



alblasserwaard
makelaars & taxateurs



Hallehuis 36

3371 HC Hardinxveld-Giessendam

Vraagprijs: € 375.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **94 m²**

PERCELOPPERVLAKTE: **110 m²**

ENERGIELABEL: **B**

Kenmerken



Woonoppervlakte
94 m²



Inhoud
335 m³



Bouwjaar
1984



Aantal slaapkamers
4

| | |
|-------------------------------|---|
| Perceeloppervlakte | 110 m ² |
| Externe bergruimte | 5 m ² (berging) |
| Gebouw gebonden buitenruimte | 6 m ² (dakterras) |
| Aantal badkamers en toiletten | 1 badkamer en 1 toilet |
| Isolatie | dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas |
| Verwarming / warm water | CV-ketel Intergas, combiketel uit 2025 |
| Kozijnen | hout / deels kunststof (2 dakramen) |
| Elektra | 4 groepen, 1 kookgroep en 1 aardlekschakelaar |
| Vloeren | betonnen vloeren |
| Voorzieningen | mechanische ventilatie, dakraam, rolluiken |
| Kruipruimte | ja |
| Geheid | ja |
| Energie label | B |
| Parkeren | openbaar parkeren |
| Tuinligging | achtertuin, 42 m ² , zuid |

Vakmanschap

Welkom in deze uitstekend onderhouden eengezinswoning waar vakmanschap, zorg en oog voor detail direct in het oog springen. Hier woont iemand die afwerking en onderhoud tot in de puntjes beheerst en dat zie je terug in iedere ruimte. De woning verkeert in een bijzonder verzorgde staat en biedt een fijne combinatie van comfort, sfeer en praktisch woonplezier.

De ligging is minstens zo aantrekkelijk. In de populaire Westwijk woon je op loopafstand van het centrum, diverse voorzieningen en het treinstation. Daarnaast zorgen de vele groenvoorzieningen en speeltuintjes in de directe omgeving voor een prettige en kindvriendelijke woonomgeving.

Binnen tref je een comfortabele woonkamer met een fijne leefruimte. De eigentijdse maatwerkkeuken biedt volop werk-, bergruimte en inbouwapparatuur. Op de begane grond bevindt zich tevens een modern uitgevoerd toilet.

Op de eerste verdieping zijn drie slaapkamers en een verzorgde badkamer aanwezig.

De tweede verdieping biedt een voorzolder met cv-opstelling en witgoed en een extra slaap-, werk- of hobbykamer, ideaal voor thuiswerken, studerende kinderen of gasten.

Ook buiten is het genieten. De zonnige achtertuin ligt op het zuiden en is verzorgd aangelegd met degelijk straatwerk, een fraaie plantenborder en solide erfafscheidingen. Dankzij de achterom is de tuin bovendien praktisch in gebruik. Een heerlijke plek om van de zon, rust en privacy te genieten.





Woonkamer





Woonkamer



Eetgedeelte



Keuken





Keuken



Entree / hal



Trapportaal



Toilet



Toegang tot de tuin



Overloop 1e verdieping en trapopgang 2e verdieping



Overloop 2e verdieping





Slaapkamer 1



Slaapkamer 3



Slaapkamer 2





Badkamer





Slaapkamer 4

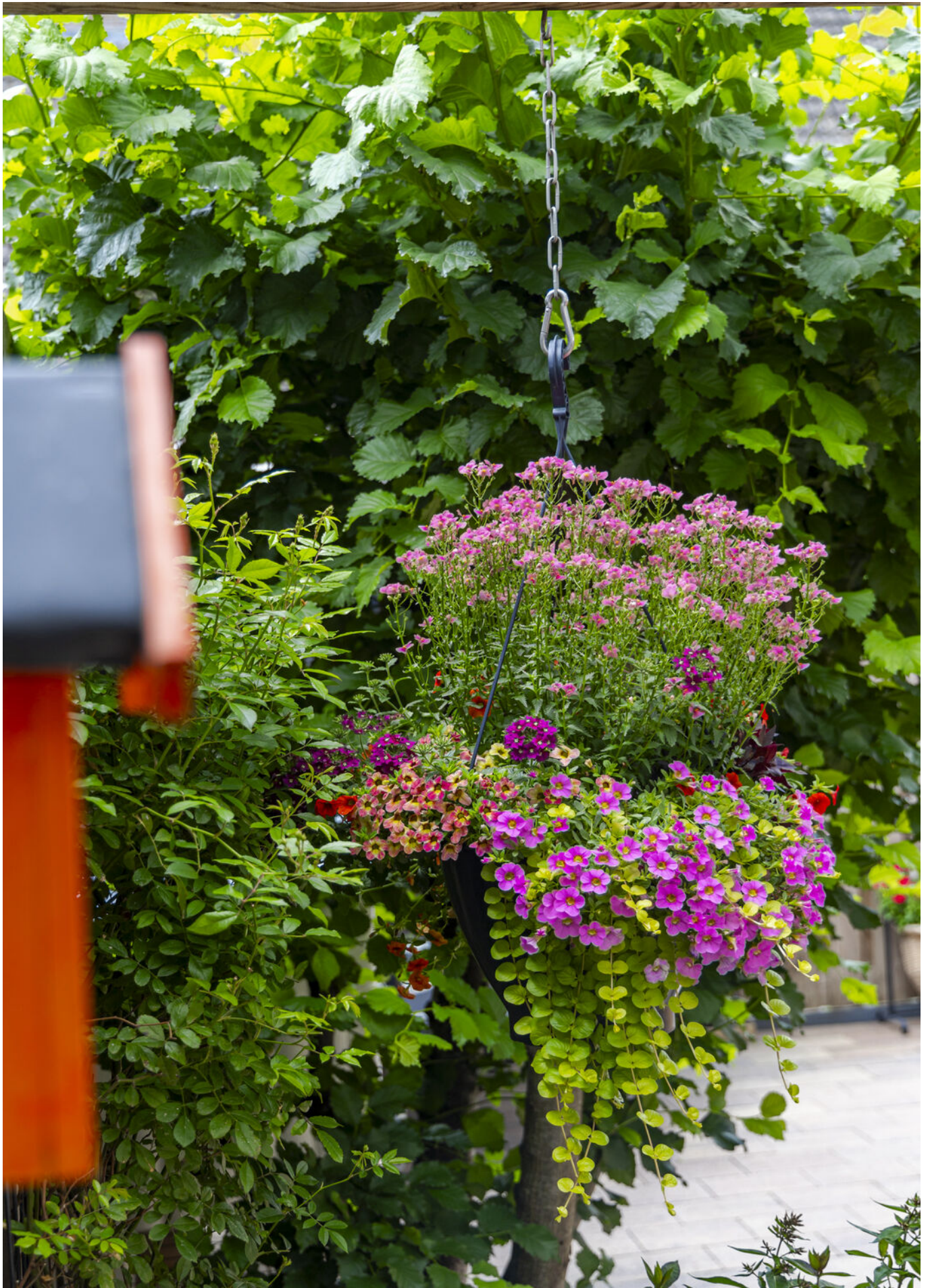




Terras achterzijde



Stenen berging









Voorzijde woning



Straatbeeld



Omgeving



Afwerkstaat

| Ruimte | Vloer | Wanden | Plafond | Kenmerken |
|----------------------|-------------|-------------------|------------------------|--|
| BEGANE GROND | | | | |
| hal / entree | PVC-vloer | behang + sauswerk | sputwerk | voorzien van meterkast toegang tot woonkamer |
| woonkamer | PVC-vloer | behang + sauswerk | balken + sputwerk | toegang tot: - open keuken - trapportaal |
| trapportaal | PVC-vloer | behang + sauswerk | balken + sputwerk | voorzien van toilet toegang tot 1e verdieping |
| toilet | vloertegels | wandtegels | stucwerk + inbouwspots | voorzien van: - zwevend closet - fonteintje |
| keuken | PVC-vloer | stucwerk | balken + sputwerk | open keuken met hoekopstelling, voorzien van: - koelkast - (combi)magnetron - vaatwasmachine - keramische kookplaat - afzuigkap toegang tot de tuin |
| 1e VERDIEPING | | | | |
| overloop | tapijt | stucwerk | sputwerk | toegang tot: - 3 slaapkamers - badkamer - 2e verdieping |
| slaapkamer 1 | tapijt | behang | sputwerk | toegang tot dakterras voorzien van rolluik |
| slaapkamer 2 | tapijt | behang + stucwerk | sputwerk | voorzien van: - 1 vast raam - 1 draairaam - elektrisch rolluik |
| slaapkamer 3 | vinyl | behang | sputwerk | voorzien van dakkapel met 1 draai- en 1 vast raam |
| badkamer | vloertegels | wandtegels | stucwerk + inbouwspots | voorzien van: - douche - ligbad - designradiator - wastafelmeubel - Velux dakraam (kunststof) |

Afwerkstaat

| Ruimte | Vloer | Wanden | Plafond | Kenmerken |
|----------------------|----------------|--------------|------------|---|
| 2e VERDIEPING | | | | |
| overloop | tapijt / vinyl | spachtelputz | stucwerk | voorzien van: - witgoedaansluitingen - mechanische ventilatiebox - CV-opstelling - werkblad - knieschotbergingen - bergzolder toegang tot slaapkamer 4 |
| slaapkamer 4 | laminaat | behang | gipsplaten | voorzien van: - knieschotbergingen - Velux dakraam (kunststof) |
| BUITEN | | | | |
| tuin | | | | gesitueerd op het zuiden voorzien van: - straatwerk - plantenborders - achterom - stenen berging - goede erfafscheiding |
| stenen berging | | | | voorzien van elektra-aansluiting |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |

Plattegrond begane grond



Plattegrond 1e verdieping



Plattegrond 2e verdieping

← 2.64 m →



↑ 3.20 m ↓

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

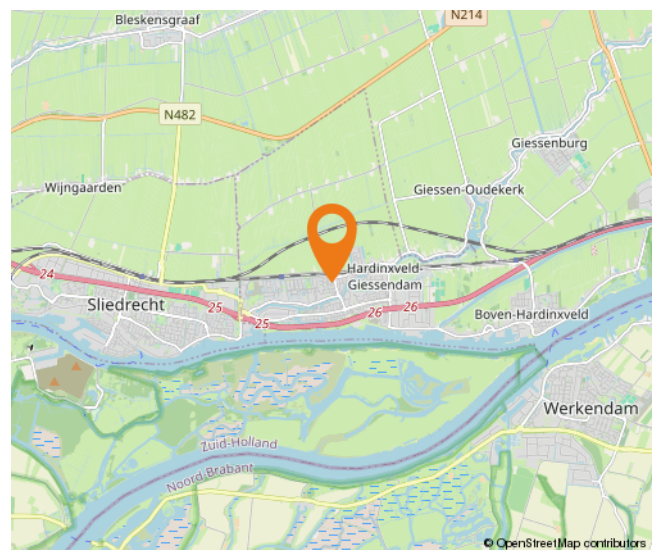
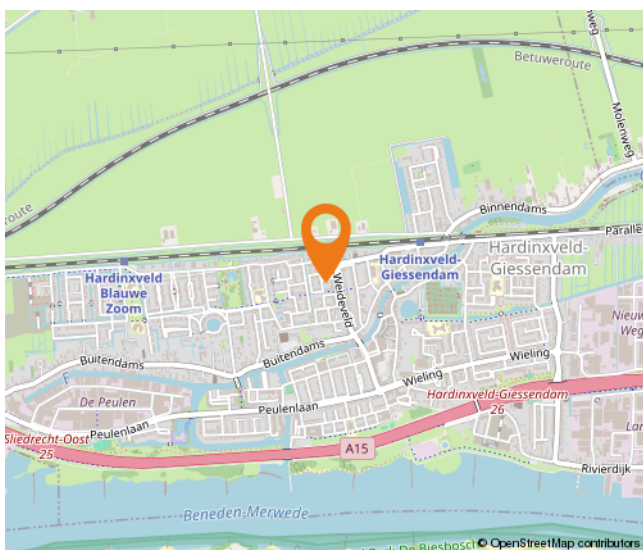
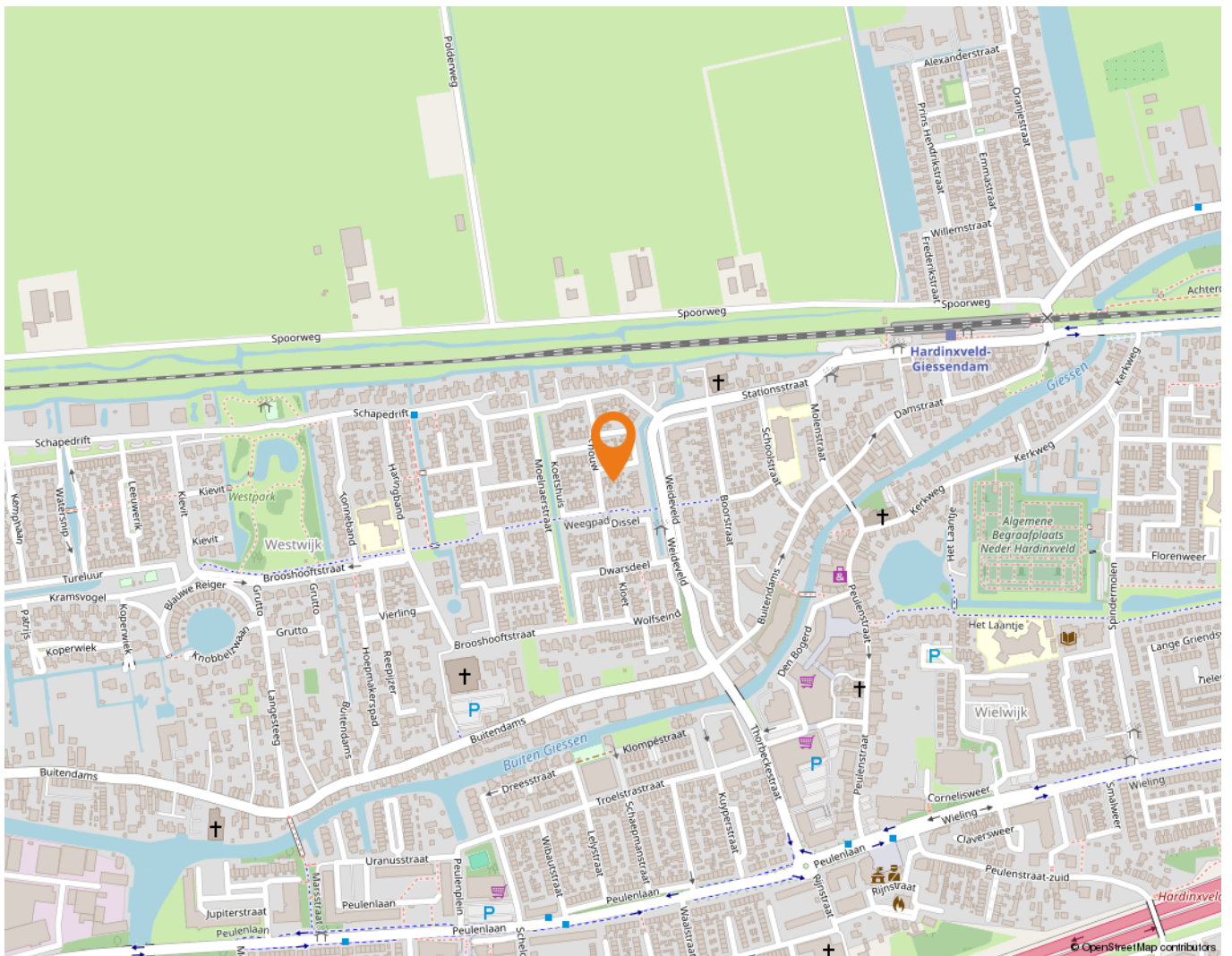


| | | | |
|-------|----------------------------------|--|---|
| 12345 | Deze kaart is noordgericht | Schaal 1: 500 |  |
| 25 | Perceelnummer | Kadastrale gemeente Hardinxveld-Giessendam | |
| | Huisnummer | Secctie K | |
| | Vastgestelde kadastrale grens | Perceel 281 | |
| | Voorlopige kadastrale grens | | |
| | Administratieve kadastrale grens | | |
| | Bebouwing | | |

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 december 2024
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 |
|--|---------------|----------|--------------|
| Woning - Interieur | | | |
| Radiatorafwerking | X | | |
| Verlichting, te weten | | | |
| - inbouwspots/dimmers | X | | |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers | X | | |
| - losse (hang)lampen | | X | |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten | | | |
| - gordijnrails | X | | |
| - gordijnen | | | X |
| - rolgordijnen | | | X |
| - (losse) horren/rolhorren | X | | |
| Vloerdecoratie, te weten | | | |
| - vloerbedekking | X | | |
| - Pvc vloer | X | | |
| Overig, te weten | | | |
| - spiegelwanden | X | | |
| - schilderij ophangstelsel | 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 | | |
| Woning - Sanitair/sauna | | | |
| Toilet met de volgende toebehoren | | | |
| - toilet | X | | |
| - toiletrolhouder | X | | |
| - toiletborstel(houder) | X | | |

Lijst van zaken

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--|---------------|----------|--------------|
| - fontein | X | | |
| Badkamer met de volgende toebehoren | | | |
| - ligbad | X | | |
| - douche (cabine/scherm) | X | | |
| - wastafel | X | | |
| - wastafelmeubel | X | | |
| - toiletkast | X | | |
| Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing | | | |
| Brievenbus | X | | |
| (Voordeur)bel | X | | |
| Rookmelders | X | | |
| (Klok)thermostaat | X | | |
| Rolluiken | X | | |
| Zonwering buiten | X | | |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting | | X | |
| Warmwatervoorziening, te weten | | | |
| - CV-installatie | X | | |
| Tuin - Inrichting | | | |
| Tuinaanleg/bestrating | X | | |
| Beplanting | X | | |
| Tuin - Verlichting/installaties | | | |
| Buitenverlichting | X | | |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder | 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.



alblasserwaard
makelaars & taxateurs

**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