



alblasserwaard
makelaars & taxateurs



Peulenstraat-zuid 38

3371 AR Hardinxveld-Giessendam

Vraagprijs: € 495.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **105 m²**

PERCELOPPERVLAKTE: **550 m²**

ENERGIELABEL: **G**

Kenmerken



Woonoppervlakte
105 m²



Inhoud
514 m³



Bouwjaar
1932



Aantal slaapkamers
4

Perceeloppervlakte	550 m ²
Externe bergruimte	34 m ² (berging + garage)
Overige inbandige ruimte	27 m ² (berging souterrain)
Gebouw gebonden buitenruimte	22 m ² (loggia en omloop)
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer en 1 toilet
Isolatie	gedeeltelijk dubbel glas
Verwarming / warm water	CV-ketel uit ongeveer 1990, close-in-boiler in keuken
Kozijnen	volledig hout
Elektra	6 groepen (stoppen), geen aardlekschakelaar
Vloeren	souterrain: hout begane grond, 1e en 2e verdieping: hout
Voorzieningen	dakraam, rookkanaal, natuurlijke ventilatie
Kruipruimte	ja
Geheid	nee
Energielabel	G
Parkeren	openbaar parkeren en eigen terrein
Tuinligging	achtertuin, noord
Bijzonderheden	het perceel bouwgrond van circa 490 m ² , gelegen naast de woning, is te koop voor € 225.000,- kosten koper Bouwkundig rapport is beschikbaar in Move.nl

Een echt 'Donk'huis

Sommige woningen hebben iets bijzonders. Dit is zo'n huis. Een markante jaren '30 dijkwoning, ontworpen door de bekende en lokale architect Donk, gelegen op een royaal perceel van maar liefst 550 m² in het hart van Hardinxveld-Giessendam.

Architect Donk stond bekend om zijn karaktervolle en degelijke ontwerpen, waarbij vakmanschap, fraaie detaillering en een herkenbare uitstraling centraal stonden. Deze woning vormt daarvan een prachtig voorbeeld. De charmante gevel, de karakteristieke glas-in-loodramen en de kenmerkende architectonische details zorgen voor een uitstraling die vandaag de dag nog altijd indruk maakt.

Wat deze woning extra bijzonder maakt, is de opzet als dijkwoning. Hierdoor beschikt het huis niet alleen over de gebruikelijke woonlagen, maar ook over een volwaardig onderhuis. Deze extra woonlaag biedt tal van mogelijkheden voor hobby, werken aan huis, opslag of het creëren van extra leefruimte.

Ook buiten heeft deze woning veel te bieden. Het perceel van circa 550 m² biedt volop ruimte en privacy. Daarbij beschikt het object over een onderheide, vrijstaande stenen garage, een carport én een praktische achterom via de Wielwijk. Een combinatie die tegenwoordig nog maar zelden wordt aangeboden.

Het casco van de woning is degelijk en robuust, waardoor een uitstekende basis aanwezig is voor de volgende eigenaar. Wel dient rekening gehouden te worden met rigoureuze renovatie en modernisering om het wooncomfort weer volledig naar de eisen van deze tijd te brengen. Juist daarin schuilt een prachtige kans: creëer uw eigen droomwoning met behoud van alle karakteristieke elementen die deze woning zo uniek maken. Om volledige transparantie te bieden heeft verkoper al een uitgebreid bouwkundig rapport laten opstellen. Hierdoor weet je vooraf exact waar je aan toe bent en kun je jouw plannen met vertrouwen vormgeven.



Extra bouwkaavel

Een unieke extra mogelijkheid is de naastgelegen bouwkaavel van circa 490 m², die desgewenst kan worden bijgekocht. Hierdoor ontstaat een uitzonderlijk totaalperceel met tal van gebruiksmogelijkheden. Denk aan het realiseren van een tweede woning voor familie, een mantelzorgwoning voor ouders, een gezamenlijke aankoop met vrienden of kinderen, of simpelweg het genieten van een ongekend ruime woonomgeving op een centrale locatie.

De ligging maakt het plaatje compleet. Gelegen in het centrum van Hardinxveld-Giessendam bevinden winkels, voorzieningen, scholen en openbaar vervoer zich op korte afstand. Daarnaast woon je op steenworp afstand van de rivier, die zorgt voor een karakteristieke en waterrijke omgeving. Dankzij de uitstekende verbindingen richting de A15 zijn steden als Rotterdam, Dordrecht, Gorinchem en Utrecht bovendien snel bereikbaar.

Een woning met historie, karakter en uitzonderlijk veel potentie. Voor liefhebbers van authentieke architectuur die hun eigen woonwensen willen realiseren, biedt deze bijzondere Donk-woning een kans die zelden voorbijkomt.





Woonkamer





Woonkamer





Keuken



Loggia



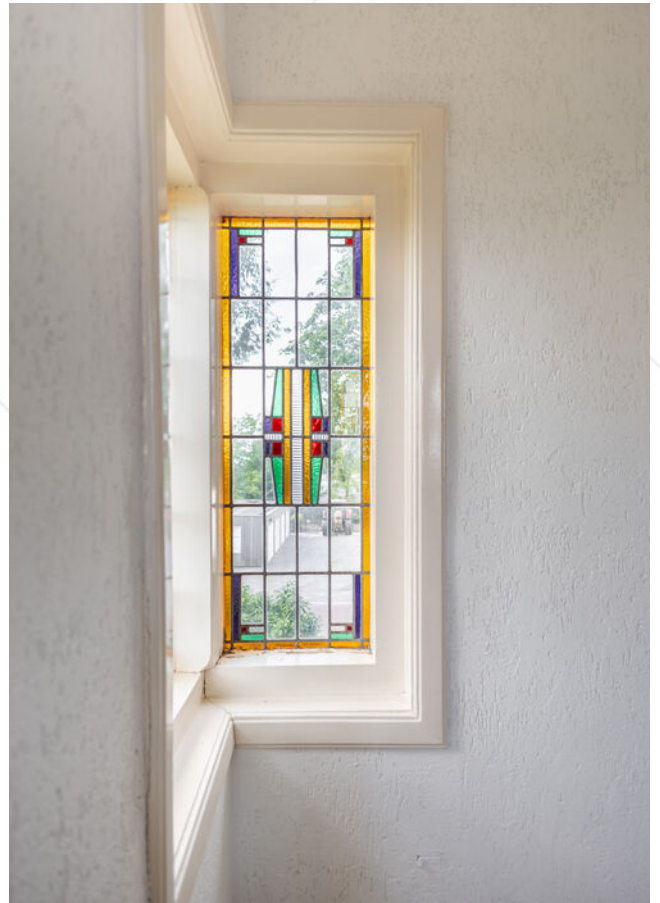
Hal / entree



Hal



Toilet



Overloop 1e verdieping



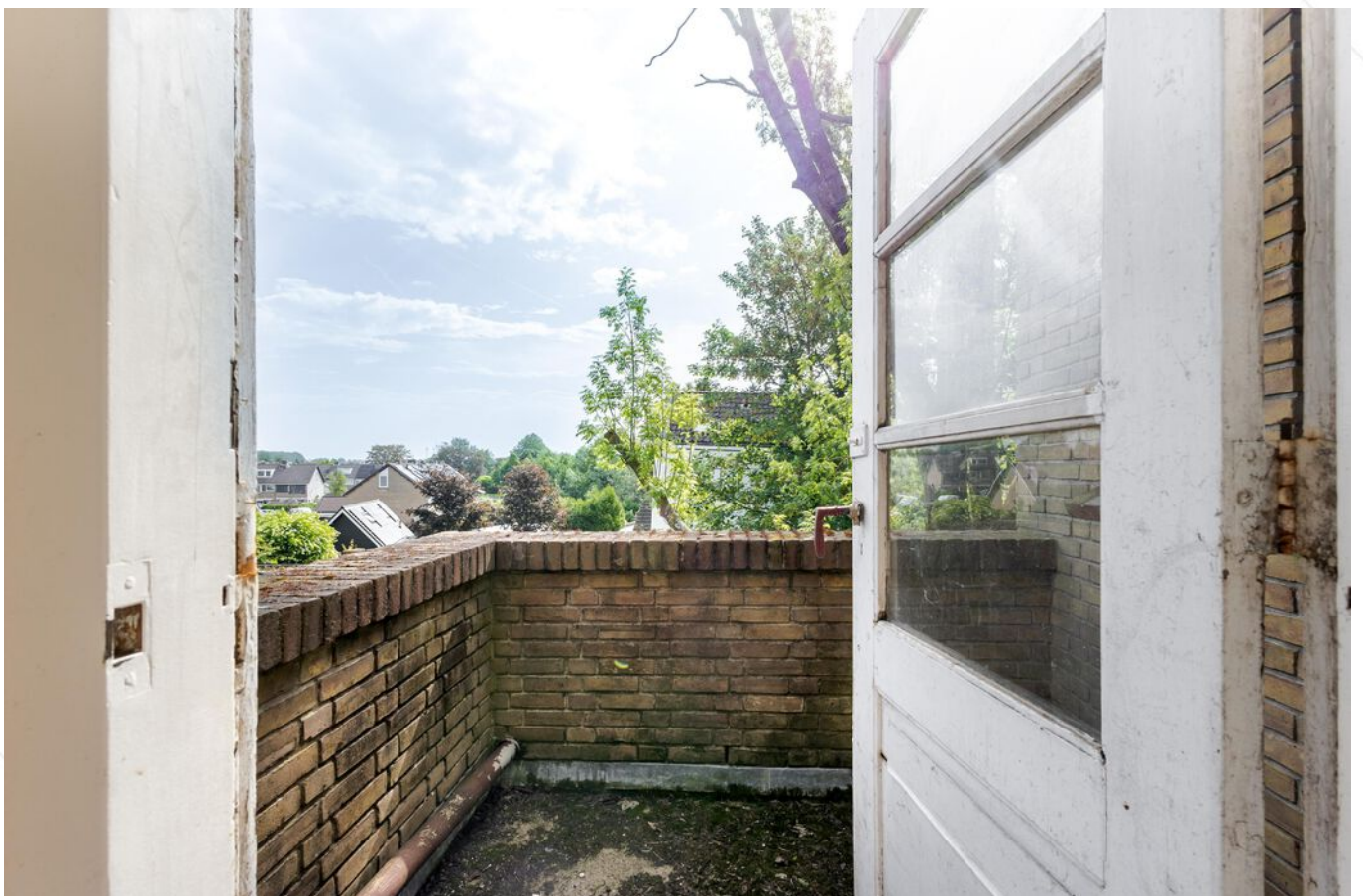
Slaapkamer 1



Slaapkamer 2



Slaapkamer 3



Balkon



Zijtuin met trap naar de dijk



Souterrain



Badkamer



Slaapkamer 4



Technische ruimte / opslag



Achters tuin



Toegang naar Smalweer



Stenen garage



Voorzijde woning







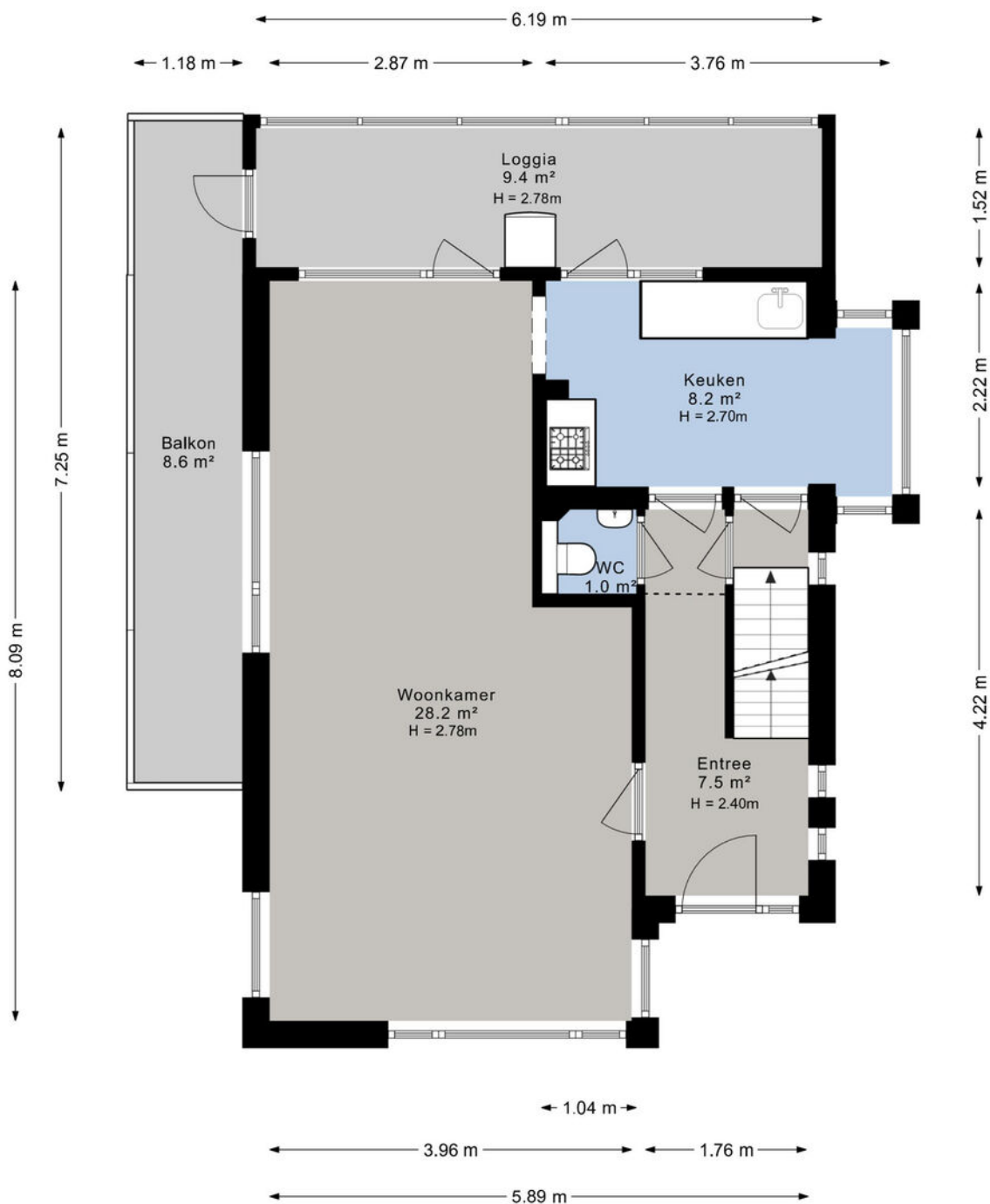
Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
hal / entree	tapijt	decowall + granol	zachtboard	toegang tot: - 1e verdieping - toilet - woonkamer - keuken - souterrain
toilet	vloertegels	wandtegels	stucwerk	voorzien van: - zwevend closet - fonteintje
woonkamer	laminaat	behang	houten delen	voorzien van: - schouw + gaskachel - erker met glas-in-lood - raam in zijgevel toegang tot: - hal - keuken - loggia
keuken	laminaat	stucwerk	tempex systeem plafond	gesloten keuken met rechte opstelling: 4-pits gaskookplaat en close-in-boiler toegang tot: - balkon / loggia - souterrain - hal - erker zijgevel
balkon / loggia	laminaat	houten delen + ramen	houten delen	afgesloten met glas en deur naar omloop zijgevel
1e VERDIEPING				
overloop	tapijt	houten lambrisering + granol	board	voorzien van: - trapopgang met tussenbordes - glas-in-loodramen - vaste kast toegang tot: - 3 slaapkamers - losse trap naar zolderverdieping
slaapkamer 1	tapijt	behang	board	gelegen aan de voorzijde voorzien van dubbel raam met glas-in- lood
slaapkamer 2	tapijt	behang	MDF-delen	voorzien van raam zijgevel
slaapkamer 3	laminaat	behang	Agnes plafondplaten	gelegen aan de achterzijde voorzien van dubbel raam en vaste kast toegang tot balkon

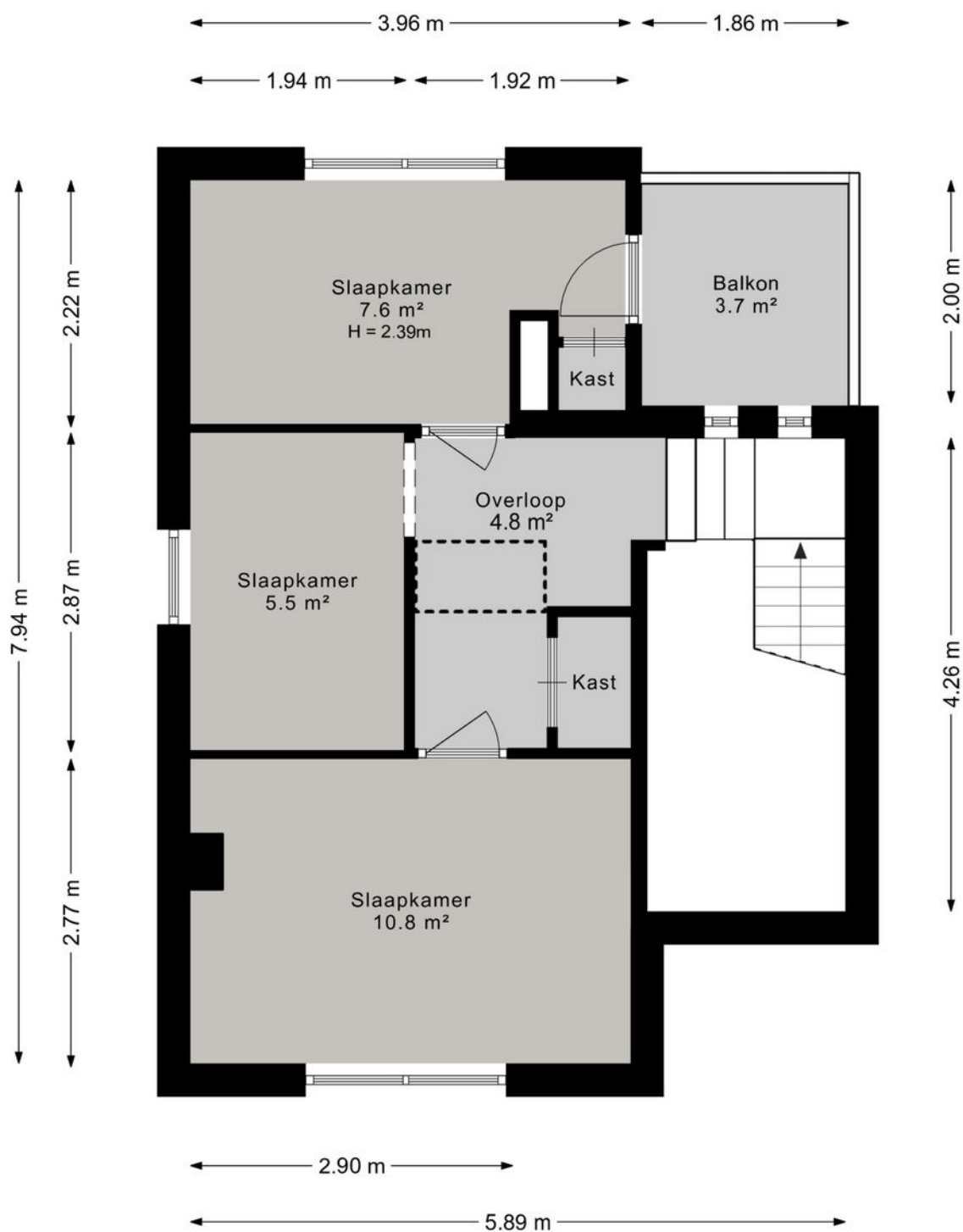
Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
SOUTERRAIN				
overloop / centrale hal	vloertegels	stucwerk	zachtboard	toegang tot: - technische ruimte - vaste kast - slaapkamer 4 - badkamer - tuin - meterkast
slaapkamer 4	tapijt	behang	zachtboard	voorzien van: - raam zijgevel - dubbel raam achterzijde
technische ruimte / opslag	beton	stucwerk	houten delen + balken	voorzien van CV-opstelling
badkamer	vloertegels	wandtegels	kunststof delen	voorzien van: - ligbad - wastafel - witgoedaansluitingen - 2 ramen zijgevel
ZOLDER				
open ruimte	houten delen	stucwerk	houten delen	stahoogte voorzien van: - 2 ramen kopgevel - 1 dakraampje - losse trap
BUITEN				
tuin				gesitueerd op het noorden voorzien van: - gazon - dijktalud - bomen - struiken - niveauverschil - uitrit naar Smalweer - carport - houten berging - stenen garage
houten berging				grenst aan woning
stenen garage				onderheid en voorzien van: - elektra-aansluiting - bergzolder

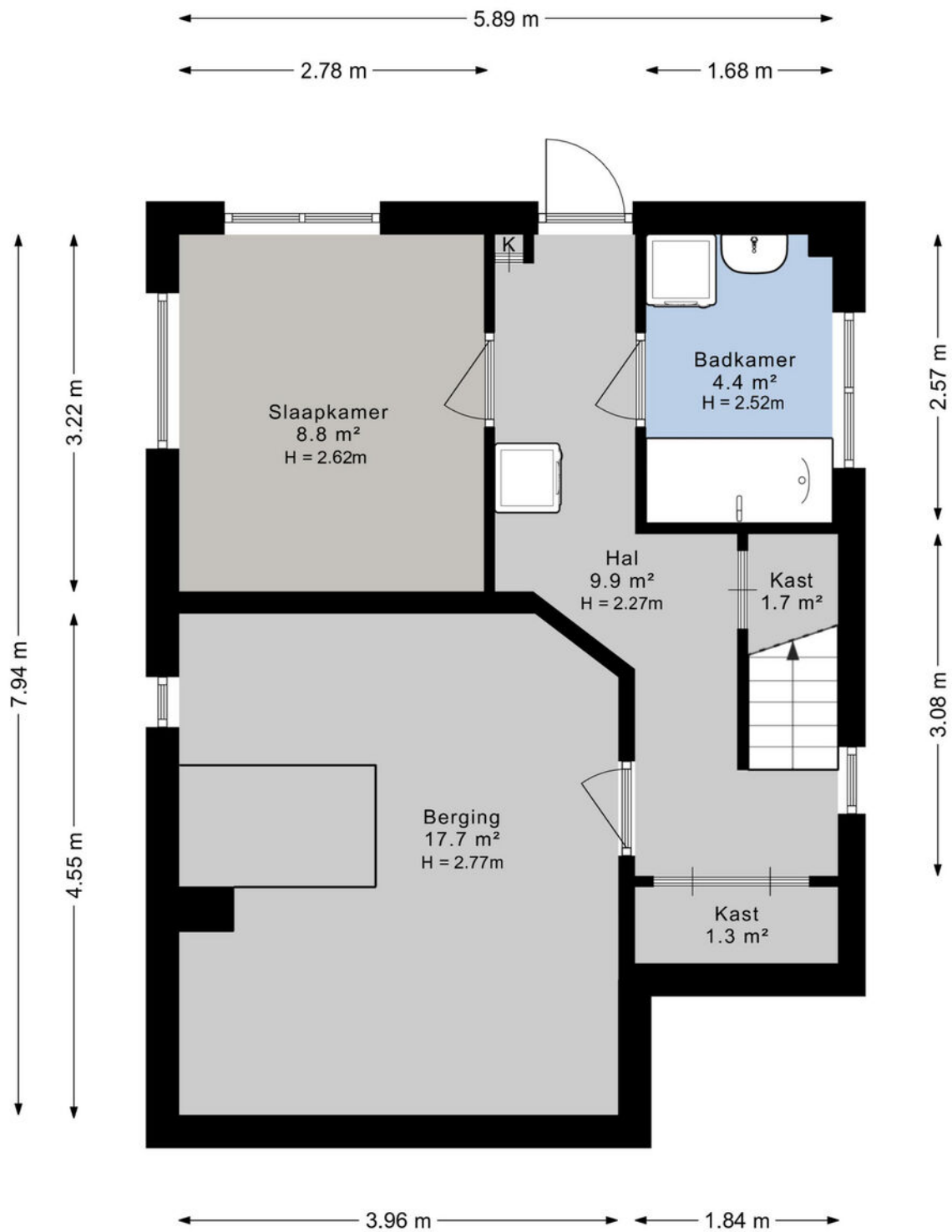
Plattegrond begane grond



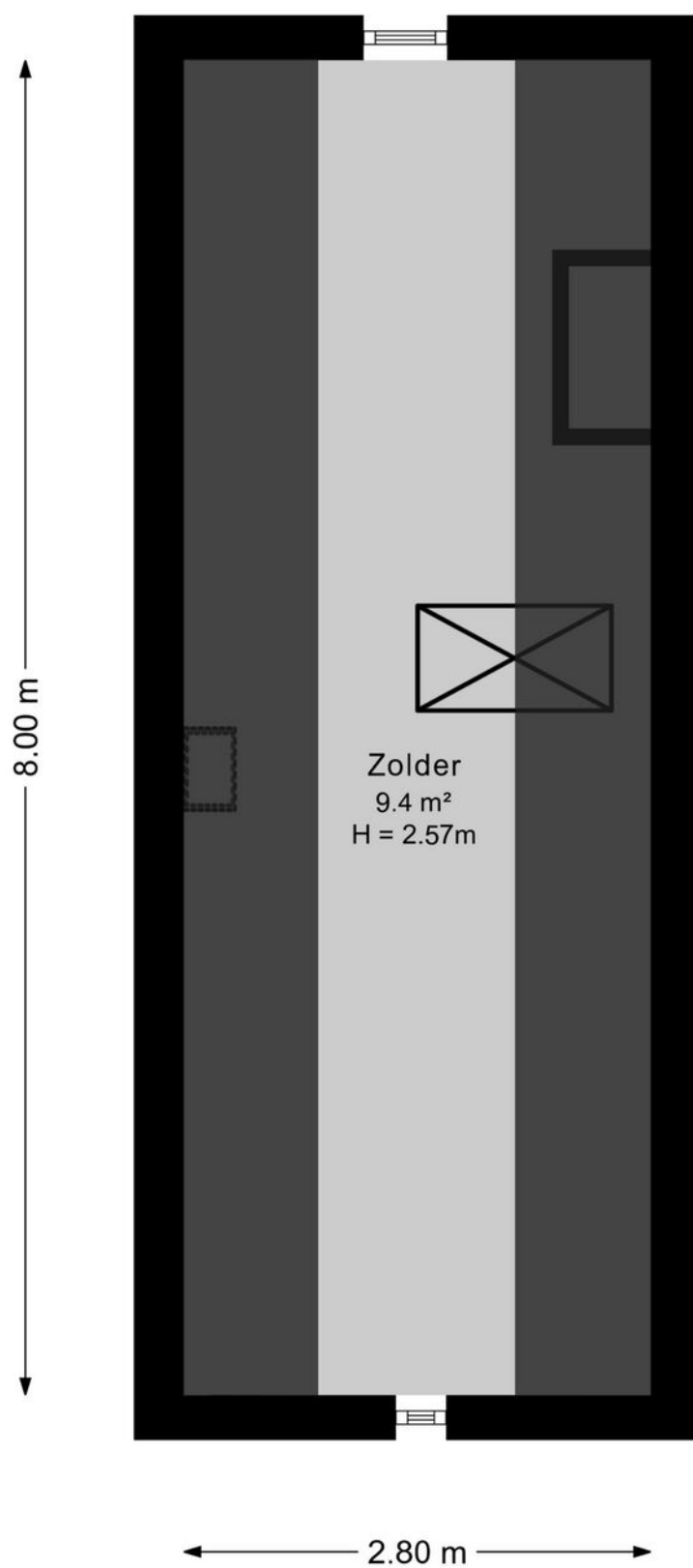
Plattegrond 1e verdieping



Plattegrond souterrain



Plattegrond zolder




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Hardinxveld-Giessendam</p> <p>Sectie H</p> <p>Perceel 99</p>	<p>kadaster</p> 
<p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 19 februari 2024 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>		

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
Woning - Interieur			
(Gas)kachels	X		
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kasten in de CV ruimte	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- wastafel	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	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		
- 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. 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