



alblasserwaard
makelaars & taxateurs



Groninger Kroon 5

3371 NJ Hardinxveld-Giessendam

Vraagprijs: € 450.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **96 m²**

PERCEELOPPERVLAKTE: **108 m²**

ENERGIELABEL: **A**

Kenmerken



Woonoppervlakte
97 m²



Inhoud
348 m³



Bouwjaar
2019



Aantal slaapkamers
3

Perceeloppervlakte	108 m ²
Externe bergruimte	6 m ²
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer en 1 afzonderlijk toilet
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie
Verwarming	vloerverwarming begane grond door lucht warmtepomp , elektrische verwarming
Warm water	lucht warmtepomp, elektrisch
Kozijnen	voorgevel hout, schuifpui aluminium en dakkappen kunststof
Elektra	9 groepen + 1 kookgroep + groep voor thuisbatterij , 3 aardlekschakelaars
Vloeren	beton
Voorzieningen	mechanische ventilatie
Kruipruimte	ja
Geheid	ja
Energie label	A
Berging	ja, 6 m ²
Parkeren	openbaar parkeren
Tuinligging	achtertuin, 45 m ² , noord
Bijzonderheden	De woning is voorzien van een thuisbatterij die de opbrengsten van de zonnepanelen opslaat.

Gasloos, modern en verrassend ruim

Op zoek naar een instapklare woning met het comfort van nieuwbouw én slimme voorzieningen voor een energiezuinige toekomst? Deze in 2019 gebouwde, gasloze woning in de geliefde Blauwe Zoom in Hardinxveld-Giessendam heeft het allemaal. Hier woon je in een jonge, ruim opgezette en kindvriendelijke wijk, met volop groen, speelgelegenheden en een prettige omgeving voor jong en oud.

Via de hal stap je binnen in de lichte woonkamer, waar de aluminium schuifpui zorgt voor een fijne verbinding met de tuin en volop daglicht. De praktische trapkast biedt niet alleen extra bergruimte, maar herbergt ook de thuisbatterij. Deze slaat de opbrengst van de 6 zonnepanelen op, zodat je de opgewekte energie optimaal kunt benutten en zelfs maandelijks geld kunt terugkrijgen in plaats van betalen voor je elektra.

De moderne keuken staat in open verbinding met de woonkamer en is compleet uitgerust met een koelkast, vriezer, vaatwasser, inductiekookplaat, afzuigkap en combimagnetron.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie kamers en de badkamer. Dankzij de geplaatste dakkapel is hier bovendien extra ruimte én licht gecreëerd. Via de vaste trap bereik je de tweede verdieping, waar de tweede dakkapel zorgt voor een royale, veelzijdig te gebruiken ruimte. Ideaal als werkplek, hobbyruimte, speelkamer of extra slaapkamer.

Ook buiten is het heerlijk toeven. De tuin ligt op het noorden en is praktisch en sfeervol ingericht met een terras, gazon en groene borders. Met onder andere een druivenstruik en vijgenboom heeft de tuin bovendien een verrassend groen karakter.

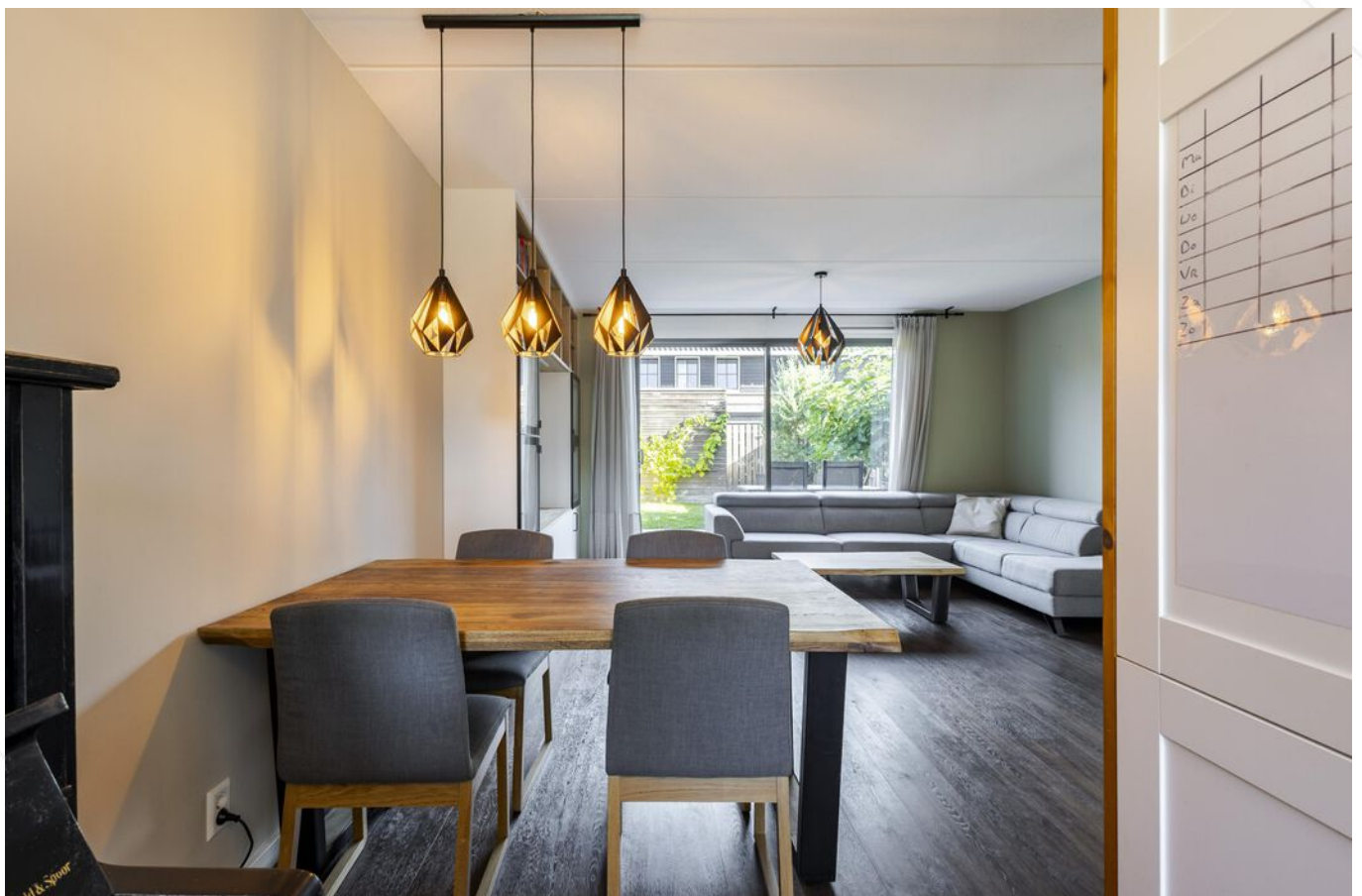
De voordelen op een rij: een jonge woning uit 2019, gasloos, 6 zonnepanelen, thuisbatterij, moderne keuken, twee dakkapellen, vaste trap naar de tweede verdieping en een fijne tuin. Tel daar de kindvriendelijke ligging in de Blauwe Zoom bij op en je hebt een woning waar je zó in kunt trekken én jarenlang comfortabel kunt wonen.





Woonkamer





Eetkamer



Keuken



Hal/entree



Hal/entree



Toilet



Trapopgang



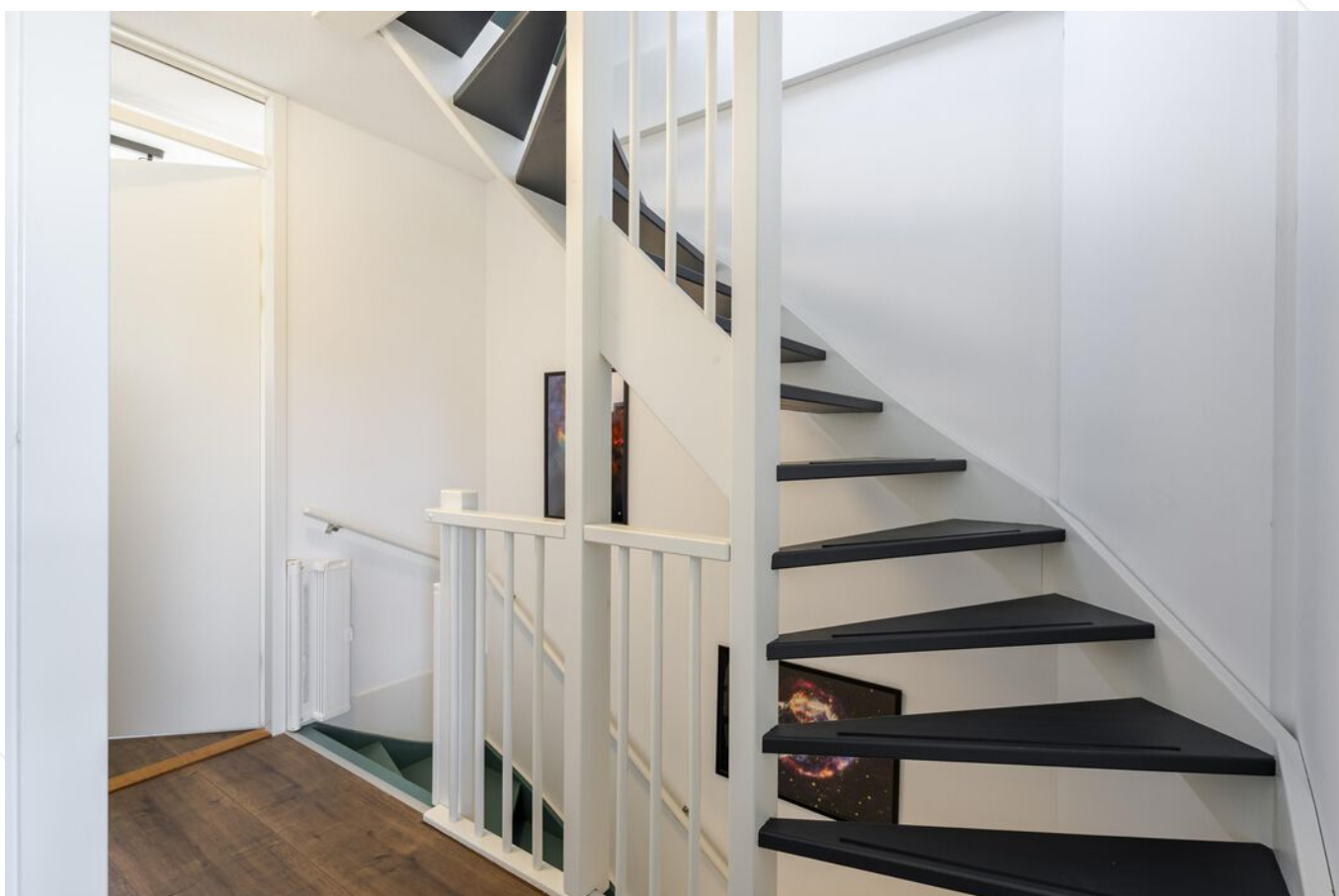
Slaapkamer 1



Slaapkamer 2



Slaapkamer 3



Overloop 1e verdieping



Badkamer



Zolder met mogelijkheid tot 4e slaapkamer



Achtertuin





Voortuin





Straatbeeld



Omgeving

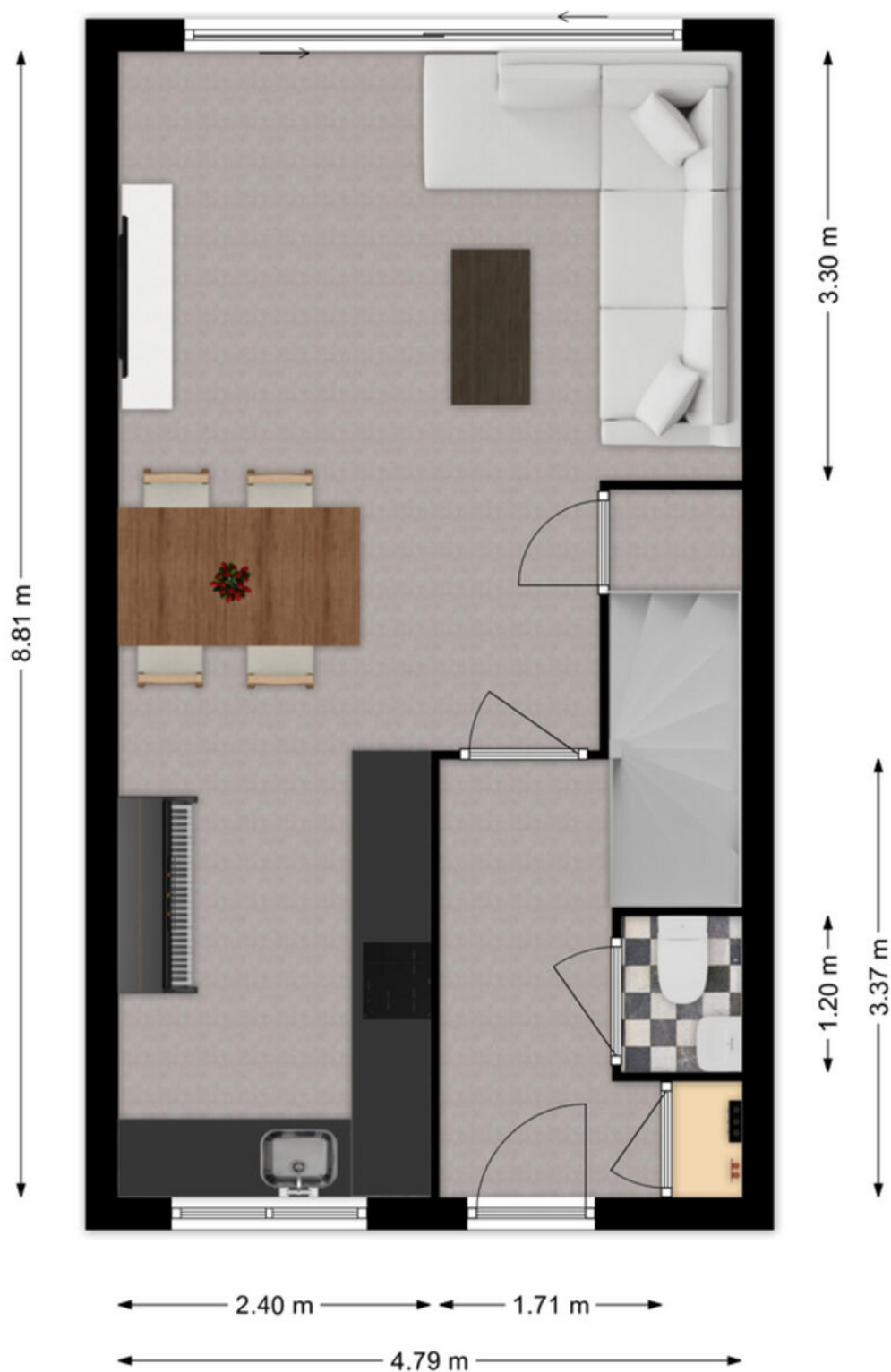
Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
hal / entree	pvc + vloerverwarming	behang / sauswerk	sputwerk	Voorzien van: - meterkast toegang tot: - toilet - woonkamer - trapopgang 1e verdieping
toilet	vloertegels + vloerverwarming	wandtegels	sputwerk	voorzien van: - zwevend toilet - fonteintje
woonkamer	pvc + vloerverwarming	behang / sauswerk	sputwerk	voorzien van: - trapkast - aluminium schuifpui toegang tot: - keuken - tuin
keuken	pvc + vloerverwarming	behang / sauswerk	sputwerk	open keuken voorzien van: - koelkast - vriezer - combimagnetron - vaatwasmachine - inductie kookplaat - afzuigkap - 2x draai-kiep raam voorzien van rolluik
1e VERDIEPING				
overloop	laminaat	behang / sauswerk	sputwerk	toegang tot: - 3 slaapkamers - badkamer - trapopgang 2e verdieping
slaapkamer 1	laminaat	behang / sauswerk	sputwerk	gelegen aan de voorzijde voorzien van: - 2x draai-kiep raam voorzien van rolluik
slaapkamer 2	laminaat	behang / sauswerk	sputwerk / stucwerk	gelegen aan de achterzijde voorzien van: - dakkapel (kunststof) met 1x draai-kiep raam en 1x vast raam - knieschotbergruimte
slaapkamer 3	laminaat	behang / sauswerk	sputwerk / stucwerk	gelegen aan de achterzijde voorzien van: - dakkapel (kunststof) met 1x draai-kiep raam en 1x vast raam - knieschotbergruimte
badkamer	vloertegels	wandtegels	sputwerk	voorzien van: - douche - wastafelmeubel - wasmachine aansluiting

Afwerkstaat

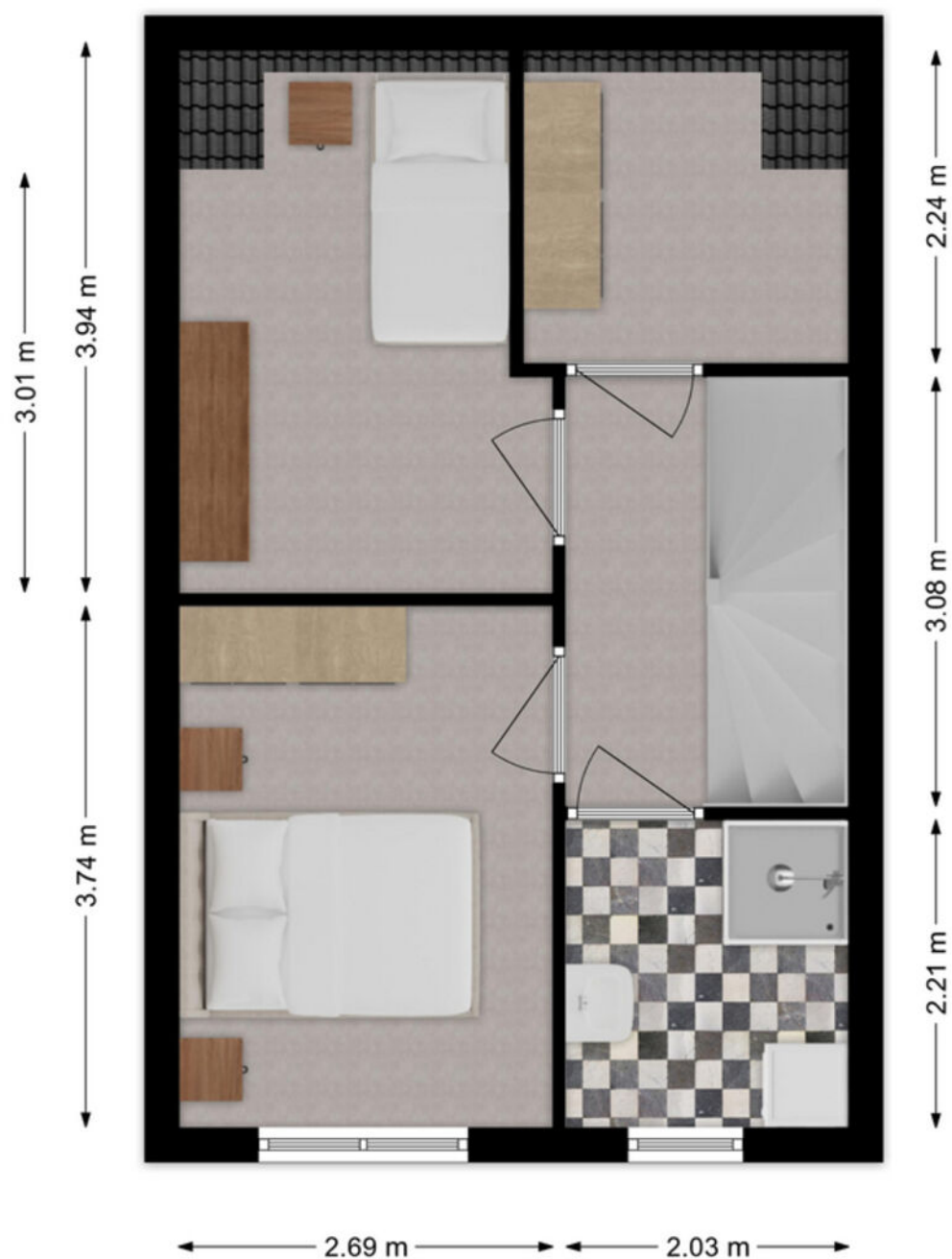
Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
2e VERDIEPING				
zolder	laminaat	sauswerk	gips	voorzien van: - dakkapel (kunststof) met 3x draai-kiep raam en 2x vast raam - warmtepompinstallatie - knieschotbergruimte
BUITEN				
achtertuin				voorzien van: - terras - sierstraatwerk - gras - druivenstruik - vijgenboom - plantenborders
houten berging				afmetingen ca. 2 x3 meter voorzien van: - elektra

Plattegrond



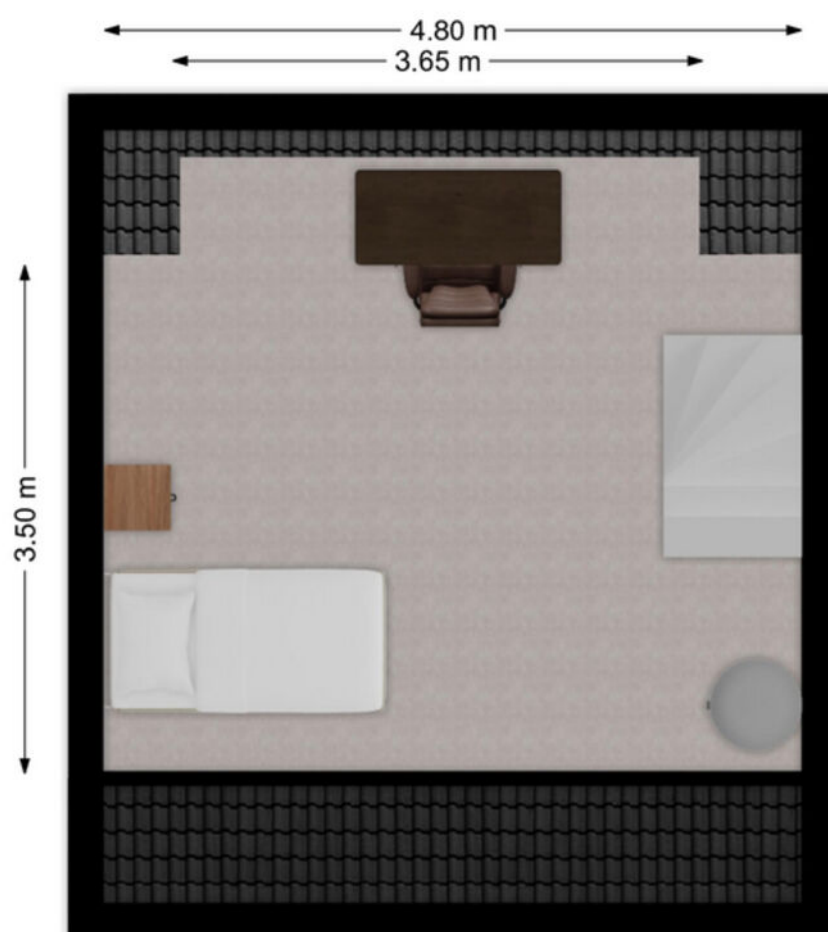
Begane Grond

Plattegrond



1e Verdieping

Plattegrond



2e Verdieping

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



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			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Legplanken in trapkast + planken in de badkamer.	X		
- Inbouwkast onder schuine dak op zolder	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails		X	
- gordijnen		X	
- vitrages		X	
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
- PVC vloeren	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Thuisbatterij 20 kWh	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- Elektrische boiler en warmtepompsysteem	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	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