



**alblasserwaard**  
makelaars & taxateurs



## **Brooshoofdstraat 34 A**

3371 HS Hardinxveld-Giessendam

Vraagprijs: € 699.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **137 m<sup>2</sup>**

PERCELOPPERVLAKTE: **670 m<sup>2</sup>**

ENERGIELABEL: **B**

# Kenmerken



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



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



Bouwjaar  
**1996**



Aantal slaapkamers  
**4**

Perceeloppervlakte	670 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	7 m <sup>2</sup> (theehuisje)
Overige inpandige ruimte	17 m <sup>2</sup> (garage)
Gebouw gebonden buitenruimte	19 m <sup>2</sup> (serre en loggia)
Aantal badkamers en toiletten	2 badkamers en 2 toiletten
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas en HR++ glas
Verwarming + warm water	c.v.-ketel Remeha uit 2011
Kozijnen	deels hout, deels aluminium
Elektra	7 groepen, 1 aardlekschakelaar
Vloeren	begane grond+ 1e verdieping: beton 2e verdieping: hout
Voorzieningen	mechanische ventilatie, dakraam, tv kabel, schuifpui, glasvezel kabel, 10 zonnepanelen
Kruipruimte	ja
Geheid	ja
Energielabel	B
Parkeren	openbaar parkeren, op eigen terrein
Tuinligging	achtertuin, 276 m <sup>2</sup> , westen

# Vrijstaand wonen op een toplocatie!

Deze degelijk gebouwde woning ligt op loopafstand van het centrum van Hardinxveld-Giessendam en het treinstation. Met een slaap- en badkamer op de begane grond is dit een toekomstbestendig huis waar u jarenlang comfortabel kunt wonen.

De aangebouwde serre vormt een heerlijke extra leefruimte waar u het hele jaar door geniet van licht en uitzicht op de tuin. Deze tuin is vrij gelegen, gesitueerd op het zuidwesten en grenst grotendeels aan een brede sloot. De recent vernieuwde hardhouten beschoeiing kan weer jaren mee.

De woning beschikt daarnaast over een aangebouwde garage (beter te gebruiken als berging). De zonnepanelen, extra vloerisolatie en gedeeltelijk HR++ beglazing resulteren in een duurzaam energielabel B. De solide bouw met betonvloeren, gedeeltelijk vloerverwarming en hardhouten kozijnen onderstreept de kwaliteit.

Intern biedt de woning ruimte voor modernisering, met uitzondering van de recent vernieuwde badkamer op de begane grond. Een unieke kans om een huis volledig naar eigen smaak af te werken, op een plek waar ligging, tuin, bouw kwaliteit en levensloopbestendigheid samenkomen.





Voorzijde woning



Achterzijde met serre



Woonkamer





Serre



Hal/trapogang



toilet



Serre



Hal/entree



Slaapkamer begane grond



Slaapkamer begane grond



Badkamer begane grond



Badkamer begane grond



Keuken



Keuken





Overloop 1e verdieping



Slaapkamer 1



Loggia





Badkamer 1e verdieping





Slaapkamer 2



Slaapkamer 3



Garage









Glazen theehuis



# Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
<b>BEGANE GROND</b>				
hal / entree	vloertegels + vloerverwarming	structuurverf	sputwerk	toegang tot: - meterkast - toilet - woonkamer - slaapkamer
toilet	vloertegels	wandtegels +stucwerk	sputwerk	voorzien van: - duoblok - fonteintje
woonkamer	vloertegels + vloerverwarming	structuurverf	sputwerk	voorzien van: - schuifpui in zij- en achtergevel - raampartij voorzijde toegang tot serre achterzijde
keuken	vloertegels + vloerverwarming	structuurverf	sputwerk	hoekopstelling voorzien van: - combi magnetron - afzuigkap - gas kookplaat toegang tot: - bijkeuken
badkamer	vloertegels	wandtegels	sputwerk	voorzien van: - douche - wastafel
slaapkamer	vloertegels+vloer verwarming	behang	sputwerk	voorzien van: - raampartij voorzijde - taam in zijgevel toegang tot: - badkamer
serre	vloertegels (keramisch)	glas	glad	voorzien van: - aluminium delen
<b>1e VERDIEPING</b>				
overloop	tapijt	behang	gipsplafond	toegang tot: - 3 slaapkamers - badkamer - kast met CV opstelling voorzien van mechanische ventilatie en omvormer zonnepanelen - vlizotrap naar 2e verdieping
slaapkamer 1	tapijt	behang	gipsplafond	gelegen aan zuidkant toegang tot: - loggia voorzien van: - knieschotbergruimte
slaapkamer 2	tapijt	behang	gipsplafond	gelegen aan noordkant voorzien van: - raampartij zijgevel - knieschotbergruimte
slaapkamer 3	tapijt	behang	gipsplafond	gelegen aan noordkant voorzien van: - raampartij zijgevel - knieschotbergruimte

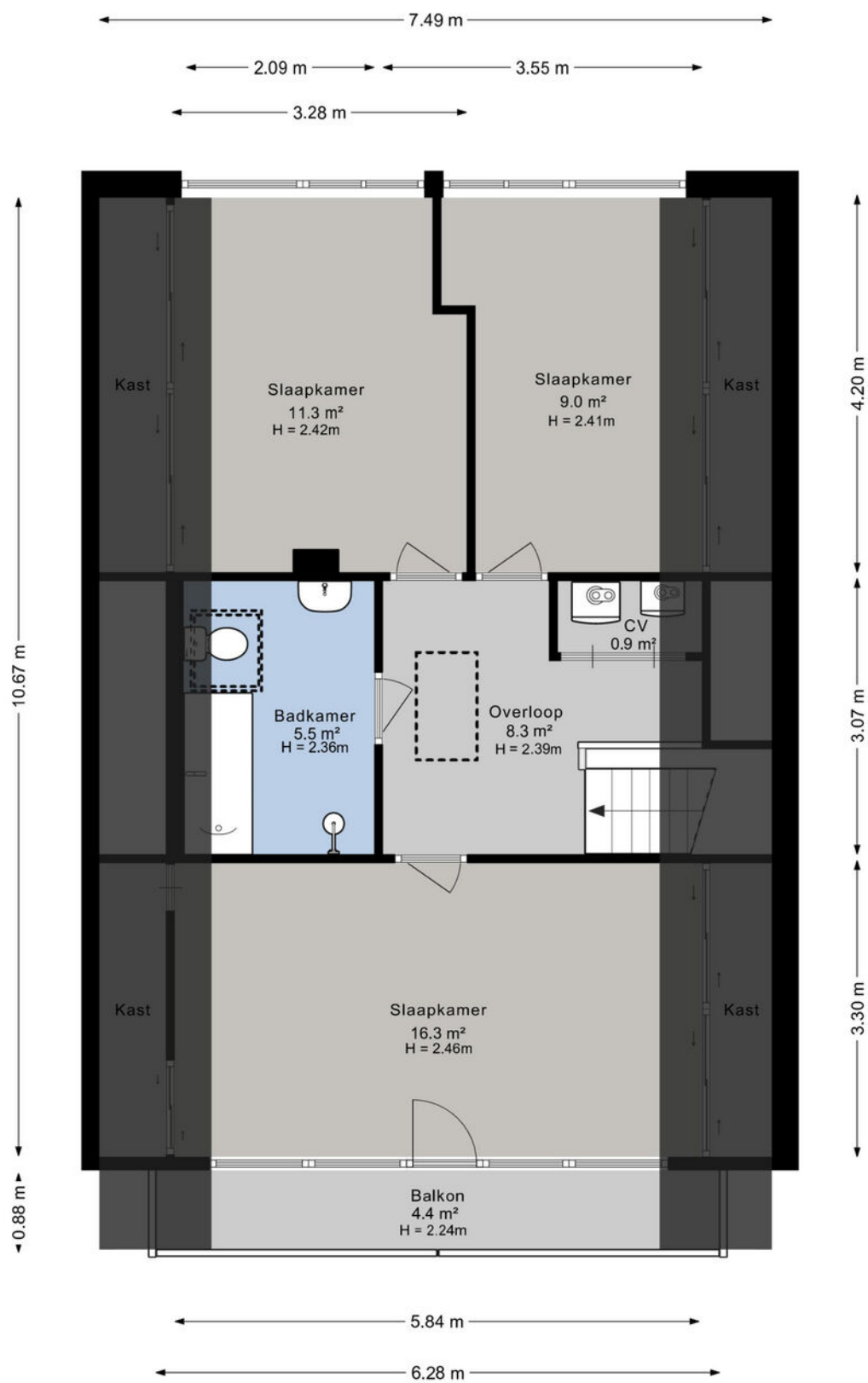
# Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
<b>2e VERDIEPING</b>				
zolder				- toegang via vlizotrap - nokhoogte ca. 1m
<b>BUITEN</b>				
tuin				voorzien van: - gedeelde oprit - grindpartij - gazon - hagen - sierbomen - hardhouten beschoeïng slootzijden - terrassen - vijver
garage				voorzien van: - elektra - water - deur naar tuin - 5.79 x 3.02 meter
theehuisje				voorzien van aluminium delen

# Plattegrond begane grond



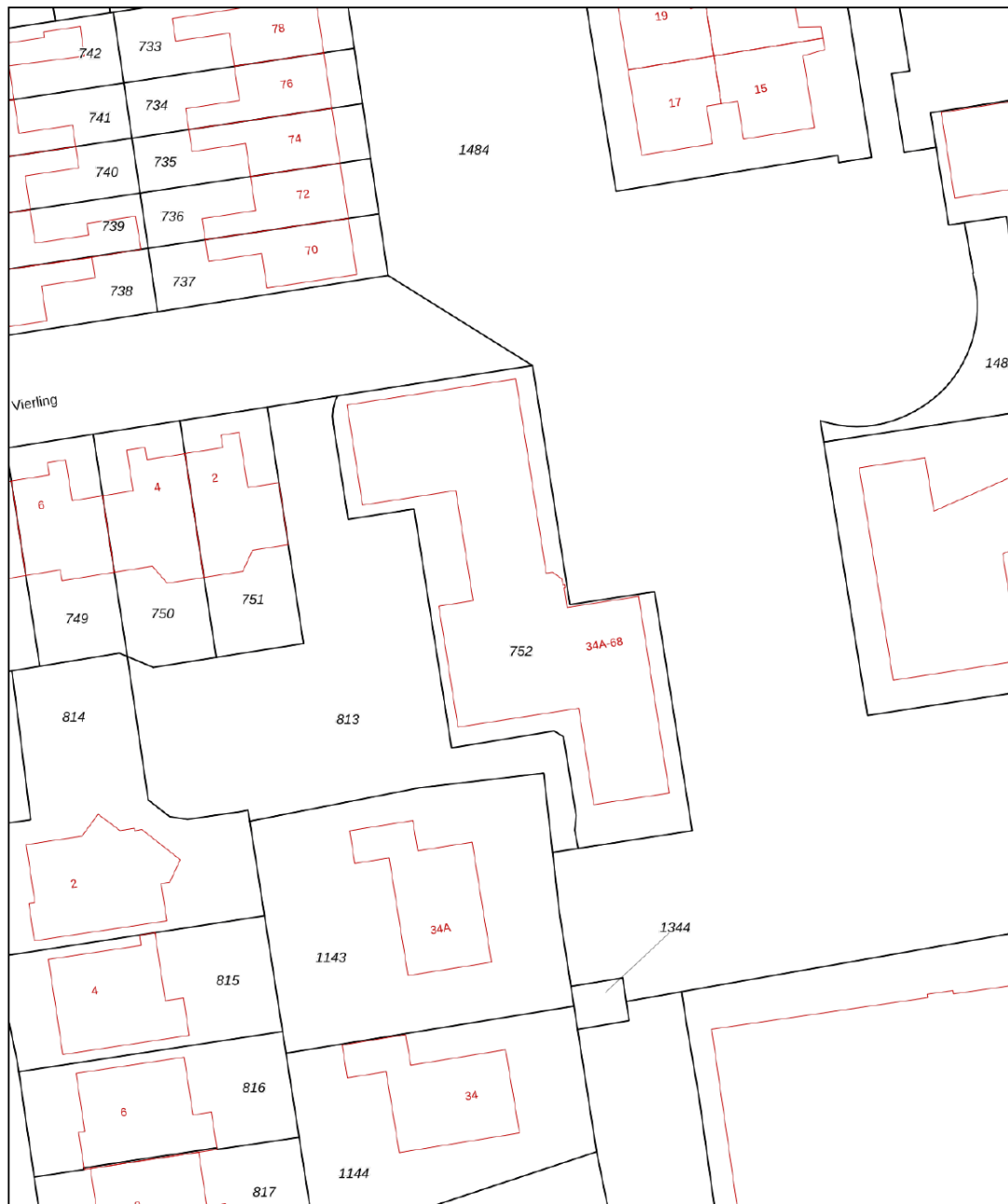
# Plattegrond 1e verdieping




# Kadastrale kaart

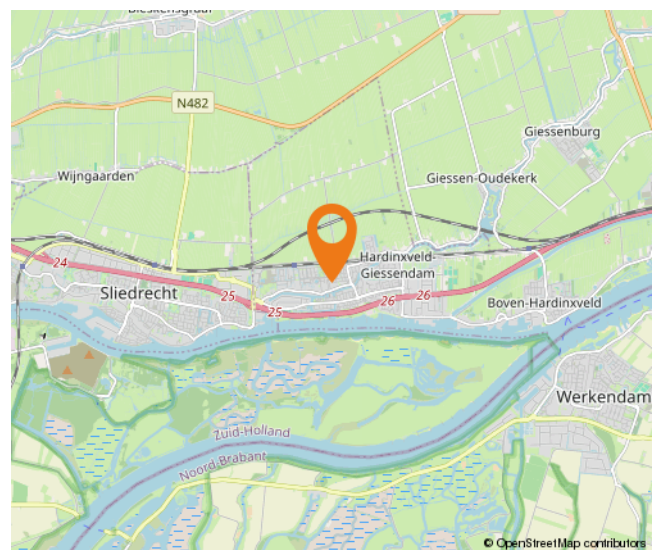
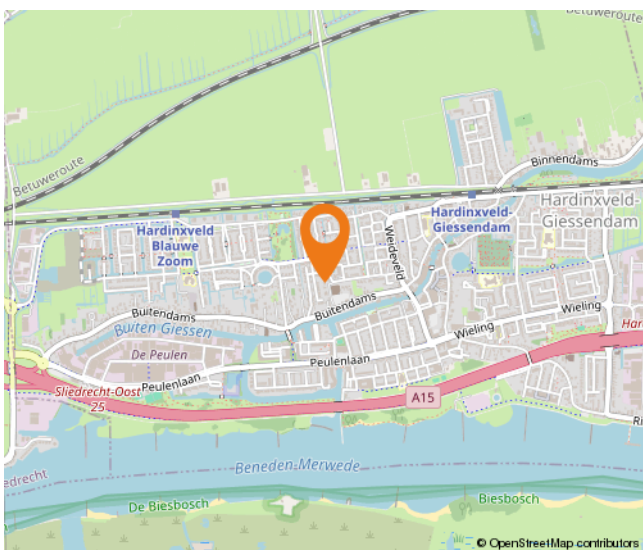
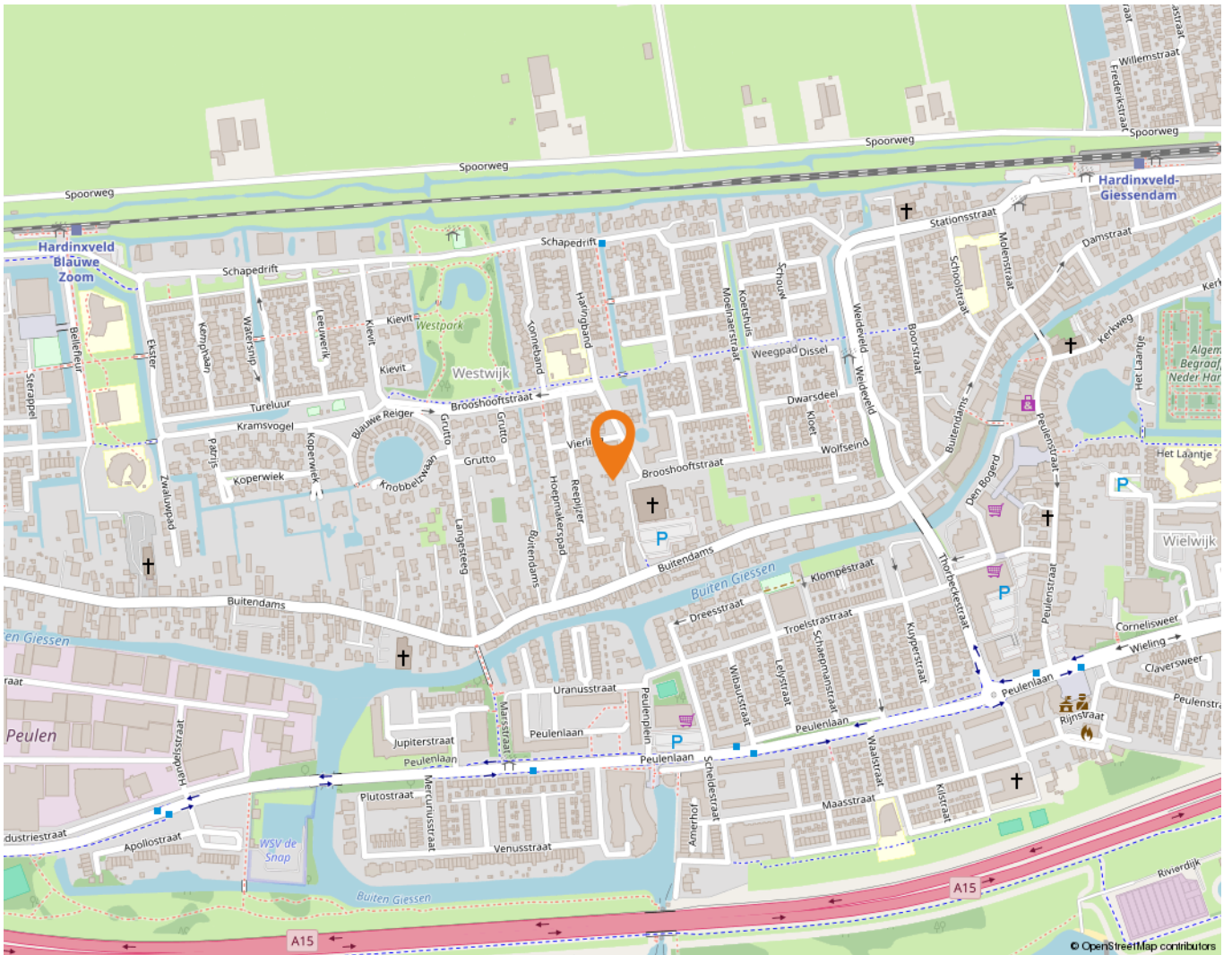
Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>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 752</p>	<p>kadaster</p> 
<p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 maart 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</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>		

# Kaarten



# Wonen in Hardinxveld-Giessendam

Als één van de oudste dorpen in de Alblasserwaard wordt Hardinxveld-Giessendam gekenmerkt door het dorpse karakter.

Alle dagelijkse voorzieningen liggen binnen handbereik. Een breed aanbod van winkels vindt u in het centrum, bij winkelcentrum De Giessenhof midden in het hart van het dorp. Hier zijn winkels te vinden van veelal zelfstandige ondernemers met een passie voor hun producten. Er zijn in het dorp ook diverse speciaalzaken zoals een delicatessenwinkel, een bloemist en kledingboetieks. Verspreid over het dorp zijn meerdere supermarkten aanwezig. Voor verse producten kunnen Hardinxvelders elke zaterdagochtend terecht op de weekmarkt op het plein bij sporthal de Wielewaal – ook een bruisende plek - met diverse kramen.

Het dorp heeft een actief kerk- en verenigingsleven; volleybal, korfbal, voetbal en basketbal zijn de meest gespeelde sporten in het dorp. Maar vergeet ook de watersport niet. Door de ligging aan rivier de Merwede zijn op de zomerdagen veel Hardinxvelders te vinden op deze rivier. Die zomerdag is ook perfect door te brengen bij één van de speeltuinen in het dorp, waaronder een natuurspeeltuin. Even uitrusten? Met een bakje koffie of thee drinken of een lekkere lunch? Allemaal mogelijk in Hardinxveld-Giessendam! Er zijn diverse cafés en restaurants te vinden. Leuk om eens te combineren met een bezoek aan Museum De Koperen Knop bijvoorbeeld. Keuze genoeg in Hardinxveld-Giessendam! Ook wat betreft scholen, want daar is een ruime keuze in. Van bso tot basisschool en niet te vergeten meerdere middelbare scholen.

De gemeente is geografisch gunstig gelegen tussen Rotterdam, Utrecht en Breda. Binnen enkele minuten bevinden inwoners zich op snelweg A15, waarna deze steden binnen ongeveer een half uurtje te bereiken zijn. Liever met de trein op pad? Hardinxveld-Giessendam heeft drie treinstations langs de MerweLingelijn, waarmee rechtstreeks naar Dordrecht, Gorinchem en Geldermalsen gereisd kan worden.



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- vitrages	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- plavuizen	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- Losse koelkast		X	
- Losse vriezer		X	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	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. Beziichtiging

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