



alblasserwaard
makelaars & taxateurs



Geemansweer 24

3371 RE Hardinxveld-Giessendam

Vraagprijs: € 425.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **132 m²**

PERCEELOPPERVLAKTE: **166 m²**

ENERGIELABEL: **A**

Kenmerken



Woonoppervlakte
132 m²



Inhoud
438 m³



Bouwjaar
1974



Aantal slaapkamers
4

Perceeloppervlakte	166 m ²
Externe bergruimte	10 m ² (2x berging)
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer met toilet en 1 afzonderlijk toilet
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, HR++glas, driedubbel glas
Verwarming + warm water	Intergas HR combiketel uit 2006
Kozijnen	volledig kunststof (m.u.v. het toiletraampje)
Elektra	9 groepen en 2 aardlekschakelaars
Vloeren	begane grond: beton 1e verdieping: beton zolder: hout
Voorzieningen	elektrische buitenzonwering, mechanische ventilatie, dakraam, tv- netwerkaansluiting(dubbel), schuifpui, glasvezel kabel, airconditioning 4x, 16 zonnepanelen
Kruipruimte	ja
Geheid	ja
Energielabel	A
Parkeren	1 parkeerplaats op eigen terrein, openbaar parkeren
Tuinligging	achtertuin, 45 m ² , westen

Een heerlijk ruim gezinshuis

Wat een fantastische hoekwoning! Een heerlijk ruim gezinshuis met ruim 130 m² woonoppervlakte, vier slaapkamers én de mogelijkheid om zelfs een vijfde slaapkamer te realiseren. En het mooiste is misschien wel dat de huidige eigenaren de woning de afgelopen jaren volledig hebben gemoderniseerd, verduurzaamd en met veel zorg aangepakt. Je kunt hier dus vrijwel direct je verhuisdozen uitpakken en genieten!

De woning combineert de ruimte en degelijkheid van de jaren 70 met het comfort van vandaag. De begane grondvloer, de gevels en het dak zijn geïsoleerd, er liggen zonnepanelen op het dak en de woning beschikt over kunststof kozijnen met triple beglazing. Ook de gevelbekleding is onderhoudsvriendelijk. Dat betekent niet alleen een frisse uitstraling, maar vooral ook lekker weinig omkijken naar het onderhoud.

Binnen is het al net zo goed voor elkaar. De moderne keuken, badkamer, het toilet en de meterkast zijn helemaal van deze tijd. De vloerverwarming zorgt voor aangename warmte en met de airconditioning is het ook tijdens warme zomerdagen comfortabel in huis. Hier is duidelijk niet bezuinigd op wooncomfort!.



Lekker genieten in de overkapping

En dan die hoekligging... een heerlijk pluspunt! Je hebt net wat meer vrijheid, extra privacy én een eigen oprit. Parkeren op eigen terrein is hier dus gewoon mogelijk. De achtertuin is strak, verzorgd en praktisch aangelegd en ligt bovendien heerlijk op het westen. De overkapping is een heerlijke plek om 's ochtends van het zonnetje te genieten en ook later op de dag gezellig buiten te zitten met een drankje.

Voor een gezin is dit een fijne plek. De woning ligt in een kindvriendelijke woonwijk, met een speeltuintje praktisch voor de deur. Kinderen kunnen hier lekker buiten spelen terwijl scholen, winkels en het treinstation op loopafstand liggen. Een ideale combinatie van rustig wonen en toch alle dagelijkse voorzieningen dichtbij.

Hardinxveld-Giessendam is een fijne plek voor wie de rust en gezelligheid van een dorp wil combineren met een uitstekende bereikbaarheid. Je woont hier midden in de Alblasserwaard, met het karakteristieke polderlandschap, de rivieren en volop mogelijkheden om te wandelen, fietsen en recreëren. Tegelijkertijd zijn steden als Gorinchem, Dordrecht en Rotterdam goed bereikbaar en zorgt het treinstation voor een directe en praktische verbinding.





Woonkamer





Woonkamer



Keuken





Keuken





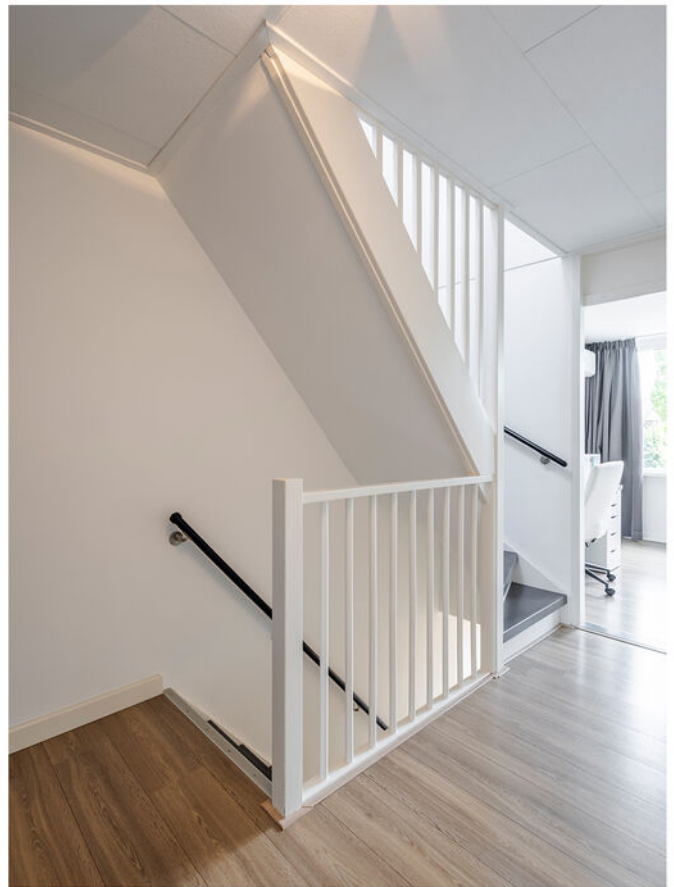
Hal / entree



Hal



Toilet



Overloop 1e verdieping



Slaapkamer 1



Slaapkamer 1





Slaapkamer 2





Slaapkamer 3





Badkamer





Slaapkamer 4





Slaapkamer 4





Overloop 2e verdieping





Achterzijde woning







Achters tuin met overkapping







Voorzijde woning





Omgeving



Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
hal / entree	visgraat PVC + vloerverwarming	stucwerk	sputwerk	toegang tot: - meterkast - toilet - 1e verdieping - keuken
toilet	visgraat P.V.C. + vloerverwarming	wandtegels	sputwerk	voorzien van: - zwevend closet - fonteintje - raampje zijgevel
woonkamer	visgraat PVC + vloerverwarming	glad renovlies behang, behang	sputwerk	toegang tot: - keuken - trapkast voorzien van: - airconditioning - schuifpui
keuken	visgraat PVC + vloerverwarming	stucwerk, glad renovlies behang	sputwerk	half open keuken met hoekopstelling, voorzien van: - koelkast - (combi)magnetron - vaatwasmachine - Quooker - afzuigkap - inductiekookplaat
1e VERDIEPING				
overloop	laminaat	stucwerk	Agnes plafondplaten	L-vormig toegang tot: - 3 slaapkamers - badkamer - 2e verdieping middels vaste trap
slaapkamer 1	laminaat	behang	Agnes plafondplaten	gelegen aan de voorzijde voorzien van: - airconditioning - 2 raampartijen
slaapkamer 2	laminaat	behang	Agnes plafondplaten	gelegen aan de achterzijde voorzien van: - raampartij - airconditioning
slaapkamer 3	laminaat	behang	Agnes plafondplaten	gelegen aan de achterzijde voorzien van raampartij
badkamer	vloertegels + verwarmde vloer	wandtegels	kunststof delen	voorzien van: - zwevend closet - douche - wastafelmeubel - designradiator

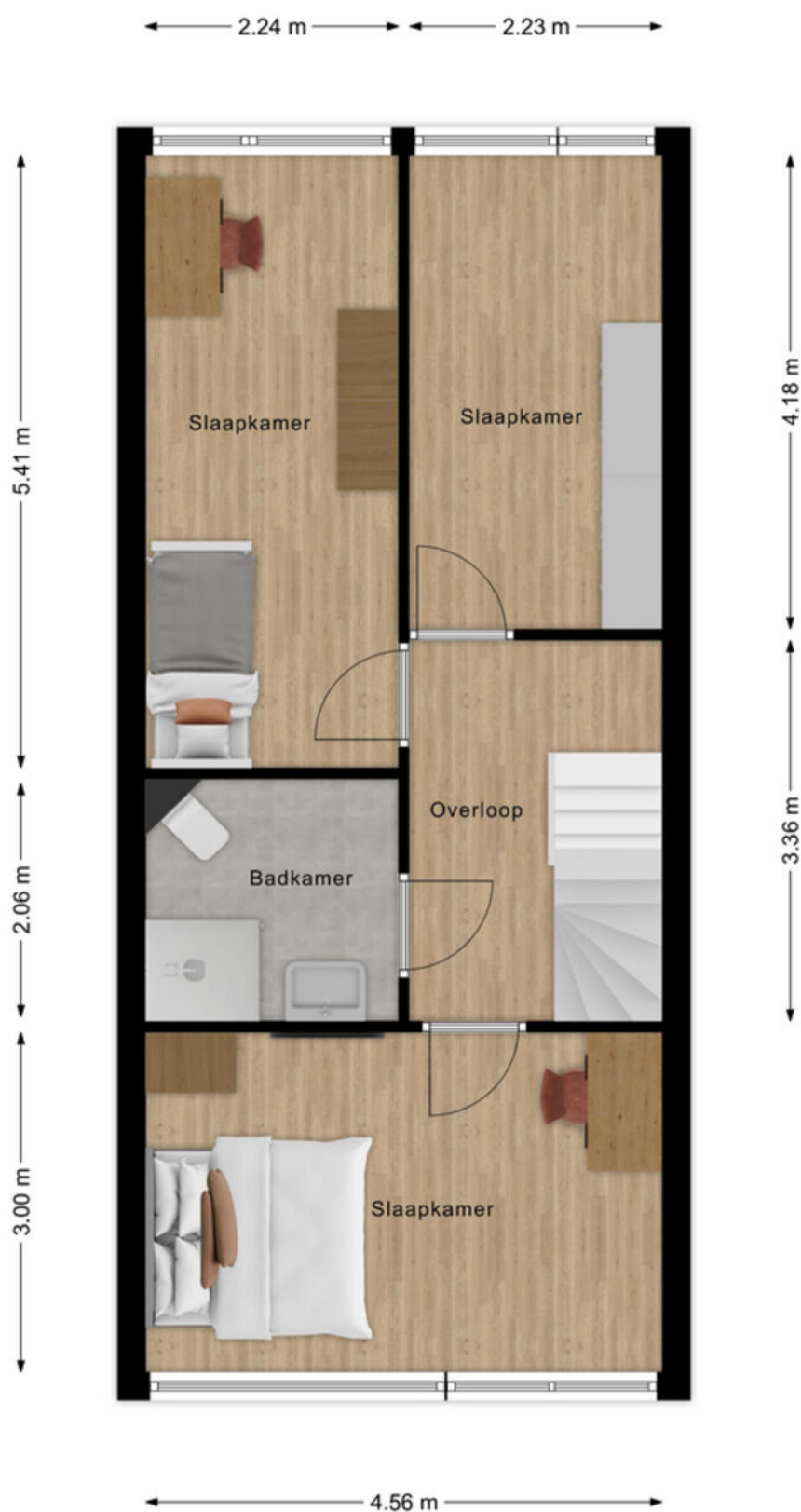
Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
2e VERDIEPING				
overloop	tapijttegels	stucwerk	Agnes plafondplaten	voorzien van: - hoog knieschot (11,7 m2) - 2 dakramen - witgoedaansluitingen - CV-kast toegang tot slaapkamer 4
slaapkamer 4	laminaat	behang	Agnes plafondplaten	nokhoog plafond: 3.40 meter voorzien van: - airconditioning - wastafelmeubel - raampartij achterzijde
BUITEN				
voortuin				voorzien van: - oprit met gebakken klinkers - siertuin met terrasje - stenen berging + buitenkraan
achtertuint				gesitueerd op het westen voorzien van: - sierstraatwerk - terras - plantenbak - kunstgras - buitenkraan - houten berging - overkapping - 2x breed achterom, geschikt voor motor of bakfiets
houten berging				afmeting: 1.80 x 2.40 meter voorzien van elektra-aansluiting
stenen berging				afmeting: 1.80 x 3.30 meter voorzien van elektra-aansluiting

Plattegrond begane grond



Plattegrond 1e verdieping



Plattegrond 2e verdieping



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

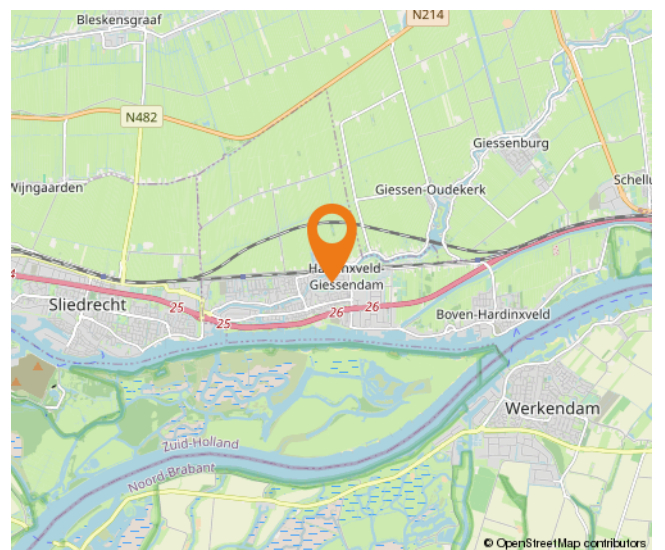
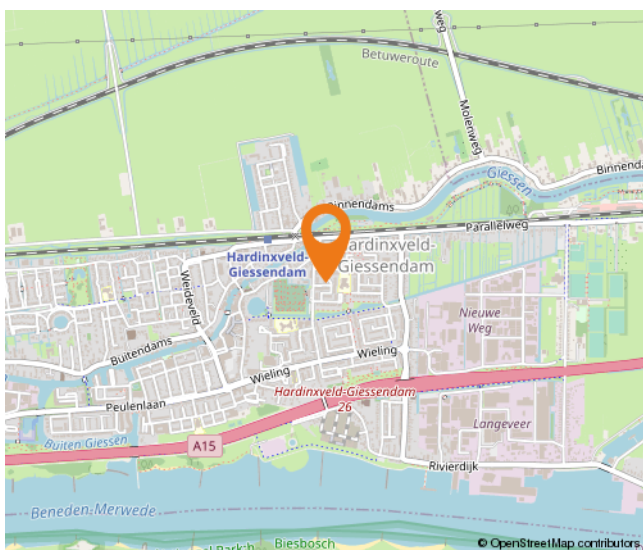
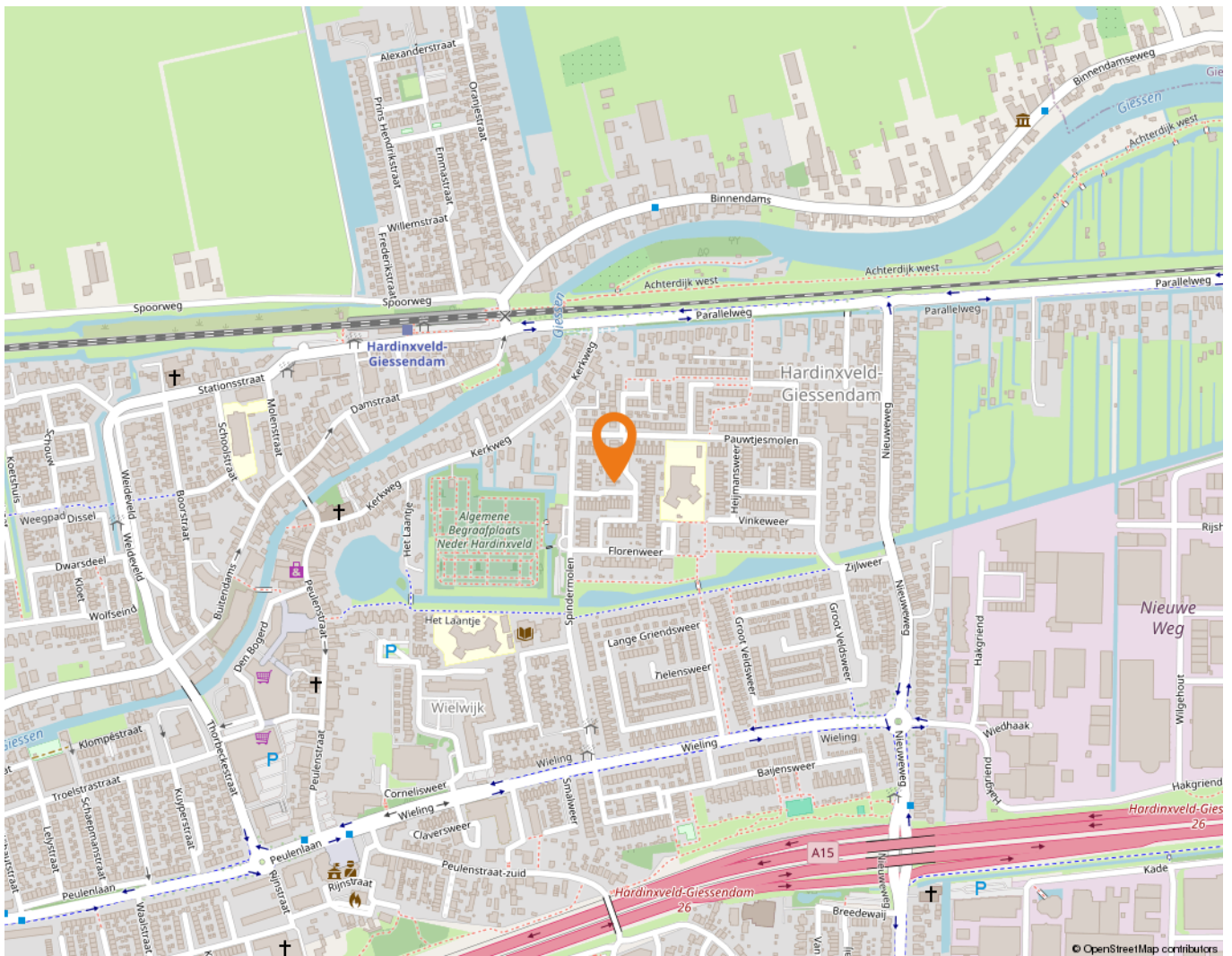


12345 25 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Hardinxveld-Giessendam Sectie H Perceel 973	kadaster 
---	---	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 4 september 2023
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			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- legplanken in de voorraadkast onder de trap	X		
- kledingkast zolder + hoge kast met bureau op zolder	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			X
- gordijnen			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Gordijnen op de slaapkamers	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- PVC vloer	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
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- douche (cabine/schermb)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus			X
(Voordeur)bel		X	
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
losse attributen/planten/potten		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		
- 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