



alblasserwaard
makelaars & taxateurs



Oranjestraat 76

3373 AL Hardinxveld-Giessendam

Vraagprijs: € 645.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **134 m²**

PERCELOPPERVLAKTE: **322 m²**

ENERGIELABEL: A+

Kenmerken



Woonoppervlakte
134 m²



Inhoud
440 m³



Bouwjaar
1989



Aantal slaapkamers
4

Perceeloppervlakte	322 m ²
Externe bergruimte	8 m ² (houten tuinberging)
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer, 2 toiletten
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, HR++ glas (achterdeur garage, garage voorzijde, dakvenster (zolder) dakvenster (badkamer), slaapkamer achterzijde)
Verwarming/Warm water	C.V.-ketel Intergas HR, hybride warmtepomp
Kozijnen	volledig houten kozijnen
Elektra	9 groepen/kookgroep en een aparte groep voor de zonnepanelen
Vloeren	begane grond: beton 1e verdieping: beton 2e verdieping: beton
Voorzieningen	buitenzonwering, mechanische ventilatie, dakraam, glasvezelkabel, schuifpui
Kruipruimte	ja
Geheid	ja
Energielabel	A+
Parkeren	openbaar parkeren, op eigen terrein
Tuinligging	achtertuin, noordoost

Algemene omschrijving

Vrijheid en Polderzicht! Wonen over 't spoor is al geliefd, maar zeker als er ook nog een waterberging direct achter de woning ligt! Deze twee-onder-één-kap woning is gebouwd in 1988 en is gelegen aan een verkeersluw plein met voldoende parkeermogelijkheden. Na de aanbouw van 3 meter blijft er nog een 14 meter lange tuin over. De tuin lag voorheen aan een slootje, maar dat is inmiddels een hele brede watergang, met diverse watervogels en aansluitend de polder. En wat in de huidige tijd ook heel belangrijk is, de woning heeft een A+ energielabel!

Begane grond: Hal/entree met toilet, trapopgang en toegang tot de bijkeuken/werkkamer, open moderne keuken in U-opstelling uit 2019 met diverse inbouwapparatuur. De L-vormige woonkamer met een pvc afwerkvloer (met daaronder een plavuizenvloer v.v. vloerverwarming) en middels schuifdeuren toegang tot de aanbouw (2016). In de aanbouw met lichtstraat en schuifdeuren naar het terras is het goed toeven. Baden in het licht en een fraai uitzicht, daar word je toch blij van.

1e Verdieping: L-vormige overloop als centrale ruimte t.b.v. 3 slaapkamers en de badkamer. De badkamer is uitgevoerd met kunststof wandpanelen, een pvc vloer v.v. een bubbelbad, douchecabine, dubbel wastafelmeubel en 2e toilet.

2e Verdieping: Toegang via een vaste trap en v.v. veel bergruimte, de cv-opstelling en de hybride warmte pomp in een schuifwandkast. Hier vinden we ook slaapkamer 4 met inloopkast, knieschotbergingen en dakvenster.

Op de woning zijn 14 zonnepanelen geplaatst en in 2022 zijn in diverse vensters ook nog HR++ beglazing aangebracht en is het dak van de garage geïsoleerd. In de voorzijde van de voormalige garage is een kozijn aangebracht en deze fungeert nu als bijkeuken/achteringang. Op eigen terrein kunnen 2 auto's geparkeerd worden en er zijn extra parkeerplaatsen op het gezamenlijke plein. Kortom vrij uitzicht, ruim en energiezuinig wonen dat vind een ieder toch fijn?









Woonkamer





Woonkamer





Eetgedeelte





Woonkamer



Keuken



Keuken





bijkeuken/kantoor





Hal/trapogang



Toilet



Hal/entree



Slaapkamer 1





Slaapkamer 2



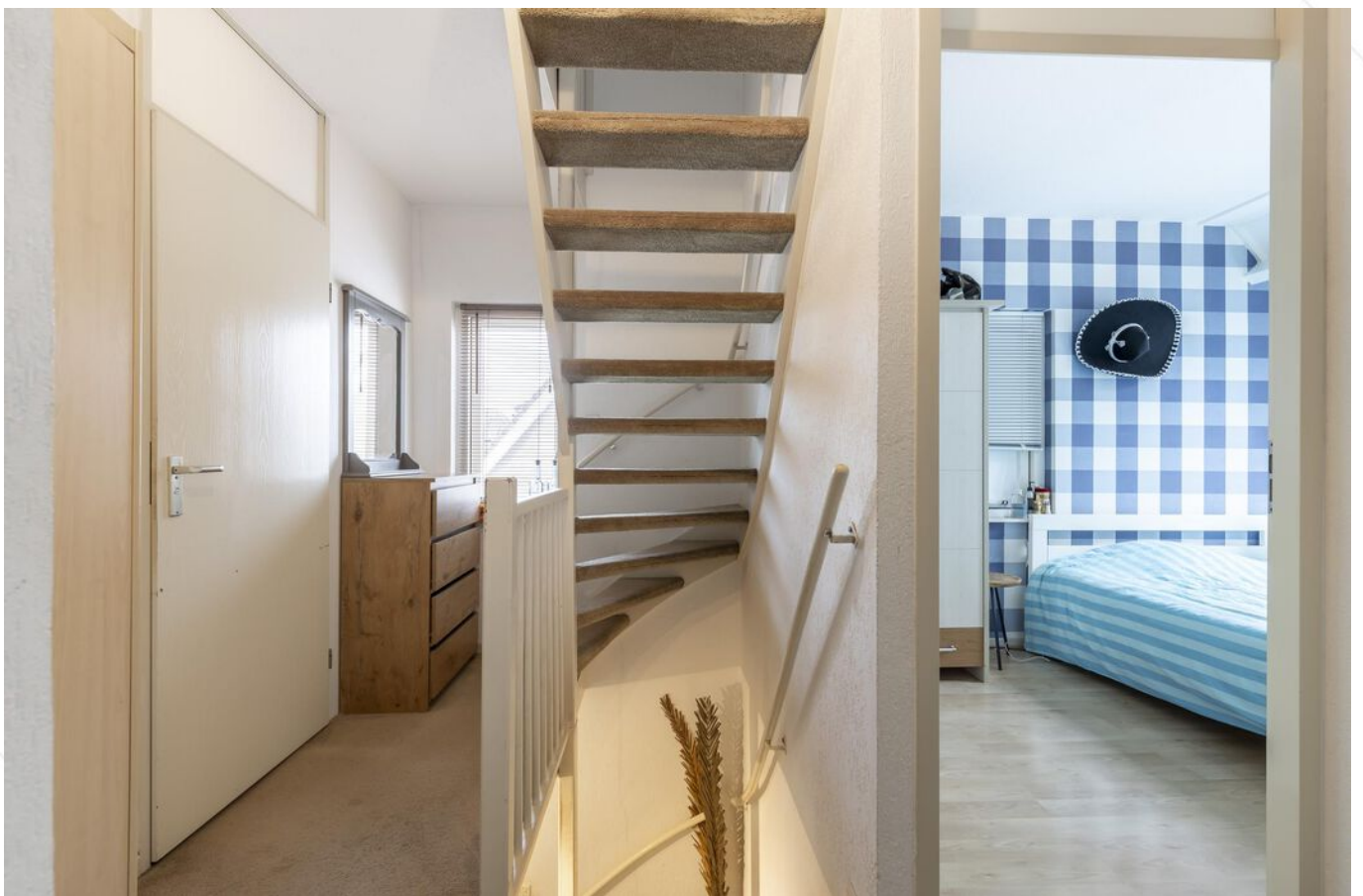


Badkamer





Slaapkamer 3



Overloop 1e verdieping



Slaapkamer 4





Achtertuin





Achtertuint





Uitzicht vanuit achtertuin











Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
hal / entree	pvc (waaronder plavuizen en vloerverwarming)	granol	sputwerk	voorzien van: - garderobe nis toegang tot: - inbouw toilet - trapopgang - woonkamer - garage
toilet	tegelwerk	wandtegels	plafonddelen	voorzien van: - inbouw toilet - fonteintje
woonkamer	pvc met vloerverwarming (waaronder plavuizen en vloerverwarming)	stucwerk / spachtelputz	sputwerk	L-vormige woonkamer met toegang tot: - aanbouw - keuken
aanbouw	pvc met vloerverwarming (waaronder plavuizen en vloerverwarming)	stucwerk	stucwerk met inbouwspots	aanbouw afsluitbaar van woonkamer met glasdeuren voorzien van: - schuifpui naar tuin met hor - extra glasdelen - loopdeur in zijgevel - inbouwspots - lichtstraat
keuken	pvc (waaronder plavuizen en vloerverwarming)	stucwerk	stucwerk	voorzien van: - koelkast (2024) - magnetron - vaatwasmachine - inductiekookplaat - afzuigkap - oven - apothekerskast - lades met binnenlades - raampartij 1x vast en 2x openslaand - koof met dimbare spotjes
garage	tegelwerk	stucwerk	sputwerk	voorzien van: - aanrechtblok - witgoed aansluitingen
1e VERDIEPING				
overloop	tapijt	granol	sputwerk	voorzien van: - openslaand venster in noordgevel toegang tot: - 3 slaapkamers - badkamer
badkamer	pvc v.v. vloerverwarming	MDF delen	sputwerk	voorzien van: - separate douchecabine - bubbelbad - inbouw toilet - dubbel wastafelmeubel - designradiator - dakvenster

Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
slaapkamer 1	laminaat	behang	sputwerk	gelegen aan de achterzijde voorzien van: - raampartij in dakkapel met 4 vensters waarvan 2 openslaand - vaste schuifdeur kast
slaapkamer 2	laminaat	behang / stucwerk	sputwerk	gelegen aan de voorzijde voorzien van: - raampartij met 2x vast en 1x openslaand venster
slaapkamer 3	laminaat	behang	sputwerk	gelegen aan de achterzijde voorzien van: - dakvenster - venster in noordgevel

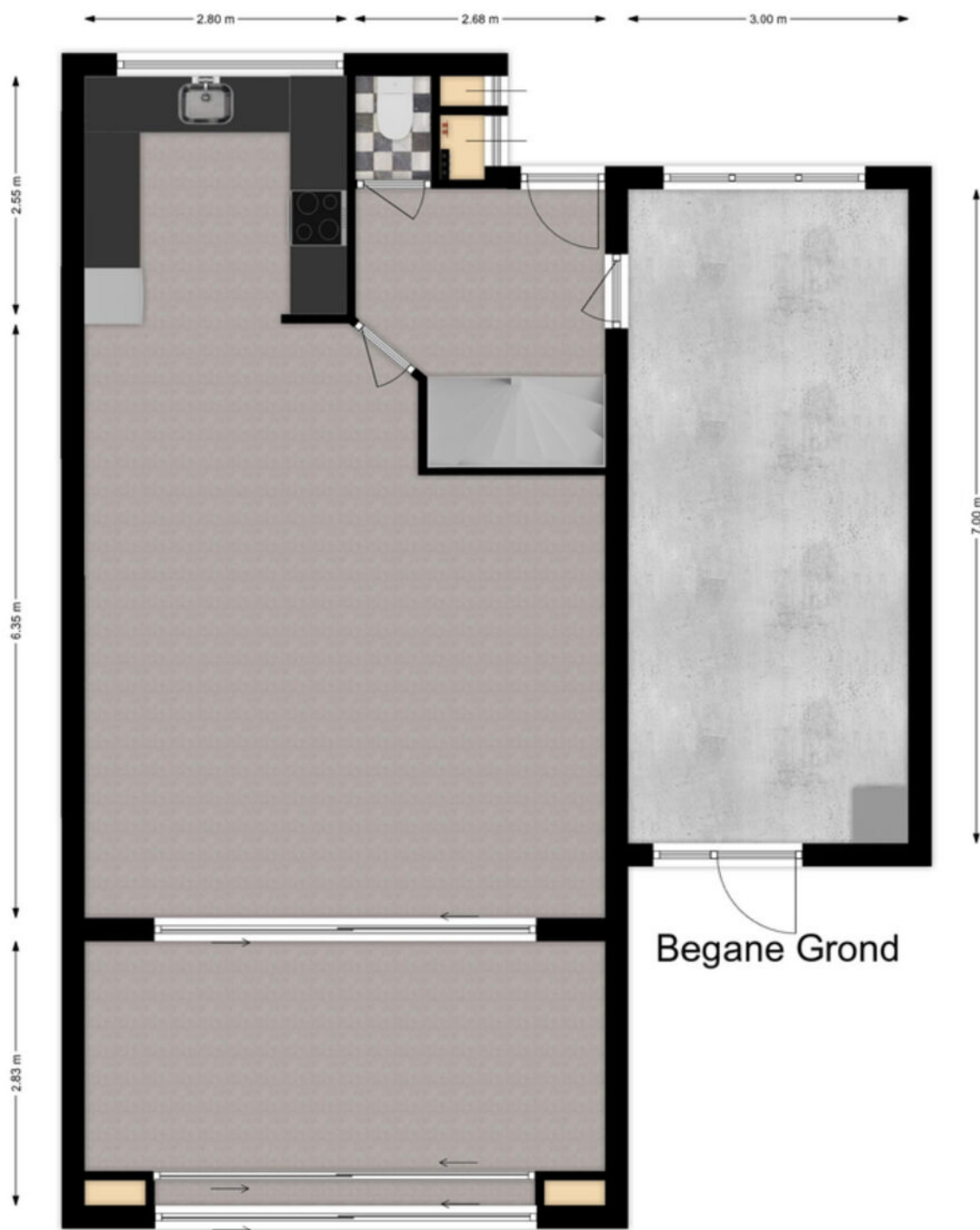
2e VERDIEPING

slaapkamer 4 (zolderkamer)	laminaat	balken met glasvlies behang	sauswerk	voorzien van: - inloopkast - knieschotbergingen - dakvenster - bergzolder - c.v. kast met schuifdeuren
cv-kast				c.v.-opstelling uit 2017 bereikbaar vanuit zolderkamer - met cv-opstelling - hybride warmtepomp - expansievat - rookkanaal(buiten gebruik)

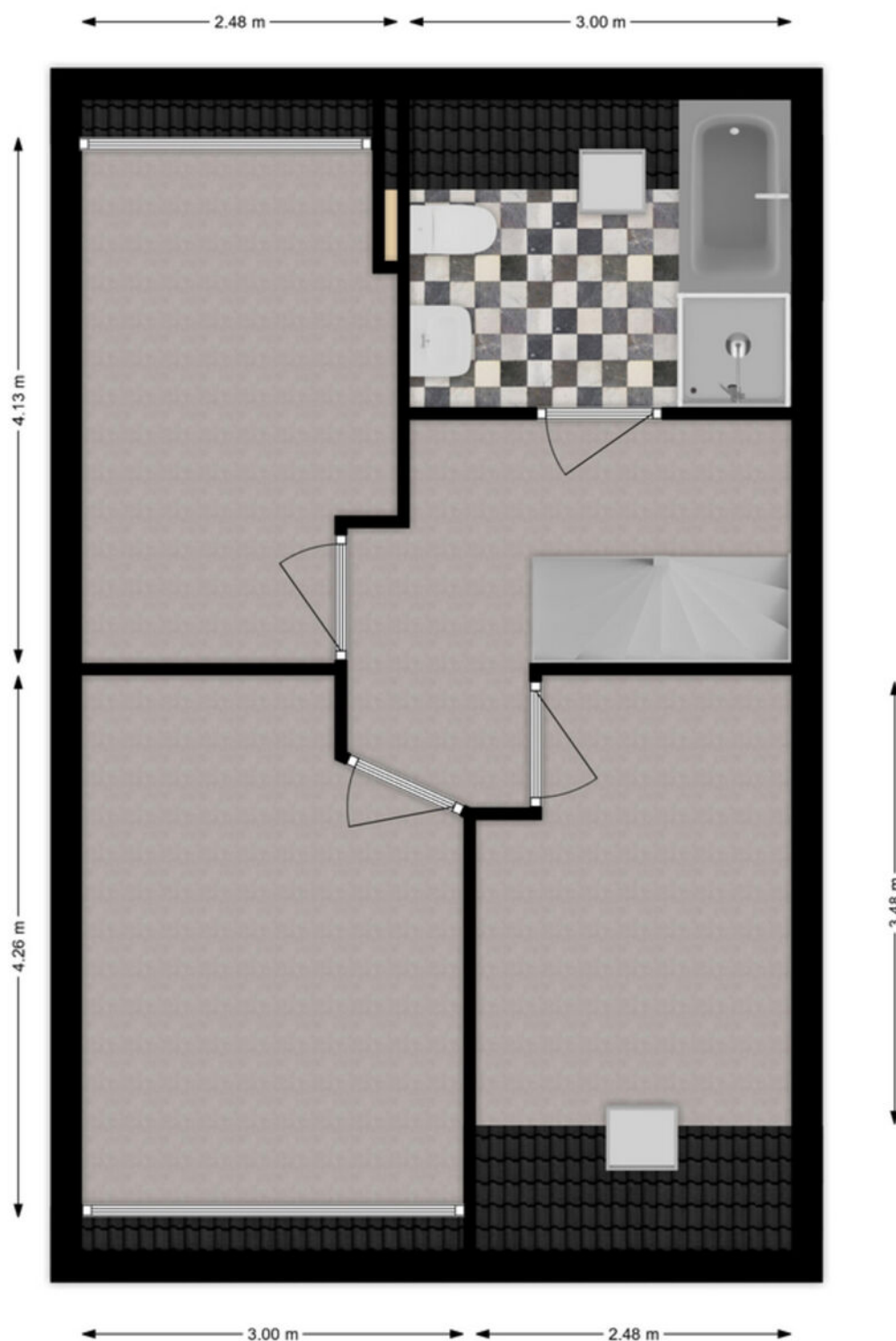
BUITEN

achtertuint				voorzien van: - houten berging (3 x 2.5 m) - zonwering - diverse terrassen (met bestrating of grind) - gelegen aan het water
zijtuint				voorzien van: - grindpartij - ruimte voor containers - poort naar achterom
voortuint				voorzien van: - sierbestrating - grindpartij + keien - parkeerplaats voor 2 auto's

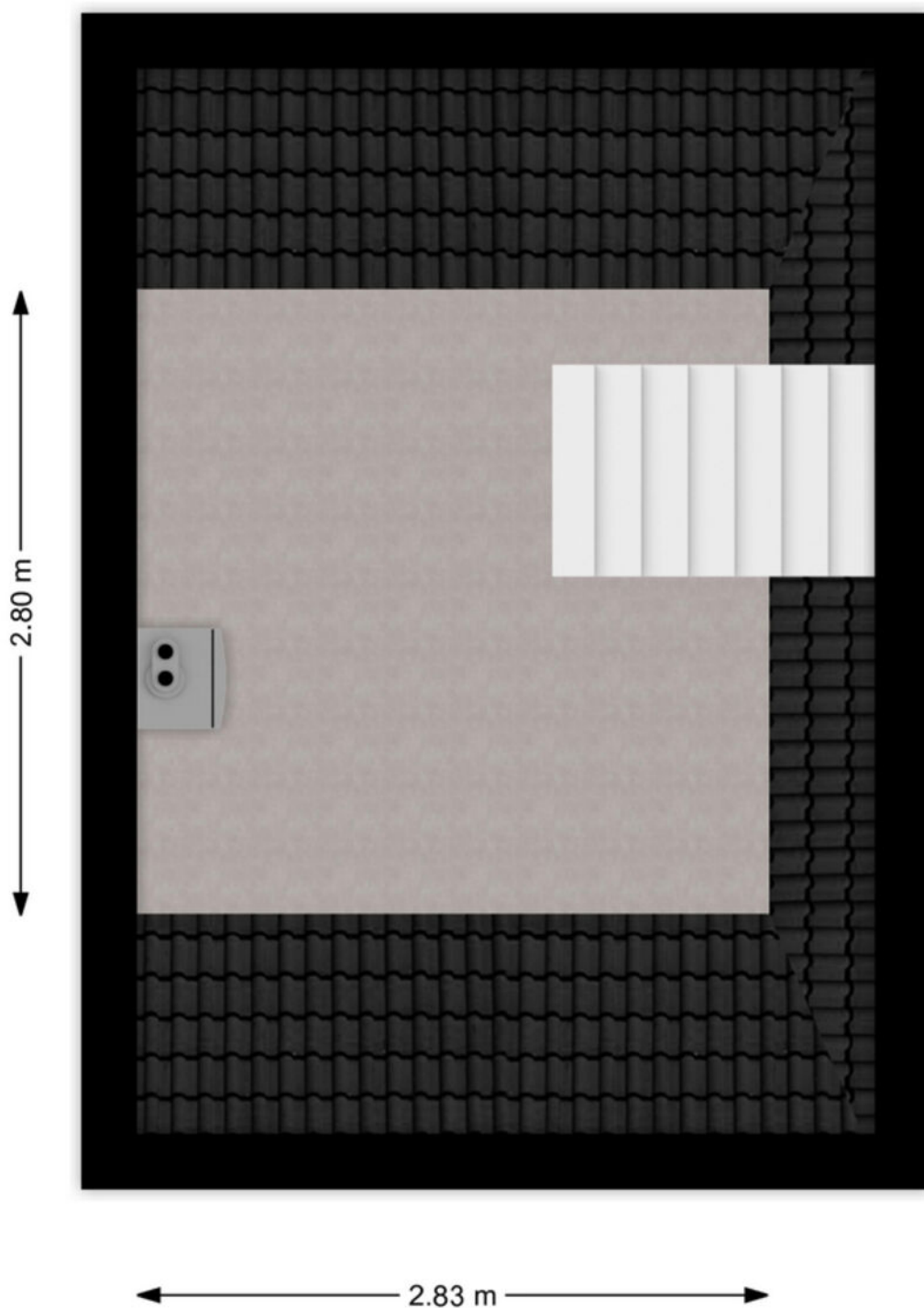
Plattegrond



Plattegrond



1e Verdieping




2e Verdieping

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 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>Secctie G</p> <p>Perceel 5530</p>	<p>kadaster</p> 
--	---	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 24 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
Woning - Interieur			
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- lamellen	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		
- koelkast	X		
- vriezer			X
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- jacuzzi/whirlpool	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
- Hybride Warmtepomp	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Windscreens (3x)		X	
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	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