



Paulus Potterstraat 16

3372 XL Hardinxveld-Giessendam

Vraagprijs: € 400.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **105 m²**

PERCEELOPPERVLAKTE: **160 m²**

ENERGIELABEL: **B**

Kenmerken



Woonoppervlakte
105 m²



Inhoud
345 m³



Bouwjaar
1964



Aantal slaapkamers
4

Perceeloppervlakte	160 m ²
Externe bergruimte	10 m ² (berging)
Overkapping	13 m ²
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer en 2 toiletten
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Verwarming / warm water	CV-ketel Intergas HRE, combiketel uit 2023
Kozijnen	volledig kunststof kozijnen
Elektra	11 groepen en 3 aardlekschakelaars
Vloeren	houten vloeren
Voorzieningen	dakraam, rolluiken, schuifpui, rookkanaal, airconditioning multisplit, glasvezelkabel, 8 zonnepanelen
Kruipruimte	ja
Geheid	ja
Energielabel	B
Parkeren	openbaar parkeren
Tuinligging	achtertuin, 66 m ² , zuidoost

Aandacht voor detail en wooncomfort

Sommige huizen voelen meteen goed. Dit is er zo één. Deze tussenwoning is met zorg jarenlang door verkopers bewoond en dat is zichtbaar tot in de kleinste details.

Volledig voorzien van kunststof kozijnen en rolluiken (m.u.v. de openslaande deuren) en aan de achterzijde maar liefst 3 meter uitgebouwd. Dankzij het grote raam aan de voorzijde en de schuifpui aan de tuinzijde stroomt het daglicht rijkelijk naar binnen. De schouw met houtkachel vormt het warme hart van de woning en zorgt met echte vlammen voor een echte sfeer.

De keuken met duo-opstelling is praktisch én licht met een loopdeur naar de tuin en extra daglicht via een lichtkoepel. Ook achter de schermen is alles op orde. Zo is bijvoorbeeld de elektra groepenkast vernieuwd en uitgebreid en klaar voor modern wonen.

Op de eerste verdieping vind je de badkamer en drie slaapkamers die elk zijn voorzien van een vaste schuifwandenkast. De moderne badkamer is voorzien van een douche, wastafel en toilet.

Op de 2e verdieping bereik je via de voorzolder met cv-opstelling (2023), dakvenster en knieschotbergingen de vierde slaap- of werkkamer. Een fijne plek om ongestoord te werken of te ontspannen.

Buiten wacht een zonnige tuin op het zuidoosten met meerdere terrassen, een comfortabele overkapping en een stenen berging. En dan de houtopslag... strak, netjes en bijna kunstzinnig. Wie zijn hardhout zó stapelt, laat zien dat dit een woning is van iemand die niets aan het toeval overlaat.





Woonkamer



Woonkamer



Woonkamer met houtkachel



Details





Woonkamer



Eetgedeelte in uitbouw



Keuken



Keuken



Hal met trapopgang 1e verdieping



Entree



Toilet



Slaapkamer 1



Slaapkamer 1



Slaapkamer 2



Slaapkamer 2



Slaapkamer 3



Slaapkamer 3



Wastafelmeubel en douche



Toilet in badkamer



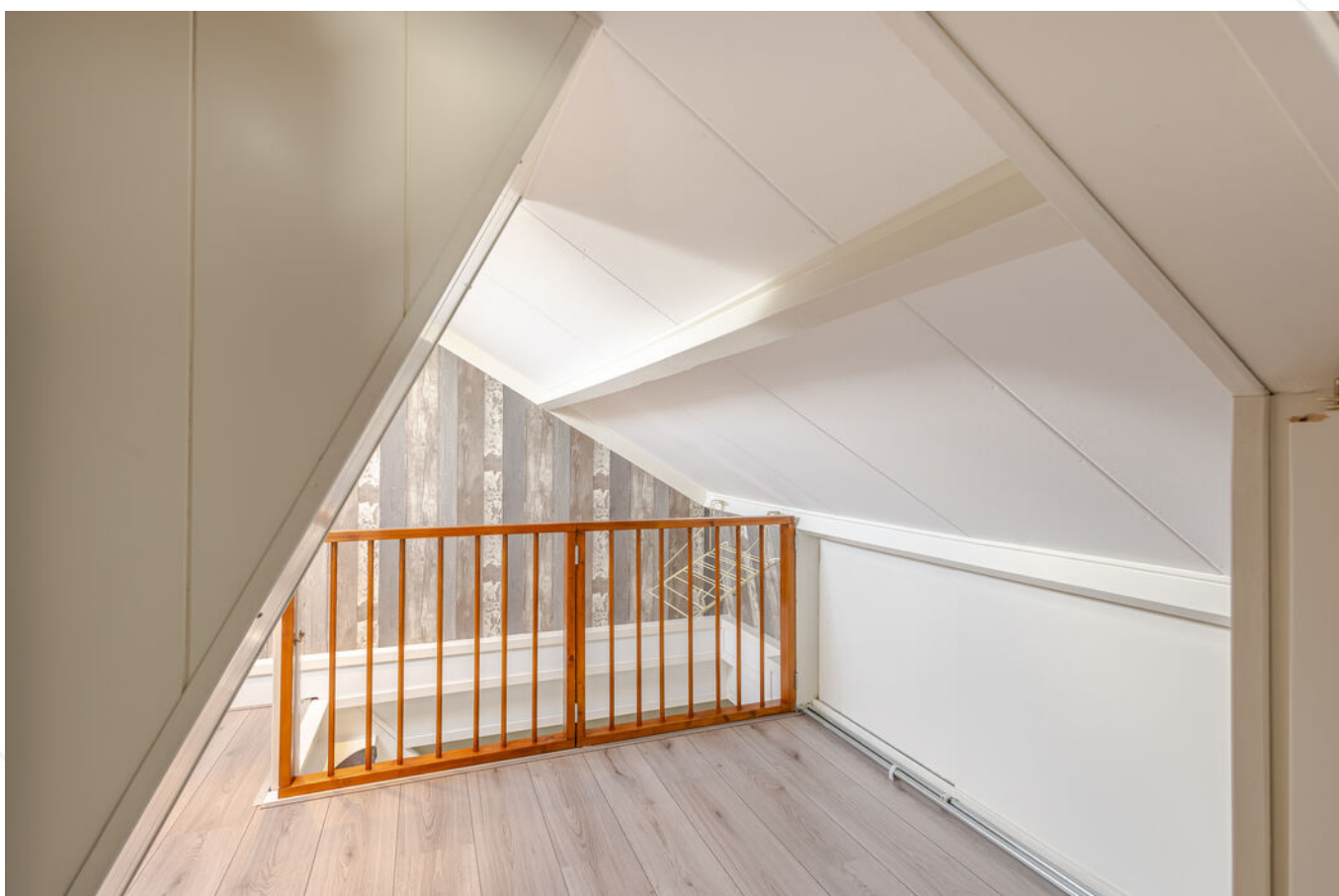
Overloop 1e verdieping



Trapogang naar 2e verdieping



2e verdieping voorzolder





Slaap- / werkkamer 4



Slaap- / werkkamer 4



In één oogopslag

- Tussenwoning, 3 meter uitgebouwd aan achterzijde
- Rondom kunststof kozijnen en (deels) elektrische rolluiken
- Schuifpui en groot raam waardoor veel lichtinval in woonkamer
- Schouw met houtkachel
- Keuken met lichtkoepel en toegang tot de tuin
- Vernieuwde en uitgebreide meterkast
- 4 slaapkamers
- Tuin op het zuid-oosten met terrassen, overkapping, houtopslag en stenen berging
- 2 airco's die kunnen koelen, verwarmen en ontvochtigen
- 8 zonnepanelen totaal (4 stuks westzijde en 4 stuks oostzijde)



Terras achter met houtopslag en berging



Terras



Achterzijde woning



Overkapping



Overkapping



Overkapping en achterom



Voortuin woning



Straatbeeld

Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
hal / entree	laminaat	lambrisering / behang	Agnes plafondplaten	toegang tot: - meterkast - 1e verdieping - toilet - trapkast - keuken
toilet	vloertegels	wandtegels	kunststof delen	voorzien van: - duoblok closet - hoekfonteinje
woonkamer	laminaat	stucwerk	stucwerk	voorzien van: - airconditioning - schuifpui - houtkachel met schouw - venster voorzijde - designradiator - uitbouw (3.00 meter) toegang tot de keuken
keuken	laminaat	wandtegels / stucwerk	Agnes plafondplaten + daklicht	half open keuken met duo opstelling, voorzien van: - koelkast - vrieskast - magnetron - vaatwasmachine - oven - Boretti gasfornuis met 5-pits kookplaat en wokbrander - witgoedaansluiting toegang tot: - tuin middels loopdeur - woonkamer - hal
trapkast / kelder	vinyl	plaatmateriaal / onderzijde trap	houten delen	provisieruimte (verdiept)
1e VERDIEPING				
overloop	laminaat	stucwerk	gipsplaten	toegang tot: - 3 slaapkamers - badkamer - 2e verdieping middels trapopgang
slaapkamer 1	laminaat	stucwerk / behang	gipsplaten	gelegen aan de achterzijde voorzien van: - vaste kast - schuifdeurkast
slaapkamer 2	laminaat	stucwerk / behang	gipsplaten	gelegen aan de voorzijde voorzien van vaste schuifdeurkast

Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
VERVOLG 1e VERDIEPING				
slaapkamer 3	laminaat	stucwerk / behang	gipsplaten	gelegen aan de achterzijde voorzien van: - schuifdeurkast - loopdeur naar plat dak
badkamer	vloertegels	wandtegels	plaatmateriaal + inbouwspots	voorzien van: - wastafelmeubel - hoekdouche - toilet - designradiator
2e VERDIEPING				
overloop	laminaat	behang	gipsplaten + spots	voorzien van: - CV-opstelling - knieschotbergingen - dakvenster
slaapkamer 4	laminaat	stucwerk / behang	gipsplaten + inbouwspots	voorzien van: - knieschotbergingen - dakvenster
BUITEN				
tuin				gesitueerd op het zuidoosten voorzien van: - sierstraatwerk - overkapping - houtopslag + bergruimte - achterom - 2 buitenkranen - stenen berging
stenen berging				voorzien van elektra-aansluiting

Plattegrond begane grond



Plattegrond 1e verdieping



Plattegrond 2e verdieping



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

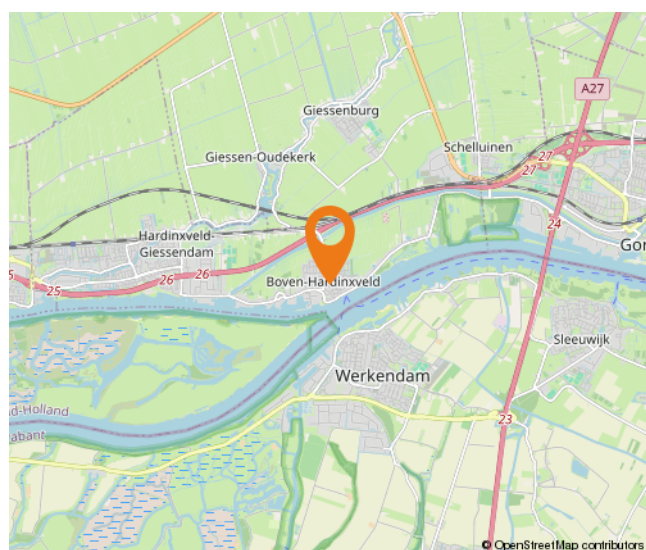
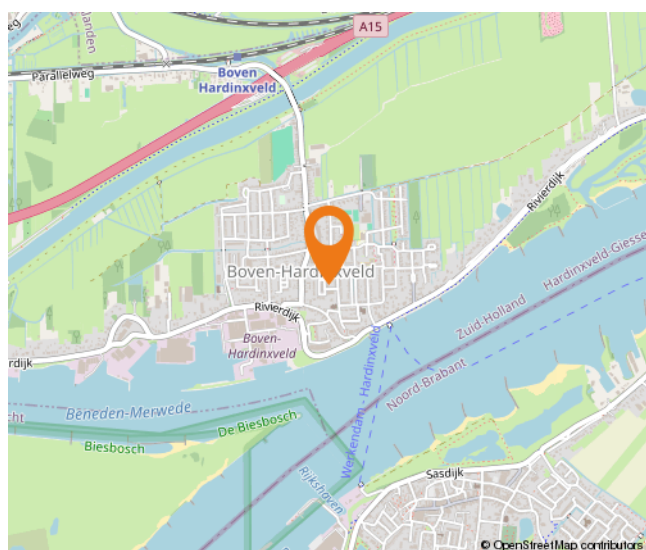
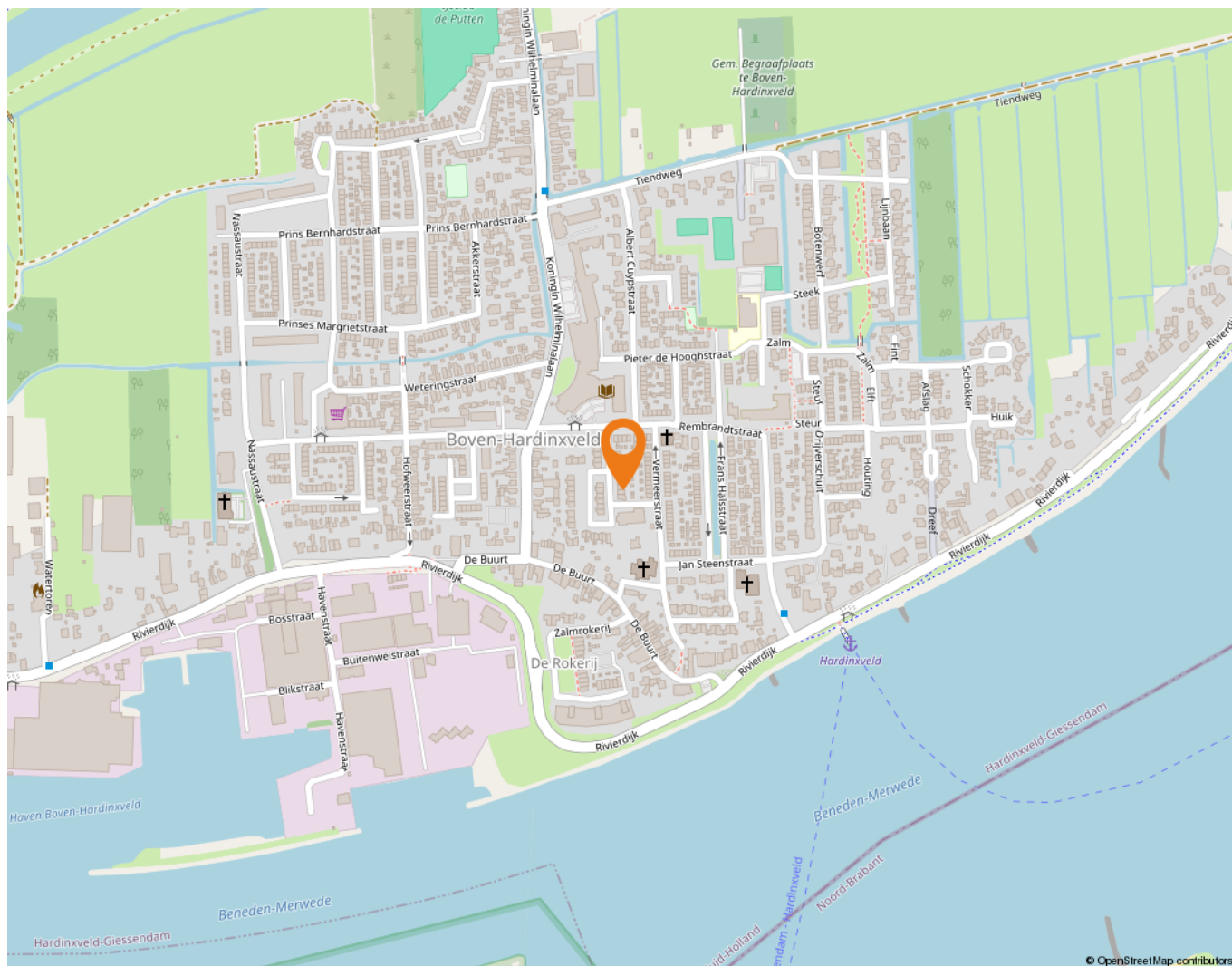


12345 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Hardinxveld-Giessendam Sectie C Perceel 2892	kadaster 
---	--	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 september 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



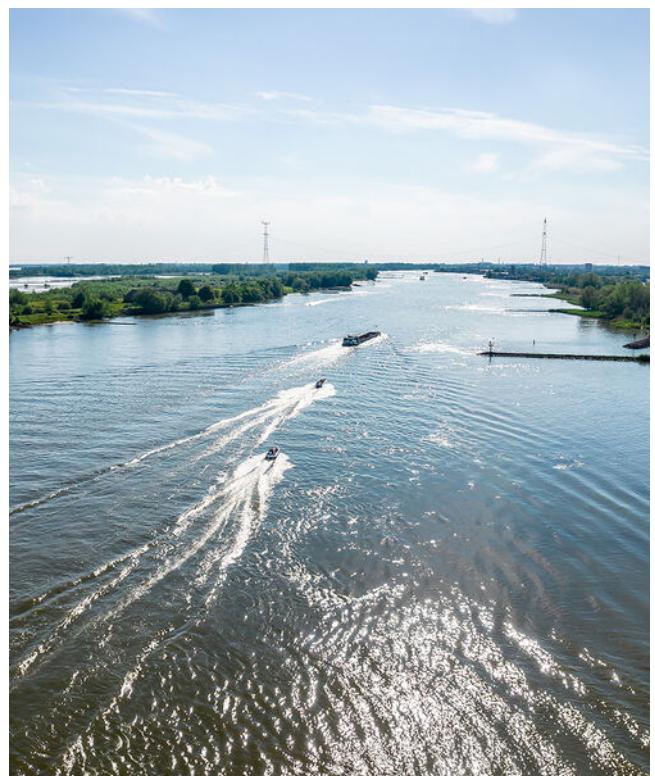
Wonen in Boven-Hardinxveld

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			
Houtkachel	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
-		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails		X	
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- vitrages		X	
- rolgordijnen			X
- lamellen		X	
- jaloezieën			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
- In de kamer ligt onder het laminaat een eiken vloer (parket)	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel		X	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
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