



alblasserwaard
makelaars & taxateurs



Rivierdijk 666

3371 EG Hardinxveld-Giessendam

Vraagprijs: € 397.500,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **143 m²**

PERCELOPPERVLAKTE: **265 m²**

ENERGIELABEL: **D**

Kenmerken



Woonoppervlakte
143 m²



Inhoud
446 m³



Bouwjaar
1915



Aantal slaapkamers
5

Perceeloppervlakte	265 m ²
Externe bergruimte	30 m ² (vrijstaande stenen/kunststof berging)
Aantal badkamers en toiletten	2 badkamers, 3 toiletten
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas
Verwarming/Warm water	c.v.-ketel Remeha uit 2022
Kozijnen	deels hout/deels kunststof
Elektra	8 groepen, 1 aardlekschakelaar
Vloeren	begane grond:beton verdiepingen: hout
Voorzieningen	mechanische ventilatie, dakraam
Kruipruimte	nee
Geheid	nee
Energielabel	D
Parkeren	openbaar parkeren, eigen parkeerplaats
Tuinligging	achtertuin, 60 m ² , noord

Algemene omschrijving

Letterlijk en figuurlijk een dijk van een woning. Deze ruime en uitstekend onderhouden 2-1-kapwoning is gelegen aan de voet van de rivierdijk en beschikt over maar liefst 5 slaapkamers en 2 (nieuwe) badkamers. Een heerlijke achtertuin met volop privacy en een grote schuur geeft extra gebruiksgemak.

Begane grond: hal/entree met meterkast en trapgang, woonkamer met ramen in zowel voor-, zij- als achtergevel en een houtkachel. De aangrenzende open keuken aan de achterzijde is voorzien van een hoekopstelling met diverse inbouwapparatuur.

1e Verdieping: L-vormige overloop, 3 slaapkamers en een badkamer. Vanuit de masterbedroom aan de voorzijde is er fraai rivierzicht. De eigentijdse badkamer is voorzien van een grote inlopdouche, toilet, badmeubel met waskom en designradiator.

2e Verdieping: overloop met veel bergruimte en toegang tot slaapkamer 4.

Souterrain: een ruime bijkeuken met witgoedaansluitingen en toegang tot de 2e badkamer, slaapkamer 5 en de tuin. De recent vernieuwde badkamer is voorzien van een ligbad, badmeubel met waskom, toilet en vloerverwarming.

Kunststof kozijnen met HR++ beglazing, dak- en muurisolatie en zonnepanelen zorgen voor een gunstig energieverbruik. De voortuin is aangelegd als siertuin en kleine dierenweide. De achtertuin is fraai aangelegd met bloemenperken, gazon, terrassen en gemetselde tuinmuren en hagen. De schuur is opgetrokken uit steen en kunststof delen en voorzien van een betonvloer en vliering.





Woonkamer









Keuken





Trapopgang



Hal/entree



Toilet



Slaapkamer 1



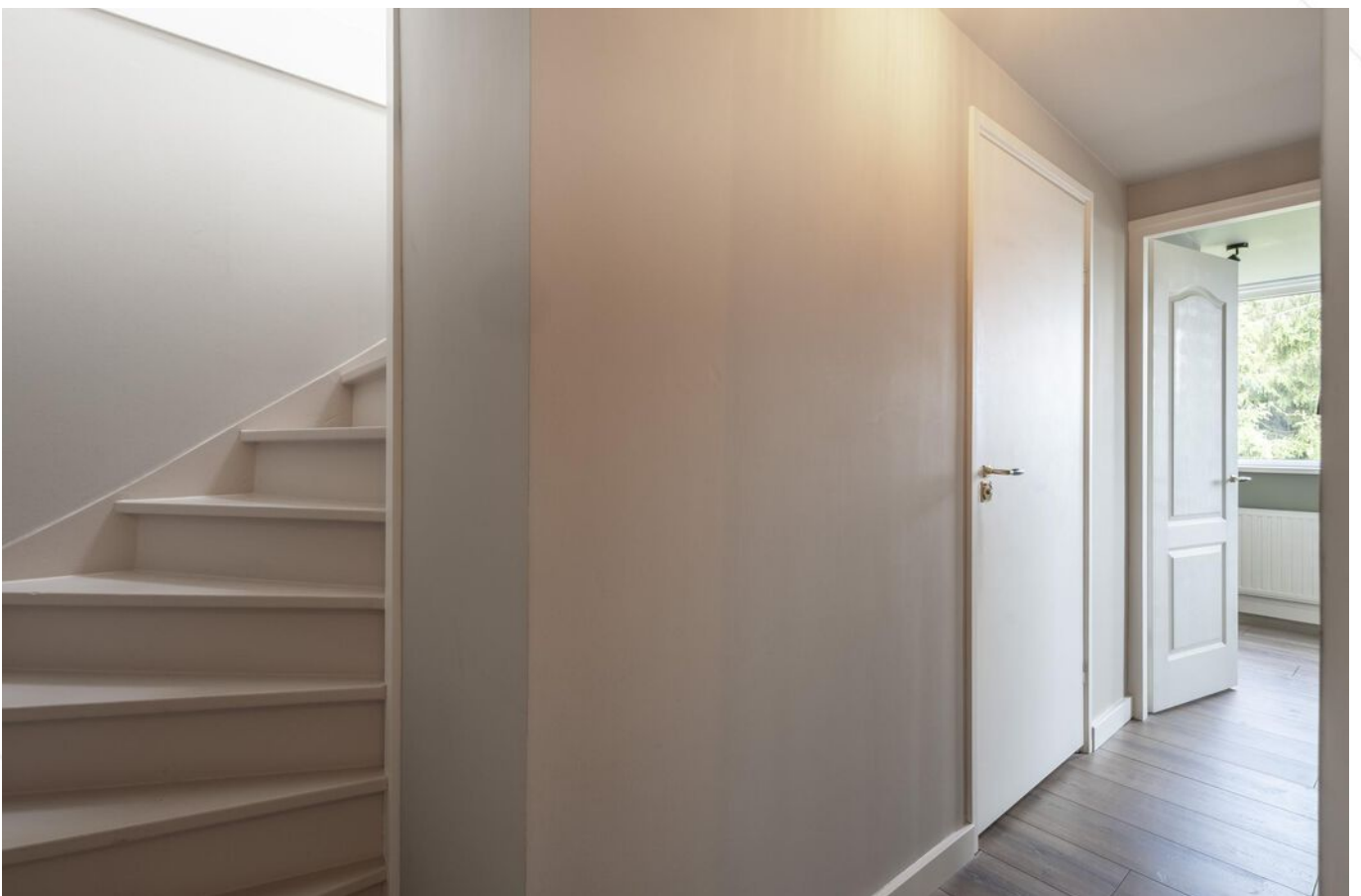


Slaapkamer 2





Slaapkamer 2



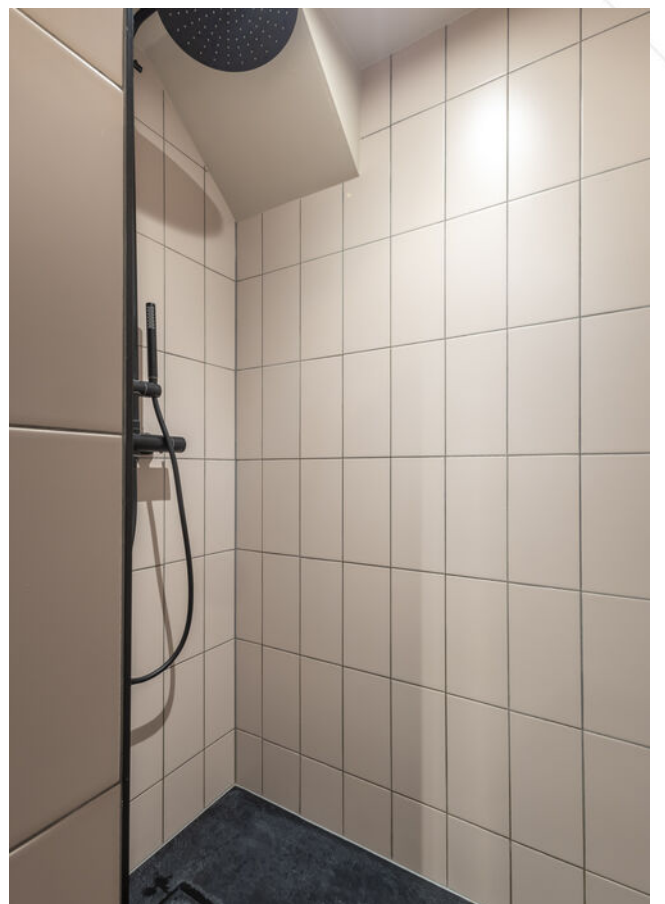
Overloop 1e verdieping



Slaapkamer 4 (2e verdieping)



Badkamer 1e verdieping





Slaapkamer 5 (souterrain)



Hal/bijkeuken souterrain

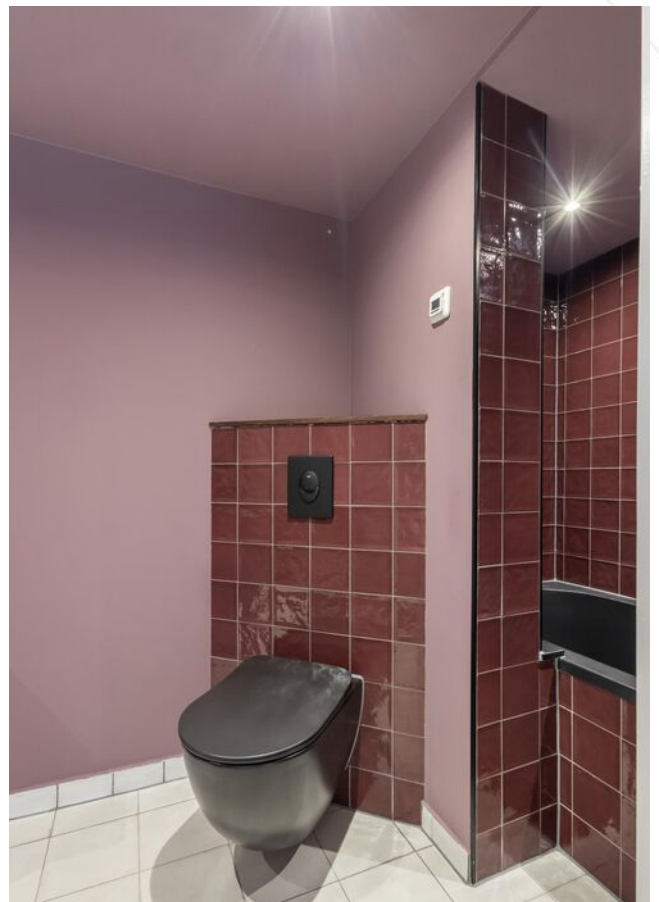


hal/zijentree souterrain





Badkamer souterrain





Achtertuint





Achters tuin berging





Toegang tot tuin





Voorraanzicht woning/voortuin





Straatbeeld





Omgeving

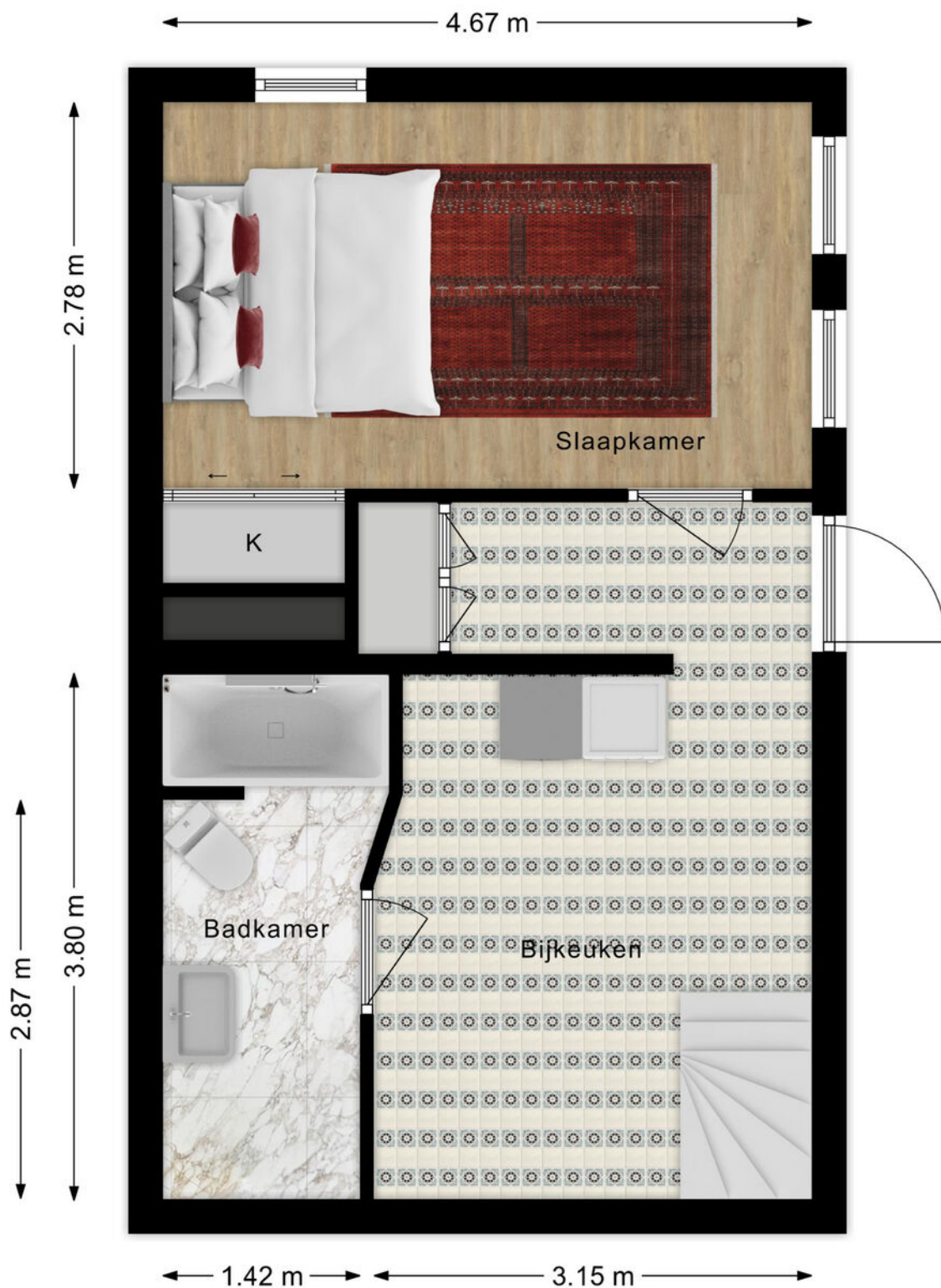
Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
hal / entree	tapijt	stucwerk	stucwerk	toegang tot: - woonkamer - 1e verdieping middels trapopgang
woonkamer	laminaat	renovlies+ stucwerk	stucwerk	voorzien van: - 2x ramen in de voorzijde - 2x ramen in de achterzijde - houtkachel - 1x raam in de zijgevel toegang tot open keuken
keuken	laminaat		stucwerk	open keuken met hoekopstelling voorzien van: - koelkast - vaatwasmachine - oven - gaskookplaat toegang tot toilet
toilet+ voorportaal	vloertegels	wandtegels+ stucwerk	stucwerk	voorzien van: - zwevend closet - fonteintje - raam in de zijgevel
1e VERDIEPING				
overloop	laminaat	stucwerk	stucwerk	L-vormige overloop met toegang tot: - 3 slaapkamers - badkamer - 2e verdieping middels trapopgang
slaapkamer 1	laminaat	stucwerk	stucwerk	gelegen aan de voorzijde voorzien van: - grote raampartij met rivierzicht aan de voorzijde (kunststof) - 2x vast- en 2x draai-/kiepraam - vaste kastenwand v.v. omvormer zonnepanelen
slaapkamer 2	laminaat	stucwerk	stucwerk	gelegen aan de achterzijde voorzien van: - 2x vast- + 2x draai-/kiepraam - vaste kast
slaapkamer 3	laminaat	stucwerk	stucwerk	voorzien van raam in de zijgevel
badkamer	vloertegels	wandtegels	stucwerk+ inbouwspots	voorzien van: - inloopdouche - badmeubel + waskom - 2e toilet - designradiator

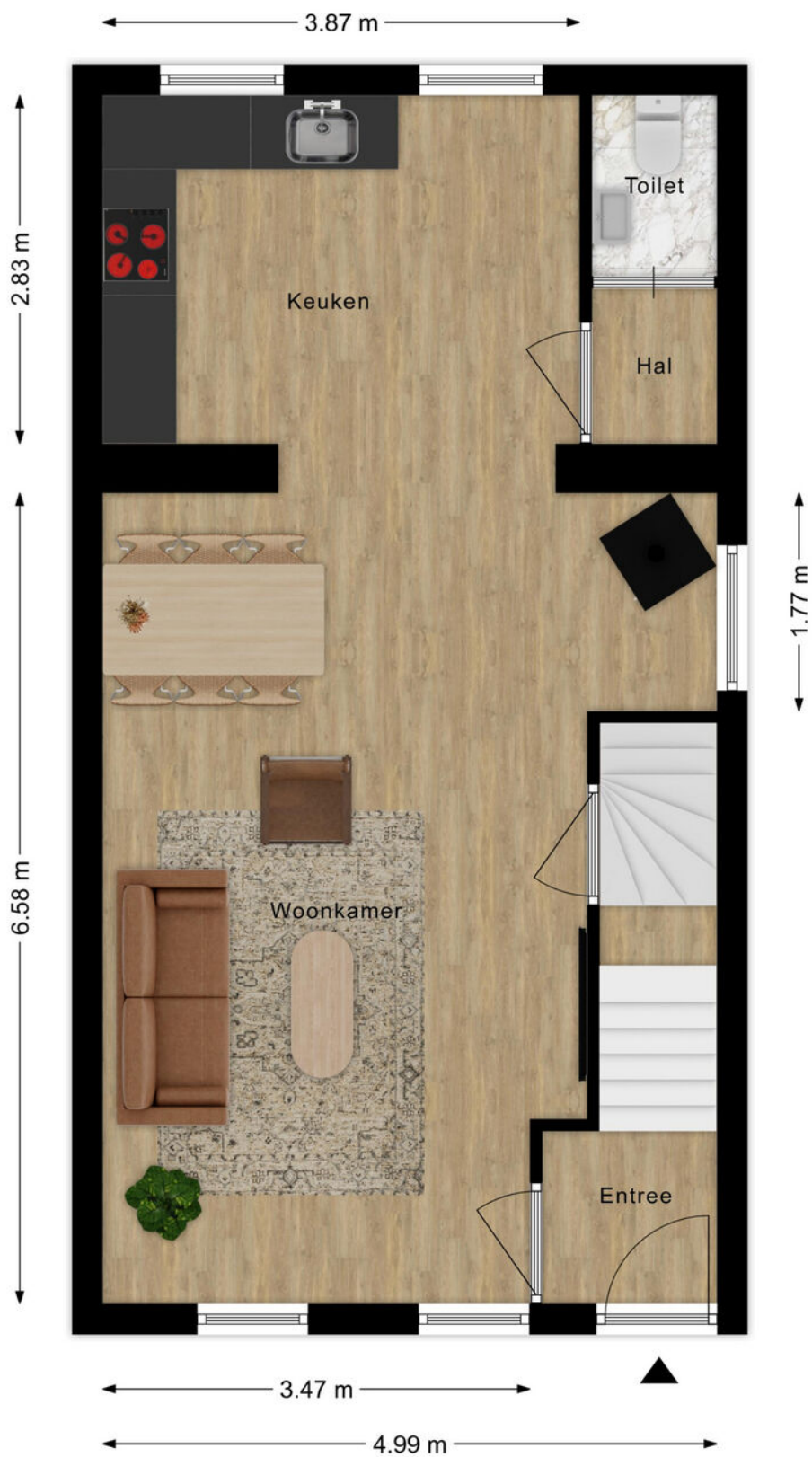
Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
2e VERDIEPING				
overloop	laminaat	stucwerk	stucwerk	voorzien van: - Velux venster aan de achterzijde - 2x knieschotberging
slaapkamer 4	laminaat	stucwerk	stucwerk	voorzien van: - raam in de zijgevel - Velux venster aan de voorzijde - knieschotberging (2x)
SOUTERRAIN				
hal/bijkeuken	vloertegels	stucwerk	stucwerk	voorzien van: - raam in de zijgevel - witgoedaansluitingen toegang tot: - badkamer - hal/achterom
hal/zijentree	vloertegels	stucwerk	stucwerk	toegang tot: - bijkeuken - slaapkamer 5
badkamer	vloertegels	wandtegels/ stucwerk	stucwerk	voorzien van: - ligbad - toilet - badmeubel+ waskom - elektrische vloerverwarming
slaapkamer 5	laminaat	stucwerk	stucwerk	voorzien van: - ramen in de achter- en zijgevel - vaste kast
BUITEN				
achtertuint				gesitueerd op het noorden voorzien van: - straatwerk - bloemenperken - terras - gazon - gemetselde tuinmuren - haag
voortuin (dijktalud)				dierenweide + siertuin
stenen/kunststof berging				6.00 x 3.60 meter voorzien van: - elektra- en wateraansluiting

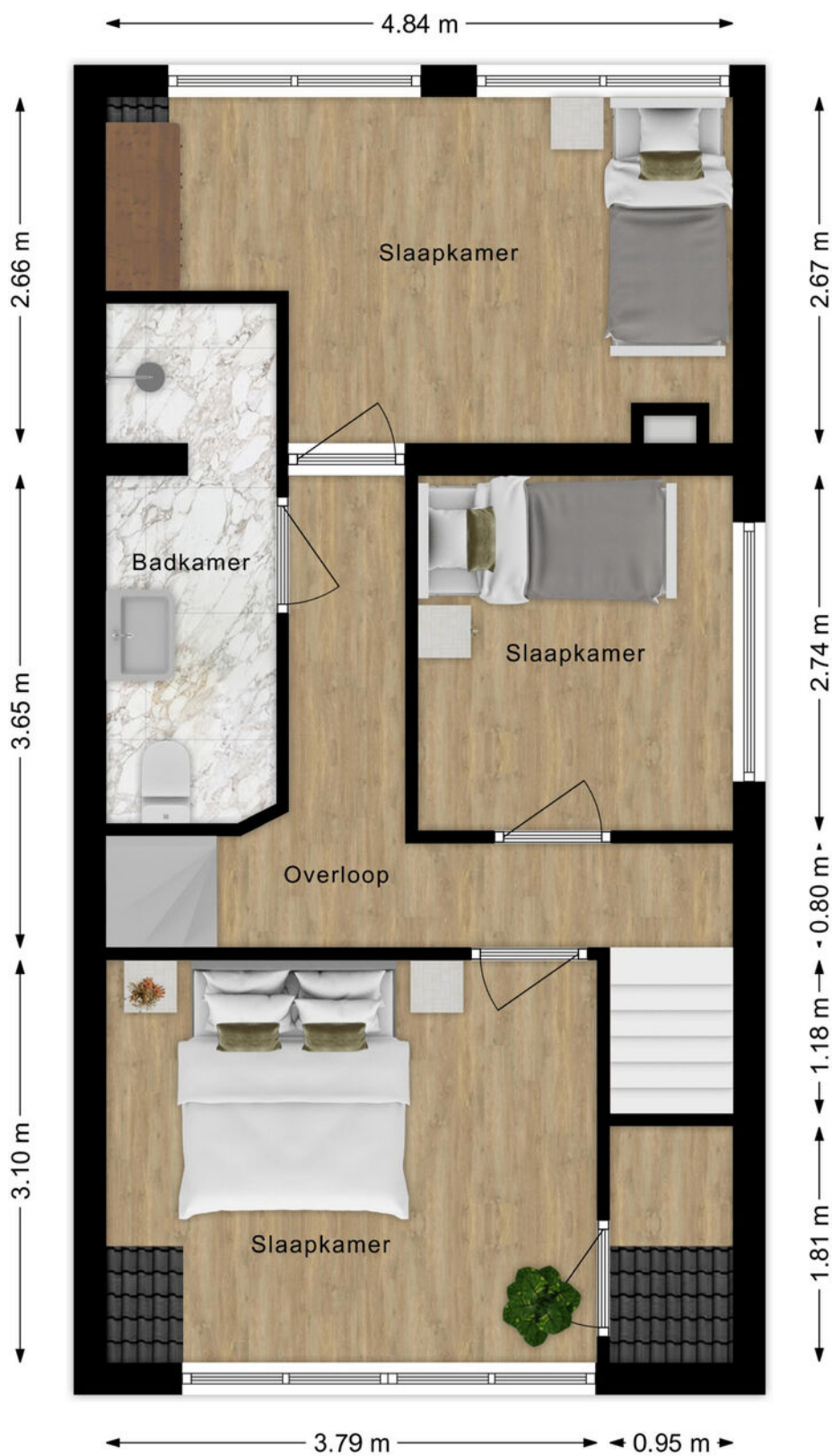
Plattegrond



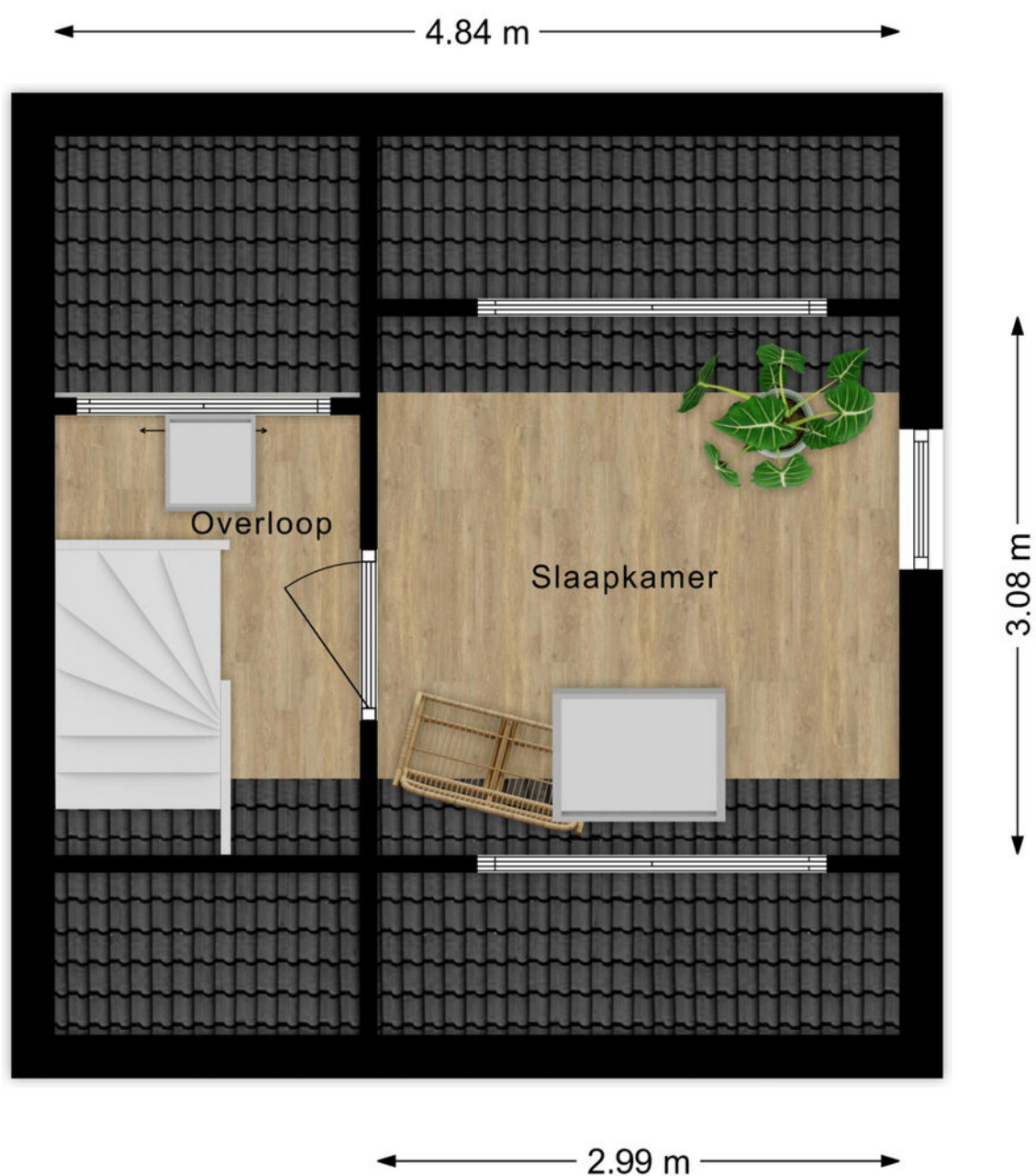
Plattegrond



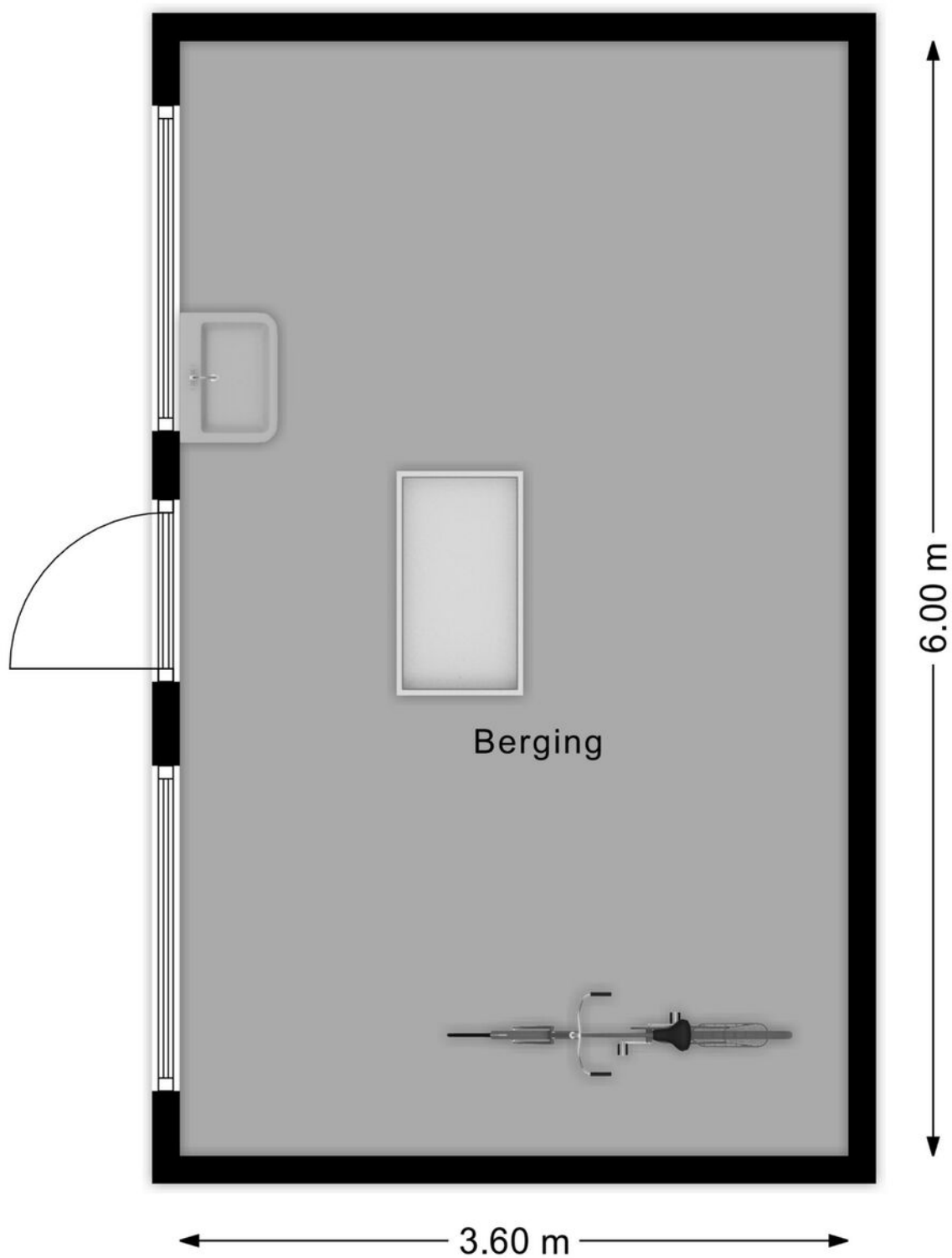
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 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>Secctie D</p> <p>Perceel 1753</p>	<p>kadaster</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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 29 juli 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.



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	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails		X	
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletrolhouder	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- wastafelmeubel	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- Ontkalker		X	
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging			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