



Troelstrastraat 45

3371 VJ Hardinxveld-Giessendam

Vraagprijs: € 319.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **68 m²**

PERCEELOPPERVLAKTE: **117 m²**

ENERGIELABEL: **D**

Kenmerken



Woonoppervlakte
68 m²



Inhoud
274 m³



Bouwjaar
1958



Aantal slaapkamers
2

Perceeloppervlakte	117 m ²
Externe bergruimte	6 m ²
Overige inpandige ruimte	7 m ² (2e verdieping)
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer en 2 toiletten
Isolatie	dubbel glas
Verwarming en warm water	C.V.-ketel Intergas HR, combiketel uit 2010
Kozijnen	deels hout/ deels kunststof
Elektra	6 groepen en 2 aardlekschakelaars
Vloeren	hout
Voorzieningen	TV kabel, buitenzonwering, dakraam, glasvezel kabel
Kruipruimte	ja
Geheid	ja
Energielabel	D
Parkeren	openbaar parkeren
Tuinligging	noordwesten, 59 m ²

Algemene omschrijving

Ideaal om jouw wooncarrière te starten. Deze leuke en goed onderhouden eengezinswoning staat in een gezellig en kindvriendelijke woonwijk op loopafstand van winkels en OV. Een 13 meter lange achtertuin zorgt ervoor dat je eenvoudig kunt uitbouwen en nog steeds een grote tuin onderhoudt. De kozijnen van de woning zijn deels van kunststof en voorzien van rolluiken.

Begane grond:

hal/entree met trapopgang, lichte doorzon woonkamer met fraaie pvc-vloerdelen en spanplafond en aangrenzend de open keuken met rechte opstelling voorzien diverse inbouwapparatuur. Vanuit de bijkeuken/het achterportaal is het toilet en de achtertuin bereikbaar.

1e Verdieping:

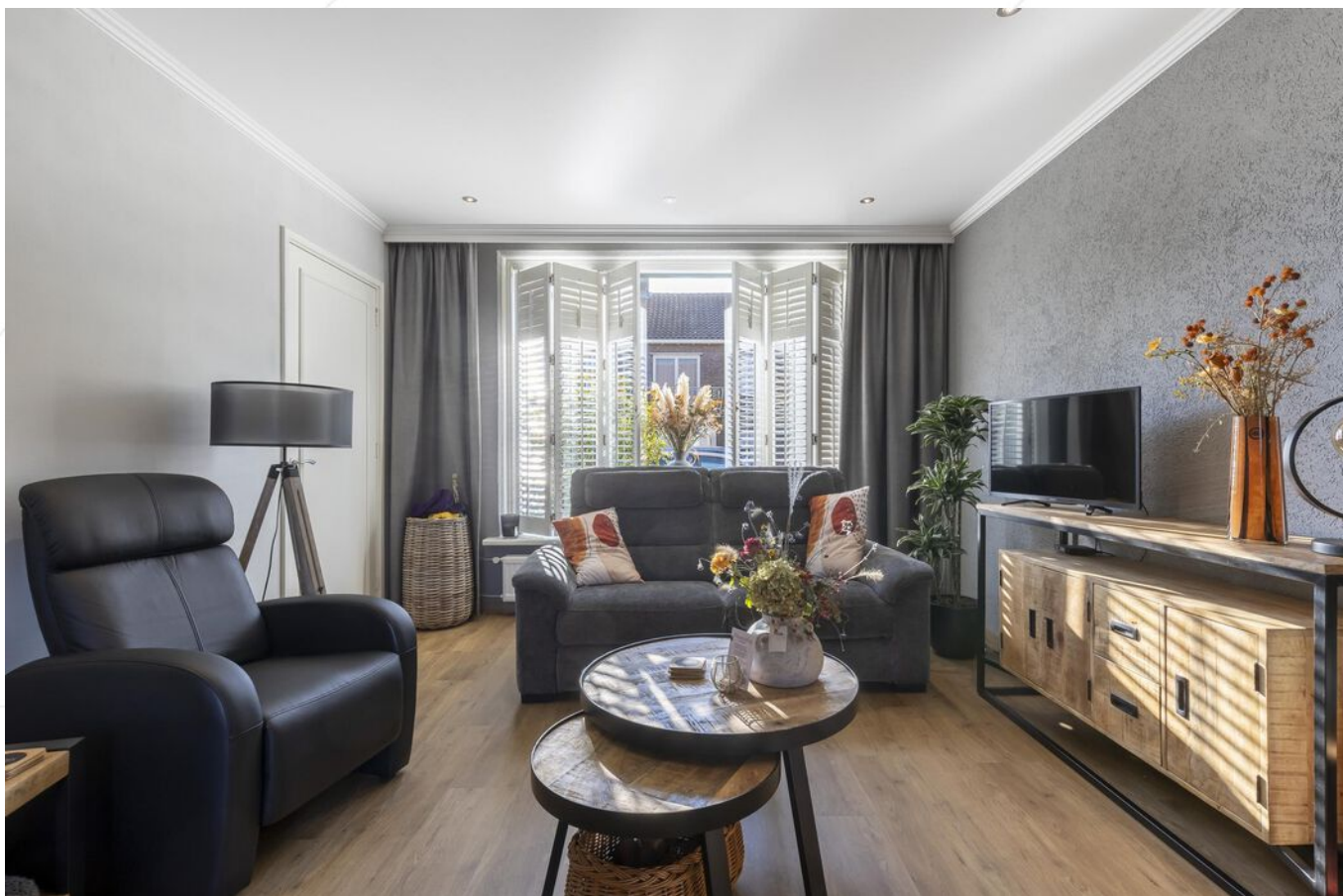
overloop, vast trap t.b.v. de 2e verdieping, 2 slaapkamers (voormalig 3) en de badkamer. De badkamer is voorzien van een douche, 2e toilet, wastafelmeubel en witgoedaansluitingen.

2e Verdieping:

een open zolderruimte (nokhoogte 1.75 meter) met dakvenster en cv-opstelling.

De achtertuin met achterom is aangelegd met een terras, siergrind en plantenbakken. Aan de stenen berging achter op het perceel grenst een fijne tuinoverkapping.





Woonkamer





Woonkamer





Keuken





Keuken

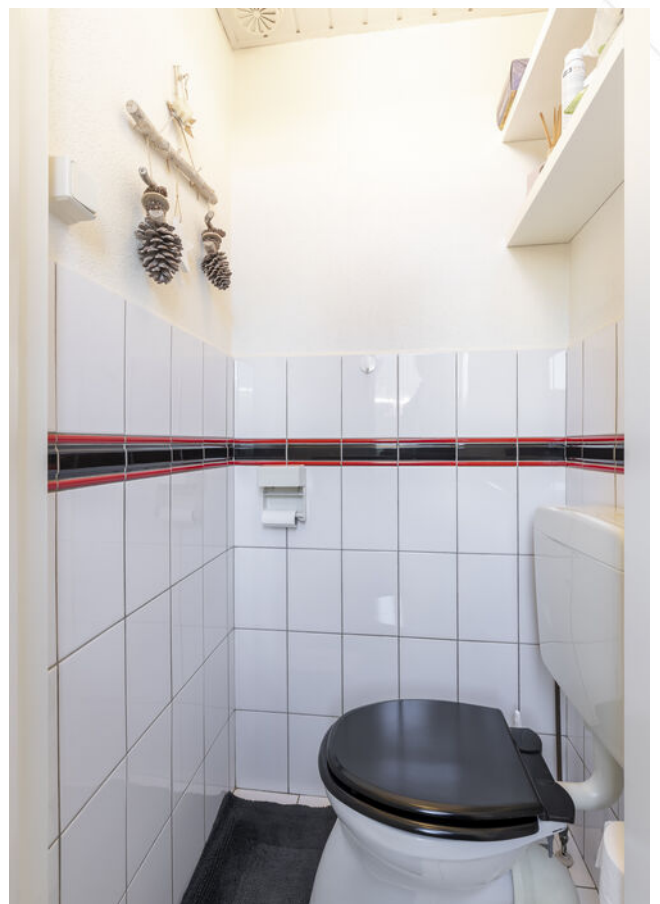




Hal / entree



Hal



Toilet



Slaapkamer 1





Slaapkamer 1

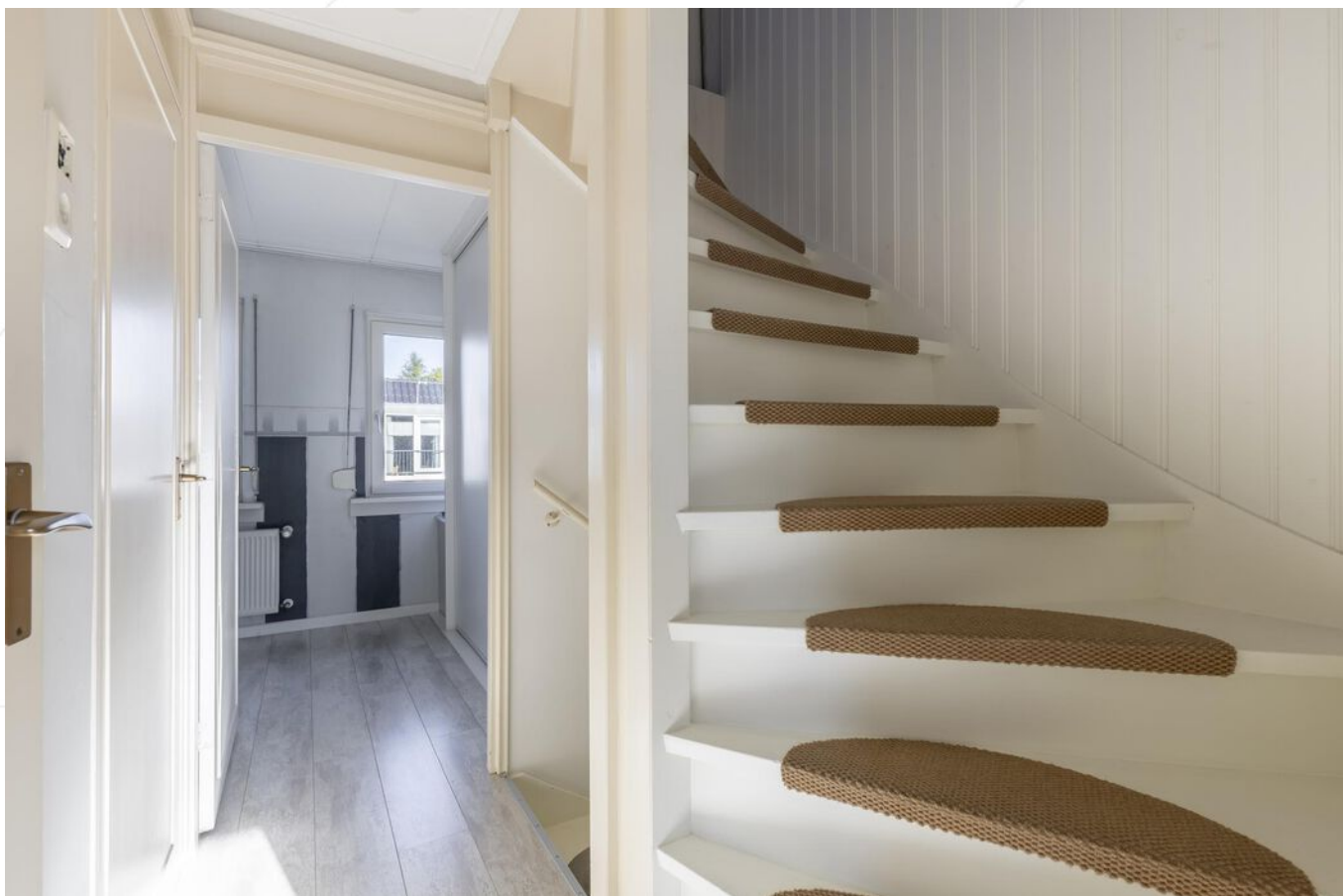


Slaapkamer 2

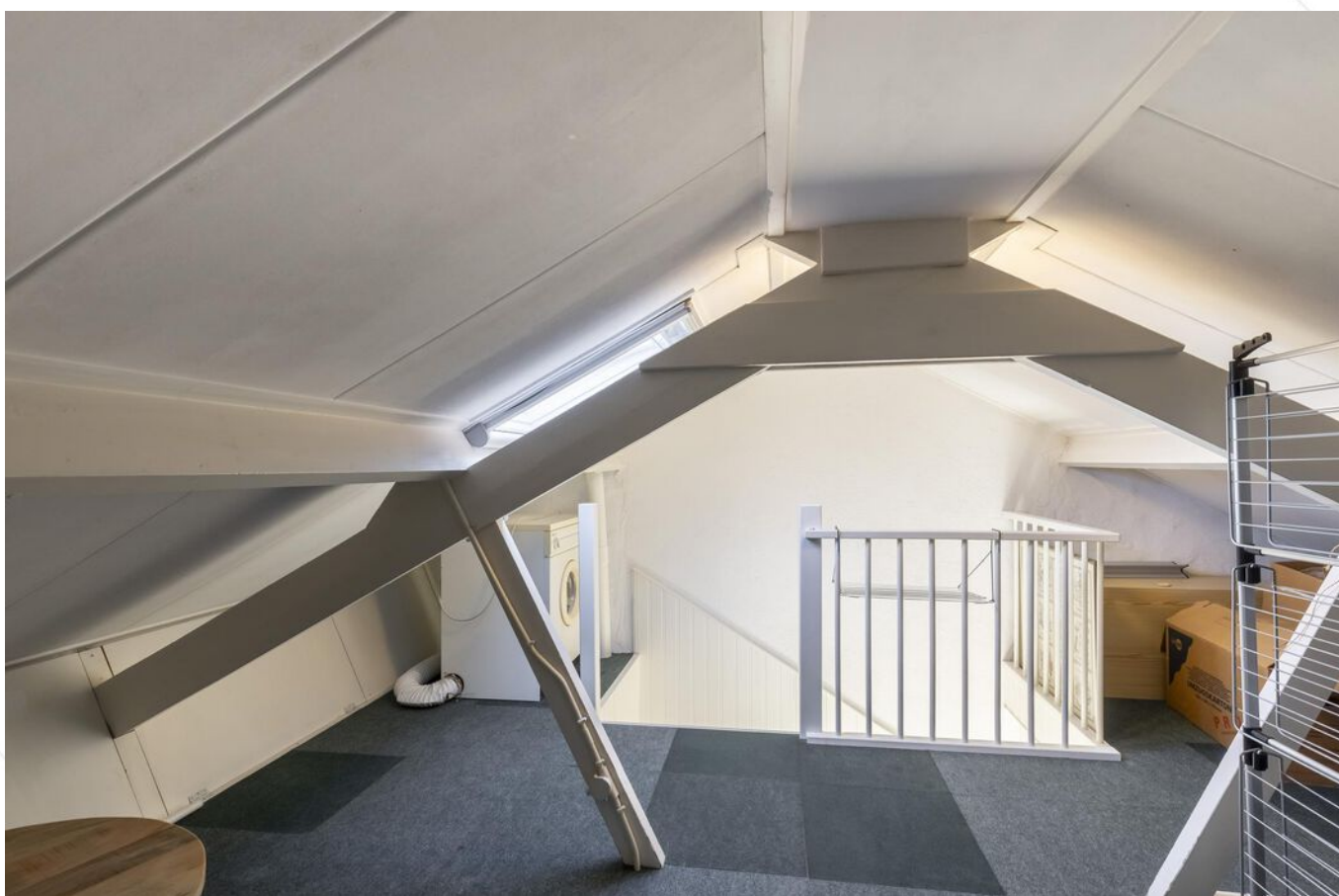


Badkamer





Overloop 1e verdieping



2e verdieping



Achtertuin











Voorzijde woning



Voorzijde woning



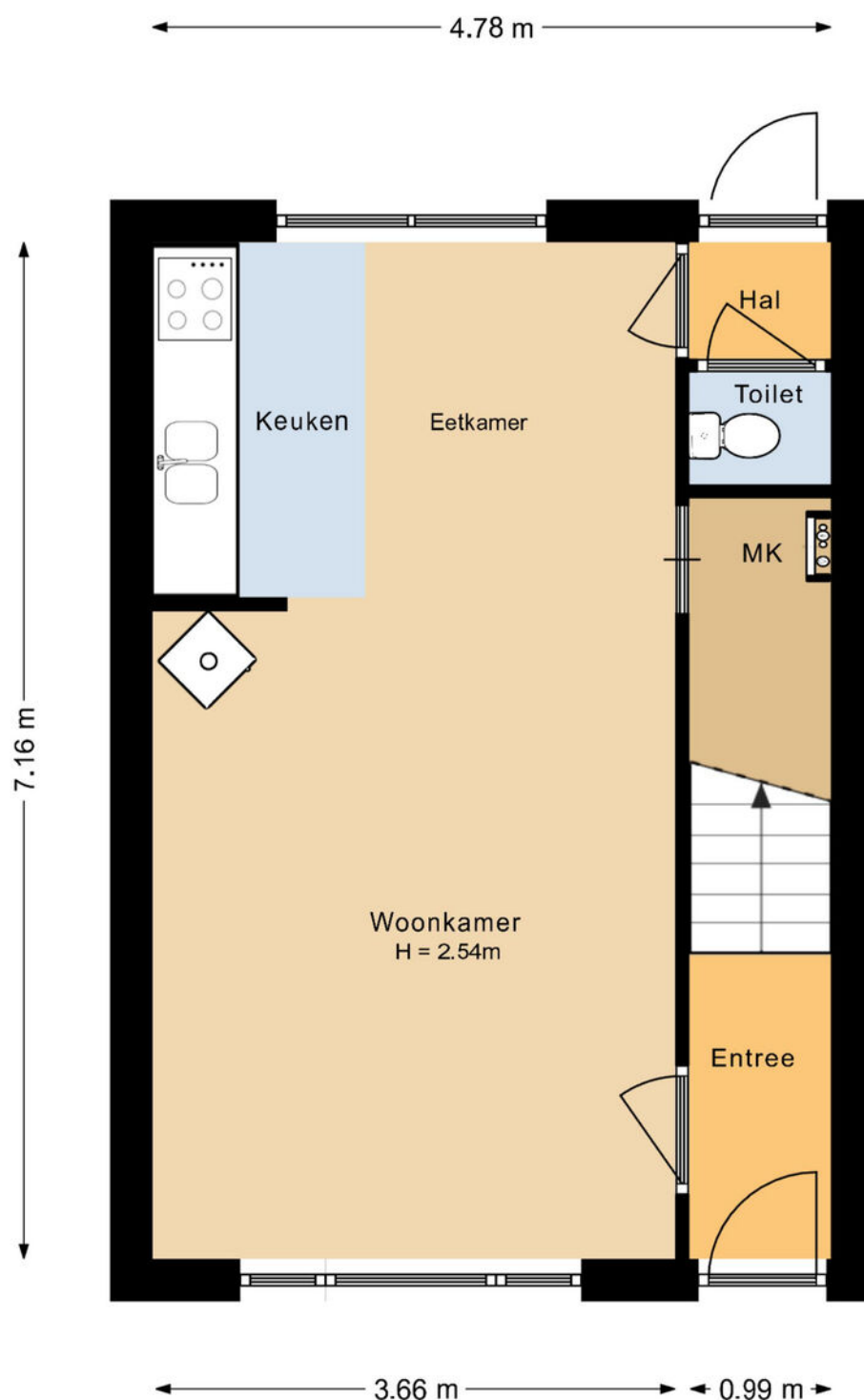
Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
hal / achterportaal	tapijt	behang	kunststof delen	toegang tot: - tuin - toilet
toilet	vloertegels	wandtegels + structuurverf	kunststof delen	voorzien van een duoblok
woonkamer	pvc	behang	spanplafond + inbouwspots	toegang tot: - open keuken - grote raampartij voorzijde + achterzijde - kelderkast - achterportaal
keuken	pvc	behang	spanplafond + inbouwspots	open keuken, voorzien van: - koelkast - combimagnetron - keramische kookplaat (2024)
1e VERDIEPING				
overloop	laminaat	behang	gipsplaten	toegang tot: - 2 slaapkamers - badkamer - vaste trap naar 2e verdieping
slaapkamer 1	laminaat	behang	gipsplaten	gelegen aan de voorzijde (voormalig 2 slaapkamers) voorzien van: - 3 draai-/kiepramen (kunststof) - horren - rolluiken
slaapkamer 2	laminaat	behang	gipsplaten	gelegen aan de achterzijde voorzien van: - 2 draai-/kiepramen (kunststof) - rolluiken
badkamer	vloertegels	wandtegels	stucwerk + inbouwspots	voorzien van: - 1 draai-/kiepraam (kunststof) - douche - 2e toilet - wastafelmeubel - wasmachine aansluiting
2e VERDIEPING				
zolder	tapijt	structuurverf	gipsplaten	open zolder (nok is 1,75 meter) voorzien van: - vaste trap - Velux dakraam - C.V.-opstelling

Afwerkstaat

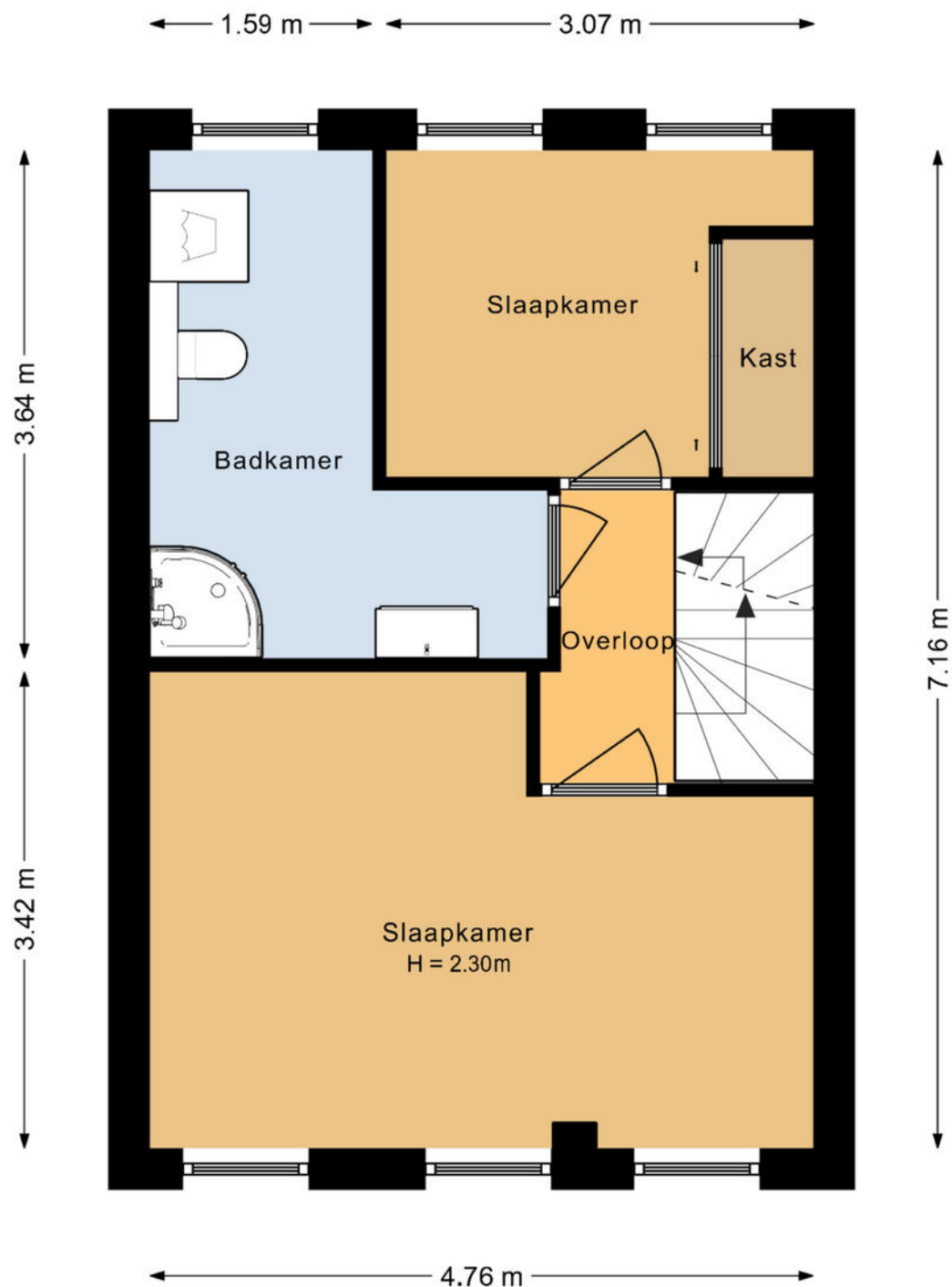
Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BUITEN				
tuin				voorzien van: - straatwerk - grindpartijen - plantenbakken - tuinoverkapping - achterom toegang tot: - stenen berging
stenen berging				afmeting: 2.10 x 2.86 m voorzien van elektra

Plattegrond begane grond



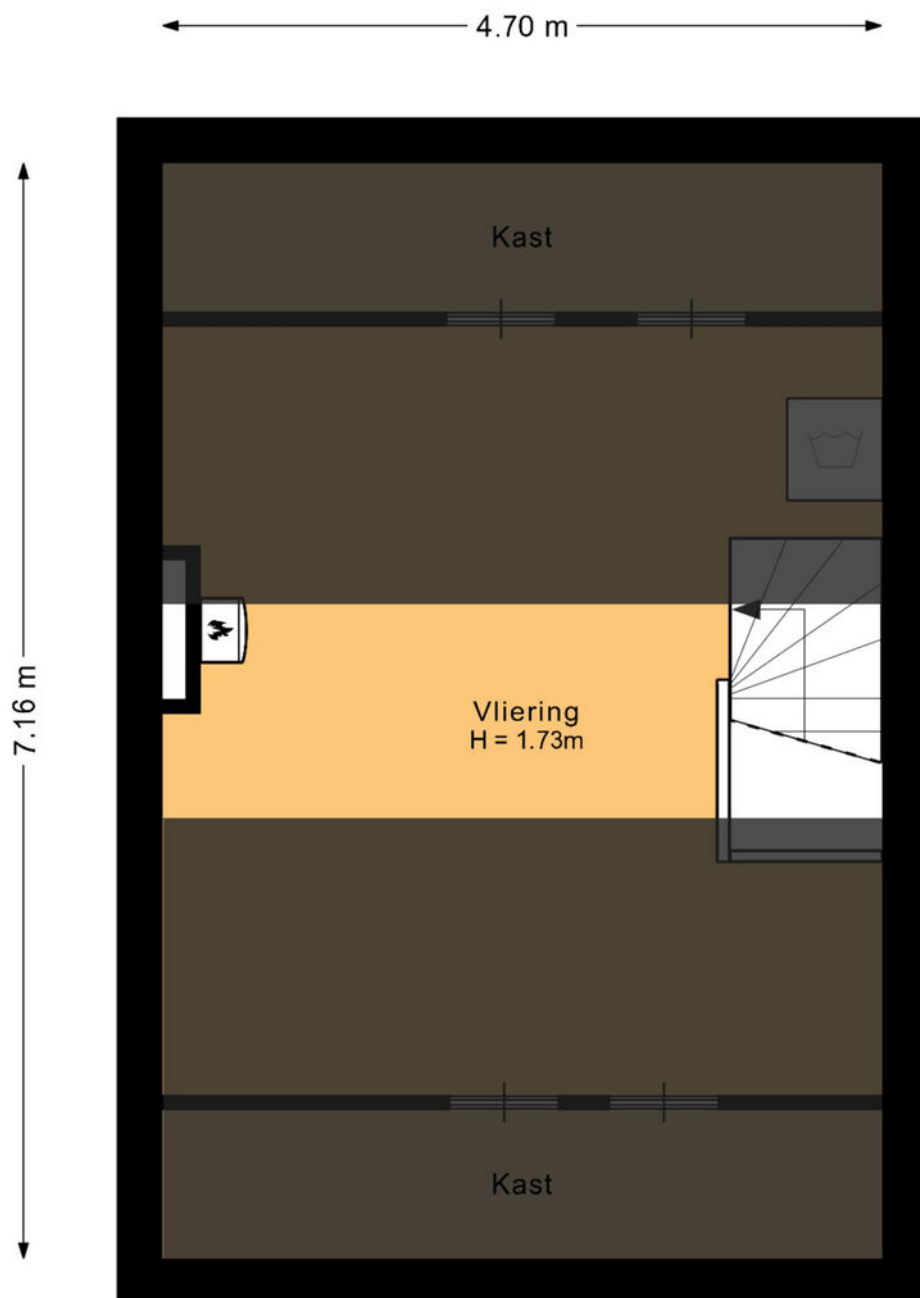
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond 1e verdieping



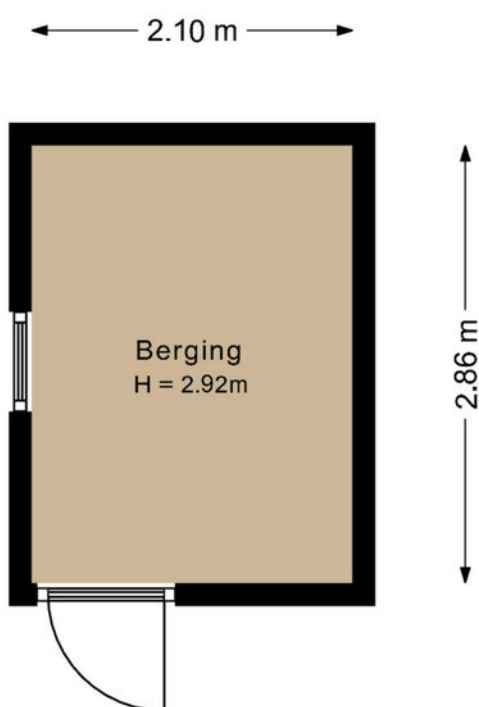
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond 2e verdieping



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

Plattegrond berging



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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Hardinxveld-Giessendam

Sectie E

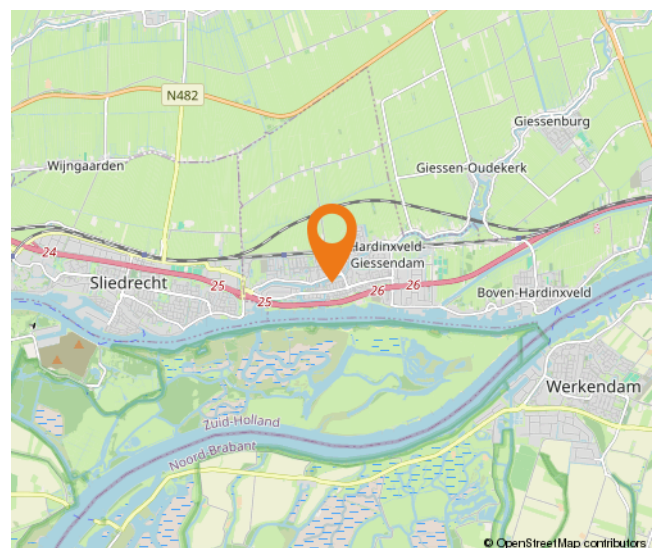
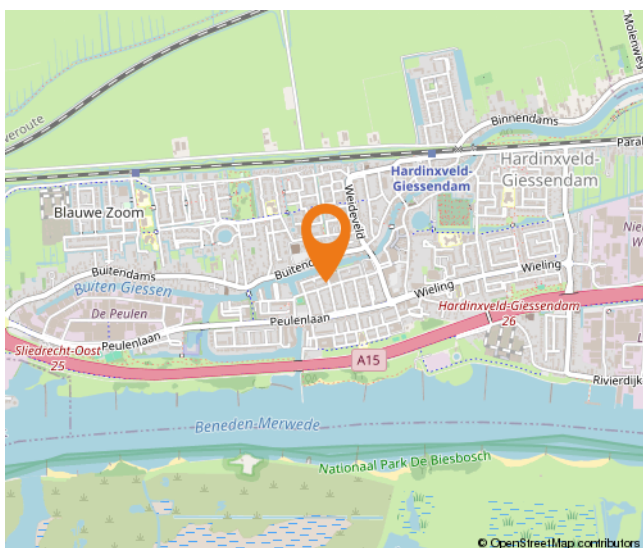
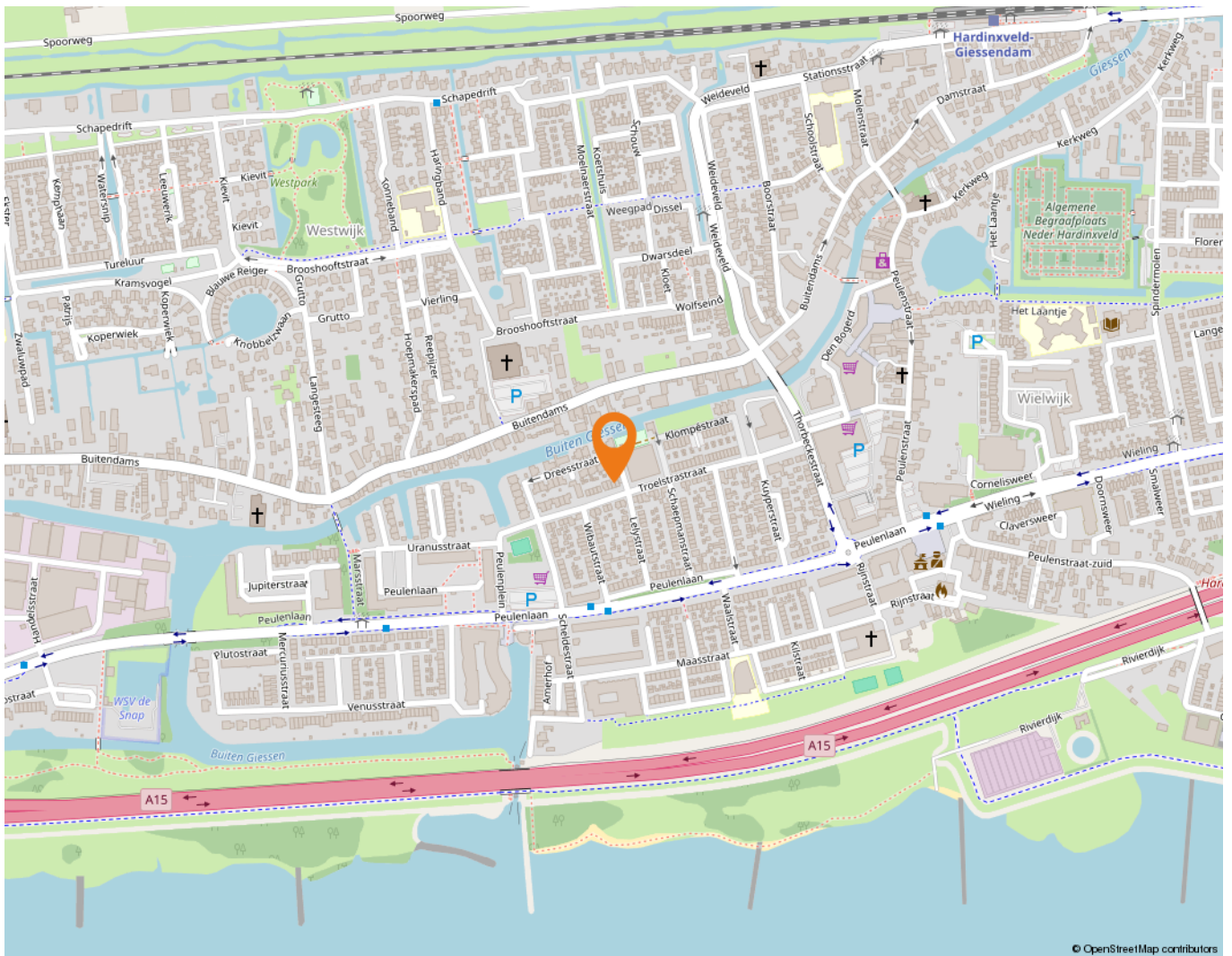
Perceel 1050

kadaster

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 24 oktober 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			
Verlichting, te weten			
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- shutters	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- elektrische kachel		X	
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	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