



Parallelweg 6

3371 GA Hardinxveld-Giessendam

Vraagprijs: € 1.190.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **157 m²**

PERCEELOPPERVLAKE: **1360 m²**

ENERGIELABEL: A+++

Kenmerken



Woonoppervlakte
157 m²



Inhoud
700 m³



Bouwjaar
2007



Aantal slaapkamers
4

Perceeloppervlakte	1360 m ²
Externe bergruimte	57 m ² (garage + tuinhuis)
Gebouw gebonden buitenruimte	56 m ² (veranda / tuinkamer)
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer en 2 toiletten
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Verwarming / warm water	warmtepomp Alpha Innotec 2023, vloerverwarming gehele woning, houtkachel
Verkoeling	vloerverkoeling gehele woning
Kozijnen	volledig hout
Elektra	13 groepen, 5 krachtstroomgroepen, 3 aardlekschakelaars en 2 zonnepanelengroepen
Vloeren	beton, zoldervloer: hout
Voorzieningen	buitenzonwering, mechanische ventilatie, glasvezel kabel, alarminstallatie, rookkanaal, zwembad, 43 zonnepanelen
Kruipruimte	ja
Geheid	ja
Energielabel	A+++
Parkeren	openbaar parkeren en eigen terrein
Tuinligging	achtertuin, 650 m ² , zuid

Algemene omschrijving

Deze vrijstaande notariswoning uit 2007 valt niet alleen op door de fantastische en centrale ligging met een riante tuin op het zuiden maar ook door de authentieke details zoals zink op de doorgeschoten gevels, de hardstenen sluitstenen in gemetselde hanenkammen, de nostalgische voordeuromlijsting en het fraaie metselwerk. Luxe en voorzieningen gaan hand in hand met de nostalgie en het vakmanschap. Zo beschikt de woning o.a. over een vrijstaande, dubbele, garage en een verwarmd buitenzwembad. Door toepassing van uitstekende isolatie, 43 stuks zonnepanelen en een warmtepomp heeft dit huis zelfs een A++++ label en is het hierdoor een energieneutrale woning. De gehele woning is voorzien van vloerkoeling.

Begane grond: hal/entree met trapopgang, meterkast en toilet met luxe Geberit douche-wc, L-vormige woonkamer met hangende houtkachel, ramen in de voor-, zij- en achtergevel en toegang tot de open keuken en de veranda.

De veranda (35 m2) is omsloten met glazen wanden en voorzien van elektrisch bedienbare screen. Hierdoor is de veranda eigenlijk een prachtige tuinkamer met als prettige bijkomstigheid dat de verlengde en onderheide terrasvloer doorloopt tot aan het buitenzwembad.

De open keuken is voorzien van een duo-opstelling met hardstenen aanrechtblad en diverse inbouwapparatuur. De aangrenzende bijkeuken heeft een dubbele vaste kastenwand en geeft toegang tot de achtertuin.

1e Verdieping: overloop, 4 slaapkamers, een badkamer en een separaat toilet. De badkamer is voorzien van een ligbad/whirlpool, doucheruimte met hand- en regendouche, wastafelmeubel en designradiator.

2e Verdieping: een ruime bergzolder die via een vlizotrap vanaf de overloop toegankelijk is.





Woonkamer





Woonkamer





Woonkamer



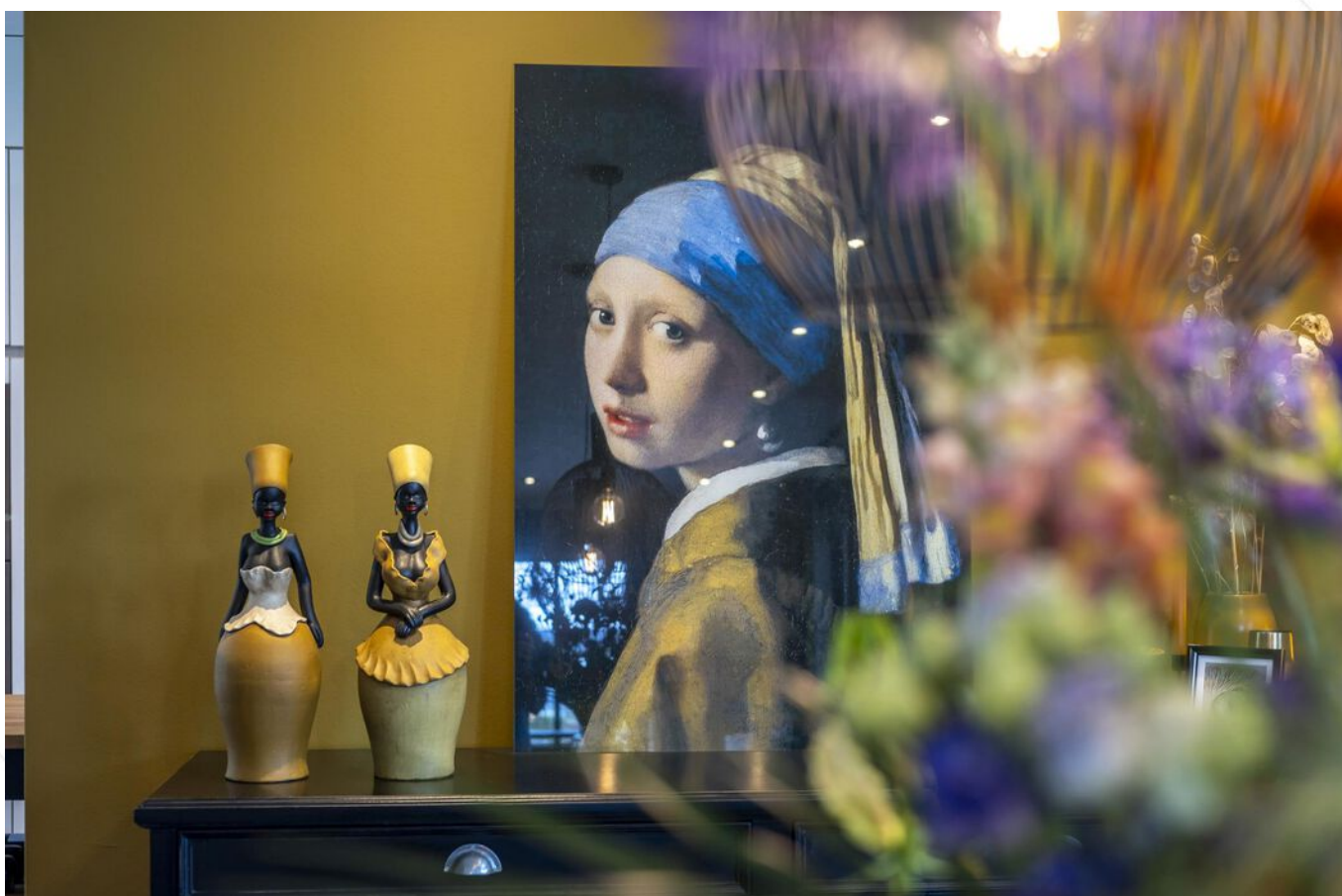


Eetgedeelte





Eetgedeelte







Keuken





Keuken



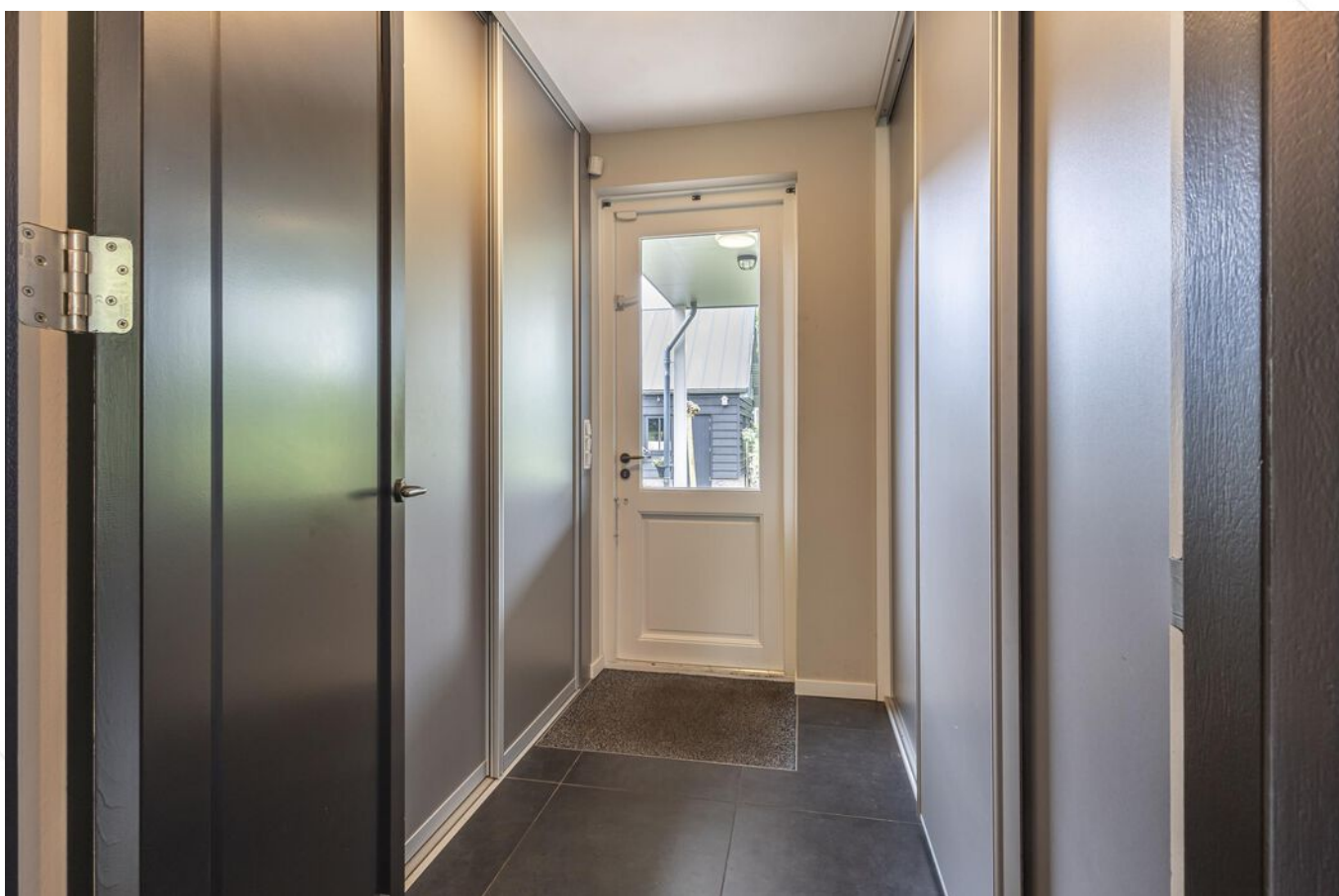


Keuken





Keuken met toegang tot bijkeuken



Bijkeuken



Hal / entree



Hal



Toilet



Veranda / tuinkamer

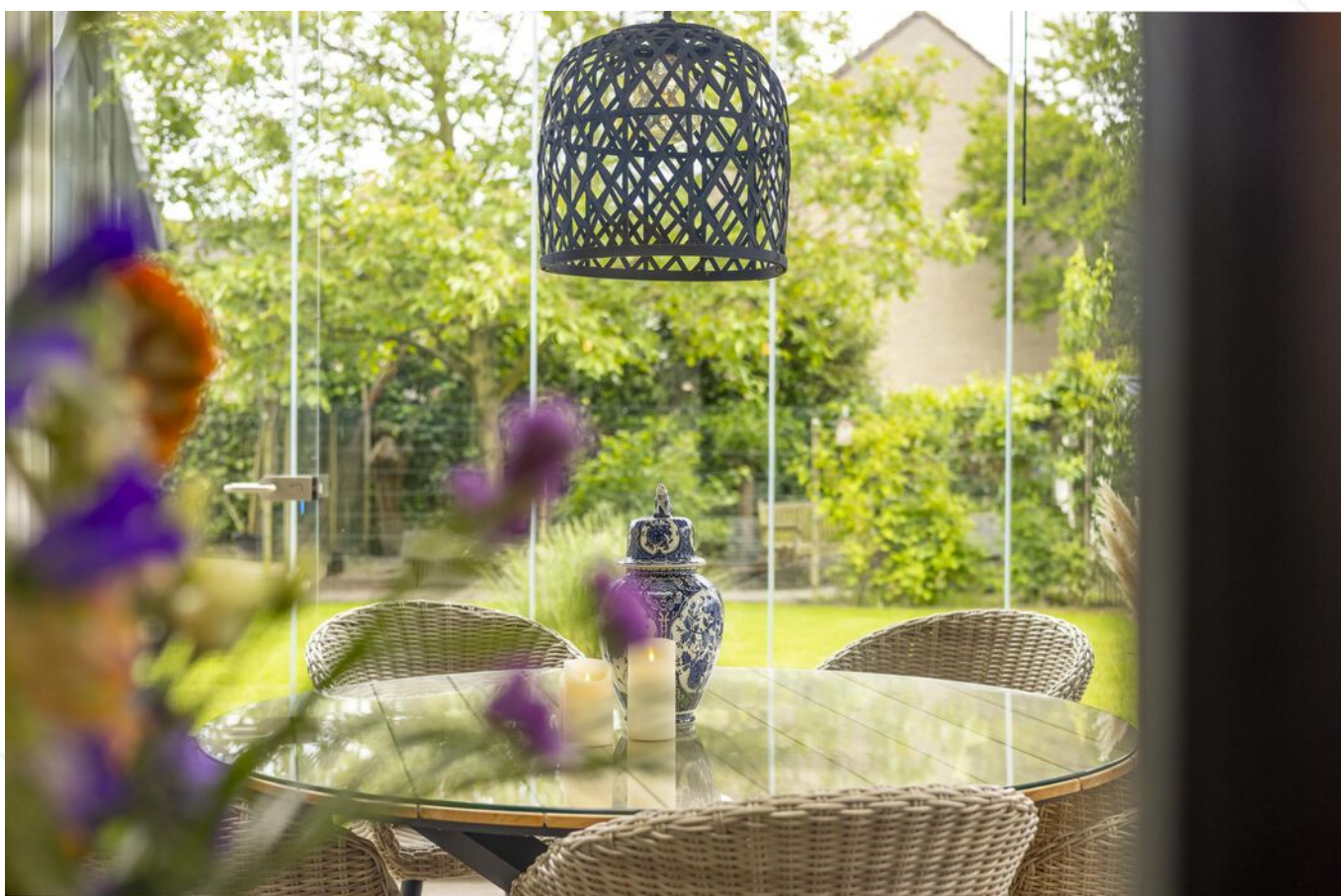








Veranda / tuinkamer





Slaapkamer 1





Overloop 1e verdieping



Slaapkamer 2



Slaapkamer 3



Slaapkamer 4

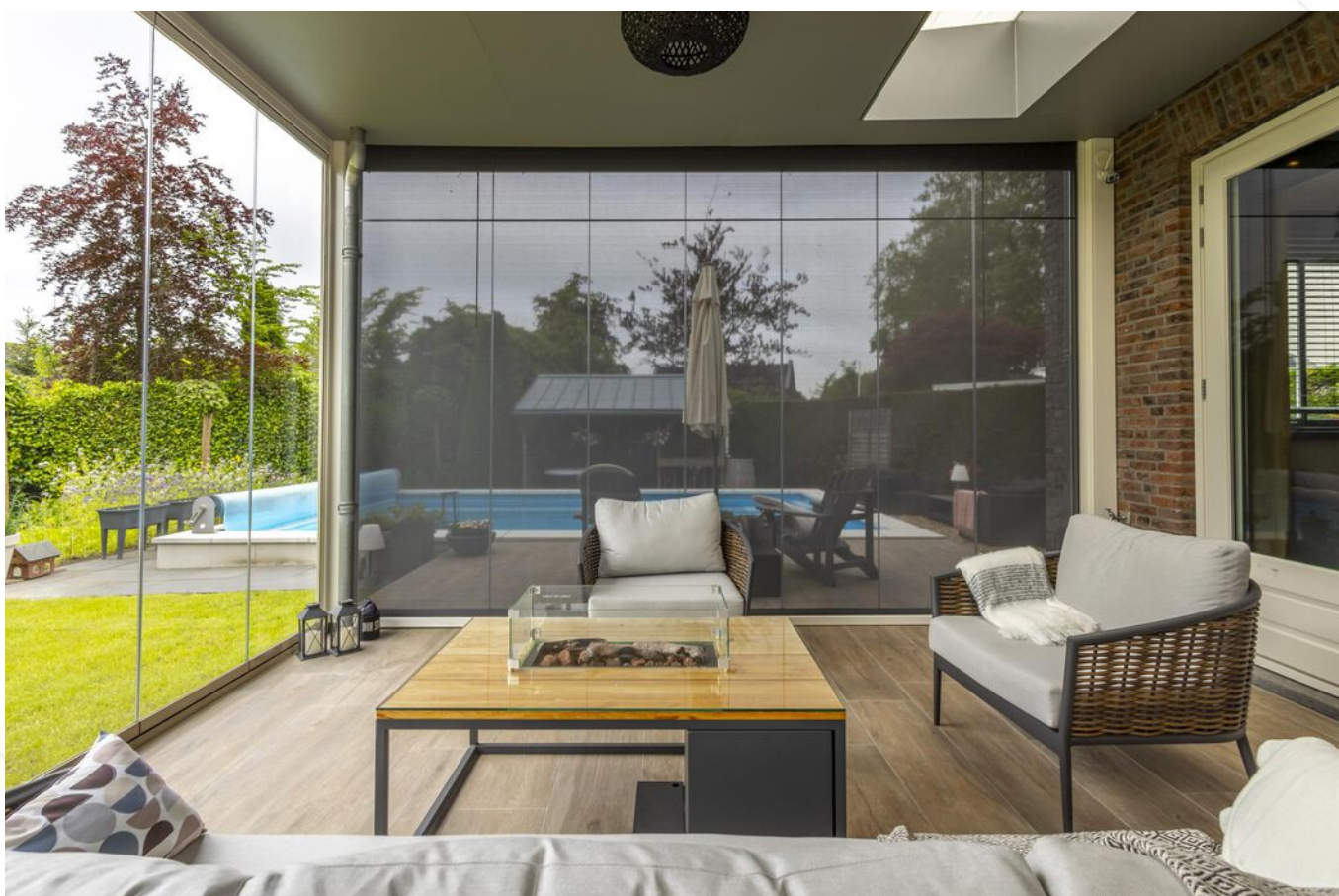


Badkamer





Achters tuin



Veranda / tuinkamer







Toegang bijkeuken



Een nieuwe, betonnen, toegangsbrug met elektrisch bedienbare sierpoort geeft toegang tot de lange oprit en de voortuin. De noord- en oostzijde van het perceel ligt aan een brede sloot met hardhouten beschoeiing als begrenzing. De riante voortuin is fraai aangelegd als siertuin en geeft, door de prettige afstand tot de parallelweg, veel rust en privacy in de woning. Aan het einde van oprit staat de dubbele garage/schuur. De achtertuin is aangelegd met gazon, plantenborders, bloemenperken, (fruit)bomen, begroeide erfafscheidingen en een klein dierenweide. Een houten tuinhuis met zinkendakbedekking en aangrenzende veranda is een praktische toevoeging aan het zwembad. Het, afsluitbare, buitenzwembad is 8 x 5 meter en wordt verwarmd doormiddel van een energiezuinige warmtepomp.



Terras bij zwembad







Tuinhuis + overkapping





Kippenren









Garage en schuur





Voortuin



Oprit



Voorzijde woning



Entree













Toegang woning



Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
hal / entree	vloertegels v.v. vloerverwarming /vloerkoeling	behang	sputwerk	toegang tot: - toilet - meterkast - trapkast - 1e verdieping middels trapopgang
toilet	vloertegels v.v. vloerverwarming /vloerkoeling	wandtegels	stucwerk	voorzien van: - douche-wc (Geberit) - fonteintje
woonkamer	vloertegels v.v. vloerverwarming /vloerkoeling	stucwerk / behang	stucwerk + inbouwspots	L-vormige woonkamer, voorzien van: - ramen in voor-, zij- en achtergevel - hangende houtkachel toegang tot: - veranda / tuinkamer middels dubbele deur - open keuken
keuken	vloertegels v.v. vloerverwarming /vloerkoeling	behang	stucwerk + inbouwspots	open keuken in duo-opstelling, voorzien van: - magnetron - vaatwasmachine - afzuigkap - oven - inductiekookplaat - koffieautomaat - granieten aanrechtblad - ramen in voor- en zijgevel toegang tot bijkeuken
bijkeuken	vloertegels v.v. vloerverwarming /vloerkoeling	stucwerk	stucwerk	voorzien van: - 2 schuifkastenwanden (garderobe) - witgoedaansluitingen - warmtepomp toegang tot: - keuken - tuin
veranda / tuinkamer	vloertegels	glazen schuifwand	houten delen	terras loopt door tot het zwembad voorzien van 2 lichtstraten en aan rechterzijde elektrische screen
1e VERDIEPING				
overloop	PVC v.v. vloerverwarming /vloerkoeling	sputwerk	sputwerk	toegang tot: - 4 slaapkamers - toilet - badkamer - zolder middels vlizotrap
slaapkamer 1	PVC v.v. vloerverwarming /vloerkoeling	behang	sputwerk	voorzien van: - 2 ramen in zijgevel (oost) - inloopkast - wastafelmeubel
slaapkamer 2	tapijt v.v. vloerverwarming /vloerkoeling	behang	sputwerk	gelegen aan de voorzijde voorzien van: - raam nokhoogplafond in tuit - aansluiting voor wastafel

Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
VERVOLG 1e VERDIEPING				
slaapkamer 3	tapijt v.v. vloerverwarming /vloerkoeling	behang	sputwerk	voorzien van: - raam in zijgevel (west) - wastafelmeubel
slaapkamer 4	tapijt v.v. vloerverwarming /vloerkoeling	behang	sputwerk	voorzien van: - raam in zijgevel (west) - wastafelmeubel
badkamer	vloertegels v.v. vloerverwarming /vloerkoeling	wandtegels	sputwerk + inbouwspots	voorzien van: - doucheruimte met hand- en regendouche - wastafelmeubel - ligbad / whirlpool - designradiator - dakkapel achterzijde
toilet	vloertegels v.v. vloerverwarming /vloerkoeling	wandtegels	sputwerk	voorzien van zwevend closet
2e VERDIEPING				
zolder	houten delen	stucwerk	balken en dakplaat	toegang middels vlizotrap stahoogte in nok: 1.80 meter
BUITEN				
voortuin				voorzien van: - siertuin - hardhouten beschoeiing langs sloot - toegangsbrug (onderheid) - elektrisch hekwerk / poort met afstandsbediening
achtertuin				gesitueerd op het zuiden voorzien van: - oprit (grind) - gazon - kippenren - (fruit)bomen - bloemenperken - begroeide erfafscheiding - hagen - tuinhuis - achterom - garage
garage				afmeting: 5.35 x 5.50 meter voorzien van: - elektra-aansluiting - betonvloer - elektrische deur - dubbel glas
schuur				afmeting: 3.50 x 2.50 meter voorzien van: - omvormer zonnepanelen - elektra-aansluiting - uitstortgootsteen - pompinstallatie zwembad - vliering met vaste trap - uitstortgootsteen

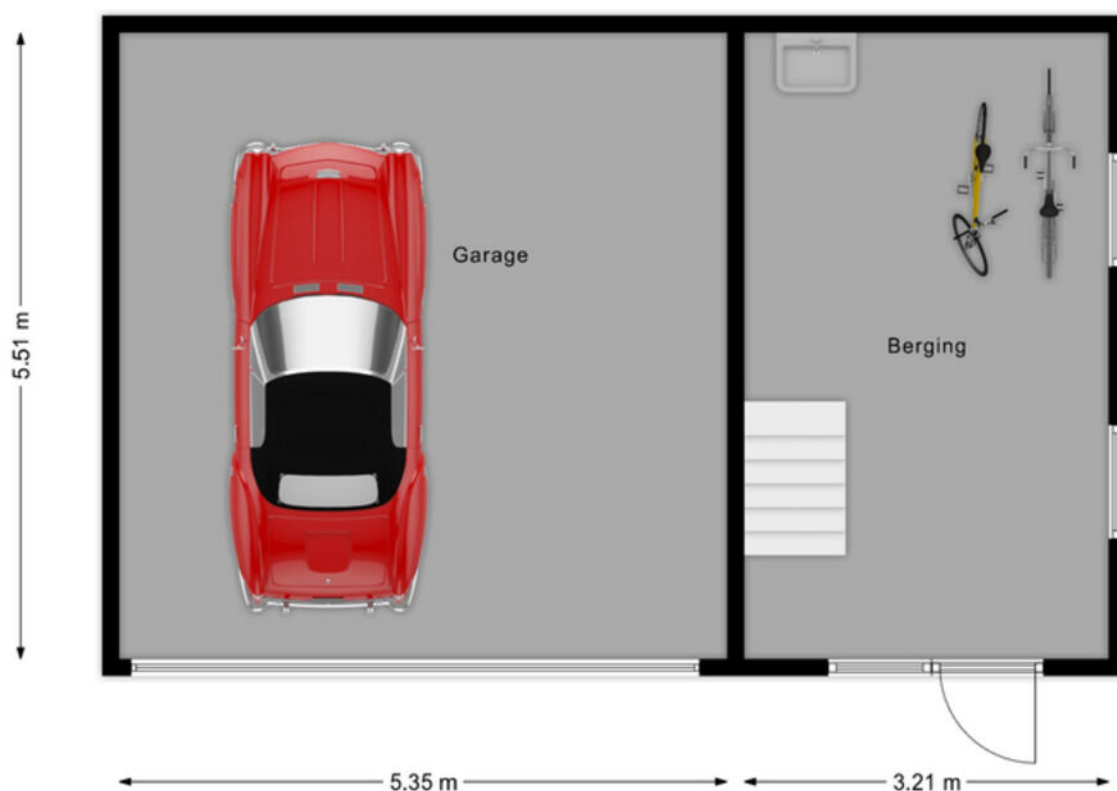
Plattegrond begane grond



Plattegrond 1e verdieping



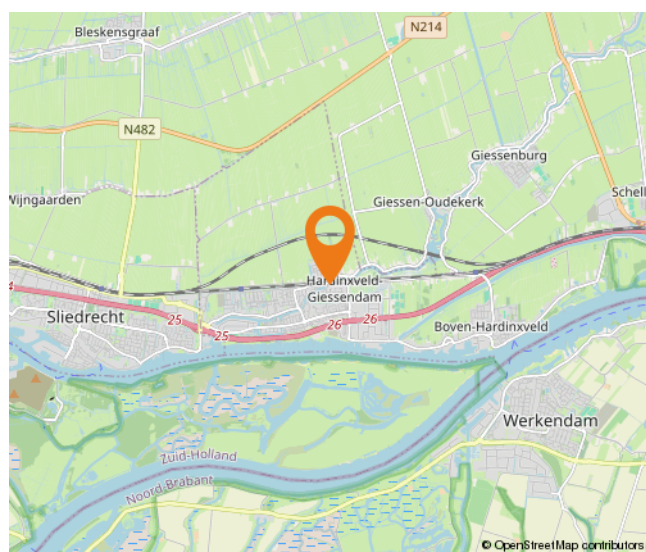
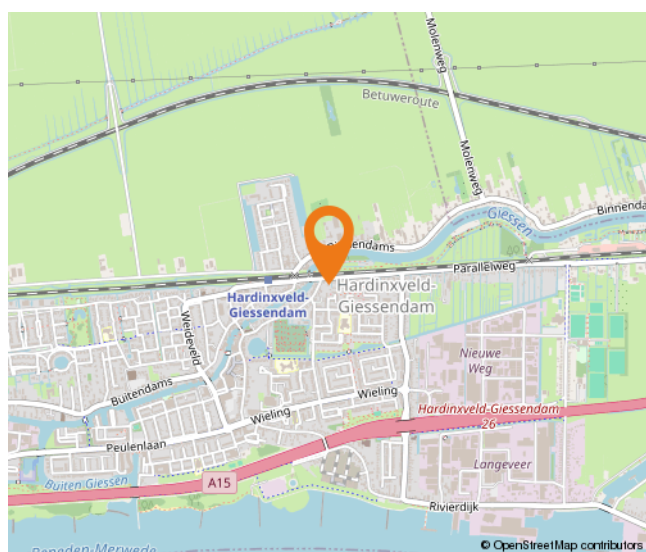
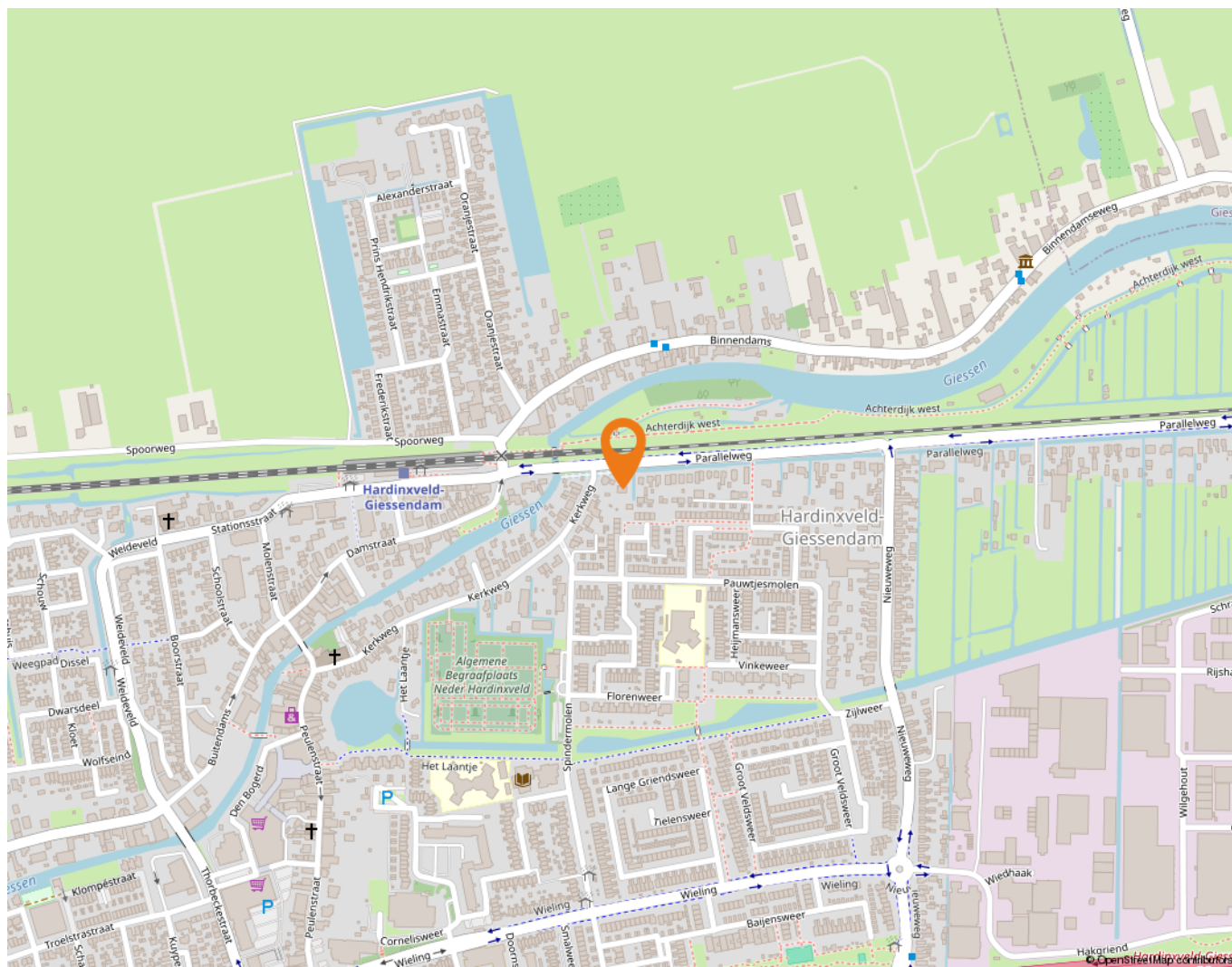
Plattegrond garage / berging



Situatietekening



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
Woning - Interieur			
Houtkachel	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
-		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
- Douche wc Geberit	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- jacuzzi/whirlpool	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Woningen, schuur en verranda voorzien van ca. 43 zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- Warmtepomp uit 2023. Voorziet de woning ook van koeling.	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
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