



**alblasserwaard**  
makelaars & taxateurs



## Venusstraat 10

3371 TR Hardinxveld-Giessendam

Vraagprijs: € 400.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **132 m<sup>2</sup>**

PERCELOPPERVLAKTE: **217 m<sup>2</sup>**

ENERGIELABEL: **D**

# Kenmerken



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



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



Bouwjaar  
**1970**



Aantal slaapkamers  
**4**

Perceeloppervlakte	217 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	18 m <sup>2</sup> (stenen garage)
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer en 2 toiletten
Isolatie	dubbel glas
Verwarming + warm water	combi-ketel, Nefit Topline Compact HRC, 2008 begane grond grotendeels vloerverwarming
Kozijnen	deels hout, deels kunststof kozijnen
Elektra	8 groepen + kookgroep + 2 aardlekschakelaars
Vloeren	beton/hout
Voorzieningen	buitenzonwering, dakraam, rolluiken, airconditioning op de slaapkamers
Kruipruimte	ja
Geheid	ja
Energielabel	D
Parkeren	openbaar parkeren + garage
Tuinligging	westen
Bouwkundige bijzonderheden	betonvloer begane grond heeft schade (kwaaitaalvloer)

# Algemene omschrijving

Ruim, multifunctioneel en dan ook nog voorzien van een garage. Dit hoekhuis heeft het allemaal en dan komt de centrale ligging in een kindvriendelijke woonwijk en een tuin op het westen nog bij. De uitbouw met opbouw aan de zijkant zorgt voor veel extra leefruimte. Grotendeels kunststof kozijnen, rolluiken, vloerverwarming, airconditioning en een praktische bijkeuken maken van dit huis een fijn thuis.

Begane grond: hal/entree met meterkast, trapkast, toilet en trapopgang, ruime en lichte woonkamer met travertin vloertegels en vloerverwarming, open keuken met hoekopstelling, speel-/werkkamer en bijkeuken met vaste kastenwand voorzien van witgoedaansluitingen en toegang tot de tuin.

1e Verdieping: overloop, 3 slaapkamers en de badkamer met grote douche, 2e toilet, wastafelmeubel en designradiator. Vanuit de grote slaapkamer aan de voorzijde is er toegang tot de opbouw die gebruikt kan worden als inloopkast of werkkamer.

2e Verdieping: overloop met cv-opstelling, veel bergruimte en toegang tot slaapkamer 4 die aan de achterzijde is vergroot door middel van een (kunststof) dakkapel.

De verzorgde achtertuin met achterom is aangelegd met straatwerk, grindpartijen, plantenperken en sier- en leibomen. De stenen garage staat achter op het perceel en is bereikbaar via een loopdeur vanuit de tuin of een elektrisch bedienbare sectionaldeur via de neptunusstraat. Op steenworp afstand ligt het veenrivierviertel de Giessen en de Peulensluis die toegang geeft tot rivier de Merwede.





Voorzijde



Achterzijde



Hal



Toilet



Woonkamer



Woonkamer





Woonkamer





Woonkamer



Woonkamer



Speel-/werkkamer



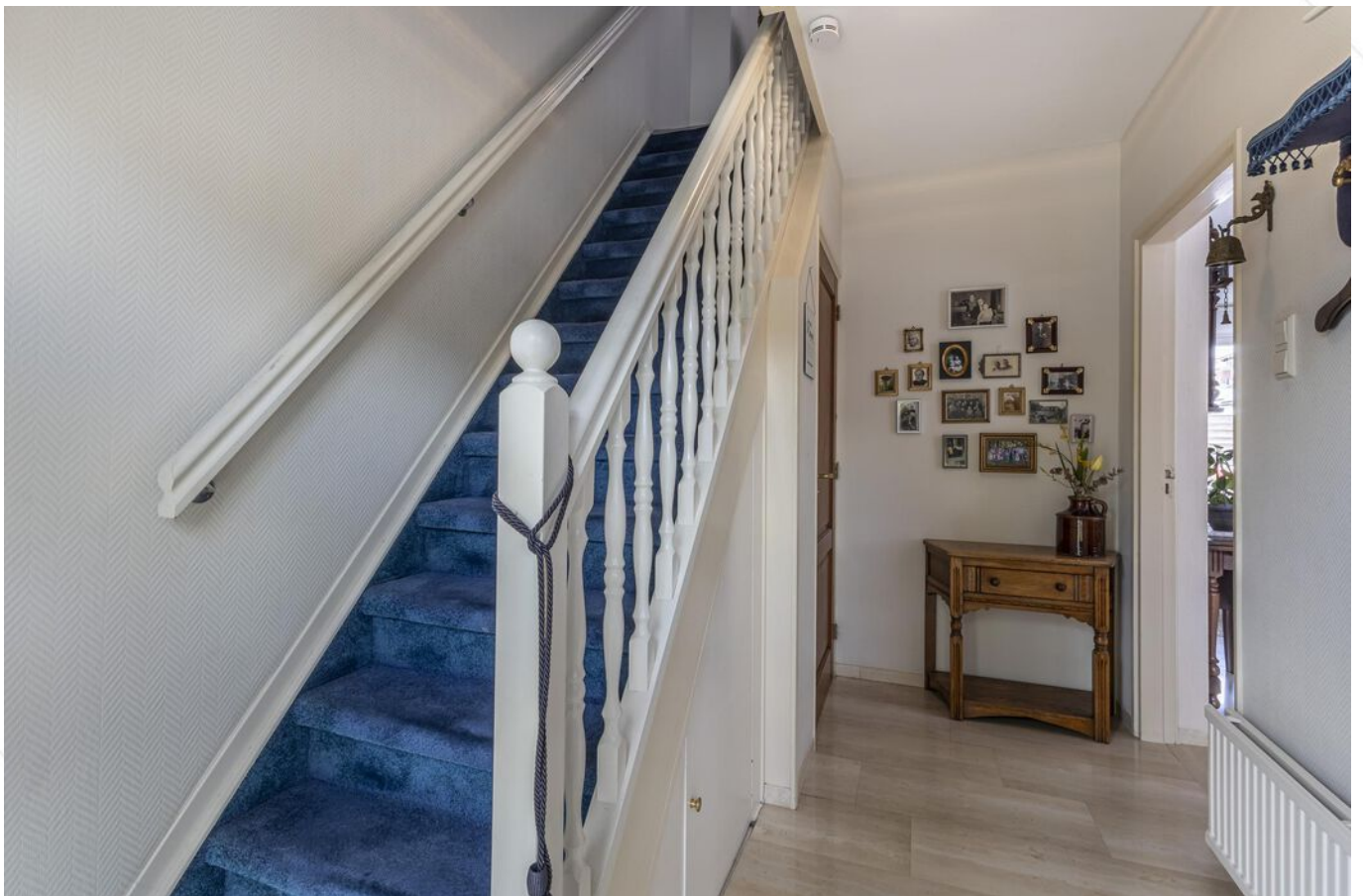


Keuken





Bijkeuken



Trapogang naar de 1e verdieping



Slaapkamer 1



Slaapkamer 1



Inloop-/ werkkamer



Slaapkamer 2



Slaapkamer 3



Toilet en doucheruimte



Badkamermeubel



Badkamer



Overloop-/ trapgang naar de 2e verdieping



Voorzolder



Slaapkamer 4



Slaapkamer 4



Achters tuin



Achters tuin



Achters tuin





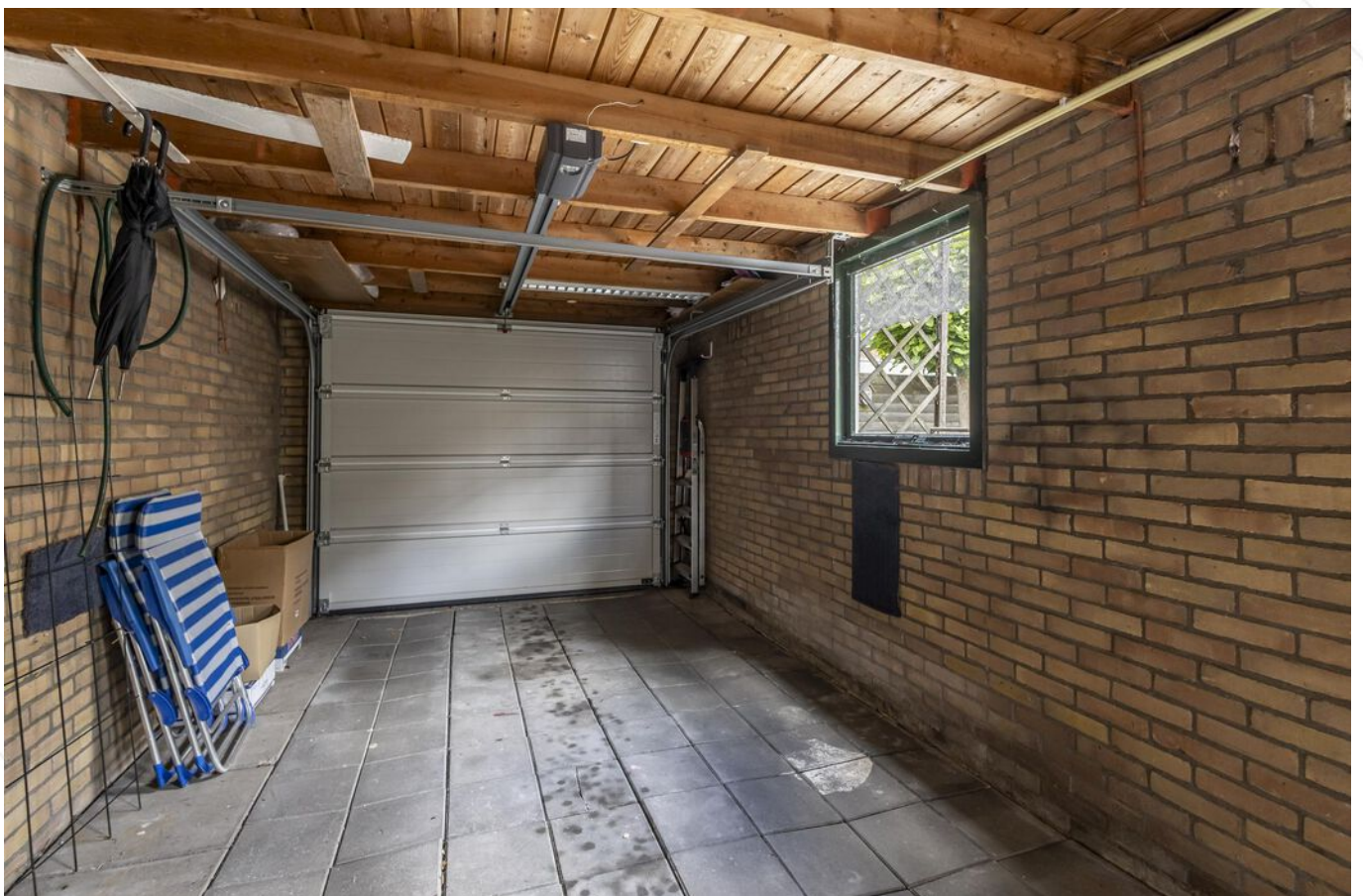
Achertuin



Achertuin



Stenen garage





Straatbeeld





Veenriertje de Giessen



# Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
<b>BEGANE GROND</b>				
hal / entree	travertin	behang	stucwerk	voorzien van: - vloerverwarming - trapkast - toilet - meterkast toegang tot: - 1e verdieping middels trapopgang - woonkamer
toilet	vloertegels	wandtegels	stucwerk	voorzien van: - zwevend closet - fonteintje
woonkamer	travertin	behang	sputwerk	voorzien van: - vloerverwarming - 2x raampartij voorzijde met screens - dubbele tuindeur achterzijde met elektrisch uitvalsscherm en rolluik toegang tot de open keuken
speel / werkkamer	travertin	granol	gipsplaten	voorzien van: - 1x vast + 1x draai-/kiepraam (kunststof) - rolluik toegang tot het zoldertje middels vlizotrap
keuken	travertin	behang	spachelputz	open keuken in hoekopstelling voorzien van: - vloerverwarming - koelkast - combi-magnetron (2023) - elektrische kookplaat - afzuigkap
bijkeuken	vloertegels	wandtegels	gipsplaten	voorzien van: - lichtkoepel - kastenwand met witgoedaansluitingen - rolluik toegang tot de achtertuin
<b>1e VERDIEPING</b>				
overloop	tapijt			toegang tot: - 3 slaapkamers - badkamer - 2e verdieping middels trapopgang
slaapkamer 1	tapijt	behang	zachtboord	gelegen aan de voorzijde voorzien van: - kunststof kozijnen - rolluik (handmatig bedienbaar) - kastenwand - airconditioning toegang tot inloop-/ werkkamer boven de uitbouw

# Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
<b>vervolg 1e VERDIEPING</b>				
slaapkamer 2	tapijt	behang	zachtboord	gelegen aan de achterzijde voorzien van: - kunststof ramen - rolluik (handmatig bedienbaar) - airconditioning - vaste kastenwand
slaapkamer 3	tapijt	behang	zachtboord	gelegen aan de achterzijde voorzien van: - kunststof ramen - rolluik (handmatig bedienbaar) - airconditioning
badkamer	vloertegel	wandtegel	kunststof delen	gelegen aan de voorzijde voorzien van: - grote douche - designradiator - toilet - wastafelmeubel - 1x vast en 1x uitzetraampje
<b>2e VERDIEPING</b>				
overloop	tapijt	behang	daplatten+ behang	voorzien van: - opstelling cv-ketel - dakvenster toegang tot slaapkamer 4
slaapkamer 4	tapijt	behang	gipsplaten	voorzien van: - raampje in de zijgevel - Velux dakvenster - dakkapel (kunststof) achterzijde - airconditioning (defect) - bergruimte achter de knieschotten
<b>BUITEN</b>				
voortuin				voorzien van: - buitenkraan - straatwerk - grindpartijen - plantperken
achtertuint				gesitueerd op het westen voorzien van: - straatwerk - grindpartijen - plantenperken - sier- en leibomen - achterom toegang tot de stenen garage
stenen berging				voorzien van: - loopdeur - elektra - elektrisch bedienbare sectionaaldeur

# Plattegrond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
 Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.  
 © Homekeur

# Plattegrond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Homekeur

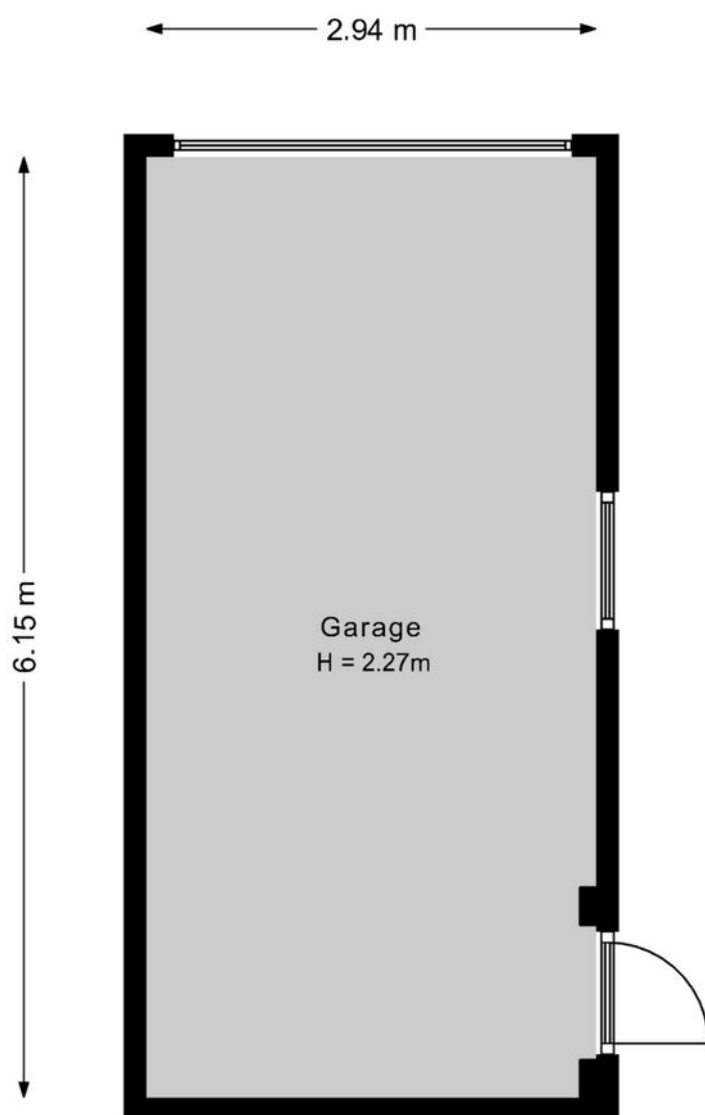


# Plattegrond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Homekeur

# Plattegrond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

© Homekeur

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Hardinxveld-Giessendam	
	Huisnummer	Sectie E	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 448	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 24 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
<b>Woning - Interieur</b>			
(Voorzet) openhaard met toebehoren		X	
Verlichting, te weten			
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kasten bijkeuken	X		
- Kast op de overloop	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen		X	
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- Rolluiken beneden achter, boven voor en achter	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- Lichte marmeren vloer	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
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
- vaatwasser			X
- koffiezetapparaat		X	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Toilet met de volgende toebehoren</b>			
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
<b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
<b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders		X	
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Waterslot wasautomaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		

# 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