



Breedewaij 55

3371 CX Hardinxveld-Giessendam

Vraagprijs: € 415.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **103 m²**

PERCEELOPPERVLAKTE: **130 m²**

ENERGIELABEL: **C**

Kenmerken



Woonoppervlakte
103 m²



Inhoud
350 m³



Bouwjaar
1982



Aantal slaapkamers
3

Perceeloppervlakte	130 m ²
Externe bergruimte	6 m ² (aangebouwde stenen berging)
Gebouw gebonden buitenruimte	9 m ² (loungehoek)
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer, 2 toiletten
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Verwarming/Warm water	c.v.-ketel Vaillant uit 2025
Kozijnen	volledig houten kozijnen
Elektra	7 groepen + 1 aardlekschakelaar
Vloeren	betonnen vloeren
Voorzieningen	dakraam, rolluiken, tv kabel, glasvezel kabel
Kruipruimte	ja
Geheid	ja
Energielabel	C
Parkeren	openbaar parkeren
Tuinligging	achtertuin, 60 m ² , noordwest

Kant-en-klaar

Deze moderne eengezinswoning combineert comfort, ruimte én een uitstekende bereikbaarheid. Met een eigentijdse keuken en badkamer, drie volwaardige (slaap)kamers en een zonnige tuin is dit een woning waar je zó in kunt trekken.

Begane grond

Via de ruime hal met moderne meterkast, toilet en trapopgang kom je in de verrassend lichte woonkamer. Het extra raam in de zijgevel zorgt voor een prachtige, natuurlijke lichtinval. Aan de voorzijde bevindt zich de open keuken in een lichte hoekopstelling, voorzien van diverse inbouwapparatuur. Een fijne plek waar koken en gezelligheid moeiteloos samenkomen.

Eerste verdieping

De achterzijde is uitgebouwd met een dakkapel, wat resulteert in twee bijzonder ruime slaapkamers. De moderne badkamer (ca. 4 jaar oud) is werkelijk een plaatje. Hier geniet je van een douchecabine met hand- en regendouche, een fraai ligbad, tweede toilet, wastafelmeubel, designradiator en een verwarmde en verlichte spiegel. Luxe, comfort en sfeer zijn hier perfect in balans.



Algemene omschrijving

Tweede verdieping

Op de voorzolder vind je de cv-opstelling (2025) en een praktische, afgescheiden werkplek geschikt voor thuiswerken. Daarnaast is er een derde slaap-/werkkamer aanwezig. Een bereikbare bergzolder voor al je seizoensspullen en extra bergruimte.

Tuin

De noord-west gerichte achtertuin is een heerlijke plek om te ontspannen. Dankzij de gunstige ligging heeft de zon hier zowel vanuit het oosten als het westen vrij spel. Hierdoor kun je vrijwel de hele dag van zonlicht genieten. De tuin is grotendeels voorzien van sierstraatwerk en daardoor onderhoudsvriendelijk aangelegd. Achterin bevindt zich een ruime berging én een fraaie overkapping/loungehoek. Dé plek voor lange zomeravonden of een kop koffie in de ochtendzon.

Ligging

Niet alleen de woning zelf is aantrekkelijk maar ook de ligging is fantastisch. Op korte afstand van autosnelwegen, steden en openbaar vervoer woon je hier centraal met alle voorzieningen binnen handbereik.





Woonkamer



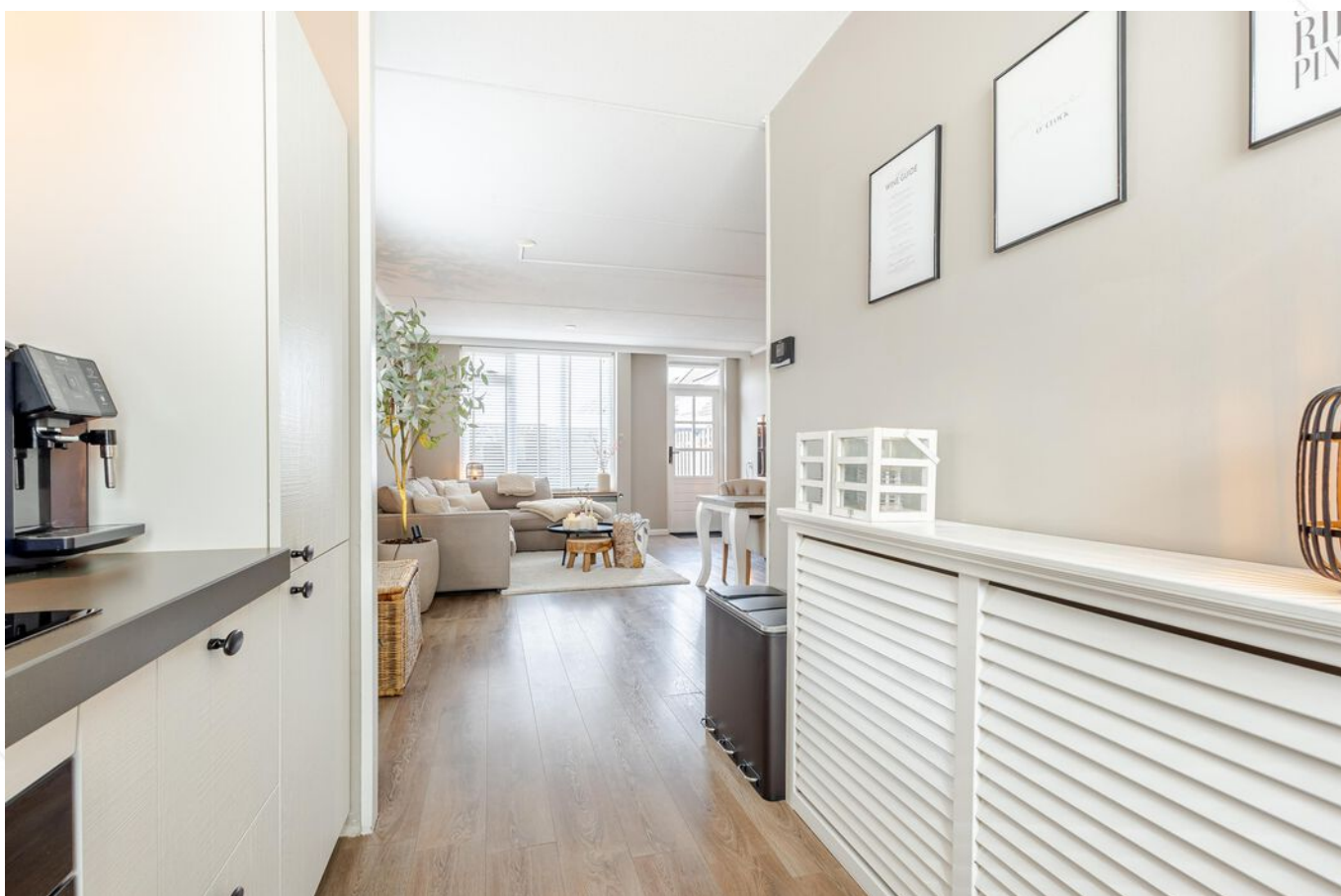


Woonkamer





Keuken





Keuken



Slaapkamer 1



Hal/trapopgang



Toilet



Slaapkamer 1



Slaapkamer 1



Slaapkamer 2



Slaapkamer 2



Badkamer





Overloop 1e verdieping



Overloop 2e verdieping



Slaapkamer 3





Achteraanzicht woning/achtertuin



Achtertuin met overkapping/loungehoek



Achteraanzicht woning/ achtertuin





Overkapping/Loungehoek



Zijaanzicht woning en achterom



Straatbeeld





Straatbeeld





Omgeving



Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
hal / entree	laminaat	granol	sputwerk	toegang tot: - woonkamer - toilet - 1e verdieping middels trapopgang - meterkast - garderobe (kast)
toilet	vloertegels	wandtegels + stucwerk	sputwerk	voorzien van: - zwevend closet - raam aan de voorzijde
woonkamer	laminaat	stucwerk	sputwerk	lichte woonkamer voorzien van: - raam in de zijgevel - vast raam + loopdeur aan de achterzijde - vaste (trap) kast toegang tot open keuken
keuken	laminaat	stucwerk	sputwerk	open keuken met hoekopstelling voorzien van: - koelkast - vrieskast - (combi) magnetron - afzuigkap - vaatwasmachine - inductiekookplaat
1e VERDIEPING				
overloop	laminaat	granol	sputwerk	toegang tot: - 2 slaapkamers - badkamer
slaapkamer 1	laminaat	behang + stucwerk	sputwerk	gelegen aan de achterzijde voorzien van: - dakkapel met 1x vast en 2x draai- kiepraam + elektrisch rolluik
slaapkamer 2	laminaat	behang + stucwerk	sputwerk	gelegen aan de voorzijde voorzien van: - 1x vast- + 1x draai- en 1 x klein uitzetraam + elektrisch rolluik
badkamer	vloertegels	wandtegels	stucwerk + inbouwspots	voorzien van: - douche cabine (zwart) met ingebouwde kranen en hand- en regendouche - designradiator - 2e toilet - ligbad - verwarmde en verlichtte spiegel

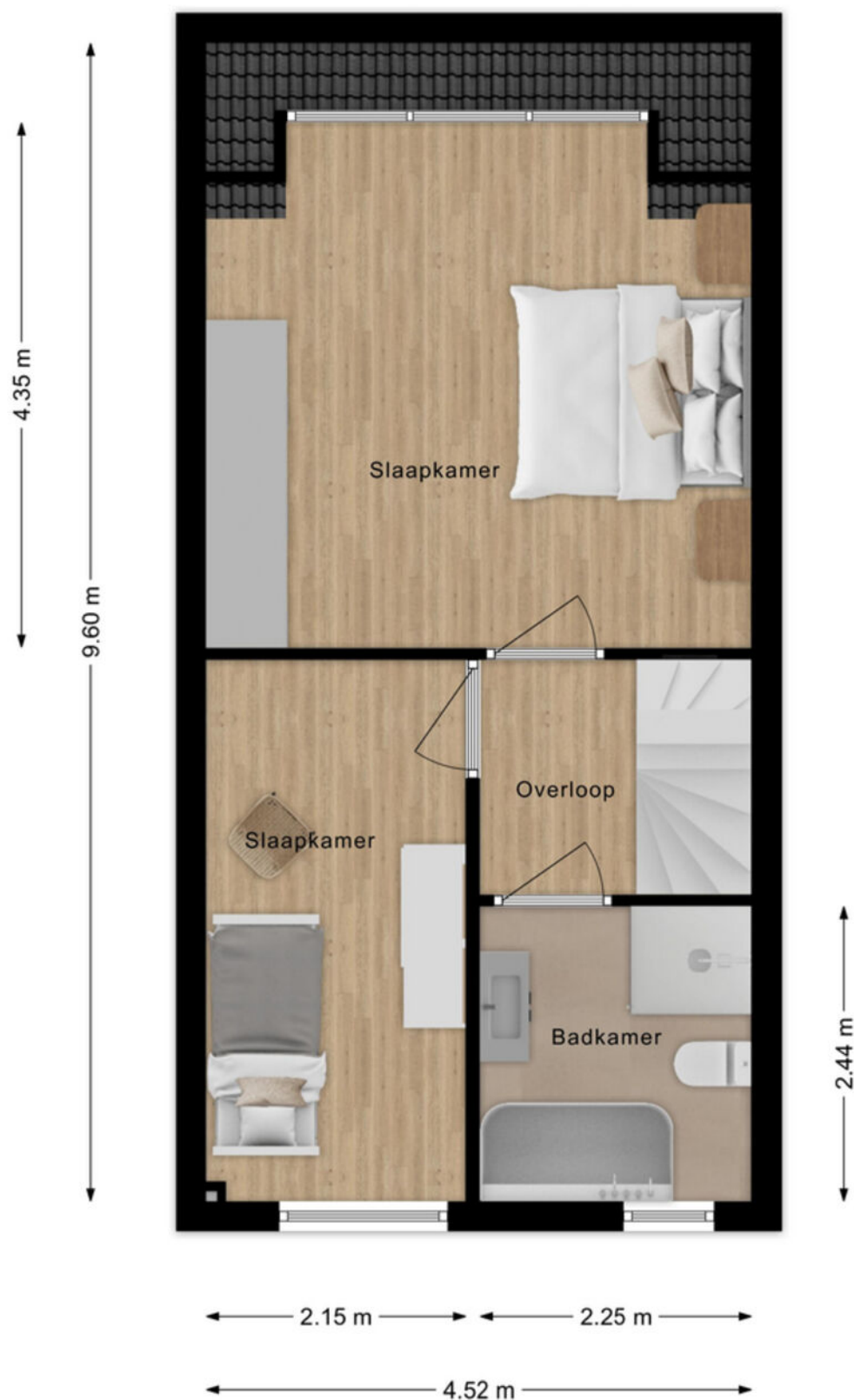
Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
2e VERDIEPING				
overloop	laminaat	stucwerk/granol	stucwerk	voorzien van: - C.V.-opstelling + witgoedaansluitingen met werkblad - knieschot bergruimte toegang tot: - slaapkamer 3 - bergzolder
slaapkamer 3	laminaat	stucwerk	stucwerk	voorzien van: - 1x groot Velux venster - knieschot bergruimte
BUITEN				
tuin				omsloten tuin gesitueerd op het noord-westen voorzien van - straatwerk - poort aan de zijkant (bij de Damstoep) - overkapping/ loungehoek (3.00 x 3.00 meter)
aangebouwde stenen berging				afmetingen 2.00 x 3.00 meter voorzien van elektra-aansluiting

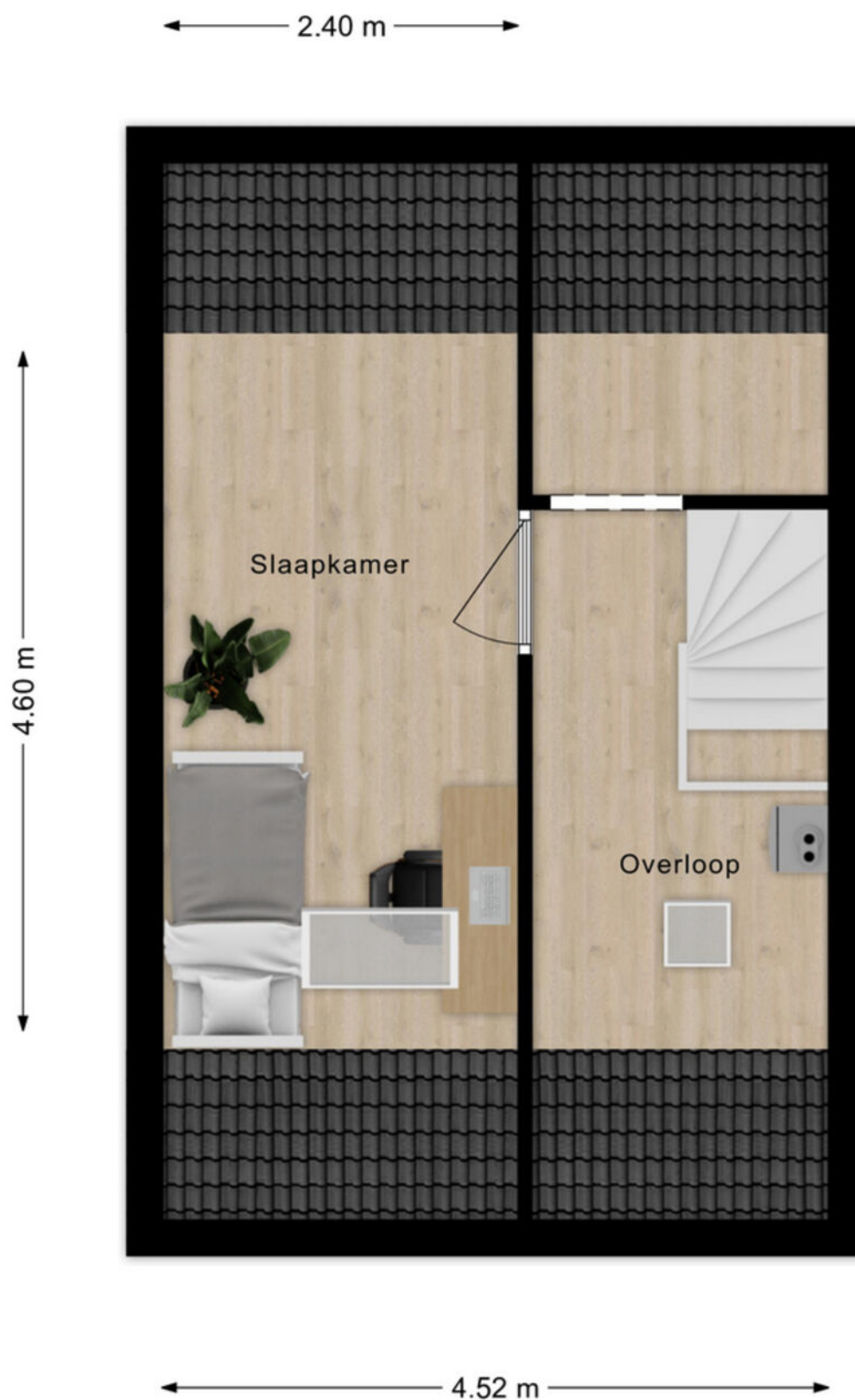
Plattegrond begane grond



Plattegrond 1e verdieping



Plattegrond 2e verdieping



Kadastrale kaart

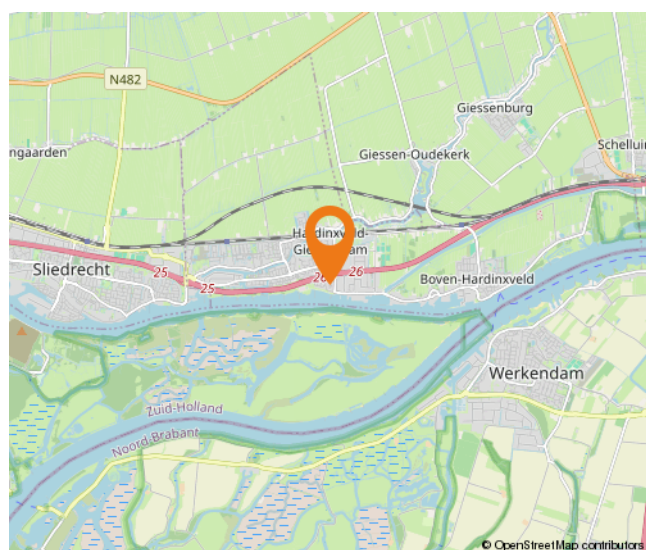
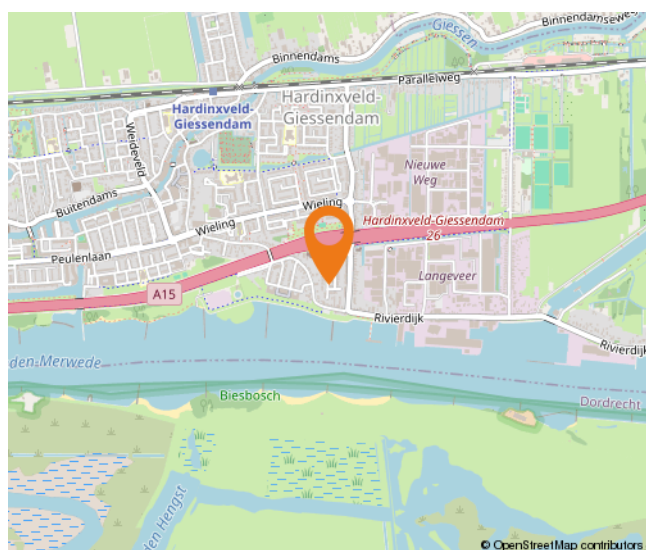
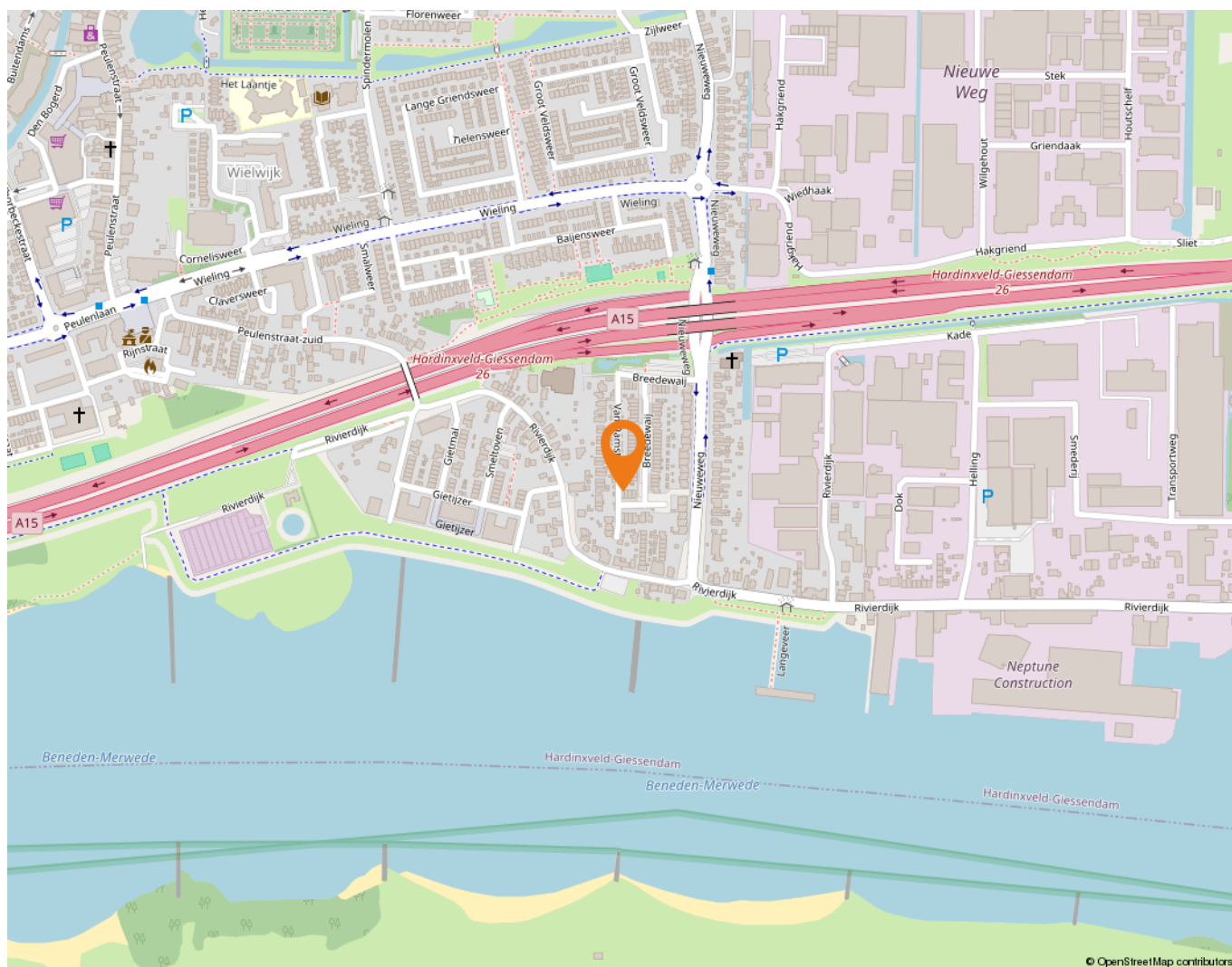
Kadastrale kaart

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 D Perceel 2704	kadaster 
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 4 december 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



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers		X	
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/schermb)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- Spiegel	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel		X	
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting		X	
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		

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