



ablasserwaard
makelaars & taxateurs



Hallehuis 20

3371 HC Hardinxveld-Giessendam

Vraagprijs: € 450.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **105 m²**

PERCELOPPERVLAKTE: **141 m²**

ENERGIELABEL: **C**

Kenmerken



Woonoppervlakte
105 m²



Inhoud
350 m³



Bouwjaar
1984



Aantal slaapkamers
4

Perceeloppervlakte	141 m ²
Externe bergruimte	16 m ² (garage)
Gebouw gebonden buitenruimte	2 m ² (balkon)
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer en 1 toilet
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Verwarming + warm water	c.v.-ketel Atag HR uit 2011, vloerverwarming gedeeltelijk
Kozijnen	volledig hout
Elektra	8 groepen en 2 aardlekschakelaars
Vloeren	beton vloeren
Voorzieningen	mechanische ventilatie, dakraam, rolluiken, tv kabel, glasvezel kabel, rookkanaal
Kruipruimte	ja
Geheid	ja
Energielabel	C
Parkeren	garage + openbaar
Tuinligging	achtertuin, 49 m ² , west

Het beste van twee werelden!

Deze instapklare hoekwoning combineert het beste van twee werelden: een rustige, kindvriendelijke woonwijk én een ligging vlak bij het centrum van Hardinxveld-Giessendam. Op loopafstand van het treinstation en met uitstekende bereikbaarheid richting omliggende steden, woon je hier bijzonder centraal zonder in te leveren op rust en ruimte.

De woning ligt bovendien heerlijk vrij. Aan de voorzijde geniet je van een weids uitzicht over een waterpartij, veel groen en een op afstand gelegen doorgaande weg. Privacy en uitzicht gegarandeerd. Een ander groot pluspunt is de vrijstaande, stenen garage. Ideaal voor opslag, hobby of het veilig stallen van je auto.

Binnen valt direct de enorme hoeveelheid daglicht op. Elk vertrek is licht en aangenaam, wat bijdraagt aan het comfortabele woongevoel. Met maar liefst vier slaapkamers is er volop ruimte voor een gezin, thuiswerken of hobby's. De zonnige en bijzonder goed verzorgde tuin op het zuidwesten maakt het plaatje compleet en biedt de hele dag door fijne plekken om te ontspannen.

De woning verkeert in uitstekende staat van onderhoud en verdient hiervoor zonder twijfel een dikke 10. Dankzij betonnen vloeren, hardhouten kozijnen, dubbele beglazing (deels HR++) en goede isolatie is het wooncomfort hoog en het energieverbruik efficiënt.



Woonkamer



Woonkamer





Woonkamer





Keuken





Keuken



Bijkeuken

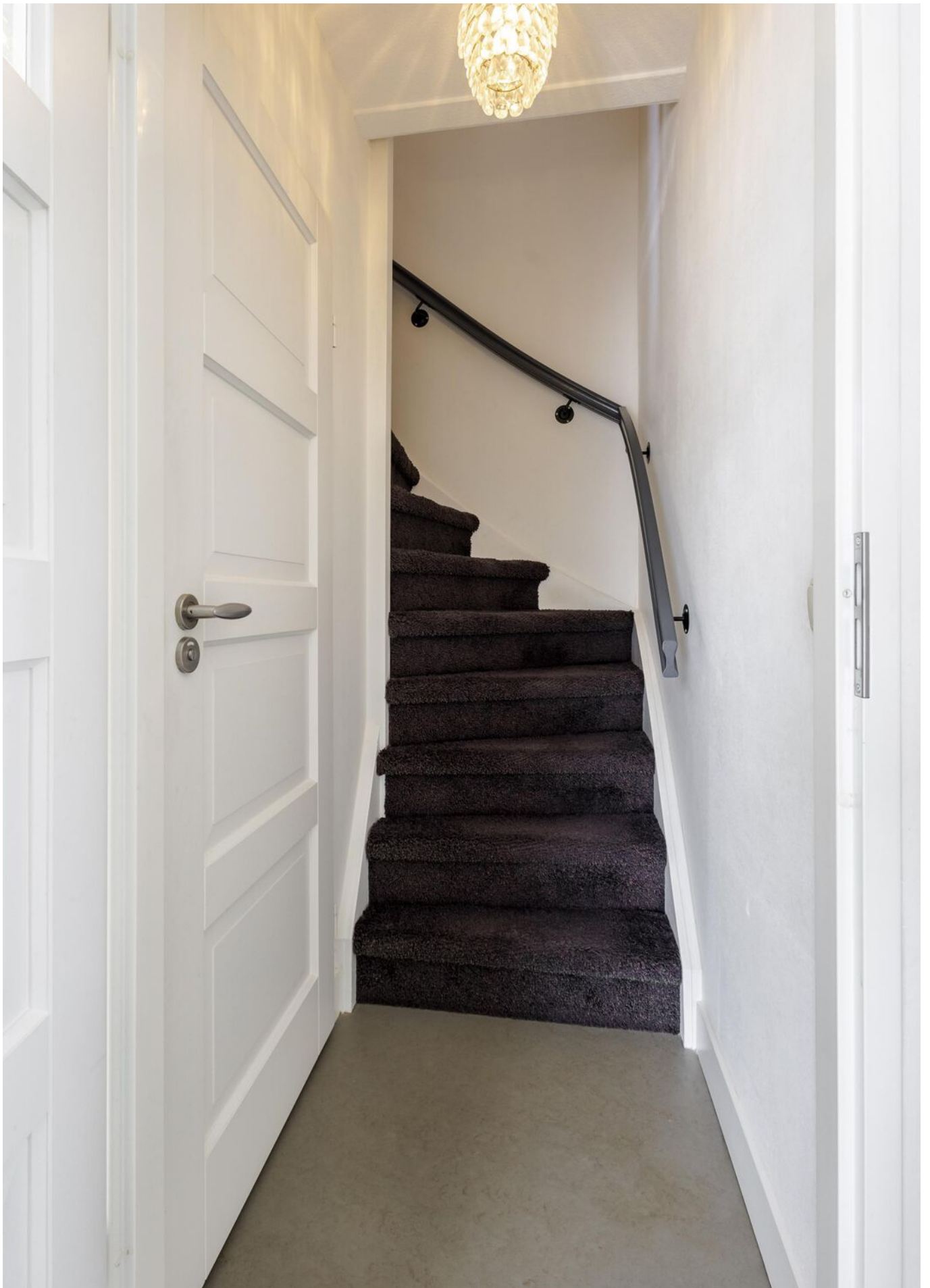


Hal/entree



Toilet





Trapogang



Slaapkamer 1





Uitzicht vanaf slaapkamer 1



Slaapkamer 2



Slaapkamer 2



Slaapkamer 3



Badkamer





Overloop 2e verdieping



Slaapkamer 4



Details van de woning



Achertuin









Garage









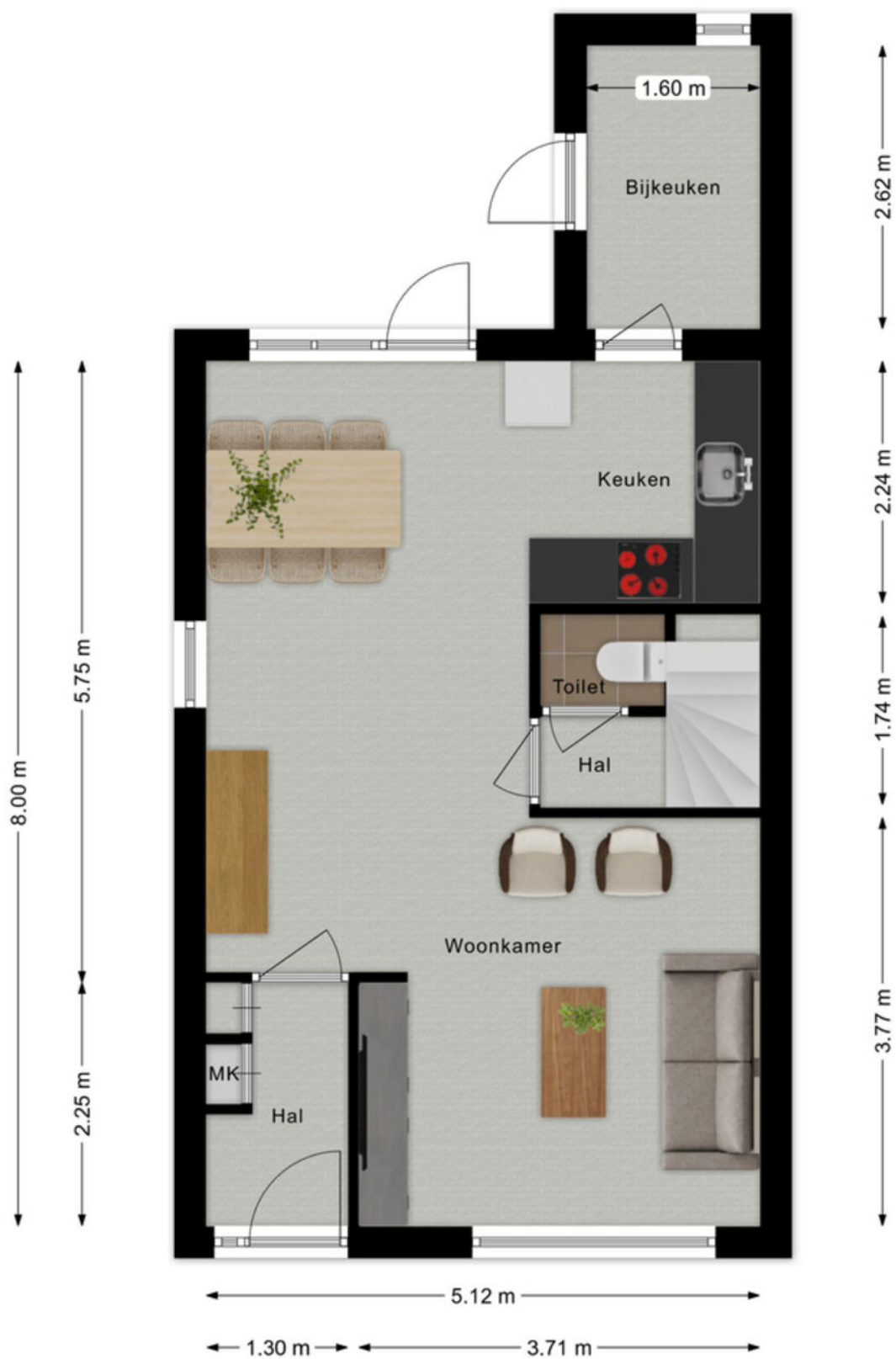
Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
hal / entree	marmoleum + vloerverwarming	stucwerk	sputwerk	voorzien van: - garderobe-/schoenenkast
woonkamer	marmoleum + vloerverwarming	stucwerk	sputwerk	voorzien van: - rookkanaal - raam + vrij uitzicht voorzijde - vaste maatwerk tv-/wandmeubel - raam in zijgevel - raampartij + deur in achtergevel toegang tot: - keuken - trapportaal
keuken	marmoleum + vloerverwarming	stucwerk + wandtegels	sputwerk	open keuken voorzien van: - koelkast - combimagnetron - vaatwasser - 5 pits gasfornuis - afzuigkap
bijkeuken / achterportaal	marmoleum + vloerverwarming	stucwerk	gipsplafond	voorzien van: - vaste kastenwand + vriezer toegang tot: - tuin - bergzolder
trapportaal	marmoleum + vloerverwarming	stucwerk	sputwerk	voorzien van: - toilet - trapopgang 1e verdieping
toilet	vloertegels	wandtegels	gipsplafond	voorzien van: - zwevend closet - fonteintje - opbergnis
1e VERDIEPING				
overloop	marmoleum	behang + stucwerk	sputwerk	toegang tot: - 3 slaapkamers - badkamer - afgesloten trapopgang 2e verdieping
slaapkamer 1	marmoleum	behang + stucwerk	sputwerk	gelegen aan de voorzijde voorzien van: - vaste kast - draairaam in voorgevel + rolluik
slaapkamer 2	linoleum	behang + stucwerk	sputwerk	gelegen aan de voorzijde voorzien van: - schuifkastenwand - toegangsdeur + raam balkon voorzijde
slaapkamer 3	linoleum	behang + stucwerk	sputwerk	gelegen aan de achterzijde voorzien van: - 1x vast raam in zijgevel - 1x draairaam in achtergevel + rolluik
badkamer	vloertegels	wandtegels	kunststof delen	voorzien van: - groot ligbad - douchecabine - wastafelmeubel - designradiator

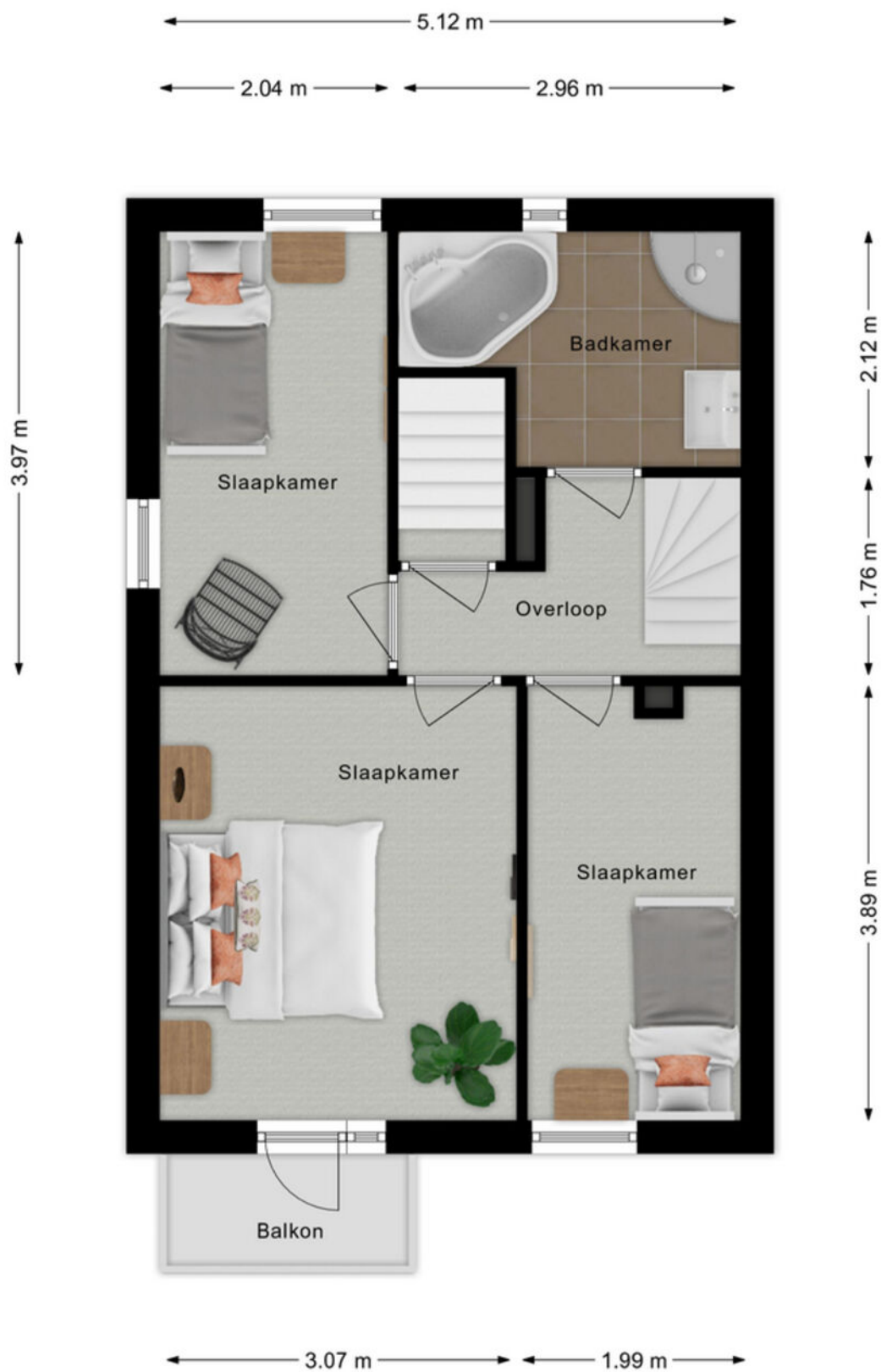
Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
2e VERDIEPING				
overloop	laminaat	stucwerk	onderzijde dakplaat	voorzien van: - 1x raam achtergevel - 1x Velux dakraam - wasmachine/droger-aansluiting - knieschotbergruimte toegang tot: - slaapkamer 4
slaapkamer 4	laminaat	stucwerk	onderzijde dakplaat	voorzien van: - raampartij voorzijde - groot Velux dakvenster - knieschotbergruimte
BUITEN				
achtertuint				voorzien van: - beukenhaag - klimop - druivenstruik - sierstraatwerk - hardhouten erfafscheiding toegang tot garage
voortuint				voorzien van: - beukenhaag - siergrind - siergras
zijtuin				voorzien van: - siergrind met fruit-/leibomen - beukenhaag
stenen berging / garage				voorzien van: - elektra - vliering

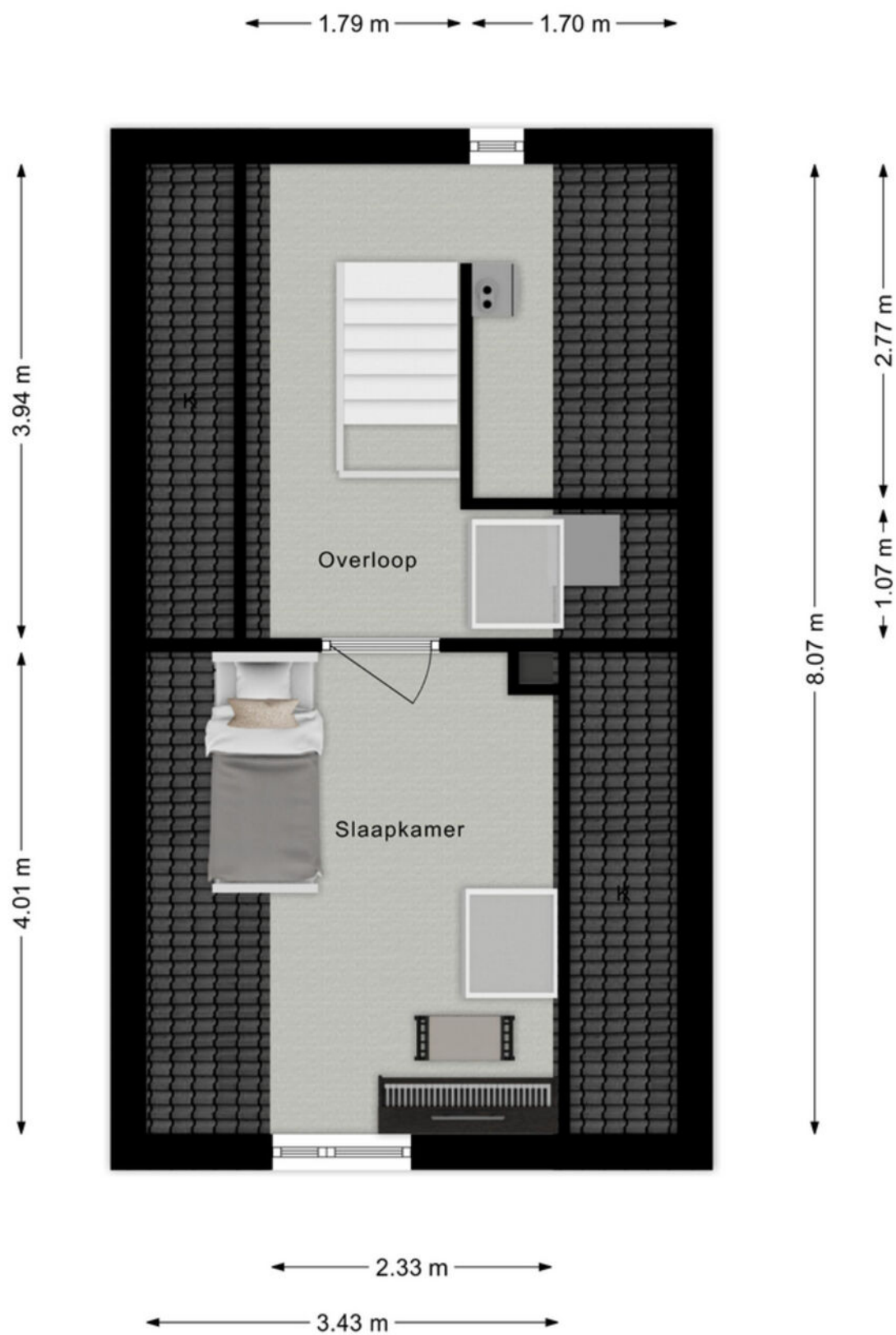
Plattegrond begane grond



Plattegrond 1e verdieping



Plattegrond 2e verdieping




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

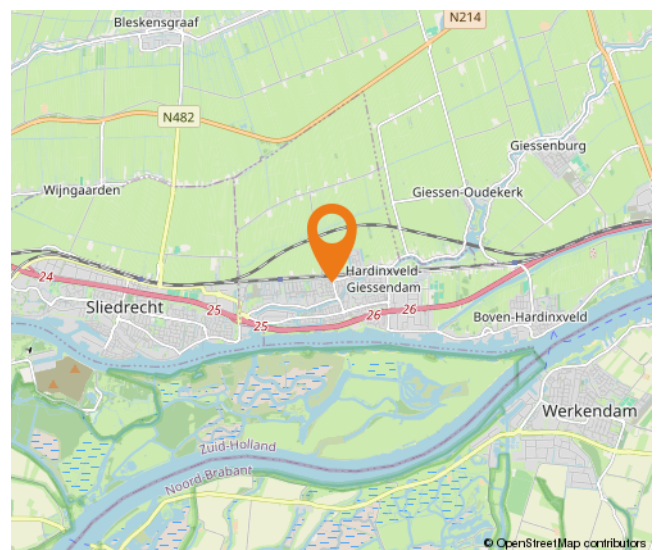
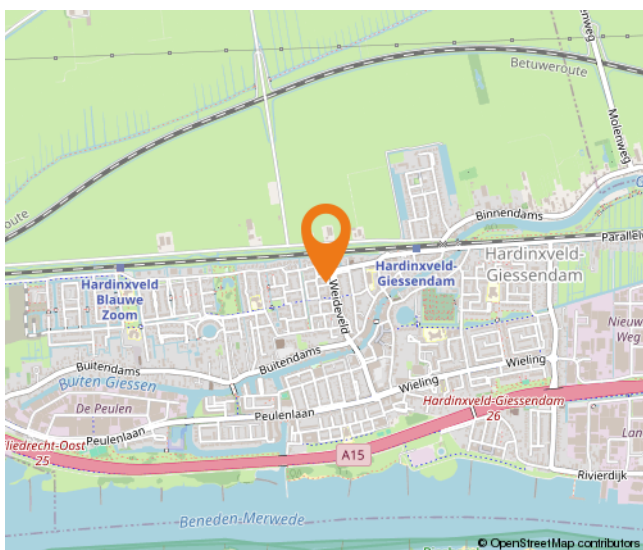
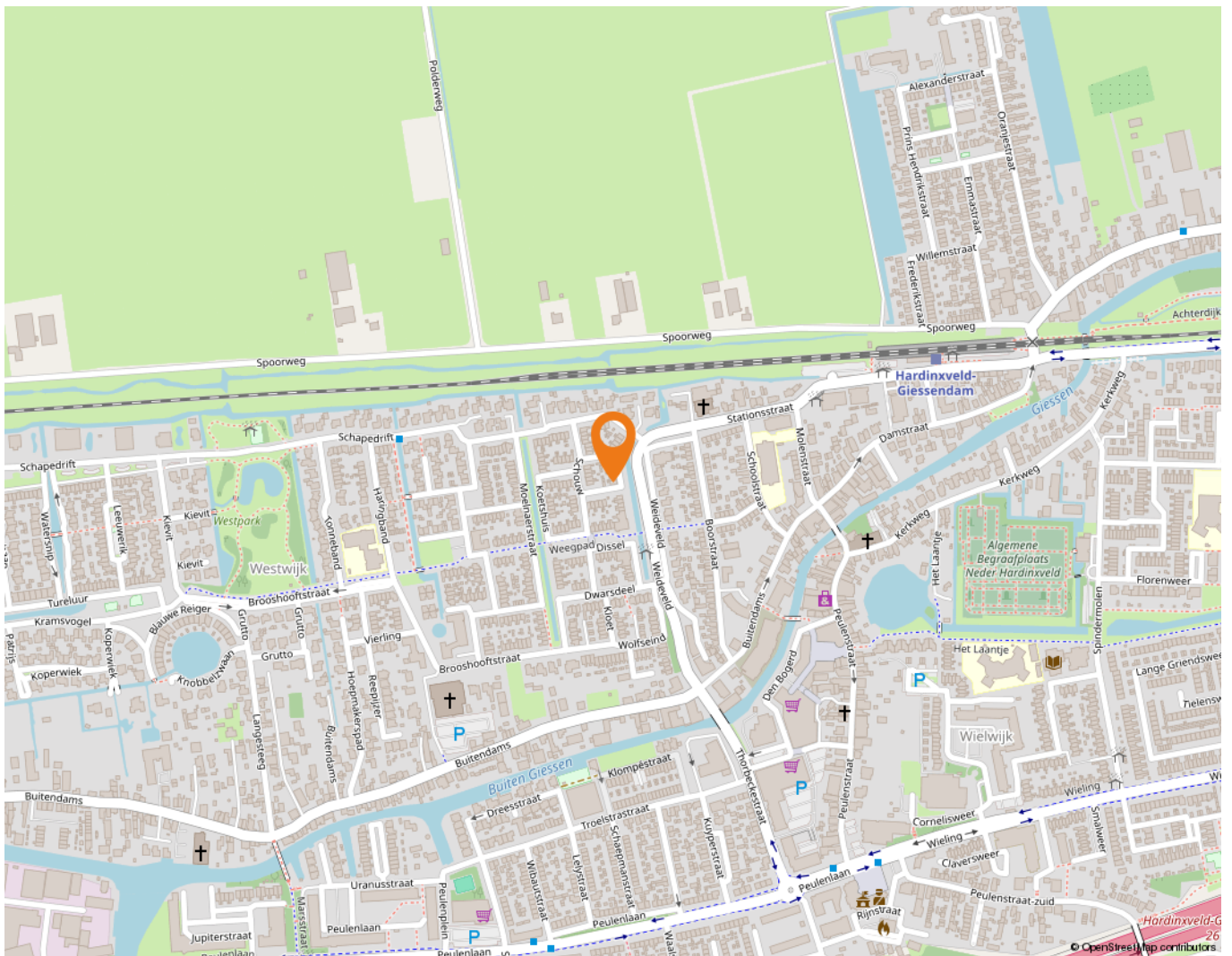


<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Hardinxveld-Giessendam</p> <p>Sectie K</p> <p>Perceel 319</p>	<p>kadaster</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 17 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 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
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Tv kast + planken	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- vitrages		X	
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Gordijnrails beneden		X	
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting		X	
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Werkbank	X		
Tuin - Overig			
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. Beziichtiging

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