



Kerkweg 54

3371 AG Hardinxveld-Giessendam

Vraagprijs: € 425.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **89 m²**

PERCEELOPPERVLAKE: **445 m²**

ENERGIELABEL: **G**

Kenmerken



Woonoppervlakte
89 m²



Inhoud
354 m³



Bouwjaar
1911



Aantal slaapkamers
3

Perceeloppervlakte	445 m ²
Externe bergruimte	21 m ² (berging 2x)
Gebouw gebonden buitenruimte	5 m ² (balkon)
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer, 2 toiletten
Isolatie	geen isolatie
Verwarming/Warm water	c.v.-ketel Intergas HR uit 2011
Kozijnen	volledig houten kozijnen
Elektra	6 groepen
Vloeren	houten vloeren
Voorzieningen	rookkanaal
Geheid	nee
Energielabel	G
Parkeren	openbaar parkeren, op eigen terrein
Tuinligging	achtertuin, 240 m ² , noordwest
Bouwkundige bijzonderheden	- achterstallig verfwerk kozijnen,gevelbekleding en overstekken - het houtwerk van de gevelbekleding en kozijnen is deels slecht - tegelwerk badkamer is deels los - beschoeiing waterkant is deels los

Algemene omschrijving

Voor dit vrijstaande en karakteristieke huis op een **UNIEKE** locatie zijn we op zoek naar een koper die aan het water wil wonen en zijn of haar eigen woondroom eigenhandig wil verwezenlijken. Het casco van deze, in 1911 gebouwde, woning is verrassend goed echter algehele renovatie/modernisatie is noodzakelijk. Overigens is niet alleen de locatie aan de Giessen uniek maar ook de perceeloppervlakte van 445 m2 is bijzonder prettig. Vrijstaand wonen in het centrum en vanuit de achtertuin een boottochtje door de Alblasserwaard of juist over de grote rivieren maken was nog nooit zo bereikbaar.

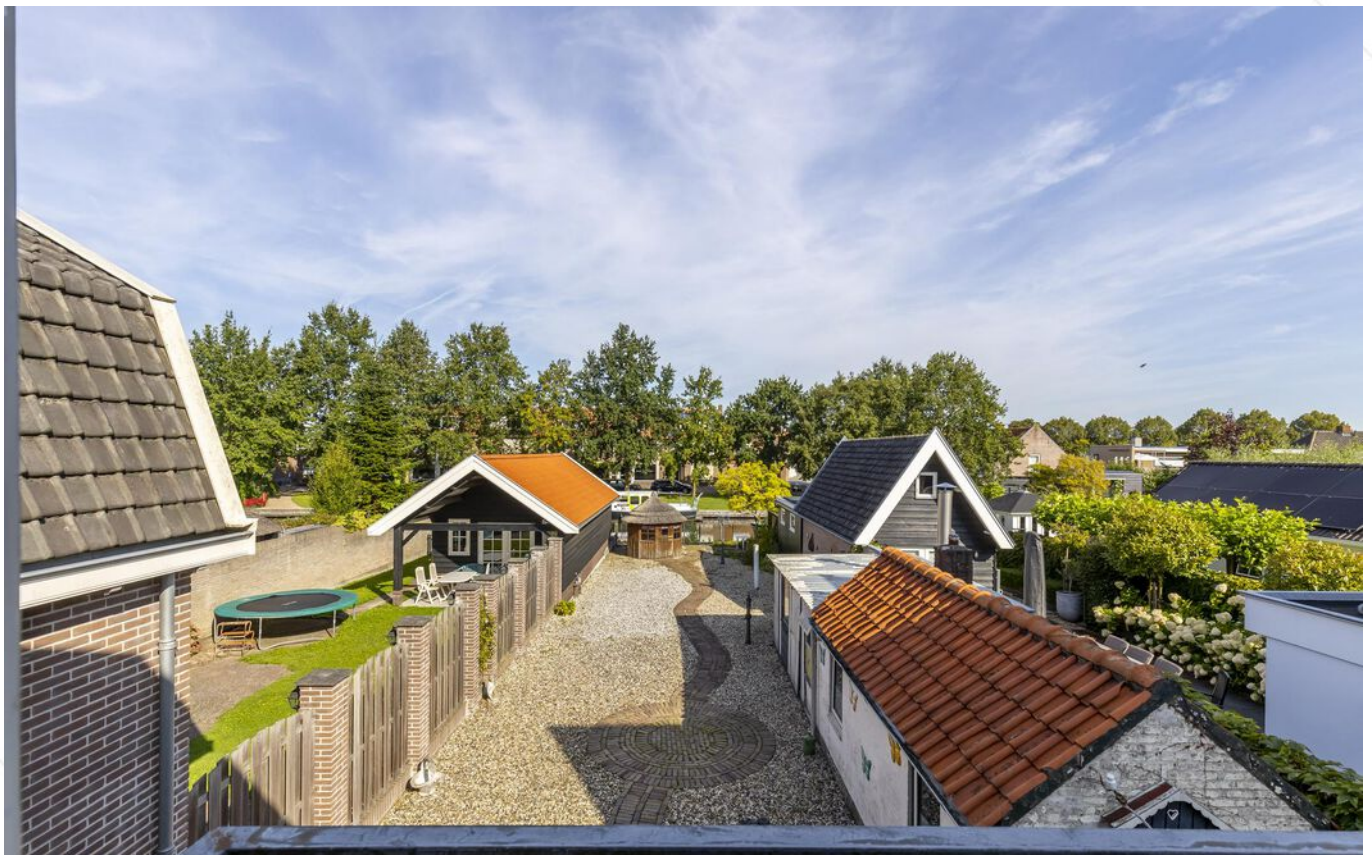
Begane grond: hal/entree met trapopgang, meterkast, kelderkast, en toilet, lichte woonkamer met een lekker hoog plafond en erker voorzien van glas-in-lood ramen aan de voorzijde en toegang tot de aangrenzende open keuken. Vanuit de keuken met eenvoudig keukenblok is de tuin en de technische ruimte bereikbaar.

1e Verdieping: overloop met vaste kast en toegang tot 3 slaapkamers en de badkamer met grote douche, wastafel en 2e toilet.

2e Verdieping: een berg-/kruipzolder met een maximale hoogte van 1.18 meter.

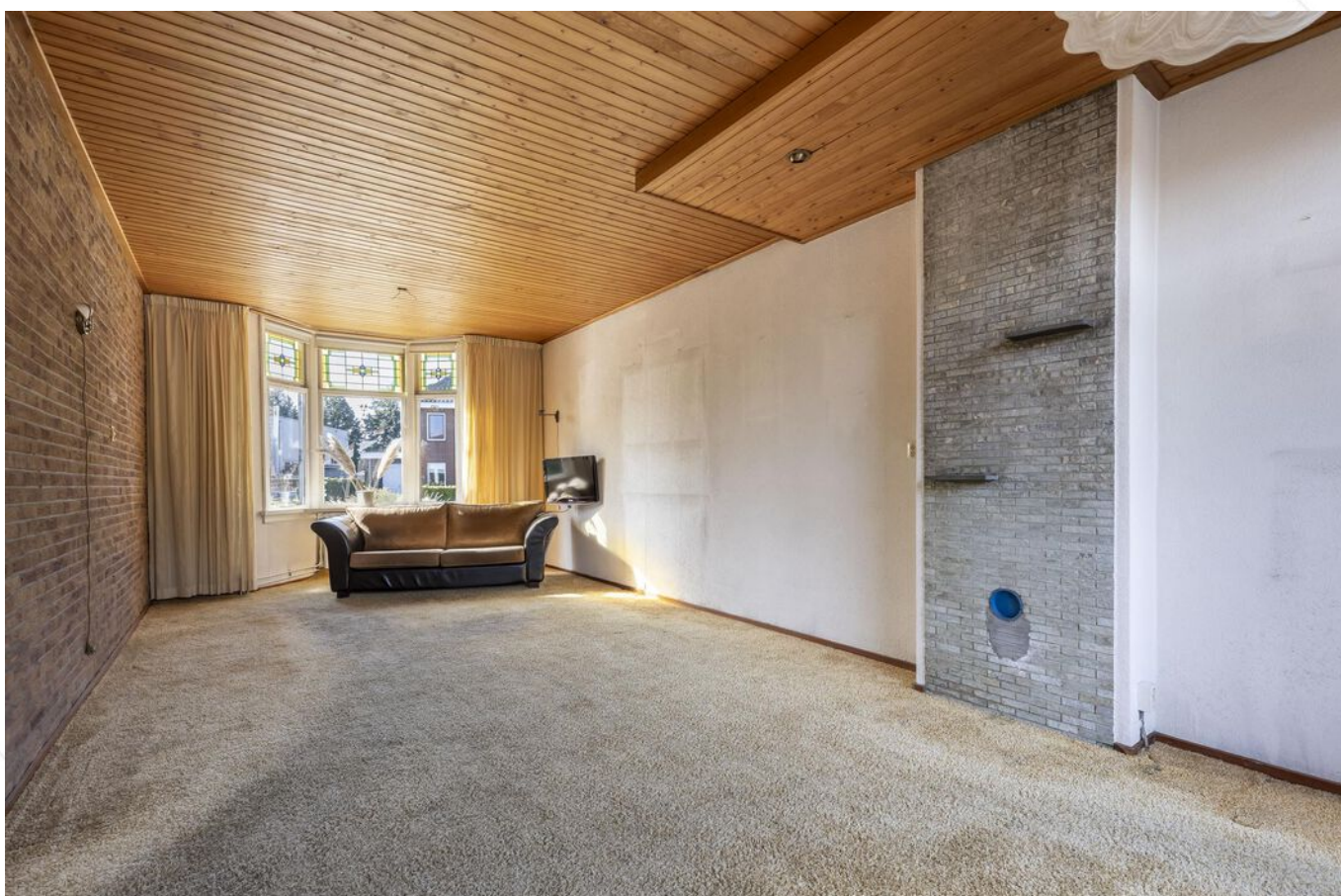
De voortuin biedt de mogelijkheid om op 'eigen' terrein te parkeren. De ruim 30 meter lange achtertuin grenst over de volle breedte (ca. 8 meter) aan de Giessen en bestaat uit straatwerk/terrassen en grindpartijen.

Ook is er een stenen schuur (5,54 x 2,06 meter) en een aangrenzende houten berging (2,40 x 4,28 meter) aanwezig.





Woonkamer





Woonkamer

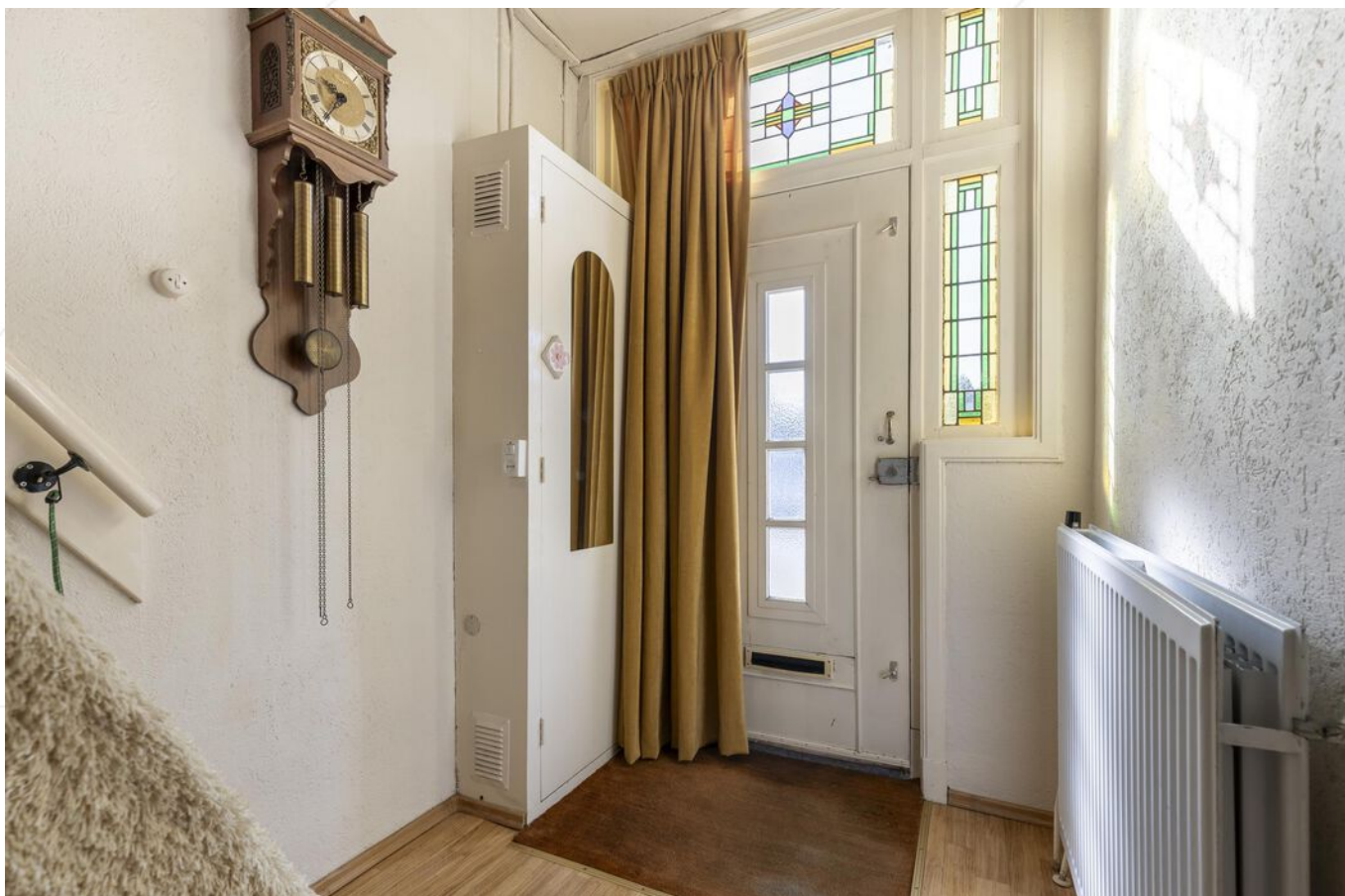


Keuken



Keuken





Hal



Toilet



Hal/trapopgang



Slaapkamer 1





Slaapkamer 2





Overloop



Slaapkamer 3



Badkamer





Vooraanzicht woning





Achtertuin/aangebouwde berging













Omgeving







Voortuin/oprit

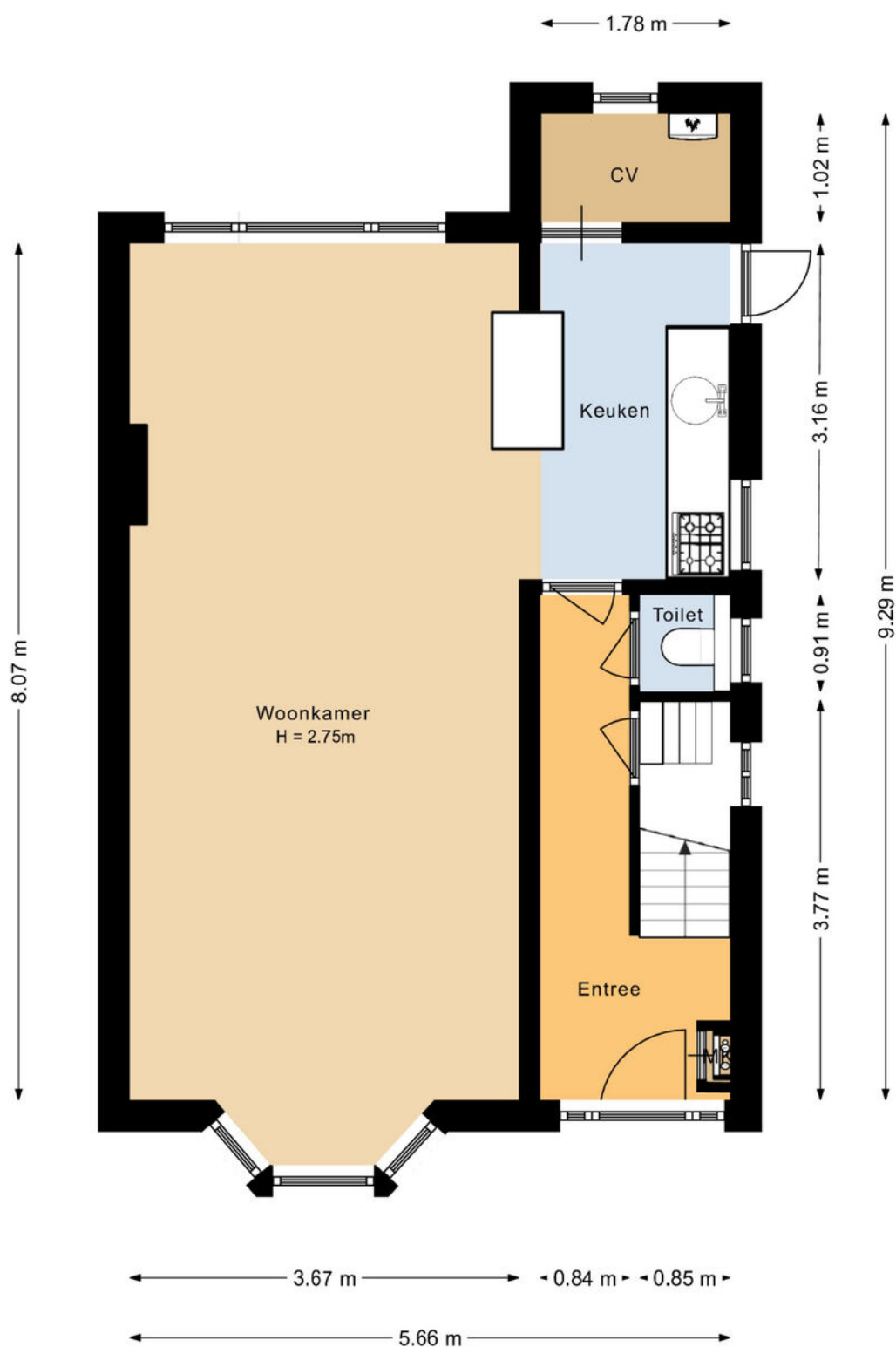
Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
hal / entree	vinyl	granol	zachtboard	toegang tot: - 1e verdieping middels trapopgang - meterkast - verdiepte kelderkast - toilet
toilet	vloertegels	wandtegels	gipsplaten	voorzien van: - hoge spoelbak - raam in de noordgevel
woonkamer	tapijt	behang/ steenstrips	houten delen	doorzonwoonkamer voorzien van: - erker aan de voorzijde - rookkanaal - grote raampartij aan de achterzijde - doorgang naar de keuken
keuken	vinyl	wandtegels/ sauswerk	houten delen	keuken in eenvoudige rechte opstelling voorzien van: - afzuigkap - 4- pits gaskookplaat - spoelbak - onder- en bovenkastjes toegang tot: - tuin - technische ruimte
verdiepte trap-/ kelderkast	vloertegels	sauswerk	gipsplaten/ onderzijde trap	voorzien van openslaand venster
technische ruimte	vloertegels	wandtegels/ behang/ sauswerk	houten delen	voorzien van: C.V.-opstelling
1e VERDIEPING				
overloop	tapijt	behang	gipsplaten	voorzien van: 2x openslaand raam in de noordzijde toegang tot: - 3 slaapkamers - badkamer - zolderruimte - vaste kast
slaapkamer 1	tapijt	behang	gipsplaten	slaapkamer met niveau-verschil gelegen aan de achterzijde voorzien van: - openslaand raam+ loopdeur naar balkon
slaapkamer 2	tapijt	behang	gipsplaten	gelegen aan de voorzijde voorzien van bedstee met kastruimte

Afwerkstaat

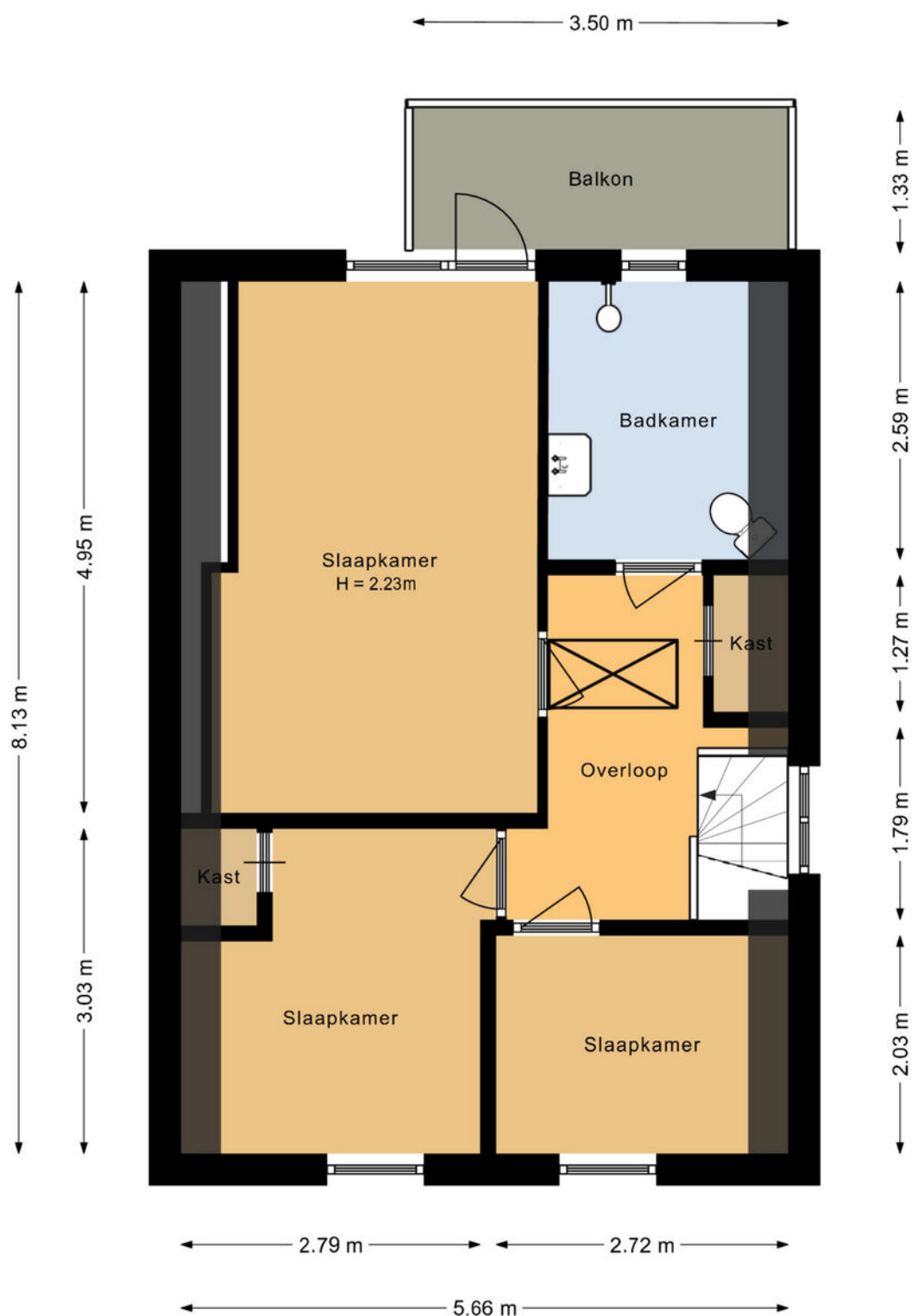
Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
1e VERDIEPING (vervolg)				
slaapkamer 3	tapijt	behang	gipsplaten	gelegen aan de voorzijde voorzien van: - 1x openslaand venster
badkamer	vloertegels	wandtegels + houten delen	houten delen	voorzien van: - grote douche - wastafel - 2e toilet
2e VERDIEPING				
zolder	(deels) vloerplanken		dakbeschot met balken/houten delen	berzolder op kruiphoogte
BUITEN				
tuin			gesitueerd op het noord-westen voorzien van: - achterom - speelse terrassen - paadje van klinkers omzoomd door (boeren) grindpartijen - stenen berging - houten berging - tuinkoof	
stenen berging				- voorzien van elektra - 2x raam+ loopdeur
aangebouwde houten berging				- voorzien van elektra - houtwerk is matig/slecht

Plattegrond begane grond



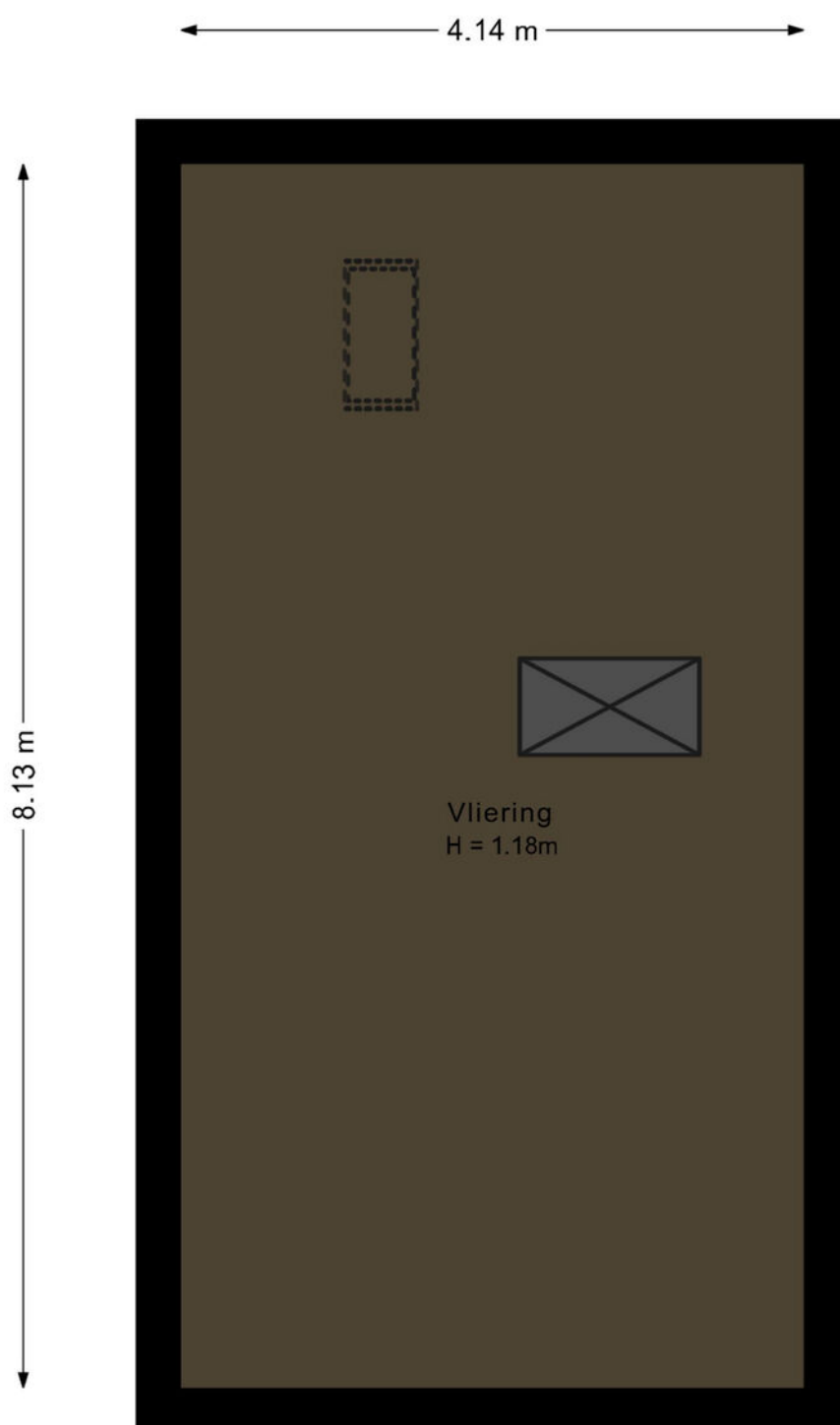
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond 1e verdieping



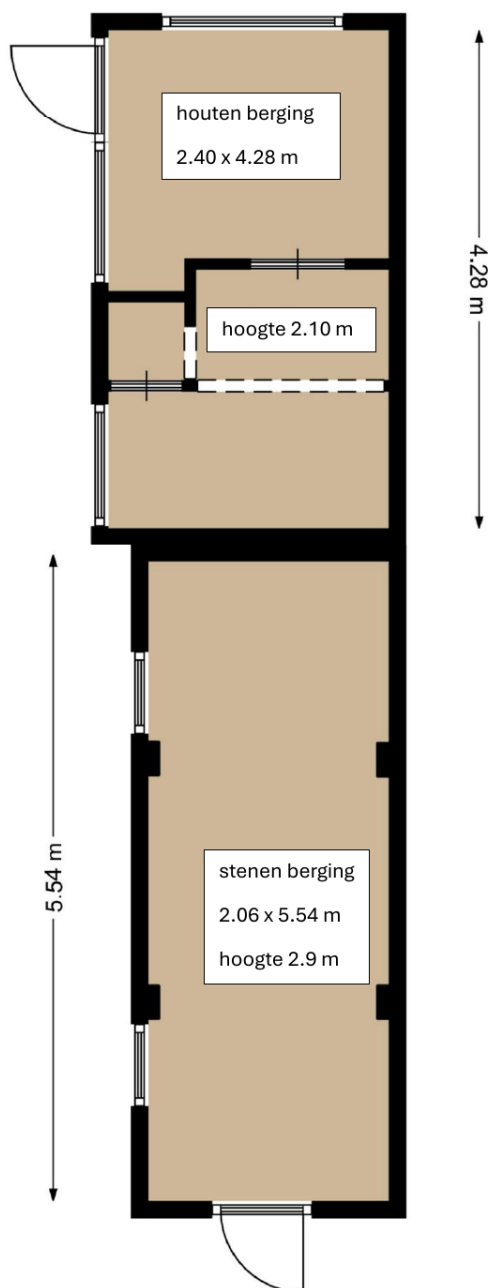
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond 2e verdieping



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

Plattegrond bergingen



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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Hardinxveld-Giessendam Sectie D Perceel 1713	kadaster 
---	--	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 11 september 2023
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
Woning - Interieur			
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		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- Zeil	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- Keukenboiler	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- wastafel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- Kranen	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Grondwater pomp gietijzer	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- 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.



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