



alblasserwaard
makelaars & taxateurs



Rembrandtstraat 70

3372 XN Hardinxveld-Giessendam

Vraagprijs: € 495.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **116 m²**

PERCEELOPPERVLAKE: **317 m²**

ENERGIELABEL: **C**

Kenmerken



Woonoppervlakte
116 m²



Inhoud
471 m³



Bouwjaar
1969



Aantal slaapkamers
3

Perceeloppervlakte	317 m ²
Externe bergruimte	21 m ² (schuur/garage)
Overige inpandige ruimte	10 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	4 m ²
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer en 1 afzonderlijk toilet
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Verwarming + warm water	c.v.-ketel Intergas HRE uit 2017
Kozijnen	deels hout, deels beton (keuken, bijkeuken en badkamer)
Elektra	10 groepen, 2 aardlekschakelaars
Vloeren	hout
Voorzieningen	buitenzonwering, dakraam
Kruipruimte	ja
Geheid	ja
Energie label	C
Parkeren	openbaar parkeren
Tuinligging	achtertuin, 145 m ² , oost

Royale woonkeuken

Aan de rand van het sfeervolle Boven-Hardinxveld staat deze uitstekend onderhouden 2-1-kapwoning met vrijstaande garage/schuur op een verrassend ruim perceel. Dankzij een degelijk uitgevoerde uitbouw is op de begane grond een royale woonkeuken én een comfortabele badkamer gerealiseerd, waardoor de woning optimaal geschikt is voor jarenlang woonplezier. Bovendien biedt het ruime perceel volop mogelijkheden om de woning in de toekomst nog verder uit te breiden.

Met een woonoppervlakte van circa 116 m², een fraai aangelegde groene tuin en een uitstekende staat van onderhoud is dit een woning waar je direct kunt genieten. Op korte afstand van de rivier de Merwede woon je in een rustige, waterrijke omgeving waar een wandeling of fietstocht over de dijk altijd binnen handbereik is. Tegelijkertijd bevinden winkels, scholen en andere dagelijkse voorzieningen zich op korte afstand.

Via de verzorgde voortuin bereik je de ruime ontvangsthal. Vanuit hier heb je toegang tot de sfeervolle woonkamer, de royale woonkeuken, de praktische bijkeuken met wasmachineaansluiting en cv-opstelling, het toilet, de badkamer, de trap naar de verdieping én de achtertuin. De slimme indeling en de royale leefruimtes maken deze woning verrassend comfortabel.



Achtertuin

Rivier de Merwede

De fraai aangelegde achtertuin vormt een heerlijke plek om in alle rust van het buitenleven te genieten. Sierlijke plantenborders, groene hagen, volwassen beplanting en een druivenstruik zorgen voor veel privacy en een sfeervolle uitstraling. Achter in de tuin staat een ruime vrijstaande garage/schuur met overkapping. Deze is voorzien van elektra, water, een praktische vloering en openslaande deuren in de zijgevel, waardoor de ruimte uitstekend geschikt is als garage, hobbyruimte, werkplaats of extra bergruimte.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie comfortabele slaapkamers. Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping, die momenteel dienstdoet als bergzolder. Met het plaatsen van een dakkapel of een nokverhoging is hier eenvoudig een volwaardige extra slaapkamer, thuiswerkplek of hobbyruimte te realiseren.

Een fijne gezinswoning op een prachtige locatie, waar rust, ruimte en de nabijheid van de Rivier de Merwede samenkomen. Ben je op zoek naar een woning met karakter én toekomstmogelijkheden? Dan is dit zeker een bezichtiging waard.



Keuken



Woonkamer





Woonkamer





Woonkamer





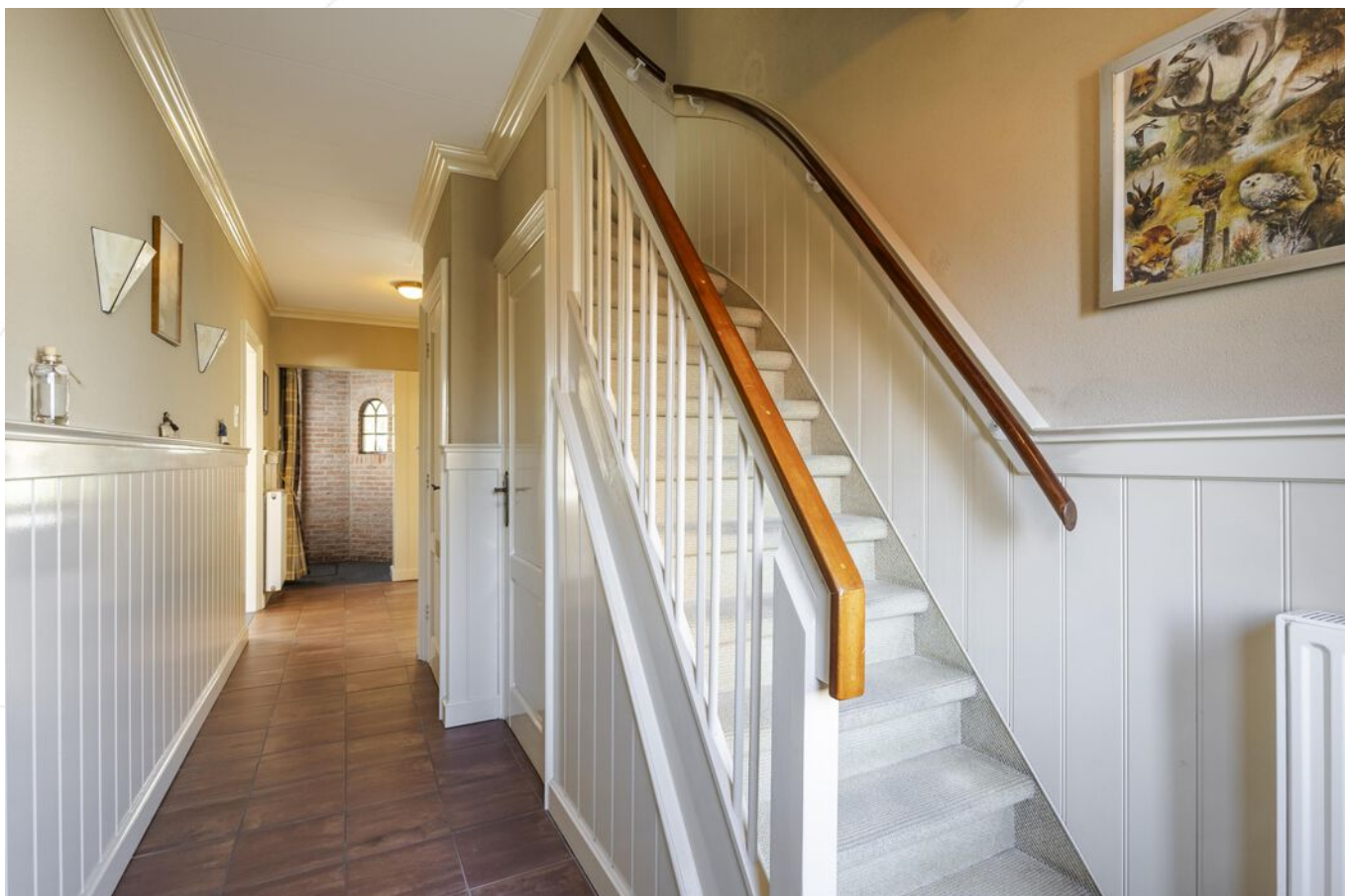
Keuken



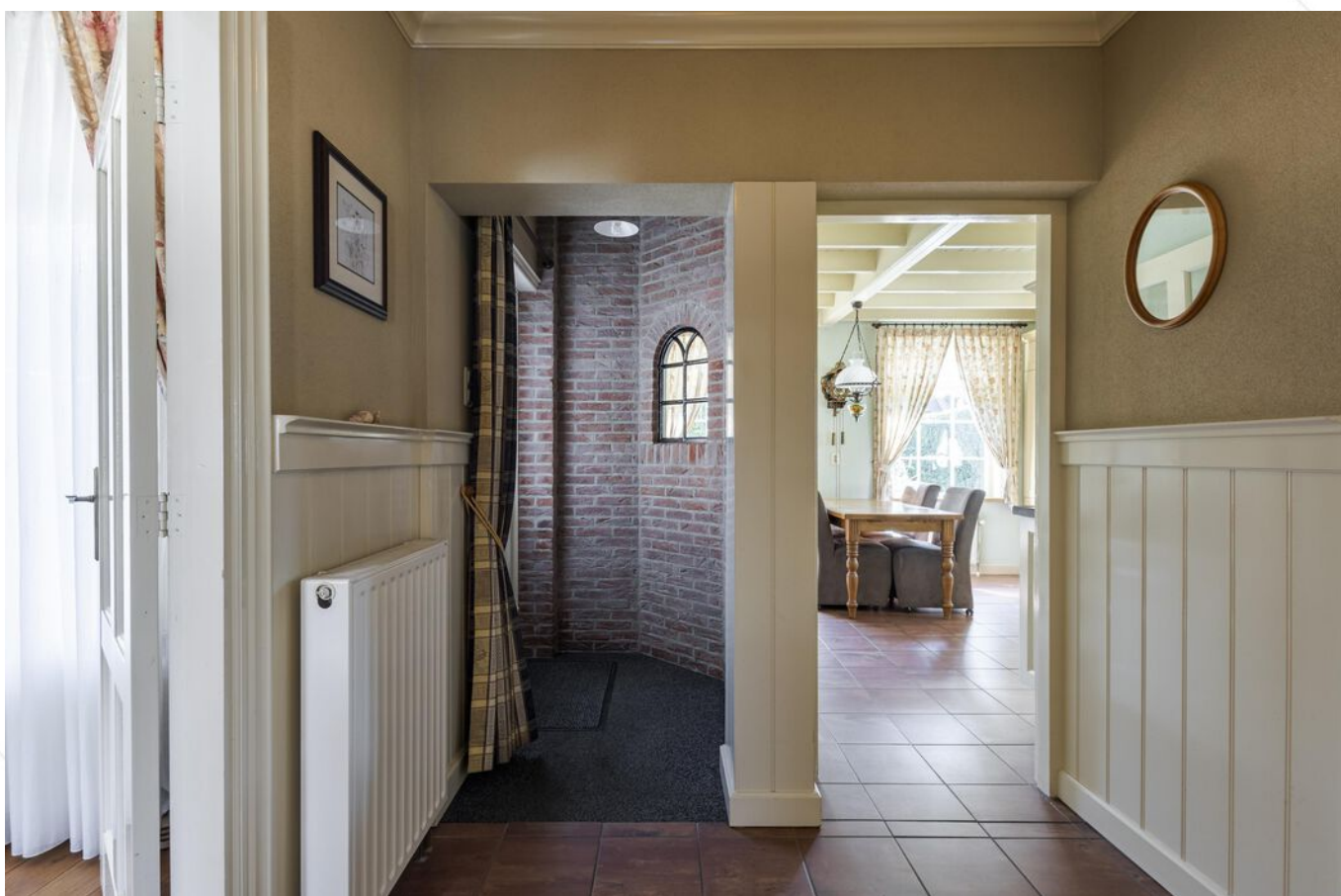


Keuken



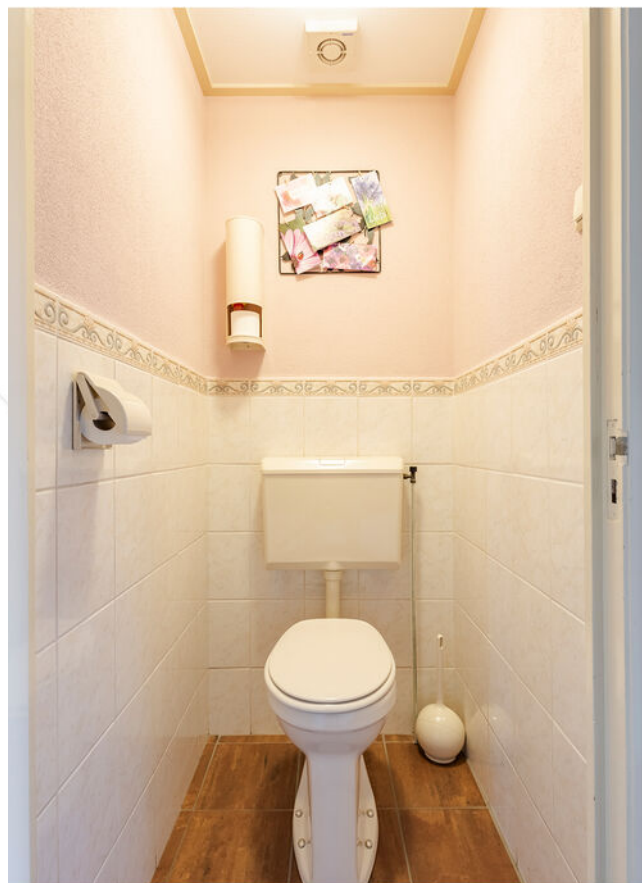


Hal/entree





Hal/entree



Toilet



Bijkeuken



Bijkeuken



Badkamer



Badkamer



Overloop 1e verdieping



Slaapkamer 1





Slaapkamer 2





Slaapkamer 3





Zolder



Achertuin



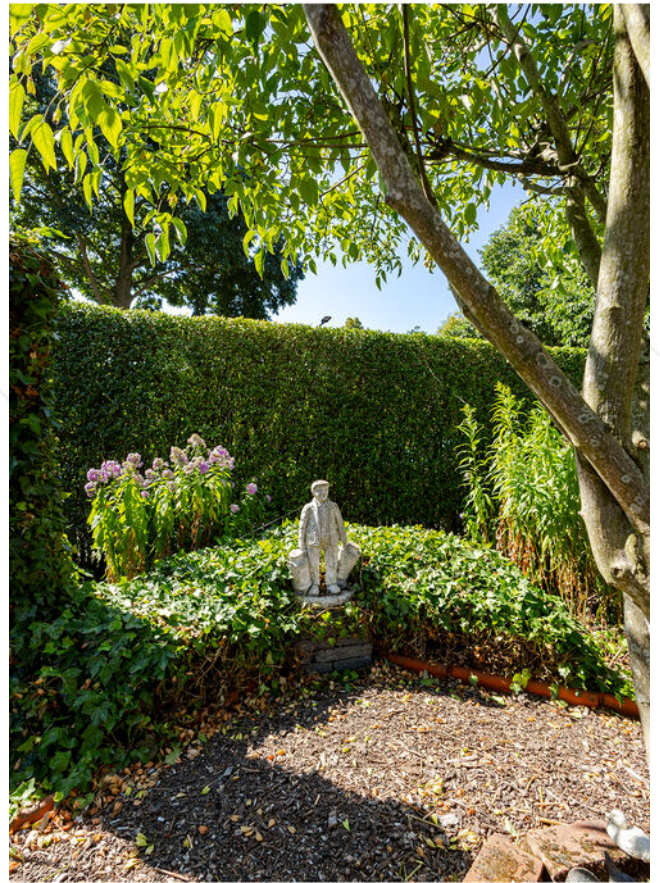
Achtertuint







Schuur /garage met overkapping









Omgeving





Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
hal / entree	vloertegels	lambrisering + spachtelputz	gipsplafond	toegang tot: - keuken - woonkamer - tuin - bijkeuken/wasruimte - vaste kast - toilet - kelderkast - meterkast
toilet	vloertegels	wandtegels + spachtelputz	gipsplafond	voorzien van: - duoblok toilet
woonkamer	houten vloer	spachtelputz	gipsplafond	voorzien van: - vast raam in voorgevel v.v. screen - vaste kast - sierkachel - vast raam in achtergevel v.v. screen
keuken	vloertegels	spachtelputz	houten balken + houten delen	Maatwerk, ambachtelijke hoekopstelling voorzien van: - koelkast - vaatwasser - afzuigkap - oven - gasfornuis (4 pits) - 2x raam in achtergevel v.v. luiken - 1x raam in zijgevel
bijkeuken	vloertegels	wandtegels	gipsplafond	voorzien van: - keukenblok met wasbak - wasmachine + droger aansluiting - CV installatie - 1x vast raam in zijgevel - vriezer toegang tot: - badkamer
badkamer	vloertegels	wandtegels	kunststof delen	voorzien van: - douche - wasbak
1e VERDIEPING				
overloop	laminaat	spachtelputz	gipsplafond	toegang tot: - 3 slaapkamers - trapopgang 2e verdieping voorzien van: - wasbak - 1x uitzetraam in voorgevel v.v. screen - 1x vast raam in zijgevel
slaapkamer 1	laminaat	stucwerk	gipsplafond	voorzien van: - 2x uitzetraam + screens - 1x kantelraam

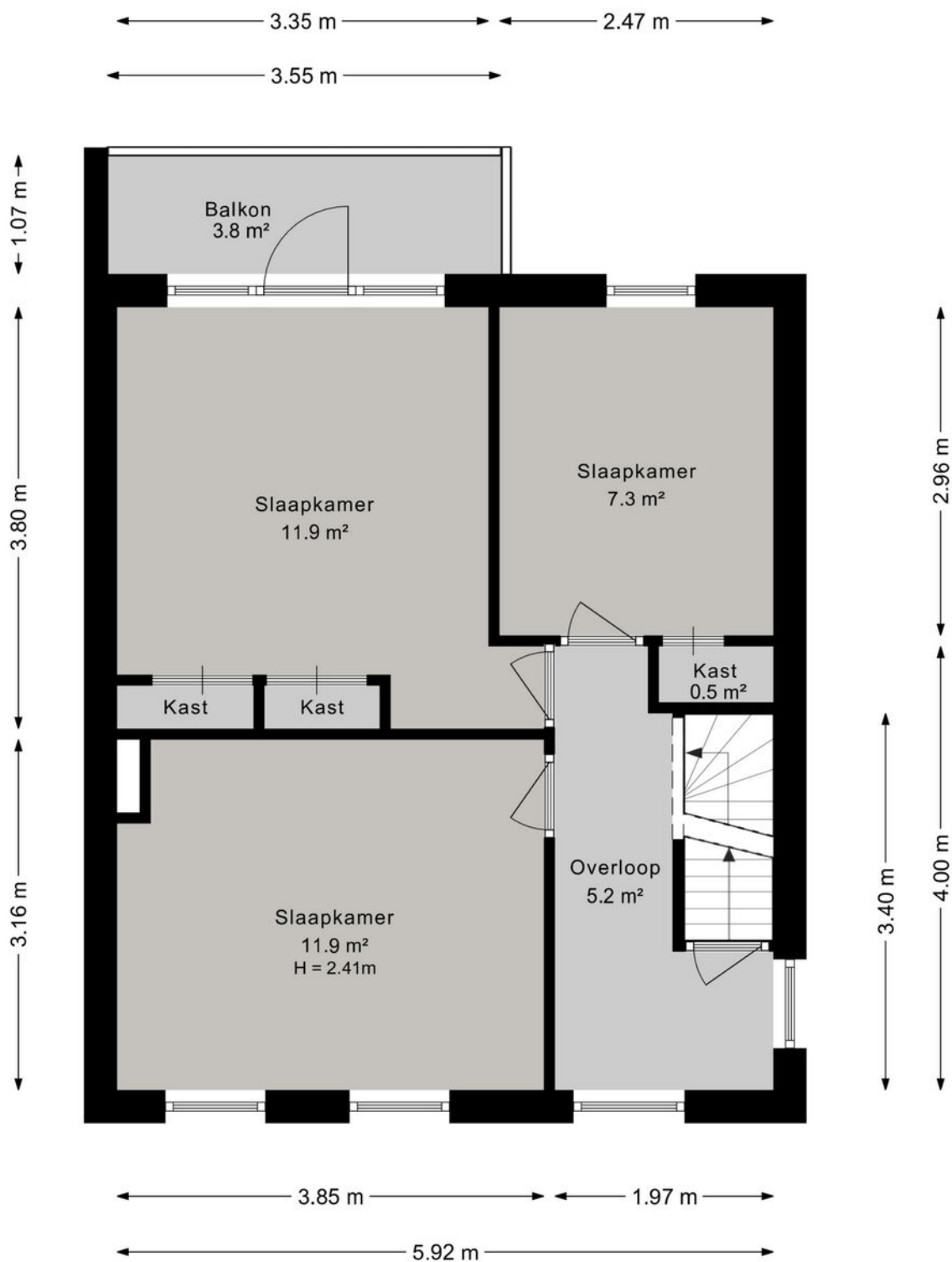
Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
VERVOLG 1e VERDIEPING				
slaapkamer 3	laminaat	stucwerk	gipsplafond	voorzien van: - 1x uitzetraam v.v. screen - vaste kast
2e VERDIEPING				
zolder	tapijt	stucwerk	gips	voorzien van: - dakraam
BUITEN				
voortuin				voorzien van: - grindwerk - plantenborders - boom
achtertuin				voorzien van: - uitvalschermer - terras - sierstraatwerk - plantenborders - sierboom - heggen - druivenstruik - schuur met overkapping
houten berging / garage				voorzien van: - wasbak - wateraansluiting - werkbank - bergzolder - elektra

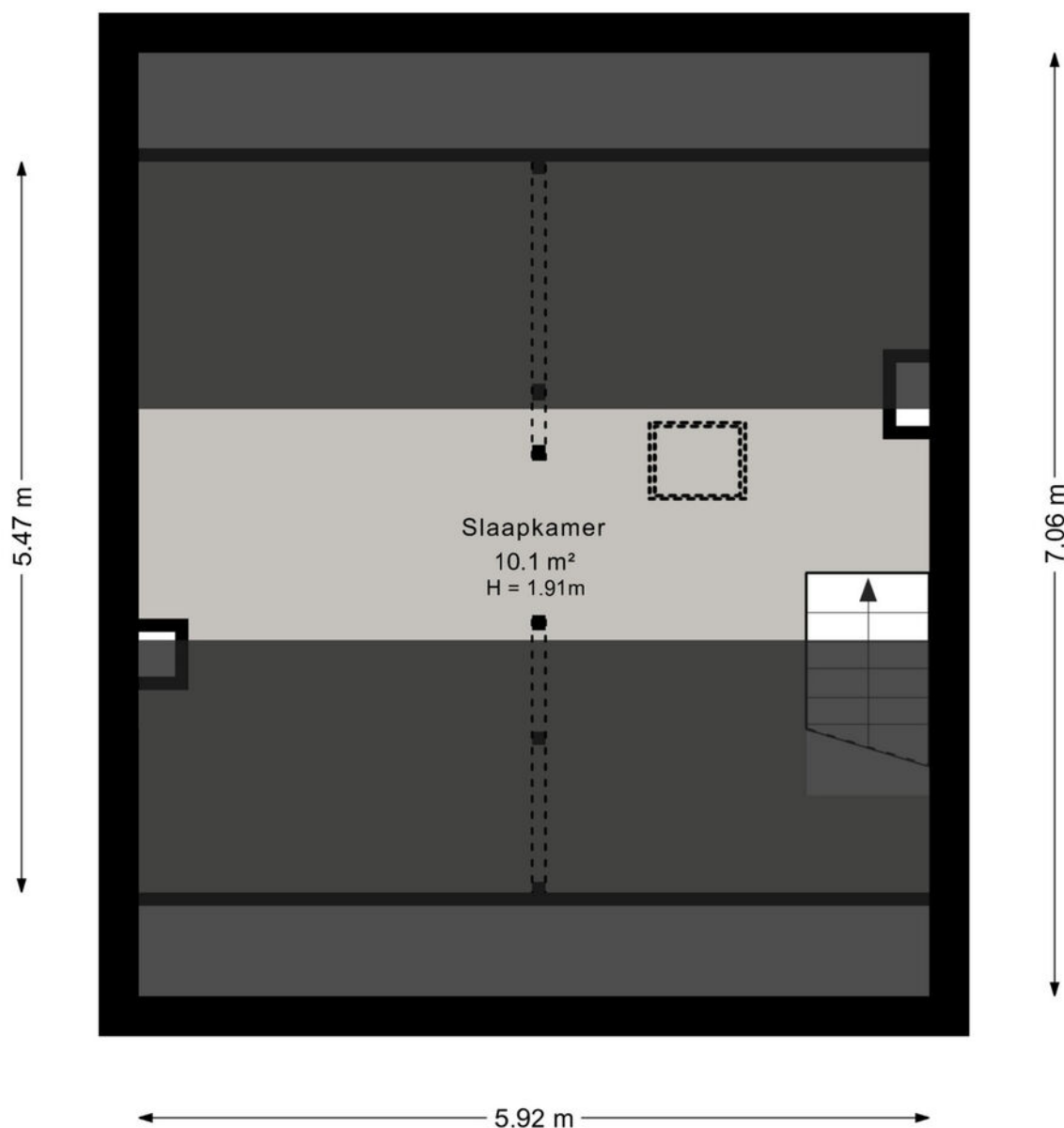
Plattegrond begane grond



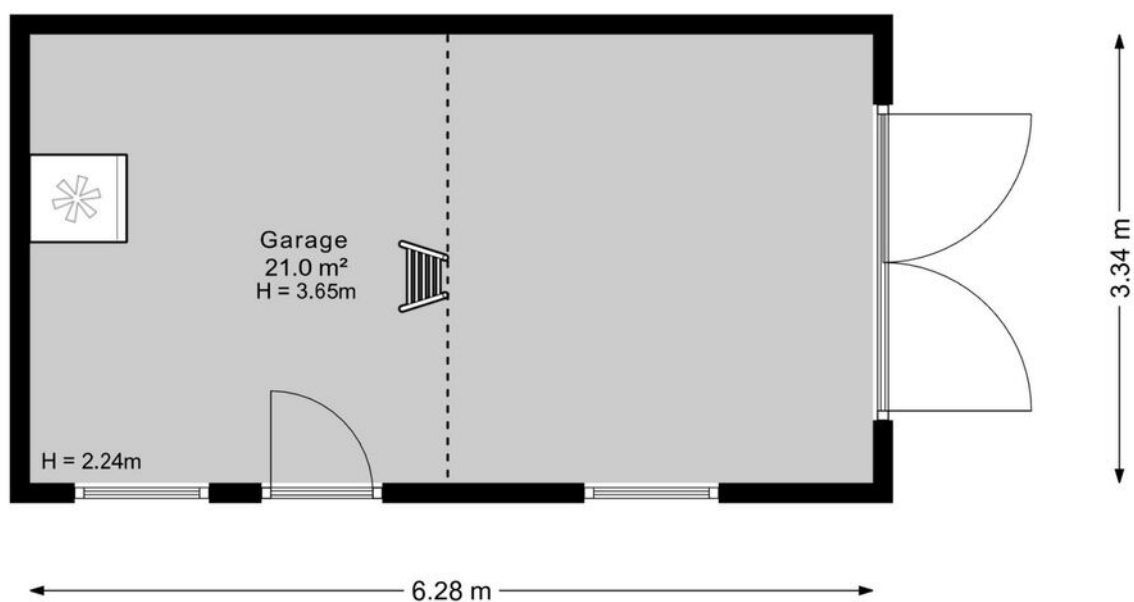
Plattegrond 1e verdieping



Plattegrond 2e verdieping



Plattegrond schuur/garage



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

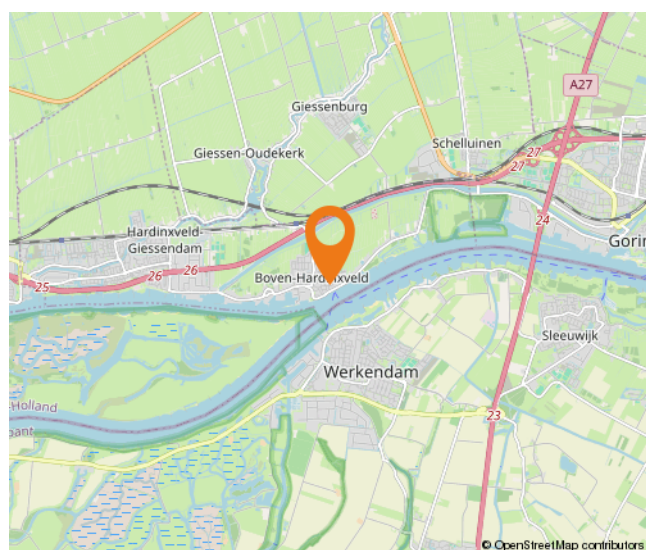
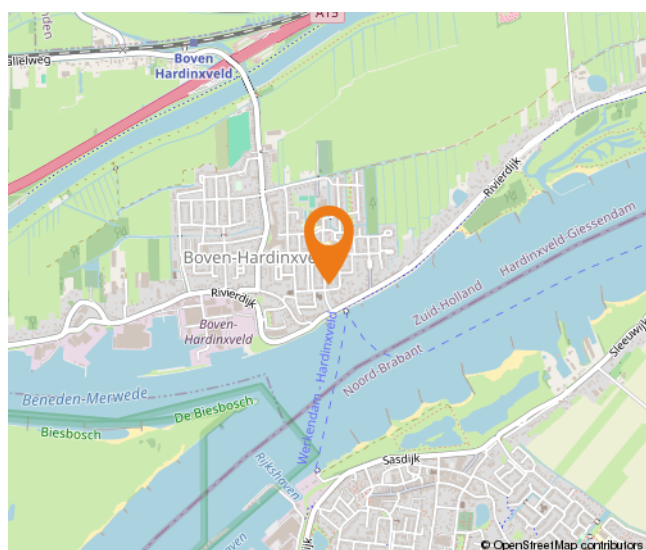
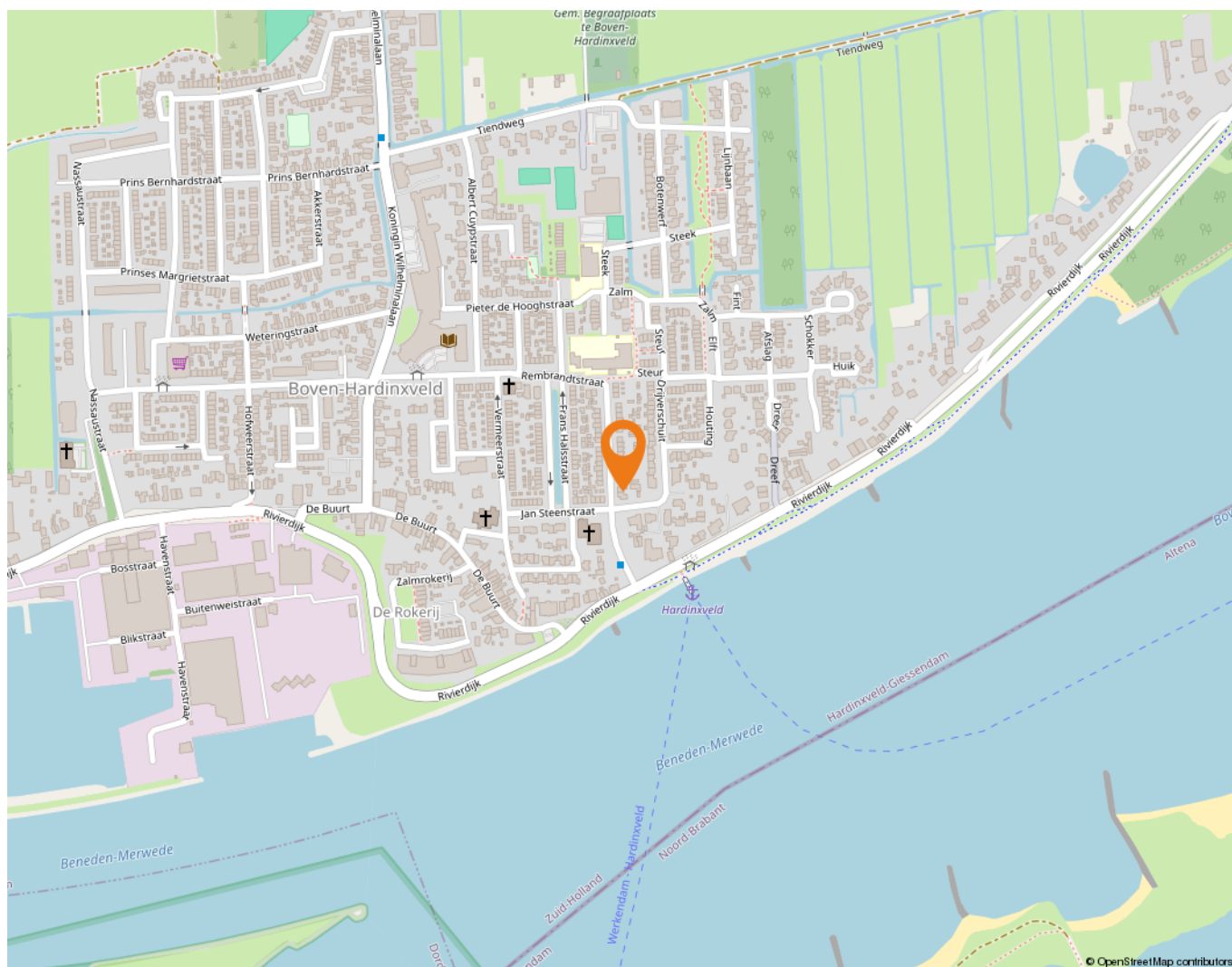


12345 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Hardinxveld-Giessendam Sectie C Perceel 2823	kadaster 
---	--	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 2 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



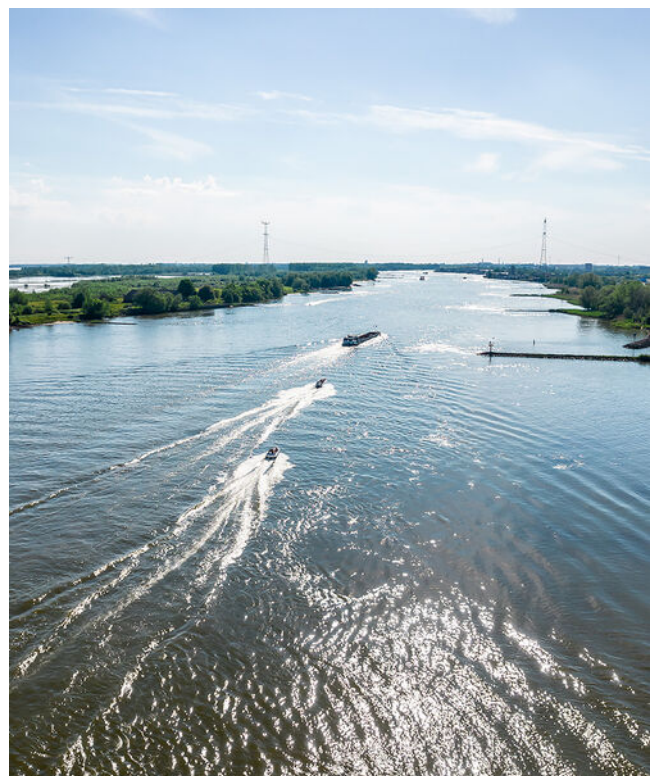
Wonen in Boven-Hardinxveld

In Boven-Hardinxveld, gelegen aan de zuidkant van Hardinxveld-Giessendam, komt het beste van twee werelden samen. Namelijk rustig wonen in een omgeving met allerlei voorzieningen en zeker niet onbelangrijk: de geneugten van het water.

Op korte afstand van de meeste straten in Boven-Hardinxveld is de Rivierdijk te vinden. Een niet te missen dijk: pal aan de Merwede, ideaal om langs te wandelen of te fietsen. Wat is er nu heerlijker dan je huis uit lopen en even een frisse neus te halen aan de waterkant? Wie kiest voor wonen in Boven-Hardinxveld, kan er zeker van zijn dat genieten van het water letterlijk binnen handbereik ligt. Rust even uit op een bankje of neem de veerpont naar Gorinchem of Werkendam, die vertrekt vanaf de Rivierdijk. Wie met de trein wil reizen, kan dat doen via station Boven-Hardinxveld.

Er zijn diverse basisscholen te vinden in Boven-Hardinxveld, zoals De Regenboog en de Merwedeschool. Daarnaast is er op twee locaties een kinderopvang te vinden en er is een peuterspeelzaal. Buiten de schooltijden om hoeven kinderen zich in deze wijk zeker niet te vervelen. Zo kunnen zij terecht bij de diverse speeltuinen die Boven-Hardinxveld rijk is.

Ook andere voorzieningen zitten op een steenworp afstand, zoals een verpleeghuis, een apotheek, een partycentrum, een fysiotherapeut, een bibliotheek, diverse kerken en een korfbalvereniging. Wie wat inkopen wil doen, hoeft niet ver te reizen. In Boven-Hardinxveld zijn namelijk diverse winkels en bedrijven te vinden – van een supermarkt en een cafetaria tot en met een bakker en een autobedrijf. Bijvoorbeeld op De Buurt, dat niet alleen gezellig klinkt, maar het ook is. Er zijn sfeervolle winkels zoals een cadeauwinkel en een woonwinkel te vinden die uitnodigen tot lekker rondstruinen. En dat in eigen dorp. Sterker nog: in de eigen buurt!



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren			X
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Inbouwkast incl legplanken	X		
- Losse kasten			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- planket	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
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