



Weteringstraat 11

3372 CR Hardinxveld-Giessendam

Vraagprijs: € 439.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **95 m²**

PERCEELOPPERVLAKE: **298 m²**

ENERGIELABEL: **C**

Kenmerken



Woonoppervlakte
95 m²



Inhoud
315 m³



Bouwjaar
1938



Aantal slaapkamers
3

Perceeloppervlakte	298 m ²
Externe bergruimte	32 m ² (garage)
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer en 2 toiletten
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Verwarming + warm water	c.v.-ketel Remeha 2024, vloerverwarming begane grond
Kozijnen	kunststof, bijkeuken en voordeur: hout
Elektra	11 groepen + kookgroep + autogroep + 3 aardlekschakelaars
Vloeren	begane grond: beton verdiepingen: hout
Voorzieningen	buitenzonwering, mechanische ventilatie, rolluiken, tv kabel, glasvezel kabel, rookkanaal, airconditioning
Kruipruimte	nee
Geheid	nee
Energielabel	C
Parkeren	op eigen terrein 2 auto's + nog een plek in garage
Tuinligging	achtertuin, 188 m ² , noordwest
Bouwkundige bijzonderheden	zie vragenlijst

Instapklaar

Wonen in het hart van Boven-Hardinxveld, met verrassend veel ruimte én comfort! Deze aantrekkelijke 2-onder-1-kapwoning met parkeren op eigen terrein en een royale garage (8 x 4 meter) biedt volop mogelijkheden. Van stallen en opslag tot werken aan huis en dus ideaal voor de ZZP'er of hobbyïst.

De woning is recent op meerdere punten vernieuwd en helemaal klaar voor de toekomst. Zo is de elektra uitgebreid en de groepenkast vernieuwd, de cv-ketel vervangen en zijn de badkamer en het toilet in 2024 volledig vernieuwd in een eigentijdse stijl. De keuken kreeg een frisse upgrade en sluit perfect aan bij het moderne wooncomfort. De woonkamer is gemoderniseerd met strak gestuukte wanden en een stijlvolle PVC-vloer. Dankzij de hedendaagse afwerking en actuele kleurstelling is dit een instapklaare woning die je direct kunt betrekken.

Op de verdieping zorgen brede dakkapellen aan zowel de voor- als achterzijde voor veel licht en ruimte. Nagenoeg alle kozijnen zijn van kunststof en daarmee vrijwel onderhoudsvrij. De ca. 25 meter diepe achtertuin, gelegen aan de Wetering, biedt volop privacy en beschikt achterin over een heerlijke loungehoek.

Een complete, moderne woning op een fijne locatie. instapklaar, ruim en met ongekennde extra's.





Keuken





Keuken





Woonkamer





Woonkamer





Woonkamer





Bijkeuken met toegang tot de tuin



Begane grond

Entree/hal met meterkast, trapopgang en modern toilet (2024). Toegang tot de sfeervolle doorzoonkamer met openslaande deuren naar de tuin. De halfopen keuken met hoekopstelling is voorzien van inbouwapparatuur en staat in directe verbinding met de praktische bijkeuken, uitgerust met witgoedaansluitingen en een achterom. De gehele begane grond is afgewerkt met pvc en comfortabele vloerverwarming.



Hal



Toilet



Hal/entree



Eerste verdieping

Een ruime overloop met toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en de bergzolder. De moderne badkamer (2024) is compleet uitgevoerd met een inloepdouche, tweede toilet, designradiator en wastafelmeubel waarboven een, te verwarmen, spiegel.

Tweede verdieping

Bergzolder met cv-installatie en afzuig-unit.



Slaapkamer 1



Slaapkamer 2



Slaapkamer 3





Badkamer





Achtertuin











Garage



Werkkamer/kantoor in garage









Voorzijde woning



Voorzijde woning



Garage



Oprit



Achtertuin







Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
hal / entree	PVC v.v. vloerverwarming	stucwerk	gipsplaten	voorzien van raampje en zijgevel toegang tot: - meterkast - toilet - woonkamer - trapopgang 1e verdieping
toilet	vloertegels	wandtegels	stucwerk	voorzien van: - zwevend closet - fonteintje - mechanische ventilatie - raampje zijgevel
woonkamer	PVC v.v. vloerverwarming	stucwerk	stucwerk + inbouwspots	voorzien van: - dubbele tuindeur - 2x draai-/kiepraam voorzijde toegang tot: - open keuken
keuken	PVC v.v. vloerverwarming	stucwerk + wandtegels	stucwerk + inbouwspots	voorzien van: - koelkast - vrieskast - (combi)magnetron - vaatwasser op hoogte - inductie kookplaat - Quooker - afzuigkap - barretje - raampje zijgevel toegang tot bijkeuken
bijkeuken	PVC	wandtegels + spachtelputz	MDF delen	voorzien van: - raam zij+/achtergevel - witgoedaansluiting - kleine bergzolder toegang tot: - tuin
1e VERDIEPING				
overloop	PVC	behang	gipsplaten	voorzien van: - dakkapel - elektrisch bedienbaar rolluik - waterontharder toegang tot: - 3 slaapkamers - badkamer - zolder
slaapkamer 1	PVC	behang	gipsplaten	gelegen aan voorzijde voorzien van dakkapel met elektrisch bedienbare rolluik
slaapkamer 2	PVC	behang	stucwerk	gelegen aan achterzijde voorzien van: - dakkapel met elektrisch bedienbaar rolluik - airconditioning

Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
1e VERDIEPING vervolg				
badkamer	vloertegels	wandtegels	stucwerk + inbouwspots	voorzien van: - grote inloepdouche - 2e toilet - wandmeubel - designradiator - verwarmde spiegel - raam zijgevel - mechanische ventilatie op sensor
2e VERDIEPING				
bergzolder				voorzien van: - vlizotrap - cv-ketel - mv box
BUITEN				
tuin				voorzien van: - sierstraatwerk - garage - grindpartijen - plantenborders - diverse terrassen - overkapping/loungehoek de tuin grenst aan de wetering
stenen garage ca 8 x 4 meter				voorzien van: - verwarming - elektra-aansluiting - vliering - werkkamer/ kantoor

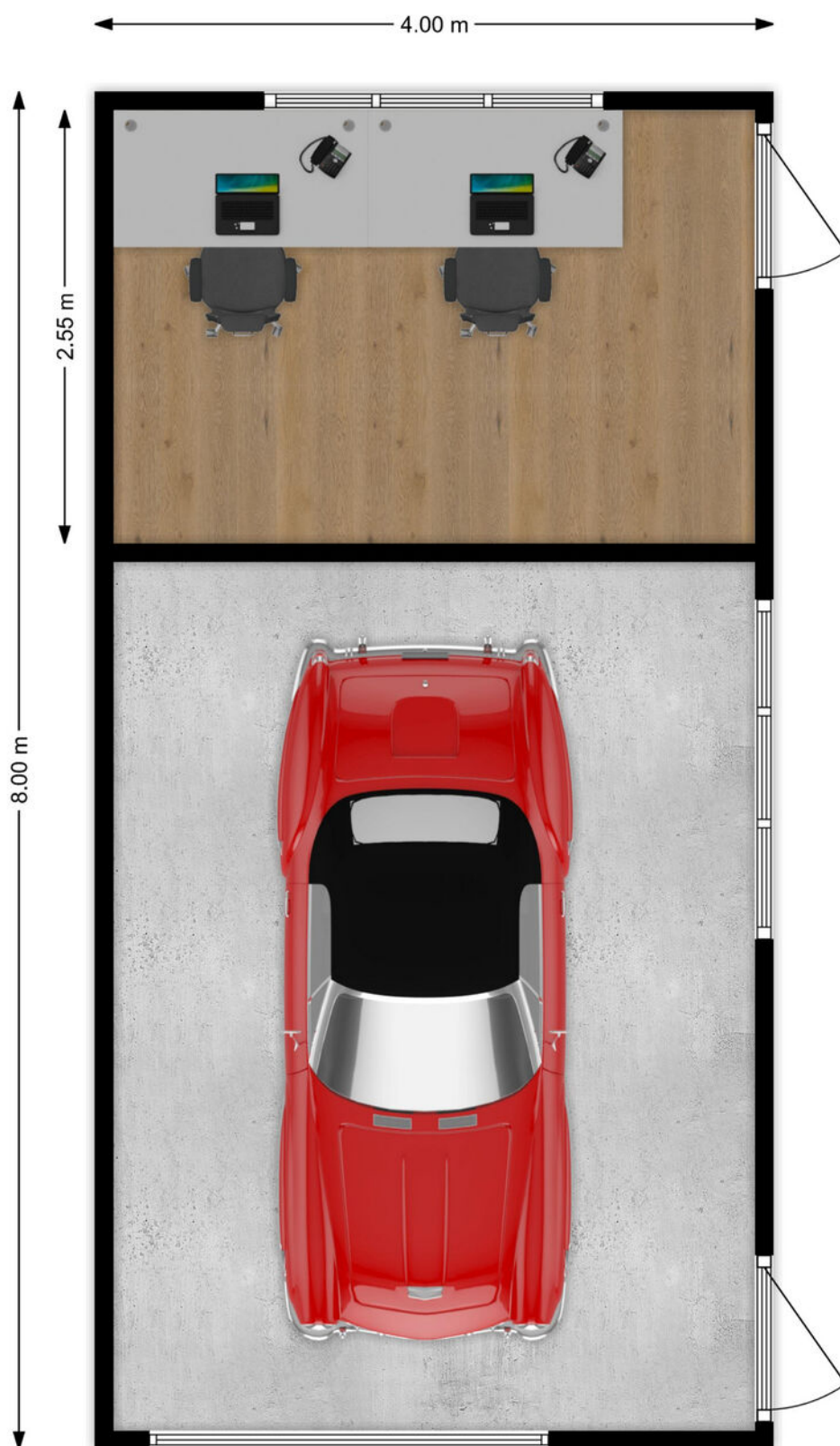
Plattegrond begane grond



Plattegrond 1e verdieping



Plattegrond garage



Kadastrale kaart

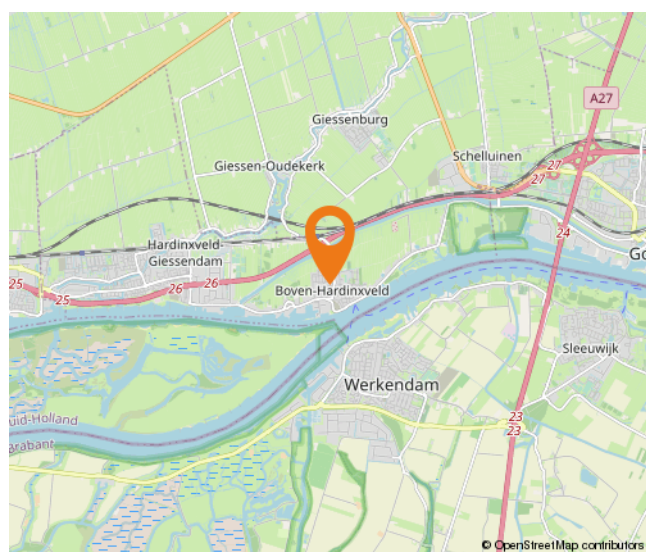
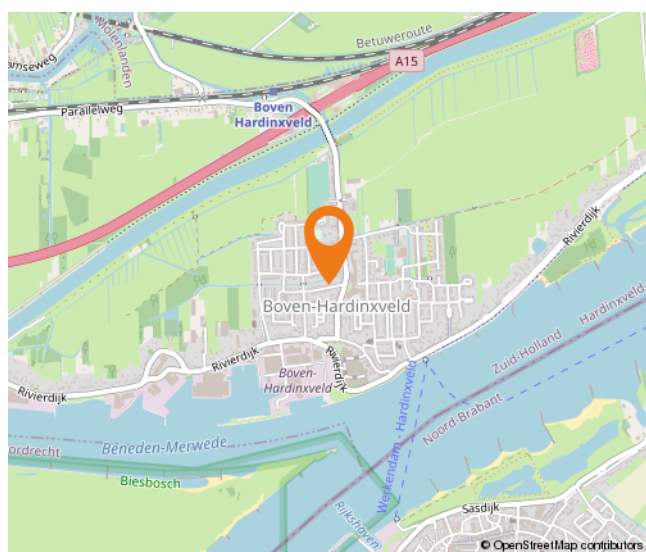
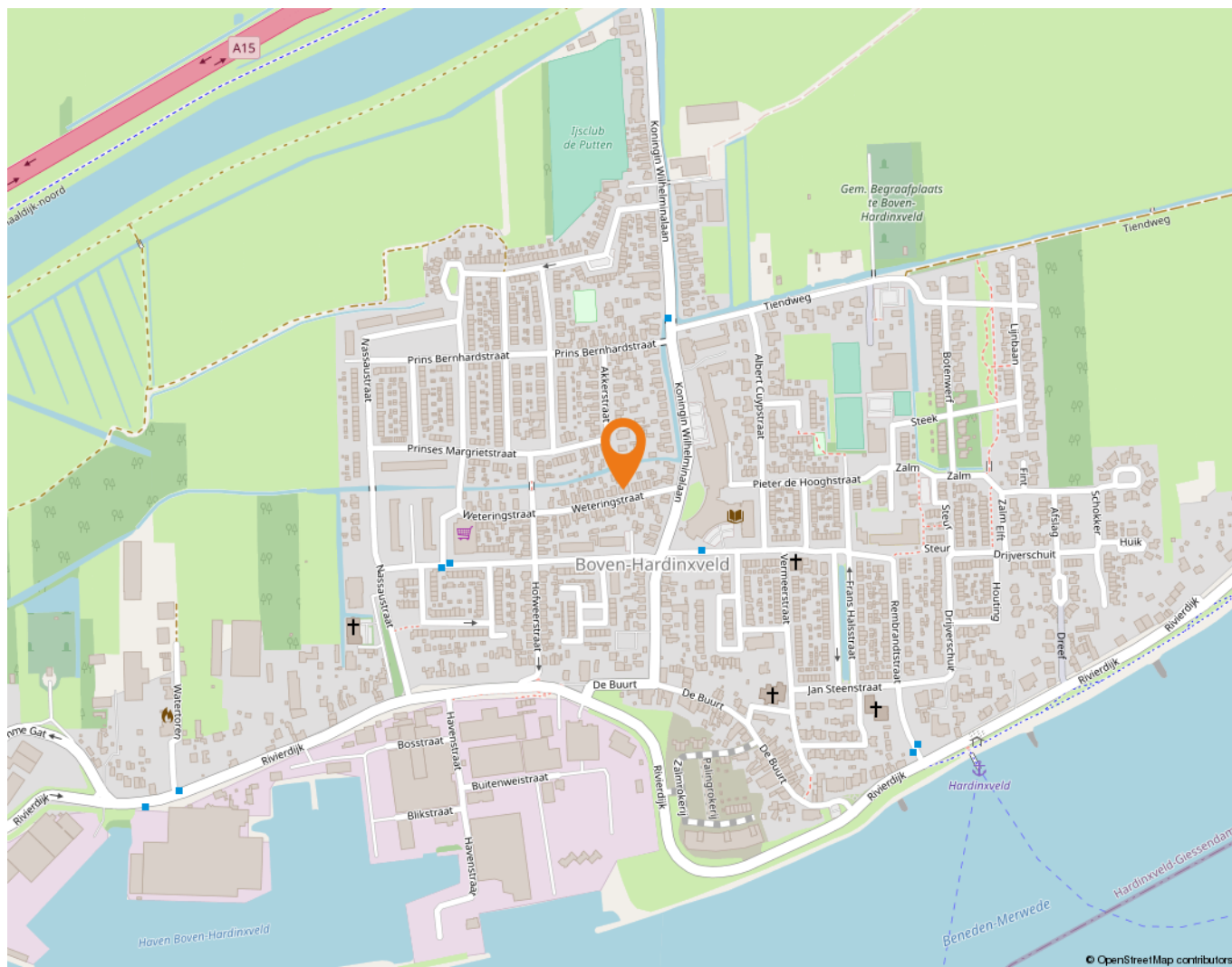
Kadastrale kaart

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 2 december 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Hardinxveld-Giessendam Sectie C Perceel 2845 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 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.

Met de veerpont kunt u ook naar de Biesbosch, waar het heerlijk wandelen en/of fietsen is.

Wie met de trein wil reizen, kan dat doen via station Boven-Hardinxveld.

Er zijn diverse basisscholen te vinden in Boven-Hardinxveld, Daarnaast is er op twee locaties een kinderopvang te vinden en er is een peuterspeelzaal.

Het voortgezet onderwijs in Gorinchem is heel makkelijk te bereiken met de veerpont.

Ook andere voorzieningen zitten op een steenworp afstand, zoals een verpleeghuis, een apotheek, een partycentrum, een fysiotherapeut en een bibliotheek.

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			
Designradiator(en)	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		
- overgordijnen	X		
- rolgordijnen	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		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		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		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	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