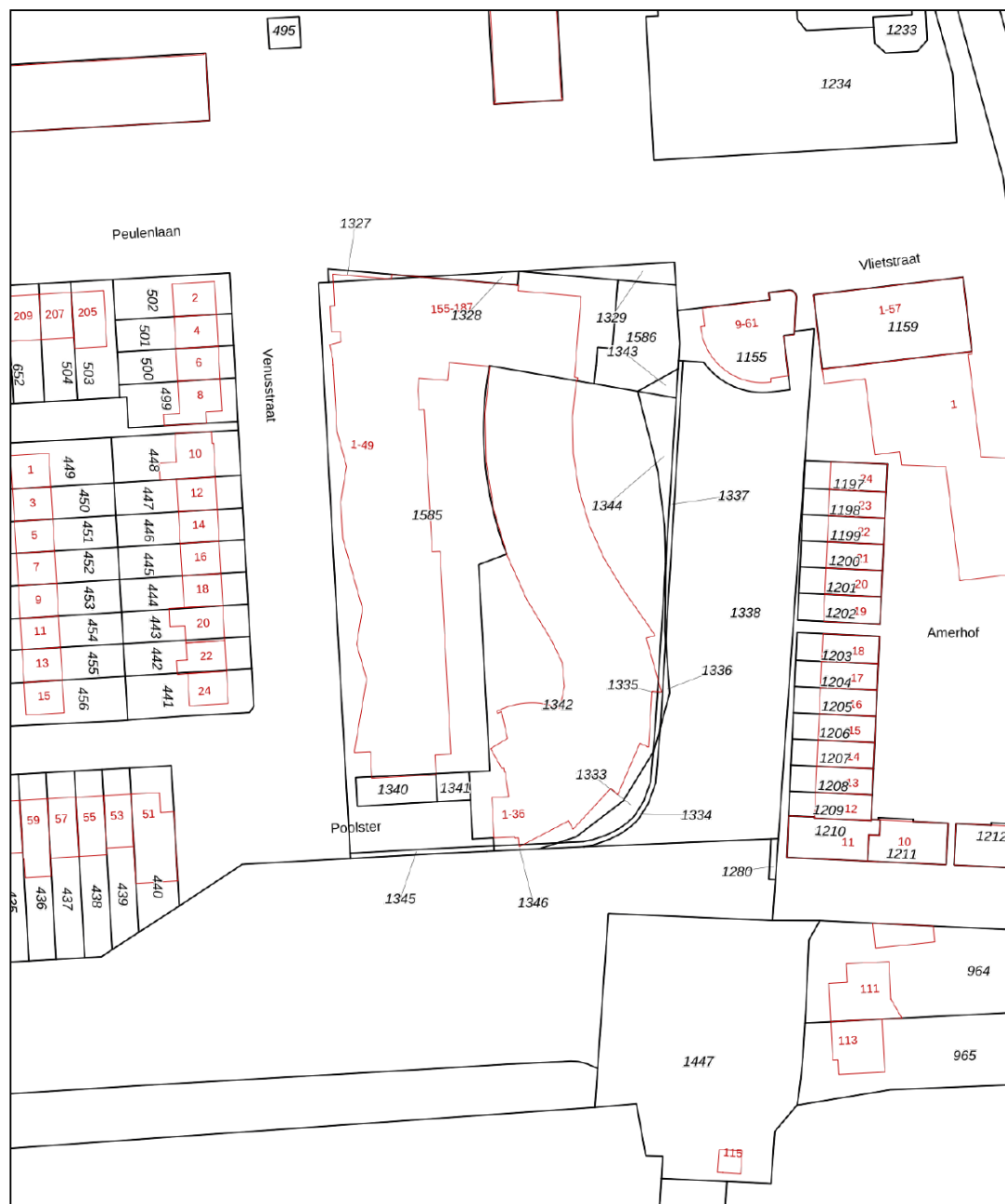
Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente Hardinxveld-Giessendam

Sectie E

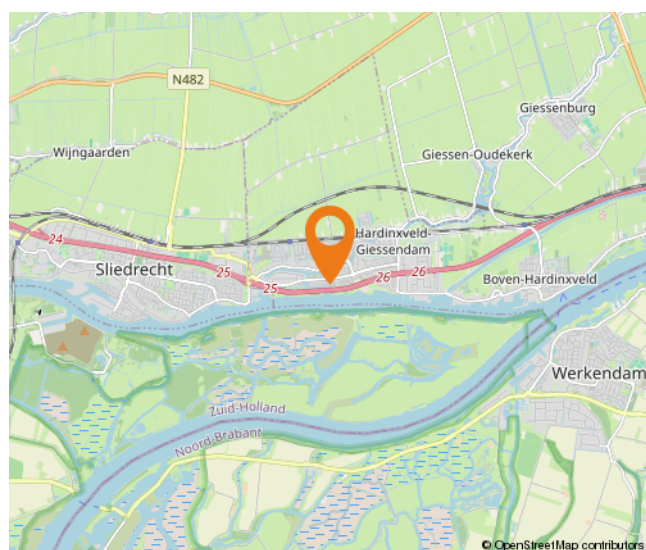
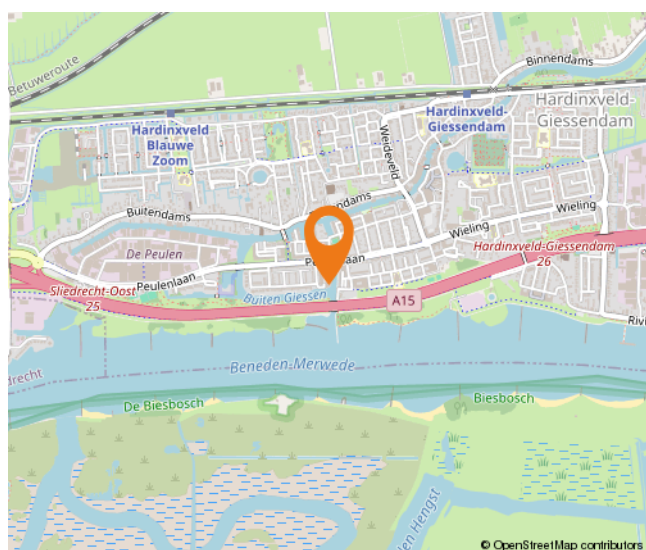
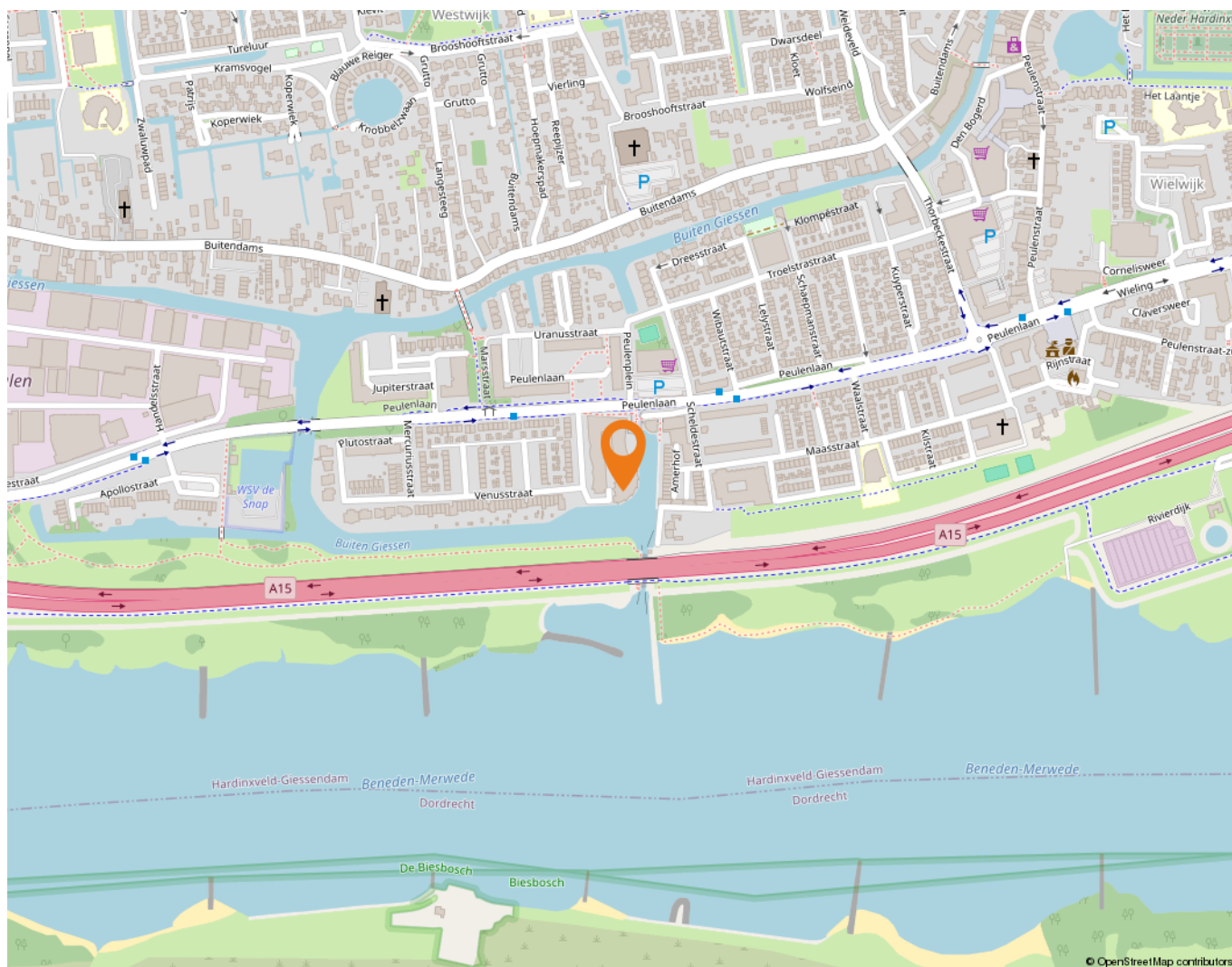
Perceel 1335

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 20 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



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- PVC vloer	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	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