



**ablasserwaard**  
makelaars & taxateurs



## Saturnusstraat 13

3371 TL Hardinxveld-Giessendam

Vraagprijs: € 359.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **104 m<sup>2</sup>**

PERCELOPPERVLAKTE: **149 m<sup>2</sup>**

ENERGIELABEL: **B**

# Kenmerken



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



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



Bouwjaar  
**1970**



Aantal slaapkamers  
**4**

Perceeloppervlakte	149 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	7 m <sup>2</sup> (berging)
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer en 1 separaat toilet
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Verwarming + warm water	c.v.-ketel Intergas uit 2014
Kozijnen	kunststof kozijnen, 1 houten dakraam
Elektra	7 groepen, 2 aardlekschakelaars
Vloeren	begane grond: beton, 1e en 2e verdieping: hout
Voorzieningen	dakraam, rolluiken, tv kabel, glasvezel kabel, 5 zonnepanelen, natuurlijke ventilatie
Kruipruimte	ja
Geheid	ja
Energielabel	B
Parkeren	openbaar parkeren
Tuinligging	achtertuin, 60 m <sup>2</sup> , oost
Bouwkundig	De betonnen begane grondvloer is van het merk Kwaaitaal. Deze vloer is gerepareerd en verstevigd met vloerliggers door een professioneel bureau.

# Solide basis

Ben je op zoek naar een ruime gezinswoning met karakter én potentie? Deze robuuste jaren '70 woning biedt precies dat. Dankzij de grote raampartijen geniet je hier van een heerlijke hoeveelheid daglicht, wat elke ruimte een open en prettige sfeer geeft.

De woning is door de jaren heen goed (na)geïsoleerd en voorzien van zonnepanelen, wat resulteert in een comfortabel woonklimaat en een gunstig energielabel B. Een fijne combinatie van duurzaamheid en lagere energielasten. Ook is de woning al volledig voorzien van kunststof kozijnen en dubbele beglazing.

Met maar liefst vier ruime slaapkamers, mede mogelijk gemaakt door de dakkapel op de tweede verdieping, is er volop plek. De royale woonkamer staat in directe verbinding met de tuin: via de dubbele tuindeuren stap je zo de 11 meter diepe achtertuin in. Een heerlijke plek om te ontspannen, te spelen of gezellig te borrelen op een zonnige dag.

De ligging is absoluut een pluspunt: rustig en kindvriendelijk, maar toch op korte afstand van het centrum van Hardinxveld-Giessendam. Daarnaast is de bereikbaarheid uitstekend, met goede verbindingen naar uitvalswegen en openbaar vervoer, waardoor je zo in omliggende steden bent.

Hoewel de woning op sommige punten gemoderniseerd kan worden, biedt dit juist een mooie kans om het geheel volledig naar eigen smaak en woonwensen te transformeren. Hier creëer je jouw droomhuis op een solide basis!



Achtertuintuin



Woonkamer





Woonkamer



openslaande tuindeuren



Woonkamer





Keuken





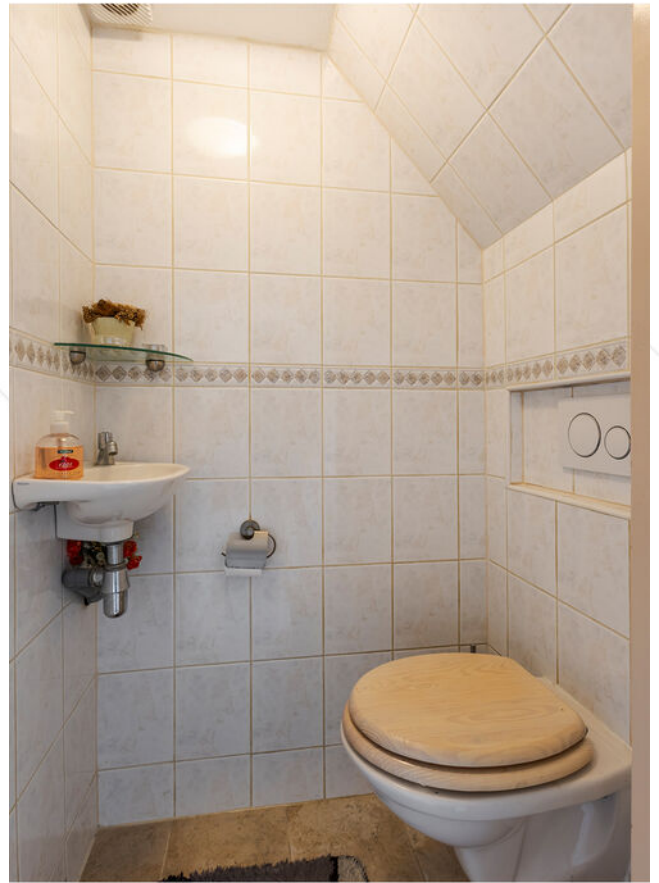
Keuken



Hal/entree



Hal/entree



Toilet



Overloop 1e verdieping



Slaapkamer 1





Slaapkamer 2





Slaapkamer 3



Badkamer



Badkamer



Slaapkamer 4



Slaapkamer 4



Achtertuin



Achtertuin





Stenen berging



Voorzijde woning





Omgeving



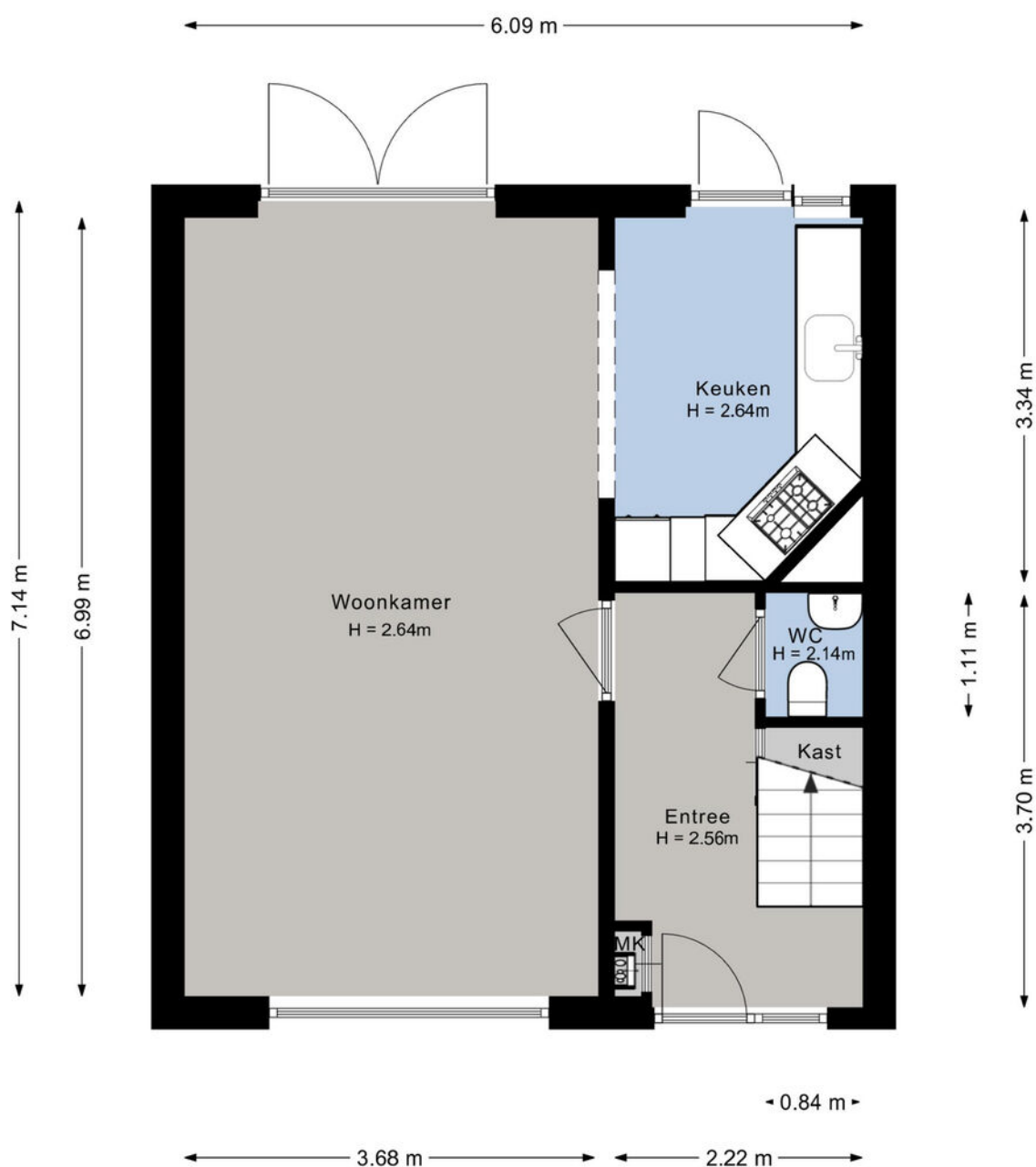
# Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
<b>BEGANE GROND</b>				
hal / entree	laminaat tegels	stucwerk + grove stucwerk	stucwerk	voorzien van: - bruynzeel gerenoveerde trap - meterkast - trapkast toegang tot: - toilet - woonkamer
toilet	vloertegels	wandtegels	structuurverf	voorzien van: - zwevend closet - fonteintje
woonkamer	laminaat tegels	granol + steenstrips	stucwerk	1x groot raam aan voorzijde + zonnescherm - dubbele deur achterzijde + uitvalsscherm - toegang tot open keuken
keuken	laminaat tegels	structuurverf	stucwerk	open keuken voorzien van: - koelkast - magnetron - vaatwasser - afzuigkap - gas kookplaat - folie kastdeurtjes laat los
<b>1e VERDIEPING</b>				
overloop	laminaat	granol	zachtboard	toegang tot: - 3 slaapkamers - badkamer - vaste trap naar 2e verdieping
slaapkamer 1	laminaat	behang	stucwerk +inbouwspots	gelegen aan de voorzijde voorzien van: - 1x vast raam - 1x draai-kiep raam - rolluik - vaste kastenwand
slaapkamer 2	laminaat	behang	stucwerk +inbouwspots	gelegen aan de achterzijde voorzien van: - 1x vast raam - 1x draai-kiep raam - rolluik - vaste kastenwand
slaapkamer 3	laminaat	granol	zachtboard	gelegen aan de achterzijde voorzien van: - 1x vast raam - 1x draai-kiep raam - rolluik - vaste kast
badkamer	vloertegels	wandtegels	kunststof delen	voorzien van: - inloopdouche - wastafelmeubel - 1x vast raam - 1x kiep raam

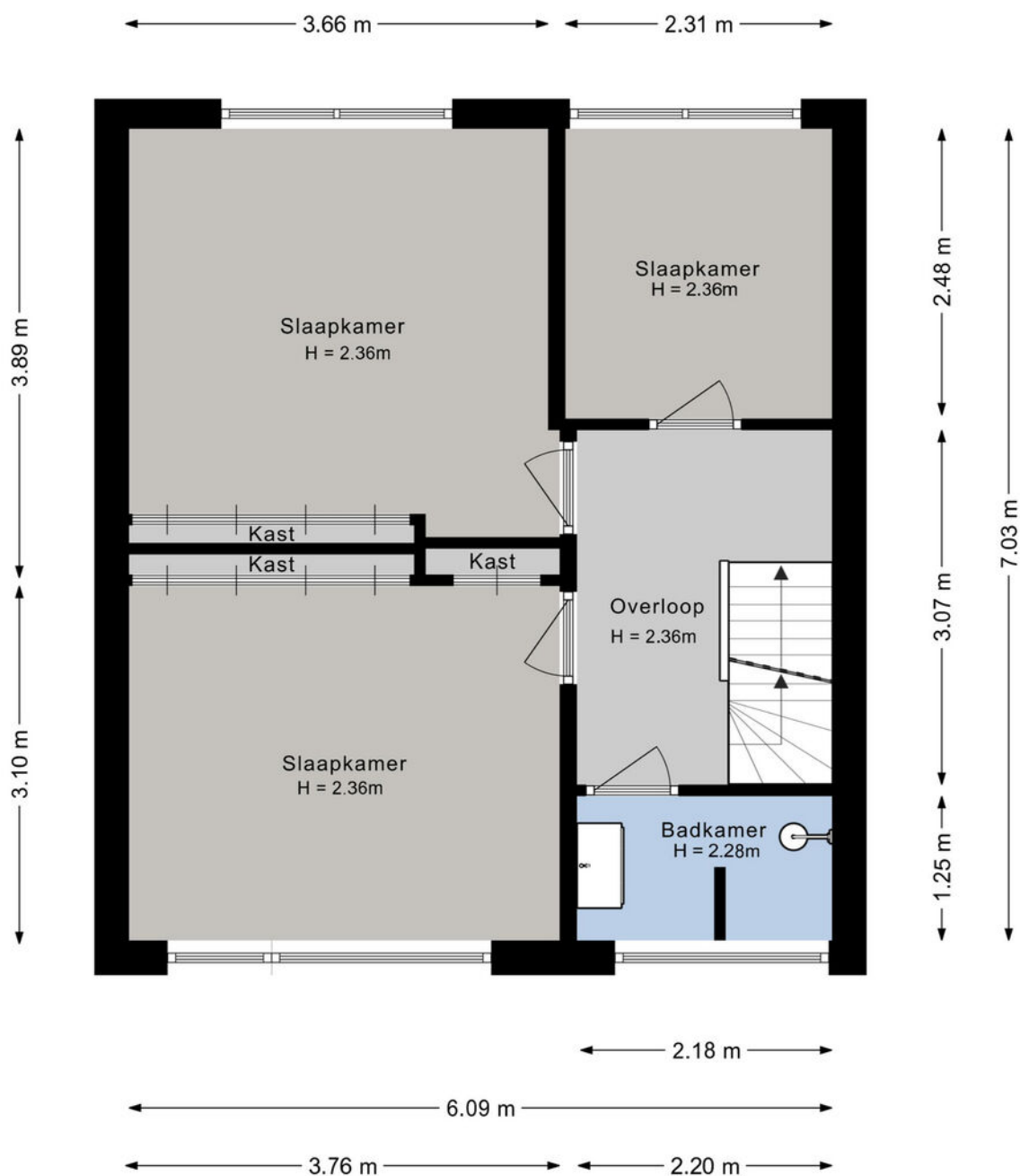
# Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
<b>2e VERDIEPING</b>				
overloop	parketvloer	stucwerk	decowall	voorzien van: - Fakro dakraam - CV + witgoedaansluitingen - omvormer zonnepanelen - knieschotbergruimte
slaapkamer 4	parketvloer	structuurverf	gipsplafond + structuurverf	voorzien van: - dakkapel aan achterzijde - 1x vast raam - 1x draai-/kiepraam - knieschotbergruimte - vaste kast
<b>BUITEN</b>				
tuin				voorzien van: - terras - sierstraatwerk - plantenborders - heesters + pergola
stenen berging				voorzien van: - elektra

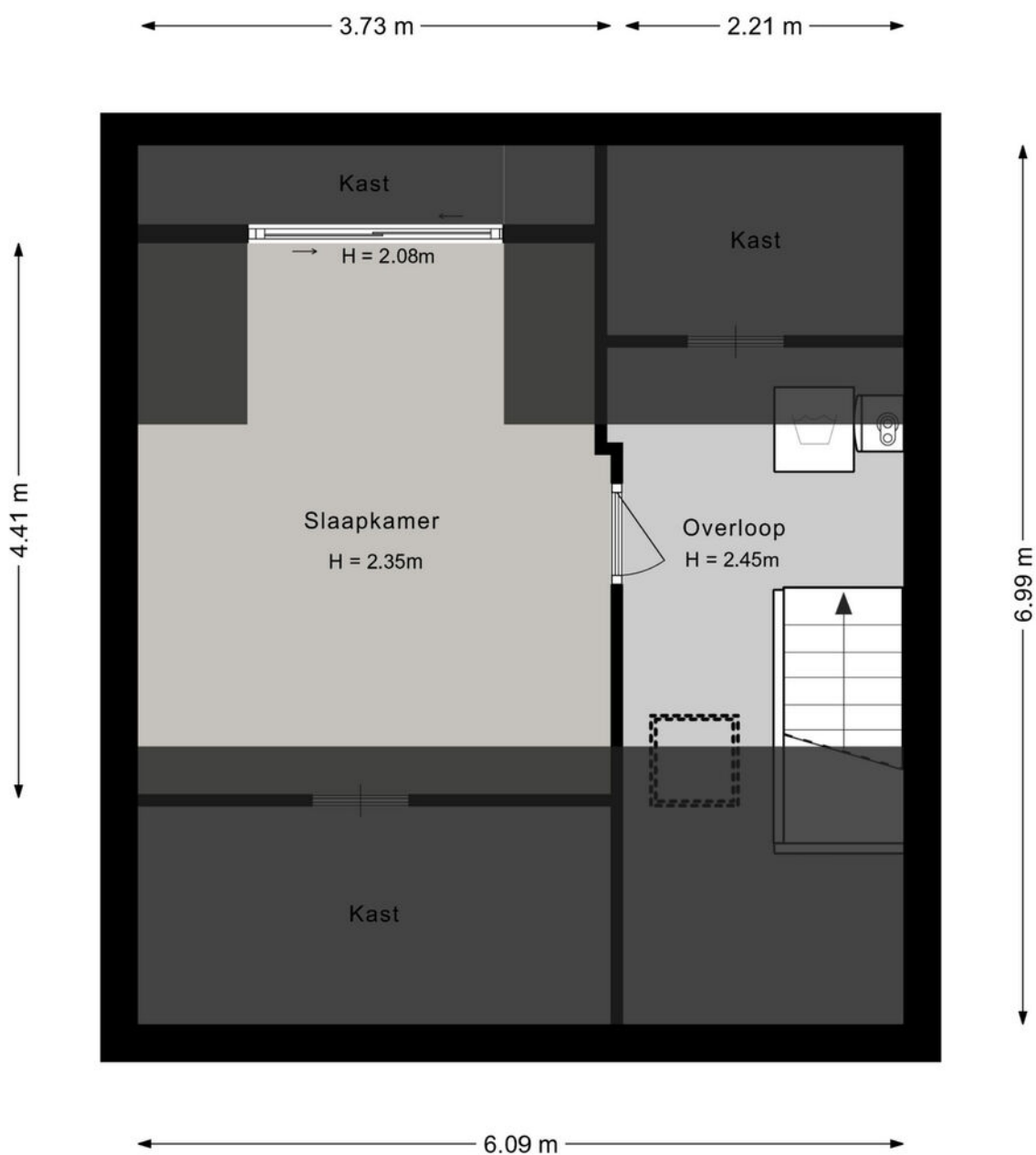
# Plattegrond begane grond



# Plattegrond 1e verdieping

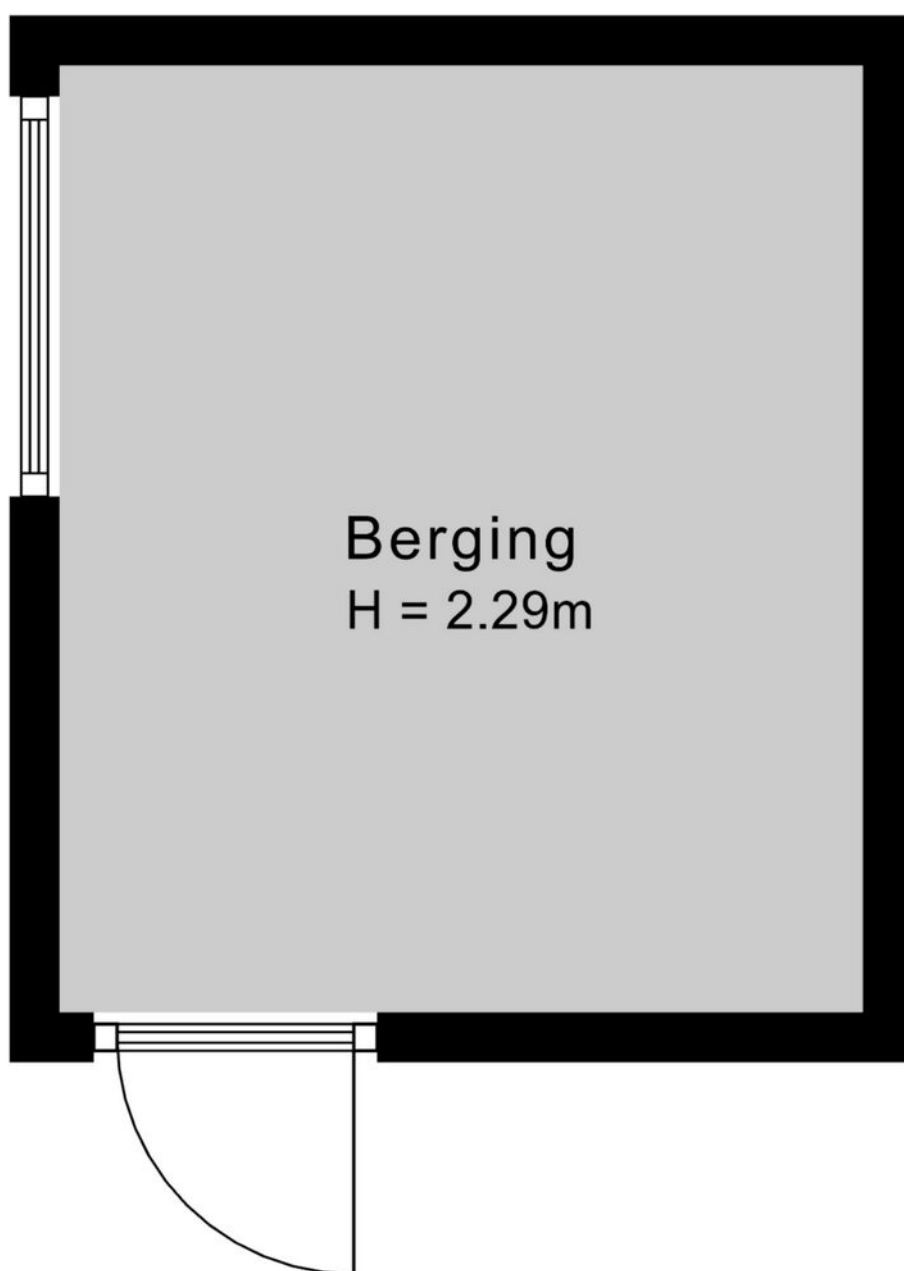


# Plattegrond 2e verdieping



# Plattegrond berging

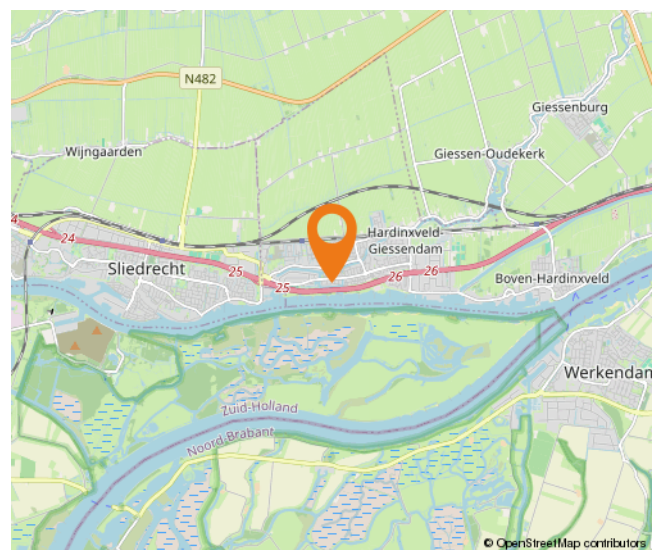
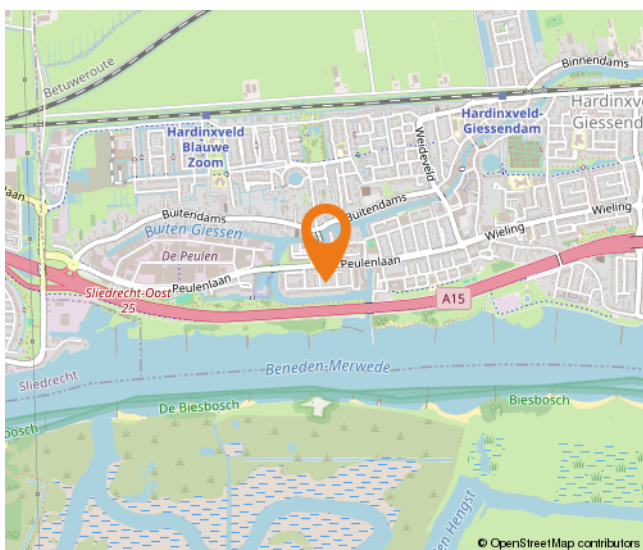
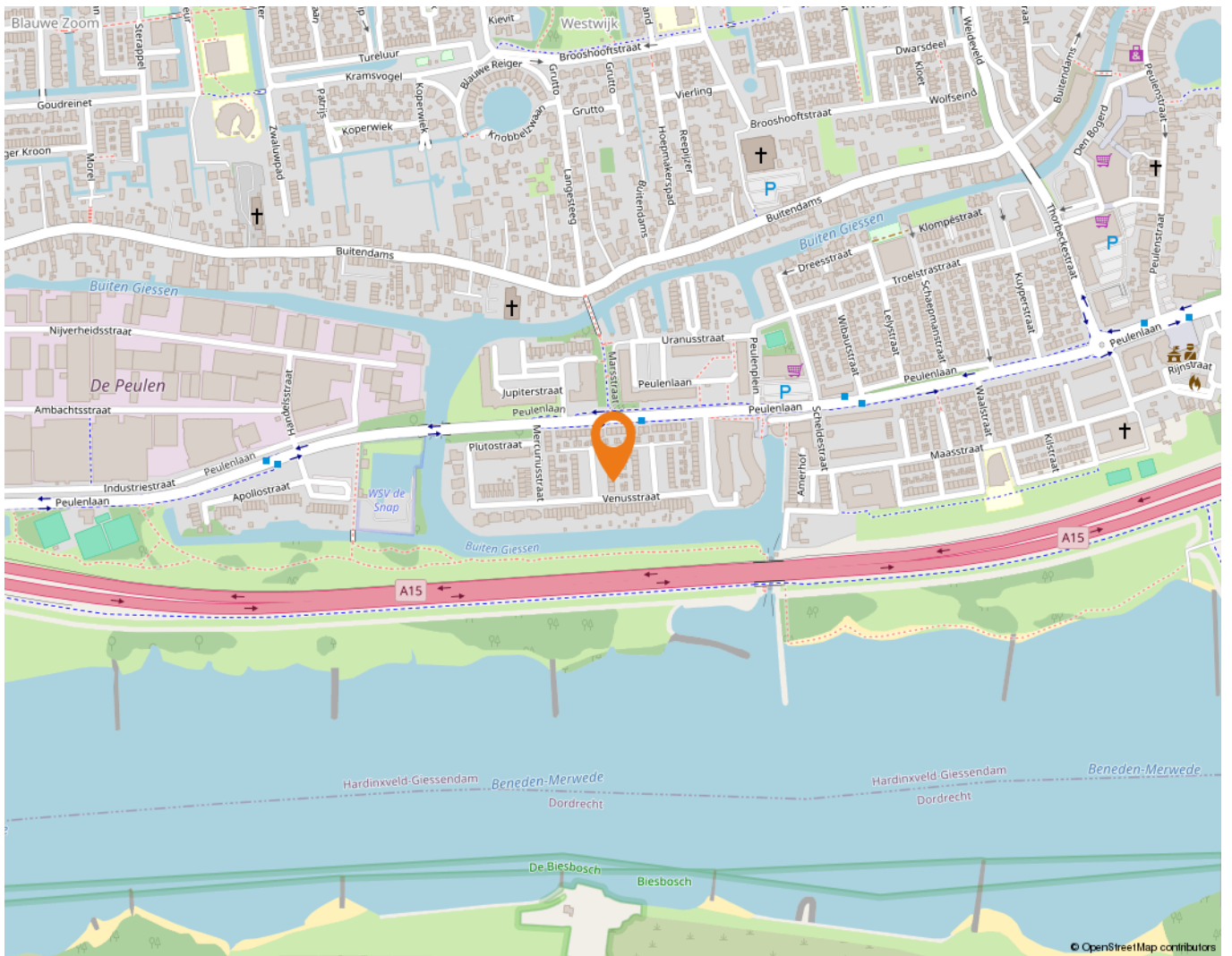
← 2.41 m →



↑ 2.84 m ↓



# 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		
- overgordijnen	X		
- vitrages		X	
- rolgordijnen	X		
- Gordijnen boven		X	
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	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. Bezigting

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