



## Brederode 5

3371 NH Hardinxveld-Giessendam

Vraagprijs: € 495.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **144 m<sup>2</sup>**

PERCELOPPERVLAKTE: **140 m<sup>2</sup>**

ENERGIELABEL: **A**

# Kenmerken



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



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



Bouwjaar  
**2018**



Aantal slaapkamers  
**4**

Perceeloppervlakte	140 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	9 m <sup>2</sup>
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer en 2 toiletten
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, volledig geïsoleerd
Verwarming en warm water	c.v.-ketel, Intergas, 2018
Kozijnen	hout
Elektra	15 groepen en 2 aardlekschakelaars
Vloeren	beton, begane grond v.v. vloerverwarming
Voorzieningen	mechanische ventilatie, dakraam, glasvezel kabel, airconditioning
Kruipruimte	ja
Geheid	ja
Energielabel	A
Parkeren	openbaar parkeren
Tuinligging	achtertuin, 60 m <sup>2</sup> , zuid
Bouwkundige bijzonderheden	fraai metselwerk

# Algemene omschrijving

Tijdens de bouw in 2018, van deze tussenwoning met tuitgevel, is gewerkt met uitstekende isolatiematerialen en is er ingezet op duurzaamheid. Het ontwerp in de jaren 30 stijl, de ruimte, de fraaie lijnen, het karakteristieke metselwerk en de lichtinval maken deze woning in alle opzichten uniek. De huidige bewoners hebben hier nog een schepje bovenop gedaan door een handgemaakt massief houten keuken te plaatsen en de woning heeft een uitbouw van maar liefst 2.40m vanuit de bouw. De afwerking is zowel aan de binnenzijde als in de tuin subliem te noemen. Ook de ligging is bovengemiddeld in een verkeersvrije straat met volop speelmogelijkheden. Het is begrijpelijk dat deze groene en ruim opgezette woonwijk zo geliefd is want het is er rustig wonen, weg van de bedrijvigheid, maar toch is alles wat je nodig hebt op loop-/fietsafstand. Scholen, zorgvoorzieningen, sportclubs, winkels, speeltuintjes en OV. Treinstation de Blauwe Zoom ligt bijvoorbeeld letterlijk om de hoek.

Begane grond: Ruime hal/entree met meterkast en toilet. Een houten taatsdeur (staallook) brengt je in de ruime en lichte woonkamer met trapkast met veel opbergmogelijkheden. De brede glaspui in de achtergevel zorgt voor veel (dag)licht en uitzicht op de achtertuin. De aangrenzende open keuken aan de voorzijde van de woning is werkelijk een plaatje. Een hoge kastenwand is voorzien van diverse inbouwapparatuur. De zwart houten keuken heeft veel werkruimte op het werkblad met betonlook en eindigt met een bar. Via de trapopgang is de 1e verdieping bereikbaar.





## Begane grond

Ruime hal/entree met meterkast en toilet. Een houten taatsdeur (staallook) brengt je in de ruime en lichte woonkamer met trapkast met veel opbergmogelijkheden. De brede glaspui in de achtergevel zorgt voor veel (dag)licht en uitzicht op de achtertuin. De aangrenzende open keuken aan de voorzijde van de woning is werkelijk een plaatje. Een hoge kastenwand is voorzien van diverse inbouwapparatuur. De zwart houten keuken heeft veel werkruimte op het werkblad met betonlook en eindigt met een bar. Via de trapgang is de 1e verdieping bereikbaar.



Woonkamer





Woonkamer / eethoek





Eethoek





Keuken







Keuken

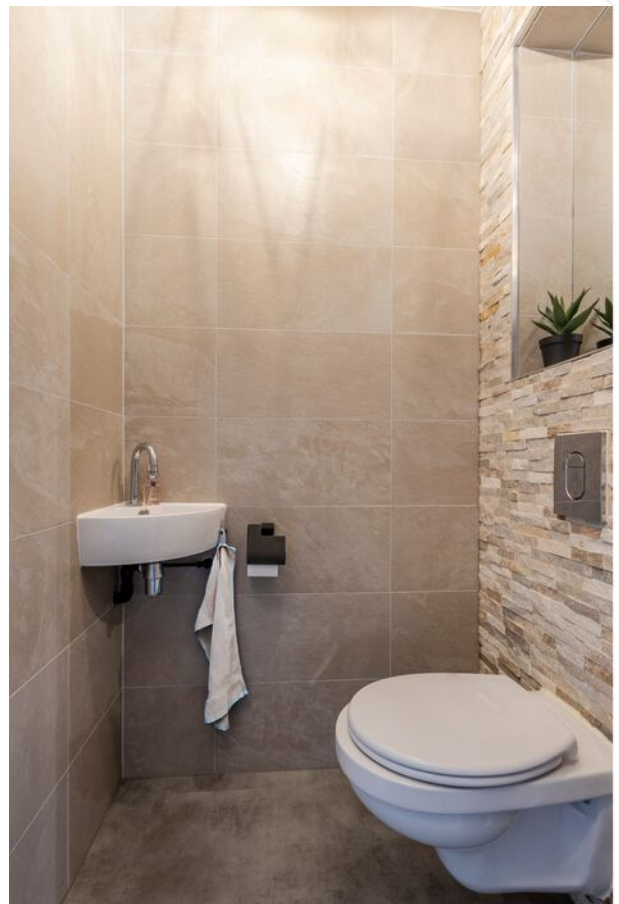




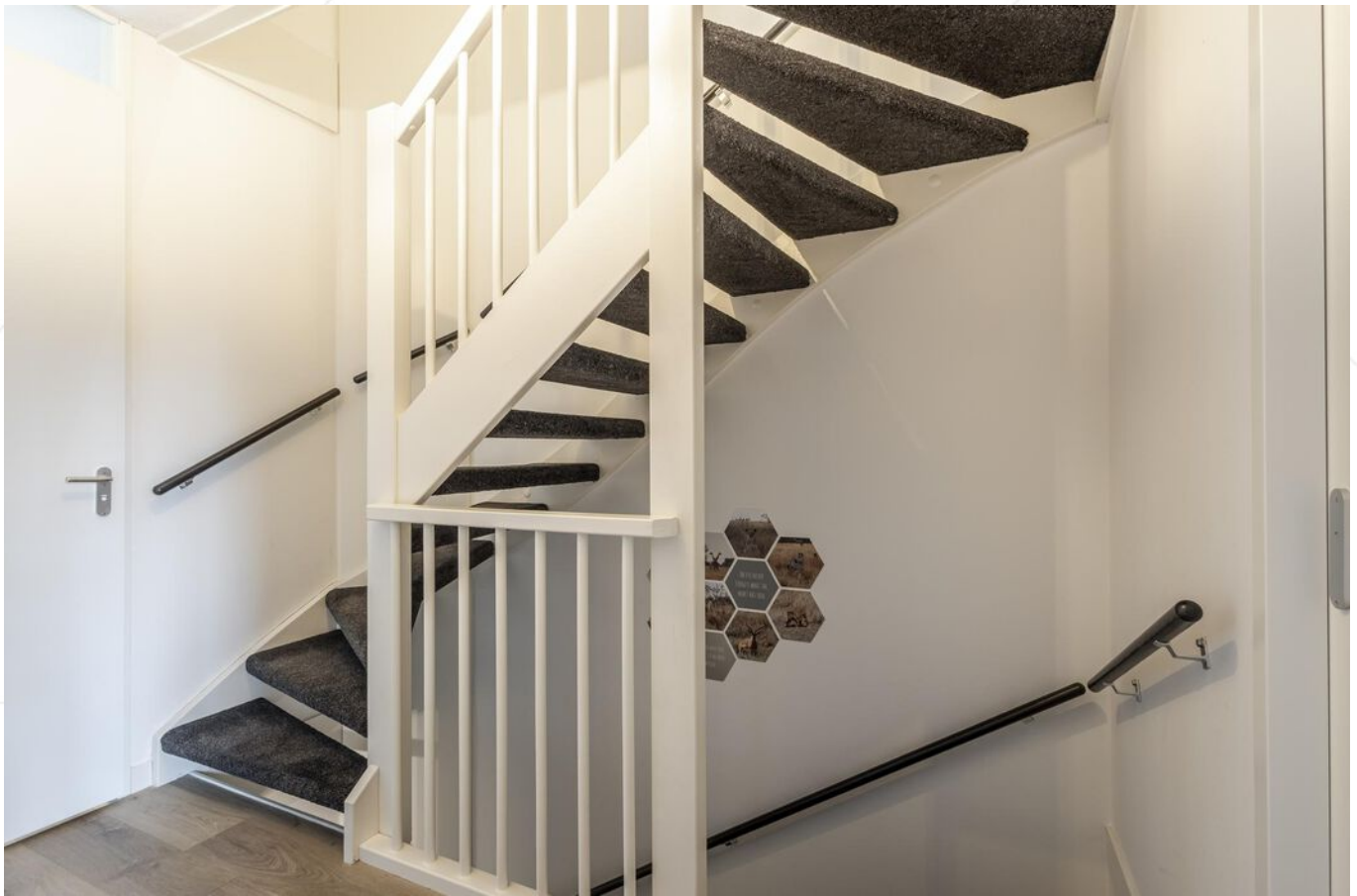
Hal / entree



Hal



Toilet



## 1e Verdieping

Overloop t.b.v. 2 slaapkamers, de badkamer, en de 2e verdieping. De slaapkamers zijn ruim maar ook licht door de aanwezige draai-/kiepramen. In principe zijn er 3 slaapkamers op de verdieping (dit is in een hand-om-draai weer te creëren), echter de 3e slaapkamer is nu in gebruik als een walk-in-closet. Deze is nu met een open verbinding één met de ouderslaapkamer. De badkamer is uitstekend afgewerkt en voorzien van een ruime inloopdouche, wastafelmeubel met stoere planken en waskommen, een inbouw toilet en een aantal praktische nissen.



Slaapkamer 1





Walk-in-closet / slaapkamer 2



Slaapkamer 3





Badkamer





## 2e Verdieping

Overloop met toegang tot de technische ruimte en de riante zolderkamer. In de afsluitbare technische ruimte zijn de witgoedaansluitingen, de cv-ketel, de mv-box en de omvormer van de zonnepanelen. De zolderkamer, is zeker ook door de tuitgevel aan de voorzijde, riant te noemen. Met gemak zijn hier 2 kamers te creëren en voor een creatieveling zijn er vast nog meer mogelijkheden te bedenken.





Zolderkamer voorzijde



Zolderkamer achterzijde



Achtergevel met uitbouw





Achtertuin





Overkapping





Voorzijde woning



Kindvriendelijke straat



Omgeving





Omgeving



# Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
<b>BEGANE GROND</b>				
hal / entree	PVC v.v. vloerverwarming	renovliesbehang	sputwerk	toegang tot: - toilet - meterkast - trapopgang 1e verdieping - woonkamer
toilet	PVC v.v. vloerverwarming	wandtegels + strips	sputwerk	voorzien van: - inbouwtoilet - hoekfontein - nis met spiegel
woonkamer	PVC v.v. vloerverwarming	renovliesbehang	sputwerk	voorzien van: - trapkast - uitbouw met openslaande deuren + zijlichten toegang tot keuken
trapkast	PVC v.v. vloerverwarming	behang	onderzijde trap	voorzien van: - bergruimte geschikt voor proviand
keuken	PVC v.v. vloerverwarming	renovliesbehang	sputwerk	voorzien van: - koelkast - vrieskast - (combi)magnetron - vaatwasmachine - inductiekookplaat - afzuigkap - Quooker - oven + stoomoven - kunststofblad - 2x openslaand venster - bar als afsluiting
<b>1e VERDIEPING</b>				
overloop	PVC	renovliesbehang	sputwerk	toegang tot: - 2 slaapkamers - badkamer mogelijkheid tot 3 slaapkamers
slaapkamer 1	PVC	behang	sputwerk	voorzien van raampartij met 2x kiep-/ kantelvenster toegang tot slaapkamer 2/ walk-in- closet
slaapkamer 2 / walk-in-closet	PVC	behang	sputwerk	voorzien van 1x kiepkantelvenster
slaapkamer 3	PVC	behang	sputwerk	gelegen aan de voorzijde voorzien van raampartij met 2x kiepkantelvenster



# Afwerkstaat

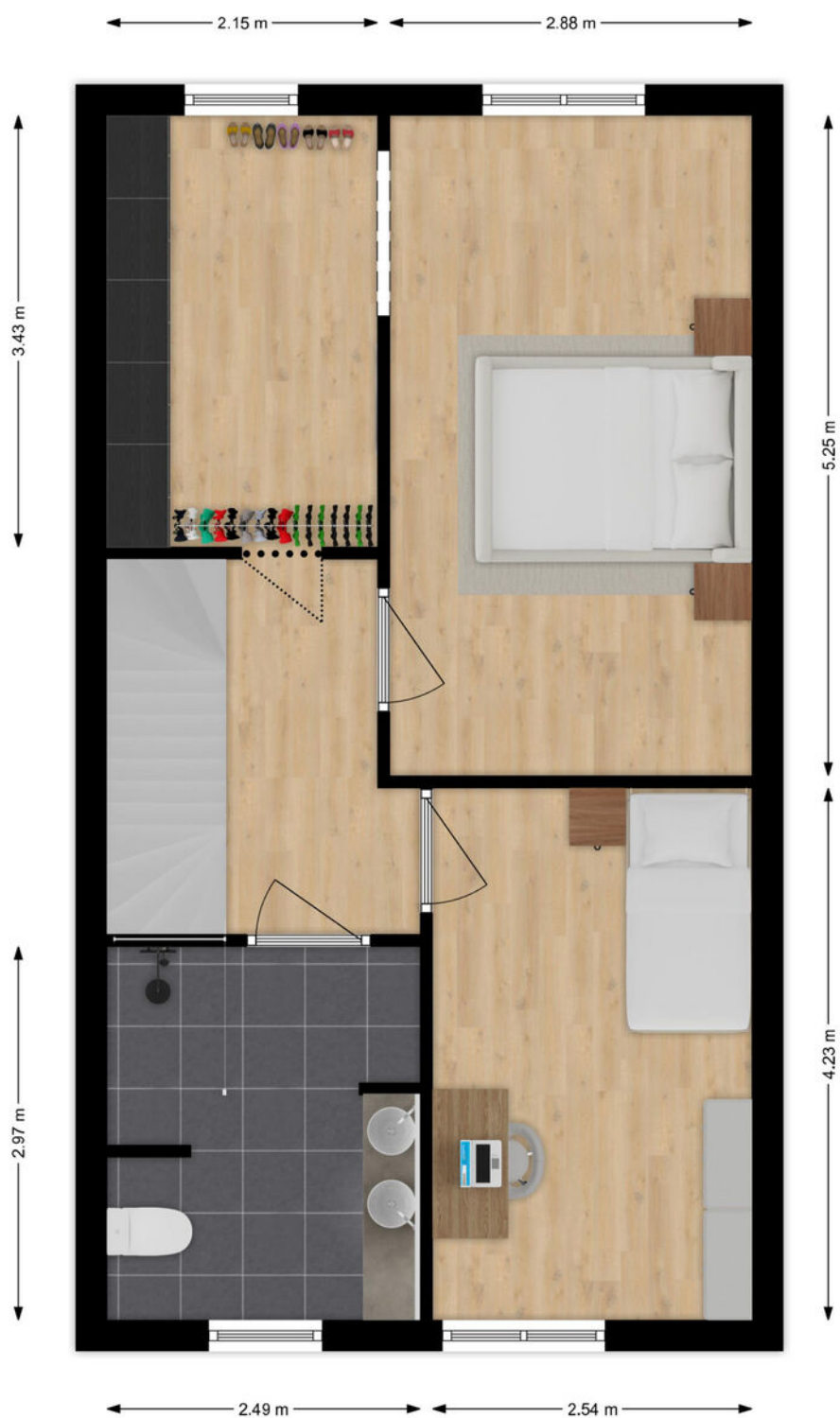
Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
<b>2e VERDIEPING</b>				
overloop	laminaat	renovliesbehang	plaatmateriaal	voorzien van vaste kast toegang tot royale zolder
vaste kast	laminaat	renovliesbehang	plaatmateriaal	voorzien van: - witgoedopstellingen - cv-ketel - mv box aansluiting zonnepanelen
zolderkamer	laminaat	renovliesbehang	plaatmateriaal	voorzien van: - kiepkantelvenster aan voorzijde - dakvenster aan achterzijde - knieshotbergingen mogelijkheid tot 2 slaapkamers
<b>BUITEN</b>				
tuin				voorzien van: - onderhoudsvrije keramische staptegels - kunstgras - verhoogde plantenbakken - houten berging met overkapping - zowel in voortuin als achtertuin tuinverlichting
houten berging				voorzien van: - elektra - betonnen fundering afmeting 3x3 overkapping 3x3 voorzien van weggewerkte vuilnisbakken

# Plattegrond



Begane Grond

# Plattegrond



## 1e Verdieping

# Plattegrond



## 2e Verdieping


# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



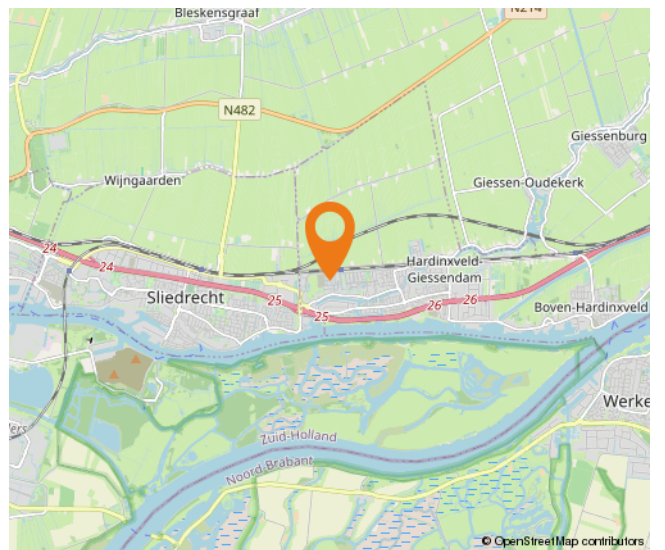
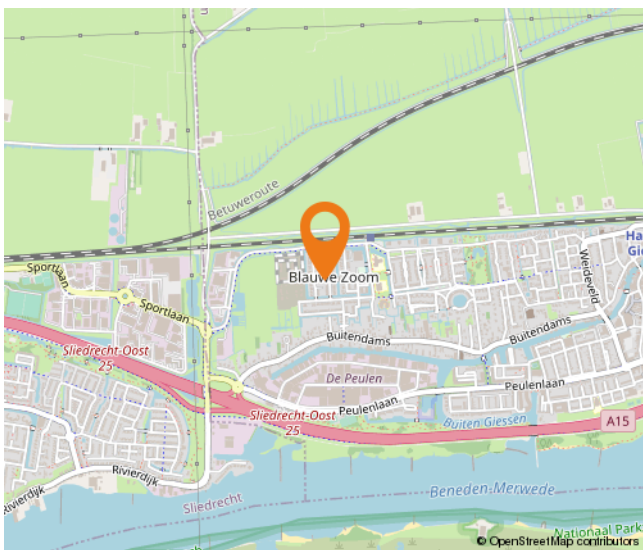
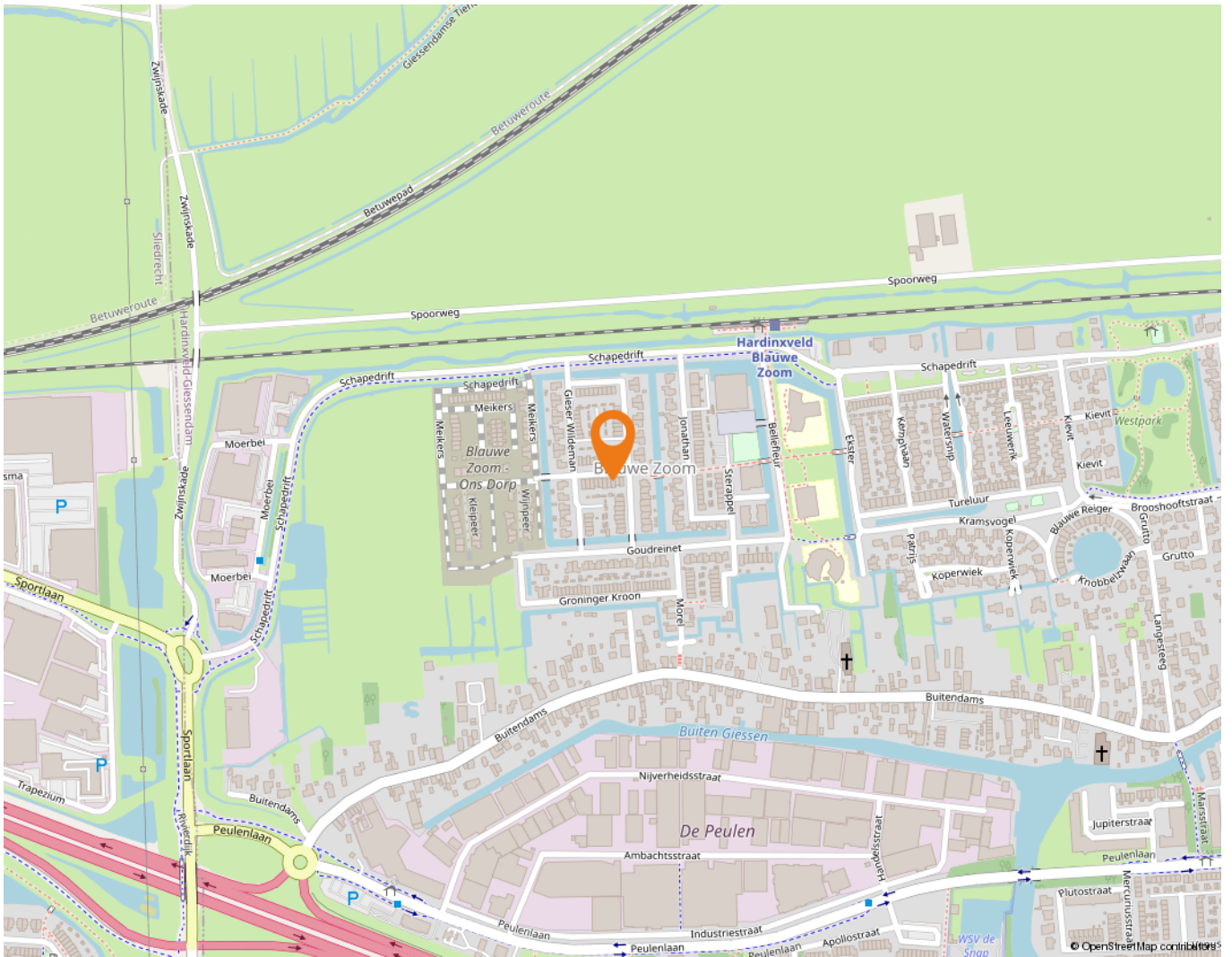
0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Hardinxveld-Giessendam	
	Huisnummer	Sectie K	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1546	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 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



# 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
<b>Woning - Interieur</b>			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Trapkast planken	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			X
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- rolgordijnen			X
- lamellen			X
- (losse) horren/rolhorren			X
- Gordijnen beneden		X	
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- PVC vloer	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		
- Stoomoven	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
<b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	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