



**alblasserwaard**  
makelaars & taxateurs



## **Frans Halsstraat 22**

3372 XD Hardinxveld-Giessendam

Vraagprijs: € 399.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **99 m<sup>2</sup>**

PERCELOPPERVLAKTE: **193 m<sup>2</sup>**

ENERGIELABEL: **E**

# Kenmerken



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



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



Bouwjaar  
**1961**



Aantal slaapkamers  
**3**

Perceeloppervlakte	193 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	24 m <sup>2</sup>
Gebouw gebonden buitenruimte	3 m <sup>2</sup> (balkon)
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer en 2 toiletten
Isolatie	dakisolatie, dubbel glas
Verwarming en warm water	Intergas combiketel uit 2008, gedeeltelijk vloerverwarming, houtkachel
Kozijnen	hout/kunststof
Elektra	8 groepen en 2 aardlekschakelaars
Vloeren	hout
Voorzieningen	mechanische ventilatie, rolluiken, buitenzonwering, airconditioning, 12x zonnepanelen (2021)
Kruipruimte	ja
Energielabel	E
Parkeren	openbaar parkeren
Tuinligging	achtertuin, oost, ca. 90 m <sup>2</sup>
Bijzonderheden	12 zonnepanelen, 3200 kWh in 2022

# Algemene omschrijving

Deze fraai afgewerkte hoekwoning is gelegen op een ruim perceel en aan de voorzijde gelegen aan een singel. Aan de achterzijde staat er een berging met een heerlijke overkapping. De woning is o.a. voorzien van 3 slaapkamers, een mooie badkamer, 12 zonnepanelen (2021) en rolluiken. Binnen enkele minuten loop je naar de halte voor de waterbus, overige (sociale) voorzieningen en supermarkt 'Hoogvliet'. Wie neemt het stokje over van de huidige eigenaren?

**Begane grond:** hal/entree met trap en toegang tot de meterkast, de trapkast, toilet en de woonkamer. De doorzon woonkamer beschikt over veel lichtinval en een sfeervolle houtkachel(speksteen). De keuken is voorzien van een hoekopstelling met diverse laden, kasten en inbouwapparatuur. Vanuit de keuken is de achtertuin bereikbaar.

**1e Verdieping:** overloop met toegang tot 2 slaapkamers, de wasruimte en de badkamer. De badkamer is uitgerust met een wastafelmeubel met 2 kranen, een vrijstaand ligbad, een inloopdouche, een 2e toilet, vloerverwarming en radio. De slaapkamer aan de achterzijde beschikt over airconditioning (2023) en toegang naar het balkon.

**2e Verdieping:** ruime zolderkamer met dakopbouw en bergruimte achter de knieschotten. Op de verdieping is ook een kast met de cv-ketel en de omvormer voor de zonnepanelen.

De achtertuin is fraai aangelegd en gelegen op het oosten. Er is gebruik gemaakt van sierbestrating, beplanting, een houthok en een prachtige schuur met overkapping. Het zitgedeelte is voorzien van een kachel en een glazen schuifpui waardoor u tot in de late uurtjes lekker kunt vertoeven.



Tekst



Woonkamer





Woonkamer





Woonkamer







Keuken



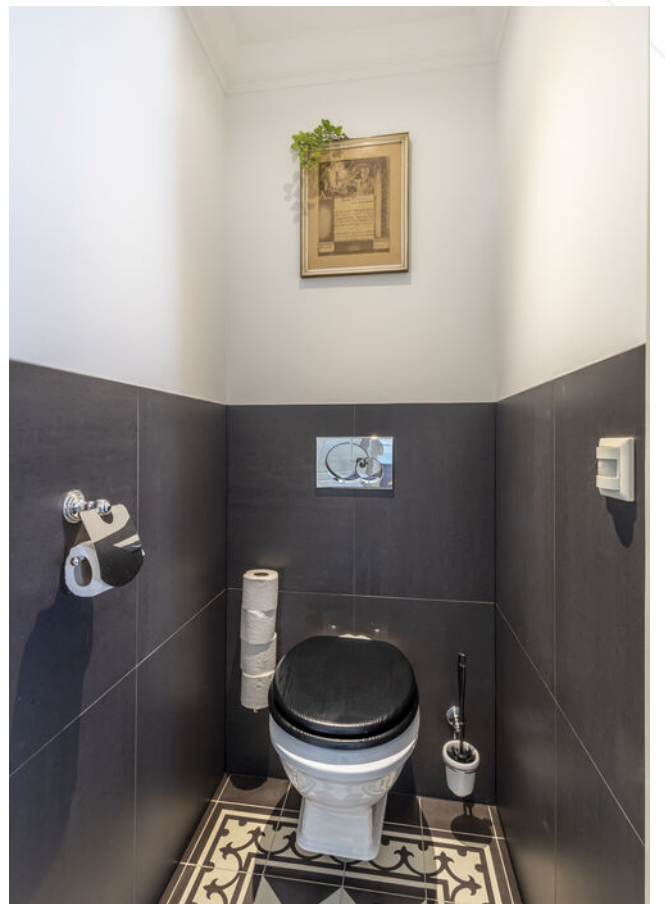




Hal/trapogang



Hal/entree



Toilet

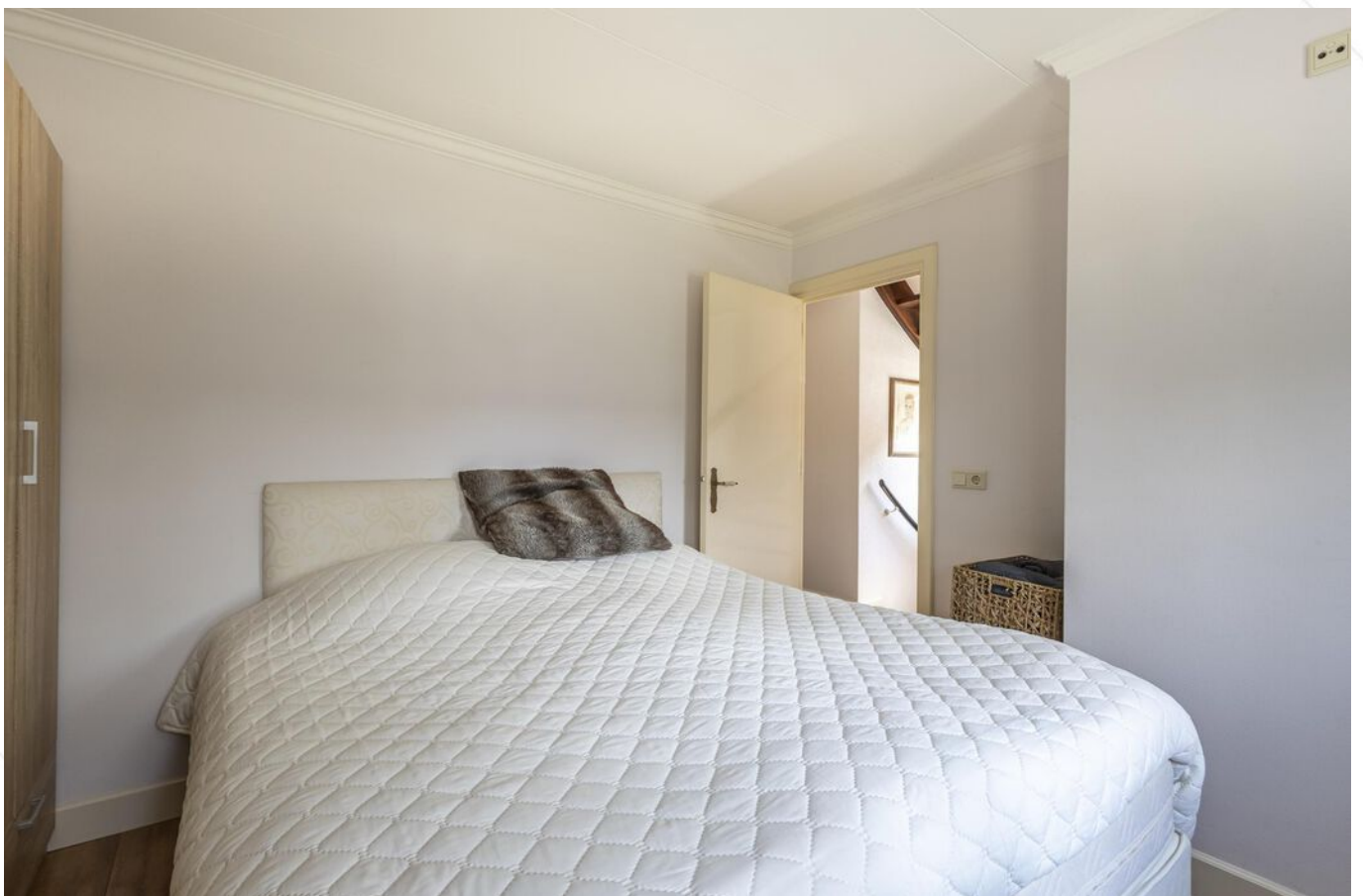


Slaapkamer 1





Slaapkamer 2





Badkamer





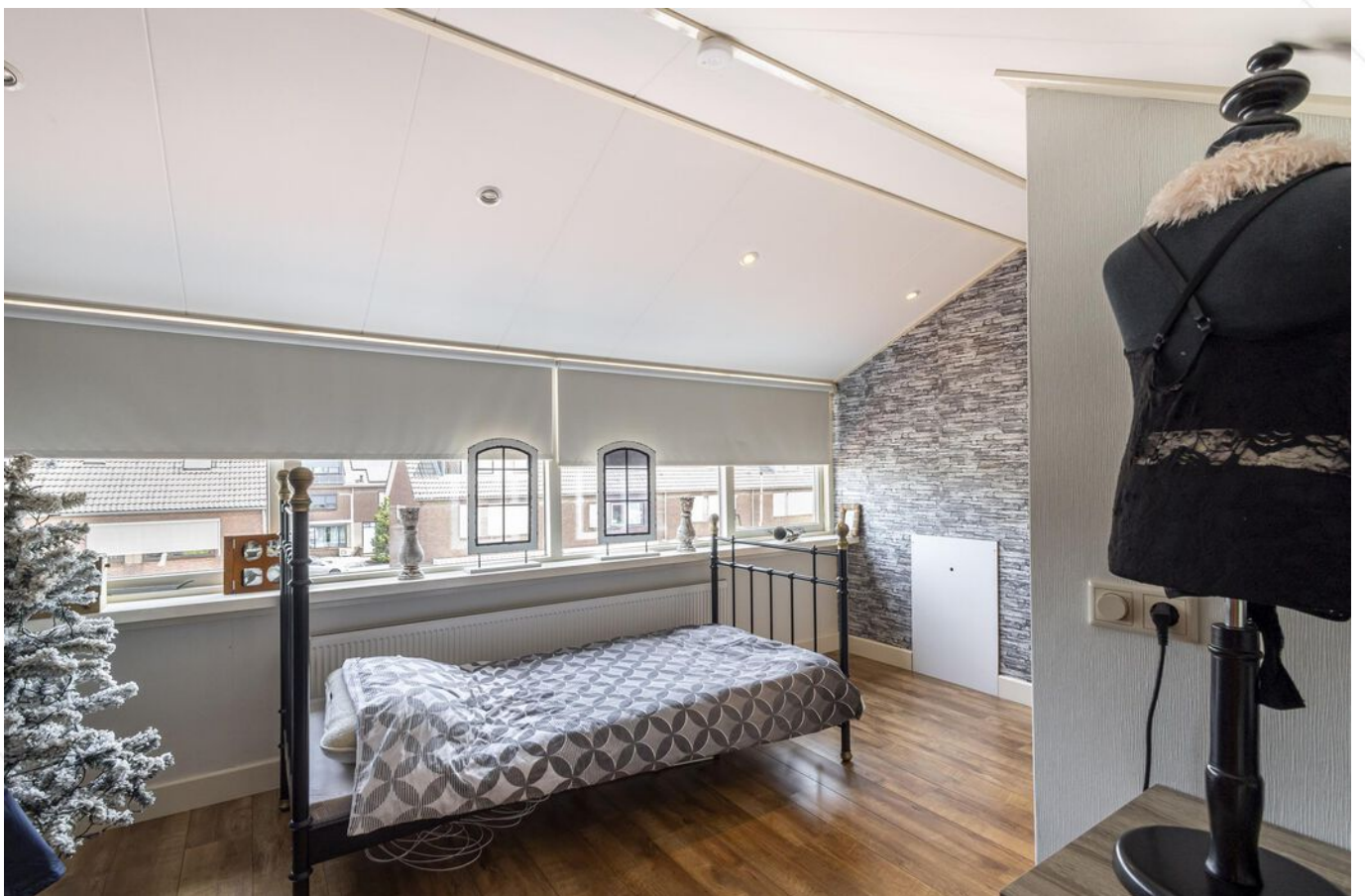
Wasruimte



Overloop 1e verdieping



Slaapkamer 3





Achertuin





Overkapping met zitgedeelte







Achtertuin



Achterom



Zijaanzicht woning





Straatbeeld



# Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
<b>BEGANE GROND</b>				
hal / entree	PVC	sputwerk	gipsplaten	toegang tot: - trapopgang - meterkast - toilet - trapkast met waterontharder - woonkamer
toilet	vloertegels	wandtegels/ sauswerk	sauswerk	voorzien van wandcloset
woonkamer	PVC	glasvliesbehang	sauswerk	voorzien van houtkachel (speksteen)
keuken	PVC	wandtegels/ sauswerk	sauswerk	voorzien van: - koelkast - vrieskast - (combi)magnetron - vaatwasser - 4-pits inductiekookplaat - Quooker - afzuigkap toegang naar de achtertuin
<b>1e VERDIEPING</b>				
overloop	tapijt	sputwerk	gipsplaten	toegang tot: - badkamer - wasruimte - 2 slaapkamers - trapopgang 2e verdieping
slaapkamer 1	laminaat	glasvliesbehang	gipsplaten	gelegen aan voorzijde
slaapkamer 2	laminaat	behang/ sputwerk	gipsplaten	gelegen aan achterzijde voorzien van airconditioning en toegang tot balkon
wasruimte	vloertegels	sauswerk	gipsplaten	voorzien van: - wasmachine-aansluiting - wastafel
badkamer	vloertegels	wandtegels/ sauswerk	sauswerk	voorzien van: - vrijstaand bad - douche - toilet - dubbelwastafelmeubel met 2 kranen - designradiator - vloerverwarming

# Afwerkstaat

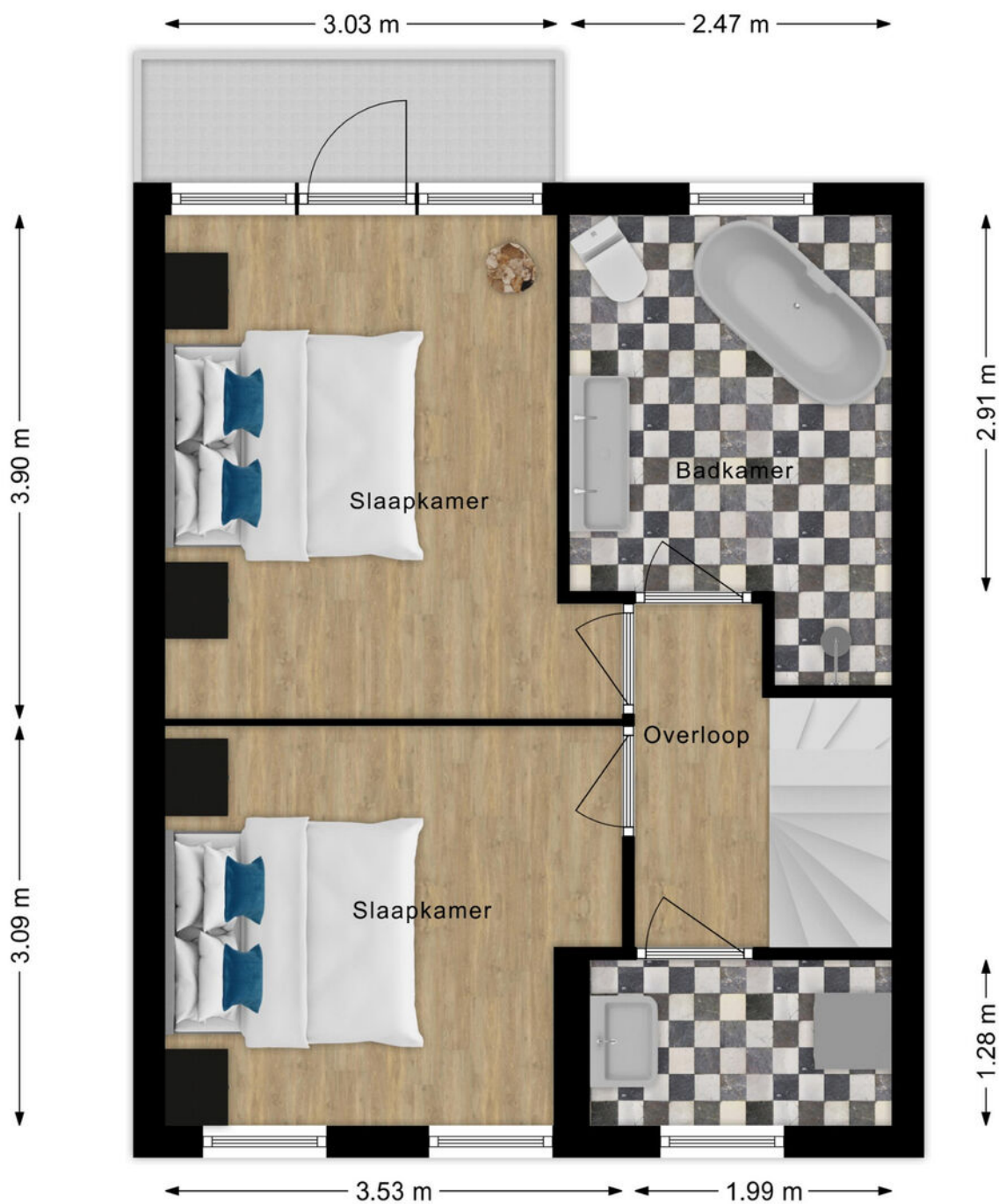
Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
<b>2e VERDIEPING</b>				
slaapkamer 3	laminaat	behang	gipsplaten	voorzien van: - bergruimte achter knieschotten - kast met cv-ketel en omvormer zonnepanelen
<b>BUITEN</b>				
tuin				voorzien van: - terras - sierstraatwerk - beplanting - houtopslag - schuur + overkapping
stenen berging				afmetingen ca. 3,15 x 7,65 m, voorzien van: - verwarming - elektra - water - vliering - overkapping

# Plattegrond



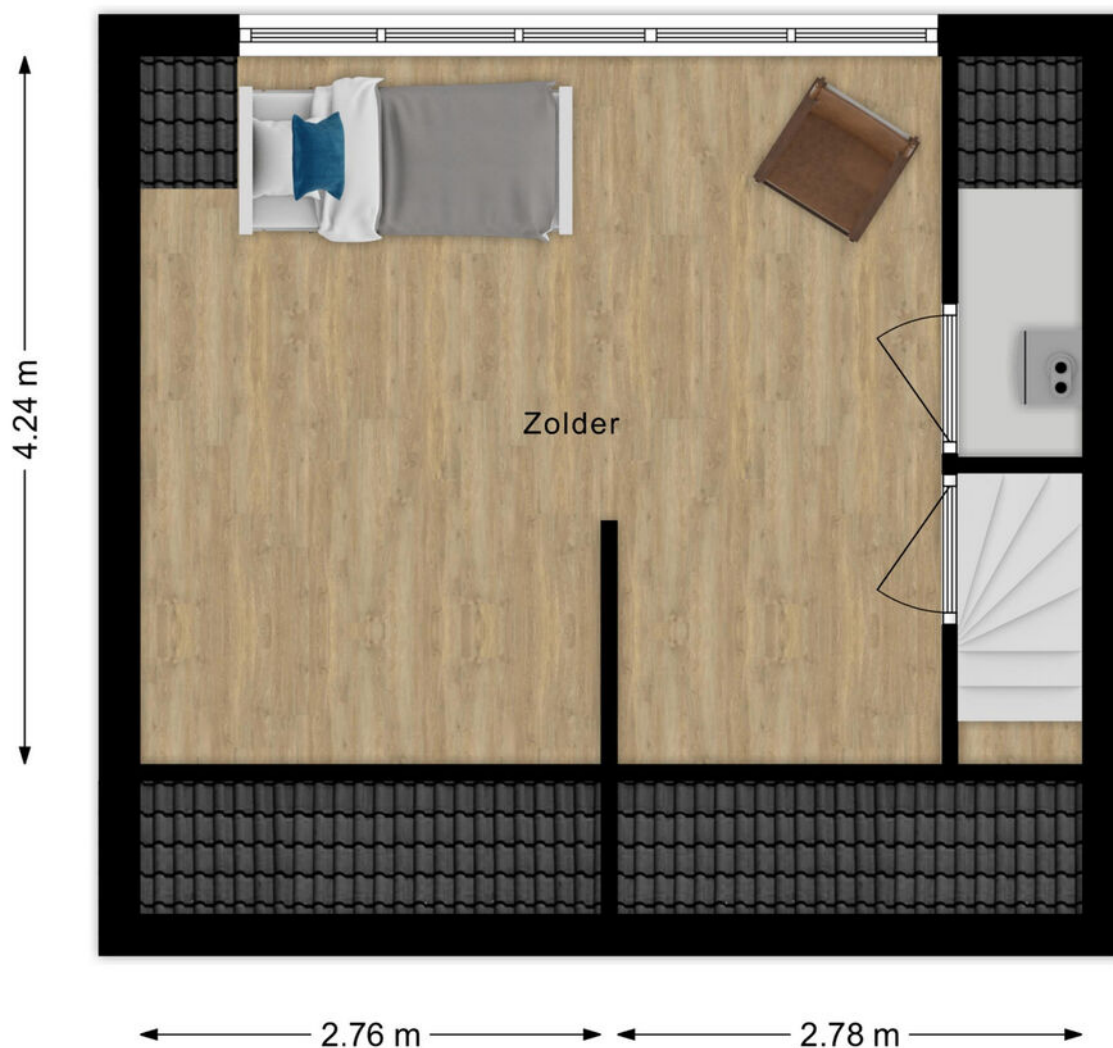
## Begane grond

# Plattegrond



## Eerste verdieping

# Plattegrond



## 2e verdieping




# Kadastrale kaart

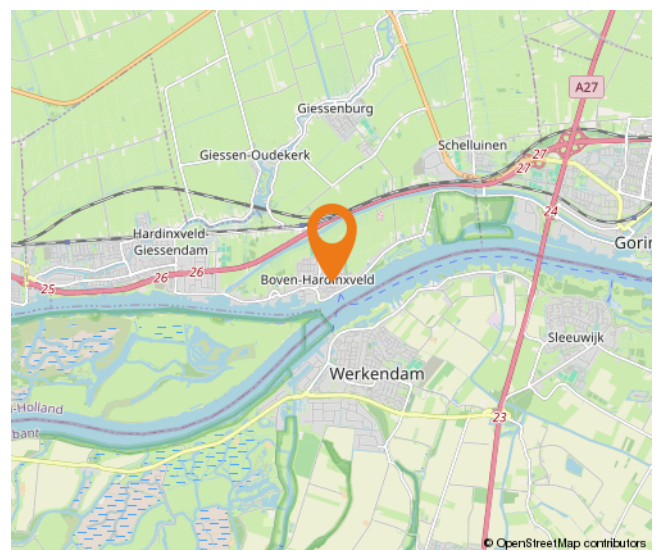
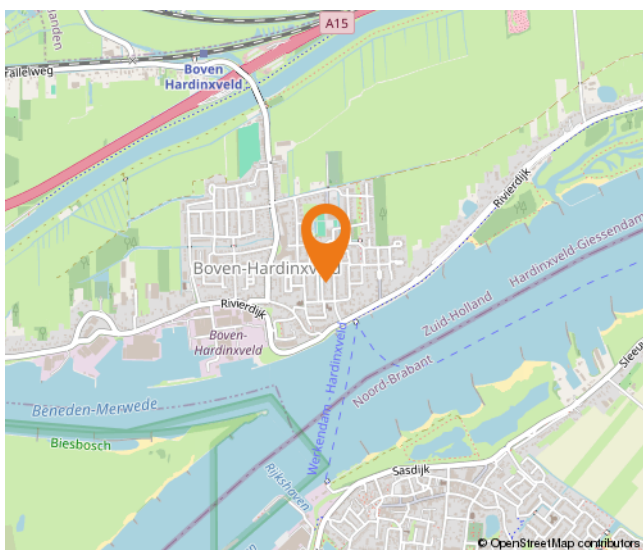
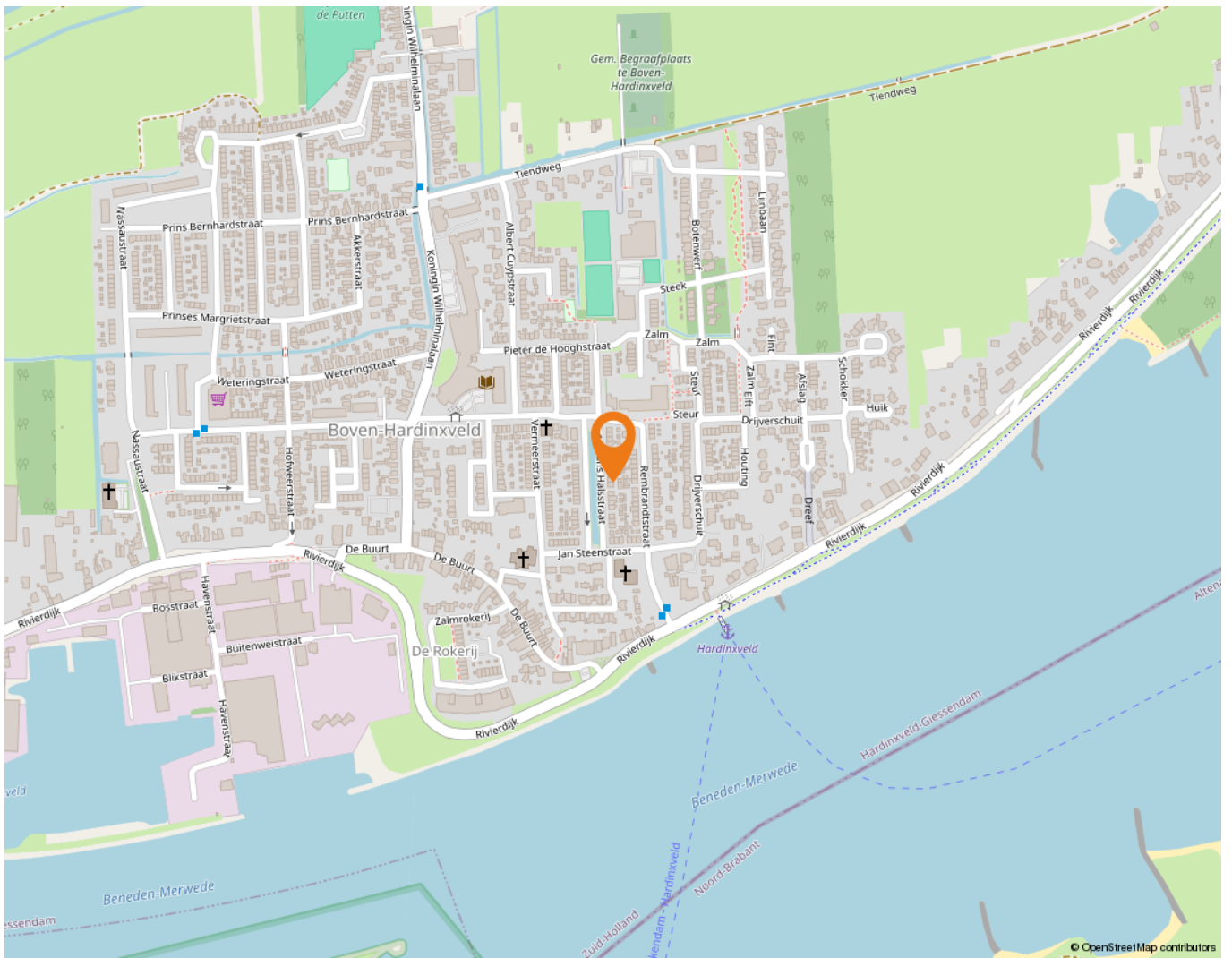
Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<p><b>12345</b> Deze kaart is noordgericht</p> <p><b>25</b> 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 C</p> <p>Perceel 2785</p>	<p><b>kadaster</b></p> 
<p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 1 augustus 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



# 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.

Met de veerpont kunt u ook naar de Biesbosch, waar het heerlijk wandelen en/of fietsen is.

Wie met de trein wil reizen, kan dat doen via station Boven-Hardinxveld.

Er zijn diverse basisscholen te vinden in Boven-Hardinxveld, Daarnaast is er op twee locaties een kinderopvang te vinden en er is een peuterspeelzaal.

Het voortgezet onderwijs in Gorinchem is heel makkelijk te bereiken met de veerpont.

Ook andere voorzieningen zitten op een steenworp afstand, zoals een verpleeghuis, een apotheek, een partycentrum, een fysiotherapeut en een bibliotheek.

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!



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Houtkachel	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
-			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			X
- gordijnen		X	
- vitrages		X	
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletborstel(houder)	X		

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletborstel(houder)	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat	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