



Graaf Adolfstraat 1

3372 CA Hardinxveld-Giessendam

Vraagprijs: € 479.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **108 m²**

PERCEELOPPERVLAKE: **267 m²**

ENERGIELABEL: **B**

Kenmerken



Woonoppervlakte
108 m²



Inhoud
505 m³



Bouwjaar
1970



Aantal slaapkamers
4

Perceeloppervlakte	267 m ²
Externe bergruimte	8 m ² (houten berging)
Overige inpandige ruimte	34 m ² (garage)
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer en 2 separate toiletten
Isolatie	muurisolatie, dakisolatie, dubbel glas
Verwarming + warm water	c.v.-ketel (intergas 2014) , houtkachel
Kozijnen	deels kunststof, deels hout (zolder)
Elektra	13 groepen + kookgroep en 3 aardlekschakelaars
Vloeren	begane grond: beton, 1e en 2e verdieping: hout
Voorzieningen	dakraam, 13 zonnepanelen, 3 fase aansluiting die geschikt is voor een kookgroep of het laden van een elektrische auto
Kruipruimte	ja
Geheid	ja
Energielabel	B
Parkeren	openbaar parkeren
Tuinligging	achtertuin, 120 m ² , oost

Ruime woning met garage

In Boven-Hardinxveld, op loopafstand van de supermarkt, staat deze ruime hoekwoning met garage. Een ideale gezinswoning met een praktische indeling, verrassend veel leefruimte én een heerlijke tuin.

Via de entree komt u binnen in de ruime hal met toegang tot het toilet, de trapopgang en de woonkamer. De woonkamer is dankzij de grote raampartijen in de voor-, zij- en achtergevel heerlijk licht en ruim opgezet. De sfeervolle houtkachel vormt een warm middelpunt en maakt dit een fijne plek om samen te komen, te ontspannen of gasten te ontvangen.

De open keuken in hoekopstelling staat in directe verbinding met de woonkamer en is voorzien van diverse inbouwapparatuur.

Aansluitend bevindt zich de praktische bijkeuken met wasmachineaansluitingen — ideaal als wasruimte én extra bergruimte. Vanuit de bijkeuken bereikt u tevens de tuin.

De woning beschikt over 13 zonnepanelen, wat bijdraagt aan een energiezuinig en duurzaam wooncomfort. Daarnaast is de woning grotendeels voorzien van kunststof kozijnen, wat zorgt voor weinig onderhoud en een nette uitstraling. Buiten vindt u een ruime tuin gelegen op het oosten, met volop plek voor kinderen om te spelen of om zelf heerlijk van de ochtend- en middagzon te genieten.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers, een badkamer en een separaat toilet dat recent is vernieuwd. Via de vaste trap bereikt u de tweede verdieping met een voorzolder met bergruimte en een ruime kamer die uitstekend geschikt is als werk-, speel- of slaapkamer.

Daarnaast beschikt de woning over een aangrenzende garage met verdieping, met volop ruimte voor opslag, een hobbyruimte of werkplek.

Kortom: een complete en comfortabele woning met een praktische indeling, duurzame voorzieningen en alle dagelijkse voorzieningen op korte afstand.



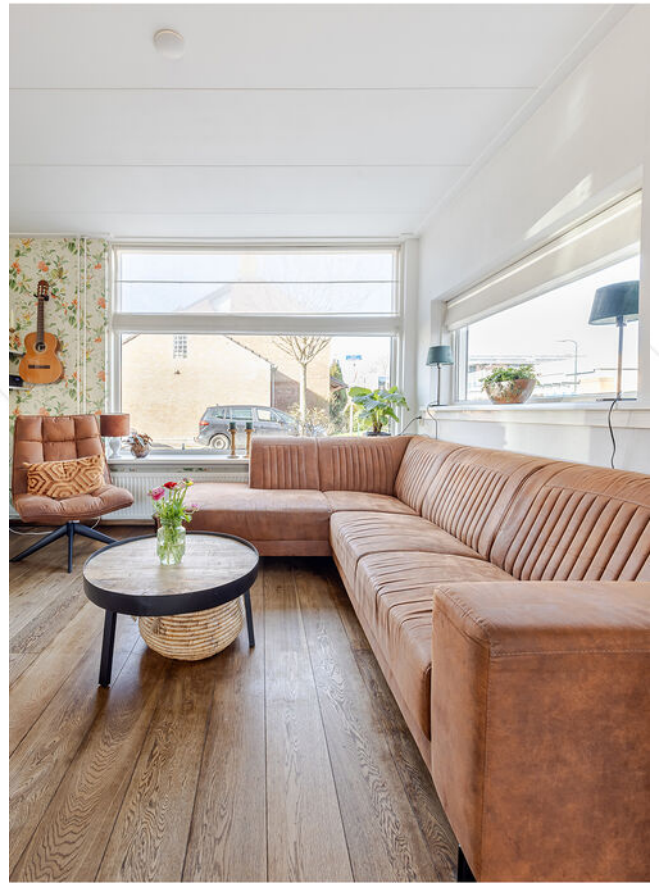
Woonkamer



Woonkamer



zitgedeelte



eetgedeelte



Keuken





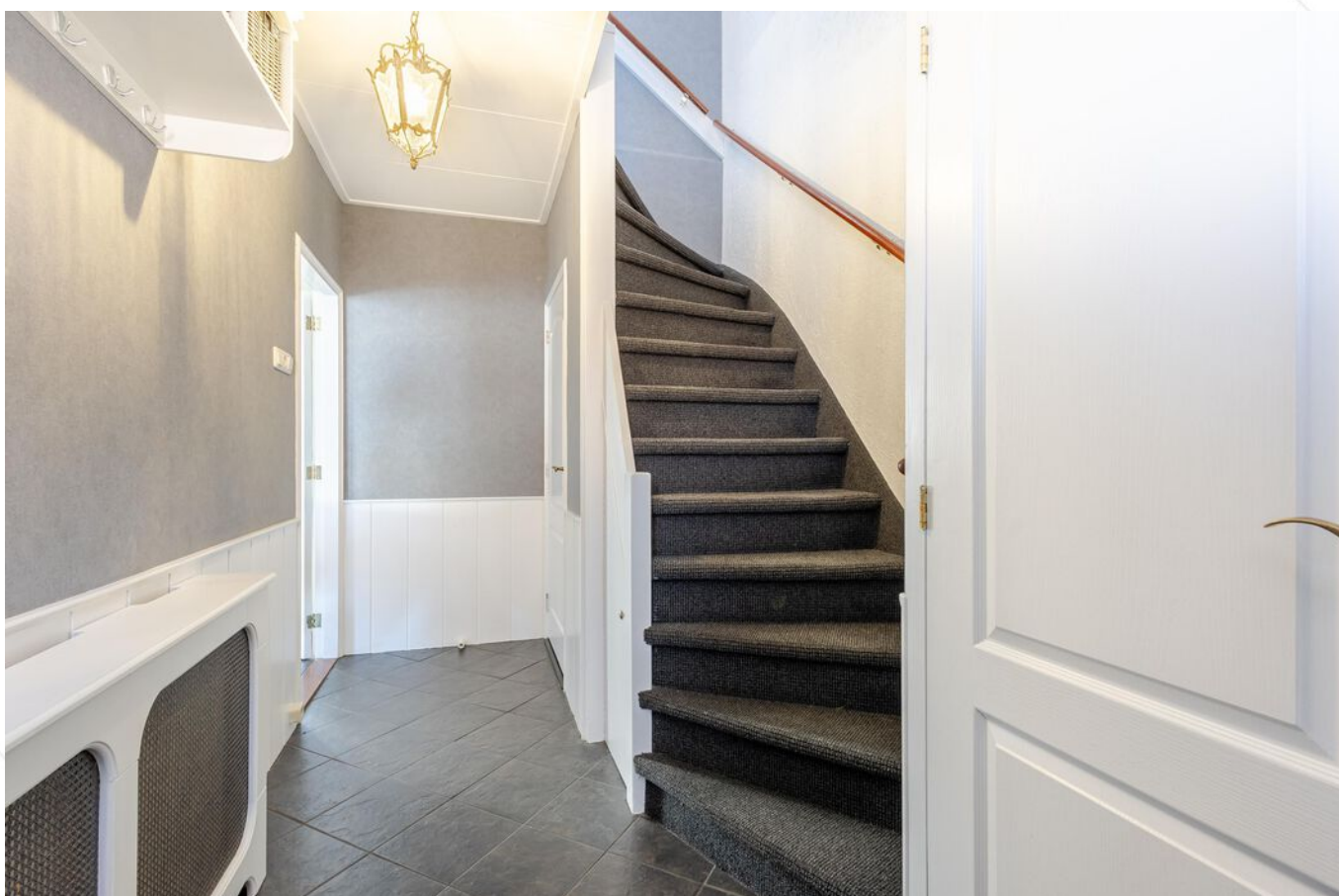
Bijkeuken



Hal/entree



Toilet



Entree/trapopgang



Slaapkamer 1





Slaapkamer 2



Slaapkamer 3



Slaapkamer 3



Badkamer



Badkamer



Separaat toilet 1e verdieping



Overloop 1e verdieping



Overloop 2e verdieping



Slaapkamer 4 / werkkamer



Achtertuin



stenengarage met loopdeur





Achteraanzicht



overzicht tuin



voorzijde woning







Voorzijde woning met aangebouwde garage



Omgeving

Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
hal / entree	vloertegels	lambrisering + behang	gipsplafond	toegang tot: - woonkamer - toilet - 2e verdieping - meterkast - vaste kast
toilet	vloertegels	wandtegels	gipsplafond	voorzien van: - fonteintje - zwevend closet
woonkamer	houten vloer	behang	gipsplafond	voorzien van: - 2x vast raam v.v. screens - 1x vast raam v.v. rolluik - houtkachel toegang tot open keuken
keuken	vinyl	wandtegels + behang	gipsplafond	open keuken voorzien van: - koelkast - magnetron - oven - afzuigkap - vaatwasser toegang tot: - bijkeuken - woonkamer
bijkeuken	vinyl	wandtegels	gipsplafond	voorzien van: - wasmachine aansluiting - designradiator - vaste kast - 2x vast raam toegang tot: - tuin
1e VERDIEPING				
overloop	tapijt	behang	gipsplafond	toegang tot: - 3 slaapkamers - badkamer - toilet - 2e verdieping
slaapkamer 1	tapijt	behang	gipsplafond	voorzien van: - 1x vast raam - 1x draai-kiep raam v.v. hor - rolluik
slaapkamer 2	tapijt	behang	gipsplafond	voorzien van: - 1x vast raam - 1x draai-kiep raam v.v. hor - rolluik
slaapkamer 3	tapijt	behang	gipsplafond	voorzien van: - 1x vast raam - 1x draai-kiep raam v.v. hor - rolluik

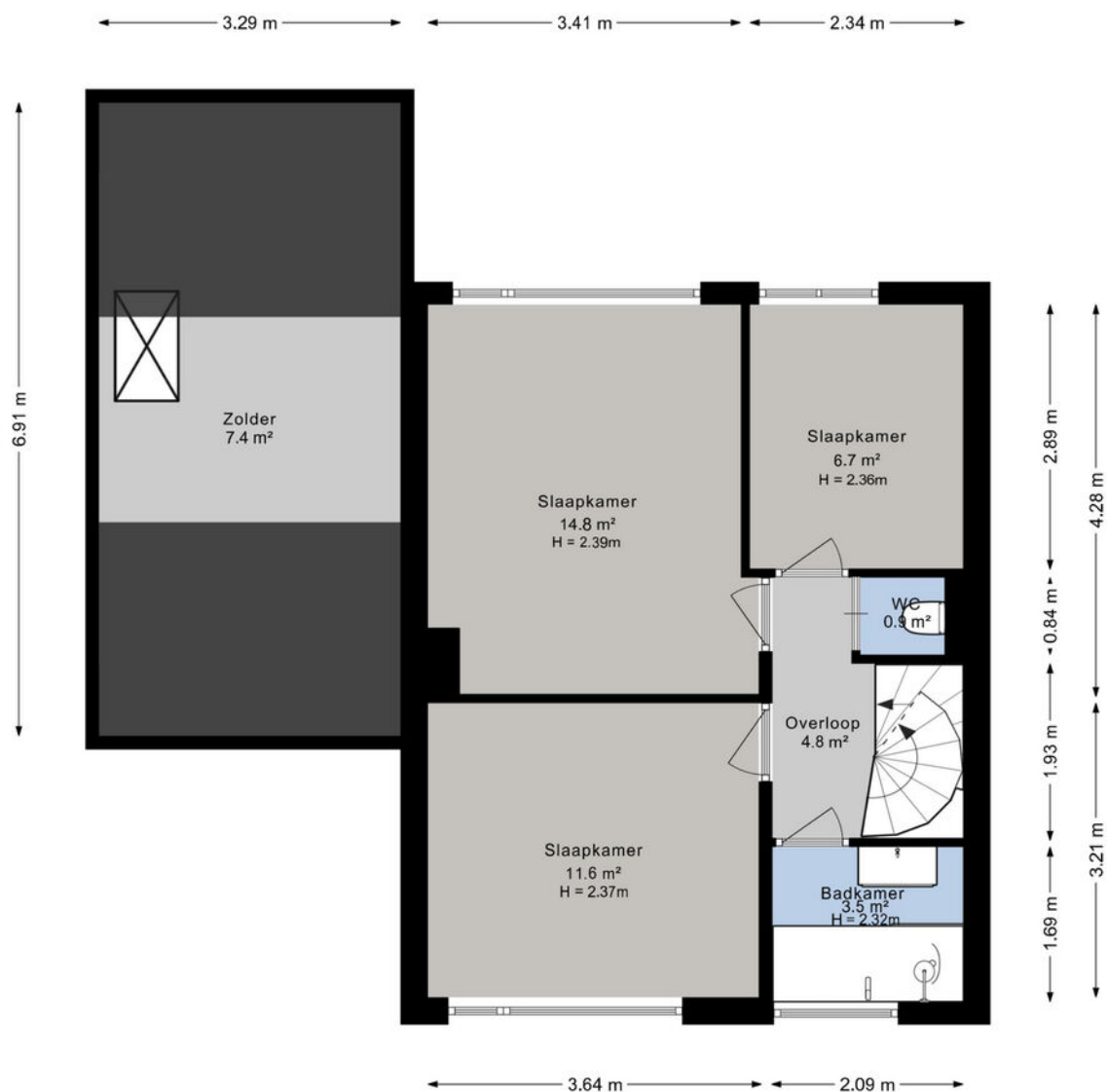
Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
2e VERDIEPING				
overloop	tapijt	behang	gipsplafond	toegang tot: - slaapkamer - dakraam
slaapkamer 4	tapijt	stucwerk	gipsplafond	voorzien van: - knieschotten - 2x vast raam - 1x draai raam - rolluiken
BUITEN				
tuin				voorzien van: - sierstraatwerk - terras - plantenborders
houten berging				voorzien van: - elektra
garage				voorzien van: - elektra - wateraansluiting + afvoer - bergzolder met raam - sectionaaldeur in voorgevel - loopdeur in zijgevel - vast raam in achtergevel

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

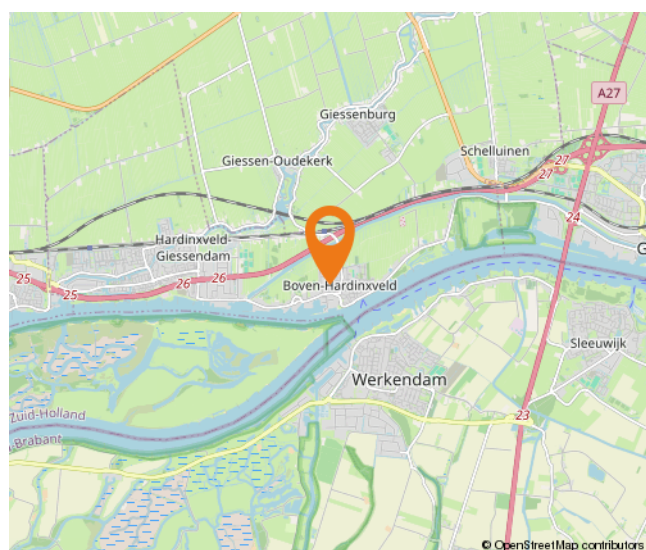
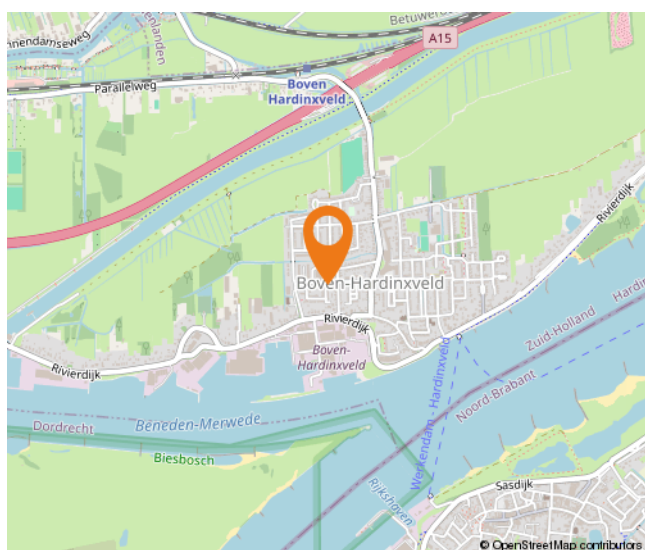
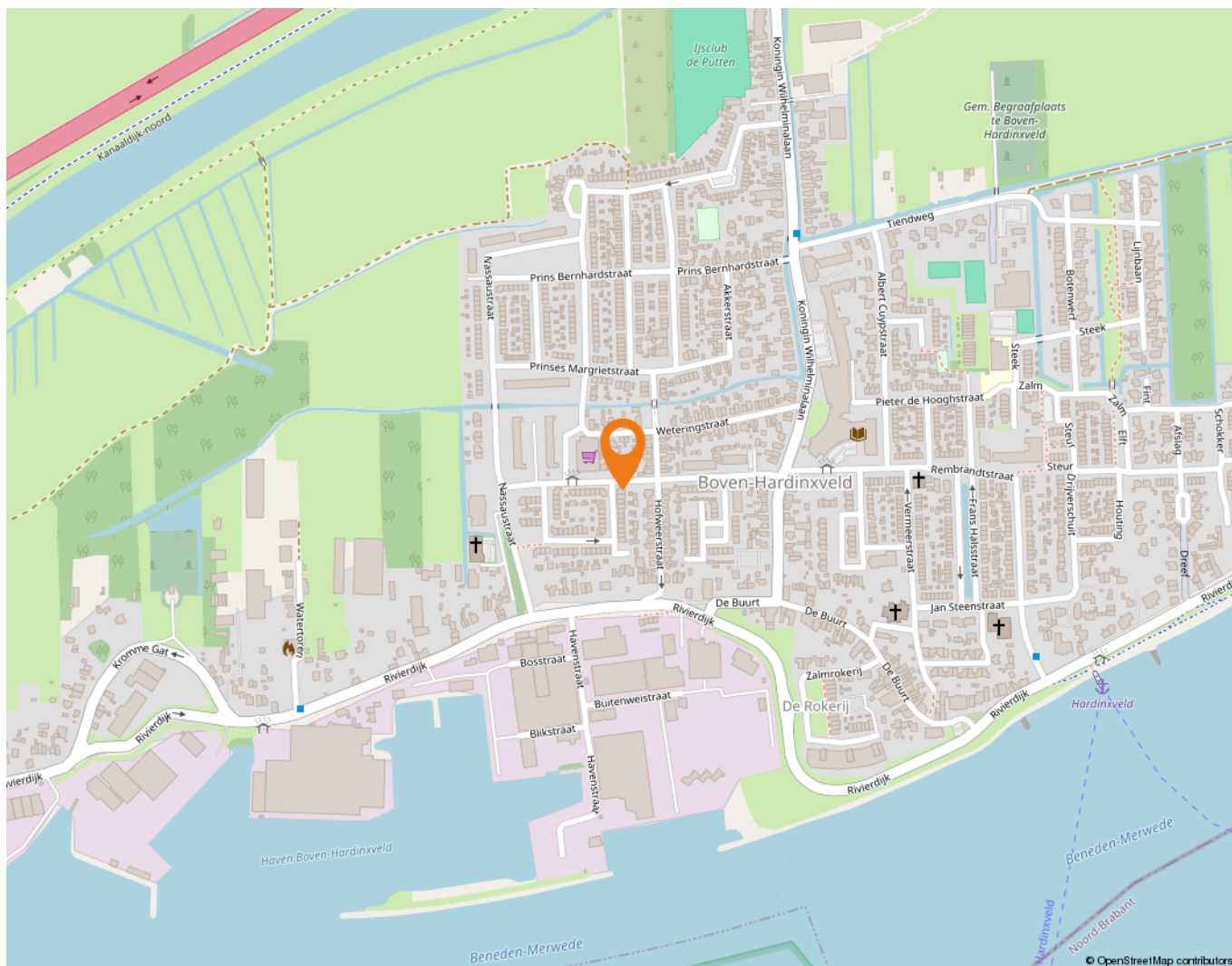
Sectie C

Perceel 3247

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



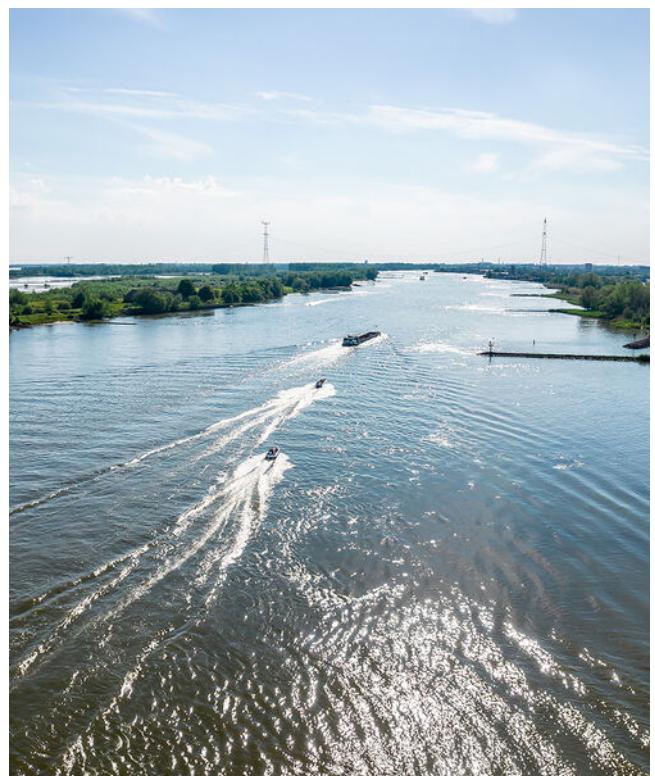
Wonen in Boven-Hardinxveld

In Boven-Hardinxveld, gelegen aan de oostkant 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		
(Gas)kachels	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		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
- Vriezer schuur		X	
- Koelkast schuur		X	

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Losse bloempotten, appelboom, frambozen en bessen		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
werkbank garage	X		
kasten in houten berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		

Lijst van zaken

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

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