



alblasserwaard
makelaars & taxateurs



Grutto 12 A

3371 JL Hardinxveld-Giessendam

Vraagprijs: € 865.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **117 m²**

PERCEELOPPERVLAKTE: **975 m²**

ENERGIELABEL: **A**

Kenmerken



Woonoppervlakte
117 m²



Inhoud
975 m³



Bouwjaar
2016



Aantal slaapkamers
3

Perceeloppervlakte	975 m ²
Externe bergruimte	43 m ² (schuur + tuinpaviljoen)
Overige inpandige ruimte	19 m ² (garage)
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer, 2 toiletten
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, HR++ glas
Verwarming/Warm water	c.v.-ketel Nefit HR uit 2015, vloerverwarming gedeeltelijk
Kozijnen	mahoni houten kozijnen
Elektra	8 groepen + 2 aardlekschakelaars
Vloeren	begane grond: beton verdieping: hout
Voorzieningen	mechanische ventilatie
Kruipruimte	ja
Geheid	ja
Energielabel	A
Parkeren	op eigen terrein, openbaar parkeren
Tuinligging	achtertuin, 360 m ² , zuid

Scandinavische charme

Wonen op een plek die je niet verwacht... een verborgen parel met Scandinavische charme

Soms laat een woning zich nauwelijks vergelijken. Een woning die niet alleen bijzonder is door haar architectuur, maar vooral door de unieke combinatie van sfeer, ruimte, duurzaamheid en een werkelijk uitzonderlijke ligging. Dit is een van de mooiste verborgen locaties van Hardinxveld-Giessendam.

Geïnspireerd op de karakteristieke traditionele Zweedse woningen is deze vrijstaande woning ontworpen met warme, natuurlijke materialen en een tijdloze uitstraling, gecombineerd met het comfort en de kwaliteit van nu. Vanaf het eerste moment ervaar je de rust, de ruimte en de aandacht waarmee deze woning is gebouwd.

De route naar huis is al een beleving op zich. Via een maar liefst 50 meter lange, volledig in eigendom zijnde oprijlaan, die uitsluitend door jou wordt gebruikt, bereik je de woning. Een entree met allure. Plant je langs deze oprijlaan een fraaie bomenrij, dan creëer je moeiteloos een koninklijke oprijlaan die de exclusiviteit van deze plek nog eens extra onderstreept.

Ondanks de rustige en beschutte ligging woon je midden in een bestaande woonwijk, op korte afstand van het gezellige centrum van Hardinxveld-Giessendam. Winkels, scholen, horeca en andere dagelijkse voorzieningen bevinden zich op loop- en fietsafstand. Ook het Westpark ligt om de hoek. Dankzij de nabijgelegen A15 en de goede trein- en busverbindingen bereik je bovendien steden als Gorinchem, Dordrecht en Rotterdam eenvoudig. Hier geniet je van de rust van een groene woonomgeving én van alle voordelen van een centrale ligging. Het royale perceel van maar liefst 975 m² vormt een groene oase. De parkachtige tuin wordt omzoomd door volwassen bomen, waardoor je volop privacy ervaart. De zorgvuldig aangelegde achtertuin ligt perfect op het zuiden en beschikt over meerdere beschutte terrassen. Of je nu wilt genieten van de ochtendzon, een goed boek leest in de schaduw of uitgebreid dineert met vrienden; hier vind je altijd een fijne plek.



Toekomstbestendig

Alsof dat nog niet genoeg is, beschikt de tuin over een recent gebouwde, volledig geïsoleerde berging van circa 15 m² én een schitterend tuinpaviljoen van maar liefst 7 x 4 meter. Dankzij de glazen schuifwanden, sfeervolle bar en houtkachel is dit een fantastische plek om het hele jaar door te genieten. Lange zomeravonden, gezellige borrels of een knapperend haardvuur in de winter. Hier beleef je het buitenleven in alle rust, zonder dat je iemand tot last bent.

Duurzaamheid speelde tijdens de bouw een belangrijke rol. Zo is de woning uitstekend geïsoleerd en voorzien van hoogwaardige mahoniehouten kozijnen. Dat zorgt niet alleen voor een warme, luxe uitstraling, maar ook voor een comfortabele en energiezuinige leefomgeving waar je jarenlang plezier van hebt.

Ook aan de toekomst is gedacht. De inpandige garage is volledig voorbereid om desgewenst te worden omgebouwd tot een slaap- en badkamer op de begane grond. De ruimte is al geïsoleerd, verwarmd en voorzien van de benodigde aansluitingen. Zo kun je de woning eenvoudig levensloopbestendig maken, zonder ingrijpende verbouwingen.

Begane grond

Je komt binnen in de hal met toiletruimte. Vanuit hier loop je door naar de royale woonkamer met vide en nokhoog plafond. De open keuken vormt een mooi geheel met de leefruimte. Daarnaast bevindt zich de inpandige garage, die al volledig is voorbereid op een toekomstige slaap- en badkamer.

Verdieping De overloop biedt een fraai uitzicht over de vide. Verder vind je hier drie ruime slaapkamers en een royale, complete badkamer.

Deze woning is een unieke combinatie van Scandinavische charme, hoogwaardige bouwkwaliteit, duurzaamheid, toekomstbestendigheid en een ongekend vrije ligging. Hier kom je iedere dag thuis in rust, ruimte en comfort, terwijl alle voorzieningen verrassend dichtbij zijn.





Woonkamer





Woonkamer/vide





Woonkamer/keuken



Keuken



Keuken









Hal/entree



Hal



Toilet



Vide



Vide



Trapopgang



Overloop/vide



Slaapkamer 1



Slaapkamer 2





Slaapkamer 3





Badkamer

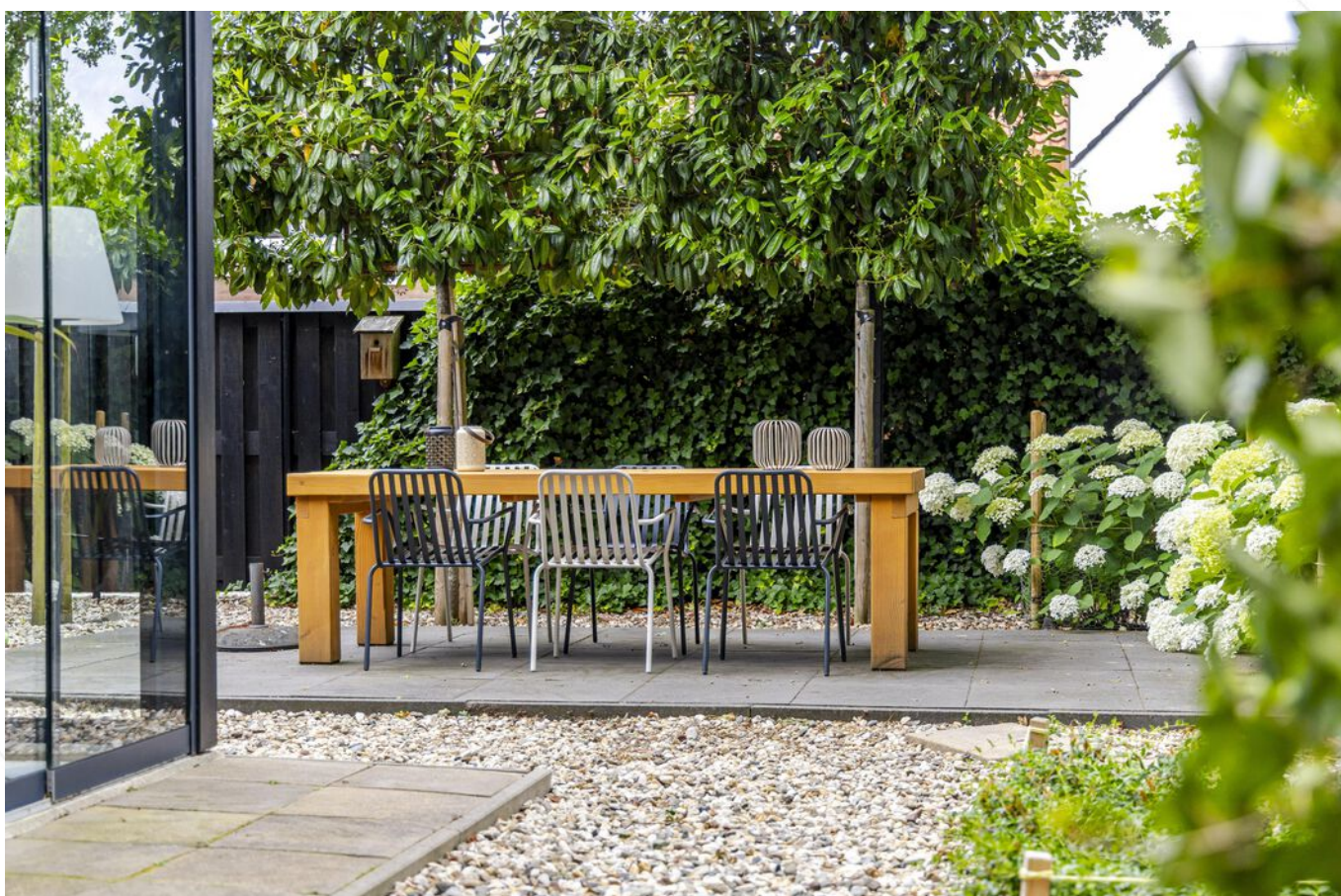








Achtertuin







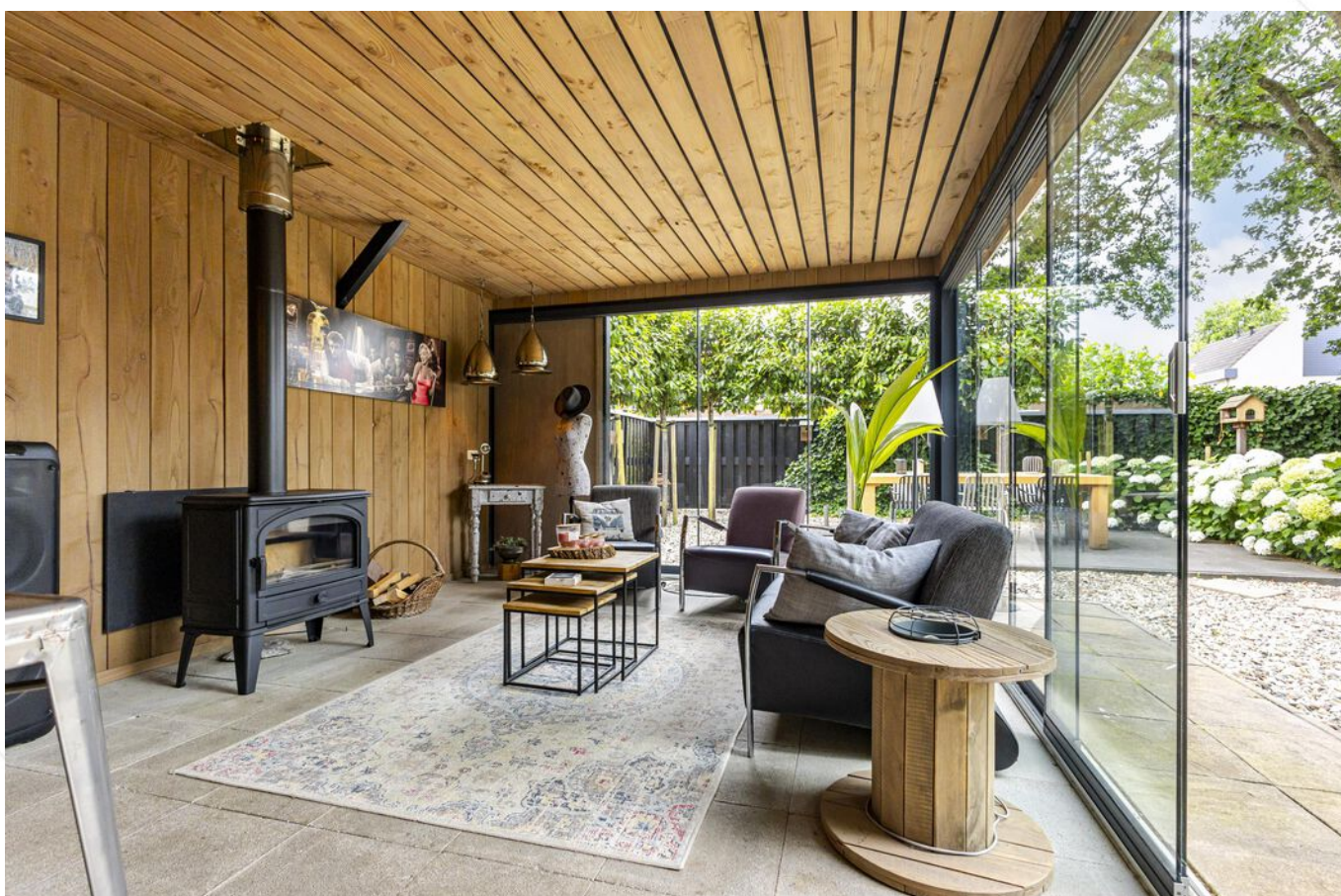


Tuinpaviljoen





Tuinpaviljoen





Garage

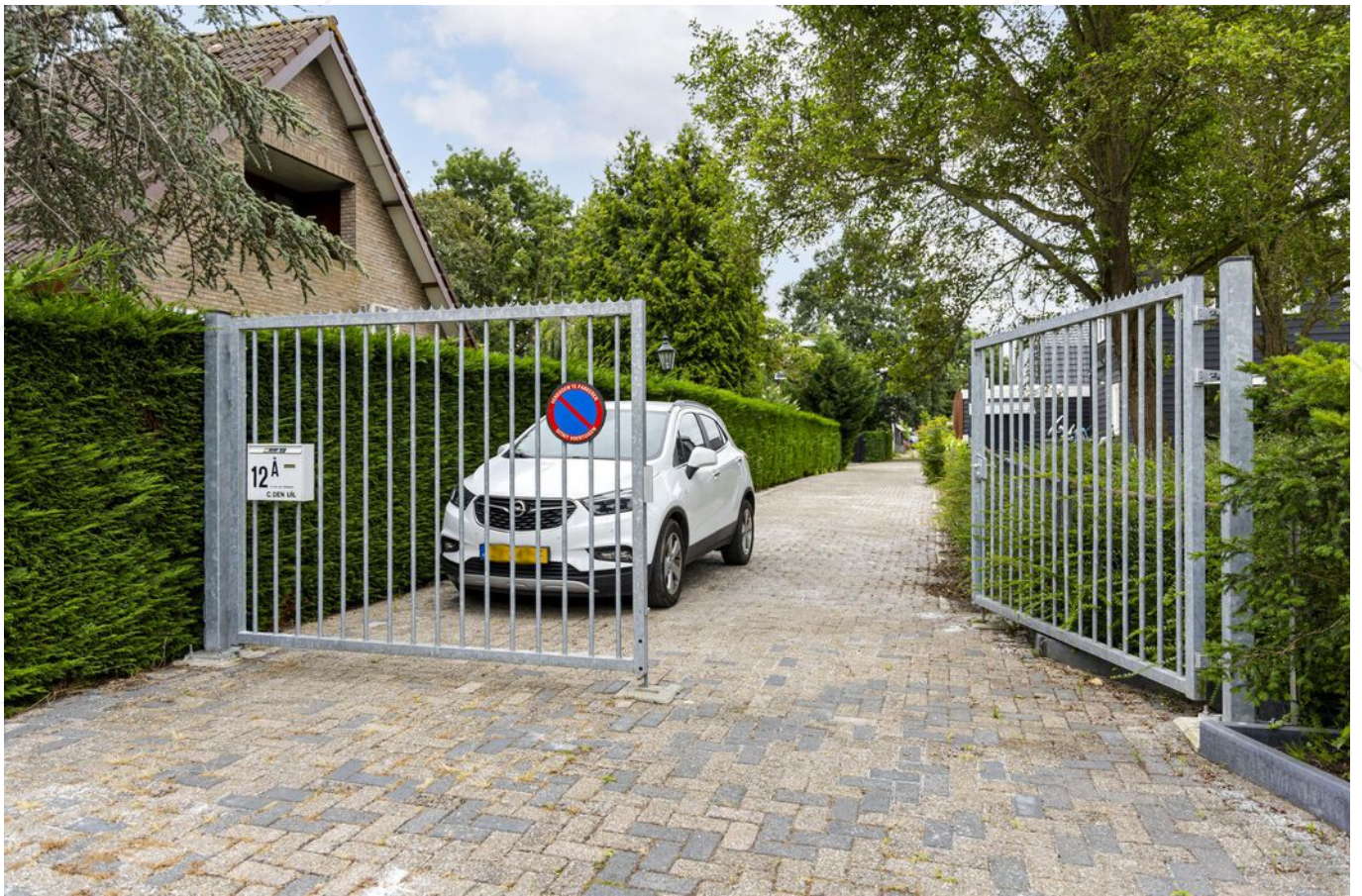






Oprit









Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
hal / entree	vloertegels + vloerverwarming	stucwerk	stucwerk	toegang tot: - meterkast - toilet - garage
toilet	vloertegels + vloerverwarming	wandtegels	stucwerk	voorzien van: - zwevend closet - fonteintje - urinoir
woonkamer	vloertegels + vloerverwarming	stucwerk	stucwerk + balkenplafond	voorzien van: - raampartijen rondom - nokhoog plafond toegang tot: - tuin - open keuken - vide + open trap
keuken	vloertegels + vloerverwarming	stucwerk	stucwerk + inbouwspots	open keuken met hoekopstelling voorzien van: - koelkast - vrieskast - (combi) magnetron - vaatwasmachine - 5-pits gaskookplaat - composiet aanrechtblad
garage	vloertegels+ vloerverwarming	stucwerk	houten delen	voorzien van: - 3x vast raam - witgoedaansluitingen - dubbele houten deur toegang tot tuin
1e VERDIEPING				
overloop+ vide	laminaat	stucwerk	balken + dakplaten	toegang tot: - 3 slaapkamers - badkamer voorzien van balustrade van gelaagd glas
slaapkamer 1	laminaat	stucwerk	balken + dakplaten	voorzien van: - C.V.-kast - knieschotbergruimte - raam in de zijgevel

Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
1e VERDIEPING (vervolg)				
slaapkamer 2	laminaat	stucwerk	stucwerk	voorzien van: - ramen rondom - deels nokhoog plafond toegang tot badkamer
slaapkamer 3	laminaat	stucwerk	balken + dakplaten	voorzien van: - nokhoog plafond - 3x vast- + 1x uitzetraam
badkamer	vloertegels	wandtegels	stucwerk + inbouwspots	voorzien van: - ligbad - douchecabine - wastafelmeubel - designradiator - 2e toilet
BUITEN				
tuin				voorzien van: - hardhouten vlonderterras - sier- en leibomen - diverse terrassen - grindpartijen - Annabelperken + borders - groene erfafscheiding - 2 x houthok/tuinkast - 50 meter lange, eigen oprit als toegang
houten tuinpaviljoen				afmeting 7.00 x 4.00 meter voorzien van: - glaspui - houtkachel - elektra- aansluiting
garage				afmeting 6.25 x 2.875 voorzien van: - dakisolatie - muurisolatie - vloerisolatie - dubbel glas
vrijstaande houten berging				afmetingen 5.70 x 2.70 meter voorzien van - elektra-aansluiting - volledig geïsoleerd

Plattegrond begane grond



Plattegrond 1e verdieping



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345 25 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 1000 Kadastrale gemeente Hardinxveld-Giessendam Sectie K Perceel 1318	kadaster 
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 5 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.	

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			
Houtkachel	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- schuifdeur kledingkast master bedroom	X		
- wandmeubel/dressoir wit aan lange wand huiskamer	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- vriezer		X	
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toilettrolhouder	X		
- fontein	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus		X	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
konijnenhokken en vogelhuisjes en de barkrukken en de accessoires in het buitenverblijf gaan ook mee.		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
tuinmeubels en vogelhuisjes en konijnenverblijven, losse bloem/planten potten , grote sierkeien . potten		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		

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.



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