



**alblasserwaard**  
makelaars & taxateurs



## Koetshuis 8

3371 HD Hardinxveld-Giessendam

Vraagprijs: € 375.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **95 m<sup>2</sup>**

PERCELOPPERVLAKTE: **113 m<sup>2</sup>**

ENERGIELABEL: **A**

# Kenmerken



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



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



Bouwjaar  
**1984**



Aantal slaapkamers  
**4**

|                               |  |
|-------------------------------|--|
| Perceeloppervlakte            | 113 m <sup>2</sup>   |
| Externe bergruimte            | 14 m <sup>2</sup> (1x houten berging en 1x stenen berging)   |
| Aantal badkamers en toiletten | 1 badkamer en 2 toiletten  |
| Isolatie                      | dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, HR++ glas  |
| Verwarming en warmwater       | c.v.-ketel Intergas, HR-ketel uit 2022   |
| Kozijnen                      | volledig kunststof   |
| Elektra                       | 6 groepen, 1 kookgroep en 2 aardlekschakelaars   |
| Vloeren                       | betonnen vloeren   |
| Voorzieningen                 | buitenzonwering, mechanische ventilatie, dakraam, rolluiken, tv kabel, glasvezel kabel, 5 zonnepanelen |
| Kruipruimte                   | ja   |
| Geheid                        | ja   |
| Energielabel                  | A  |
| Parkeren                      | openbaar parkeren  |
| Tuinligging                   | achtertuin, 35 m <sup>2</sup> , zuid   |

# Instapklaar, energiezuinig én een toplocatie

Deze verrassend goed onderhouden eengezinswoning heeft alles in huis voor jarenlang woonplezier.

Gelegen in een kindvriendelijke woonwijk met speelgelegenheid om de hoek en het Westpark, centrumvoorzieningen en OV op korte afstand, woon je hier rustig én centraal.

De huidige eigenaar heeft de woning ruim 30 jaar met zichtbaar plezier bewoond en dat merk je aan alles. Het onderhoudsniveau is uitzonderlijk hoog; werkelijk ieder detail is met zorg aangepakt.

Daarbij is ook volop geïnvesteerd in duurzaamheid. Dankzij HR++ beglazing, extra isolatie en zonnepanelen beschikt de woning over een uitstekend energielabel A. De fraaie kunststof kozijnen met houtnerflook combineren de warme uitstraling van hout met het gemak van nauwelijks onderhoud.

Binnen tref je een frisse, verzorgde woning waar je zó in kunt. De keuken, badkamer, cv-ketel en meterkast zijn recent vernieuwd en volledig up-to-date. Met maar liefst 4 slaapkamers is er volop ruimte voor een gezin, thuiswerken of een hobbykamer.

En zodra de zon zich laat zien? Dan is de beschutte, op het zuiden gelegen tuin dé plek om lekker te ontspannen, te borrelen of te genieten van lange zomeravonden. Een dubbele berging en achterom maakt de tuin compleet.

Ook praktisch zit het hier helemaal goed: parkeren kan gewoon voor de deur en er zijn bovendien twee laadplekken voor elektrische auto's aanwezig.

Kortom: een stijlvolle, duurzame en tot in de puntjes verzorgde woning op een plek waar je direct thuis voelt.





Woonkamer





Woonkamer





Eetgedeelte





Keuken





Keuken





Eetgedeelte



Toegang tot tuin



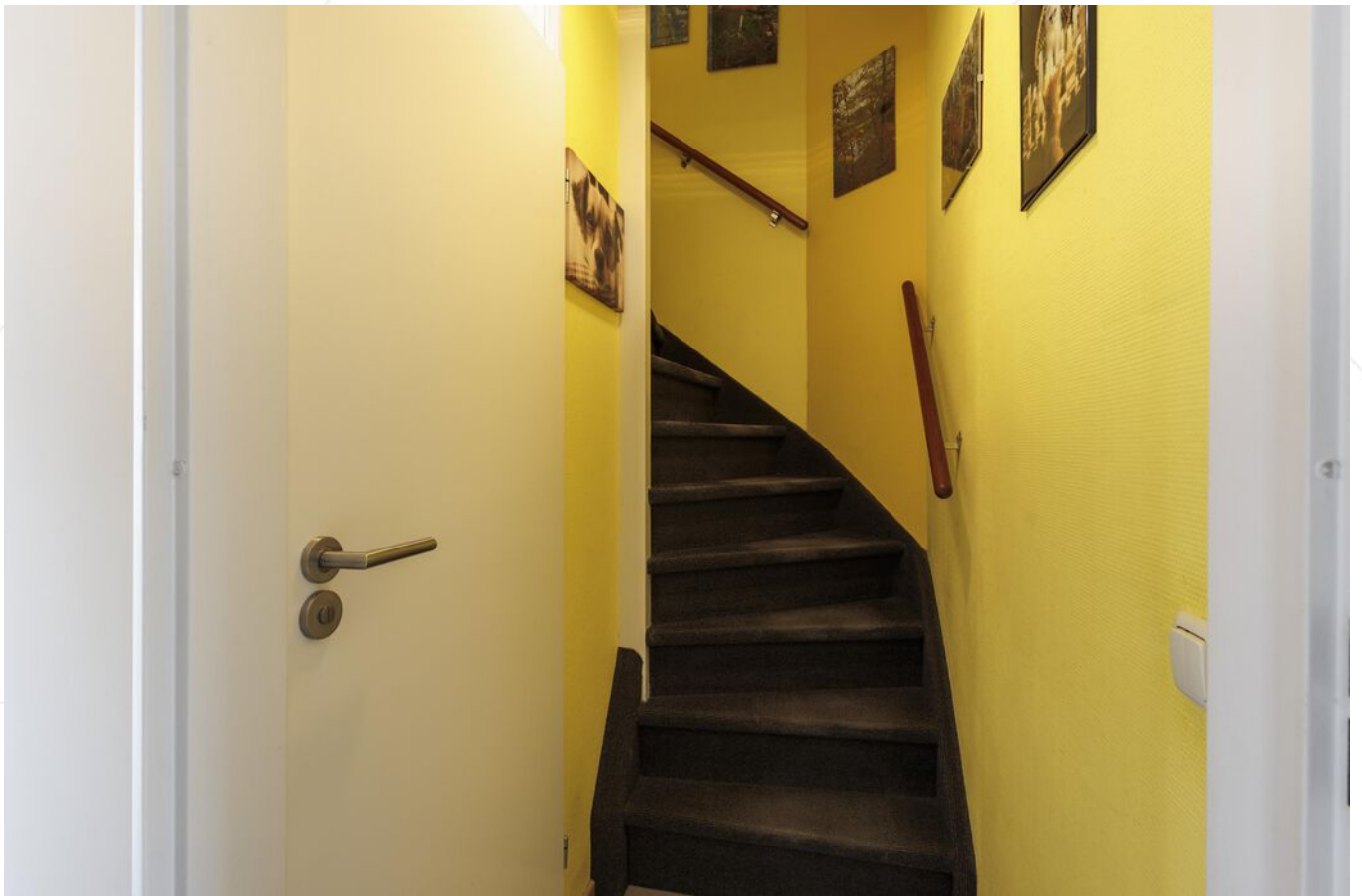
Hal



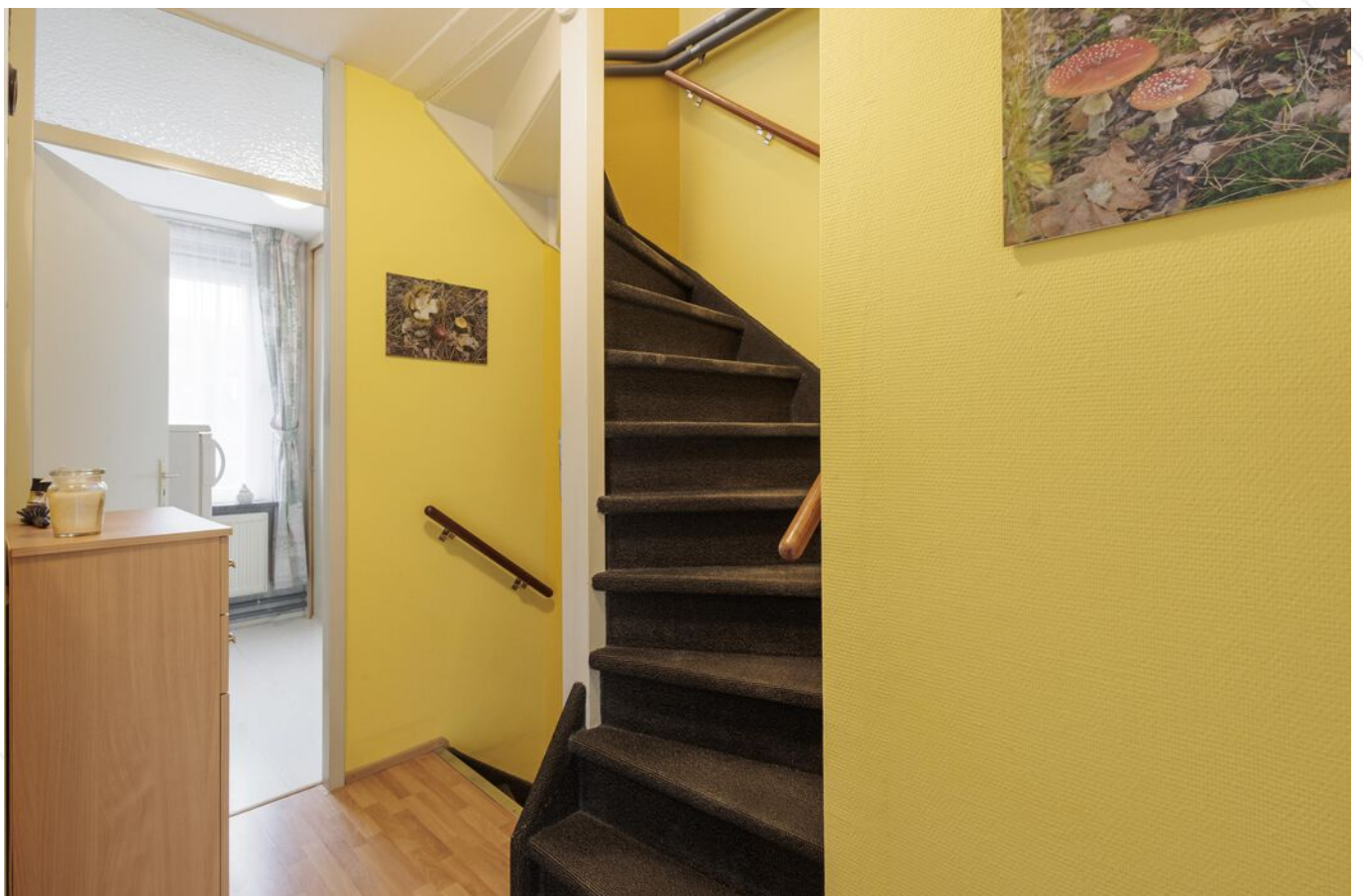
Entree



Toilet



Trapogang 1e verdieping



Overloop 1e verdieping en trapogang 2e verdieping



Slaapkamer 1





Slaapkamer 2



Slaapkamer 3



Badkamer





Overloop 2e verdieping





Slaapkamer 4





Achterzijde



Achtertuint







Voorzijde woning





Straatbeeld



Omgeving

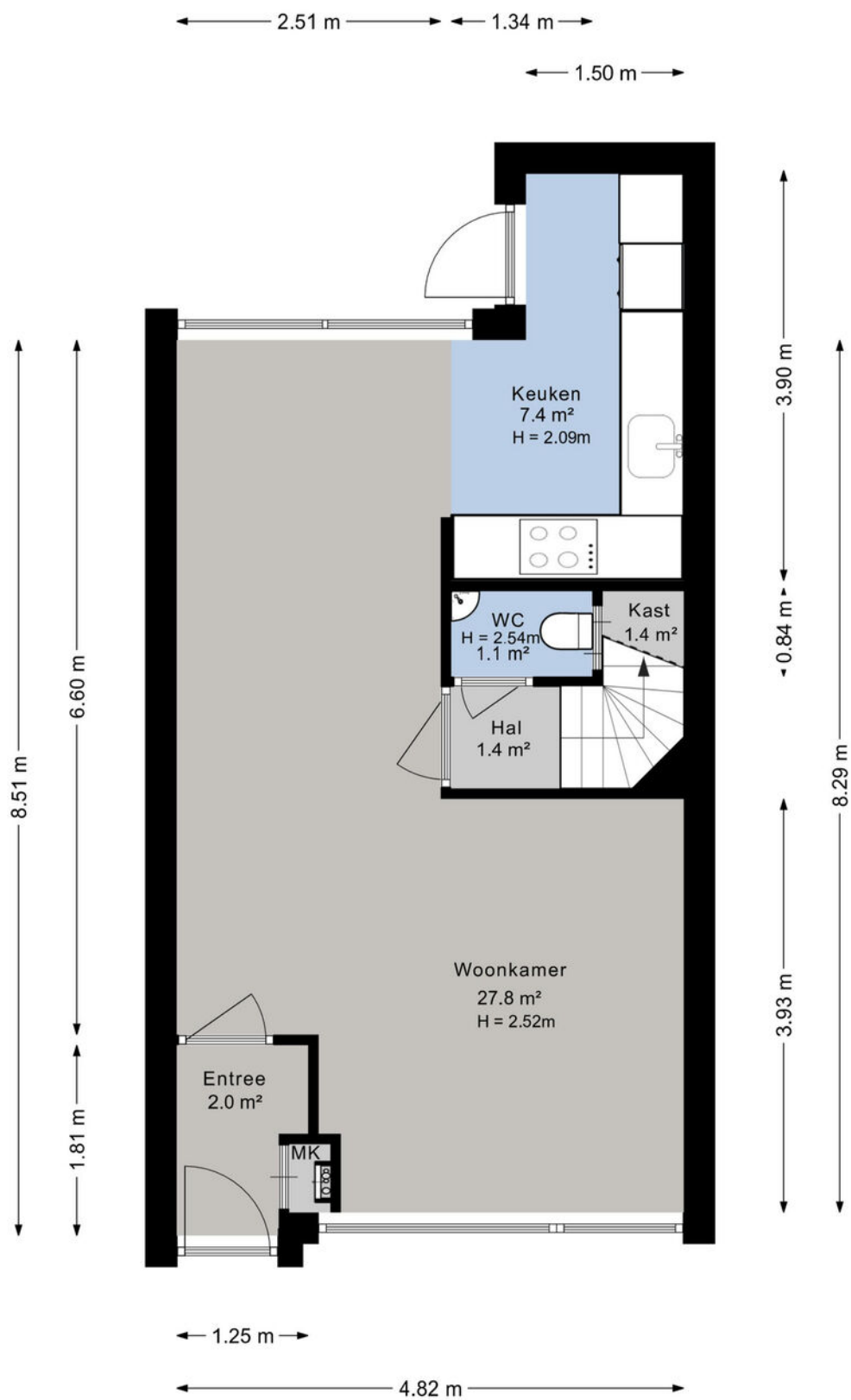
# Afwerkstaat

| Ruimte               | Vloer       | Wanden                    | Plafond  | Kenmerken  |
|----------------------|-------------|---------------------------|----------|--|
| <b>BEGANE GROND</b>  |             |                           |          |  |
| hal / entree         | PVC         | behang                    | sputwerk | toegang tot:<br>- meterkast<br>- woonkamer   |
| woonkamer            | PVC         | behang /<br>structuurverf | sputwerk | voorzien van raampartij voor- en<br>achterzijde<br>toegang tot:<br>- hal<br>- trapportaal<br>- open keuken   |
| keuken               | PVC         | stucwerk                  | sputwerk | open keuken met hoekopstelling,<br>voorzien van:<br>- koelkast<br>- vrieskast<br>- (combi)magnetron<br>- inductie kookplaat<br>- afzuigkap<br>toegang tot:<br>- hal<br>- achterportaal<br>- tuin |
| trapportaal          | PVC         | behang                    | sputwerk | toegang tot:<br>- 1e verdieping middels trapopgang<br>- toilet   |
| toilet               | vloertegels | wandtegels                | sputwerk | voorzien van:<br>- zwevend closet<br>- fonteintje<br>- opbergruimte  |
| <b>1e VERDIEPING</b> |             |                           |          |  |
| overloop             | laminaat    | behang                    | sputwerk | toegang tot:<br>- 3 slaapkamers<br>- badkamer<br>- 2e verdieping   |
| slaapkamer 1         | laminaat    | behang                    | sputwerk | voorzien van:<br>- 1 draai-/kiepraam<br>- 1 vast raam<br>- elektrisch bedienbaar rolluik   |
| slaapkamer 2         | laminaat    | behang                    | sputwerk | gelegen aan de achterzijde voorzien van:<br>- 1 draai-/kiepraam<br>- elektrisch bedienbaar rolluik   |
| slaapkamer 3         | laminaat    | behang                    | sputwerk | gelegen aan de voorzijde voorzien van<br>dakkapel  |
| badkamer             | vloertegels | wandtegels                | sputwerk | voorzien van:<br>- inloopdouche met hand- en<br>regendouche<br>- wasmachineaansluiting<br>- designradiator<br>- Velux raam (kunststof)<br>- toilet   |

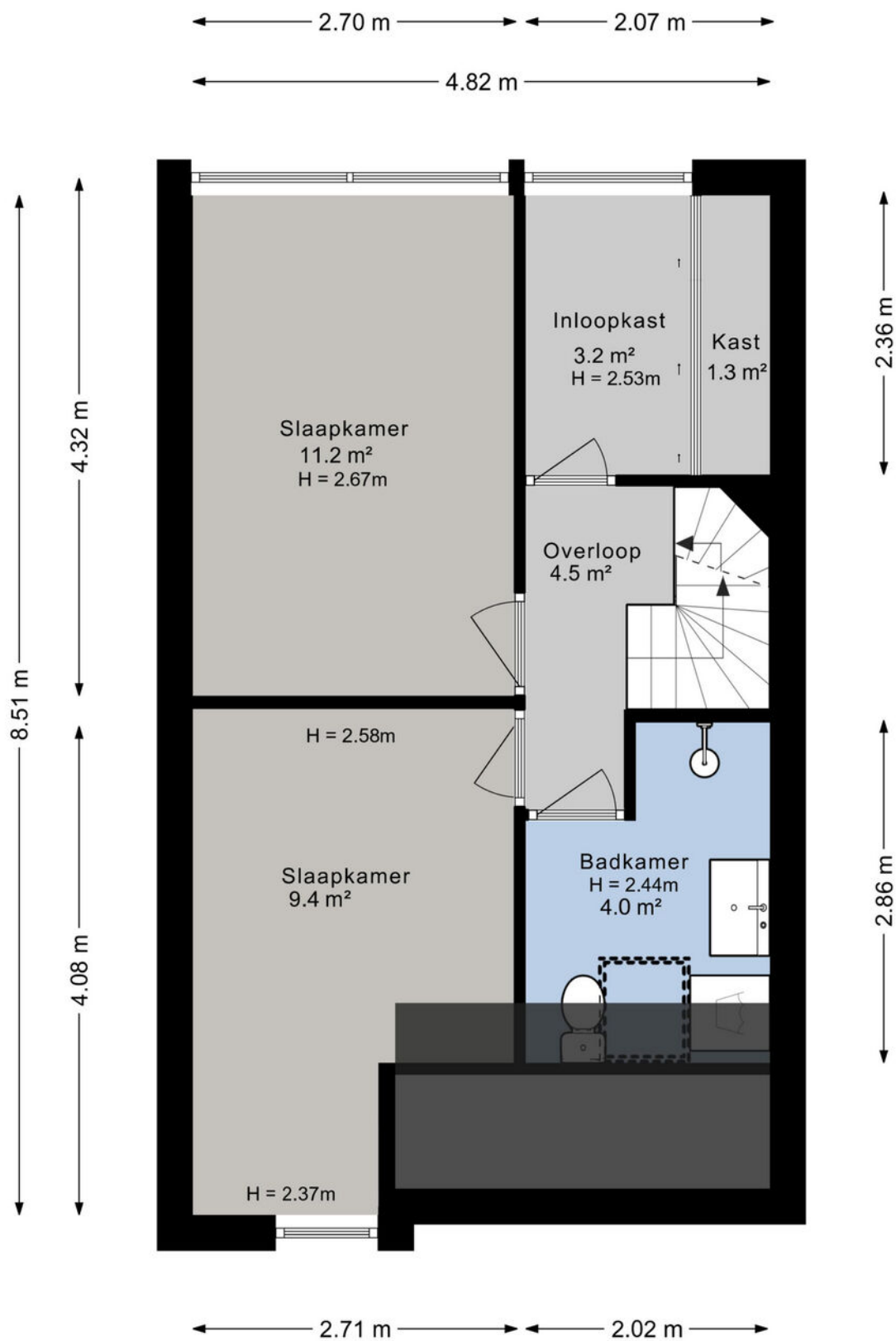
# Afwerkstaat

| Ruimte               | Vloer    | Wanden | Plafond         | Kenmerken  |
|----------------------|----------|--------|-----------------|--|
| <b>2e VERDIEPING</b> |          |        |                 |  |
| overloop             | laminaat | behang | gipsplaten      | voorzien van:<br>- CV-opstelling<br>- mechanische ventilatiebox<br>- knieschotbergruimten<br>toegang tot:<br>- bergzolder<br>- Velux dakvenster<br>- 4e slaapkamer   |
| slaapkamer 4         | laminaat | behang | kunststof delen | voorzien van:<br>- 2x dakvensters<br>- knieschotbergruimte<br>- nokhoog plafond  |
| <b>BUITEN</b>        |          |        |                 |  |
| tuin                 |          |        |                 | gesitueerd op het zuiden<br>voorzien van<br>- terras<br>- niveauverschil<br>- verhoogde plantenborders<br>- grindpartij<br>- houten blokhut<br>- stenen berging<br>- uitvalscherp (2.50 meter)<br>- achterom |
| stenen berging       |          |        |                 | afmetingen: 1.54 x 3.53 meter<br>voorzien van elektra-aansluiting  |
| houten berging       |          |        |                 | afmetingen: 2.51 x 3.56 meter<br>voorzien van elektra-aansluiting  |
|                      |          |        |                 |  |
|                      |          |        |                 |  |

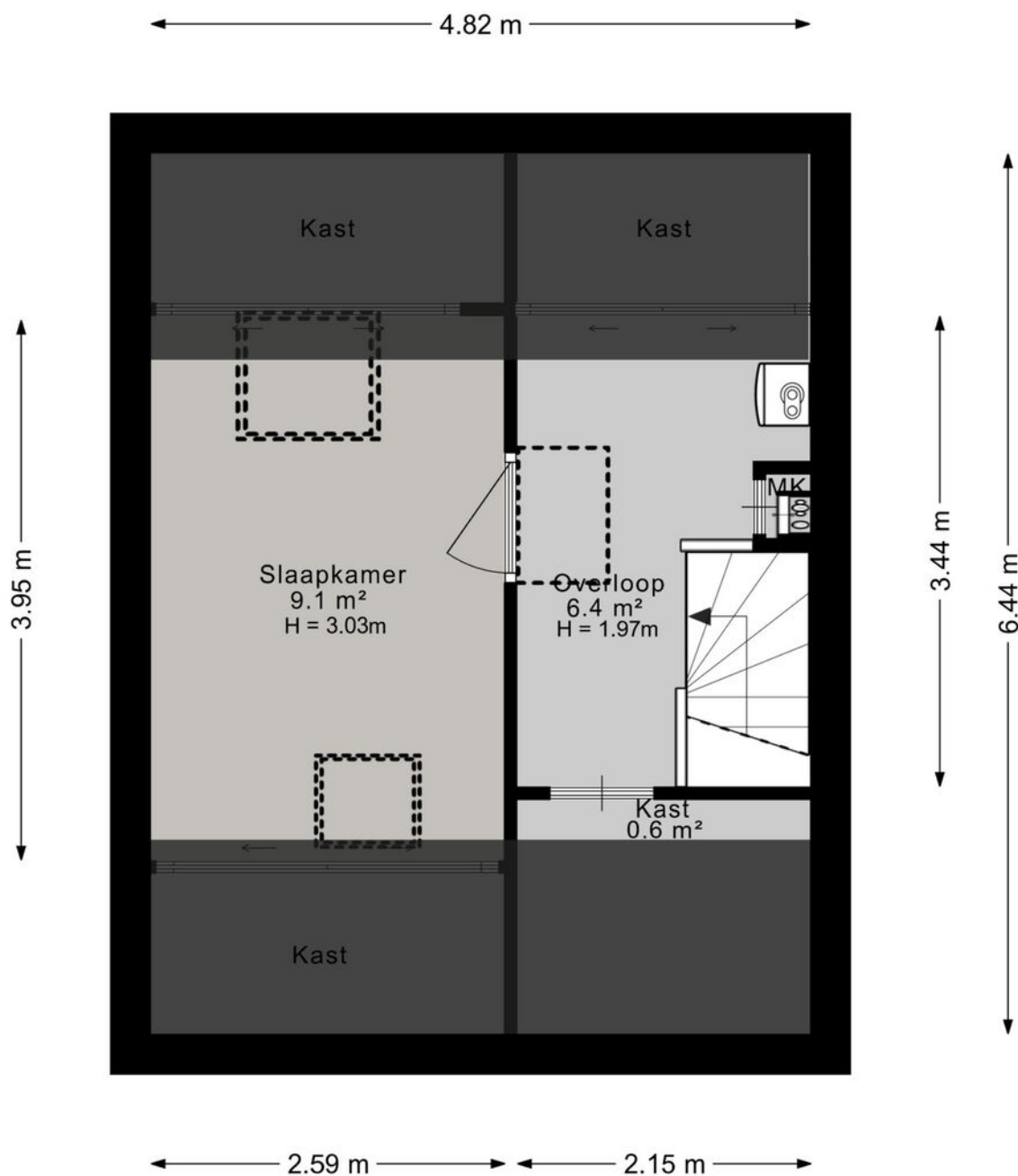
# Plattegrond begane grond



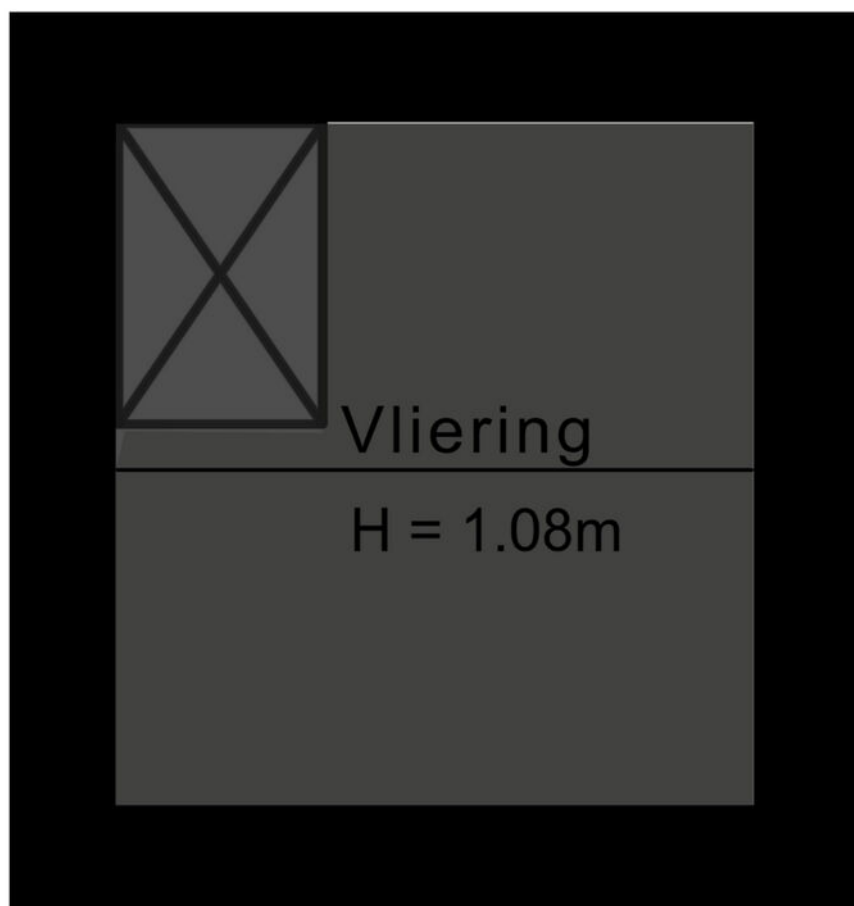
# Plattegrond 1e verdieping



# Plattegrond 2e verdieping



# Plattegrond vliering



1.86 m

1.74 m

# Kadastrale kaart

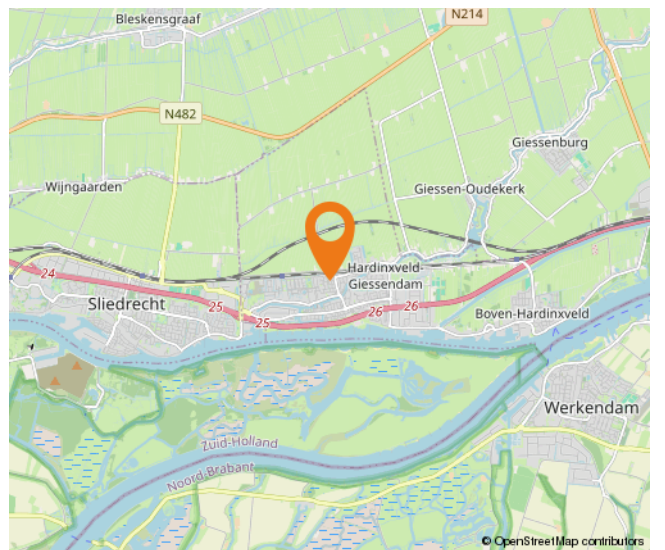
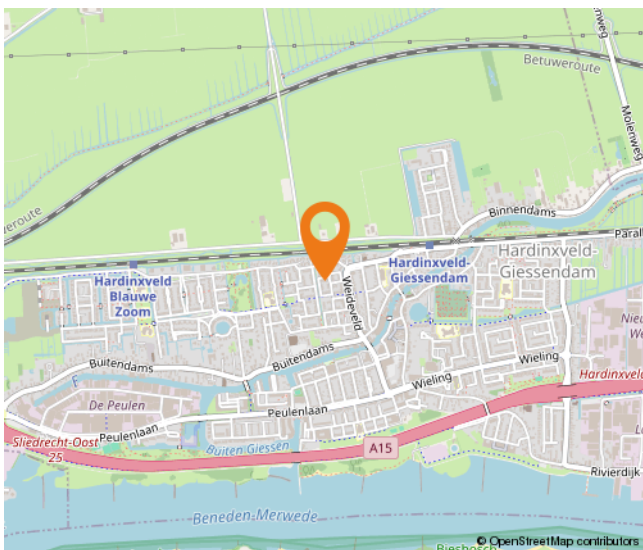
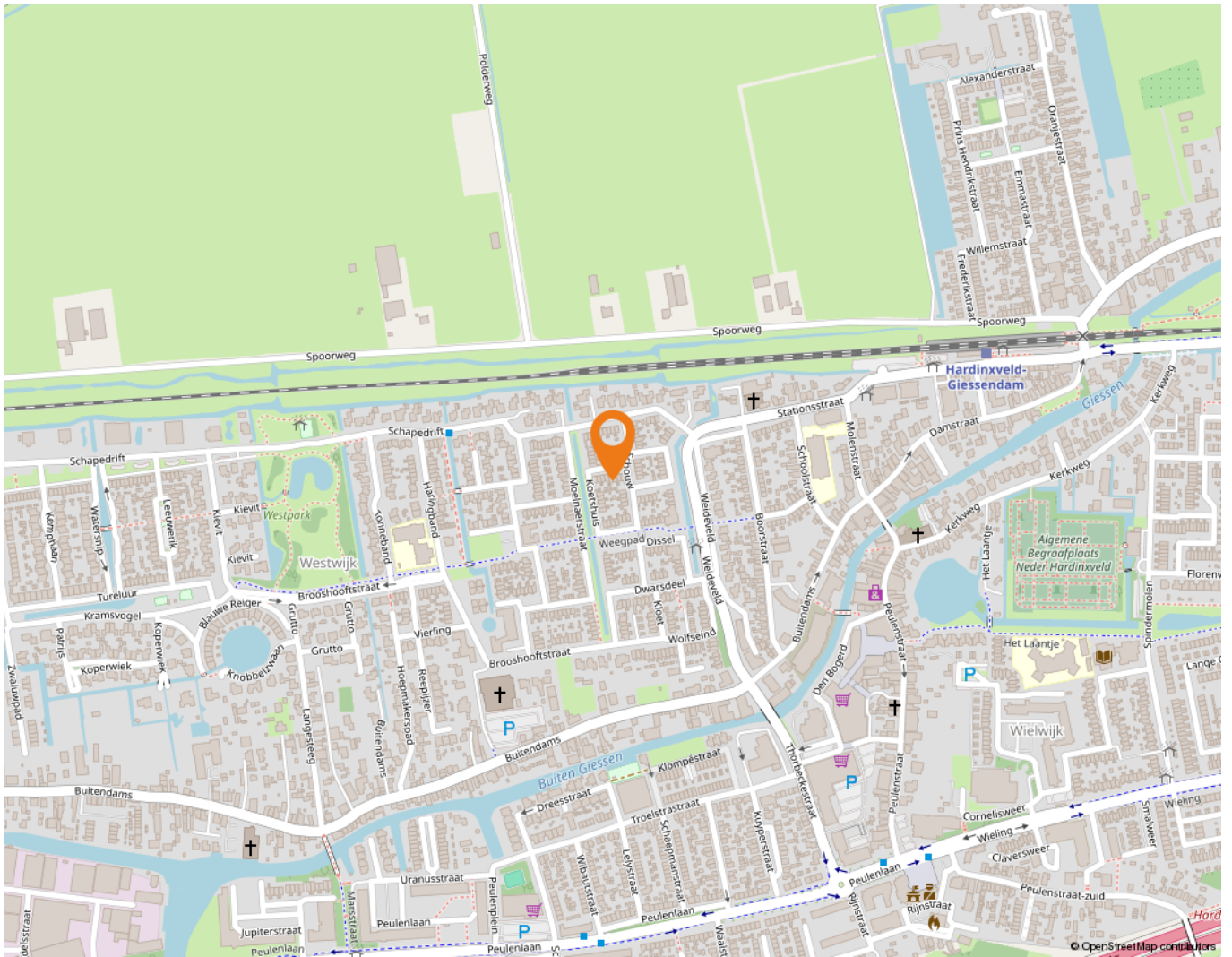
Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



|  |                                  |  |   |
|--|----------------------------------|--|---|
| 12345  | Deze kaart is noordgericht       | Schaal 1: 500  |  |
| 25   | Perceelnummer                    | Kadastrale gemeente Hardinxveld-Giessendam   |   |
| —  | Huisnummer                       | Secctie K  |   |
| —  | Vastgestelde kadastrale grens    | Perceel 255  |   |
| —  | Voorlopige kadastrale grens      | Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  |   |
| —  | Administratieve kadastrale grens | De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht. |   |
| —  | Bebouwing                        |  |   |
| <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 22 april 2026<br/>De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</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 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 |
|--|---------------|----------|--------------|
| <b>Woning - Interieur</b>                  |               |          |              |
| Designradiator(en)                         | X             |          |              |
| Verlichting, te weten                      |               |          |              |
| - inbouwspots/dimmers                      | X             |          |              |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers     |               | X        |              |
| - losse (hang)lampen                       |               | X        |              |
| - Plafonnières slaapkamers/zolder/overloop | X             |          |              |
| - Ledverlichting keukenblok                | X             |          |              |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten        |               |          |              |
| - Losse kasten                             |               | X        |              |
| - Muur planken                             |               | X        |              |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten   |               |          |              |
| - gordijnrails                             | X             |          |              |
| - overgordijnen                            | X             |          |              |
| - vitrages                                 | X             |          |              |
| - jaloezieën                               | X             |          |              |
| - (losse) horren/rolhorren                 | X             |          |              |
| Vloerdecoratie, te weten                   |               |          |              |
| - laminaat                                 | X             |          |              |
| - plavuizen                                | X             |          |              |
| - pvc click met geïntegreerde ondervloer   | X             |          |              |
| Overig, te weten                           |               |          |              |
| - spiegelwanden                            |               | X        |              |
| - Vensterbanken                            | X             |          |              |
| <b>Woning - Keuken</b>                     |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)               | X             |          |              |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten        |               |          |              |
| - kookplaat                                | X             |          |              |
| - afzuigkap                                | X             |          |              |
| - combi-oven/combimagnetron                | X             |          |              |
| - koel-vriescombinatie                     | X             |          |              |

# Lijst van zaken

|  | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--|---------------|----------|--------------|
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>                                     |               |          |              |
| Toilet met de volgende toebehoren                                  |               |          |              |
| - toilet   | X             |          |              |
| - toilethouder   | X             |          |              |
| - toiletborstel(houder)  | X             |          |              |
| - fontein  | X             |          |              |
| Badkamer met de volgende toebehoren                                |               |          |              |
| - douche (cabine/scherm)   | X             |          |              |
| - wastafelmeubel   | X             |          |              |
| - toilet   | X             |          |              |
| - toilethouder   | X             |          |              |
| - toiletborstel(houder)  | X             |          |              |
| - Spiegel  | X             |          |              |
| <b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b> |               |          |              |
| Brievenbus   | X             |          |              |
| (Voordeur)bel  | X             |          |              |
| Rookmelders  | X             |          |              |
| (Klok)thermostaat  | X             |          |              |
| Rolluiken  | X             |          |              |
| Zonwering buiten   | X             |          |              |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                            | X             |          |              |
| Waterslot wasautomaat  |               | X        |              |
| Zonnepanelen   | X             |          |              |
| Warmwatervoorziening, te weten                                     |               |          |              |
| - CV-installatie   | X             |          |              |
| - Combiketel intergas  | X             |          |              |
| Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten  |               |          |              |
| - Radiatorfolie  | X             |          |              |
| <b>Tuin - Inrichting</b>   |               |          |              |
| Tuinaanleg/bestrating  | X             |          |              |
| Beplanting   | X             |          |              |
| Losse plant/bloem potten   |               | X        |              |

# Lijst van zaken

|  | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--|---------------|----------|--------------|
| <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             |          |              |
| Stellingkasten tuinhuis/berging            |               | X        |              |
| <b>Tuin - Overig</b>                       |               |          |              |
| Overige tuin, te weten                     |               |          |              |
| - Water ornament                           | X             |          |              |
| - Regenton                                 | 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. Bezigting

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