



**alblasserwaard**  
makelaars & taxateurs



## Rivierdijk 244

3372 BN Hardinxveld-Giessendam

Vraagprijs: € 795.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **148 m<sup>2</sup>**

ENERGIELABEL: **A**

# Kenmerken



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



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



Bouwjaar  
**1999**



Aantal slaapkamers  
**3**

Externe bergruimte	24 m <sup>2</sup> (garage)
Overige inpandige ruimte	12 m <sup>2</sup> (berging)
Gebouw gebonden buitenruimte	38 m <sup>2</sup> (terrassen)
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer, 2 toiletten
Isolatie	volledig geïsoleerd
Verwarming/Warm water	c.v.-ketel Nefit Trendline uit 2017, geheel voorzien van vloerverwarming, Quooker
Kozijnen	volledig kunststof
Elektra	16 groepen
Vloeren	betonnen vloeren voorzien van vloerverwarming
Voorzieningen	buitenzonwering, mechanische ventilatie, rolluiken, schuifpui, glasvezel kabel, alarminstallatie, sauna, lift (extern)
Geheid	ja
Energie label	A
Parkeren	op privéterrein en eigen garage
Vereniging van Eigenaren (VvE)	De maandelijkse bijdrage aan de Vereniging van Eigenaren bedraagt € 313,00 per maand. Hierin zijn o.a. opgenomen: - verzekering en onderhoud pand en garages - glasschade (eigen risico €250,00) - onderhoud en kosten liftinstallatie - videfooninstallatie - videobewaking - bermonderhoud (gras maaien) - schoonmaak gezamenlijke ruimtes



# Algemene omschrijving

Het uitzicht vanuit dit appartement is werkelijk fenomenaal. Het leven op rivier 'de Merwede', speelt zich als een spektakelstuk voor uw ogen af. Dit royale appartement is ook nog eens bijzonder omdat het uit 2 woonlagen bestaat. Een woonverdieping met een (ver)groot terras en een slaapverdieping. Ook zijn er aan de achterzijde nog een 2-tal balkons en op het gezamenlijke terrein is nog een bijbehorende garagebox. Alle ruimtes zijn bijzonder royaal te noemen, dus wij kunnen dit aanbod alleen maar roemen! Begane grond: hoofdentree met videofooninstallatie en brievenbussen. Centrale hal met trapopgang en liftinstallatie. De garage is middels een sectionaaldeur toegankelijk.

1e Verdieping: vanuit het trappenhuis bereikt men de hal met een kastenwand, de cv-opstelling, de witgoedaansluitingen en een garderobe. Hier is de slaapverdieping met 3 slaapkamers en de badkamer gelegen. Deze ingang is vooral prettig voor de bewoners zelf. In het geval van de badkamer kunnen we wel over een badzaal spreken. Een enorm hoekbad, een separate douche, een sauna, een toilet en een dubbel wastafelmeubel.

2e verdieping: De officiële ingang is via de hal met garderobe (kasten), de meterkast en tevens het toilet, de trappartij naar de slaapverdieping en geeft toegang tot de woonkamer. Meteen loopt u door naar de schuifpui en wilt u op het enorme terras genieten van de schepen die voorbij varen. Op dit niveau krijg je zelfs de neiging om ze aan te willen raken. En dan kijkt u achterom en zie je de complete open keuken in tijdloos wit met veel inbouwapparatuur. Zelfs als u staat te koken kunt u nog genieten van het zicht op de rivier.

Dit kleinschalig complex bestaat uit 3 appartementen/maisonnettes en een penthouse. De VvE is gezond te noemen en besluiten kunnen effectief met elkaar genomen worden. Dit appartement heeft de beschikking over 13 zonnepanelen en de VvE heeft geïnvesteerd in 15 panelen voor de liftinstallatie etc. Op het achtergelegen parkeerterrein zijn de garageboxen gelegen.



Complex gesitueerd in de omgeving





Overzicht woonkamer







Vanaf keuken gezien



Eettafel bij kookeiland



Complete keuken







Balkon vanuit keuken te bereiken





Zonneterras







Uitzicht vanaf terras







Hal / entree

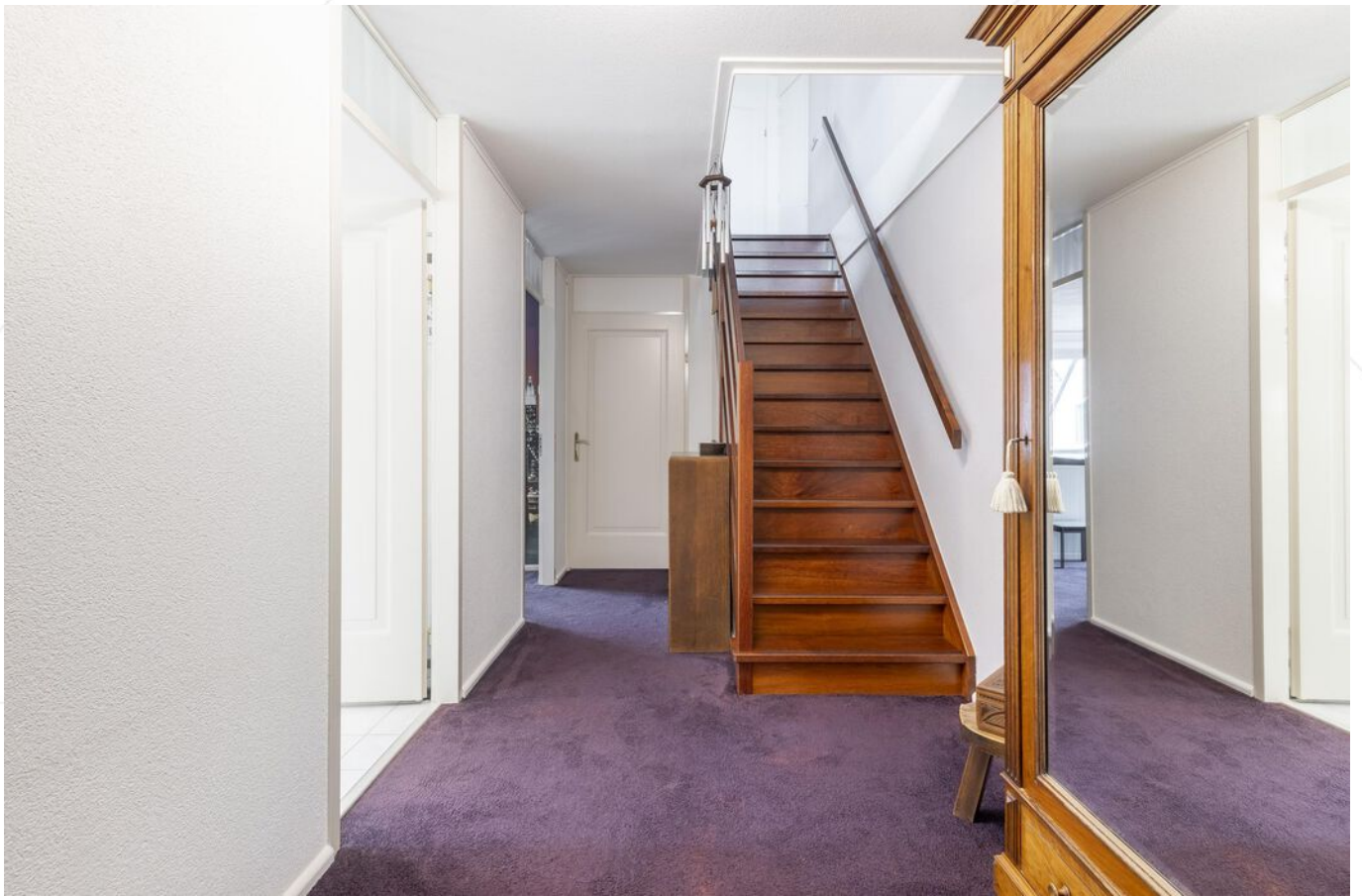


Entree



Toilet





Trappartij naar slaapverdieping



Overloop



Ouderslaapkamer met kastenwand







Slaapkamer 2







Slaapkamer 3







Hoekbad



Sauna en inloopdouche



Sauna



Inbouwtoilet



Overzicht badkamer







Entree appartement







Centrale ruimte



Bergingen



Voorzijde complex



Achterzijde complex





Parkeerterrein



Garagebox(en)





Garage



Inpandige berging





Bovenaanzicht







Complex in omgeving









Magnifiek uitzicht op rivier "De Merwede"





# Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
<b>BEGANE GROND</b>				
centrale hal				toegang tot: - brievenbussen - liftinstallatie - trappenhuis
<b>2e VERDIEPING</b>				
hal / entree	teakhouten geoliede parketvloer	stucwerk	stucwerk+ opbouwspot	voorzien van: - garderobe - vaste kasten - trapafgang slaapverdieping toegang tot: - toilet - woonkamer - trappenhuis - meterkast
toilet	vloertegels	wandtegels	sputwerk	voorzien van: - inbouwtoilet - fonteintje
woonkamer	teakhouten geoliede parketvloer	stucwerk	stucwerk+ opbouwspots	voorzien van: - pui over de volle breedte toegang tot: - aangrenzend balkon / zonneterras - keuken
keuken	teakhouten geoliede parketvloer	stucwerk	stucwerk+ inbouwspots	open keuken met hoekopstelling en separaat element, voorzien van: - koelkast - vrieskast - vaatwasmachine - keramische kookplaat ( Miele) - oven - stoomoven - koffiemachine - zeepompje - Quooker toegang tot: - balkon - woonkamer
zonneterras	kunststof terrasplanken	balustrade		vergroot balkon voorzien van: - balustrade met glazen platen - magnifiek uitzicht met voorbijvarende schepen
<b>1e VERDIEPING</b>				
overloop	tapijt	spachtelputz	sputwerk	toegang tot: - 3 slaapkamers - badkamer - hal - trapkast



# Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
<b>VERVOLG 1e VERDIEPING</b>				
badkamer	vloertegels	wandtegels	sputwerk	voorzien van: - hoekbad - inbouw toilet - dubbel wastafelmeubel - sauna (infrarood+ opgieten) - separate inloofdouche met drainagegoot
slaapkamer 1	tapijt	behang	sputwerk	gelegen aan de voorzijde voorzien van: - kastenwand (blijft achter) - raampartij in de zuid- en westgevel
slaapkamer 2	tapijt	spachtelputz	sputwerk	gelegen aan de voorzijde van het complex voorzien van raampartij in de zuidgevel
slaapkamer 3	tapijt	behang	schuurplafond	gelegen aan de achterzijde voorzien van: - vensterpartij in de westgevel toegang tot balkon
balkon aan slaapkamer 3	balkondelen	balustrade met glazen platen		gelegen op het noord-westen
achteringang / bijkeuken	vloertegels	rondom kasten	systeemplafond	kastenwand met: - CV-opstelling - witgoedaansluitingen - garderobe - bergruimte

# Plattegrond



1e Verdieping



# Plattegrond




2e verdieping

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



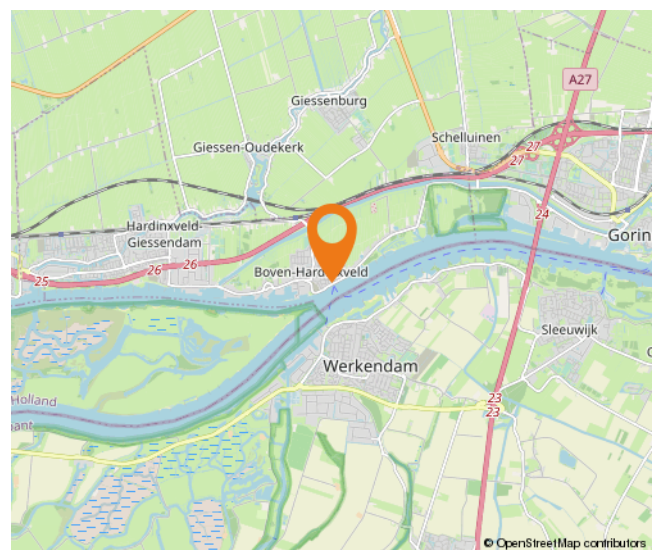
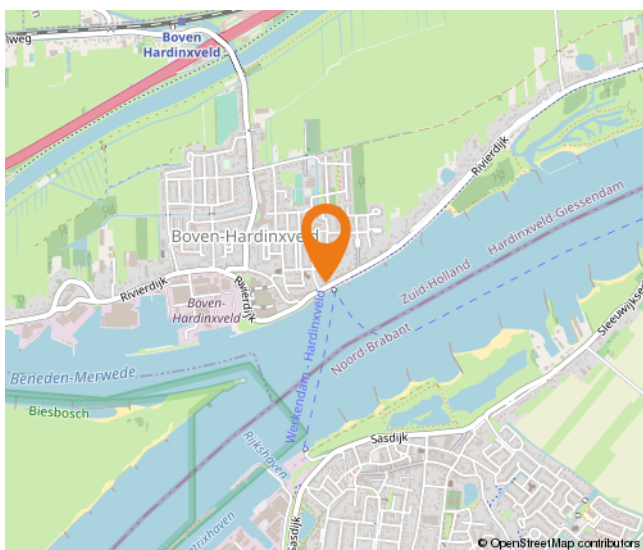
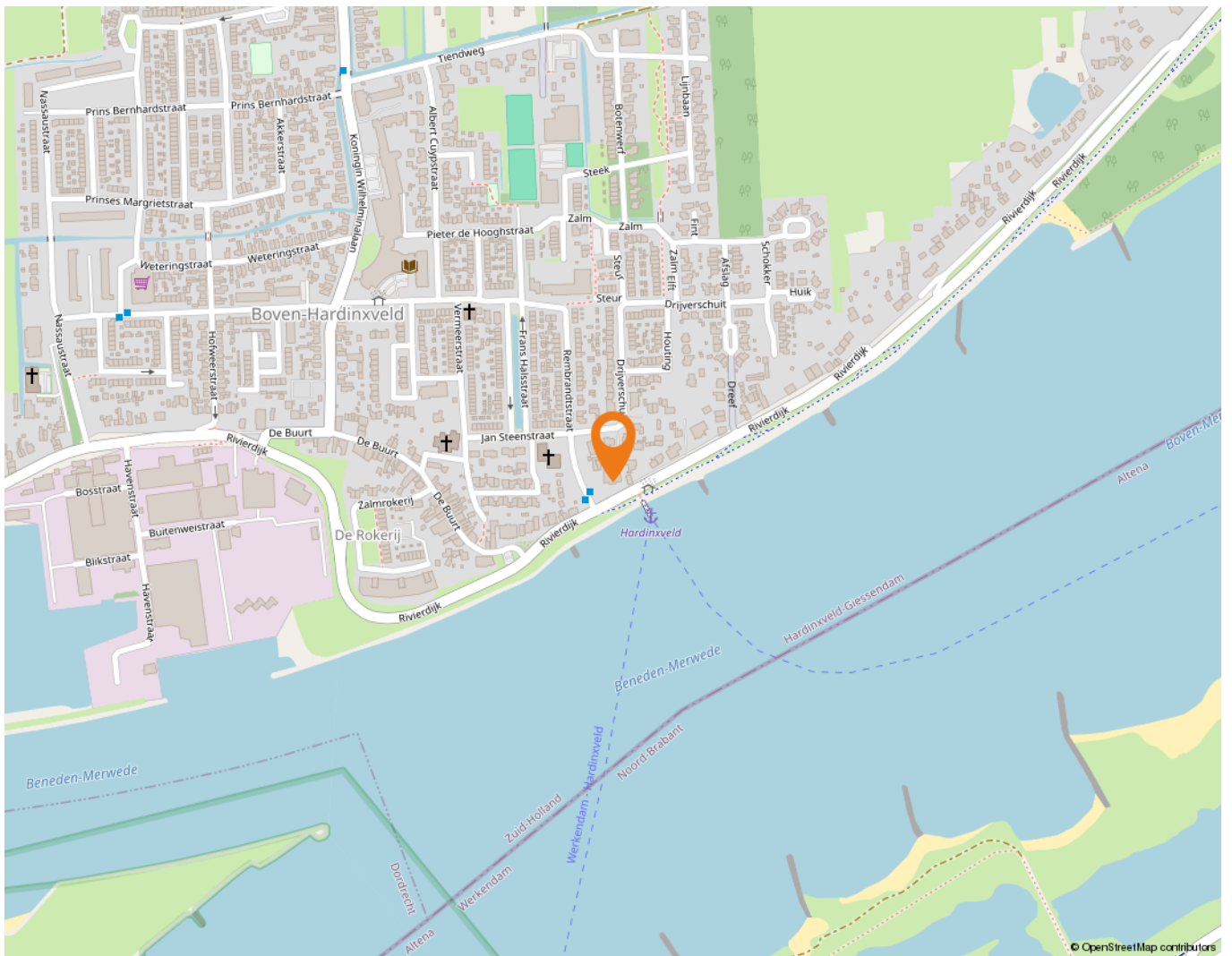
<p><b>12345</b> Perceelnummer</p> <p><b>25</b> Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Hardinxveld-Giessendam</p> <p>Sectie C</p> <p>Perceel 4434</p>	<p><b>kadaster</b></p> 
--	--	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 9 augustus 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 Boven-Hardinxveld

In Boven-Hardinxveld, gelegen ten oosten van Hardinxveld-Giessendam, komt het beste van twee werelden samen. Namelijk rustig wonen in een omgeving met allerlei voorzieningen en zeker niet onbelangrijk: de geneugten van het water.

Op korte afstand van de meeste straten in Boven-Hardinxveld is de Rivierdijk te vinden. Een niet te missen dijk: pal aan de Merwede, ideaal om langs te wandelen of te fietsen. Wat is er nu heerlijker dan je huis uit lopen en even een frisse neus te halen aan de waterkant? Wie kiest voor wonen in Boven-Hardinxveld, kan er zeker van zijn dat genieten van het water letterlijk binnen handbereik ligt. Rust even uit op een bankje of neem de veerpont naar Gorinchem of Werkendam, die vertrekt vanaf de Rivierdijk. Wie met de trein wil reizen, kan dat doen via station Boven-Hardinxveld.

Er zijn diverse basisscholen te vinden in Boven-Hardinxveld, zoals De Regenboog en de Merwedeschool. Daarnaast is er op twee locaties een kinderopvang te vinden en er is een peuterspeelzaal. Buiten de schooltijden om hoeven kinderen zich in deze wijk zeker niet te vervelen. Zo kunnen zij terecht bij de diverse speeltuinen die Boven-Hardinxveld rijk is.

Ook andere voorzieningen zitten op een steenworp afstand, zoals een verpleeghuis, een apotheek, een partycentrum, een fysiotherapeut, een bibliotheek, diverse kerken en een korfbalvereniging. Wie wat inkopen wil doen, hoeft niet ver te reizen. In Boven-Hardinxveld zijn namelijk diverse winkels en bedrijven te vinden – van een supermarkt en een cafetaria tot en met een bakker en een autobedrijf. Bijvoorbeeld op De Buurt, dat niet alleen gezellig klinkt, maar het ook is. Er zijn sfeervolle winkels zoals een cadeauwinkel en een woonwinkel te vinden die uitnodigen tot lekker rondstruinen. En dat in eigen dorp. Sterker nog: in de eigen buurt!



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Alle losse kasten		X	
- Linnenkast in grote slaapkamer voor met verlichting	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Schuifhorren 3 x	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- houten vloer(delen)	X		
- plavuizen	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat	X		
- Stoomoven	X		



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Keukenaccessoires, te weten			
- Glazen legplanken met verlichting 2x	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Sauna met toebehoren	X		
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
<b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Buitenwandcontactdoos bij garage (220V), te gebruiken als oplaadpunt elektrische auto	X		
<b>Warmwatervoorziening, te weten</b>			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	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