



alblasserwaard
makelaars & taxateurs



Schapedrift 74

3371 JJ Hardinxveld-Giessendam

Vraagprijs: € 439.500,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **115 m²**

PERCEELOPPERVLAKE: **197 m²**

ENERGIELABEL: **A**

Kenmerken



Woonoppervlakte
115 m²



Inhoud
416 m³



Bouwjaar
1990



Aantal slaapkamers
4

Perceeloppervlakte	197 m ²
Externe bergruimte	15 m ² (garage)
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer, 2 toiletten
Verwarming/Warm water	Intergas combiketel uit 2022, gashaard, gedeeltelijk vloerverwarming
Kozijnen	volledig houten kozijnen
Elektra	9 groepen+ kookgroep
Vloeren	betonnen vloeren
Voorzieningen	mechanische ventilatie, rolluiken, TV- kabel, 10 zonnepanelen uit 2022
Kruipruimte	ja
Geheid	ja
Energielabel	A
Tuinligging	achtertuin, 70 m ² , zuid

Algemene omschrijving

Hoekwoningen met garage zijn schaars maar zeker als ze instapklaar zijn en op een toplocatie liggen. Dit hoekhuis heeft het allemaal maar zelfs nog meer voordelen zoals een praktische zij-uitbouw, vloerverwarming, zonnepanelen, energielabel A en een tuin op het zuiden. Het centrum, scholen en OV-voorzieningen liggen op loopafstand.

Begane grond: hal/entree met meterkast, garderobe, toilet en trapopgang, een ruime, lichte en uitgebouwde woonkamer met eiken vloerdelen (vloerverwarming), gashaard, trapkast en toegang tot de open keuken en het achterportaal. De keuken is gesitueerd aan de voorzijde van de woning met ramen in de erker en voorzien van een U-opstelling met granieten aanrechtblad en diverse inbouwapparatuur. Vanuit het achterportaal met garderobekast is de tuin bereikbaar.

1e Verdieping: overloop, 3 slaapkamers en de complete badkamer. De ruime badkamer is uitgevoerd in lichte kleuren en voorzien van douchecabine, ligbad, 2e toilet, wastafelmeubel, designradiator en vloerverwarming.

2e Verdieping: overloop met (maatwerk) vaste kasten, cv-opstelling en toegang tot slaapkamer 4. Deze slaapkamer is voorzien van een dakkapel aan de voorzijde en is hierdoor ruim en licht.

De achtertuin van de woning is door de hoekligging extra breed en is omsloten met degelijke erfafscheidingen en aangelegd met straatwerk, plantenborders en kunstgras. De stenen garage (2.81 x 5.23 meter) staat achter op het perceel.





Woonkamer





Woonkamer





Woonkamer



Eetgedeelte/serre



Eetgedeelte/serre





Keuken





Keuken





Hal/trapopgang



Toilet



Entree



Slaapkamer 1





Slaapkamer 2



Slaapkamer 3



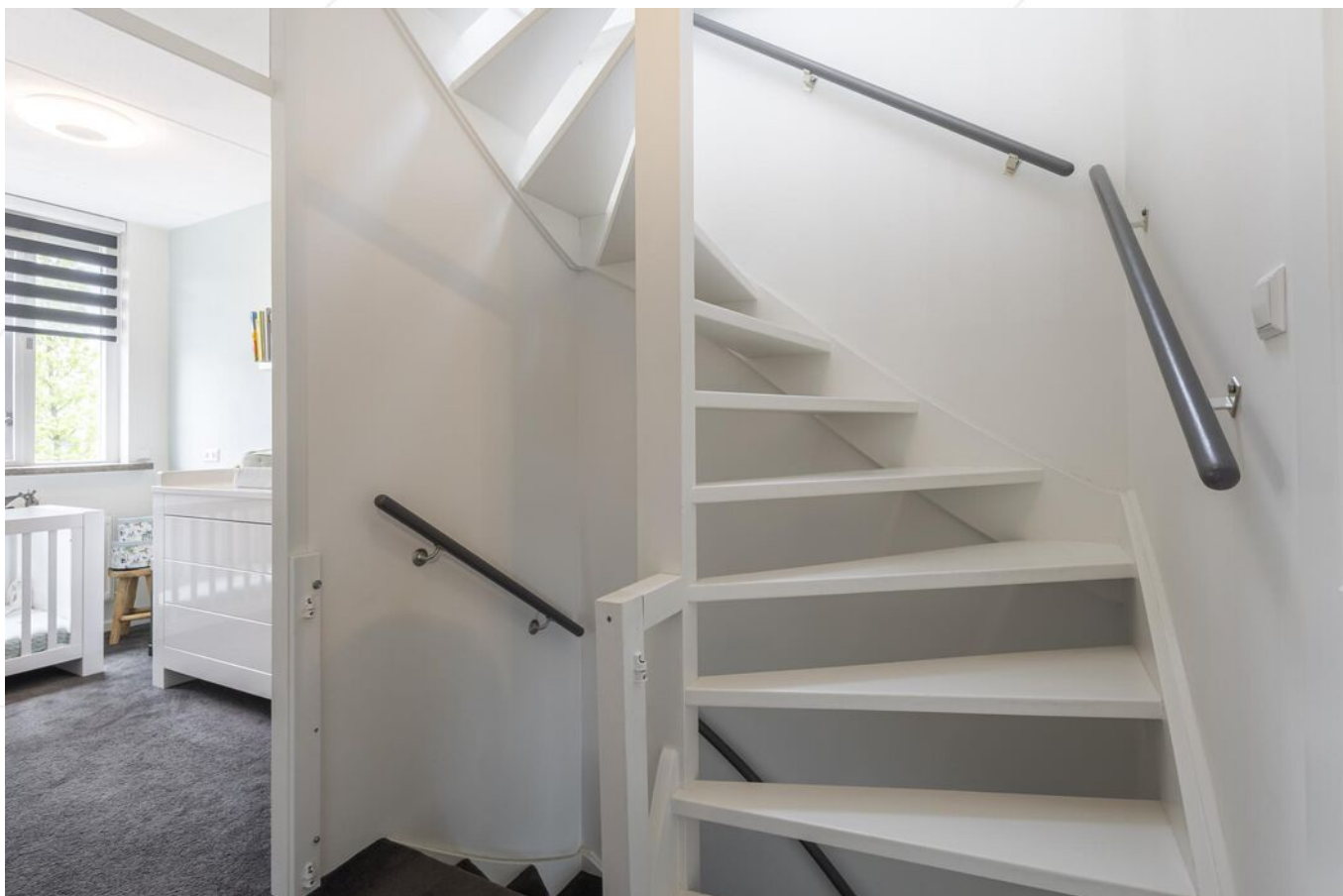
Badkamer



Tekst



Tekst



Overloop 1e verdieping



Overloop 2e verdieping



Slaapkamer 4





Achteraanzicht woning/achtertuin







Achtertuin/garage





Vooraanzicht woning



Voortuin



Straatbeeld



Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
hal / entree	vloertegels+ vloerverwarming	stucwerk	stucwerk	toegang tot: - meterkast - toilet - 2e verdieping middels trapopgang voorzien van garderobe met schoenenkast
toilet	vloertegels	wandtegels	stucwerk	voorzien van: - zwevend closet - raampje aan de voorzijde
woonkamer	eiken delen+ vloerverwarming	stucwerk	stucwerk	voorzien van: - raampartij aan de achterzijde - uitbouw in de zijgevel met veel ramen - gashaard toegang tot: - open keuken - trapkast - achterportaal
keuken	vloertegels+ vloerverwarming	stucwerk	stucwerk	open keuken voorzien van: - koelkast - vrieskast - (combi) magnetron - vaatwasmachine - inductiekookplaat
achterportaal	vloertegels	stucwerk	stucwerk	voorzien van: - garderobe(kast) toegang tot tuin
1e VERDIEPING				
overloop	tapijt	stucwerk	sputwerk	toegang tot: - 3 slaapkamers - badkamer
slaapkamer 1	tapijt	behang	sputwerk	gelegen aan de achterzijde voorzien van: - 1x vast- en 1x draairaam - elektrisch rolluik
slaapkamer 2	tapijt	stucwerk	sputwerk	voorzien van: - 1x vast- en 1x draairaam - elektrisch rolluik
slaapkamer 3	tapijt	behang	sputwerk	voorzien van 1x vast- en 1x draairaam
badkamer	vloertegels	wandtegels	stucwerk+ inbouwspots	voorzien van: - douchecabine - ligbad - zwevend closet - wastafelmeubel - designradiator - elektrische vloerverwarming - 1x vast- en 1x uitzetraam

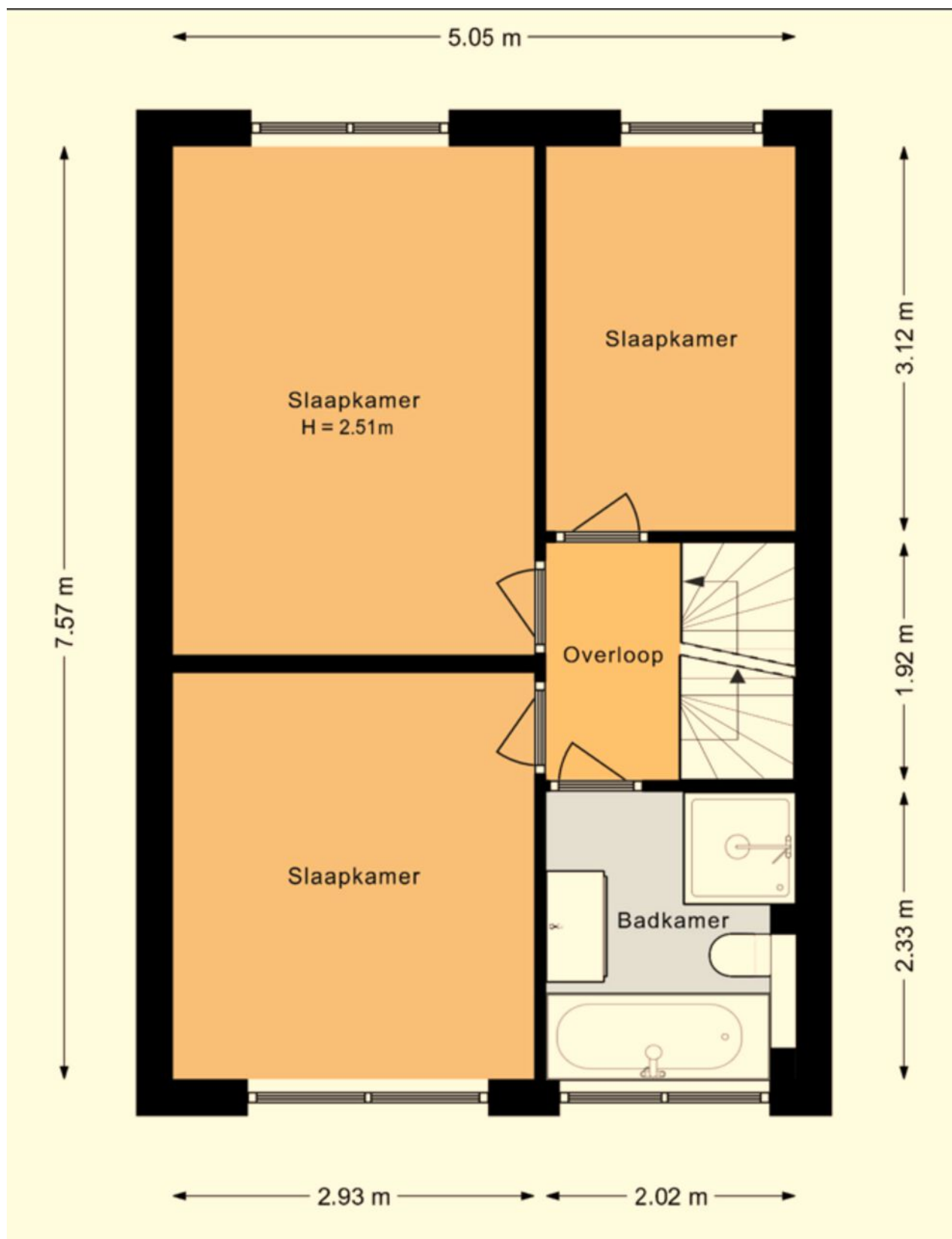
Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
2e VERDIEPING				
overloop	laminaat	stucwerk	stucwerk	voorzien van: - c.v.-opstelling - omvormer zonnepanelen - schuifkastenwand - vaste kast met daarin mechanische ventilatie box - witgoedaansluitingen in ombouw - raam in de zijgevel - draairaam in dakkapel in de voorzijde toegang tot slaapkamer 4
slaapkamer 4	laminaat	stucwerk	stucwerk+ inbouwspots	voorzien van: - Velux venster in de achterzijde - dakkapel aan de voorzijde - 1x vast- en 1x draairaam - maatwerk kastenwand
BUITEN				
voortuin				voorzien van: - straatwerk - gemetselde plantenbakken+ struiken
achtertuin				gesitueerd op het zuiden voorzien van: - straatwerk - plantenborders - kunstgras - houten frame + terrasdoek - schutting van composiet delen - schutting met betonpalen en houten delen
stenen garage				15 m ² 5.23 x 2.82)voorzien van: - elektra-aansluiting - 1x kantel- + loopdeur

Begane grond



1e verdieping



2e verdieping



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



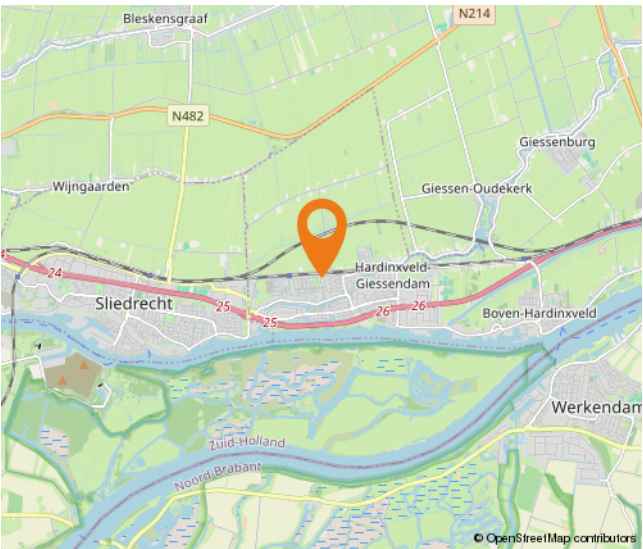
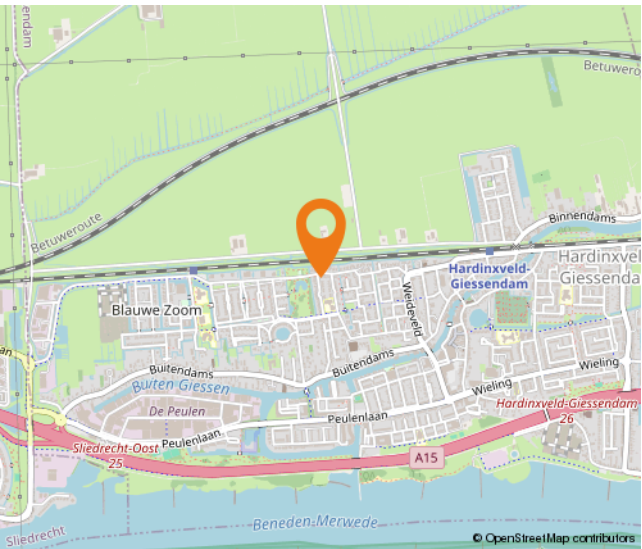
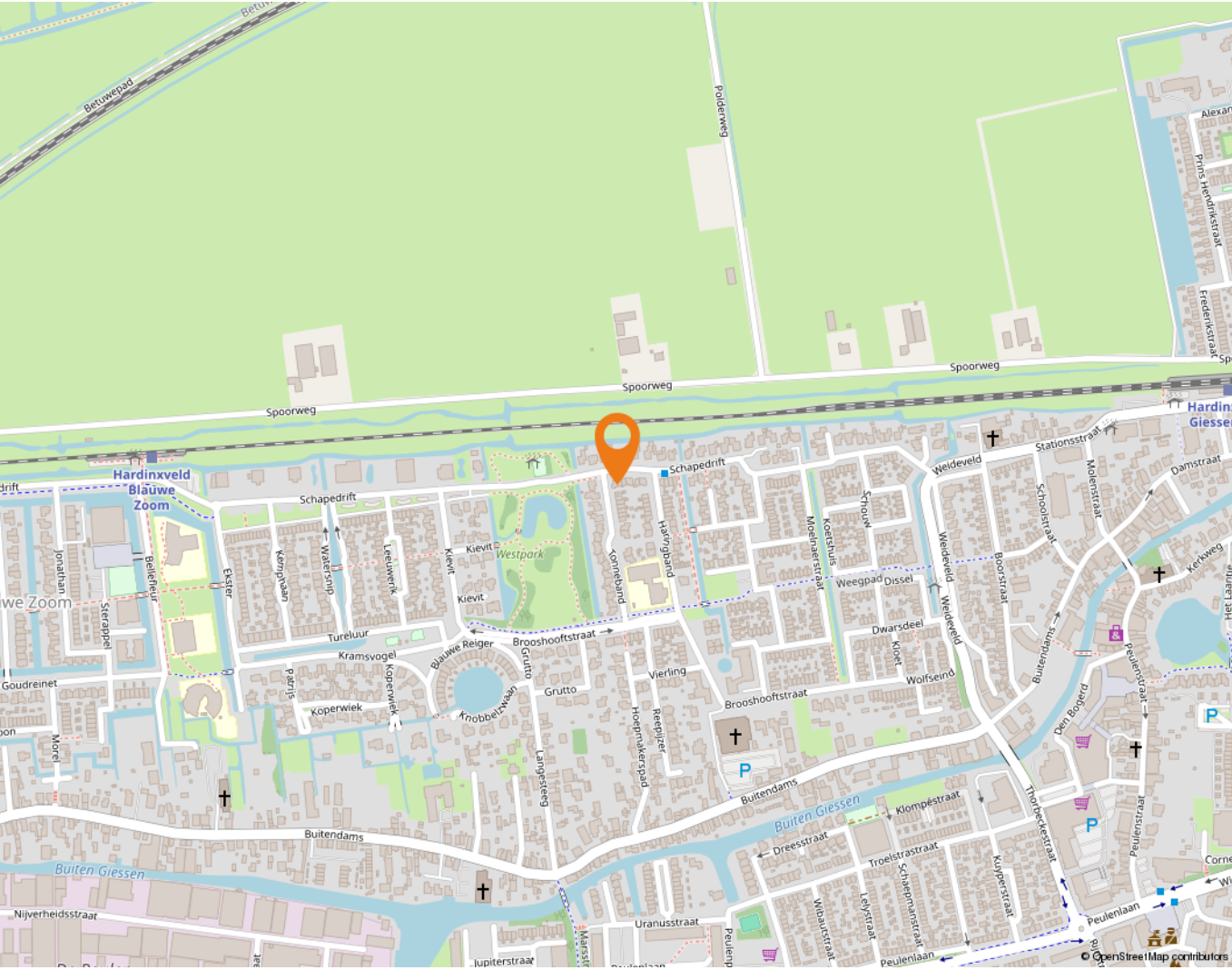
0 5 10 15 20 25m

12345 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Hardinxveld-Giessendam Sectie K Perceel 611	kadaster 
---	---	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 31 mei 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.

Kaarten



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Pax kasten 1e verdieping			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- houten vloer(delen)	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		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	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