



**alblasserwaard**  
makelaars & taxateurs



## Heijmansweer 2

3371 RJ Hardinxveld-Giessendam

Vraagprijs: € 415.000,-

WOONOPPERVLAKTE: **129 m<sup>2</sup>**

PERCELOPPERVLAKTE: **184 m<sup>2</sup>**

ENERGIELABEL: **C**

# Kenmerken



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



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



Bouwjaar  
**1974**



Aantal slaapkamers  
**4**

Perceeloppervlakte	184 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	13 m <sup>2</sup> (houten berging)
Overig inpandige ruimte	5 m <sup>2</sup> (stenen berging, voorzijde)
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer voorzien van toilet en 1 separaat toilet
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas
Verwarming + warm water	c.v.-ketel, Intergas uit 2001, elektrische boiler
Kozijnen	deels hout, deels kunststof
Elektra	7 groepen, 1 aardlekschakelaar
Vloeren	beton: begane grond + 1e verdieping hout: 2e verdieping
Voorzieningen	mechanische ventilatie, rolluiken, glasvezel kabel
Kruipruimte	ja
Geheid	ja
Energielabel	C
Parkeren	openbaar parkeren
Tuinligging	achtertuin, 59 m <sup>2</sup> , zuidoost

# Ruimte, licht en comfort

In een prettige, kindvriendelijke wijk ligt deze verrassend ruime woning met een woonoppervlakte van maar liefst 129 m<sup>2</sup>. Een fijn familiehuus waar leefruimte, comfort en een gunstige ligging samenkomen, op loopafstand van het centrum en met de uitvalswegen letterlijk om de hoek.

Via de hal/entree betreed je de woning. Hier bevinden zich het toilet, een praktische schuifdeur-garderobekast en de toegang tot de eetkeuken. De ruime woonkeuken is uitgevoerd in een hoekopstelling en voorzien van diverse inbouwapparatuur. Dankzij de open verbinding met de tuingerichte woonkamer ontstaat hier een heerlijke leefruimte waar koken, eten en ontspannen moeiteloos in elkaar overlopen. Vanuit de keuken zijn tevens de trapkast en de trapgang naar de verdiepingen bereikbaar.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie comfortabele slaapkamers en de complete badkamer. Deze is praktisch ingericht met witgoed aansluitingen, een afsluitbare douche, wastafelmeubel, handdoekenkast en een designradiator.

De tweede verdieping verrast met een royale overloop, ideaal voor het creëren van een werk- of hobbyplek. Hier bevindt zich ook de master bedroom, die dankzij de kunststof dakkapel extra ruim en licht aanvoelt.

De woning beschikt grotendeels over houten kozijnen met dubbele beglazing en is gebouwd in 1974. Aan de achterzijde ligt de zonnige tuin op het zuidwesten. Deze is voorzien van sierbestrating, groene borders en een houten berging. Via de poort is er een handig achterom. Aan de voorzijde van de woning vind je nog een stenen berging én een eigen parkeerplaats.

Een woning met veel leefruimte, zowel binnen als buiten, op een fijne locatie waar je je direct thuis voelt.



Voorzijde woning



Woonkeuken



Woonkeuken met trapopgang



Woonkeuken





Woonkeuken



Woonkeuken met trapopgang



Woonkeuken



Woonkamer met toegang tot de tuin



Woonkamer





Woonkamer





Hal/entree



Toilet





Slaapkamer 1





Slaapkamer 2





Badkamer





Slaapkamer 3



Voorzolder



Slaapkamer 4





Achtertuin





Voorraanzicht





# Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
<b>BEGANE GROND</b>				
hal / entree	droogloopmat	sauswerk	sauswerk	voorzien van: - schuifdeur garderobekast - meterkast toegang tot: - toilet - keuken
toilet	vloertegels	wandtegels/ sauswerk	sauswerk	voorzien van: - toilet met stortbak - fonteintje - venster in zuidgevel
woonkeuken	PVC	sauswerk	sputwerk	hoekopstelling voorzien van: - koelkast - vriezer - vaatwasser - oven - close in boiler - veel kastruimte + lades
woonkamer	PVC	sauswerk	sputwerk	voorzien van: - loopdeur naar tuin - cinewall met haard
<b>1e VERDIEPING</b>				
overloop	PVC	sauswerk	gipsplafond	toegang tot: - 3 slaapkamers - badkamer - trapopgang 2e verdieping
slaapkamer 1	laminaat	sauswerk	gipsplafond	gelegen aan de voorzijde voorzien van: - 2x raampartij
slaapkamer 2	laminaat	sauswerk	gipsplafond	gelegen aan de achterzijde voorzien van: - 2x raampartij
slaapkamer 3	laminaat	behang/ sauswerk	gipsplafond	gelegen aan de achterzijde voorzien van: - 1x raampartij
badkamer	vloertegels	wandtegels	stucwerk + spots	voorzien van: - afsluitbare douche - toilet - witgoedaansluitingen - wastafelmeubel + spiegelkast - handdoekenkast - designradiator

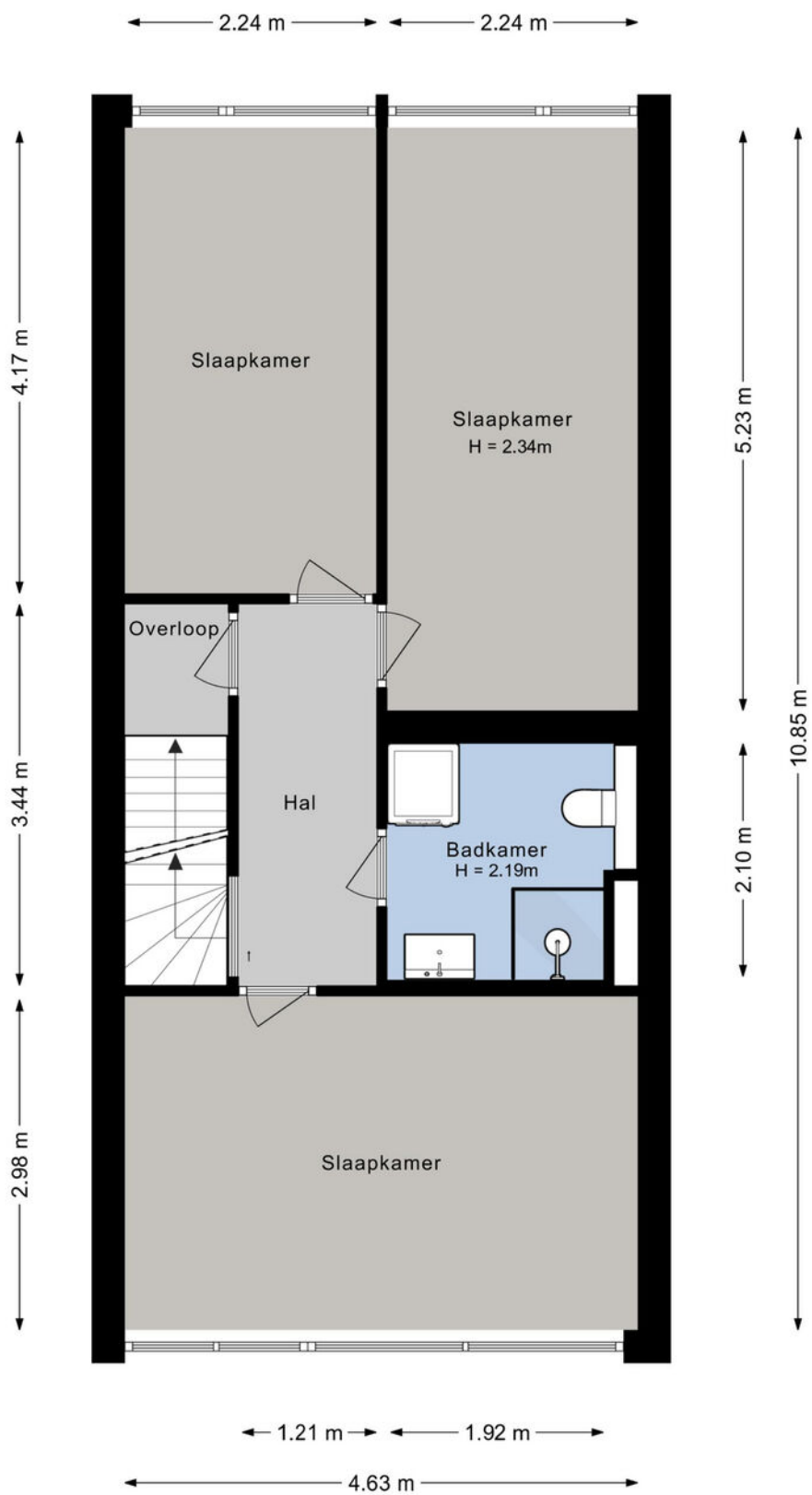
# Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
<b>2e VERDIEPING</b>				
overloop	laminaat	gipsplafond	gipsplafond +balken	ruime overloop voorzien van: - bergruimte - cv-opstelling - toegang tot slaapkamer 4
slaapkamer 4	laminaat	sauswerk	gipsplafond	voorzien van: - wastafelmeubel - kunststof kozijnen - 2x vast raam - 2x draai-kiep raam
<b>BUITEN</b>				
tuin				voorzien van: - sierbestrating + borders - houten berging - poort met achterom
stenen berging				voorzien van: - elektra

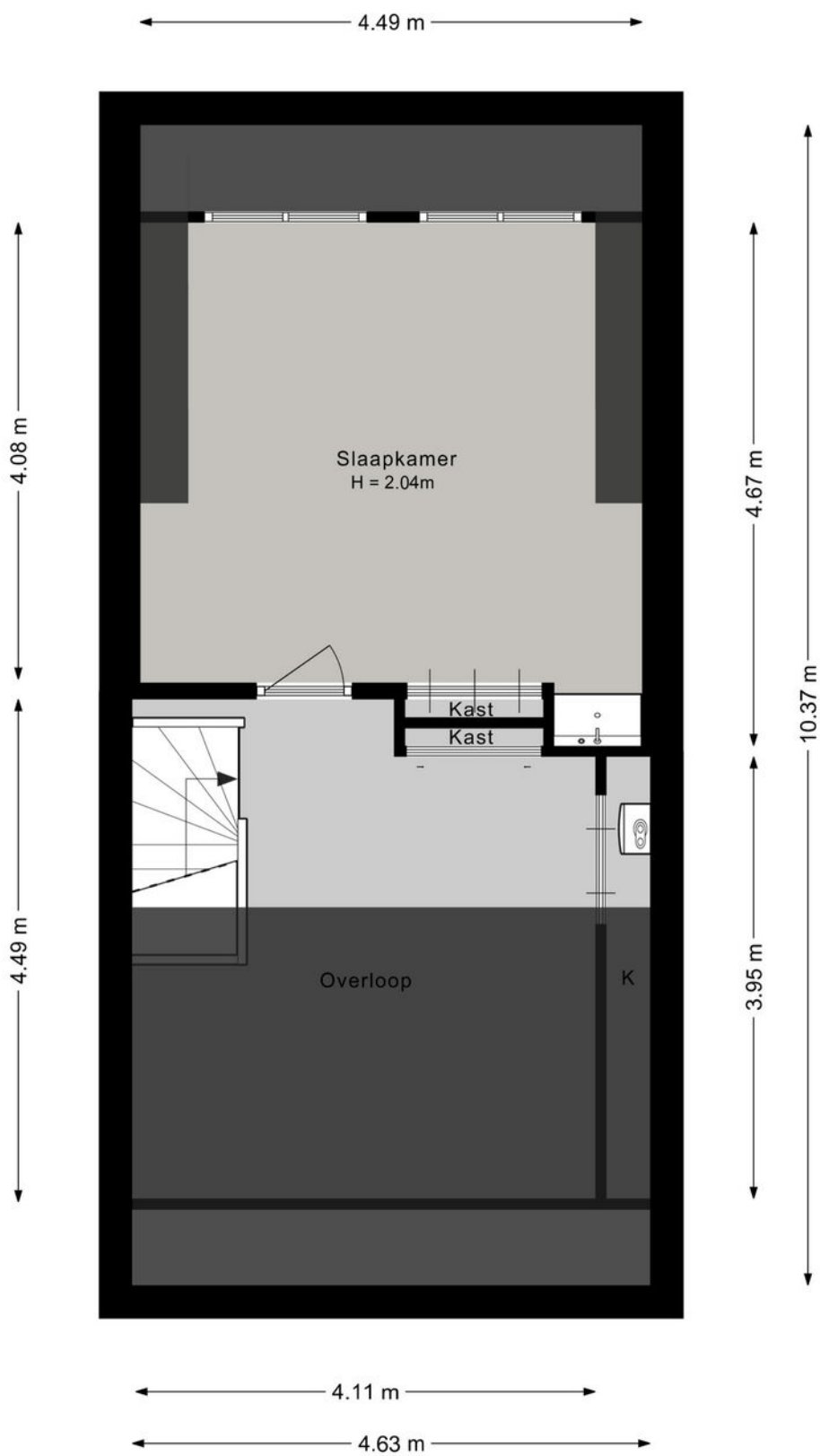
# Plattegrond begane grond



# Plattegrond 1e verdieping



# Plattegrond 2e verdieping




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

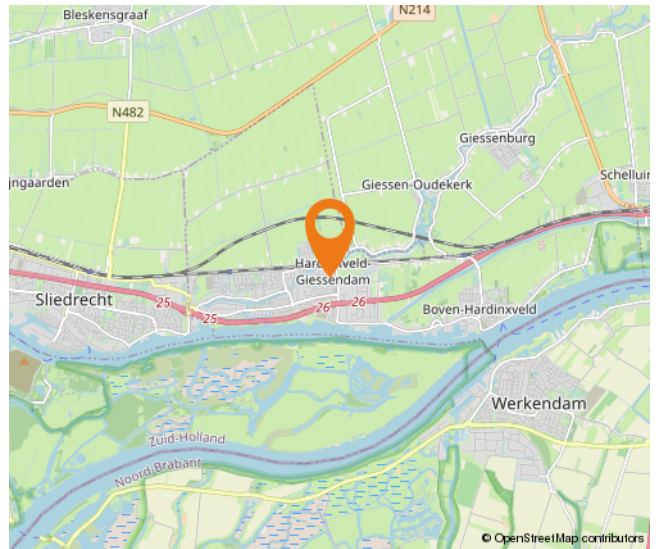
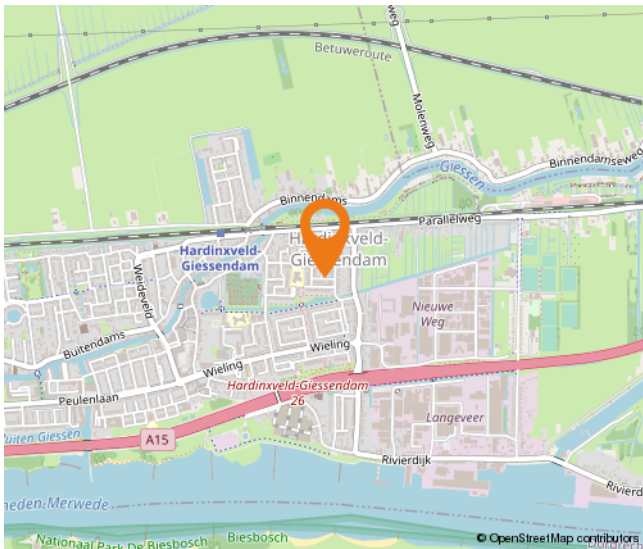
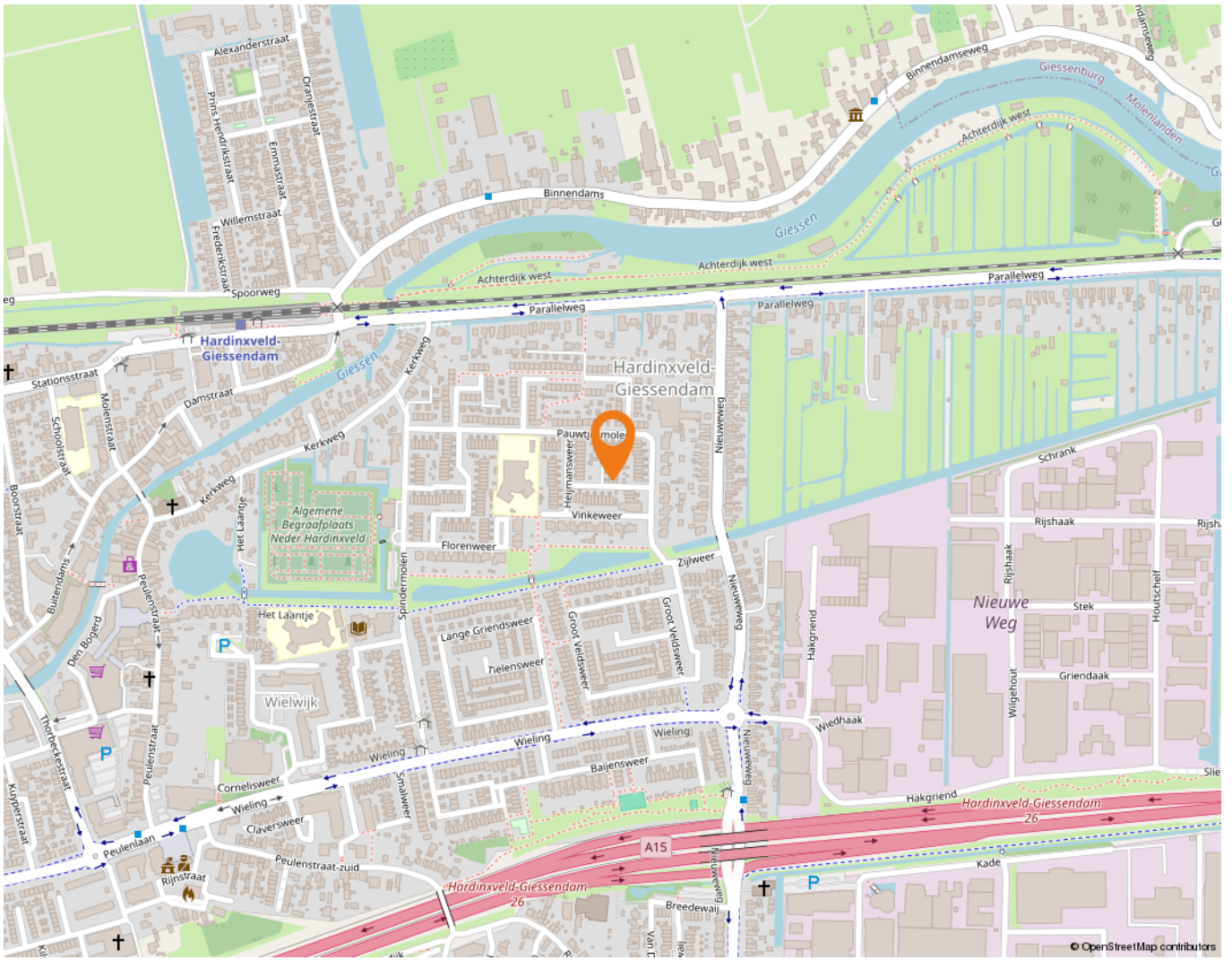


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Hardinxveld-Giessendam	
	Huisnummer	Sectie H	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1189	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 25 mei 2023  
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.

# 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>			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers			X
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Losse kasten slaapkamers			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen			X
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toilethouder	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Rookmelders	X		
Zonwering buiten			X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Vijgenboom		X	
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	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. 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