



alblasserwaard
makelaars & taxateurs



Nieuweweg 6

3371 CP Hardinxveld-Giessendam

Vraagprijs: € 535.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **120 m²**

PERCELOPPERVLAKTE: **244 m²**

ENERGIELABEL: **A**

Kenmerken



Woonoppervlakte
120 m²



Inhoud
530 m³



Bouwjaar
1999



Aantal slaapkamers
4

Perceeloppervlakte	244 m ²
Overige inpandige ruimte	40 m ² (berging/garage/zolder)
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer en 2 toiletten
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, HR+ glas
Verwarming/warm water	CV-ketel Intergas HR combiketel uit 2017
Kozijnen	volledig hout
Elektra	8 groepen en 2 aardlekschakelaars
Vloeren	betonnen vloeren
Voorzieningen	mechanische ventilatie, dakraam, rolluiken, tv kabel, glasvezel kabel, 10 zonnepanelen
Kruipruimte	ja
Geheid	ja
Energielabel	A
Parkeren	2x parkeerplaats op eigen terrein
Tuinligging	achtertuin, 99m ² , westen

Verrassend ruim

Op een aantrekkelijke locatie in Hardinxveld-Giessendam, op steenworp afstand van rivier de Merwede, staat deze verrassend ruime geschakelde woning met inpandige garage met berging en een vrij gelegen achtertuin op het westen. De woning is gebouwd in 1999, degelijk uitgevoerd met houten kozijnen, betonnen vloeren en zonnepanelen, en beschikt over het comfortabele energielabel A.

De lichte, tuingerichte woonkamer met aangrenzende open keuken vormt het hart van de woning. Vanuit de hal is bovendien de inpandige garage/berging bereikbaar, wat zorgt voor extra gemak en bergruimte.

Op de eerste verdieping bevinden zich maar liefst vier slaapkamers, een badkamer, een separaat toilet en een praktische wasruimte. De woning is altijd goed onderhouden en biedt de ideale basis om naar eigen smaak en woonwensen te moderniseren. Op de tweede verdieping is een ruime zolder met stahoogte die toegankelijk is met een vlizotrap.

De zonnige achtertuin op het westen ligt onverwacht vrij en beschikt over een achterom naar de achterliggende woonwijk. Op korte loopafstand vindt u bovendien een speeltuintje en rivier de Merwede, waar u kunt genieten van wandelen, fietsen en recreëren aan het water.

Hardinxveld-Giessendam biedt een uitstekende combinatie van rust, ruimte en voorzieningen. Scholen, winkels, sportfaciliteiten en openbaar vervoer zijn binnen handbereik, terwijl steden als Gorinchem, Dordrecht en Rotterdam dankzij de gunstige ligging snel bereikbaar zijn.

Een ideale gezinswoning met veel ruimte, een solide basis en volop mogelijkheden voor de toekomst!





Woonkamer





Woonkamer





Woonkamer





Keuken





Keuken



Garage



Hal met trapopgang 1e verdieping



Toilet begane grond



Entree



Overloop 1e verdieping



Badkamer



Wastafel



Douchecabine



Ligbad



Toilet 2e verdieping



Slaapkamer 1





Slaapkamer 2





Slaapkamer 3





Slaapkamer 4





Achterzijde



Terras achterzijde



Achterzijde woning





Achtertuint





Voorzijde woning



Straatbeeld

Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
hal / entree	vloertegels	sputwerk	sputwerk	toegang tot: - woonkamer - garage - toilet - meterkast - trapopgang 1e verdieping
toilet	vloertegels	wandtegels/ sputwerk	sputwerk	voorzien van : - duoblok closet - fonteintje
woonkamer	laminaat	sputwerk	sputwerk	voorzien van: - convectorput bij achterpui - glaspui met dubbele tuindeuren toegang tot: - open keuken - hal/entree
keuken	laminaat	sputwerk	sputwerk	open keuken met hoekopstelling, voorzien van: - koelkast - combimagnetron - vaatwasmachine - gaspits kookplaat - afzuigkap - raampartij met rolluik
garage / schuur	beton	kalkzandsteen	isolatieplaat	voorzien van: - kanteldeur voorzijde - loopdeur achterzijde - elektra-aansluitingen
1e VERDIEPING				
overloop	laminaat	sputwerk	sputwerk	toegang tot: - 4 slaapkamers - badkamer - toilet - zolder middels vlizotrap
slaapkamer 1	laminaat	behang	sputwerk	gelegen aan de achterzijde voorzien van dakkapel met rolluik
slaapkamer 2	laminaat	behang	sputwerk	gelegen aan de achterzijde voorzien van dakkapel met rolluik
slaapkamer 3	laminaat	behang	dakplaat nokhoog	gelegen aan de achterzijde boven garage voorzien van smalle dakkapel
slaapkamer 4	laminaat	behang	sputwerk	gelegen aan de voorzijde voorzien van: - dakkapel - 2 vaste ramen - 2 draai-/ kiepramen

Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
Vervolg 1e VERDIEPING				
toilet	vloertegels	wandtegels / spuitwerk	trespa	voorzien van: - duoblok closet - fonteintje
badkamer	vloertegels	wandtegels	spuitwerk	voorzien van: - douchecabine - ligbad - wastafel
wasruimte	vinyl	stucwerk	dakplaten	voorzien van: - CV-opstelling - witgoedaansluitingen - omvormer zonnepanelen - Velux dakraam
2e VERDIEPING				
zolder	beton	kalkzandsteen	dakplaten	stahoogte voorzien van mechanische ventilatiebox
BUITEN				
voortuin				
achtertuint				
				voorzien van: - gazon - terras - plantenborders - achterom - goede erfafscheiding rondom met betonpalen en houten delen toegang tot: - garage

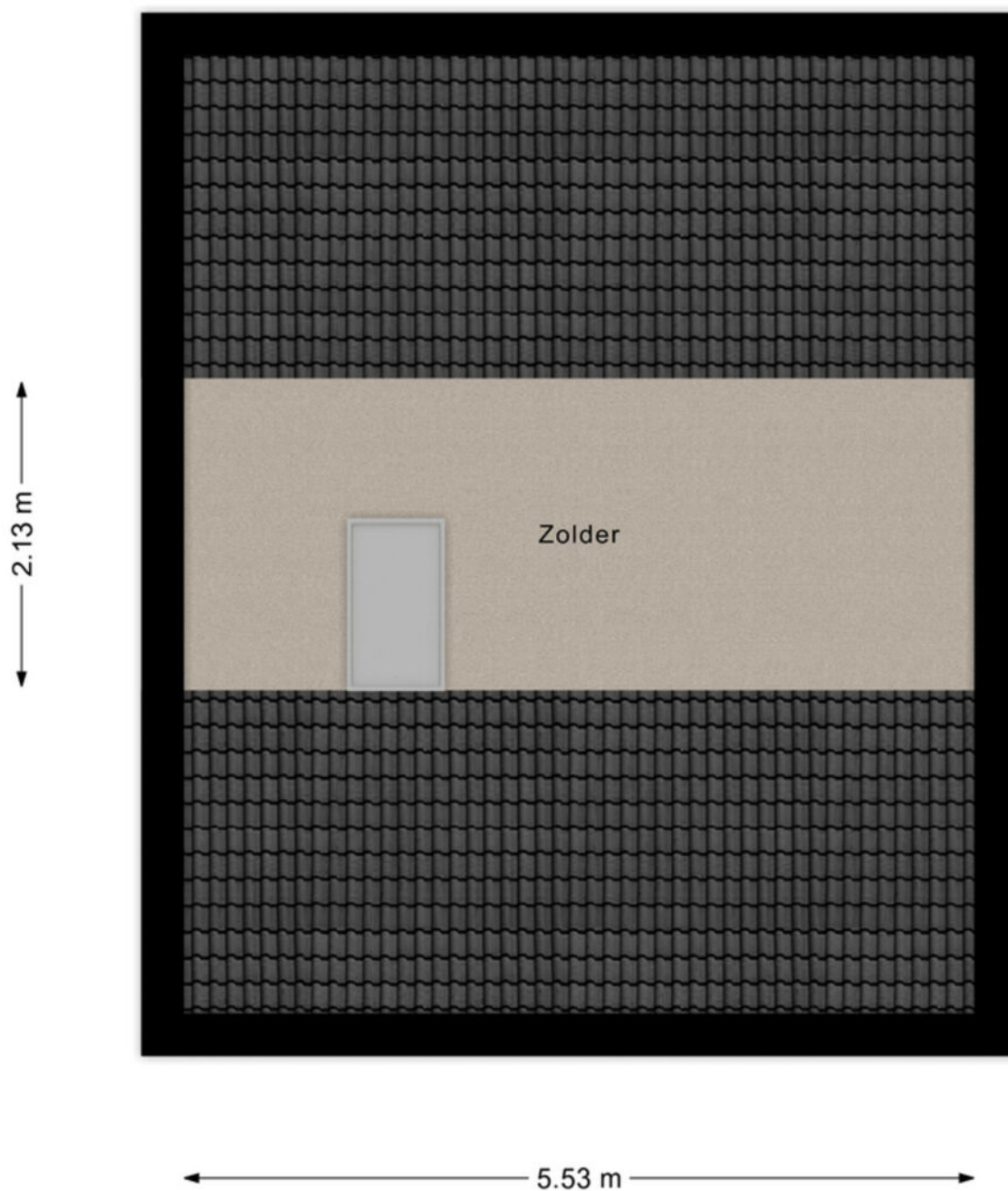
Plattegrond begane grond



Plattegrond 1e verdieping



Plattegrond




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

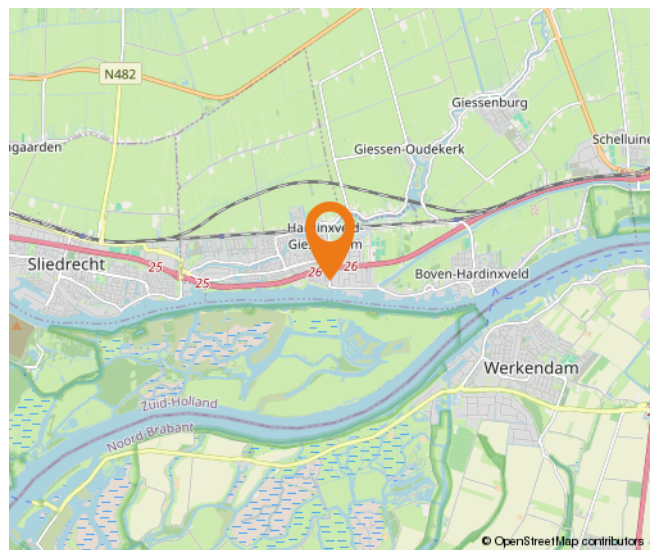
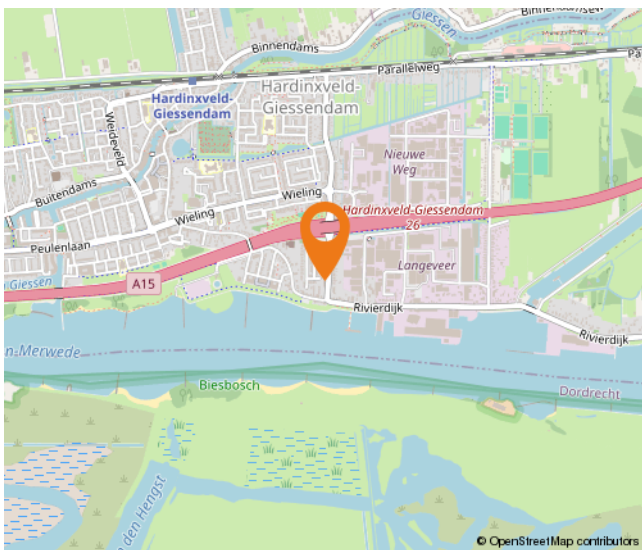
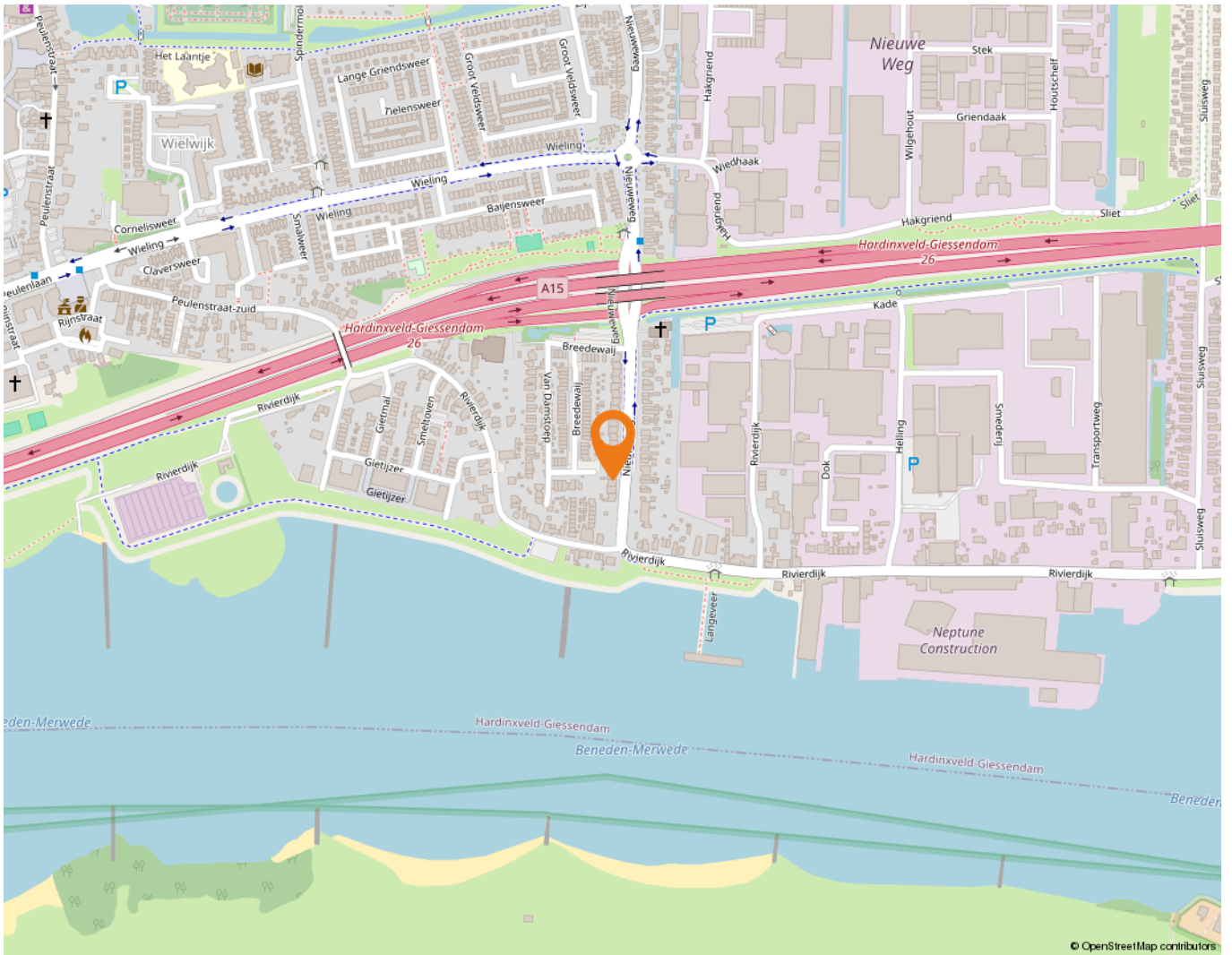
Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Hardinxveld-Giessendam	
—	Huisnummer	Sectie D	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 3106	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		
<p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 1 juni 2026 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>	

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			
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- vitrages		X	
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		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		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- planchet	X		
- toiletkast		X	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Waterslot wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		
Overig - Contracten			
Eneco contract Toon cv thermostaat	Ja		

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. 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.



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