



ablasserwaard
makelaars & taxateurs



Baijensweer 3

3371 PA Hardinxveld-Giessendam

Vraagprijs: € 475.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **138 m²**

PERCELOPPERVLAKTE: **261 m²**

ENERGIELABEL: **A**

Kenmerken



Woonoppervlakte
138 m²



Inhoud
530 m³



Bouwjaar
1977



Aantal slaapkamers
6

Perceeloppervlakte	261 m ²
Externe bergruimte	19 m ² (tuinpaviljoen)
Overige inpandige ruimte	18 m ² (garage/bijkeuken)
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer en 2 toiletten
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Verwarming / warm water	c.v.-ketel Intergas uit 2015, vloerverwarming gedeeltelijk, gashaard
Kozijnen	deels hout, deels kunststof
Elektra	8 groepen + 1 groep voor zonnepanelen en 3 aardlekschakelaars
Vloeren	begane grond: beton verdiepingen: hout
Voorzieningen	mechanische ventilatie, dakraam, rolluiken, glasvezel kabel, rookkanaal, 9 zonnepanelen
Kruipruimte	ja
Geheid	ja
Energielabel	A
Parkeren	openbaar parkeren, 2 parkeerplaatsen op eigen terrein
Tuinligging	achtertuint, 90 m ² , zuid
Bouwkundige bijzonderheden	dakgoten vervangen in 2021

Algemene omschrijving

Dit is nu wat je noemt een XXL-huis. Deze uit- en opgebouwde tussenwoning met garage beschikt over een riante woonkamer, 6 slaapkamers, een oprit voor 2 auto's, een fraaie tuin op het zuiden en een schitterend tuinpaviljoen/loungehoek. En of dat nog niet genoeg is heeft het huis ook nog eens energielabel A.

Begane grond: hal/entree met toilet, meterkast en trapopgang en toegang tot de aangrenzende garage en de woonkamer. De bijzonder ruime woonkamer is voorzien van vloerverwarming, een gashaard, een vaste kastenwand en toegang tot de tuin en de open keuken. De keuken aan de voorzijde van de woning is uitgerust met een kwalitatief hoogwaardige en complete duo-/hoekopstelling.

1e Verdieping: overloop t.b.v. 3 slaapkamers, de badkamer en de 2e verdieping. De badkamer is eigentijds, goed afgewerkt en voorzien van een grote inloopdouche, wastafelmeubel, 2e toilet, vloerverwarming en designradiator.

2e Verdieping: een L-vormige overloop als toegang tot 3 slaapkamers.

De fraai aangelegde, ruim 15 meter lange, achtertuin is voorzien van twee grote terrassen, een siertuin met plantenborders, fruitbomen en begroeiende erfafscheidingen. In 2019 is achter op het perceel een robuust tuinpaviljoen gebouwd met glazen schuifwanden. Via het achterom kom je in een wandelpark met speelvoorzieningen.



Terras achterzijde



Woonkamer









Keuken

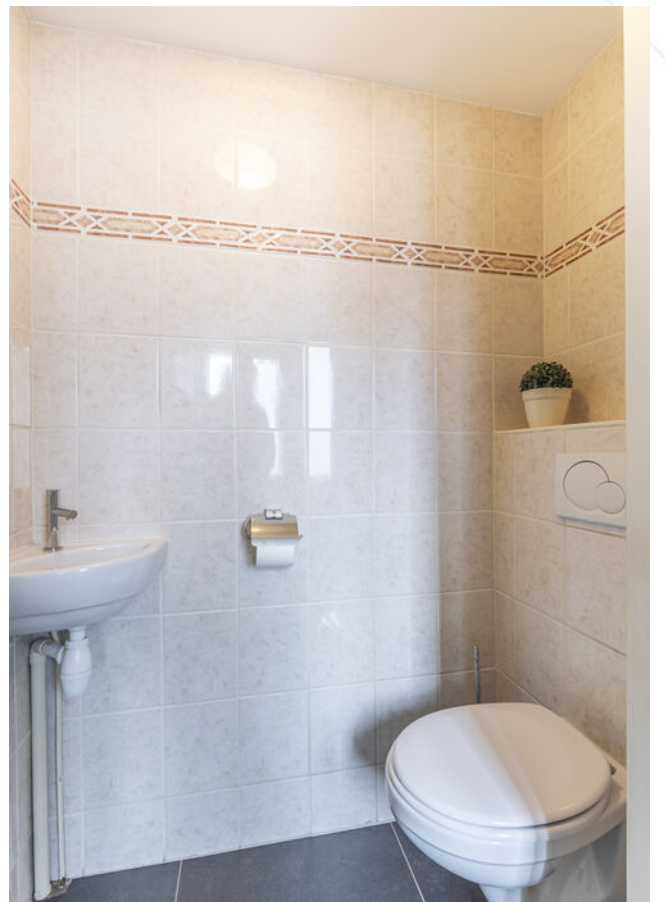




Hal / entree



Hal



Toilet



Slaapkamer 1



Slaapkamer 2



Slaapkamer 3



Overloop 1e verdieping



Badkamer





Slaapkamer 4



Slaapkamer 5



Slaapkamer 6



Overloop 2e verdieping



Achtertuint











Tuinpaviljoen / loungehoek







Entree woning





Voortuin/oprit





Omgeving



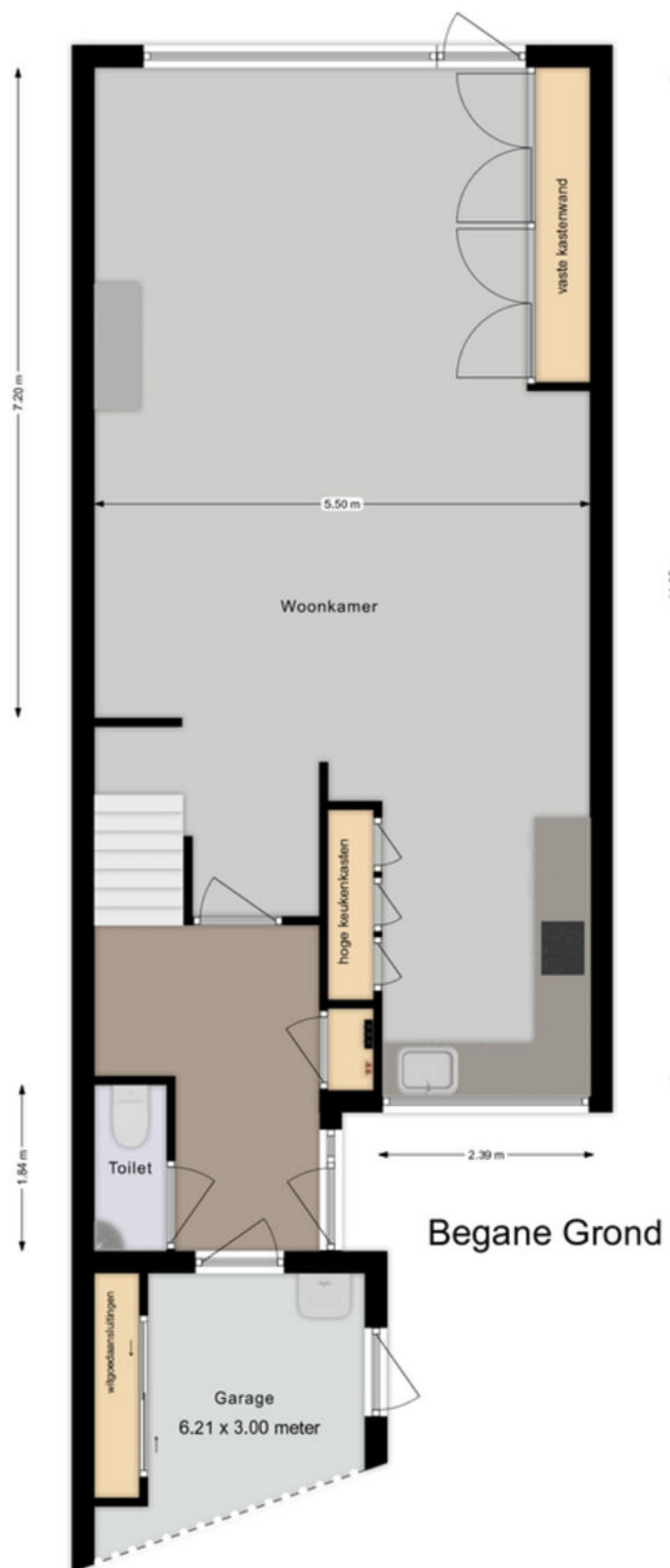
Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
hal / entree	vloertegels	spachtelputz	stucwerk	toegang tot: - meterkast / garderobenis - toilet - trapopgang 1e verdieping - garage / bijkeuken
toilet	vloertegels	wandtegels	stucwerk	voorzien van zwevend closet en fonteintje
woonkamer	vloertegels v.v. vloerverwarming	behang	stucwerk	voorzien van: - schouw en gashaard - vaste kastenwand - raampartij + deur achterzijde - solartubes voor extra daglicht toegang tot open keuken
keuken	vloertegels v.v. vloerverwarming	stucwerk + renovlies	stucwerk	open keuken met hoekopstelling, voorzien van: - verzonken, hoge kastenwand - koelkast / afzuigkap - (combi)magnetron - vaatwasmachine - 5 pits inductiekookplaat - waterzuiveringsinstallatie
garage	vloertegels	metselwerk	gipsplaten	voorzien van: - witgoedaansluitingen - loopdeur zijgevel - designradiator - geïsoleerde sectionaaldeur (buiten werking) - schuifwandkast - uitstortgootsteen
1e VERDIEPING				
overloop	tapijt	spachtelputz	sputwerk	toegang tot: - 3 slaapkamers - badkamer - vaste (open) trapopgang 2e verdieping
slaapkamer 1	tapijt	stucwerk / behang	sputwerk (gipsplaten)	gelegen aan de voorzijde voorzien van: - inbouwschuifwandkast - 1x vast raam en 2x draairaam
slaapkamer 2	tapijt	behang	sputwerk (gipsplaten)	gelegen aan de achterzijde voorzien van: - 1x vast raam en 1x draairaam - 1x klpraam - rolluik
slaapkamer 3	laminaat	behang	sputwerk (gipsplaten)	gelegen aan de achterzijde voorzien van: - 1x vast raam en 1x draairaam - 1x klpraam - rolluik

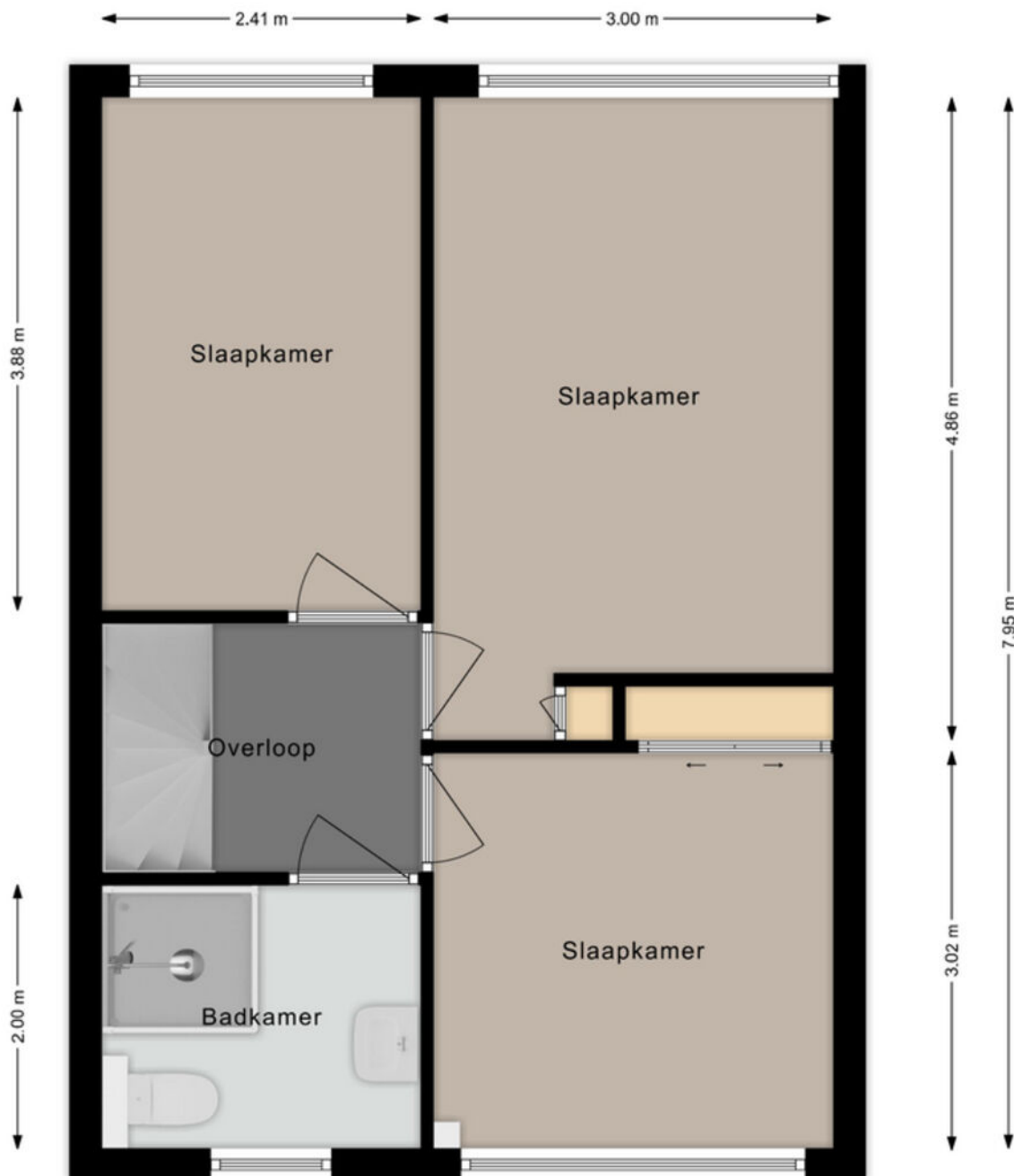
Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
VERVOLG 1e VERDIEPING				
badkamer	vloertegels v.v. vloerverwarming	wandtegels	kunststofdelen	voorzien van: - inloopdouche met quickdrain - 2e toilet - designradiator - wandmeubel - verwarmde spiegel + verlichting - raampje - ventilatierooster+ mechanische ventilatie toegang naar plat dak
2e VERDIEPING				
overloop	vinyl	sputwerk	gipsplaten	L-vormig, voorzien van: - Velux dakraam - mechanische ventilatiebox toegang tot 3 slaapkamers
slaapkamer 4	vinyl	stucwerk	gipsplaten	gelegen aan de achterzijde voorzien van dakopbouw met 1x vast en 1x draairaam met rolluik
slaapkamer 5	vinyl	behang	gipsplaten	gelegen aan de achterzijde voorzien van: - dakopbouw met 1x vast en 1x draairaam met rolluik toegang tot bergzolder met omvormer zonnepanelen - nokhoog plafond
slaapkamer 6	tapijt	behang	gipsplaten	voorzien van: - Velux dakraam - CV-opstelling in kast
BUITEN				
tuin				voorzien van: - 2x groot terras - siertuin met plantenborders - fruitbomen - deels begroeide erfafscheiding - achterom - tuinpaviljoen / loungehoek
tuinpaviljoen / loungehoek				afmeting: 5.20 x 3.80 meter gebouwd in 2019 voorzien van: - glazen schuifwanden - overdekt achterom

Plattegrond

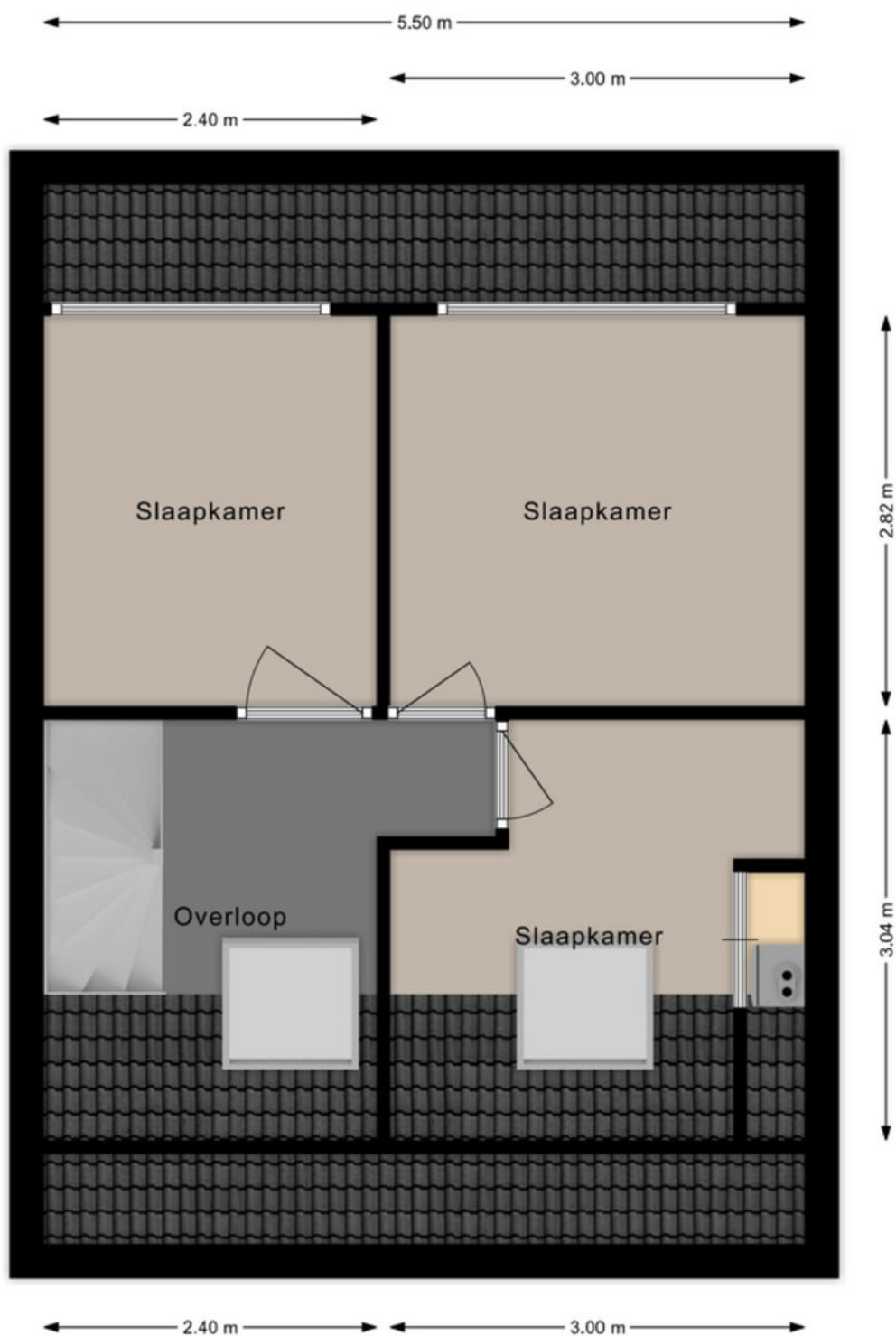


Plattegrond



1e Verdieping

Plattegrond




2e Verdieping

Kadastrale kaart

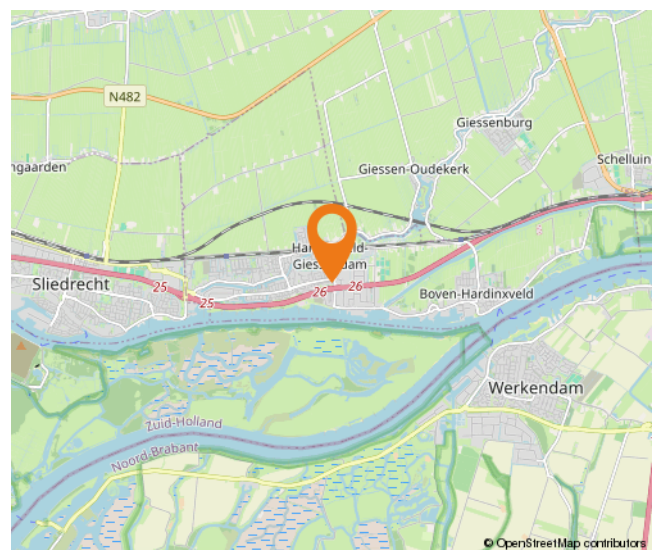
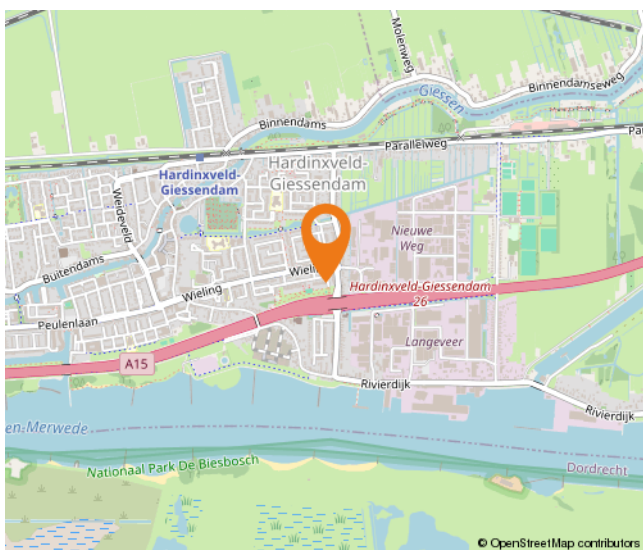
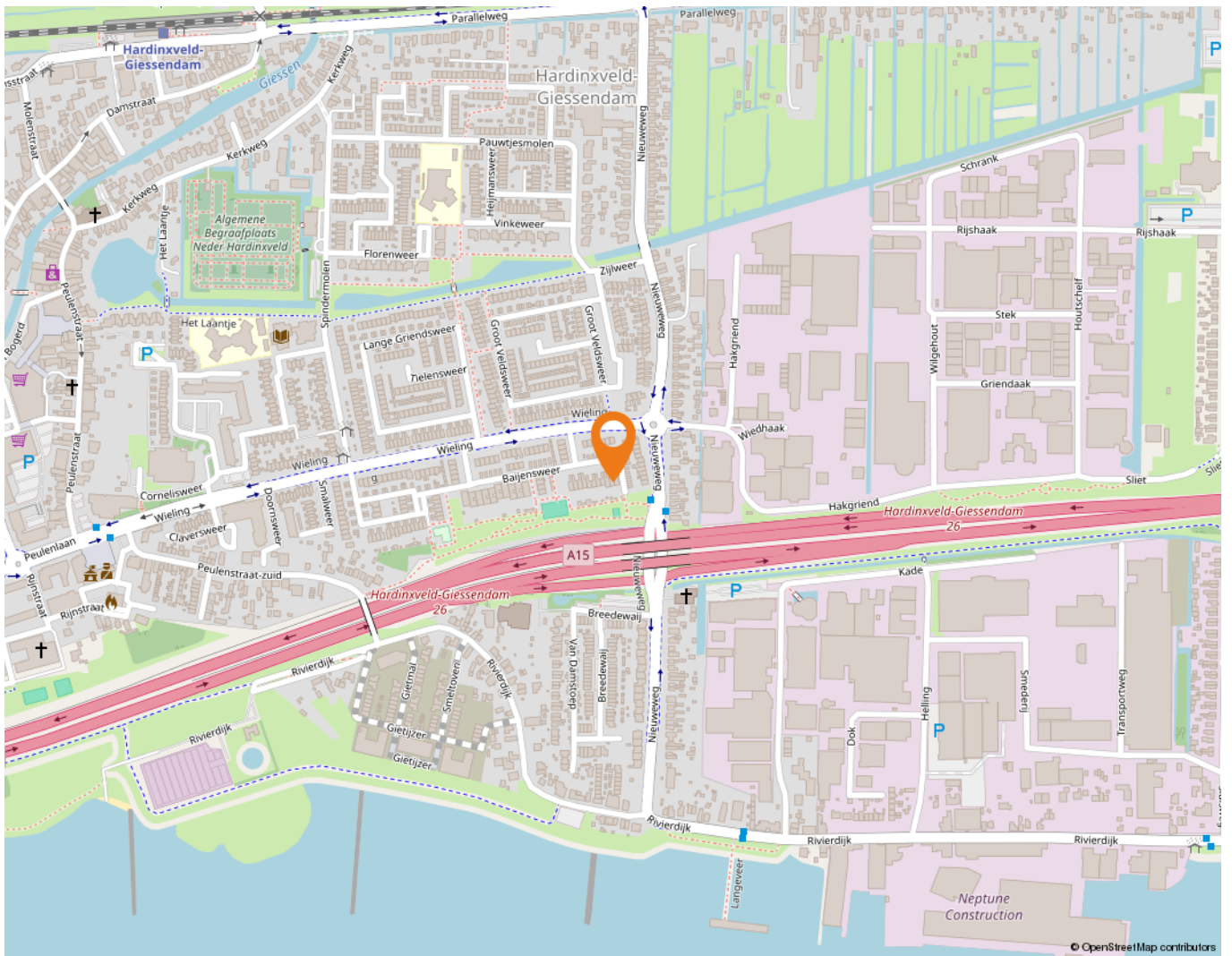
Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<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>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 2 februari 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Hardinxveld-Giessendam</p> <p>Sectie H</p> <p>Perceel 622</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 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			
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kast garage	X		
- Kast woonkamer	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
- Vinyl	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- koel-vriescombinatie		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- Koelkast in overkapping		X	
- Waterzuivering systeem	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/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	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Bepanting	X		
Planten in pot		X	
Tuin - Verlichting/installaties			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuinverlichting		X	
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Werkbank garage		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		

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