



**alblasserwaard**  
makelaars & taxateurs



## Rivierdijk 701 a

3371 EH Hardinxveld-Giessendam

Vraagprijs: € 275.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **75 m<sup>2</sup>**

PERCELOPPERVLAKTE: **75 m<sup>2</sup>**

ENERGIELABEL: **D**

# Kenmerken



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



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



Bouwjaar  
**1923**



Aantal slaapkamers  
**1**

Perceeloppervlakte	75 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte	10 m <sup>2</sup> (berging)
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer en 1 toilet
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie
Verwarming / warm water	CV-ketel Intergas, combiketel, 2011
Kozijnen	volledig kunststof met HR++ beglazing
Elektra	7 groepen en 1 aardlekschakelaar
Vloeren	begane grond en 1e verdieping: hout souterrain: beton
Voorzieningen	buitenzonwering, mechanische ventilatie, glasvezel kabel
Kruipruimte	nee
Geheid	nee
Energielabel	D
Parkeren	openbaar parkeren
Tuinligging	voortuin, 15 m <sup>2</sup> , zuid

# Algemene omschrijving

De charme en uitstraling van 1923 maar het comfort en de voorzieningen van nu. Een (t)huis om je vingers bij af te likken en een unieke kans om jouw wooncarrière te starten in een instapklaar huis. In 2011/2012 is de gehele woning gerenoveerd. Alle kozijnen zijn sinds die tijd van kunststof en voorzien van HR++ beglazing, het dak en de muren zijn geïsoleerd, al het leidingwerk is opnieuw aangelegd, er is een volledig nieuwe verwarmingsinstallatie aangebracht en ook keuken, badkamer en toilet zijn toen gerealiseerd.

**Dijkniveau:** hal met trappartij naar het souterrain, een lichte woonkamer met eikenparket vloerdelen en strak gestuikte wanden en plafond. De aangrenzende open keuken is uitgerust met een moderne, rechte keukenopstelling met beton-cire aanrechtblad en diverse inbouwapparatuur. Vanuit de keuken is de afgesloten trapopgang naar de verdieping bereikbaar.

**Souterrain:** een centrale hal/achterom met toegang tot de inpandige berging, het toilet en de badkamer. De ruime badkamer is uitgerust met een grote inloofdouche, een dubbele wastafel en witgoedaansluitingen.

**1e Verdieping:** Een loftachtige slaapkamer met nokhoog plafond en fraaie houten balkconstructie in het zicht. Twee vensters in de zijgevel zorgen voor lekker veel daglicht. Een aangrenzende walk-in-closet is hier de kers op de taart.

De woning ligt op steenworp afstand van rivier de Merwede en op loopafstand van centrumvoorzieningen. Aan de voorzijde van de woning is een knus terras (15 m2) op het zuiden waar je heerlijk kunt genieten van de zon en kunt borrelen tot in de late uurtjes.





Entree/woonkamer



Woonkamer

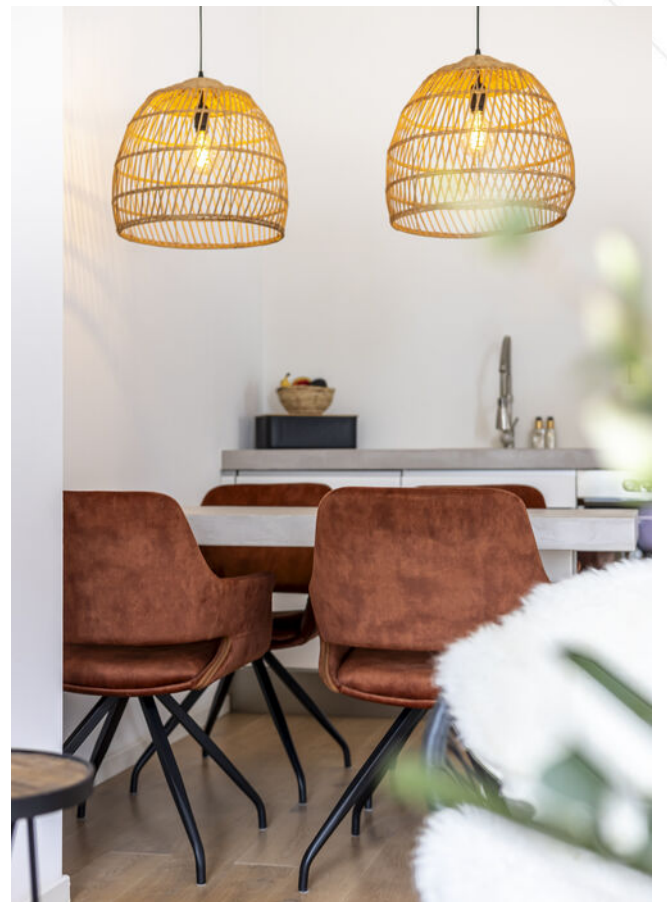


Woonkamer





Woonkamer





Keuken





Keuken







Keuken

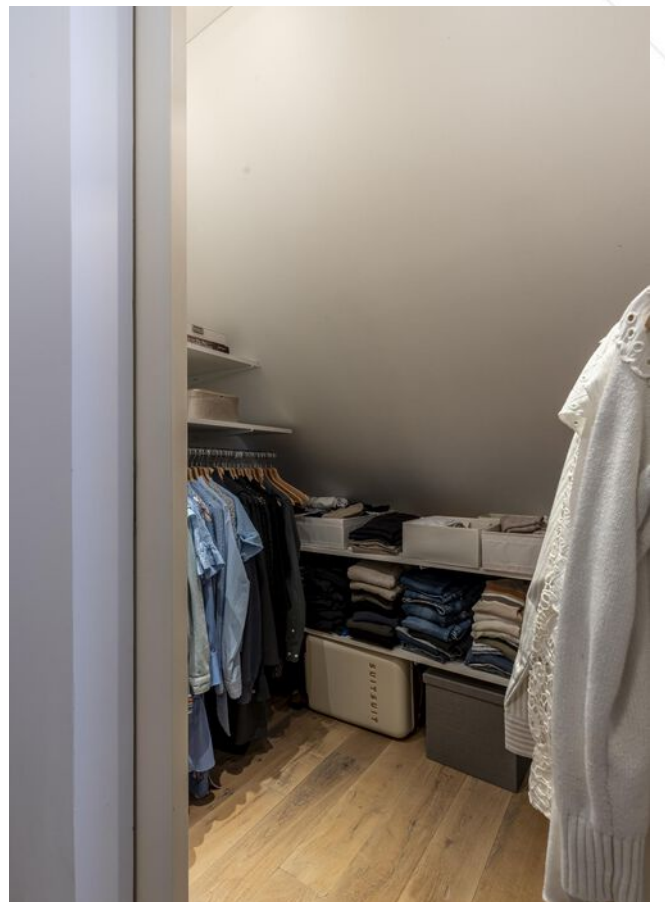




Slaapkamer



Trapopgang 1e verdieping



Inloopkast



Slaapkamer





Souterrain



Werkkamer/berging



Badkamer





Vooraanzicht woning/voortuin







Achterom



Straatbeeld





Straatbeeld



Omgeving

# Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
<b>BEGANE GROND</b>				
hal	eiken vloerdelen met droogloopmat	stucwerk	stucwerk	toegang tot: - woonkamer - souterrain
woonkamer	eiken vloerdelen	stucwerk	stucwerk + inbouwspots	voorzien van 2 ramen aan voorzijde toegang tot open keuken
keuken	eiken vloerdelen	stucwerk	stucwerk	open keuken met rechte opstelling, voorzien van: - koelkast - (combi)magnetron - afzuigkap - 5-pits gaskookplaat - spoelkraan - beton cire aanrechtblad - raam in zijgevel toegang tot 1e verdieping
<b>1e VERDIEPING</b>				
slaapkamer / open ruimte	eiken vloerdelen	stucwerk	stucwerk + balken	voorzien van: - inlooptast - 2 draai- / kiepramen in zijgevel - aansluiting voor wastafel
<b>SOUTERRAIN</b>				
centrale hal	vloertegels + vloerverwarming	stucwerk	stucwerk	toegang tot: - meterkast - CV-kast - toilet - badkamer - inpandig berging voorzien van: - zijdeur achterom - raam in zijgevel
badkamer	vloertegels + vloerverwarming	stucwerk + wandtegels	stucwerk + balken	voorzien van: - dubbele wastafel - inlopdouche - regendouche met quickdrain - witgoedaansluitingen - raam in de zijgevel
toilet	vloertegels + vloerverwarming	wandtegels	stucwerk	voorzien van: - zwevend closet - fonteintje
inpandig berging / werkkamer	vloertegels + vloerverwarming	stucwerk	stucwerk	voorzien van: - verwarming - elektra-aansluiting

# Afwerkstaat

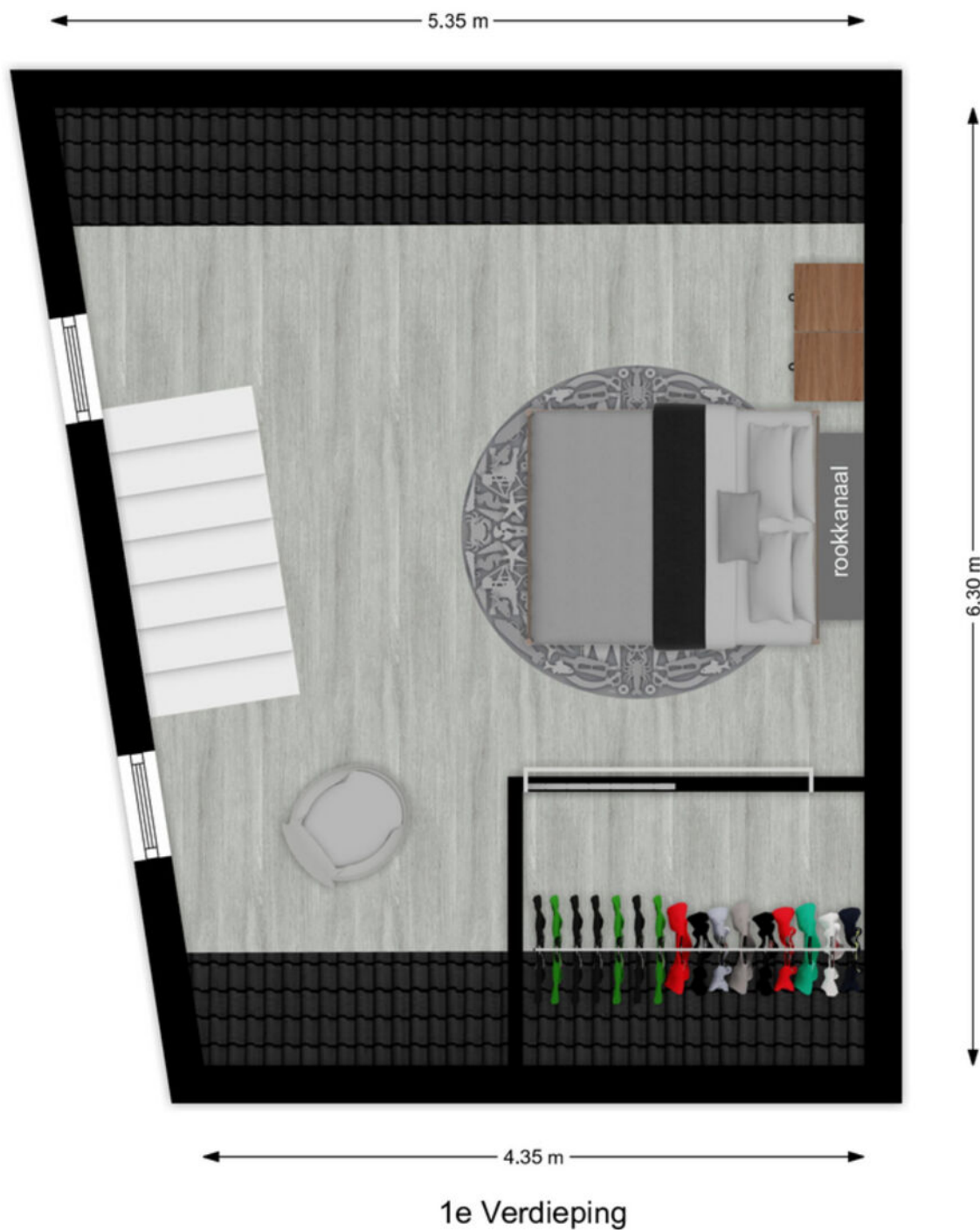
Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
<b>BUITEN</b>				
tuin				gesitueerd op het zuiden voorzien van: - straatwerk - terras met begroeide erfafscheiding - achterom

# Plattegrond

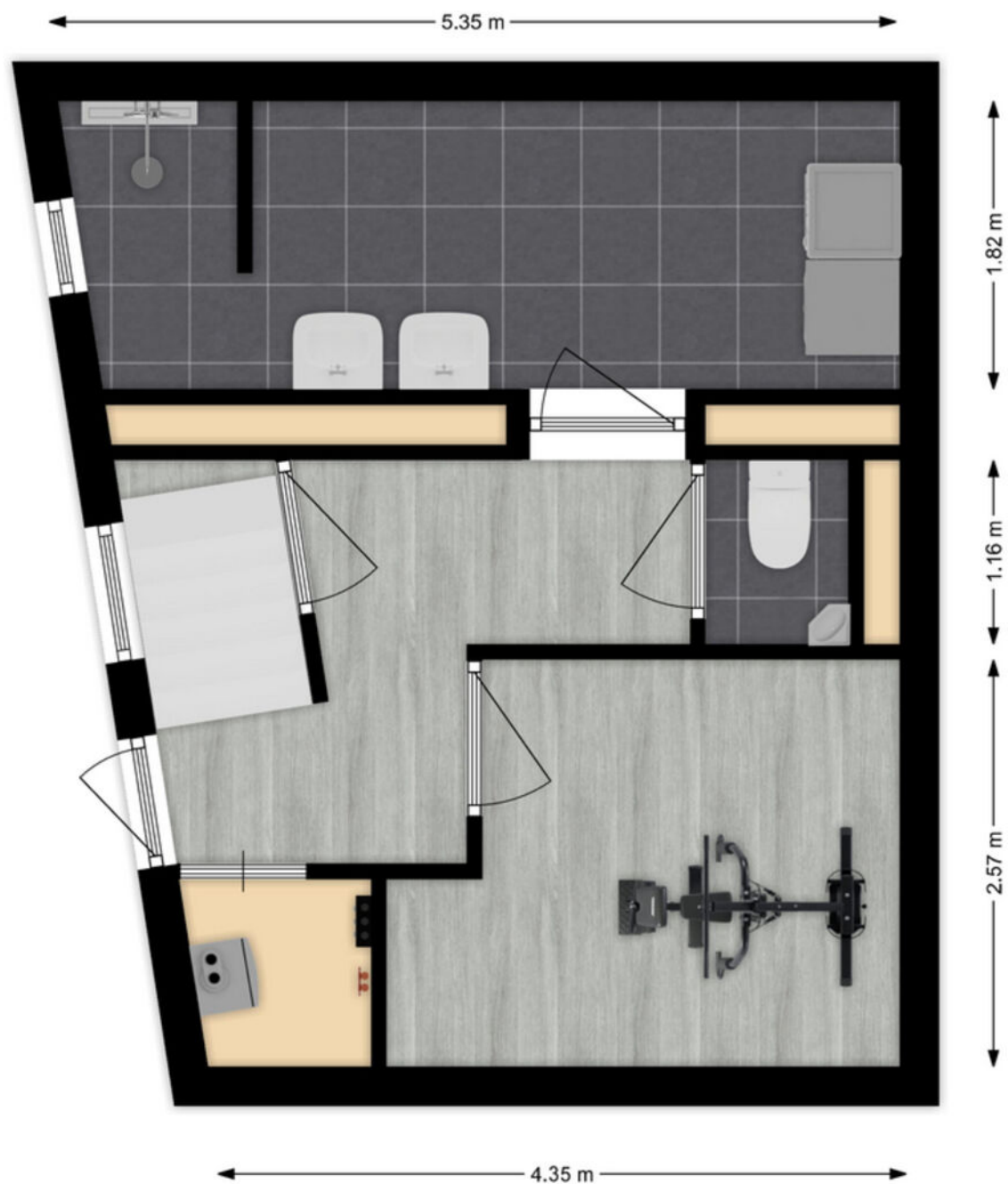


## Begane Grond

# Plattegrond



# Plattegrond



Souterrain

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<p><b>12345</b> Deze kaart is noordgericht Perceelnummer</p> <p><b>25</b> 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 D</p> <p>Perceel 3427</p>	<p><b>kadaster</b></p> 
---	--	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 14 februari 2024  
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.

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
- Hanglampen slaapkamer (+ 2 extra)			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kast kamer beneden			X
- Legplanken inloopkast en meterkast	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- rolgordijnen			X
- Shutters slaapkamer	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- plavuizen	X		
- Vloerkleed slaapkamer			X
- Mat voordeur			X
Overig, te weten			
- Spiegel slaapkamer		X	
- Televisie			X
- Geluidsinstallatie televisie			X
- Salontafel/bijzettafel/plantenzuil			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		
- koffiezetapparaat		X	



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- Vriezer kamer beneden			X
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Wasmachine/droger met tussenstuk (uitschuifbaar werkblad)			X
Kast badkamer (naast wasmachine/droger)			X
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- Spiegelkast	X		
- Plank onder wastafelmeubel	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Potten entree (excl. pot met olijfbom)	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
<b>Tuin - Overig</b>			

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
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. 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