



**alblasserwaard**  
makelaars & taxateurs



## Van Leijdenstraat 9

3371 HV Hardinxveld-Giessendam

Vraagprijs: € 345.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **100 m<sup>2</sup>**

PERCELOPPERVLAKTE: **139 m<sup>2</sup>**

ENERGIELABEL: **C**

# Kenmerken



Woonoppervlakte  
**100 m<sup>2</sup>**



Inhoud  
**350 m<sup>3</sup>**



Bouwjaar  
**1986**



Aantal slaapkamers  
**3**

Perceeloppervlakte	139 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	15 m <sup>2</sup> (vrijstaande stenen garage)
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer, 1 toilet
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Verwarming	c.v.-ketel Bosch uit 2008
Kozijnen	houten kozijnen
Elektra	6 groepen+ kookgroep, 2 aardlekschakelaars, zonnepanelen
Vloeren	betonnen vloeren
Voorzieningen	buitenzonwering, rolluiken
Kruipruimte	ja
Geheid	ja
Energielabel	C (wordt mogelijk B of A als zonnepanelen worden meegeteld)
Parkeren	openbaar parkeren
Tuinligging	achtertuin, noordwest
Bouwkundige bijzonderheden	8 zonnepanelen uit 2022

# Algemene omschrijving

Een 'uitmuntende' staat van onderhoud is het eerste wat ik je opkomt bij dit huis. Deze eindwoning met garage staat in de geliefde (jonge) Westwijk op loopafstand van het centrum en diverse voorzieningen. Dat deze woning is ook nog eens ruimer is dan je op het eerste oog zult denken, ontdek je als je binnenstapt. Met vloer-, muur en dakisolatie en 8 stuks, recent geplaatste, zonnepanelen is de woning qua duurzaamheid ook klaar voor de toekomst.

Begane grond: hal/entree met toilet, meterkast en trapopgang, ruime woonkamer met provisiekast en toegang tot de keuken. De keuken is v.v. een hoekopstelling met diverse inbouwapparatuur. Vanuit de keuken toegang tot de bijkeuken/het achterportaal v.v. de witgoedaansluitingen alsook toegang tot de achtertuin.

1e Verdieping: overloop t.b.v. 2 slaapkamers (voormalig 3) en de badkamer. De praktische badkamer is v.v. een ligbad en wastafel. Door de, nog aanwezige, voorzieningen is het maken van de 3e (originele) slaapkamer snel en gemakkelijk te realiseren.

2e Verdieping: een open zolder met cv-opstelling en omvormer t.b.v. de zonnepanelen. Een raam in de zijgevel maakt dat hier eenvoudig een 3e of 4e slaapkamer te realiseren is.

De woning is v.v., goed onderhouden, hardhouten, kozijnen met dubbele beglazing. De tuin met achterom aan de achterzijde is onderhoudsvriendelijk aangelegd met sierstraatwerk en omsloten met red-ceder schuttingdelen tussen stalen palen. De stenen garage heeft een ingebouwd vertrek dat eenvoudig verwijderd kan worden waarna de garage weer als zodanig gebruikt kan worden.





Woonkamer



Hal



Toilet







Keuken





Bijkeuken/achterportaal





Slaapkamer 1



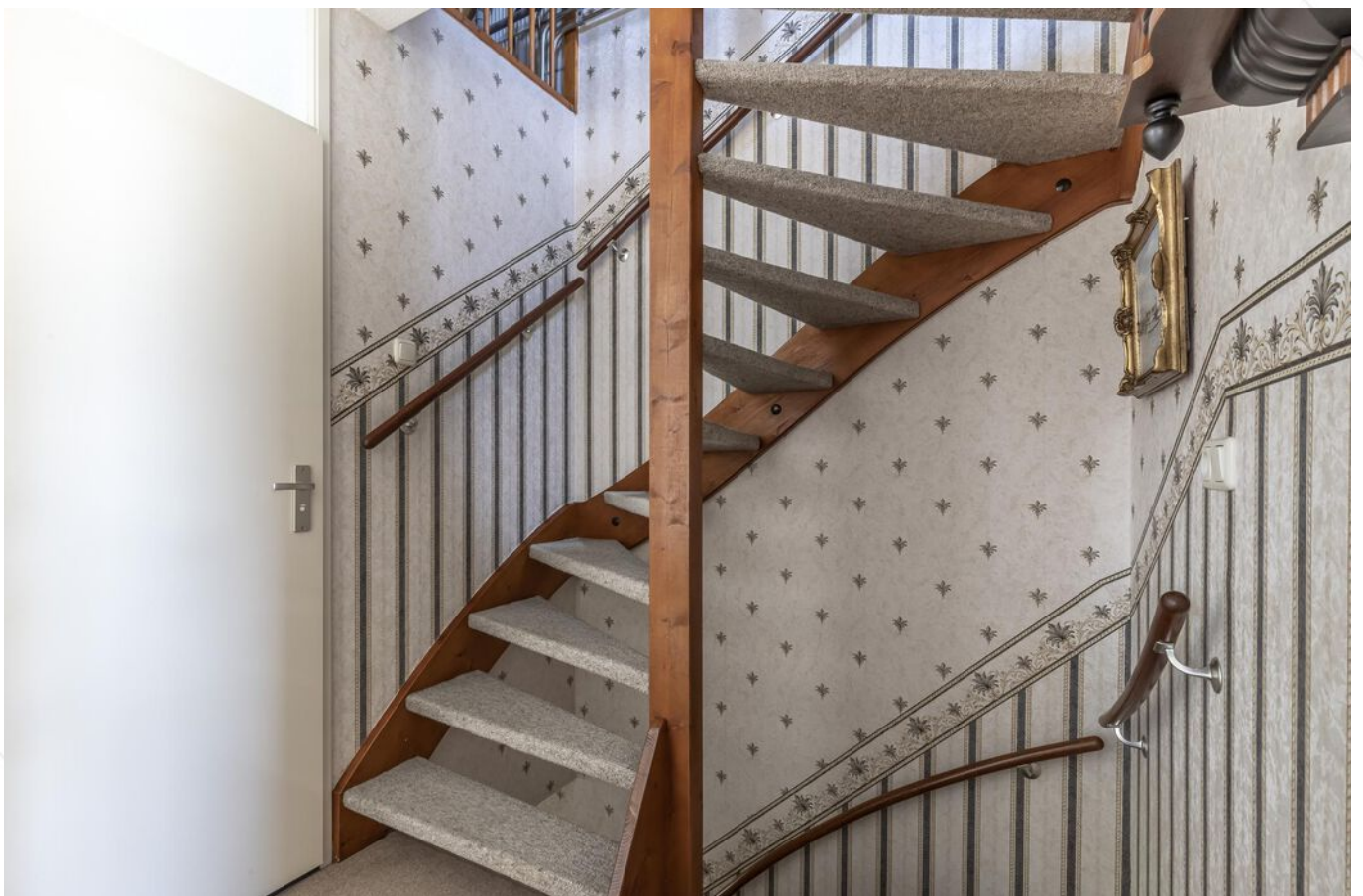


Badkamer





Slaapkamer 2



Overloop/trapogang 1e verdieping



Open zolderruimte





Achteraanzicht woning/achtertuin









Tekst



Tekst



# Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
<b>BEGANE GROND</b>				
hal / entree	tapijt	behang	MDF delen	toegang tot - toilet - meterkast - 1e verdieping middels trapopgang - woonkamer
toilet	vloertegels	wandtegels+ spuitwerk	spuitwerk	voorzien van: - duoblok toilet - fonteintje
woonkamer	tapijt	behang	spanplafond	voorzien van: - elektrisch rolluik in de voor- en zijgevel - groot venster in de voor- en zij- en achtergevel - toegang tot: - keuken - trapkast
keuken	PVC	stucwerk	MDF+ inbouwspots	gesloten keuken met hoekopstelling voorzien van: - koelkast - vrieskast - afzuigkap - vaatwasmachine - oven - inductiekookplaat - raam in de zijgevel(2x) toegang tot bijkeuken
bijkeuken/ achterportaal	PVC	wandtegels+ stucwerk	MDF delen	voorzien van witgoedaansluiting toegang tot tuin
<b>1e VERDIEPING</b>				
overloop	tapijt	behang	spuitwerk	toegang tot: - 2 slaapkamers - badkamer
slaapkamer 1	tapijt	behang	schuurstucwerk	gelegen aan de achterzijde voorzien van: - raampartij in de achtergevel(2x)
slaapkamer 2	tapijt	behang	spuitwerk	gelegen aan de voorzijde voorzien van 1 raam in de voorgevel
badkamer	vloertegels	wandtegels	spuitwerk	voorzien van: - ligbad - wastafel - raam in de voorgevel

# Afwerkstaat

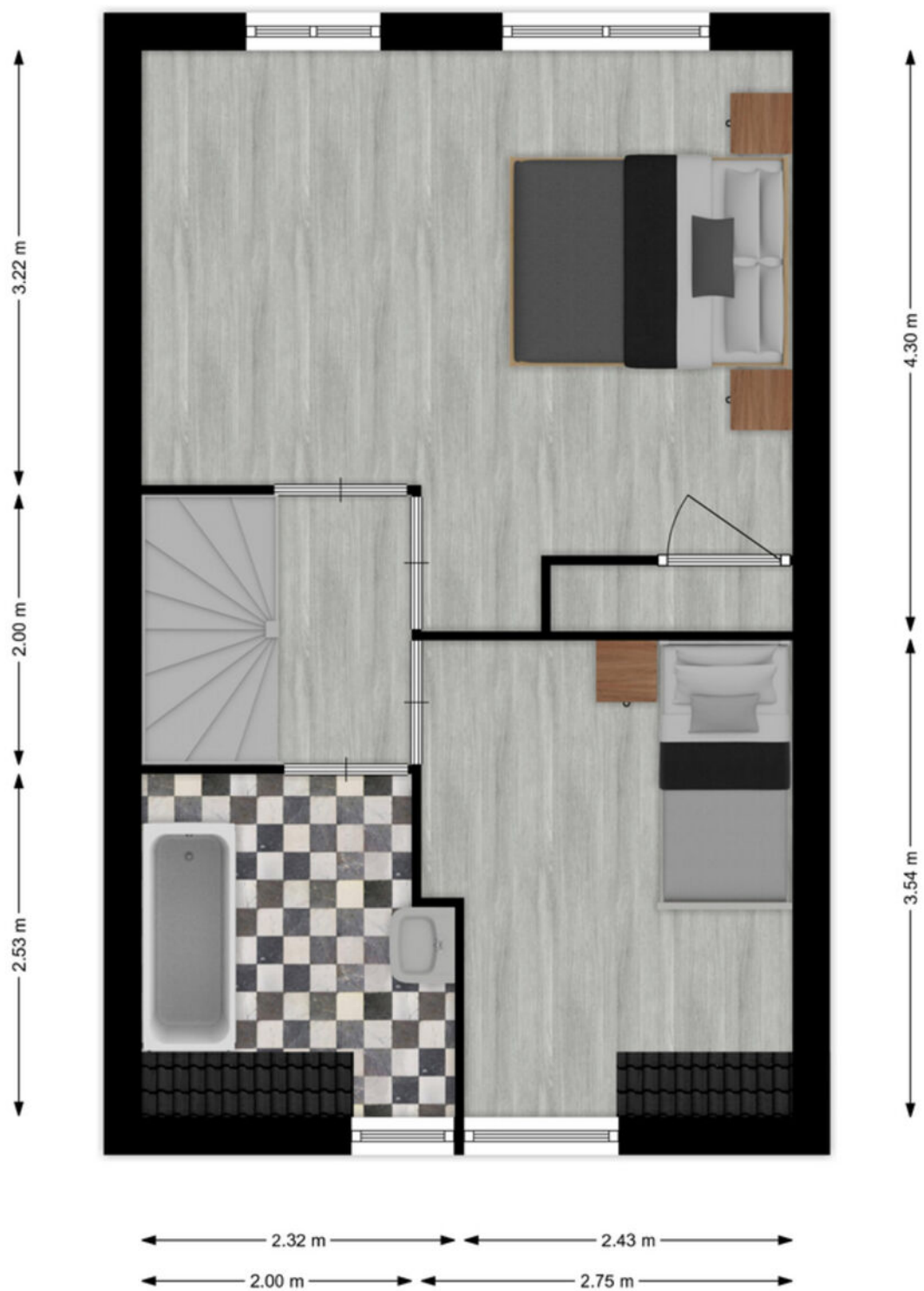
Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
<b>2e VERDIEPING</b>				
open zolderruimte	tapijt	schoon metselwerk	dakplaat	voorzien van: - c.v.- opstelling - Velux raampje - omvormer zonnepanelen - raam in de zijgevel
<b>BUITEN</b>				
tuin				gesitueerd op het noord-westen voorzien van: - sierstraatwerk - schutting (stalen kolommen met red cedar delen) - toegangspoort - plantenborders
stenen garage				5.4 x 2.8 m voorzien van: - elektra - spouwmuur

# Plattegrond



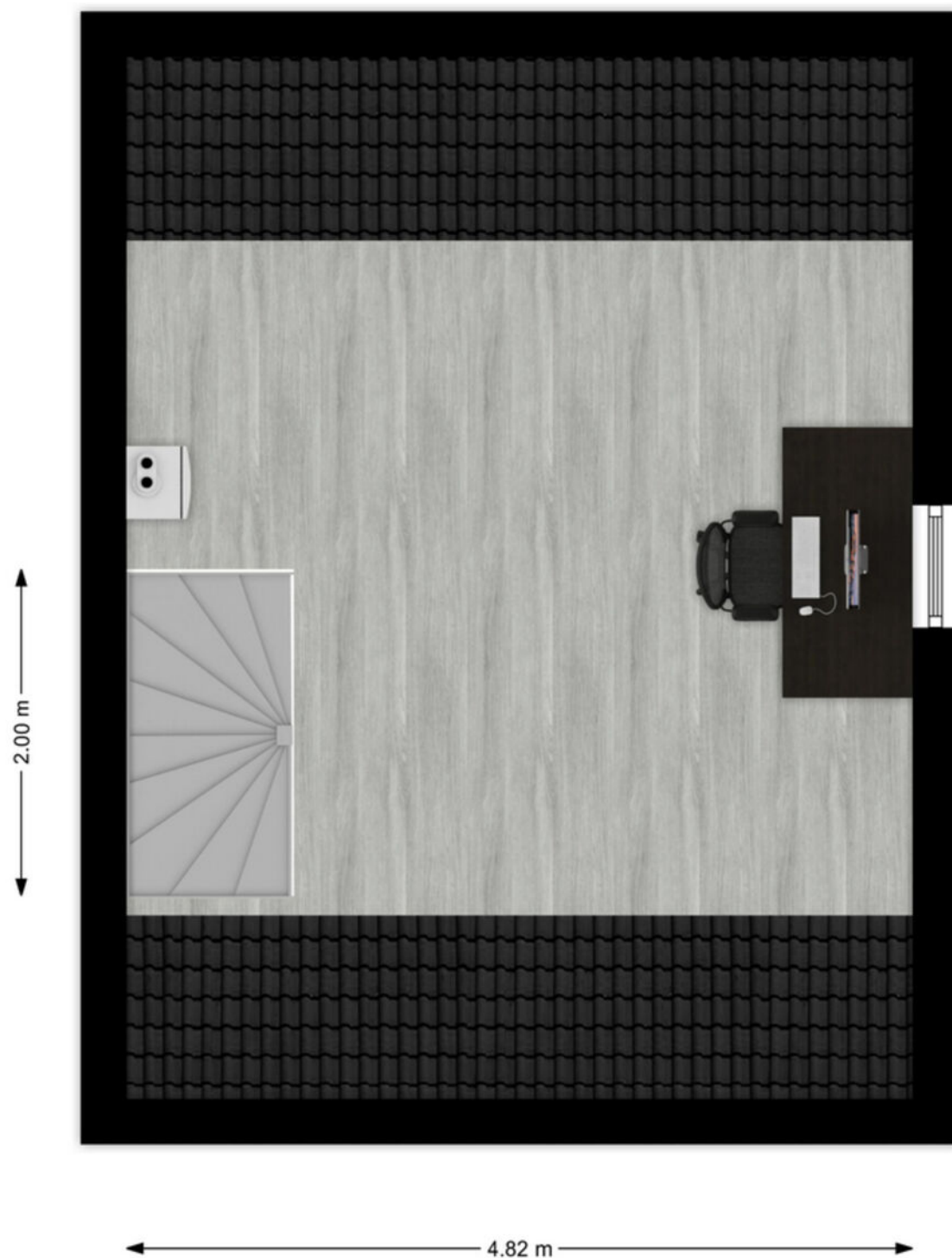
Begane Grond

# Plattegrond



## 1e Verdieping

# Plattegrond




## 2e Verdieping

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Van Leijdenstraat9

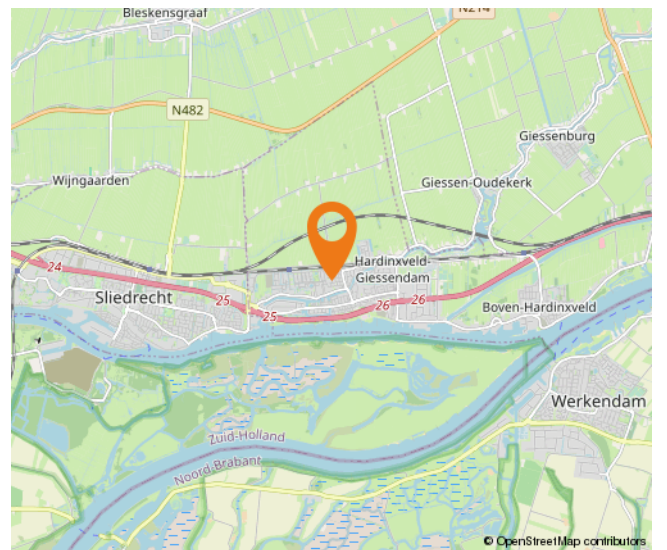
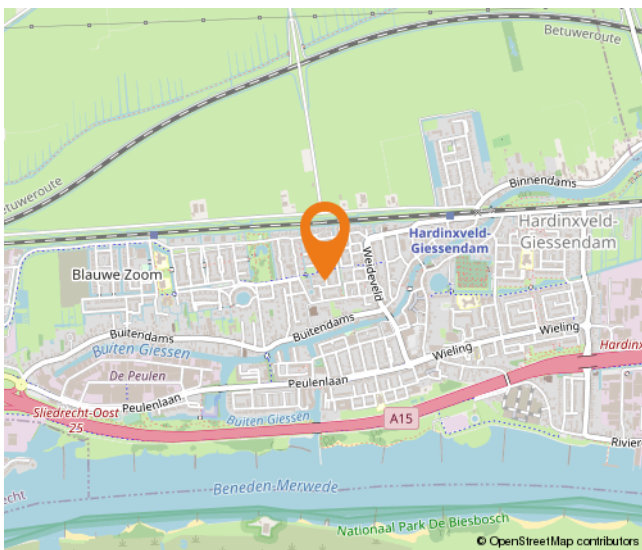
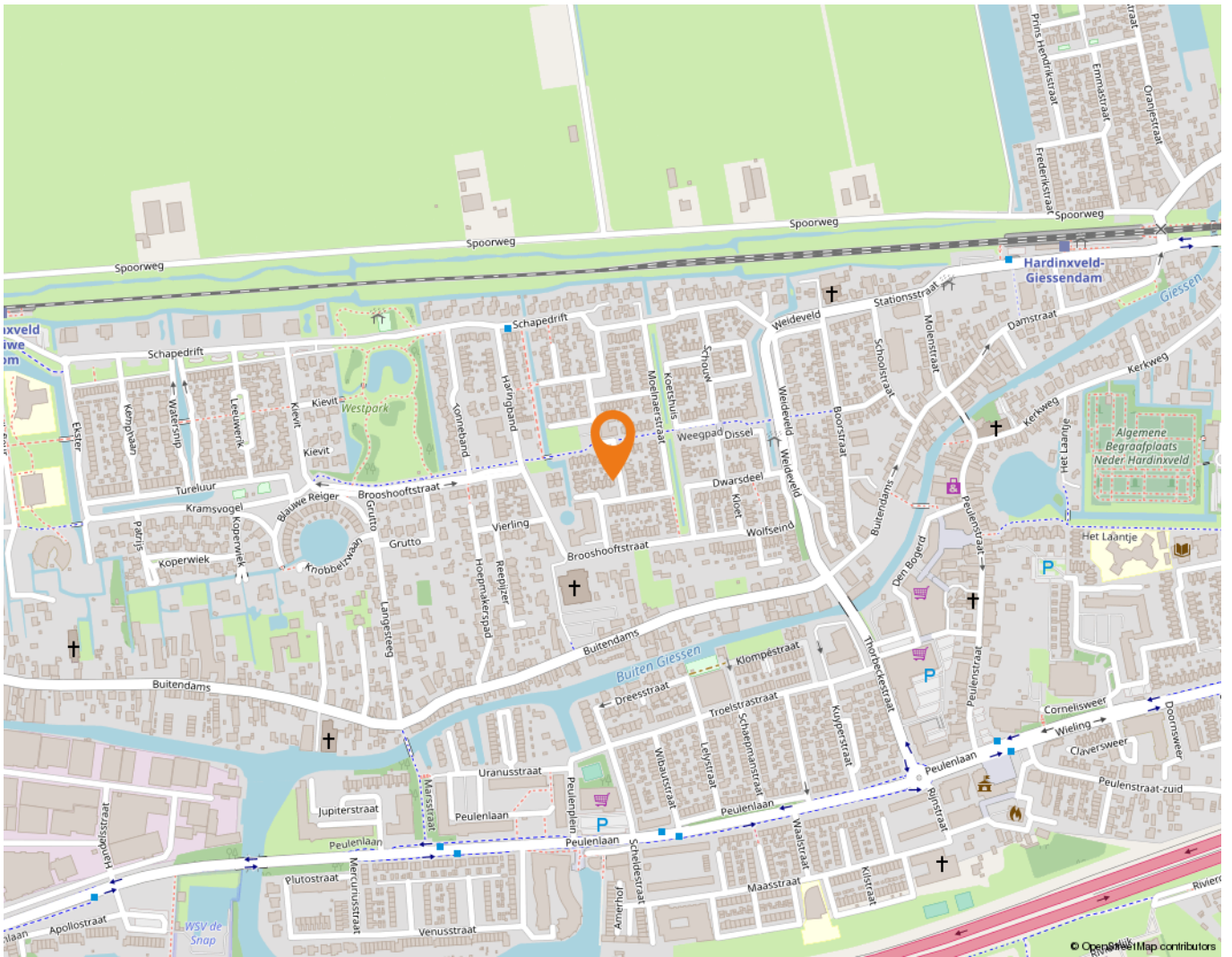


<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Hardinxveld-Giessendam</p> <p>Sectie K</p> <p>Perceel 418</p>	<p><b>kadaster</b></p> 
--	---	--

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 november 2022. De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

# Kaarten



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- bij keuken en slaapkamer		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails		X	
- gordijnen		X	
- rolgordijnen			X
- hordeur	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking		X	
- vloerbedekking grote slaapkamer		X	
- overige vloerbedekking boven	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- wastafel		X	
- wastafelmeubel	X		



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		
- Zonnepanelen	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. 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