



alblasserwaard
makelaars & taxateurs



Molenstraat 11

3371 AH Hardinxveld-Giessendam

Vraagprijs: € 350.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **128 m²**

PERCELOPPERVLAKTE: **149 m²**

ENERGIELABEL: **C**

Kenmerken



Woonoppervlakte
128 m²



Inhoud
434 m³



Bouwjaar
1965



Aantal slaapkamers
4

Perceeloppervlakte	149 m ²
Externe bergruimte	8 m ²
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer en 2 toiletten
Isolatie	dakisolatie
Verwarming en warm water	cv ketel Remeha HR 2005
Kozijnen	houten en kunststof kozijnen
Elektra	10 groepen, 1 aardlekschakelaar
Vloeren	onderhuis, begane grond: beton verdiepingen: hout
Voorzieningen	rolluiken, rookkanaal, mechanische ventilatie
Kruipruimte	nee
Geheid	ja
Energielabel	C
Berging	stenen berging (betonnen elementen)
Parkeren	openbaar parkeren
Tuinligging	achtertuin, 99 m ² , zuidwest

Algemene omschrijving

Maar liefst 4 lagen woongenot telt de woning en dat alles in het centrum van Hardinxveld-Giessendam! En ook nog op een paar minuten lopen van het treinstation en nabij uitvalswegen. Je komt de woning binnen op dijk-/straatniveau, daarboven 2 slaapverdiepingen en onderin een souterrain. Het souterrain is geschikt (te maken) als werk-/slaap- of hobbyruimte maar ook een praktijk-aan-huis is een optie. Op het balkon aan de achterzijde is het genieten van de ondergaande zon. De tuin op het zuidwesten en de betonnen berging met achterom maken het geheel compleet.

Begane grond (dijk-/straatniveau): Hal/entree met meterkast, toilet en trappartijen, ruime en lichte woonkamer en aansluitend de half open keuken. Vanuit keuken met hoekopstelling v.v. diverse inbouwapparatuur is het balkon te bereiken.

1e Verdieping: Overloop t.b.v. 3 slaapkamers, de badkamer en de 2e verdieping (vaste trap). De badkamer is compact met afsluitbare douchecabine en wastafel. Op de overloop is een separaat toilet.

2e Verdieping: Op de voorzolder is de cv-ketel gesitueerd, en daglicht wordt verkregen door een dakvenster. Daarachter ligt nog een ruime slaapkamer met dakkapel.

Souterrain: Vanuit de hal met vaste kast en veel bergruimte zijn er nog twee kamers bereikbaar. Op dit moment in de grootste kamer die ook geschikt is als tuinkamer zijn de witgoedaansluitingen. Ook is hier nog een stortbak, een vaste kast en openslaande deuren naar de tuin. De 2e kamer is v.v. een wastafelmeubel en ook toegang tot de tuin.

De tuin is v.v. klinkers, borders met diverse beplanting en de betonnen berging. Via de achterom kun je de fietsen en motoren met gemak stallen in deze berging. Een overkapping om nog langer in de tuin te kunnen genieten maakt het af. Eigenlijk krijg je veel voor weinig zeg maar!





Woonkamer





Woonkamer



Keuken



Keuken





Keuken met toegang tot balkon



Balkon



Hal / entree woning



Toilet



Hal



Slaapkamer 1





Slaapkamer 2





Slaapkamer 3



Badkamer





Overloop 1e verdieping



Separaat toilet 1e verdieping



Overloop 2e verdieping



Slaapkamer 4



Overloop souterrain



Kamer met toegang tot tuin



Tuinkamer





Achtertuin





Achteraanzicht woning





Berging





Voorzijde woning



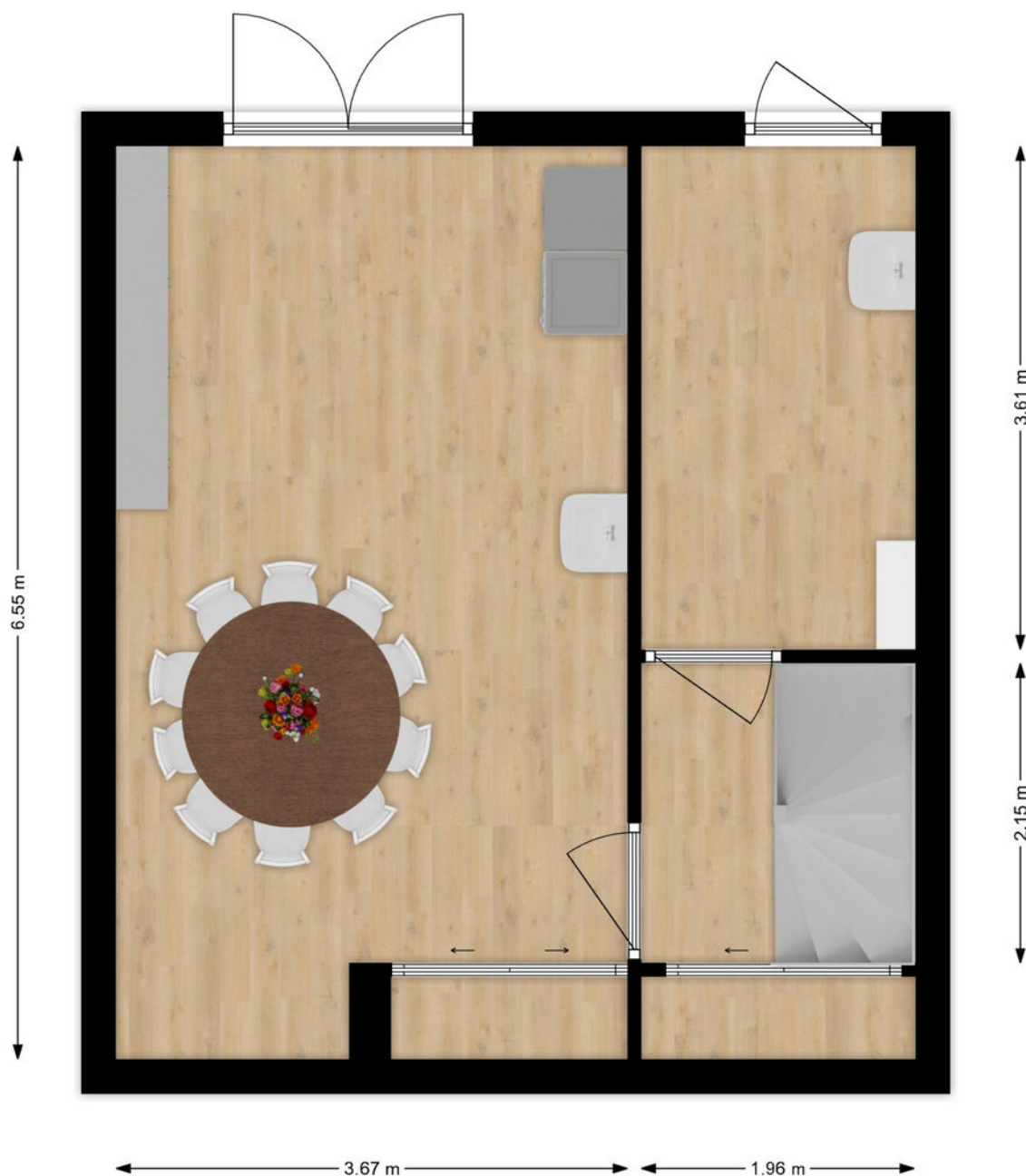
Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
hal / entree	travertin	behang	gipsplaten	toegang tot: - trapopgang 1e verdieping - trappartij naar onderhuis - toilet - meterkast
toilet	vloertegels	wandtegels	gipsplaten	voorzien van: - inbouw closet - mechanische ventilatie
woonkamer	travertin	behang	gipsplaten	doorzon woonkamer met raampartij in oost- en westgevel
keuken	laminaat	sauswerk	gipsplaten	voorzien van L-opstelling met: - koelkast - vrieskast - hoekkast - keramische kookplaat toegang tot balkon middels loopdeur
1e VERDIEPING				
overloop	laminaat	sauswerk	gipsplaten	toegang tot: - 3 slaapkamers - trapopgang 2e verdieping - toilet
slaapkamer 1	laminaat	behang	gipsplaten	gelegen aan de voorzijde voorzien van raampartij met 1x vast venster en 1x openslaand venster
slaapkamer 2	laminaat	sauswerk	gipsplaten	gelegen aan de achterzijde voorzien van raampartij met 1x vast venster en 1x openslaand venster
slaapkamer 3	laminaat	sauswerk	gipsplaten	gelegen aan de achterzijde voorzien van tuimelvenster
badkamer	vloertegels	wandtegels	sauswerk	voorzien van: - afsluitbare douchecabine - wastafel
toilet	vloertegels	wandtegels	gipsplaten	voorzien van: - louvre- deuren - inbouw closet - mechanische ventilatie

Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
2e VERDIEPING				
overloop	laminaat	sauswerk	balken + gipsplaten	toegang tot zolderkamer voorzien van: - cv- opstelling - dakvenster (enkelglas)
slaapkamer 4	laminaat	sauswerk	balken + gipsplaten + inbouwspots	voorzien van: - kunststof raampartij met 2x kiep-/kantel en 1x vast venster - knieschotberging
SOUTERRAIN				
overloop	laminaat	sauswerk	gipsplaten	toegang tot 2 kamers voorzien van schuifwandkast
tuinkamer	laminaat	sauswerk	gipsplaten	voorzien van: - witgoedaansluitingen - stortbak - vaste kast - openslaande deuren naar tuin
slaap/ werkkamer 5	laminaat	behang	gipsplaten	voorzien van: - wastafelmeubel - loopdeur naar tuin
BUITEN				
tuin				voorzien van: - klinkers - plantenborders met diverse beplanting - betonnen berging - overkapping - achterom
stenen berging				voorzien van elektra

Plattegrond



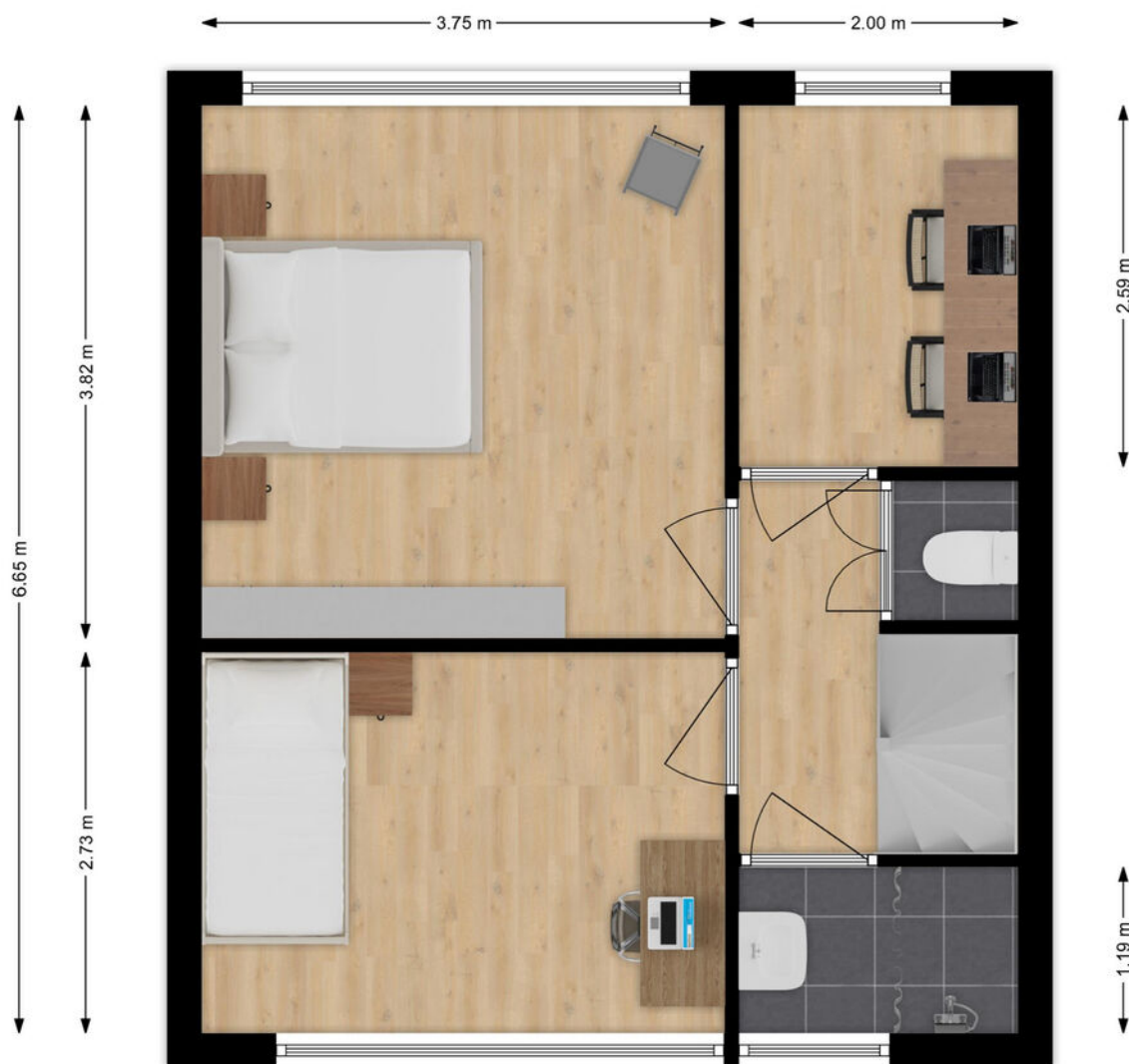
Souterrain

Plattegrond



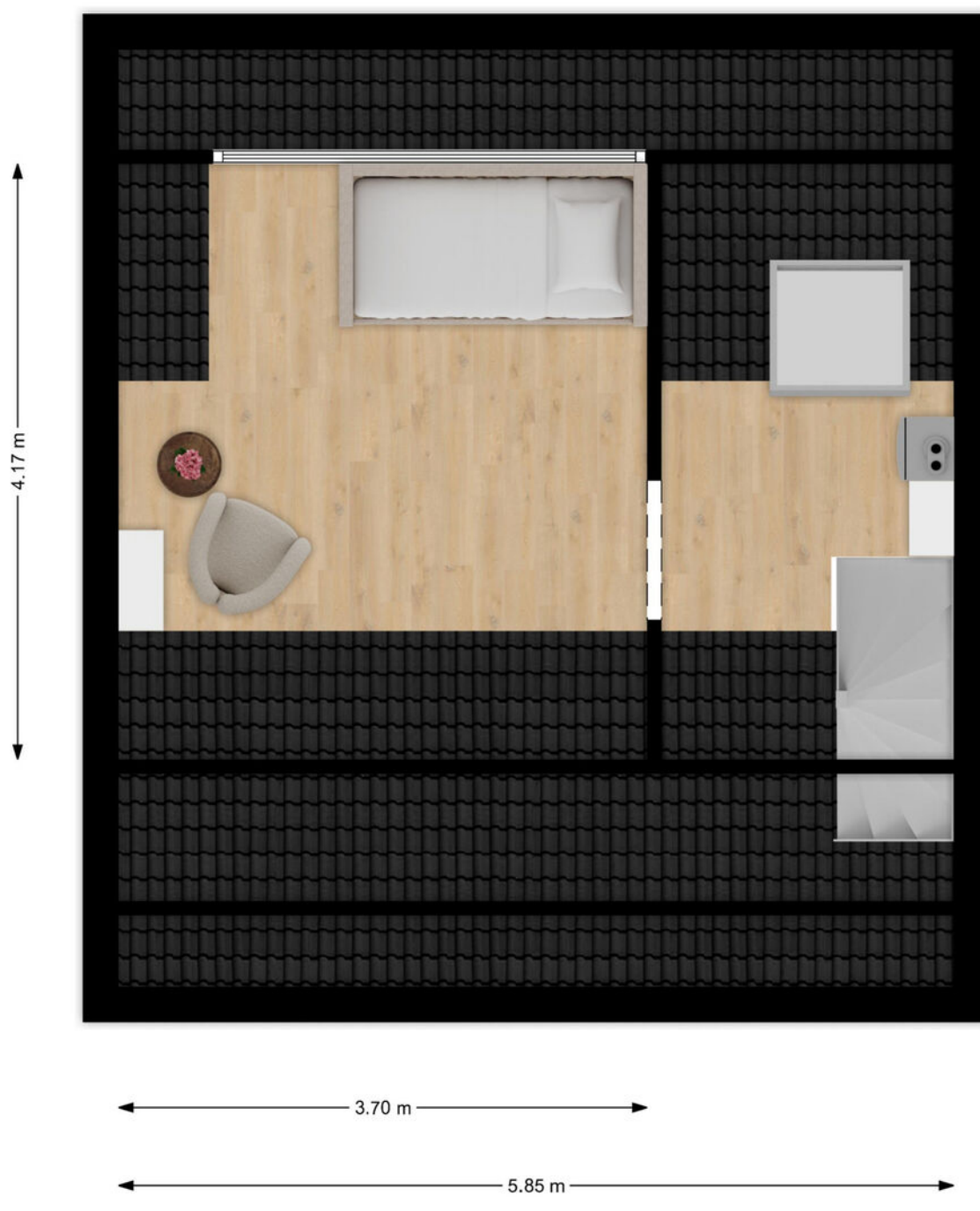
Begane Grond

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>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Hardinxveld-Giessendam</p> <p>Sectie F</p> <p>Perceel 2023</p>	<p>kadaster</p> 
<p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 6 mei 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>	

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	
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen		X	
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- houten vloer(delen)	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		
- koel-vriescombinatie	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- planchet	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	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