



alblasserwaard
makelaars & taxateurs



Buitendams 111

3371 BB Hardinxveld-Giessendam

Vraagprijs: € 259.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **45 m²**

PERCELOPPERVLAKTE: **72 m²**

ENERGIELABEL: **D**

Kenmerken



Woonoppervlakte
45 m²



Inhoud
252 m³



Bouwjaar
1918



Aantal slaapkamers
1

| | |
|-------------------------------|--|
| Perceeloppervlakte | 72 m ² |
| Overige inpandige ruimte | 26 m ² (berging + woonkamer) |
| Aantal badkamers en toiletten | 1 badkamer en 1 toilet |
| Isolatie | dakisolatie, muurisolatie, gedeeltelijk vloerisolatie, dubbel glas |
| Verwarming / warm water | CV-ketel Intergas, combiketel uit 2012 |
| Kozijnen | deels hout / 1 kunststof venster (1e verdieping) |
| Elektra | 5 groepen, 1 kookgroep, 1 aardlekautomaat t.b.v. de wasmachine, 2 aardlekschakelaars |
| Vloeren | beton: souterrain hout: dijkniveau en 1e verdieping |
| Voorzieningen | mechanische ventilatie |
| Kruipruimte | nee |
| Geheid | nee |
| Energielabel | D |
| Parkeren | openbaar parkeren en op eigen terrein |
| Tuinligging | zonneterras, 18 m ² , zuidwest |

Karakteristiek en sleutelklaar

Wonen met sfeer, een vleugje historie én het gemak van nu? Deze charmante dijkwoning uit 1918 heeft het allemaal! Gelegen op loopafstand van het centrum van Hardinxveld-Giessendam én verdeeld over maar liefst 3 woonlagen, is dit een ideale starterswoning voor wie nét even iets leukers zoekt dan standaard.

Zo zit het in elkaar:

Op dijkniveau stap je via een kleine hal met meterkast binnen in de gezellige keuken met eethoek. Echt zo'n plek waar je 's ochtends rustig wakker wordt met een kop koffie of 's avonds lekker lang natafelt. Ook vind je hier een separaat toilet.

Een verdieping lager, in het souterrain, bevindt zich de knusse woonkamer. Door het venster in de zijgevel voelt dit als volwaardige leefverdieping. Aangrenzend ligt een goed afgewerkte inpandige berging/bijkeuken. Deze is super praktisch! Vanuit hier loop je zo het terrasje naast de woning op. Een fijne plek om even buiten te zitten.

De plafondhoogte van de woonkamer is net onder de 2.00 meter, waardoor het officieel niet als woonoppervlakte telt, maar in de praktijk is dit juist een verrassend fijne en goed bruikbare woonlaag.

Op de bovenste verdieping vind je de slaapverdieping: een overloop, een ruime slaapkamer met een prachtige nokhoogte en balken in het zicht. Sfeervoller wordt het bijna niet! Daarnaast is er een fijne badkamer met douche, wastafel en witgoed aansluitingen. Hier woon je in een huis met karakter, maar zonder gedoe. Gewoon verhuizen en genieten. Zie jij jezelf hier al wonen?





Eetkamer





Eetkamer met trapopgang 1e verdieping



Trapopgang 1e verdieping en toegang souterrain



Keuken





Keuken





Woonkamer



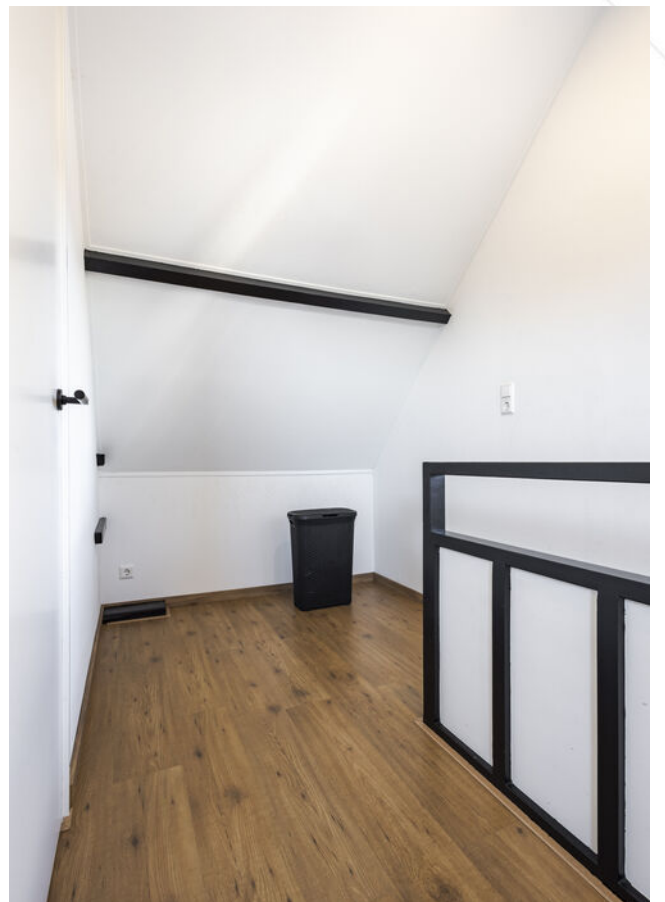


Opslagruimte / bijkeuken





Overloop 1e verdieping





Slaapkamer



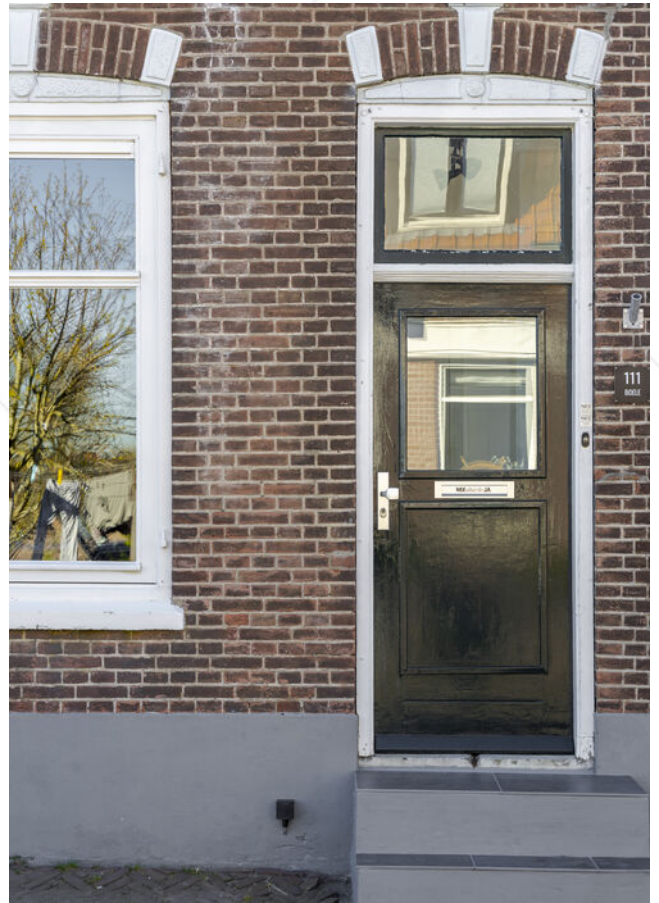


Badkamer





Voorzijde woning



Entree



Hal



Toilet



Voorzijde woning



Straatbeeld



Terras westzijde





Straatbeeld



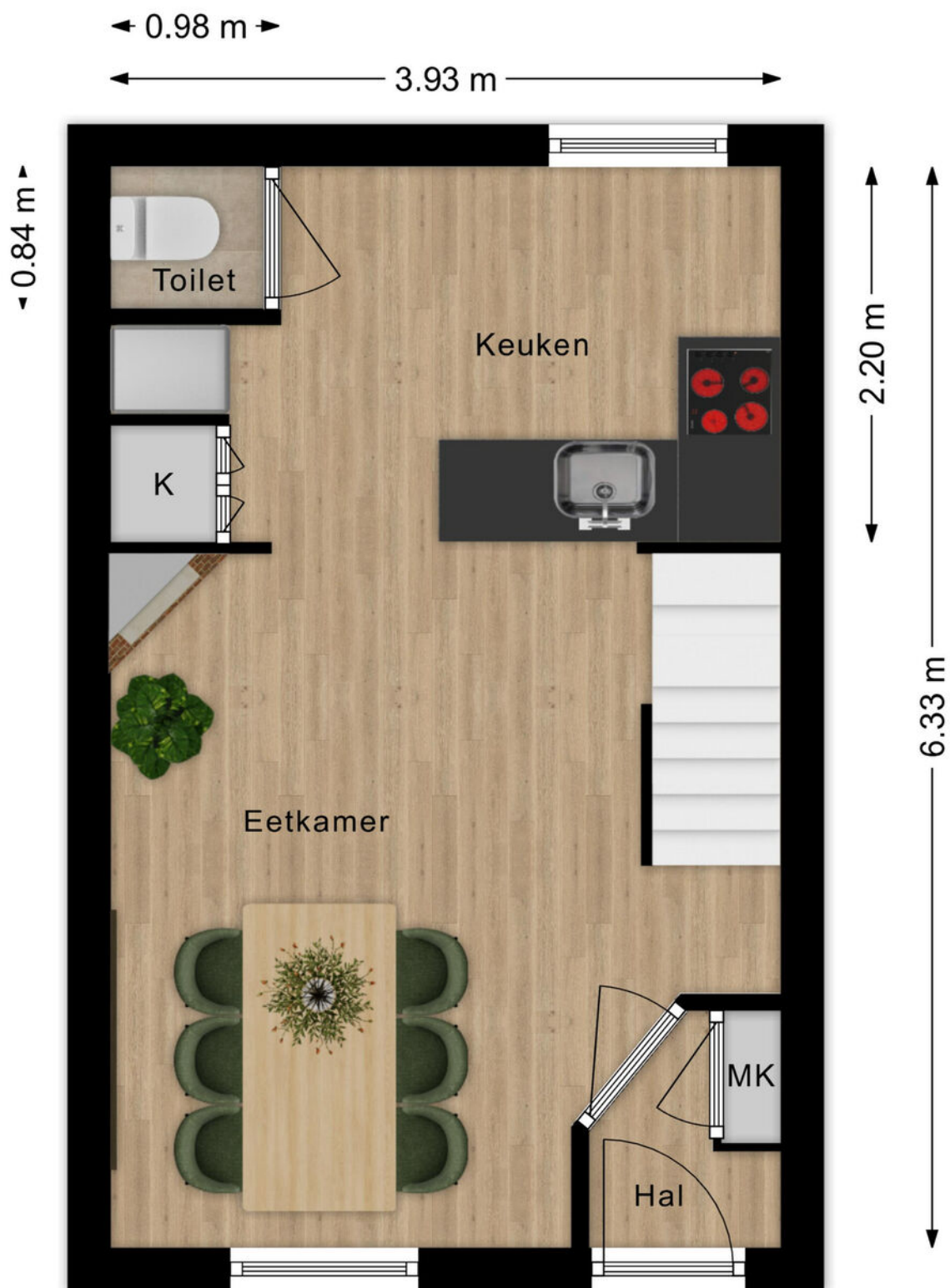
Afwerkstaat

| Ruimte | Vloer | Wanden | Plafond | Kenmerken |
|----------------------|-------------------------|--------------------------------|-------------------------|---|
| BEGANE GROND | | | | |
| hal / entree | droogloopmat / laminaat | houten panelen | stucwerk | voorzien van: - garderobekast - meterkast toegang tot : - eetkamer - keuken |
| eetkamer | laminaat | houten delen + glasvliesbehang | plafond platen | voorzien van eetgedeelte toegang tot: - open keuken - 1e verdieping - souterrain |
| keuken | laminaat | stucwerk | plafond platen | open keuken met hoekopstelling, voorzien van: - vaatwasmachine - 4-pits gaskookplaat - eetbar - koffiecormer - dubbele vaste kast toegang tot toilet |
| toilet | vloertegels | wandtegels + stucwerk | stucwerk | voorzien van: - inbouwtoilet - afzuigstelsm |
| SOUTERRAIN | | | | |
| woonkamer | laminaat | stucwerk | balken + stucwerk | voorzien van: - venster in westgevel - nis toegang tot: - berging - opslagruimte |
| opslagruimte | betontegels | steensmuur | houten delen | voorzien van CV-opstelling |
| berging | vloertegels | stucwerk | stucwerk + inbouwspots | afmeting circa 2.10 x 4.18 meter toegang tot terras (circa 18 m ²) |
| 1e VERDIEPING | | | | |
| overloop | laminaat | houten delen + glasvliesbehang | plafond platen | voorzien van: - venster in westgevel - balustrade toegang tot: - badkamer - open slaapgedeelte |
| slaapgedeelte | laminaat | houten delen + glasvliesbehang | plafond platen | voorzien van: - balken en nokhoog plafond - dakvenster aan noordzijde |
| badkamer | vloertegels | wandtegels | balken + plaatmateriaal | voorzien van: - douchegelegenheid - wastafel - witgoedaansluitingen - dakvenster aan zuidzijde |

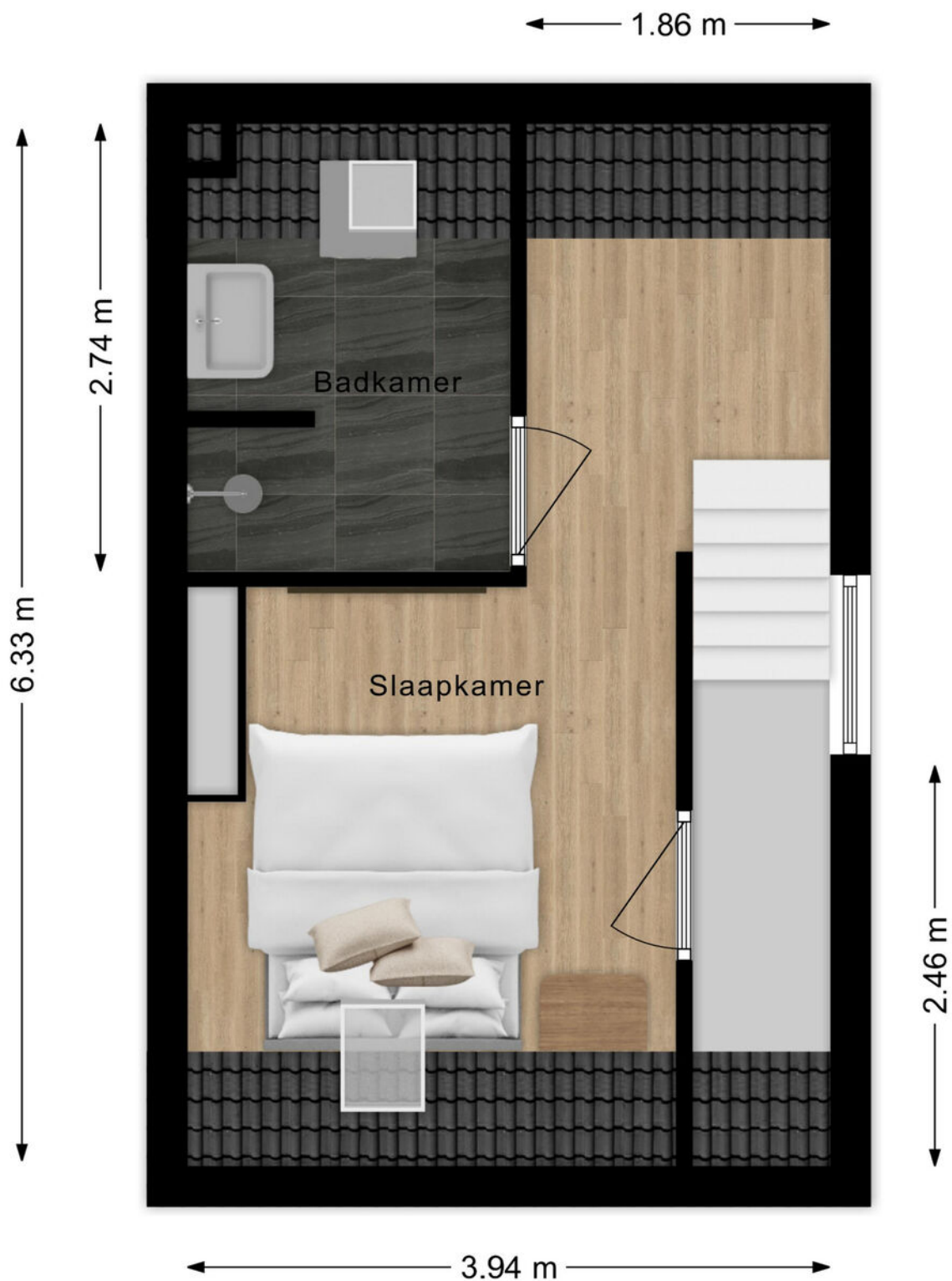
Plattegrond souterrain



Plattegrond begane grond



Plattegrond 1e verdieping



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



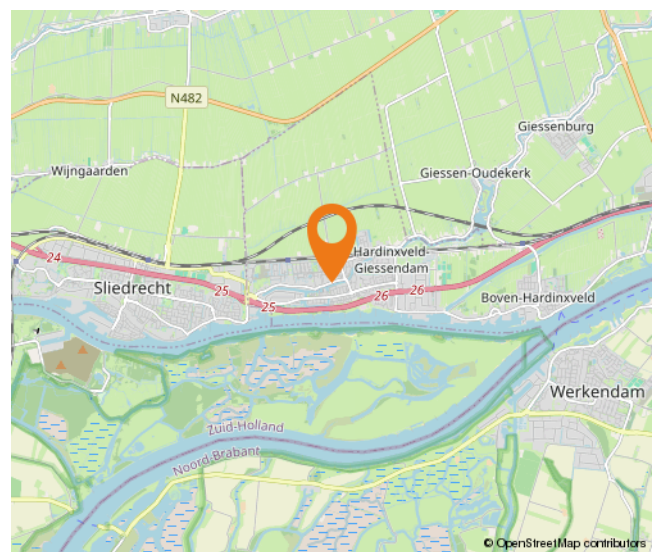
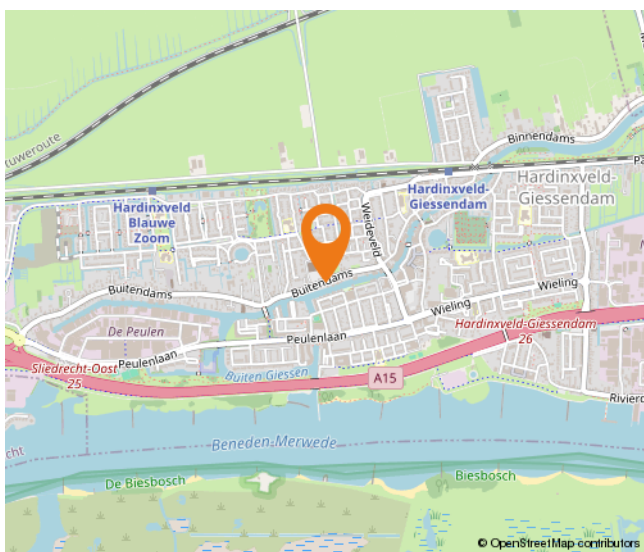
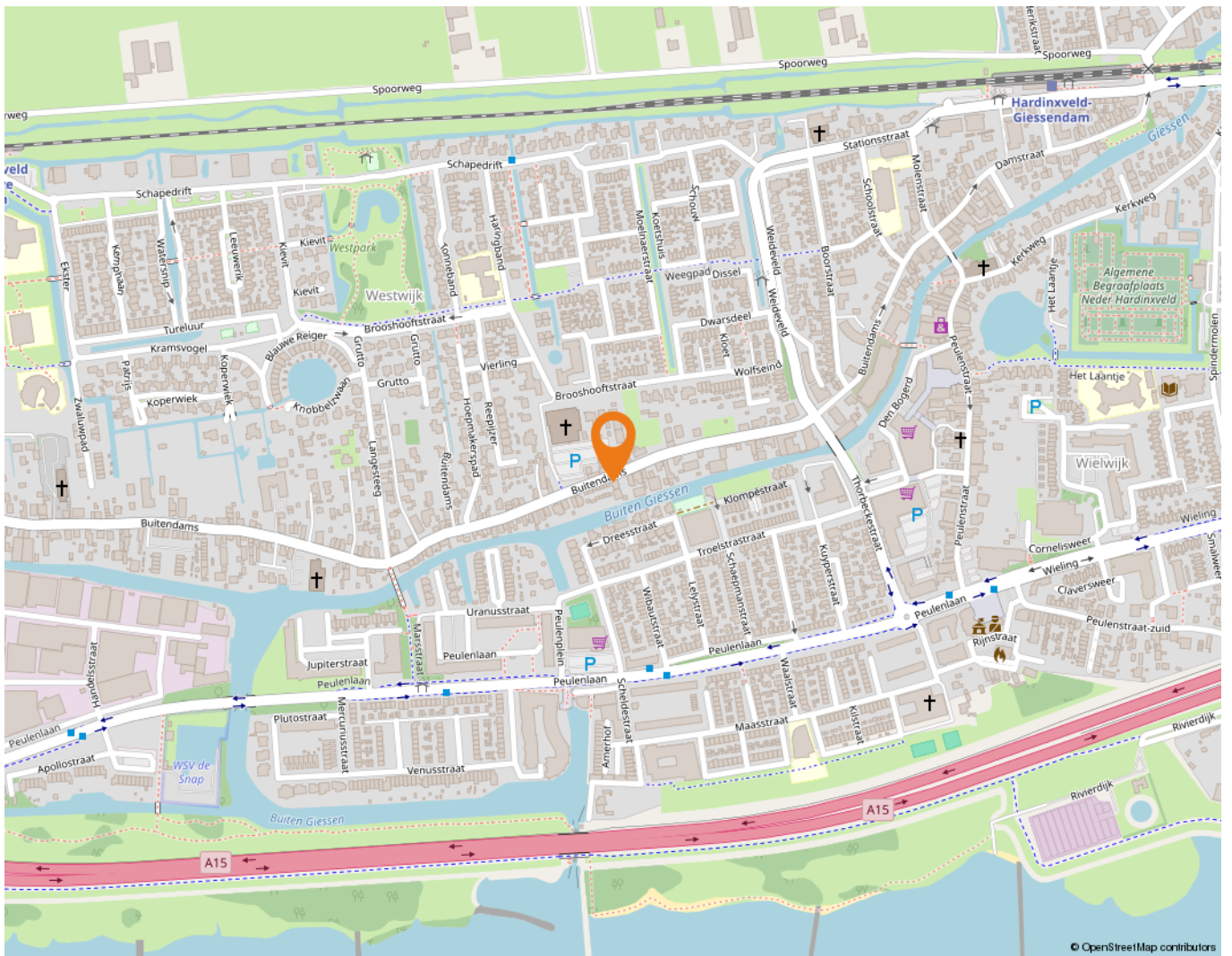
0 5 10 15 20 25m

| | | |
|--|--|--|
| <p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>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>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Hardinxveld-Giessendam</p> <p>Sectie F</p> <p>Perceel 2384</p> | <p>kadaster</p>  |
|--|--|--|

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 24 februari 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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 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 | | | |
| Designradiator(en) | X | | |
| Verlichting, te weten | | | |
| - inbouwspots/dimmers | | | X |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers | X | | |
| - losse (hang)lampen | X | | |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten | | | |
| - jaloezieën | X | | |
| - (losse) horren/rolhorren | X | | |
| Vloerdecoratie, te weten | | | |
| - laminaat | X | | |
| Woning - Keuken | | | |
| Keukenblok (met bovenkasten) | X | | |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten | | | |
| - (gas)fornuis | X | | |
| - afzuigkap | X | | |
| - koel-vriescombinatie | | X | |
| - vaatwasser | | | X |
| Woning - Sanitair/sauna | | | |
| Toilet met de volgende toebehoren | | | |
| - toilet | X | | |
| - toiletrolhouder | X | | |
| - toiletborstel(houder) | | X | |
| Badkamer met de volgende toebehoren | | | |
| - douche (cabine/scherm) | X | | |
| - wastafel | X | | |
| - wastafelmeubel | X | | |
| Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing | | | |
| (Voordeur)bel | X | | |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie | X | | |
| (Klok)thermostaat | X | | |

Lijst van zaken

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---|---------------|----------|--------------|
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting | X | | |
| Warmwatervoorziening, te weten | | | |
| - CV-installatie | X | | |
| Tuin - Inrichting | | | |
| Tuinaanleg/bestrating | X | | |
| Tuin - Verlichting/installaties | | | |
| Buitenverlichting | X | | |
| Tuin - Overig | | | |
| Overige tuin, te weten | | | |
| - vlaggenmast(houder) | X | | |
| - Tuin set incl. kussens | | | 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