



alblasserwaard
makelaars & taxateurs



Graaf Adolfstraat 17

3372 CA Hardinxveld-Giessendam

Vraagprijs: € 415.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **114 m²**

PERCEELOPPERVLAKTE: **138 m²**

ENERGIELABEL: **A**

Kenmerken



Woonoppervlakte
114 m²



Inhoud
389 m³



Bouwjaar
1970



Aantal slaapkamers
5

Perceeloppervlakte	138 m ²
Externe bergruimte	9 m ² (schuur)
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer met toilet en 1 afzonderlijk toilet
Isolatie	dakisolatie, dubbel glas/HR++ glas
Verwarming + warm water	c.v.-ketel: Atag HR combiketel uit 2022 begane grond voorzien van vloerverwarming (behalve toilet)
Kozijnen	begane grond: deels hout/deels kunststof 1e en 2e verdieping: kunststof
Elektra	12 groepen, 3 aardlekschakelaar
Vloeren	begane grond: beton 1e en 2e verdieping: hout
Voorzieningen	buitenzonwering, mechanische ventilatie (badkamer), rolluiken, glasvezel kabel, laadpunt elektrische auto
Kruipruimte	ja
Geheid	ja
Energielabel	A
Parkeren	openbaar parkeren
Tuinligging	achtertuin, 61 m ² , oost

Algemene omschrijving

Ruim, compleet en goed onderhouden. Dat zijn 3 kernwoorden die deze aantrekkelijke eengezinswoning (met energielabel A) in Boven-Hardinxveld kort en krachtig omschrijven. In 2010 is de woning voorzien van een nokverhoging, waarmee het aantal slaapkamers naar 5 is gebracht. Ideaal dus voor een opgroeiend gezin of wanneer je behoefte hebt aan een extra werk- of hobbykamer. Daarnaast zijn alle kozijnen op de verdiepingen en in de keuken van kunststof. Dit heeft natuurlijk een positieve invloed op de hoeveelheid (buiten)onderhoud. Voor en achter de woning ligt een nette tuin waar je heerlijk van het buitenleven kunt genieten. En zeg nou eerlijk: wie wil dat nu niet? Het aanbod wordt compleet gemaakt door de rolluiken, 12 zonnepanelen, een laadpunt voor een elektrische auto en een cv-ketel van slechts enkele jaren oud.

De woonkamer is voorzien van grote raampartijen, waardoor je hier lekker veel licht hebt. De aangrenzende keuken is aan de achterzijde van de woning gesitueerd en dit jaar nog voorzien van een nieuw kunststof kozijn. De nette hoekopstelling is praktisch ingedeeld en voorzien van de benodigde inbouwapparatuur en composiet aanrechtbladen. Samen met de hal en de woonkamer is de keuken ook nog eens voorzien van vloerverwarming. De ruime hal biedt naast de voordeur veel kastruimte en geeft toegang tot de meterkast, de trapopgang naar de 1e verdieping en het toilet.

Ook op de 1e verdieping vind je vaste kasten (op de overloop en in 1 van de 3 slaapkamers). De slaapkamers zijn allemaal voorzien van rolluiken en goed bemeten. De badkamer ligt aan de voorzijde van de woning en is uitgerust met een wastafelmeubel, douchecabine en 2e toilet.



Woonkamer

Algemene omschrijving

De 2e verdieping is, zoals gezegd, voorzien van een nokverhoging. Hierdoor is een prettige woonverdieping gerealiseerd met bovendien een bergvliering (bereikbaar met een vlizotrap). Op de overloop vind je de aansluitingen voor het witgoed, de cv-opstelling en toegang tot 2 slaapkamers. Deze slaapkamers zijn praktisch, even groot en beide voorzien van knieschotberging.

De achtertuin is op het oosten gesitueerd en ongeveer 10 meter lang en 6 meter breed. De tuin is aangelegd met sierstraatwerk, kunstgras en plantenborders. Achter op het perceel staat een houten berging en natuurlijk is er een achterom.

Kortom: Een ruime gezinswoning met 5 slaapkamers, energielabel A, volop praktische extra's én verrassend weinig onderhoud. Misschien is dit wel precies de plek waar jullie naar op zoek zijn!



Achtertuin



Woonkamer



Woonkamer



Woonkamer



Woonkamer



Keuken



Keuken



Keuken



Keuken



Hal



Entree



Toilet



Slaapkamer 1



Slaapkamer 1



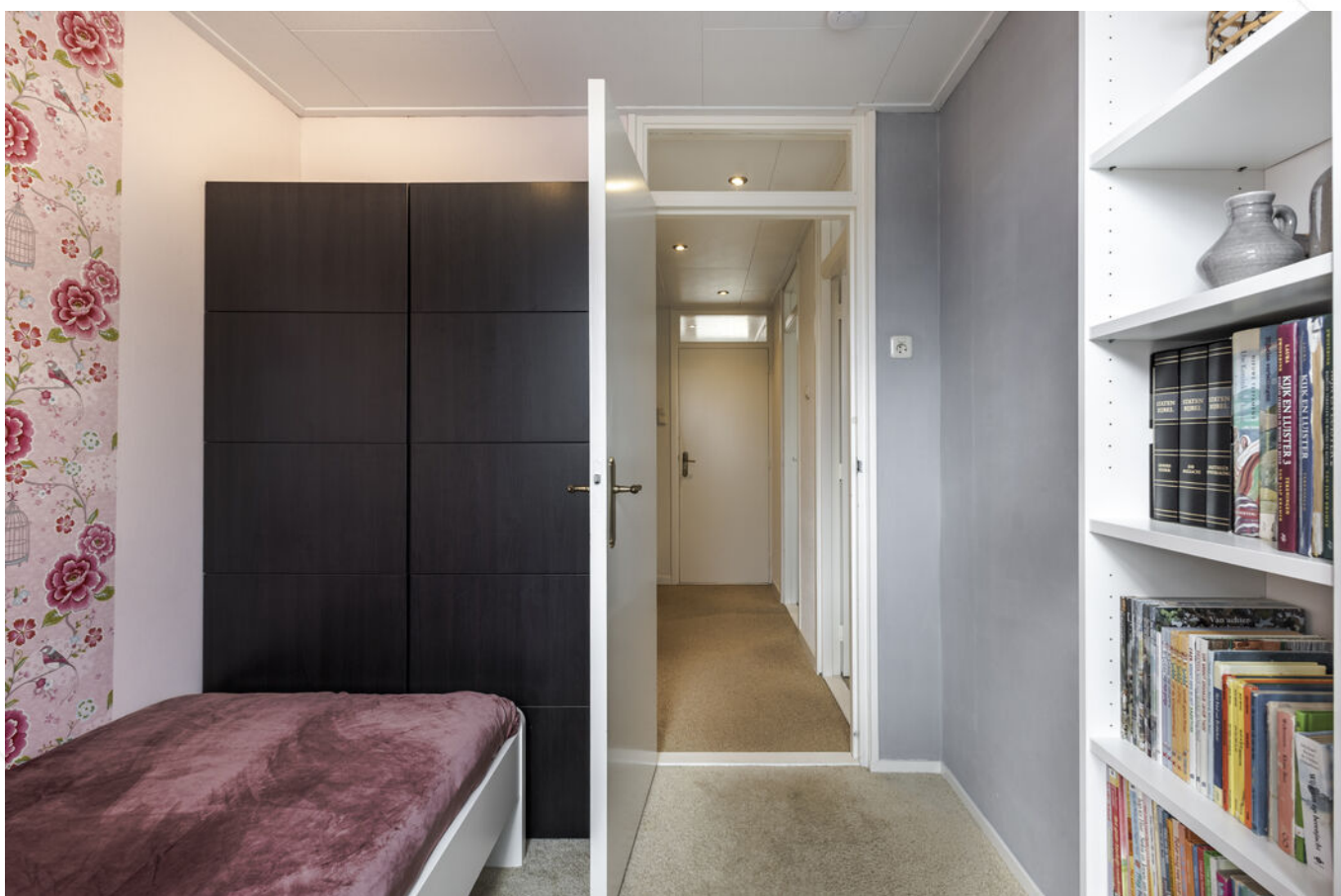
Slaapkamer 2



Slaapkamer 2



Slaapkamer 3



Slaapkamer 3



Douchecabine en toilet



Wastafelmeubel



Badkamer



Overloop 1e verdieping



Overloop 2e verdieping



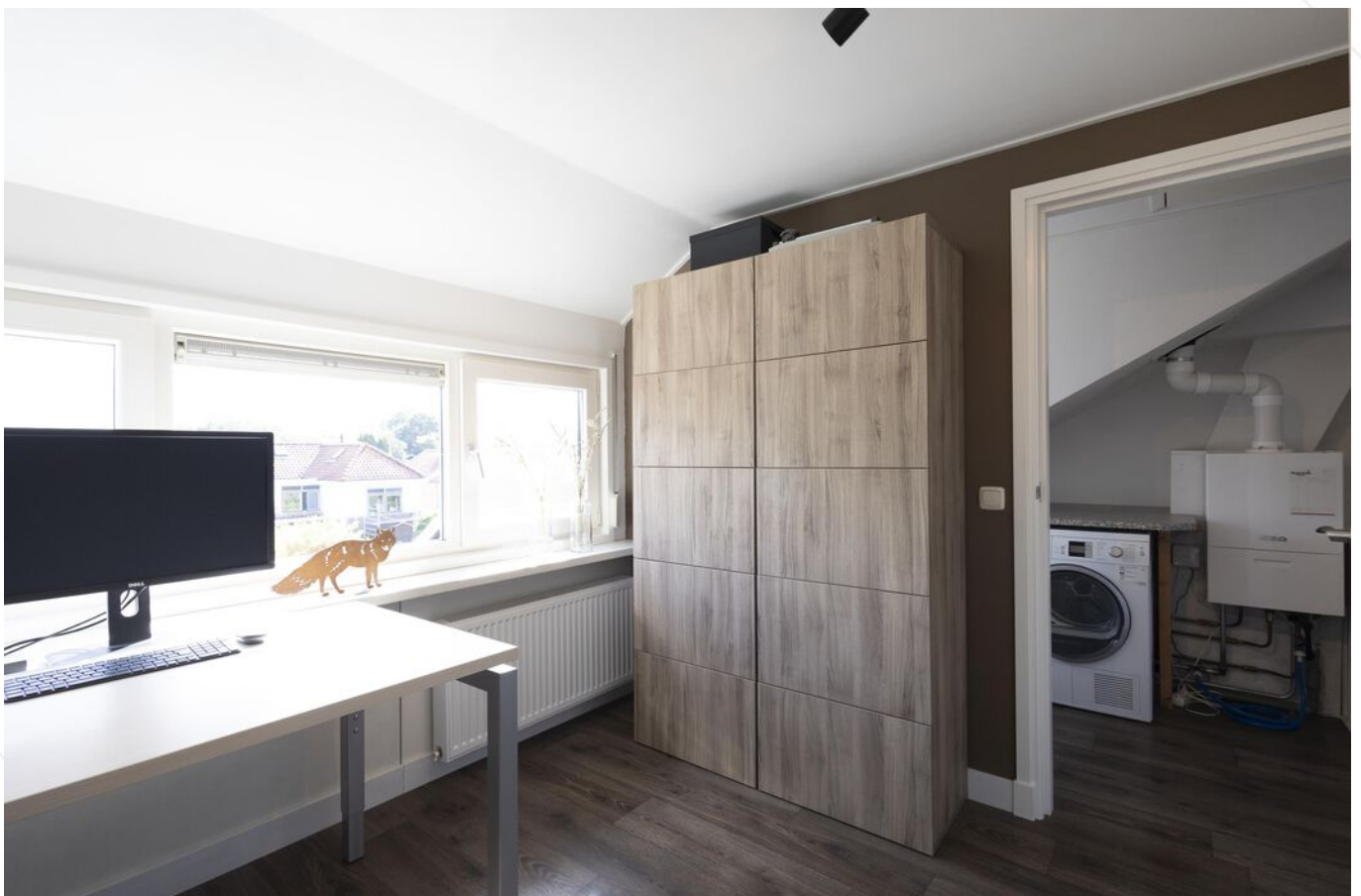
Slaapkamer 4



Slaapkamer 4



Slaapkamer 5



Slaapkamer 5



Terras achterin de tuin



Achtertuint



Achtertuint



Achtertuin





Voortuin



Straatbeeld

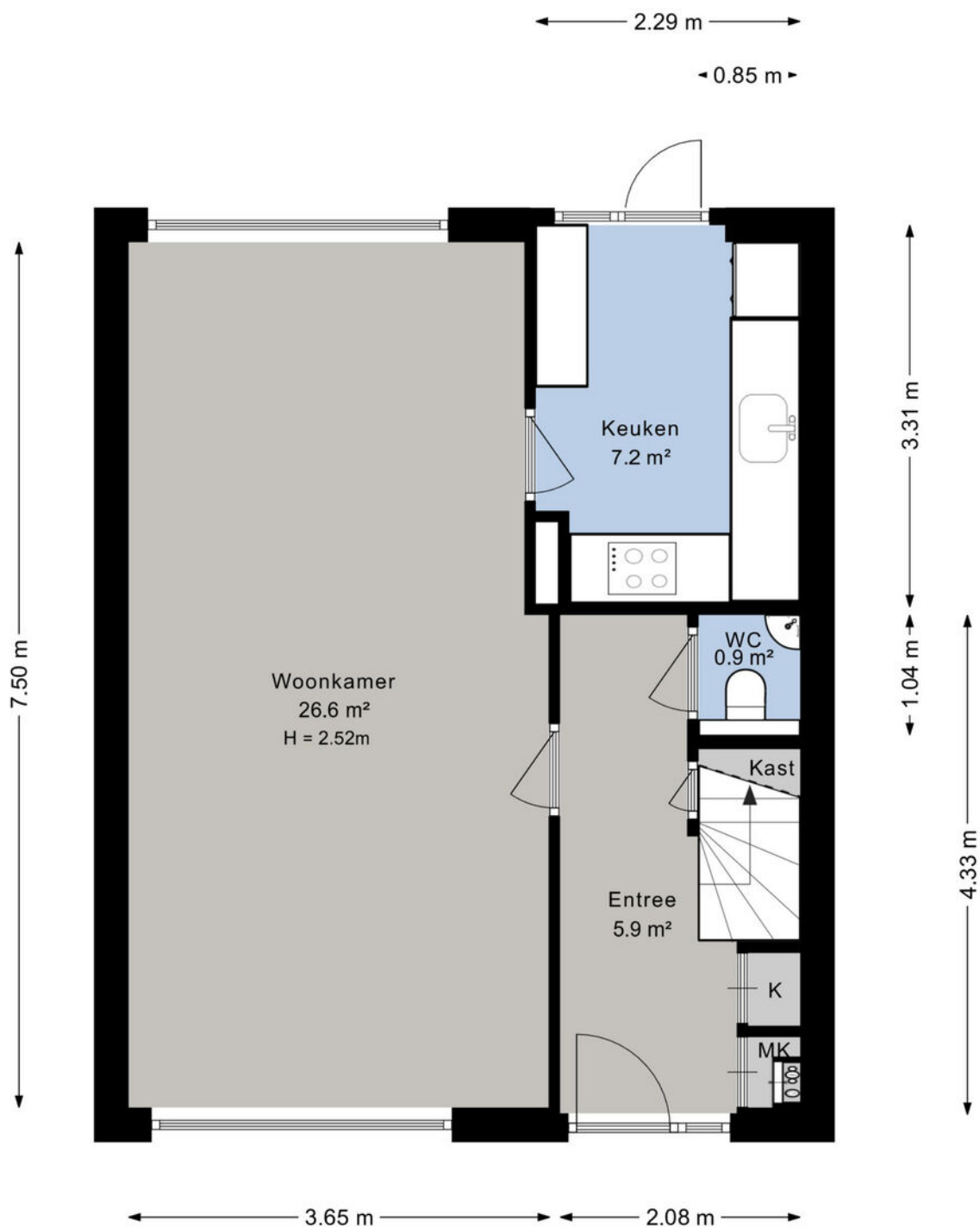
Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
hal / entree	laminaat + vloerverwarming	behang/ sauswerk	schuurplafond	toegang tot: - meterkast - vaste kast - trap - trapkast - toilet - woonkamer
toilet	tegels	tegels	schuurplafond	voorzien van: - zwevend closet - fonteintje
woonkamer	laminaat + vloerverwarming	behang/ sauswerk	gespoten plafond	doorzon woonkamer voorzien van: - screen voorzijde met toegang tot: - keuken - hal
keuken	vinyl + vloerverwarming	tegels/ sauswerk	schuurplafond	gesloten keuken voorzien van hoekopstelling met: - koelkast - vrieskast - (combi)magnetron - vaatwasmachine - inductiekookplaat - afzuigkap toegang tot: - tuin - woonkamer
1e VERDIEPING				
overloop	tapijt	granol	Agnes-plafondplaten + inbouwspots	toegang tot: - 3 slaapkamers - badkamer - trapopgang - vaste kast
slaapkamer 1	tapijt	behang	Agnes-plafondplaten + inbouwspots	aan de achterzijde gelegen voorzien van: - rolluik
slaapkamer 2	vinyl	behang	Agnes-plafondplaten	aan de voorzijde gelegen voorzien van: - 2 vaste kasten - rolluik
slaapkamer 3	tapijt	behang	Agnes-plafondplaten	aan de achterzijde gelegen voorzien van: - rolluik
badkamer	tegels	tegels	kunststof plafond + inbouwspots	voorzien van: - zwevend closet - douchecabine - wastafelmeubel

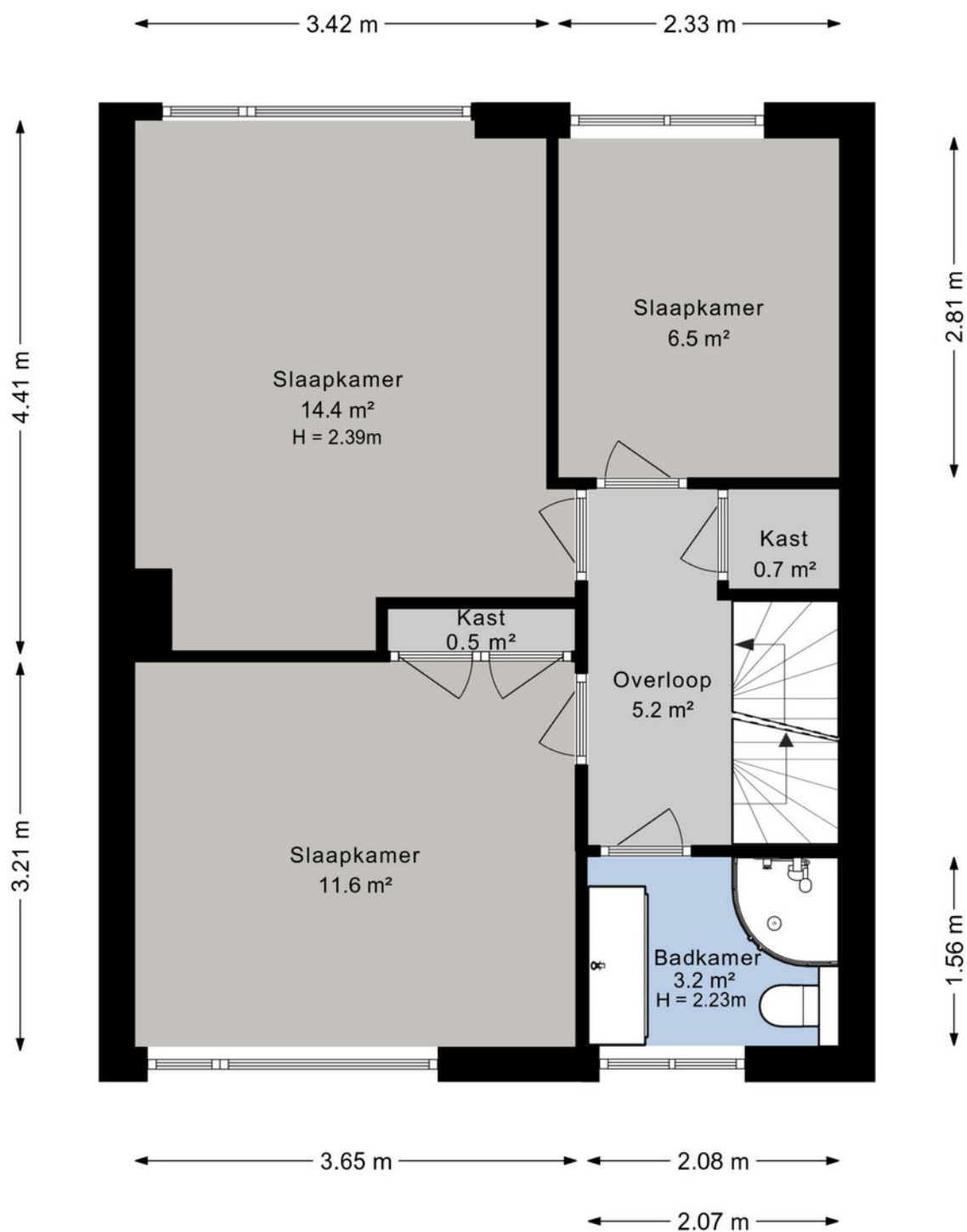
Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
2e VERDIEPING				voorzien van een nokverhoging (2010) met aan de buitenzijde Keralit gevelbekleding
overloop	vinyl	stucwerk	stucwerk	voorzien van: - CV ketel - werkblad aan voor- en achterzijde - witgoedaansluitingen - rolluik middels vlizotrap toegang tot de bergvliering (hoogte circa: 80 cm)
slaapkamer 4	vinyl	sauswerk/ behang	sauswerk	aan de voorzijde gelegen voorzien van: - rolluik - knieschotberging
slaapkamer 5	vinyl	sauswerk	sauswerk	aan de achterzijde gelegen voorzien van: - rolluik - knieschotberging
BUITEN				
voortuin				gesitueerd richting het westen voorzien van: - sierstraatwerk - plantenborders - grindwerk - buitenkraan - laadpaal elektrische auto
achtertuint				gesitueerd richting het oosten voorzien van: - sierstraatwerk - kunstgras - buitenkraan - zonnescherm - achterom afmetingen: circa 10.00 x 6.05 meter
houten berging				voorzien van: - elektra-aansluiting afmetingen: circa 3.50 x 2.65 meter

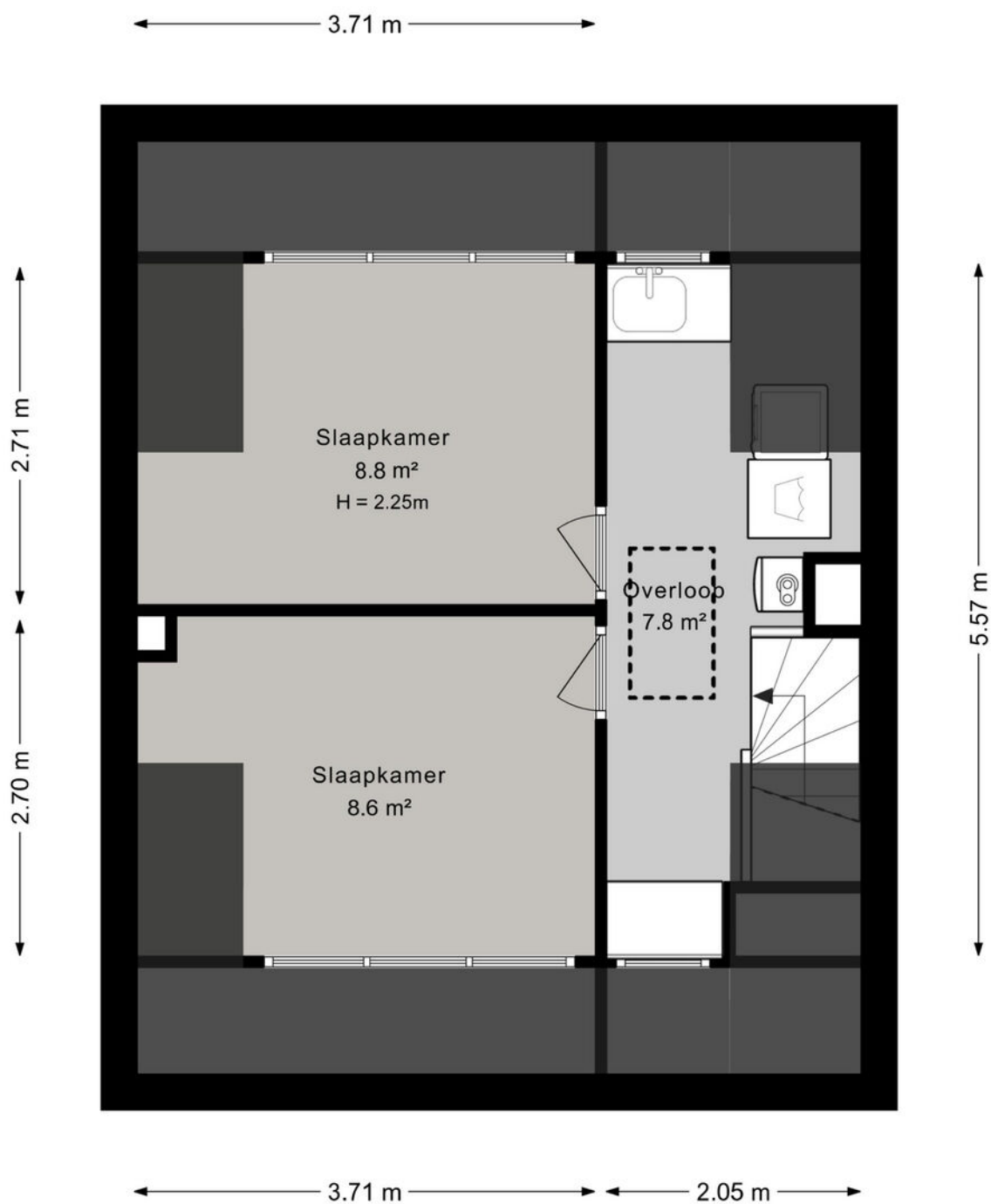
Plattegrond begane grond



Plattegrond 1e verdieping



Plattegrond 2e verdieping



Kadastrale kaart

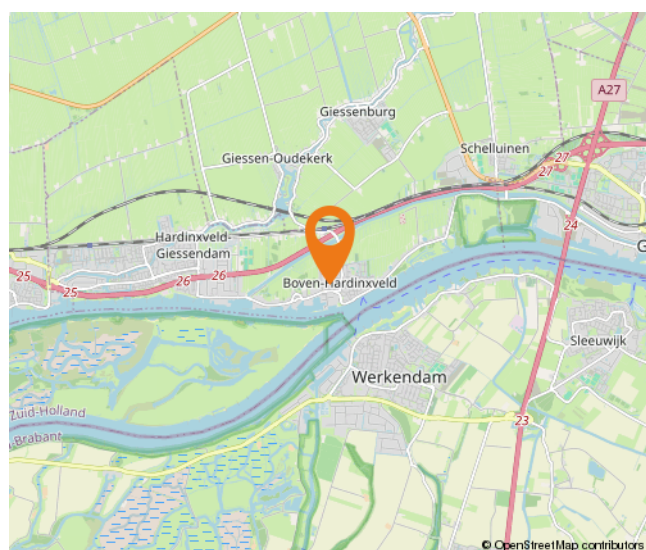
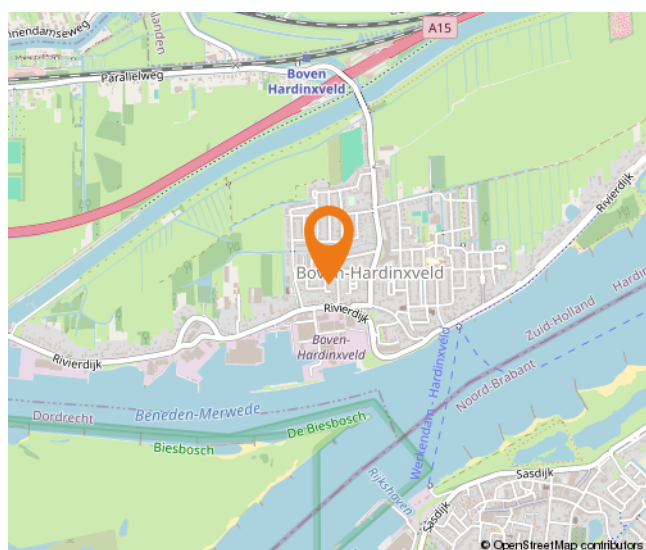
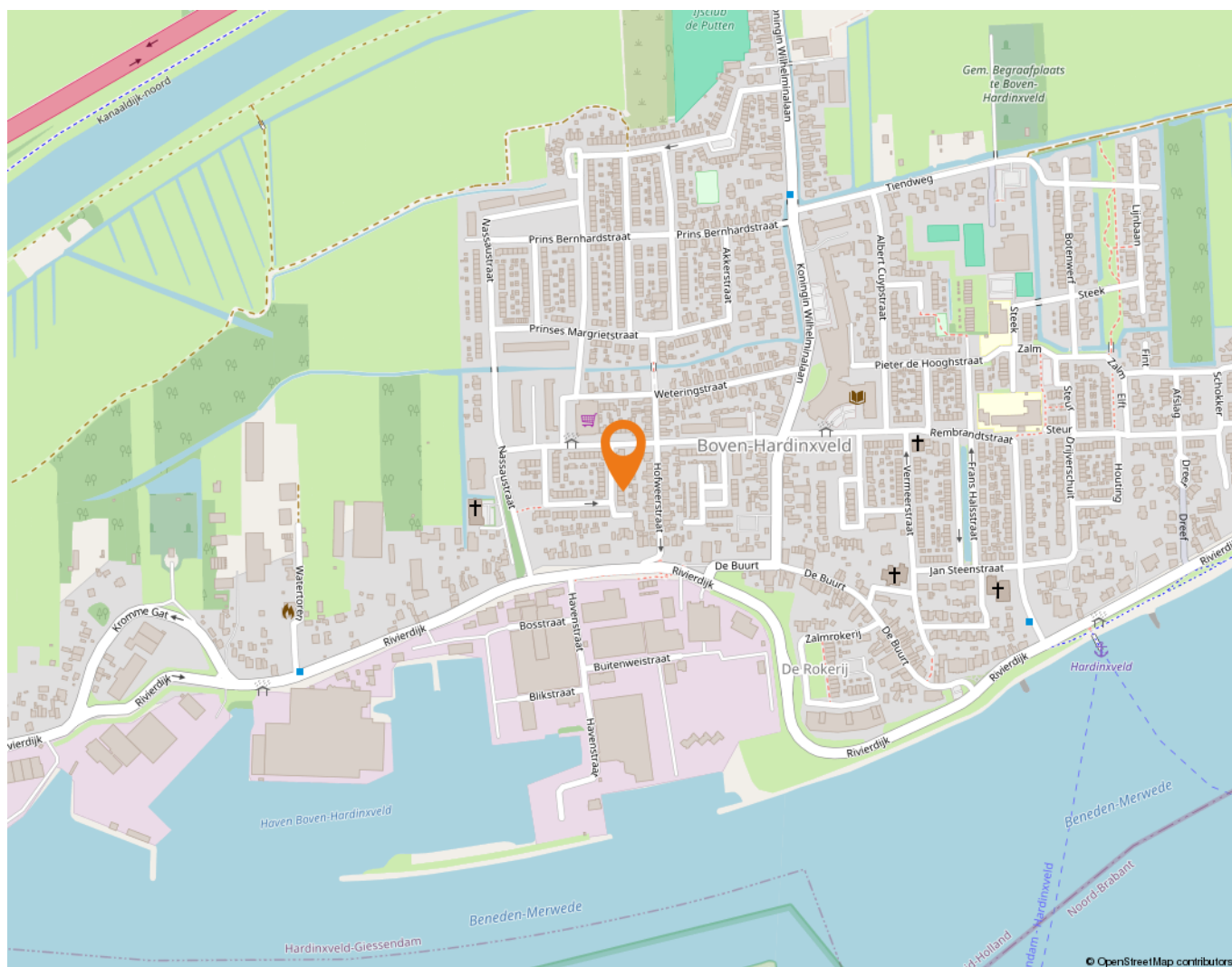
Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 17 augustus 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Hardinxveld-Giessendam Sectie C Perceel 3239 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.	kadaster 
--	---	--

Kaarten



Wonen in Boven-Hardinxveld

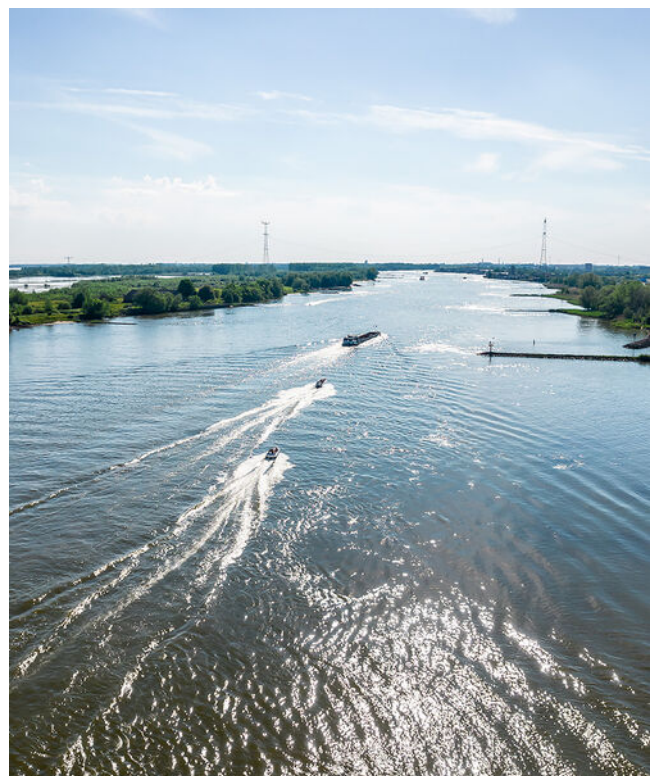
In Boven-Hardinxveld, gelegen aan de zuidkant van Hardinxveld-Giessendam, komt het beste van twee werelden samen. Namelijk rustig wonen in een omgeving met allerlei voorzieningen en zeker niet onbelangrijk: de geneugten van het water.

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 de vestingstad 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, huisartsenpraktijk, 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 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!

Daarnaast ligt het dorp centraal t.o.v. de snelwegen A15 en A27 waardoor steden als Breda, Rotterdam en Utrecht met een half uur bereikbaar zijn.



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen			X
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
- Waterkoker		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletborstel(houder)		X	

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto	X		
Losse zuignapscreens zij-en bovenraam voordeur (2026)	X		
Losse zuignapscreens beide badkamerramen (2026)	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (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