



alblasserwaard
makelaars & taxateurs



Dreesstraat 19

3371 VR Hardinxveld-Giessendam

Vraagprijs: € 795.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **170 m²**

PERCELOPPERVLAKTE: **276 m²**

ENERGIELABEL: **A**

Kenmerken



Woonoppervlakte
170 m²



Inhoud
560 m³



Bouwjaar
2010



Aantal slaapkamers
4

Perceeloppervlakte	276 m ²
Overige in pandige ruimte	21 m ² (garage + berging)
Gebouw gebonden buitenruimte	13 m ² (dakterras)
Aantal badkamers en toiletten	2 badkamers en 2 toiletten
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Verwarming / warm water	c.v.-ketel Intergas, combiketel uit 2010, vloerverwarming begane grond, gashaard, elektrische boiler eigendom
Kozijnen	volledig hardhout
Elektra	8 groepen, 1 kookgroep, 3 aardlekschakelaars, laadpunt elektrische auto
Vloeren	betonnen vloeren
Voorzieningen	buitenzonwering, mechanische ventilatie, frans balkon, rolluiken, glasvezel kabel, alarminstallatie, waterontharder, rookmelders, 11 zonnepanelen (2014) en 10 zonnepanelen (2024)
Kruipruimte	ja
Geheid	ja
Energielabel	A
Parkeren	openbaar parkeren + op eigen terrein
Tuinligging	achtertuin, 128 m ² , zuidwest

Algemene omschrijving

Stap binnen in deze verrassend ruime en bijzonder lichte geschakelde 2-1-kapwoning van maar liefst 170 m², waar comfort, functionaliteit en een prachtige ligging samenkomen.

Dankzij de royale raampartijen baadt iedere verdieping in een zee van daglicht, wat zorgt voor een aangename en open sfeer in het hele huis. De fraai aangelegde tuin ligt op het zonnige zuidwesten, direct aan het geliefde vaarwater De Giessen en biedt een unieke buitenbeleving. Met meerdere terrassen, verhoogde borders en een verzorgd gazon is dit een plek om in alle rust te genieten van het uitzicht en het water. Hier ervaart u iedere dag een vakantiegevoel.

Op de begane grond aan de voorzijde van de woning bevindt zich de keuken, die dankzij de grote raampartijen tot aan de grond een prettige lichtinval heeft en een mooi zicht biedt op de straatzijde.

De lichte woonkamer vormt het hart van de woning en staat in directe verbinding met de tuin via openslaande deuren. Ook vanuit de praktische berging, die naadloos overloopt vanuit de inpandige garage, is de tuin bereikbaar.

De garage zelf is voorzien van een moderne sectionaaldeur die eenvoudig met vingerafdruk te openen is.



Algemene omschrijving

Op de eerste verdieping vindt u drie comfortabele slaapkamers en maar liefst twee badkamers. De eerste badkamer is compleet uitgerust met een ligbad, toilet en een stijlvol wastafelmeubel. De tweede badkamer beschikt over een inloopdouche en wastafel, ideaal voor een gezin of logés.

De tweede verdieping is grotendeels ingericht als open zolderruimte en momenteel in gebruik als werkplek, met toegang tot een vierde slaapkamer. De ruimte biedt diverse indelingsmogelijkheden, waaronder het realiseren van een extra (vijfde) slaapkamer. In een aparte ruime nis bevinden zich de cv- en mechanische ventilatie-installaties.

De bergzolder is te bereiken via een vliztrap op de open zolderruimte en is in de nok circa 1.34 meter hoog. Een praktische extra bergruimte in deze riante woning.

Ook duurzaamheid heeft hier volop aandacht gekregen. De woning beschikt over energielabel A, is optimaal geïsoleerd en voorzien van maar liefst 21 zonnepanelen. Kortom, een complete en veelzijdige woning op een unieke locatie. Wonen aan de Giessen is voor velen een droom en die droom kan nu werkelijkheid worden.







Keuken





Woonkamer



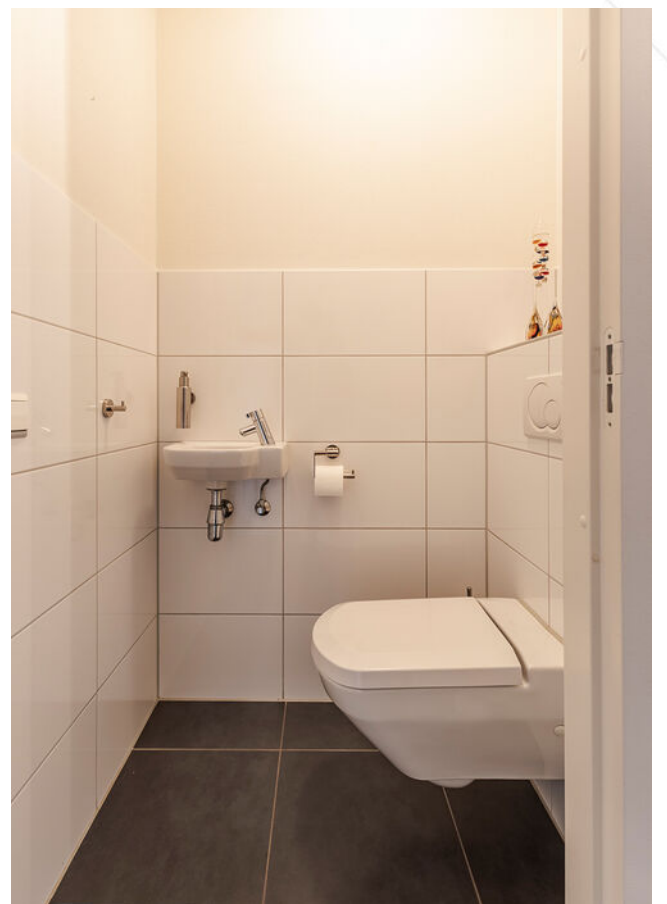




Entree woning



Hal



Toilet



Slaapkamer 1



Toegang tot dakterras



Dakterras



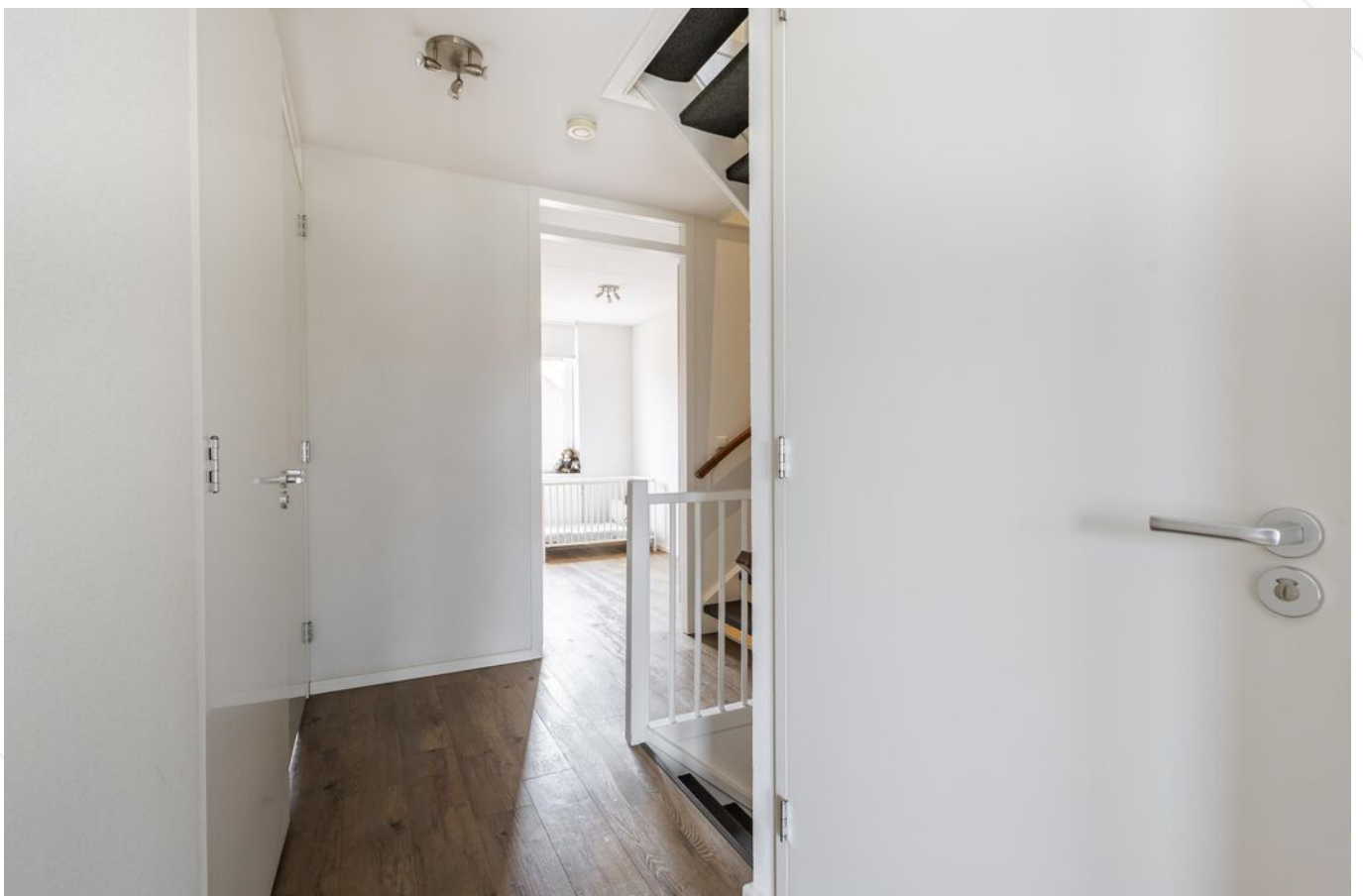


Slaapkamer 2





Slaapkamer 3



Overloop 1e verdieping



Badkamer 1





Badkamer 2





Overloop 2e verdieping / werkruimte





Slaapkamer 4





Garage / berging













Achtertuin



Bovenaanzicht tuin













Voorzijde woning





Voorzijde woning



Straatbeeld

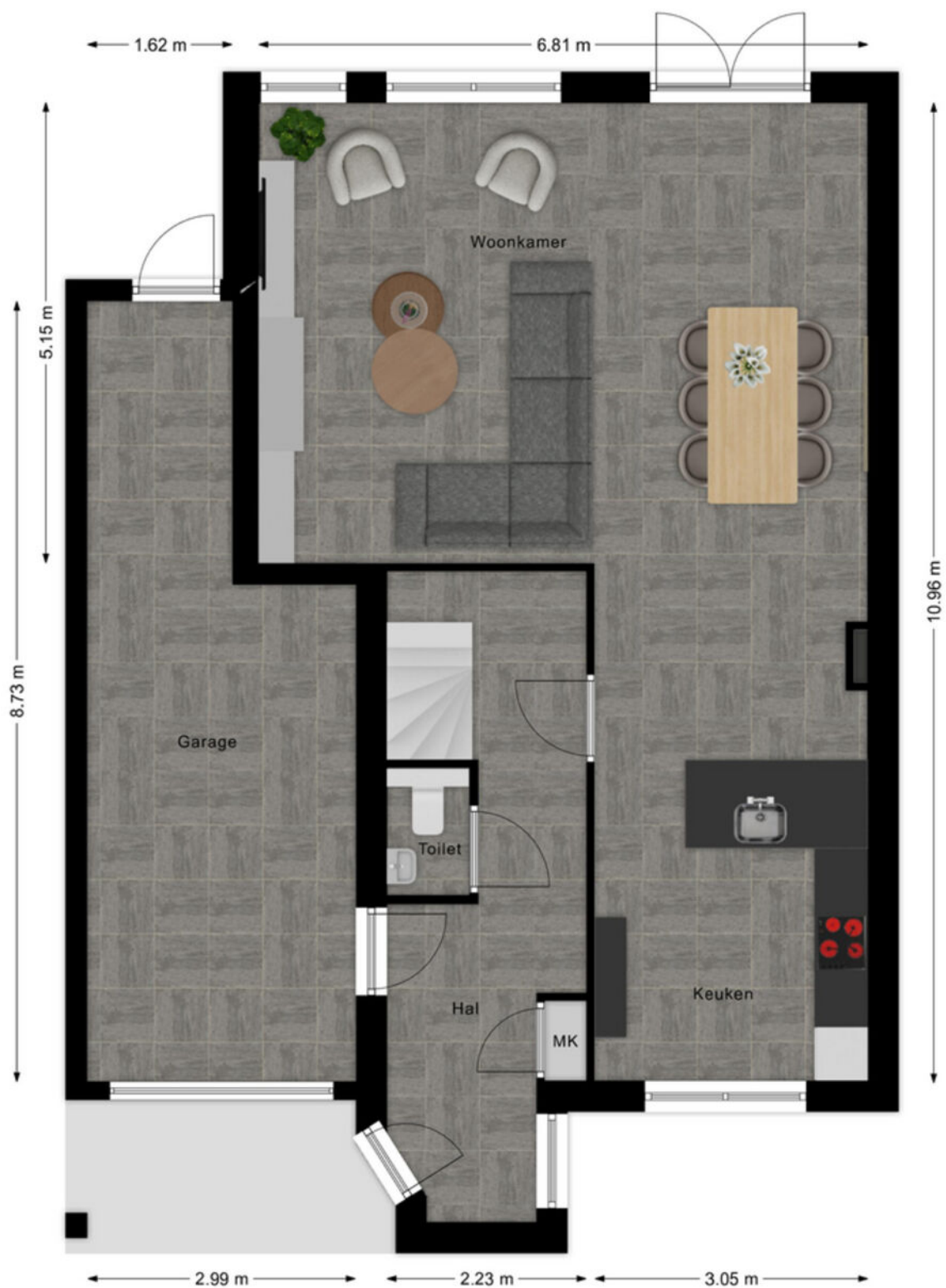
Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
hal / entree	PVC delen + vloerverwarming	spachtelputz	sputwerk	voorzien van: - meterkast - droogloopmat toegang tot: - toilet - voorraadkast - trapopgang 1e verdieping - keuken - garage - garderobe
toilet	vloertegels	wandtegels / spachtelputz	sputwerk	voorzien van: - inbouwtoilet - fonteintje
woonkamer	PVC delen + vloerverwarming	spachtelputz / behang	sputwerk	voorzien van: - 2x raampartij - dubbel openstaande deuren aan de achterzijde met hordeuren - gashaard toegang tot open keuken voorzijde
keuken	PVC delen + vloerverwarming	spachtelputz	sputwerk	voorzien van: - koelkast - (combi)magnetron - vaatwasmachine - afzuigkap - close-in-boiler - hoekcarrousel - raampartij met 2x vast venster
voorraadkast	PVC delen + vloerverwarming	spachtelputz	onderzijde trap (hout)	voorzien van bergruimte
1e VERDIEPING				
overloop	PVC delen	spachtelputz	sputwerk	toegang tot: - 3 slaapkamers - 2 badkamers - trapopgang 2e verdieping
slaapkamer 1	PVC delen	behang	sputwerk	gelegen aan de achterzijde met uitzicht op de Giessen voorzien van: - openstaande deuren met hordeur en frans balkon - loopdeur met hor naar dakterras met uitzicht over de wijk - rolluiken
slaapkamer 2	PVC delen	behang	sputwerk	gelegen aan de voorzijde voorzien van: - 2x openstaande deuren met hordeur, Frans balkon en rolluiken
slaapkamer 3	PVC delen	behang / spachtelputz	sputwerk	gelegen aan de voorzijde voorzien van 1 draaikierraam

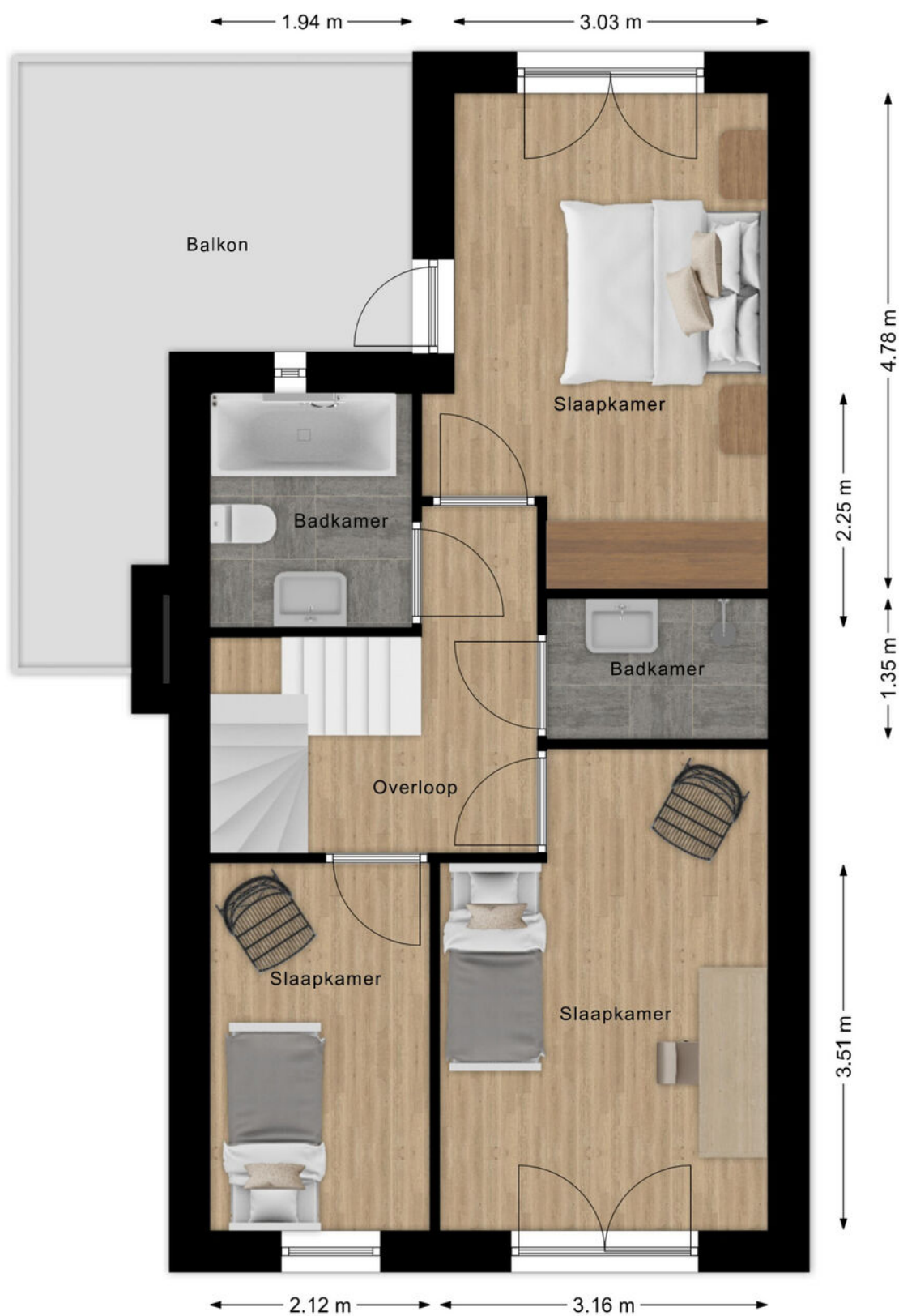
Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
VERVOLG 1e VERDIEPING				
badkamer 2	vloertegels	wandtegels	sputwerk	voorzien van: - afsluitbare douche - wastafel - spiegelkast
2e VERDIEPING				
overloop	PVC delen	spachtelputz	gipsplaten	open zolderruimte nu als kantoorruimte, slaapkamers mogelijk voorzien van: - raampartij in puntvorm met 1x openslaand raam en 3x vast raam toegang tot zolder middels vlizotrap
slaapkamer 4	PVC delen	spachtelputz	plaatmateriaal / Agnes plafondplaten	gelegen aan de voorzijde voorzien van: - kunststof dakkapel met 1x vast raam en 2 x draai-kiepraam met raamhor - rolluiken toegang tot: - open zolder - kantoorruimte
inloop-nis	PVC delen	spachtelputz	gipsplaten	voorzien van: - cv-opstelling - mechanische ventilatie
3e VERDIEPING				
zolder				nokhoogte circa 1.34 meter bereikbaar middels vlizotrap
BUITEN				
achtertuin				voorzien van: - terras (60 x 60 tegels) - uitval(zonne)schermbord - gazon / plantenborders - Prunusbomen - hardhouten vlonder + elektra-aansluiting - vis-/boot- en zwemsteiger - siergrind
garage / berging				voorzien van: - sectionaldeur - witgoed- en wateraansluiting - PVC-delen - loopdeur naar achtertuin
voortuin	60 x 60 tegels			voorzien van: - autolader - beplanting - taxushaag

Plattegrond begane grond



Plattegrond 1e verdieping



Plattegrond 2e verdieping




Kadastrale kaart

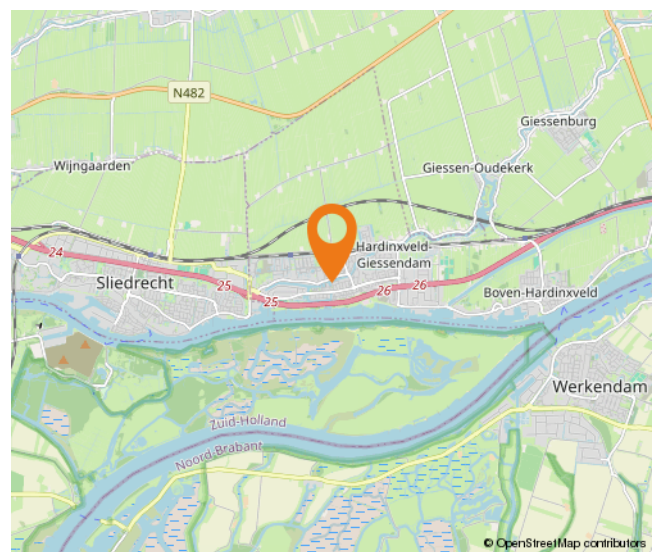
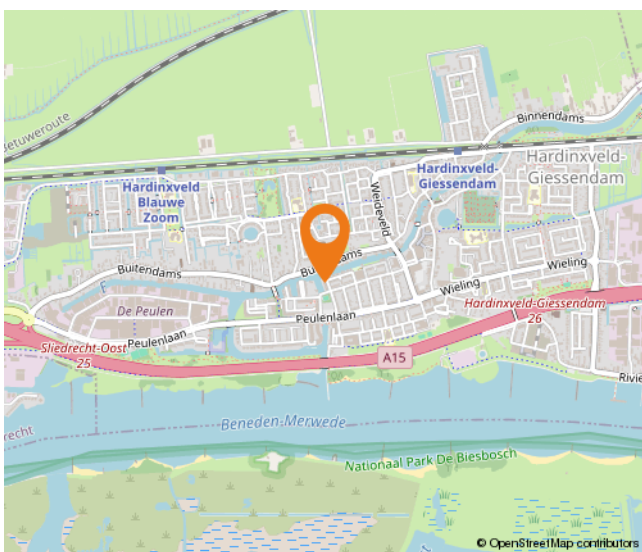
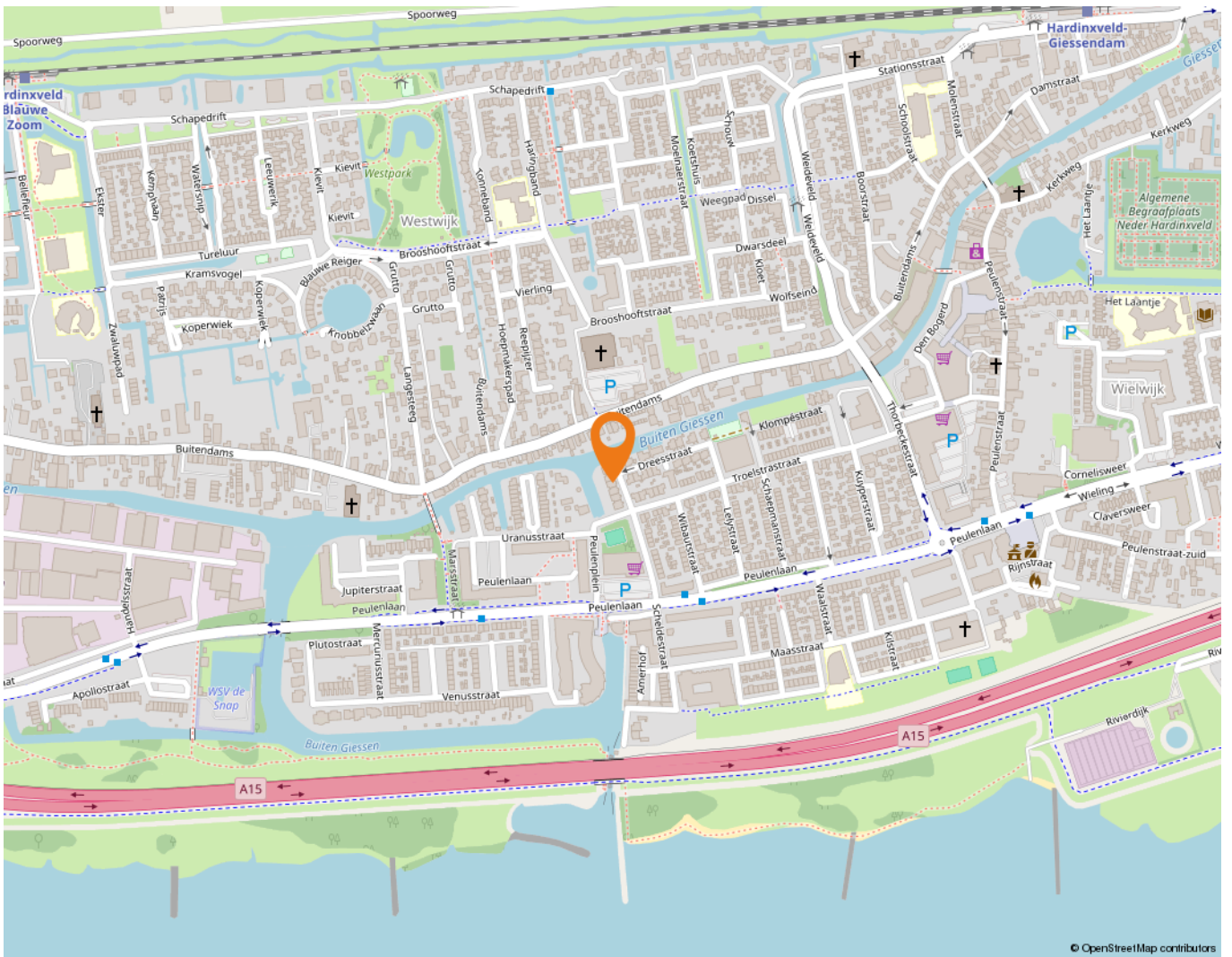
Kadastrale kaart

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>Sectie E</p> <p>Perceel 1413</p>	<p>kadaster</p> 
<p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 7 december 2024 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 bespeelde 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
Woning - Interieur			
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- 6 kasten en 4 bureauopstellingen	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- pvc op alle verdiepingen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
- keukenboiler	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- Handdouche boven bad	X		
- 2e badkamer met wastafel, douchecabine en spiegelkast	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto			X
waterornament (met kapotte pomp)	X		
tuinverlichting (werkt deels)	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Beplanting	X		
vlonder aan het water	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- Vlaggenstokhouder 1e verdieping	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 nieuwbouwontwikkelingen 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