



alblasserwaard
makelaars & taxateurs



Schoolstraat 9

3371 AW Hardinxveld-Giessendam

Vraagprijs: € 425.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **98 m²**

PERCELOPPERVLAKTE: **284 m²**

ENERGIELABEL: **D**

Kenmerken



Woonoppervlakte
98 m²



Inhoud
405 m³



Bouwjaar
1956



Aantal slaapkamers
3

Perceeloppervlakte	284 m ²
Externe bergruimte	22 m ² (schuur) + 6 m ² (berging)
Overige inpandige ruimte	6 m ² (2e verdieping)
Gebouw gebonden buitenruimte	13 m ² (overkapping aan de woning)
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer, 2 toiletten
Isolatie	dakisolatie, dubbel glas
Verwarming/Warm water	Nefti HR, combiketel uit 2003
Kozijnen	deels hout/deels kunststof
Elektra	11 groepen, P.V.-groep en 3 aardlekschakelaars
Vloeren	begane grond: hout/beton verdiepingen: hout
Voorzieningen	rolluiken, TV-kabel, airconditioning, dakraam, glasvezelkabel, natuurlijke ventilatie, 9 zonnepanelen uit 2022
Kruipruimte	ja
Geheid	ja
Energielabel	D
Berging	vrijstaande houten berging (2x)
Parkeren	openbaar parkeren, op eigen terrein
Tuinligging	west, 118 m ²

Algemene omschrijving

Verrassend in alle opzichten. Dat deze gemoderniseerde en uitstekend onderhouden 2-1-kapwoning in het centrum van Hardinxveld-Giessendam beschikt over een 17 meter lange tuin op het westen en een grote geïsoleerde schuur is al verrassend. En dat het huis is voorzien van een fraaie en praktische uitbouw, een luxe badkamer met sunshower, zonnepanelen, airconditioning, een centraal stofzuigersysteem, een dubbele parkeerplaats op eigen oprit en een loungehoek/tuinoverkapping hebben we dan nog niet eens benoemd. Daar komt dan nog bij dat dit huis op loopafstand van scholen, winkels en OV is gelegen.

Begane grond: hal/entree met meterkast, toilet, kelderkast en trapopgang, lichte woonkamer met aangrenzende open keuken en aangebouwde tuinkamer. De keuken is voorzien van een hoekopstelling met granieten aanrechtblad en diverse inbouwapparatuur. Vanuit de keuken is de bijkeuken/achterportaal met cv-kast en witgoed aansluitingen bereikbaar.

1e Verdieping: een lichte overloop als centrale ruimte t.b.v. 2 slaapkamers, de badkamer, een separate toiletruimte en vaste trap naar de 2e verdieping. De luxe badkamer is voorzien van een grote inloopdouche met sunshower, een dubbel wastafelmeubel en designradiator.

2e Verdieping: een kleine overloop met toegang tot de 3e slaapkamer (nokhoogte ca. 1.80 meter).

Aan de voorzijde van de woning is een ruime oprit die plaats biedt aan 2 auto's en toegang geeft tot de achtertuin. De achtertuin is fraai aangelegd met straatwerk, grindpartijen, pergola's, plantenborders, een vlonderterras en een loungehoek/tuinoverkapping met aangrenzende berging. De vrijstaande schuur (6.64 x 3.30 meter) is geïsoleerd en voorzien van elektra.



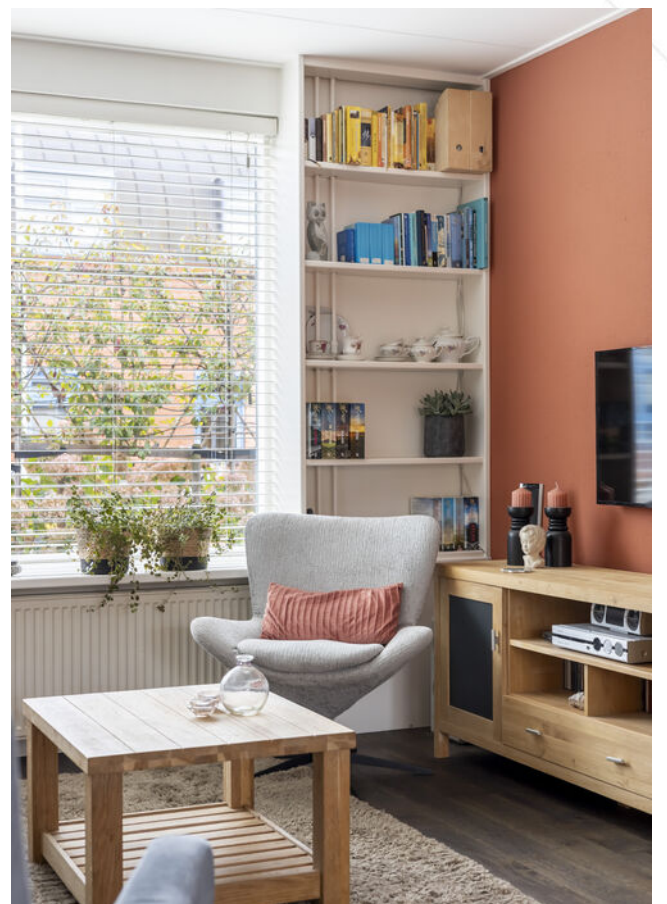


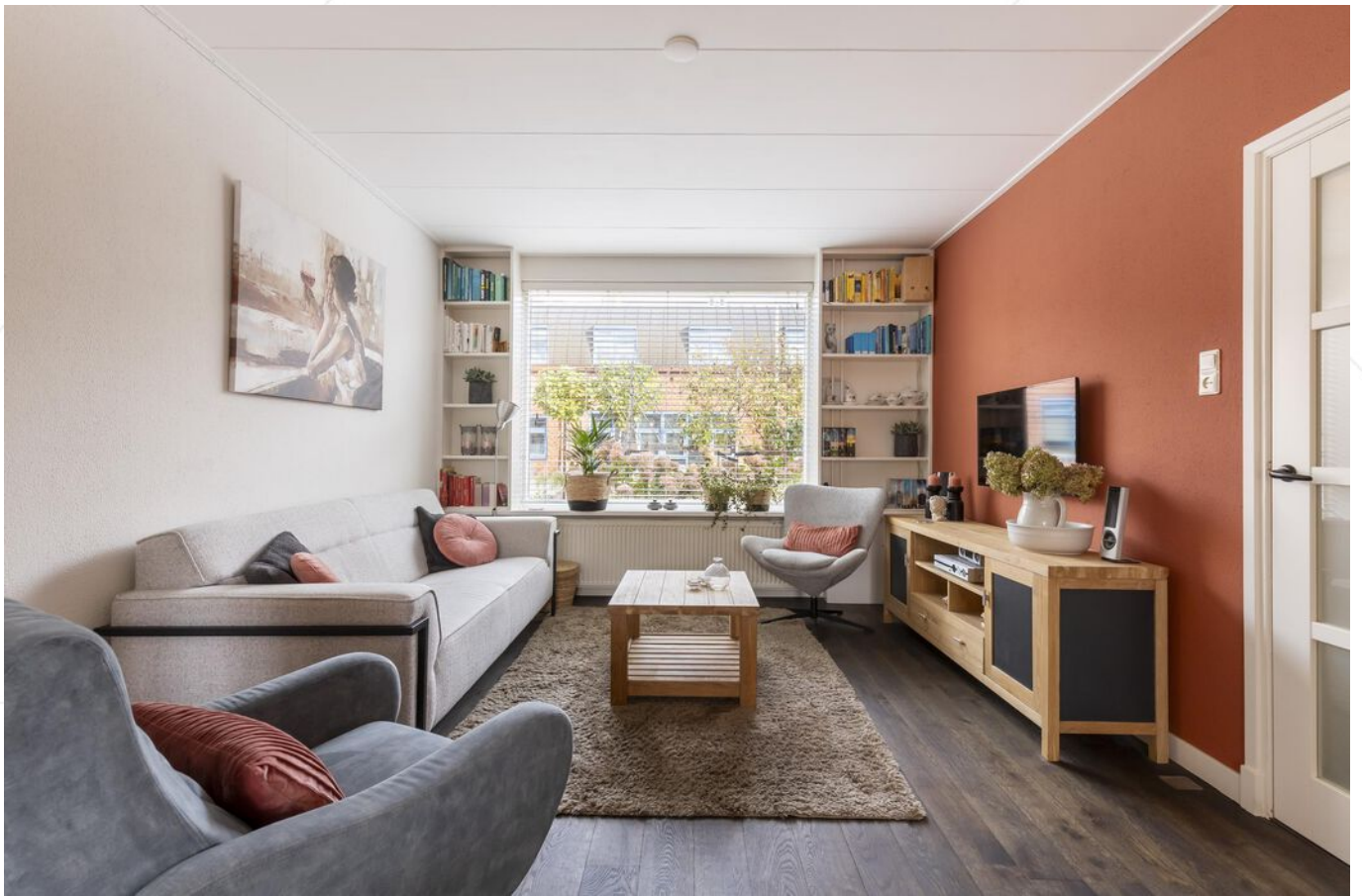
Woonkamer





Tuinkamer





Woonkamer





Eetgedeelte





Eetgedeelte





Keuken

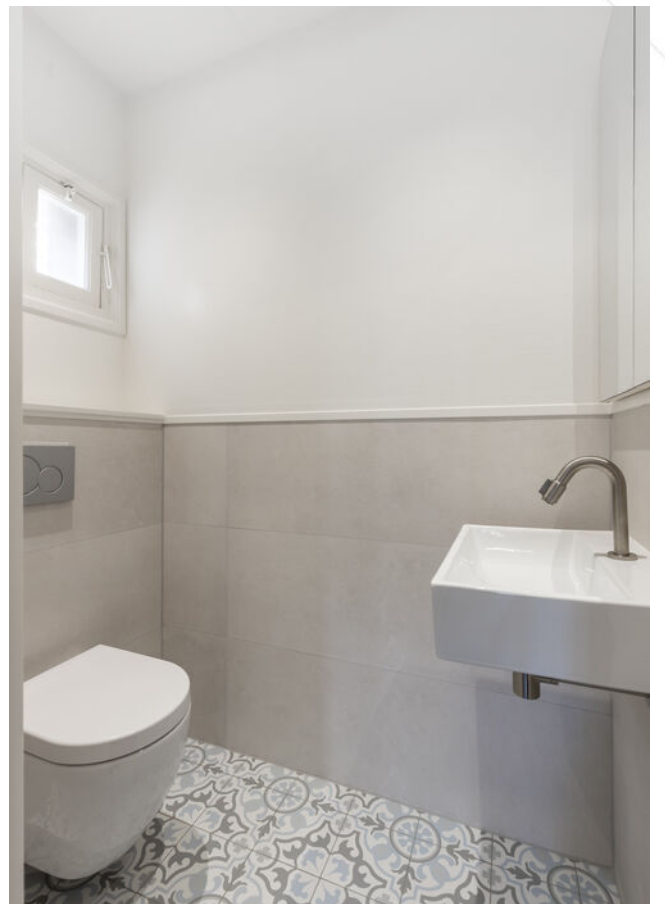




Keuken



Trapopgang



Toilet



Wasruimte



Overloop 1e verdieping



Slaapkamer 1





Badkamer





Overloop 2e verdieping



Slaapkamer 3



Achtertuin







Loungehoek/tuinoverkapping



Overkapping bij de achterdeur





Oprit/voortuin



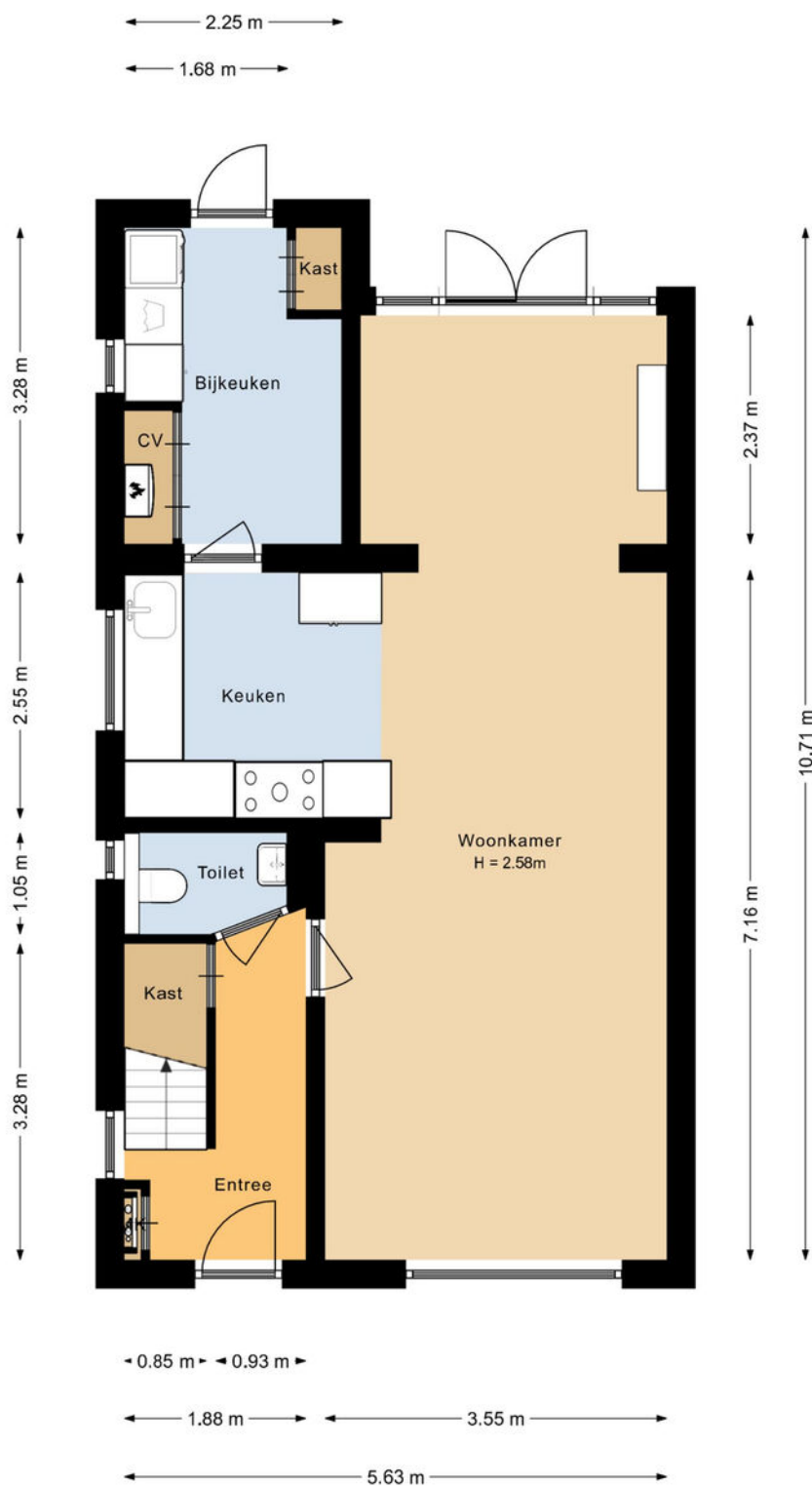
Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
hal / entree	eiken vloerdelen	houten lambrisering + structuurverf	gipsplaten	toegang tot: - woonkamer - toilet - kelderkast - meterkast - 1e verdieping middels trapopgang
toilet	vloertegels	wandtegels	gipsplaten	voorzien van: - zwevend closet - fonteintje - raam in de zijgevel
woonkamer	eiken vloerdelen	structuurverf	gipsplaten	voorzien van: - grote raampartij aan de voorzijde - toogverbinding naar aanbouw/ tuinkamer - dubbele deuren in de achtergevel - toegang tot: - open keuken - achtertuin
keuken	eiken vloerdelen	stucwerk	gipsplaten	open keuken met hoekopstelling voorzien van: - koelkast - vrieskast - 6-pits gaskookplaat (Smeg) - granieten aanrechtblad - raam in de zijgevel toegang tot de bijkeuken
1e VERDIEPING				
overloop	houten delen	betonemaille + structuurverf	zachtboard	toegang tot: - 2 slaapkamers - 2e toilet - 2e verdieping middels vaste trapopgang
slaapkamer 1	laminaat	behang	zachtboard	gelegen aan de achterzijde voorzien van: - vaste kastenwand - airconditioning - 1x vast- en 1x draai-/kiepraam (kunststof) - 1x rolluik
slaapkamer 2	laminaat	behang	gipsplaten	gelegen aan de voorzijde voorzien van: - vaste kast - 1x vast- en 1x uitzetraam
badkamer	vloertegels	wandtegels	stucwerk+ inbouwspots	voorzien van: - grote inloepdouche + sunshower - dubbel wastafelmeubel - ingebouwde kranen - designradiator - draai-/kiepraam (kunststof)

Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
1e VERDIEPING				
toilet	vloertegels	wandtegels+ behang	stucwerk+ inbouwspots	voorzien van: - zwevend closet - wastafelmeubel - raam aan de voorzijde
2e VERDIEPING				
overloop	tapijt	behang	gipsplaten	voorzien van: - raam in de zijgevel - knieschotbergruimte - omvormer zonnepanelen - nokhoogte circa 1.80 m
slaapkamer 3	laminaat	stucwerk	gipsplaten	voorzien van: - Velux venster - vaste kasten - nokhoogte 1.80 m
BUITEN				
tuin				gesitueerd op het westen, voorzien van: - straatwerk - overdekt achterom - oprit - pergola - grindpartijen - plantenborders - vlonder terras - loungehoek/overkapping (4,98 x 2,48 m) - aangrenzende berging (2,17 x 2,98 m)
vrijstaande houten schuur				voorzien van: - elektra - dakisolatie - vloerisolatie - dubbel glas - 6,64 x 3,30 meter

Plattegrond begane grond



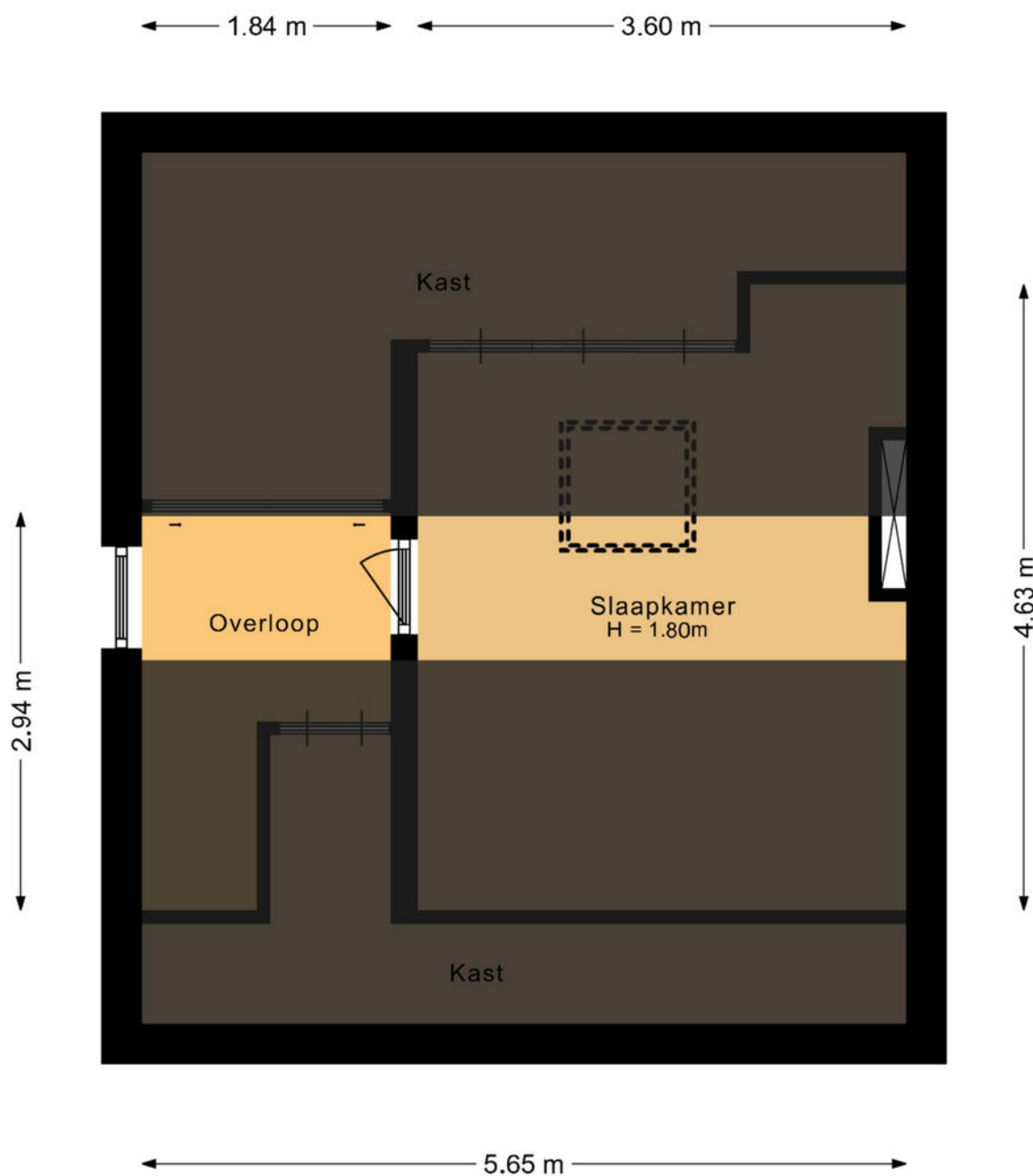
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond 1e verdieping



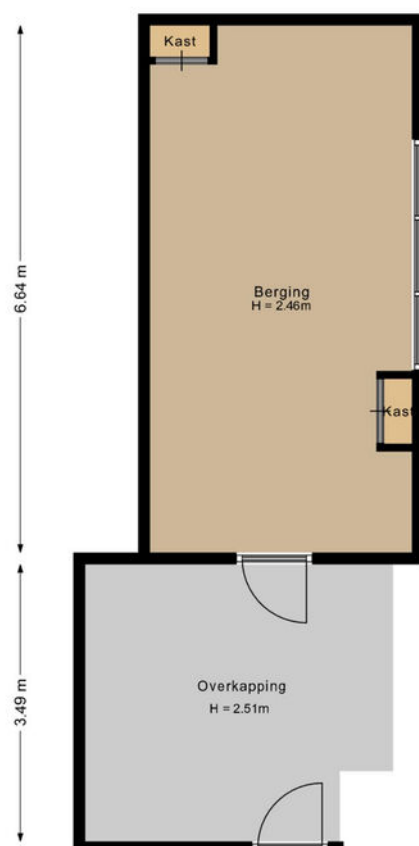
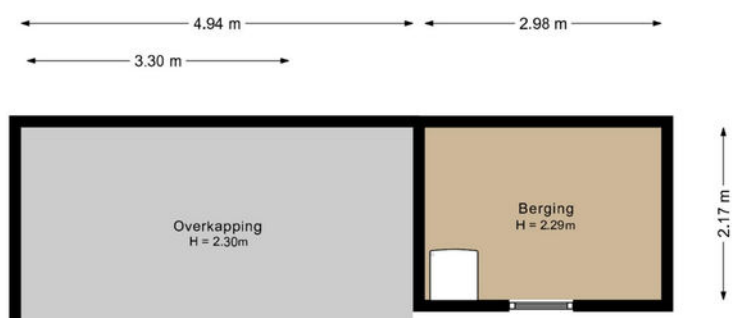
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond 2e verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond




De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<p>12345 Deze kaart is noordgericht 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><small>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 oktober 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small></p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Hardinxveld-Giessendam</p> <p>Sectie F</p> <p>Perceel 1914</p> <p><small>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.</small></p>	
--	---	---

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			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- vitrages		X	
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- sunshower	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
veranda	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