



Afslag 10

3372 VH Hardinxveld-Giessendam

Vraagprijs: € 415.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **113 m²**

PERCEELOPPERVLAKE: **138 m²**

ENERGIELABEL: **A**

Kenmerken



Woonoppervlakte
113 m²



Inhoud
373 m³



Bouwjaar
1992



Aantal slaapkamers
4

Perceeloppervlakte	138 m ²
Externe bergruimte	14 m ² (stenen berging + houten berging)
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer voorzien van toilet en 1 separaat toilet
Isolatie	muurisolatie, vloerisolatie, dakisolatie, dubbel glas
Verwarming + warm water	c.v.-ketel Remeha Avanta uit 2010
Kozijnen	deels hout, deels kunststof
Elektra	12 groepen, 3 aardlekschakelaars
Vloeren	betonvloeren
Voorzieningen	dakraam, rolluiken, glasvezel kabel, airconditioning, zonnepanelen, uitvalschermb(zonwering)
Kruipruimte	ja
Geheid	ja
Energie label	A
Parkeren	openbaar parkeren
Tuinligging	achtertuin, 49 m ² , oost

Algemene omschrijving

Stijlvol wonen, perfect onderhouden en klaar voor de toekomst. Deze tussenwoning heeft het allemaal. Deze fraai afgewerkte eengezinswoning met voor de deur een eigen parkeerplaats en een speelse halfronde berging is tot in de puntjes verzorgd. Sinds 2006 is hier zichtbaar met veel liefde gewoond en dat vertaalt zich in uitstekend onderhoud, hoogwaardige afwerking en doordachte vernieuwingen. De begane grond ademt comfort en kwaliteit. De tijdloze keuken in praktische hoekopstelling is uitgebreid met een separate kastenwand, voorzien van inbouwapparatuur. De woonkamer is licht en sfeervol, met als blikvangers de houtkachel voor behaaglijke warmte en de schuifpui aan de achterzijde, die zorgt voor een prachtige lichtinval en een fijne verbinding met de tuin. Via de gerenoveerde trap met geïntegreerde verlichting bereik je de eerste verdieping. Vanaf de overloop zijn drie slaapkamers en de badkamer toegankelijk. Aan de achterzijde is over de volle breedte een dakkapel geplaatst, waardoor beide slaapkamers hier profiteren van extra ruimte en daglicht. De ouderslaapkamer ligt aan de voorzijde en alle slaapkamers zijn voorzien van rolluiken. De badkamer is tijdloos en compleet uitgevoerd met een separate afsluitbare douche, toilet, wastafelmeubel en een verdiept ligbad voor wie graag uitgebreid wil ontspannen.

De tweede verdieping biedt verrassend veel extra's op de overloop: een vaste schuifwandkast, airconditioning, een afsluitbare wasruimte en toegang tot een volwaardige zolderkamer met dakvensters. Aan bergruimte geen gebrek. Er is een stenen berging met ronding aan de voorzijde van de woning en een houten berging in de bijzonder verzorgde achtertuin. Deze houten berging beschikt bovendien over een praktische houtopslag aan de achterzijde, netjes weggewerkt achter speelse deuren. Tot slot maken de 10 zonnepanelen en het energielabel A deze woning helemaal van deze tijd; comfortabele én duurzame pluspunten die in de huidige markt extra waardevol zijn.

Een woning waar alles klopt, tot in detail verzorgd en waar alleen nog het toilet op de begane grond in originele staat is. Kom deze woning zelf zien en dan krijgt hij vast zonder twijfel een dikke tien.



Woonkamer



Woonkamer met schuifpui





Woonkamer





Keuken





Keuken



Hal/entree



Hal/entree



Toilet



Overloop 1e verdieping



Slaapkamer 1





Slaapkamer 2





Badkamer



Slaapkamer 3



Badkamer



Complete badkamer



Slaapkamer 4





Overloop 2e verdieping



Wasruimte met c.v.-opstelling



Achtertuin





Achtertuin





Straatbeeld



omgeving

Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
hal / entree	laminaat	sputwerk	sputwerk	toegang tot: - toilet - meterkast - trapopgang 1e verdieping - woonkamer voorzien van: - garderobe - trap met PVC bekleding en verlichting
toilet	vloertegels	wandtegels	sputwerk	voorzien van: - toilet met stortbak - fonteintje
woonkamer	laminaat	spachtelputz	sputwerk	voorzien van: - schuifpui - trapkast - houtkachel toegang tot: - keuken - tuin
keuken	laminaat	sauswerk	sputwerk	hoekopstelling met separate kastenwand voorzien van: - koelkast - vriezer - combimagnetron - vaatwasser - afzuigkap - inductiekookplaat - separate kastenwand
1e VERDIEPING				
overloop	laminaat	sputwerk	sputwerk	toegang tot: - 3 slaapkamers - badkamer - trapopgang 2e verdieping
slaapkamer 1	laminaat	behang/ sauswerk	sputwerk	voorzien van: - 2x verhuis ramen
slaapkamer 2	tapijt	behang	sputwerk	voorzien van: - kunststof dakkapel met 1x vast raam en 2x draai-kiepraam - geïntegreerde rolluiken
slaapkamer 3	laminaat	behang	sputwerk	voorzien van: - kunststof dakkapel met 1x vast raam en 1x draai-/kiepraam - geïntegreerde rolluiken
badkamer	vloertegels	wandtegels	Agnesplafond + spots	voorzien van: - afsluitbare douche - verlaagd bad - wastafelmeubel - toilet - 2x designradiator - kunststof dakraam

Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
2e VERDIEPING				
overloop	laminaat	behang/ spuitwerk	gipsplafond	toegang tot: - wasruimte - slaapkamer 4 voorzien van: - airconditioning - schuifkastenwand
slaapkamer 4	laminaat	sauswerk	gipsplafond + spots	voorzien van 2x kunststof dakraam
wasruimte	laminaat	behang/ wandtegels	plaatmateriaal	voorzien van: - witgoedaansluitingen - CV ketel - kunststof dakraam
bergzolder			plaatmateriaal	ruim 1 meter hoog
BUITEN				
tuin				voorzien van: - houten berging (2x3m) - hout opslag - sierbestrating - gazon - plantenborders
stenen berging (8 m ²)				gelegen aan de voorzijde, voorzien van: - elektra

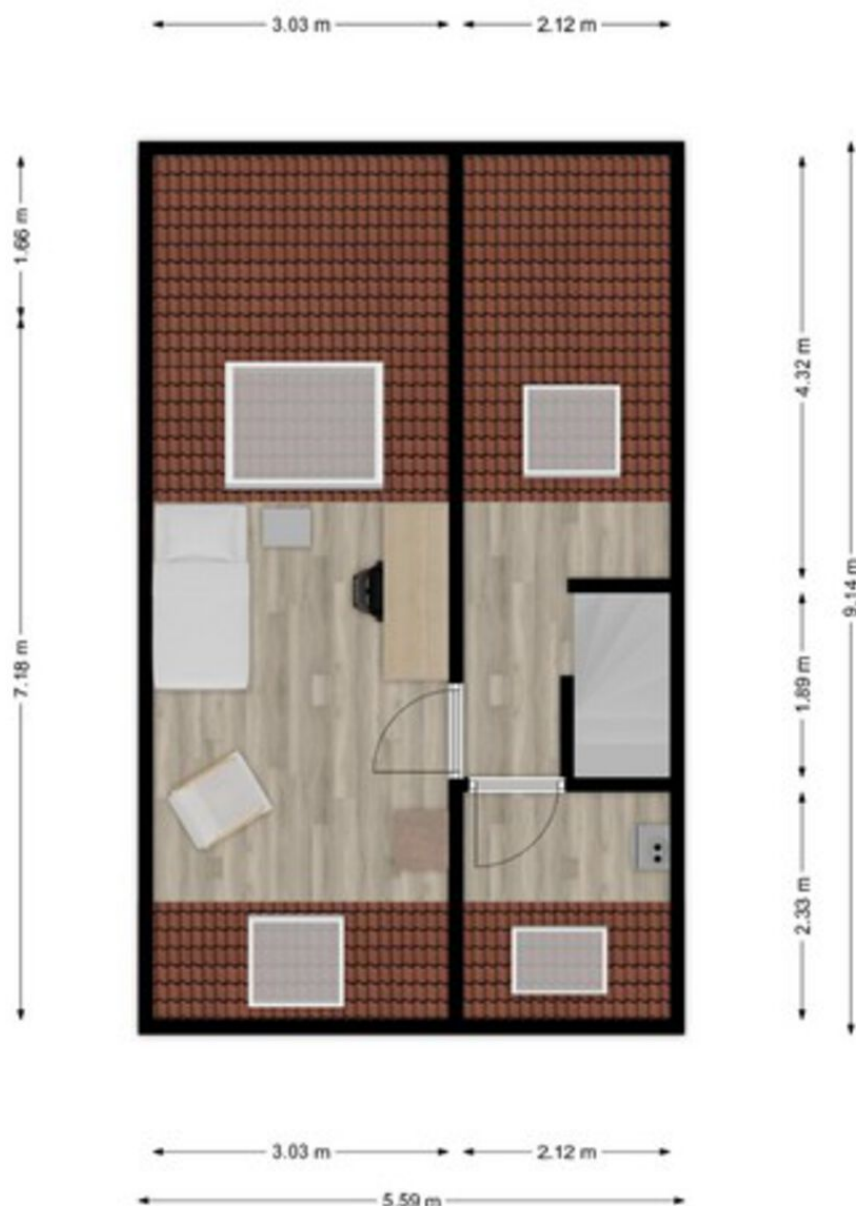
Plattegrond begane grond



Plattegrond 1e verdieping



Plattegrond 2e verdieping



Kadastrale kaart

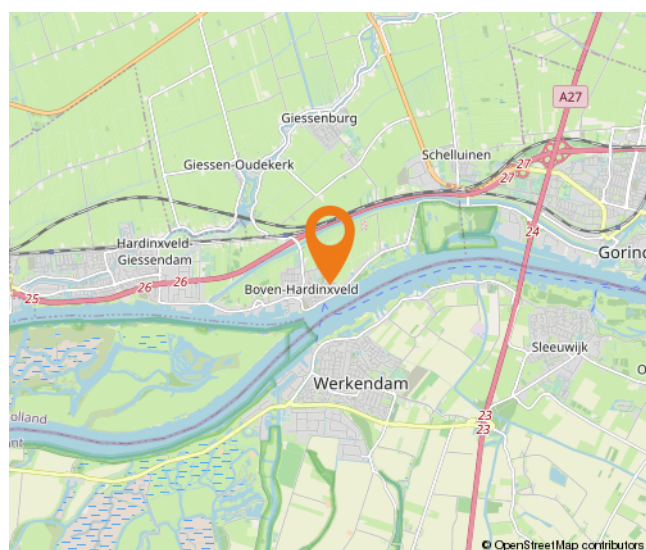
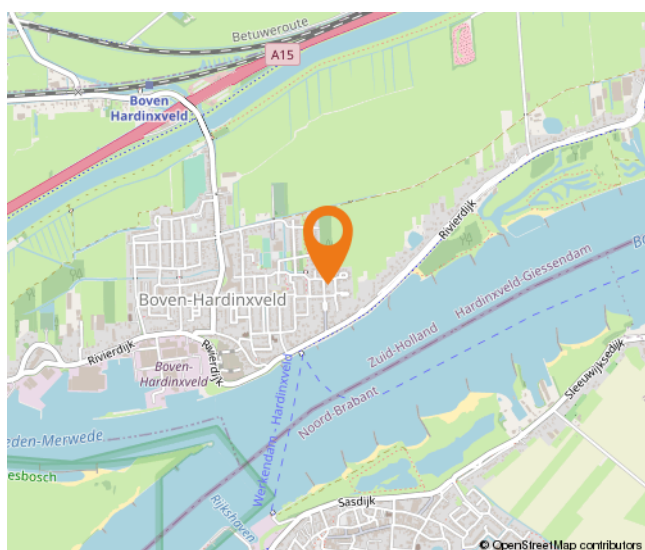
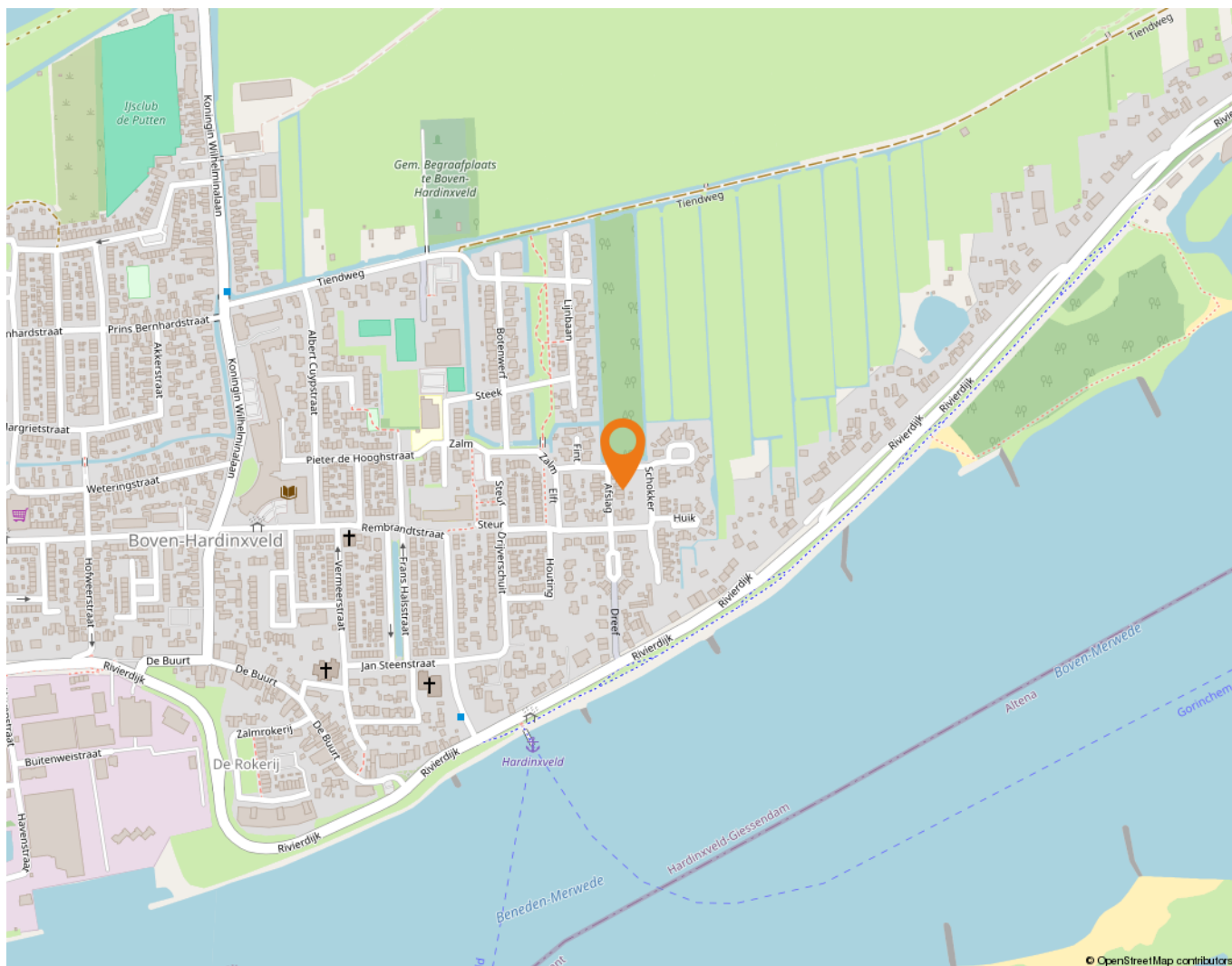
Kadastrale kaart

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 21 juni 2023 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Hardinxveld-Giessendam Sectie C Perceel 4217 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



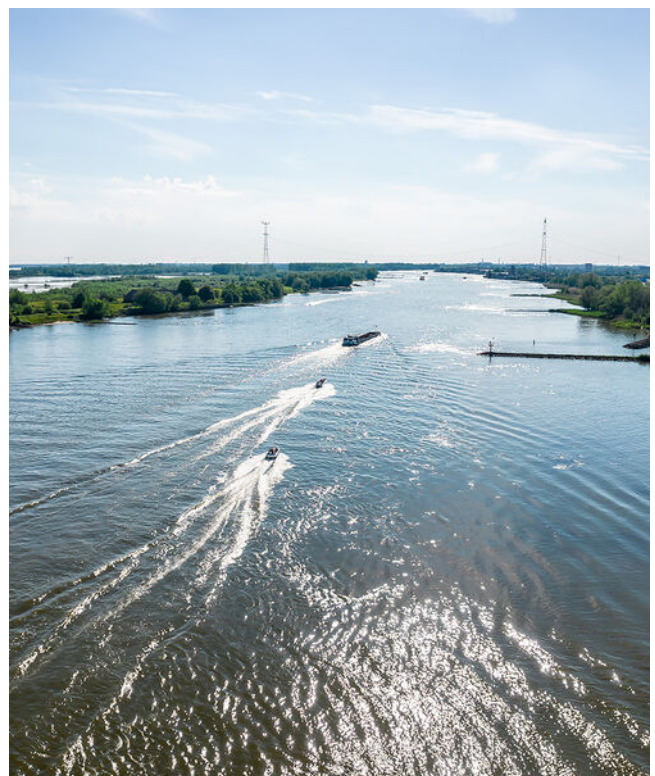
Wonen in Boven-Hardinxveld

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. 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		
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
- overgordijnen			X
- vitrages			X
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Shutters	X		
- vouwgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	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		
- 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			
- ligbad	X		
- douche (cabine/schermb)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- Spiegel boven wastafel	X		
- Radiatoren boven bad	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		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
losse plantenbakken		X	

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		
- Tuinslang + 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

Heeft u nog geen bezichtiging ingepland? Neem dan snel contact met ons op via telefoon, e-mail of WhatsApp om een afspraak te maken.

Na een bezichtiging heeft u alle tijd om rustig na te denken. Heeft u interesse? Dan zetten we samen de volgende stap. Overweegt u de overstap van uw huidige koopwoning naar een nieuwe woning? Dan verzorgen wij graag kosteloos een waardebeoordeling van uw huidige woning. Zo krijgt u snel inzicht in de verkoopwaarde van uw huis. Geen interesse? Dat is uiteraard geen probleem. Wij horen dit dan graag, ook voor de verkoper is dit een spannend traject.

Blijft u verder zoeken? Volg ons op social media en schrijf u in via onze website. Zo blijft 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.

Koper en verkoper ontvangen een concept van de overeenkomst waarna een (gezamenlijke) afspraak tot ondertekening volgt op één van onze kantoren. U plaatst uw handtekening nadat de makelaar aan u de inhoud van de koopovereenkomst heeft toegelicht.

Wij sturen de ondertekende overeenkomst op naar de betreffende notaris.



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