



alblasserwaard
makelaars & taxateurs



Pieter de Hooghstraat 39

3372 XJ Hardinxveld-Giessendam

Vraagprijs: € 795.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **161 m²**

PERCELOPPERVLAKTE: **326 m²**

ENERGIELABEL: **A+++**

Kenmerken



Woonoppervlakte
161 m²



Inhoud
326 m³



Bouwjaar
2019



Aantal slaapkamers
3

| | |
|-------------------------------|---|
| Perceeloppervlakte | 326 m ² |
| Externe bergruimte | 17 m ² (garage) |
| Gebouw gebonden buitenruimte | 30 m ² (overkapping) |
| Aantal badkamers en toiletten | 1 badkamer en 2 toiletten |
| Isolatie | dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie |
| Verwarming | vloerverwarming geheel, warmtepomp |
| Warm water | lucht warmtepomp met boiler |
| Kozijnen | kunststof met HR ++ beglazing |
| Elektra | 13 groepen + kookgroep en 3x aardlekschakelaar |
| Vloeren | beton |
| Voorzieningen | mechanische ventilatie, tv kabel, glasvezel kabel, 10x zonnepanelen |
| Kruipruimte | ja |
| Geheid | ja |
| Energielabel | A+++ |
| Parkeren | openbaar parkeren + eigen oprit |
| Tuinligging | achtertuin, 160 m ² , zuid |

Hotel chique

Luxe, energiezuinig en instapklaar wonen op een toplocatie in Boven-Hardinxveld

Deze moderne half vrijstaande woning (bouwjaar 2019) combineert een hoogwaardige afwerking met uitzonderlijk lage energielasten dankzij het A+++ energielabel, zonnepanelen en een warmtepomp. Kunststof kozijnen met HR++ beglazing, vloerverwarming én vloerkoeling op alle verdiepingen zorgen het hele jaar door voor optimaal comfort.

De woning ademt een stijlvolle hotel chique sfeer en is tot in detail verzorgd. De luxe keuken is een echte blikvanger en compleet uitgerust met hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een dubbele oven, Quooker en wijnklimaatkast. In de sfeervolle woonkamer met eiken visgraatvloer loopt u via de tuindeur zo de fraaie veranda/loungehoek in.

Ook de badkamer is van hoog niveau, met een royale inloofdouche met hand- en regendouche, ingebouwde kranen, dubbel wastafelmeubel, tweede toilet en designradiator. De bijzonder ruime masterbedroom beschikt bovendien over een royale walk-in closet. Met in totaal drie ruime slaapkamers, een praktische was-/technische ruimte en volop bergruimte is deze woning ideaal voor comfortabel gezinsleven.

De zonnige, vrij gelegen achtertuin op het zuiden is strak en onderhoudsvriendelijk aangelegd en beschikt over een luxe overkapping met glazen schuifwanden, verlichting en verwarming. Een heerlijke plek om het hele jaar door te genieten. De brede zijstrook biedt extra mogelijkheden, zoals uitbouwen of het stallen van een boot of caravan. Aan de voorzijde zorgen een eigen oprit en garage voor extra gemak.

Gelegen op een aantrekkelijke locatie in Boven-Hardinxveld, nabij scholen, supermarkt, de rivier en goede OV-verbindingen, biedt deze woning de perfecte combinatie van luxe, ruimte en duurzaamheid.





Woonkamer













Keuken

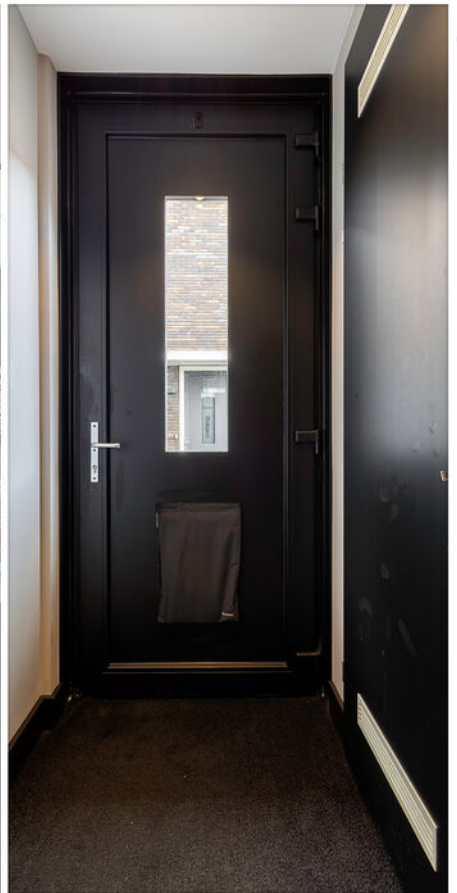








Hal / entree





Slaapkamer 1





Slaapkamer 1



Walk-in-closet



Slaapkamer 2



Overloop 1e verdieping



Badkamer





Overloop 2e verdieping



Wasruimte



Slaapkamer 3







Achtertuint



























Entree



Voorzijde woning / garage





Omgeving



Afwerkstaat

| Ruimte | Vloer | Wanden | Plafond | Kenmerken |
|----------------------|---------------------------|-----------------------|--------------------------|---|
| BEGANE GROND | | | | |
| hal / entree | visgraat eiken vloerdelen | stucwerk | stucwerk + inbouwspots | voorzien van: - aluminium taatsdeur naar living - raam voorzijde toegang tot: - toilet - meterkast |
| toilet | vloertegels (marmar) | wandtegels + stucwerk | stucwerk + inbouwspots | voorzien van: - zwevend closet - fontein |
| woonkamer | visgraat eiken vloerdelen | stucwerk | stucwerk + inbouwspots | voorzien van: - raam zijgevel - glazen pui achtergevel - trapkast toegang tot: - overkapping/loungehoek - open keuken voorzijde |
| keuken | visgraat eiken vloerdelen | stucwerk | stucwerk | voorzien van: - koelkast - vrieskast - (combi)magnetron - vaatwasser - inductiekookplaat + afzuiging - oven - Quooker - wijnklimaatkast |
| overkapping | vloertegels | hout + glaswand | gipsplaten + inbouwspots | voorzien van: - verlichting - terras heater toegang tot garage |
| 1e VERDIEPING | | | | |
| overloop | tapijt | stucwerk | stucwerk | voorzien van: - zijgevel toegang tot: - 2x slaapkamer - badkamer - vaste trapopgang naar verdieping |
| slaapkamer 1 | tapijt | stucwerk | stucwerk | voorzien van: - 2x raampartij achtergevel - 1x raampartij zijgevel - walk-in-closet |
| slaapkamer 2 | tapijt | stucwerk | stucwerk | gelegen aan de voorzijde voorzien van 1 raampartij |
| badkamer | vloertegels | wandtegels + stucwerk | stucwerk | voorzien van: - grote inloopdouche met hand- en regendouche - zwevend closet - dubbel wastafelmeubel - designradiator |

Afwerkstaat

| Ruimte | Vloer | Wanden | Plafond | Kenmerken |
|----------------------|----------|----------|----------|--|
| 2e VERDIEPING | | | | |
| overloop | tapijt | stucwerk | stucwerk | voorzien van: - maatwerk kastenwand - raam zijgevel toegang tot: - slaapkamer 3 - wasruimte |
| slaapkamer 3 | tapijt | stucwerk | stucwerk | gelegen aan achterzijde voorzien van: raam achtergevel - knieschotbergruimte |
| wasruimte | laminaat | stucwerk | sauswerk | voorzien van: - warmtepomp + boilervat - wtw ventilatie - witgoedaansluiting - raam voorzijde |
| BUITEN | | | | |
| tuin | | | | voorzien van: - hard houten terras - siergrind - kunstgras - ligusterhagen - begroeide erfafscheiding - plantenborders met siergrassen - leibomen - brede strook voor stalling of uitbouw zijkant |
| garage | | | | voorzien van: - elektrische sectionaldeur voorzijde - oprit voor garage |
| | | | | |
| | | | | |

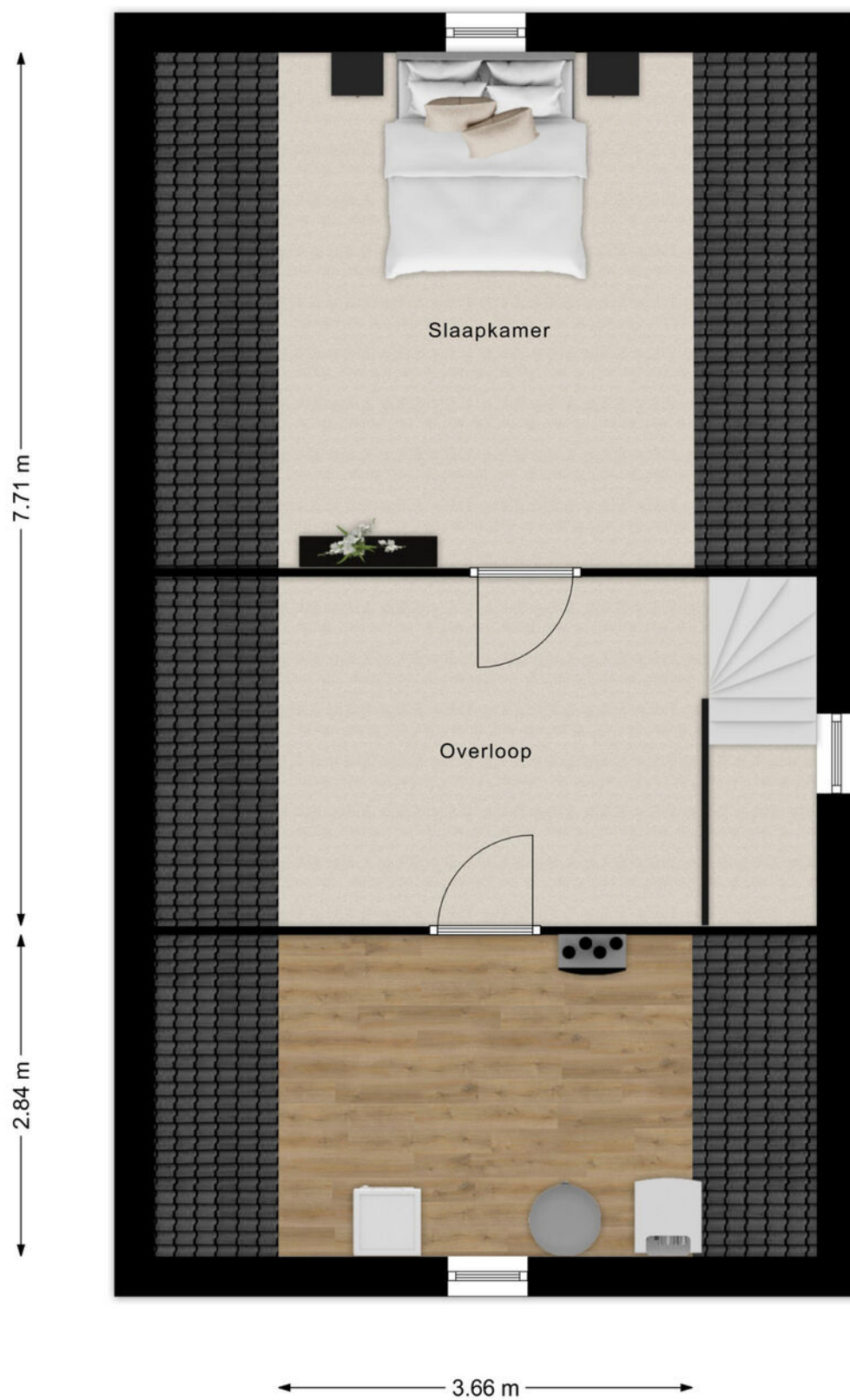
Plattegrond begane grond



Plattegrond 1e verdieping



Plattegrond 2e 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>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 maart 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p> | <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Hardinxveld-Giessendam</p> <p>Sectie C</p> <p>Perceel 5303</p> <p>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.</p> | <p>kadaster</p>  |
|---|--|---|

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.

Met de veerpont kunt u ook naar de Biesbosch, waar het heerlijk wandelen en/of fietsen is.

Wie met de trein wil reizen, kan dat doen via station Boven-Hardinxveld.

Er zijn diverse basisscholen te vinden in Boven-Hardinxveld, Daarnaast is er op twee locaties een kinderopvang te vinden en er is een peuterspeelzaal.

Het voortgezet onderwijs in Gorinchem is heel makkelijk te bereiken met de veerpont.

Ook andere voorzieningen zitten op een steenworp afstand, zoals een verpleeghuis, een apotheek, een partycentrum, een fysiotherapeut en een bibliotheek.

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 | | | |
| Radiatorafwerking | X | | |
| Verlichting, te weten | | | |
| - inbouwspots/dimmers | X | | |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers | X | | |
| - losse (hang)lampen | | X | |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten | | | |
| - Inbouwkast zolder | | | X |
| - Inloopkast slaapkamer | X | | |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten | | | |
| - gordijnrails | X | | |
| - overgordijnen | | X | |
| - vitrages | X | | |
| - jaloezieën | X | | |
| Vloerdecoratie, te weten | | | |
| - vloerbedekking | X | | |
| - houten vloer(delen) | X | | |
| - laminaat | X | | |
| Woning - Keuken | | | |
| Keukenblok (met bovenkasten) | X | | |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten | | | |
| - kookplaat | X | | |
| - afzuigkap | X | | |
| - oven | X | | |
| - combi-oven/combimagnetron | X | | |
| - koel-vriescombinatie | X | | |
| - vaatwasser | X | | |
| - Quooker | X | | |
| - Wijnkoeler | X | | |
| Woning - Sanitair/sauna | | | |
| Toilet met de volgende toebehoren | | | |
| - toilet | X | | |
| - toiletrolhouder | X | | |
| - toiletborstel(houder) | X | | |
| - fontein | X | | |
| Badkamer met de volgende toebehoren | | | |
| - douche (cabine/scherm) | X | | |

Lijst van zaken

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---|---------------|----------|--------------|
| - wastafel | X | | |
| - wastafelmeubel | X | | |
| - toilet | X | | |
| - toilethouder | X | | |
| - toiletborstel(houder) | X | | |
| Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing | | | |
| (Voordeur)bel | X | | |
| Rookmelders | X | | |
| Airconditioning | X | | |
| Zonnepanelen | X | | |
| Glazen schuifwanden in veranda | X | | |
| Warmwatervoorziening, te weten | | | |
| - CV-installatie | X | | |
| - boiler | X | | |
| Tuin - Inrichting | | | |
| Tuinaanleg/bestrating | X | | |
| Beplanting | X | | |
| Tuin - Verlichting/installaties | | | |
| Buitenverlichting | X | | |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder | X | | |
| Heater overkapping | X | | |
| Tuin - Bebouwing | | | |
| Overkapping | X | | |
| Tuin - Overig | | | |
| Overige tuin, te weten | | | |
| - (sier)hek | X | | |
| - Gardena wandslangenbox | 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