



**alblasserwaard**  
makelaars & taxateurs



## **Frederikstraat 8**

3373 AH Hardinxveld-Giessendam

Vraagprijs: € 450.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **107 m<sup>2</sup>**

PERCEELOPPERVLAKTE: **112 m<sup>2</sup>**

ENERGIELABEL: A+++

# Kenmerken



Woonoppervlakte  
**107 m<sup>2</sup>**



Inhoud  
**366 m<sup>3</sup>**



Bouwjaar  
**2012**



Aantal slaapkamers  
**3**

|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Perceeloppervlakte            | 112 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Externe bergruimte            | 6 m <sup>2</sup> (berging)                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Aantal badkamers en toiletten | 1 badkamer met toilet en 1 afzonderlijk toilet                                                                                                                                                                                                                                |
| Isolatie                      | dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, HR ++ glas                                                                                                                                                                                                                          |
| Verwarming                    | vloerverwarming begane grond en laag temperatuur radiatoren verdiepingen                                                                                                                                                                                                      |
| Kozijnen                      | volledig hout                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Elektra                       | 11 groepen, groep zonnepanelen en 3 aardlekschakelaars                                                                                                                                                                                                                        |
| Vloeren                       | beton                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Voorzieningen                 | dakraam, glasvezel kabel, zonnepanelen en openslaande deuren                                                                                                                                                                                                                  |
| Kruipruimte                   | ja                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Geheid                        | ja                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Energielabel                  | A++++                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Parkeren                      | openbaar parkeren                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Tuinligging                   | achtertuin, ca. 48 m <sup>2</sup> , oost                                                                                                                                                                                                                                      |
| Bouwkundige bijzonderheden    | verwarming + warm water:<br>-centrale verwarming met een individuele lucht / water warmtepomp met 230 liter tapwaterboiler (Daikin 2024)<br>ventilatie:<br>- balansventilatie met warmte-terugwinning en CO2 gestuurde zone-regeling. DucoBox Energie Premium 460 HR uit 2025 |

# Jong, gasloos en energievriendelijk

Op zoek naar een moderne woning waar je de komende jaren nauwelijks iets aan hoeft te doen? Dan is deze jonge woning aan de Frederikstraat er eentje om serieus te bekijken. Een heerlijk huis met een eigentijdse uitstraling, veel wooncomfort én een duurzaamheidsniveau waar je u tegen zegt.

De woning is nog lekker jong en dat merk je aan alles. De moderne architectuur, fraaie overstekken, stijlvolle dakkapel en luxe pvc hemelwaterafvoeren en goten geven het huis een verzorgde en eigentijdse uitstraling. De speelse raampartijen zorgen bovendien voor veel daglicht en een prettige ruimtelijke sfeer.

En de term duurzaam is hier echt een understatement. De verkopers hebben kosten noch moeite gespaard om de woning volledig gasloos en toekomstbestendig te maken. Zo is de woning voorzien van een Daikin warmtepomp, een WTW-installatie en maar liefst 13 hoog capaciteit zonnepanelen. Het resultaat? Een indrukwekkend energielabel A++++. Dat betekent niet alleen comfortabel wonen, maar ook bijzonder energiezuinig en voordelig te financieren.

Ook buiten is de woning recent flink onder handen genomen. Zowel de voor- als achtertuin zijn opnieuw aangelegd, met veel aandacht voor kleur, sfeer, een praktische indeling en duurzame materialen. Gebakken klinkers, hardsteen en cortenstalen plantenborders geven de tuinen een stijlvolle uitstraling. De twee fraaie Plataan-terrasbomen zorgen voor een groene, volwassen sfeer en maken de achtertuin tot een heerlijke plek om te genieten.



# Goed uitzicht tijdens het koken

Binnen is het minstens zo aantrekkelijk. De woonkamer beschikt over openslaande deuren naar de tuin, geflankeerd door zijlichten. Hierdoor ontstaat een mooie verbinding tussen binnen en buiten en valt er volop daglicht naar binnen.

Aan de voorzijde bevindt zich de lichte keuken, waar je tijdens het koken gezellig zicht hebt op de straat. De praktische trapkast in de woonkamer biedt bovendien volop ruimte voor voorraad en andere spullen.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en een comfortabele badkamer. En ook hier onderscheidt deze woning zich: de badkamer beschikt over een inloopdouche, toilet, ligbad, wastafelmeubel en designradiator. De royale trapopgangen zijn prettig beloopbaar en dragen bij aan het comfortabele karakter van de woning.

De tweede verdieping biedt een ruime, open zolder met witgoedaansluitingen, de technische installaties, twee dakvensters en extra bergzolders. Hier kan bovendien relatief eenvoudig een vierde slaapkamer worden gerealiseerd. Een ideale plek voor een extra slaapkamer, werkkamer of hobbyruimte.





Woonkamer





Woonkamer





Woonkamer





Keuken

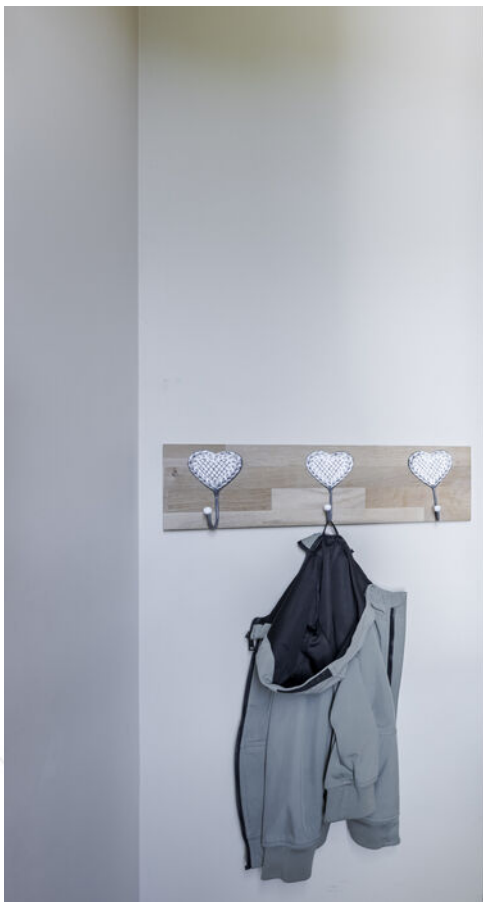




Entree



Toilet



Hal



Slaapkamer 1





Slaapkamer 2





Slaapkamer 3



Overloop 1e verdieping en trap naar 2e verdieping



Badkamer





Zolder / kamer





Achtertuin









Achtertuin





Straatbeeld



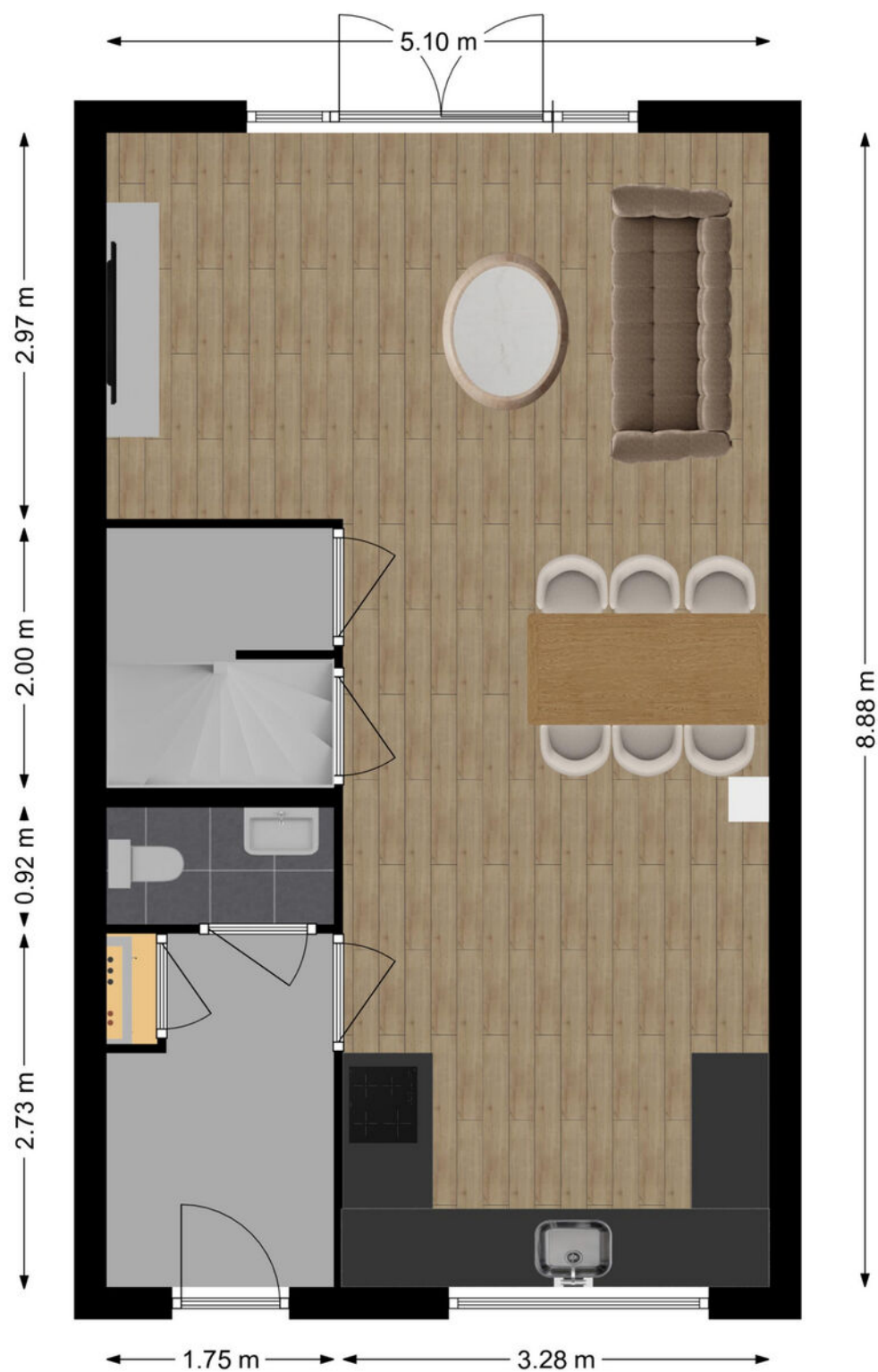
# Afwerkstaat

| Ruimte               | Vloer                                 | Wanden                   | Plafond                   | Kenmerken                                                                                                                                                           |
|----------------------|---------------------------------------|--------------------------|---------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>BEGANE GROND</b>  |                                       |                          |                           |                                                                                                                                                                     |
| hal / entree         | keramisch parket<br>+ vloerverwarming | stucwerk                 | sputwerk                  | voorzien van:<br>- maatwerk eiken garderobekast<br>toegang tot:<br>- meterkast<br>- toilet<br>- woonkamer                                                           |
| toilet               | vloertegels                           | wandtegels               | sputwerk                  | voorzien van:<br>- duoblok closet<br>- fonteintje                                                                                                                   |
| woonkamer            | keramisch parket<br>+ vloerverwarming | stucwerk                 | sputwerk                  | voorzien van:<br>- raampartij<br>- dubbele deuren achterzijde<br>toegang tot:<br>- trapkast<br>- 1e verdieping                                                      |
| keuken               | keramisch parket<br>+ vloerverwarming | stucwerk +<br>wandtegels | sputwerk                  | open keuken met hoekopstelling,<br>voorzien van:<br>- koelkast<br>- vriezer<br>- combimagnetron<br>- vaatwasser<br>- inductie kookplaat<br>- quooker<br>- afzuigkap |
| <b>1e VERDIEPING</b> |                                       |                          |                           |                                                                                                                                                                     |
| overloop             | laminaat                              | stucwerk                 | sputwerk                  | toegang tot:<br>- 3 slaapkamers<br>- badkamer<br>- 2e verdieping                                                                                                    |
| slaapkamer 1         | laminaat                              | stucwerk                 | sputwerk                  | gelegen aan de voorzijde, voorzien van:<br>- royaal dakkapel<br>- 2x vast raam<br>- 1x draai-kiep raam                                                              |
| slaapkamer 2         | laminaat                              | behang                   | sputwerk                  | gelegen aan de achterzijde, voorzien van:<br>- dakkapel<br>- 1x vast raam<br>- 1x draai-kiep raam                                                                   |
| slaapkamer 3         | laminaat                              | behang                   | sputwerk                  | gelegen aan de achterzijde, voorzien van:<br>- dakkapel<br>- 1x vast raam<br>- 1x draai-kiep raam                                                                   |
| badkamer             | vloertegels                           | wandtegels               | sputwerk +<br>inbouwspots | voorzien van:<br>- ligbad<br>- inloofdouche<br>- wastafelmeubel<br>- zwevend closet<br>- designradiator                                                             |

# Afwerkstaat

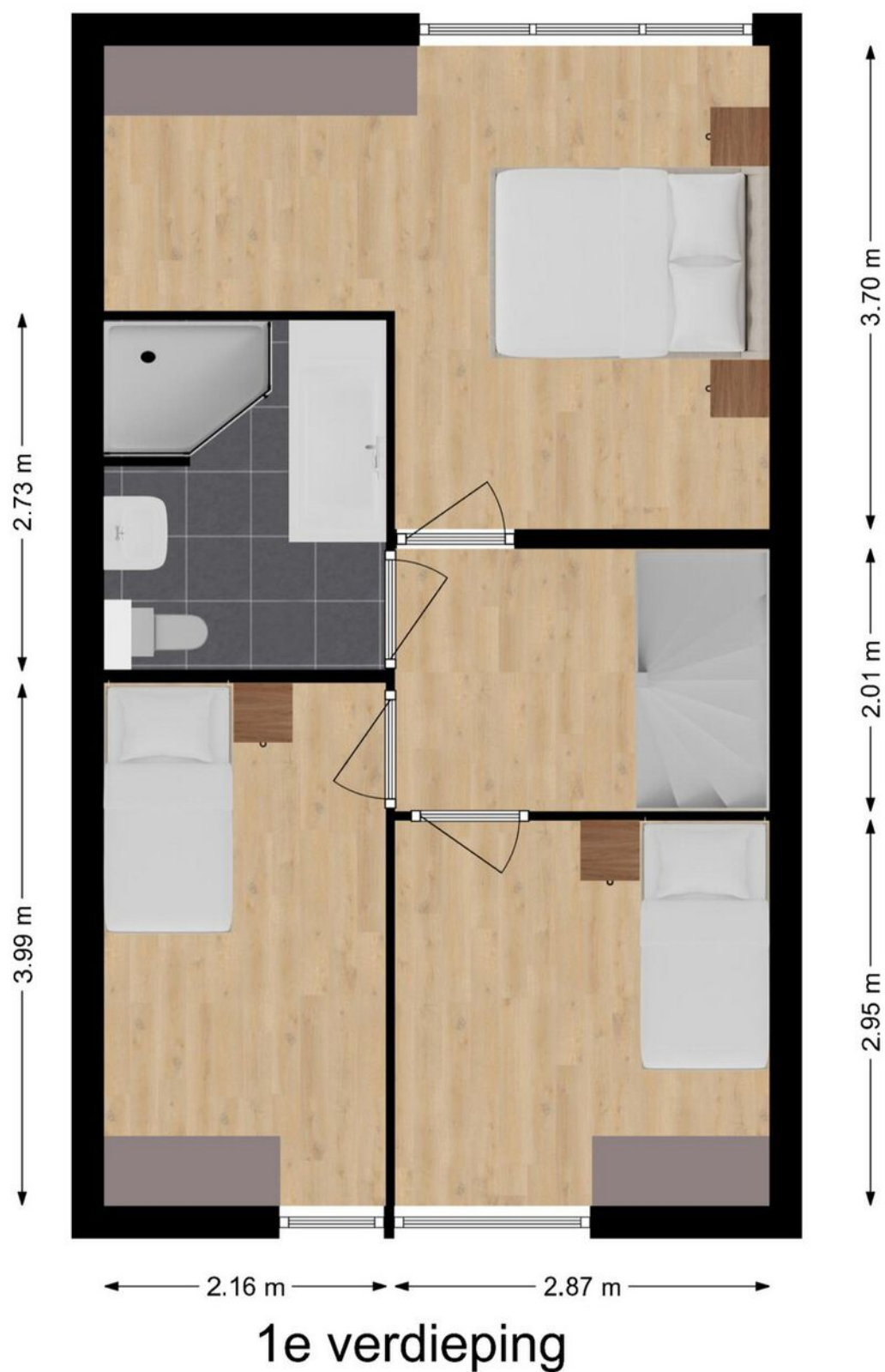
| Ruimte               | Vloer    | Wanden   | Plafond            | Kenmerken                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|----------------------|----------|----------|--------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>2e VERDIEPING</b> |          |          |                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| zolder / kamer       | laminaat | stucwerk | gesausde dakplaten | voorzien van:<br>- 2x velux dakraam<br>- wasmachine + droger<br>- bergruimte achter knieschotten<br>- warmte pomp<br>- warmte- terugwinunit<br>- 2x extra bergzoldertje                                                                                                                      |
| <b>BUITEN</b>        |          |          |                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| tuin                 |          |          |                    | sfeervolle tuin aan de achterzijde,<br>voorzien van:<br>- verzonken trampoline<br>- verzonken zandbak<br>- terras van gebakken klinkers<br>- corten stalen plantenbakken<br>- sierpaadje (Belgisch handsteen)<br>- sierbloemen<br>- klimplant<br>- 2x dakplantaan / terrasboom<br>- achterom |
| houten berging       |          |          |                    | afmetingen ca. 3.0 x 2.0 meter<br>voorzien van elektra aansluiting                                                                                                                                                                                                                           |
|                      |          |          |                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|                      |          |          |                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

# Plattegrond begane grond

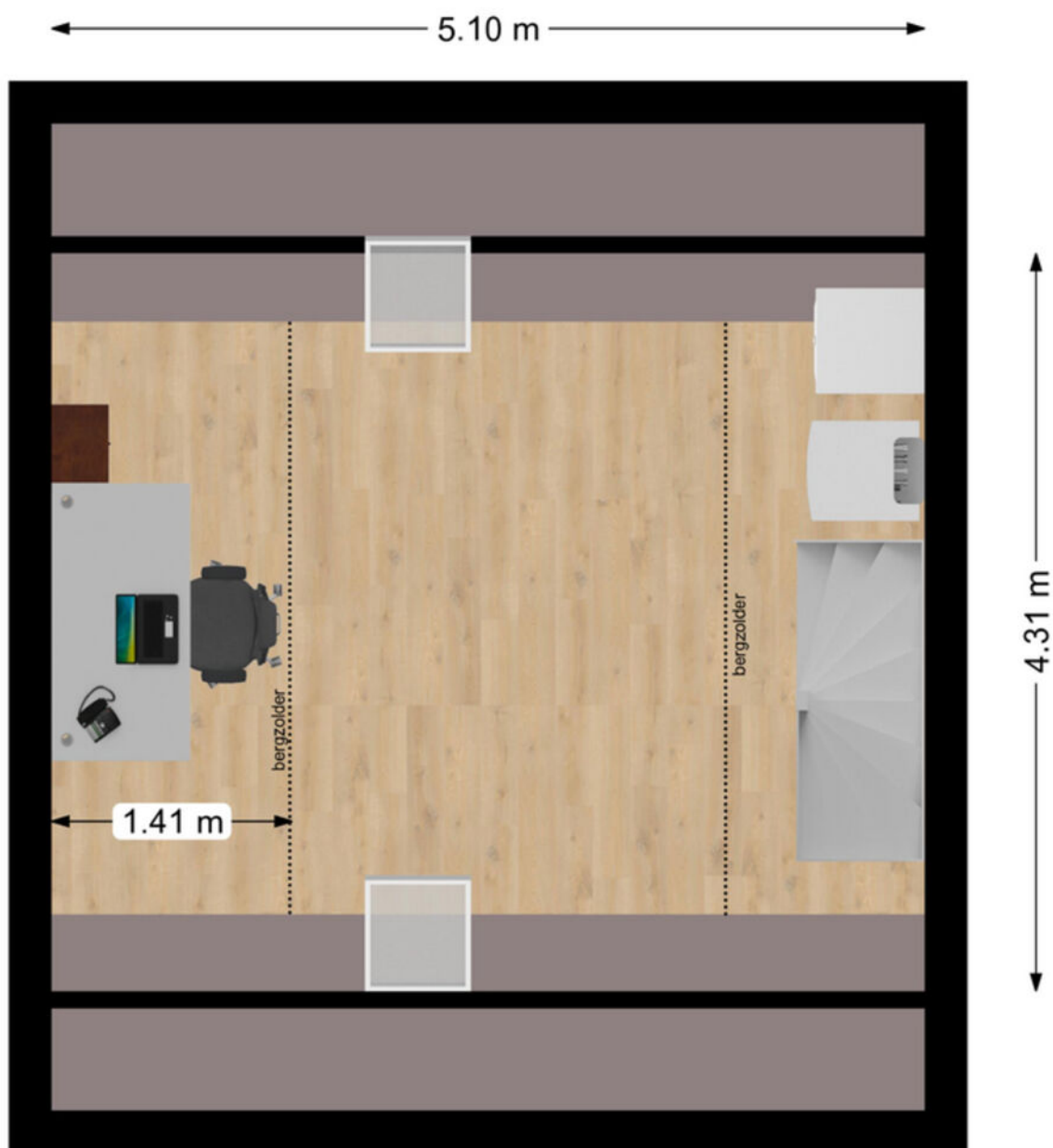


Begane grond

# Plattegrond 1e verdieping



# Plattegrond zolder



2e verdieping

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



|                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                            |                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| <p>12345<br/>25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> | <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Hardinxveld-Giessendam</p> <p>Sectie G</p> <p>Perceel 5653</p> | <p>kadaster</p> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 21 juli 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 |
|------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| <b>Woning - Interieur</b>                |               |          |              |
| Designradiator(en)                       | X             |          |              |
| Verlichting, te weten                    |               |          |              |
| - inbouwspots/dimmers                    | X             |          |              |
| - losse (hang)lampen                     |               | X        |              |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten      |               |          |              |
| - Plankenwand 2e verdieping              |               | X        |              |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten |               |          |              |
| - gordijnrails                           | X             |          |              |
| - gordijnen                              |               | X        |              |
| - rolgordijnen                           | X             |          |              |
| - jaloezieën                             | X             |          |              |
| - (losse) horren/rolhorren               | X             |          |              |
| -                                        | X             |          |              |
| Vloerdecoratie, te weten                 |               |          |              |
| - laminaat                               | X             |          |              |
| - plavuizen                              | X             |          |              |
| Overig, te weten                         |               |          |              |
| - 2 wandplanken in de keuken             |               | X        |              |
| - Inbouwkast entree                      | X             |          |              |
| - Wandplanken trapkast                   | X             |          |              |
| <b>Woning - Keuken</b>                   |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)             | X             |          |              |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten      |               |          |              |
| - kookplaat                              | X             |          |              |
| - afzuigkap                              | X             |          |              |
| - combi-oven/combimagnetron              | X             |          |              |
| - koel-vriescombinatie                   | X             |          |              |
| - vaatwasser                             | X             |          |              |
| - Quooker                                |               |          | X            |
| - koffiezetapparaat                      |               | X        |              |
| - Vriezer (berging)                      |               | X        |              |

# Lijst van zaken

|                                                                    | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--------------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>                                     |               |          |              |
| Toilet met de volgende toebehoren                                  |               |          |              |
| - toilet                                                           | X             |          |              |
| - toiletrolhouder                                                  | X             |          |              |
| - toiletborstel(houder)                                            |               | X        |              |
| - fontein                                                          | X             |          |              |
| Badkamer met de volgende toebehoren                                |               |          |              |
| - ligbad                                                           | X             |          |              |
| - douche (cabine/schermb)                                          | X             |          |              |
| - wastafel                                                         | X             |          |              |
| - wastafelmeubel                                                   | X             |          |              |
| - toilet                                                           | X             |          |              |
| - toiletrolhouder                                                  | X             |          |              |
| - toiletborstel(houder)                                            |               | X        |              |
| <b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b> |               |          |              |
| Brievenbus                                                         | X             |          |              |
| (Voordeur)bel                                                      | X             |          |              |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie                    | X             |          |              |
| Rookmelders                                                        | X             |          |              |
| (Klok)thermostaat                                                  | X             |          |              |
| Screens                                                            | X             |          |              |
| Rolluiken                                                          | X             |          |              |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                            | X             |          |              |
| Waterslot wasautomaat                                              |               | X        |              |
| Zonnepanelen                                                       | X             |          |              |
| Warmwatervoorziening, te weten                                     |               |          |              |
| - CV-installatie                                                   | X             |          |              |
| - boiler                                                           | X             |          |              |
| <b>Tuin - Inrichting</b>                                           |               |          |              |
| Tuinaanleg/bestrating                                              | X             |          |              |
| Beplanting                                                         | X             |          |              |
| Boomverlichting                                                    |               | X        |              |

# Lijst van zaken

|                                            | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| <b>Tuin - Verlichting/installaties</b>     |               |          |              |
| Buitenverlichting                          | X             |          |              |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder |               | X        |              |
| Buitenkraan                                | X             |          |              |
|                                            |               |          |              |
| <b>Tuin - Bebouwing</b>                    |               |          |              |
| Tuinhuis/buitenberging                     | X             |          |              |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging        | X             |          |              |
|                                            |               |          |              |
| <b>Tuin - Overig</b>                       |               |          |              |
| Overige tuin, te weten                     |               |          |              |
| - vlaggenmast(houder)                      | X             |          |              |
| - Trampoline Flat to the ground (2024)     |               |          | X            |
| - Volière frame (2026)                     |               |          | 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](mailto: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