



**Peulenstraat-zuid 83**

3371 AL Hardinxveld-Giessendam

Vraagprijs: € 300.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **62 m<sup>2</sup>**

PERCELOPPERVLAKTE: **185 m<sup>2</sup>**

ENERGIELABEL: **G**

# Kenmerken



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



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



Bouwjaar  
**1911**



Aantal slaapkamers  
**3**

Perceeloppervlakte	185 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	44 m <sup>2</sup> (diverse bergingen + garage's + onderhuis)
Overige inpandige ruimte	11 m <sup>2</sup>
Gebouw gebonden buitenruimte	12 m <sup>2</sup> (balkon / terras)
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer voorzien van toilet
Isolatie	grootendeels dubbele beglazing
Verwarming	gaskachels
Warm water	CV ketel, Intergas HR uit 2025
Kozijnen	houten kozijnen
Elektra	5 groepen
Vloeren	houten vloeren
Voorzieningen	buitenzonwering, dakraam, rolluiken
Kruipruimte	nee
Geheid	nee
Energielabel	G
Parkeren	openbaar parkeren, eigen terrein/garage
Tuinligging	achtertuin, 80 m <sup>2</sup> , zuid
Bouwkundige bijzonderheden	er is een bouwkundig rapport beschikbaar

# Charmante dijkwoning

Charmante dijkwoning met dubbele garage in Hardinxveld-Giessendam, perfect voor de echte klusser die houdt van karakter en mogelijkheden. Deze woning biedt volop potentie om geheel naar eigen wens te moderniseren, met behoud van de authentieke sfeer.

De entree bevindt zich aan de zijkant van de woning en leidt naar de hal met meterkast en toegang tot de keuken en badkamer, voorzien van douchekuip en toilet. De keuken staat in verbinding met de woonkamer aan de voorzijde, waar aansluitingen voor een gaskachel aanwezig zijn. Vanuit de keuken bereik je het achterportaal met toegang tot zowel de eerste verdieping als de tuin.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en een bergzolder. De buitenruimte is speels ingedeeld op twee niveaus: via het balkon met houten berging bereik je middels een trap de lagergelegen tuin. Hier vind je maar liefst twee ruime garages, zowel via loopdeuren als elektrisch bedienbare kanteldeuren toegankelijk, en een extra houten berging.

Onder het balkon en een deel van de woning bevindt zich het, lage, onderhuis, ideaal als werkplaats of hobbyruimte.

De woning verkeert bouwkundig in verouderde staat en vraagt om de nodige aandacht en renovatie, wat het juist een uitstekende kans maakt voor kopers die niet terugschrikken voor een grondige aanpak.

Met deze combinatie van ruimte, garages en klusmogelijkheden is dit een unieke kans voor wie graag de handen uit de mouwen steekt.





Keuken



Woonkamer



Badkamer



Hal/entree



Slaapkamer 1



Slaapkamer 2



Slaapkamer 3



Bergzolder



Balkon/terras



Onderhuis





garageboxen



Garageboxen





Voordeur

# Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
<b>BEGANE GROND</b>				
hal / entree	vloertegels	behang+laminaat	zachtboard	toegang tot: - keuken - badkamer - meterkast
badkamer	vloertegels	wandtegels	houten delen	voorzien van: - toilet - douchekuip - raampje
woonkamer	tapijt	behang	zachtboard	voorzien van: - 2x vast raam - aansluiting gashaard
keuken	vinyl	wandtegels	behang	voorzien van: - 4 pits gas kookplaat - afzuigkap - vaste kast - trapkast - 1x vast raam - 2x uitzetraam - rolluik
achterportaal	tapijt	behang	zachtboard	voorzien van: - rolluik binnenzijde toegang tot: - terras - keuken
<b>1e VERDIEPING</b>				
overloop	laminaat	behang	zachtboard	toegang tot: - 3 slaapkamers - bergzolder
slaapkamer 1	tapijt	behang	zachtboard	gelegen aan de voorzijde voorzien van: - 2x draairaam - 1x schuifraam
slaapkamer 2	laminaat	behang	zachtboard	gelegen aan de westzijde voorzien van: - dakraam - knieschotten
slaapkamer 3	laminaat	behang	zachtboard	gelegen aan de achterzijde voorzien van: - 2x vaste kast - 1x vast raam - 2x uitzetraam - 2x draairaam

# Afwerkstaat

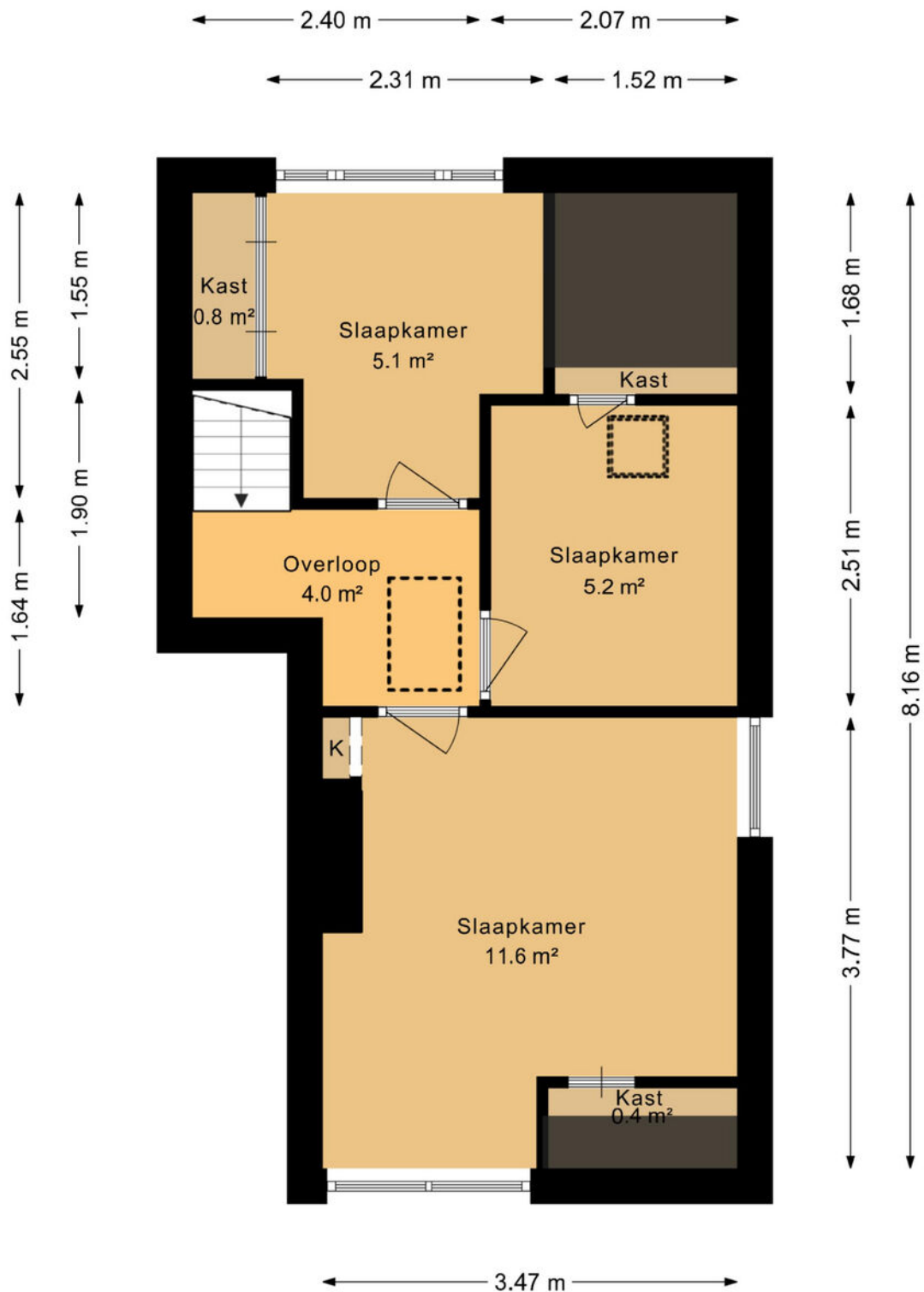
Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
onderhuis (4.27 x 3.32) (hoogte = 1.73m)	tegels	beton	houten balken	voorzien van: - wasbak - werkbank - elektra
<b>BUITEN</b>				
tuin				voorzien van: - balkon met uitvalscherf - moestuin - sierstraatwerk - gras - houthok
garages (5.13 x 5.08)				voorzien van: - 2x loopdeur - 2x elektrische roldeur - elektra
houten berging voorzijde (1.72 x 4.52)				toegang via voorzijde en vanaf terras voorzien van elektra
houten berging achterzijde				voorzien van elektra
Terras (2.55 x 4.82)				toegang tot: - tuin (trap) - houten berging voorzijde

# Plattegrond begane grond



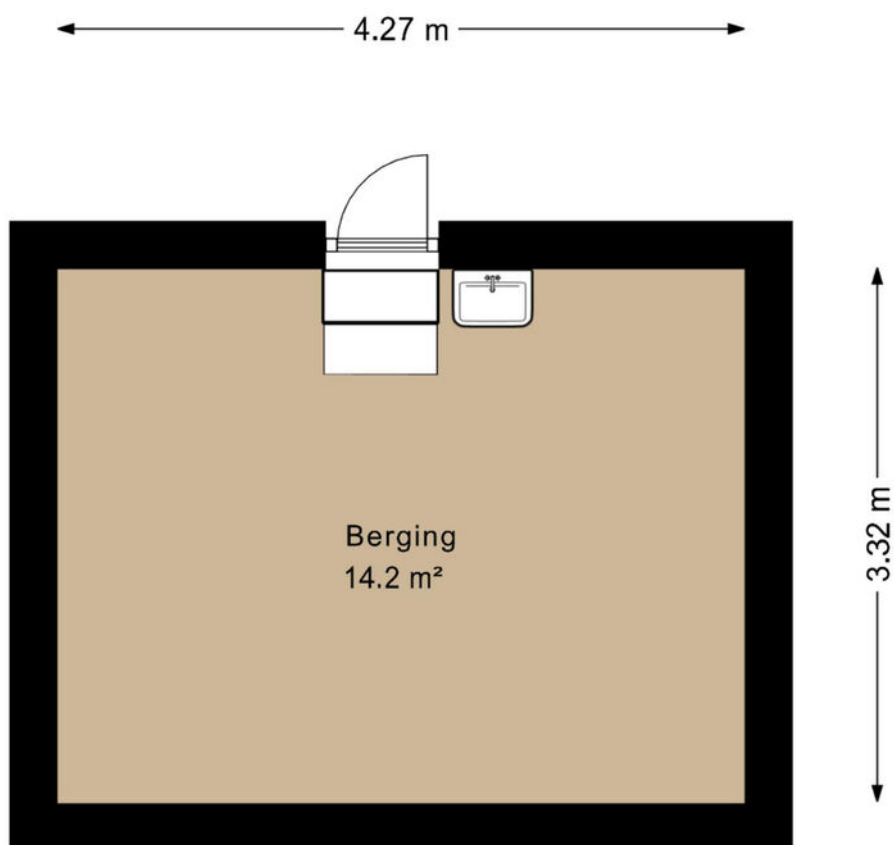
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

# Plattegrond 1e verdieping



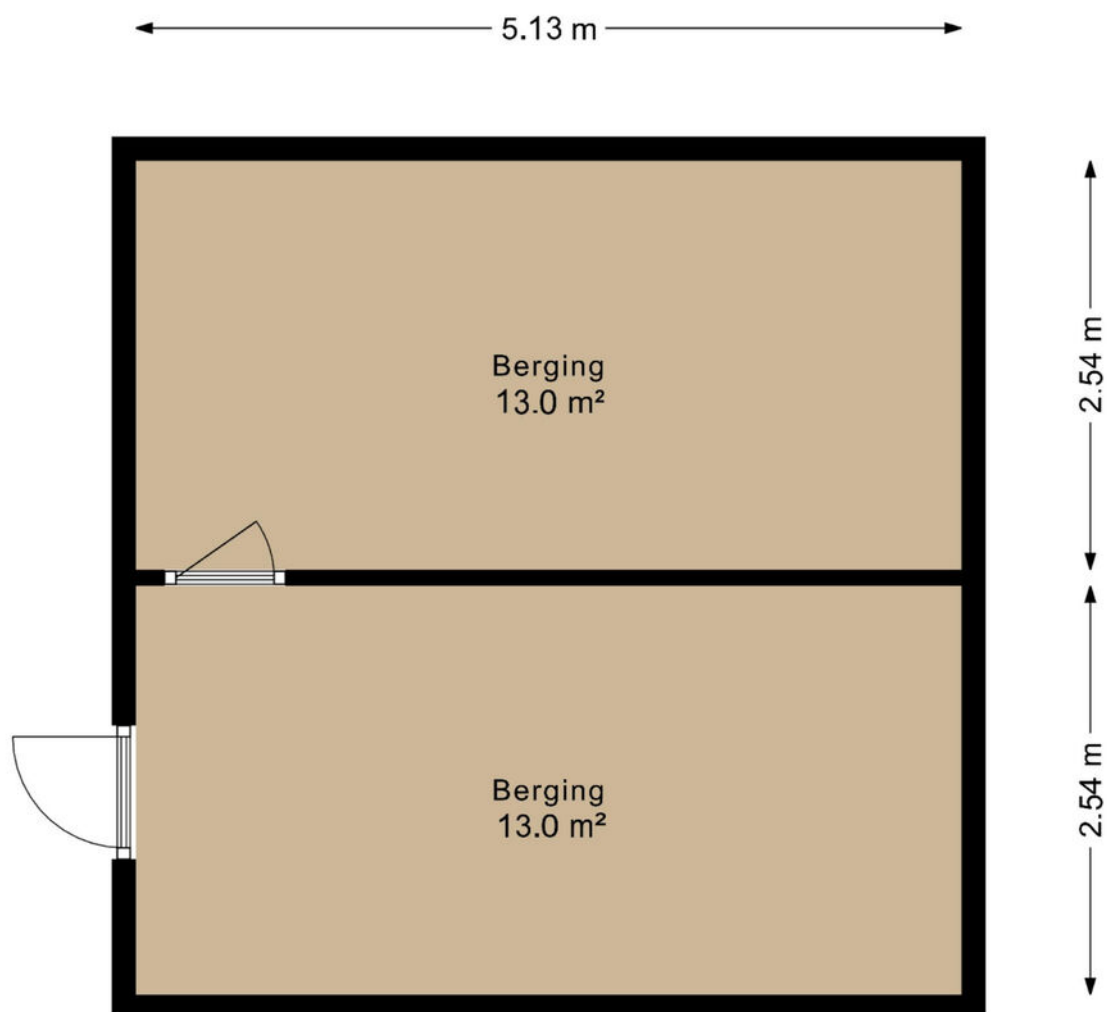
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

# Plattegrond onderhuis



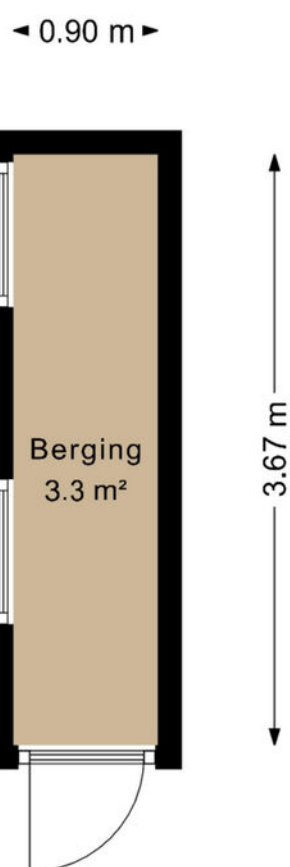
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

# Plattegrond garages



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

# Plattegrond berging



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

# Kadastrale kaart

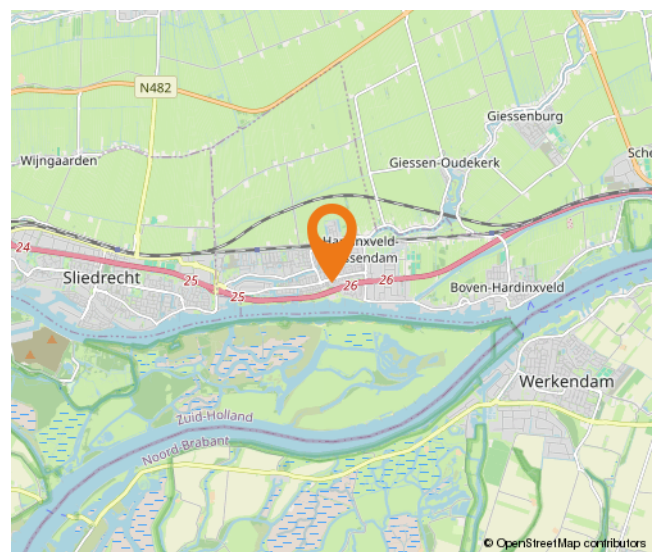
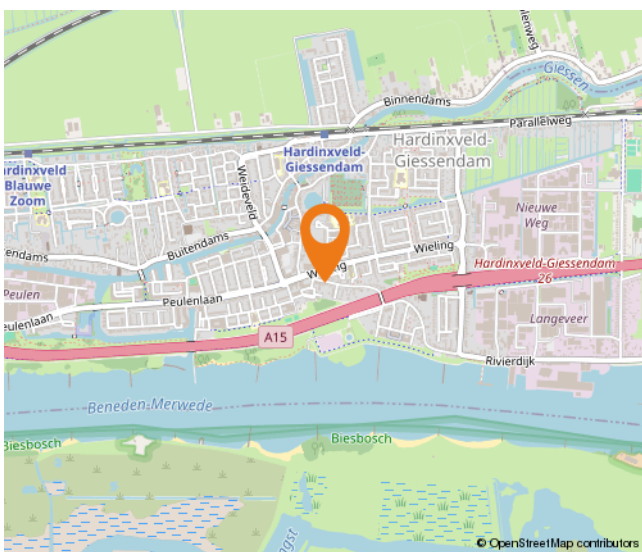
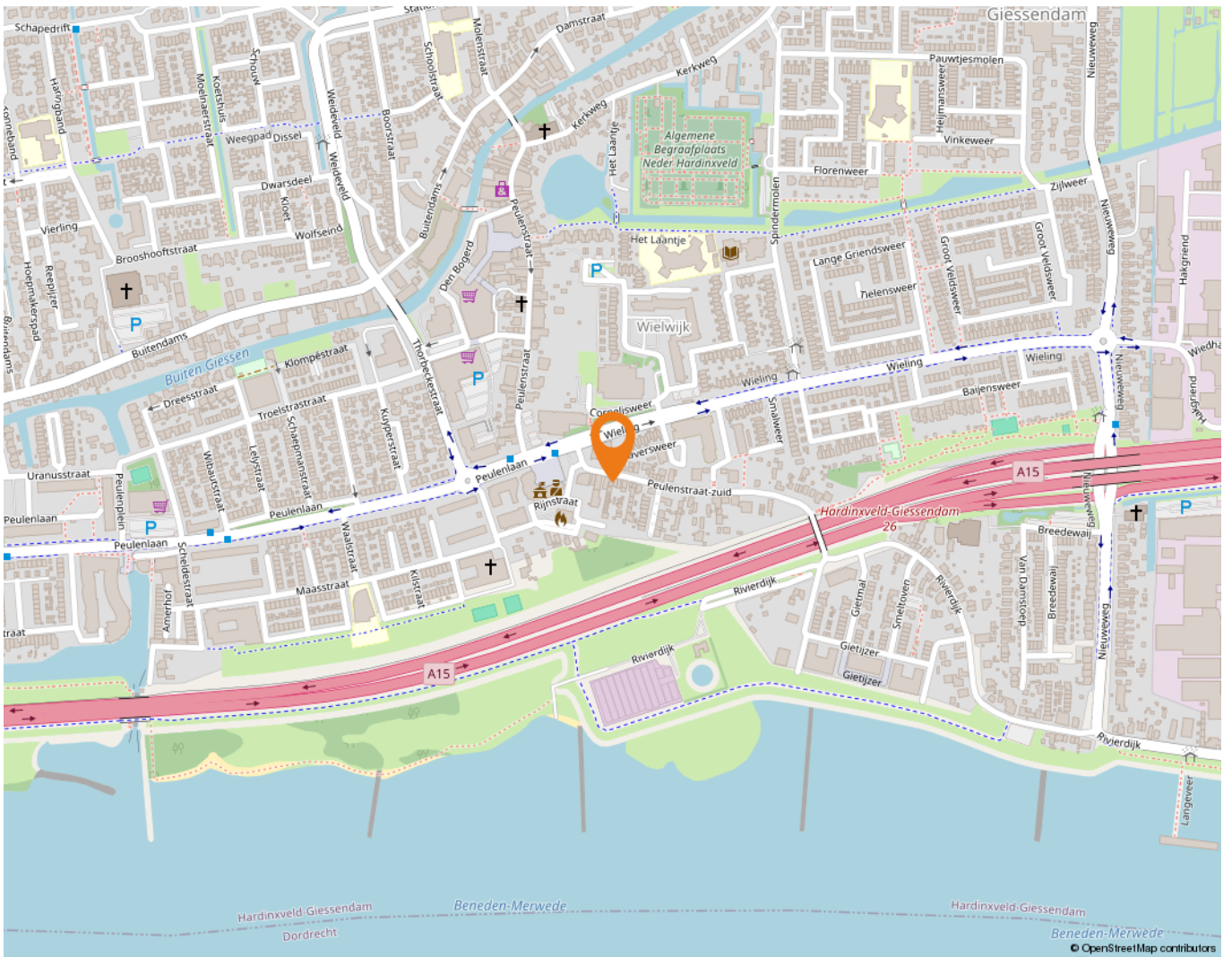
Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Hardinxveld-Giessendam</p> <p>Statie D</p> <p>Perceel 2668</p>	<p><b>kadaster</b></p>
<p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 30 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.



# 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