



Apollostraat 28

3371 XB Hardinxveld-Giessendam

Vraagprijs: € 499.500,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **138 m²**

PERCELOPPERVLAKTE: **195 m²**

ENERGIELABEL: **B**

Kenmerken



Woonoppervlakte
138 m²



Inhoud
465 m³



Bouwjaar
1972



Aantal slaapkamers
4

Perceeloppervlakte	195 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	6 m ² (balkon)
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer, 3 toiletten
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, gedeeltelijk dubbel glas
Verwarming	c.v.-ketel HR 107 Intergas uit 2017
Kozijnen	begane grond: hout +deels dubbelglas 1e/2e verdieping: kunststof+ dubbel glas
Elektra	7 groepen+ 4 aardlekschakelaars
Vloeren	betonnen vloeren
Voorzieningen	mechanische ventilatie, rolluiken, glasvezel kabel
Kruipruimte	ja
Geheid	ja
Energielabel	B
Parkeren	openbaar parkeren/ op eigen terrein
Tuinligging	achtertuin, 110 m ² , west
Bouwkundige bijzonderheden	goed onderhouden woning

Algemene omschrijving

Deze drive-in-woning is ruim van opzet en kenmerkt zich door de ligging aan de Giessen, waar 'wonen aan het water' werkelijkheid wordt! Zwemmen, vissen en varen is allemaal te realiseren en ook de zonliefhebbers kunnen optimaal genieten van de ruim 20 meter lange achtertuin op het westen. De woning is een ideaal gezinshuis en is v.v. een moderne keuken, een tijdloze badkamer alsmede 4 slaapkamers en een inpandige garage. Drive-in woningen zijn geschikt voor diverse doelgroepen, omdat werken aan huis, heel goed mogelijk is.

Begane grond: entree, ruime hal met meterkast, toegang tot de inpandige garage v.v. water, elektra én een loopdeur aan zowel de voor- als de achterzijde. De garage is nu één grote open ruimte die in (meerdere) compartimenten op te delen is. Tevens is er een toilet en een slaapkamer met toegang tot de tuin.

1e Verdieping: de overloop met trapgang geeft toegang tot het 2e toilet, een grote vaste kast en de woonkamer. Bij de lichte woonkamer is het balkon aan de achterzijde bij de woonkamer getrokken, wat optimaal woongenot geeft. De gesloten keuken is v.v. een rechte keukenopstelling met laden, kasten en inbouwapparatuur. Er is genoeg ruimte voor een gezellige eethoek. Vanuit de keuken is er toegang tot een deel van het v.m. balkon aan de voorzijde, wat uitermate geschikt is voor het opslaan van proviand.

2e Verdieping: overloop, 3 slaapkamers, een walk-in closet, en een vaste kast met Intergas cv-ketel en de badkamer. De badkamer is v.v. een ligbad, dubbele wastafel, het 3e toilet en een designradiator. Vanuit de slaapkamer aan de voorzijde is een klein balkon/terras bereikbaar.





Woonkamer (1e verdieping)





Woonkamer





Woonkamer





(Eet) keuken





(Eet) keuken





Proviandruimte



Overloop 1e verdieping



Toilet 1e verdieping



Slaapkamer 1





Uitzicht vanaf balkon slaapkamer 1





Slaapkamer 2





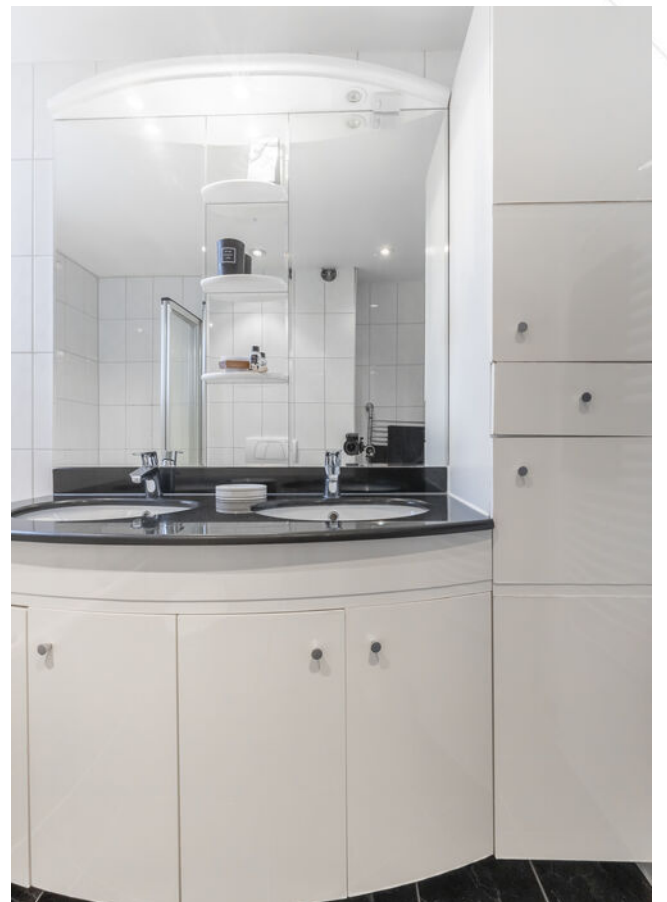
Slaapkamer 3



Walk-in-closet



Badkamer





Trapogang naar 1e verdieping



Hal/entree



Toilet



Slaapkamer 4 in souterrain





Garage





Achtertuint





Achtertuint



Uitzicht vanuit tuin



Uitzicht vanuit tuin





Achteraanzicht woning/achtertuin







Bovenaanzicht woning





Vooraanzicht woning/voortuin





Oprit voor parkeren op eigen terrein



Straatbeeld/parkeergelegenheid

Buiten

Aan de voorzijde van de woning is een bestrate oprit met parkeermogelijkheid voor een eigen auto. Via de begane grond en middels een trap op de 1e verdieping is de achtertuin te bereiken. Het is een fijne plek en grenst aan de achterzijde aan een water. Er is een aanlegsteiger om een boot aan te meren. Heerlijk varen over de meanderende Giessen of ga je voor het echte werk, de rivier de Merwede? De tuin is speels aangelegd met niveaoverschillen, sierbestrating, borders en terrassen. Op diverse plaatsen zijn contactdozen geplaatst zodat de elektrische BBQ zo aan kan en je gemakkelijk met een waterpomp de tuin kan sproeien. Het kan hier allemaal. De woning heeft niet veel onderhoud meer nodig; mede door de kunststof kozijnen op de 1e en 2e verdieping.



Bovenaanzicht woning



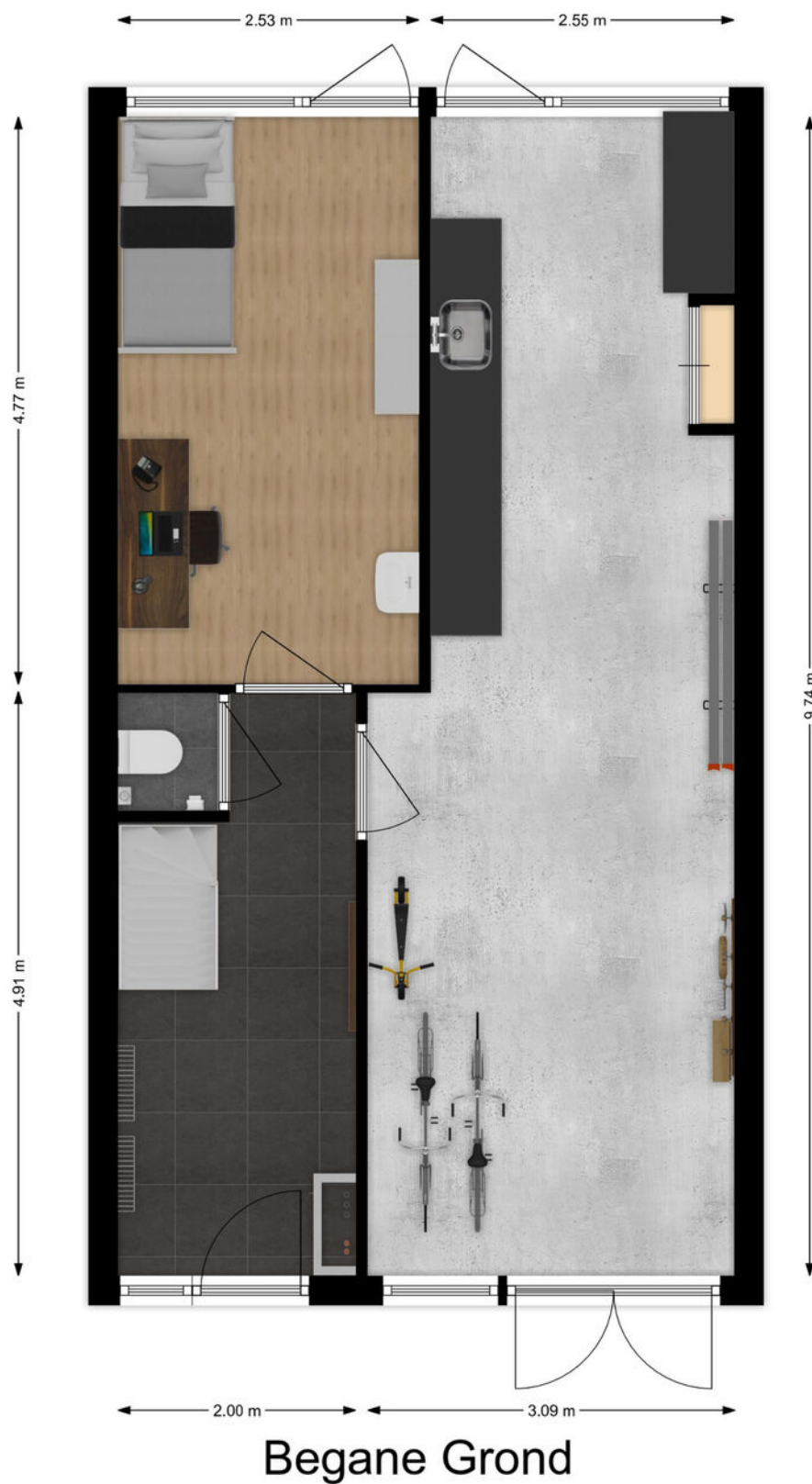
Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
hal / entree	vloertegels	spachtelputz	stucwerk	toegang tot: - meterkast - garage - toilet - slaapkamer - 1e verdieping middels trapopgang
toilet	vloertegels	wandtegels	onderzijde trap	voorzien van inbouwtoilet
garage	vloertegels	wandtegels/ stucwerk	stucwerk	voorzien van: - loopdeur aan de voorzijde - open ruimte aan de voorzijde (garage) - witgoedaansluitingen - keukenblok - werkbank - loopdeur naar de tuin (achter)
slaapkamer 4	laminaat	behang/ sauswerk	stucwerk	voorzien van: - vast venster - loopdeur naar de (achter) tuin - wastafel
1e VERDIEPING				
overloop	vloertegels	wandtegels	houten delen	toegang tot: - toilet - voorraadmast - trappartijen
woonkamer	laminaat	stucwerk/ behang	stucwerk	voorzien van: - royale pui met zicht op het water - loopdeur(en trap) naar tuin - voormalig balkon bij woonkamer getrokken
keuken	vloertegels	behang/ sauswerk	plafondplaten+ inbouwspots	gesloten keuken met rechte opstelling voorzien van: - inbouwapparatuur - koelkast - (combi) magnetron - vaatwasmachine - inductiekookplaat toegang tot voorraadmast
toilet	vloertegels	wandtegels	plafondplaten+ inbouwspots	voorzien van: - inbouwtoilet - fonteintje - mechanische ventilatie

Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
2e VERDIEPING				
badkamer	vloertegels	wandtegels	stucwerk+ inbouwspots	voorzien van: - designradiator - ligbad met klapscherm - dubbel wastafelmeubel - inbouw toilet - handdoekenkast
overloop	tapijt	spachtelputz	stucwerk	toegang tot: - badkamer - 3 slaapkamers voorzien van: - walk-in-closet - vaste kast met c.v.-opstelling
slaapkamer 1	tapijt	behang	stucwerk	gelegen aan de voorzijde voorzien van: - 2 vaste venster (kunststof) - kunststof loopdeur met toegang tot balkon
slaapkamer 2	laminaat	behang	stucwerk	gelegen aan de achterzijde voorzien van 1x vast- en 1x draai- kiepvenster (kunststof)
slaapkamer 3	tapijt	behang	stucwerk	1x vast en 1x draai/kiep venster (kunststof)
walk-in-closet	tapijt	stucwerk	stucwerk	voorzien van praktische kastruimte met hang- en leggedeelte
BUITEN				
tuin				gesitueerd op het westen voorzien van: - niveauverschillen - sierstraatwerk/borders - aanlegsteiger voor boot - hagen en diverse beplanting

Plattegrond

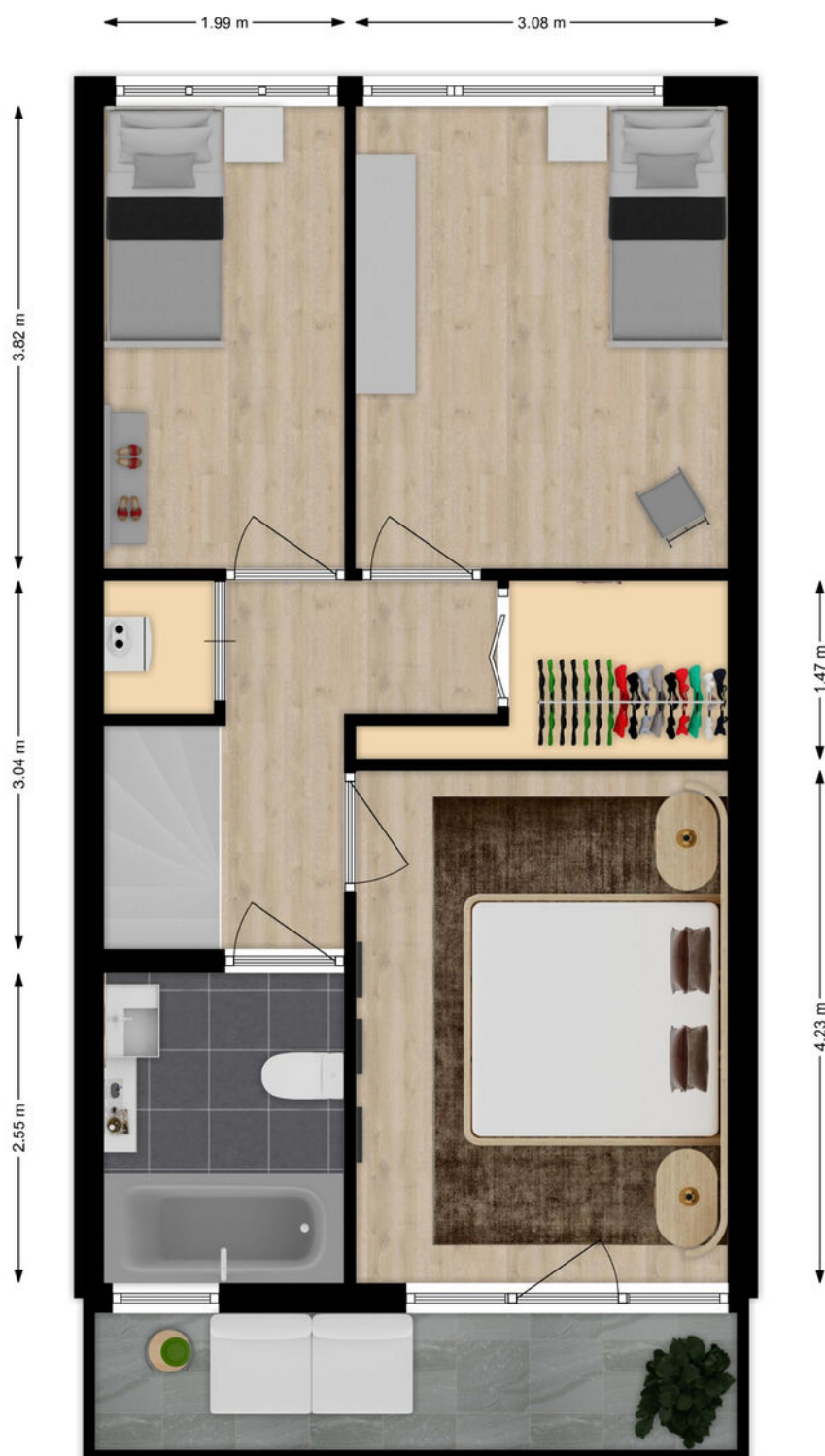


Plattegrond



1e Verdieping

Plattegrond

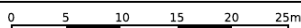
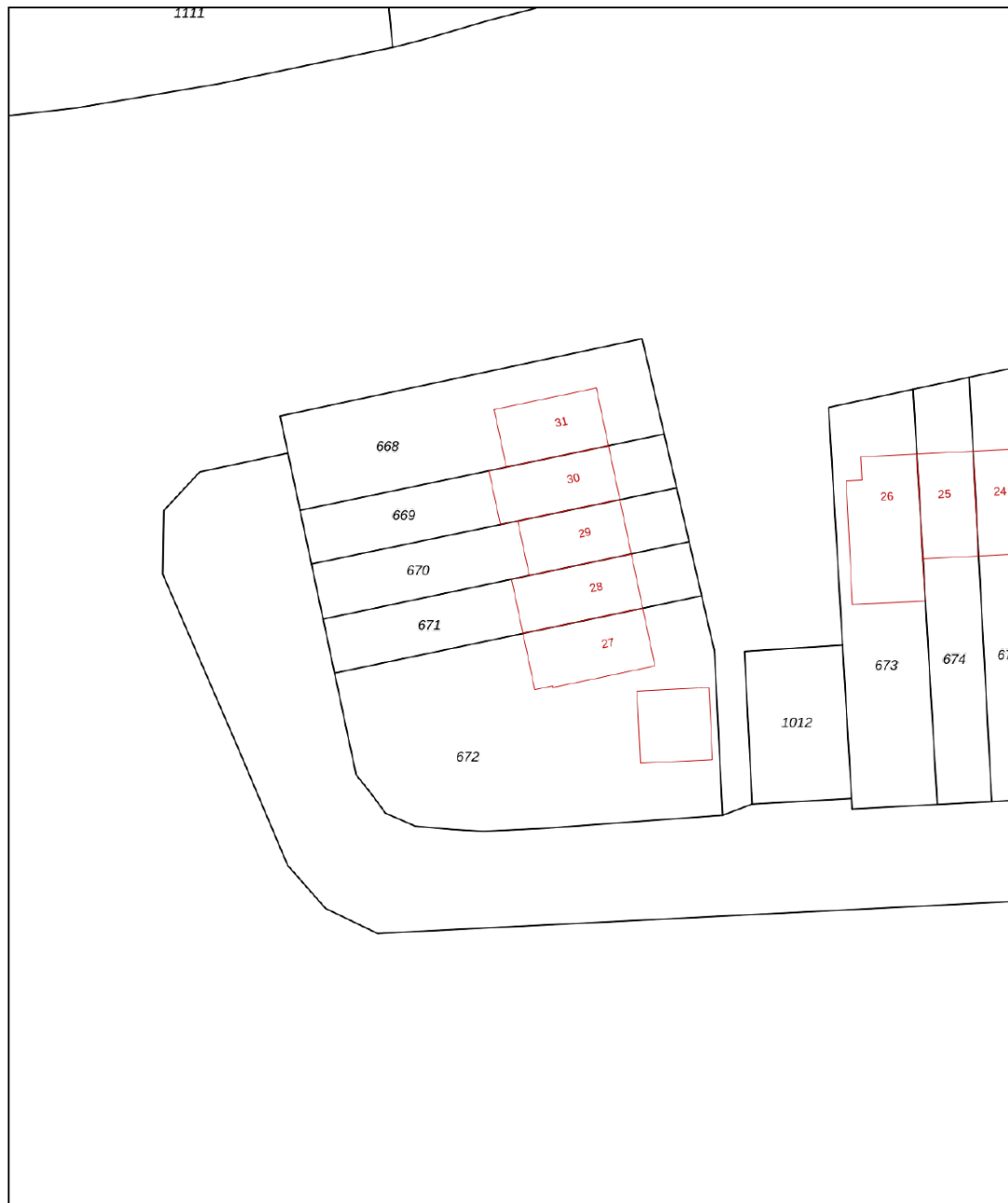



2e Verdieping

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

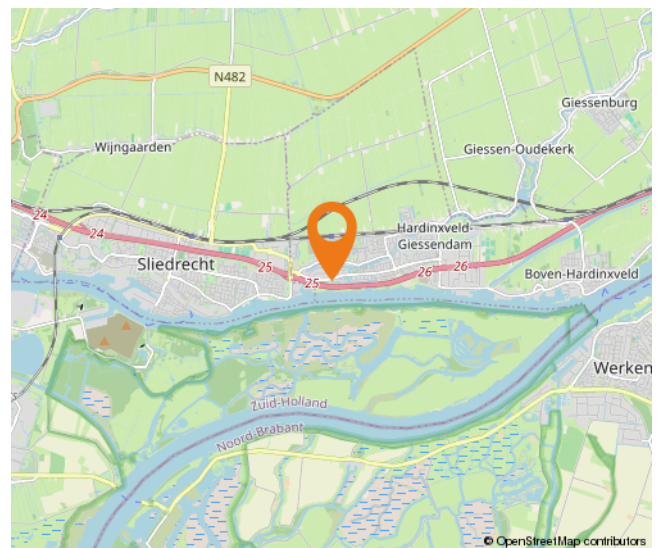
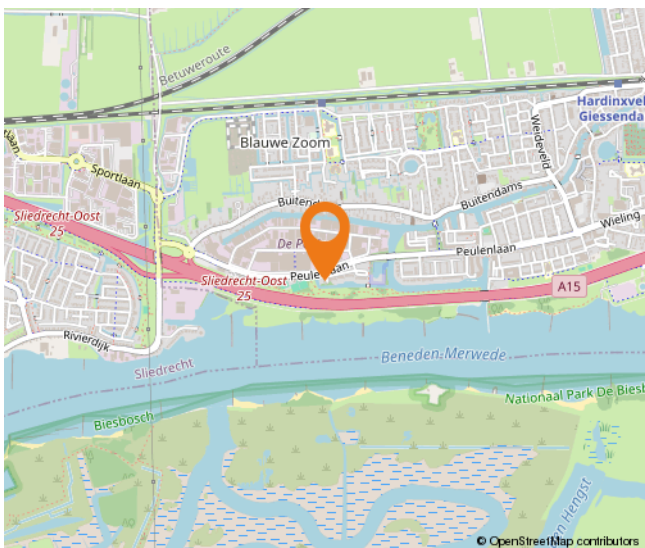
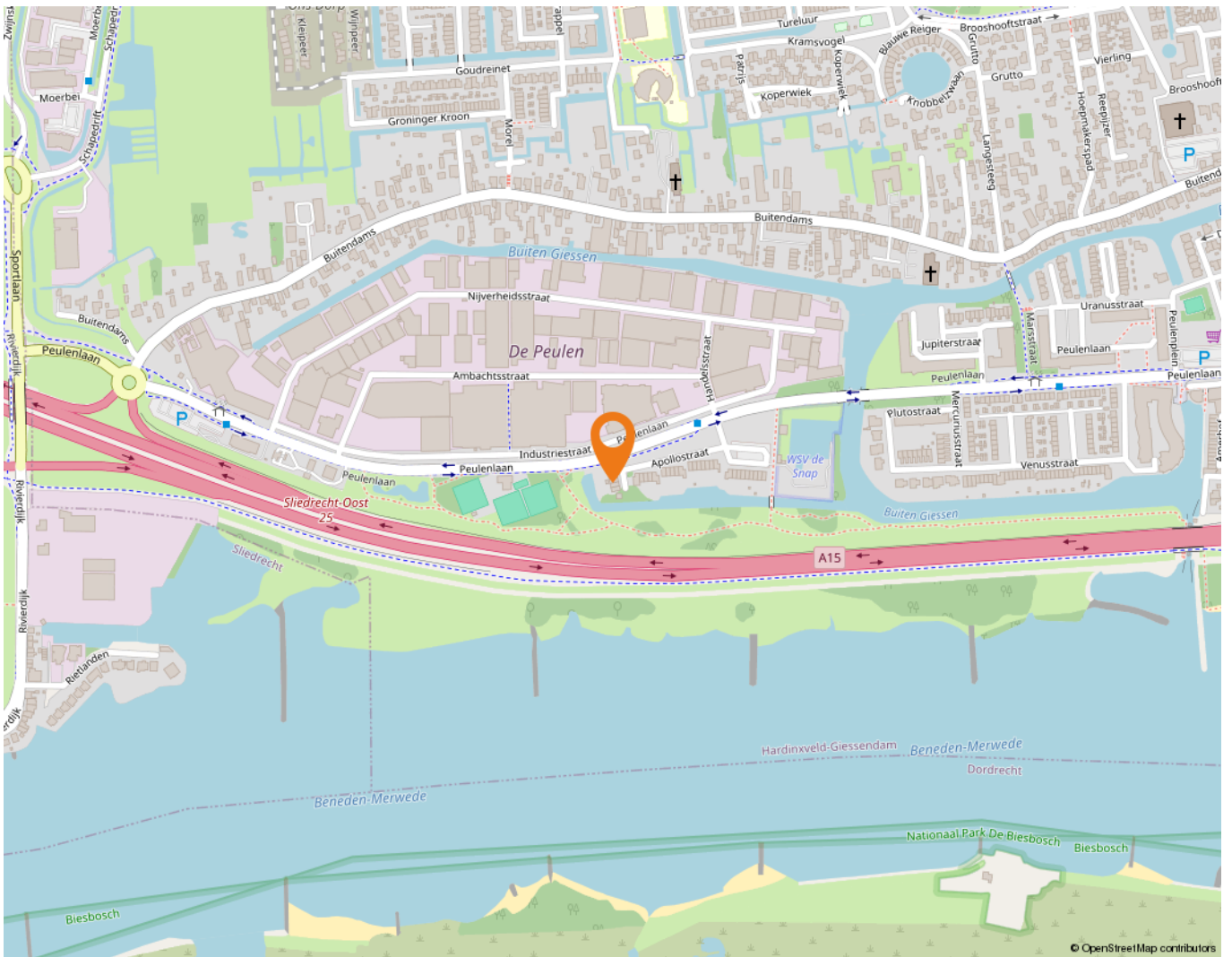
Uw referentie: ---



<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 E</p> <p>Perceel 671</p> <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.</p>	<p>kadaster</p> 
--	---	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 30 januari 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Kaarten



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- slaapkamer achterzijde, witte 2 deurskast	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	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		
- toilethouder	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Kluis		X	
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder		X	
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- 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. 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.

Koper en verkoper ontvangen een concept van de overeenkomst waarna een (gezamenlijke) afspraak tot ondertekening volgt op één van onze kantoren. U plaatst uw handtekening nadat de makelaar aan u de inhoud van de koopovereenkomst heeft toegelicht.

Wij sturen de ondertekende overeenkomst op naar de betreffende notaris.



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