



alblasserwaard
makelaars & taxateurs



Groot Veldsweer 81

3371 CB Hardinxveld-Giessendam

Vraagprijs: € 495.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **148 m²**

PERCELOPPERVLAKTE: **209 m²**

ENERGIELABEL: **B**

Kenmerken



Woonoppervlakte
148 m²



Inhoud
500 m³



Bouwjaar
1973



Aantal slaapkamers
5

Perceeloppervlakte	209 m ²
Externe bergruimte	18 m ² (garage)
Gebouw gebonden buitenruimte	8 m ² (dakterras)
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer en 2 toiletten
Isolatie	dakisolatie, HR++ glas
Verwarming / warm water	c.v.-ketel Vaillant HR, combiketel uit 2014, vloerverwarming gedeeltelijk, pelletkachel (2021)
Kozijnen	volledig kunststof kozijnen
Elektra	9 groepen, PV-groep, 2 aardlekschakelaars
Vloeren	betonnen vloeren
Voorzieningen	mechanische ventilatie, glasvezel kabel, rookkanaal
Kruipruimte	ja
Geheid	ja
Energielabel	B
Parkeren	openbaar parkeren en op eigen terrein
Tuinligging	achtertuin, 72 m ² , zuidwest

Ruim en toch sfeervol

Deze royale jaren '70 eengezinswoning biedt alles wat een gezin zich kan wensen. Volop leefruimte, maar tegelijkertijd een warme en gezellige sfeer. Met maar liefst vijf slaapkamers is er ruimte voor iedereen. De diepe achtertuin op het zuidwesten zorgt voor optimale zonuren en maakt het buitenleven extra aantrekkelijk.

Ook op het gebied van duurzaamheid scoort deze woning uitstekend. Dankzij kunststof kozijnen met HR++ beglazing, dakisolatie en zonnepanelen beschikt de woning over energielabel B. De moderne badkamer uit 2022 en de in 2023 gerevitaliseerde keuken maken het plaatje compleet.

Op de begane grond bevindt zich aan de voorzijde de hal met meterkast voorzien van een vernieuwde groepenkast en een toiletruimte. De lichte en sfeervolle woonkamer beschikt over grote raampartijen, een gezellige pelletkachel en directe toegang tot de zonnige achtertuin. De halfopen keuken sluit naadloos aan op de leefruimte en via de open trap bereikt u de eerste verdieping. De eerste verdieping biedt drie ruime slaapkamers, een separaat toilet en een royale badkamer die in 2022 is vernieuwd. Op de tweede verdieping bevinden zich nog eens twee slaapkamers, waarvan één met toegang tot een aantrekkelijk dakterras. Daarnaast is er een praktische technische ruimte met de witgoed aansluitingen en de cv-opstelling. Aan de voorzijde van de woning bevinden zich een stenen garage en een eigen oprit, ideaal voor parkeren op eigen terrein, extra bergruimte of het stallen van fietsen en motoren.

De woning is gelegen in een kindvriendelijke woonwijk, op korte afstand van winkels, scholen, openbaar vervoer en diverse sportvoorzieningen. Dankzij de gunstige ligging zijn ook de uitvalswegen richting Gorinchem, Dordrecht en Rotterdam snel en eenvoudig bereikbaar.





Woonkamer





Woonkamer





Woonkamer





Keuken/eetgedeelte





Keuken

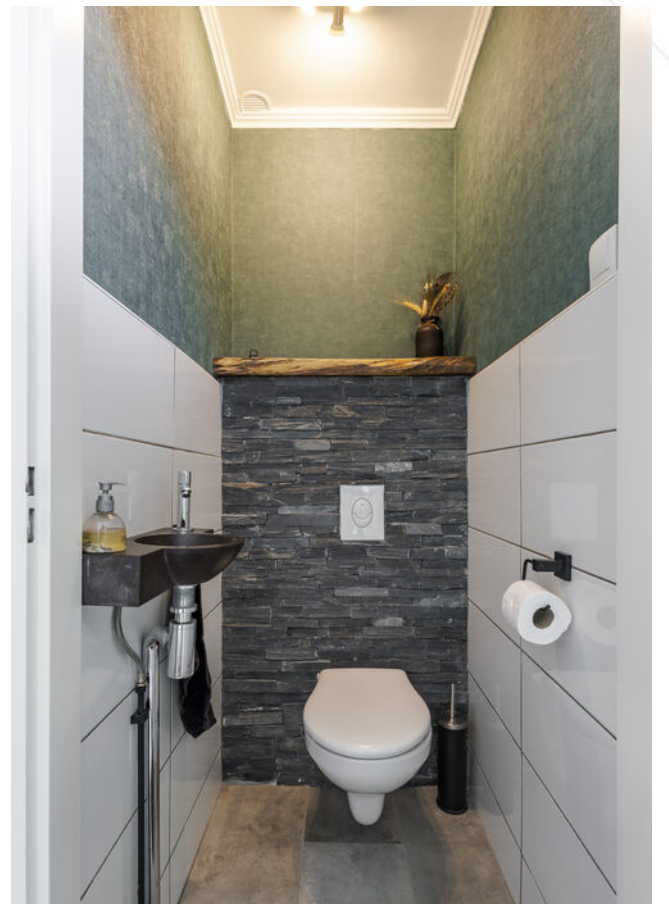




Trapnaar 1e verdieping



Hal/entree



Toilet



Slaapkamer 1





Slaapkamer 2





Slaapkamer 3





Badkamer





Overloop 1e verdieping





Slaapkamer 4 (2e verdieping)





Overloop 2e verdieping



Slaapkamer 5



Slaapkamer 5



Slaapkamer 5



Terras(bereikbaar vanuit slaapkamer 5)



Uitzicht vanaf terras



Voortuin/garage





Voortuin





Achtertuint





Achtertuint



Omgeving

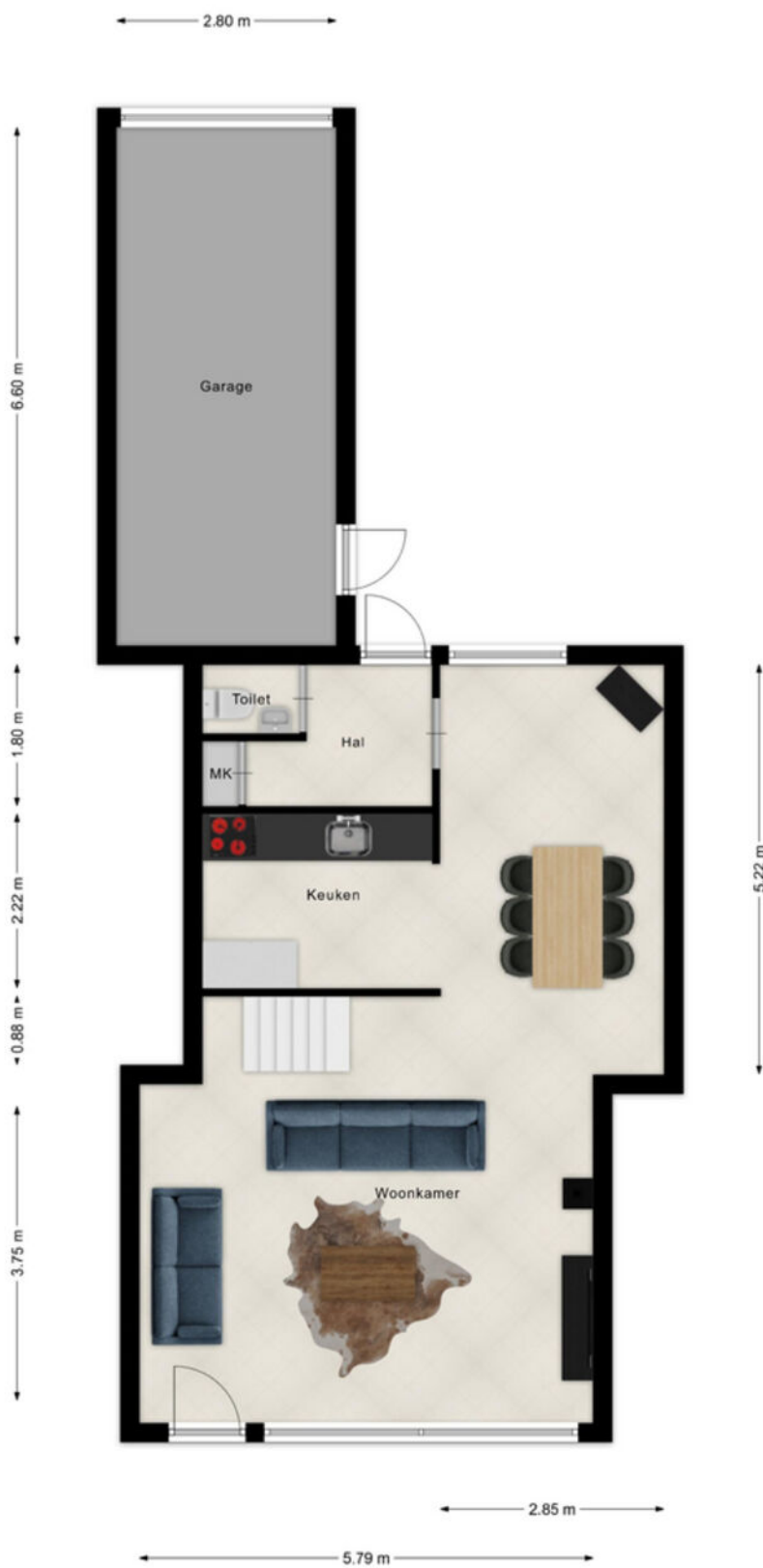
Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
hal / entree	vloertegels	spachtelputz	gipsplaten	toegang tot: - woonkamer - meterkast - toilet
toilet	vloertegels	wandtegels+ behang	stucwerk	voorzien van: - zwevend closet - fonteintje
woonkamer	vloertegels + vloerverwarming	spachtelputz	stucwerk	voorzien van: - pelletkachel - open trap met toegang tot 1e verdieping - grote raampartij met deur naar de achterzijde -toegang tot: - hal/entree - half open keuken
keuken	vloertegels + vloerverwarming	spachtelputz	stucwerk	half open keuken met duo-opstelling voorzien van: - koelkast - vrieskast - vaatwasmachine - afzuigkap - oven - 5-pits gaskookplaat
1e VERDIEPING				
overloop	laminaat	behang	stucwerk	afsluitbare overloop met toegang tot: - 3 slaapkamers - badkamer - toilet voorzien van vaste kast
slaapkamer 1	laminaat	behang	stucwerk	gelegen aan de achterzijde voorzien van: - 1x vast- en 1x draai-/kiepraam
slaapkamer 2	laminaat	behang	stucwerk	gelegen aan de voorzijde voorzien van - 1x vast- en 1x draairaam - vaste kast
slaapkamer 3	laminaat	behang	stucwerk	voorzien van: - 1x vast- en 1x draai-kiepraam
badkamer	vloertegels+ vloerverwarming	wandtegels	stucwerk	voorzien van: - 1x uitzetraam aan de voorzijde - grote inloopdouche - wastafelmeubel
toilet	vloertegels	wandtegels	stucwerk	voorzien van: - duobloktoilet - fonteintje

Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
2e VERDIEPING				
overloop	laminaat	stucwerk	gipsplaten (nokhoog plafond)	toegang tot: - 2 slaapkamers - technische ruimte - vaste kast - 1x vast- en 1x draai-kiepraam aan de achterzijde
slaapkamer 4	laminaat	behang	gipsplaten (nokhoog plafond)	gelegen aan de voorzijde voorzien van: - 1x vast + 1x draai-raam aan de voorzijde - vaste kast
slaapkamer 5	laminaat	spachtelputz/ siersteen	structuurverf (nokhoog plafond)	toegang tot terras via glaspui met dubbele deur
technische ruimte	vinyl	stucwerk	gipsplaten (nokhoog plafond)	voorzien van: - witgoedaansluitingen - C.V.-opstelling - mechanische ventilatiebox - bergruimte (schuifkastenwand)
BUITEN				
achtertuint				gesitueerd op het zuidwesten voorzien van: - terras met kunststof vlonderdelen - moestuin - vijgenboom - druivenplanten
voortuint				voorzien van: - oprit t.b.v. garage (mogelijkheid tot het parkeren van 2 auto's) - kleine voortuint als siertuint
garage				voorzien van: - betonnen vloer - elektra-aansluiting - kanteldeur - loopdeur

Plattegrond begane grond



Plattegrond 1e verdieping



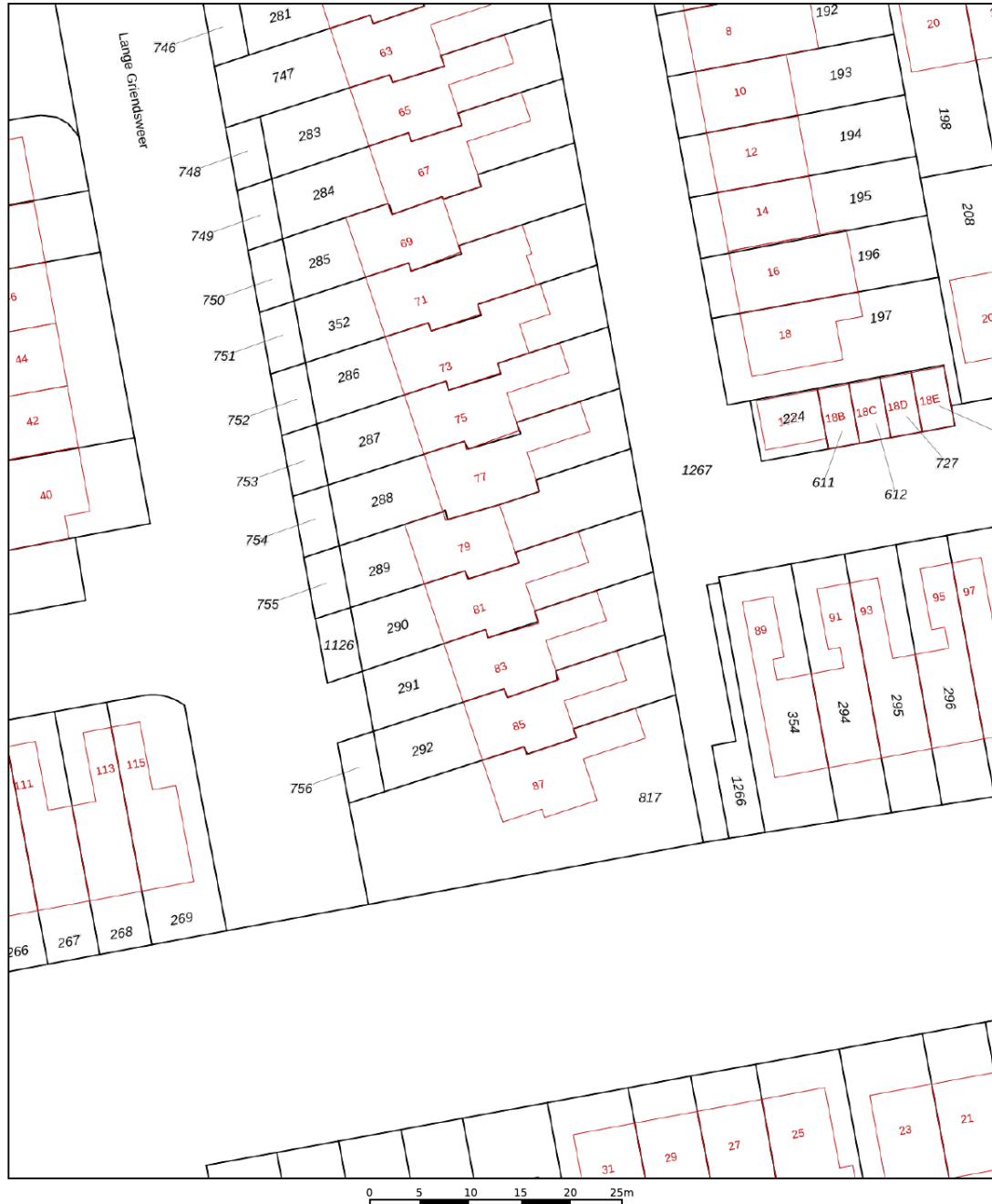
Plattegrond 2e verdieping




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

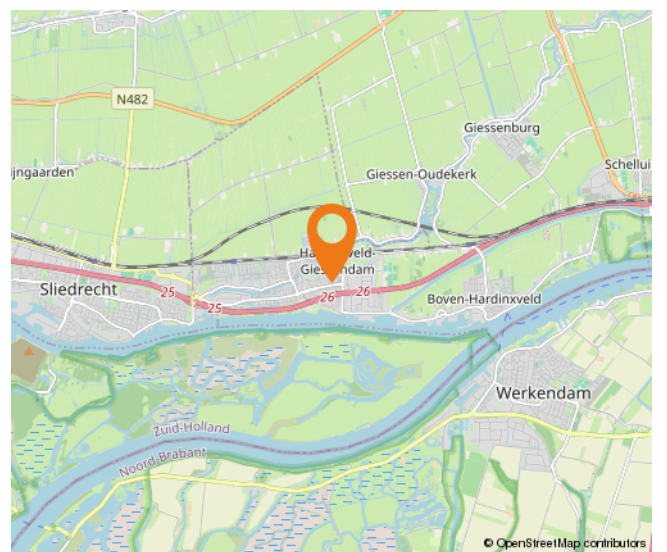
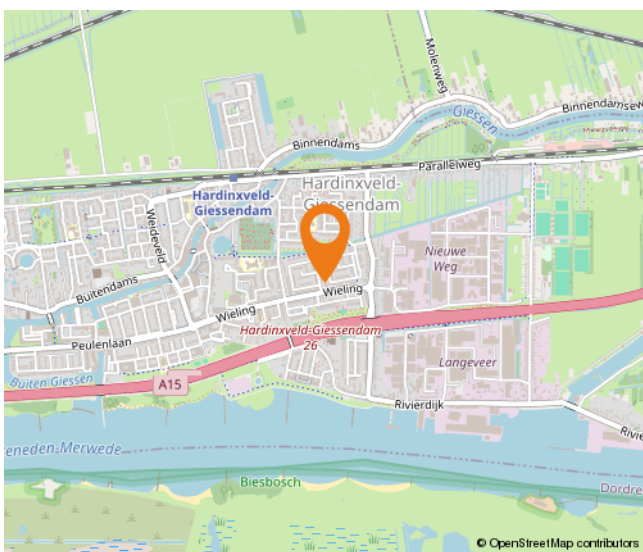
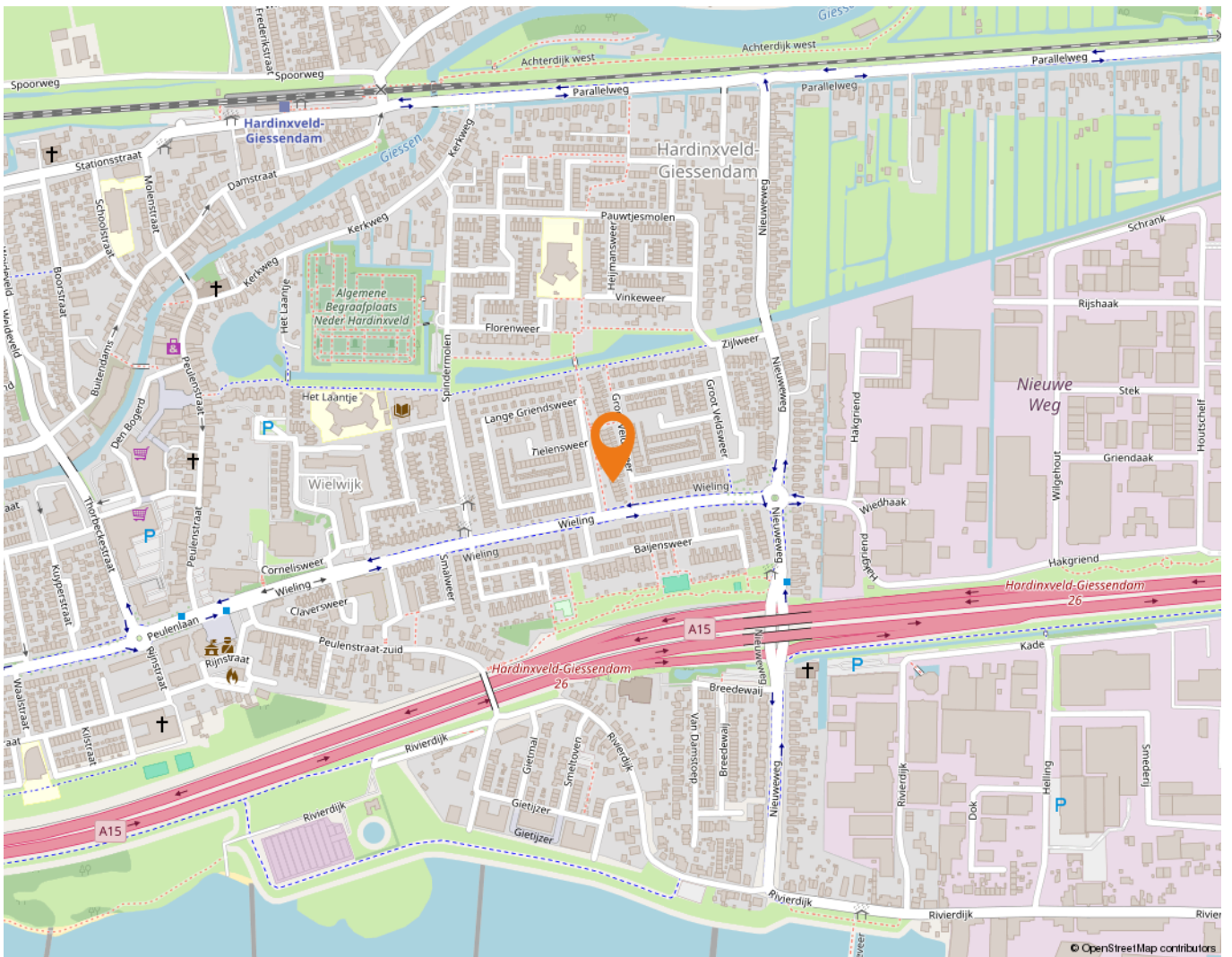


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Hardinxveld-Giessendam	
	Huisnummer	Sectie H	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 290	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 24 maart 2026
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 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			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kast met legplanken in wasruimte	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- rolgordijnen	X		
- Gordijnen grote slaapkamer 2e verdieping	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- Palletkachel			X
- Ledikanten 1e verdieping	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- vriezer		X	
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Sanitair/sauna			
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		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- Badkamerspiegel	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Werkbank met bovenkastje in garage	X		
Losse werkplaatskasten in garage		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		
- Kippenhok (zonder nachthok)	X		
- Vijgenboom en planten in pot		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