



Schapedrift 62

3371 JJ Hardinxveld-Giessendam

Vraagprijs: € 425.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **112 m²**

PERCEELOPPERVLAKE: **152 m²**

ENERGIELABEL: **B**

Kenmerken



Woonoppervlakte
112 m²



Inhoud
380 m³



Bouwjaar
1990



Aantal slaapkamers
4

Perceeloppervlakte	152 m ²
Externe bergruimte	7 m ² (houten berging)
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer voorzien van toilet en 1 separaat toilet
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Verwarming + warm water	c.v.-ketel, Remeha uit 2022
Kozijnen	volledig hout
Elektra	11 groepen, 3 aardlekschakelaars
Vloeren	betonnen vloeren
Voorzieningen	mechanische ventilatie, rolluiken, tv kabel, glasvezel kabel
Kruipruimte	ja
Geheid	ja
Energielabel	B
Parkeren	openbaar parkeren
Tuinligging	achtertuin, 49 m ² , zuidwest

Echte schoonheid zit van binnen

Deze degelijk gebouwde eindwoning bewijst dat karakter en comfort vooral van binnen zitten. Met betonnen vloeren op alle verdiepingen profiteert u van optimale geluidsisolatie, stevigheid én wooncomfort. Een solide basis waar u jarenlang plezier van heeft.

Ruimte, licht en leefcomfort

De woning is op de begane grond praktisch uitgebouwd, waardoor een heerlijke, ruime en royale leefruimte is ontstaan. Dankzij de gunstige zuidligging stroomt het daglicht rijkelijk de woonkamer binnen en geniet u het hele jaar door van een lichte en warme sfeer.

Aan de voorzijde bevindt zich de open keuken in eigentijdse hoekopstelling (2021) . Een waar pronkstuk en van alle gemakken voorzien. Hier kookt u met plezier terwijl u contact houdt met het gezin of uw gasten en zicht heeft op het straatleven aan de voorzijde.

Vier volwaardige slaapkamers

Op de eerste verdieping vindt u drie fijne slaapkamers en een complete badkamer met ligbad en toilet. Ideaal voor gezinnen. De tweede verdieping biedt een verrassend ruime vierde slaapkamer met goed uitzicht, perfect als werk of tienerkamer.



Woonkamer

Zonnige tuin met sfeer

De achtertuin is gesitueerd op het zuiden en ook aan de westzijde vrij gelegen, waardoor u in alle seizoenen volop van de zon geniet. De tuin is fraai aangelegd met sierstraatwerk van gebakken klinkers, groene plantenborders en een praktische achterom. Onder de sfeervolle tuinovertopping is een gezellige loungehoek gerealiseerd. Dé plek om met vrienden te borrelen, lange zomeravonden door te brengen en te genieten van de zonsondergang.

Duurzaam en centraal gelegen

Met energielabel B woont u hier comfortabel én energiezuinig. De ligging in de kindvriendelijke Westwijk, vlakbij het Westpark, maakt dit een ideale plek voor gezinnen. Winkels en diverse basisscholen bevinden zich op loopafstand en met maar liefst twee treinstations in de directe nabijheid is de bereikbaarheid uitstekend.

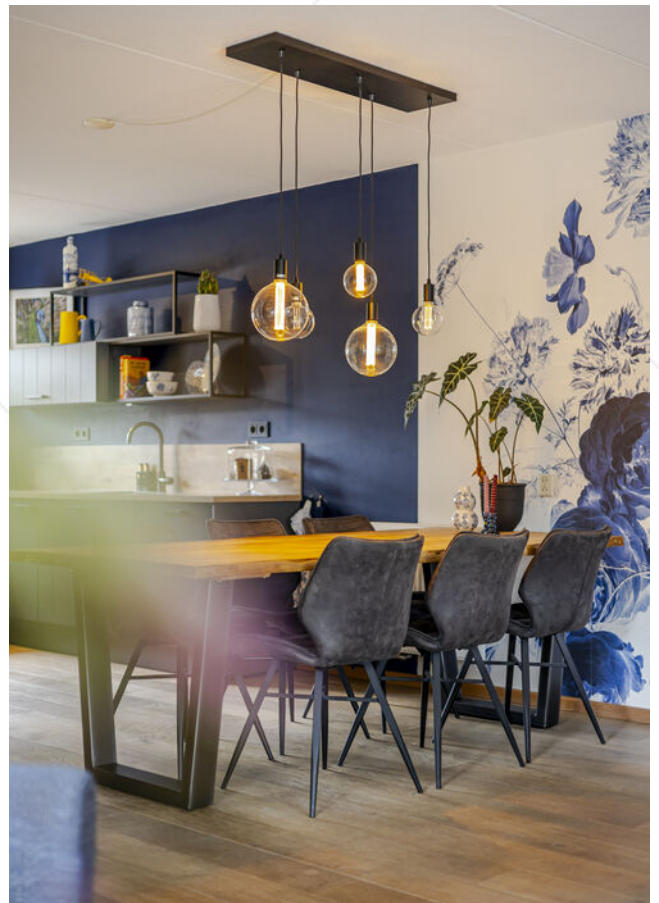


Achtertuintuin



Woonkamer





Woonkamer





Keuken





Keuken





Eetkamer

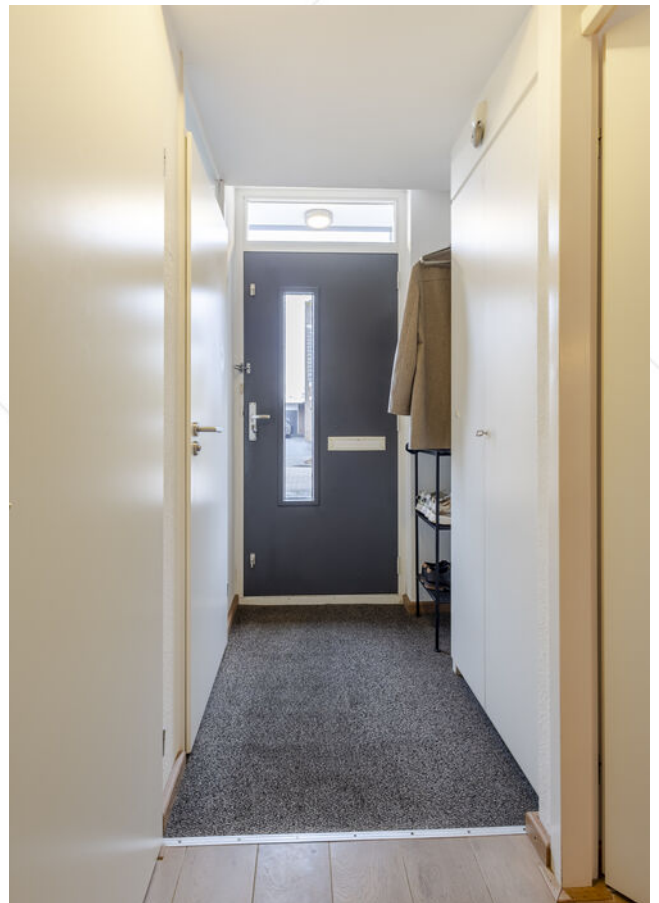




Hal/entree



Toilet



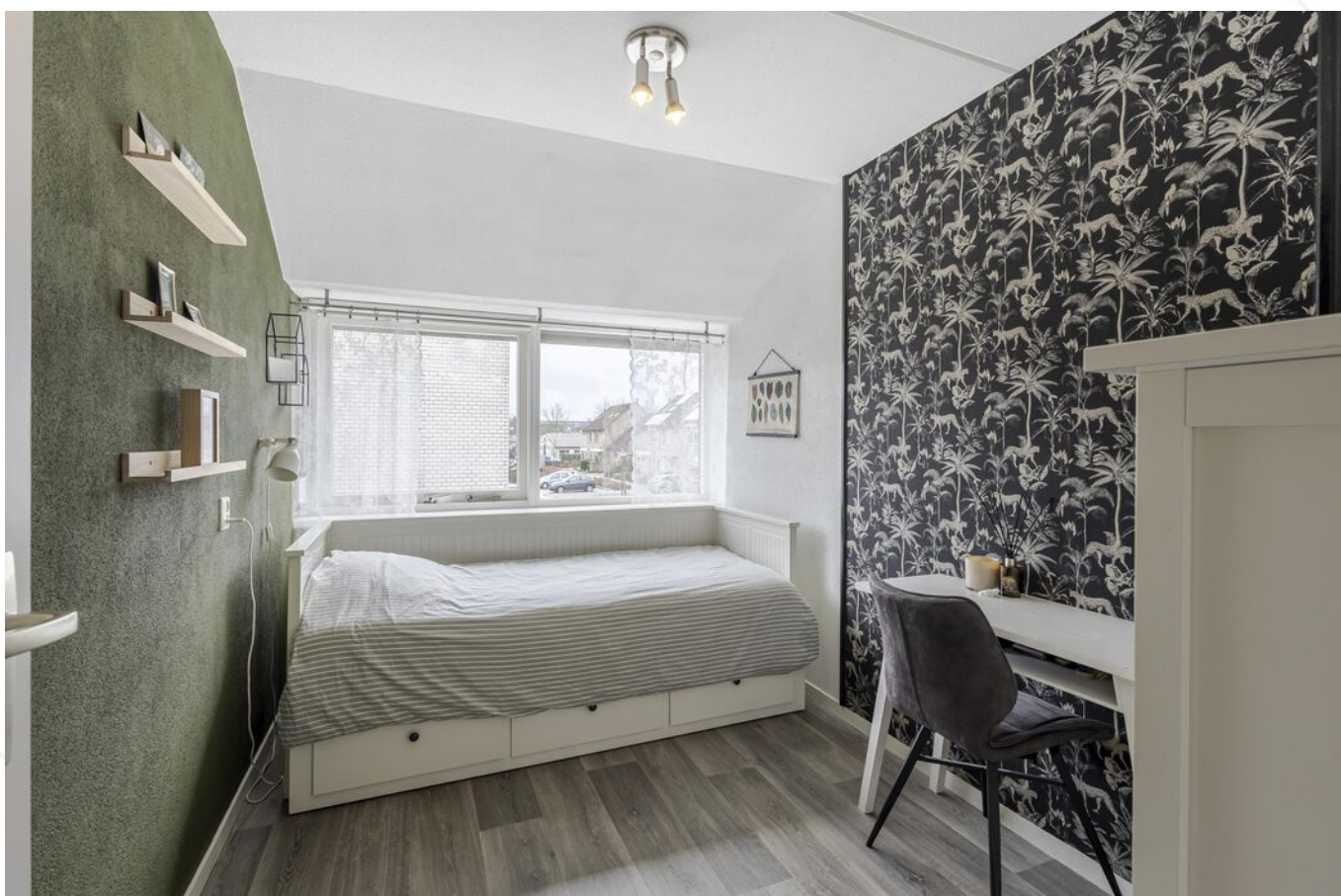
Hal/entree



Slaapkamer 1



Slaapkamer 1



Slaapkamer 2



Slaapkamer 3





Badkamer





Overloop 1e verdieping



Overloop 2e verdieping



Slaapkamer 4





Achtertuin







Overkapping



Straatbeeld

Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
hal / entree	eiken delen	spachtelputz	sputwerk	toegang tot: - toilet - trapkast - meterkast
toilet	vloertegels	wandtegels + sputwerk	sputwerk	voorzien van: - zwevend closet - raampje voorzijde
woonkamer	eiken delen + vloertegels	spachtel putz + behang / stucwerk	sputwerk / stucwerk	voorzien van: - raampartij in achter + zijgevel toegang tot: - open keuken - achterportaal
keuken	eiken delen	stucwerk	sputwerk	hoekopstelling voorzien van: - koelkast - combi magnetron - vaatwasser - inductiekookplaat voorzien van afzuiging
achterportaal	vloertegels	stucwerk	stucwerk	voorzien van: - schuifkastenwand - aansluiting wasmachine en wasdroger toegang tot: - tuin - woonkamer
1e VERDIEPING				
overloop	vinyl	spachtelputz	sputwerk	toegang tot: - 3 slaapkamers - badkamer
slaapkamer 1	vinyl	behang	sputwerk	voorzien van: - 1x vast raam - 1x uitzetraam - rolluik
slaapkamer 2	vinyl	spachtelputz + behang	sputwerk	voorzien van: - 1x vast raam - 1x uitzetraam - rolluik
slaapkamer 3	vinyl	stucwerk + behang	sputwerk	voorzien van: - 1x vast raam - 1x uitzetraam - rolluik
badkamer	vloertegels	wandtegels	sputwerk	voorzien van: - hoekbad met douchemogelijkheid - toilet - wastafel - designradiator - badkamerkast

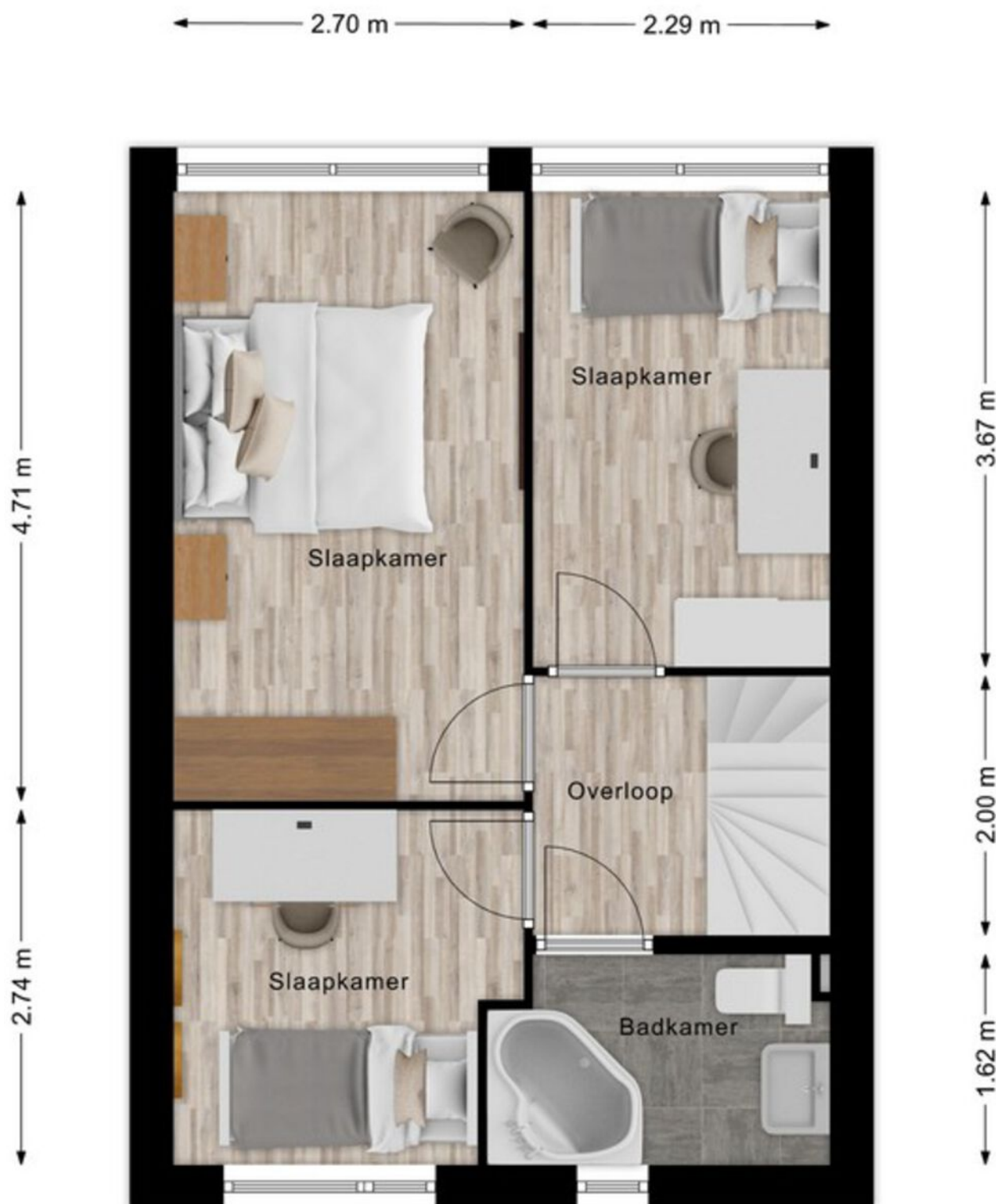
Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
2e VERDIEPING				
overloop	vinyl	spachtelputz	houten plaatmateriaal (dakbeschoot)	voorzien van: - 1x vast raam - 1x uitzetraam - CV-opstelling - MV box - wasmachineaansluiting toegang tot: - slaapkamer 4
slaapkamer 4	vinyl	spachtelputz	gipsplafond	voorzien van: - 2x vast raam - 1x uitzetraam - knieschoot bergruimte
BUITEN				
tuin				voorzien van: - sierstraatwerk met gebakken klinkers - planten borders - overkapping / loungehoek (300 x 230) - houten berging
houten berging				afmetingen: 2.25 x 2.90 meter voorzien van: - elektra

Plattegrond begane grond



Plattegrond 1e verdieping



Plattegrond 2e verdieping



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Hardinxveld-Giessendam

Sectie K

Perceel 607

kadaster

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.

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.



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- losse (hang)lampen		X	
- Verlichting in de keuken, achterportaal en badkamer	X		
- Plafonniere in de hal, overlopen en buitenlichtpunten	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kast hoofdslaapkamer	X		
- Boekenkast op zolder		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- plavuizen	X		
- Vinyl	X		
Overig, te weten			
- Schuifwandkasten ((wm) kast bgg en knieschot 2e verd)	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- Geïntegreerde afzuiging in inductiekookplaat	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		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- wastafel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- Spiegel	X		
- Hangende badkamerkast	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Internetversterker		X	
Internet router		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
stellingkasten in berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- Omheining / Schuttingen	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