



Lange Griendsweer 89

3371 CG Hardinxveld-Giessendam

Vraagprijs: € 365.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **114 m²**

PERCELOPPERVLAKTE: **175 m²**

ENERGIELABEL: **C**

Kenmerken



Woonoppervlakte
114 m²



Inhoud
443 m³



Bouwjaar
1973



Aantal slaapkamers
5

Perceeloppervlakte	175 m ²
Overige inpandige ruimte	16 m ² (aangebouwde stenen berging)
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer, 1 toilet
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas
Verwarming	c.v.-ketel Radson HR uit 2001, vloerverwarming gedeeltelijk
Kozijnen	houten kozijnen
Elektra	9 groepen, 1 aardlekschakelaar
Vloeren	begane grond en 1e verdieping: beton 2e verdieping: hout
Voorzieningen	mechanische ventilatie, dakraam, rolluiken
Kruipruimte	ja
Geheid	ja
Energielabel	C
Parkeren	openbaar parkeren
Tuinligging	achtertuin gesitueerd op het zuiden
Bouwkundige bijzonderheden	er zit een verloop in de vloer van de hal

Algemene omschrijving

Midden in de Wielwijk en toch verscholen.....kan dat? Jazeker, deze royale hoekwoning ligt verscholen achter een privacy-volle haag. Verder heb je het genot van ruim wonen op alle verdiepingen. Een prettige eetkeuken met aansluitend de lichte ruime woonkamer. Mede door de grootte dakkapel aan de achterzijde zijn er in totaal 5 ruime slaapkamers!

Begane grond: Hal/entree met meterkast, toilet en trapopgang, ruime en lichte woonkamer en aansluitend de open keuken. De eetkeuken met hoekopstelling is v.v. diverse apparatuur waaronder een inductiekookplaat en een combi-oven/magnetron. De begane grond (m.u.v. het toilet) is v.v. vloerverwarming.

1e Verdieping: Overloop t.b.v. 3 slaapkamers, de badkamer en de 2e verdieping (vaste trap). De badkamer is doordacht en geeft dat je kunt kiezen tussen een snelle douche of uitgebreid badderen.

2e Verdieping: Op de voorzolder is het witgoed gesitueerd, en daglicht wordt verkregen door een dakvenster. Ook is er een bergruimte met de cv-opstelling en zijn er 2 slaapkamers op deze verdieping te vinden. De slaapkamer aan de achterzijde is extra royaal door de grote dakkapel.

De tuin beschikt grotendeels over sierbestrating afgeschermd met een haag. De garage aan de voorzijde en de achterom maken het plaatje compleet. In de achtertuin is ook een overkapping geplaatst om heerlijk te loungen of de BBQ aan te steken. Verder is er ruimte genoeg voor een trampoline en in de achterom kan van harte lust geschommeld worden. Dit alles is gelegen op loopafstand van het centrum en niet te vergeten de uitvalswegen.





Woonkamer





Woonkamer



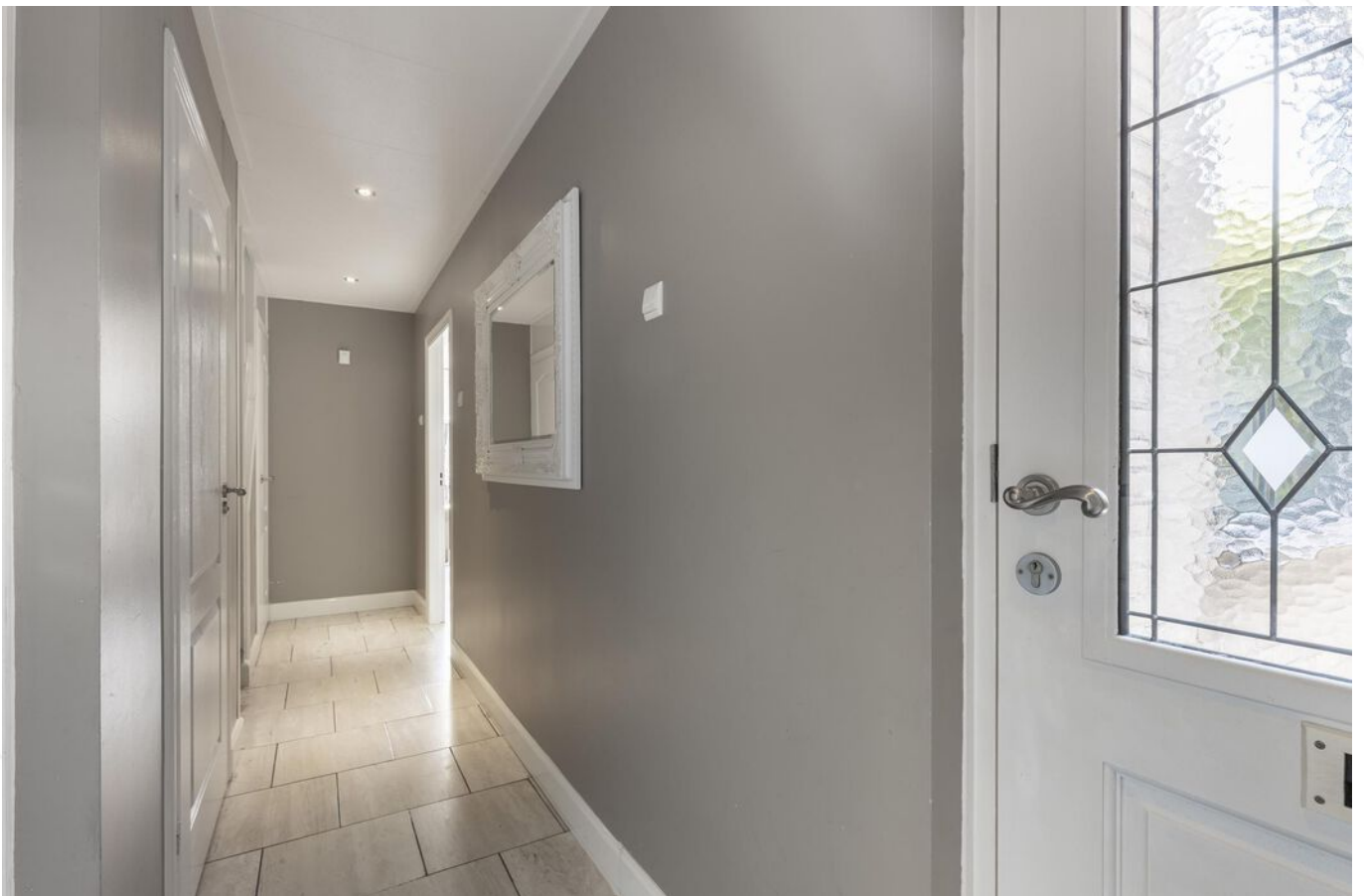


Keuken





Eetgedeelte



Hal



Trapgang



Hal/entree



Toilet



Slaapkamer 1





Slaapkamer 2





Slaapkamer 3





Badkamer





Slaapkamer 3 met toegang tot balkon



Overloop 1e verdieping



Slaapkamer 4





Slaapkamer 5





Aangebouwde stenen berging/.garage



Voortuin



Achtertuint met overkapping





Achteraanzicht woning/achtertuin





Voortuin met aangebouwde stenen berging/ garage





Garage



Straatbeeld

Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
hal / entree	vloertegels+ vloerverwarming	stucwerk	Agnes plafondplaten	voorzien van garderobekast toegang tot : - toilet - garage - trapopgang - woonkamer
toilet	vloertegels	wandtegels	plaatmateriaal+ inbouwspots	voorzien van: - inbouwtoilet - fonteintje
woonkamer	vloertegels+ vloerverwarming	steensmuur+ stucwerk	sputwerk	voorzien van: - veel lichtinval - houtkachel / schouw - loopdeur naar de tuin - grote raampartijen
keuken	vloertegels+ vloerverwarming	wandtegels	sputwerk	keuken met hoekopstelling voorzien van: - koelkast - (combi) magnetron - vaatwasmachine - inductiekookplaat - afzuigkap/vlakscherm - close-in-boiler - raampartij met 1x vast- en 1x openslaand venster
1e VERDIEPING				
overloop	granol	tapijt	gipsplaten	toegang tot: - 3 slaapkamers - badkamer
slaapkamer 1	tapijt	behang	gipsplaten	gelegen aan de achterzijde voorzien van raampartij met 2x vast en 1x klepvenster
slaapkamer 2	tapijt	behang	houten delen	gelegen aan de voorzijde
slaapkamer 3	tapijt	behang	houten delen	gelegen aan de achterzijde toegang tot balkon
badkamer				voorzien van: - ligbad+ afsluitbare douchecabine - wastafel+ planchet

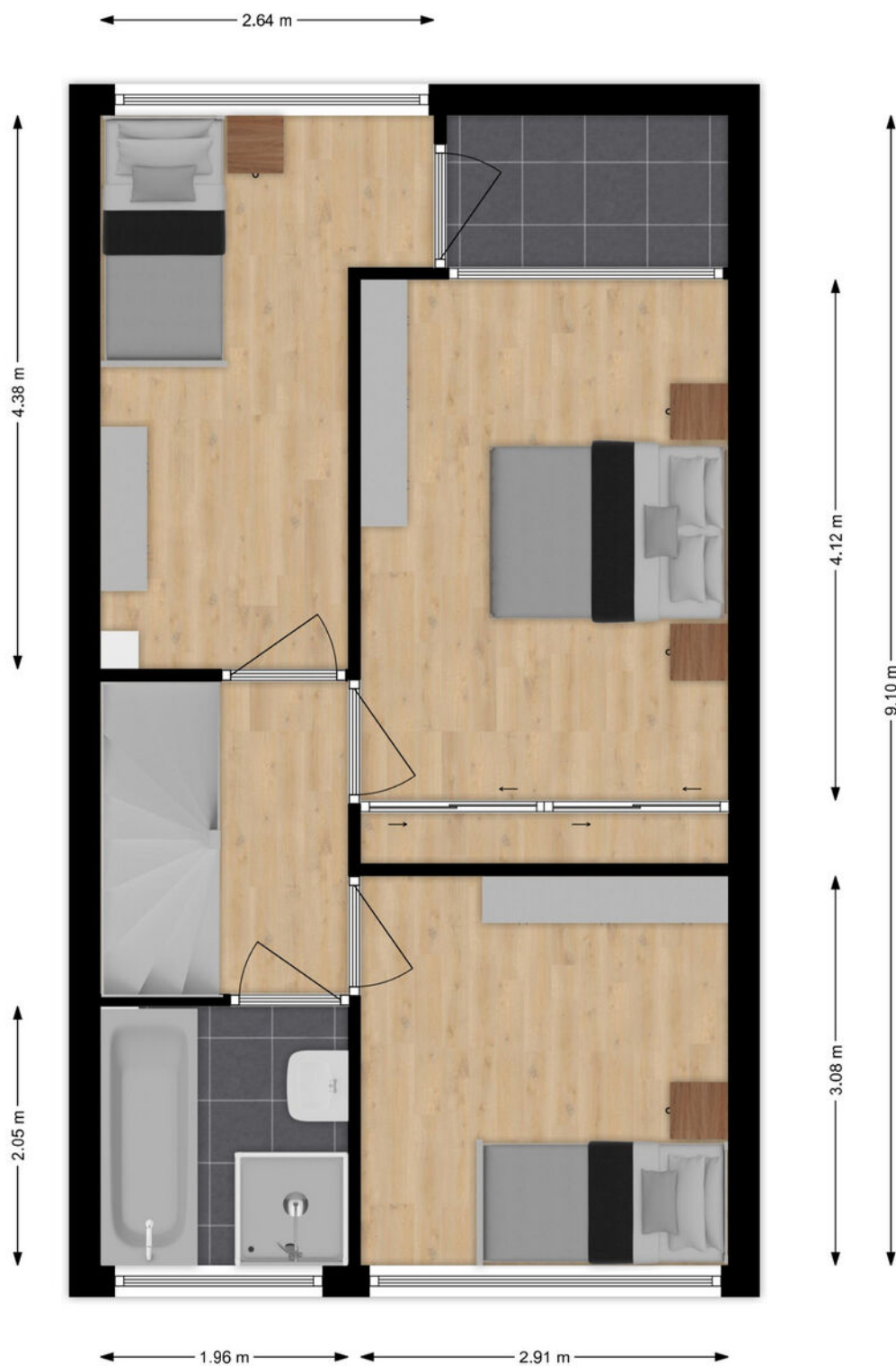
Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
2e VERDIEPING				
overloop	laminaat	granol/stucwerk	gipsplaten	voorzien van: - c.v.- opstelling - dakvenster - witgoedaansluiting -toegang tot 2 slaapkamers
slaapkamer 4	laminaat	behang	gipsplaten	royale slaapkamer gelegen aan de achterzijde voorzien van - dakkapel - knieschotbergingen
slaapkamer 5	laminaat	behang	gipsplaten	gelegen aan de voorzijde voorzien van dakvenster
BUITEN				
aangebouwde stenen berging/ garage				voorzien van: - water- en elektra-aansluiting
achtertuint				voorzien van overkapping gesitueerd op het zuiden - doorgang middels zijtuin naar de voorzijde
voortuin				voorzien van doorgang middels zijtuin naar achtertuin

Plattegrond

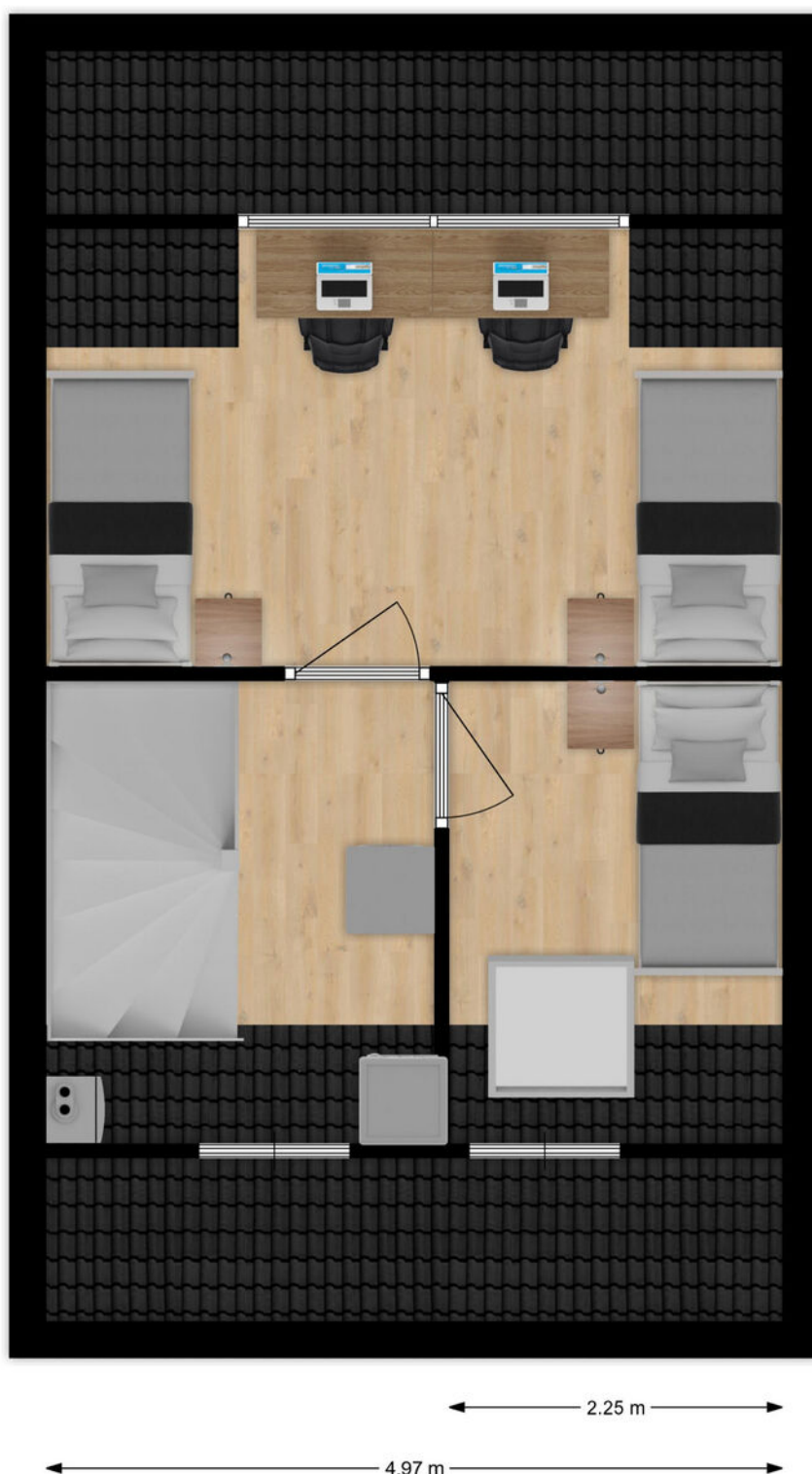


Plattegrond



1e Verdieping

Plattegrond




2e Verdieping

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Lange Griensweer89



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>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 H</p> <p>Perceel 256</p>	
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 22 december 2022. 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			
Houtkachel	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
-		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- 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		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser			X
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toilethouder	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Overkapping	X		
Tuin - Overig			
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