



**alblasserwaard**  
makelaars & taxateurs



## **Brooshoofstraat 80**

3371 JK Hardinxveld-Giessendam

Vraagprijs: € 469.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **111 m<sup>2</sup>**

PERCELOPPERVLAKTE: **205 m<sup>2</sup>**

ENERGIELABEL: **B**

# Kenmerken



Woonoppervlakte  
**111 m<sup>2</sup>**



Inhoud  
**366 m<sup>3</sup>**



Bouwjaar  
**1991**



Aantal slaapkamers  
**3**

Perceeloppervlakte	205 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte	23 m <sup>2</sup> (berging + 2e verdieping)
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer en 2 toiletten
Isolatie	dubbel glas
Verwarming / warm water	CV-ketel Intergas, combiketel uit 2009, 10 liter boiler eigendom
Kozijnen	volledig hout
Elektra	6 groepen en 1 aardlekschakelaar
Vloeren	beton vloeren
Voorzieningen	dakraam
Kruipruimte	ja
Geheid	ja
Energie label	B
Parkeren	openbaar parkeren
Tuinligging	achtertuin, 99 m <sup>2</sup> , zuid

# Comfortabel en praktisch wonen

Gelegen in een rustige en kindvriendelijke wijk, vlakbij scholen, centrum en een gezellig parkje, vind je deze comfortabele en praktische woning die perfect is voor mensen die gelijkvloers willen wonen, of voor wie zorg verleent aan een familielid. Hier combineer je het gemak van gelijkvloers wonen met de ruimte voor extra mogelijkheden.

De begane grond biedt een lichte, open indeling die direct uitnodigt tot een fijn thuis. Via de hal kom je in de ruime woonkamer en open keuken, waar grote ramen zorgen voor volop daglicht. De slaapkamer op de begane grond heeft een eigen badkamer, waardoor je alles bij de hand hebt. Ook de bijkeuken is praktisch, met toegang tot zowel de tuin als de berging, ideaal voor extra opslag of het opbergen van de fiets.

Op de eerste verdieping vind je twee ruime slaapkamers, plus een multifunctionele ruimte die perfect is in te richten als een tweede badkamer, alles is hier al voorbereid met afvoer en aansluitingen. De vlizotrap leidt naar de bergzolder, waar je kunt staan en de mogelijkheid hebt om extra woonoppervlak te creëren.

De woning is goed toegankelijk, met extra brede deuren voor rolstoelgebruik en een eigen parkeerplek op je terrein. Of je nu ruimte nodig hebt voor zorg of gewoon het gemak van gelijkvloers wonen zoekt, deze woning biedt alles wat je nodig hebt en meer.





Woonkamer





Woonkamer





Keuken





Badkamer begane grond





Slaapkamer 1 ( begane grond)





Hal/trapogang



Hal/entree



Toilet



Slaapkamer 2





Slaapkamer 3





Badkamer (voorbereid als badkamer) 1e verdieping

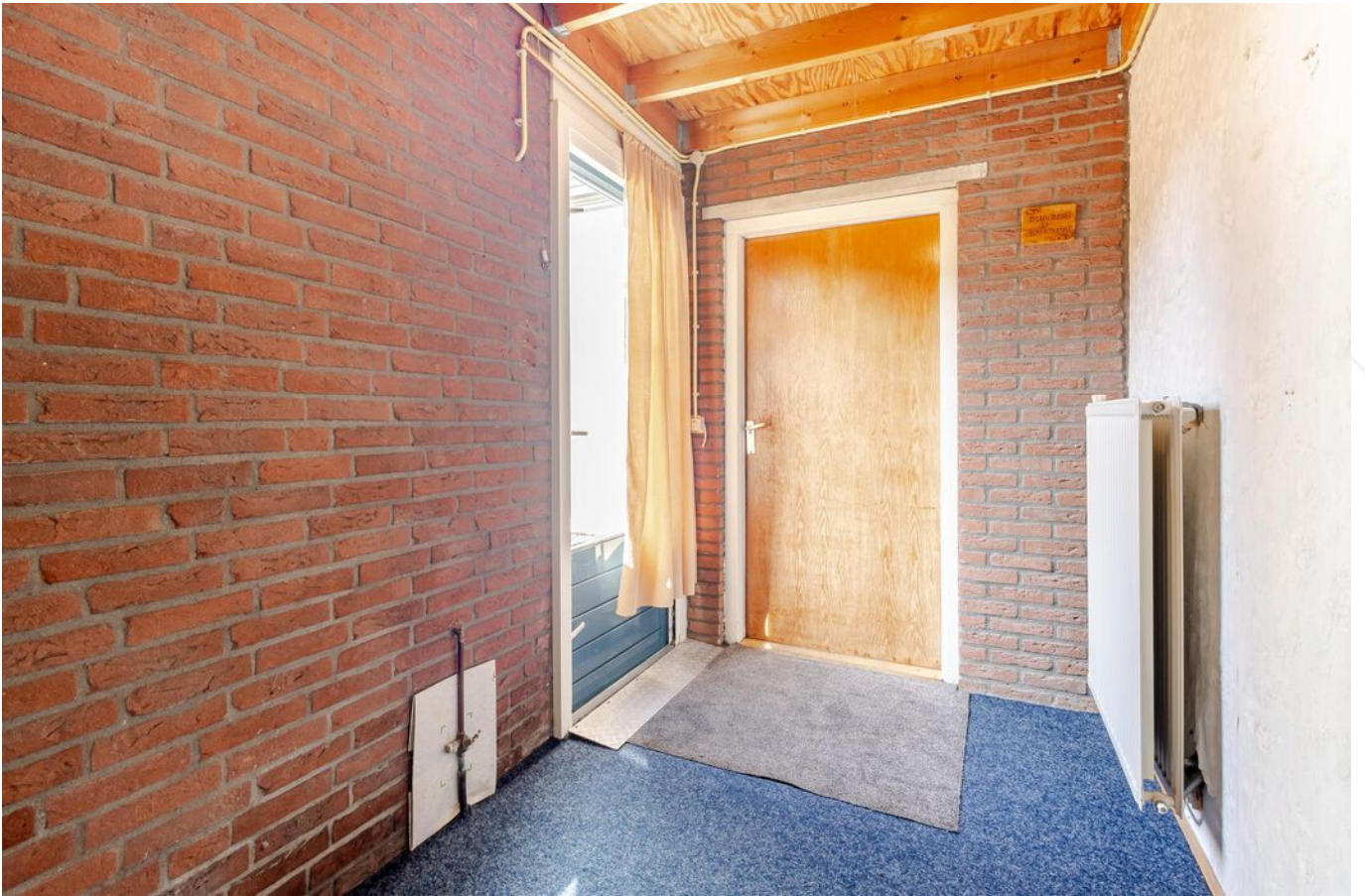


Overloop 1e verdieping

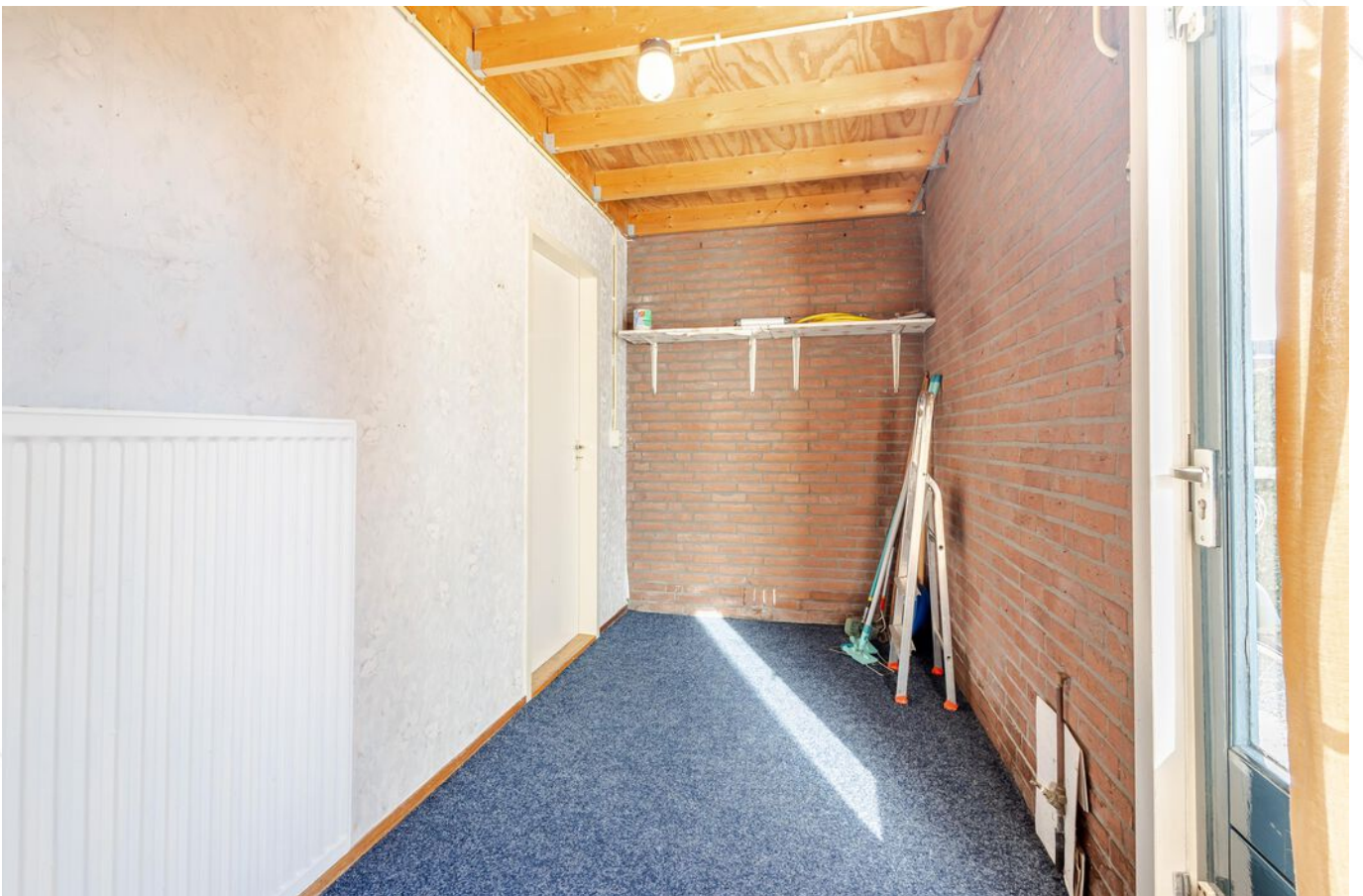


Zolder





Bijkeuken





Achtertuint





Achteraanzicht woning/achtertuin met parkeerplaats





Voortuin/entree



Straatbeeld



Voorraanzicht woning/straatbeeld



# Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
<b>BEGANE GROND</b>				
hal / entree	tapijt	behang	sputwerk	toegang tot: - toilet - meterkast - woonkamer - 1e verdieping
toilet	vloertegels	wandtegels + sputwerk	sputwerk	voorzien van: - duoblok toilet - fonteintje - uitzetraampje
woonkamer	vinyl	behang	sputwerk	voorzien van: - trapkast - 3 vaste ramen - 1 draairaam toegang tot: - keuken - slaapkamer - bijkeuken
keuken	vinyl	behang	sputwerk	open keuken met hoekopstelling, voorzien van: - koelkast - afzuigkap - 4-pits gaskookplaat - 1 uitzetraam
bijkeuken	tapijt	behang + metselwerk	houten balken	toegang tot: - woonkamer - berging - tuin
slaapkamer 1	tapijt	behang	sputwerk	gelegen aan de voorzijde voorzien van: - 1 vast raam - 1 draairaam toegang tot: - badkamer - woonkamer
badkamer	vloertegels	wandtegels	sputwerk	voorzien van: - wastafel - toilet - inloopdouche - wasmachine aansluiting - 1 vast raam toegang tot: - slaapkamer 1
<b>1e VERDIEPING</b>				
overloop	tapijt	behang	sputwerk	toegang tot: - 2 slaapkamers - badkamer
slaapkamer 2	tapijt	behang	sputwerk	gelegen aan de voorzijde voorzien van: - 1 vast raam - 1 draairaam

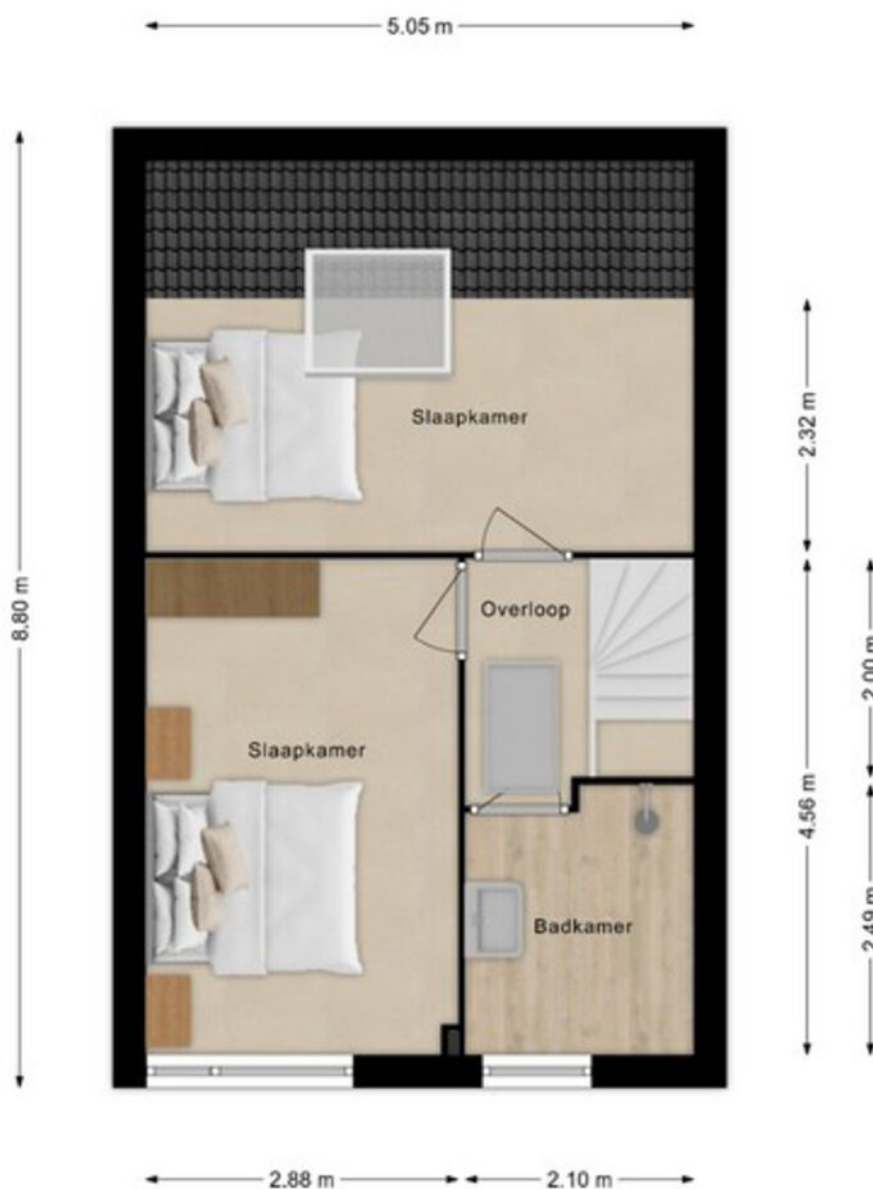
# Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
<b>1e VERDIEPING</b>				
badkamer (voorbereid als badkamer)	vinyl	stucwerk	sputwerk	voorzien van: - wastafel - uitzetraam - aansluiting wasmachine
<b>BUITEN</b>				
tuin				gesitueerd op het zuiden voorzien van: - sierstraatwerk - beplanting - parkeerplaats
aangebouwde stenen berging				afmetingen 3.6 x 1.8 meter voorzien van elektra-aansluiting

# Plattegrond begane grond



# Plattegrond 1e verdieping




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Hardinxveld-Giessendam</p> <p>Sectie K</p> <p>Perceel 732</p>	<p><b>kadaster</b></p> 
--	---	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 februari 2026  
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.

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Verlichting, te weten			
- losse (hang)lampen	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Legplanken in voorraad kast en schuur	X		
- 2 losse kasten op boven slaapkamers	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- Vinyl in keuken/kamer/slaapkamer	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- koelkast	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- wastafel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
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