



ablasserwaard
makelaars & taxateurs



Frederikstraat 24

3373 AH Hardinxveld-Giessendam

Vraagprijs: € 385.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **108 m²**

PERCELOPPERVLAKTE: **109 m²**

ENERGIELABEL: **A**

Kenmerken



Woonoppervlakte
108 m²



Inhoud
360 m³



Bouwjaar
2012



Aantal slaapkamers
3

| | |
|-------------------------------|--|
| Perceeloppervlakte | 109 m ² |
| Externe bergruimte | 7 m ² (berging) |
| Aantal badkamers en toiletten | 1 badkamer en 2 toiletten |
| Isolatie | dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas |
| Verwarming / warm water | c.v.-ketel Intergas, combiketel uit 2012, vloerverwarming begane grond |
| Kozijnen | volledig hout |
| Elektra | 7 groepen en 2 aardlekschakelaars |
| Vloeren | beton |
| Voorzieningen | dakraam, glasvezel kabel |
| Kruipruimte | ja |
| Geheid | ja |
| Energielabel | A |
| Parkeren | openbaar parkeren |
| Tuinligging | achtertuin, 45 m ² , oost |

Algemene omschrijving

Wil je jouw wooncarrière starten in een sleutelklare en energiezuinige woning? Of ben je toe aan een volgende stap? Dit huis uit 2012 staat in de altijd geliefde woonwijk 'over het spoor' op loopafstand van OV en centrumvoorzieningen. Naast de speelse raampartijen, hoge plafonds, vloerverwarming en een vergrote badkamer heeft het uiteraard energielabel A. De verfijnde afwerking en de uitstekende staat van onderhoud geven dit huis een extra plus.

Begane grond: vanuit de hal/entree met toilet is er toegang tot de woonkamer en open keuken. De keuken is gesitueerd aan de voorzijde en is voorzien van een U-hoekopstelling met diverse inbouwapparatuur. Ook is er een ruime trapkast voor extra bergruimte. De woonkamer met plavuizenvloer en vloerverwarming heeft tuindeuren en een heerlijke zithoek aan de achterzijde. Vanuit de woonkamer is ook de 1e verdieping bereikbaar met een afsluitbare trapopgang.

1e verdieping: de overloop geeft toegang tot 3 slaapkamers, de badkamer en de vaste trap naar de 2e verdieping. De badkamer is v.v. een grote douche, een 2e toilet, designradiator en een dubbel wastafelmeubel.

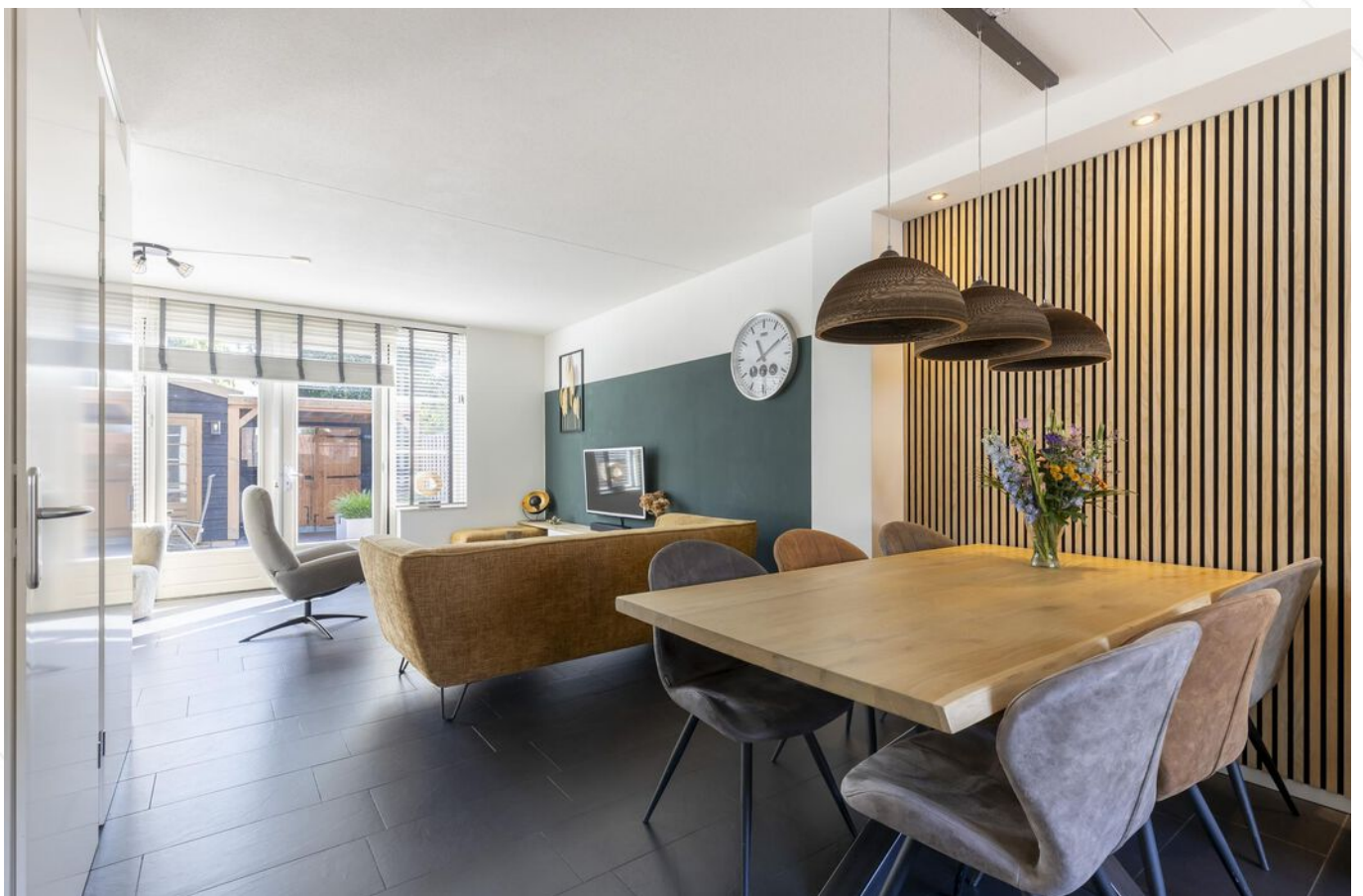
2e verdieping: een grote open zolderkamer met een techniekhoek voorzien van cv-ketel, mechanische ventilatiebox en witgoed aansluitingen. Via een vlizotrap is er zelfs een extra bergzolder (3e verdieping) bereikbaar. Het realiseren van een 4e slaap-/werkkamer is eenvoudig.

De onderhoudsvriendelijke tuin is gesitueerd op het oosten met een vrije zuidzijde en is aangelegd met een hardstenen terras, stalen plantenbak en kunstgras. Daarnaast beschikt de tuin over een overdekt achterom met dubbele toegangsdeur en een (vergrote) houten berging met betonvloer en elektra-aansluiting.





Woonkamer





Woonkamer









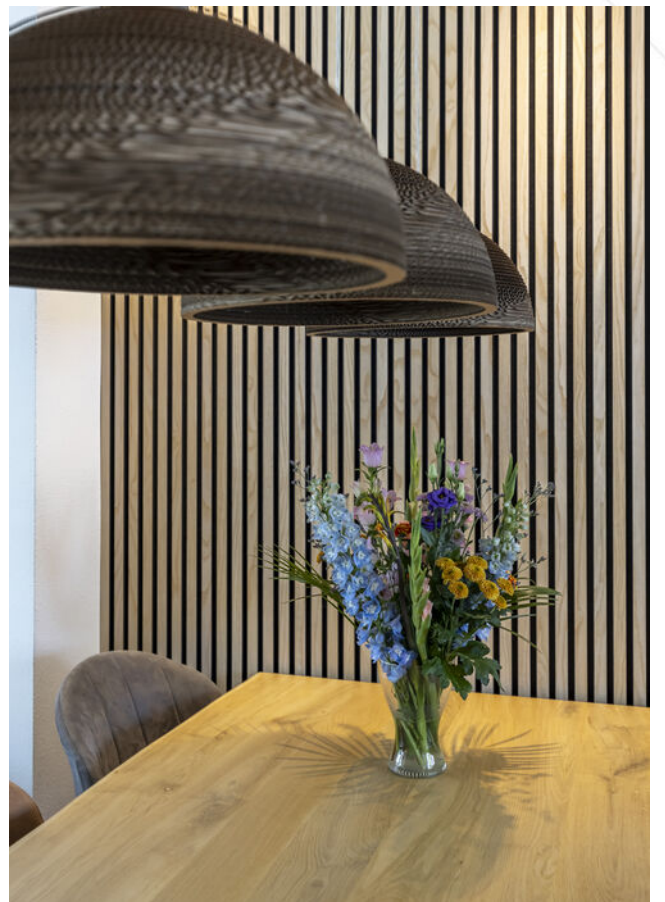
Keuken



Eetgedeelte



Keuken





Hal



Hal/entree



Toilet



Slaapkamer 1



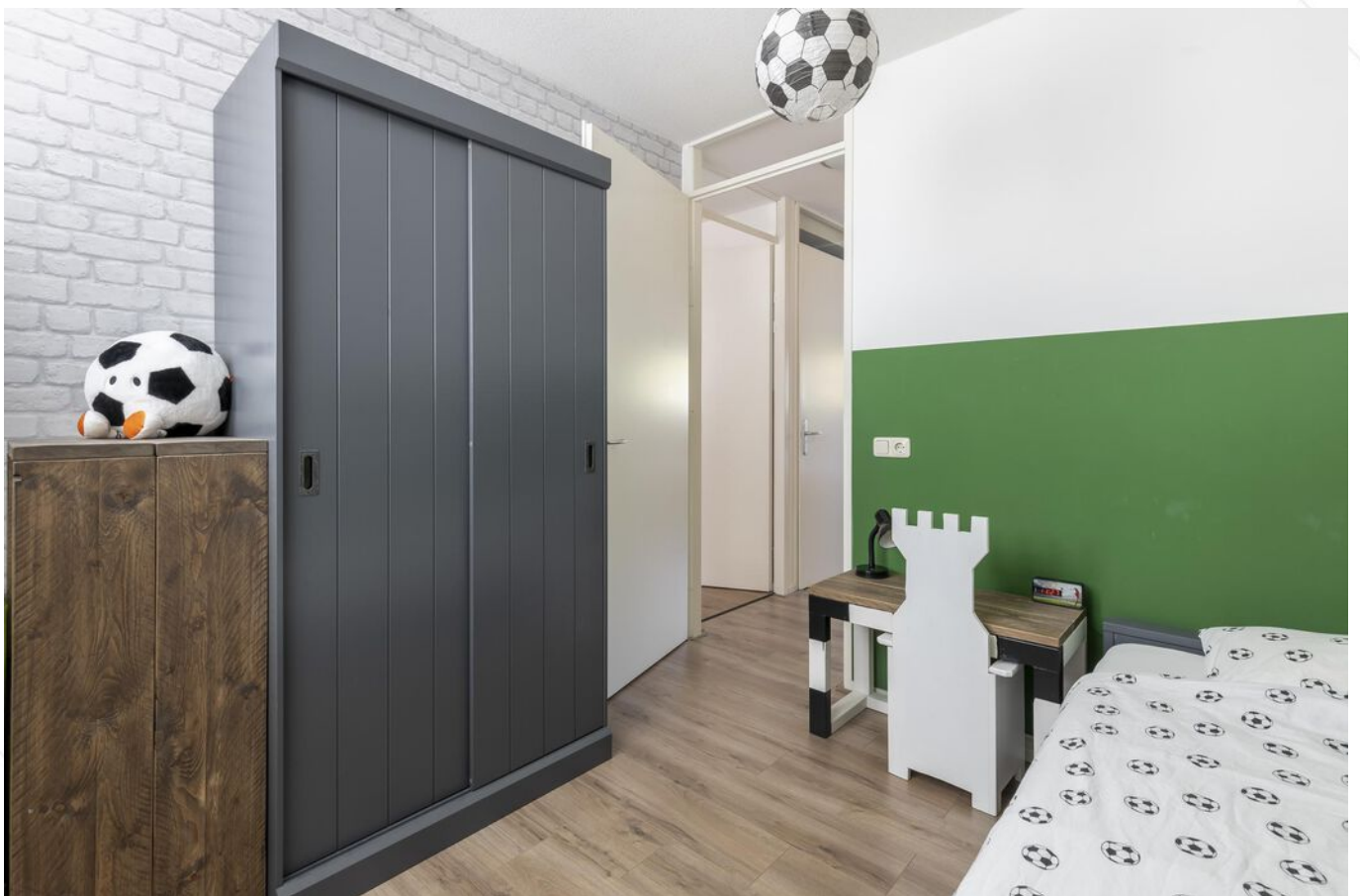


Slaapkamer 2





Slaapkamer 3





Badkamer





2e verdieping





Achterzijde





Tuin



Overdekt achterom met dubbele toegangdeur



Straatbeeld





Speeltuin



Omgeving

Afwerkstaat

| Ruimte | Vloer | Wanden | Plafond | Kenmerken |
|----------------------|-------------------------------|------------|----------|--|
| BEGANE GROND | | | | |
| hal / entree | vloertegels + vloerverwarming | stucwerk | sputwerk | toegang tot: - woonkamer - toilet - meterkast |
| toilet | vloertegels | wandtegels | sputwerk | voorzien van: - zwevend closet - fonteintje |
| woonkamer | vloertegels + vloerverwarming | stucwerk | sputwerk | voorzien van: - raampartij + horren - trapkast - trapportaal met trapopgang 1e verdieping toegang tot de tuin middels dubbele deur met hordeur |
| keuken | vloertegels + vloerverwarming | stucwerk | sputwerk | open keuken met U-opstelling, voorzien van: - koelkast - (combi)magnetron - vaatwasmachine - 5-pits gaskookplaat - afzuigkap - raam voorzijde - 1 vast en 1 draai-/kiepraam + hor |
| 1e VERDIEPING | | | | |
| overloop | laminaat | stucwerk | sputwerk | toegang tot: - 3 slaapkamers - badkamer - 2e verdieping middels vaste trap |
| slaapkamer 1 | laminaat | stucwerk | sputwerk | gelegen aan de voorzijde voorzien van: dakkapel met 1 draai-/kiepraam en 2 vaste ramen + hor |
| slaapkamer 2 | laminaat | stucwerk | sputwerk | gelegen aan de achterzijde voorzien van dakkapel met 1 draai-/kiepraam + hor |
| slaapkamer 3 | laminaat | stucwerk | sputwerk | gelegen aan de achterzijde voorzien van dakkapel met 1 vast en 1 draai-/kiepraam + hor |
| badkamer | vloertegels + vloerverwarming | wandtegels | stucwerk | voorzien van: - zwevend closet - grote douche - wastafelmeubel met dubbele wasbak - designradiator |

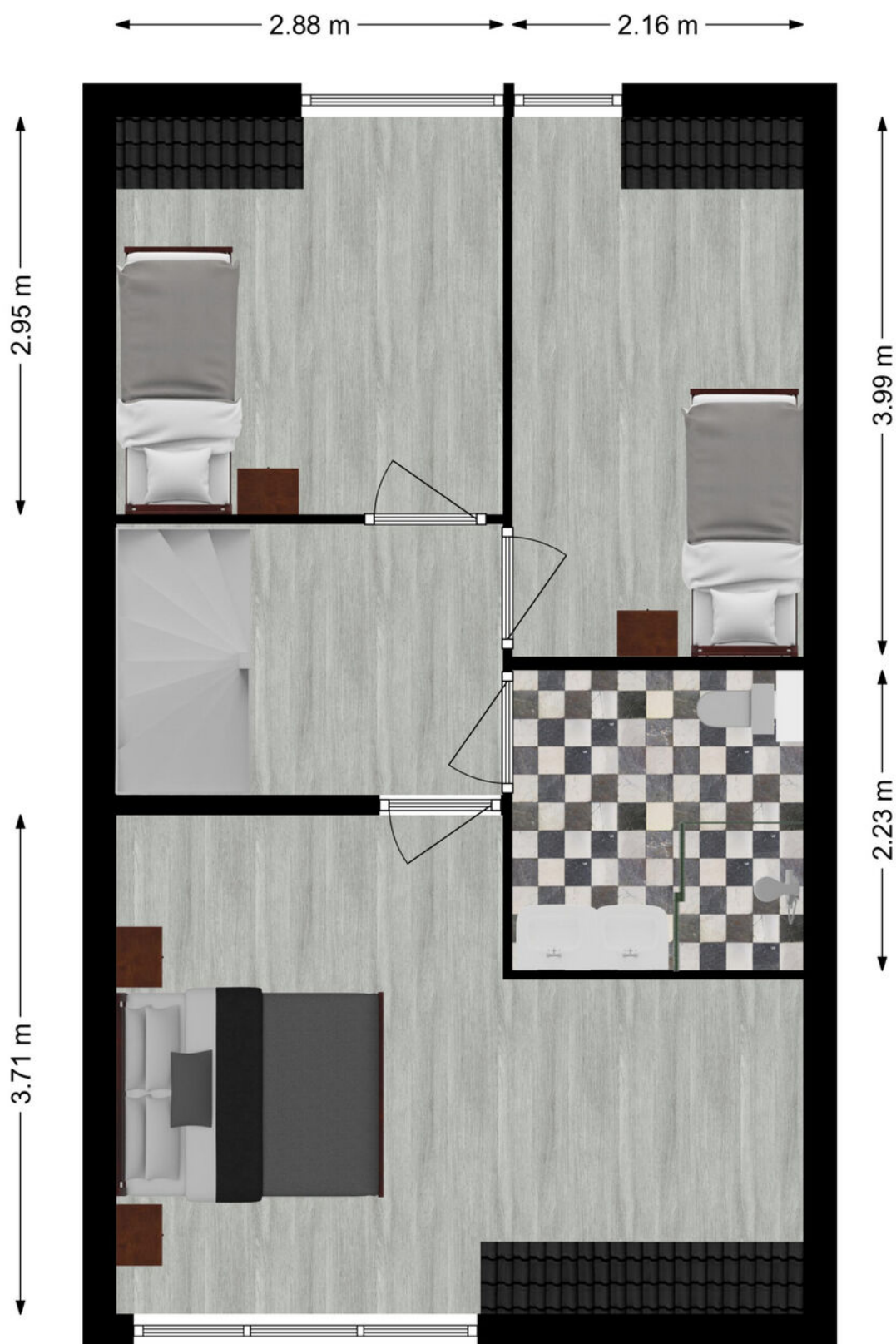
Afwerkstaat

| Ruimte | Vloer | Wanden | Plafond | Kenmerken |
|----------------------|----------|----------|------------|---|
| 2e VERDIEPING | | | | |
| open zolderruimte | laminaat | stucwerk | gipsplaten | voorzien van: - CV-opstelling - mechanische ventilatiebox - witgoedaansluitingen - Velux dakraam toegang tot bergzolder middels vlizotrap |
| BUITEN | | | | |
| tuin | | | | gesitueerd op het oosten voorzien van: - stalen plantenbak met zitje - kunstgras - hardstenen terras - hardhouten erfafscheiding zuidzijde - begroeide erfafscheiding noordzijde - overdekt achterom met dubbele poort - houten berging |
| houten berging | | | | afmeting: 2.90 x 2.50 meter voorzien van: - elektra-aansluiting - betonvloer |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |

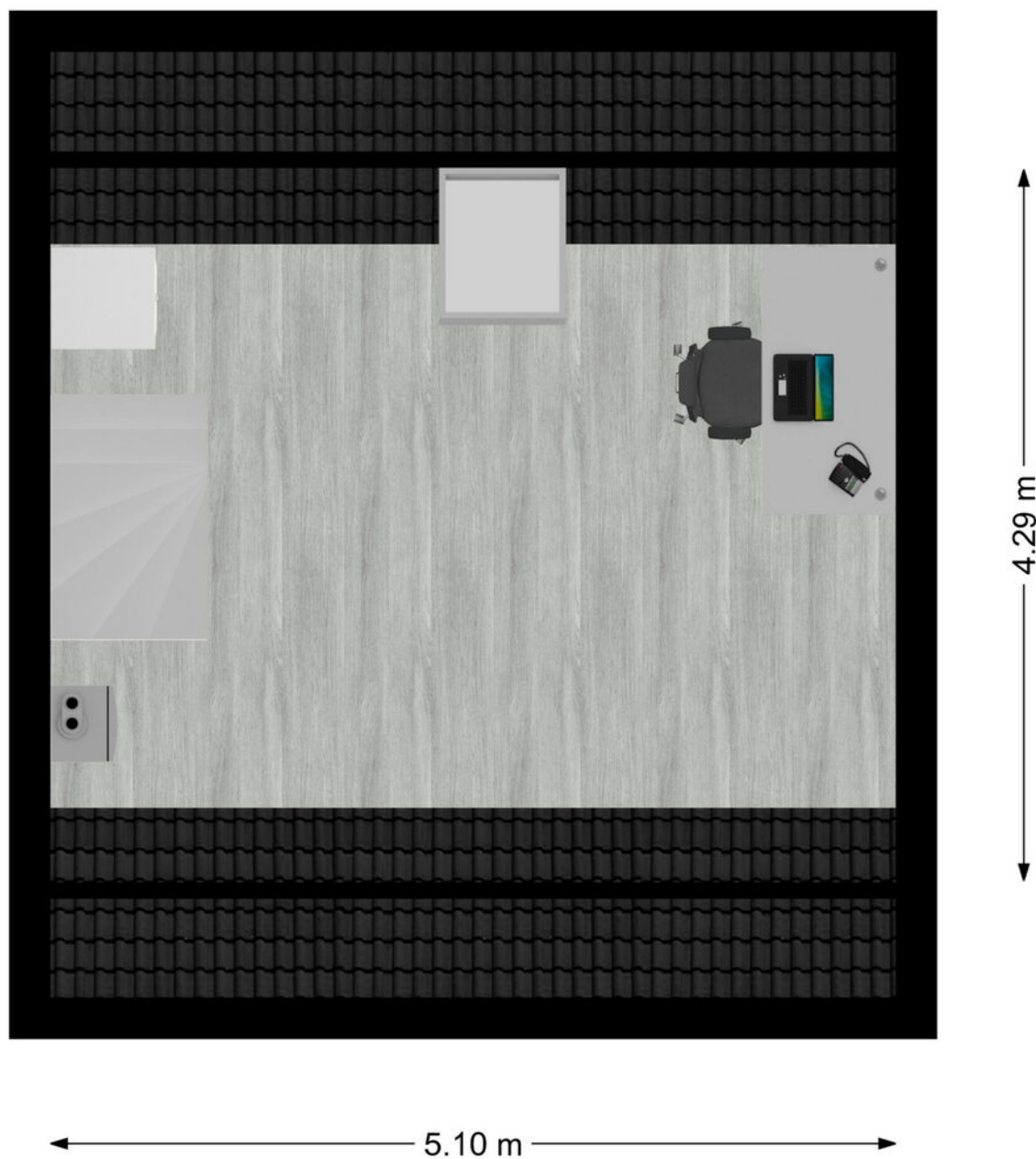
Plattegrond begane grond



Plattegrond 1e verdieping



Plattegrond 2e verdieping




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

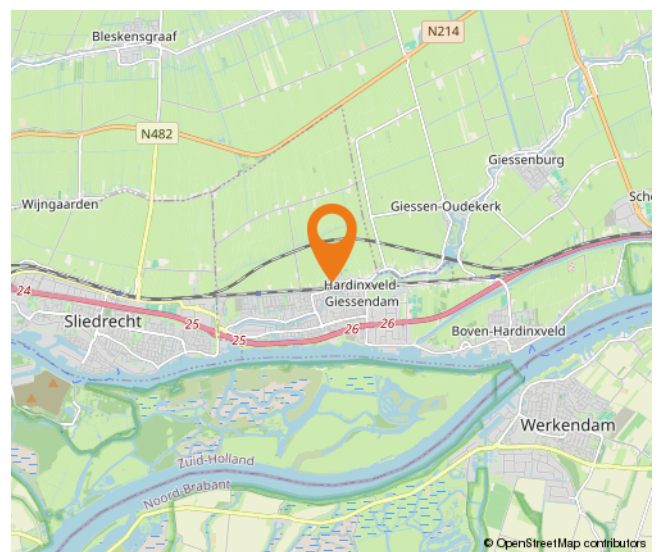
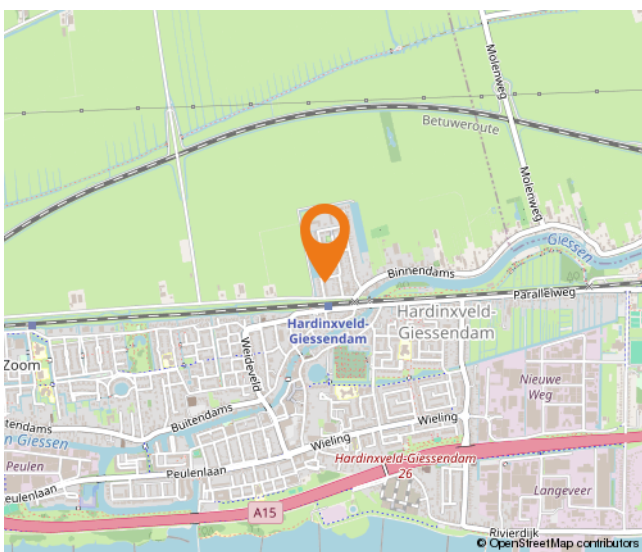
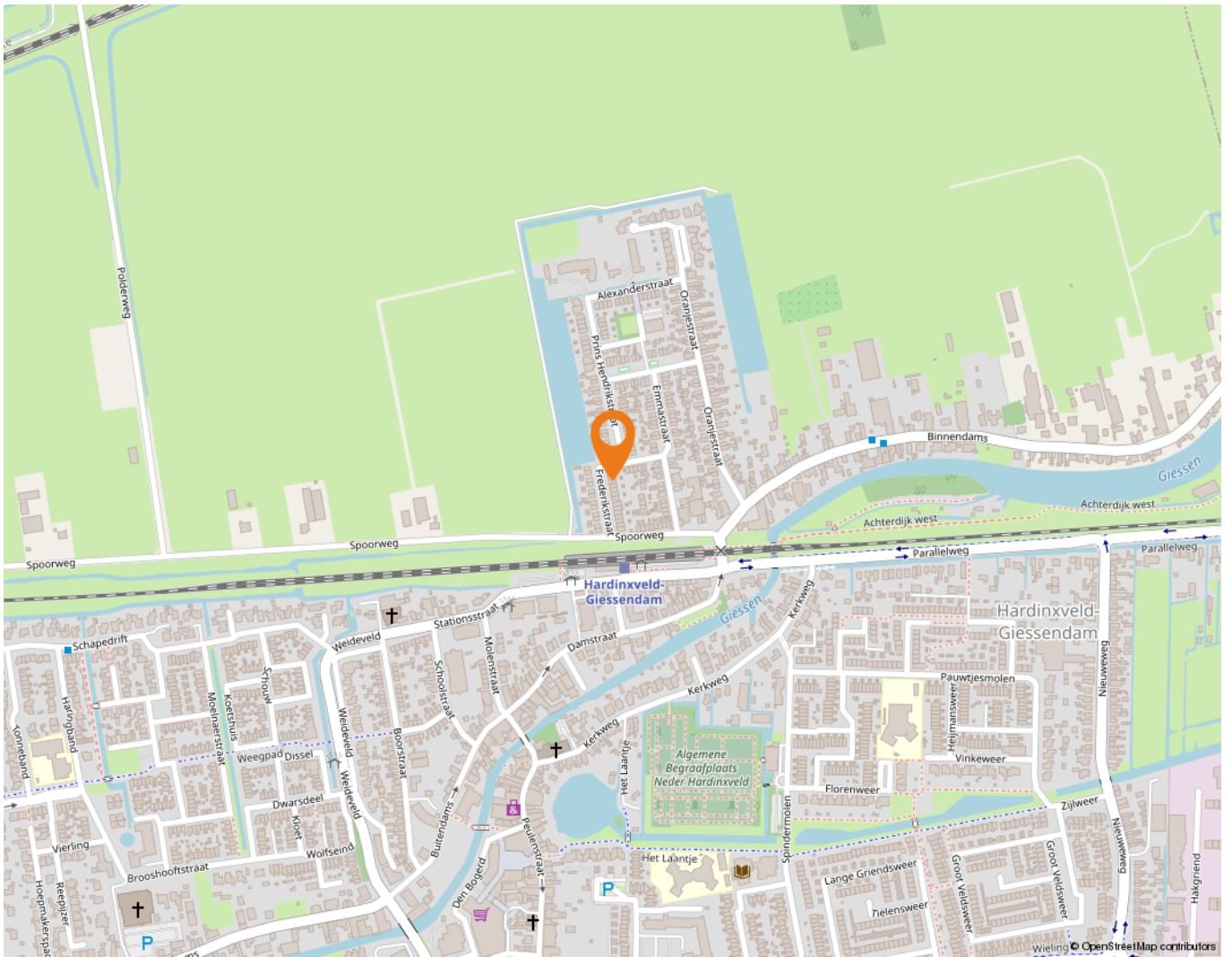
Uw referentie: ---



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 G</p> <p>Perceel 5645</p> | <p>kadaster</p>  |
| <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 augustus 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p> <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.</p> | | |

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 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 | | | |
| Designradiator(en) | X | | |
| Verlichting, te weten | | | |
| - inbouwspots/dimmers | X | | |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers | | | X |
| - losse (hang)lampen | | | X |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten | | | |
| - Schoenenkast entree | | | X |
| - TV meubel en/of ladekasten woonkamer | | | X |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten | | | |
| - gordijnrails | X | | |
| - gordijnen | X | | |
| - rolgordijnen | X | | |
| - (losse) horren/rolhorren | X | | |
| - Jaloezieën begane grond achtergevel | X | | |
| - Hor openslaande deuren | | | X |
| Vloerdecoratie, te weten | | | |
| - vloerbedekking | X | | |
| - laminaat | X | | |
| - plavuizen | X | | |
| Overig, te weten | | | |
| - Kapstok | | | X |
| - Lattenwanden | | | 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 | | |
| - vaatwasser | X | | |

Lijst van zaken

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--|---------------|----------|--------------|
| - Quooker | | | X |
| - koffiezetapparaat | | X | |
| Woning - Sanitair/sauna | | | |
| Toilet met de volgende toebehoren | | | |
| - toilet | X | | |
| - toiletrolhouder | X | | |
| - fontein | X | | |
| Badkamer met de volgende toebehoren | | | |
| - douche (cabine/scherm) | X | | |
| - wastafel | X | | |
| - wastafelmeubel | X | | |
| - toilet | X | | |
| - toiletrolhouder | X | | |
| Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing | | | |
| Brievenbus | X | | |
| (Voordeur)bel | X | | |
| Rookmelders | X | | |
| (Klok)thermostaat | X | | |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting | 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 | | | |
| Tuinhuis/buitenberging | X | | |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging | X | | |
| Werkbank lade | | | X |
| Fiets ophang systemen | | | 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