



Buitendams 413

3371 BH Hardinxveld-Giessendam

Vraagprijs: € 265.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **75 m²**

PERCEELOPPERVLAKE: **81 m²**

ENERGIELABEL: **G**

Kenmerken



Woonoppervlakte
75 m²



Inhoud
399 m³



Bouwjaar
1908



Aantal slaapkamers
2

Perceeloppervlakte	81 m ²
Overige inpandige ruimte	42 m ² (souterrain)
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer en 1 toilet
Isolatie	deels dubbel glas
Verwarming + warm water	CV-ketel Intergas, combiketel uit 2026
Kozijnen	deels hout, deels kunststof
Elektra	4 groepen
Vloeren	begane grond en 1e verdieping: hout souterrain: beton
Kruipruimte	nee
Geheid	nee
Energielabel	G
Parkeren	openbaar parkeren
Tuinligging	voortuin, 16 m ² , noord

Wonen aan de historische Buitendams

Deze karakteristieke dijkwoning is gelegen aan de Buitendams in Hardinxveld-Giessendam, een van de oudste en meest beeldbepalende dijken van het dorp. De Buitendams maakt deel uit van het eeuwenoude dijklandschap van de Alblasserwaard en kenmerkt zich door zijn sfeervolle lintbebouwing, groene omgeving en centrale ligging.

De woning is verdeeld over drie verdiepingen en biedt verrassend veel ruimte. Op dijkniveau bevindt zich de entree met toilet en trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit de hal bereikt u de sfeervolle woonkamer, die beschikt over een afsluitbare nis; een ideale plek voor een thuiswerkplek, hobbyruimte of leeshoek. Aansluitend bevindt zich de keuken, die toegang geeft tot de badkamer.

De eerste verdieping bestaat uit een overloop met toegang tot twee slaapkamers. Daarnaast is er een grote vaste kast aanwezig die uitstekend kan dienen als walk-in closet, aangevuld met een tweede vaste kast voor extra bergruimte.

Onder de woning bevindt zich een bijzonder ruime kelderverdieping. Deze ruimte is niet alleen perfect voor het opbergen van spullen, maar biedt ook plaats aan de wasmachine- en drogeraansluitingen. Verder beschikt de kelder over een inpandige berging. Een groot pluspunt is dat de kelder zowel vanuit de woning als via een eigen buitentoegang bereikbaar is, waardoor deze ook uitstekend geschikt is voor het stallen van fietsen.

Een verrassend ruime woning op een unieke locatie, waar karakter, praktische ruimte en de sfeer van het historische dijklint samenkomen.



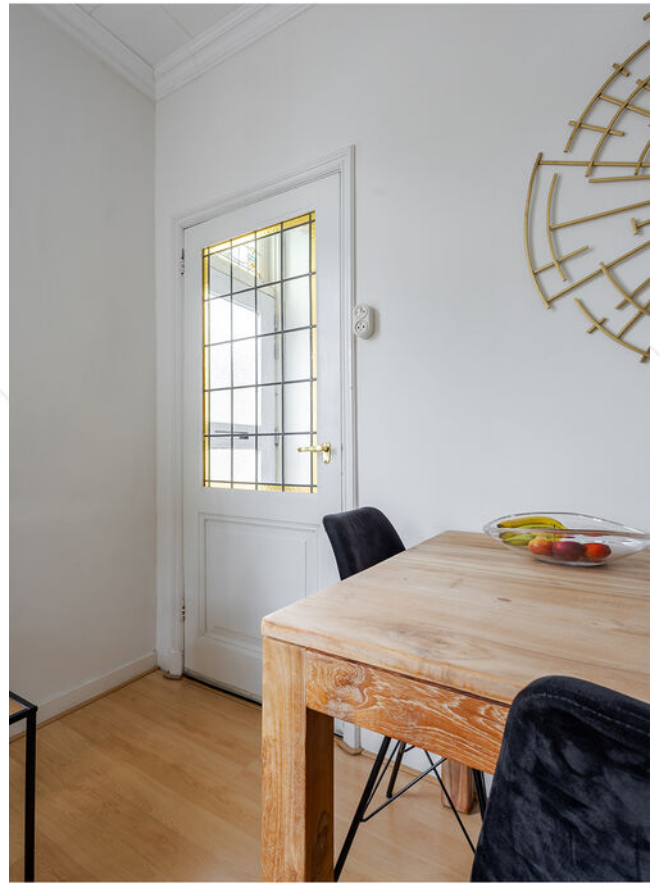


Woonkamer





Woonkamer

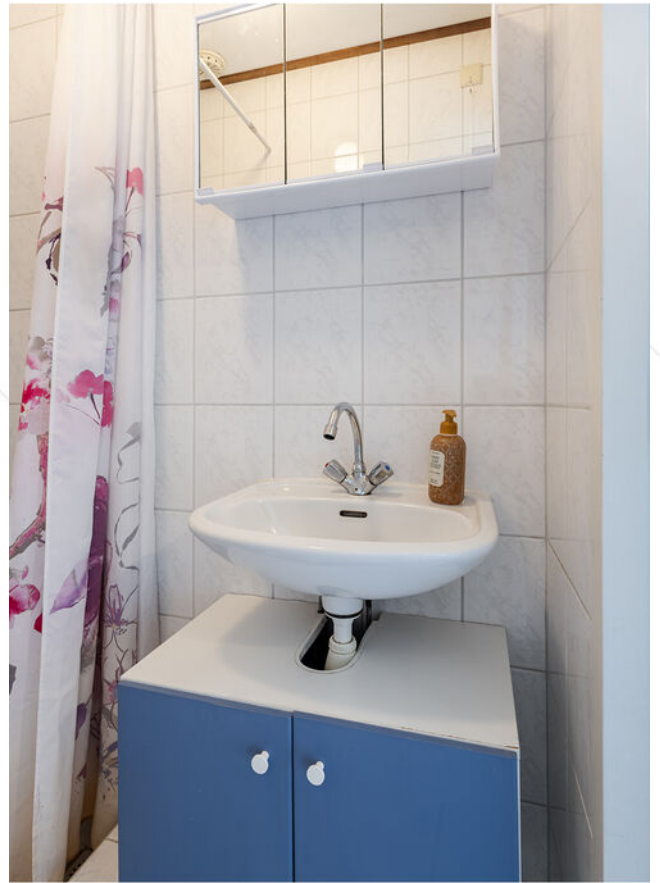


Keuken



Keuken





Badkamer





Hal/entree



Toilet



Hal/ trapopgang 1e verdieping



Slaapkamer 1





Slaapkamer 2





Vaste kast, toegankelijk vanaf de overloop



Overloop



Souterrain





Achteringang



Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
hal / entree	houten delen	behang + sauswerk	zachtboard	toegang tot: - woonkamer - 1e verdieping - toilet - garderobenis / voorkamer
toilet	vloertegels	wandtegels	gipsplafond	voorzien van: - duoblok toilet - fonteintje
woonkamer	laminaat	behang + sauswerk	zachtboard	voorzien van: - 2x vast raam in voorgevel (kunststof) - 1x vast- en 1x draai-kiep raam in zijgevel (kunststof) - schouw toegang tot: - werknis - keuken - souterrain
kantoor	laminaat	behang + sauswerk	zachtboard	voorzien van: - draairaam
keuken	Vinyl	wandtegels + behang	zachtboard	voorzien van: - gasfornuis - afzuigkap - trapkast - voorraadkast - 1x vast raam - 1x uitzet raam - 1x draai raam
overloop	vinyl	kunststof delen	zachtboard	toegang tot souterrain voorzien van vaste kast
1e VERDIEPING				
overloop	tapijt	behang + sauswerk	zachtboard	toegang tot: - 2 slaapkamers - grote inloopkast - vaste kast
slaapkamer 1	laminaat	behang	zachtboard	voorzien van: - 1x draai-kiep raam (kunststof)
slaapkamer 2	laminaat	stucwerk	zachtboard	voorzien van: - vaste kast - 1x draai-kiep raam (kunststof) - wastafel met koud en warm water

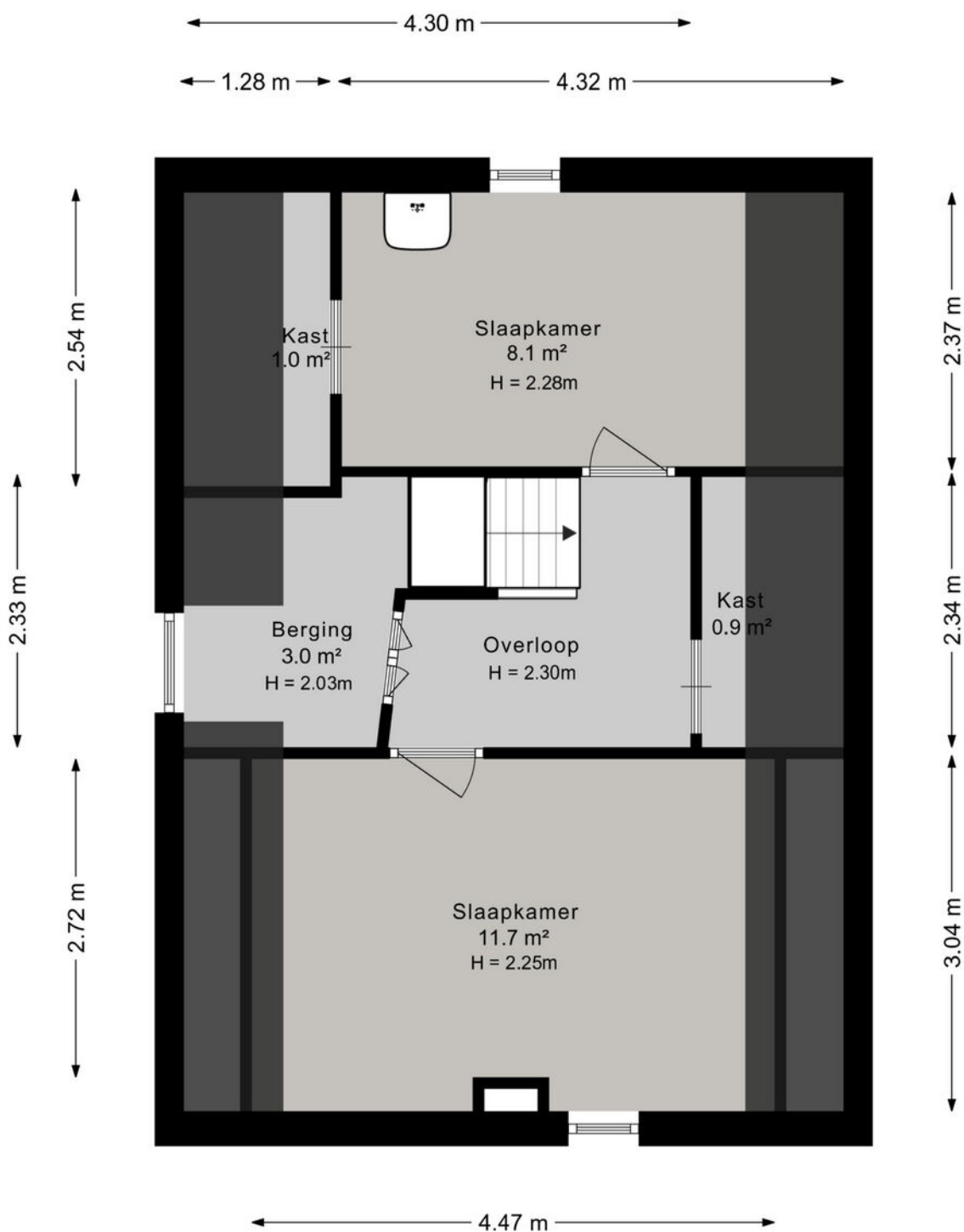
Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
SOUTERRAIN				
achteringang	vloertegels	kunststof	houten delen	toegang tot: - buiten - kelderkamer - begane grond d.m.v. trapopgang
kelderkamer	vinyl	behang	houten balken + zachtboard	voorzien van: - 2x vast raam - 1x draai raam - witgoedaansluitingen toegang tot berging
inpandige berging	beton	beton	houten balken	voorzien van: - 1x draairaam - CV-opstelling
BUITEN				
tuin				voorzien van sierstraatwerk te gebruiken als parkeerplaats of terras

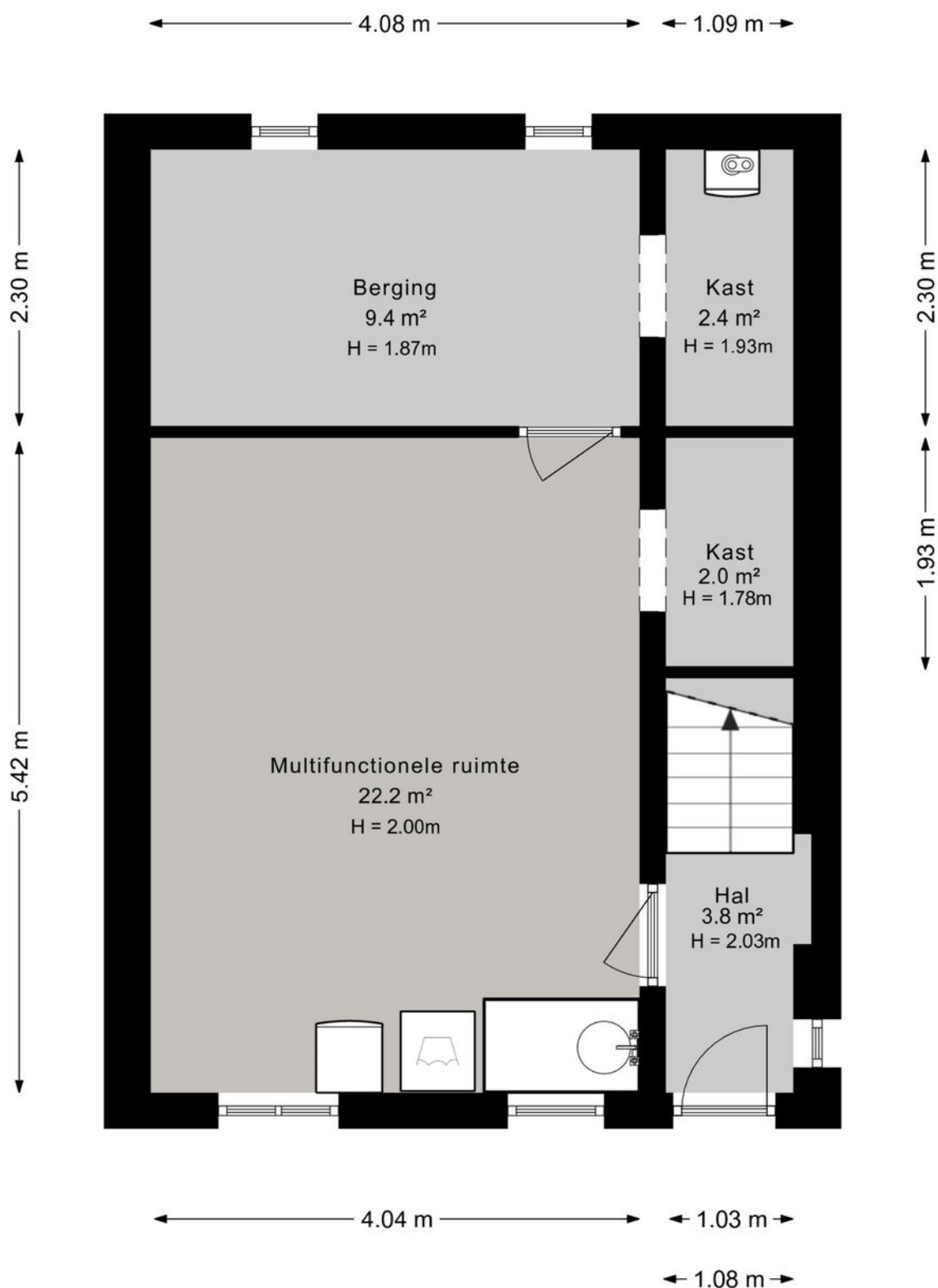
Plattegrond begane grond



Plattegrond 1e verdieping



Plattegrond Souterrain



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



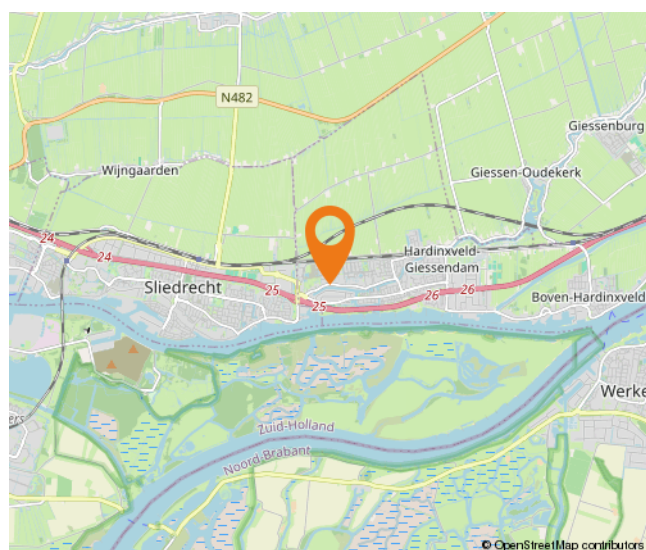
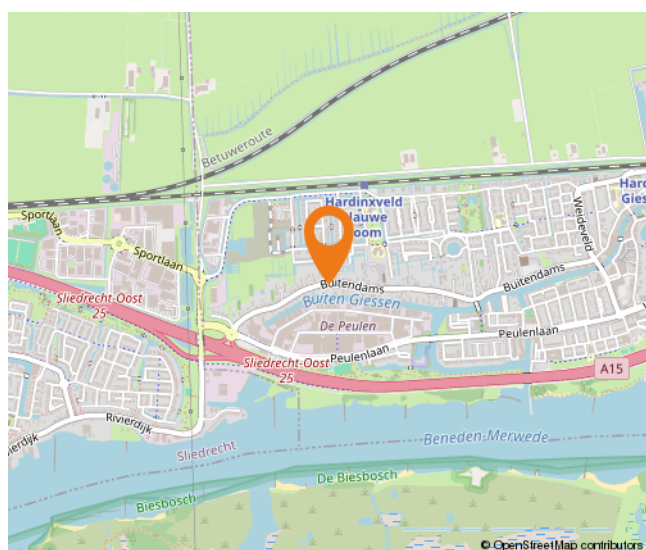
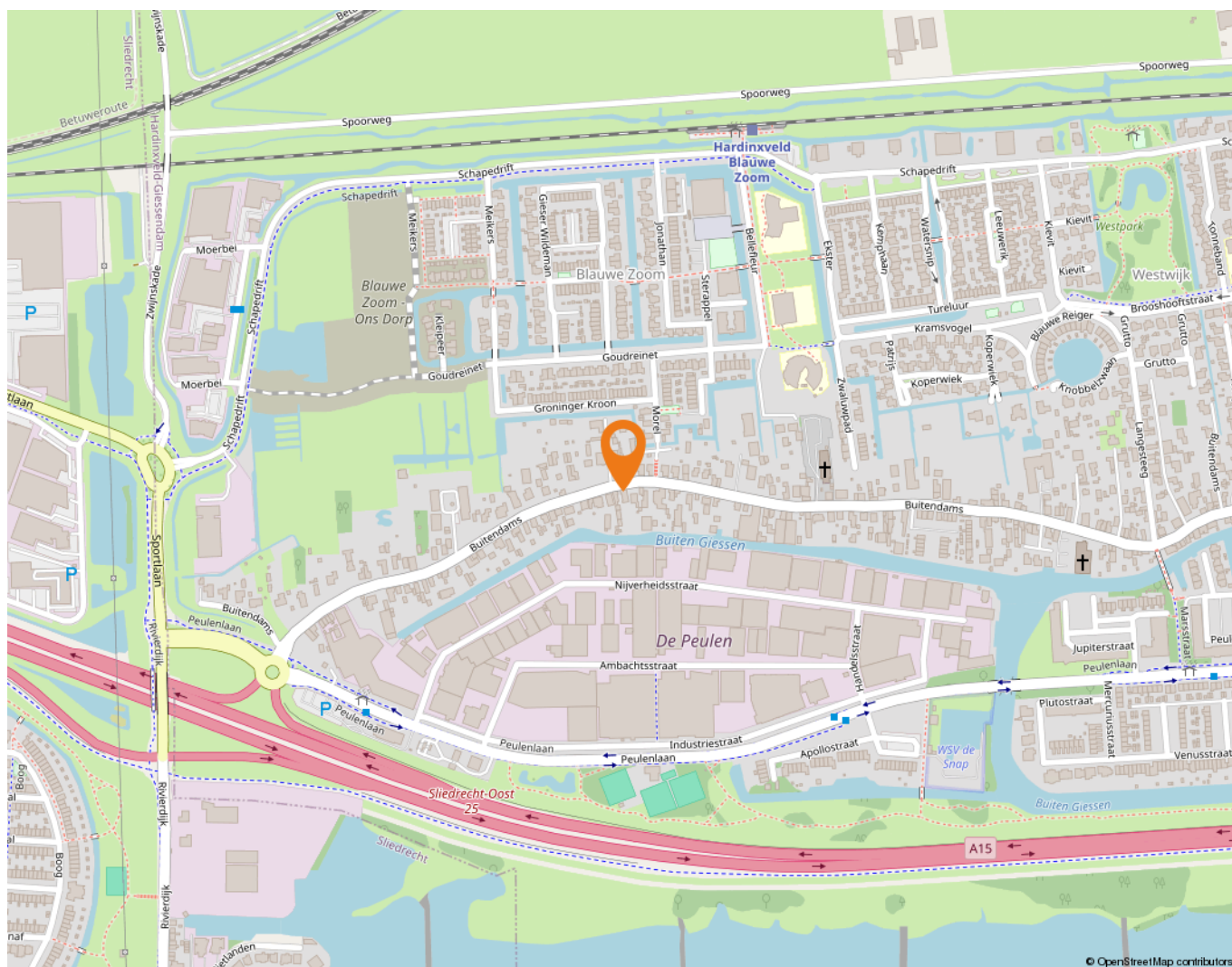
0 5 10 15 20 25m

12345 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Hardinxveld-Giessendam Sectie E Perceel 1815	kadaster 
---	--	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 juni 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
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- koelkast	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/schermb)	X		
- wastafel	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- combiketel van 2026	X		

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.



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