



alblasserwaard
makelaars & taxateurs



Buitendams 247

3371 BD Hardinxveld-Giessendam

Vraagprijs: € 265.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **49 m²**

PERCEELOPPERVLAKTE: **52 m²**

ENERGIELABEL: **C**

Kenmerken



Woonoppervlakte
49 m²



Inhoud
165 m³



Bouwjaar
1918



Aantal slaapkamers
2

Perceeloppervlakte	52 m ²
Externe bergruimte	8 m ² (berging excl. zolder)
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer en 1 separaat toilet
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie
Verwarming + warm water	c.v.-ketel (Intergas HRE 2025)
Kozijnen	volledig hout
Elektra	9 groepen, 2 aardlekschakelaars
Vloeren	begane grond beton, 1e verdieping hout
Kruipruimte	nee
Geheid	nee
Energielabel	C
Parkeren	openbaar parkeren
Tuinligging	voortuin, 5m ² , zuidoost

Twée linkerhanden? Geen probleem!

Een woning uit 1918 met het comfort van vandaag. Dat is precies wat je hier krijgt. Deze compacte woning is de afgelopen jaren namelijk grondig gerenoveerd, geïsoleerd en met zichtbaar veel vakmanschap afgewerkt. Ideaal dus voor starters die wél graag hun eigen plek willen, maar liever niet ieder weekend met een boormachine, verfröller of leidingzoeker in de weer zijn.

Dat de eigenaar vakman is, zie je direct zodra je binnenstapt. Vooral de badkamer en het toilet zijn werkelijk een plaatje. Aan alles is te zien dat kosten noch moeite zijn gespaard om van deze woning een comfortabel en eigentijds thuis te maken.

De woonkamer met aangrenzende open keuken voelt dankzij het hoge, strak gestuukte plafond verrassend licht en ruimtelijk. De open keuken is compleet uitgerust en beschikt bovendien over een slim geplaatst eetbarretje. Gezellig voor een snel ontbijt, een kop koffie of gewoon om lekker bij te kletsen tijdens het koken.

Ook boven is de beschikbare ruimte optimaal benut. Dankzij de dakkapel aan zowel de voor- als achterzijde is de verdieping praktisch vergroot en ontstaat een verrassend complete woonlaag. Hier vind je twee slaapkamers, een moderne badkamer en een aparte wasruimte. Op de overloop zorgt een lichtkoepel voor prettig natuurlijk daglicht.

Ook technisch staat de woning er uitstekend voor. Dak- en muurisolatie, HR++ beglazing en een HR-cv-ketel uit 2025 zorgen voor een aangenaam woonklimaat en helpen bovendien de energielasten overzichtelijk te houden.



Parkeren dichtbij

En dan is er nog de ruimte aan de overzijde. Daar beschik je over een ruime berging met bergzolder, ideaal voor fietsen, gereedschap, voorraad en alles wat je liever niet in huis hebt. En misschien wel het leukste: voor de berging kun je een gezellig zitje creëren om op zomerse dagen buiten te zitten, een drankje erbij en genieten van je eigen plekje.

Parkeren kan op korte afstand van de woning. Ook de dagelijkse voorzieningen zijn dichtbij. Het centrum van Hardinxveld-Giessendam is zowel lopend als per fiets goed bereikbaar.

Hardinxveld-Giessendam is bovendien een aantrekkelijke woonplaats voor wie centraal wil wonen, maar de rust van een dorp waardeert. Via de A15 en de A27 zijn onder meer Gorinchem, Dordrecht, Rotterdam en Utrecht goed bereikbaar. Ook met de trein is Hardinxveld-Giessendam uitstekend ontsloten, met verbindingen richting onder andere Dordrecht en Gorinchem. Zo woon je heerlijk dorps, terwijl de stad nooit ver weg is.





Woonkamer







Keuken





Trapogang 1e verdieping



Wasruimte



Slaapkamer 1



Slaapkamer 2



Badkamer





Toilet begane grond



Hal / Entree





Externe berging met terras





Berging





Straatbeeld vanaf dijkniveau





omgeving



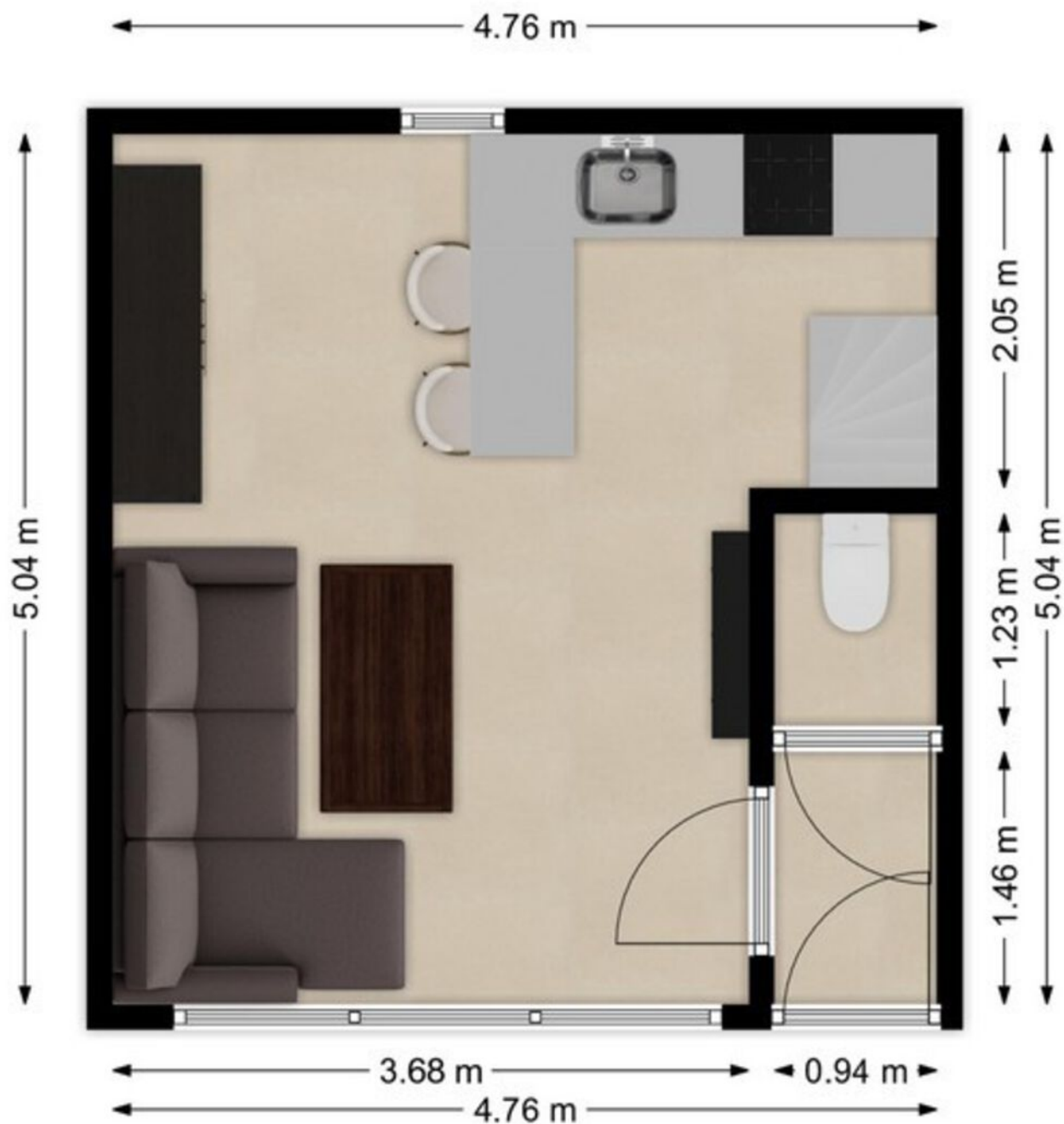
Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
hal / entree	drooglooptapijt	behang	stuc	toegang tot - woonkamer - toilet - meterkast
toilet	vloertegels	wandtegels + stuc	stuc	voorzien van: - zwevend closet
woonkamer	PVC-tegels	stuc	stuc + inbouwspots	voorzien van: - grote raampartij voorzijde - raam achterzijde - open trapopgang 1e verdieping - open keuken
keuken	PVC- tegels	stuc	stuc + inbouwspots	open keuken met hoekopstelling met eetbar, voorzien van: - koelkast - (combi)magnetron - vaatwasmachine - inductiekookplaat - Quooker - afzuigkap
1e VERDIEPING				
overloop	laminaat	behang	stuc	toegang tot: - slaapkamer - badkamer - waskamer voorzien van: - lichtkoepel
slaapkamer 1	laminaat	behang	stuc	gelegen aan voorzijde voorzien van: - dakkapel
slaapkamer 2	laminaat	behang	stuc	gelegen aan voorzijde voorzien van: - dakkapel
badkamer	vloertegels	wandtegels	stuc + inbouwspots	voorzien van: - inloopdouche met hand- en regendouche - wastafelmeubel met waskom - verlichtte en verwarmde spiegel - ingebouwde kranen - designradiator
wasruimte	laminaat	behang	stuc	gelegen aan achterzijde voorzien van: - wasmachine en droger - CV- opstelling - dakkapel

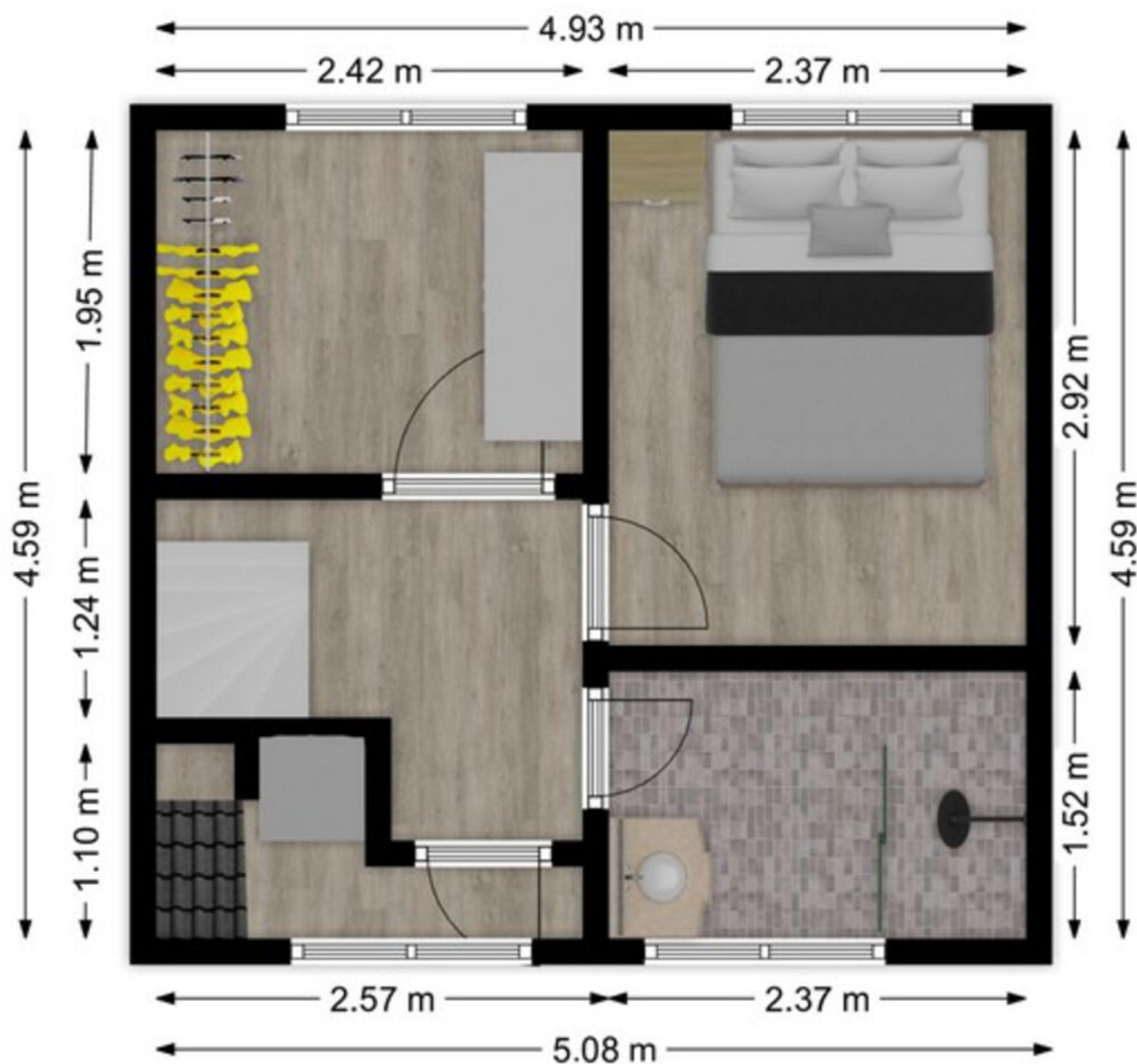
Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BUITEN				
tuin				voortuin (circa 5m2) - gelegen op het Zuid-Oosten toegang tot: - externe bergruimte
stenen berging				circa 8m2 - 324 cm bij 229 cm voorzien van: - elektra - vliering (hoogte 152 cm) - betonvloer

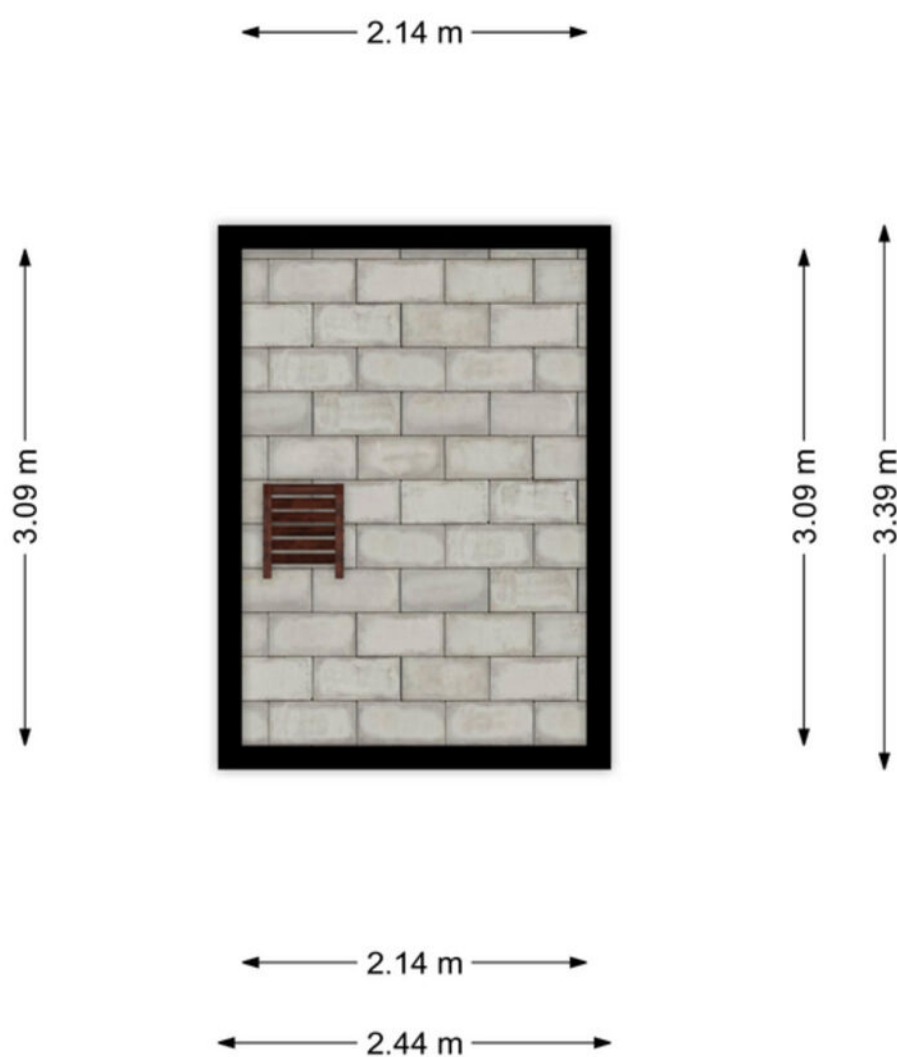
Begane grond



1e verdieping

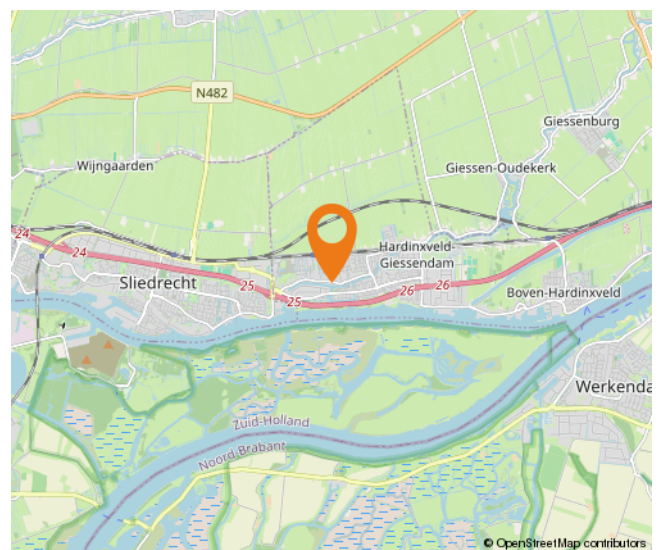
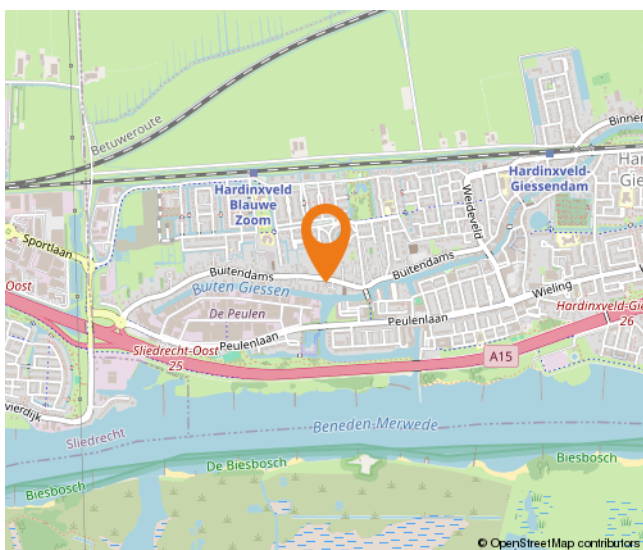
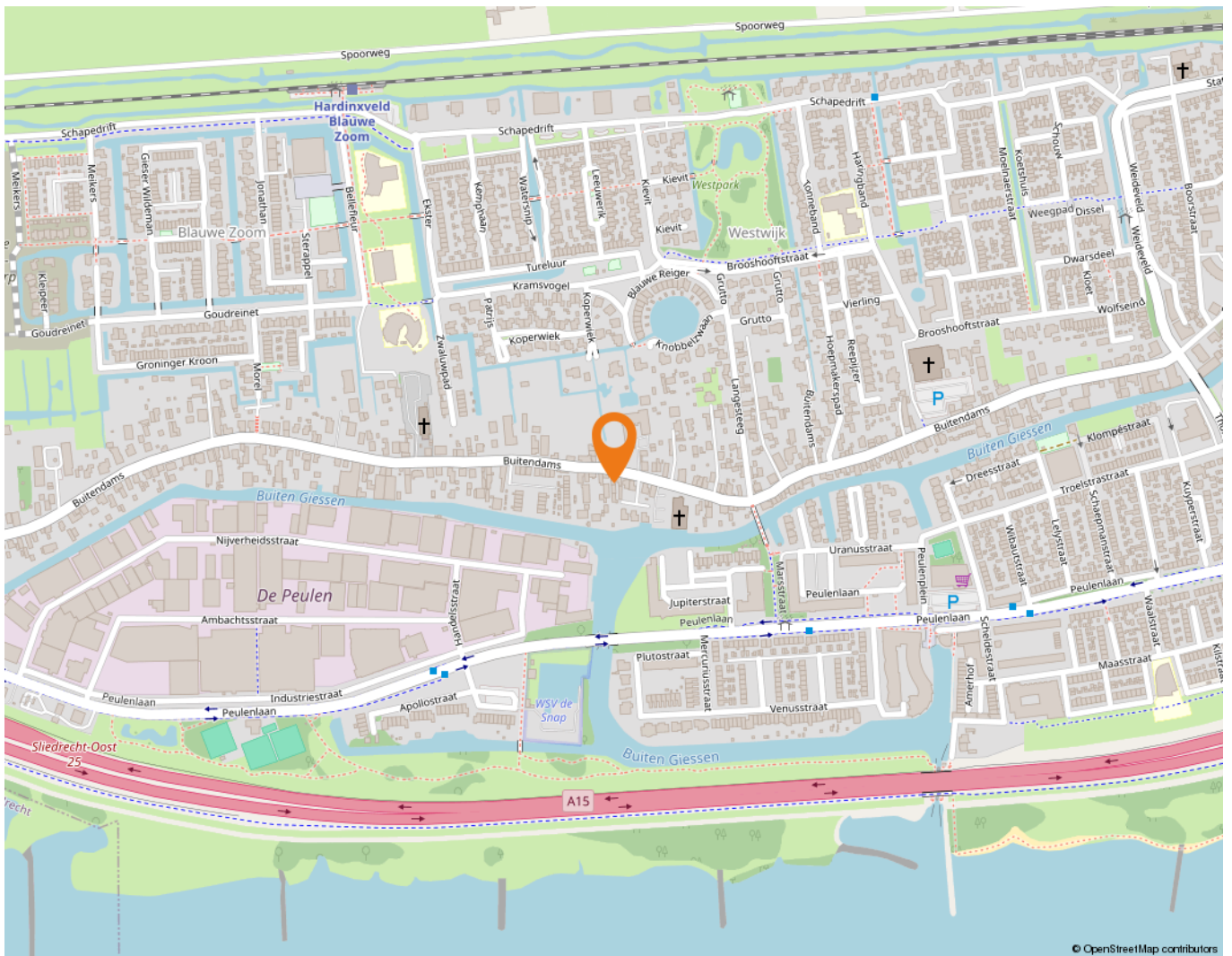


Begane grond berging





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			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Tv meubel			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- rolgordijnen			X
- jaloezieën			X
Vloerdecoratie, te weten			
- 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		
- Quooker	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	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