



**alblasserwaard**  
makelaars & taxateurs



## **Wilhelminastraat 43**

3373 AR Hardinxveld-Giessendam

Vraagprijs: € 350.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **76 m<sup>2</sup>**

PERCELOPPERVLAKTE: **177 m<sup>2</sup>**

ENERGIELABEL: **D**

# Kenmerken



Woonoppervlakte  
**76 m<sup>2</sup>**



Inhoud  
**270 m<sup>3</sup>**



Bouwjaar  
**1935**



Aantal slaapkamers  
**3**

Perceeloppervlakte	177 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	6 m <sup>2</sup> (berging)
Overige inpandige ruimte	6 m <sup>2</sup> (zolder)
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer en 2 toiletten
Isolatie	dakisolatie, dubbel glas
Verwarming	c.v.-ketel, mogelijkheid voor open haard, vloerverwarming gedeeltelijk
Warm water	c.v.-ketel, Remeha HR, 2026
Kozijnen	hout, woonkamer voorzienide kunststof
Elektra	6 groepen en 3 aardlekschakelaars
Vloeren	begane grond en 1e verdieping: beton 2e verdieping: hout
Voorzieningen	buitenzonwering, dakraam, rolluiken, glasvezel kabel, rookkanaal
Kruipruimte	ja (beperkt)
Geheid	nee
Energielabel	D
Parkeren	openbaar parkeren
Tuinligging	achtertuin, 66 m <sup>2</sup> , west

# Algemene omschrijving

Achter de gevel van deze jaren '30 hoekwoning schuilt een fijn huis, gelegen in de geliefde woonwijk 'over het Spoor'. Genieten van de rust en de zon in een vrije tuin die is gesitueerd op het westen en toch op loopafstand van het centrum en OV. De sfeer van een jaren -'30 woning en het comfort van o.a. betonnen/stenen vloeren op zowel de begane grond als de verdieping. En heb je de zonnepanelen al gezien?

## De woning

De flink uitgebouwde begane grond biedt genoeg ruimte om een echt gezinshuis te creëren. De indeling is praktisch en gericht op gezellig samenzijn, met voldoende plek voor zowel een comfortabele zithoek als een royale eethoek. Aan de achterzijde bevindt zich de keuken, die via dubbele tuindeuren toegang geeft tot de achtertuin. In het achterportaal bevindt zich het toilet. Op de eerste verdieping vind je een royale ouderslaapkamer en een fijne kinderslaapkamer. De badkamer is voorzien van een ligbad met jetstreams, een tweede toilet en een wastafelmeubel. Dankzij twee dakkapellen is er extra ruimte en licht op deze verdieping. Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping: een open ruimte met een Velux dakvenster en een nieuwe cv-ketel (2026), ideaal te gebruiken als derde slaap- of werkkamer.

## Een tuin om te ontspannen

De tuin nodigt uit om te ontspannen en te genieten. Of je nu een gezellige zomeravond plant of rustig een boek wilt lezen, hier kan het allemaal. Dankzij de ligging op het westen kun je al vroeg in het jaar van de zon genieten. De tuin is ingericht met meerdere zitplekjes, plantenborders en een sfeervolle loungehoek met overkapping en aangrenzende berging.





Woonkamer



Woonkamer



Woonkamer



Woonkamer





Woonkamer



Woonkamer



Woonkamer



Woonkamer



Keuken



Keuken



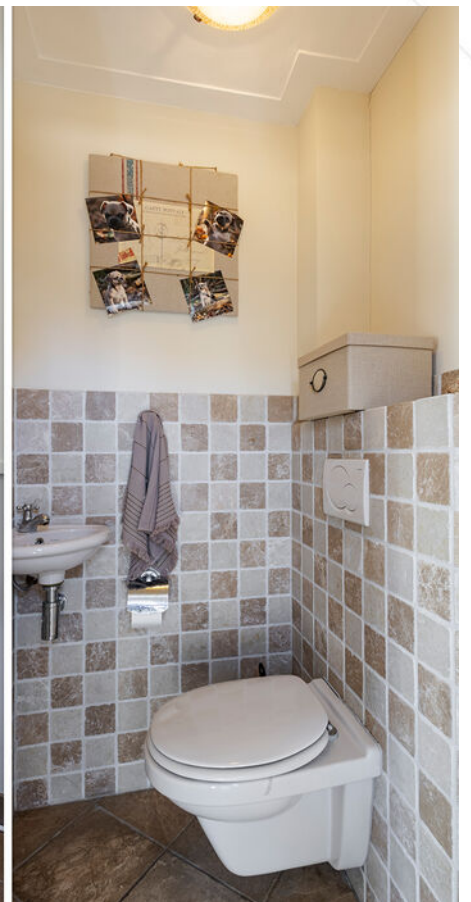
Keuken



Trapopgang 1e verdieping



Hal



Toilet



Slaapkamer 1



Slaapkamer 1



Slaapkamer 2



Slaapkamer 2



Badkamer



Whirlpool



Wastafelmeubel



Overloop 1e verdieping



2e verdieping



Achtertuint





Overkapping







## Duurzaamheid en locatie

De woning is v.v. dubbele beglazing met op het dak 14 zonnepanelen. De wijk is een geliefde woonwijk, dat komt uiteraard door de fijne bewoners van deze wijk en de karakteristieke woningen maar zeker ook door de ligging dichtbij het centrum en het treinstation. Met de polder letterlijk en figuurlijk 'om de hoek' is een halen van een frisse neus en het genieten van de rust en ruimte eenvoudig.



Achtertuin



Straatbeeld

# Afwerkstaat

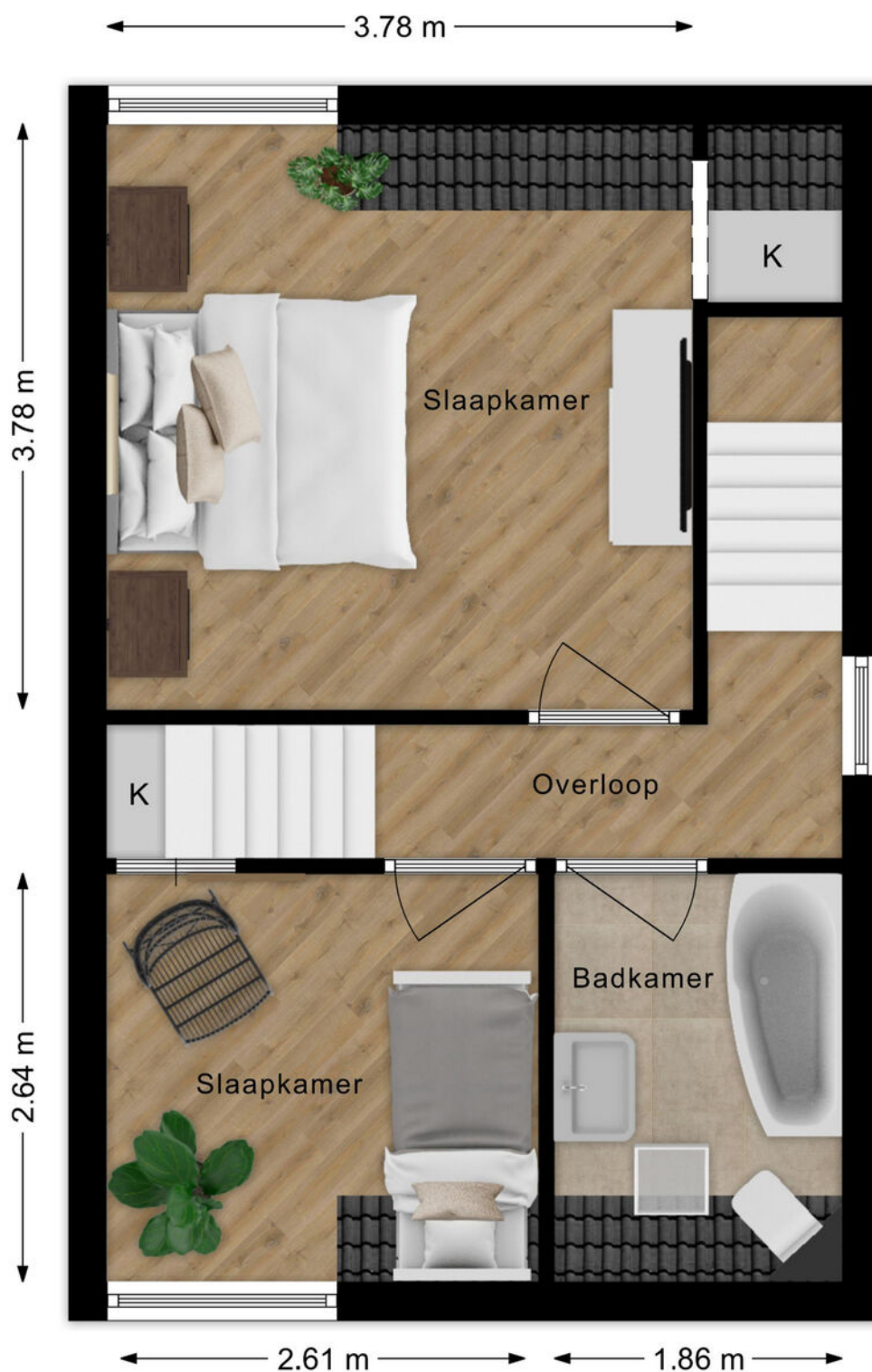
Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
<b>BEGANE GROND</b>				
hal / entree	vloertegels	sauswerk	sauswerk	toegang tot: - trapopgang 1e verdieping - meterkast - woonkamer
toilet	vloertegels	wandtegels / sauswerk	sauswerk	voorzien van: - wandcloset - fonteintje
woonkamer	vloertegels v.v. vloerverwarming	sauswerk	sauswerk	voorzien van: - mogelijkheid tot open haard - trapkast met wasmachine-aansluiting
keuken	vloertegels	sauswerk	sauswerk	voorzien van: - koelkast met vriesvak - vaatwasmachine - 4-pits gaskookplaat - afzuigkap - (combi)magnetron toegang tot tuin
<b>1e VERDIEPING</b>				
overloop	laminaat	sauswerk	sauswerk / schuurstuc	voorzien van: - raam zijgevel toegang tot: - badkamer - 2 slaapkamers - trapopgang 2e verdieping
slaapkamer 1	laminaat	sputwerk	sauswerk	gelegen aan achterzijde voorzien van: - dakkapel - inbouwkast onder trap
slaapkamer 2	laminaat	sauswerk	sauswerk	gelegen aan voorzijde voorzien van: - dakkapel - vaste kast
badkamer	vloertegels v.v. vloerverwarming	wandtegels	sauswerk	voorzien van: - wastafelmeubel - whirlpool - 2e toilet

# Afwerkstaat

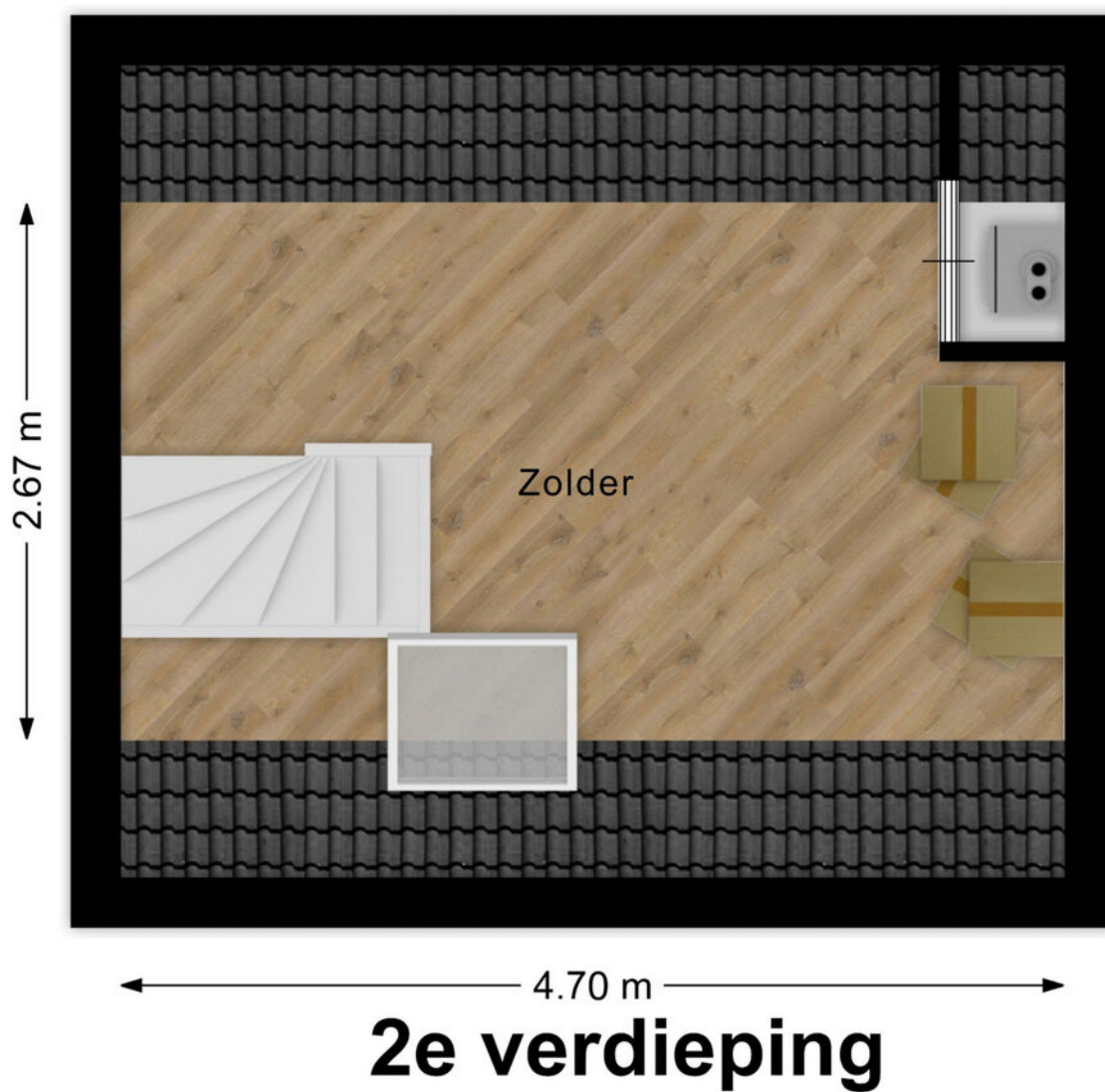
Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
<b>2e VERDIEPING</b>				
zolder	laminaat	sauswerk	sauswerk	voorzien van: - dakraam - cv-ketel - knieschotberruimte
<b>BUITEN</b>				
tuin				voorzien van: - schuur - overkapping - sierstraatwerk - beplanting - gras - drainage
houten berging				voorzien van elektra

# Plattegrond

# Plattegrond



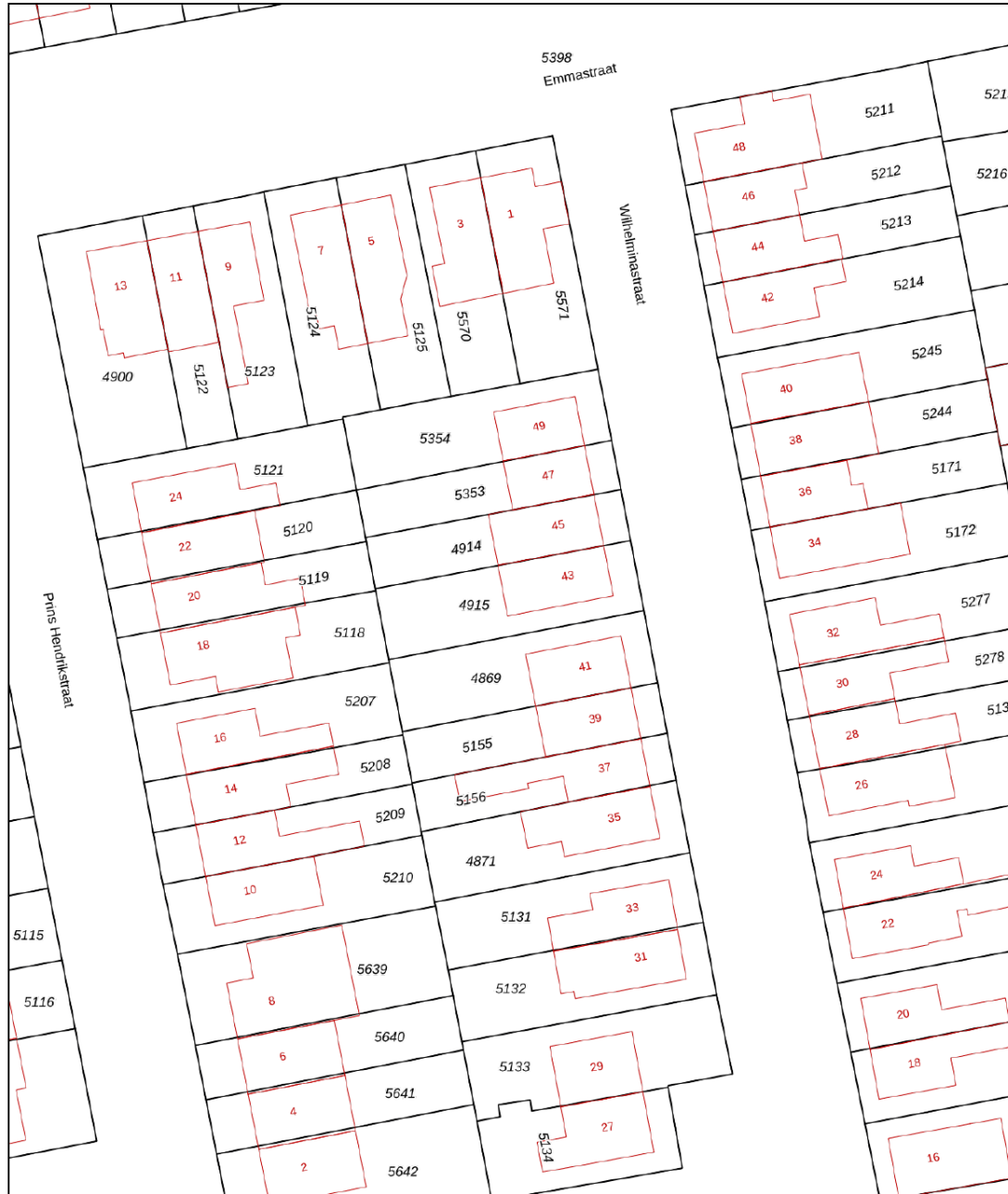
## 1e verdieping




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

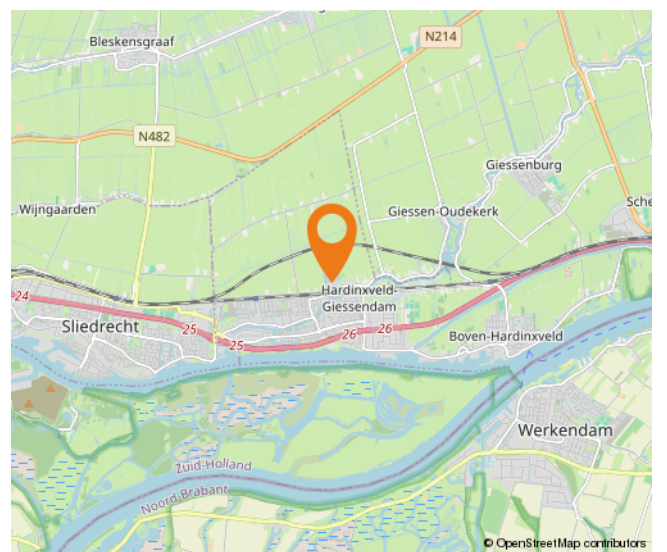
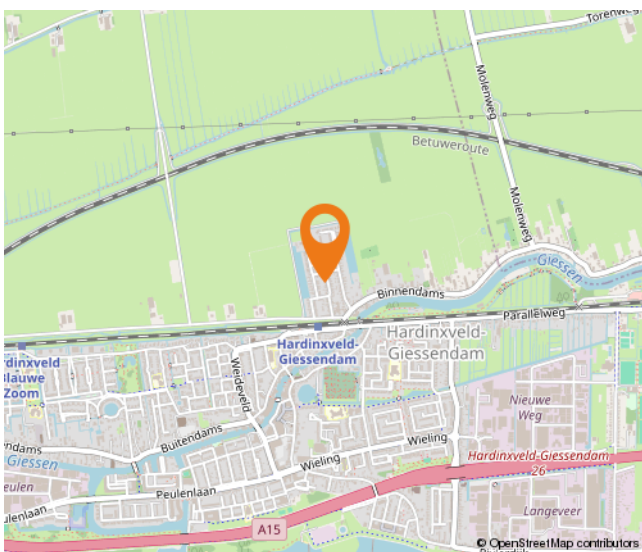
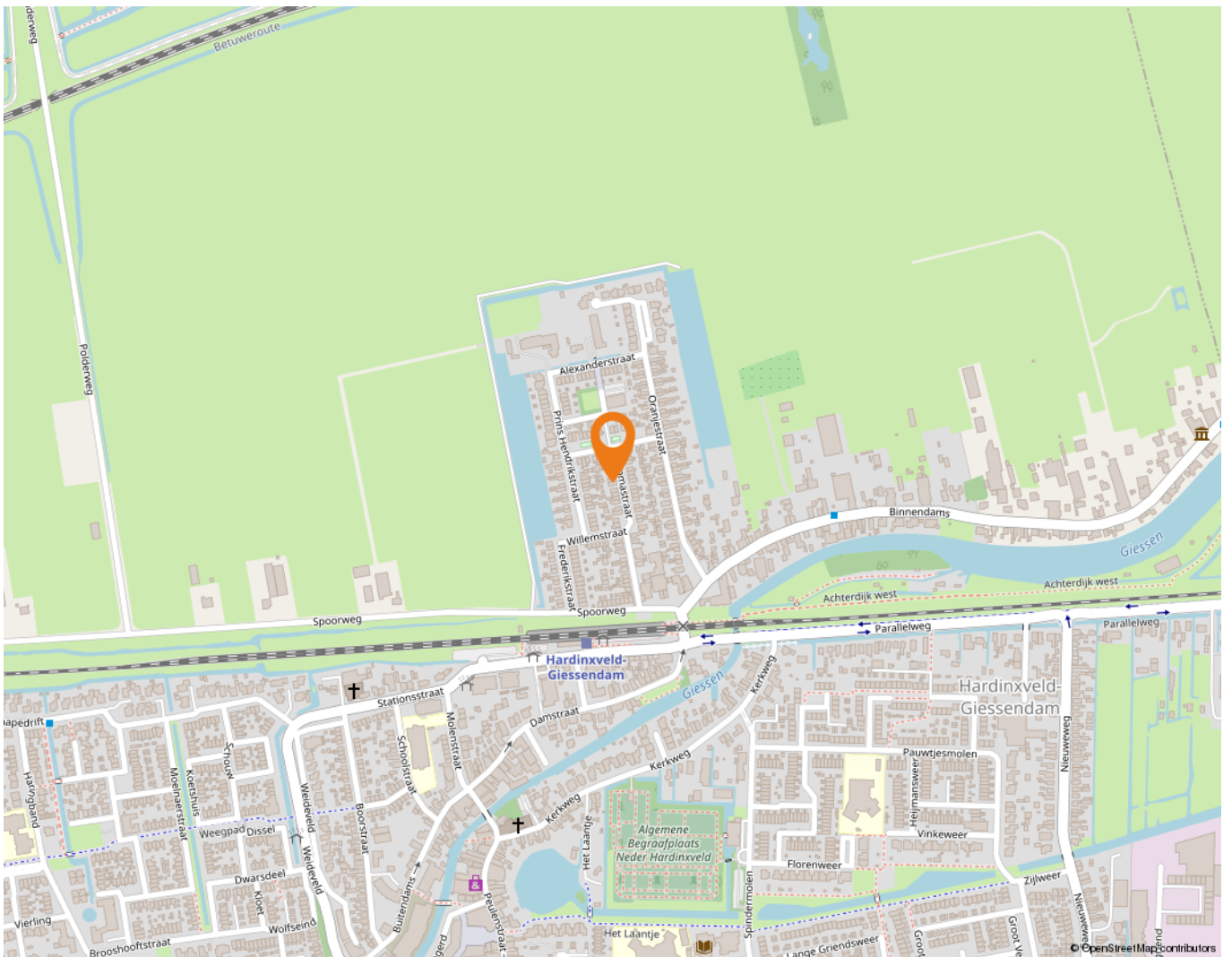


<p><b>12345</b> Deze kaart is noordgericht</p> <p><b>25</b> Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Hardinxveld-Giessendam</p> <p>Sectie G</p> <p>Perceel 4915</p>	<p><b>kadaster</b></p> 
--	--	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 april 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 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
<b>Woning - Interieur</b>			
Houtkachel		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		
- overgordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- plavuizen	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletrolhouder	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
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 nieuwbouwontwikkelingen 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