



Leeuwerik 2

3371 JM Hardinxveld-Giessendam

Vraagprijs: € 385.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **102 m²**

PERCEELOPPERVLAKTE: **245 m²**

ENERGIELABEL: **A**

Kenmerken



Woonoppervlakte
102 m²



Inhoud
340 m³



Bouwjaar
1994



Aantal slaapkamers
4

Perceeloppervlakte	245 m ²
Externe bergruimte	13 m ² (vrijstaande houten berging + aangrenzende stenen berging)
Overige inpandige ruimte	10 m ² (zolder)
Aantal badkamers en toiletten	2 badkamers, 3 toiletten
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Verwarming/Warm water	c.v.-ketel Intergas HR 2013
Kozijnen	houten kozijnen
Elektra	6 groepen, kookgroep, groep voor zonnepanelen, 2 aardlekschakelaars
Zonnepanelen	13 stuks, huur €67,- p/mnd Afkkoopbedrag opvraagbaar
Vloeren	betonnen vloeren
Voorzieningen	mechanische ventilatie (2021), tv kabel, glasvezel kabel, airconditioning
Kruipruimte	ja
Geheid	ja
Energielabel	A
Parkeren	openbaar parkeren, op eigen terrein
Tuinligging	achtertuin, 116 m ² , noordoost

Algemene omschrijving

Levensloopbestendige woningen zijn sowieso zeldzaam. Dat geldt zeker voor deze woning die in alle opzichten ook ruimer is dan je zult verwachten. De fraaie hoekligging en ook de mogelijkheid om (overdekt) te parkeren op eigen terrein maakt dit huis nog zeldzamer. Een slaap- en badkamer op de begane grond ontbreken uiteraard niet. Het afwerkingsniveau is bovengemiddeld en de kleurstelling is licht en eigentijds. 13 zonnepanelen zorgen voor een laag en beheersbaar energieverbruik.

Begane grond: hal/entree met meterkast, witgoedkast en toilet, ruime woonkamer en open keuken met eigentijdse en lichte hoekopstelling (2021) v.v. diverse inbouwapparatuur. Vanuit de woonkamer is de slaapkamer met aangrenzende badkamer bereikbaar. De badkamer is uitgevoerd in grijs-/wittinten en v.v. een ruime inloopdouche, wastafelmeubel en 2e toilet. Zowel vanuit de woonkamer als de slaapkamer is de tuin toegankelijk.

1e Verdieping: overloop, toilet, doucheruimte (2019) en 3 slaapkamers.

2e Verdieping: een riante bergzolder met cv-opstelling.

Parkeren kan direct voor de deur onder de carport met aangrenzende stenen berging. De achtertuin, met achterom, is aangelegd met een terras, sierstraatwerk, kunstgras en plantenborders. Achter op het perceel is een houten berging met aangrenzende overkapping/loungehoek. Het schilderwerk aan de buitenzijde is in 2021 uitgevoerd en is in topconditie.





Woonkamer





Woonkamer





Woonkamer





Woonkamer





Keuken





Keuken





Badkamer(begane grond)

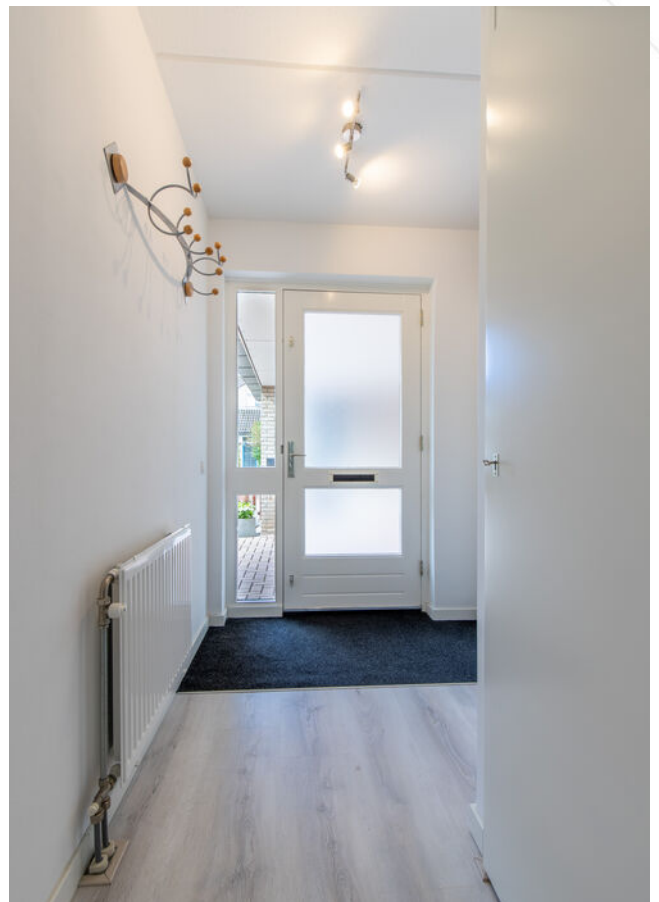




Hal



Toilet



Entree



Slaapkamer 1 (begane grond)



Slaapkamer 2



Slaapkamer 4





Slaapkamer 3





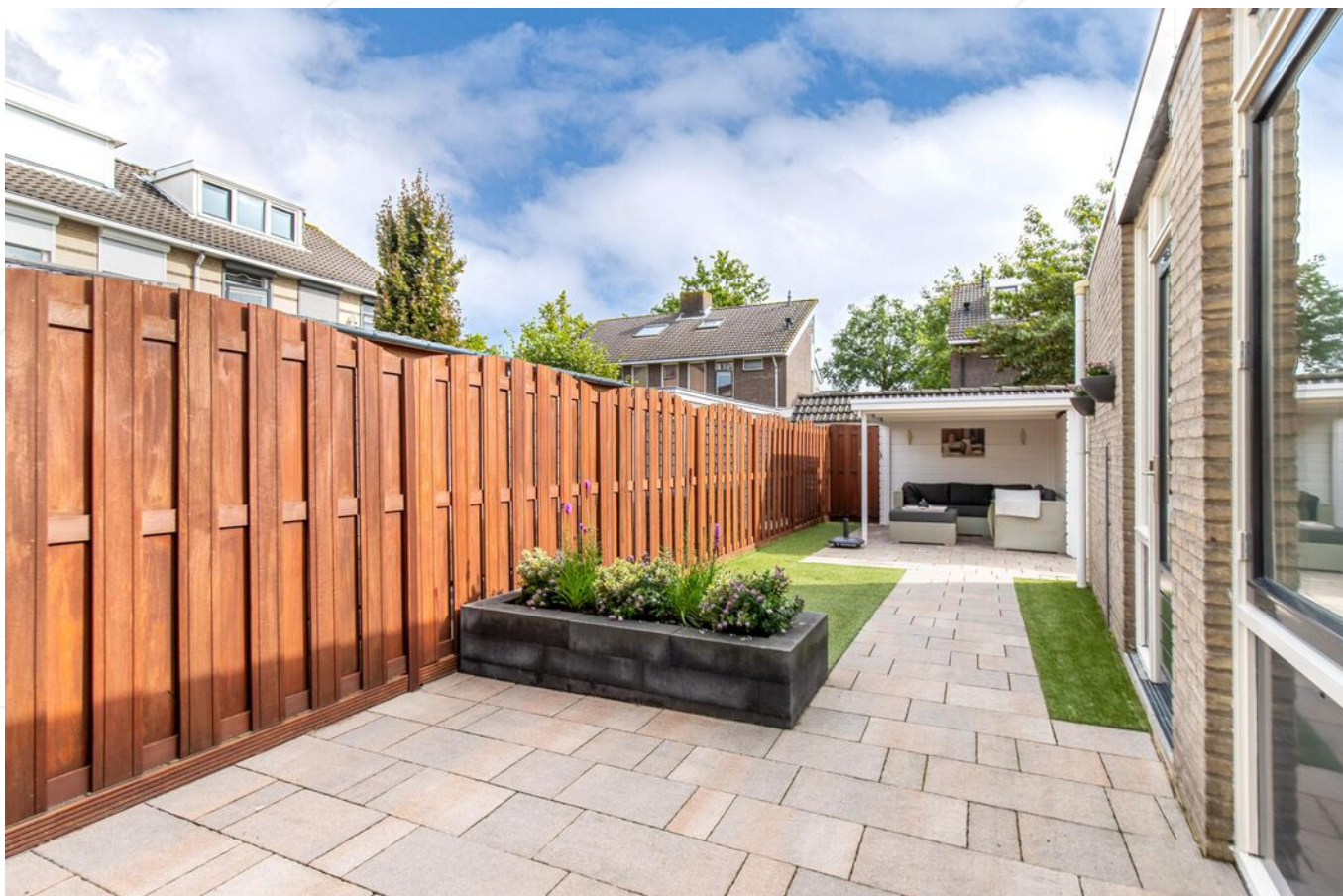
Badkamer(1e verdieping)





Achteraanzicht woning/tuin





Tuin





Overkapping/berging





Carport





Vooraanzicht woning





Straatbeeld



Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
hal / entree	laminaat	behang	sputwerk	voorzien van schuifkastenwand met witgoedaansluiting toegang tot: - woonkamer - toilet - meterkast
toilet (2019)	vloertegels	wandtegels	sputwerk	voorzien van: - zwevend closet - mechanische ventilatie
woonkamer	laminaat	behang	sputwerk	toegang tot: - open keuken - tuin - 1e verdieping - trapkast - slaapkamer 1
keuken (2021)	laminaat	behang	spuitwerk	open keuken met duo-opstelling voorzien van: - venster in de voor- en zijgevel - koelkast - vrieskast - (combi) magnetron - vaatwasmachine - keramische kookplaat - afzuigkap
slaapkamer 1	laminaat	behang	sputwerk	voorzien van ramen en deur in de zijgevel toegang tot de badkamer
badkamer (2015)	vloertegels	wandtegels	sputwerk	voorzien van: - inloepdouche - wastafelmeubel - 2e toilet - designradiator - raam achtergevel - mechanische afzuiging
1e VERDIEPING				
overloop	laminaat	behang	sputwerk	toegang tot: - 3 slaapkamers - badkamer voorzien van: - schuifkastenwand - raampartij in de voorgevel - luik met vlizotrap
slaapkamer 2	laminaat	behang	sputwerk	gelegen aan de voorzijde voorzien van: - raampartij in de voorgevel - schuifkastenwand

Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
1e VERDIEPING (vervolg)				
slaapkamer 3	tapijt	behang	sputwerk	gelegen aan de achterzijde voorzien van: - airconditioning - draairaam in de achtergevel
slaapkamer 4	tapijt	behang	sputwerk	gelegen aan de achterzijde voorzien van: - draairaam in de zijgevel - vast raam in de achtergevel - airconditioning
badkamer (2019)	vloertegels	wandtegels	sputwerk	voorzien van: - inloopdouche - wastafelmeubel - raam in de zijgevel
toilet	vloertegels	wandtegels	sputwerk	voorzien van: - zwevend closet - fontein - raam in de voorgevel
BUITEN				
tuin				gesitueerd op het noord-oosten voorzien van: - terras - straatwerk - kunstgras - houten blokhut - loungehoek - plantenborders - achterom
houten berging(blokhut)				voorzien van elektra-aansluiting
stenen berging				- grenst aan carport voorzijde voorzien van: - elektra - vliering

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Hardinxveld-Giessendam Sectie K Perceel 1427	kadaster 
---	--	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 29 augustus 2022
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.

Plattegrond



Begane grond

Plattegrond



1e verdieping

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- Spots			X
- Pafoniers			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- rolgordijnen			X
- (losse) horren/rolhorren			X
- Plise hordeur achtezijde			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		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
- tweede toilet	X		
- tweede toilethouder en borstel	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- haardrogerhouder	X		
- Handdoekhouders	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Zonnepanelen			X
2 airco's boven	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- CO2 melder op zolder bij CV	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
in kunstgras aangebrachte droogmolenhouder incl droogmolen			X
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		
- Kunstgras	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- plantenbakken	X		
Overig - Contracten			
Zonnepanelen: Moet worden overgenomen			
Traplift is eigendom van de gemeente en kan wellicht in overleg worden overgenomen als er voor de koper een indicatie is via de gemeente Hardinxveld	Ja		

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. Dat 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

Indien u de overstap van uw huidige koopwoning naar een toekomstige woning gaat maken, verzorgen wij voor u gratis een waardebeoordeling van uw huidige woning. Maak even een afspraak; u weet dan snel de verkoopwaarde van uw huis.

Na de bezichtiging heeft u de tijd om een en ander te laten bezinken. Heeft u interesse? Dan volgt stap 2!

Heeft u geen interesse? Dan is dat natuurlijk geen probleem. Dan vernemen wij dit graag van u. Het is per slot van rekening ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid.

Verder zoeken naar een andere woning? Volg ons op social media en schrijf u in via onze website! Wij houden 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