



**alblasserwaard**  
makelaars & taxateurs



## **Klompestraat 4**

3371 VS Hardinxveld-Giessendam

Vraagprijs: € 350.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **90 m<sup>2</sup>**

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

ENERGIELABEL: **A**

# Kenmerken



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



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



Bouwjaar  
**2010**



Aantal slaapkamers  
**3**

Perceeloppervlakte	99 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	5 m <sup>2</sup> ( vrijstaande houten berging)
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer, 2 toiletten
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Verwarming/Warm water	c.v.-ketel Intergas uit 2011
Kozijnen	volledig houten kozijnen
Elektra	7 groepen, 1 kookgroep, 2 aardlekschakelaars
Vloeren	betonnen vloeren
Voorzieningen	mechanische ventilatie, dakraam, tv kabel, glasvezel kabel, vloerverwarming begane grond
Kruipruimte	ja
Geheid	ja
Energielabel	A
Parkeren	openbaar parkeren
Tuinligging	achtertuin, 37 m <sup>2</sup> , zuid

# Algemene omschrijving

Instapklaar.....dat hoor je vaker maar is bij deze woning 100% van toepassing. Deze verfijnd afgewerkte en bijzonder goed onderhouden eengezinswoning is gebouwd in 2010 en heeft daarom de voordelen van goede isolatie en HR+ beglazing en dus energielabel A. Een mooie en complete keuken en badkamer maar ook een tuin op het zuiden maken dit huis extra aantrekkelijk. Dat het centrum letterlijk en figuurlijk om de hoek ligt, is mooi meegenomen.

Begane grond: hal/entree met meterkast, toilet en trapopgang, lichte woonkamer met plavuizenvloer v.v. vloerverwarming en open keuken met slim ingedeelde, strakke duo-opstelling v.v. diverse inbouwapparatuur.

1e Verdieping: overloop t.b.v 2 slaapkamers, de badkamer en de trapopgang naar de 2e verdieping. De fraaie badkamer is v.v. een inloopdouche, 2e toilet, dubbel wastafelmeubel, designradiator en vloerverwarming.

2e Verdieping: overloop met cv-opstelling en witgoedaansluitingen maar ook toegang tot de 3e slaapkamer en de bergzolder (vlizotrap).

De omsloten achtertuin is heerlijk gesitueerd op het zuiden en voorzien van sierstraatwerk, plantenborders, leibomen en een achterom. Een houten (fietsen)berging maakt het aanbod compleet.





Keuken



Hal/entree



Toilet





Woonkamer











Slaapkamer 1





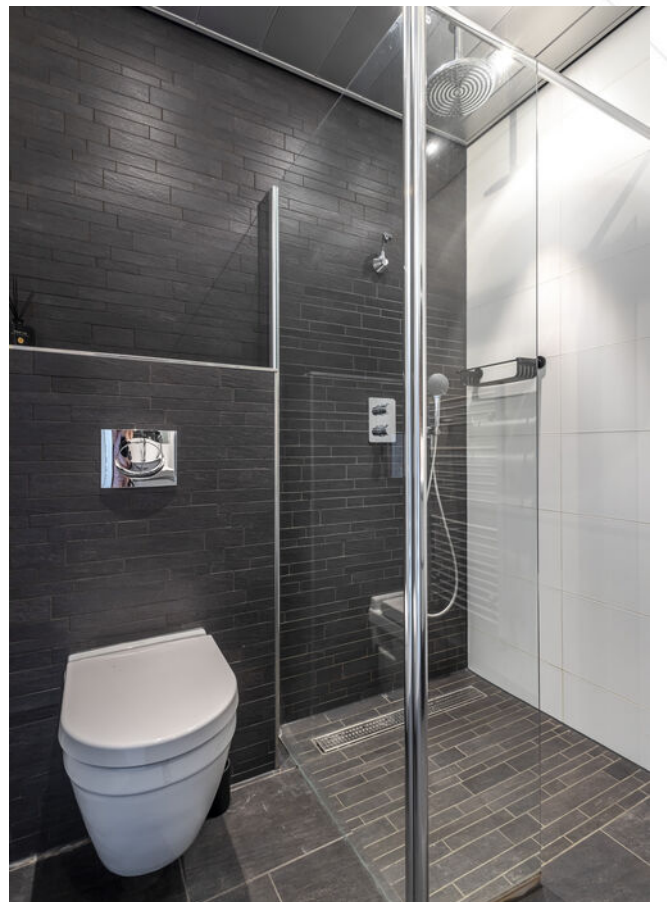
Slaapkamer 2



Slaapkamer 3



Badkamer





Overloop 1e verdieping



Overloop 2e verdieping



Slaapkamer 3





Achteraanzicht woning achtertuin





Achertuin





Straatbeeld





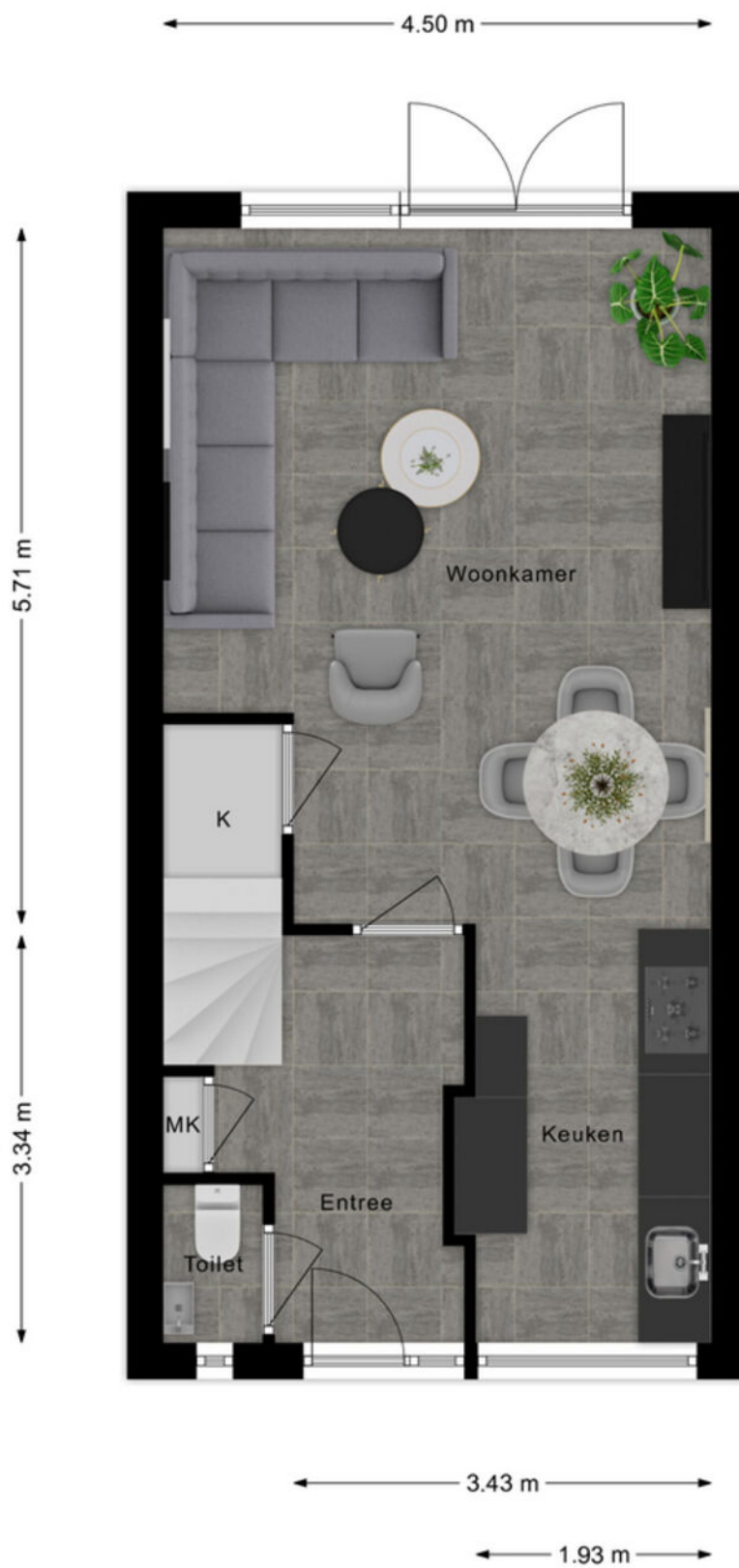
# Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
<b>BEGANE GROND</b>				
hal / entree	vloertegels+ vloerverwarming	spachtelputz	sputwerk	toegang tot: - toilet - 1e verdieping middels trapopgang - meterkast
toilet	vloertegels+ vloerverwarming	wandtegels	sputwerk	voorzien van: - zwevend closet - fonteintje - raam in de voorgevel
woonkamer	vloertegels+ vloerverwarming	wandtegels	sputwerk	voorzien van: - raam + dubbele deur aan de achterzijde - trapkast toegang tot open keuken
keuken	vloertegels+ vloerverwarming	spachtelputz	sputwerk	open keuken met moderne duo-opstelling voorzien van: - raam aan de voorzijde - koelkast - (combi) magnetron - afzuigkap - vaatwasmachine - 5-pits inductiekookplaat
<b>1e VERDIEPING</b>				
overloop	laminaat	spachtelputz	sputwerk	toegang tot: -2 slaapkamers - badkamer - 2e verdieping
slaapkamer 1	laminaat	stucwerk+ behang	sputwerk	gelegen aan de achterzijde voorzien van: 2x Velux dakraam aan de achterzijde
slaapkamer 2	laminaat	stucwerk/ behang	sputwerk	gelegen aan de voorzijde voorzien van 2x draairaam in de voorgevel
badkamer	vloertegels+ vloerverwarming	wandtegels	Aluminium delen + inbouwspots	voorzien van: - inloepdouche+ draingoot - zwevend closet - dubbel wastafelmeubel - designradiator

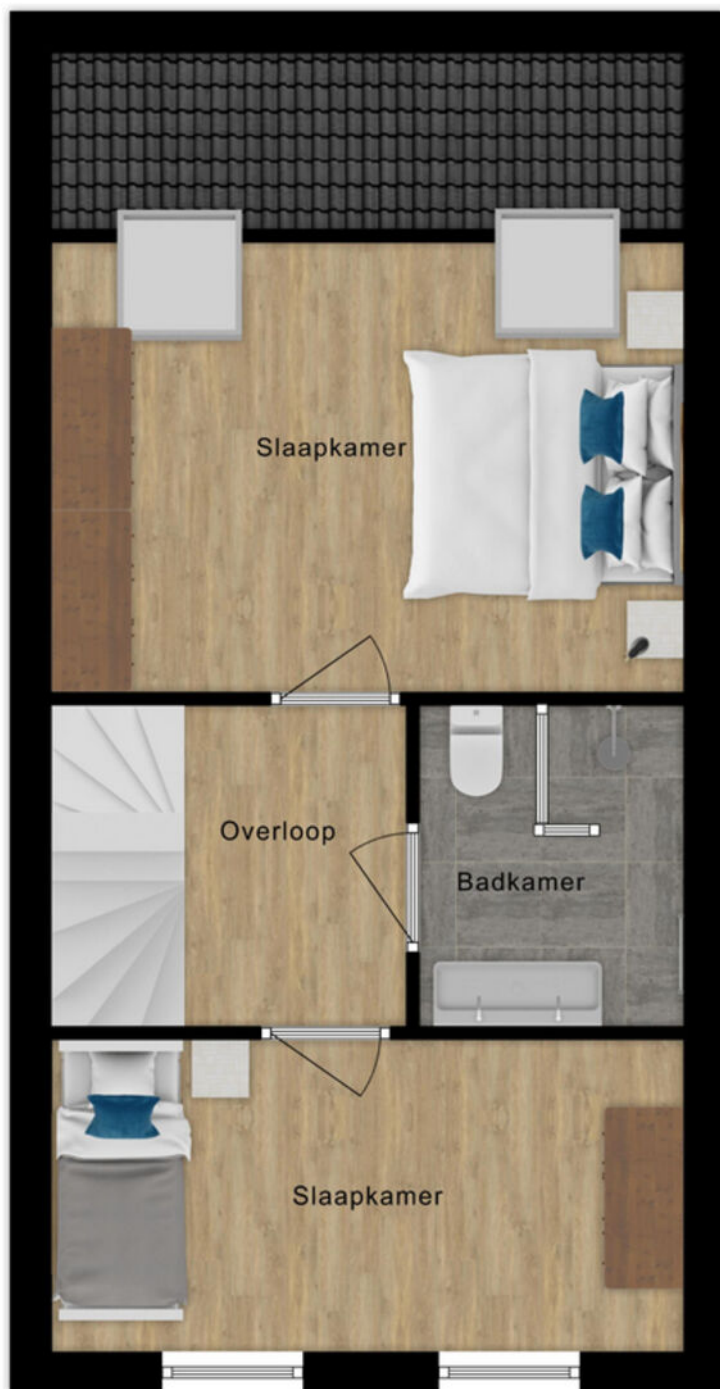
# Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
<b>2e VERDIEPING</b>				
overloop	laminaat	stucwerk	stucwerk	voorzien van: - dakraam - mechanische ventilatie - C.V.- opstelling - witgoedaansluitingen toegang tot: - slaapkamer 3+ bergzolder met vlizotrap
slaapkamer 4	laminaat	stucwerk	stucwerk	voorzien van dakraam aan de voorzijde
<b>BUITEN</b>				
tuin				gesitueerd op het zuiden voorzien van: - straatwerk - leibomen - terrasboom - begroeide erfafscheiding - kunstgras
vrijstaande houten berging				2 x 2.5 meter voorzien van elektra

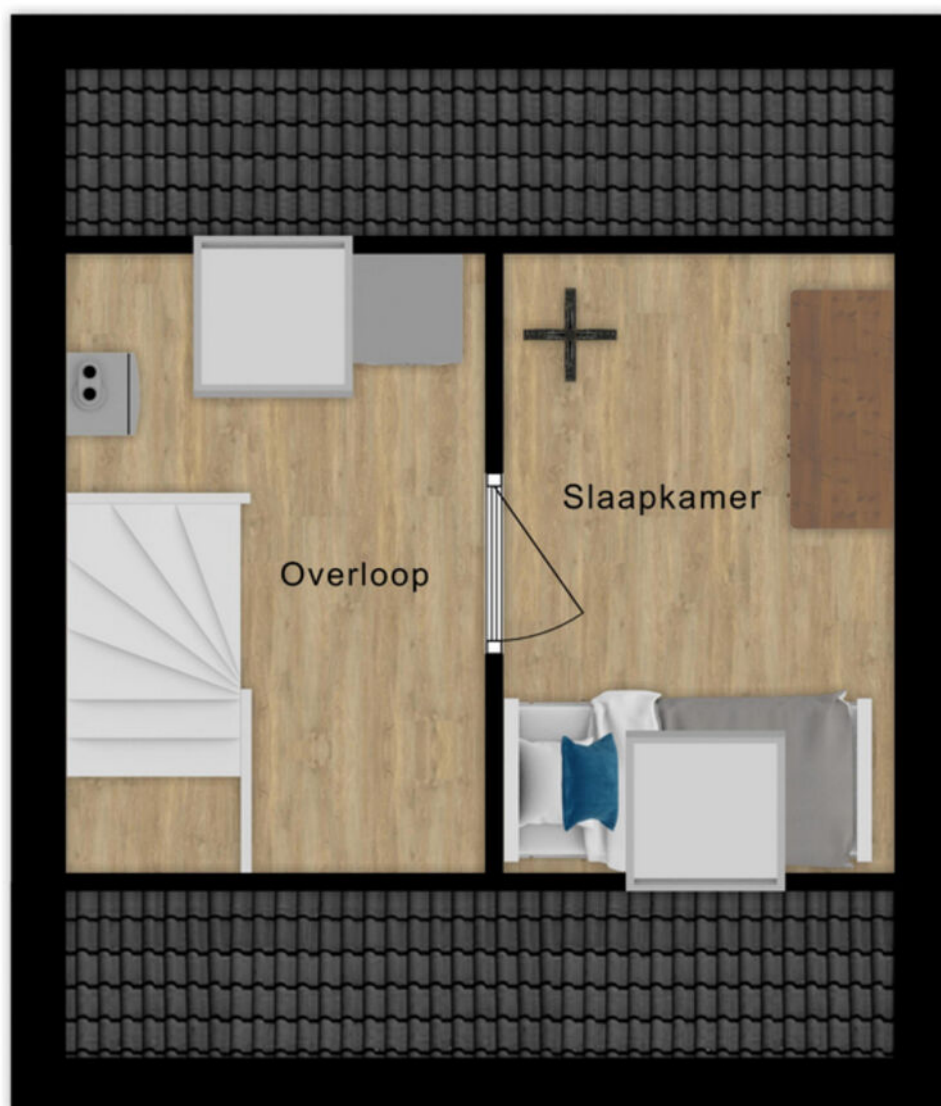
# Plattegrond



# Plattegrond



# Plattegrond



3.36 m


2.27 m 2.10 m

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

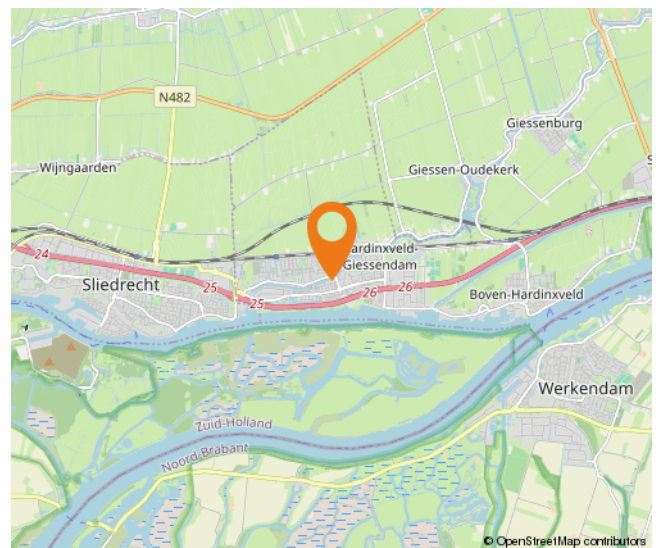
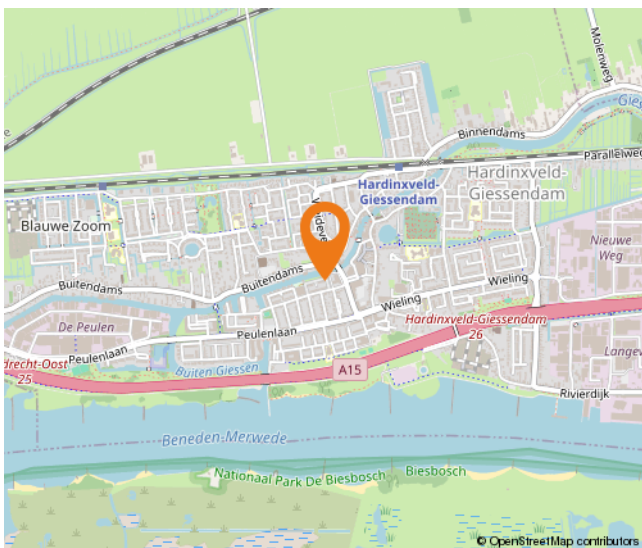
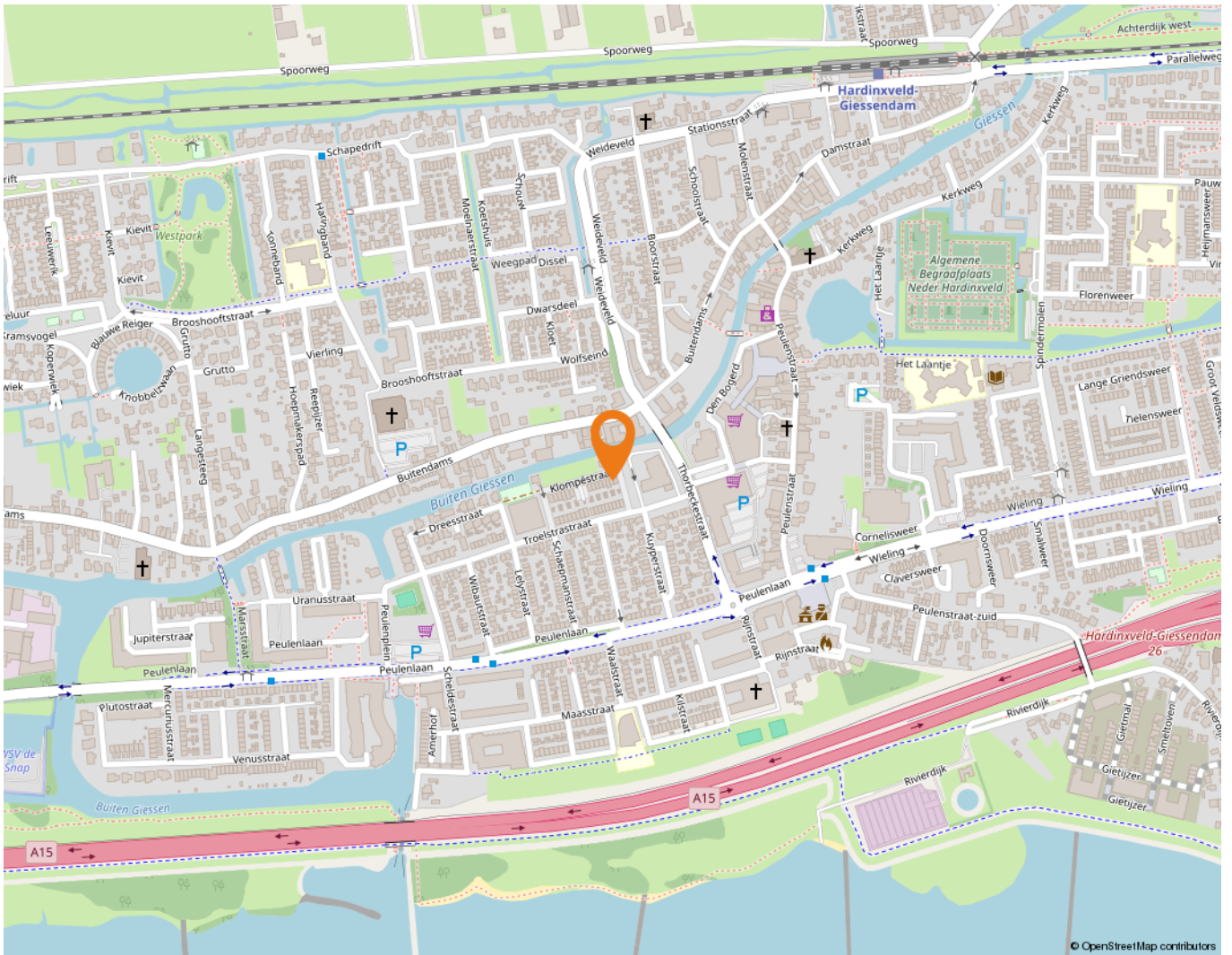


<p><b>12345</b> Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p><b>25</b> Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Hardinxveld-Giessendam</p> <p>Stactie E</p> <p>Perceel 1354</p>	<p><b>kadaster</b></p> 
--	---	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 11 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.

# Kaarten



# 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 gespeelde 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
<b>Woning - Interieur</b>			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Rookmelders			
(Klok)thermostaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating			
Beplanting	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.



## 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