



alblasserwaard
makelaars & taxateurs



Prinses Margrietstraat 12

3372 EP Hardinxveld-Giessendam

Vraagprijs: € 425.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **100 m²**

PERCELOPPERVLAKTE: **336 m²**

ENERGIELABEL: **C**

Kenmerken



Woonoppervlakte
100 m²



Inhoud
417 m³



Bouwjaar
1935



Aantal slaapkamers
5

Perceeloppervlakte	336 m ²
Externe bergruimte	7 m ²
Overige inpandige ruimte	11 m ²
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer en 1 separaat toilet
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Verwarming + warm water	c.v.-ketel + boiler 25 liter, Atag uit 2005
Kozijnen	deels hout, deels kunststof
Elektra	7 groepen, 1 aardlekschakelaar
Vloeren	begane grond: beton, 1e en 2e verdieping: hout
Voorzieningen	dakraam, glasvezel kabel, 17 zonnepanelen
Kruipruimte	ja
Geheid	nee
Energielabel	C
Parkeren	openbaar parkeren, op eigen terrein
Tuinligging	achtertuin, 160 m ² , zuid
Bijzonderheden	de woning beschikt over kunststof windveren en dakgootafwerking

Algemene omschrijving

Deze sfeervolle 2-onder-1-kapwoning biedt een praktische en comfortabele indeling met volop mogelijkheden. Bij binnenkomst via de hal aan de achterzijde heeft u toegang tot de keuken, badkamer, toilet en een werkkamer/slaapkamer. De keuken grenst aan de ruime woonkamer, waar veel lichtinval zorgt voor een prettige sfeer. Voor comfort in huis is de begane grond voorzien van een moderne betonvloer met isolatie en vloerverwarming in de woonkamer, keuken, badkamer en hal.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers, en via een vaste trap is de bergzolder/2e verdieping bereikbaar, waar een extra kamer is gecreëerd. De slaapkamer/werkkamer op de begane grond geeft toegang tot de schuur met eigen bergzolder. In combinatie met de oprit en parkeermogelijkheden op eigen terrein ook geschikt voor een ZZP-er.

De woning beschikt over een ruime, zonnige tuin met diverse zitjes, een overkapping, berging en houtopslag, waardoor buitenleven en ontspanning centraal staan. De tuin wordt aan een zijde begrensd met een sloot. Op dit moment is ervoor gekozen om een deel van de tuin af te zetten voor het houden van loopeenden. Aan de achterzijde grenst de tuin aan de wetering waardoor je zelfs per kano naar de weilanden kunt varen.

Locatie

Rustig gelegen tussen de Beneden Merwede en het Kanaal van Steenenhoek. Trein, veerverbinding met Werkendam en Gorinchem, en de A15/A27 zijn nabij, waardoor Dordrecht, Rotterdam, Breda en Utrecht binnen 30 minuten bereikbaar zijn. Supermarkten, scholen en winkels liggen op loop- of fietsafstand, en het uitgestrekte Alblasserwaardse polderlandschap biedt volop wandel- en fietsplezier.

Een ideale woning voor wie ruimte, comfort en een groene buitenomgeving zoekt!



Woonkamer



Woonkamer







Keuken





Keuken





Slaapkamer 1





Slaapkamer 2





Slaapkamer 3





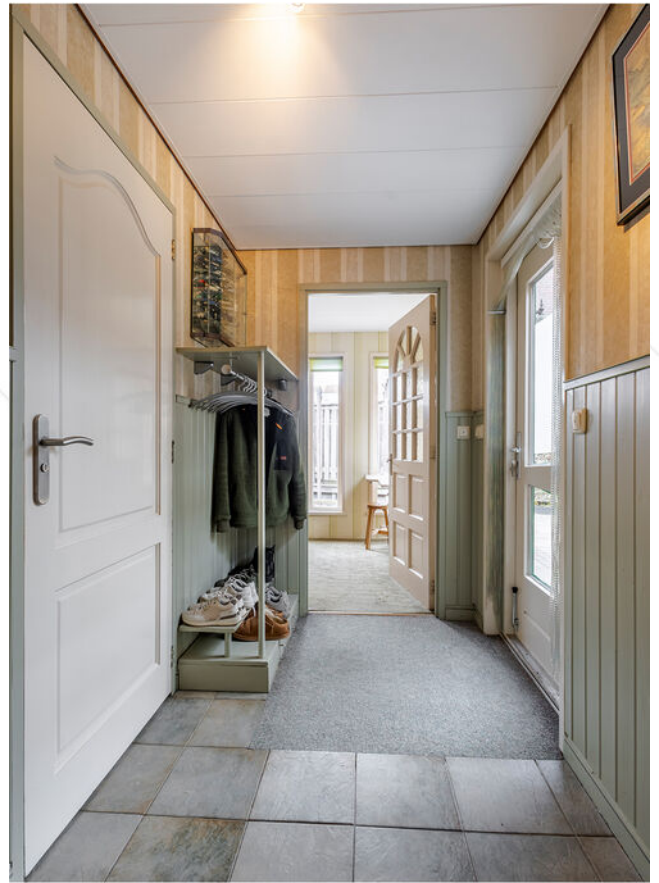
Overloop 1e verdieping / trapopgang 2e verdieping



Slaapkamer 4



Toilet



hal/entree



Badkamer





werkkamer/slaapkamer





Schuur





Bergzolder schuur





Achtertuint









Overkapping







Voorgevel



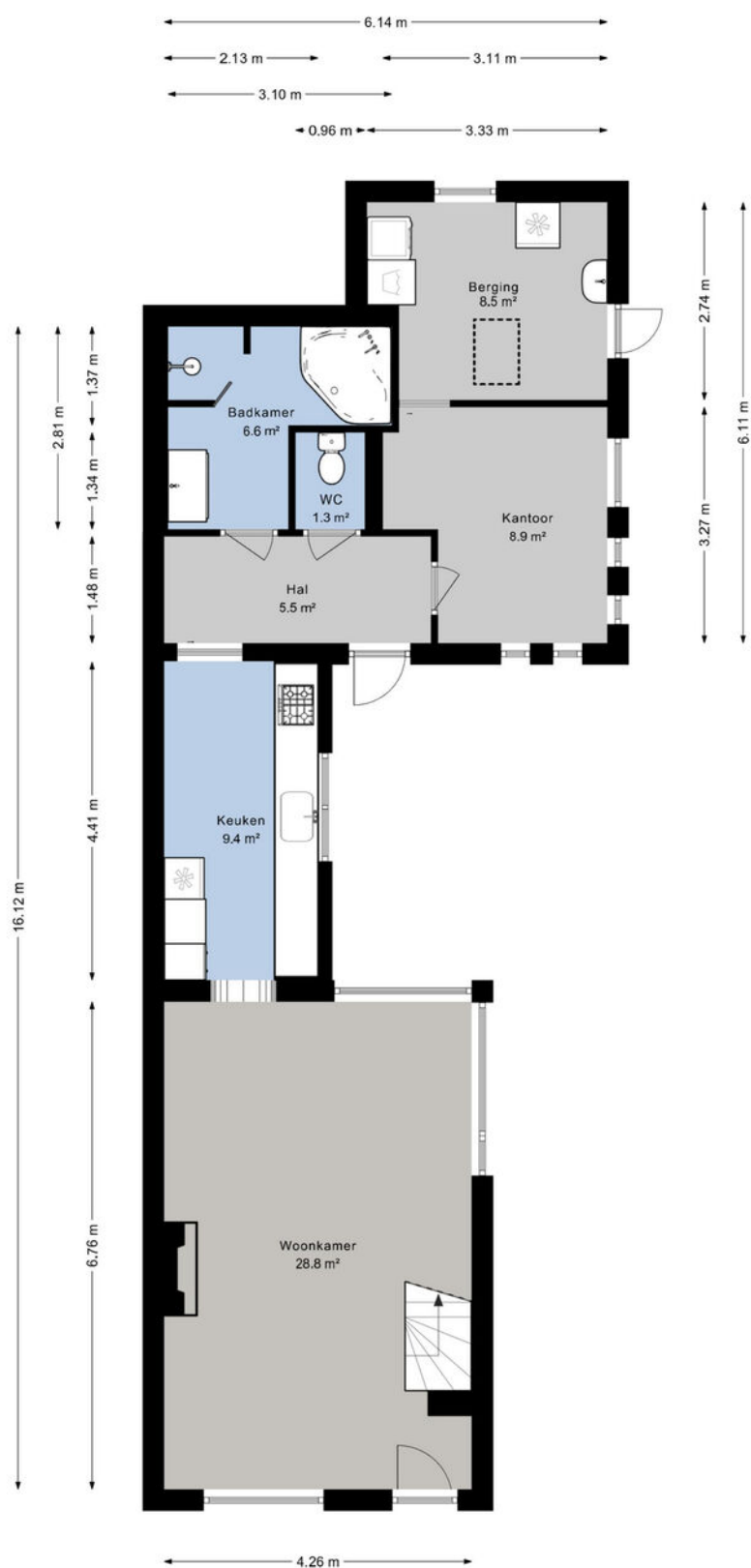
Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
hal / entree	vloertegels + vloerverwarming	lambrisering + behang	gipsplafond	toegang tot: - keuken - badkamer - toilet - werkkamer/slaapkamer
toilet	vloertegels + vloerverwarming	wandtegels + behang	stucwerk	voorzien van: - duoblok toilet
woonkamer	tapijt + vloerverwarming	behang	houten balken +stucwerk	voorzien van: - 1x vast raam in voorgevel - 1x vast en 1x draai- kiep raam in zijgevel 1x vast raam in achtergevel - houtkachel
keuken	vloertegels	wandtegels + behang	stucwerk	half open keuken voorzien van: - vaatwasser - afzuigkap - oven - 4 pits gasfornuis - 2x vast raam - 1x uitzetraam
badkamer	vloertegels + vloerverwarming	wandtegels	aluminium delen	voorzien van: - dubbele wastafel - badkamermeubel - douche - infrarood paneel - ligbad - designradiator
slaapkamer/ werkkamer	tapijt+ elektrische vloerverwarming	behang	gipsplafond	voorzien van: - vaste kast - raampartij in voor- en zijgevel toegang tot: - schuur
1e VERDIEPING				
overloop	tapijt	behang	gipsplafond	toegang tot: - 3 slaapkamers - zolder met slaapkamer - 1x uitzetraam
slaapkamer 1	tapijt	behang	gipsplafond	gelegen aan de achterzijde voorzien van: - 1x vast raam - 2x draairaam
slaapkamer 2	tapijt	behang	gipsplafond	gelegen aan de voorzijde voorzien van: - 3x vast raam - 2x uitzetraam - 2x draairaam - vaste kast - wasbak
slaapkamer 3	tapijt	behang	gipsplafond	gelegen aan de achterzijde voorzien van: - 1x kiepraam in zijgevel - 1x vast raam in achtergevel - 1x draairaam in achtergevel

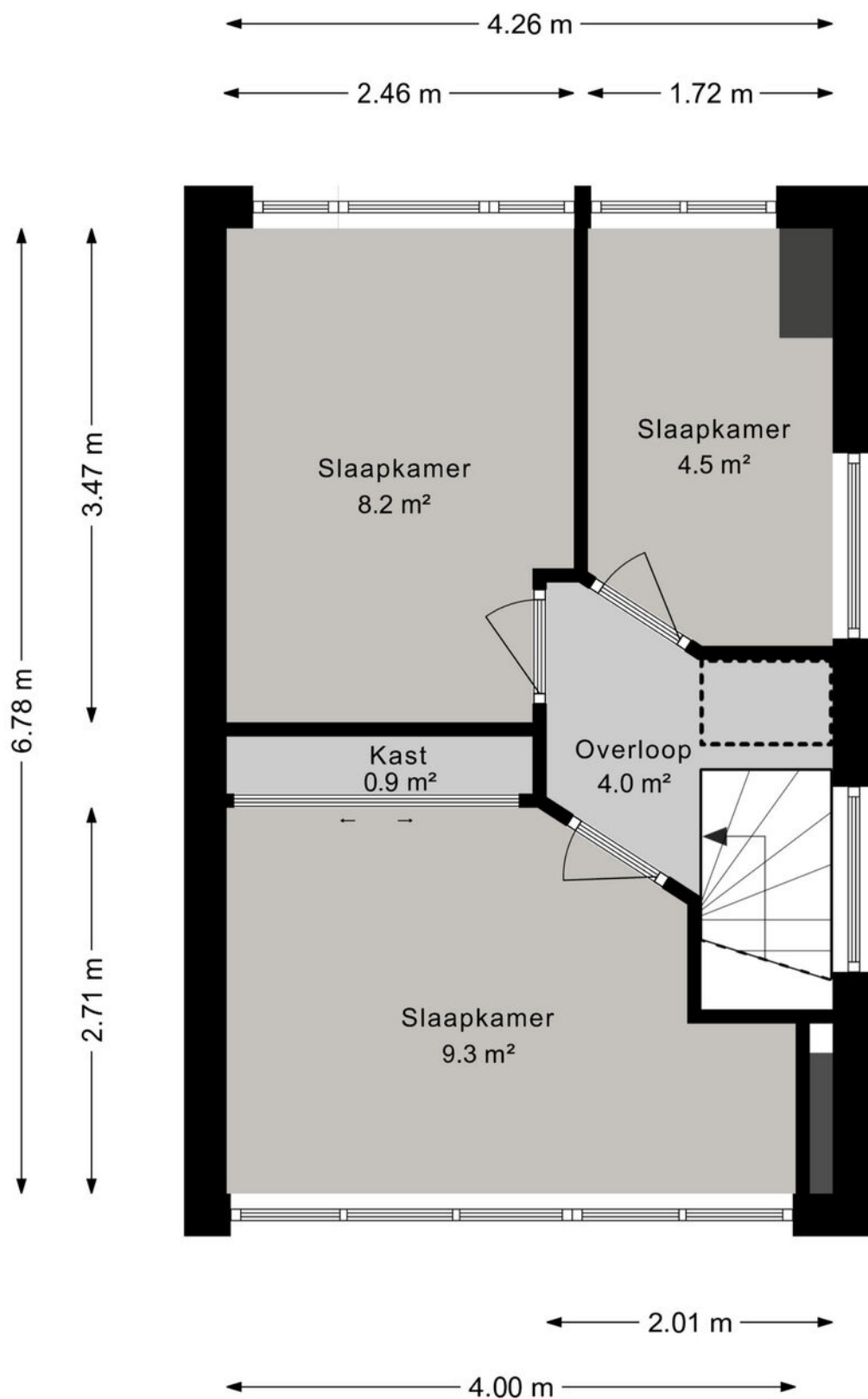
Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
2e VERDIEPING				
slaapkamer 4	tapijt	gipswand	gipsplafond	voorzien van: - 3x velux dakraam - knieschotbergruimte
BUITEN				
tuin				voorzien van: - haardhout hok - overkapping met houtkachel - eendenhok - gras - houten schuur met bergzolder - sierstraatwerk - grindwerk - terrassen - parkeerplaats op eigen terrein
aangebouwde stenen schuur				voorzien van: - wasmachine + droger aansluiting - werkbank - bergzolder - wasbak - elektra - Cv installatie - omvormer zonnepanelen
houten berging				voorzien van: - elektra - bergzolder

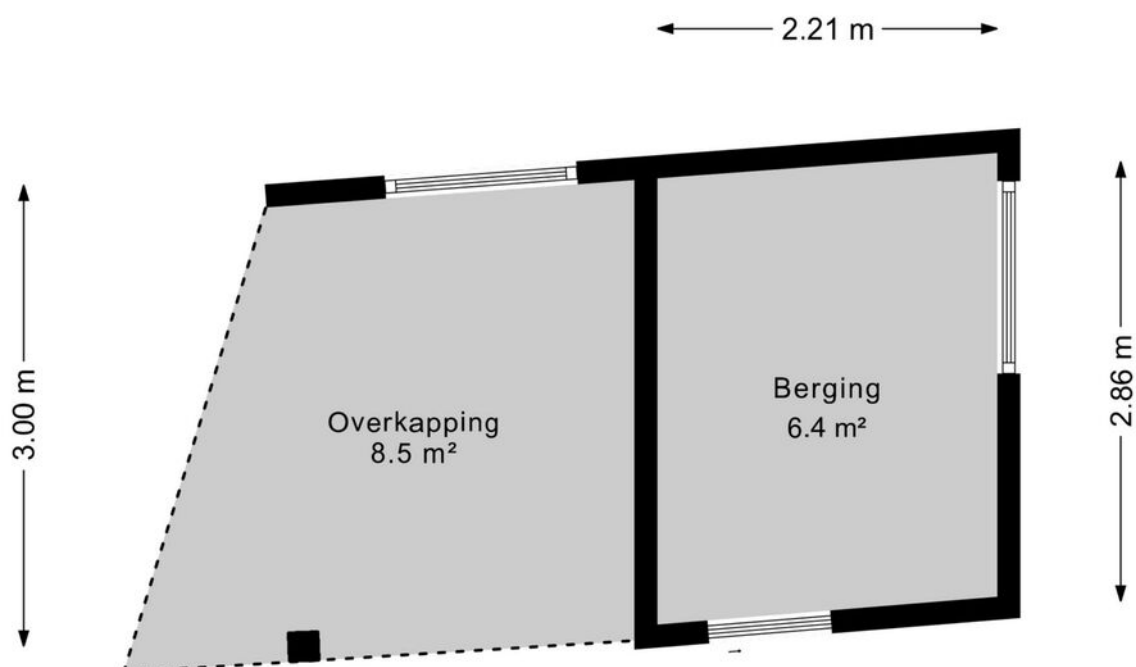
Plattegrond begane grond



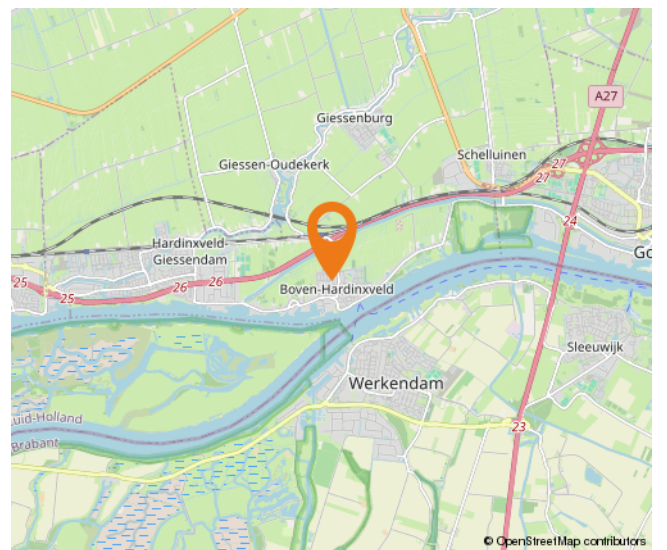
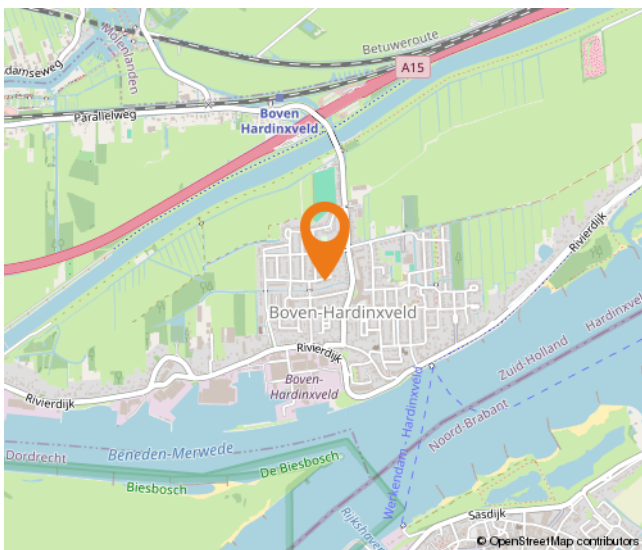
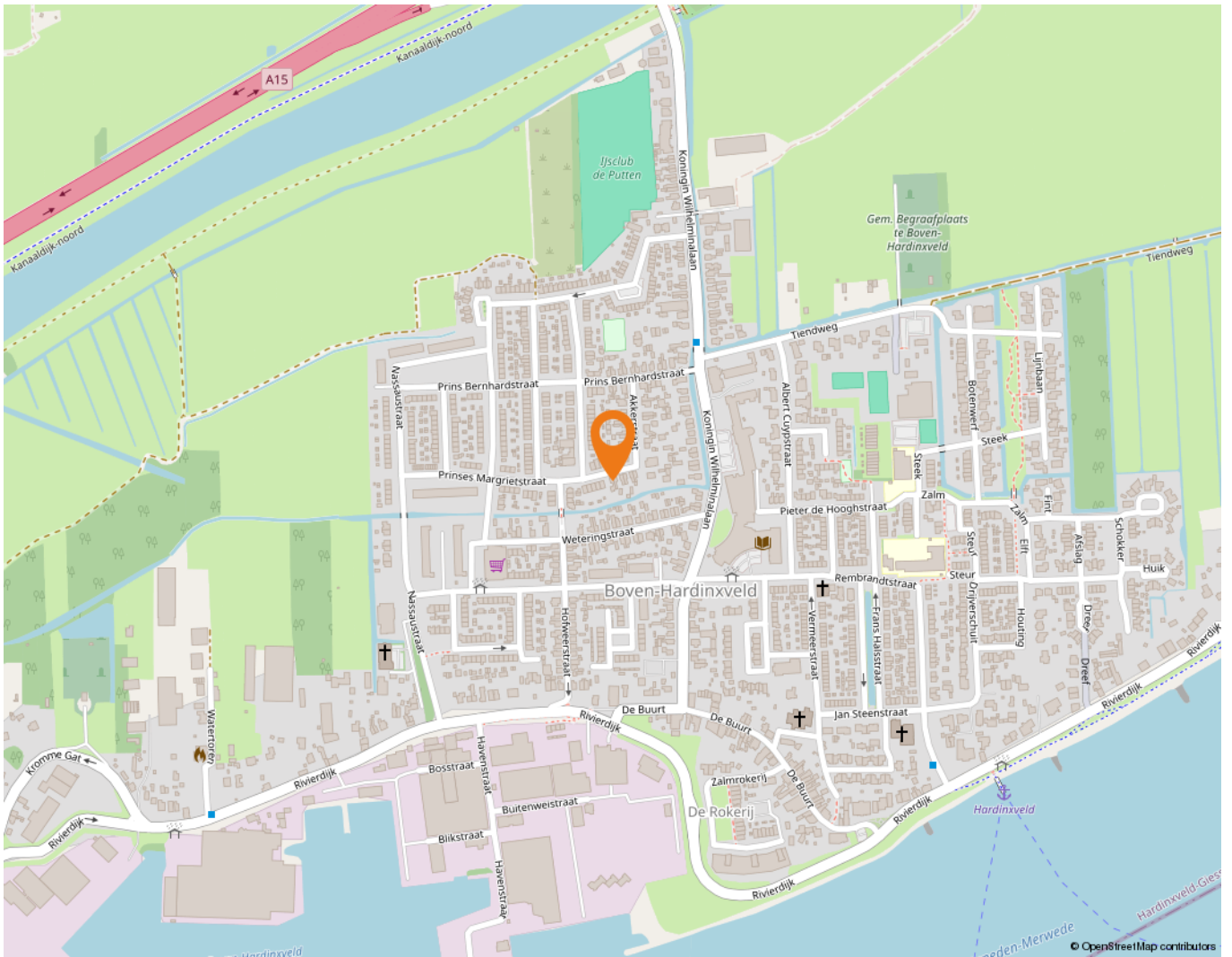
Plattegrond 1e verdieping



Plattegrond berging/overkapping



Kaarten



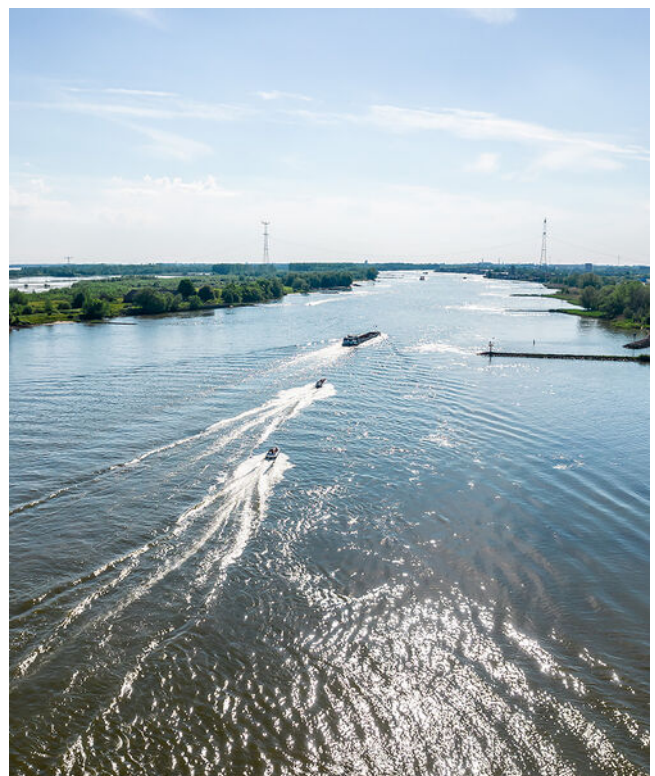
Wonen in Boven-Hardinxveld

In Boven-Hardinxveld, gelegen aan de zuidkant van Hardinxveld-Giessendam, komt het beste van twee werelden samen. Namelijk rustig wonen in een omgeving met allerlei voorzieningen en zeker niet onbelangrijk: de geneugten van het water.

Op korte afstand van de meeste straten in Boven-Hardinxveld is de Rivierdijk te vinden. Een niet te missen dijk: pal aan de Merwede, ideaal om langs te wandelen of te fietsen. Wat is er nu heerlijker dan je huis uit lopen en even een frisse neus te halen aan de waterkant? Wie kiest voor wonen in Boven-Hardinxveld, kan er zeker van zijn dat genieten van het water letterlijk binnen handbereik ligt. Rust even uit op een bankje of neem de veerpont naar Gorinchem of Werkendam, die vertrekt vanaf de Rivierdijk. Wie met de trein wil reizen, kan dat doen via station Boven-Hardinxveld.

Er zijn diverse basisscholen te vinden in Boven-Hardinxveld, zoals De Regenboog en de Merwedeschool. Daarnaast is er op twee locaties een kinderopvang te vinden en er is een peuterspeelzaal. Buiten de schooltijden om hoeven kinderen zich in deze wijk zeker niet te vervelen. Zo kunnen zij terecht bij de diverse speeltuinen die Boven-Hardinxveld rijk is.

Ook andere voorzieningen zitten op een steenworp afstand, zoals een verpleeghuis, een apotheek, een partycentrum, een fysiotherapeut, een bibliotheek, diverse kerken en een korfbalvereniging. Wie wat inkopen wil doen, hoeft niet ver te reizen. In Boven-Hardinxveld zijn namelijk diverse winkels en bedrijven te vinden – van een supermarkt en een cafetaria tot en met een bakker en een autobedrijf. Bijvoorbeeld op De Buurt, dat niet alleen gezellig klinkt, maar het ook is. Er zijn sfeervolle winkels zoals een cadeauwinkel en een woonwinkel te vinden die uitnodigen tot lekker rondstruinen. En dat in eigen dorp. Sterker nog: in de eigen buurt!



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- inbouwbedden en kasten blijven achter (kamers boven, keuken, kamer achter)	X		
- kasten in de schuur		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- infraroodpaneel badkamer	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast			X
- koel-vriescombinatie			X
- vaatwasser			X
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toilethouder	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletborstel(houder)	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Kluis		X	
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
aluminium ladders in schuur en kapschuur (2 stuks)		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Buitenkachel en wasbak	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Plancha / BBQ		X	
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
ramen kapschuur worden vervangen door vlak helder glas	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuinstoelen, banken en tafels en loopeenden		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)		X	
- Haardhout			X
- Dompelpompen		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