



Watersnip 9

3371 JR Hardinxveld-Giessendam

Vraagprijs: € 589.000,-

WOONOPPERVLAKTE: **151 m²**

PERCEELOPPERVLAKTE: **244 m²**

ENERGIELABEL: **A**

Kenmerken



Woonoppervlakte
151 m²



Inhoud
500 m³



Bouwjaar
1996



Aantal slaapkamers
5

Perceeloppervlakte	244 m ²
Externe bergruimte	6 m ² (vrijstaande houten berging)
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer, 2 toiletten
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Verwarming/Warm water	c.v.-ketelIntergas HR uit 2019
Kozijnen	volledig houten kozijnen
Elektra	7 groepen+ aardlekschakelaar+ zonnepanelen groep
Vloeren	betonnen vloeren
Voorzieningen	mechanische ventilatie, dakraam, rolluiken, glasvezel kabel, 13 zonnepanelen uit 2014
Kruipruimte	ja
Geheid	ja
Energielabel	A
Parkeren	openbaar parkeren, op eigen terrein
Tuinligging	achtertuin, 65 m ² , west

Algemene omschrijving

Op een super locatie in de populaire en centraal gelegen Westwijk staat deze ruime en goed onderhouden 2-1-kapwoning. Aan de voorzijde de vrijheid van de waterpartij met groen en aan de achterzijde een brede tuin met achterom op het westen. Naast 4 ruime slaapkamers is er een extra slaap-/werkkamer op de begane grond die ook bijzonder goed geschikt is voor een salon of praktijk-aan-huis. Energielabel A zorgt voor een fijne en beperkte energienota.

Begane grond: hal/entree met meterkast en toilet en toegang tot de keuken, de woonkamer, het tussenportaal en de 1e verdieping. De eetkeuken is aan de voorzijde van de woning, voorzien van vloerverwarming en een landelijke duo-keukenopstelling met diverse inbouwapparatuur. De ruime woonkamer is voorzien van eiken vloerdelen en een brede raampartij met deur in de achtergevel. Via het tussenportaal is de werkkamer, de bijkeuken en inpandige berging bereikbaar.

1e Verdieping: overloop met vaste kastruimte en toegang tot 3 slaapkamers, de badkamer en de 2e verdieping. De ruime en lichte badkamer is v.v. een groot ligbad, inloofdouche, dubbel wastafelmeubel, 2e toilet en RVS designradiator.

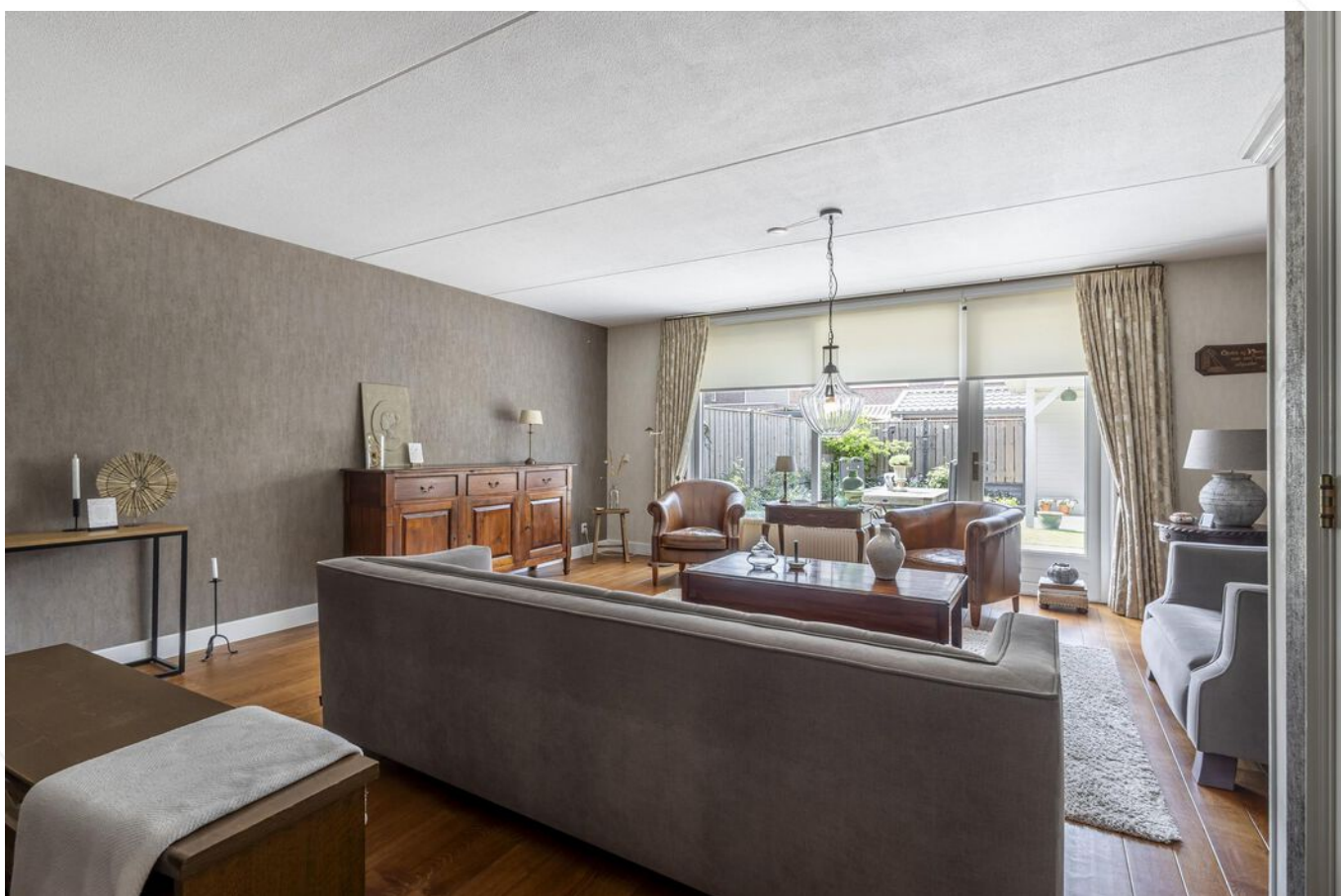
2e Verdieping: overloop met cv-opstelling en veel bergruimte en toegang tot de ruime slaapkamer met Velux dakvenster en schuifkastenwand.

De 9 meter brede achtertuin is recent opnieuw aangelegd met hardhouten erfafscheidingen en toegangspoort, plantenborders, een groot terras en kunstgras. Ook is hier een (nieuwe) extra tuinberging met aangrenzende overkapping/loungehoek.





Woonkamer





Woonkamer





Woonkamer





Keuken





Keuken





Keuken





Keuken





Entree/hal



Hal/trapopgang



Toilet



Slaapkamer 1/werkkamer



Bijkeuken



Inpandige berging



Overloop 1e verdieping



Slaapkamer 2





Slaapkamer 4





Badkamer





Slaapkamer 3



Overloop 2e verdieping

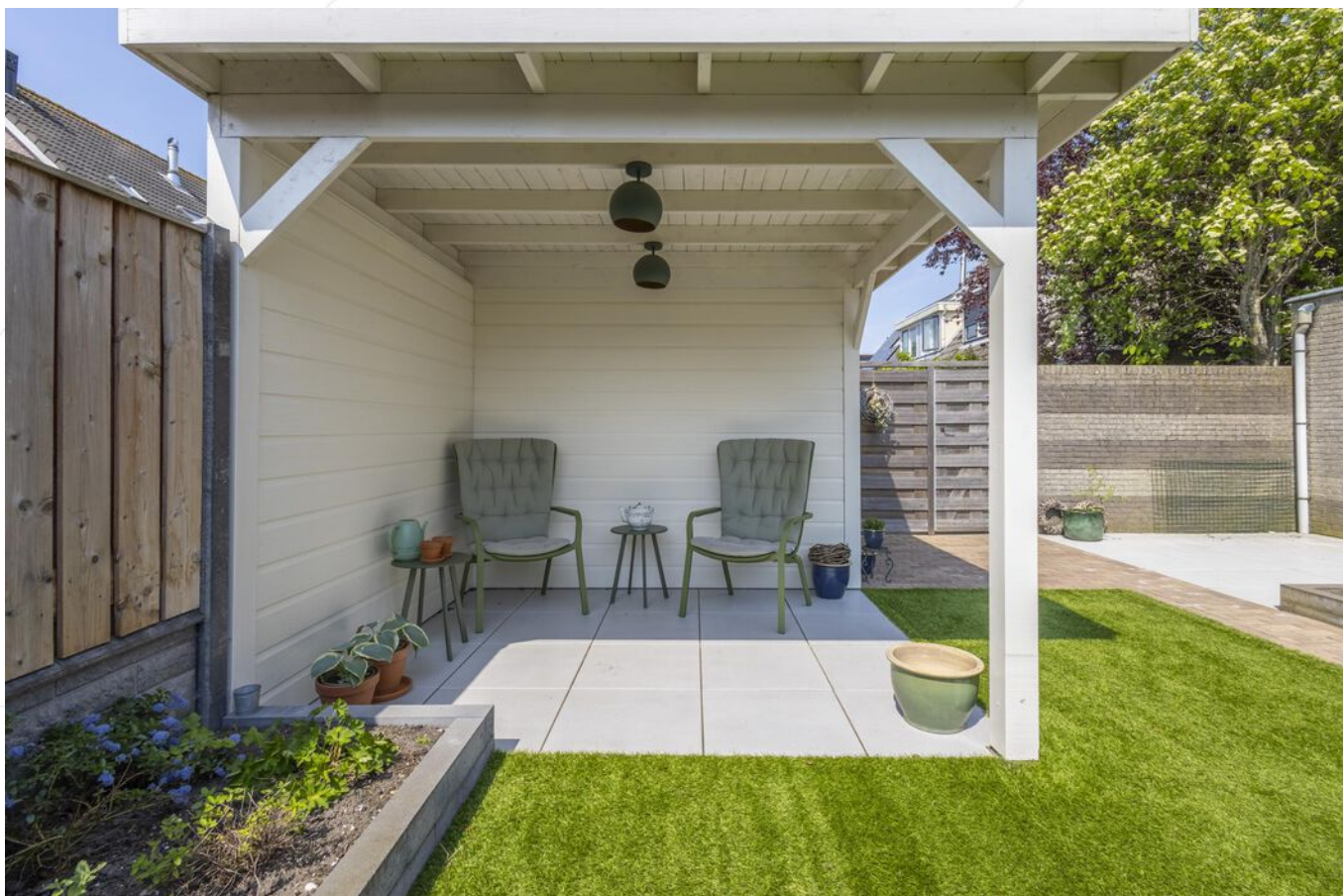


Achteraanzicht woning/achtertuin



Achtertuin/houten berging





Loungehoek/overkapping





Vooraanzicht woning/straatbeeld







Omgeving

Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
hal / entree	vloertegels	behang	sputwerk	toegang tot: - keuken - toilet - meterkast - tussenportaal - 1e verdieping middels trapopgang
toilet	vloertegels	wandtegels+ sputwerk	sputwerk	voorzien van: - duoblok- toilet - fonteinje - mechanische ventilatie
woonkamer	eiken vloerdelen	behang	sputwerk	voorzien van: - raampartij en deur naar de tuin aan de achterzijde - mooie binnendeuren toegang tot trapkast
keuken	vloertegels+ vloerverwarming	behang	sputwerk	gesloten keuken voorzien van: - koelkast - vaatwasmachine - oven - 5- pits kookplaat - raampartij aan de voorzijde met vrij uitzicht
bijkeuken	vloertegels	wandtegels	sputwerk	voorzien van: - witgoed aansluiting
tussenportaal	vloertegels	behang	sputwerk	toegang tot: - slaapkamer 1/werkkamer - bijkeuken - inpandige berging
slaapkamer 1/ werkkamer	vinyl	behang	sputwerk (gipsplaten)	gelegen aan de voorzijde voorzien van: - 2x vast- + 1x draairaam - elektrisch rolluik - internetaansluiting
inpandige berging	beton	stucwerk	gipsplaten	voorzien van uitstortgootsteen toegang tot tuin
1e VERDIEPING				
overloop	tapijt	behang	sputwerk	toegang tot: - 3 slaapkamers - 2e verdieping middels trapopgang - badkamer voorzien van: - raam in de zijgevel - mooie binnendeuren - vaste kast
slaapkamer 2	vinyl	behang	sputwerk	gelegen aan de achterzijde voorzien van groot Velux venster

Afwerkstaat

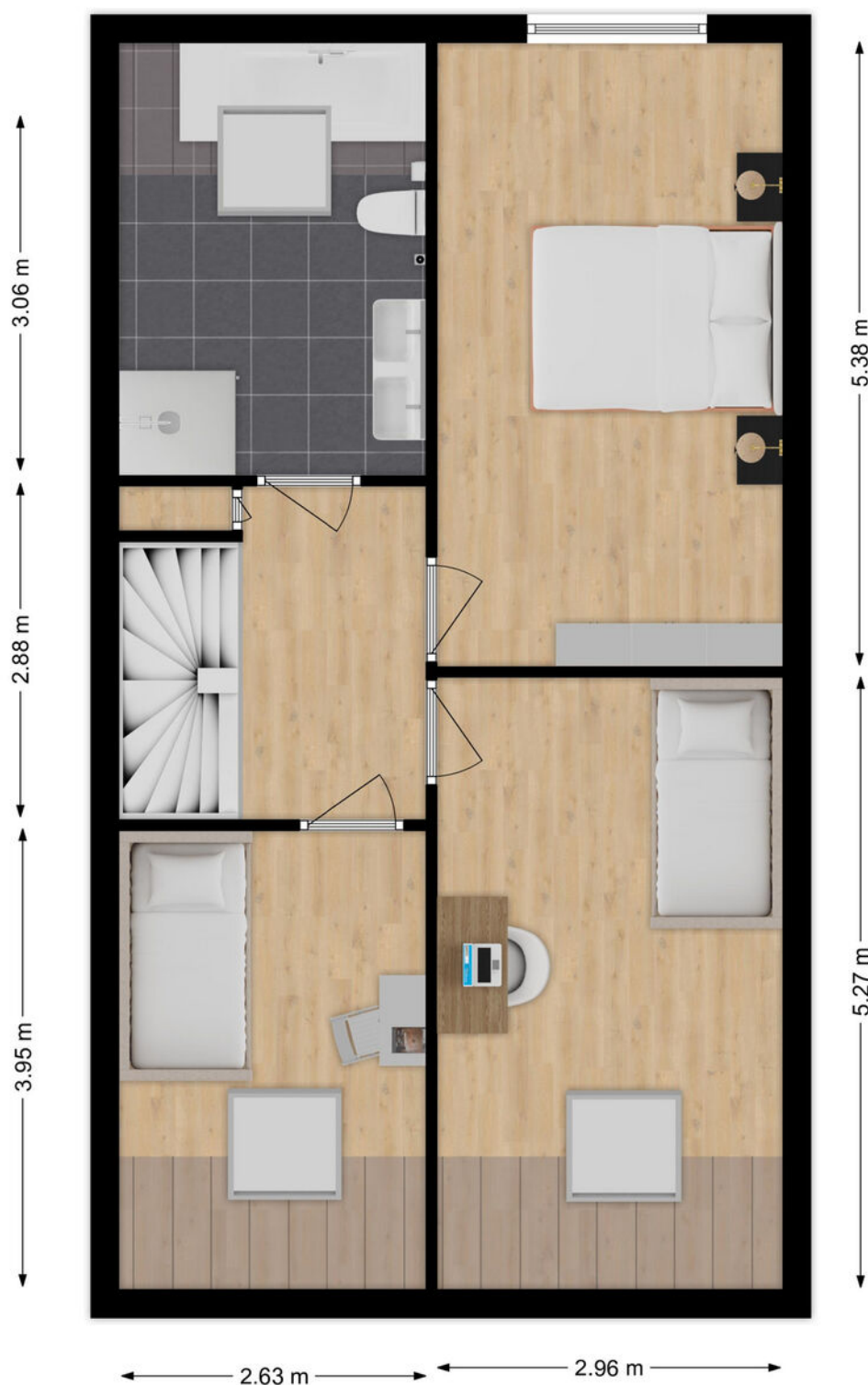
Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
1e VERDIEPING (vervolg)				
slaapkamer 3	vinyl	behang	sputwerk	gelegen aan de achterzijde voorzien van: - groot Velux venster - internetaansluiting
slaapkamer 4	tapijt	behang	sputwerk	gelegen aan de voorzijde voorzien van: - 1x vast- en 1x draairaam met elektrisch rolluik aan de voorzijde - internetaansluiting
badkamer	vloertegels	wandtegels	stucwerk/ schuurplafond	voorzien van: - ligbad - zwevend closet - dubbel wastafelmeubel - inloofdouche+ quickdrain - RVS designradiator - Velux dakvenster - mechanische ventilatie
2e VERDIEPING				
overloop	tapijt	behang	gipsplaten	voorzien van: - raam in de zijgevel - c.v.- opstelling - omvormer zonnepanelen - veel bergruimte
slaapkamer 5	laminaat	behang	gipsplaten	voorzien van: - schuifkastenwand - knieschotberging - Velux venster aan de achterzijde
BUITEN				
voortuin				voorzien van: - oprit - siertuin met plantenborders - grindpartijen - lavendelperken - beukenhagen
achtertuint				gesitueerd op het westen voorzien van: - wateraansluiting in de achtergevel - loungehoek/overkapping (2.5 x 2.5 m, voorzien van elektra- aansluiting) - hardhouten toegangspoort - nieuwe schutting met betonpalen - terras - plantenborders - kunstgras - berging
vrijstaande houten berging				2.5 x 2.5 m voorzien van kunststof aftimmering

Plattegrond



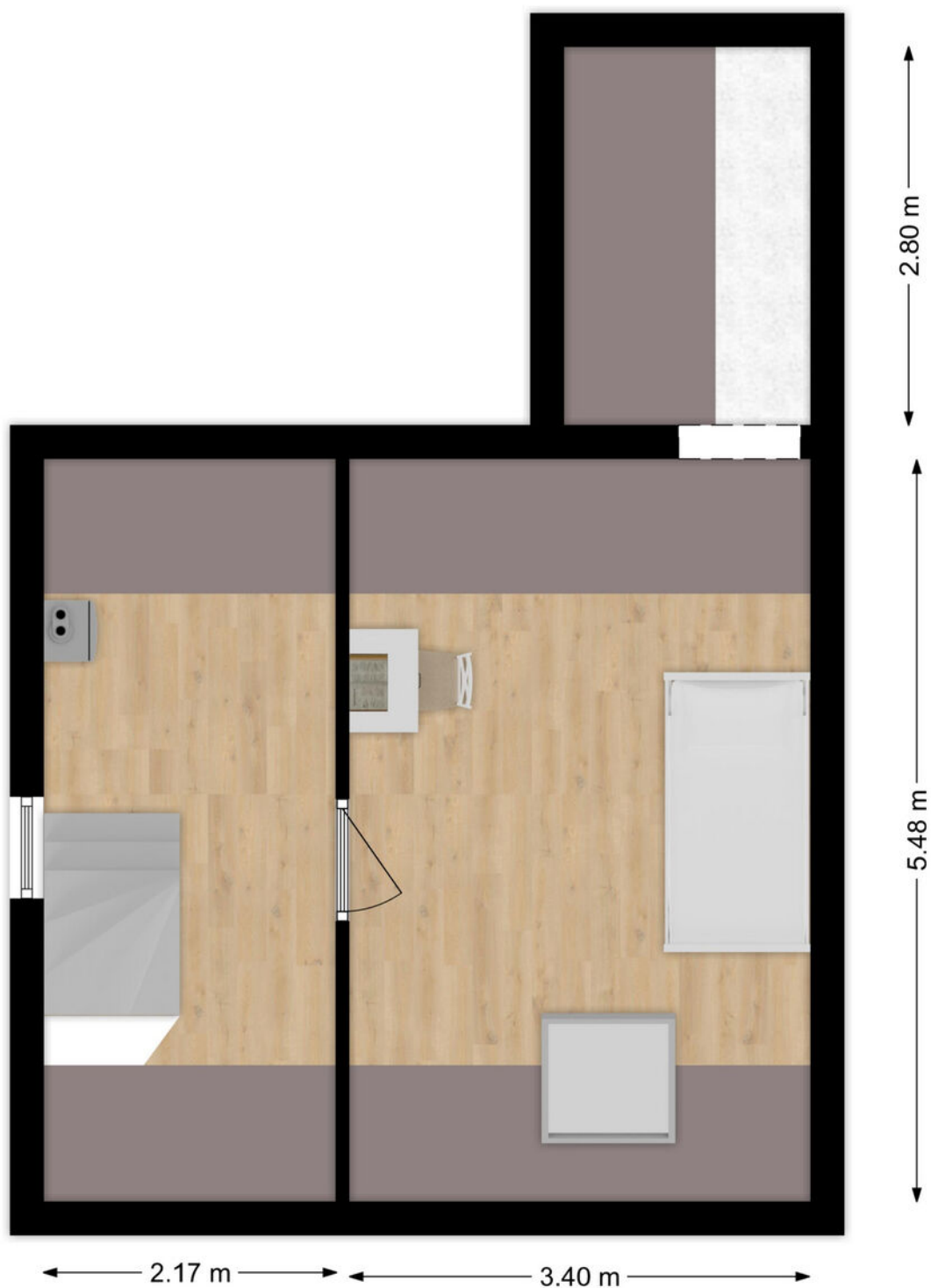
Begane grond

Plattegrond



1e verdieping

Plattegrond



2e verdieping

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Hardinxveld-Giessendam Secctie K Perceel 964	kadaster 
---	--	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 april 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.

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			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
- Buitenverlichting achter en voor	X		
- Verlichting wasruimte, schuur, blokhut en overkapping	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- planken in trapkast, zolderbergingen en schuur	X		
- losse kasten		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- overgordijnen		X	
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- plavuizen	X		
- vinyl	X		
Overig, te weten			
- badkamermeubel	X		
- Tuinslangse		X	
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- vriezer wasruimte	X		
- koel/vriescombinatie wasruimte		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin - Overig			
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