



**alblasserwaard**  
makelaars & taxateurs



## **Klompestraat 31**

3371 VS Hardinxveld-Giessendam

Vraagprijs: € 450.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **94 m<sup>2</sup>**

ENERGIELABEL: **A**

# Kenmerken



Woonoppervlakte  
**94 m<sup>2</sup>**



Inhoud  
**320 m<sup>3</sup>**



Bouwjaar  
**2010**



Aantal slaapkamers  
**2**

Externe bergruimte	5 m <sup>2</sup> (berging in onderbouw)
Gebouw gebonden buitenruimte	6 m <sup>2</sup> (balkon)
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer, 2 toiletten
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas
Verwarming en warm water	c.v.-ketel Intergas 2010
Kozijnen	hout
Elektra	6 groepen en 2 aardlekschakelaars
Vloeren	beton
Voorzieningen	mechanische ventilatie
Kruipruimte	nee
Geheid	ja
Energie label	A
Parkeren	parkeergarage (2 eigen parkeerplaatsen)
Balkonligging	noord
Bouwkundige bijzonderheden	De Vereniging van Eigenaren is financieel gezond. De maandelijkse bijdrage bedraagt € 177,- De VvE draagt o.a. zorg voor: - de opstalverzekering - onderhoud van het complex - schoonmaak van de centrale ruimten - het keuren van de lift - sparen voor toekomstig onderhoud en/of vernieuwingen - glas bewassing



# Algemene omschrijving

Een ruim en licht 3-KAMER HOEKAPPARTEMENT in het centrum. Het goed verzorgde appartementencomplex "Wilgenstaete" is gebouwd omstreeks 2010 en biedt veel wooncomfort. Zo is er een berging en een parkeergarage in de onderbouw, waar u ook beschikking heeft over een eigen parkeerplaats. Ook is het complex voorzien van een liftinstallatie en gemeenschappelijke binnenplaats. Het appartement is gelegen op de 1ste verdieping (2e woonlaag) en beschikt onder meer over een riante living met openslaande deuren naar het ruime balkon op het noorden met Giessenzicht, een open keuken voorzien van diverse (inbouw)apparatuur, 2 slaapkamers en een praktische berg-/wasruimte. Diverse openbare voorzieningen als het winkelcentrum en openbaar vervoer bevinden zich in de directe omgeving.

Een centrale, afgesloten entree met brievenbus- / bellentableau, trappenhuis en liftinstallatie. Gemeenschappelijke binnenplaats. In de onderbouw vindt u de berging en de parkeerplaats.

Direct vanuit de lift is er vanaf de galerij toegang tot de woning. De entree vindt plaats in de hal, welke is voorzien van de meterkast, toiletruimte, een videofoon en garderobebehoek. Er is een praktische berg-/ wasruimte met de wasmachine-/drogeropstelling, cv-installatie (Intergas, 2010), mechanische ventilatie unit en een zee aan bergruimte. De riante living biedt veel lichtinval door ramen aan de oost- en noordzijde en een weids uitzicht over "De Giessen" en de achtergelegen speelplaats. Vanuit de woonkamer heeft u middels openslaande deuren toegang tot het balkon gelegen op het noorden. De open keuken in duo-opstelling met fornuis/oven/afzuigkap combinatie is voorzien van koelkast en vaatwasmachine. Ook in de beide slaapkamers is veel daglicht door de grote en hoge ramen in de zijgevel.

De Vereniging van Eigenaren van complex 'Wilgenstaete' is een actieve en financieel gezonde vereniging. De maandelijkse bijdrage voor dit appartement bedraagt € 177,-.







Entree complex met brievenbustableau



Liftinstallatie / trappenhuis





Binnentuin complex

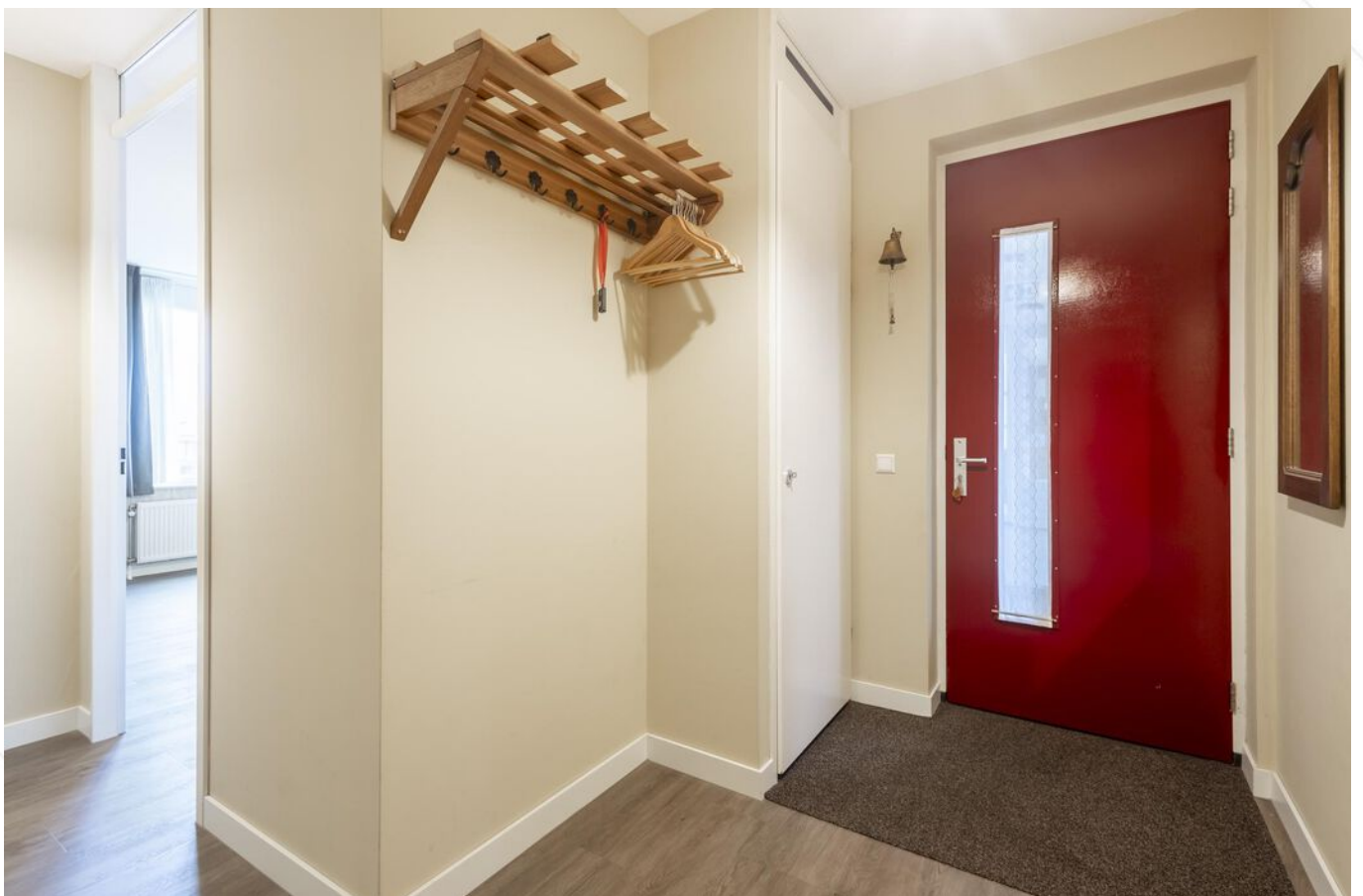


Vooraanzicht woning





Entree woning



Hal/entree





Woonkamer

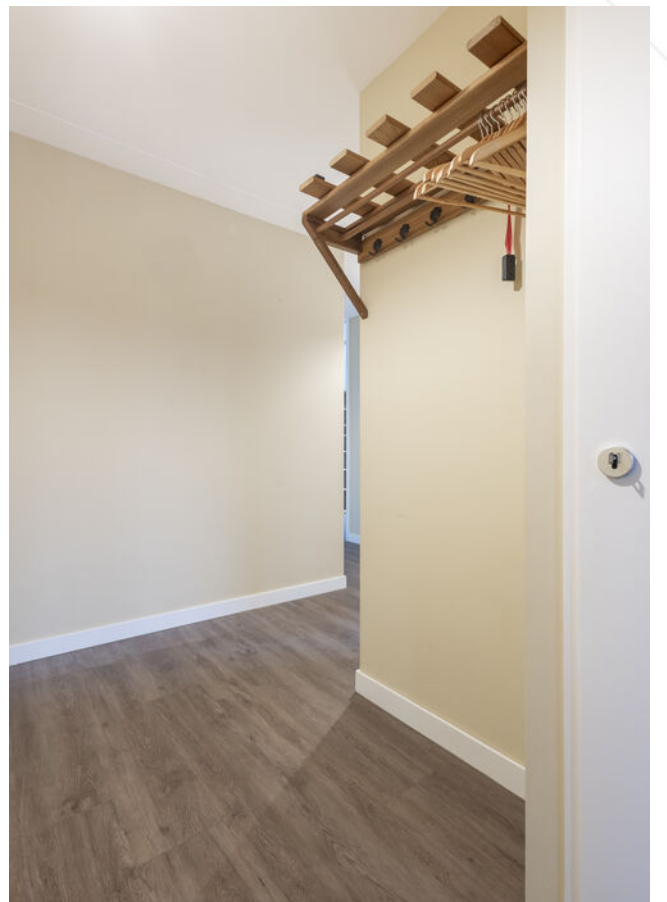




Hal



Toilet



Hal





Woonkamer



Eetgedeelte



Eetgedeelte







Keuken







Openslaande deuren naar balkon



Balkon





Slaapkamer 1





Slaapkamer 2



Balkon





Badkamer



Technische ruimte



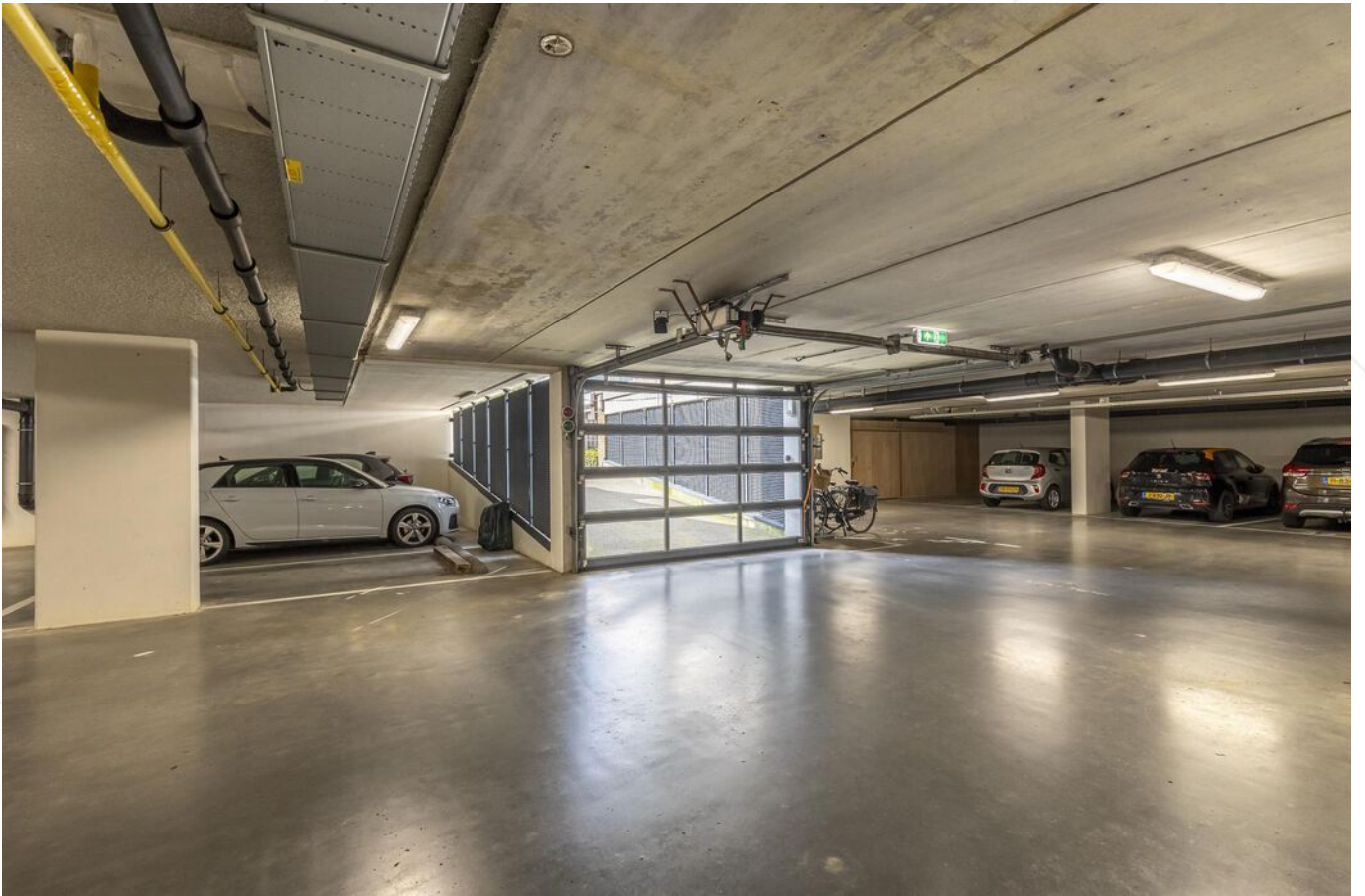


Uitzicht vanaf balkon



Uitzicht vanaf balkon





Parkeerkelder



Bergingen





Voorraanzicht complex



Achteraanzicht complex





# Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
<b>BEGANE GROND</b>				
centrale hal / entree				voorzien van: - brievenbustableau - bellentableau - trappenhuis - liftinstallatie toegang tot gemeenschappelijke binnenplaats
<b>1e VERDIEPING</b>				
hal / entree	PVC	behang/ renovlies	sputwerk	entree die als een ader door het appartement loopt
toilet	vloertegels	wandtegels	sputwerk	voorzien van: - duoblok toilet - fonteintje
technische ruimte	vloertegels	behang/ renovlies	sputwerk	geschikt als proviand- / bergruimte voorzien van: - c.v.-opstelling - witgoedaansluitingen
woonkamer	PVC	behang/ renovlies	sputwerk	L-vormige woonkamer voorzien van: - openslaande deuren naar balkon - grote raampartij in de noordgevel - extra raam in de oostgevel
keuken	PVC	behang/ renovlies	sputwerk	keuken met duo-opstelling voorzien van: - koelkast - vaatwasmachine - los element met gasfornuis / oven en afzuigkap
slaapkamer 1	PVC	behang	sputwerk	gelegen aan de zuidzijde voorzien van: - raam in de oostgevel - vaste kastenwand
slaapkamer 2	PVC	behang	sputwerk	gelegen aan de oostzijde voorzien van raampartij met veel lichtinval
badkamer	vloertegels	wandtegels	sputwerk	voorzien van: - ruimte afsluitbare inlopdouche - wastafel - inbouwtoilet
parkeerkelder				2 parkeerplaatsen
berging				gelegen onderin complex



# Plattegrond




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Hardinxveld-Giessendam	
	Huisnummer	Sectie E	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1311	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 4 september 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.



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- losse (hang)lampen			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis			X
- afzuigkap	X		
- magnetron			X
- oven			X
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		



# 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.



# 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