



Rivierdijk 205

3372 BM Hardinxveld-Giessendam

Vraagprijs: € 350.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **111 m²**

PERCEELOPPERVLAKTE: **230 m²**

ENERGIELABEL: **D**

Kenmerken



Woonoppervlakte
111 m²



Inhoud
486 m³



Bouwjaar
1902



Aantal slaapkamers
3

Perceeloppervlakte	230 m ²
Overige inpandige ruimte	21 m ²
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer, 1 toilet
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas
Verwarming	c.v.-ketel, houtkachel, pelletkachel
Kozijnen	volledig houten kozijnen
Elektra	10 groepen+ aardlekschakelaar
Vloeren	begane grond: beton verdiepingen: hout
Voorzieningen	mechanische ventilatie, tv kabel, glasvezel kabel, rookkanaal
Kruipruimte	nee
Geheid	nee
Energielabel	D
Parkeren	openbaar parkeren
Tuinligging	voor- en zijtuin, noordwest

Algemene omschrijving

Verscholen aan de voet van de rivierdijk staat deze verrassend ruime en lichte 2-1-kapwoning. Ben je een echte vrijbouter en zoek je geen 13-in-een-dozijn woning dan ben je hier aan het goede adres want dit huis is niet alleen uniek maar biedt je ook veel vrijheid en privacy. De woning is oorspronkelijk gebouwd in 1902 maar in 2003 vrijwel geheel herbouwd. Hierdoor ervaar je de sfeer en nostalgie van 'toen' en het comfort van 'nu'. Dat een timmerman met de precisie van een meubelmaker de woning heeft ingedeeld en afgewerkt is de spreekwoordelijke kers op de taart.

Begane grond: Een ruime hal/entree met toilet, fraaie trapopgang naar de verdieping en toegang tot de keuken en de inpandige schuur. De open keuken is voorzien van duo-opstelling voorzien een kookeiland met massief houten werkblad en diverse inbouwapparatuur. De ruim en lichte woonkamer is voorzien van eiken vloerdelen, een houtkachel en een schitterende serre aan de voorzijde. In de inpandige schuur met dubbele toegangsdeur is tevens de meterkast en de cv-ketel.

1e Verdieping: overloop met veel bergruimte en pelletkachel voor (extra) verwarming van de verdieping, 3 slaapkamers en de badkamer. De badkamer beschikt over een grote douche met hand- en regendouche, ligbad, wastafel en wasmachine-aansluiting.

De verzorgde en fraai aangelegde tuin ligt naast en voor de woning en is voorzien van diverse (haardhout)overkappingen, een houtgestookte hottub, grindpartijen, beukenhagen, Annabelperken, een pergola, een vlonderterras en begroeide erfafscheidingen. De woning is bereikbaar via de rivierdijk en de achterliggende woonwijk (Dreef).





Woonkamer





Woonkamer





Woonkamer



Keuken



Keuken





Keuken





Hal/trapopgang



Toilet



Hal/entree



Overloop 1e verdieping



Werkplek overloop





Slaapkamer 1





Slaapkamer 2





Slaapkamer 3



Overloop 1e verdieping



Badkamer





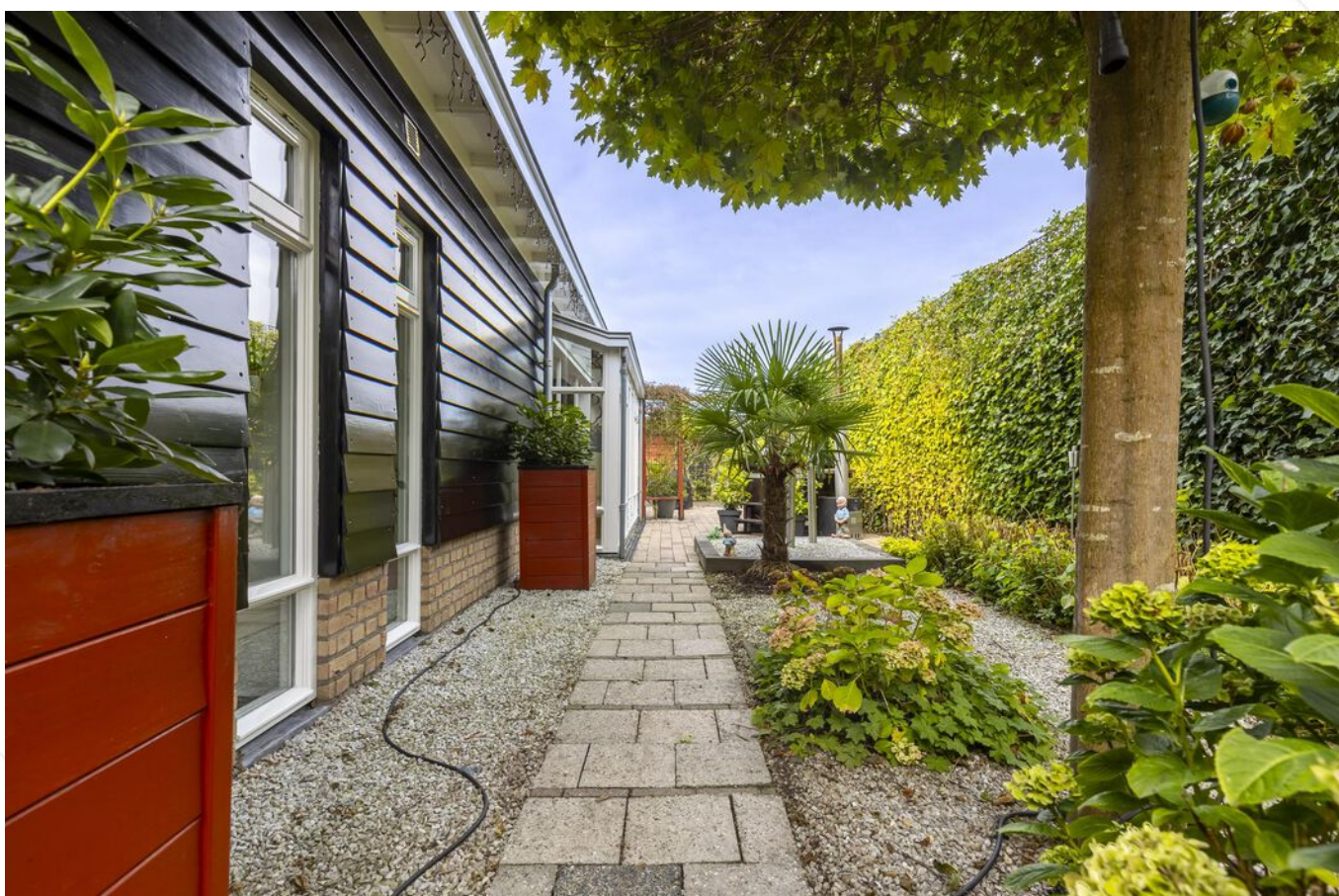
Toegang tot tuin



Voortuin



Inpandige schuur







Vlonderterras



Toegang naar woonwijk



Voorzijde woning/serre



Houtgestookte hottub



Toegang vanuit woonwijk



Entree woning



Omgeving



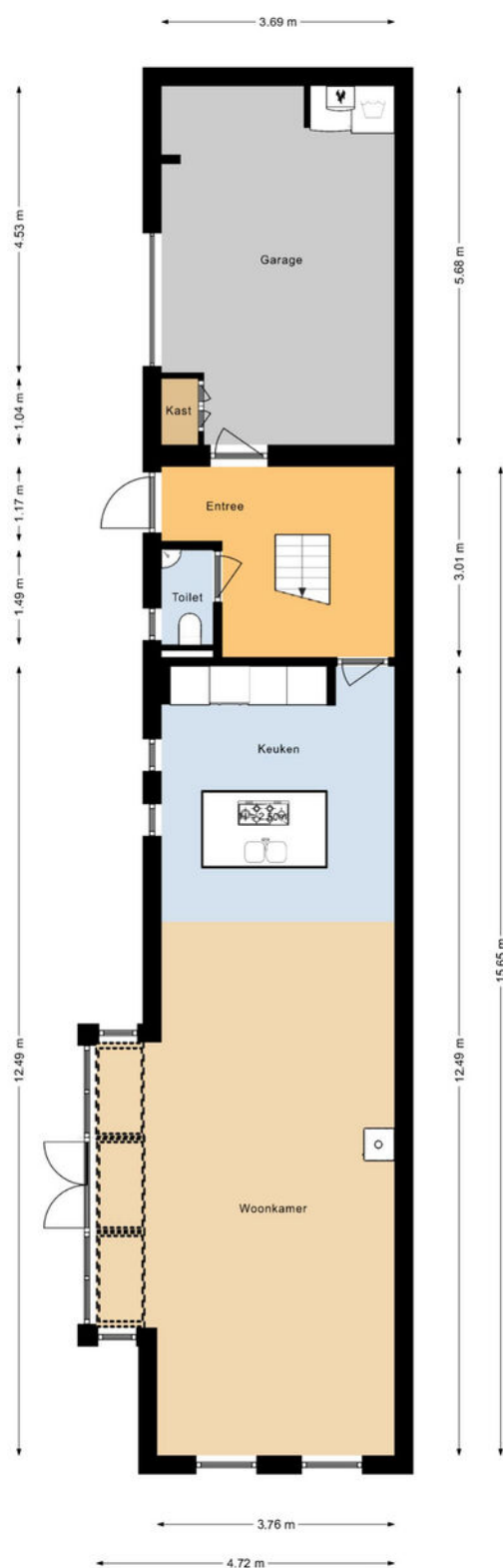
Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
hal / entree	vloertegels	stucwerk	gipsplaten	toegang tot: - 1e verdieping middels open trapopgang - toilet - toegang tot inpandige schuur - keuken
toilet	vloertegels	wandtegels+ stucwerk	gipsplaten	voorzien van: - zwevend closet - fonteintje - raam in de voorgevel
woonkamer	eikenhouten delen	stucwerk	gipsplaten	voorzien van: - houtkachel - ramen voor- en zijgevel - serre toegang tot open keuken
keuken	vloertegels	stucwerk	gipsplaten	open keuken met duo-opstelling voorzien van: - kookeiland - massief houten aanrechtblad - spoelkraan - koelkast - combimagnetron - vaatwasmachine - oven - 5- pits gaskookplaat - ramen aan de voorzijde
garage/schuur	beton	ytongwanden	balken + houten delen	voorzien van: - betonvloer - elektriciteit - wateraansluiting - dubbele houten deur aan de voorzijde - c.v.- opstelling - meterkast
1e VERDIEPING				
overloop	grenen vloerdelen	stucwerk	gipsplaten	voorzien van - dakkapel aan de voorzijde - veel bergruimte - open werkplek - luik naar bergzolder - pelletkachel
slaapkamer 1	grenen vloerdelen	stucwerk	gipsplaten	tussenkamer voorzien van dakkapel aan de voorzijde toegang tot aangrenzende slaapkamer 2
slaapkamer 2	grenen vloerdelen	stucwerk+ behang	gipsplaten	gelegen aan de westzijde voorzien van: - raam in de zijgevel - dakkapel aan de voorzijde
slaapkamer 3	grenen vloerdelen	stucwerk	gipsplaten	voorzien van dakkapel aan de voorzijde toegang tot badkamer

Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
1e VERDIEPING (vervolg)				
badkamer	vloertegels	wandtegels	gipsplaten	voorzien van: - witgoedaansluitingen - dakkapel aan de voorzijde - ligbad - grote douche - wastafel(2x)
BUITEN				
tuin				voorzien van: - houtgestookte hottub - diverse overkappingen voor haardhout - straatwerk - beukenhaag - grindpartijen - annabelperken - begroeide erfafscheiding - bomen - pergola - vlonderterras
in pandige garage				afmeting circa 3.69 x 5.88 m voorzien van muurisolatie

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.

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Rivierdijk205



12345 25 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 juni 2021 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Hardinxveld-Giessendam Sectie C Perceel 4141 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.	kadaster 
--	--	---

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kasten slaapkamers en badkamer	X		
- vaste kasten	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel	X		
- Pelletkachel	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- wasmachiene			X
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
(Klok)thermostaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
hottub			X
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	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