



**alblasserwaard**  
makelaars & taxateurs



## **Knobelzwaan 4**

3371 JT Hardinxveld-Giessendam

Vraagprijs: € 985.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **180 m<sup>2</sup>**

PERCELOPPERVLAKTE: **830 m<sup>2</sup>**

ENERGIELABEL: **C**

# Kenmerken



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



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



Bouwjaar  
**1997**



Aantal slaapkamers  
**4**

Perceeloppervlakte	830 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	8 m <sup>2</sup> (berging)
Gebouw gebonden buitenruimte	40 m <sup>2</sup> (onderheid terras)
Aantal badkamers en toiletten	2 badkamers en 3 toiletten
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Verwarming / warm water	CV-ketel Nefit CW5, combiketel uit 2019, buitenhaard, gashaard
Kozijnen	volledig hout
Elektra	14 groepen en 1 aardlekschakelaar
Vloeren	begane grond en 1e verdieping: beton 2e verdieping: hout
Voorzieningen	buitenzonwering, mechanische ventilatie, dakraam, rookkanaal
Kruipruimte	ja
Geheid	ja
Energielabel	C
Parkeren	openbaar parkeren en eigen terrein
Tuinligging	achtertuin, 365 m <sup>2</sup> , zuid
Bouwkundig	condens tussen meerdere dubbelglas ruiten (lek)

# In harmonie met natuur, ruimte en architectuur

Welkom in deze uitzonderlijke, vrijstaande woning. Een waar kunstwerk ontworpen door Architectenbureau Alberts en Van Huut. Hier ervaart u wat organische architectuur werkelijk betekent. Een huis dat niet alleen staat in zijn omgeving, maar er volledig mee versmelt. Een woning die u omarmt.

Gelegen in een groene, rustige en kindvriendelijke setting met een grote vijver aan de voorzijde, biedt deze plek een zeldzame combinatie van vrijheid en bereikbaarheid. Via een verkeersluw wegje bereikt u uw eigen domein, terwijl het centrum en diverse voorzieningen zich op korte afstand bevinden. Bovendien is Hardinxveld-Giessendam strategisch gelegen ten opzichte van grote steden en openbaar vervoer.

## Architectuur met een ziel

Deze woning is ontworpen vanuit de visie dat landschap, stedenbouw en architectuur één geheel vormen. Dat merkt u direct. De natuurlijke lijnen, de speelse indeling en de warme uitstraling zorgen voor een gevoel van rust en geborgenheid. Binnen en buiten lopen naadloos in elkaar over. Elk detail draagt bij aan een harmonieuze leefomgeving.

## Een tuin als verlengstuk van de woning

De fraai aangelegde tuin is een beleving op zich. Met hoogteverschillen, waterpartijen, sierlijke wilgen, bruggetjes, gazon en kleurrijke borders vormt deze tuin een levend schilderij dat met de seizoenen mee verandert. Het onderheide terras en de stijlvol in de gevel geïntegreerde buitenhaard maken het buitenleven hier compleet.



# Ruimte, comfort en functionaliteit

Hoewel de woning royaal is, voelt zij nooit massaal. Dankzij het brede ontwerp met een centrale hal en twee vleugels, wonen en slapen, is het geheel praktisch én intiem.

- Begane grond: lichte woonkamer met open keuken, bijkeuken, werkkamer, slaapkamer, badkamer, toilet en inpandige garage
- Eerste verdieping: twee ruime slaapkamers (voorheen drie), vaste kasten en een tweede badkamer
- Tweede verdieping: bereikbaar via vaste trap, ideaal als bergzolder

Daarnaast beschikt u over ruim voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

## Een unieke kans

Deze woning is meer dan een huis; het is een levensstijl. Voor wie op zoek is naar iets bijzonders, waar architectuur, natuur en wooncomfort samensmelten tot een uniek geheel.





Woonkamer





Woonkamer







Keuken





Keuken





Hal / entree



Hal / toilet / entree

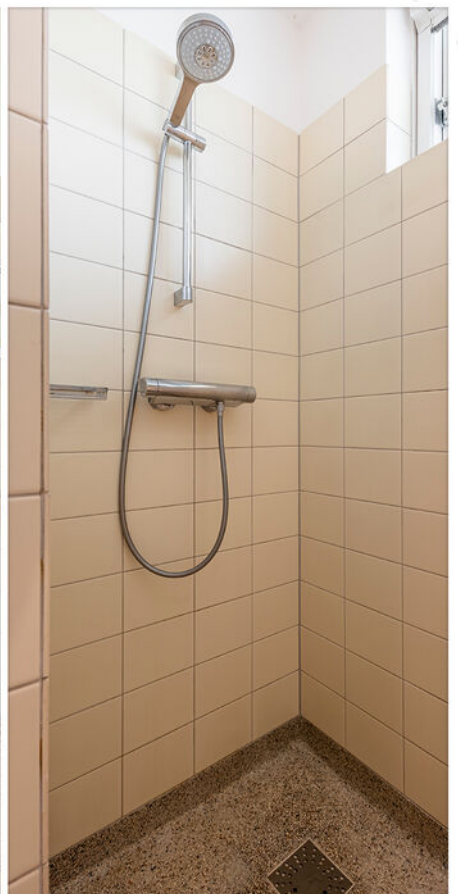


Slaapkamer 1





Badkamer 1





Werkkamer



Garage



Slaapkamer 2





Slaapkamer 3





Badkamer 2





Overloop 1e verdieping



Opbergzolder



Terras met buitenhaard





Tuin rondom



Stenen berging



Achtertuin











Vijverpartij









## Garage

Voorzien van:

- vloertegels
- nokhoog plafond
- schrobputje
- elektrisch bedienbare sectionaal deur
- ramen voor- en zijgevel
- CV- opstelling
- witgoedaansluitingen



Voorzijde woning





Bovenaanzicht







# Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
<b>BEGANE GROND</b>				
hal / entree met voorportaal	eiken vloerdelen	stucwerk	stucwerk	toegang tot: - meterkast - garderobe - toilet - werkkamer - garage - terras
toilet	granito	wandtegels + stucwerk	stucwerk	voorzien van: - zwevend closet - fonteintje
woonkamer	eiken vloerdelen	behang	stucwerk + inbouwspots	voorzien van: - vensters rondom - dubbele tuindeur achterzijde - gashaard - vaste kast toegang tot: - hal - open keuken
keuken	eiken vloerdelen	behang + wandtegels	houten delen	half open keuken met duo-opstelling, voorzien van: - koelkast - (combi)magnetron(defect) - vaatwasmachine - 6-pits gaskookplaat (werkt niet volledig) - afzuigkap - oven - Quooker - raampartij voor- en zijgevel toegang tot de bijkeuken
bijkeuken	vloertegels	wandtegels	gipsplaten	toegang tot de tuin voorzijde
werkkamer	tapijt	behang	stucwerk	voorzien van: - raampartij voorzijde - nokhoog plafond
slaapkamer 1	tapijt	stucwerk	stucwerk	voorzien van: - ramen rondom - nokhoog plafond
badkamer 1	granito	wandtegels	stucwerk + inbouwspots	voorzien van: - inloopdouche - ligbad - dubbele wastafel - zwevend closet

# Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
<b>1e VERDIEPING</b>				
overloop	tapijt	stucwerk	stucwerk	voorzien van: - raam zijgevel - 2 vaste kasten toegang tot: - 2 slaapkamers - 2e verdieping middels vaste trap
slaapkamer 2	houten delen	behang	stucwerk	voormalig 2 slaapkamers voorzien van raampartij in voor- en zijgevel
slaapkamer 3	tapijt	behang	stucwerk	gelegen aan de voorzijde voorzien van raampartij in voor- en zijgevel
badkamer 2	granito	wandtegels	stucwerk	voorzien van: - inloopdouche - wastafel - zwevend closet - raam in zijgevel
<b>2e VERDIEPING</b>				
bergzolder				bereikbaar met vaste trap
<b>BUITEN</b>				
voortuin				voorzien van: - oprit voor garage - mogelijkheid tot parkeren van 4 auto's - siertuin met bomen - verkeersluwe toegangsweg
achtertuint				voorzien van: - onderheid terras - buitenhaard - vijverpartij met niveauverschil en watervalletje - brugje - gazon - grindpartijen - hagen / wilgen / bomen - schapenhekjes - plantenborders - sloot - tuinverlichting
stenen berging				afmeting 2.00 x 4.00 meter voorzien van elektra-aansluiting

# Plattegrond begane grond



# Plattegrond 1e verdieping




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

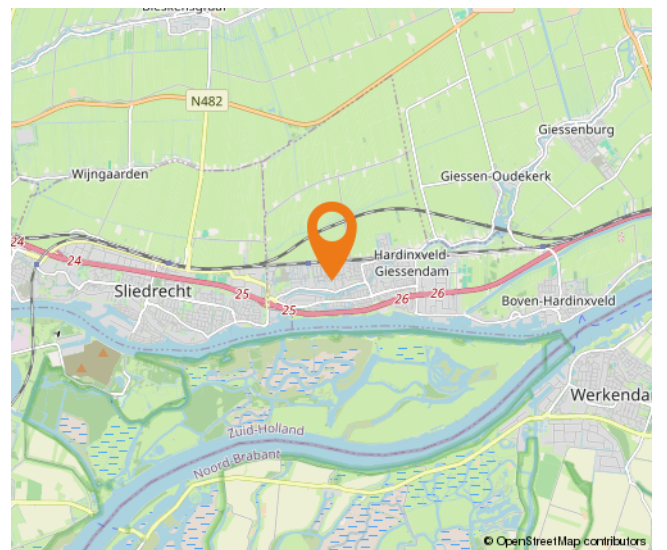
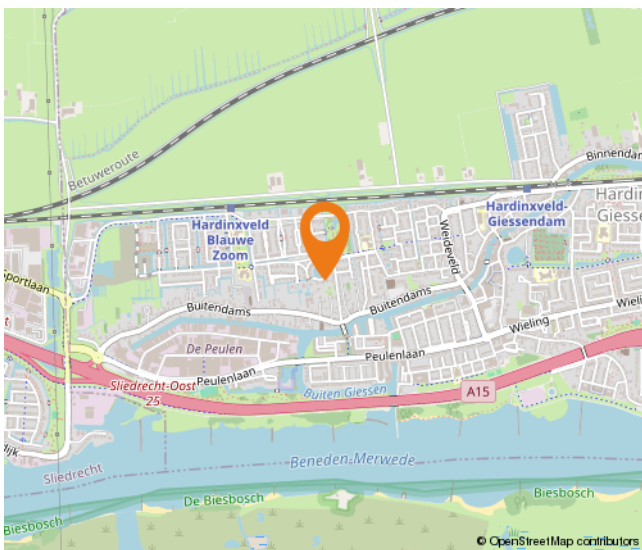
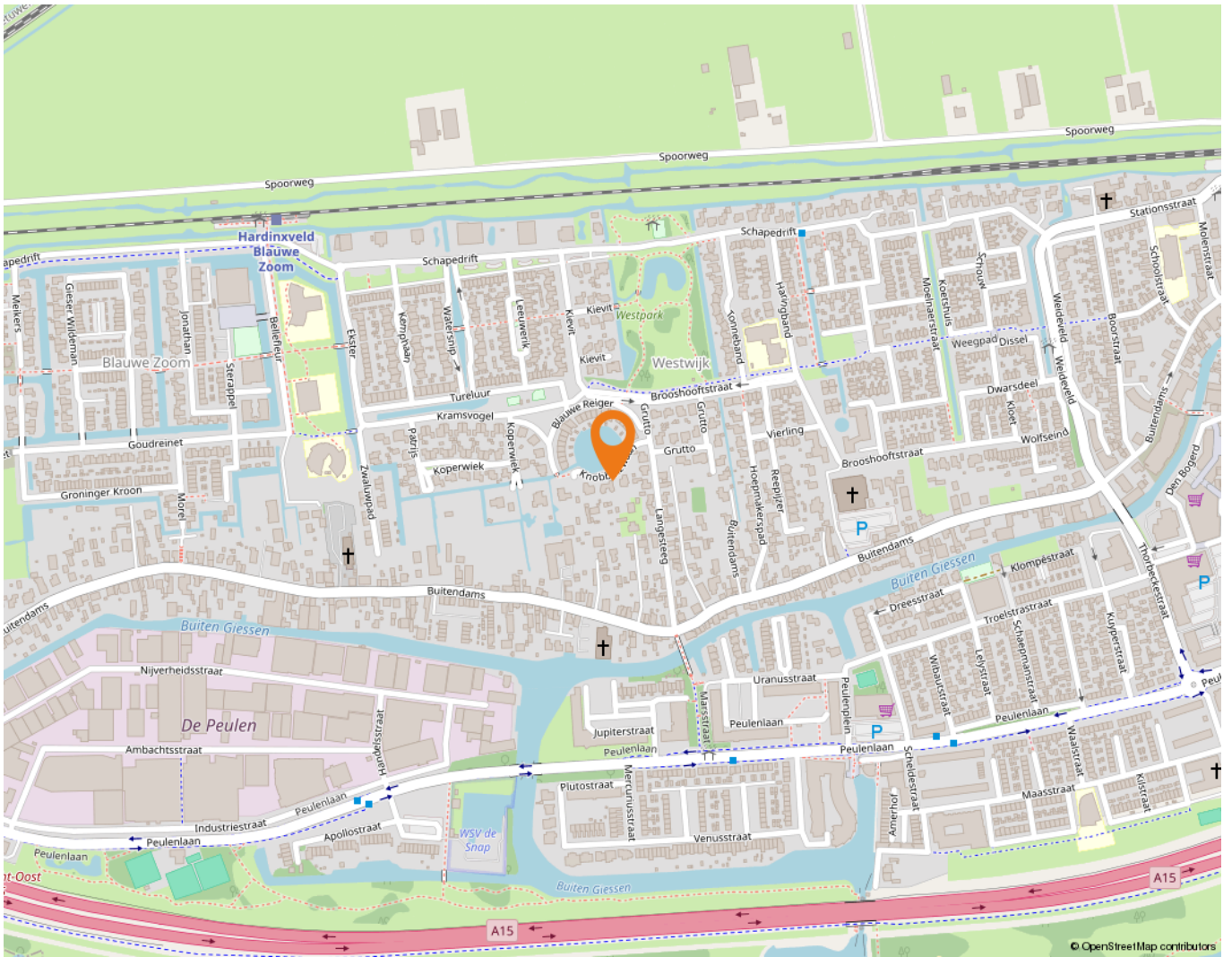


<p><b>12345</b> Perceelnummer</p> <p><b>25</b> Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Hardinxveld-Giessendam</p> <p>Sectie K</p> <p>Perceel 1130</p>	<p><b>kadaster</b></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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 maart 2026  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

# 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
<b>Woning - Interieur</b>			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- houten vloer(delen)	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
- Houten toiletrolhouder		X	

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- wastafel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Pompen vijver	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		
- 3 haken / rekjes allerlei		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