



alblasserwaard
makelaars & taxateurs



Troelstrastraat 67

3371 VJ Hardinxveld-Giessendam

Vraagprijs: € 598.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **162 m²**

PERCEELOPPERVLAKTE: **185 m²**

ENERGIELABEL: **A+**

Kenmerken



Woonoppervlakte
162 m²



Inhoud
540 m³



Bouwjaar
2010



Aantal slaapkamers
4

Perceeloppervlakte	185 m ²
Externe bergruimte	18 m ² (garage)
Gebouw gebonden buitenruimte	19 m ² (loungehoek)
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer en 2 toiletten
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, HR-glas
Verwarming / warm water	c.v.-ketel Intergas HR, combiketel uit 2010, vloerverwarming begane grond
Kozijnen	volledig hout
Elektra	7 groepen, 1 kookgroep, zonnepanelen groep, 2 aardlekschakelaars
Vloeren	beton vloeren
Voorzieningen	mechanische ventilatie, dakraam, tv kabel, glasvezel kabel, rookkanaal, airconditioning
Kruipruimte	ja
Geheid	ja
Energielabel	A+
Parkeren	openbaar parkeren en oprit eigen terrein + garage
Tuinligging	achtertuin, 63 m ² , noordwest

Algemene omschrijving

Ruimte, ruimte en nog eens ruimte. En dat ook nog eens met het comfort en voorzieningen van nu. Deze 2-1-kapwoning met garage is gebouwd in 2010 en beschikt daarom over betonnen vloeren, uitstekende isolatie, hardhouten kozijnen met HR++ beglazing, hoge plafonds en comfortabele trappen. Door het toevoegen van 12 zonnepanelen heeft de woning zelfs energielabel A+. Dat deze woning op loopafstand van het centrum en OV ligt, maakt dit aanbod extra uniek.

Begane grond: een ruime hal/entree met meterkast, toilet en trapopgang, een riante living met groot formaat vloertegels en vloerverwarming, (spekstenen)houtkachel en glaspuis met tuindeuren in de achtergevel. De aangrenzende open keuken is in 2022 voorzien van een gloednieuwe, slim ingedeelde, keukenopstelling met diverse inbouwapparatuur waaronder een Quooker en Bora kookplaat met geïntegreerd afzuigstelsel.

1e Verdieping: L-vormige overloop, separate toiletruimte, 3 grote slaapkamers en de badkamer met douche, ligbad en wastafelmeubel. Een tactisch geïntegreerde airconditioning bestrijkt de gehele 1e verdieping.

2e Verdieping: een enorme, grotendeels open, verdiepingsruimte waar eenvoudig een indeling te maken is met 2 slaapkamers en een wasruimte/technische ruimte. Velux dakvensters en een raam in de zijgevel zorgen voor voldoende daglichttoetreding. De witgedaansluitingen maar ook de technische installaties zoals de cv-ketel, de mechanische ventilatie-box, de omvormer voor de zonnepanelen zijn op deze verdieping geplaatst.

De oprit/parkeerplaats brengt je bij de entree en de stenen garage die grenst aan de woning en tevens toegang geeft tot de achtertuin. De brede achtertuin is fraai aangelegd en voorzien van sierstraatwerk, plantenborders, een pergola met druivenplant. Als kers op de taart is er een schitterende overkapping/loungehoek (5.90 x 3.30 meter).





Woonkamer





Woonkamer





Eetgedeelte



Keuken



Keuken





Keuken





Hal met trapopgang 1e verdieping



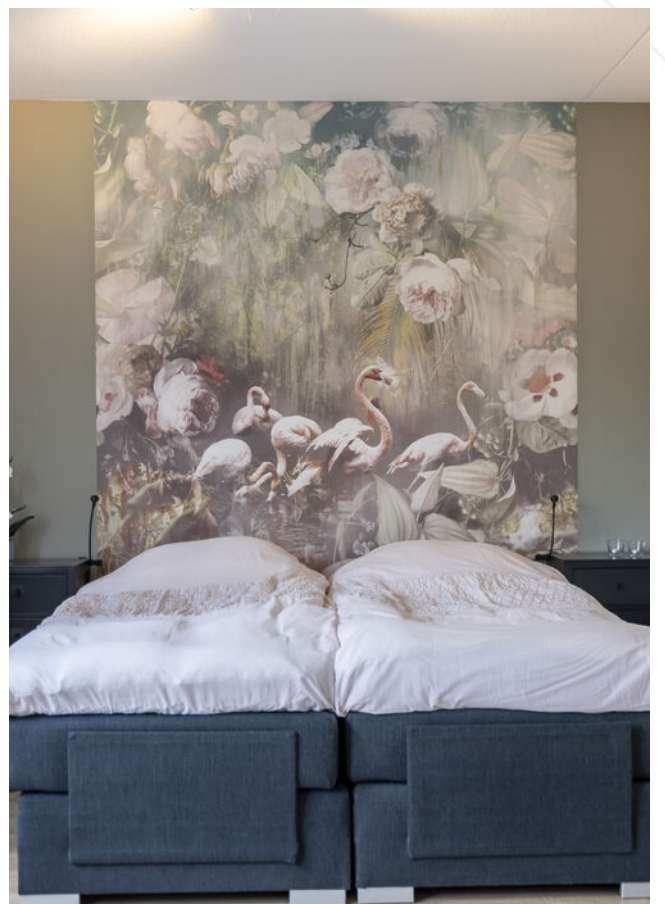
Entree



Toilet



Slaapkamer 1





Slaapkamer 2





Slaapkamer 3



Overloop 1e verdieping



Toilet 1e verdieping



Badkamer





Overloop 1e verdieping met trapgang 2e verdieping



Open zolderruimte



Open zolderruimte 2e verdieping





Terras achterzijde



Loungehoek



Loungehoek









Loungehoek



Garage



Voorzijde woning



Entree en toegang tot garage



Voorzijde



Straatbeeld



Omgeving



Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
hal / entree	vloertegels + vloerverwarming	behang + stucwerk	sputwerk	toegang tot: - toilet - meterkast - 1e verdieping middels trapopgang
toilet	vloertegels	wandtegels + sputwerk	sputwerk	voorzien van: - zwevend closet - fonteintje
woonkamer	vloertegels + vloerverwarming	stucwerk + behang	sputwerk	voorzien van: - houtkachel - glaspui met dubbele deur toegang tot open keuken
keuken	vloertegels + vloerverwarming	stucwerk	sputwerk	open keuken met kookeiland, voorzien van: - Side-by-side koel-/vriescombinatie - vaatwasmachine - stoomoven - kookplaat met Bora afzuigsysteem - Quooker - composiet aanrechtblad - deels greeploos
1e VERDIEPING				
overloop	laminaat	behang	sputwerk	L-vormig, voorzien van: - raam in zijgevel - airconditioning voor hele verdieping toegang tot: - 3 slaapkamers - toilet - badkamer
slaapkamer 1	laminaat	behang	sputwerk	gelegen aan de voorzijde voorzien van: - 2 vaste ramen - 1 draai-/kiepraam met hor
slaapkamer 2	laminaat	stucwerk + renovlies	sputwerk	gelegen aan de achterzijde voorzien van: - 1 vast raam - 1 draai-/kiepraam met hor
slaapkamer 3	laminaat	stucwerk + renovlies	sputwerk	gelegen aan de achterzijde voorzien van: - 1 vast raam - 1 draai-/kiepraam met hor

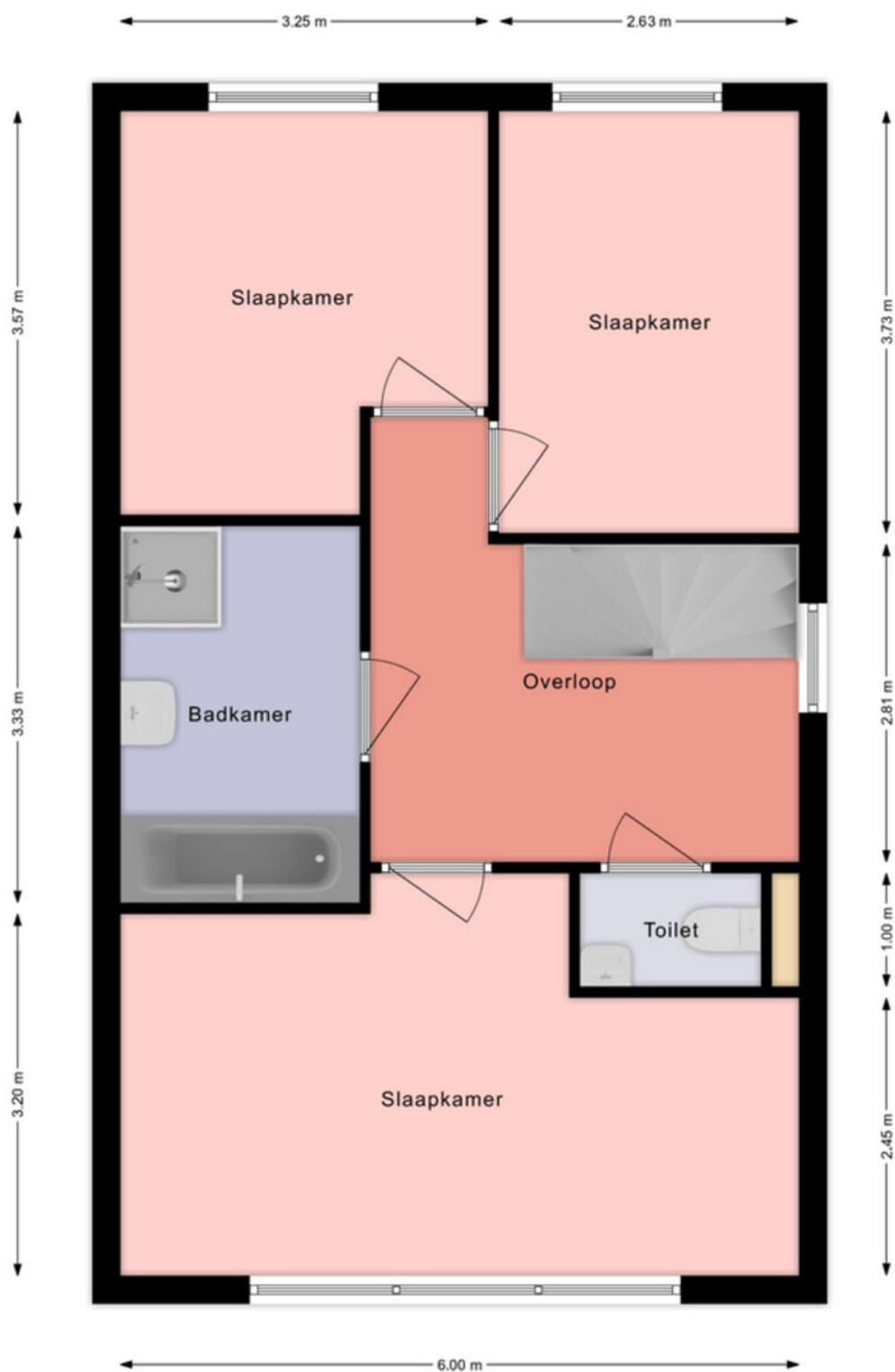
Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
VERVOLG 1e VERDIEPING				
badkamer	vloertegels	wandtegels	sputwerk	voorzien van: - grote douche - wastafelmeubel - ligbad
toilet	vloertegels	wandtegels + sputwerk	sputwerk	voorzien van: - zwevend closet - fonteintje
2e VERDIEPING				
open zolderruimte	laminaat	behang	dakplaten	voorzien van: - 2 kunststof Velux ramen met zonverduisterende gordijnen en horren - witgoedaansluitingen - CV-opstelling - mechanische ventilatiebox - omvormer zonnepanelen - knieschotbergruimte - raam zijgevel
BUITEN				
achtertuint				gesitueerd op het noordwesten voorzien van: - straatwerk - plantenborders - pergola met druif - loungehoek
voortuint				voorzien van: - oprit - wateraansluiting
loungehoek				afmeting: 5.90 x 3.30 meter
garage				afmeting: 5.95 x 2.90 meter grenst aan woning, voorzien van: - betonvloer - elektra-aansluiting - loopdeur - dubbele houten deur

Plattegrond begane grond

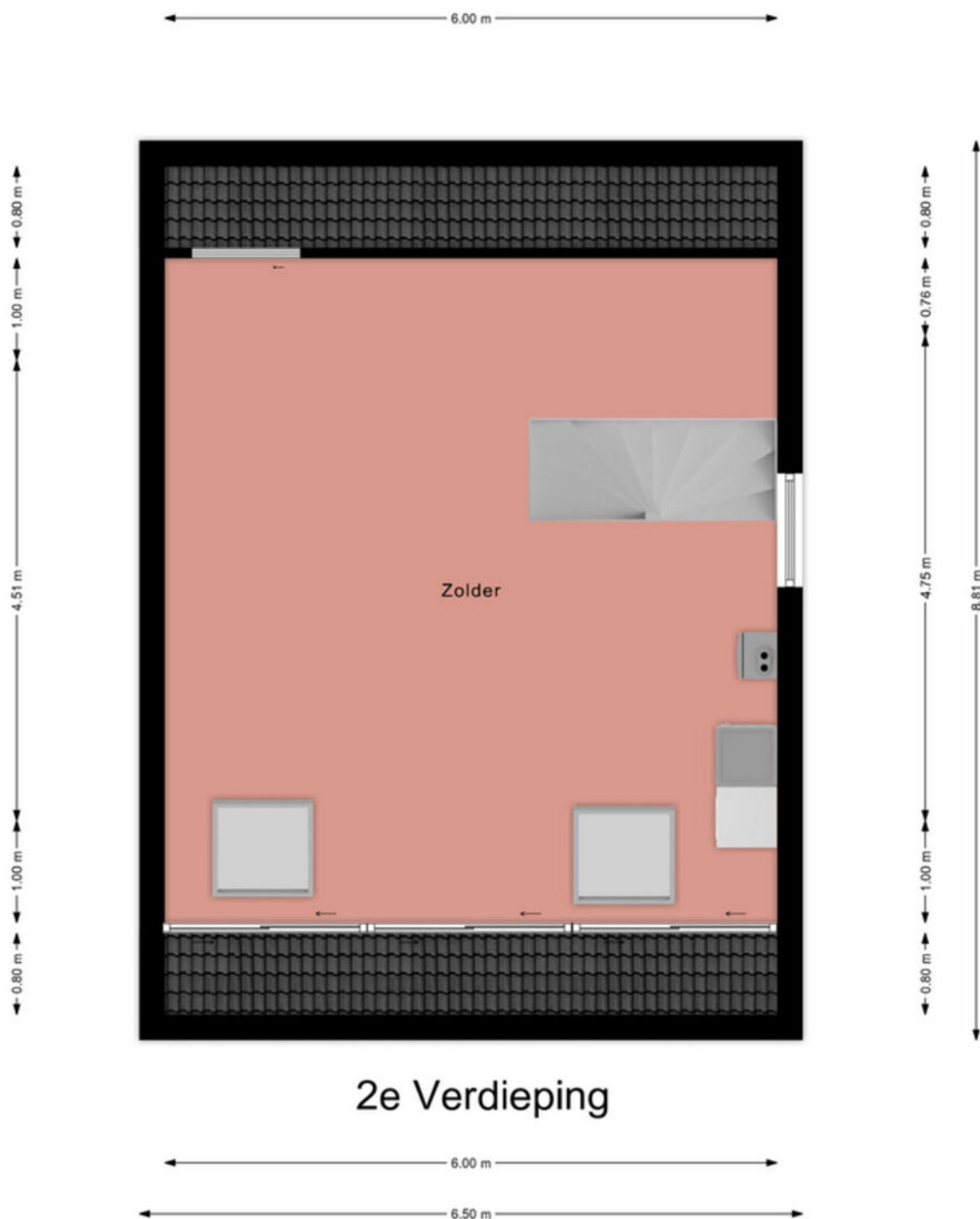


Plattegrond 1e verdieping



1e Verdieping

Plattegrond zolder




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

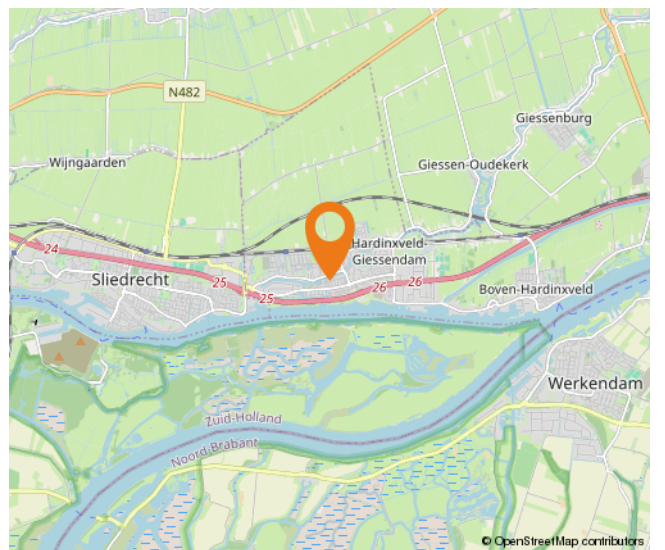
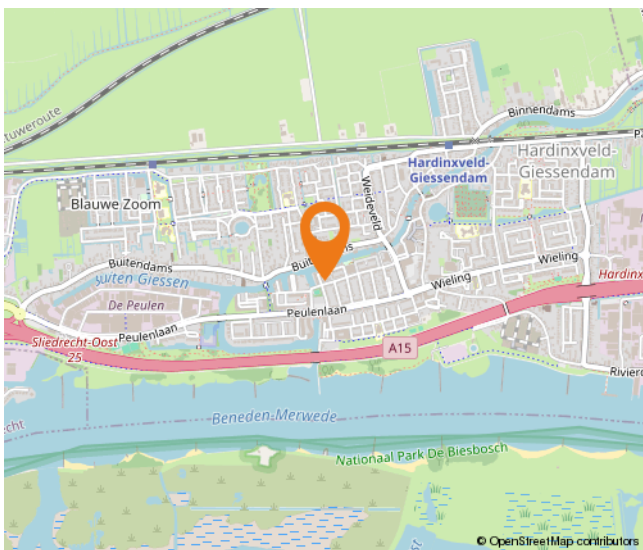
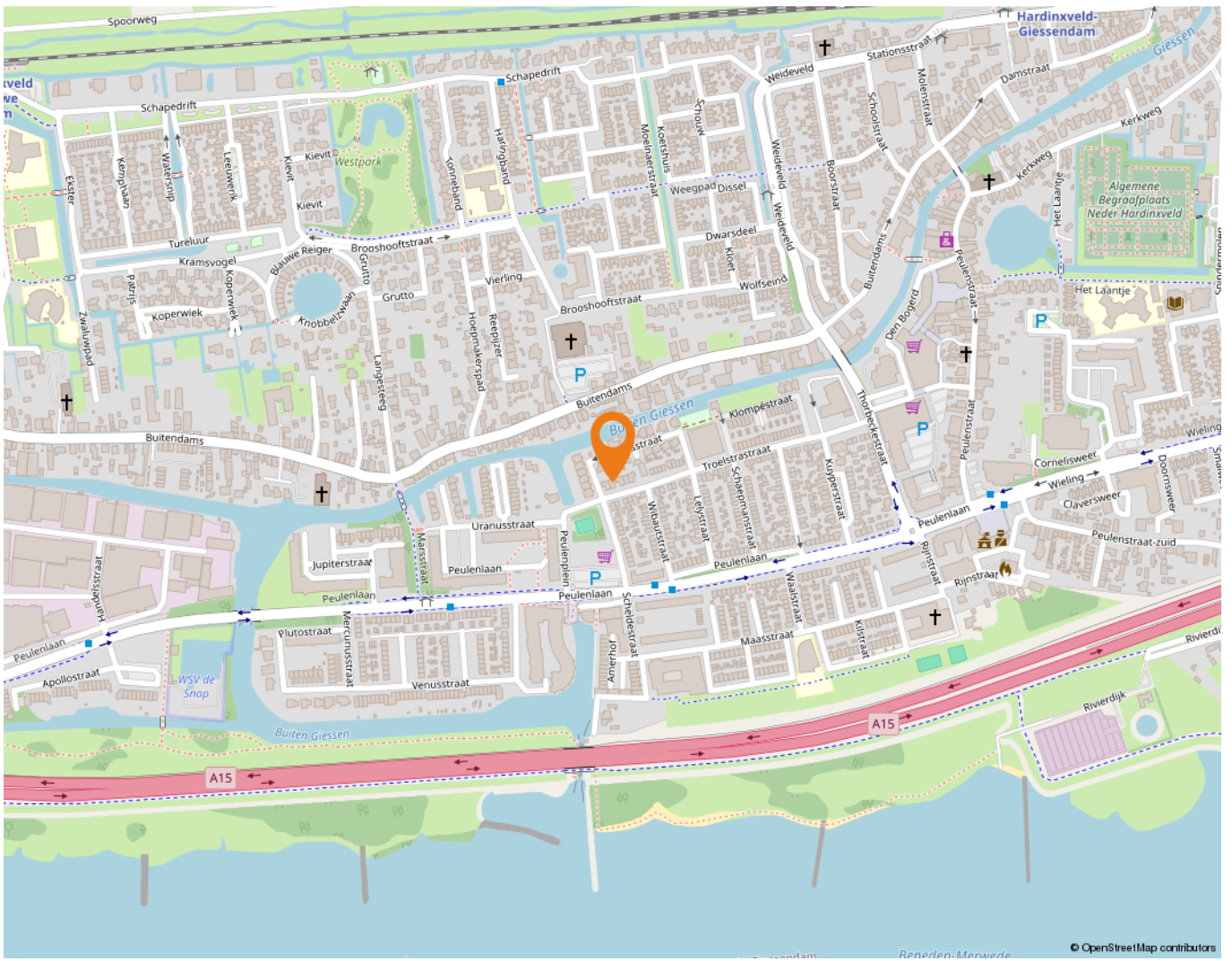


<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Hardinxveld-Giessendam</p> <p>Sectie E</p> <p>Perceel 1401</p>	<p>kadaster</p> 
---	--	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 augustus 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
Woning - Interieur			
Houtkachel	X		
Verlichting, te weten			
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Vitrinekast			X
- Eettafel plus stoelen			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- oven	X		
- vriezer			X
- koel-vriescombinatie			X
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Overkapping	X		
Werkbank in garage	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- 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