



**alblasserwaard**  
makelaars & taxateurs



## Groot Veldsweer 28

3371 CD Hardinxveld-Giessendam

Vraagprijs: € 389.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **121 m<sup>2</sup>**

PERCELOPPERVLAKTE: **141 m<sup>2</sup>**

ENERGIELABEL: **B**

# Kenmerken



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



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



Bouwjaar  
**1972**



Aantal slaapkamers  
**5**

Perceeloppervlakte	141 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	9 m <sup>2</sup> (stenen berging)
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer met toilet en 1 afzonderlijk toilet
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas
Verwarming/Warm water	Itho combiketel uit 2015, vloerverwarming gedeeltelijk
Kozijnen	deels hout/deels kunststof
Elektra	7 groepen, 2 aardlekschakelaars
Vloeren	begane grond: beton 1e verdieping: beton 2e verdieping: hout
Voorzieningen	buitenzonwering, glasvezel kabel, dakraam, 12 zonnepanelen (2014)
Kruipruimte	ja
Geheid	ja
Energie label	B
Parkeren	openbaar parkeren in directe omgeving
Tuinligging	achtertuin, ca. 54 m <sup>2</sup> , noorden
Bijzonderheden	opbrengst zonnepanelen ca. 2350 kWh in 2025

# Algemene omschrijving

Bij deze ruime eengezinswoning is zeker aan de toekomst gedacht. Kijk maar eens op het dak: daar liggen maar liefst 12 zonnepanelen die bijdragen aan een energiezuinig geheel (energielabel B). De woning is gelegen in een rustige en kindvriendelijke woonwijk, ideaal voor gezinnen. Met maar liefst 5 slaapkamers biedt deze woning volop ruimte voor het hele gezin, thuiswerken of hobby's. En wat dacht je van de achtertuin? Deze is enkele jaren geleden aangelegd en beschikt over een gezellige, afsluitbare overkapping waar je het hele jaar door van kunt genieten.

## Indeling van de woning

De woning beschikt over een ruime hal/entree met meterkast, toilet en trapgang naar de eerste verdieping. Vanuit hier kom je in de lichte doorzon woonkamer, waar voldoende ruimte is voor een comfortabele zit- en eethoek. De keuken is praktisch ingericht en voorzien van diverse inbouwapparatuur, met toegang – via het achterportaal/klompenhok - tot de achtertuin.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie goed bemeten slaapkamers en de badkamer, die is uitgerust met een douche, wastafelmeubel, een 2e toilet en een designradiator. Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping met een riante voorzolder, waar zich de cv-opstelling en de aansluitingen voor wasapparatuur bevinden. Daarnaast zijn hier nog twee extra slaapkamers gerealiseerd, waardoor de woning in totaal vijf slaapkamers telt—ideaal voor grotere gezinnen, thuiswerkplekken of hobbyruimtes.

**Achtertuin:** de achtertuin is enkele jaren geleden opnieuw aangelegd en vormt een heerlijke plek om te ontspannen. Dankzij de gezellige overkapping, die af te sluiten is, kun je hier in elk seizoen comfortabel buiten zitten. Verder is er voldoende ruimte voor een terras, speelgelegenheid of bijvoorbeeld een barbecue met vrienden en familie.





Woonkamer





Woonkamer





Woonkamer





Keuken





Keuken



Achterportaal



Hal/trapogang



Hal/entree



Toilet



Slaapkamer 1





Slaapkamer 2





Slaapkamer 3





Badkamer





Overloop 1e verdieping



Voorzolder



Slaapkamer 4





Slaapkamer 5





Achteraanzicht woning/achtertuint





Achtertuint/overkapping





Achtertuint/overkapping





Achtertuin/overkapping





# Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
<b>BEGANE GROND</b>				
hal / entree	PVC	behang/ spuitwerk	sauswerk	toegang tot: - woonkamer - keuken - meterkast - trapkast - toilet - trap naar 1e verdieping
toilet	vloertegels	wandtegels	kunststof delen	voorzien van closet
woonkamer	PVC	sauswerk	sauswerk	doorzonwoonkamer
keuken	vloertegels	wandtegels/ lambrisering	houten delen	keuken met rechte opstelling voorzien van: - vaatwasser (2022) - afzuigkap - combi oven (2025) - gaskookplaat - losse koel/vriescombinatie (gaan mee) toegang tot: - achterportaal met vliering en opberghoek - achtertuin
<b>1e VERDIEPING</b>				
overloop	tapijt	spuitwerk	gipsplaten	toegang tot: - badkamer - 3 slaapkamers - 2e verdieping middels trapopgang
slaapkamer 1	laminaat	behang	gipsplaten	gelegen aan de achterzijde
slaapkamer 2	laminaat	behang	gipsplaten	gelegen aan de achterzijde
slaapkamer 3	laminaat	behang	gipsplaten	gelegen aan de voorzijde
badkamer	vloertegels	wandtegels	kunststof delen	voorzien van: - 2e toilet - wastafel - douchecabine - designradiator - raam

# Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
<b>2e VERDIEPING</b>				
overloop/ voorzolder	vinyl	sauswerk	gipsplaten	voorzien van: - C.V.-opstelling (weggewerkt achter een kast) - vaste kast - omvormer zonnepanelen - witgoedaansluitingen - bergruimte achter knieschotten toegang tot 2 slaapkamers
slaapkamer 4	vinyl	sauswerk/ behang	gipsplaten	gelegen aan de voorzijde voorzien van: - bergruimte achter schotten - bed (blijft achter)
slaapkamer 5	vinyl	behang	gipsplaten	gelegen aan de achterzijde voorzien van bergruimte achter schotten
<b>BUITEN</b>				
achtertuint				gesitueerd op het noorden voorzien van: - sierstraatwerk - overkapping met screens (ca. 2.70 x 3.40 meter) - stenen berging - kunstgras - (groen)beplanting - achterom
stenen berging				afmetingen ca. 2.10 x 4.30 meter, voorzien van elektra-aansluiting

# Plattegrond

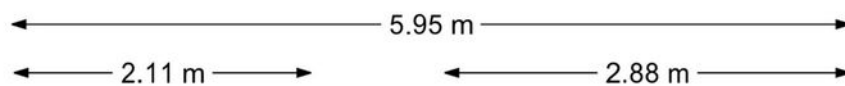


## Begane grond

# Plattegrond



# Plattegrond




## Tweede verdieping

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>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 H</p> <p>Perceel 212</p>	<p><b>kadaster</b></p> 
<p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 28 mei 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>		
<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.</p>		

# 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			
- gordijnen	X		
- overgordijnen			X
- rolgordijnen			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
<b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	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		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
overkapping	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- 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 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