



ablasserwaard
makelaars & taxateurs



Amerhof 1

3371 SZ Hardinxveld-Giessendam

Vraagprijs: € 375.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **130 m²**

PERCELOPPERVLAKTE: **86 m²**

ENERGIELABEL: **A**

Kenmerken



Woonoppervlakte
130 m²



Inhoud
420 m³



Bouwjaar
2002



Aantal slaapkamers
5

Perceeloppervlakte	86 m ²
Externe bergruimte	4 m ² (berging)
Gebouw gebonden buitenruimte	14 m ² (dakterras voorzijde)
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer en 2 toiletten
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Verwarming / warm water	c.v.-ketel Atag combiketel uit 2018, vloerverwarming gedeeltelijk, zonneboiler
Kozijnen	volledig hout
Elektra	9 groepen en 2 aardlekschakelaars
Vloeren	beton
Voorzieningen	mechanische ventilatie, glasvezel kabel, airconditioning (slaapkamer)
Kruipruimte	ja
Geheid	ja
Energie label	A
Parkeren	openbaar parkeren
Tuinligging	achtertuin, 21 m ² , oost en dakterras voorzijde zuid-west

Algemene omschrijving

Energie label A, vloerverwarming, een dakterras op het zuid-westen en een nagelnieuwe badkamer zijn een aantal grote pluspunten van dit huis. Maar ook een zee van ruimte kenmerkt deze jonge, energiezuinige eindwoning die is gelegen op steenworp afstand van diverse sociale voorzieningen en uitvalswegen. 130 m2 woonoppervlakte staat garant voor maar liefst 5 royale slaapkamers.

Begane grond:

hal/entree met meterkast, toilet en trapopgang, lichte woonkamer met zijraam en tuindeuren aan de achterzijde, provisiekast en travertin vloertegels v.v. vloerverwarming en aangrenzend de open keuken aan de voorzijde met lichte hoekopstelling voorzien van diverse inbouwapparatuur.

1e Verdieping:

overloop als centrale ruimte t.b.v. een separate toiletruimte, 3 royale slaapkamers en de luxe uitgevoerde badkamer (2022) met vrijstaand ligbad, inloopdouche, dubbel wastafelmeubel en designradiator.

2e Verdieping:

royale overloop met toegang tot het dakterras, 2 slaapkamers waarvan één in gebruik als wasruimte en een afzonderlijke CV-ruimte.

De energiezuinigheid met een A-label is hier al vanaf 2002 terug te vinden in de hoge mate van isolatie van vloer, gevels en het dak alsook de aanwezigheid van een zonneboiler. De omsloten binnenplaats gelegen op het oosten aan de achterzijde biedt veel rust en privacy. Voor de zonliefhebber is er een dakterras aan de voorzijde dat is gesitueerd op het zuid-westen! Kortom buiten genieten kan hier op elk gewenst moment van de dag.





Woonkamer



Woonkamer



Woonkamer



Keuken



Keuken



Keuken



Hal / entree



Hal



Toilet



Slaapkamer 1



Slaapkamer 1



Slaapkamer 2



Slaapkamer 3



Badkamer

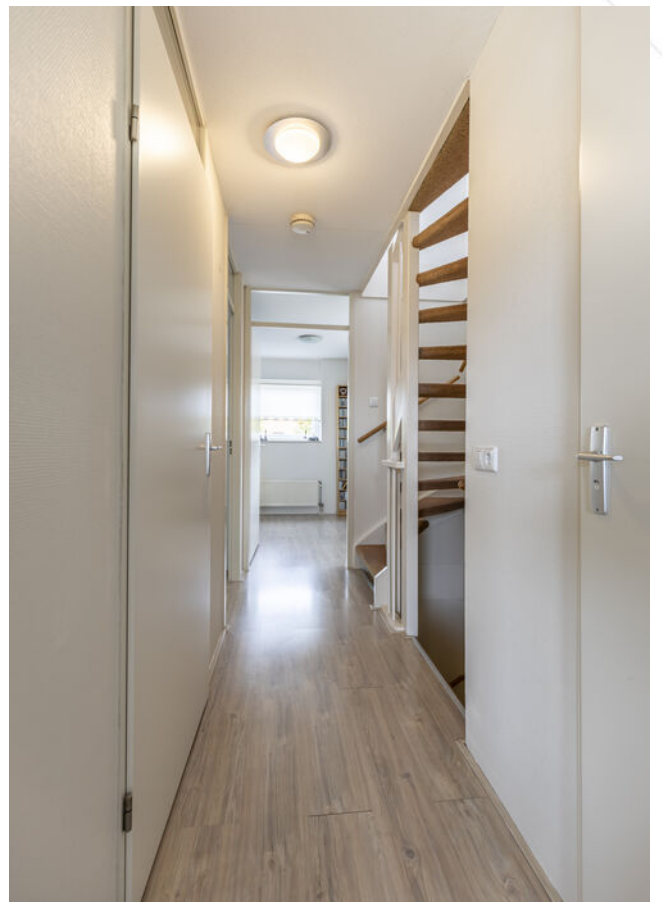




Overloop 1e verdieping



Toilet 1e verdieping



Overloop



Slaapkamer 4





Slaapkamer 5



Overloop 2e verdieping met toegang tot het terras



Terras





Achertuin





Omgeving



Voorzijde woning



Achterzijde woning



Voorzijde woning



Omgeving



Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
hal / entree	travertin vloertegels + vloerverwarming	behang	sputwerk	toegang tot: - meterkast - toilet - woonkamer - 1e verdieping middels trapopgang
toilet	travertin vloertegels + vloerverwarming	wandtegels	sputwerk	voorzien van: - zwevend closet - fonteintje
woonkamer	travertin vloertegels + vloerverwarming	behang	sputwerk	voorzien van: - openslaande tuindeuren - raam in zijgevel - trapkast toegang tot open keuken
keuken	travertin vloertegels + vloerverwarming	behang	sputwerk	open keuken met hoekopstelling, voorzien van: - koelkast - (combi)magnetron - vaatwasmachine - 4-pits gaskookplaat met wokbrander - oven met stoom - Quooker - afzuigkap - natuursteen aanrechtblad
1e VERDIEPING				
overloop	laminaat	behang	sputwerk	toegang tot: - 3 slaapkamers - badkamer - toilet - 2e verdieping middels trapopgang
slaapkamer 1	laminaat	behang	sputwerk	gelegen aan de achterzijde voorzien van: - 1 vast raam en 2 draairamen - airconditioning (2022)
slaapkamer 2	laminaat	behang	sputwerk	gelegen aan de voorzijde voorzien van 1 uitzetraam in voor- en zijgevel
slaapkamer 3	laminaat	behang	sputwerk	gelegen aan de voorzijde voorzien van 1 vast raam en 1 draairaam

Afwerkstaat

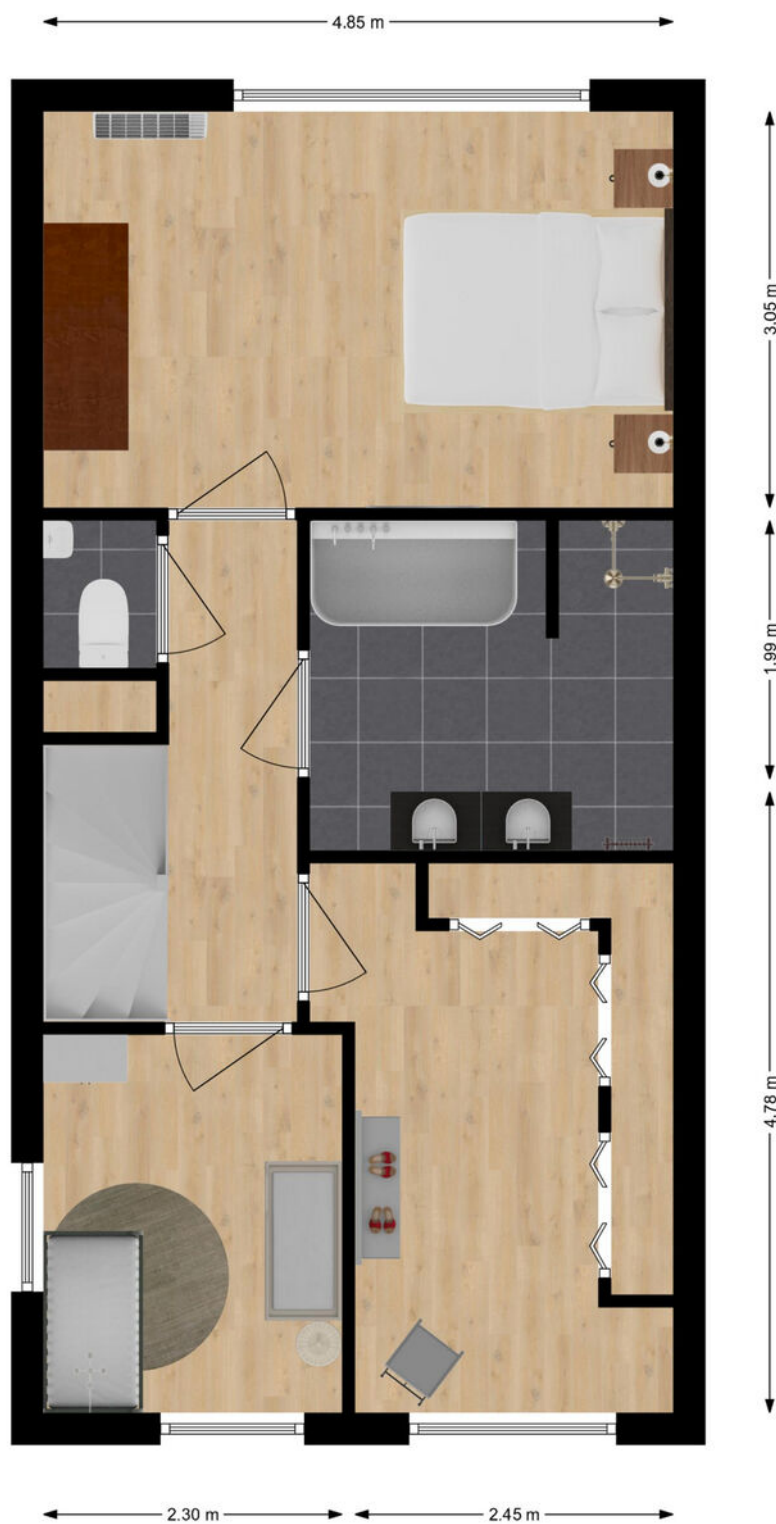
Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
VERVOLG 1e VERDIEPING				
badkamer (2022)	vloertegels	wandtegels	stucwerk + inbouwspots (dimbaar)	voorzien van: - vrijstaand ligbad - dubbel wastafelmeubel - inlopdouche met quickdrain en regendouche - ingebouwde kranen - designradiator
toilet	vloertegels	wandtegels	sputwerk	voorzien van: - zwevend closet - fonteintje
2e VERDIEPING				
overloop	laminaat	behang	sputwerk	toegang tot: - dakterras - 2 slaapkamers - technische ruimte
slaapkamer 4	laminaat	behang	sputwerk	gelegen aan de achterzijde voorzien van 2 vaste ramen en 2 draairamen
slaapkamer 5 (wasruimte)	laminaat	behang	sputwerk	voorzien van: - witgoedaansluitingen - werkblad - vaste kastenwand - raam aan voorzijde toegang tot dakterras
technische ruimte	laminaat	stucwerk	sputwerk	voorzien van: - CV-opstelling - mechanische ventilatie - zonneboiler
BUITEN				
tuin				gesitueerd op het oosten voorzien van: - sierstraatwerk - schutting
dakterras				gesitueerd op het zuid-westen voorzien van houten vlonders
stenen berging				afmeting: 4 m ² voorzien van elektra-aansluiting

Plattegrond



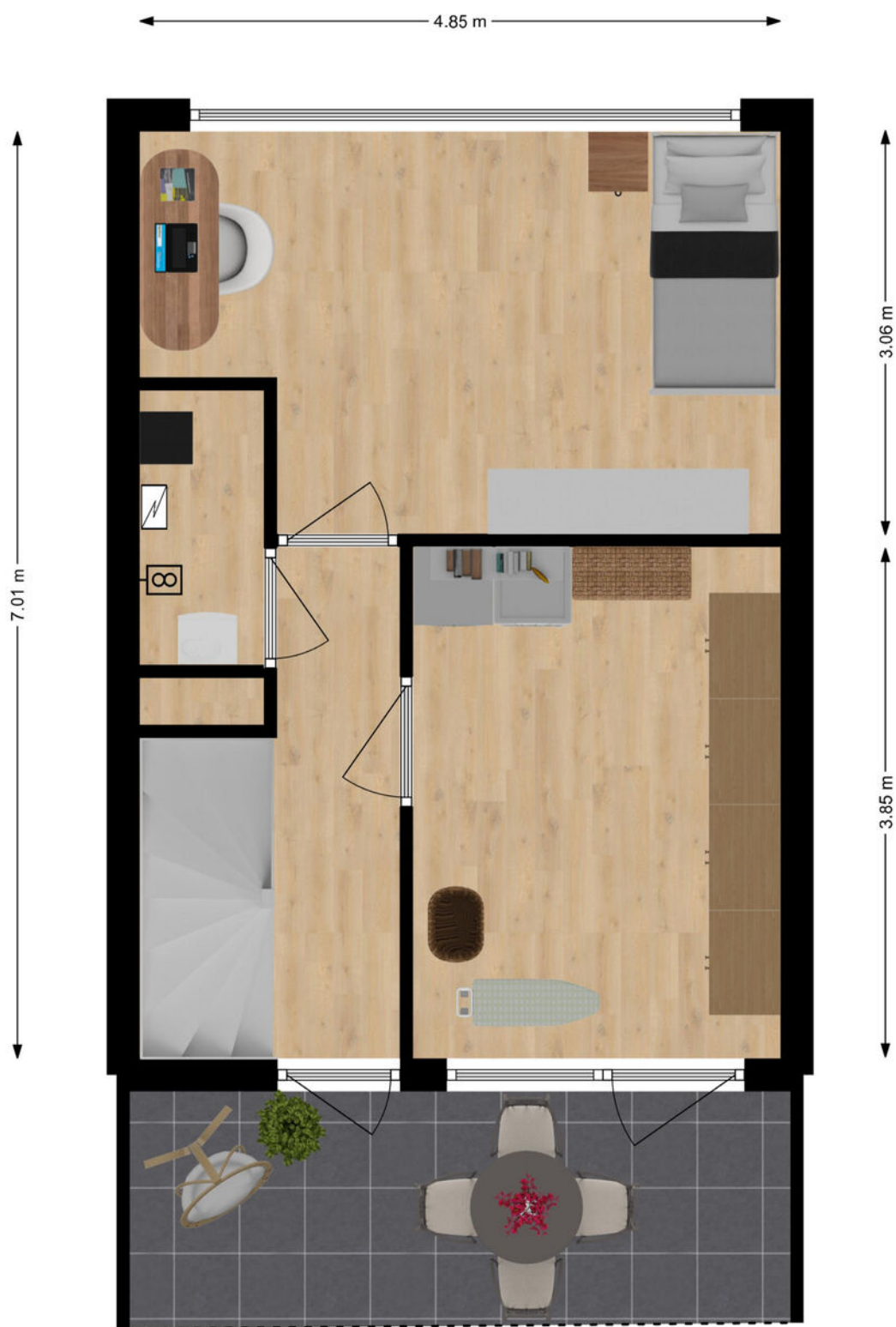
Begane Grond

Plattegrond



1e Verdieping

Plattegrond




2e Verdieping

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

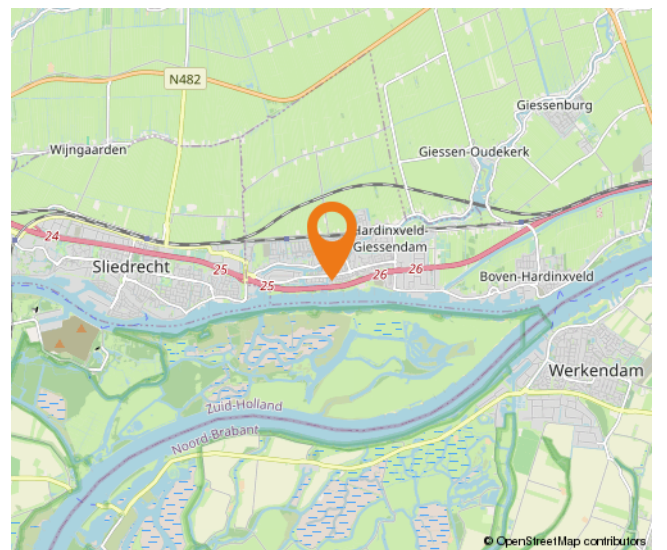
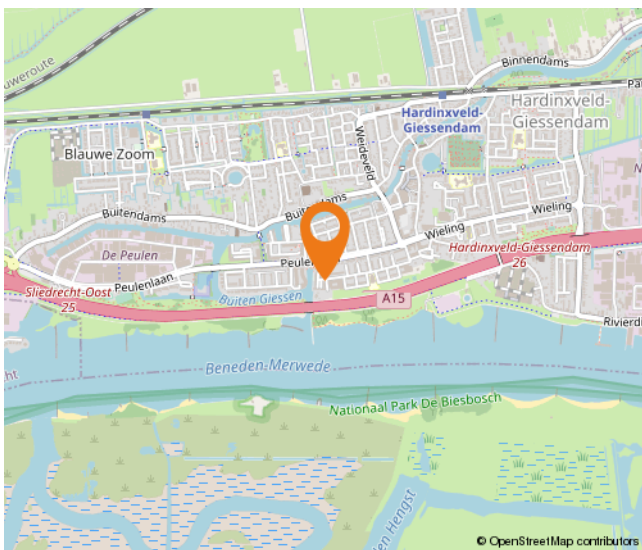
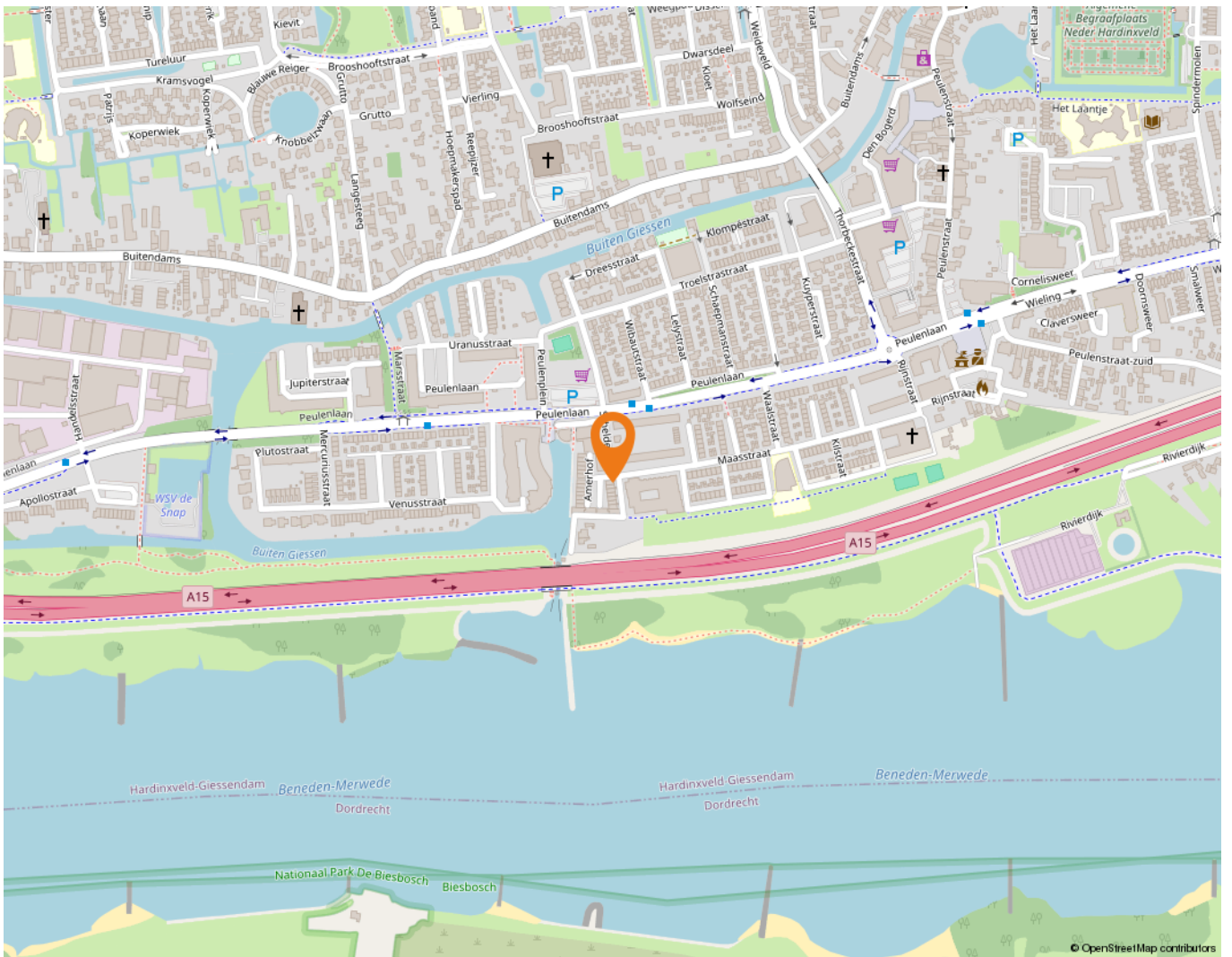
Uw referentie: ---



<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>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Hardinxveld-Giessendam</p> <p>Sectie E</p> <p>Perceel 1220</p>	<p>kadaster</p> 
--	--	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 16 november 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
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			
- PAX kastenwand exclusief de wijnkoeler	X		
- Kastenvand waskamer excl. droger en wasmachine	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- Natuurstenen vloer in woonkamer/keuken	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
- Dit geldt voor beide toiletgroepen	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Bepplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- (sier)hek	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