



alblasserwaard
makelaars & taxateurs



Pulsstraat 2

3371 AT Hardinxveld-Giessendam

Vraagprijs: € 300.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **80 m²**

PERCEELOPPERVLAKE: **248 m²**

ENERGIELABEL: **G**

Kenmerken



Woonoppervlakte
80 m²



Inhoud
309 m³



Bouwjaar
1955



Aantal slaapkamers
3

Perceeloppervlakte	248 m ²
Externe bergruimte	6 m ² (stenen berging)
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer en 1 afzonderlijk toilet
Isolatie	gedeeltelijk dubbel glas
Verwarming	gaskachel
Warm water	geiser eigendom (defect)
Kozijnen	hout
Elektra	4 groepen
Vloeren	hout
Voorzieningen	buitenzonwering, dakraam
Kruipruimte	ja
Geheid	ja
Energielabel	G
Parkeren	parkeren op eigen terrein en parkeren in directe omgeving
Tuinligging	achtertuin, 117 m ² , noorden
Bouwkundige bijzonderheden	De woning verkeert bouwkundig in verouderde staat en vraagt om de nodige aandacht en renovatie

Algemene omschrijving

Aan een kluswoning zitten heel veel voordelen en weet je waarom? Ze zijn betaalbaar en je kunt alles naar eigen wens en smaak maken. Het proces van je droomwoning realiseren haalt het beste in je naar boven en vervult je met trots.

Wij bieden jou deze hoekwoning uit 1955 aan, die jou uitnodigt voor deze uitdaging.

Deze woning biedt een basis én een perceel vol kansen. Met een perceel van maar liefst 248 m² heb je alle ruimte om jouw woonwensen werkelijkheid te maken. Dankzij de ligging op de hoek beschik je bovendien over een royale tuin rondom de woning én parkeergelegenheid voor minimaal twee auto's op eigen terrein. Altijd al gedroomd van een eigen garage, hobbyruimte of werkplaats? Op eigen grond is daar volop ruimte voor!

De woning beschikt over een praktische indeling met een woonkamer, keuken, 3 slaapkamers, badkamer en een zolderverdieping.

Vanuit de woning loop je zó de Buitendams op met daarachter het centrum met diverse winkels en dagelijkse voorzieningen. Alles binnen handbereik! Óf trek de Alblasserwaard in, waar het halen van 'een frisse neus' eenvoudig is.

Zie jij de mogelijkheden al voor je? Trek je werkhandschoenen aan, maak een goed verbouwplan en kom deze woning bekijken. Pak jij deze kans?





Woonkamer





Woonkamer





Hal/entree



Toilet

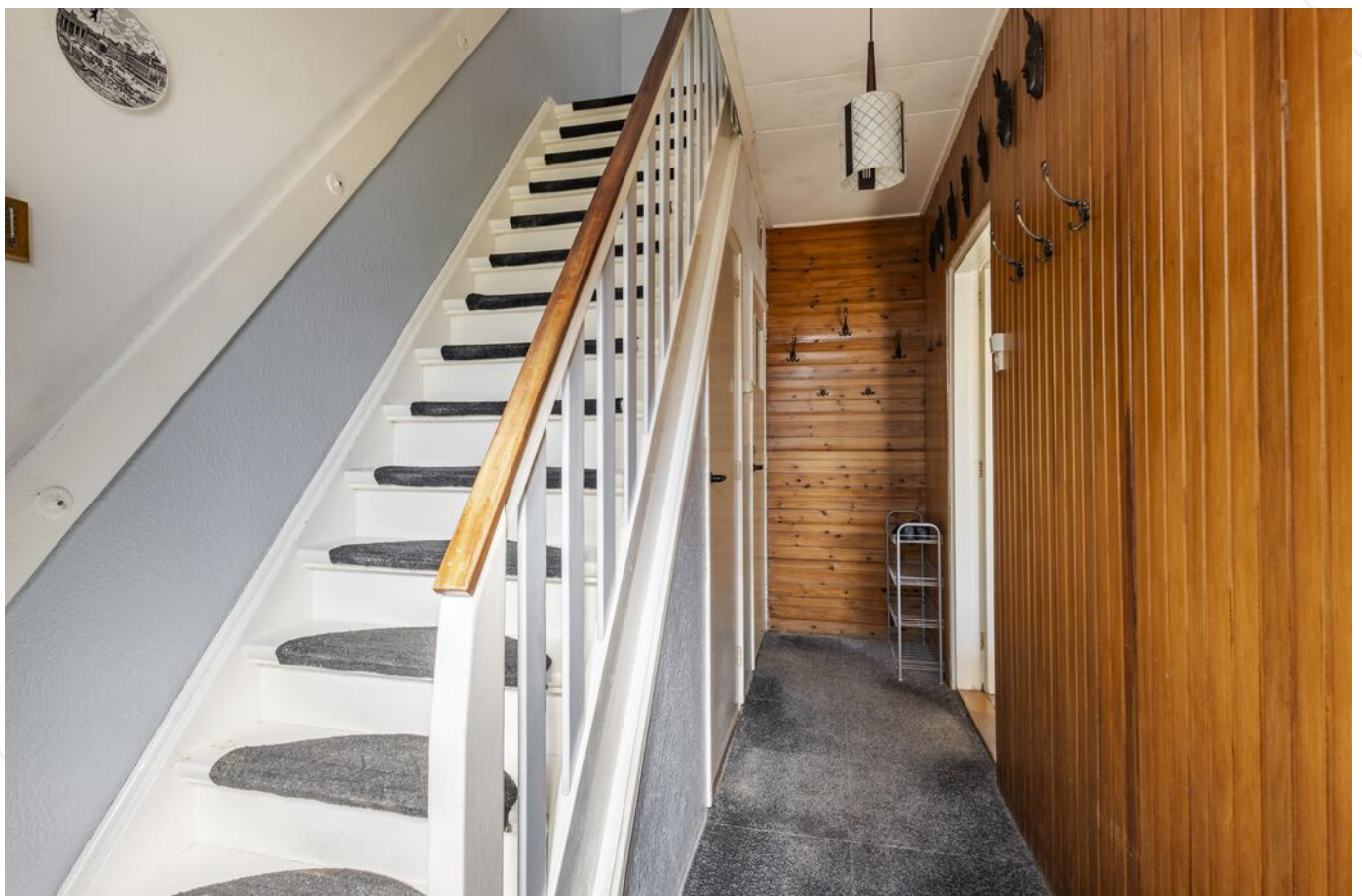


Woonkamer



Keuken





Hal/entree



Slaapkamer 1





Slaapkamer 2

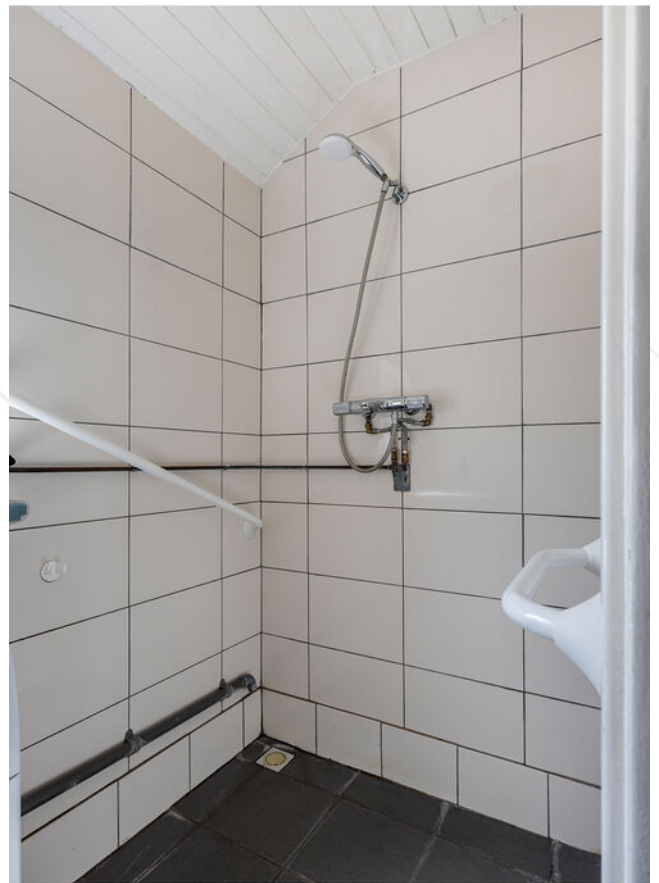




Slaapkamer 3



Overloop 1e verdieping



Badkamer





Zolder



Achtertuin



Achtertuint



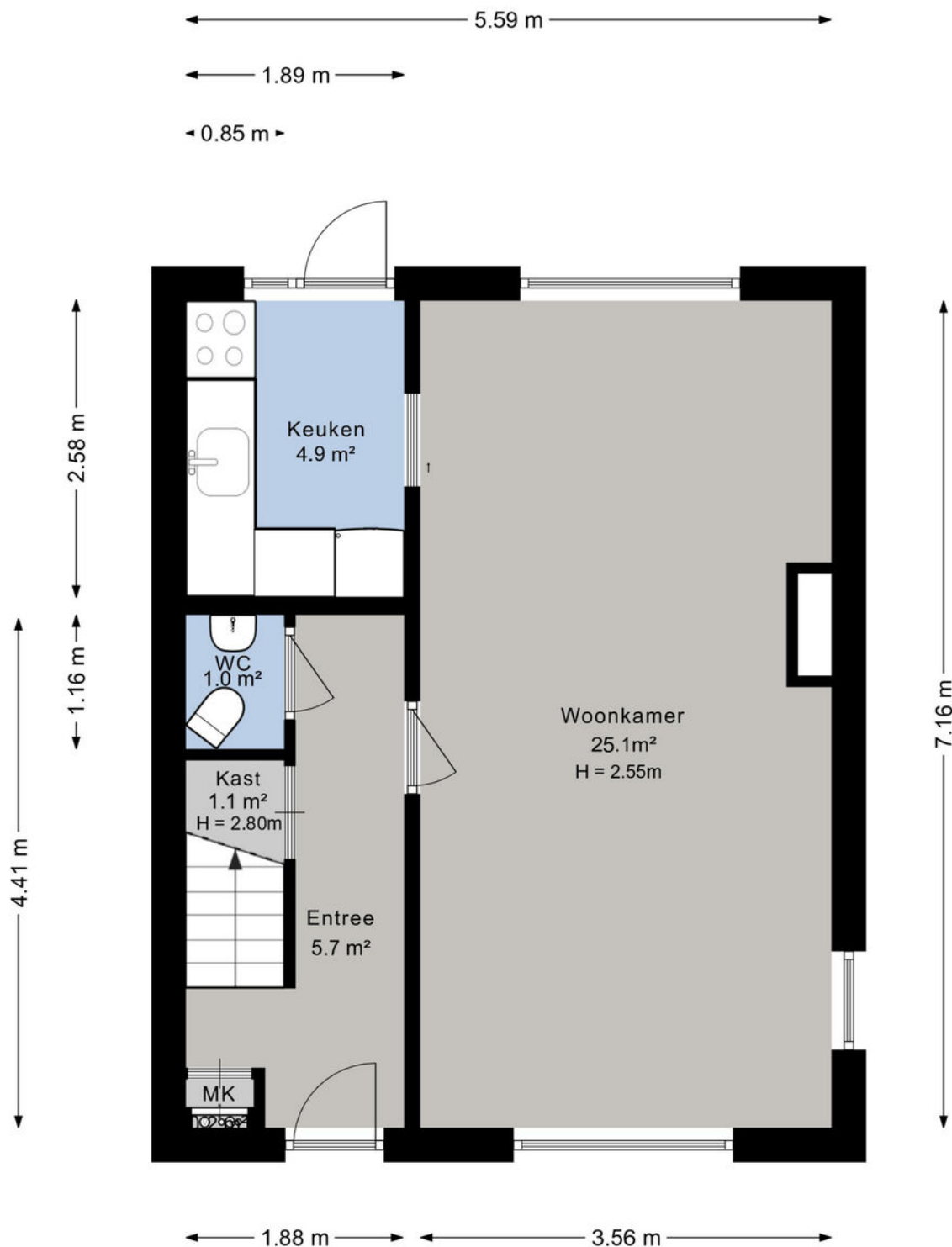
Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
hal / entree	tapijt	houten delen / sauswerk	zachtboard	Toegang tot: - meterkast - trapopgang 1e verdieping - kast - toilet
toilet	vloertegels	wandtegels / sauswerk	houten delen	voorzien van: - closet - fonteintje
woonkamer	tapijt	behang	houten delen	voorzien van: - gaskachel - zijraam toegang tot: - keuken
keuken	vinyl	tegels/behang	houten delen	gesloten keuken voorzien van: - koelkast - vriezer - afzuigkap - oven - gasfornuis - geiser (defect) toegang tot: - achtertuin
1e VERDIEPING				
overloop	tapijttegels	sauswerk	zachtboard	toegang tot: - 3 slaapkamers - badkamer - vliering
slaapkamer 1	tapijttegels	behang	zachtboard	gelegen aan de voorzijde voorzien van: - vaste kast
slaapkamer 2	vinyl	vliesbehang	zachtboard	gelegen aan de achterzijde voorzien van: - vaste kast
slaapkamer 3	tapijt	behang	zachtboard	gelegen aan de achterzijde
badkamer	vloertegels	wandtegels	houten delen	voorzien van: - douche - wasmachine aansluiting

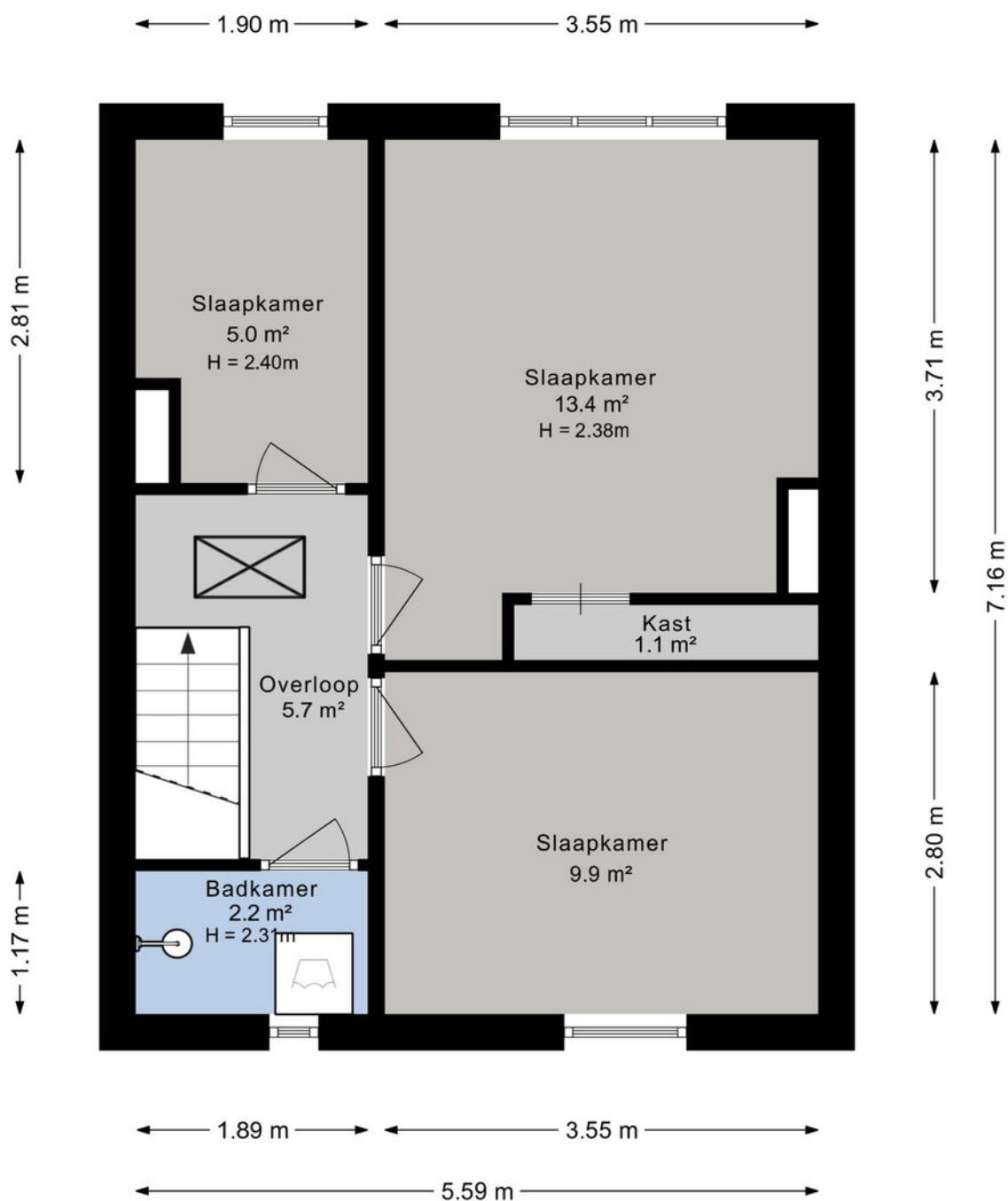
Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
2e VERDIEPING				
zolder				bereikbaar via vlizotrap, voorzien van: - dakraam - nokhoogte 151 cm
BUITEN				
tuin				voorzien van: - berging - groen beplanting - parkeerplaats voor meerdere auto's
stenen berging				voorzien van: - elektra (verkeert in bouwkundig slechte staat)

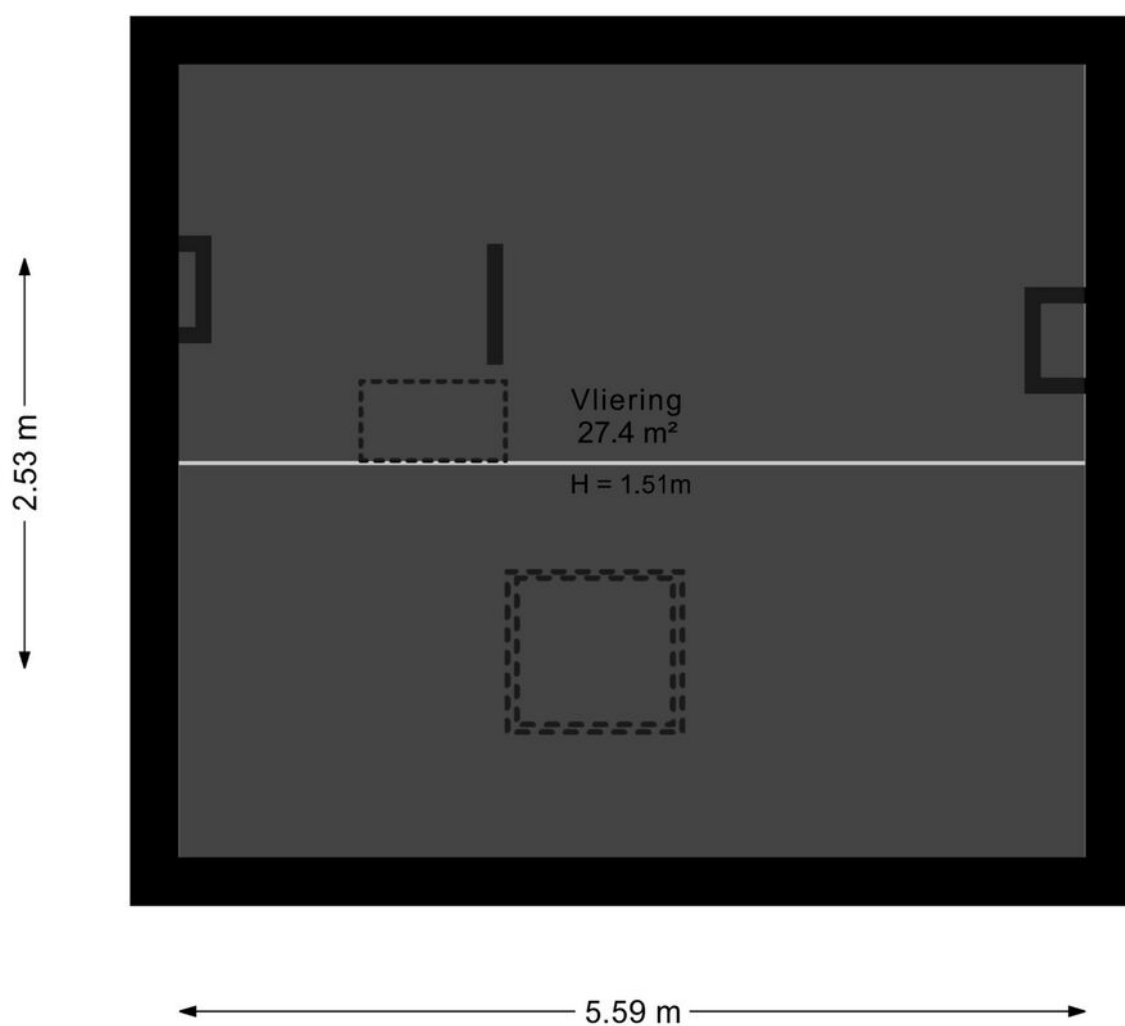
Plattegrond begane grond



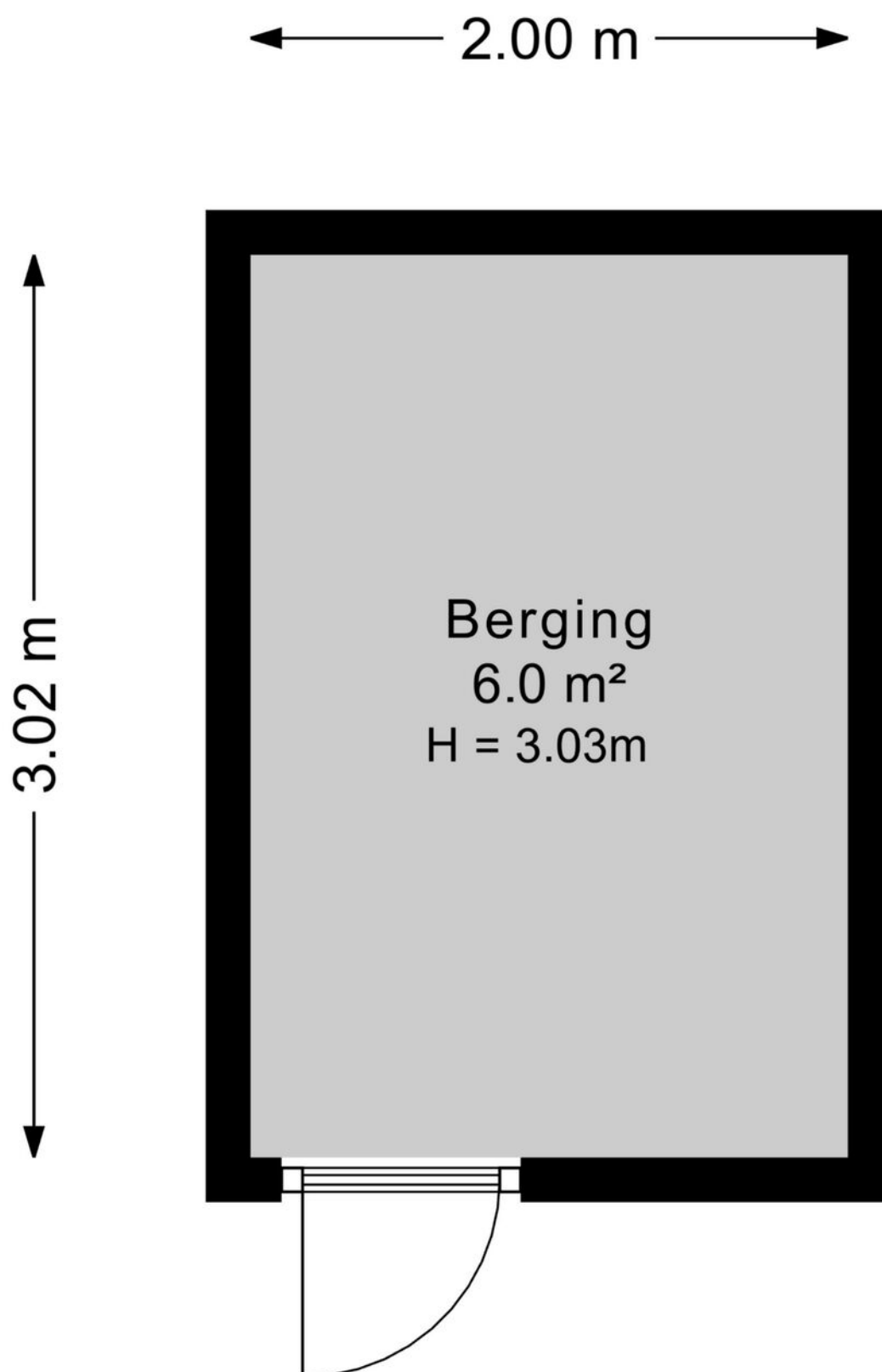
Plattegrond 1e verdieping



Plattegrond 2e verdieping



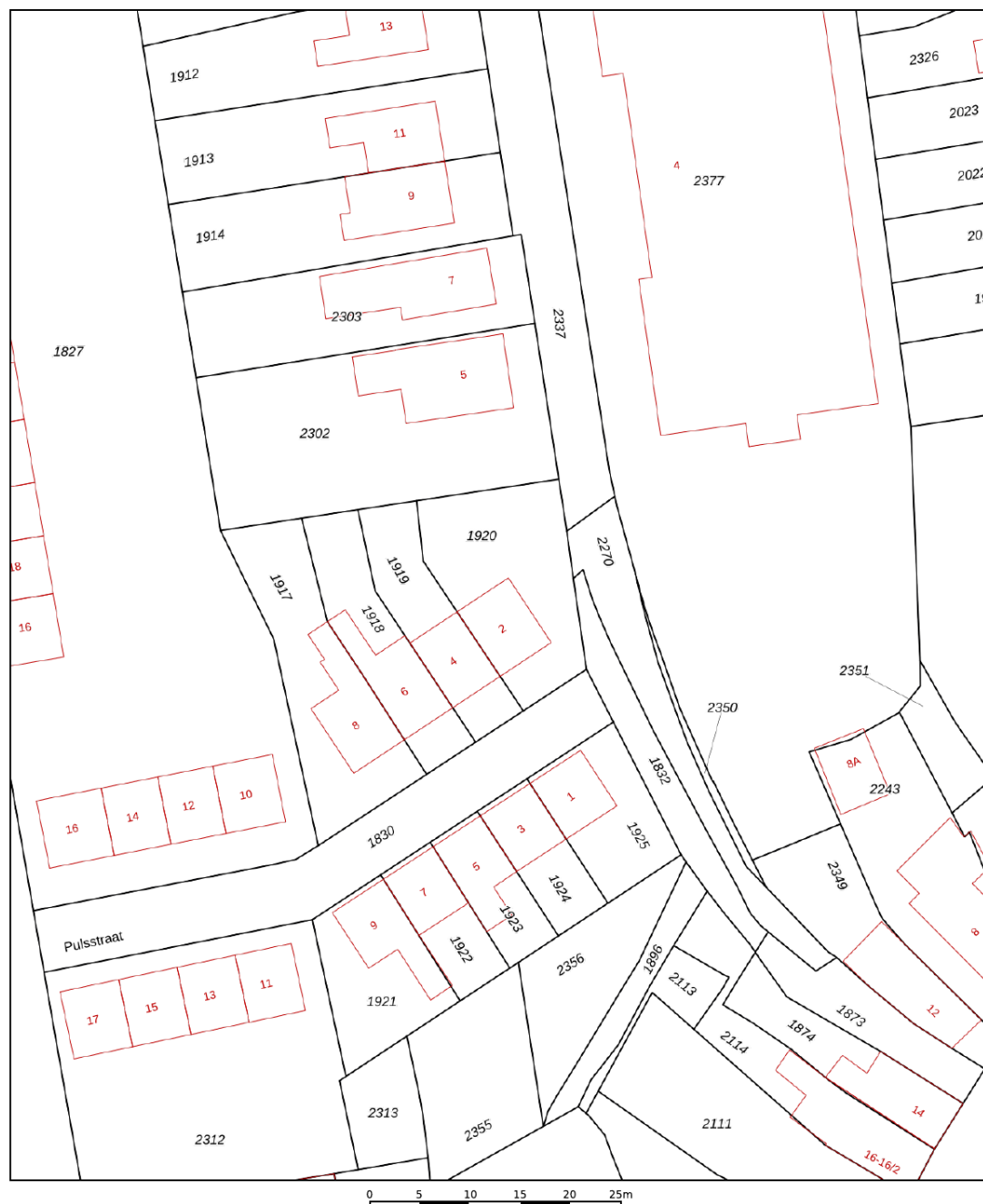
Plattegrond berging



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 10 juni 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Hardinxveld-Giessendam

Sectie

Perceel

Perceel

Aan dit uittreksel
De Dienst van

De Dienst v
eigendoms

eigendoms

111

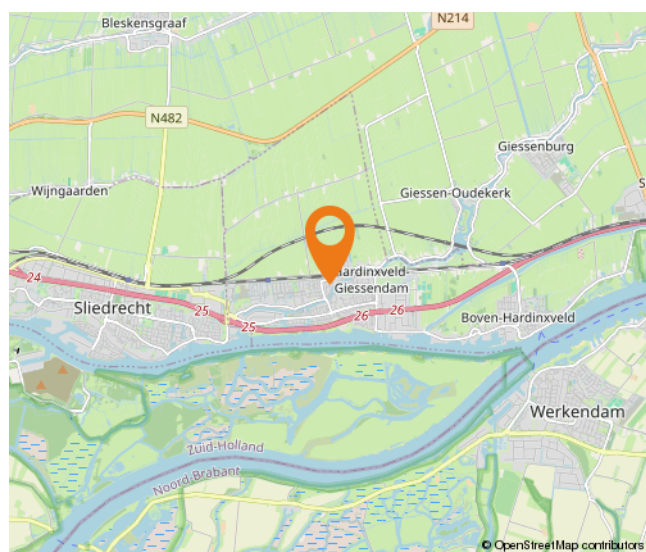
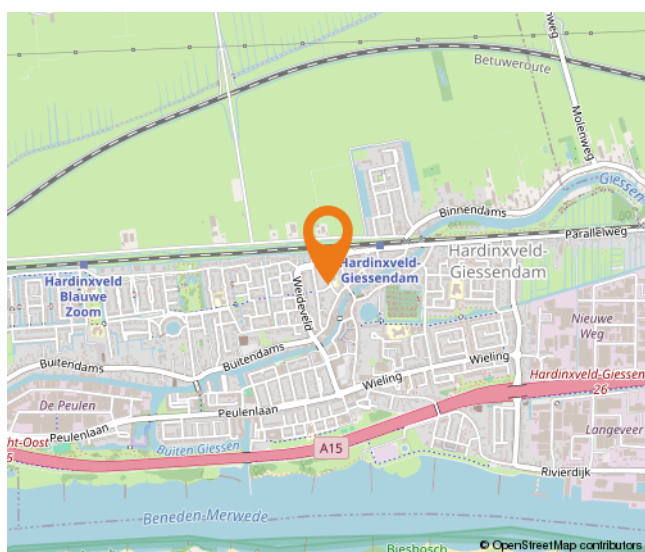
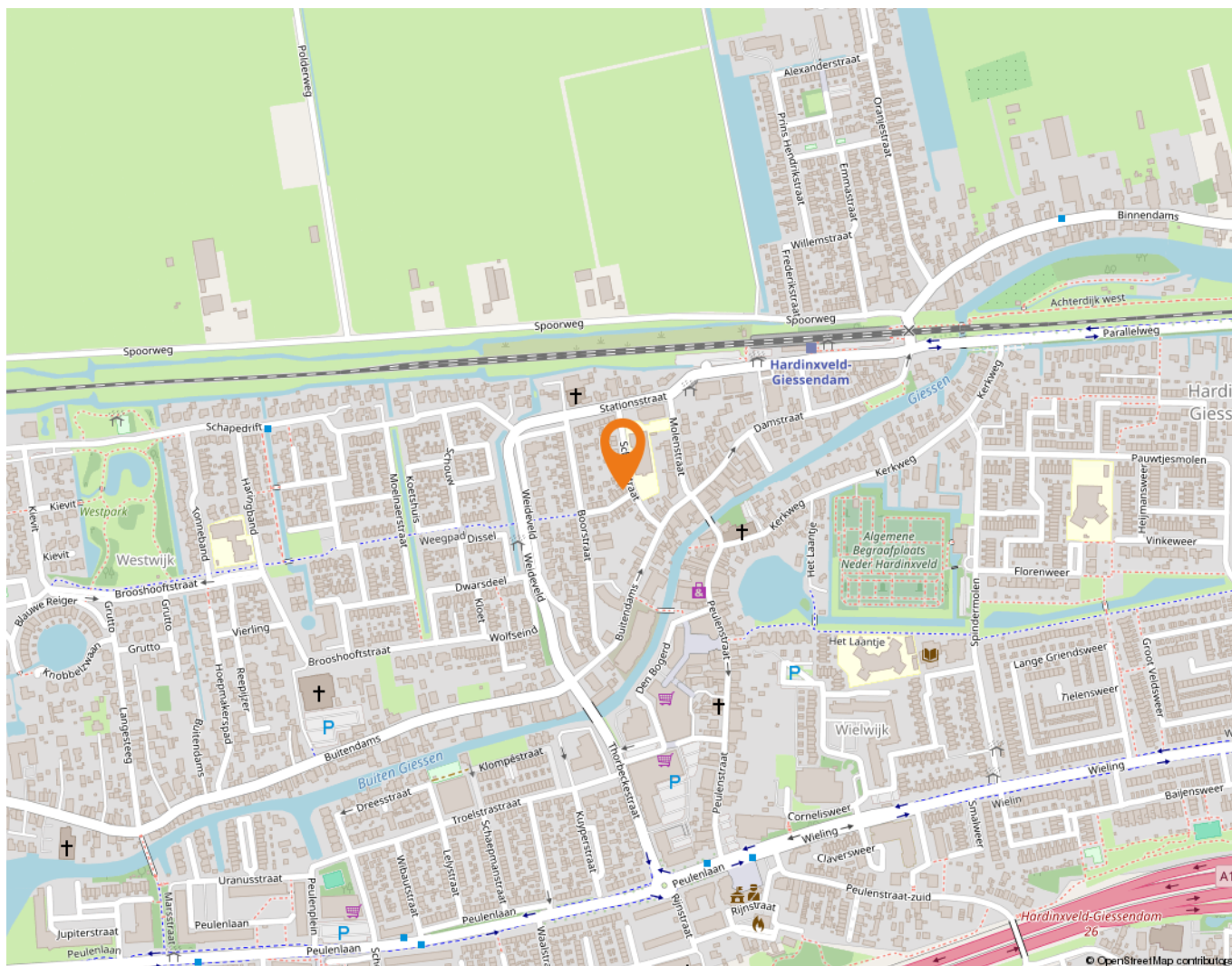
alblas.

ambas.

kadaster



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			
(Gas)kachels	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Vaste kasten 1e verdieping	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- Vriezer berging	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- douche (cabine/scherf)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- geiser	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	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