



alblasserwaard
makelaars & taxateurs



Groot Veldsweer 33

3371 CA Hardinxveld-Giessendam

Vraagprijs: € 435.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **134 m²**

PERCELOPPERVLAKTE: **178 m²**

ENERGIELABEL: **B**

Kenmerken



Woonoppervlakte
134 m²



Inhoud
440 m³



Bouwjaar
1973



Aantal slaapkamers
5

Perceeloppervlakte	178 m ²
Externe bergruimte	17 m ² (garage)
Gebouw gebonden buitenruimte	3 m ² (balkon)
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer en 2 toiletten
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas HR++
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming begane grond, gashaard
Warm water	c.v.-ketel, Netfit HR, bouwjaar 2008
Kozijnen	deels hout, deels kunststof
Elektra	9 groepen + kookgroep en 3 aardlekschakelaars
Vloeren	beton (begane grond), hout (verdiepingen)
Voorzieningen	dakraam, tv kabel, glasvezel kabel, rookkanaal, airconditioning
Zonnepanelen	12 stuks, bouwjaar 2021, 4100 watt piek per jaar
Kruipruimte	ja
Geheid	ja
Energielabel	B
Parkeren	openbaar parkeren
Tuinligging	achtertuint, 70 m ² , zuid
Bouwkundige bijzonderheden	de woning is vanaf 2013/2014 grondig gerenoveerd.

Algemene omschrijving

De parel aan de Middenwetering. Dat is nu echt een passende naam voor deze fraai gerenoveerde en gemoderniseerde XL-eengezinswoning met garage. Onder andere de uitgebouwde woonkamer met vloerverwarming, 5 slaapkamers, gashaard, 12 zonnepanelen, airconditioning en de tuin (op het zuiden) met loungehoek maken dit huis tot een sleutelklaar en comfortabel thuis. Wat deze woning extra aantrekkelijk maakt is de ligging op loopafstand van scholen, centrum en OV.

Begane grond: entree/hal (achterzijde) met toilet, meterkast en trapopgang, ruime en lichte woonkamer met tuindeuren aan de achterzijde en vrij uitzicht aan de voorzijde en halfopen keuken met hoekopstelling voorzien van praktische inbouwapparatuur waaronder een quooker. Vanuit de keuken is de tuin, met tuinkast, aan de voorzijde van de woning toegankelijk.

1e Verdieping: ruime overloop als centrale ruimte t.b.v. 3 slaapkamers, de badkamer en de 2e verdieping. De slaapkamer aan de zuidzijde is voorzien van airconditioning en heeft toegang tot het balkon. De complete en eigentijdse badkamer is voorzien van een ligbad, inloopdouche, 2e toilet en wastafelmeubel.

2e Verdieping: overloop met cv-opstelling en witgoedaansluitingen en toegang tot slaapkamer 4 en 5. De slaapkamer aan de voorzijde is vergroot door een brede dakkapel met kunststof draai-/kiepramen.

De zonnige achtertuin is fraai en tegelijk praktisch met sierstraatwerk, plantenborders, een terras, kunstgras, tuinverlichting en een heerlijke loungehoek/overkapping waar je tot in de late uurtjes kunt genieten. De stenen garage, bekleed met houten potdekseldelen, staat achter in de tuin.





Woonkamer



Woonkamer



Woonkamer met uitbouw



Woonkamer



Woonkamer



Woonkamer



Eetgedeelte in uitbouw

Grondig gerenoveerd!

De woning is vanaf 2013/2014 grondig gerenoveerd.

Waaronder:

- vloerverwarming op de begane grond
- uitbouw woonkamer
- elektra vernieuwd
- radiatoren vernieuwd
- keuken, badkamer en toilet zijn vernieuwd
- HR++ beglazing aangebracht
- dakkapel geplaatst in 2021
- dakbedekking garage vernieuwd in 2021
- airconditioning geplaatst in 2019 en 2021
- 12 zonnepanelen geplaatst in 2021



Keuken



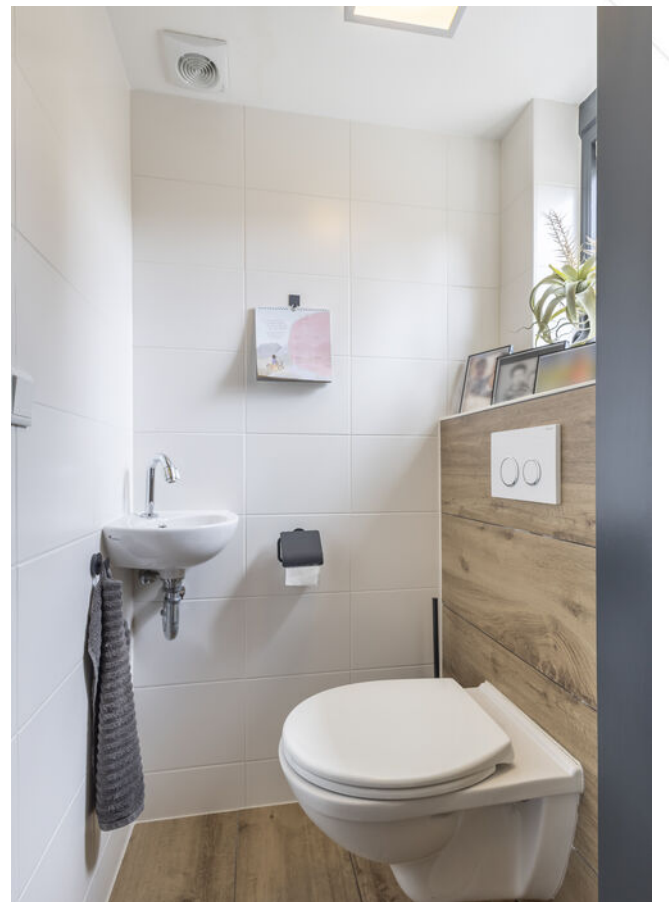
Keuken



Hal



Hal



Toilet



Slaapkamer 1



Slaapkamer 1



Slaapkamer 2





Slaapkamer 3



Slaapkamer 3



Balkon



Badkamer





Overloop 1e verdieping



Voorzolder



Slaapkamer 5



Slaapkamer 4



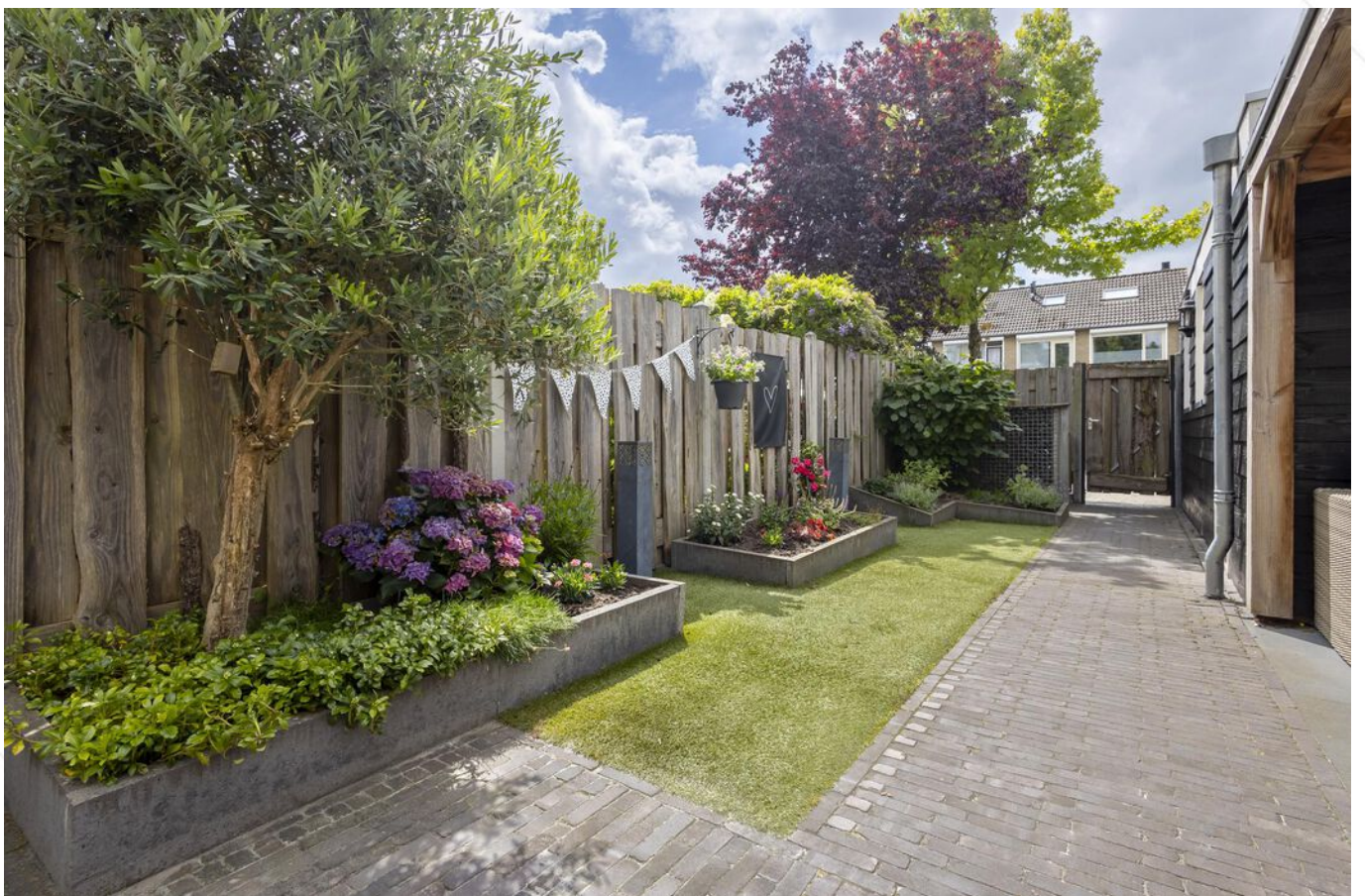


Achtertuint





Achtertuint







Uitzicht voorzijde



De Middenwetering



Voorzijde



Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
hal / entree	keramisch parket v.v. vloerverwarming	stucwerk	stucwerk	hal/entree aan de achterzijde met toegang tot: - meterkast - toilet - trapopgang - garderobenis - woonkamer
toilet	keramisch parket v.v. vloerverwarming	wandtegels	stucwerk	voorzien van: - zwevend closet - fonteintje - raampje achtergevel
woonkamer	keramisch parket v.v. vloerverwarming	stucwerk	stucwerk	voorzien van: - grote raampartij voor- en achterzijde - gashaard - openslaande tuindeuren achterzijde toegang tot de hal en keuken
keuken	keramisch parket v.v. vloerverwarming	stucwerk + wandtegels	stucwerk + inbouwspots	keuken in hoekopstelling voorzien van: - koelkast - vrieskast - (combi)magnetron - vaatwasmachine - inductiekookplaat - quooker toegang tot de voortuin
1e VERDIEPING				
overloop	tapijt	stucwerk	stucwerk	toegang tot: - 3 slaapkamer - badkamer - 2e verdieping
slaapkamer 1	tapijt	behang	stucwerk + inbouwspots	gelegen aan de voorzijde voorzien van: - schuifkastenwand - 1x vast en 1x (dubbel) raam
slaapkamer 2	tapijt	behang	stucwerk	gelegen aan de voorzijde voorzien van 1x openslaand dubbel raam
slaapkamer 3	tapijt	behang	stucwerk	gelegen aan de achterzijde voorzien van: - airconditioning - openslaande deur naar het balkon
badkamer	vloertegels	wandtegels	stucwerk	gelegen aan de achterzijde voorzien van: - ligbad - zwevend closet - inloopdouche - designradiator - wastafelmeubel - raampje achterzijde

Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
2e VERDIEPING				
overloop	PVC	behang	stucwerk + inbouwspots	voorzien van: - opstelling CV-ketel - witgoedopstellingen - omvormer zonnepanelen - dakkapel voorzijde met 1 x draaikiepraam - knieschotbergingen toegang tot de 2 slaapkamers
slaapkamer 4	PVC	stucwerk	stucwerk + inbouwspots	gelegen aan de voorzijde voorzien van: - kunststof dakkapel (voorzijde) - 1x vast en 2x draai-/kiepraam - airconditioning - knieschotbergingen
slaapkamer 5	PVC	behang	stucwerk	gelegen aan de achterzijde voorzien van: - 2x Velux venster - knieschotbergingen
BUITEN				
achtertuint				voorzien van: - terras - sierstraatwerk - plantenborders - overkapping/loungehoek - tuinverlichting - kunstgras toegang tot de stenen garage
garage				voorzien van: - elektra - watervoorziening - elektrische bedienbare sectionaaldeur - loopdeur naar de tuin
voortuint				voorzien van: - straatwerk met terrastegels - plantenborder - tuinkast

Plattegrond



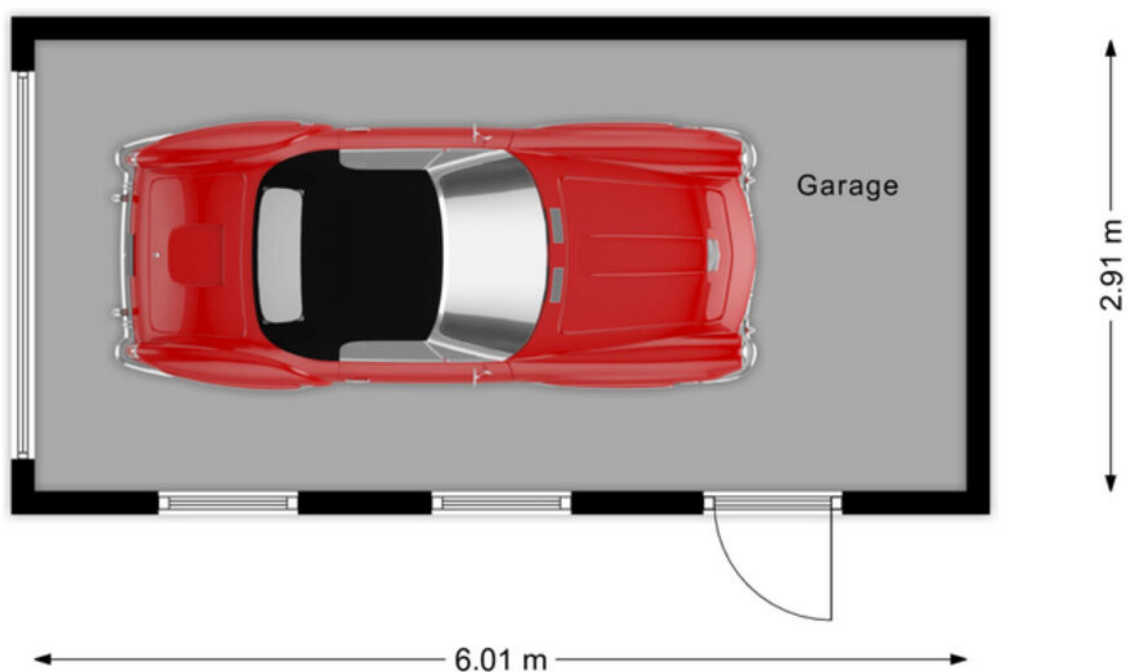
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

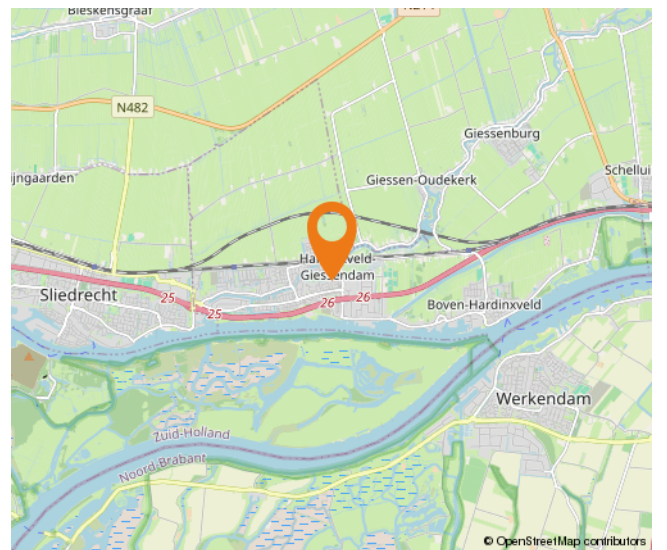
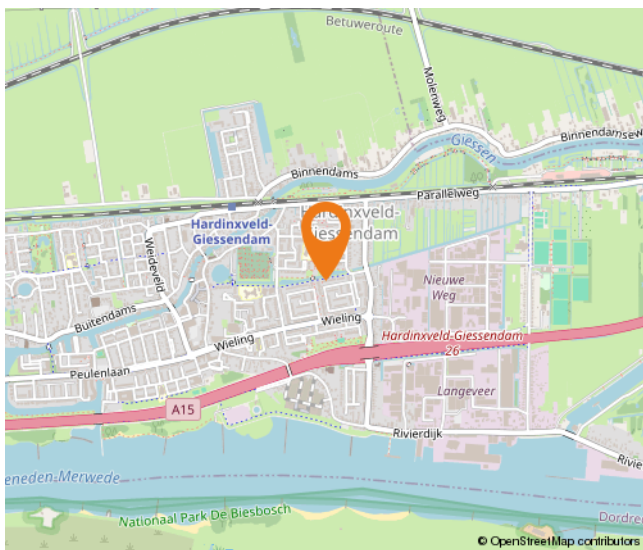
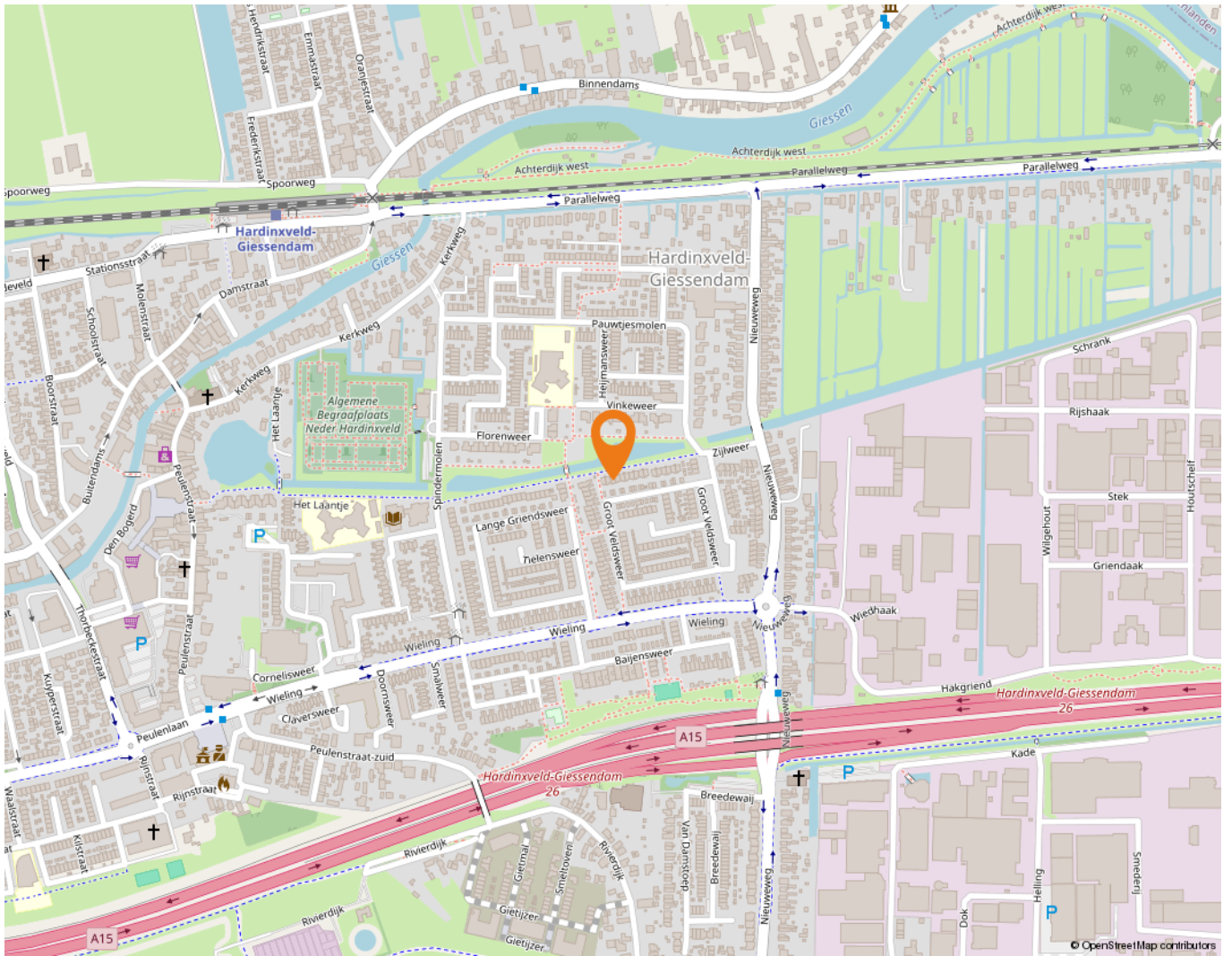


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Hardinxveld-Giessendam	
	Huisnummer	Perceel 390	
—	Vastgestelde kadastrale grens		
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 16 mei 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.

Kaarten



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(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			
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- plavuizen	X		
- PVC vloer	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
- schilderij ophangstelsel	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
Woning - Sanitair/sauna			

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		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
Airconditioning	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	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