



alblasserwaard
makelaars & taxateurs



Rivierdijk 106

3372 BJ Hardinxveld-Giessendam

Vraagprijs: € 425.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **77 m²**

PERCELOPPERVLAKTE: **380 m²**

ENERGIELABEL: **D**

Kenmerken



Woonoppervlakte
77 m²



Inhoud
258 m³



Bouwjaar
1889



Aantal slaapkamers
2

Perceeloppervlakte	380 m ²
Externe bergruimte	21 m ²
Aantal badkamers en toiletten	1 toilet, 1 badkamer
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas
Verwarming/Warm water	c.v.-ketel Intergas HR uit 2022
Kozijnen	houten kozijnen
Elektra	7 groepen+ aardlekschakelaar
Vloeren	begane grond: hout/beton 1e verdieping: hout
Voorzieningen	buitenzonwering / luiken
Kruipruimte	nee
Geheid	nee
Energielabel	D
Berging	vrijstaande houten berging
Parkeren	openbaar parkeren, op eigen terrein
Tuinligging	tuin rondom
Bouwkundige bijzonderheden	lichte scheefstand, de woning is niet onderheid

Algemene omschrijving

Deze goed onderhouden, idyllisch gelegen dijkwoning staat vermeld als cultuurhistorisch erfgoed na inventarisatie van Stichting Dorpsbehoud. Zoek het woord idyllisch op in het woordenboek en wat krijg je: "bekoorlijk door landelijke eenvoud en liefelijkheid". Dat is dit aanbod, ontstaan door twee woningen samen te voegen, zeker te noemen. Het leuke is dat er ook nog twee trappartijen zijn, zodat de verdiepingen afzonderlijk van elkaar te bereiken zijn. Eind 19e eeuw waren de mensen wat korter en dat vind je terug in de hoogte van de plafonds. De tuin is echt een plaatje met daarin een houten berging, een overkapping en een kakofonie aan vogelgeluiden.

Begane grond: hal/entree met meterkast, toegang tot de prettig lichte woonkamer en aansluitend de keuken. Vanuit de woonkamer is er via een tussenportaal met witgoedaansluiting het toilet alsmede een verdiepte kelderkast (met cv-opstelling) te bereiken. Ook kun je vanuit de woonkamer naar de tuinkamer dit geschikt is als slaap-/ eet-, of werkkamer. Via de openslaande deuren haal je hier "het buiten" naar binnen. Vanuit de eetkeuken met eenvoudige opstelling loop je zo door naar de bijkeuken. Vanuit de bijkeuken is de badkamer en de tuin toegankelijk. De badkamer is v.v. van separate douche en een gedeelte met wastafelmeubel v.v. een waskom.
1e Verdieping: deze is opgedeeld in 2 compartimenten. Vanuit de woonkamer komt je op de overloop met (vaste) kastruimte en aansluitend de ouderslaapkamer. Op deze overloop is eventueel een bedstede te maken om meer slaapplekken te creëren. Vanuit de woonkeuken is de 2e slaapkamer te bereiken. Ook is de tuinkamer (begane grond) eventueel te gebruiken als slaapkamer. In het huidige gebruik zijn er nu dus 2 slaapkamers echter daarin zijn mogelijkheden.

Tuin: het huis is rustig gelegen aan een ventweg nabij de rivier De Merwede. Aan de voorzijde is een betonnen trap naar de entree en uiteraard kun je ook meteen naar de achtertuin doorlopen. De unieke sfeer die daar te beleven is kun je niet omschrijven maar moet je meemaken. Serene rust vanaf de diverse zitjes en uitzicht op deze cottage met rieten dak. Een berging met krachtstroom en fietsenschuurtje boven aan de dijk maakt het geheel af, dus als je hier wilt wonen, kom dan op een draf!





Woonkamer





Woonkamer





Woonkamer





Woonkamer



Keuken



Woonkeuken met trapopgang naar verdieping



Woonkeuken



Tuinkamer





Tussenportaal



Toilet



Toilet



Badkamer





Overloop 1e verdieping



Werkplek



Slaapkamer 1 (boven woonkamer)





Slaapkamer 2 (boven keuken)





Bijkeuken/achteringang



Tevens toegang tot badkamer



Achtertuin





Achtertuin





Achtertuin



Achtertuin in bloei





Houten berging



Voortuin



Entree



Voorraanzicht woning/zijtuin





Straatbeeld



Omgeving

Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
hal / entree	grenen delen	plaatmateriaal	balkenplafond+ houten delen	toegang tot: - meterkast - woonkamer
woonkamer	grenen delen	stucwerk / spachtelputz	balkenplafond met houten delen	voorzien van: - veel lichtinval - vensters in zuid- en westgevel - gashaard met schouw toegang tot: - tuinkamer - tussenportaal naar toilet en berging - 1e verdieping middels trapopgang
keuken	vloertegels	wandtegels + stucwerk / spachtelputz + plaatmateriaal + houten delen	balkenplafond+ houten delen	half open keuken met rechte opstelling voorzien van: - venster in de voor- en openslaand venster in de oostgevel - inductie kookplaat toegang tot: - bijkeuken - woonkamer
tuinkamer	grenen delen	stucwerk / spachtelputz	balkenplafond+ houten delen	voorzien van: - openslaande deuren naar tuin - venster - hangkast (vast)
bijkeuken/ achteringang	laminaat	plaatmateriaal + stucwerk	houten delen	voorzien van: - bergruimte - openslaand venster in de oostgevel toegang tot: - tuin - badkamer
tussenportaal (in woonkamer)	vloertegels	plaatmateriaal	houten delen	toegang tot: - toilet - kelderkast voorzien van witgoedaansluitingen
toilet	vloertegels	wandtegels + plaatmateriaal	houten delen	inbouwtoilet voorzien van: - 1x vast- en 1x openslaand venster - wastafelmeubel met kom - designradiator
kelderkast	beton	stucwerk	houten delen	voorzien van c.v.-opstelling
badkamer	vloertegels	wandtegels	houten delen	voorzien van: - douchegeedeelte - drainagegoot - wastafelmeubel met waskom - desingradiator - mechanische ventilatie

Afwerkstaat

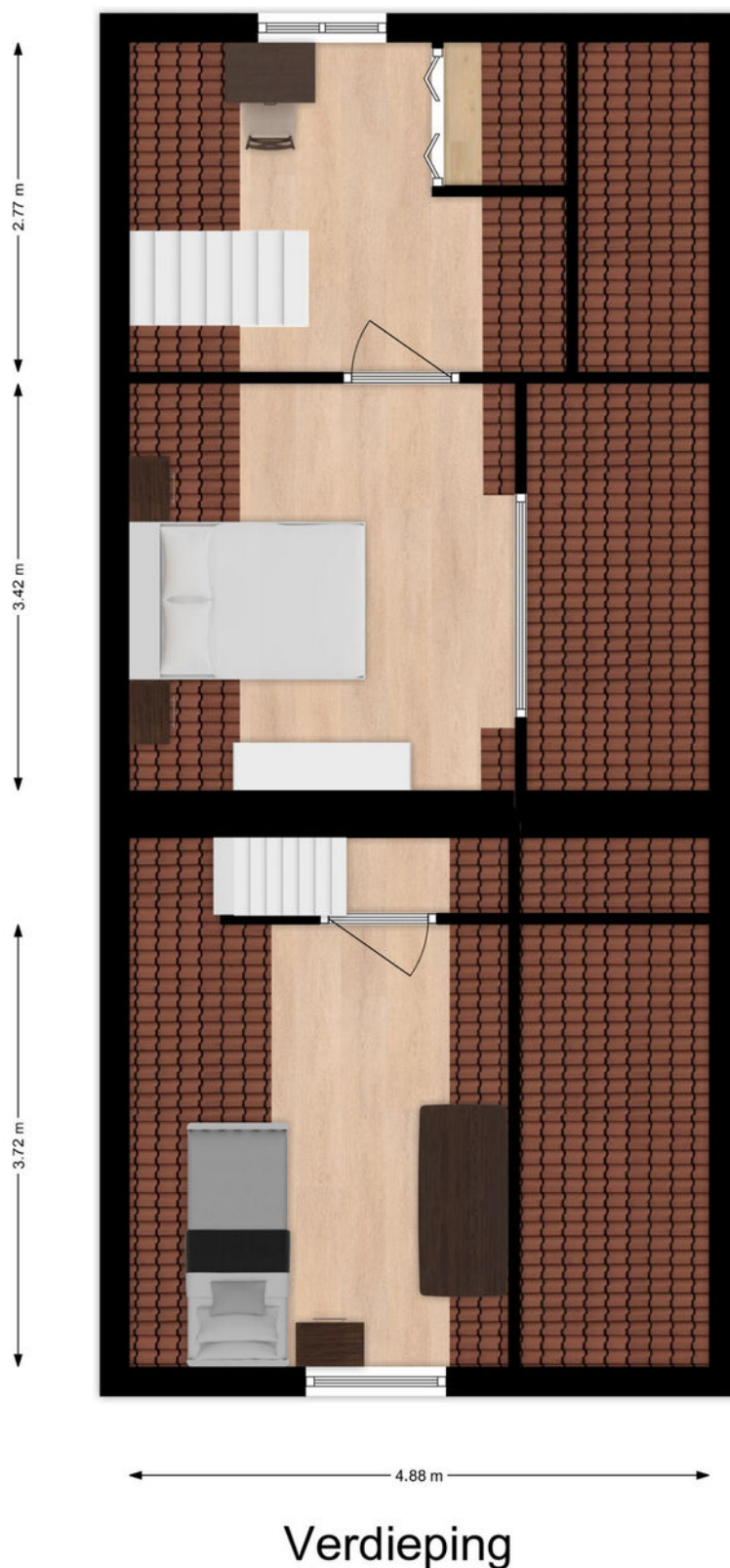
Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
1e VERDIEPING				
overloop	grenen delen	gipsplaten / stucwerk + houten delen	spanten+ houten delen	voorzien van: - vaste kast - knieschotbergingen - werkplek -toegang tot slaapkamer 1 - openslaand venster in westgevel
slaapkamer 1 (boven woonkamer)	grenen delen	gipsplaten/ stucwerk + houten delen	spanten+ houten delen	voorzien van: - dakkapel - rookkanaal - 2x openslaand venster
slaapkamer 2 (boven eetkeuken)	plaatmateriaal	balken omkleed met gipsplaten	houten delen	toegankelijk middels aparte opgang vanuit keuken voorzien van 2x openslaande raampartij in de oostgevel
BUITEN				
vrijstaande houten berging				voorzien van: - krachtstroom - gedeeltelijke muurisolatie
achtertuint				voorzien van: - klinkers - gazon - haagjes - terrassen - borders - bomen - struiken - planten
zijtuint				voorzien van: - klinkers - borders - trap naar ventweg
voortuint				voorzien van: - klinkers - drainagegoot - dijktalud - fietsenschuurtje voor 2 fietsen (boven aan de dijk)

Plattegrond

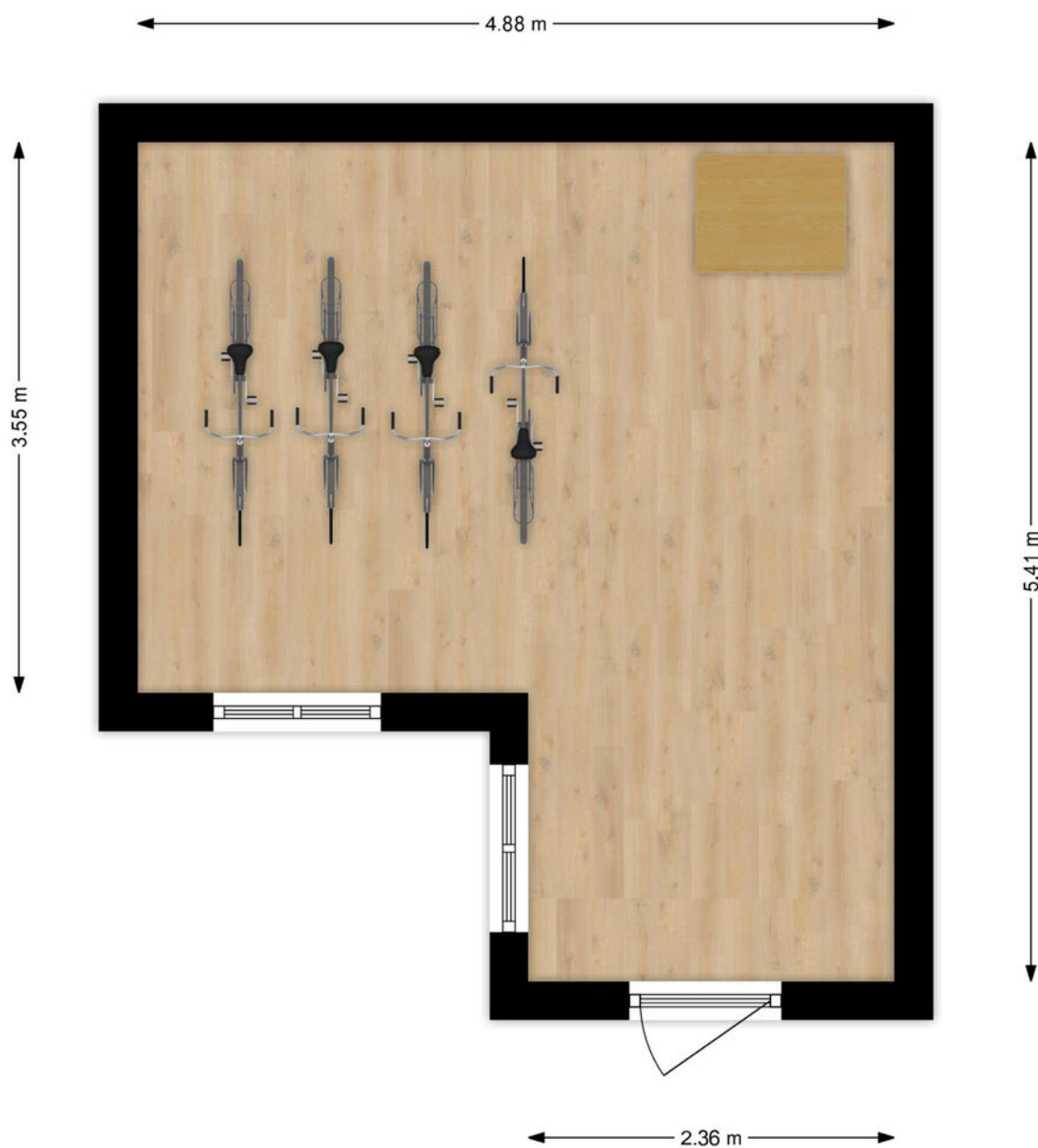


Begane Grond

Plattegrond



Plattegrond




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Rivierdijk106



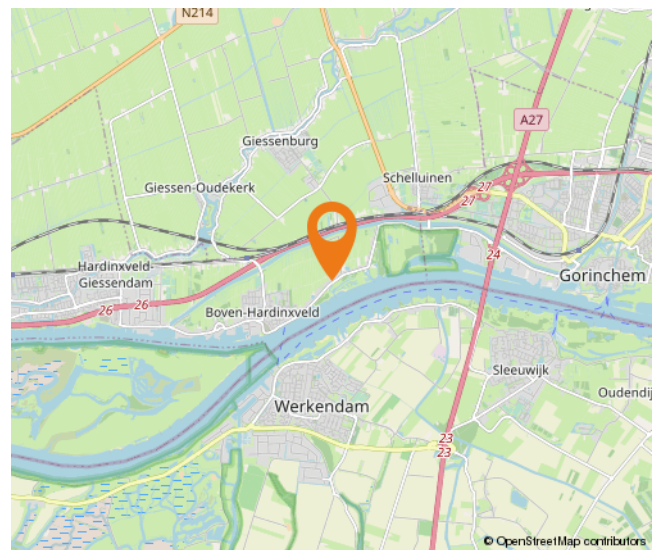
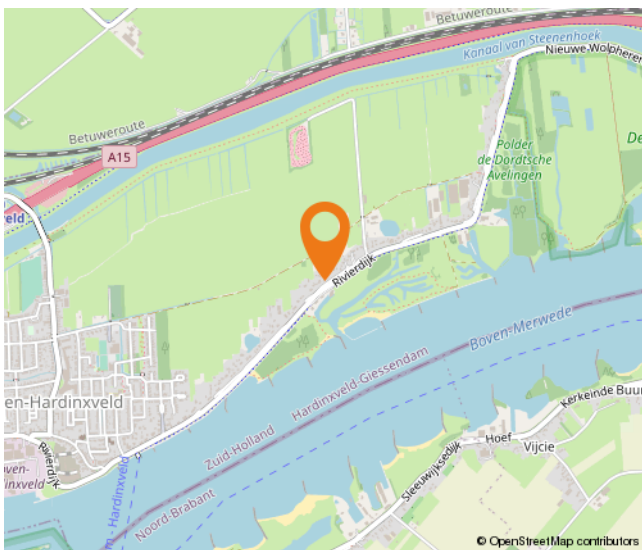
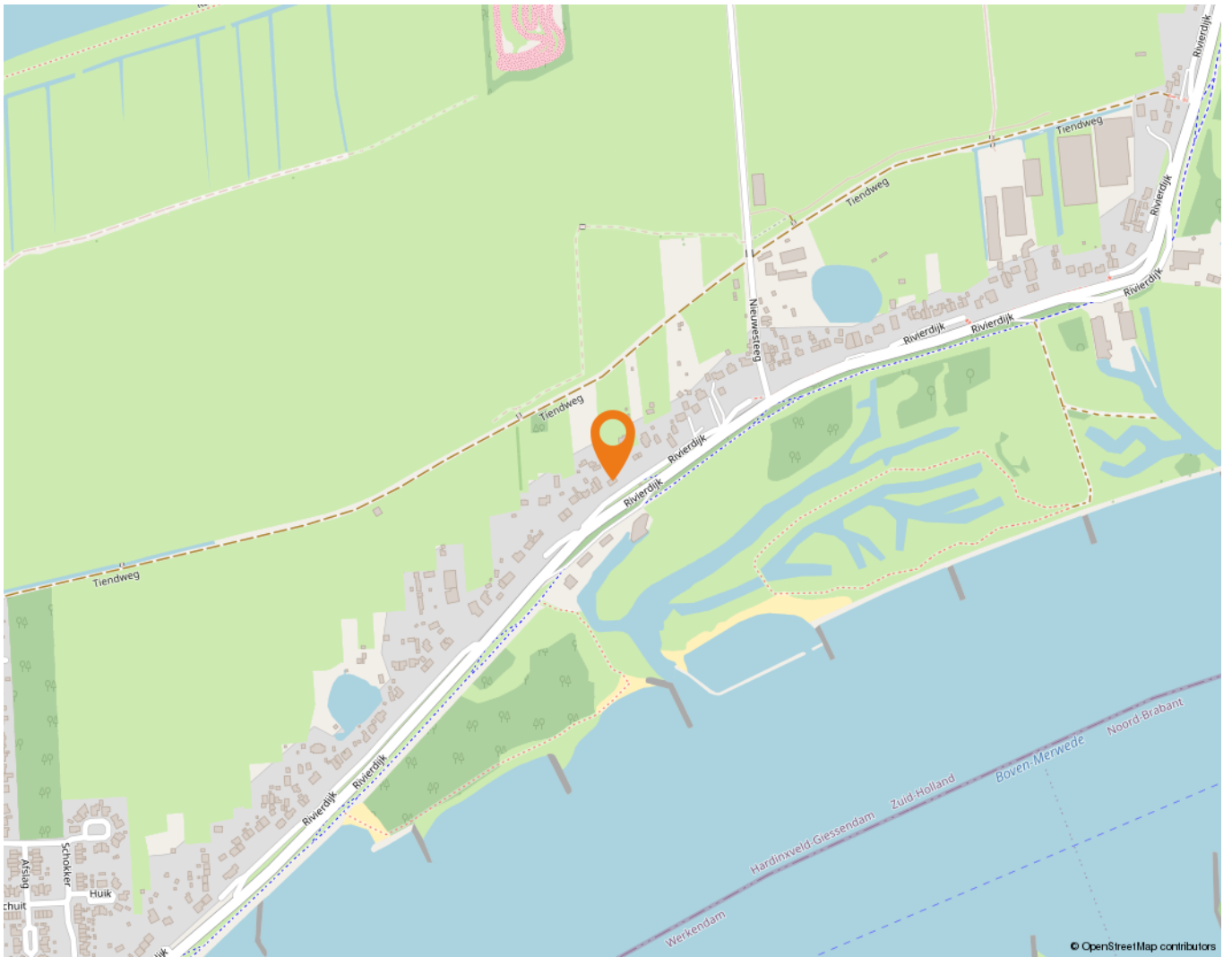
0 5 10 15 20 25m

<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>Secctie C</p> <p>Perceel 3739</p>	<p>kadaster</p> 
--	---	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 24 januari 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



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- Alle plafondlampen gaan mee		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- koelkast	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
De planten en struiken in losse potten/bloembakken gaan mee		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting		X	
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Boven aan de dijk staat een (afgesloten) fietsenschuurtje voor 2 fietsen.	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.

Koper en verkoper ontvangen een concept van de overeenkomst waarna een (gezamenlijke) afspraak tot ondertekening volgt op één van onze kantoren. U plaatst uw handtekening nadat de makelaar aan u de inhoud van de koopovereenkomst heeft toegelicht.

Wij sturen de ondertekende overeenkomst op naar de betreffende notaris.



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