



alblasserwaard
makelaars & taxateurs



Troelstrastraat 58

3371 VL Hardinxveld-Giessendam

Vraagprijs: € 335.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **94 m²**

PERCELOPPERVLAKTE: **144 m²**

ENERGIELABEL: **D**

Kenmerken



Woonoppervlakte
94 m²



Inhoud
310 m³



Bouwjaar
1956



Aantal slaapkamers
3

| | |
|-------------------------------|--|
| Perceeloppervlakte | 144 m ² |
| Externe bergruimte | 18 m ² (berging + garage) |
| Aantal badkamers en toiletten | 1 badkamer voorzien van toilet en 1 separaat toilet |
| Isolatie | dakisolatie, dubbel glas |
| Verwarming + warm water | c.v.-ketel Nefit (2017) |
| Kozijnen | volledig hout |
| Elektra | 6 groepen en 1 aardlekschakelaar |
| Vloeren | hout |
| Voorzieningen | dakraam, rolluiken |
| Kruipruimte | ja |
| Geheid | ja |
| Energie label | D |
| Parkeren | openbaar parkeren |
| Tuinligging | achtertuin, 85 m ² , zuid |
| Bouwkundige bijzonderheden | de zijwanden van de garage bestaan uit asbesthoudend materiaal |

Toe aan jouw eerste eigen plek?

Dan is deze leuke twee-onder-een-kapwoning echt zo'n huis waar je direct mogelijkheden ziet! Een fijne basis, lekker veel licht én nét wat meer vrijheid dankzij de extra ruimte naast het huis. Hier kun je helemaal jouw eigen stijl en sfeer creëren en stap voor stap een echt thuis maken.

De woning ligt in een rustige en kindvriendelijke wijk, vlak bij het winkelcentrum en alle dagelijkse voorzieningen. Super praktisch dus, terwijl je thuis juist geniet van rust en privacy.

Je komt binnen in de hal met toegang tot het toilet, de trap naar boven en de woonkamer met keuken. De doorzonwoonkamer is heerlijk licht dankzij de grote ramen aan de voor- en achterkant. Een fijne plek voor lange avonden op de bank, gezellige etentjes of gewoon lekker ontspannen. Ook is er de mogelijkheid voor het aansluiten van een gaskachel voor extra sfeer.

Aan de achterzijde vind je de keuken met directe toegang tot de zonnige tuin op het zuiden. Een heerlijke plek voor een barbecue met vrienden, een loungeset of je eerste poging tot een urban jungle. Achter in de tuin staan een praktische berging én een garage, bereikbaar via de zijkant van het huis met een kleine auto.

Op de eerste verdieping zijn twee slaapkamers, een badkamer en een aparte wasruimte aanwezig. Via de vaste trap bereik je de tweede verdieping: een verrassend veelzijdige ruimte die je helemaal kunt invullen zoals jij wilt. Denk aan een thuiswerkplek, hobbyruimte, logeerkamer of juist die extra slaapkamer voor de toekomst.

Hardinxveld-Giessendam is een gezellig en groen dorp aan de Merwede, met een goede verbinding richting Dordrecht, Gorinchem en Rotterdam. Je vindt er winkels, scholen, sportverenigingen en openbaar vervoer dichtbij. Ideaal als je centraal wilt wonen, maar ook graag wat rust om je heen hebt.



Woonkamer



Woonkamer





Keuken





Keuken



Hal/trapopgang 1e verdieping



Toilet



Hal/trapogang 1e verdieping



Slaapkamer 1



Slaapkamer 1



Slaapkamer 2



Slaapkamer 2



Overloop 1e verdieping



Badkamer





Slaapkamer 3



Overloop 2e verdieping



Achtertuint









Afwerkstaat

| Ruimte | Vloer | Wanden | Plafond | Kenmerken |
|----------------------|-------------|---------------------------|------------------------|---|
| BEGANE GROND | | | | |
| entree | tapijt | houten delen + behang | houten delen | toegang tot: - hal - meterkast |
| hal | tapijt | houten delen + behang | houten delen | toegang tot: - keuken - woonkamer - 1e verdieping d.m.v. trapopgang - toilet - trapkast |
| toilet | vloertegels | wandtegels | kunststof delen | voorzien van: - duoblok toilet - raampje |
| woonkamer | tapijt | behang | gipsplafond | voorzien van: - vaste kast - (mogelijkheid tot) gaskachel - 1x vast raam voorzijde - 1x vast raam, 1x uitzet raam, 1x klpraam achterzijde |
| keuken | tapijt | wandtegels + spachtelputz | houten delen | gesloten keuken voorzien van: - koelkast - 4-pits gasfornuis - afzuigkap - oven - vaste kast - 2x vast raam - toegang tot tuin |
| 1e VERDIEPING | | | | |
| overloop | tapijt | behang | houten delen | toegang tot: - 2 slaapkamers - badkamer - wasruimte - 2e verdieping d.m.v. trapopgang - elektrisch rolluik |
| slaapkamer 1 | tapijt | behang | gipsplafond | voorzien van: - 2x vaste kast - 1x vast raam - 1x draai raam - 1x uitzetzaam - elektrisch rolluik |
| slaapkamer 2 | tapijt | behang | gipsplafond | voorzien van: - vaste kast - 1x vast raam - 1x draai raam |
| badkamer | vloertegels | wandtegels | stucwerk + inbouwspots | voorzien van: - duoblok toilet - wastafel - douche - elektrisch rolluik - 1x vast raam - 1x draai raam - 1x uitzet raam - elektrische vloerverwarming |

Afwerkstaat

| Ruimte | Vloer | Wanden | Plafond | Kenmerken |
|------------------------------|-------------|------------|--------------|--|
| vervolg 1e VERDIEPING | | | | |
| wasruimte | vloertegels | wandtegels | stucwerk | voorzien van: - wasmachine + droger aansluiting - 1x uitzet raam |
| 2e VERDIEPING | | | | |
| overloop | tapijt | behang | houten delen | toegang tot: - slaapkamer 4 voorzien van: - knieschotbergruimte - dakraam - CV installatie |
| slaapkamer 3 | tapijt | behang | houten delen | voorzien van: - knieschotbergruimte - dakraam |
| BUITEN | | | | |
| tuin | | | | voorzien van: - sierstraatwerk - elektrisch uitvalschermb - buitenkraan - stenen berging - garage |
| garage (2,6 x 4,8m) | | | | voorzien van: - dubbele deur - elektra |
| stenen berging (2 x 3m) | | | | voorzien van: - elektra |
| | | | | |
| | | | | |

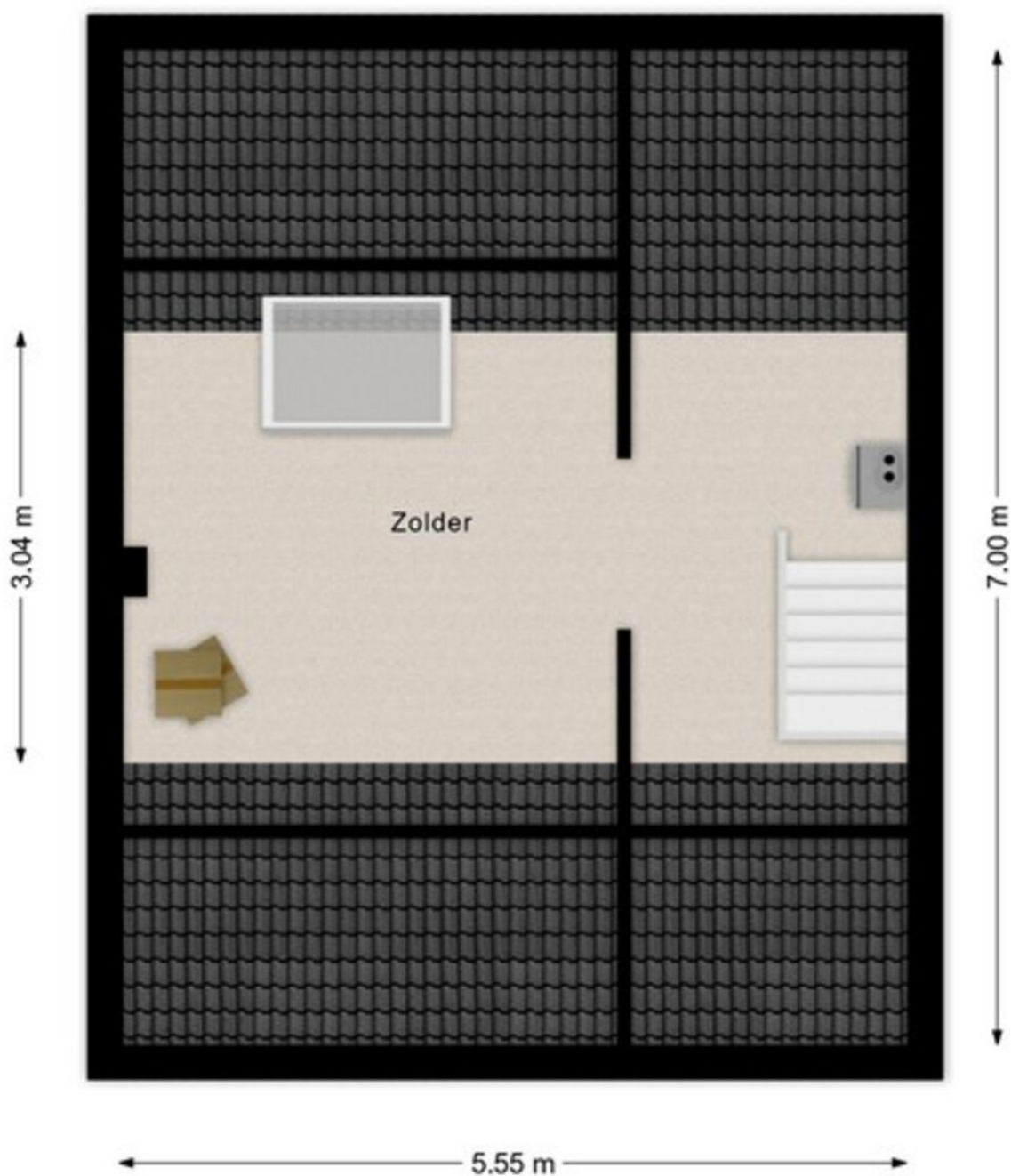
Plattegrond begane grond



Plattegrond 1e verdieping



Plattegrond 2e verdieping




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

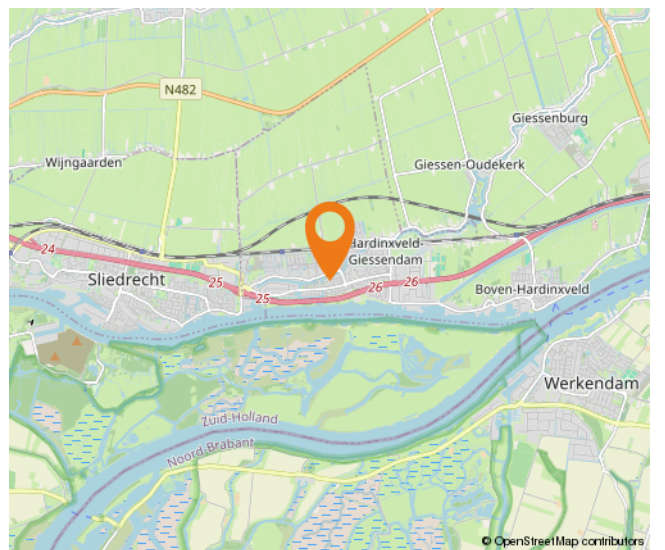
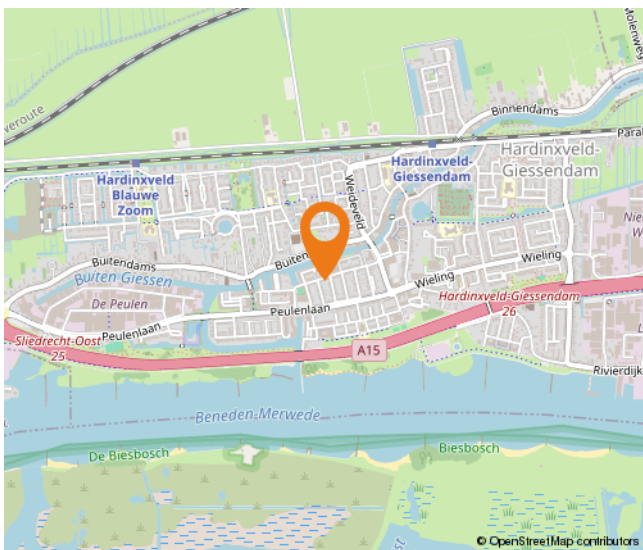
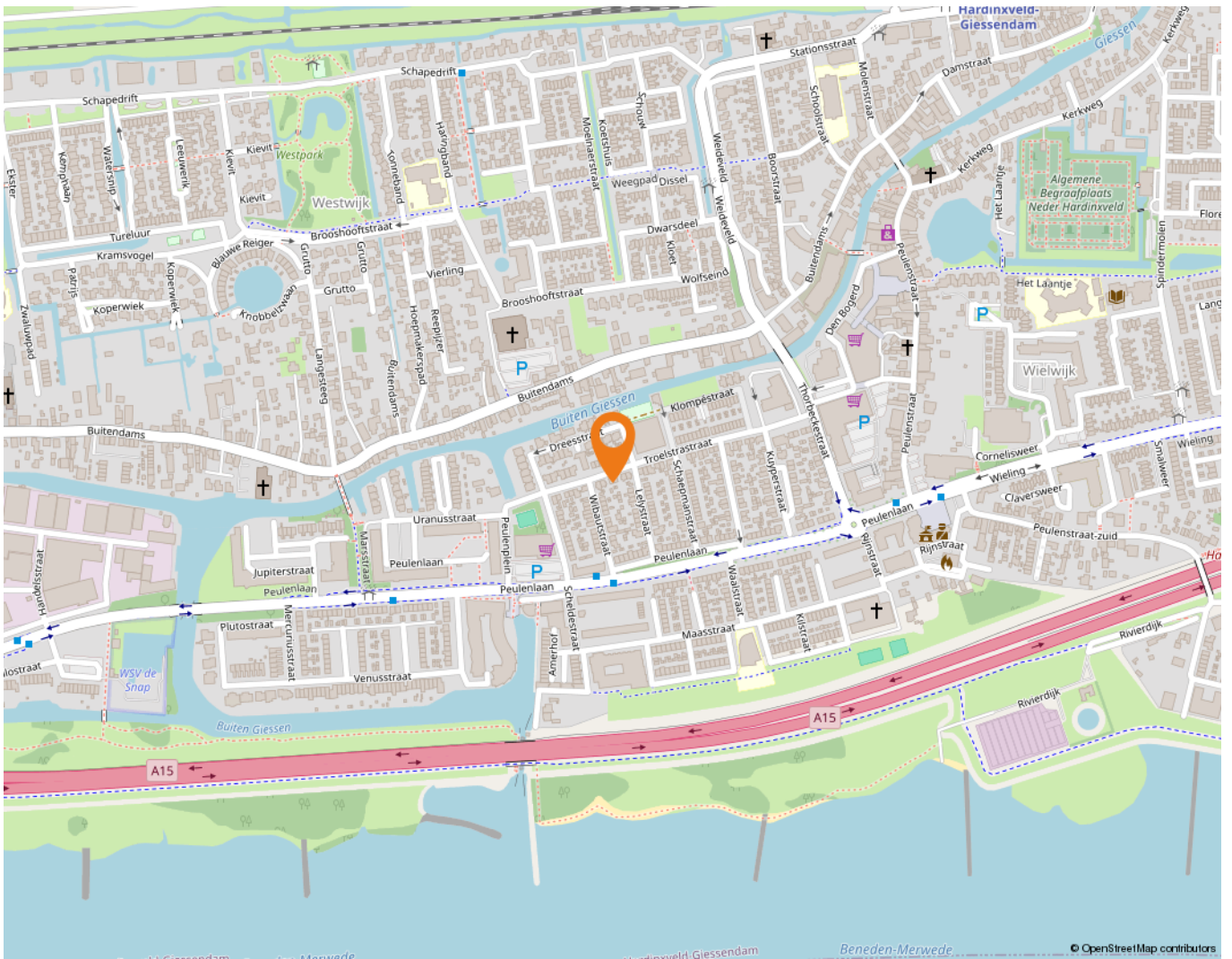
Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

| | | |
|---|---|---|
| <p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>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 E</p> <p>Perceel 969</p> | <p>kadaster</p>  |
| <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 24 april 2026 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> | | |

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 | | | |
|--|---------------|----------|--------------|---|--|--|
| Woning - Interieur | | | | | | |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten | | | | | | |
| - gordijnrails | X | | | | | |
| - gordijnen | X | | | | | |
| - overgordijnen | X | | | | | |
| - vitrages | X | | | | | |
| - rolgordijnen | X | | | | | |
| - lamellen | X | | | | | |
| - jaloezieën | X | | | | | |
| - (losse) horren/rolhorren | X | | | | | |
| | | | | | | |
| Vloerdecoratie, te weten | | | | | | |
| - vloerbedekking | X | | | | | |
| | | | | | | |
| Woning - Keuken | | | | | | |
| Keukenblok (met bovenkasten) | | | | X | | |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten | | | | | | |
| - kookplaat | X | | | | | |
| - (gas)fornuis | X | | | | | |
| - afzuigkap | X | | | | | |
| - oven | X | | | | | |
| - koelkast | X | | | | | |
| | | | | | | |
| Woning - Sanitair/sauna | | | | | | |
| Toilet met de volgende toebehoren | | | | | | |
| - toilet | X | | | | | |
| - toiletrolhouder | X | | | | | |
| - toiletborstel(houder) | X | | | | | |
| | | | | | | |
| Badkamer met de volgende toebehoren | | | | | | |
| - douche (cabine/scherm) | X | | | | | |
| - wastafel | X | | | | | |
| - toilet | X | | | | | |
| - toiletrolhouder | X | | | | | |
| - toiletborstel(houder) | X | | | | | |
| | | | | | | |
| Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing | | | | | | |

Lijst van zaken

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---|---------------|----------|--------------|
| (Voordeur)bel | X | | |
| (Klok)thermostaat | X | | |
| Rolluiken | X | | |
| Zonwering buiten | X | | |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting | X | | |
| Warmwatervoorziening, te weten | | | |
| - CV-installatie | X | | |
| Tuin - Inrichting | | | |
| Tuinaanleg/bestrating | X | | |
| Tuin - Verlichting/installaties | | | |
| Buitenverlichting | X | | |
| Tuin - Bebouwing | | | |
| Tuinhuis/buitenberging | X | | |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging | X | | |
| Tuin - Overig | | | |
| Overige tuin, te weten | | | |
| - (sier)hek | 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