



Giessenstraat 3

3371 SC Hardinxveld-Giessendam

Vraagprijs: € 339.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **93 m²**

PERCEELOPPERVLAKTE: **131 m²**

ENERGIELABEL: **C**

Kenmerken



Woonoppervlakte
93 m²



Inhoud
295 m³



Bouwjaar
1962



Aantal slaapkamers
4

Perceeloppervlakte	131 m ²
Externe bergruimte	7 m ² (berging)
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer en 2 toiletten
Isolatie	dakisolatie, vloerisolatie, dubbel glas en HR++glas
Verwarming / warm water	CV-ketel Remeha, combiketel uit 2018
Kozijnen	deels hout en deels kunststof kozijnen
Elektra	8 groepen en 2 aardlekschakelaars
Vloeren	begane grond: beton / hout verdieping: hout
Voorzieningen	schuifpui, glasvezel kabel
Kruipruimte	ja
Geheid	ja
Energielabel	C
Parkeren	openbaar parkeren
Tuinligging	achtertuin, 63 m ² , oost

Algemene omschrijving

Licht, praktisch, sleutelklaar en op loopafstand van het centrum. Dat is de korte samenvatting van dit leuke huis in een kindvriendelijke en centrale woonwijk. Tijdens een grote renovatie in 2018 zijn o.a. de keuken, de badkamer en het toilet vernieuwd. Een HR verwarmingsketel, dubbele beglazing, vloer- en dakisolatie en HR++ en dubbel beglazing zorgen voor beperkt energieverbruik.

Begane grond: hal/entree met meterkast, toilet, trapkast en trapopgang, lichte doorzon woonkamer met grote kunststof schuifpui (2024) aan de achterzijde en open keuken met lichte hoekopstelling voorzien van diverse inbouwapparatuur. Zowel via de woonkamer als de keuken is de achtertuin bereikbaar.

1e Verdieping: overloop, 3 slaapkamers, badkamer en trapopgang naar de 2e verdieping. De badkamer is voorzien van een douchehoek, wastafelmeubel, designradiator en 2e toilet.

2e Verdieping: overloop met cv-opstelling, wasruimte en slaapkamer 4. Door de nokverhoging met dakkapel aan de achterzijde is er in de wasruimte en de slaapkamer extra leefruimte gecreëerd.

De ruim 10 meter lange achtertuin is fraai aangelegd met sierstraatwerk, terrassen en veel groen waaronder fruitbomen in de plantenborders. Een ruime stenen berging en achterom maakt het aanbod compleet.





Woonkamer





Woonkamer





Woonkamer





Woonkamer





Keuken





Overloop 1e verdieping



Toilet



Hal/entree



Slaapkamer 1



Slaapkamer 2



Slaapkamer 3



Overloop 2e verdieping



Slaapkamer 4





Badkamer





Terras achter



Terras bij berging en achterom



Achterzijde woning



Stenen berging







Voorzijde woning



Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
hal / entree	laminaat	stucwerk	gipsplaten	toegang tot: - trapkast - toilet - meterkast
toilet	vloertegels	stucwerk	stucwerk	voorzien van: - zwevend closet - raampje voorzijde
woonkamer	laminaat	stucwerk	gipsplaten	voorzien van: - grote raampartij voorzijde - kunststof schuifpui achterzijde toegang tot open keuken
keuken	PVC tegels	stucwerk + wandtegels	gipsplaten	open keuken met hoekopstelling, voorzien van: - koelkast - vrieskast - (combi)magnetron - vaatwasmachine - gaskookplaat - afzuigkap toegang tot de tuin
1e VERDIEPING				
overloop	laminaat	stucwerk	stucwerk	toegang tot: - 3 slaapkamers - badkamer - 2e verdieping middels vaste trap
slaapkamer 1	laminaat	stucwerk/ behang	gipsplaten	gelegen aan de achterzijde voorzien van: - 1 groot raam - 1 draai-/kiepraam
slaapkamer 2	laminaat	stucwerk / behang	gipsplaten	gelegen aan de achterzijde voorzien van: - 1 draairaam - 1 kiepraam
slaapkamer 3	laminaat	stucwerk / behang	stucwerk	gelegen aan de voorzijde voorzien van: - 1 groot raam - 1 kunststof draai-/kiepraam
badkamer	vloertegels	wandtegels	stucwerk + inbouwspots	voorzien van: - douche - wastafelmeubel - 2e toilet - designradiator

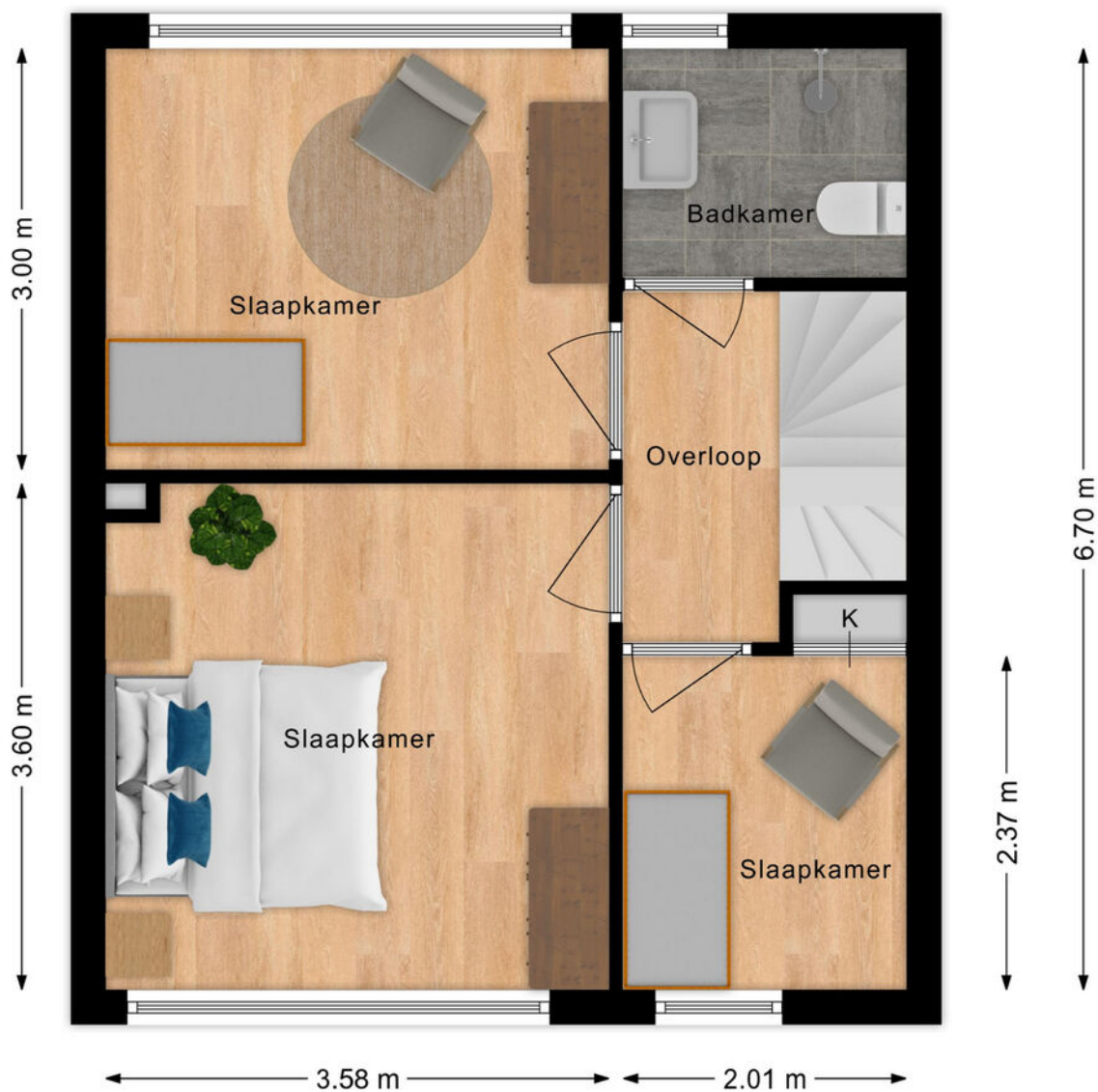
Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
2e VERDIEPING				
overloop	laminaat	stucwerk	gipsplaten	voorzien van: - CV-opstelling - knieschotbergruimte toegang tot: - wasruimte - slaapkamer 4
wasruimte	laminaat	behang	gipsplaten	voorzien van: - dakkapel achterzijde - witgoedaansluitingen
slaapkamer 4	laminaat	behang	gipsplaten	voorzien van: - dakopbouw achterzijde - 1 vast en 2 draairamen - knieschotbergruimten aan 2 kanten
BUITEN				
tuin				gesitueerd op het oosten voorzien van: - sierstraatwerk - plantenborders - fruitbomen - pergola's - vlonderterras - achterom - stenen berging
stenen berging				afmeting: 2.00 x 3.50 meter voorzien van elektra-aansluiting

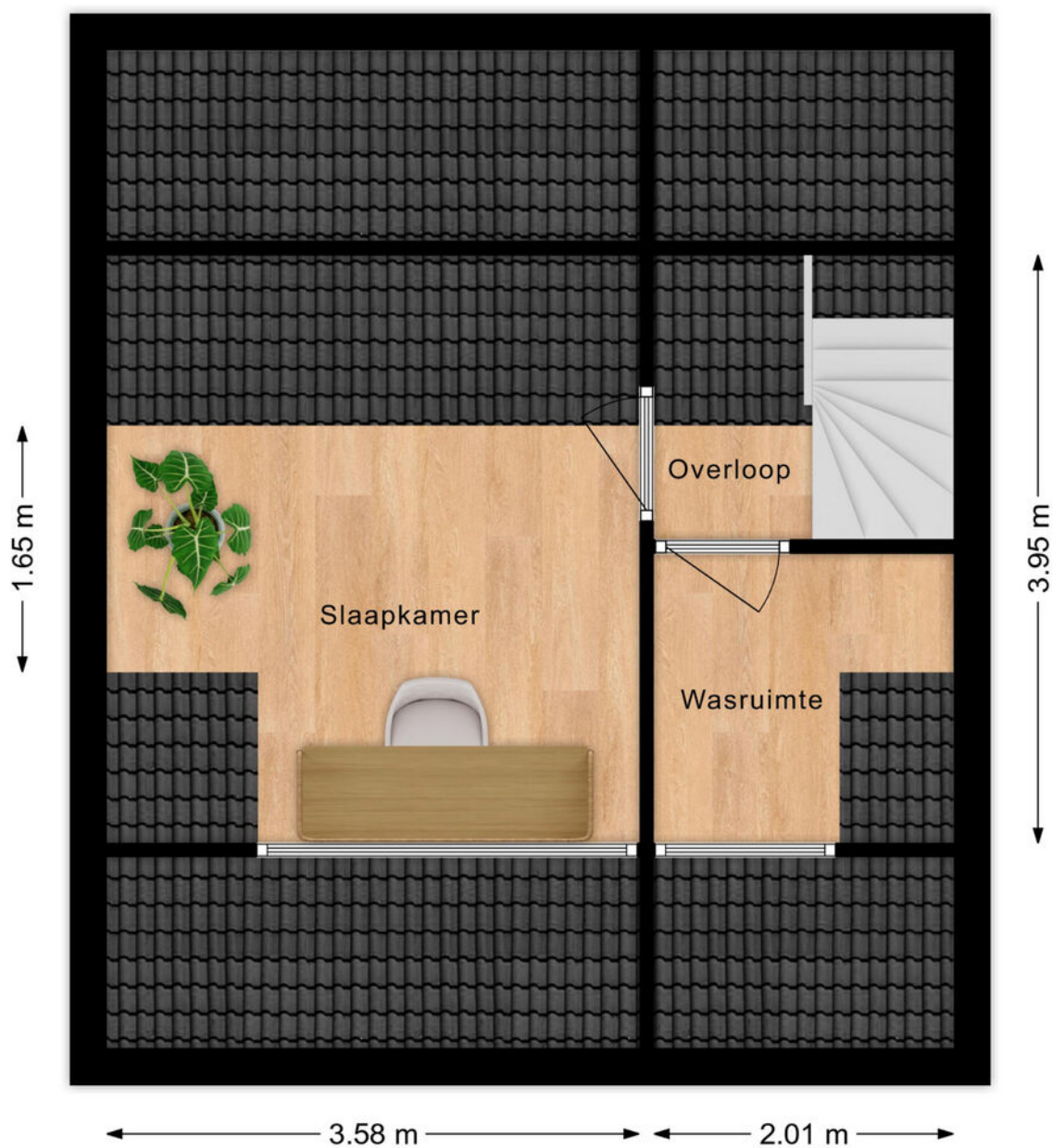
Plattegrond begane grond



Plattegrond 1e verdieping



Plattegrond 2e verdieping



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

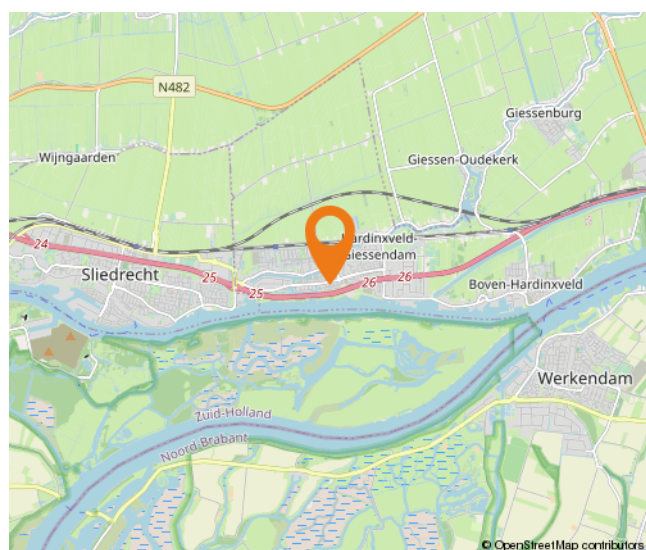
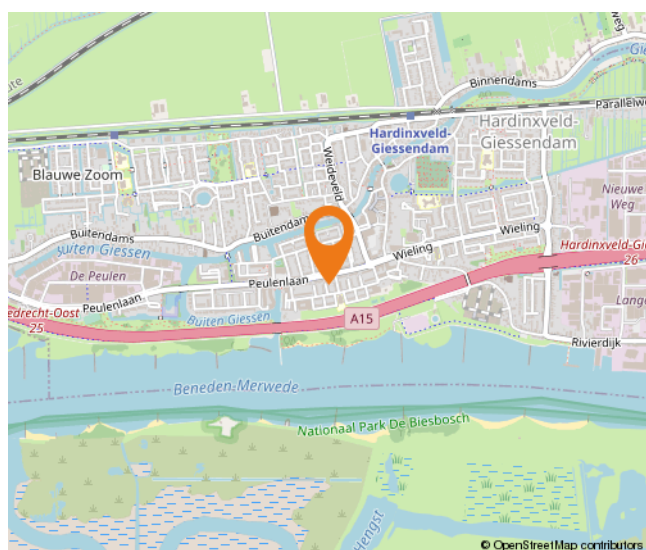
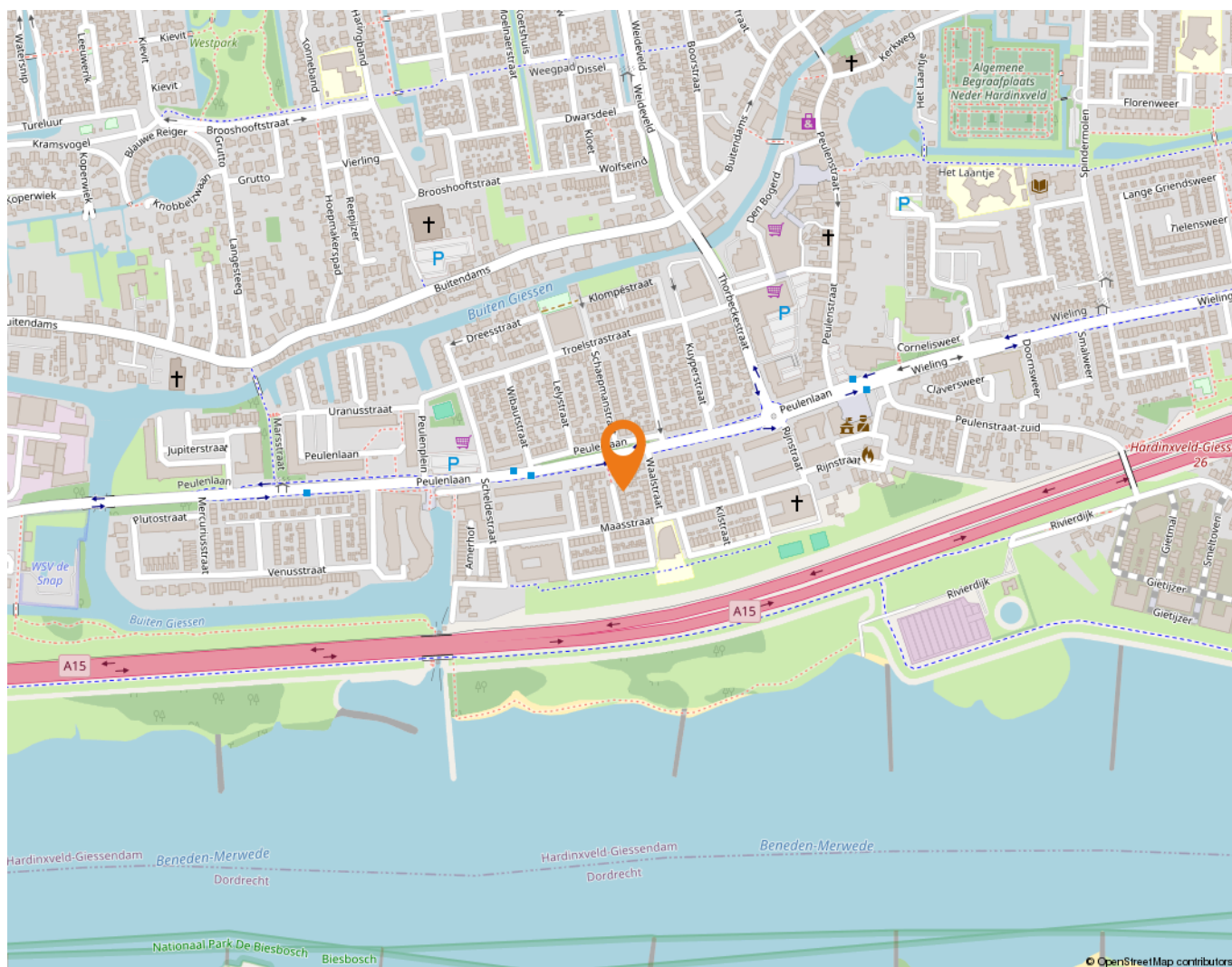


12345 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Hardinxveld-Giessendam Sectie E Perceel 177	kadaster 
---	---	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 28 oktober 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.

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
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- Plafondlampen (met uitzondering van lamp slaapkamers en zitgedeelte woonkamer)	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Servieskast			X
- Tv- en speelmeubel			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- Pvc vloer keuken	X		
Overig, te weten			
- Kledingkast Pax kast			X
- Plankenwand zolder	X		
- tweepersoonsbed			X
- wandplank voor foto's slaapkamer	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
Keukenaccessoires, te weten			
- wandplank	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- magneetlijst voor messen	X		
- sleutelrekje	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- Hanglamp	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- Spiegel wandkast	X		
- Verlichting	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- Radiatorfolie	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Plantenbak voortuin		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Koelkast		X	
Stellingkast aluminium		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- Schaduwdoek tussen pergola en schutting	X		
- regenton	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