



alblasserwaard
makelaars & taxateurs



Nieuweweg 83

3371 CK Hardinxveld-Giessendam

Vraagprijs: € 395.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **65 m²**

PERCEELOPPERVLAKTE: **160 m²**

ENERGIELABEL: **E**

Kenmerken



Woonoppervlakte
65 m²



Inhoud
215 m³



Bouwjaar
1924



Aantal slaapkamers
2

Perceeloppervlakte	160 m ²
Externe bergruimte	8 m ² (berging)
Gebouw gebonden buitenruimte	11 m ² (balkon)
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer voorzien van toilet en 1 afzonderlijk toilet
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas
Verwarming + warm water	c.v.-ketel Intergas HR uit 2008
Kozijnen	houten kozijnen, kozijn badkamer is kunststof
Elektra	5 groepen, 2 aardlekschakelaars
Vloeren	begane grond: beton/hout 1e verdieping: hout
Voorzieningen	dakraam, airconditioning
Kruipruimte	nee
Geheid	nee
Energielabel	E
Parkeren	openbaar parkeren
Tuinligging	achtertuin, 34 m ² , oost

Vrijstaand wonen als starter? Hier kan het!

Op zoek naar een sfeervolle, vrijstaande woning met een fijne tuin, twee slaapkamers en verrassend veel comfort? Dan is deze knusse eengezinswoning zeker het bekijken waard. De woning combineert karakteristieke elementen met praktische voorzieningen en biedt onder andere een gezellige woonkamer met houtkachel, een complete keuken met vloerverwarming, een moderne badkamer uit 2022 en een dakterras.

Bij binnenkomst kom je in de hal, die toegang geeft tot de woonkamer/eetkamer. De woonkamer is sfeervol en knus en beschikt over een houtkachel, waardoor je hier een heerlijke plek hebt om te ontspannen. De mooie raampartij aan de voorzijde, voorzien van karakteristieke ouderwetse roedes, zorgt voor een prettige lichtinval en geeft de woning extra uitstraling.

Via de woonkamer bereik je de keuken. Deze is compleet ingericht en beschikt over diverse apparatuur, waaronder een koelkast, vriezer, combimagnetron, vaatwasser, afzuigkap en een 4-pits gasfornuis. De keuken is voorzien van vloerverwarming, wat zorgt voor extra comfort. Vanuit de keuken zijn het toilet, de praktische wasruimte en de achtertuin bereikbaar. In de wasruimte is voldoende ruimte voor zowel de wasmachine als de droger en is er volop plek voor het opbergen van voorraad. Hier bevindt zich tevens de cv-opstelling.



Algemene omschrijving

Via de overloop op de eerste verdieping bereik je de twee slaapkamers en de badkamer. De ruime hoofdslaapkamer beschikt over airconditioning, ideaal voor een aangenaam binnenklimaat tijdens warme zomerdagen. De tweede slaapkamer heeft als leuke extra een directe toegang tot het dakterras. Een praktische én sfeervolle buitenruimte die bijvoorbeeld gebruikt kan worden voor het drogen van de was, maar ook uitstekend geschikt is voor een gezellig zitje.

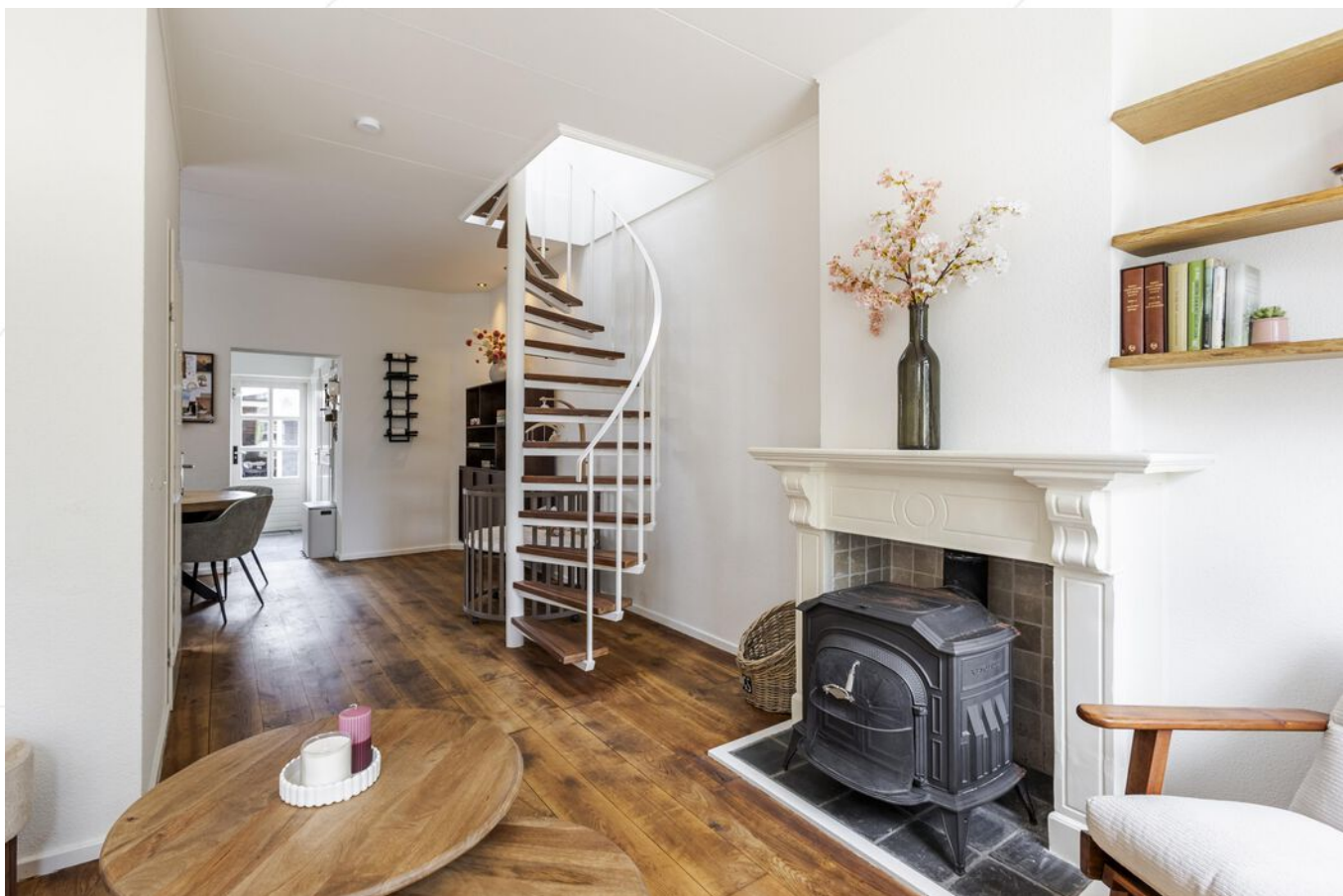
De badkamer is in 2022 vernieuwd en is daardoor modern en fris. De ruimte is voorzien van een wastafelmeubel, zwevend toilet, bad en separate douche. De kunststof raampartij zorgt voor natuurlijke lichtinval en ventilatiemogelijkheden.

De woning beschikt over zowel een voor- als achtertuin. De achtertuin is verzorgd aangelegd met sierstraatwerk en een terras, waardoor je hier eenvoudig een gezellige plek kunt creëren om buiten te zitten en te genieten van de tuin. De houten berging biedt praktische bergruimte voor bijvoorbeeld fietsen en tuinspullen.

Ook de voortuin draagt bij aan de sfeervolle uitstraling van de woning. Deze is voorzien van grindwerk en diverse beplanting, waardoor de woning aan de voorzijde een groene en vriendelijke uitstraling heeft.

Een sfeervolle en verrassend complete vrijstaande woning voor wie graag vrij wil wonen. Met een gezellige woonkamer met houtkachel, complete keuken met vloerverwarming, twee slaapkamers, een moderne badkamer uit 2022, dakterras én een fijne voor- en achtertuin biedt deze woning veel wooncomfort. Een mooie kans voor starters die hun woonwens van een vrijstaande woning werkelijkheid willen maken!





Woonkamer





Woonkamer



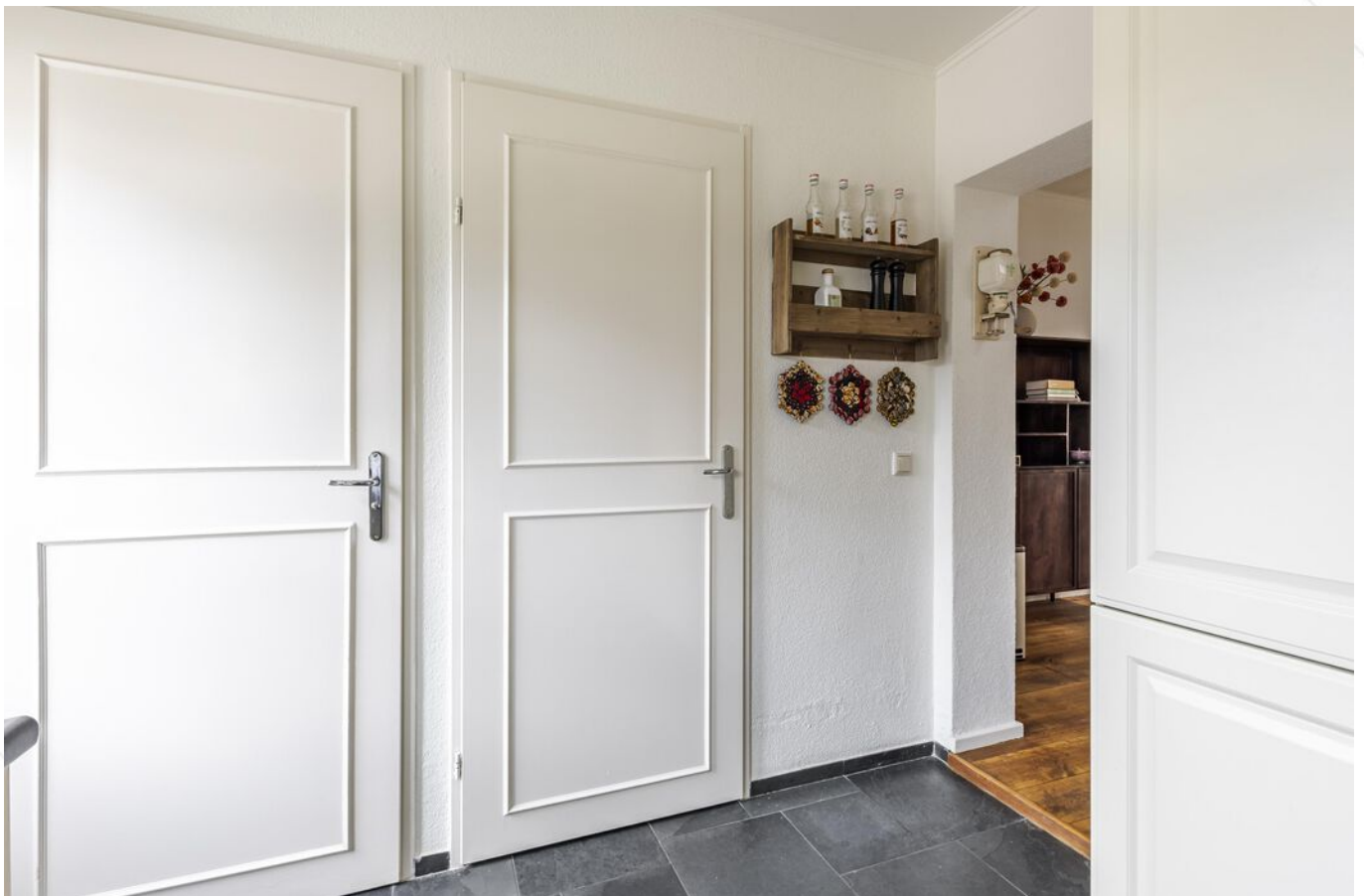


Keuken





Keuken



Wasruimte



Hal/woonkamer



Hal/entree



Toilet



Slaapkamer 1



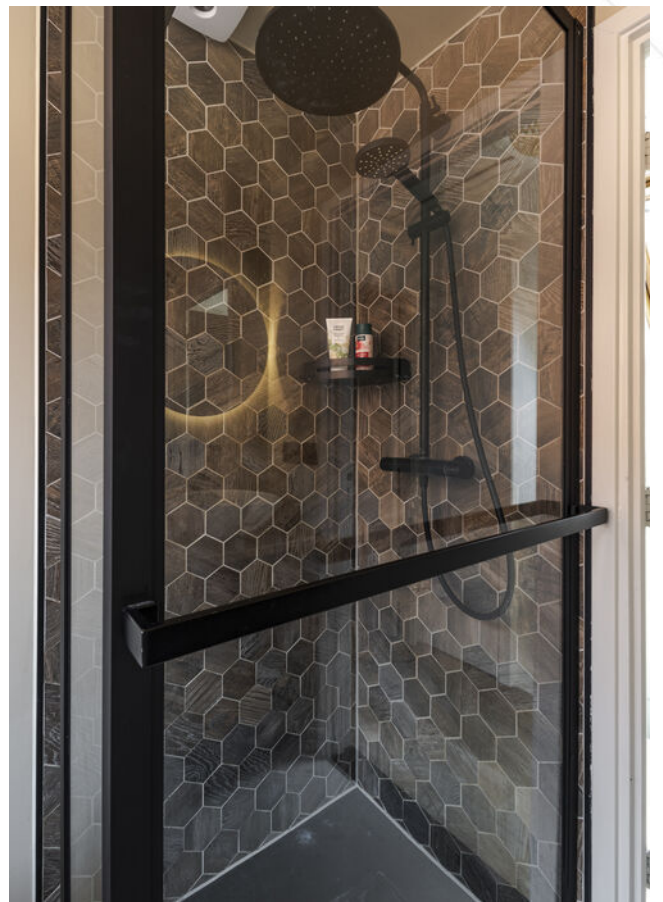


Slaapkamer 2





Badkamer





Achtertuin



Achtertuin/houten berging



Achtertuin/houten berging



Voortuin



Vooraanzicht woning/straatbeeld



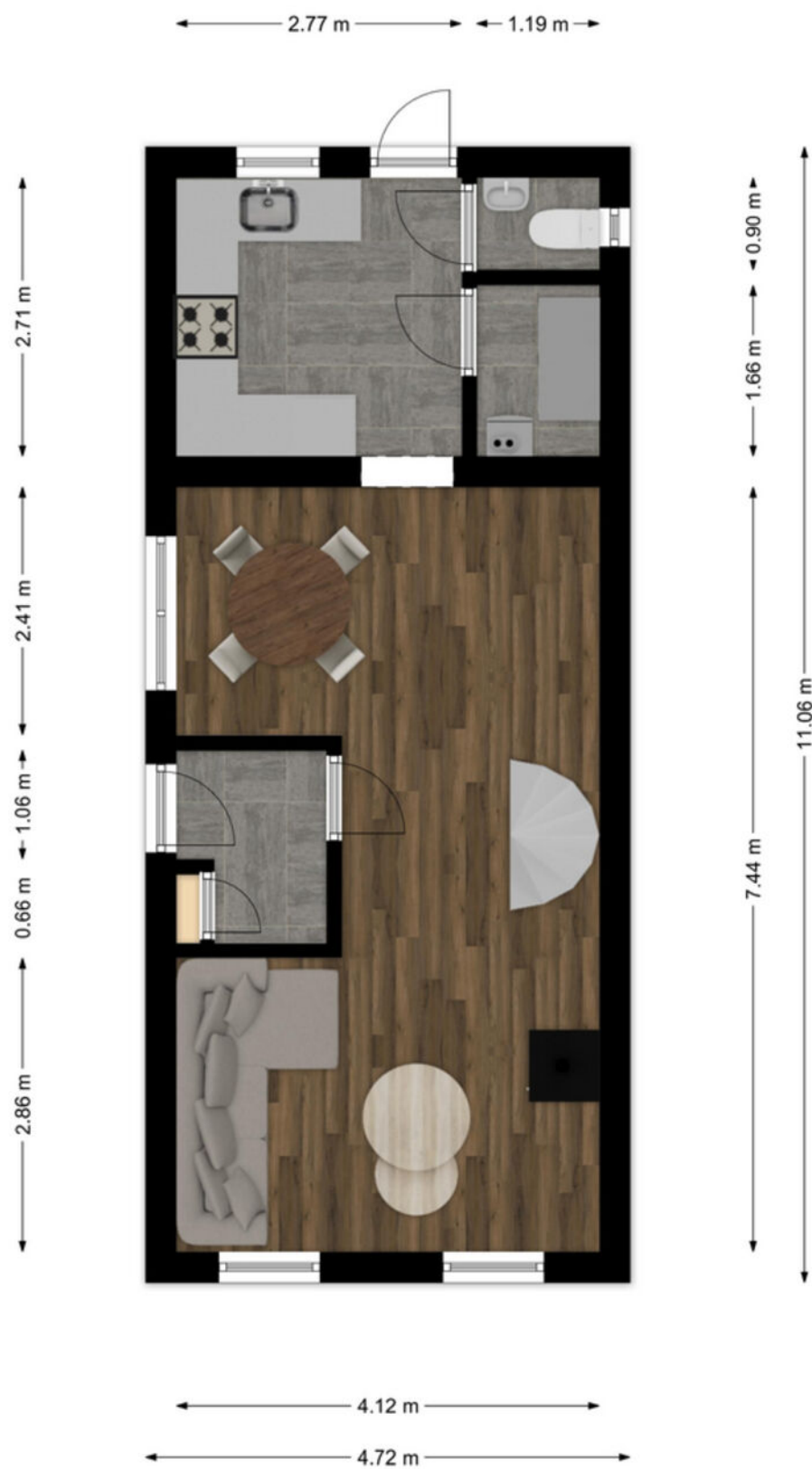
Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
hal / entree	vloertegels	spachtelputz	stucwerk	toegang tot: - meterkast - woonkamer
toilet	vloertegels + vloerverwarming	wandtegels	sputwerk	voorzien van: - zwevend closet - fonteintje - uitzetraam
woonkamer	houten delen	spachtelputz	gipsplaten	voorzien van: - houtkachel - 2x vast raam - 2x uitzetraam - eethoek met 2x vast- en 2x uitzetraam in de zijgevel
keuken	vloertegels + vloerverwarming	spachtelputz	stucwerk	half open keuken voorzien van: - koelkast - vrieskast - (combi) magnetron - vaatwasmachine - afzuigkap - 4- pits gaskookplaat - 1x uitzetraam in de achtergevel toegang tot: - tuin - toilet - wasruimte
wasruimte	Vloertegels + vloerverwarming	wandtegels	sputwerk	voorzien van: - witgoed aansluitingen - C.V.-opstelling
1e VERDIEPING				
overloop	laminaat	spachtelputz + stucwerk	stucwerk	toegang tot: - 2 slaapkamers - badkamer - vaste kast - bergzolder middels luik voorzien van dakraam
slaapkamer 1	laminaat	stucwerk + spachtelputz	stucwerk	voorzien van: - airconditioning - 1x uitzetraam - 1x draairaam - vaste kast
slaapkamer 2	laminaat	spachtelputz	stucwerk	voorzien van: - vaste kast - deur naar dakterras
badkamer	gietvloer	stucwerk + wandtegels	stucwerk	voorzien van: - wastafelmeubel

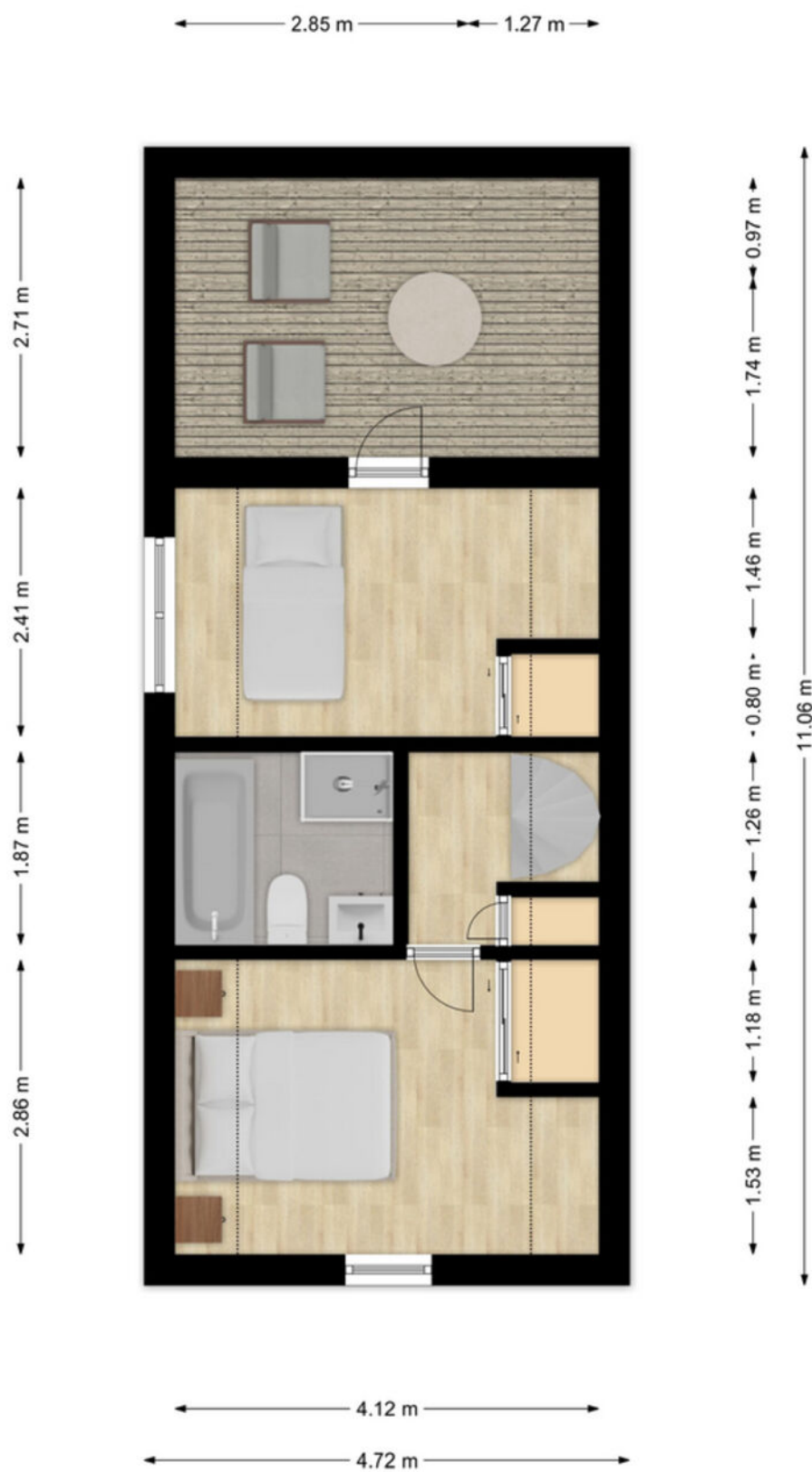
Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
1e VERDIEPING (vervolg)				
badkamer	gietvloer	stucwerk + wandtegels	stucwerk	voorzien van: - wastafelmeubel - zwevend closet - bad - douche - 1x vast- en 1x draai/kiepraam (kunststof)
BUITEN				
achtertuin				gesitueerd op het oosten voorzien van: - sierstraatwerk - terras - houten berging
voortuin				voorzien van: - grind - appelboom - beplanting - achterom
houten berging				2.75 x 2.75 meter voorzien van elektra-aansluiting

Plattegrond



Plattegrond



Kadastrale kaart

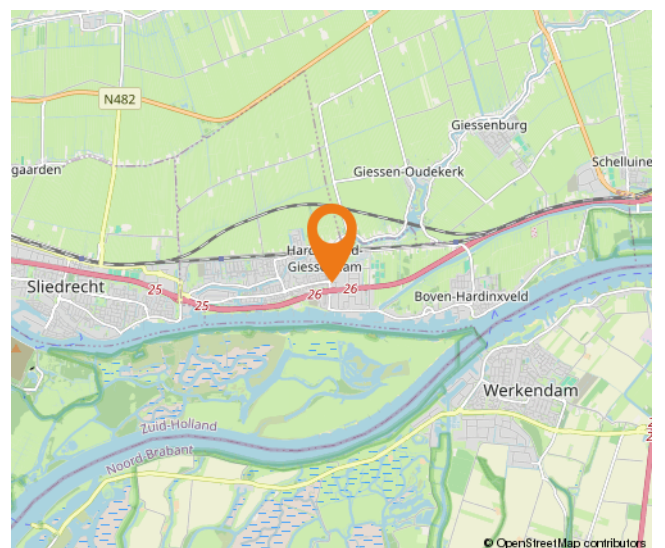
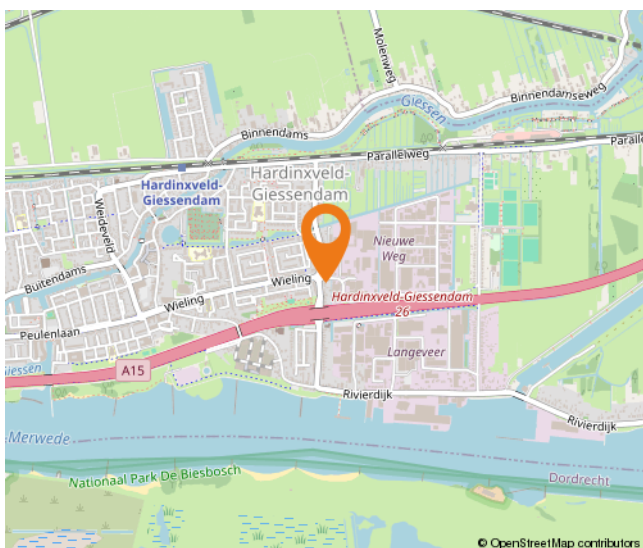
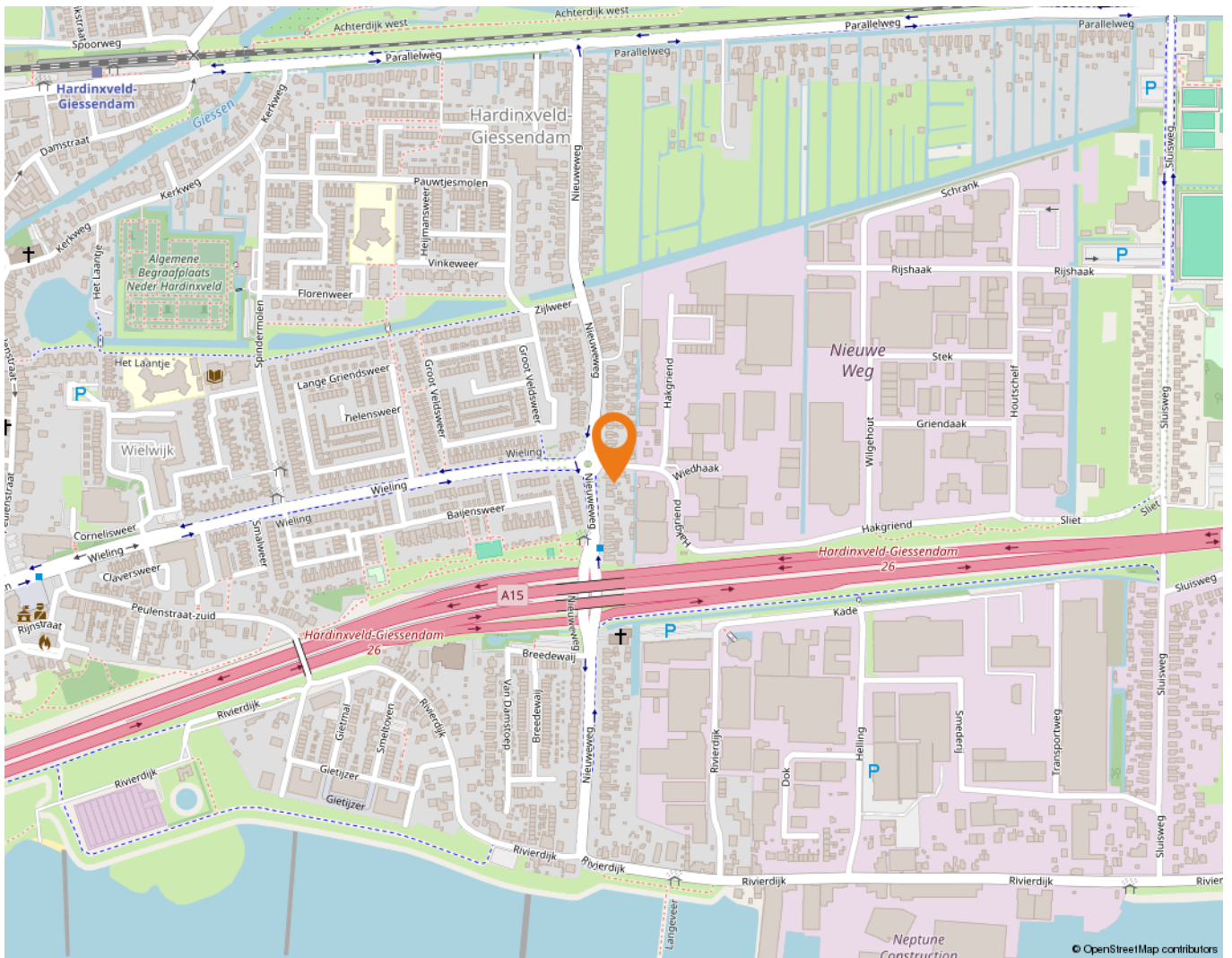
Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Hardinxveld-Giessendam	
	Huisnummer	Sectie H	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 821	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 augustus 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 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		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- 3 boekenplanken	X		
- 2 legplanken in washok	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- lamellen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	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		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- ligbad	X		
- douche (cabine/schermb)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- Radiatorfolie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	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			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	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