



Nieuweweg 227

3371 CN Hardinxveld-Giessendam

Vraagprijs: € 495.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **128 m²**

PERCELOPPERVLAKTE: **285 m²**

ENERGIELABEL: **C**

Kenmerken



Woonoppervlakte
128 m²



Inhoud
461 m³



Bouwjaar
1932



Aantal slaapkamers
4

Perceeloppervlakte	285 m ²
Externe bergruimte	22 m ² schuur + tuinkamer 7 m ² dierenverblijf/schuur
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer en 2 toiletten
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, grotendeels vloerisolatie, dubbel glas
Verwarming en warm water	CV-ketel Intergas HR, combiketel uit 2008
Kozijnen	houten kozijnen
Elektra	10 groepen, 3 aardlekschakelaars 3 fase is aanwezig: 1x in gebruik, 2x in voorbereiding
Vloeren	begane grond: beton 1e verdieping: deels beton / deels hout 2e verdieping: hout
Voorzieningen	mechanische ventilatie, dakraam, glasvezel kabel, airconditioning
Kruipruimte	nee
Geheid	nee
Energielabel	C
Parkeren	openbaar parkeren
Tuinligging	achtertuin, 124 m ² , oost

Algemene omschrijving

Letterlijk en figuurlijk een echt familiehuus en als je voor deze ranke voorgevel staat, heb je geen idee wat je allemaal kunt verwachten. Een ruime woning met lichte woonkamer, een echte leefkeuken en fraaie aanbouw met een kantoor/tuinkamer. De woning heeft veel historie want in de keuken werd vroeger de melk geschept door de melkhandelaar. Toen kon je nog per dag alles op laten schrijven en eind van de week afrekenen. Ook is de woning (bijna) altijd binnen de familie gebleven. De ligging is een buitenkans want aan de achterzijde grenst de woning aan het weiland met schaaapjes. In de winter kan er, mits het vriest, geschaatst worden. Wat een buitenkans is dit aanbod!

Begane grond: hal/entree, meterkast en trapopgang, L-vormige woonkamer met raampartij in zowel de voor-/ achter- als zijgevel en een houtkachel. De keuken is voorzien van een hoek-/keukenopstelling met diverse inbouwapparatuur. Vanuit de keuken is de achtertuin, het toilet en de technische ruimte bereikbaar. In de technische ruimte zijn voorzieningen getroffen om dit eventueel om te bouwen tot een doucheruimte. Ook hier zitten de verdelers van de vloerverwarming die aanwezig is in de woonkamer, de keuken en het kantoor. Omdat het kantoor ook binnendoor te bereiken is, kan dit eventueel ook als slaapkamer of wat dan ook dienen.

1e Verdieping: overloop, 3 slaapkamers, het separate toilet, en een bijzonder ruime badkamer met inloopdouche, groot ligbad, wastafelmeubel en ingebouwde radio. Op en top relaxen dus in deze ruimte.

In de lange achtertuin staat een stenen berging, die opgedeeld is in twee compartimenten, beide v.v. vloerverwarming. Het achtste gedeelte dat aan de watergang grenst is ingericht als tuinkamer met houtkachel. Dus ook vroeg in het voorjaar kunnen de tuindeuren open en is het volop genieten van het zonnetje. Er is een houten berging en volière met vogels en uitloopkippen. Landelijker kunnen we het niet maken, wel leuker als je hier komt tot zaken!





Woonkamer





Woonkamer





Keuken





Eetgedeelte



Kantoor



Kantoor



Mogelijk 4e slaapkamer met openslaande deuren



Achteringang



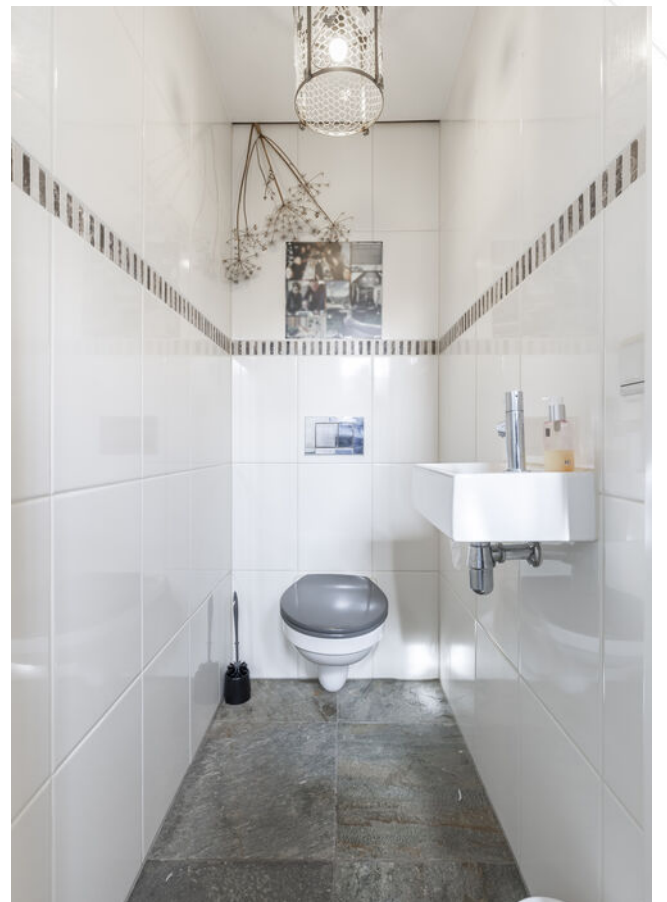
Technische ruimte



Entree/hal voorzijde



Entree



Toilet begane grond



Slaapkamer 1





Slaapkamer 2





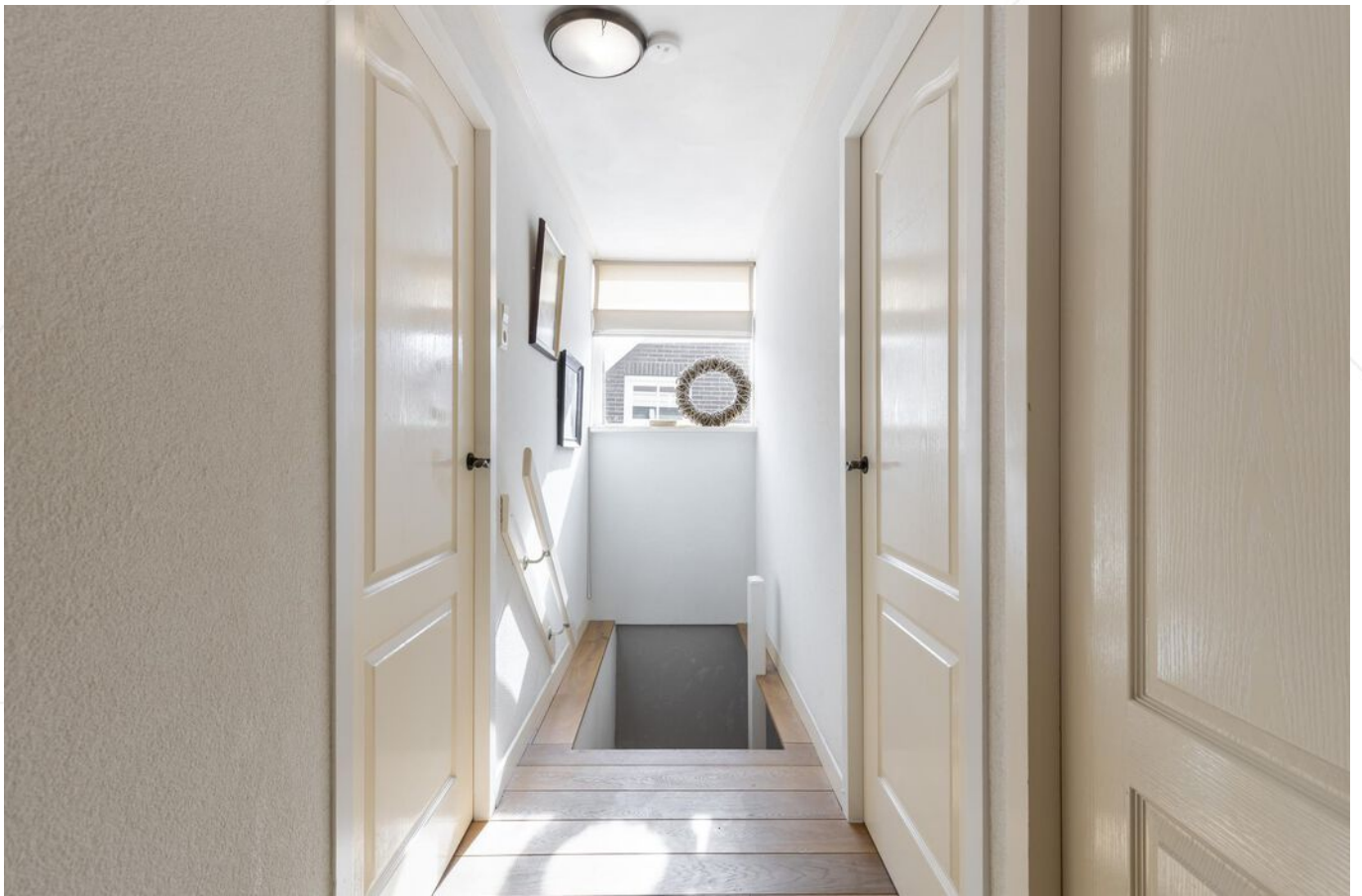
Slaapkamer 3





Complete badkamer





Overloop



Separaat toilet 1e verdieping



Zijtuin



Terras



Achtertuintuin



Terras met lounge



Achtertuint





Achtertuint met stenenberging



Uitzicht vanuit tuin



Tuinkamer





Tuinkamer met uitzicht



Uitzicht op de ijsbaan



Vooraanzicht woning



Straatbeeld

Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
hal / entree	vloertegels met vloerverwarming	spachtelputz	stucwerk	biedt toegang tot: - meterkast - 1e verdieping - woonkamer
woonkamer	vloertegels met vloerverwarming	spachtelputz	stucwerk	voorzien van: - houtkachel + schouw - 2 x vaste kast - 2 ramen in voorgevel - groot raam in de zijgevel biedt toegang tot de keuken
keuken	vloertegels met vloerverwarming	spachtelputz + wandtegels	gipsplafond	hoekopstelling voorzien van diverse apparatuur als: - vaatwasser (2019) - afzuigkap - oven (2024) - koelkast - magnetron - inductiekookplaat (2024) - kraan (2024) biedt toegang tot: - tuinkamer - wasruimte - toiletruimte - achtertuin
toiletruimte	vloertegels met vloerverwarming	wandtegels	stucwerk	voorzien van: - wandcloset - fonteintje - afzuiging
kantoor eventuele slaapkamer	vloertegels met vloerverwarming	spachtelputz	stucwerk/ spots	in gebruik als: - kantoor/hobbykamer - mogelijkheid 4e slaapkamer
wasruimte	vloertegels met vloerverwarming	wandtegels	stucwerk	voorzien van: - CV-opstelling - witgoed aansluitingen - doucheruimte mogelijk (aansluitingen aanwezig)
1e VERDIEPING				
overloop	eikenhouten vloerdelen	spachtelputz	stucwerk	biedt toegang tot: - 3 slaapkamers - badkamer - toiletruimte - bergzolder
slaapkamer 1	eikenhouten vloerdelen	behang	schuurplafond	voorzien van: - 2 vaste ramen en 1 openslaand raam in zijgevel (dakkapel) - openslaand raam in achtergevel - deur naar plat dak - airconditioning

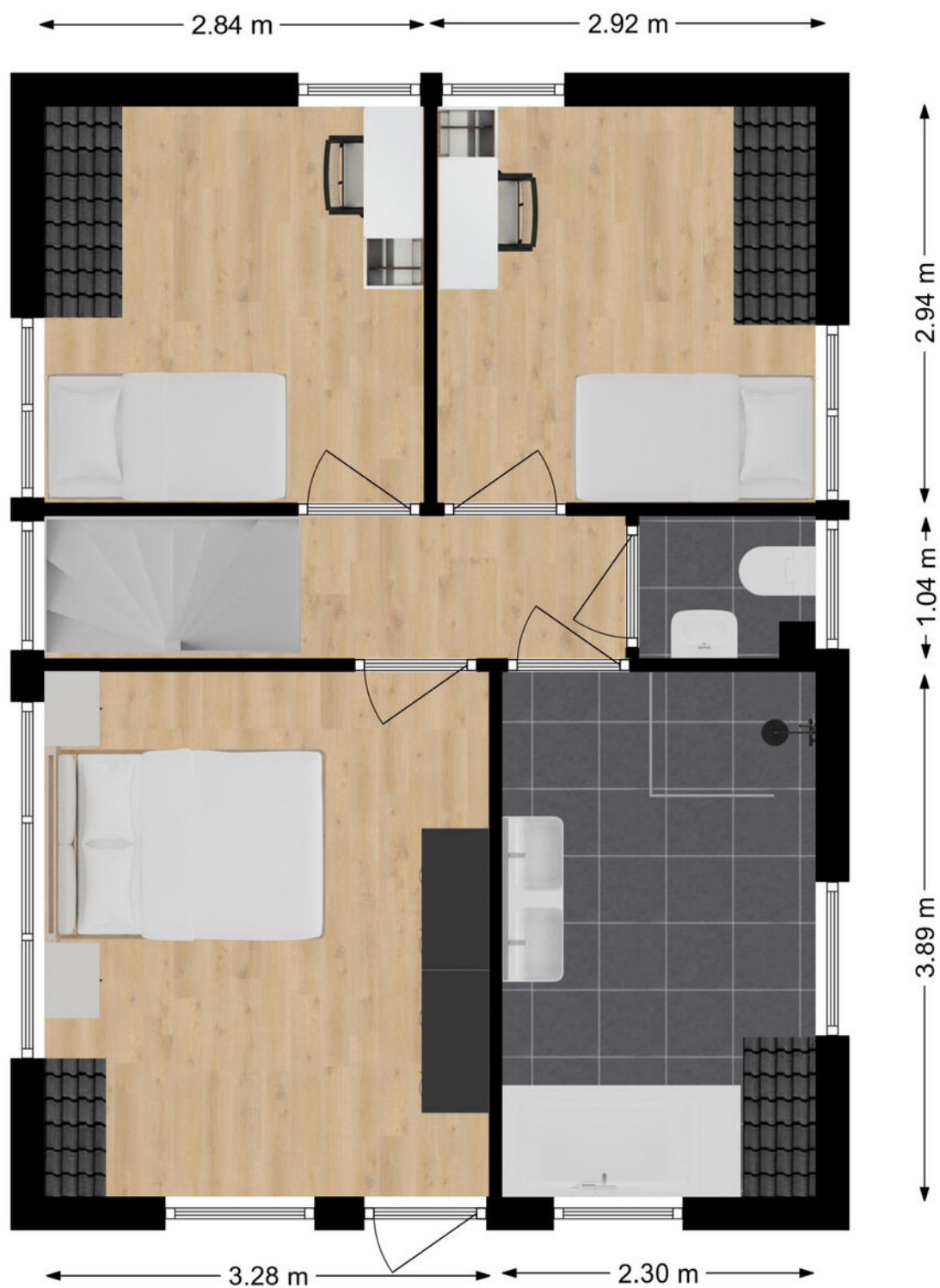
Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
1e VERDIEPING				
slaapkamer 2	eikenhouten vloerdelen	stucwerk	schuurplafond	gelegen aan de voorzijde voorzien van: - openslaand raam in voorgevel - vast raam en openslaand raam in zijgevel (dakkapel) - aansluiting voor airconditioning
slaapkamer 3	eikenhouten vloerdelen	stucwerk	schuurplafond	gelegen aan de voorzijde voorzien van: - openslaand raam in voorgevel - vast en openslaand raam in zijgevel (dakkapel) - aansluiting voor airconditioning
badkamer	vloertegels met vloerverwarming	wandtegels	schuurplafond	voorzien van: - (verdiept) ligbad - inloop (regen) douche - dubbele wastafel - ingebouwde radio - raam in zijgevel met roosters (dakkapel) - openslaand venster in achtergevel
toilet ruimte	vloertegels met vloerverwarming	wandtegels	schuurplafond	voorzien van: - wandcloset - openslaand venster
BERGZOLDER				
bergzolder				bereikbaar middels vlizotrap vanuit de overloop
BUITEN				
stenen berging	vloertegels met vloerverwarming	isolatie- en plaatmateriaal	plaatmateriaal	voorzien van: - 2 houten toegangsdeuren - wateraansluiting - elektra-aansluiting - 4 ramen waarvan 1 openslaand
tuinkamer	vloertegels met vloerverwarming	houten delen	plaatmateriaal	voorzien van: - houtkachel - 4 ramen en openslaande deuren
veranda/terras				aan het water gelegen en voorzien van : - houtopslag en uitzicht op de ijsbaan
tuin				gesitueerd op het oosten aangelegd met: - sierstraatwerk - klinkers + schepjes - hekwerk / houtopslag - vlonder bij het water voorzien van 2 gas-aansluitingen
houten berging				met kipjes en volièrre uitloop naar buitenren

Plattegrond

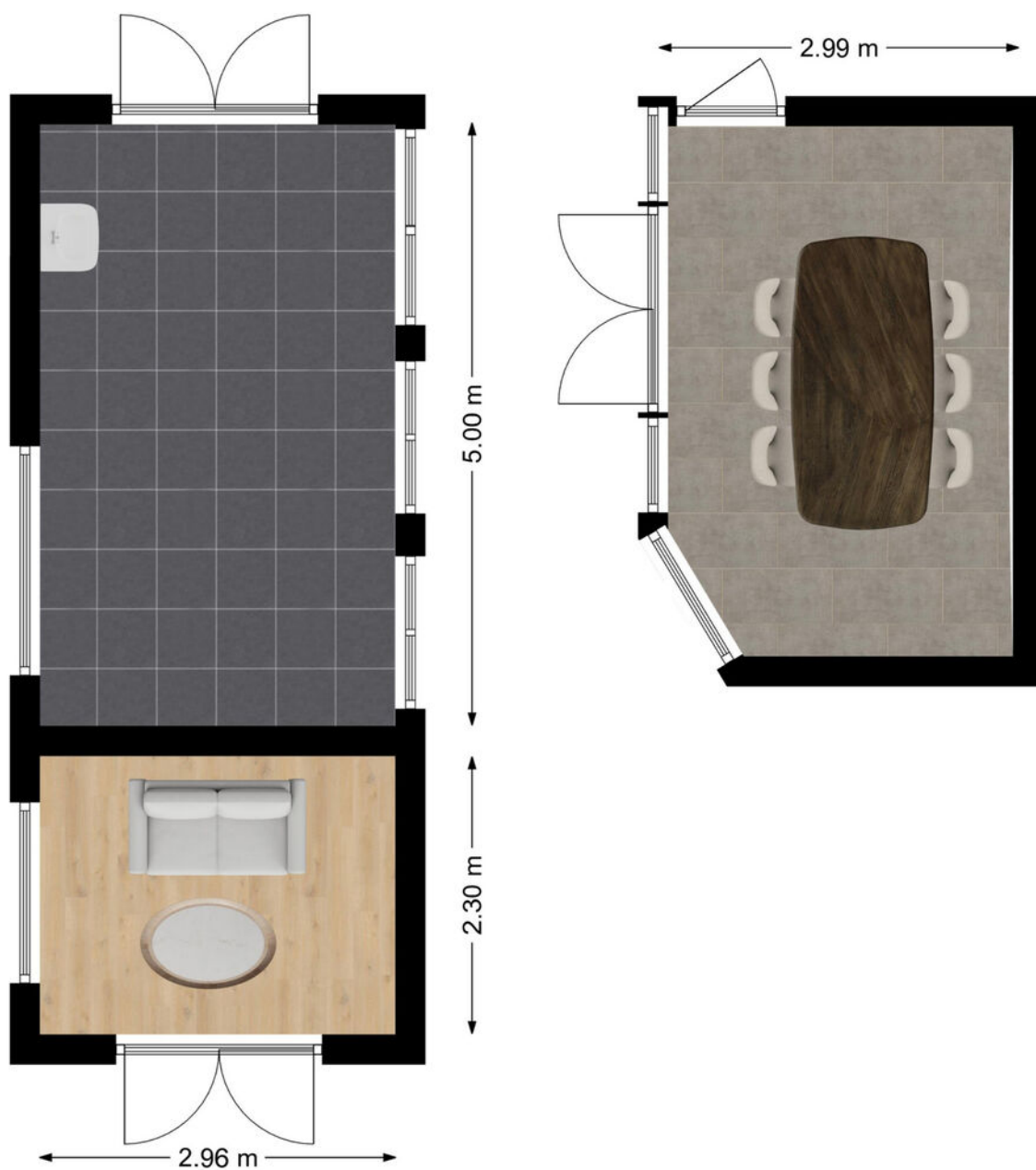


Plattegrond



1e verdieping

Plattegrond




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

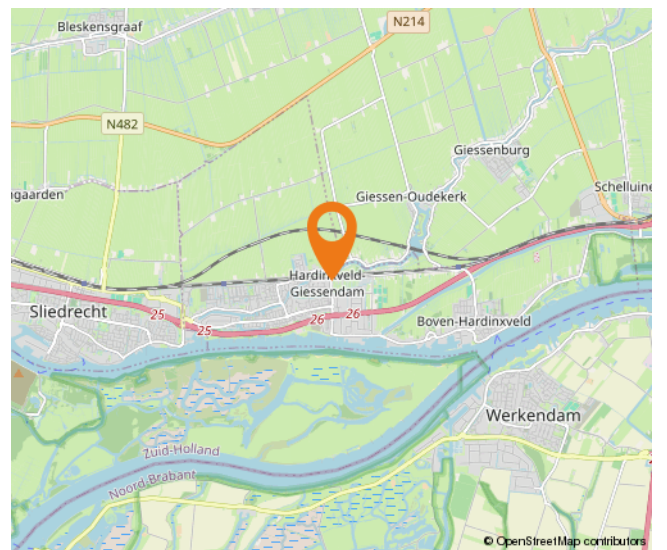
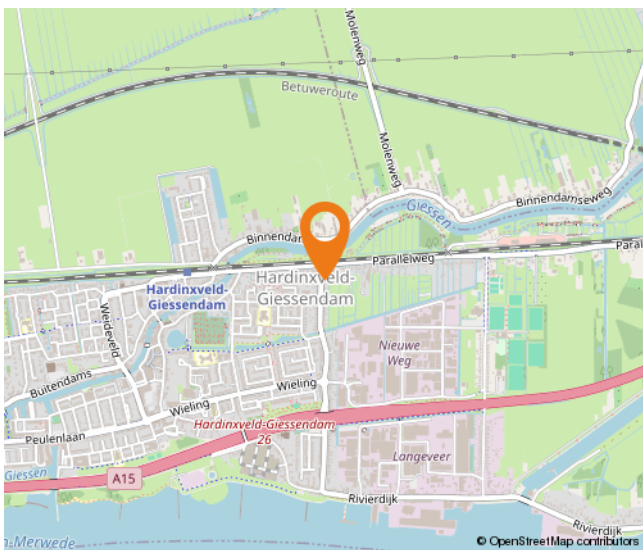
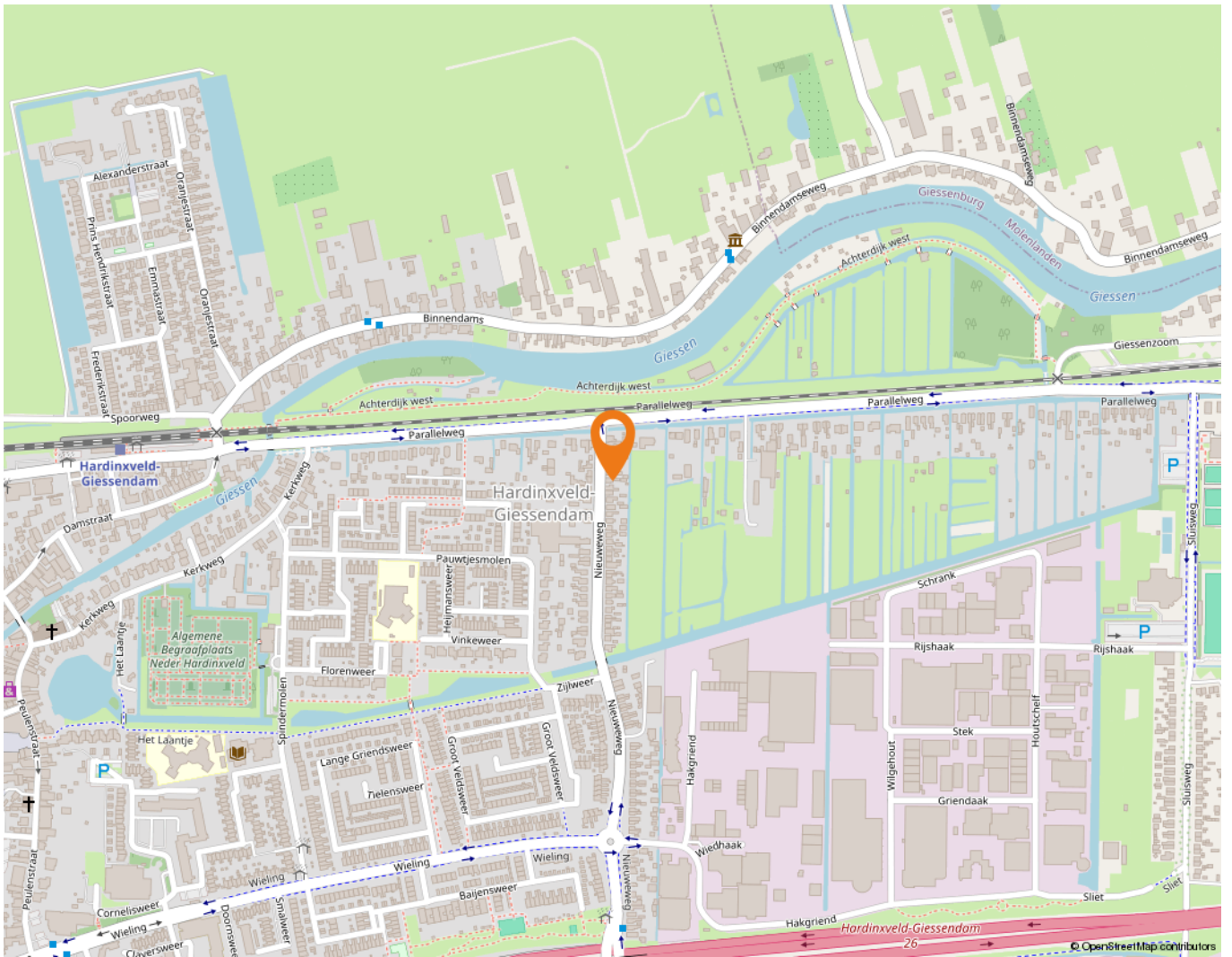
Uw referentie: ---



<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>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Hardinxveld-Giessendam</p> <p>Secție H</p> <p>Perceel 9</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>	
--	---	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 30 september 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
- Buitenverlichting	X		
- Lamp onder overkapping		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- legplanken trapkast	X		
- kledingkast wit slaapkamer	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- overgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- verduisterende gordijnen slaapkamer		X	
- Verduisterend gordijn voordeur	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- badkamerspiegel			X
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Bepanting	X		
Grijze plantenbakken voor en achter		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		
- Elektrische toegangspoort	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