



**alblasserwaard**  
makelaars & taxateurs



## **Van Nederveenpad 20**

3371 HX Hardinxveld-Giessendam

Vraagprijs: € 359.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **106 m<sup>2</sup>**

PERCELOPPERVLAKTE: **124 m<sup>2</sup>**

ENERGIELABEL: **B**

# Kenmerken



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



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



Bouwjaar  
**1986**



Aantal slaapkamers  
**3**

Perceeloppervlakte	124 m <sup>2</sup>
Externe berging	6 m <sup>2</sup> (berging)
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer en 2 toiletten
Isolatie	dakisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Verwarming / warm water	CV-ketel Intergas combiketel 2016, vloerverwarming als bijverwarming op de begane grond elektrische boiler in de keuken, eigendom
Kozijnen	deels hout / deels kunststof / deels aluminium
Elektra	7 groepen en 1 aardlekschakelaar
Vloeren	beton
Voorzieningen	buitenzonwering, rolluiken, schuifpui, glasvezel kabel
Kruipruimte	ja
Geheid	ja
Energielabel	B
Parkeren	openbaar parkeren
Tuinligging	achtertuin, 55 m <sup>2</sup> , zuid

# Algemene omschrijving

Deze tussenwoning staat letterlijk en figuurlijk open voor nieuwe bewoners. De ligging is perfect midden in de Westwijk aan het fietspad, dus geen auto's in de straat. Terwijl het parkeren en het boodschappen uitladen dichtbij toch een makkie is. En ook nog eens het centrum, een park en de overige voorzieningen op loopafstand. De uitgebouwde woning is met liefde onderhouden en dat zie je duidelijk. Op de 2e verdieping is een grotendeels kunststof dakkapel geplaatst. Nu is er een studeerkamer en een game (voor)zolder. Er is al rekening gehouden met een mogelijkheid voor een andere indeling.

Begane grond: hal/entree met meterkast, toilet en trapopgang, lichte woonkamer met venster in de voorgevel en een schuifpui aan de achterzijde. Aan de woonkamer grenst de halfopen keuken met rechte opstelling v.v. inbouwapparatuur en toegang tot de bijkeuken. De bijkeuken is v.v. een vaste kast en toegang tot de achtertuin.

1e Verdieping: overloop t.b.v. 3 slaapkamers (v.v. rolluiken), de moderne en tijdloze badkamer en de 2e verdieping.

2e Verdieping: overloop met cv-opstelling (Intergas 2016) en toegang tot de ruime voorzolder met witgoedaansluitingen en de chillruimte. Ook is er toegang tot de werkkamer die vrij eenvoudig kan worden vergroot. In 2020 is er aan de achterzijde een, grotendeels kunststof, dakkapel gerealiseerd.

De achtertuin (zuid) is fraai aangelegd met plantenborders en terrastegels. Een houten berging dient als praktische (fietsen)berging, en de achterom is overkapt. Aan de voorzijde grenst de woning aan een voet-/fietspad met daarachter een plantsoen en speel- en parkeervoorzieningen.

Kom je binnenkort kijken, dan zul je snel voor dit aanbod bezwijken.





Woonkamer





Woonkamer





Woonkamer





Woonkamer met toegang tot keuken





Keuken







Keuken





Bijkeuken





Hal / entree met trapogang 1e verdieping



Hal



Toilet



Slaapkamer 1





Slaapkamer 2





Slaapkamer 3



Overloop 1e verdieping en trapopgang 2e verdieping



Badkamer





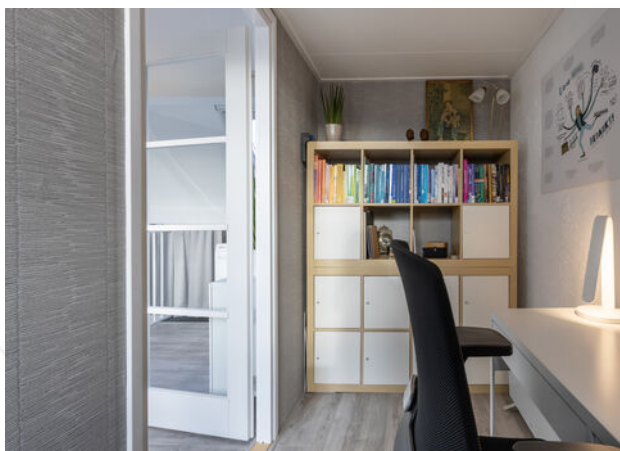
Voorzolder 2e verdieping







Werkkamer





Achtertuin





Terras op het zuiden



Houten berging met overkapping



Voorzijde woning





Omgeving





# Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
<b>BEGANE GROND</b>				
hal / entree	vloertegels met daaronder vloerverwarming	granol	sputwerk	toegang tot: - toilet - meterkast - woonkamer - 1e verdieping middels trapopgang
toilet	vloertegels	wandtegels	sputwerk	voorzien van: - inbouwtoilet - fonteintje - venster in noordgevel
woonkamer	vloertegels met daaronder vloerverwarming	behang	sputwerk	doorzonwoonkamer voorzien van: - uitbouw - speelse raampartij voorzijde - schuifpui achterzijde met rolluik (elektrisch) toegang tot: - trapkast - keuken
keuken	vloertegels met daaronder vloerverwarming	wandtegels	sputwerk	half open keuken met rechte opstelling, voorzien van: - koelkast - (combi)oven - vaatwasmachine - 4-pits gaskookplaat + wokbrander - afzuigkap - composiet aanrechtblad - close-in-boiler (2023) toegang tot de bijkeuken
bijkeuken	droogloopmat / vinyl	behang	plafonddelen	voorzien van vaste kast toegang tot de tuin middels loopdeur (2016)
<b>1e VERDIEPING</b>				
overloop	tapijt	granol	sputwerk	toegang tot: - 3 slaapkamers - badkamer - 2e verdieping middels vaste trap
slaapkamer 1	tapijt	behang	sputwerk	gelegen aan de achterzijde voorzien van raampartij met 1 vast en 2 openslaande vensters en rolluik (handmatig)
slaapkamer 2	laminaat	behang	sputwerk	gelegen aan de voorzijde voorzien van dakkapel met openslaand venster en rolluik (handmatig)

# Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
<b>VERVOLG 1e VERDIEPING</b>				
slaapkamer 3	laminaat	behang	sputwerk	gelegen aan de achterzijde voorzien van raampartij met 1 vast en 2 openslaande vensters en een rolluik (handmatig)
badkamer (2014)	vloertegels	wandtegels	stucwerk	voorzien van: - inloopdouche - wastafelmeubel - inbouwtoilet - verwarmde spiegel - designradiator
<b>2e VERDIEPING (2020 geheel vernieuwd)</b>				
overloop / voorzolder	laminaat	behang	sputwerk / open nok	voorzien van: - witgoedaansluitingen - dakkapel achterzijde v.v. elektrisch rolluik - dakvenster voorzijde - CV-opstelling - diverse kasten - knieschotbergingen toegang tot werkkamer
werkkamer	laminaat	behang	gipsplaten	voorzien van: - knieschotbergingen - openslaand venster met rolluik (elektrisch)
bergzolder	tapijttegels	sputwerk	sputwerk	gelegen boven werkkamer
<b>BUITEN</b>				
tuin				gesitueerd op het zuiden voorzien van: - plantenborders - sierstraatwerk - houten berging + overkapping - achterom
houten berging				voorzien van electra-aansluiting

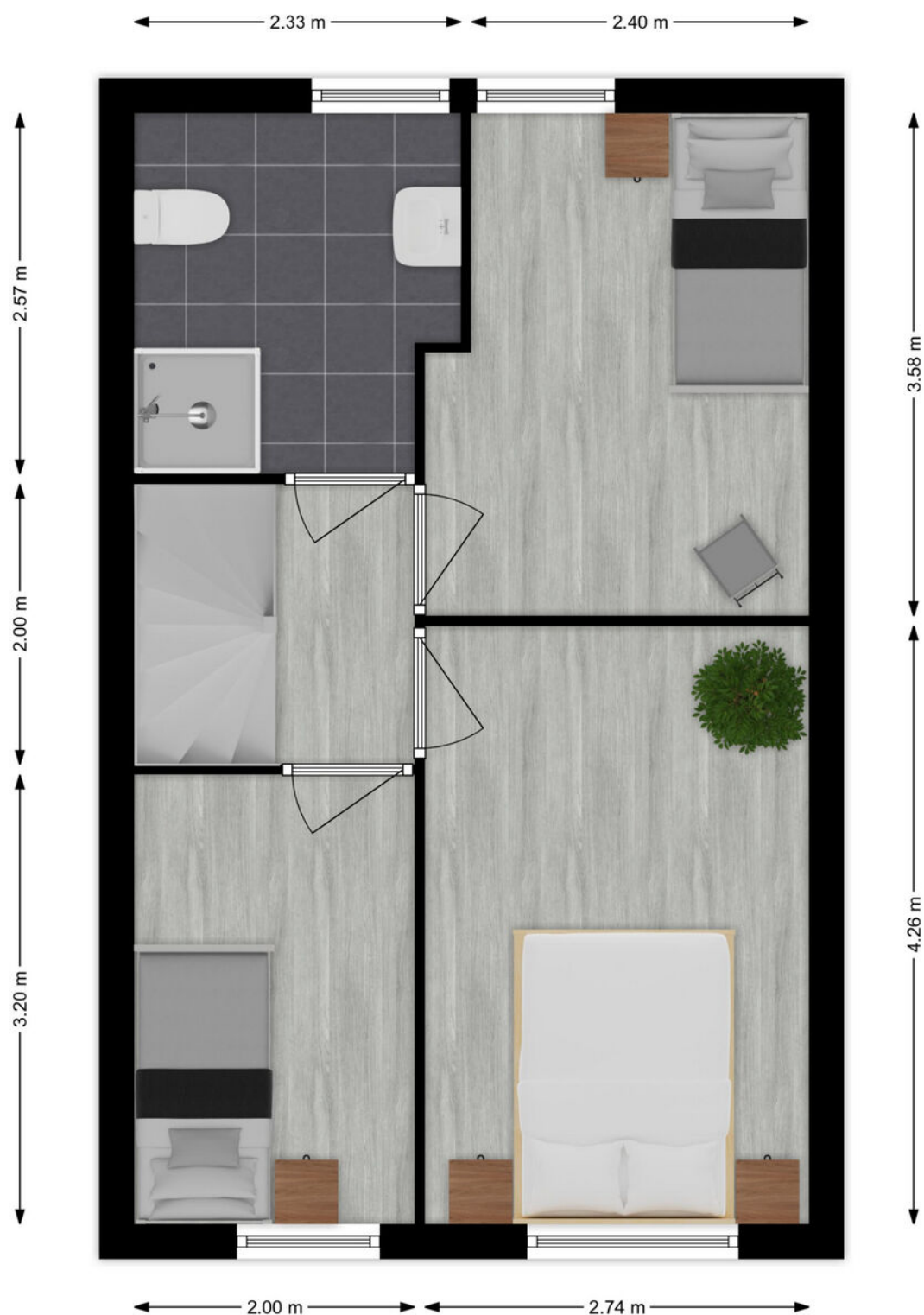


# Plattegrond



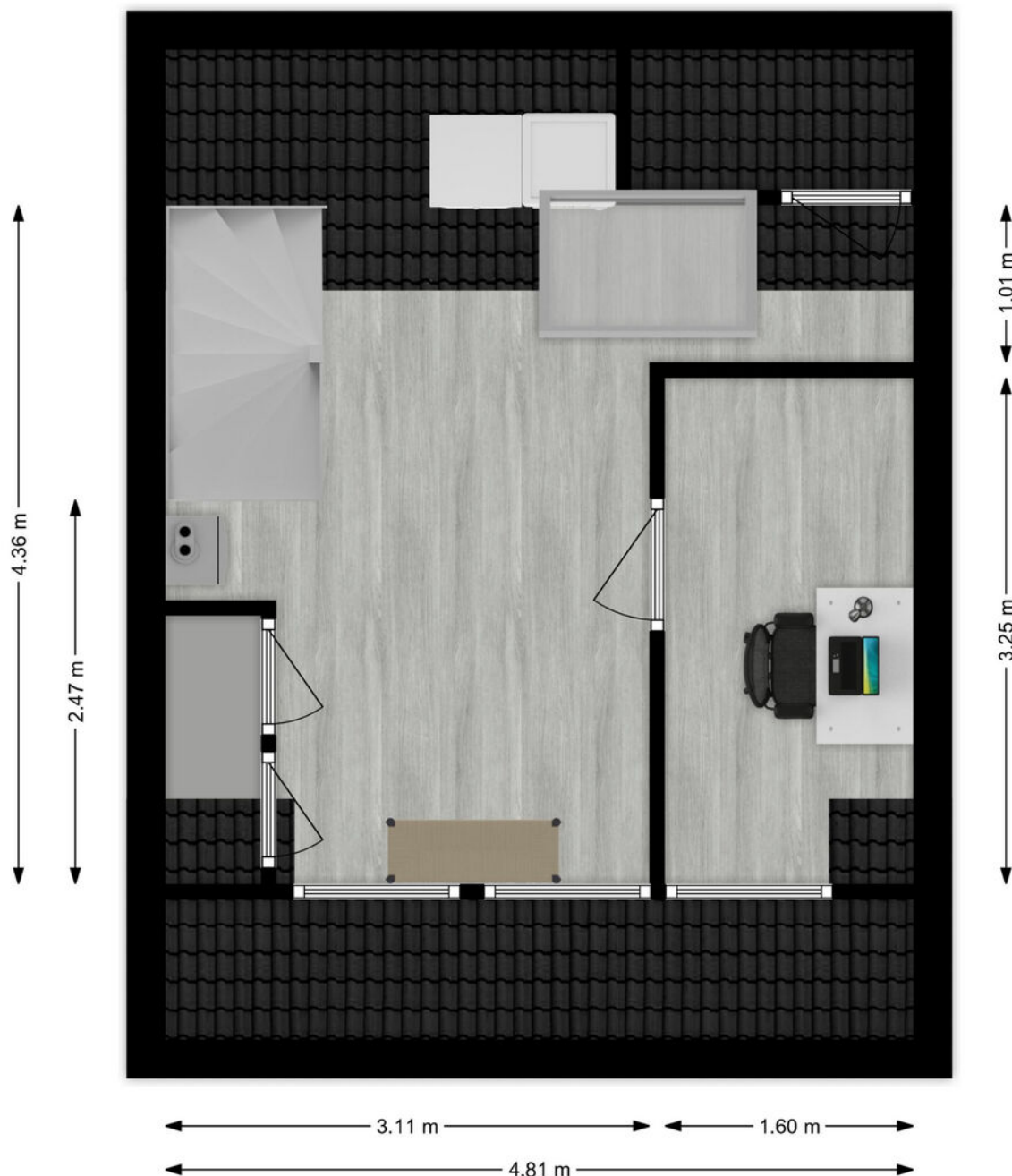
Begane Grond

# Plattegrond



## 1e Verdieping

# Plattegrond

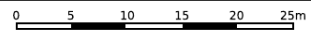


2e Verdieping

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

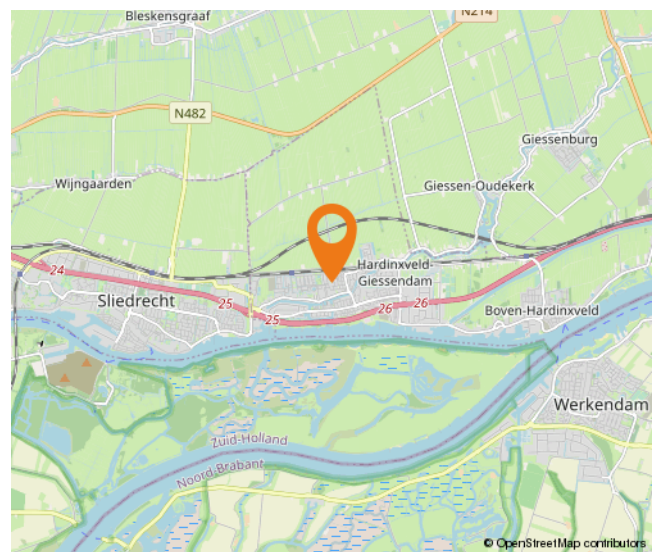
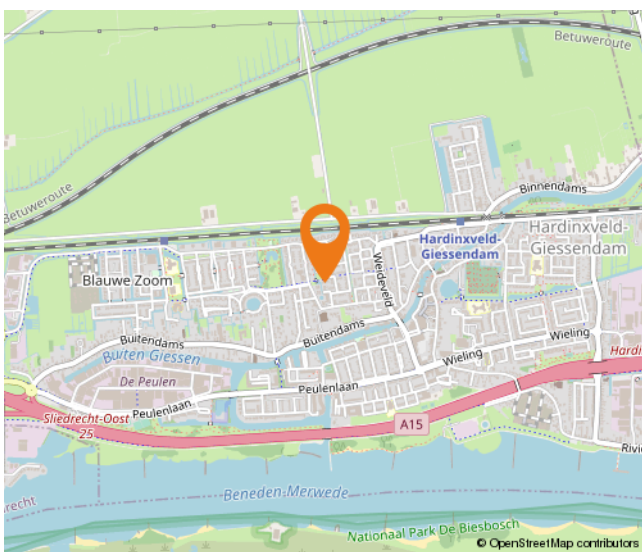
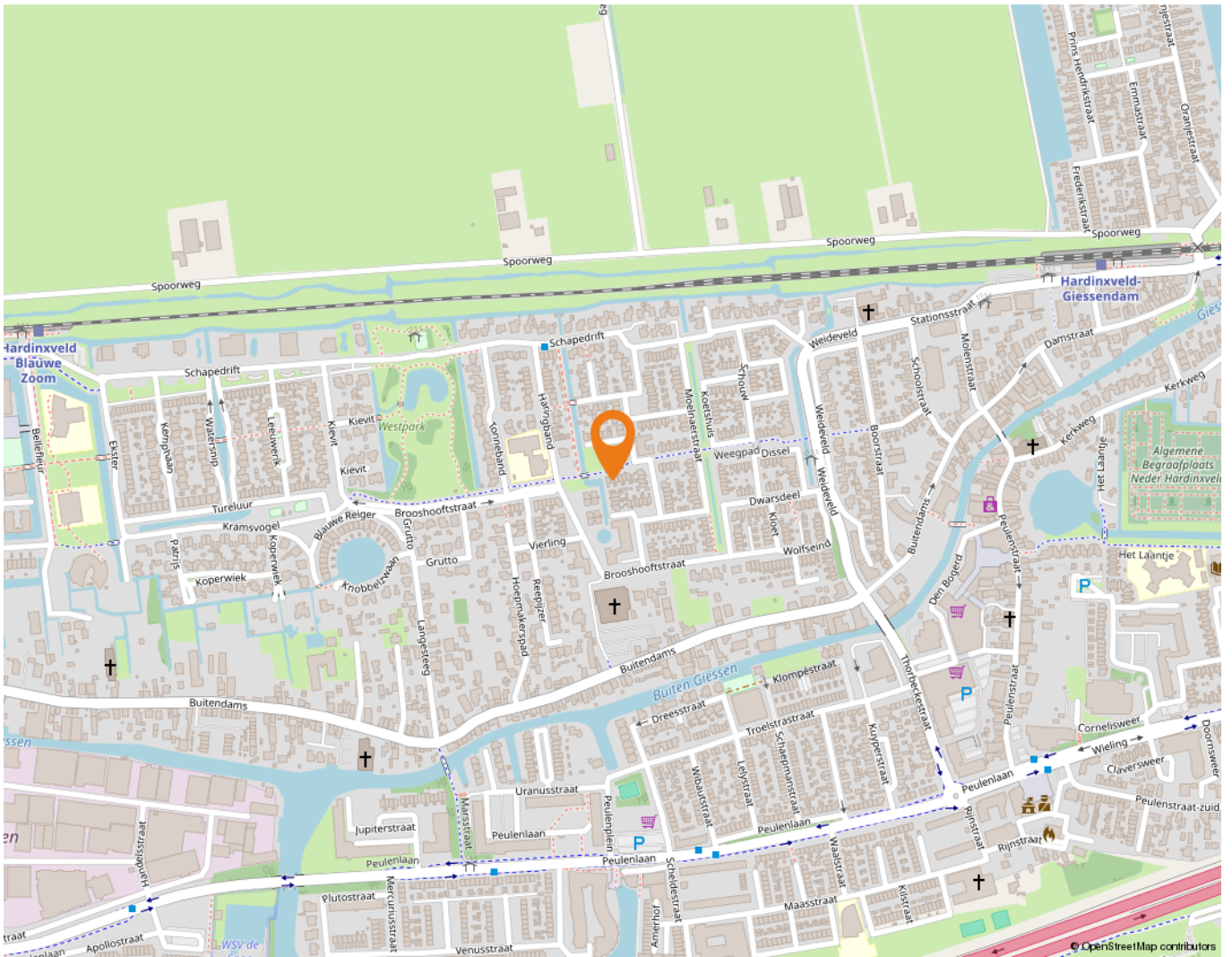


<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Hardinxveld-Giessendam</p> <p>Sectie K</p> <p>Perceel 400</p>	<p><b>kadaster</b></p>
--	---	------------------------

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 17 juni 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
<b>Woning - Interieur</b>			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Legplanken trapkast	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Gordijnen grote slaapkamer		X	
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- Spiegels op deuren 2 slaapkamers	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- Losse koelkast bijkeuken		X	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie		X	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
- Vloerverwarming	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		
- Poort	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