



**alblasserwaard**  
makelaars & taxateurs



## **Akkerstraat 4**

3372 EA Hardinxveld-Giessendam

Vraagprijs: € 385.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **95 m<sup>2</sup>**

PERCELOPPERVLAKTE: **273 m<sup>2</sup>**

ENERGIELABEL: **C**

# Kenmerken



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



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



Bouwjaar  
**1958**



Aantal slaapkamers  
**3**

Perceeloppervlakte	273 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	11 m <sup>2</sup> ( vrijstaande houten berging)
Overige inpandige ruimte	7 m <sup>2</sup> (2e verdieping)
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer, 2 toiletten
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie( deels), vloerisolatie (deels), dubbel glas
Verwarming/Warm water	c.v.-ketel Intergas HR uit 2009
Kozijnen	deels hout/ deels kunststof
Elektra	10 groepen+ aardlekschakelaar
Vloeren	begane grond: hout/beton verdiepingen: hout
Voorzieningen	buitenzonwering, mechanische ventilatie, dakraam, rolluiken, glasvezel kabel, rookkanaal
Kruipruimte	ja
Geheid	ja
Parkeren	openbaar parkeren en op eigen terrein
Tuinligging	zijtuin gesitueerd op het zuiden, achtertuin gesitueerd op het oosten



# Algemene omschrijving

Wat een plaatje! Deze twee-één-kapwoning is tot in de puntjes verzorgd, slim uitgebouwd en fijn gesitueerd. In de rustige Akkerstraat op loopafstand van supermarkt en OV staat dit uitstekend onderhouden huis. De riante voortuin zorgt voor privacy en parkeergelegenheid op eigen terrein. Door de uitbouw is er de ruimte en het comfort van een woonkeuken gecreëerd.

**Begane grond:** hal/entree met meterkast, toilet en inpandige berging. Deze inpandige berging is voorbereid voor het creëren van een toilet en badkamer. Hierdoor kan de woonkamer worden vergroot en er een vaste trap naar de 2e verdieping worden gerealiseerd. De sfeervolle L-vormige woonkamer met hokachiel heeft een grote raampartij in de voorgevel en een (glas-in-lood) raam in de zijgevel. De aangrenzende woonkeuken met vloerverwarming heeft een riante en complete hoekopstelling met natuurstenen aanrechtblad en diverse inbouwapparatuur. Vanuit de keuken is de bijkeuken en de achtertuin toegankelijk. In de bijkeuken zijn de cv-opstelling witgoedaan-sluitingen slim en praktisch weggewerkt achter een fraaie schuifkastenwand.

**1e Verdieping:** overloop, badkamer en 3 slaapkamers. De badkamer is voorzien van een douchecabine met diepe douchebak, wastafelmeubel, 2e toilet en designradiator.

**2e Verdieping:** toegankelijk via losse zoldertrap, goed afgewerkt en deels in gebruik als kinderslaapkamer. De maximale (nok)hoogte is 1.90 meter.

De kozijnen van de woning zijn deels van hout en deels van kunststof en volledig voorzien van dubbele en/of HR++ beglazing. De omsloten achtertuin is voorzien van plantenborders, straatwerk en een houten blokhut/berging. De zijtuin met hardhoutopslag doen dienst als achterom.





Keuken







Woonkamer







Woonkamer





Achteringang/bijkeuken





Achteringang/bijkeuken



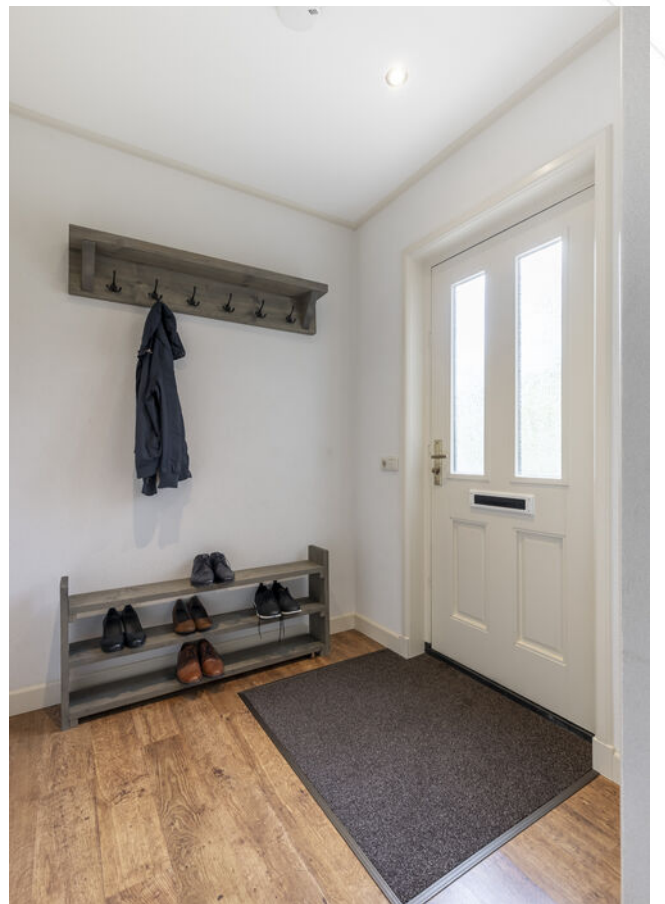




Opslagruimte



Toilet



Hal/entree voorzijde



Slaapkamer 1



Slaapkamer 2





Slaapkamer 3



Overloop 1e verdieping



Badkamer







Kinderslaapkamer 2e verdieping



Kinderslaapkamer 2e verdieping





Achtertuint/houten blokhut







Achtertuint



Zijtuin





Voortuin/oprit







Voorraanzicht woning/voortuin





# Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
<b>BEGANE GROND</b>				
hal / entree	laminaat	spachtelputz	stucwerk+ inbouwspots	toegang tot: - opslagruimte (mogelijkheid tot badkamer) - meterkast - trapopgang - trapkast
toilet	vloertegels	wandtegels	gipsplaten	voorzien van: - inbouwtoilet - radiator - mechanische ventilatie
woonkamer	laminaat	stucwerk/ spachtelputz	gipsplaten	L- vormige woonkamer voorzien van: - grote raampartij aan de voorzijde - glas-in-lood raam in de zijgevel - schouw met houtkachel en betegeling toegang tot: - keuken - entree/hal
keuken	vloertegels+ vloerverwarming	wandtegels/ stucwerk/ spachtelputz	stucwerk+ inbouwspots	open keuken voorzien van: - koelkast - vrieskast+ oven - (combi) magnetron - vaatwasmachine - 4-pits kookplaat+ wokbrander - afzuigkap+ schouw - hardstenen aanrechtblad - bovenkasten - designradiator
bijkeuken/ achtergang	vloertegels	stucwerk	gipsplaten+ inbouwspots	toegang tot: - keukens middels schuifdeur voorzien van: - witgoedopstelling + c.v.- opstelling achter kastdeuren - mogelijkheid tot het realiseren van toilet
opslagruimte	laminaat	houten plaatmateriaal	open	voorzien van: - aansluitingen/ voorbereidingen voor badkamer/toilet
<b>1e VERDIEPING</b>				
overloop	tapijt	spachtelputz	gipsplaten	toegang tot: - 3 slaapkamers - badkamer - 2e verdieping middels losse trap
slaapkamer 1	tapijt	behang	gipsplaten	gelegen aan de voorzijde voorzien van: - kunststof raampje met 1x vast- en 1x draai-/kiep raam - vaste kast met schuifdeuren



# Afwerkstaat

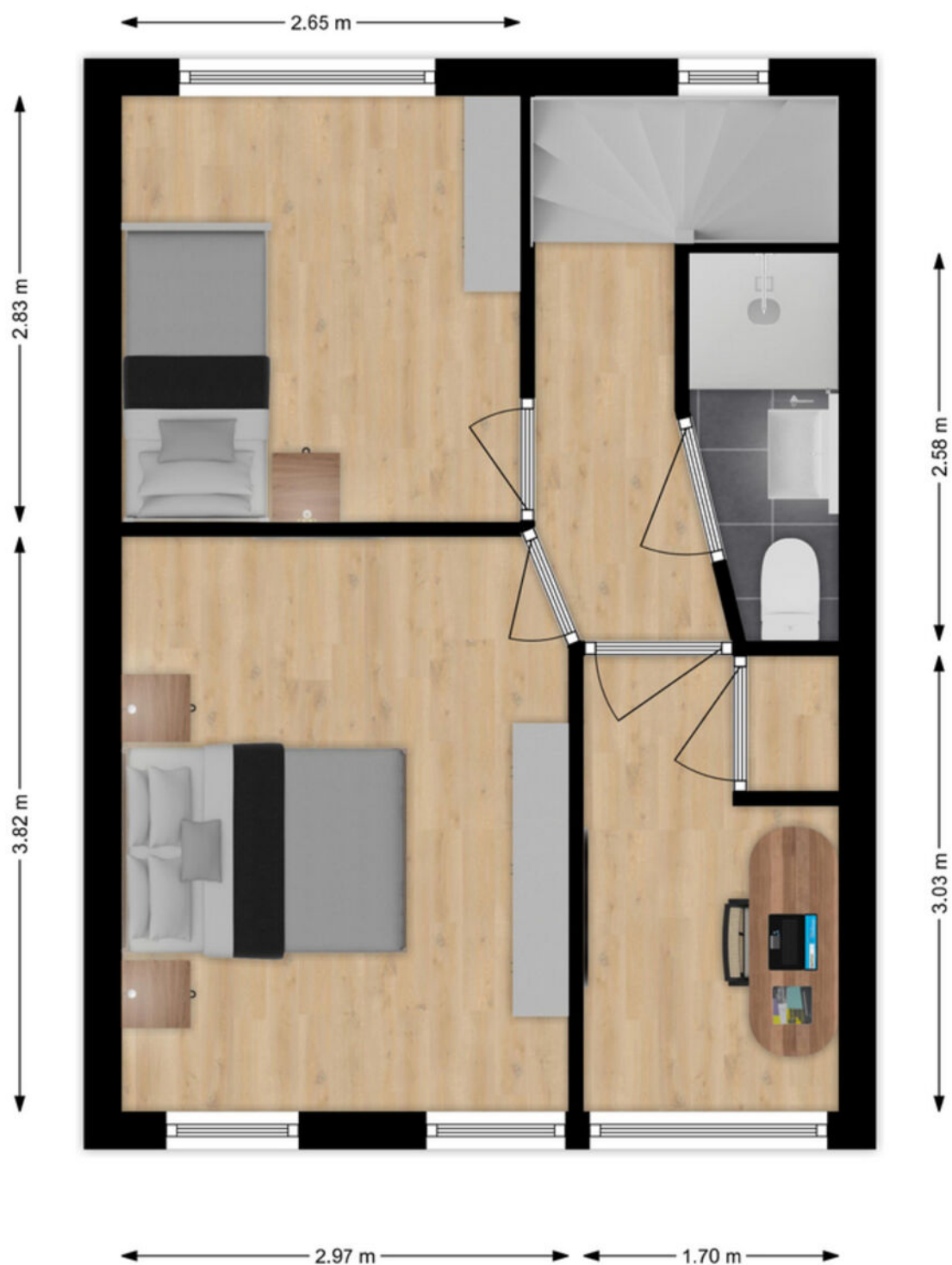
Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
<b>1e VERDIEPING (vervolg)</b>				
slaapkamer 2	tapijt	behang	gipsplaten	gelegen aan de achterzijde voorzien van : - houten raampartij met 1x vast- en 1x openslaand raam - vaste schuifdeurkast
slaapkamer 3	tapijt	behang	gipsplaten	gelegen aan de voorzijde voorzien van kunststof raam met 1x vast en 1x draai-/kiepraam - vaste kast
badkamer	vloertegels	wandtegels	mdf-delen+ inbouwspots	voorzien van: - afsluitbare douchecabine - openslaand kunststofraam - wastafelmeubel - inbouwtoilet - designradiator
<b>2e VERDIEPING</b>				
kinderslaapkamer/berging	laminaat	behang/gipsplaten	gipsplaten	voorzien van radiator
kinderslaapkamer 2	laminaat	sauswerk	gipsplaten	voorzien van: - dakvenster - knieschotbergingen - radiator
<b>BUITEN</b>				
achtertuint				voorzien van: - blokhut - borders - sierbestrating
vrijstaande houten berging				voorzien van elektra
zijtuint				voorzien van: - houtopslag - sierbestrating - achterom
voortuint				voorzien van: - gazon - borders + staptegels - bordes naar voordeur

# Plattegrond





# Plattegrond



## 1e Verdieping

# Plattegrond



4.77 m

## 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 B</p> <p>Perceel 6128</p>	<p><b>kadaster</b></p>
<p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 april 2024</p> <p>De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.</p> <p>De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p>	

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Houtkachel			X
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Inbouwkast in de bijkeuken, inbouwkasten op de slaapkamers	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- vriezer		X	
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting		X	
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- 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