



alblasserwaard
makelaars & taxateurs



Reepijzer 6

3371 JC Hardinxveld-Giessendam

Vraagprijs: € 480.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **107 m²**

PERCELOPPERVLAKTE: **265 m²**

ENERGIELABEL: **C**

Kenmerken



Woonoppervlakte
107 m²



Inhoud
435 m³



Bouwjaar
1995



Aantal slaapkamers
3

Perceeloppervlakte	265 m ²
Externe bergruimte	5 m ² (houten berging)
Overige inpandige ruimte	17 m ² (inpandige garage)
Gebouw gebonden buitenruimte	12 m ² (dakterras)
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer en 3 toiletten
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Verwarming	c.v.-ketel Remeha HR, combiketel uit 2018, begane grond voorzien van vloerverwarming (behalve garage)
Warm water	elektrische boiler eigendom (75 liter, bouwjaar 2021)
Kozijnen	volledig hout
Elektra	7 groepen, 1 kookgroep, 1 aardlekschakelaar
Vloeren	beton vloeren
Voorzieningen	buitenzonwering, mechanische ventilatie, rolluiken, airco (woonkamer)
Kruipruimte	ja
Geheid	ja
Energielabel	C
Parkeren	eigen terrein + openbaar parkeren
Tuinligging	achtertuin, 100 m ² , oost
Bouwkundige bijzonderheden	8 zonnepanelen, bouwjaar 2020 airco woonkamer, bouwjaar 2024

Algemene omschrijving

Deze halfvrijstaande woning is perfect wanneer boven aan uw woonwensen staat: "slaap- en badkamer op de begane grond". Deze woning heeft dit namelijk naast de 2 slaapkamers op de 1e verdieping. Achter de woning ligt een fijne achtertuin aan een watergang terwijl er boven (voorzijde) nog een dakterras is. Parkeren kunt u op uw eigen oprit of zelfs eventueel in de garage. Het centrum ligt op korte afstand evenals diverse overige voorzieningen. Dit is een kans om met beide handen aan te pakken.

Begane grond: ruime hal als centrale ruimte ten behoeve van diverse vertrekken. Vanuit de hal (met meterkast en trapopgang) is er toegang tot de garage, de badkamer, het toilet en de keuken + woonkamer. De woonkamer is aan de tuinzijde van de woning gelegen en o.a. voorzien van diverse ramen, dubbele tuindeuren en een schouw met elektrische haard. De badkamer is ruim bemeten en staat in verbinding met de slaapkamer (die ook vanuit de woonkamer toegankelijk is). Er is een douchecabine, een 2e toilet en een wastafelmeubel gerealiseerd. De slaapkamer beslaat circa 15 m². In de garage vinden we ook de witgoedaansluitingen en een elektrische boiler t.b.v. het warm water.

1e Verdieping: vanaf de overloop is er toegang tot het dakterras, een 3e toilet, 2 slaapkamers en de cv-/bergruimte. De grootste slaapkamer ligt aan de voorzijde en de slaapkamer aan de achterzijde is van een extra raam voorzien.

De achtertuin is richting het oosten gesitueerd en voorzien van sierstraatwerk, kunstgras en plantenborders. Daarnaast is er een houten berging + een overkapping t.b.v. extra bergruimte gerealiseerd. De tuin ligt lekker vrij en is verder voorzien van een achterom, een zonnescherm en een elektra- en wateraansluiting.





Woonkamer



Woonkamer



Eethoek



Eethoek



Keuken



Keuken



Hal / entree



Hal



Toilet begane grond



Slaapkamer begane grond



Slaapkamer begane grond



Badkamer



Douchecabine en toilet



Wastafelmeubel



Overloop 1e verdieping met toegang tot dakterras



Uitzicht vanaf het dakterras



Toilet 1e verdieping



Slaapkamer 1



Slaapkamer 1



Slaapkamer 2



CV-/bergruimte



Terras achterzijde



Achtertuin



Achertuin



Houten berging



Oprit woning met toegang tot garage



Voortuin

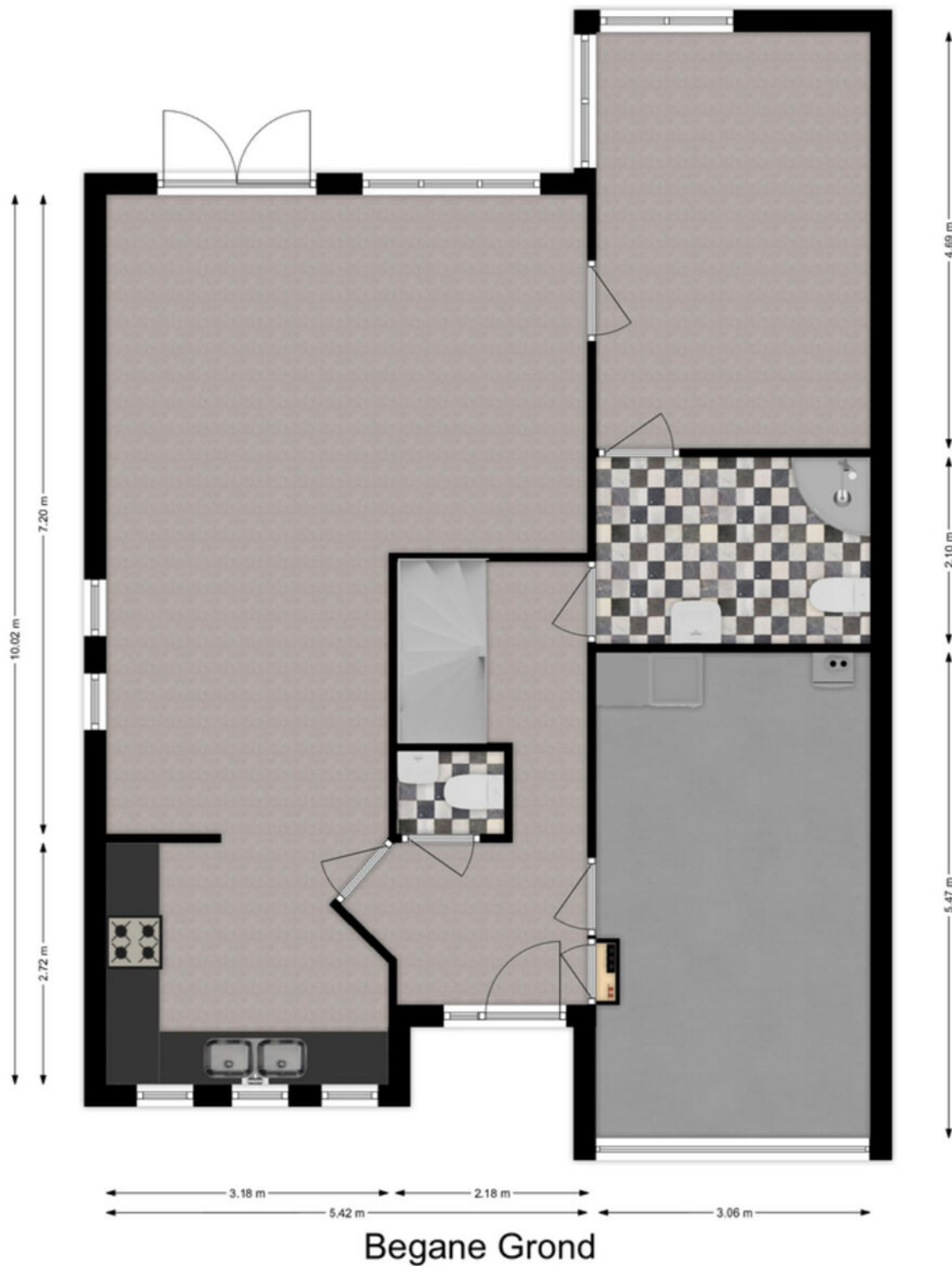
Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
hal / entree	vloertegels (met vloerverwarming)	behang	sputwerk	toegang tot: - meterkast - garage - toilet - keuken - woonkamer - badkamer - 1e verdieping middels trapopgang
toilet	vloertegels (met vloerverwarming)	wandtegels	sputwerk	voorzien van: - zwevend closet - fonteintje
woonkamer	vloertegels (met vloerverwarming)	behang	sputwerk	L-vormige woonkamer, voorzien van: - dubbele tuindeuren - schouw met elektrische haard (voorheen gashaard) - rolluiken achterzijde - airconditioning (2024) toegang tot: - keuken - slaapkamer
keuken	vloertegels (met vloerverwarming)	wandtegels / behang	sputwerk	open keuken met hoekopstelling, voorzien van: - (combi)magnetron - vaatwasmachine - inductie kookplaat - afzuigkap - close-in-boiler - rolluiken voorzijde
garage	epoxyvloer	sauswerk	sauswerk	voorzien van: - witgoedaansluitingen - unit vloerverwarming - omvormer zonnepanelen - sectionaaldeur - elektrische boiler (2021)
slaapkamer	laminaat	behang	sputwerk	voorzien van vaste hoekkast toegang tot: - badkamer - woonkamer
badkamer	vloertegels	wandtegels / kunststof delen	sputwerk	voorzien van: - douchecabine - wastafelmeubel - zwevend closet - mechanische ventilatie toegang tot slaapkamer

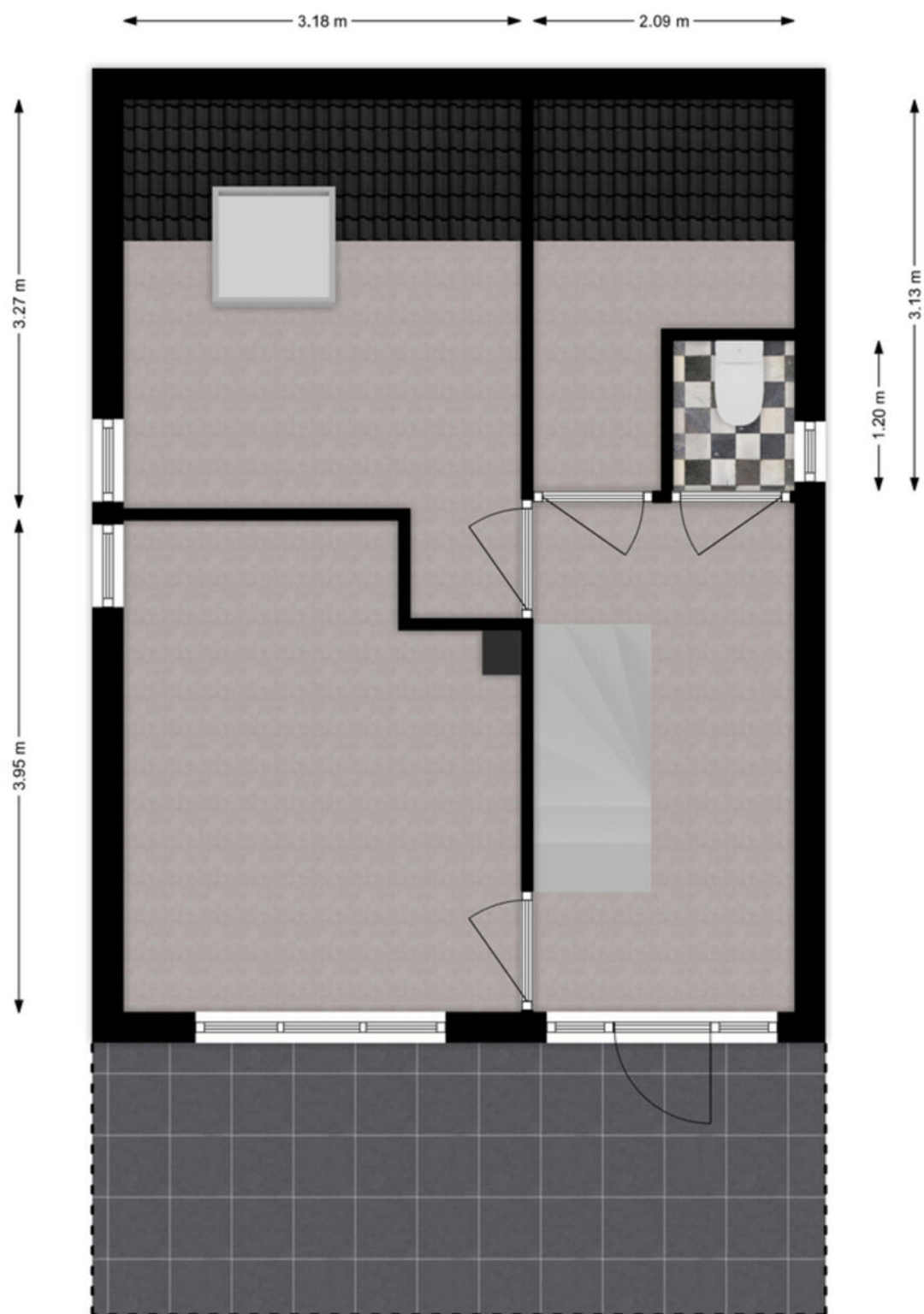
Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
1e VERDIEPING				
overloop	laminaat	behang	sputwerk	toegang tot: - 2 slaapkamers - toilet - CV- / bergruimte - dakterras
slaapkamer 1	laminaat	behang	sputwerk	gelegen aan de voorzijde voorzien van venster in zijgevel
slaapkamer 2	laminaat	behang	sputwerk	gelegen aan de achterzijde voorzien van: - dakraam - venster in zijgevel
CV- / bergruimte	tapijt	behang	sputwerk	voorzien van: - CV-opstelling - mechanische ventilatie - berging
toilet	vloertegels	wandtegels	sputwerk	voorzien van: - duoblok closet - fonteintje - mechanische ventilatie - venster in zijgevel
BUITEN				
tuin				gesitueerd op het oosten voorzien van: - sierstraatwerk - kunstgras - elektra-aansluiting - wateraansluiting - houten blokhut + overkapping (berging) - plantenborders - achterom
houten berging				afmeting: circa 2.40 x 2.05 meter voorzien van elektra-aansluiting

Plattegrond



Plattegrond



Verdieping


Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

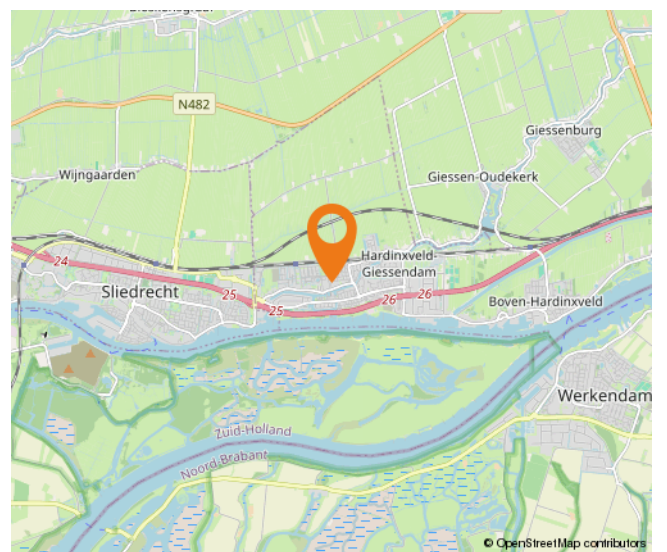
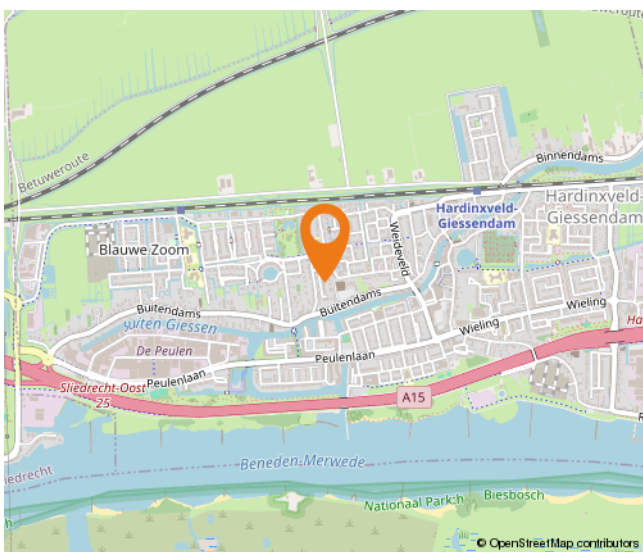
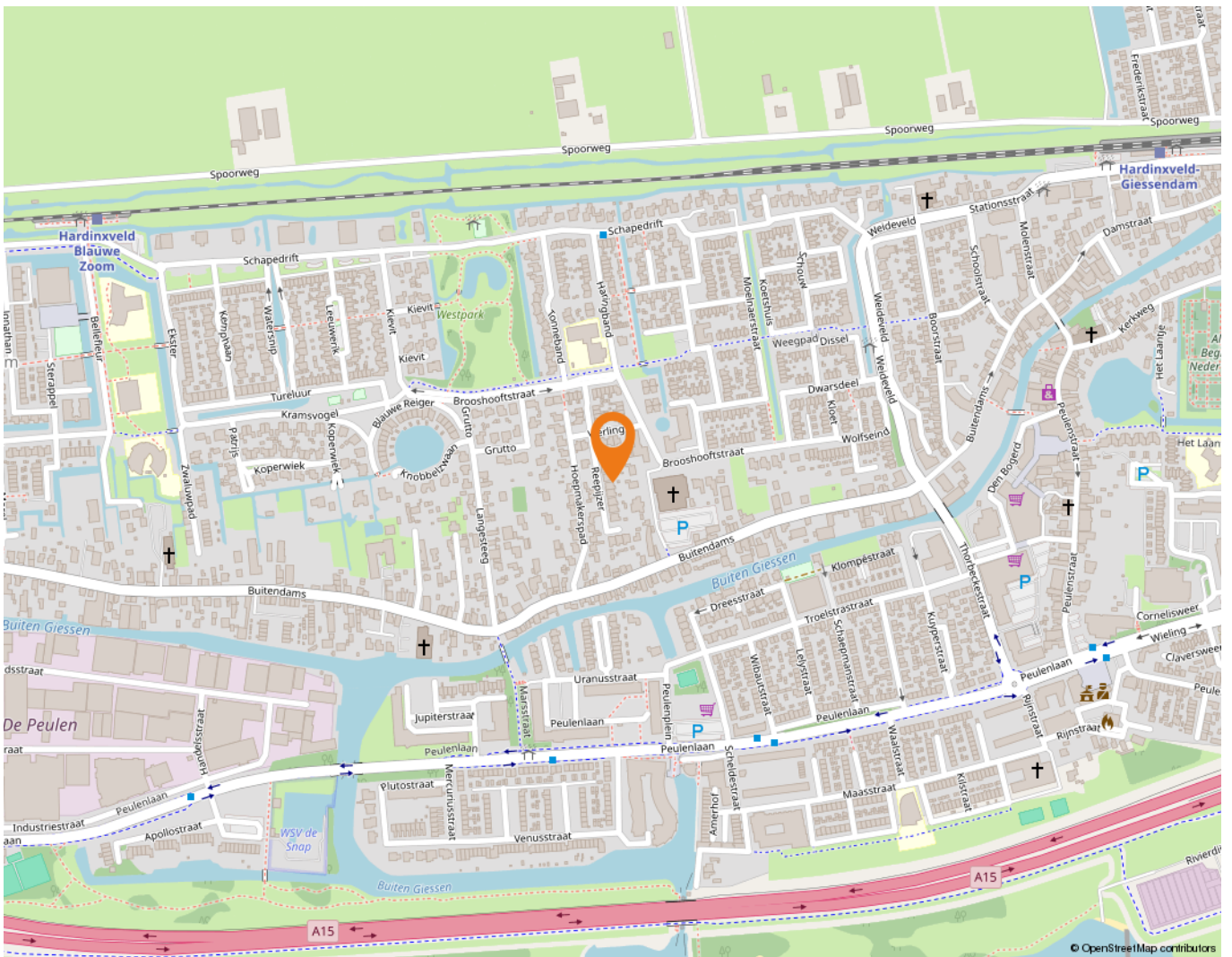
Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

<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 K</p> <p>Perceel 816</p>	<p>kadaster</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>		
<p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 29 augustus 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</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 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			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- garage / slaapkamer/ keuken	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie		X	
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toilethouder	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
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.

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