



alblasserwaard
makelaars & taxateurs



Rivierdijk 575

3371 EC Hardinxveld-Giessendam

Vraagprijs: € 895.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **247 m²**

PERCELOPPERVLAKTE: **1700 m²**

ENERGIELABEL: **C**

Kenmerken



Woonoppervlakte
247 m²



Inhoud
1063 m³



Bouwjaar
1958



Aantal slaapkamers
5

Perceeloppervlakte	1700 m ²
Overige in pandige ruimte	39 m ²
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer, 2 toiletten
Isolatie	vloer-, muur- en dakisolatie en dubbelglas
Verwarming/Warm water	c.v.-ketel Atag 2016 , vloerverwarming gehele begane grond
Kozijnen	volledig houten kozijnen
Elektra	10 groepen+ krachtgroep+ 3 aardlekschakelaars
Vloeren	begane grond: beton verdiepingen: hout
Voorzieningen	buitenzonwering, mechanische ventilatie, dakraam, tv kabel, alarminstallatie
Kruipruimte	ja
Geheid	ja
Energielabel	C
Parkeren	op eigen terrein
Tuinligging	tuin rondom

Algemene omschrijving

Verscholen aan de voet van de Rivierdijk staat dit schitterende vrijstaande huis. De riante afrit en parkachtige tuin geven je direct een eerste indruk van de ruimte en klasse die overal de boventoon voert. Met oog voor ontwerp, detail en gebruik van topmaterialen is deze woning opgebouwd waarbij slim rekening is gehouden met het praktische gebruik. Er is maar liefst 1.700 m2 eigen grond met als gevolg een riante tuin maar ook parkeren op eigen terrein met meerdere auto's en het stallen van boot, camper of caravan allemaal mogelijk is. De, onderkelderde, aangebouwde garage biedt volop mogelijkheden voor bijvoorbeeld een thuisbioscoop, praktijkruimte of bedrijf-aan-huis. De centrale ligging is uniek want OV-verbindingen en de toe- en afritten van snelweg A15 liggen op enkele (auto)minuten afstand en hierdoor zijn Rotterdam, Utrecht en Breda binnen 30 minuten bereikbaar. Dat rivier de Merwede met al zijn recreatiemogelijkheden en daarachter Nationaal Park de Biesbosch op steenworp afstand ligt is natuurlijk mooi meegenomen.

Begane grond: Vanuit de hal/entree met trapopgang, meterkast, toilet en garderobekasten is de kelder met witgoedaansluitingen en de woonkeuken bereikbaar. De riante woonkeuken is voorzien van een hoogwaardige, handgemaakte keukenopstelling met speleiland/eetbar en diverse inbouwapparatuur. Vanuit de keuken is het aangrenzende terras aan de achterzijde, de woonkamer en de bijkeuken toegankelijk. De toegang tot de lichte en sfeervolle woonkamer aan de voorzijde is via schitterende maatwerk glas-in-lood schuifdeuren met bijbehorende ensuite-kasten. De bijkeuken is voorzien van een praktisch keukenblokje en geeft toegang tot de garage, de grote multifunctionele kelder en de tuin. De garage heeft dubbele houten deuren aan de voorzijde en een volledige vloering met stahoogte.



Algemene omschrijving

1e Verdieping:

Overloop, 5 slaapkamers en een prachtige badkamer. De badkamer is praktisch, luxe en voorzien van een vrijstaand ligbad, grote douche, badmeubel met dubbele waskom en designradiator. De masterbedroom beschikt over een grote walk-in-closet.

2e Verdieping:

Een, met via vlizotrap toegankelijke, bergzolder over de gehele woning. Tevens is dit de opstelplaats voor de cv-ketel en mechanische afzuigunit.

De groene en parkachtige tuin voor, naast en achter de woning is onder architectuur aangelegd en o.a. voorzien van fruitbomen, een vijverpartij, hagen, rozen, hortensia- en bloemenperken, heesters, leibomen (platanen), pergola's, gazon en divers terrassen van hardhout of gebakken klinkers. Uiteraard ontbreekt een beregeningsinstallatie niet.

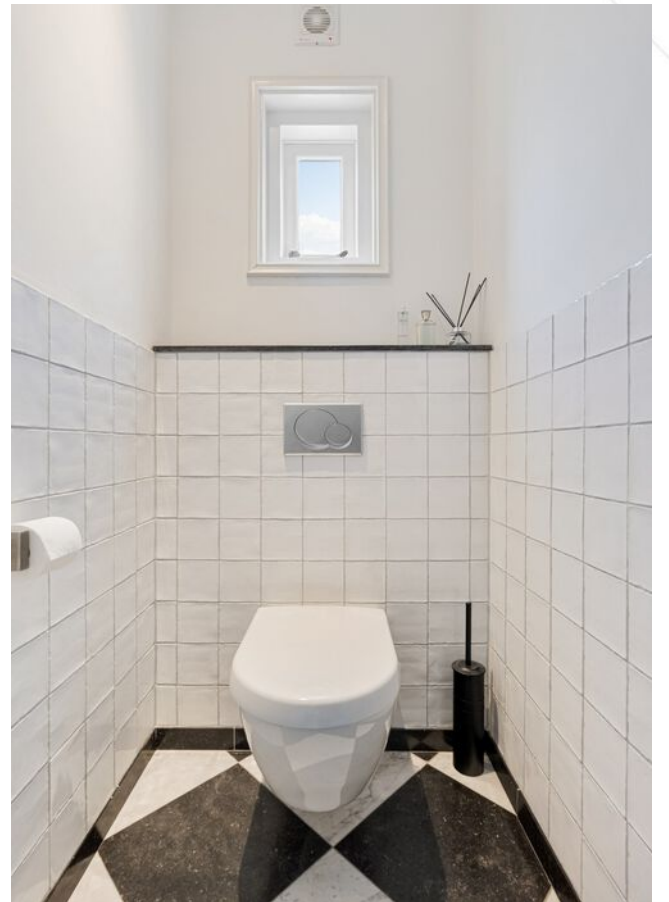




Hal/entree



Hal



Toilet

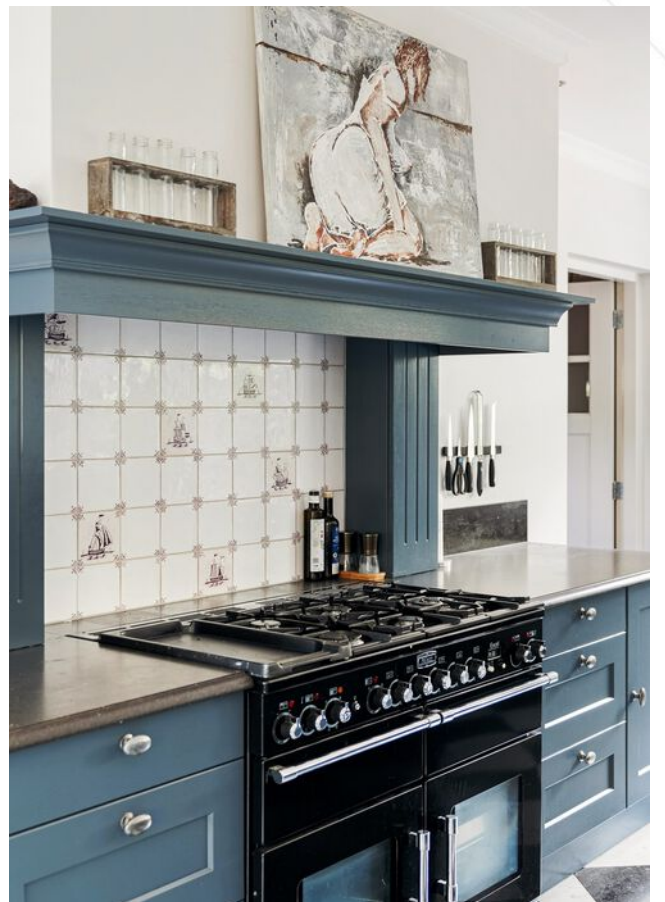


Woonkeuken





Keuken





Glas-in-lood deuren naar woonkamer



Woonkamer



Woonkamer





Bijkeuken



Overloop 1e verdieping



Slaapkamer 2



Slaapkamer 2



Slaapkamer 3



Slaapkamer 4



Slaapkamer 4



Slaapkamer 4



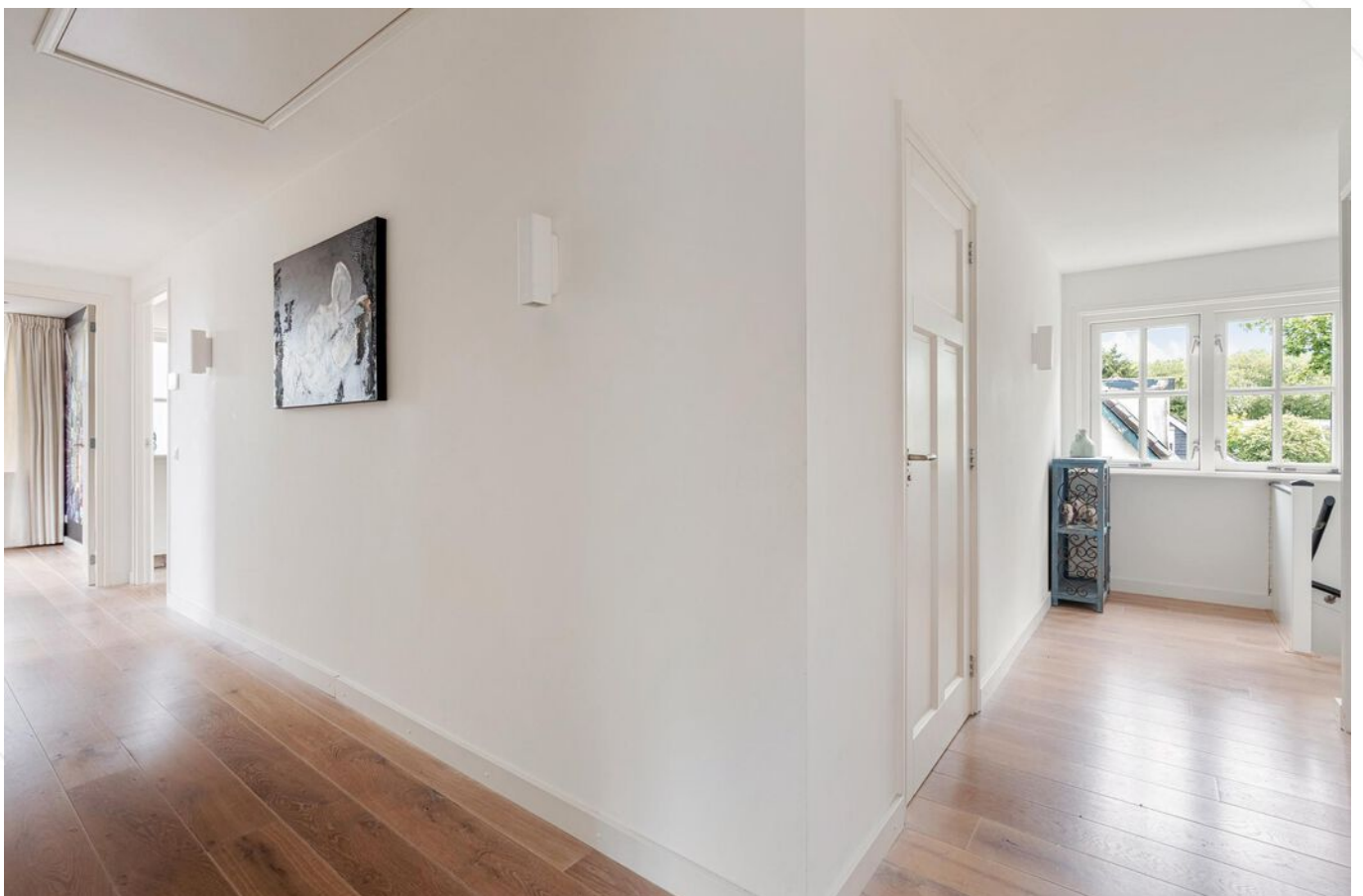
Slaapkamer 5



Slaapkamer 5



Slaapkamer 5

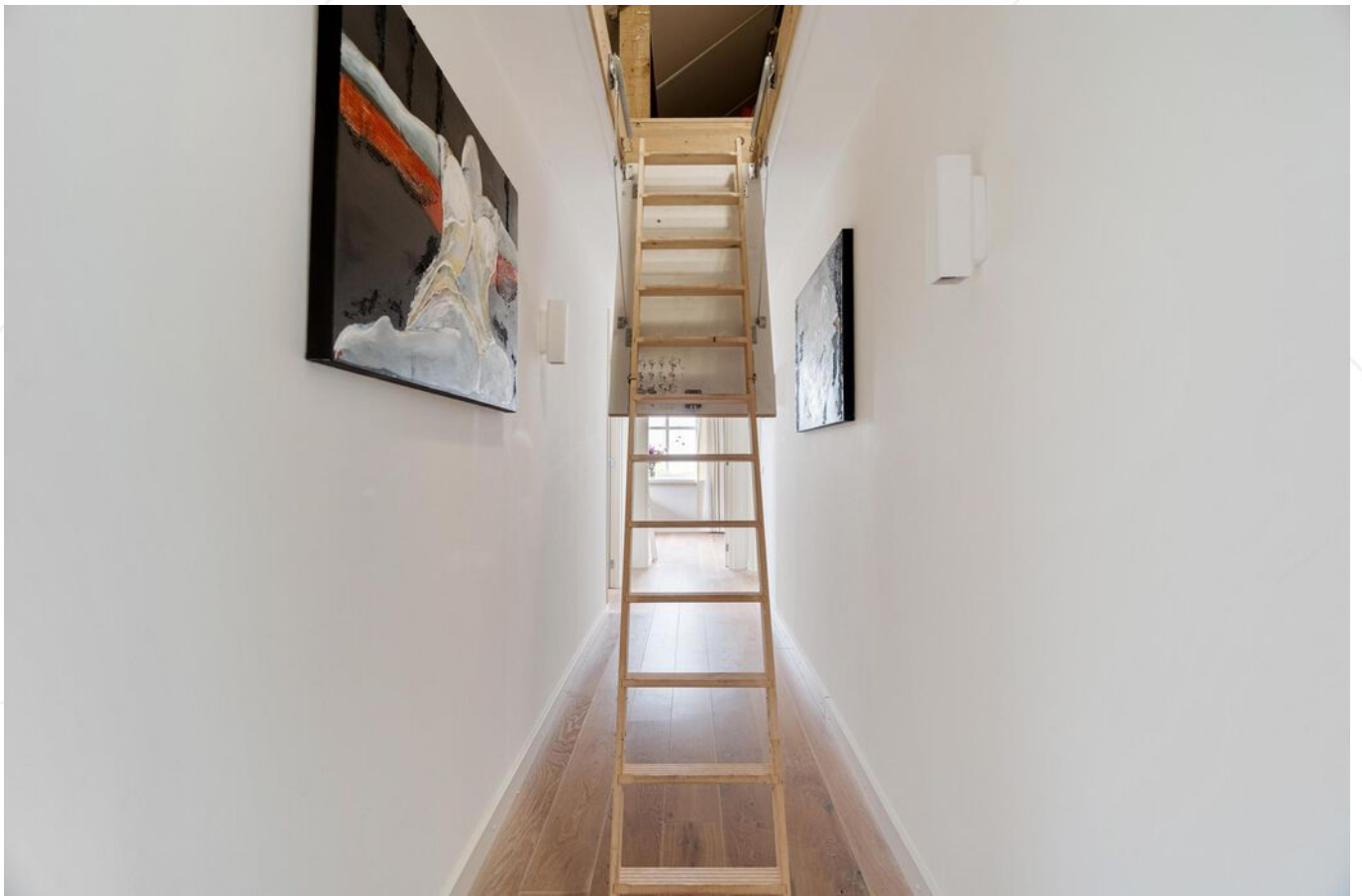


Overloop 1e verdieping



Badkamer

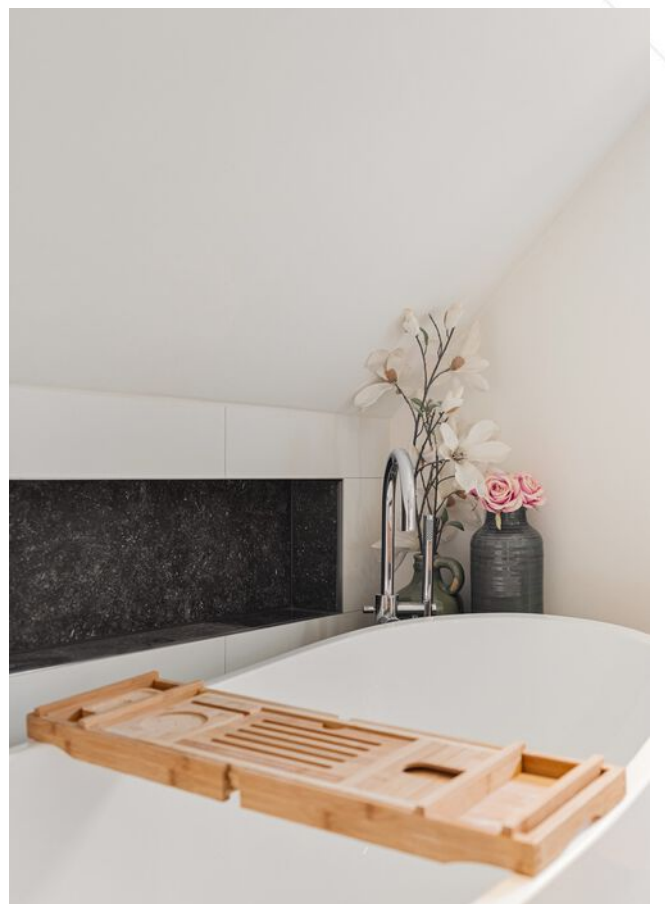


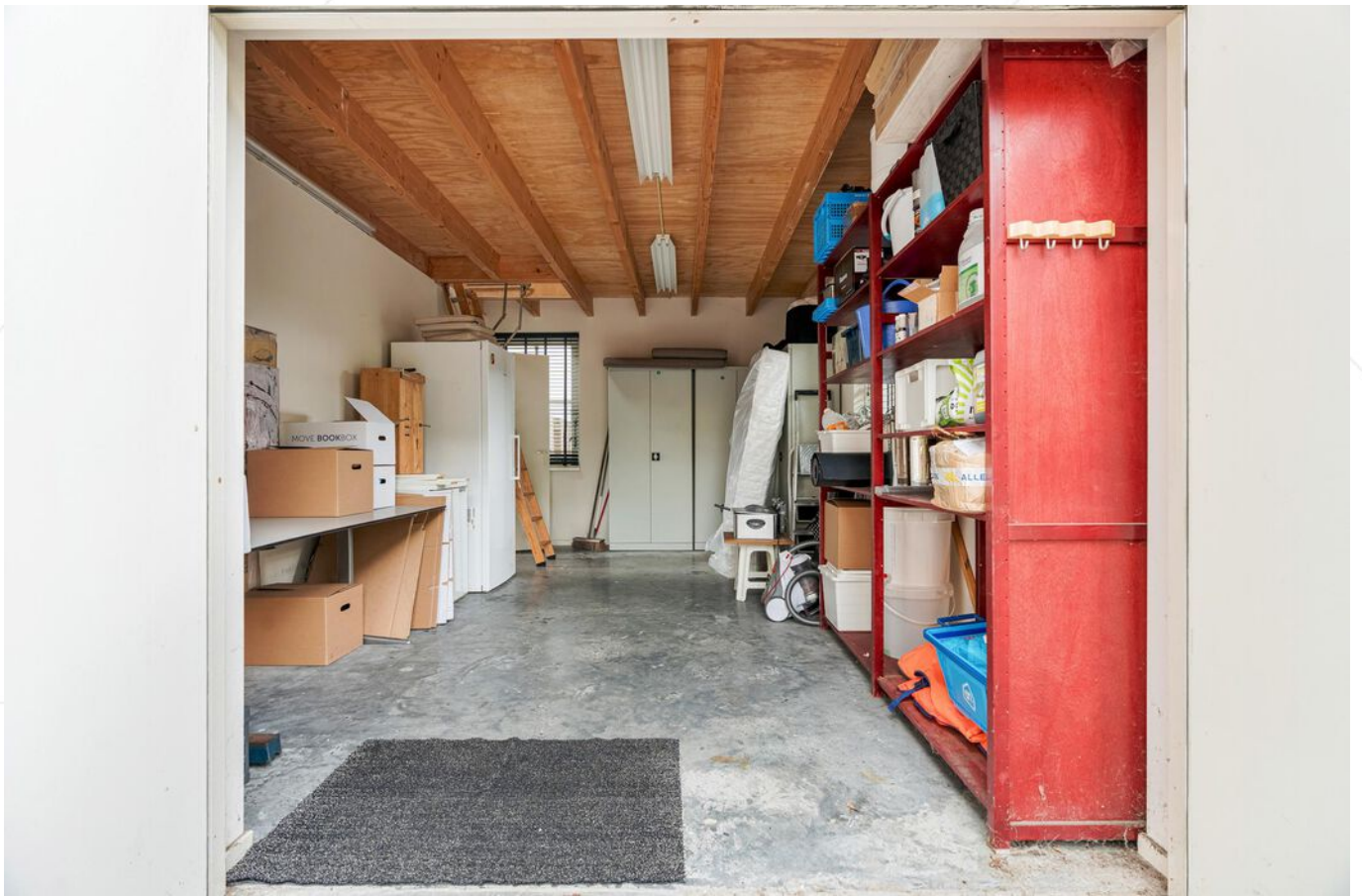


Overloop met vlizo naar 2e verdieping



Badkamer





Garage



Verdieping garage



Grote kelder onder garage



kleine kelder met witgoedaansluitingen



Afrit woning











Zijaanzicht woning/garage





Voorraanzicht woning



Achtertuin



Hardhouten vlonderterras







Afrit naar woning





Rivierdijk



Omgeving



Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
hal / entree	PVC+ vloerverwarming	stucwerk	systeemplafond	toegang tot: - garderobekast - meterkast - toilet - kelder(v.v. witgoedaansluitng) - 1e verdieping middels trapopgang
toilet	vloertegels+ vloerverwarming	wandtegels+ stucwerk	stucwerk	voorzien van: - zwevend closet - raampje in de zijgevel
keuken	vloertegels+ vloerverwarming	stucwerk	stucwerk	gesloten woonkeuken voorzien van: - koelkast - vrieskast - vaatwasmachine - Falcon 5-pitsgasfornuis met: oven (2x), bordenwarmer en grill - composiet aanrechtblad - eetbar/spoeleiland - ramen in de zijgevel toegang tot: - terras (achterzijde) - woonkamer - hal - bijkeuken
woonkamer	PVC + vloerverwarming	stucwerk	stucwerk+ sierlijsten	voorzien van: - dubbele glas-in-lood schuifdeur vanuit keuken - raampartij aan de voorzijde + raam in de zijgevel - maatwerk kasten (ensuite)
bijkeuken	vloertegels + vloerverwarming	stucwerk	balkenplafond+ houten delen	toegang tot: - kelder - tuin - garage voorzien van keukenblok met gaskookplaat en afzuigkap
garage	beton	stucwerk	houten delen+ balken	voorzien van: - dubbele houten deuren aan de voorzijde - raam in de zij- en achtergevel
kelder onder garage	beton	stucwerk	beton	
1e VERDIEPING				
overloop	eikenhouten delen	stucwerk	stucwerk	toegang tot: - 5 slaapkamers en badkamer voorzien van: - vaste kast - vlizotrap naar zolder - raam in de zijgevel

Afwerkstaat

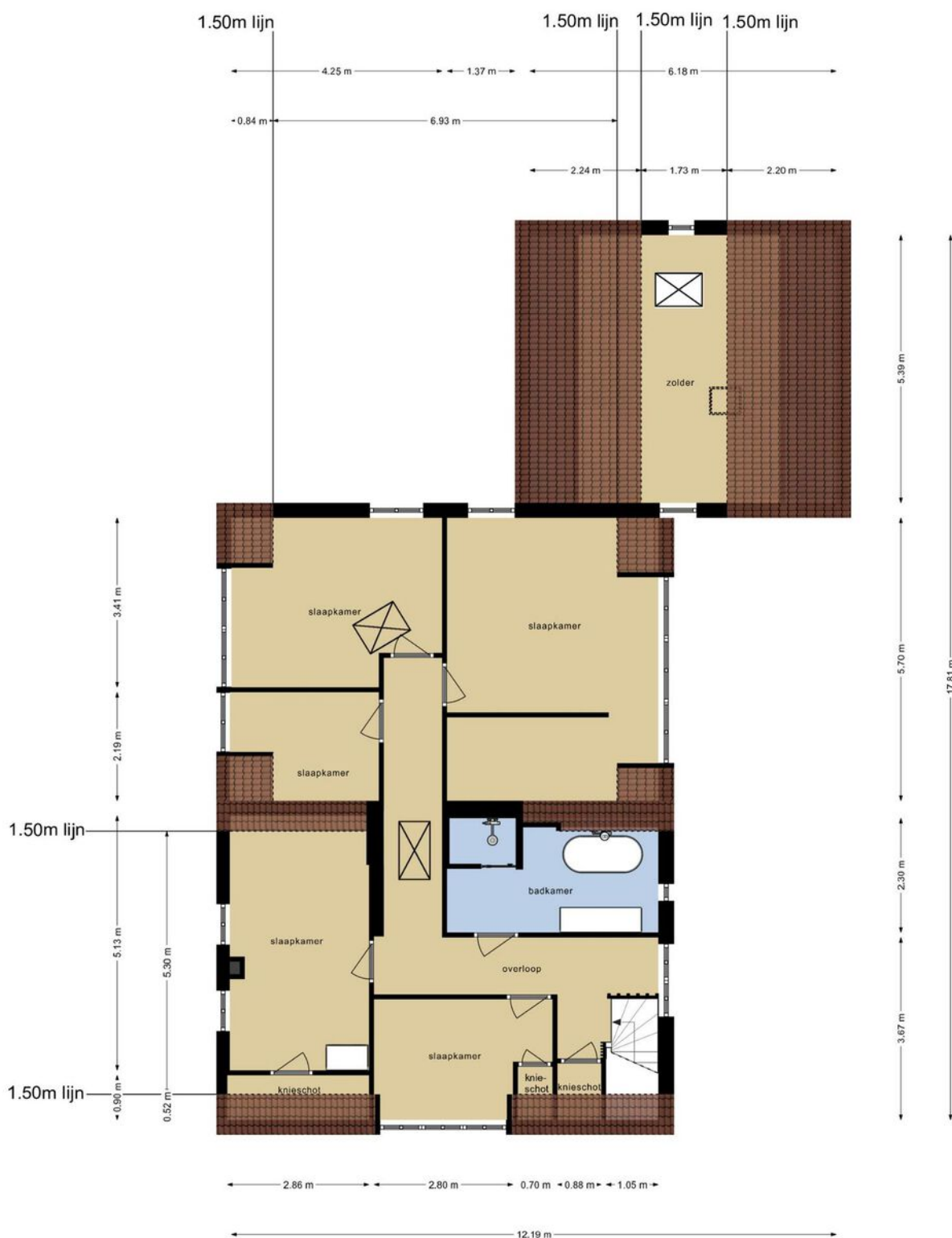
Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
VERVOLG 1e VERDIEPING				
slaapkamer 1	eikenhouten delen	houten delen	stucwerk	gelegen aan de voorzijde voorzien van: - vaste kast - dakkapel v.v. 1x vast- en 1x uitzetraam
slaapkamer 2	eikenhouten delen	stucwerk	stucwerk	gelegen aan de westzijde voorzien van: - 2x raam in de zijgevel - vaste kast - 1x uitzetraam
slaapkamer 3	eikenhouten delen	stucwerk	stucwerk	gelegen aan de westzijde voorzien van: - dakkapel + draairaam
slaapkamer 4	eikenhouten delen	stucwerk	stucwerk	gelegen aan de achterzijde voorzien van: - dakkapel + 2x draairaam aan de westzijde - 1x uitzetraam aan de achterzijde - losse trap naar vliering/slaapvide
slaapkamer 5	eikenhouten delen	stucwerk	stucwerk	gelegen aan de oostzijde voorzien van: - dakkapel + 3x draairaam(oosten) - 1x uitzetraam aan de achterzijde - ruime walk-in closet
badkamer	vloertegels	wandtegels+ stucwerk	stucwerk	voorzien van: - vrijstaand ligbad - wastafelmeubel met dubbele waskom - designradiator - inloopdouche - ingebouwde kranen
2e VERDIEPING				
zolder	houten delen	houten delen/ stucwerk	dakplaten	toegankelijk middels vlizotrap voorzien van: - c.v.- opstelling - mechanische ventilatie-unit
BUITEN				
tuin				voorzien van: - hardhouten vlonderterras - leibomen(platanen) - brede afrit - beukhagen - pergola - gazon - fruitbomen - vijver - beregeningsinstallatie - rozenperken

Plattegrond - Begane grond



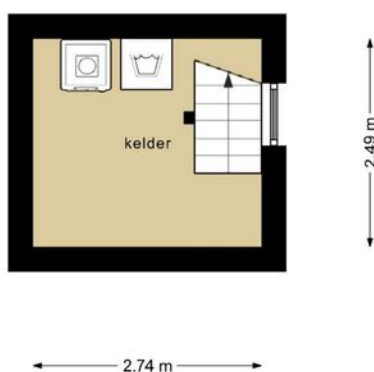
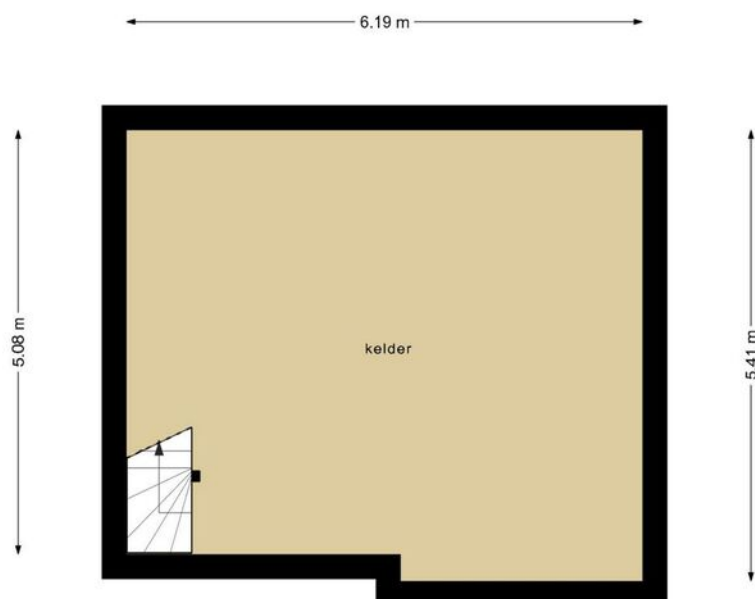
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond - 1e verdieping



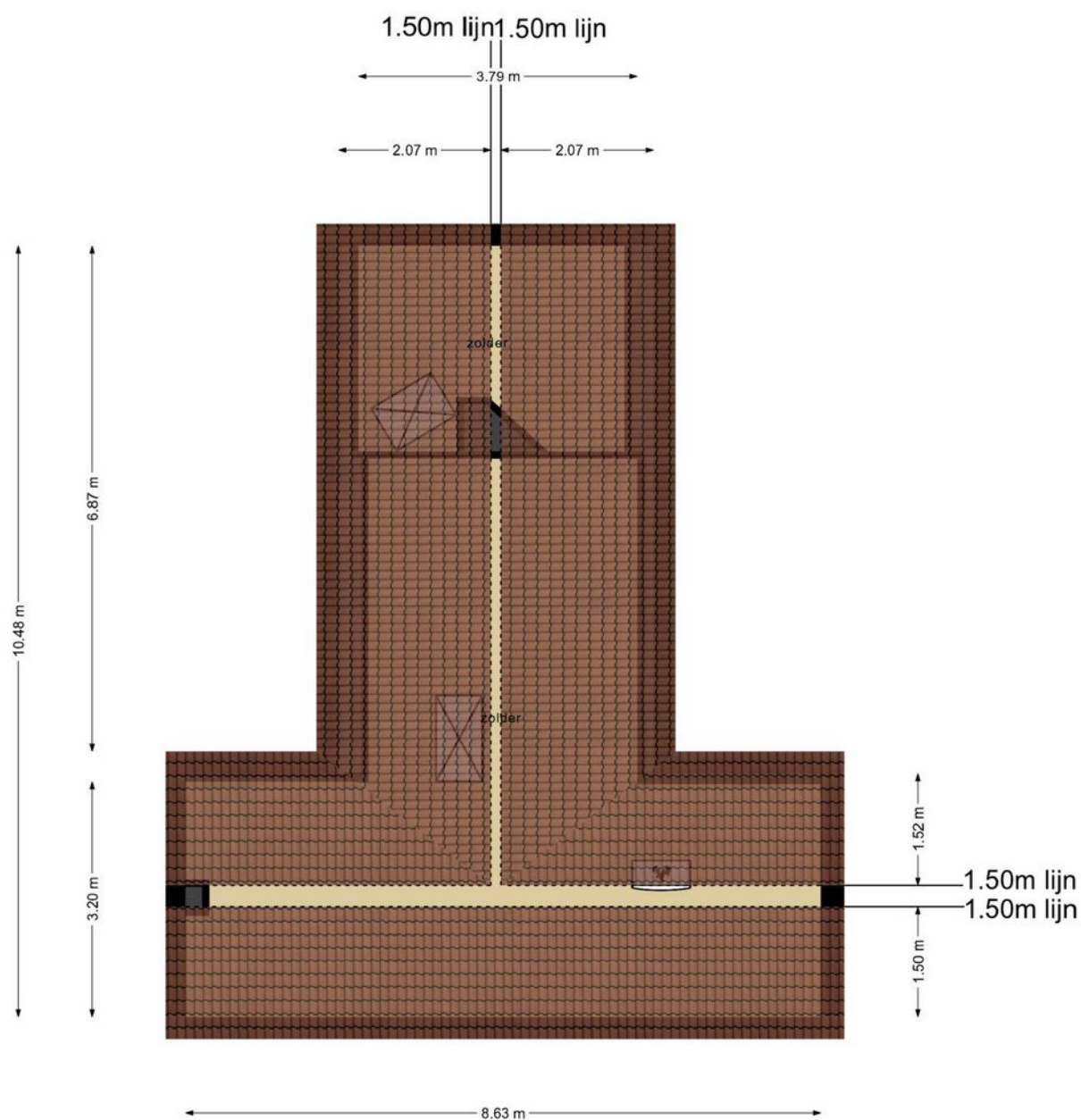
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
 Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond - Kelders



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Plattegrond - 2e verdieping

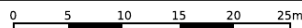



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

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>Sectie D</p> <p>Perceel 3128</p>	<p>kadaster</p> 
---	--	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 22 juli 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.

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	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		
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron			X
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer			X
- koel-vriescombinatie			X
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat			X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- vitrine kast			X
- Barkrukken			X
Keukenaccessoires, te weten			
- Diverse apparatuur			X
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	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		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- compleet keukenblok bijkeuken incl. alle toebehoren	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
loungeset tuintafel en stoelen etc.			X
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	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