



Poolster 20

3371 TS Hardinxveld-Giessendam

Vraagprijs: € 435.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **104 m²**

ENERGIELABEL: **A**

Kenmerken



Woonoppervlakte
104 m²



Inhoud
340 m³



Bouwjaar
2012



Aantal slaapkamers
3

Gebouw gebonden buitenruimte	5 m ² (zonnerras)
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer en 2 toiletten
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Verwarming / warm water	CV-ketel Intergas Kompakt, combiketel uit 2012
Kozijnen	volledig hout
Elektra	8 groepen en 2 aardlekschakelaars
Vloeren	beton
Voorzieningen	buitenzonwering, mechanische ventilatie, glasvezel kabel, lift
Kruipruimte	nee
Geheid	ja
Energielabel	A
Parkeren	openbaar parkeren, parkeergarage
Zonnerras	5 m ² , ligging: oost
Vereniging van Eigenaren (VvE)	de maandelijkse bijdrage is € 185,68

Algemene omschrijving

Dit ruime (104 m²), slim ingedeelde 4-kamer appartement is gelegen op de 1e verdieping van gebouw De Peulenhof. De Peulenhof is een hoogwaardig en exclusief appartementencomplex op een fraaie en unieke locatie, gelegen aan de rand van het centrum van Hardinxveld-Giessendam. De combinatie tussen de doordachte en kenmerkende vormgeving en de situering aan het water, geven uw nieuwe woonbestemming extra allure. De fraaie binnentuin met veel groen zorgt voor een oase van rust voor de bewoners. Het appartement beschikt over een zelfstandige berging en een eigen parkeerplaats in de parkeergarage. Daarnaast heeft de woning energielabel A en dit zorgt voor een bijzonder lage energienota.

Begane grond: ruime/centrale hal met toegang tot de lift en het trappenhuis. Eenmaal binnen zwaaien de deuren in de centrale ruimten en galerij automatisch en uitnodigend voor u open.

1e Verdieping: hal/entree als (L-vormige) centrale ruimte t.b.v. de technische ruimte, het toilet, de woonkamer, 3 slaapkamers en de badkamer. Slaapkamer 1 is zowel via de badkamer als de woonkamer toegankelijk. De woonkamer met open keuken geeft ook toegang tot het inpandige balkon/loggia (5 m²) met vrij 'Giessenzicht'. De keuken is uitgerust met een lichte hoekopstelling v.v. diverse inbouwapparatuur. De ruime badkamer is v.v. een douche, wastafelmeubel en 2e toilet. In de technische ruimte, die tevens fungeert als inpandige berging, is de cv-opstelling, de mechanische afzuig-unit en de witgoedaansluiting. Het appartement is grotendeels v.v. stucwerk en een strak gelegd vinyl over het geheel op de vloer.

In het souterrain van het complex is een ruime parkeergarage en zijn ook de bergingen gesitueerd. De Vereniging van Eigenaren is (financieel) gezond te noemen en functioneert uitstekend. De maandelijkse bijdrage aan de VvE is € 185,68.





Woonkamer





Woonkamer met toegang tot balkon



Eetgedeelte



Woonkamer





Keuken





Balkon



Uitzicht vanaf balkon



Entree



Hal



Toilet



Slaapkamer 1



Slaapkamer 1 met toegang tot badkamer



Slaapkamer 2





Slaapkamer 3





Badkamer



Inloopdouche



Wastafelmeubel



Entree complex



Centrale hal



Centrale hal



Trapogang en lift



Galerij





Parkeerplaats in parkeerkelder



Inpandige berging











Buitenzijde complex



Zicht op sluis

Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
centrale hal				toegang tot: - trappenhuis - lift voorzien van brievenbussen
1e VERDIEPING				
hal / entree	vinyl	stucwerk	sputwerk	toegang tot: - technische ruimte - toilet - woonkamer met open keuken - badkamer - 3 slaapkamers
technische ruimte	vinyl	sputwerk	sputwerk	voorzien van: - witgoedaansluitingen - CV-opstelling - mechanische afzuiging
toilet	vloertegels	wandtegels	sputwerk	voorzien van: - inbouwtoilet - fonteintje
woonkamer	vinyl	behang	sputwerk	voorzien van raampartij over de volle breedte aan de voorzijde toegang tot het balkon
keuken	vinyl	behang	sputwerk	open keuken met hoekopstelling, voorzien van: - koelkast - keramische kookplaat - afzuigkap - hoekcarrousselkast
badkamer	vloertegels	wandtegels	sputwerk	voorzien van: - inloopdouche - inbouwtoilet - wastafelmeubel - radiator toegang tot slaapkamer 1 en overloop
slaapkamer 1	vinyl	stucwerk	sputwerk	gelegen aan de achterzijde voorzien van: - 1 vast en 1 kiep/kantelraam - loopdeur naar balkon toegang tot badkamer en woonkamer
slaapkamer 2	vinyl	stucwerk	sputwerk	gelegen aan de voorzijde voorzien van 2 vaste vensters en 1 openslaand venster
slaapkamer 3	vinyl	stucwerk	sputwerk	gelegen aan de voorzijde voorzien van 1 vast en 1 openslaand venster

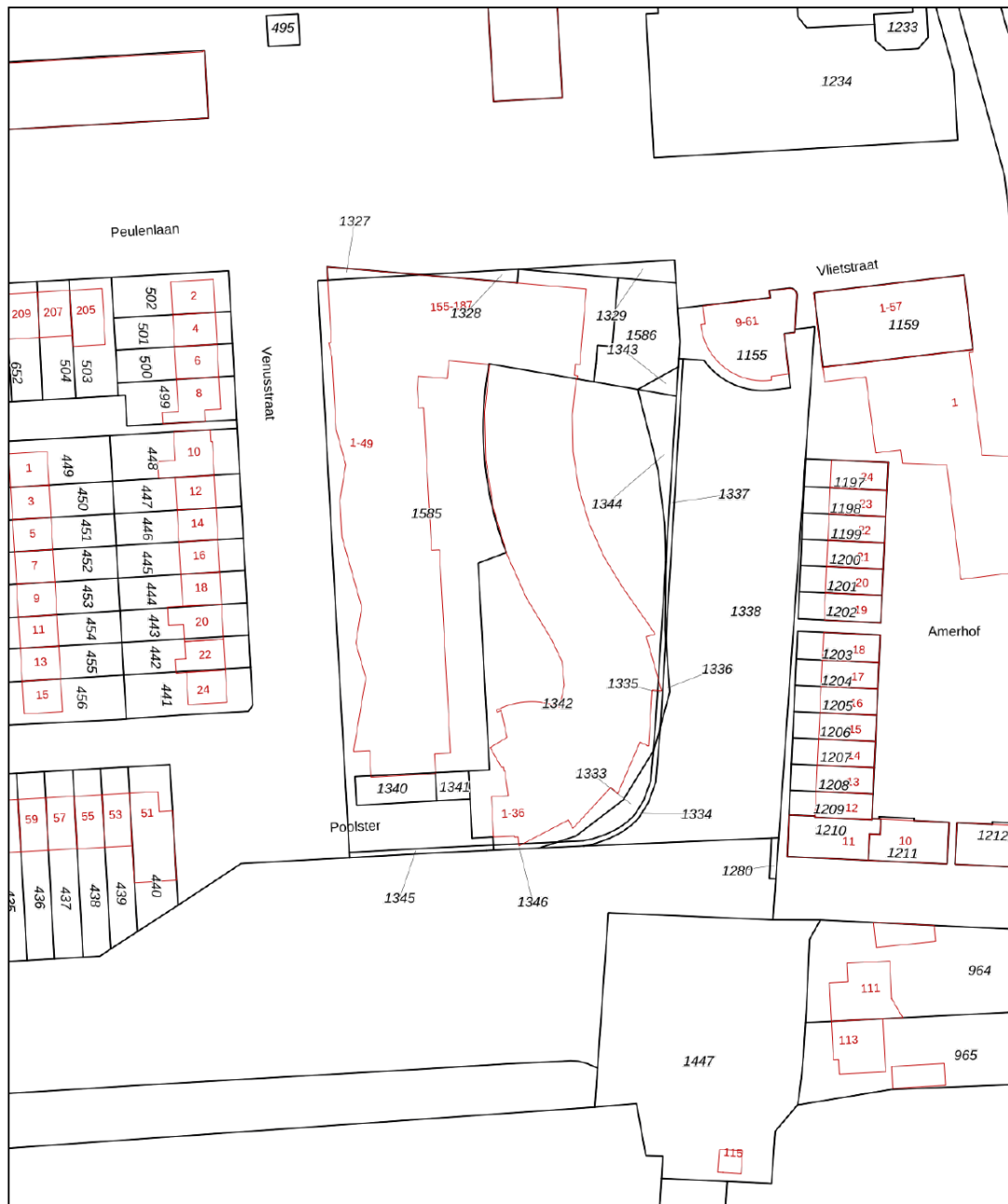
Plattegrond




Kadastrale kaart

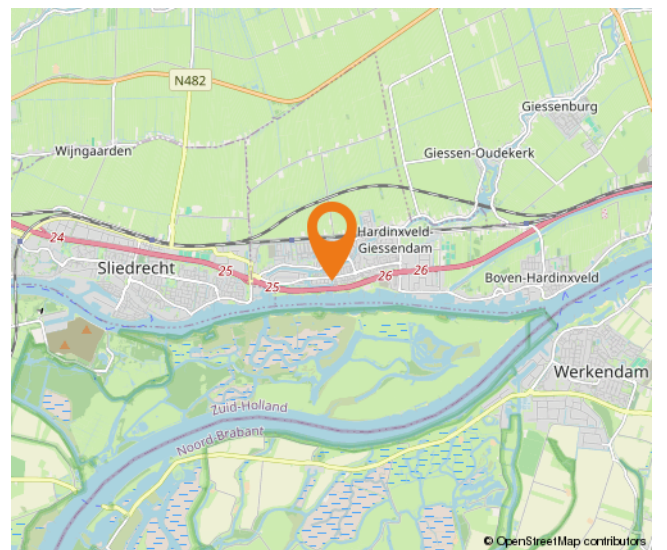
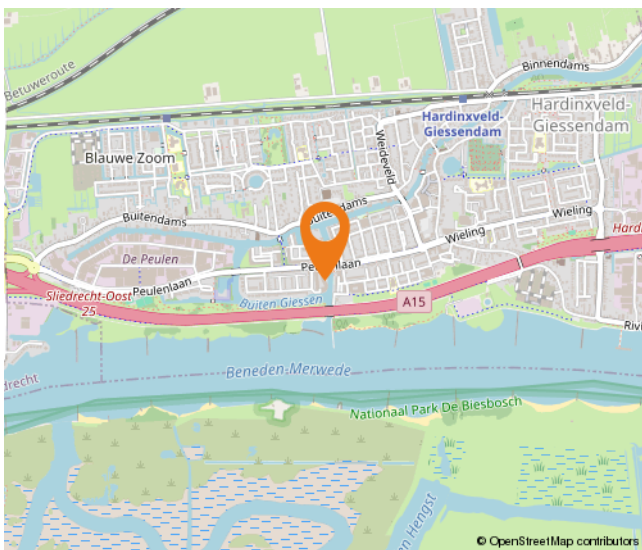
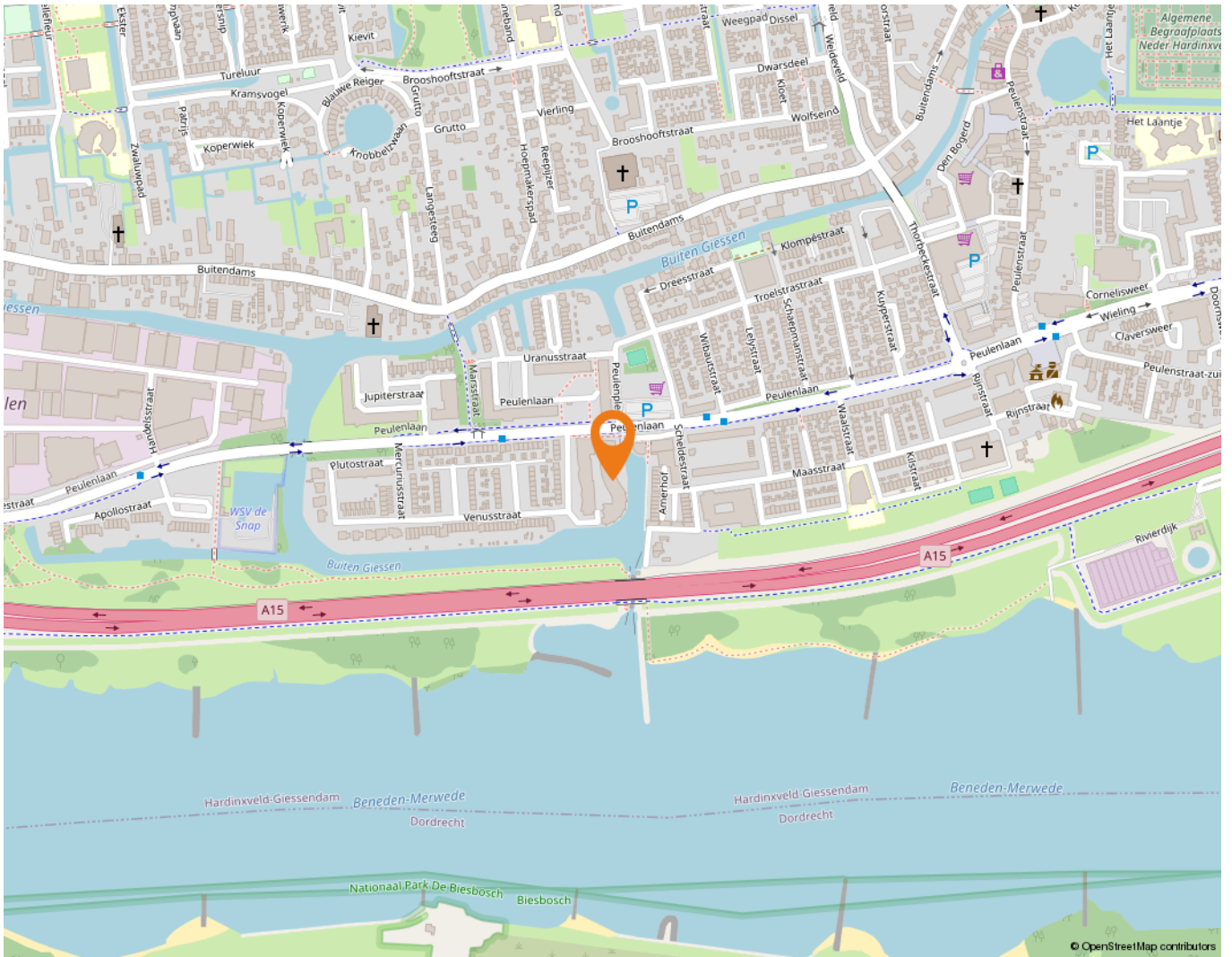
Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<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>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 juli 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente Hardinxveld-Giessendam</p> <p>Sectie E</p> <p>Perceel 1335</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			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- kasten slaapkamer			X
- kasten woonkamer		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- Vinyl	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- koelkast	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafelmeubel	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- Zwarte kast	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		

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 bespeelde 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.



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