



Graaf Adolfstraat 26

3372 CB Hardinxveld-Giessendam

Vraagprijs: € 450.000,-

WOONOPPERVLAKTE: **102 m²**

PERCELOPPERVLAKTE: **186 m²**

ENERGIELABEL: **B**

Kenmerken



Woonoppervlakte
102 m²



Inhoud
350 m³



Bouwjaar
1970



Aantal slaapkamers
4

Perceeloppervlakte	186 m ²
Externe bergruimte	25 m ² (garage met vliering)
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer en 2 toiletten
Isolatie	dakisolatie, dubbel glas
Verwarming en warm water	c.v.-ketel, Intergas, 2024
Kozijnen	grotendeels kunststof, deels hout
Elektra	10 groepen, pv groep, kookgroep en 2 aardlekschakelaars, in 2024 is de stoppenkast vervangen
Vloeren	begane grond: beton verdiepingen: hout
Voorzieningen	rolluiken, tv-kabel, rookkanaal, dakraam, glasvezel kabel, natuurlijke ventilatie, 8 zonnepanelen (2020), mechanische afzuiging in toilet en badkamer
Kruipruimte	ja
Geheid	ja
Energie label	B
Parkeren	openbaar parkeren, garage, op eigen terrein
Tuinligging	noord (westzijde vrij), 63 m ²

Verrassend licht en ruim

Welkom in deze verrassend ruime hoekwoning met aangebouwde garage, gelegen in een rustige en kindvriendelijke woonwijk waar buren elkaar nog kennen en kinderen onbezorgd buiten spelen. Hier woon je op loopafstand van de supermarkt én met een uitstekende bereikbaarheid van steden zoals Gorinchem en Dordrecht via omliggende uitvalswegen of OV. Een ideale combinatie van gemoedelijkheid en praktische ligging.

Ruimte, licht en mogelijkheden

Deze robuuste jaren '70-woning staat bekend om zijn royale opzet en dat merk je direct. De lichte en ruime kamers geven een heerlijk gevoel van vrijheid. Met maar liefst vier slaapkamers is er plek genoeg voor het hele gezin, een thuishkantoor of hobbyruimte. De moderne en frisse afwerking zorgt ervoor dat je zo kunt intrekken.

De woonkamer is sfeervol en warm dankzij de fraaie eiken vloerdelen en houtkachel. Dé plek om samen te komen op koude dagen. En wil je nóg meer ruimte creëren? De aangebouwde garage met verdieping/vliering biedt volop kansen. Denk aan het vergroten van de woonkamer of het realiseren van een aparte speel-, werk- of studeerkamer. Hier kun je jouw woonwensen echt waarmaken.

Duurzaam en onderhoudsvriendelijk

Met kunststof kozijnen, zinken dakgoten en hemelwaterafvoeren is het een onderhoudsvriendelijk huis. De zonnepanelen, de hr CV-ketel en de houtkachel zorgen voor energielabel B en lage energielasten.

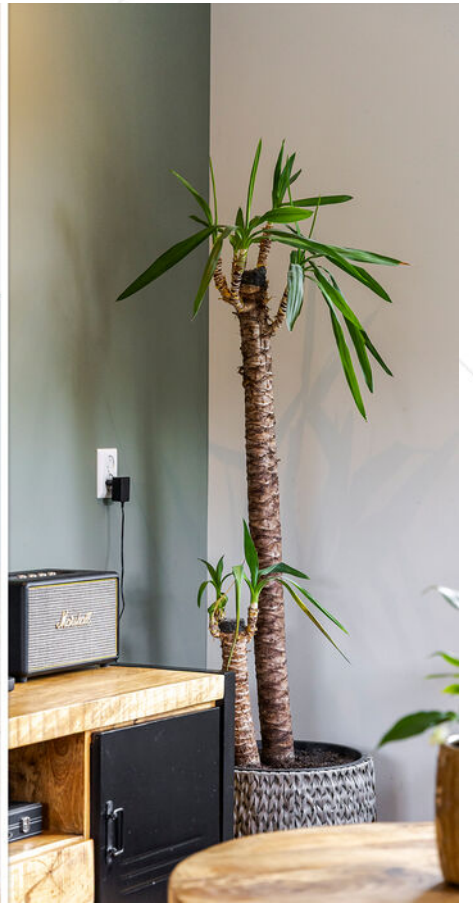




Woonkamer









Keuken





Hal / entree



Hal



Toilet



Slaapkamer 1





Slaapkamer 2





Slaapkamer 3





Badkamer





Overloop 2e verdieping



Slaapkamer 4



Buiten genieten op z'n best

De zonnige achtertuin is een waar pluspunt: fraai aangelegd met een terras van 60 x 60 tegels, gebakken klinkers, een groen gazon, verhoogde plantenborders en leibomen. De stevige erfafscheidingen met gemetselde poeren en houten delen zorgen voor extra privacy en een luxe uitstraling.

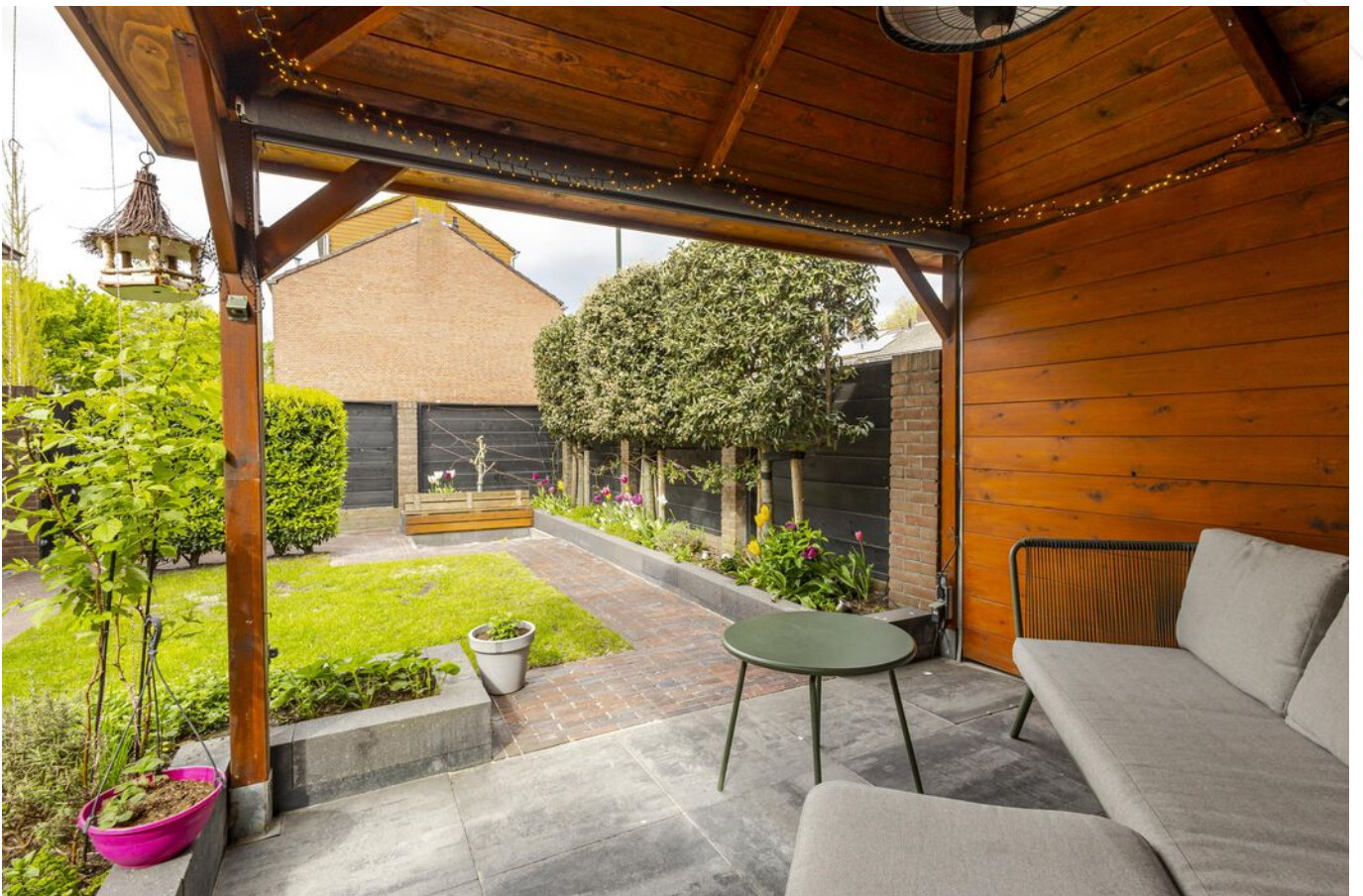
De kers op de taart is de overkapping/loungehoek van ca. 3 x 3 meter. Hier geniet je tot in de late uurtjes van een goed glas wijn terwijl de ondergaande zon precies jouw tuin verlicht. Dit is buitenleven zoals het bedoeld is.



Achtertuint

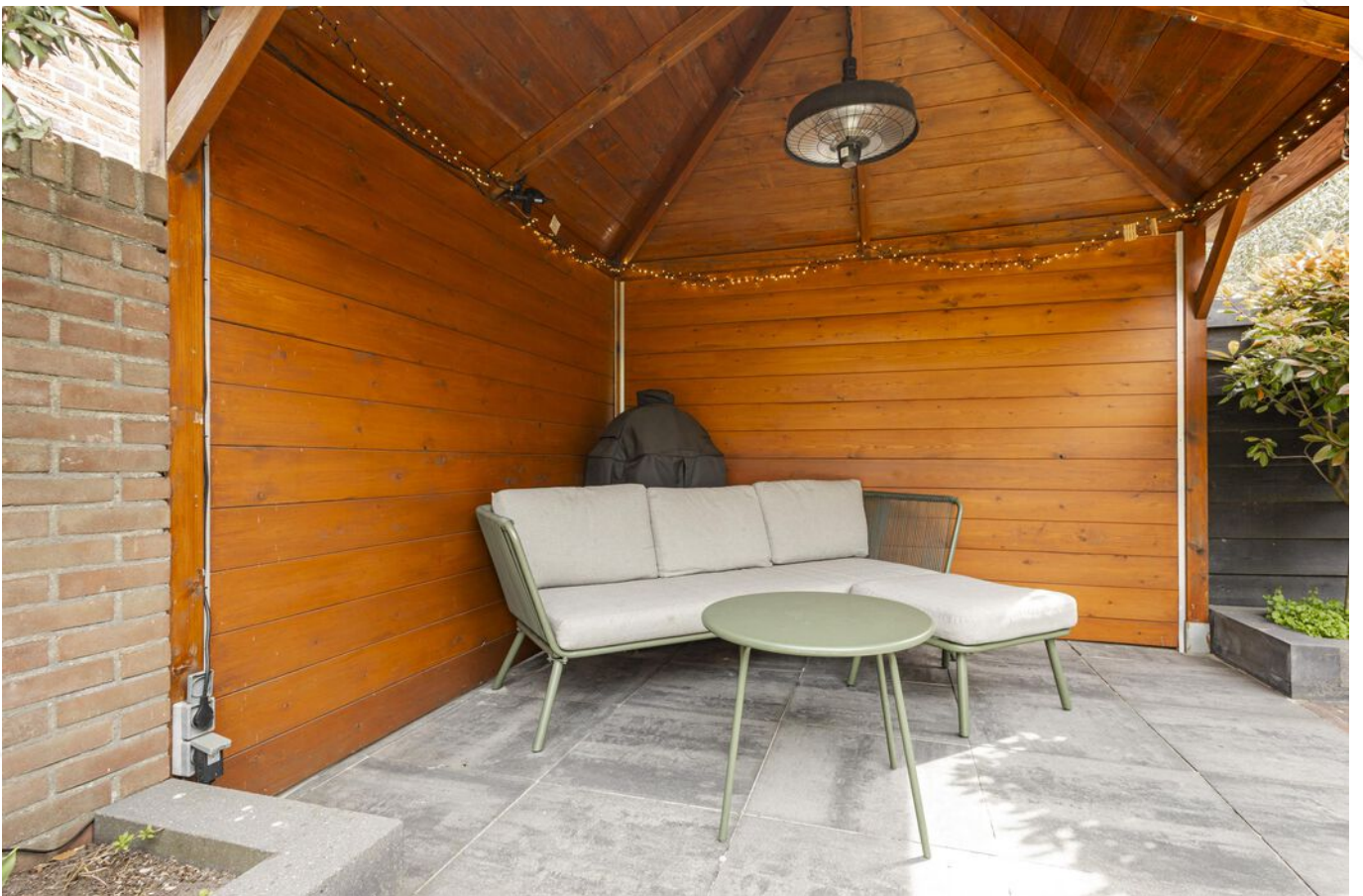














Garage



Vliering garage



Voorzijde woning



Achterzijde woning







Straatbeeld



Omgeving



Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
hal / entree	vloertegels	stucwerk	stucwerk + inbouwspots	voorzien van: - garderobe toegang tot: - meterkast - toilet - woonkamer
toilet	vloertegels	wandtegels	MDF delen + inbouwspots	voorzien van: - zwevend closet - fonteintje - mechanische afzuiging
woonkamer	eiken delen	stucwerk	stucwerk + inbouwspots	voorzien van: - raampartij voor-, zij- en achtergevel - houtkachel toegang tot: - open keuken
keuken	vloertegels	wandtegels	stucwerk	voorzien van: - koelkast - vrieskast - (combi)magnetron (2024) - vaatwasser (2024) - 4-pits gaskookplaat - afzuigkap (2023) - close-in-boiler
1e VERDIEPING				
overloop	laminaat	stucwerk	gipsplaten + inbouwspots	voorzien van: - vaste kast toegang tot: - 3 slaapkamers - badkamer
slaapkamer 1	laminaat	stucwerk	gipsplaten + inbouwspots	gelegen aan achterzijde voorzien van: - 1 vast + 1 draai-/kiepraam - rolluik (elektrisch)
slaapkamer 2	laminaat	stucwerk	gipsplaten + inbouwspots	gelegen aan achterzijde voorzien van: - 1 vast + 1 draai-/kiepraam - rolluik (elektrisch)
slaapkamer 3	laminaat	stucwerk + behang	gipsplaten + inbouwspots	gelegen aan voorzijde voorzien van: - 1 vast + 1 draai-/kiepraam - rolluik (handmatig)
badkamer	vloertegels	wandtegels	gipsplaten + inbouwspots	voorzien van: - hoekdouche - zwevend closet - wastafelmeubel - designradiator - uitzetraam voorzijde - mechanische afzuiging

Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
2e VERDIEPING				
overloop	laminaat	stucwerk	gipsplaten	voorzien van: - knieschotbergruimte - 1x Velux dakraam toegang tot slaapkamer 4
slaapkamer 4	laminaat	stucwerk	gipsplaten	voorzien van: - omvormer zonnepanelen - cv-opstelling - Velux dakraam - knieschotbergruimte
BUITEN				
tuin				voorzien van: - terras 60 x 60 tegels - straatwerk van gebakken klinkers - gazon - verhoogde plantenborders - leibomen - Portugees Laurier - gemetselde poeren + houten delen als erfafscheiding - stenen garage - zandbak - overkapping/loungehoek 3 x 3 m - achterom
stenen garage				voorzien van: - betonvloer - elektra-+ wateraansluiting - uitstortgootsteen + close-in-boiler - verwarming - vliering met stahoogte - witgoedaansluiting - geïsoleerde sectionaldeur (elektrisch) - loopdeur naar tuin

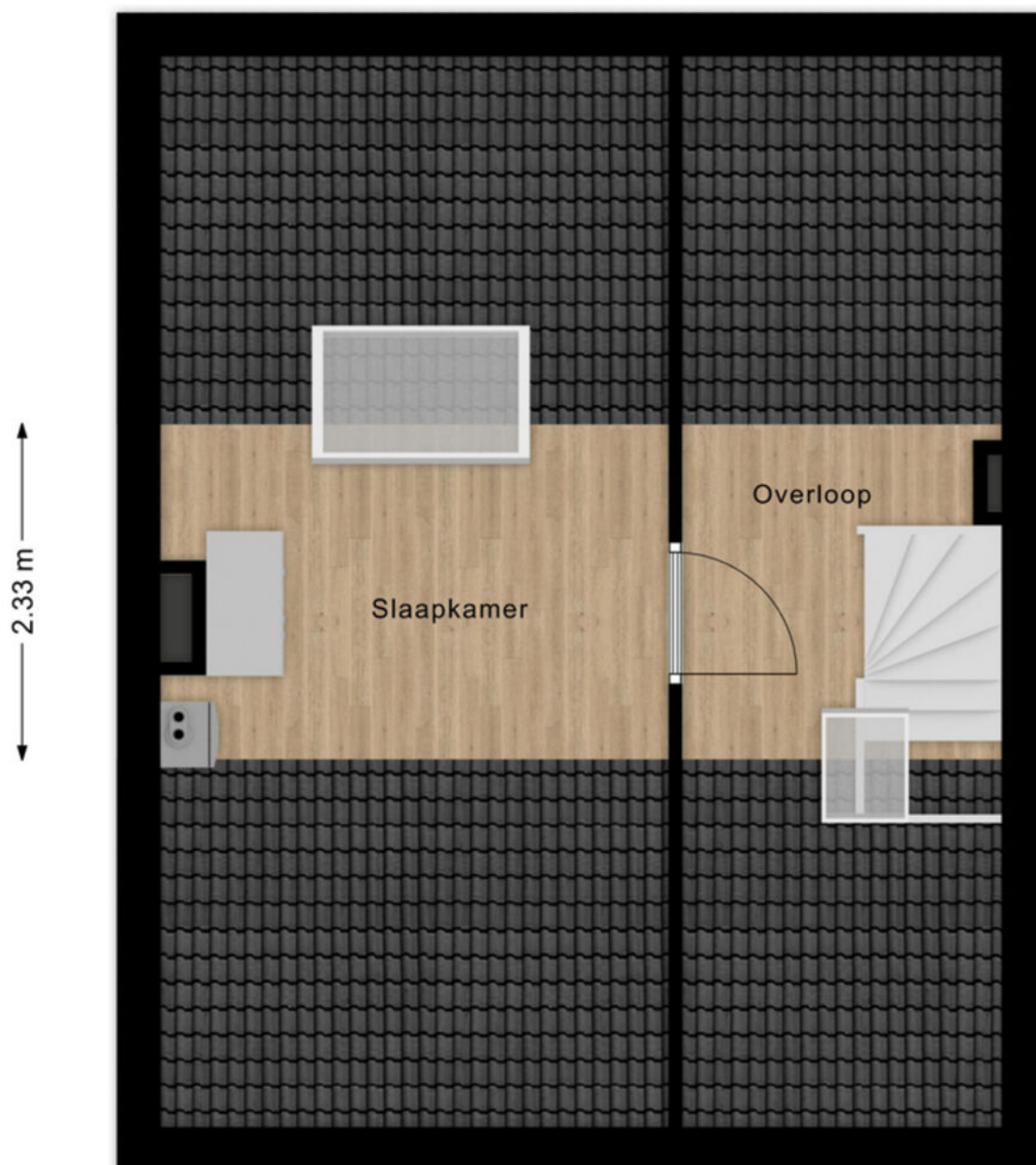
Plattegrond begane grond



Plattegrond 1e verdieping



Plattegrond 2e verdieping




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<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 C</p> <p>Perceel 3222</p>	<p>kadaster</p> 
--	--	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 27 januari 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.

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.

Met de veerpont kunt u ook naar de Biesbosch, waar het heerlijk wandelen en/of fietsen is.

Wie met de trein wil reizen, kan dat doen via station Boven-Hardinxveld.

Er zijn diverse basisscholen te vinden in Boven-Hardinxveld, Daarnaast is er op twee locaties een kinderopvang te vinden en er is een peuterspeelzaal.

Het voortgezet onderwijs in Gorinchem is heel makkelijk te bereiken met de veerpont.

Ook andere voorzieningen zitten op een steenworp afstand, zoals een verpleeghuis, een apotheek, een partycentrum, een fysiotherapeut en een bibliotheek.

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		
- lamp in de keuken		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- kasten woonkamer			X
- kasten slaapkamers			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
- vloerkleed woonkamer			X
Overig, te weten			
- hoekbank, salontafel, eettafel + stoelen en boekenrek			X
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
- Boiler onder gootsteen	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- uitstortgootsteen garage	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- handdoek radiator	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
- boiler garage	X		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- radiatorfolie	X		
- radiator ventilator	X		
Tuin - Inrichting			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuinaanleg/bestrating	X		
Bepanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting			X
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder			X
Heater in overkapping			X
Tuin - Bebouwing			
overkapping	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