



alblasserwaard
makelaars & taxateurs



Weteringstraat 43

3372 CR Hardinxveld-Giessendam

Vraagprijs: € 569.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **113 m²**

PERCELOPPERVLAKTE: **492 m²**

ENERGIELABEL: **B**

Kenmerken



Woonoppervlakte
113 m²



Inhoud
390 m³



Bouwjaar
1911



Aantal slaapkamers
4

Perceeloppervlakte	492 m ²
Externe bergruimte	19 m ² (berging)
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer en 1 toilet
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming begane grond
Warm water	c.v.-ketel, Intergas, 2025
Kozijnen	grotendeels hout, 1x kunststof
Elektra	12 groepen en 3 aardlekschakelaars
Vloeren	begane grond: beton verdieping: hout
Voorzieningen	dakraam, rolluiken, airconditioning, 10 zonnepanelen 2024, 4350 kWh
Kruipruimte	ja
Geheid	nee
Parkeren	op eigen terrein 4
Tuinligging	achtertuin, 275 m ² , noord

Sfeer van toen, comfort van nu

Karakter, comfort én ruimte komen op een unieke manier samen in deze vrijstaande woning uit 1911 met geliefde jaren '30-uitstraling. Een huis waar authentieke sfeer en hedendaags wooncomfort naadloos in elkaar overvloeien. Denk aan de sfeer van toen, gecombineerd met de luxe en duurzaamheid van nu. Inclusief een keurig energielabel B. De woning is door de jaren heen met zorg onderhouden, gemoderniseerd en verduurzaamd, waardoor je hier direct kunt genieten van comfortabel wonen zonder concessies te doen aan charme en karakter. Op de begane grond vind je een royale woonkamer met aansluitend een heerlijke leefkeuken; dé plek waar koken, tafelen en samenzijn centraal staan. De recent vernieuwde badkamer en het eigentijdse toilet geven het geheel een frisse, moderne uitstraling. Extra comfortabel: de volledige begane grond is voorzien van vloerverwarming. Boven beschikt de woning over maar liefst vier slaapkamers, ideaal voor gezinnen, thuiswerkers of hobbyruimte. Minstens zo bijzonder als de woning zelf is het riante perceel van bijna 500 m². Hier ervaar je een vrijheid die zeldzaam is. Op eigen terrein parkeer je met gemak minimaal vier auto's, terwijl er nog volop ruimte overblijft voor een fraai aangelegde tuin met een terras, sierstraatwerk, verhoogde plantenborders en een heerlijk (speel)gazon. De ruime houten berging maakt het buitenplaatje compleet.

De ligging aan de bekende Wetering geeft deze woning een extra dimensie. Vanaf je eigen hardhouten steiger stap je zó in een kano of klein bootje om ontspannen het prachtige polderlandschap te verkennen. Een unieke combinatie van landelijk genieten en centraal wonen. Hoewel de tuin op het noorden is gesitueerd, zorgen de vrije oost- en westzijde ervoor dat je op ieder moment van de dag kunt kiezen tussen zon of schaduw. Van een ontspannen kop koffie in de ochtendzon tot lange zomeravonden buiten.

Ook de ligging is bijzonder praktisch: De supermarkt bevindt zich op loopafstand, station Boven-Hardinxveld ligt nabij en steden als Gorinchem, Dordrecht en Rotterdam zijn uitstekend bereikbaar. Een sfeervolle, instapklare woning met karakter, ruimte én comfort. Een plek waar je elke dag het gevoel hebt thuis te komen.





Woonkamer











Keuken









Badkamer





Bijkeuken / achterportaal



Hal / entree



Trapogang 1e verdieping



Toilet



Hal



Slaapkamer 1





Slaapkamer 2



Slaapkamer 3



Slaapkamer 4





Achtertuint



















Voortuin



Entree woning



Voorzijde woning







Omgeving

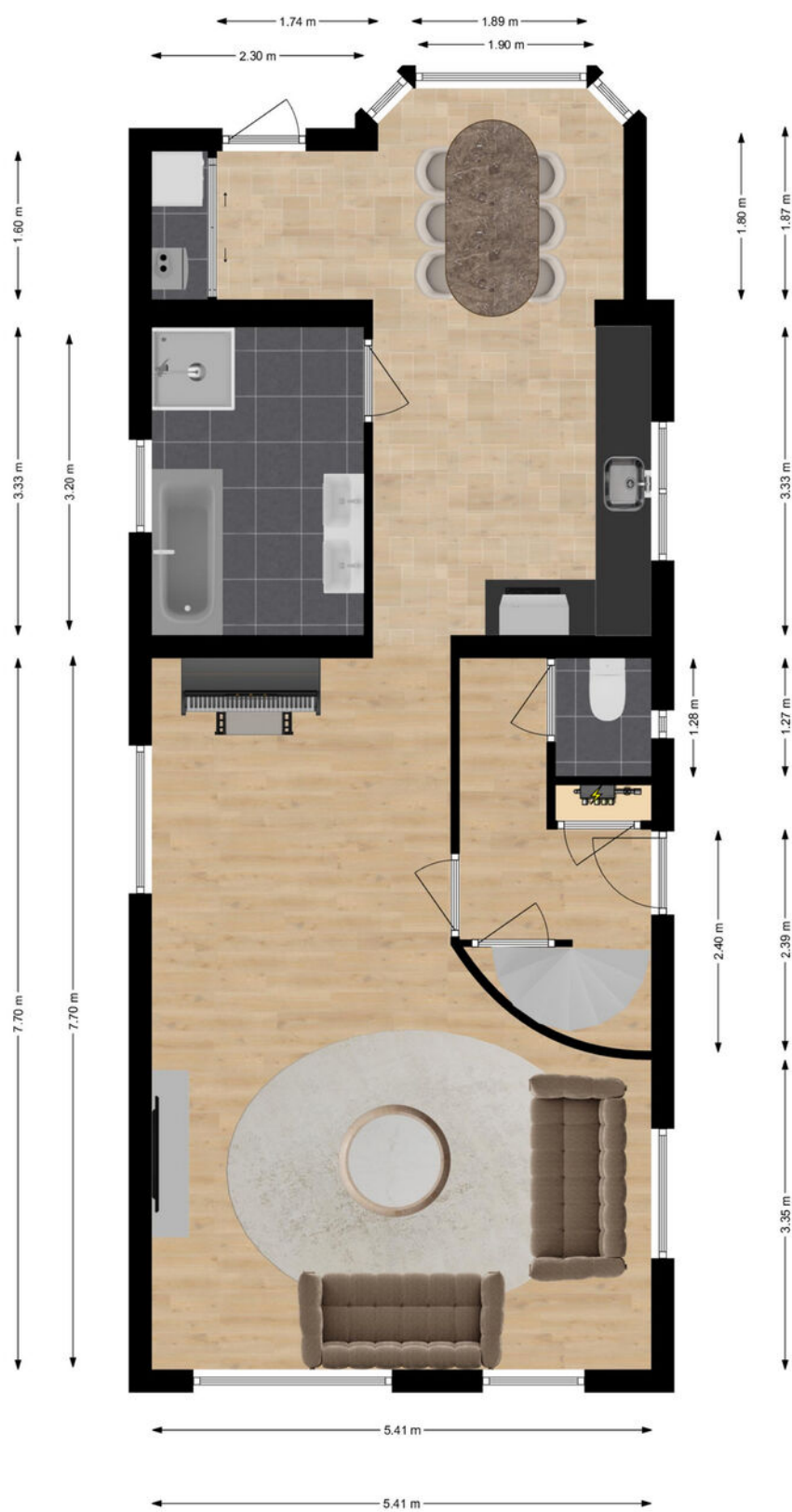
Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
hal / entree	vloertegels met houtlook v.v. vloerverwarming	spachtelputz + schoon metselwerk	stucwerk	voorzien van: - garderobe/voorraadkast toegang tot: - woonkamer - toilet - meterkast - trapopgang 1e verdieping
toilet	vloertegels	wandtegels	stucwerk	voorzien van: - zwevend closet - raampje zijgevel
woonkamer	vloertegels met houtlook v.v. vloerverwarming	spachtelputz	balken + stucwerk	voorzien van: - raampartij voor- + zijgevel toegang tot hal
keuken	vloertegels v.v. vloerverwarming	spachtelputz	stucwerk + inbouwspots	voorzien van hoekopstelling met: - koelkast - vaatwasmachine - afzuigkap - keramische kookplaat - erker uitbouw achterzijde - raam zijgevel - toog naar woonkamer toegang tot: - badkamer - bijkeuken / achterportaal
badkamer	vloertegels v.v. vloerverwarming	wandtegels	stucwerk + inbouwspots	voorzien van: - ligbad - inlopdouche - designradiator - dubbele spiegelkast - hoge opbergkast - dubbel wastafelmeubel - raam zijgevel (incl. hor)
bijkeuken / achterportaal	vloertegels v.v. vloerverwarming	spachtelputz	stucwerk + inbouwspots	voorzien van: - schuifwandkast waarachter witgoedaansluiting en cv-ketel - lichtkoepel - toog naar keuken
1e VERDIEPING				
overloop	tapijt	stucwerk	gipsplaten	voorzien van: - 2x vaste kast toegang tot: - 4 slaapkamers - bergzolder
slaapkamer 4	laminaat	stucwerk / behang	gipsplaten	voorzien van: - airconditioning - raam + rolluik voorzijde - Velux raam zijgevel (kunststof)
slaapkamer 3	laminaat	stucwerk / behang	gipsplaten + inbouwspot	gelegen aan voorzijde voorzien van: - raam + elektrisch rolluik voorzijde

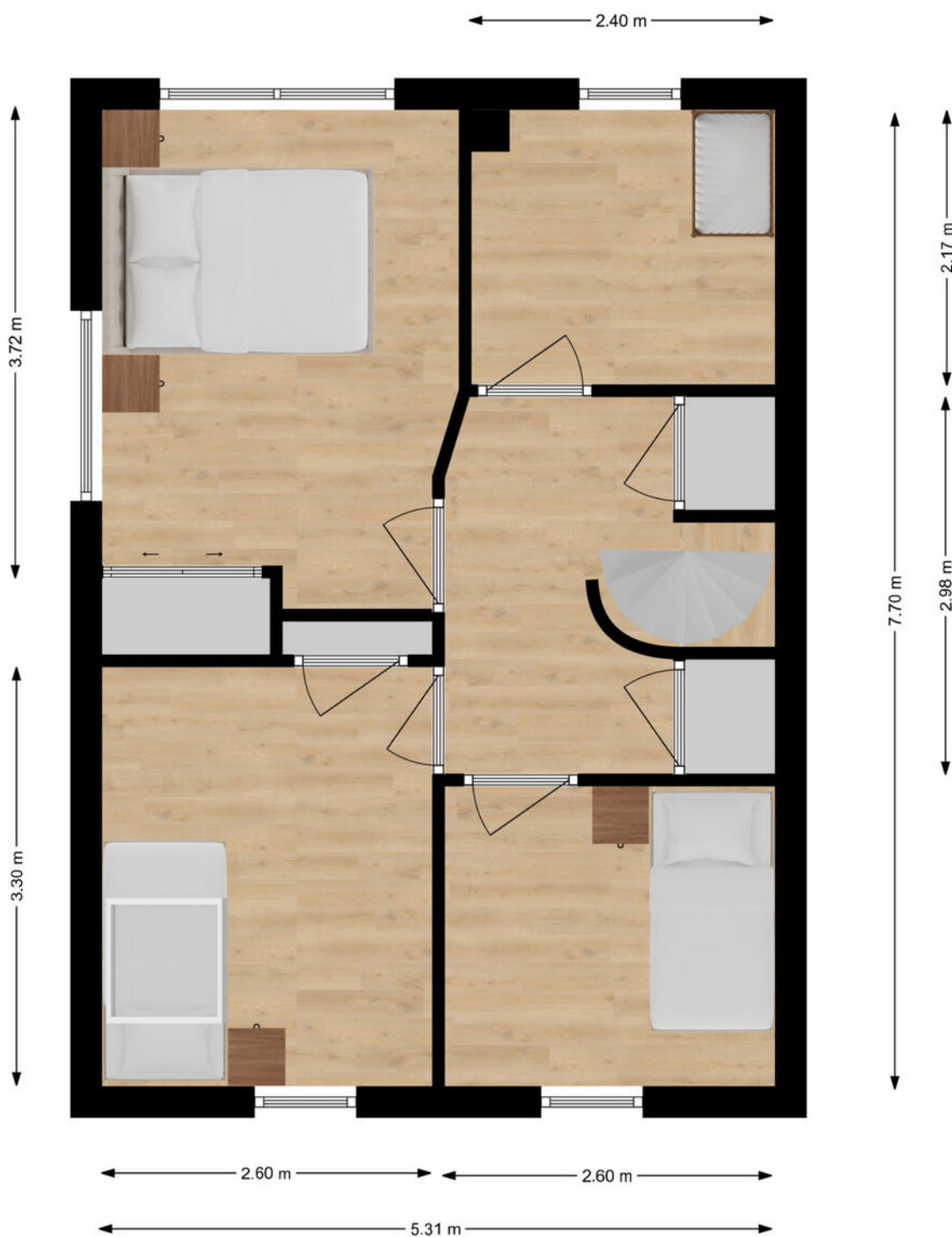
Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
VERVOLG 1e VERDIEPING				
slaapkamer 1	laminaat	stucwerk	stucwerk + inbouwspots	gelegen aan de achterzijde voorzien van: - vaste schuifkastwand - airconditioning - 2x draai-/kiepraam (incl. hor) achterzijde (kunststof)
BUITEN				
voortuin				voorzien van: - bestrate parkeerplaats voor 4 auto's
achtertuint				voorzien van: - gazon - leibomen - verhoogde plantenborders - klimop - gebakken klinkers sierstraatwerk - terras toegang tot: - houten steiger aan de wetering
houten berging				voorzien van: - elektra - afzuigkap

Plattegrond begane grond



Plattegrond 1e verdieping



Plattegrond berging



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Hardinxveld-Giessendam	
—	Huisnummer	Sectie C	<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>
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 4910	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 28 april 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Wonen in Boven-Hardinxveld

In Boven-Hardinxveld, gelegen aan de zuidkant van Hardinxveld-Giessendam, komt het beste van twee werelden samen. Namelijk rustig wonen in een omgeving met allerlei voorzieningen en zeker niet onbelangrijk: de geneugten van het water.

Op korte afstand van de meeste straten in Boven-Hardinxveld is de Rivierdijk te vinden. Een niet te missen dijk: pal aan de Merwede, ideaal om langs te wandelen of te fietsen. Wat is er nu heerlijker dan je huis uit lopen en even een frisse neus te halen aan de waterkant? Wie kiest voor wonen in Boven-Hardinxveld, kan er zeker van zijn dat genieten van het water letterlijk binnen handbereik ligt. Rust even uit op een bankje of neem de veerpont naar Gorinchem of Werkendam, die vertrekt vanaf de Rivierdijk.

Met de veerpont kunt u ook naar de Biesbosch, waar het heerlijk wandelen en/of fietsen is.

Wie met de trein wil reizen, kan dat doen via station Boven-Hardinxveld.

Er zijn diverse basisscholen te vinden in Boven-Hardinxveld, Daarnaast is er op twee locaties een kinderopvang te vinden en er is een peuterspeelzaal.

Het voortgezet onderwijs in Gorinchem is heel makkelijk te bereiken met de veerpont.

Ook andere voorzieningen zitten op een steenworp afstand, zoals een verpleeghuis, een apotheek, een partycentrum, een fysiotherapeut en een bibliotheek.

Wie wat inkopen wil doen, hoeft niet ver te reizen. In Boven-Hardinxveld zijn namelijk diverse winkels en bedrijven te vinden – van een supermarkt en een cafetaria tot en met een bakker en een autobedrijf. Bijvoorbeeld op De Buurt, dat niet alleen gezellig klinkt, maar het ook is. Er zijn sfeervolle winkels zoals een cadeauwinkel en een woonwinkel te vinden die uitnodigen tot lekker rondstruinen. En dat in eigen dorp. Sterker nog: in de eigen buurt!



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- de 3 losse kasten/commode in de slaapkamers		X	
- Kasten/ meubels woonkamer gaan mee.		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Vouwgordijnen woonkamer			X
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron		X	
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- koel-vriescombinatie		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
- Waterkoker		X	
- Prullenbak keuken		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletborstel(houder)		X	
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel		X	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder		X	
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	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. 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