



Buitendams 415

3371 BH Hardinxveld-Giessendam

Vraagprijs: € 595.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **119 m²**

PERCEELOPPERVLAKTE: **790 m²**

ENERGIELABEL: **G**

Kenmerken



Woonoppervlakte
119 m²



Inhoud
603 m³



Bouwjaar
1904



Aantal slaapkamers
4

Perceeloppervlakte	790 m ²
Externe bergruimte	154 m ² (schuren / garages)
Overige inpandige ruimte	51 m ² (souterrain)
Gebouw gebonden buitenruimte	22 m ² (balkon + loggia)
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer en 3 separate toiletten
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas
Verwarming + warm water	c.v.-ketel, Intergas uit 2009
Kozijnen	deels hout, deels aluminium
Elektra	6 groepen, 1 aardlekschakelaar
Vloeren	souterrain: beton, begane grond en 1e verdieping: hout
Voorzieningen	buitenzonwering, rookkanaal
Kruipruimte	nee
Geheid	nee
Energielabel	G
Parkeren	op eigen terrein
Tuinligging	achtertuin, 550 m ² , zuid
Bouwkundige bijzonderheden	vanaf het onderhuis volledig herbouwd in 1979, het rookkanaal bevat vermoedelijk asbesthoudend materiaal

Historie gecombineerd met ruimte

Deze halfvrijstaande woning combineert historie met ruimte en ongekennde mogelijkheden. Oorspronkelijk gebouwd in 1904 en in de jaren '80 grotendeels opnieuw opgetrokken, biedt dit object een solide basis met verrassend veel leef- en werkruimte.

De woning beschikt over twee volwaardige woonverdiepingen én een ruim onderhuis. Dit onderhuis is naast bijkeuken grotendeels in gebruik als werkplaats en opslagruimte. Ideaal voor de ZZP'er, vakman of fanatieke hobbyist. En dan het perceel... met maar liefst 790 m² eigen grond, direct gelegen aan de Giessen, is dit een absolute buitenkans.

Op het terrein bevinden zich drie schuren/garages met een gezamenlijke oppervlakte van ruim 135 m² (exclusief zolders). Het buitenterrein is deels verhard en perfect voor opslag of parkeren. Verder is het perceel ingericht als siertuin met gazon, fruitbomen en een blokhut, wat zorgt voor een fijne balans tussen werken en ontspannen.

De waterzijde is voorzien van een stevige, grotendeels betonnen beschoeiing en een RVS zwemtrap, waardoor recreëren op en langs het water hier letterlijk onderdeel is van het dagelijks leven. Suppen, varen of gewoon genieten aan de waterkant. Het kan hier allemaal.



Praktische indeling

De woning zelf is praktisch ingedeeld. Op dijkniveau bevinden zich de woonkamer met aangrenzend terras, de keuken, een slaapkamer, een toilet en de badkamer. Op de eerste verdieping zijn nog eens drie slaapkamers aanwezig, ideaal voor een gezin of gecombineerd wonen en werken.

De ligging is bovendien uitstekend: rustig en vrij, maar toch op korte afstand van het centrum van Hardinxveld-Giessendam en met snelle verbindingen naar de autosnelwegen richting Gorinchem, Dordrecht en Rotterdam.







Balkon / entree woning





Hal/entree



Woonkamer



Woonkamer





Keuken





Keuken



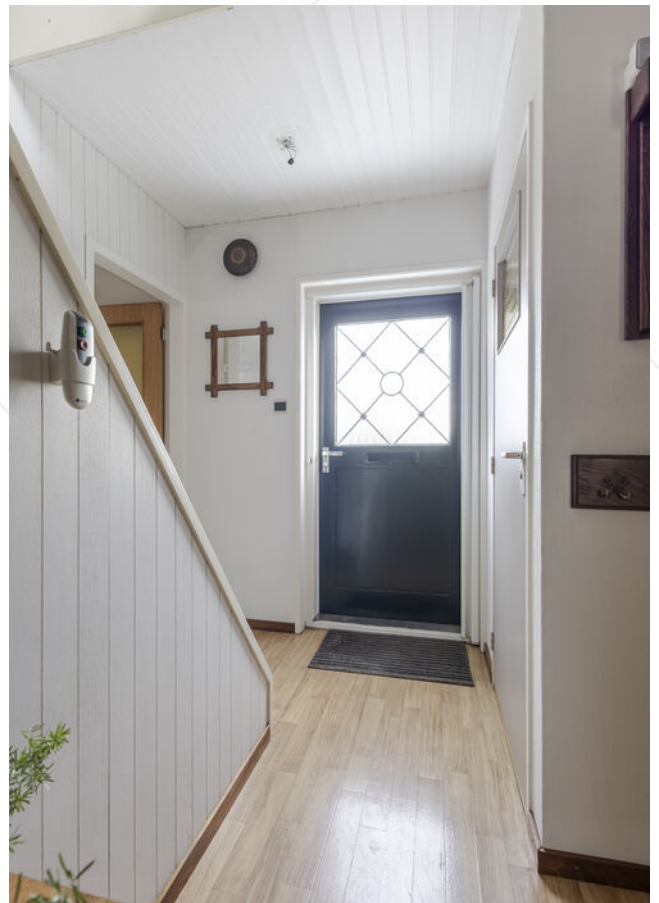


Badkamer





Toilet



Hal/entree



Overloop



Slaapkamer 1





Slaapkamer 2





slaapkamer 3





Slaapkamer 4





Bijkeuken in het souterrain





Werkplaats





Achterdeur





Achtertuint











Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND OP DIJKNIVEAU				
hal / entree	vinyl	decowall + behang	houten delen	toegang tot: - keuken - woonkamer - toilet
toilet	vloertegels	wandtegels +stucwerk	Agnes plafonddelen	voorzien van: - duoblok + fonteintje - raam in zijgevel
woonkamer	eiken delen	behang + schoon metselwerk	kurk	voorzien van: - schouw + allesbrander - aluminium raampartij in de achter + zijgevel
keuken	eiken delen	behang + schoon metselwerk	houten delen	hoekopstelling voorzien van: - koelkast - gas kookplaat - raampartij in zijgevel - vaste, eiken tafel toegang tot: - slaapkamer 1 - badkamer - hal - souterrain
badkamer	vloertegels	wandtegels	gipsplafond	voorzien van: - wasmachineaansluitingen - wastafelmeubel - inloopdouche - raam in zijgevel
slaapkamer 1	eiken vloerdelen	behang	gipsplafond	voorzien van: - aluminium raampartij in zijgevel - vaste kastenwand
1e VERDIEPING				
overloop	tapijt	behang / hout	gipsplafond	toegang tot: - inpandig balkon / loggia - 3 slaapkamers - toilet voorzien van: - wastafel - raam in zijgevel - inbouwkasten - vlizotrap naar zolder
slaapkamer 2	tapijt	behang	gipsplafond	voorzien van: - vaste kast - dakkapel in de zijgevel
slaapkamer 3	laminaat	behang	gipsplafond	voorzien van: - 3 vaste kasten - dakkapel in de zijgevel
slaapkamer 4	laminaat	behang	gipsplafond	voorzien van: - 2 vaste kasten - dakkapel in de zijgevel

Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
SOUTERRAIN				
hal/bijkeuken	vinyl	stucwerk / wandtegels / behang	gipsplafond	toegang tot: - inpandige berging - tuin - dijkniveau (trap) voorzien van: - pantry - CV-ketel
inpandige berging	vloertegels	schoon metselwerk	gipsplafond	voorzien van: - raam in de zijgevel toegang tot: - werkplaats
werkplaats	tegels	schoon metselwerk	balken + gipsplafond	voorzien van: - ramen in de zijgevel - meterkast - vaste kasten - houtkachel - vaste werkbank - afzonderlijk toilet voorzien van raam in zijgevel, closet + bovenstort en fonteintje toegang tot: - tuin
BUITEN				
tuin				voorzien van: - berekening vanuit Giessen - straatwerk - auto afrit (recht van overpad) - siertuin + bomen (peer, pruim) - pergola - RVS zwemtrap - beton + staal beschoeing - aanmeermogelijkheden
schuur 1 (5.90 x 6.28m) sandwichpanelen + golfplaten				schuur voorzien van: - elektrische sectionaal deur - loopdeur
schuur 2 (11.80 x 5.20m) steen + bitumen				garages voorzien van: - 4x kanteldeur
schuur 3 (8.09 x 4.49m) sandwichpanelen + hout + golfplaten				schuur + bergzolder voorzien van: - loopdeur - dubbele deur
schuur 4 (2.27 x 2.77) hout + singles				blokhut voorzien van: - keukenblokje - elektra

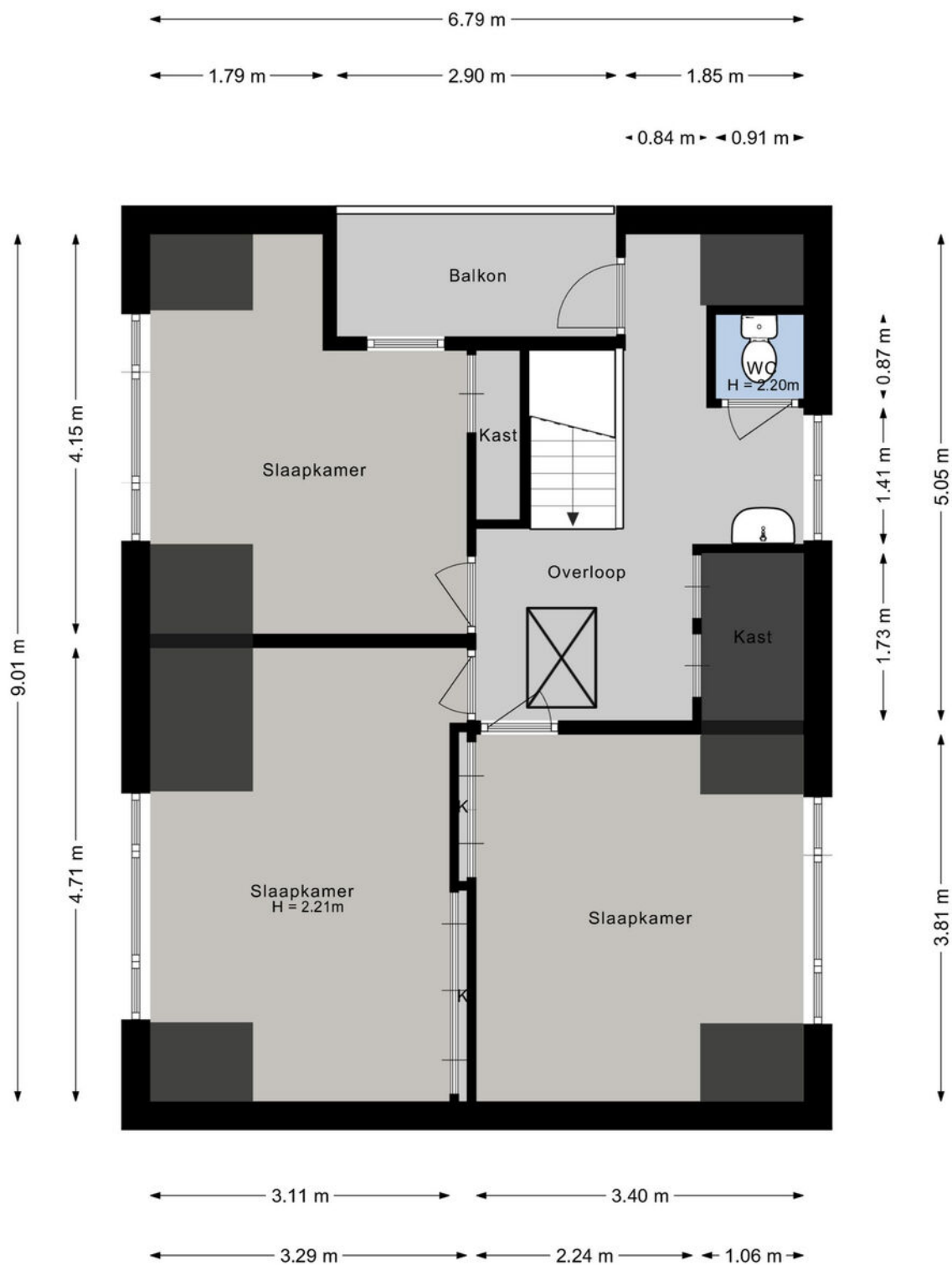
Plattegrond souterrain



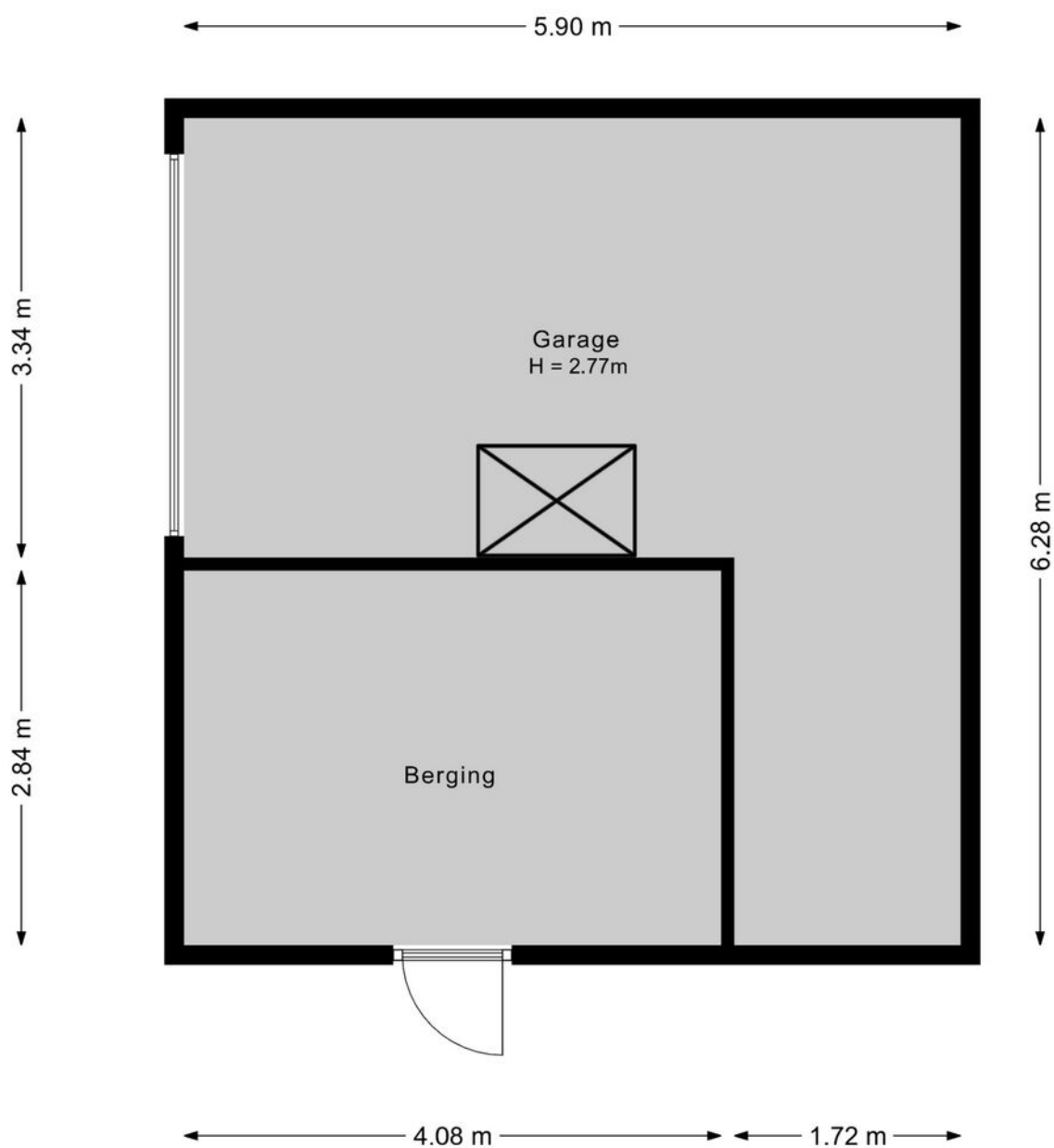
Plattegrond begane grond



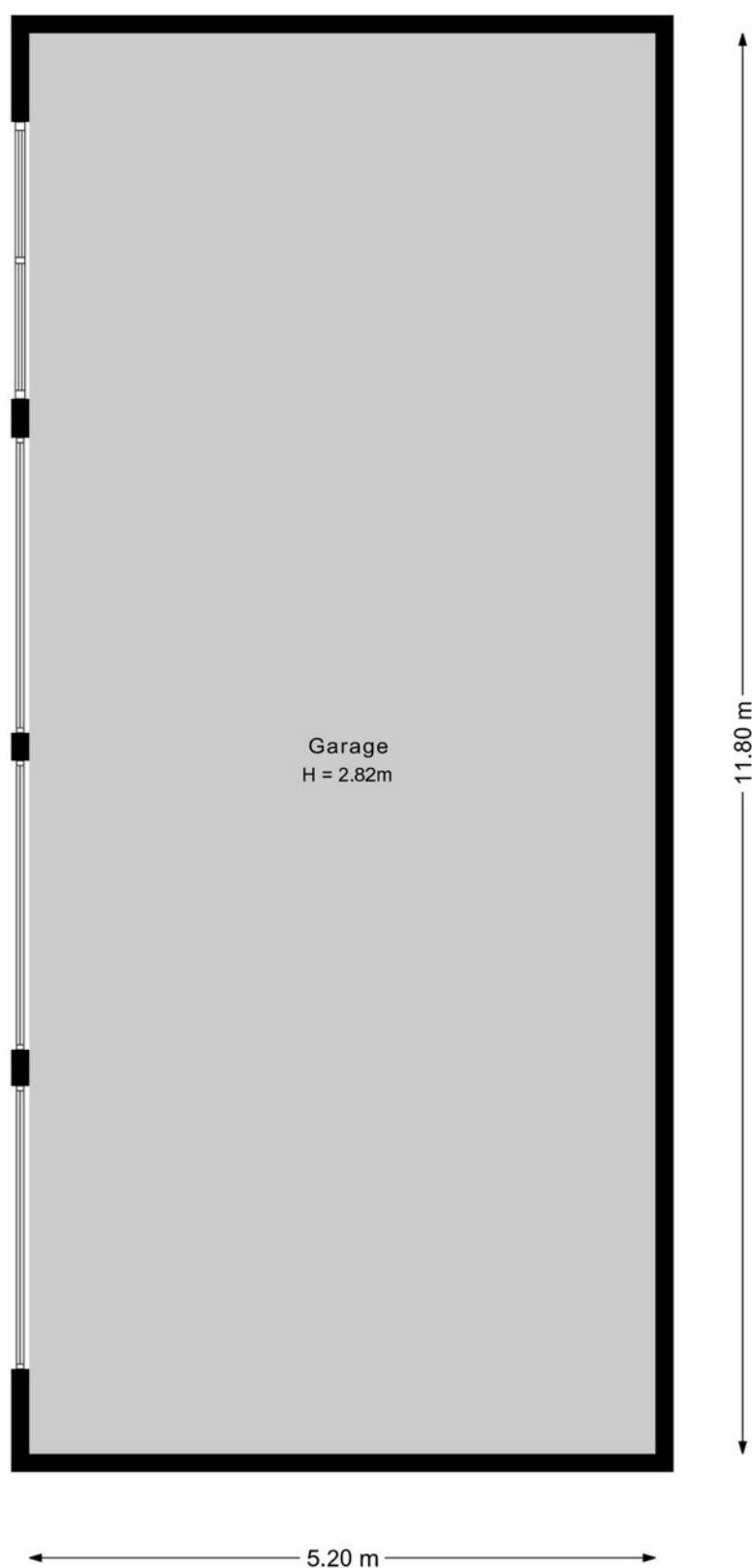
Plattegrond 1e verdieping



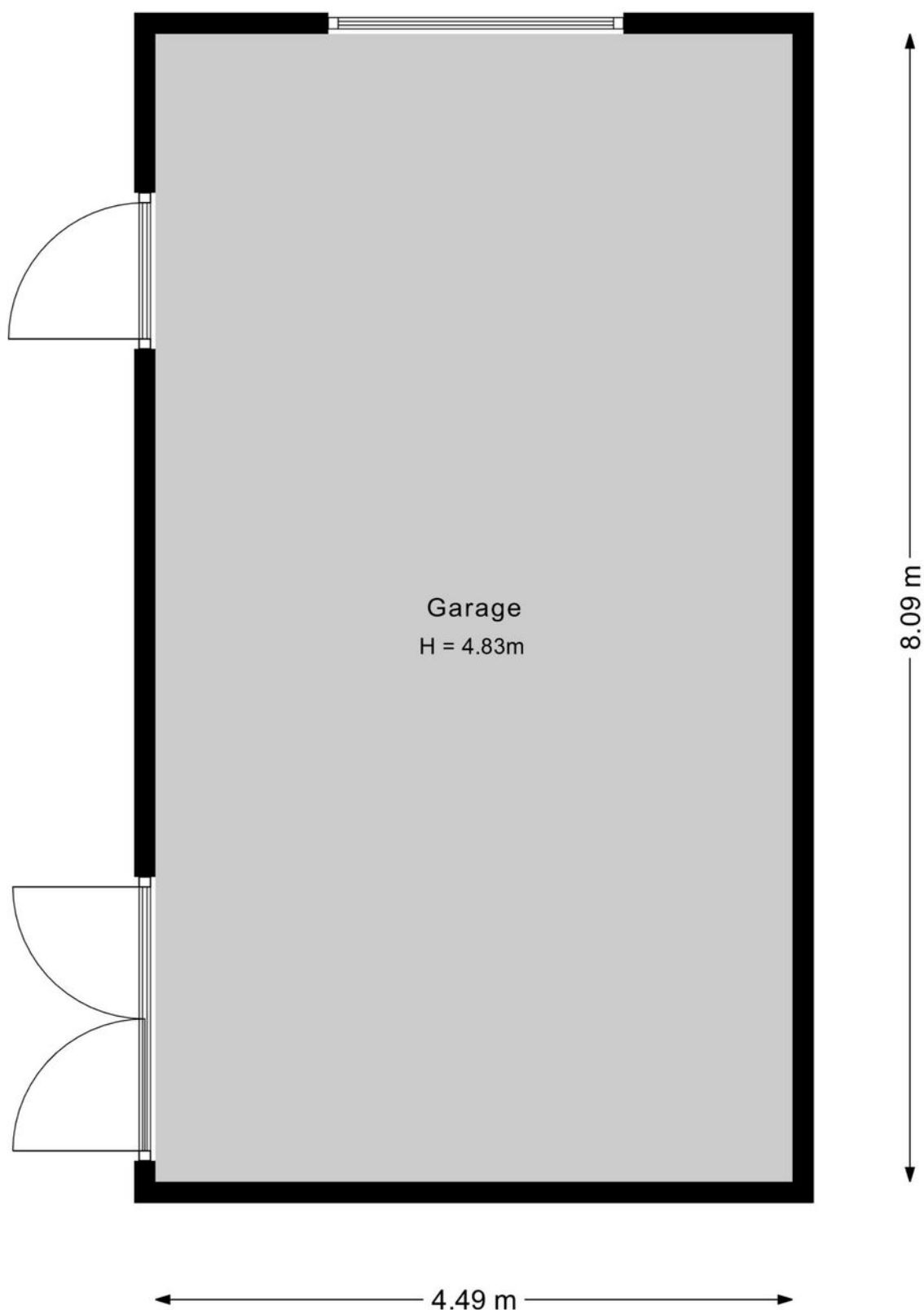
Plattegrond schuur 1



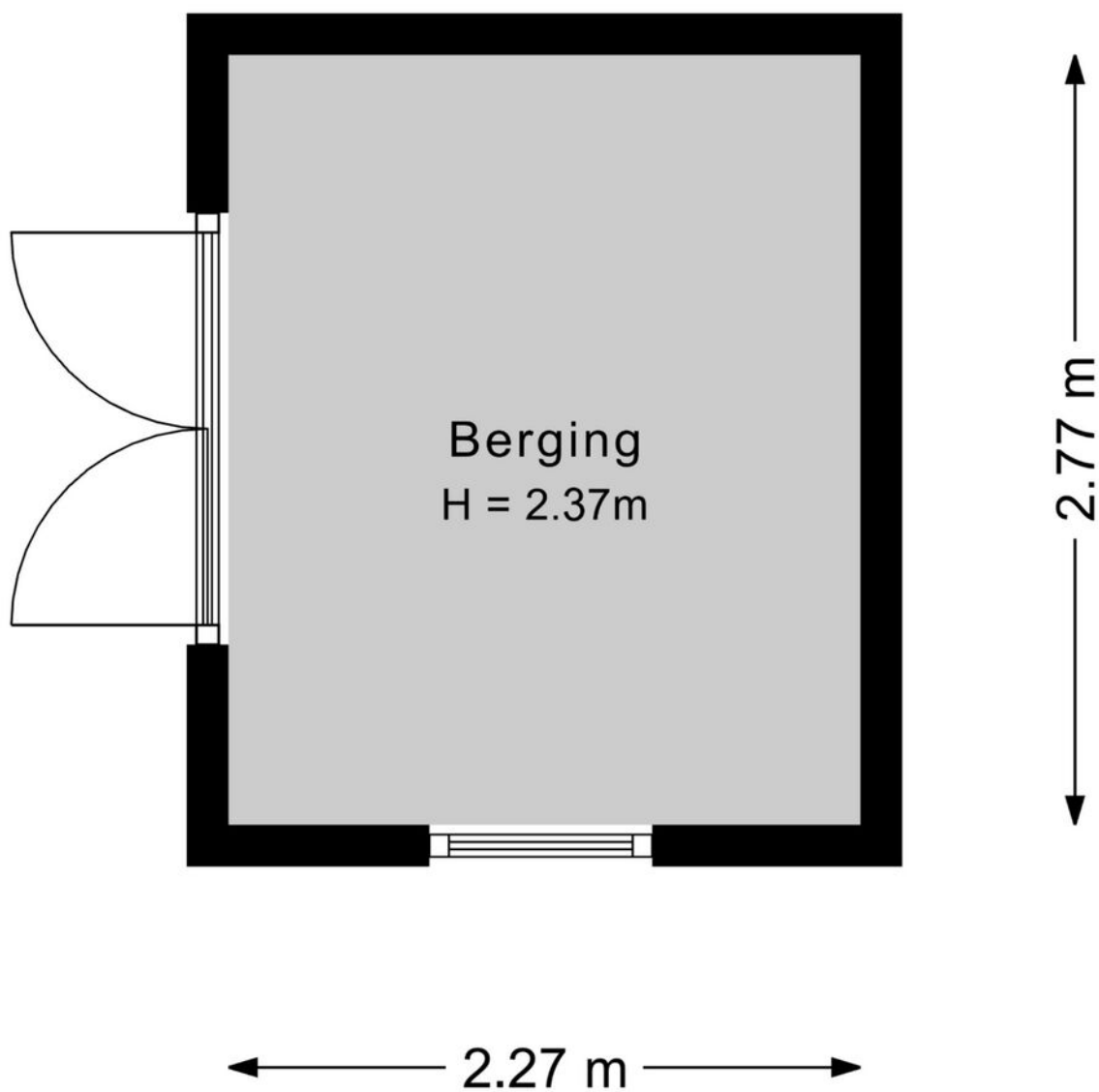
Plattegrond schuur 2



Plattegrond schuur 3



Plattegrond schuur 4



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Odar



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 6 januari 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Hardinxveld-Giessendam

E

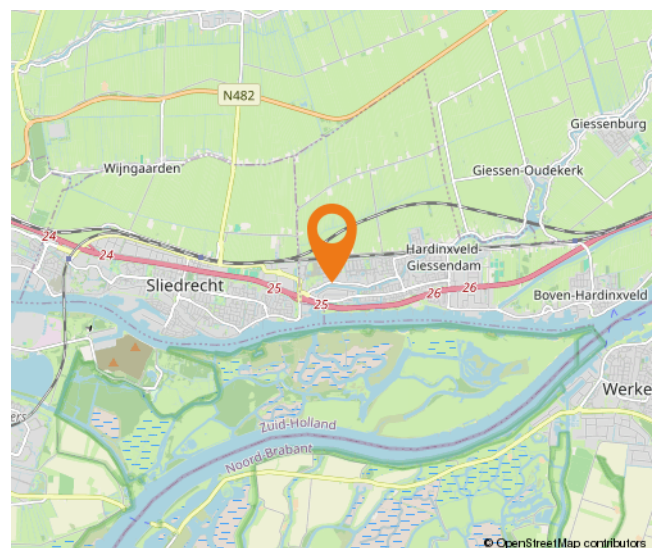
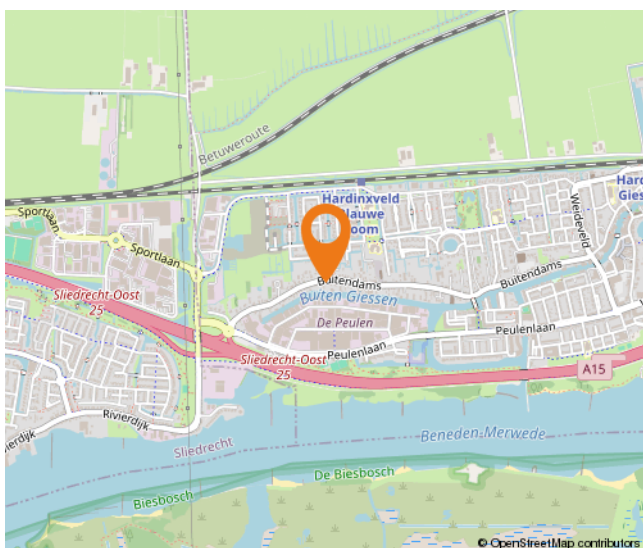
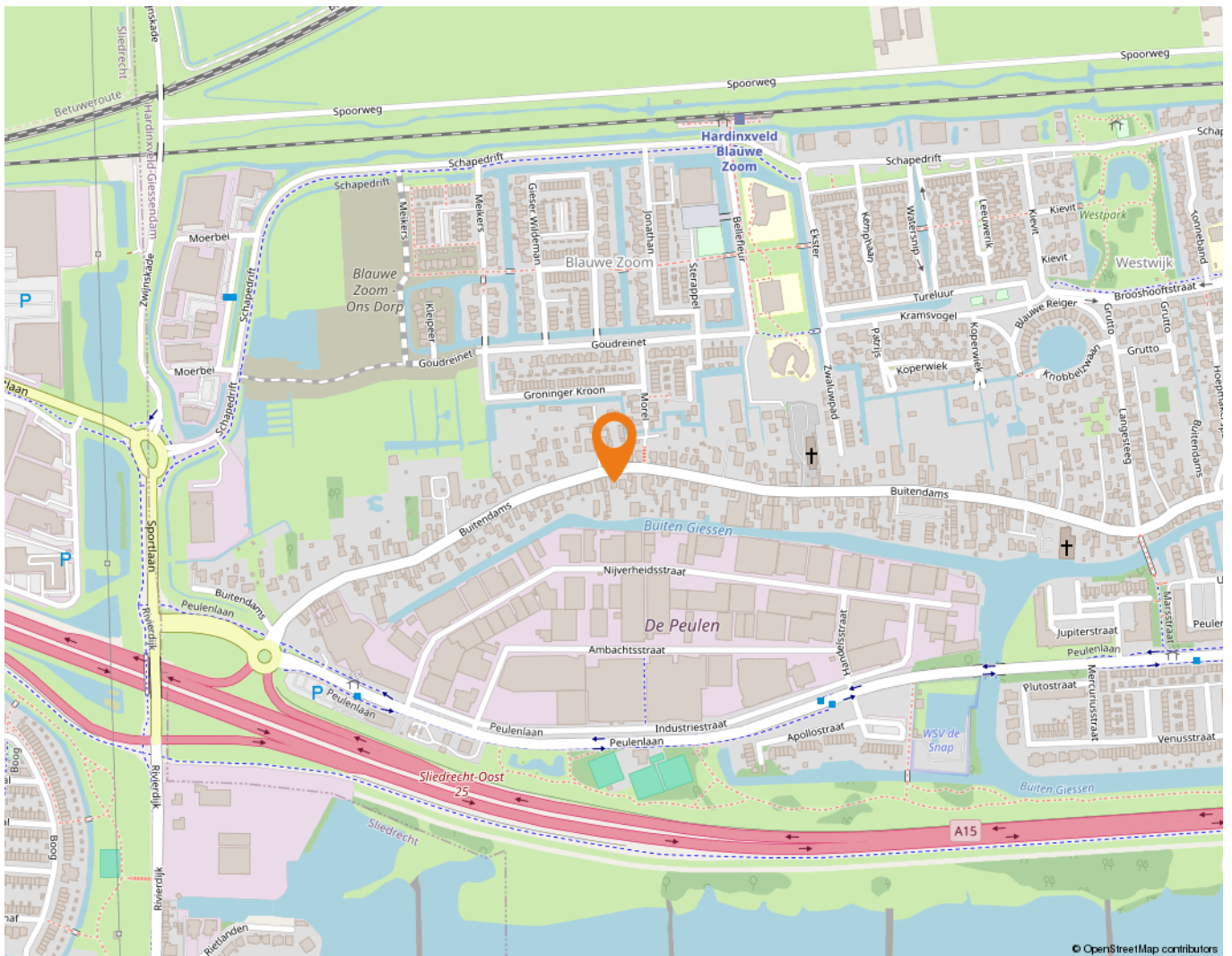
1813

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 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.



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