



alblasserwaard
makelaars & taxateurs



Rivierdijk 188

3372 BL Hardinxveld-Giessendam

Vraagprijs: € 785.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **253 m²**

PERCELOPPERVLAKTE: **680 m²**

ENERGIELABEL: **B**

Kenmerken



Woonoppervlakte
253 m²



Inhoud
1000 m³



Bouwjaar
1978



Aantal slaapkamers
5

| | |
|-------------------------------|--|
| Perceeloppervlakte | 680 m ² |
| Externe bergruimte | 12 m ² (houten berging) |
| Overige inpandige ruimte | 28 m ² |
| Gebouw gebonden buitenruimte | 31 m ² (2x terras) |
| Aantal badkamers en toiletten | 2 badkamers en 3 toiletten |
| Isolatie | dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas |
| Verwarming en warm water | c.v.-ketel, Nefit HR, 2008 |
| Kozijnen | deels hout, deels kunststof |
| Elektra | 22 groepen en aardlekschakelaar |
| Vloeren | beton |
| Voorzieningen | buitenzonwering, dakraam, schuifpui, alarminstallatie, rookkanaal, airconditioning, 14 zonnepanelen (2019) |
| Kruipruimte | nee |
| Geheid | ja |
| Energielabel | B |
| Parkeren | op eigen terrein met meerdere auto's |
| Tuinligging | achtertuin, 400 m ² , noordwest |

Algemene omschrijving

Letterlijk en figuurlijk een DIJK van een woning. Wat een uitzicht, wat een ruimte en wat een mogelijkheden. Door de situering en bouwhoogte heb je vanuit deze 4-laags geschakelde woning een fenomenaal rivierzicht over de Merwede zowel richting het oosten als het westen. Achter de woning ligt een riante, per auto bereikbare, tuin met dubbele carport en toegang tot de dubbele garage onder de woning.

Dijkniveau: trapbordes(afsluitbaar), hal/entree met trapopgangen, toilet en toegang tot de woonkamer en de keuken. Vanuit de ruime en lichte woonkamer heb je vrij uitzicht over de rivier door de grote raampartij aan de voorzijde. Ook heeft de woonkamer voorzieningen als een schouw met haard, airconditioning en vloerverwarming. Aan de achterzijde is er een serre die toegang geeft tot het aangrenzende terras van maar liefst 24 m2. De keuken is eveneens bereikbaar vanuit de woonkamer en is voorzien van een rechte opstelling met granieten aanrechtblad, ontbijtbar en diverse apparatuur. Vanuit de keuken is er toegang tot de aangrenzende bijkeuken aan de achterzijde en de hal aan de voorzijde.

1e Verdieping: overloop, 2 slaap-/werkkamers.

De achtertuin is per auto bereikbaar en grotendeels verhard met klinkerbestrating. Ook is er een brede groenstrook met beplanting en fruitbomen. Achter op het perceel staat een dubbele carport en houten berging.





Entree woning





Bovenaanzicht woning





Woonkamer





Hal woning



Woonkamer





Keuken





Serre met aangrenzend terras

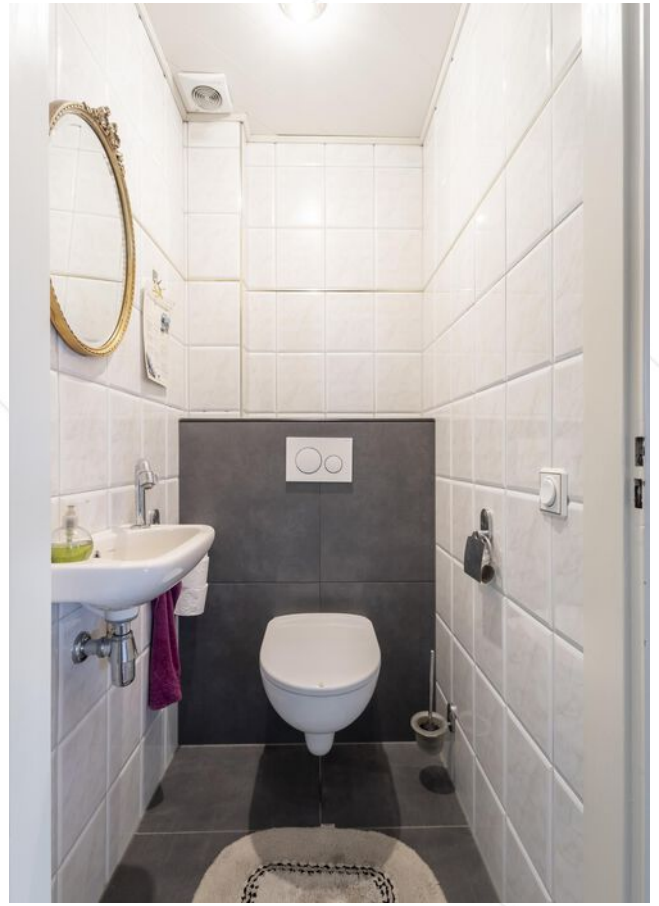




Toegang tot berging (voorbereiding lift)



Hal



Toilet



Slaapkamer 2 op 1e verdieping



Slaapkamer 3



Badkamer 2



Slaapkamer 4





Badkamer 1





Slaapkamer 5



Souterrain - 1

overloop met inloopkast, toilet en toegang tot 3 slaapkamers en het lager gelegen souterrain -2. De riante masterbedroom aan de voorzijde heeft toegang tot de luxe badkamer met inloopdouche voorzien van stoomfunctie en sunshower, een ligbad/whirlpool, dubbel wastafelmeubel en toilet. De gastenslaapkamer aan de achterzijde heeft eveneens een 'eigen' badkamer met douche en wastafel en toegang tot een balkon.



Overloop souterrain -1





Dubbele garage -2



Souterrain -2

overloop, inpandige berging, dubbele garage met elektrisch bedienbare sectionaldeuren, hal en bijkeuken. Vanuit de bijkeuken is de achtertuin en cv-ruimte bereikbaar.



Ingang dubbele garage achterzijde





Achertuin









Voortuin





Voorzijde woning





Bovenaanzicht woning







Afwerkstaat

| Ruimte | Vloer | Wanden | Plafond | Kenmerken |
|----------------------|----------------------------------|-----------------------|--------------|--|
| BEGANE GROND | | | | |
| hal / entree | vloertegels v.v. vloerverwarming | spachtelputz | stucwerk | buitenbordes is afsluitbaar met glazenwanden toegang tot: - trapopgang naar 1e verdieping - trapafgang naar souterrain - keuken - woonkamer - toilet |
| toilet | vloertegels | wandtegels | MDF delen | voorzien van: - zwevend closet - fontein |
| woonkamer | laminaat v.v. vloerverwarming | wandtegels + stucwerk | MDF delen | voorzien van: - grote ramen met rivierenzicht - schouw met haard - airconditioning toegang tot: - keuken - terras via serre achterzijde |
| keuken | laminaat v.v. vloerverwarming | spachtelputz | MDF delen | voorzien van: - (combi)magnetron - vaatwasmachine - oven - inductiekookplaat - ingebouwde friteuse toegang tot: - hal - woonkamer - bijkeuken |
| bijkeuken | vloertegels v.v. vloerverwarming | wandtegels + stucwerk | MDF delen | voorzien van: - keukenblokje - kastenwand toegang tot berging |
| 1e VERDIEPING | | | | |
| overloop | laminaat | behang | gipsplaten | voorzien van: - kastenwand met omvormer zonnepanelen toegang tot: - 2 slaapkamers |
| slaapkamer 1 | laminaat | behang | houten delen | gelegen aan de achterzijde toegang tot klein bergzoldertje |
| slaapkamer 2 | laminaat | behang | decowall | voorzien van: - Velux dakramen met rivierzicht - knieschotberging |

Afwerkstaat

| Ruimte | Vloer | Wanden | Plafond | Kenmerken |
|----------------------|-------------------------------------|------------|-----------|---|
| SOUTERRAIN -1 | | | | |
| overloop | tapijt | granol | sputwerk | toegang tot: - 3 slaapkamers - toilet - inloopkast met schuifkastenwand - souterrain -2 |
| inloopkast | tapijt | decowall | sputwerk | voorzien van schuifkastenwand |
| slaapkamer 3 | tapijt | behang | sputwerk | gelegen aan de achterzijde toegang tot: - inpandig balkon met aluminium schuiframen - badkamer 2 |
| badkamer 2 | vloertegels | wandtegels | sputwerk | voorzien van: - dubbel wastafelmeubel - designradiator - hoekdouche |
| slaapkamer 4 | tapijt | behang | sputwerk | gelegen aan de voorzijde voorzien van kunststof draai-/ kiepramen voorzijde toegang tot badkamer 1 |
| badkamer 1 | vloertegels v.v. vloerverwarming | wandtegels | MDF delen | voorzien van: - dubbel wastafelmeubel - inloopdouche met stoomfunctie + infrarood (sunshower) - ligbad/whirlpool - zwevend closet met ingebouwde afzuiging - 2 x kunststof draai-/kiepvenster voorzijde |
| slaapkamer 5 | tapijt | behang | sputwerk | voorzien van draai-/kiepraam achterzijde |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |

Afwerkstaat

| Ruimte | Vloer | Wanden | Plafond | Kenmerken |
|----------------------|-----------|------------------------|-----------------|---|
| SOUTERRAIN -2 | | | | |
| overloop | tapijt | granol | MDF delen | toegang tot: - inpandige bergruimte - garage - hal |
| inpandige bergruimte | tapijt | MDF delen | MDF delen | |
| dubbele garage | betonverf | wandtegels + MDF delen | systeem plafond | voorzien van: - uitstort gootsteen - wasmachine aansluiting - 2x elektrisch sectionale deur |
| hal | tapijt | MDF delen | systeem plafond | toegang tot bijkeuken |
| cv ruimte | beton | metselwerk | beton | voorzien van: - boiler - Nefit HR ecoline |
| bijkeuken | | | | |
| BUITEN | | | | |
| tuin | | | | voorzien van: - straatwerk - plantenborders met fruitbomen - houten schuur/ tuinhuis - dubbele carport - achterom / afrit - tuinverlichting |
| houten berging | | | | voorzien van elektra |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |

Plattegrond dijkniveau



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
 Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
 © Homekeur

Plattegrond 1e verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
© Homekeur

Plattegrond souterrain -1



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
© Homekeur

Plattegrond souterrain -2

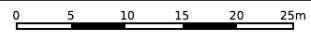


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
© Homekeur

Kadastrale kaart

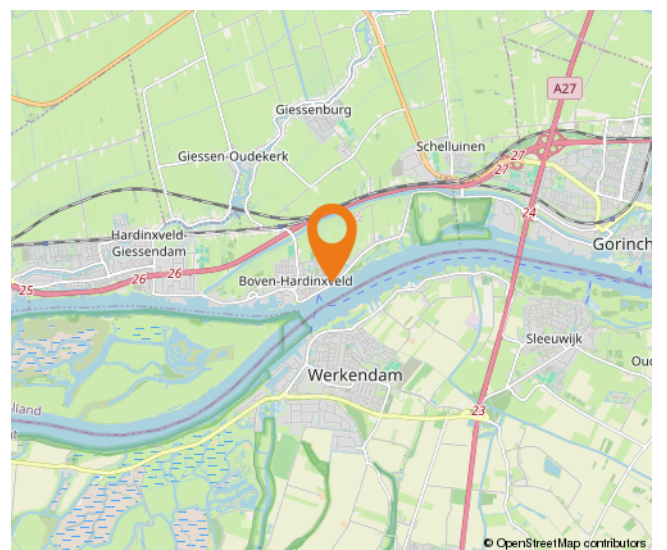
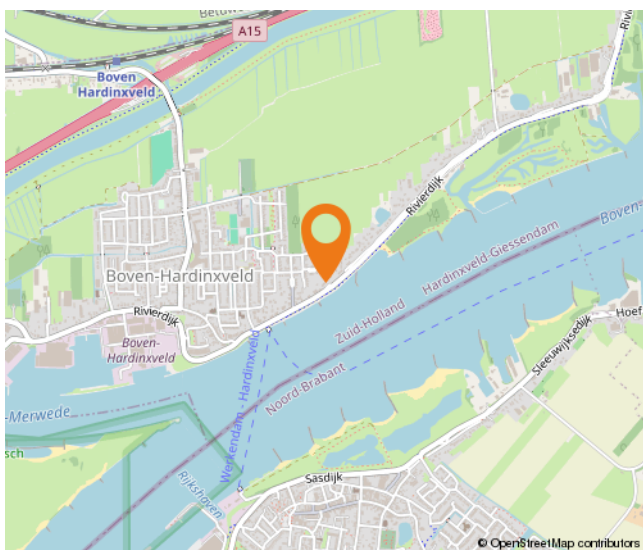
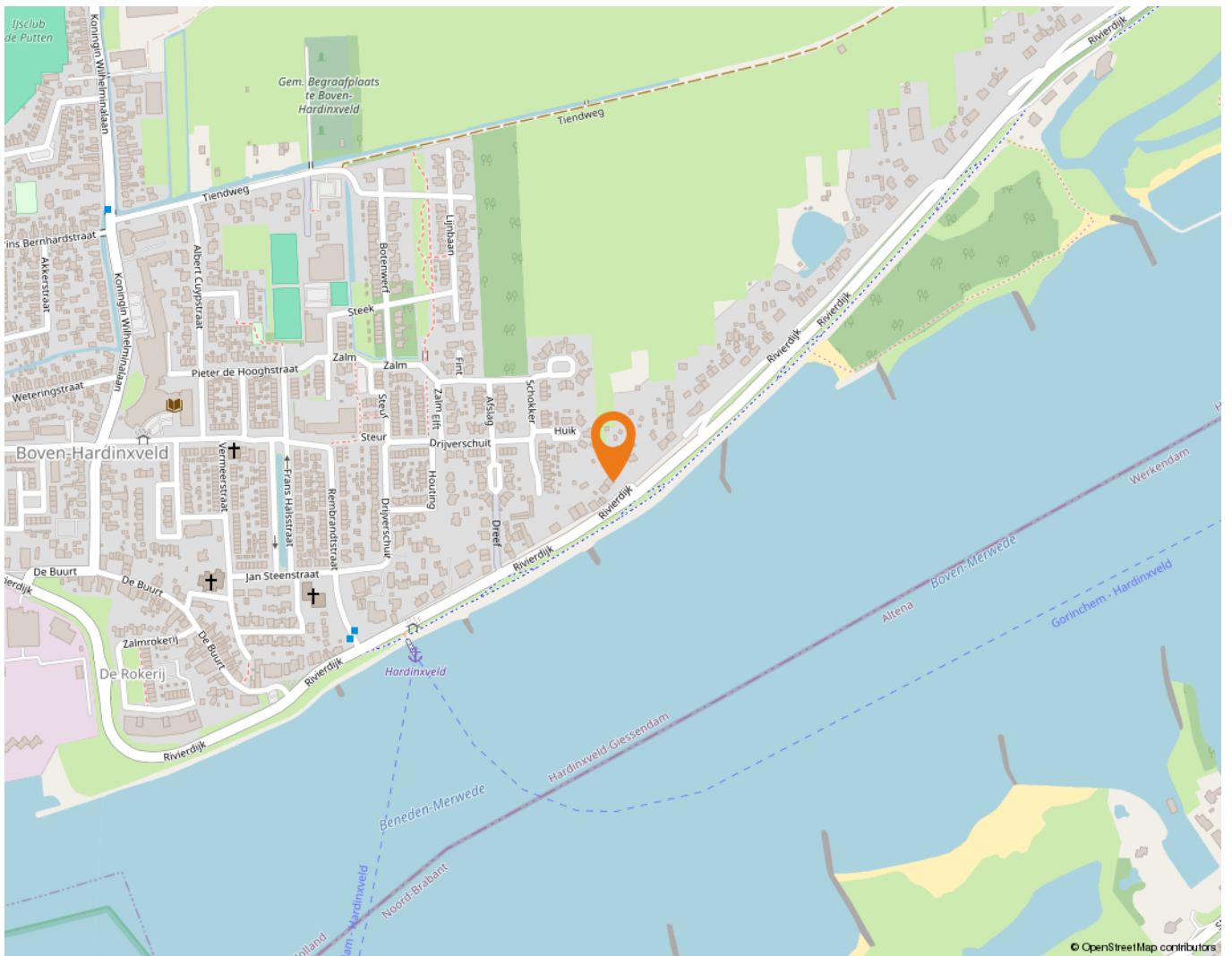
Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



| | | |
|---|---|------------------------|
| <p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>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 4373</p> | <p>kadaster</p> |
| <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 11 juni 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p> <p>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.</p> | | |

Kaarten



Lijst van zaken

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--|---------------|----------|--------------|
| Woning - Interieur | | | |
| (Voorzet) openhaard met toebehoren | X | | |
| Houtkachel | X | | |
| (Gas)kachels | X | | |
| Designradiator(en) | X | | |
| Radiatorafwerking | X | | |
| Verlichting, te weten | | | |
| - inbouwspots/dimmers | X | | |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers | X | | |
| - losse (hang)lampen | | X | |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten | | | |
| - gordijnrails | X | | |
| - vitrages | X | | |
| - (losse) horren/rolhorren | X | | |
| Vloerdecoratie, te weten | | | |
| - vloerbedekking | X | | |
| - parketvloer | X | | |
| - houten vloer(delen) | X | | |
| - laminaat | X | | |
| Woning - Keuken | | | |
| Keukenblok (met bovenkasten) | X | | |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten | | | |
| - kookplaat | X | | |
| - (gas)fornuis | X | | |
| - afzuigkap | X | | |
| - magnetron | X | | |
| - combi-oven/combimagnetron | X | | |
| - koelkast | X | | |
| - vriezer | X | | |
| - koel-vriescombinatie | X | | |
| - vaatwasser | X | | |
| Woning - Sanitair/sauna | | | |
| Sauna met toebehoren | X | | |

Lijst van zaken

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--|---------------|----------|--------------|
| Toilet met de volgende toebehoren | | | |
| - toilet | X | | |
| - toilethouder | X | | |
| - toiletborstel(houder) | X | | |
| - fontein | X | | |
| Badkamer met de volgende toebehoren | | | |
| - ligbad | X | | |
| - douche (cabine/scherm) | X | | |
| - stoomdouche (cabine) | X | | |
| - wastafel | X | | |
| - wastafelmeubel | X | | |
| - toilet | X | | |
| - toilethouder | X | | |
| - toiletborstel(houder) | X | | |
| Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing | | | |
| (Voordeur)bel | X | | |
| Rookmelders | X | | |
| (Klok)thermostaat | X | | |
| Airconditioning | X | | |
| Rolluiken | X | | |
| Zonwering buiten | X | | |
| Veiligheidsschakelaar wasautomaat | X | | |
| Tuin - Bebouwing | | | |
| Tuinhuis/buitenberging | X | | |
| Tuin - Overig | | | |
| Overige tuin, te weten | | | |
| - vlaggenmast(houder) | X | | |

Wonen in Boven-Hardinxveld

In Boven-Hardinxveld, gelegen aan de zuidkant 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!



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