



Koningin Julianastraat 46

3372 EC Hardinxveld-Giessendam

Vraagprijs: € 319.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **91 m²**

PERCEELOPPERVLAKTE: **111 m²**

ENERGIELABEL: D

Kenmerken



Woonoppervlakte
91 m²



Inhoud
297 m³



Bouwjaar
1953



Aantal slaapkamers
5

Perceeloppervlakte	111 m ²
Externe bergruimte	11 m ² (houten berging)
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer en 1 toilet
Isolatie	dakisolatie, dubbel glas
Verwarming / warm water	CV-ketel Intergas HR, combiketel uit 2004
Kozijnen	deels hout / deels kunststof
Elektra	6 groepen, 2 fornuisgroepen en 2 aardlekschakelaars
Vloeren	begane grond: beton 1e en 2e verdieping: hout
Voorzieningen	glasvezel kabel, rolluiken
Kruipruimte	ja
Geheid	ja
Parkeren	openbaar parkeren
Tuinligging	achtertuin, 48 m ² , west

Algemene omschrijving

Zoek je ruimte, comfort én een slimme indeling? Dan zit je hier helemaal goed!

Deze tussenwoning is aan de achterzijde maar liefst 3 meter uitgebouwd, en dat voel je direct zodra je binnenstapt. De woonkamer is heerlijk ruim en biedt alle plek voor een royale zithoek, een grote eettafel én gezelligheid met familie en vrienden. Extra handig: de trapkast voor al je proviand en spullen die je graag uit het zicht houdt.

De hoekkeuken bevindt zich in de aanbouw en is voorzien van diverse (inbouw)apparatuur. Hier kook je met plezier terwijl je contact houdt met de woonkamer. Vanuit de keuken loop je, via een tussenruimte, zo het toilet in of stap je de zonnige achtertuin binnen.

Praktisch en comfortabel.

Via de trap met fraaie traprenovatie bereik je de eerste verdieping. Hier vind je drie fijne slaapkamers en een verrassend slim ingedeelde badkamer. Er is op slimme wijze ruimte gemaakt voor een ligbad (heerlijk ontspannen!), een wastafelmeubel én een designradiator. Compact, maar compleet.

En dan de tweede verdieping... ook hier is de ruimte optimaal benut. Dankzij de vaste trap én de dakkapellen aan zowel de voor- als achterzijde zijn hier nog eens twee volwaardige slaapkamers gerealiseerd. Perfect als kinder-, werk- of hobbykamer. Daarnaast is er een aparte bergruimte met de cv-ketel.

De achtertuin ligt op het westen, wat betekent: zon tot in de avonduren. Een fijne plek om na een lange dag nog even te genieten. De aanwezige blokhut zorgt voor extra bergruimte voor fietsen en tuingereedschap.

Alsof dat nog niet genoeg is, zijn vrijwel alle kozijnen uitgevoerd in kunststof. Dat betekent: onderhoudsarm en duurzaam wonen.

Kortom: een woning waar écht alles uit is gehaald. Slim verbouwd, praktisch ingedeeld en klaar voor nieuwe bewoners die er hun eigen thuis van willen maken.





Woonkamer



Woonkamer



Woonkamer



Woonkamer



Eetgedeelte



Keuken met toegang tot de tuin



Toilet

De pluspunten:

- 3 meter uitbouw = extra leefruimte
- Royale woonkamer met praktische trapkast
- Complete hoekkeuken in de aanbouw
- 5 slaapkamers (!)
- Badkamer met ligbad, wastafelmeubel en designradiator
- Vaste trap naar de tweede verdieping
- Twee dakkapellen (voor en achter) voor maximale ruimte
- Zonnige achtertuin op het westen
- Blokhut in de tuin
- Vrijwel volledig kunststof kozijnen
- Slimme indeling en optimaal benut woonoppervlak



Keuken



Keuken



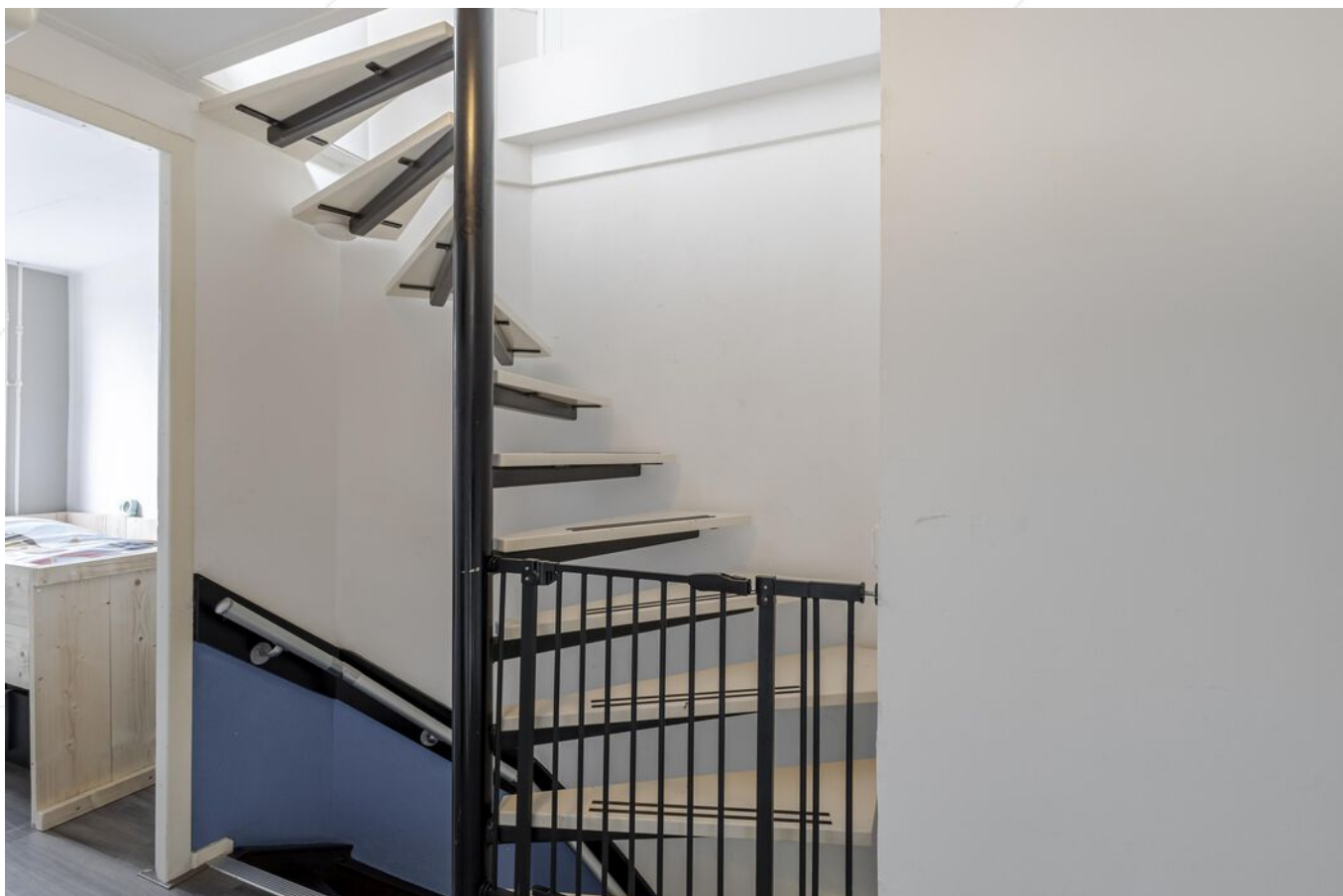
Trapopgang 1e verdieping



Entree



Toilet



Overloop 1e verdieping



Overloop 2e verdieping



Slaapkamer 1



Slaapkamer 1



Slaapkamer 2



Slaapkamer 2



Slaapkamer 3



Slaapkamer 3



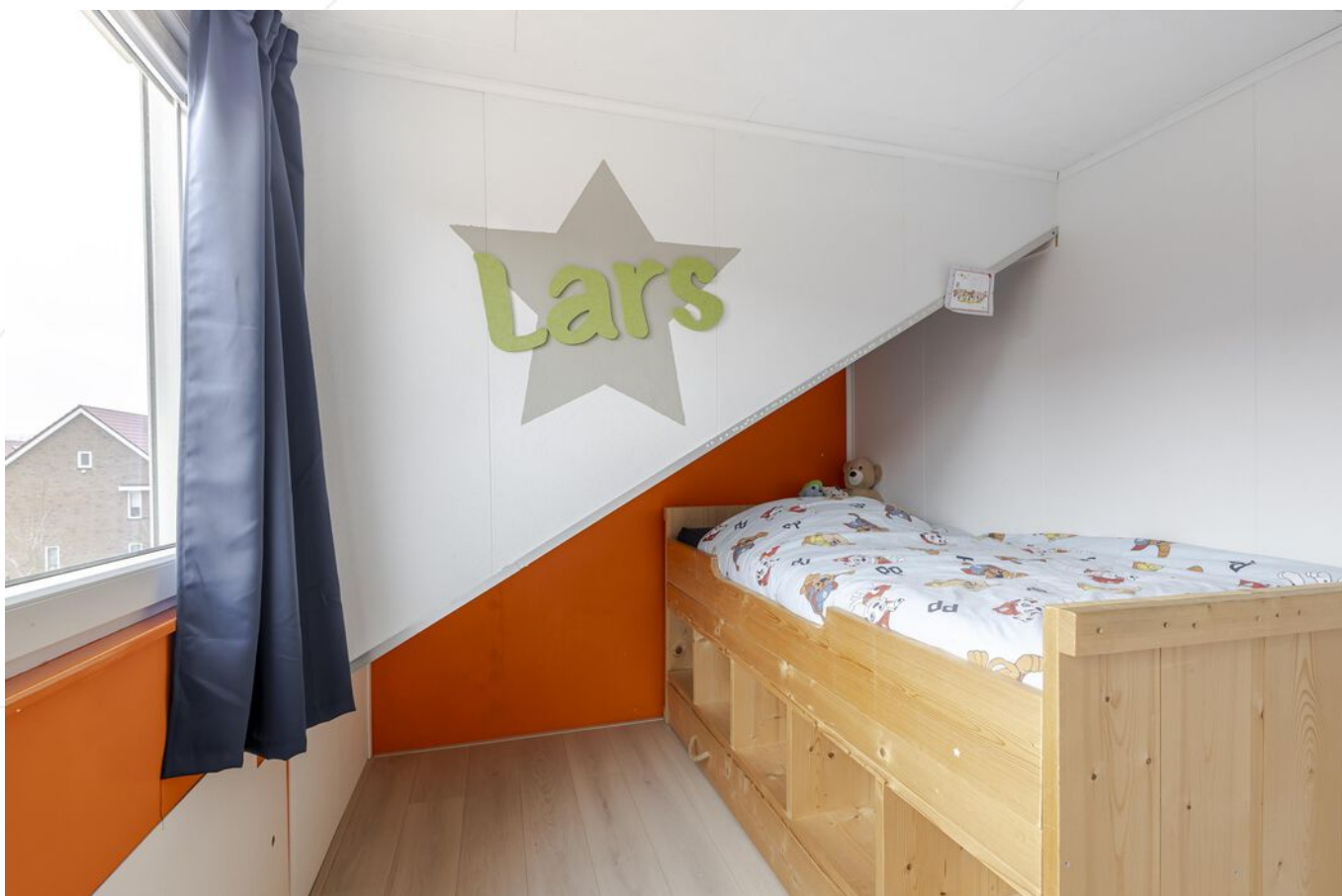
Badkamer



Wasmeubel



Ligbad



Slaapkamer 4



Slaapkamer 5



Terras achter





Achtertuint met blokhut



Houten blokhut



Straatbeeld



Voorzijde woning



Omgeving



Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
hal / entree	vloertegels	sauswerk / steensmuur	Agnes plafondplaten	toegang tot: - meterkast - 1e verdieping middels trapopgang - woonkamer
woonkamer	vloertegels	sauswerk / steensmuur	plaatmateriaal / gipsplaten + inbouwspots	doorzon woonkamer, voorzien van: - trapkast - doorgang naar keuken
trapkast	vloertegels	stucwerk	onderzijde trap + gips	voor proviand
keuken	vloertegels	wandtegels / sauswerk	gipsplaten + inbouwspots	half open keuken met hoekopstelling, voorzien van: - inductie kookplaat - afzuigkap - vaatwasmachine - oven toegang tot: - tuin middels loopdeur - toilet
toilet	vloertegels	wandtegels	gipsplaten	voorzien van: - inbouwtoilet - plintverlichting
1e VERDIEPING				
overloop	laminaat	sauswerk	gipsplaten	toegang tot: - 3 slaapkamers - badkamer - 2e verdieping middels vaste trap
slaapkamer 1	tapijt	sauswerk	Agnes plafondplaten	gelegen aan de achterzijde voorzien van 1 draai- / kiepraam
slaapkamer 2	tapijt	sauswerk	gipsplaten	gelegen aan de voorzijde voorzien van 1 draai- / kiepraam
slaapkamer 3	laminaat	sauswerk	gipsplaten	gelegen aan de achterzijde voorzien van 1 draai- / kiepraam
badkamer	vloertegels	wandtegels	houten delen	voorzien van: - ligbad - wastafel - designradiator - 1 draai- / kiepraam

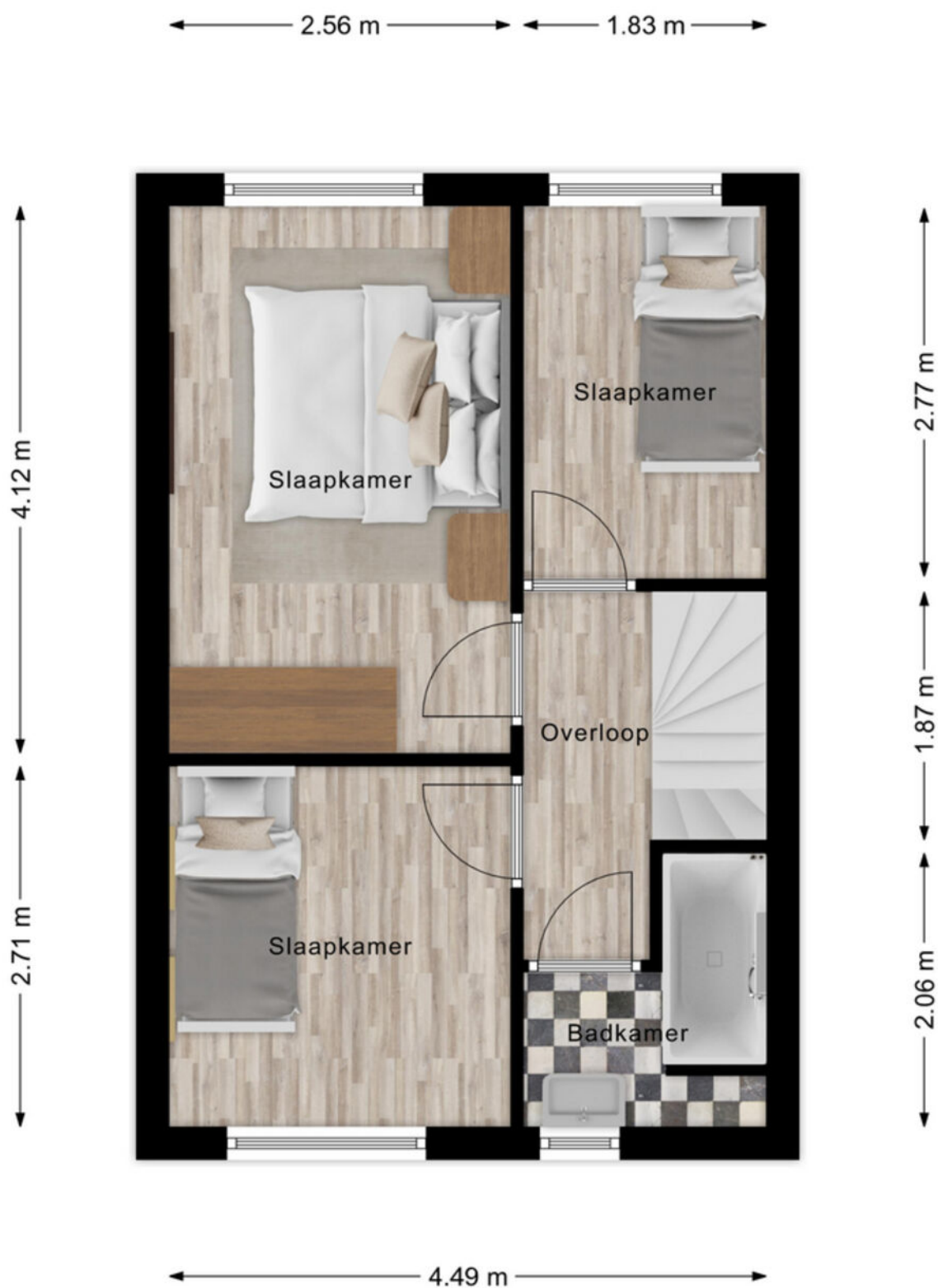
Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
2e VERDIEPING				
overloop	laminaat	sauswerk	gipsplaten	toegang tot 2 slaapkamers
slaapkamer 4	laminaat	sauswerk	Agnes plafondplaten	gelegen aan de voorzijde voorzien van dakkapel met 2 draai- / kiepramen
slaapkamer 5	laminaat	sauswerk	Agnes plafondplaten	voorzien van 2 draai- / kiepramen
BUITEN				
tuin				gesitueerd op het westen voorzien van: - straatwerk - houten blokhut - achterom
houten blokhut				voorzien van elektra-aansluiting

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

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Hardinxveld-Giessendam

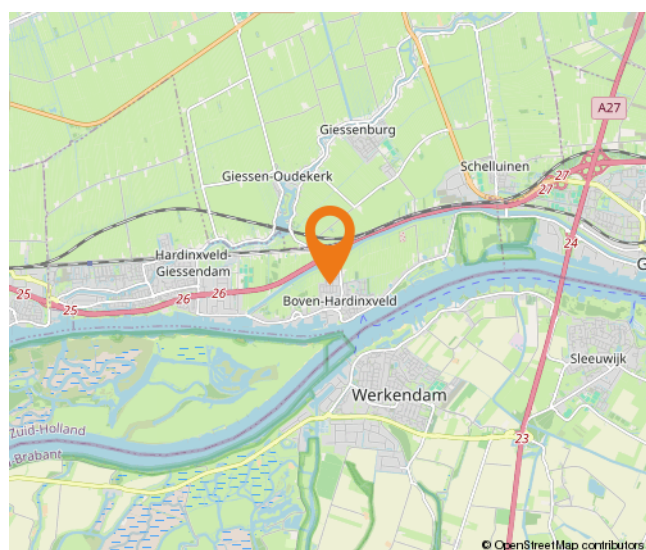
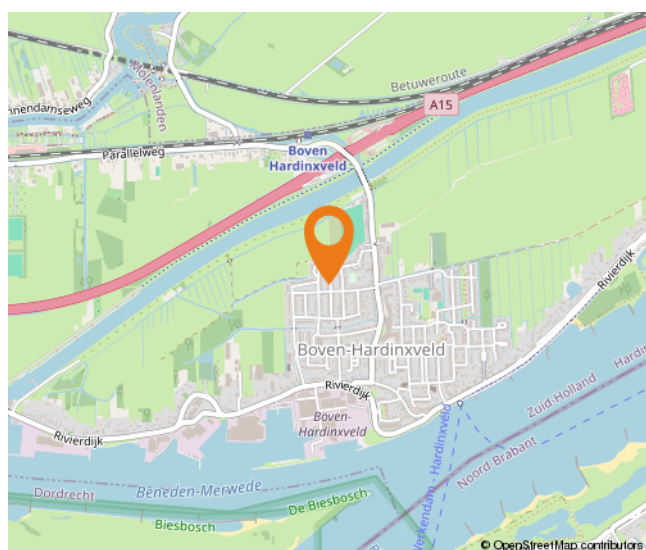
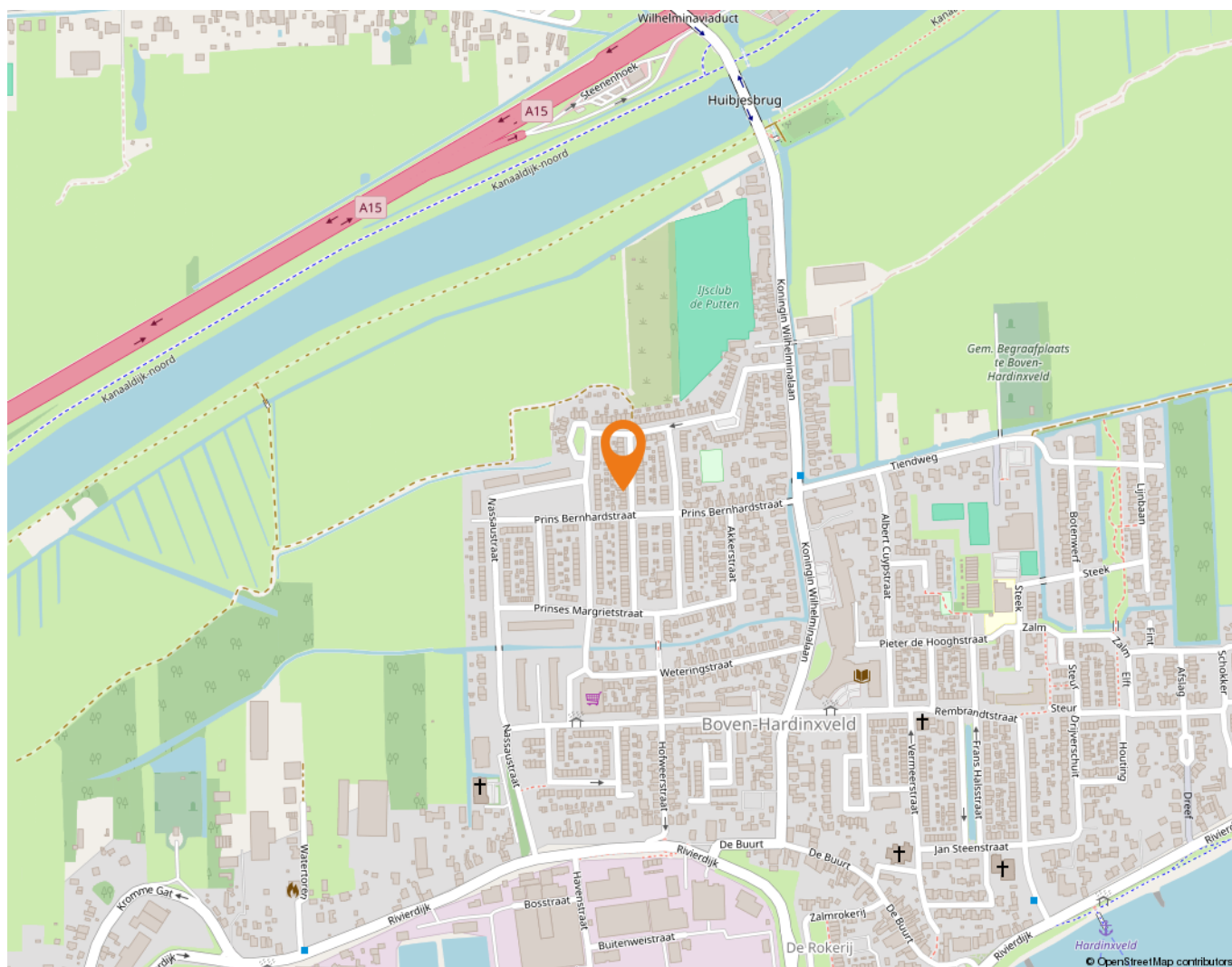
Sectie B

Perceel 5979

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.

Kaarten



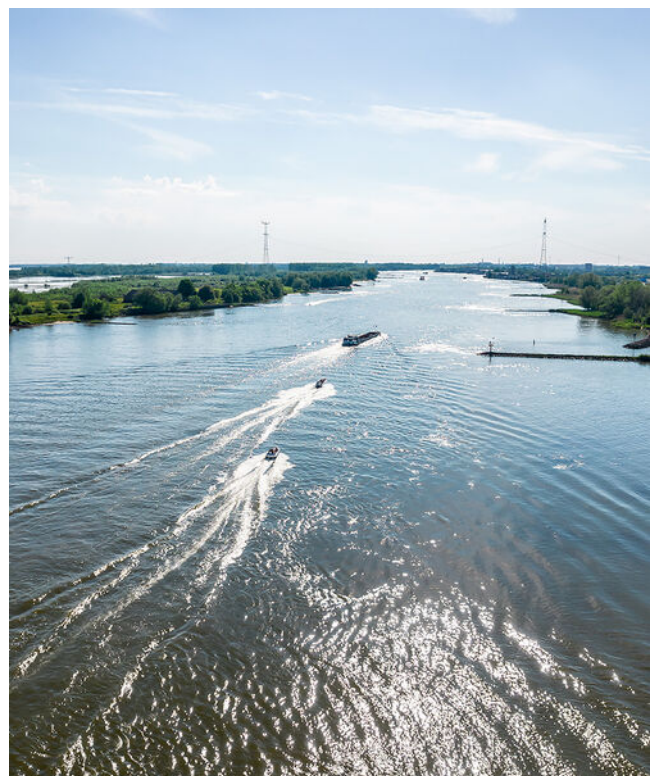
Wonen in Boven-Hardinxveld

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			
(Gas)kachels	X		
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			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- vriezer			X
- koel-vriescombinatie			X
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletborstel(houder)	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- wastafelmeubel	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel			X
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	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

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