



## Groninger Kroon 53

3371 NJ Hardinxveld-Giessendam

Vraagprijs: € 519.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **145 m<sup>2</sup>**

PERCEELOPPERVLAKTE: **147 m<sup>2</sup>**

ENERGIELABEL: **A**

# Kenmerken



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



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



Bouwjaar  
**2019**



Aantal slaapkamers  
**6**

|                               |                                                            |
|-------------------------------|------------------------------------------------------------|
| Perceeloppervlakte            | 147 m <sup>2</sup>                                         |
| Externe bergruimte            | 6 m <sup>2</sup> ( houten berging)                         |
| Aantal badkamers en toiletten | 1 badkamer en 2 toiletten                                  |
| Isolatie                      | dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas      |
| Verwarming                    | c.v.-ketel 2019, vloerverwarming gedeeltelijk              |
| Kozijnen                      | hout                                                       |
| Elektra                       | 10 groepen + kookgroep en 3 aardlekschakelaars             |
| Vloeren                       | beton                                                      |
| Voorzieningen                 | mechanische ventilatie, dakraam, tv kabel, glasvezel kabel |
| Kruipruimte                   | ja                                                         |
| Geheid                        | ja                                                         |
| Energielabel                  | A                                                          |
| Parkeren                      | openbaar parkeren                                          |
| Tuinligging                   | achtertuin, 43 m <sup>2</sup> , noord                      |

# Algemene omschrijving

Nieuw, groot, ruim (uitgebouwd) en duurzaam zijn enkele sleutelwoorden van dit prachtige hoekhuis met maar liefst 6 slaapkamers. De woning is gelegen in een groene en waterrijke nieuwbouwwijk dichtbij treinstation de Blauwe Zoom en op korte afstand van de op- en afritten van de A15. In deze ruim opgezette woonwijk voel en zie je toch de sfeer van een historisch dorp. Huizen met sympathieke gevels en luiken, stenen voetgangersbruggetjes, Delftse stoepen, sfeervolle lantaarns, gemetselde muurtjes en mooie hekwerken. De woning is gebouwd in 2019 en heeft een fraaie uitstraling en afwerking. Wat dit huis extra bijzonder maakt is de vrije ligging aan zowel de voor- als de achterzijde.

Begane grond: een ruime hal/entree met meterkast, toilet, trapopgang en toegang tot de woonkamer. De woonkamer is door de uitbouw lekker ruim, voorzien van vloerverwarming en een glaspui met tuindeuren aan de achterzijde. Dit zorgt voor veel lichtinval en toegang tot de achtertuin. De open keuken is voorzien luxe duo-opstelling met aan 1 zijde twee hoge kasten met hoogwaardige inbouwapparatuur.

1e Verdieping: een overloop als centrale ruimte t.b.v. 3 slaapkamers en de luxe en complete badkamer. De slaapkamers zijn voorzien van draai-/kiepramen.

De badkamer is bij de bouw direct vergroot en beschikt over een inloopdouche, groot ligbad, 2e toilet en wastafelmeubel.

2e Verdieping: een overloop als centrale ruimte t.b.v. 3 slaapkamers, de wasruimte en de 3e verdieping. De slaapkamers aan de achterzijde zijn voorzien van een (kunststof) dakkapel en de slaapkamer aan de voorzijde is voorzien van een fraaie 3-in-1 Velux raampartij. In de wasruimte zijn de witgoedaansluitingen en de cv- en mv-opstelling aanwezig.

3e Verdieping: een praktische zolderruimte (1,65 m hoog) die via een vaste trap bereikbaar is.





Keuken





Keuken



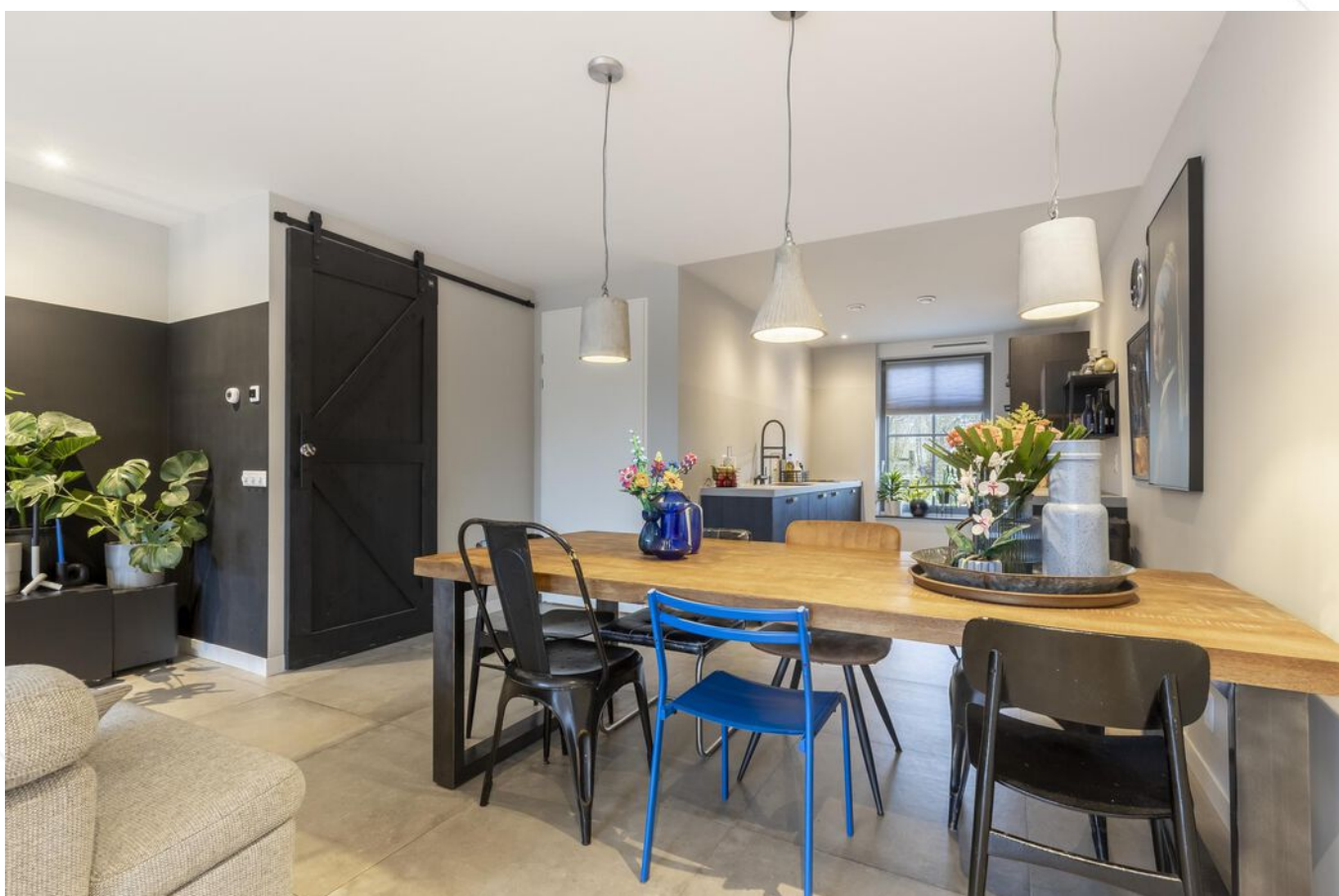


Woonkamer





Woonkamer







Hal/entree



Hal/trapogang



Toilet



Slaapkamer 1



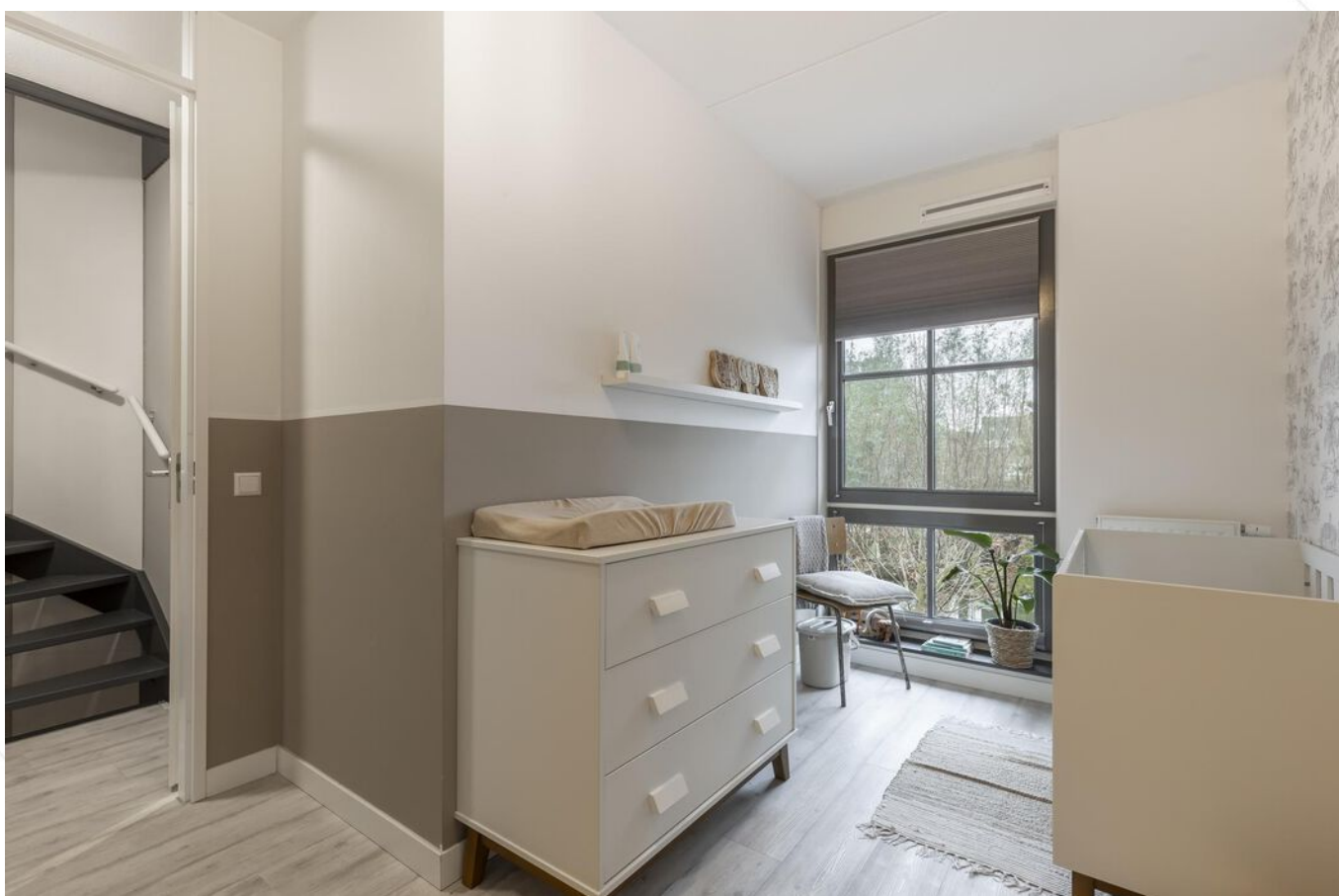


Slaapkamer 2



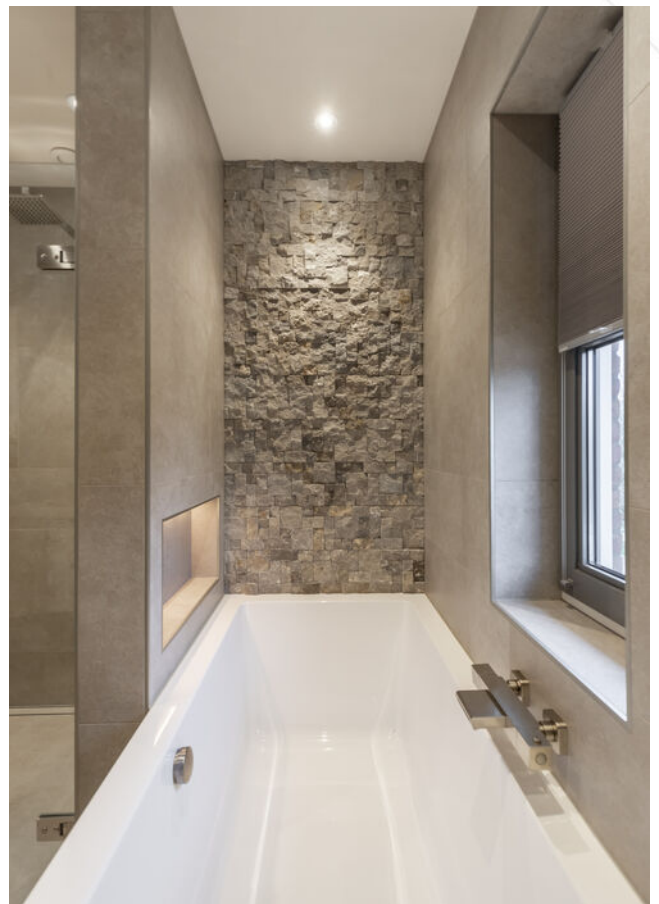


Slaapkamer 3





Badkamer





Overloop 1e verdieping



Badkamer





Slaapkamer 4





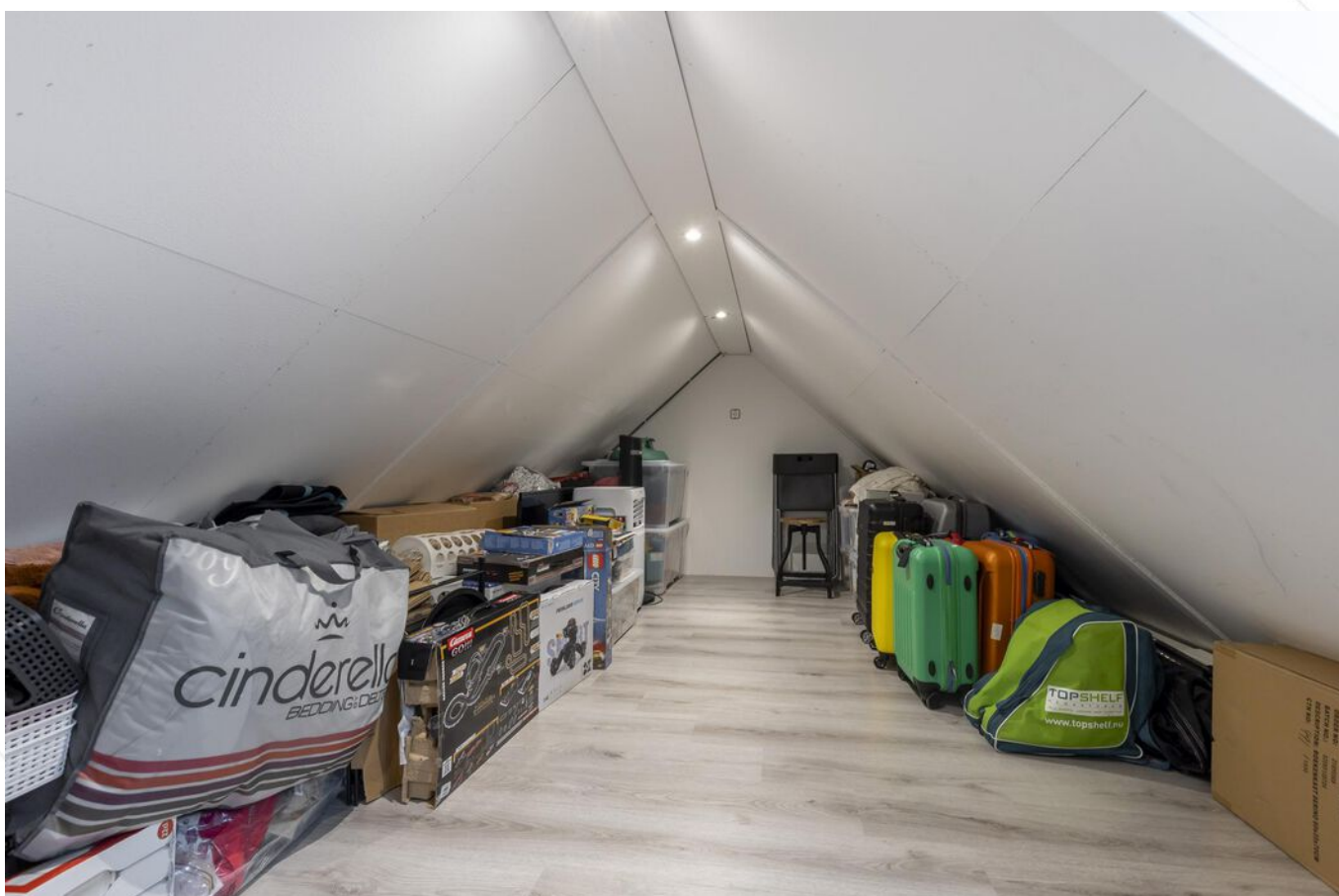
Slaapkamer 5



Slaapkamer 6



Trapopgang naar 3e verdieping



3e verdieping)



Achtertuin





Achtertuint/achteraanzicht woning



## Tuin

De achtertuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd en v.v. sierstraatwerk, een dubbel achterom en een houten berging. De tuin grenst aan de achterzijde aan een parkeerterreintje en is omsloten met gepotdekselde erfafscheidingen.



Parkeerplaats achter woning





Uitzicht achterzijde woning



Uitzicht voorzijde woning



Vooraanzicht woning/straatbeeld





Uitzicht voorzijde woning



Uitzicht voorzijde woning



# Afwerkstaat

| Ruimte               | Vloer                               | Wanden                   | Plafond                   | Kenmerken                                                                                                                                                                                            |
|----------------------|-------------------------------------|--------------------------|---------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>BEGANE GROND</b>  |                                     |                          |                           |                                                                                                                                                                                                      |
| hal / entree         | vloertegels v.v.<br>vloerverwarming | stucwerk                 | stucwerk +<br>inbouwspots | toegang tot:<br>- toilet<br>- meterkast<br>- trapopgang 1e verdieping<br>- woonkamer                                                                                                                 |
| toilet               | vloertegels v.v.<br>vloerverwarming | wandtegels +<br>stucwerk | stucwerk                  | voorzien van:<br>- zwevend closet<br>- fonteintje                                                                                                                                                    |
| woonkamer            | vloertegels v.v.<br>vloerverwarming | stucwerk                 | stucwerk +<br>inbouwspots | uitgebouwde woonkamer<br>voorzien van:<br>- tuindeuren<br>- glazen schuifpui achterzijde<br>- trapkast met schuifdeur<br>- waterdamp haard                                                           |
| keuken               | vloertegels v.v.<br>vloerverwarming | stucwerk                 | stucwerk +<br>inbouwspots | voorzien van:<br>- koelkast<br>- vrieskast<br>- (combi)magnetron<br>- vaatwasser<br>- heet waterkraan ( Celsius)<br>- oven<br>- inductiekookplaat+ geïntegreerde<br>afuigkap<br>- waterfiltersysteem |
| <b>1e VERDIEPING</b> |                                     |                          |                           |                                                                                                                                                                                                      |
| overloop             | laminaat                            | stucwerk                 | sputwerk                  | toegang tot:<br>- 3x slaapkamer<br>- badkamer<br>- vaste trap naar 2e verdieping                                                                                                                     |
| slaapkamer 1         | laminaat                            | stucwerk                 | sputwerk                  | gelegen aan de achterzijde<br>voorzien van:<br>- 1x vast raam<br>- 1x draai-/kiep raam                                                                                                               |
| slaapkamer 2         | laminaat                            | behang/<br>sputwerk      | sputwerk                  | gelegen aan de achterzijde<br>voorzien van draai-/kiep raam                                                                                                                                          |
| slaapkamer 3         | laminaat                            | behang/<br>sputwerk      | sputwerk                  | gelegen aan de voorzijde<br>voorzien van:<br>- 1x vast raam<br>- 1x vast draai-/kiep raam                                                                                                            |
| badkamer             | vloertegels v.v.<br>vloerverwarming | wandtegels               | stucwerk +<br>inbouwspots | voorzien van:<br>- ligbad<br>- wastafelmeubel<br>- 2e toilet<br>- inloofdouche met handdouche +<br>regendouche + ingebouwde kranen                                                                   |

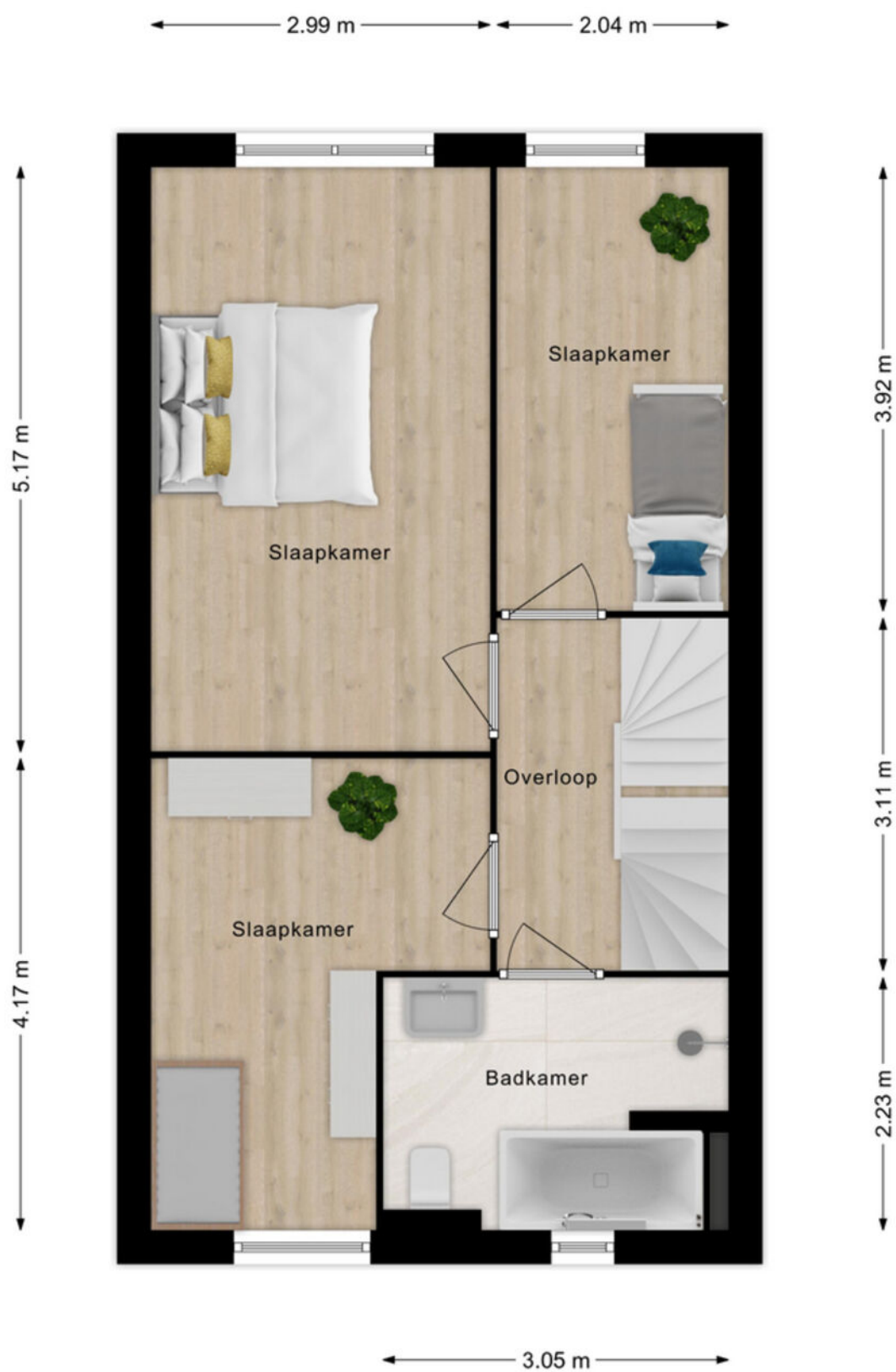
# Afwerkstaat

| Ruimte               | Vloer    | Wanden               | Plafond                   | Kenmerken                                                                                                                            |
|----------------------|----------|----------------------|---------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>2e VERDIEPING</b> |          |                      |                           |                                                                                                                                      |
| overloop             | laminaat | stucwerk             | stucwerk +<br>inbouwspots | toegang tot:<br>- 3 slaapkamers<br>- wasruimte                                                                                       |
| slaapkamer 4         | laminaat | stucwerk             | stucwerk +<br>inbouwspots | gelegen aan de achterzijde<br>voorzien van kunststof dakkapel met:<br>- 1x vast raam<br>- 1x draai-/kiep raam                        |
| slaapkamer 5         | laminaat | behang /<br>stucwerk | stucwerk +<br>inbouwspots | gelegen aan de achterzijde<br>voorzien van kunststof dakkapel met 1x draai-/<br>kiepraam                                             |
| slaapkamer 6         | laminaat | behang /<br>stucwerk | stucwerk +<br>inbouwspots | gelegen aan de voorzijde<br>voorzien van 3-in-1 Velux raampartij                                                                     |
| wasruimte            | laminaat | stucwerk             | stucwerk                  | voorzien van:<br>- wasmachine/droger aansluitingen<br>- Velux dakvenster<br>- cv-opstelling<br>- mechanische ventilatiebox           |
| <b>BUITEN</b>        |          |                      |                           |                                                                                                                                      |
| tuin                 |          |                      |                           | voorzien van:<br>- straatwerk<br>- gepotdekselde erfafscheidingen<br>- achterom naast en achter woning<br>toegang tot parkeerterrein |
| houten berging       |          |                      |                           | voorzien van elektra                                                                                                                 |
|                      |          |                      |                           |                                                                                                                                      |
|                      |          |                      |                           |                                                                                                                                      |

# Plattegrond Begane grond



# Plattegrond 1e verdieping



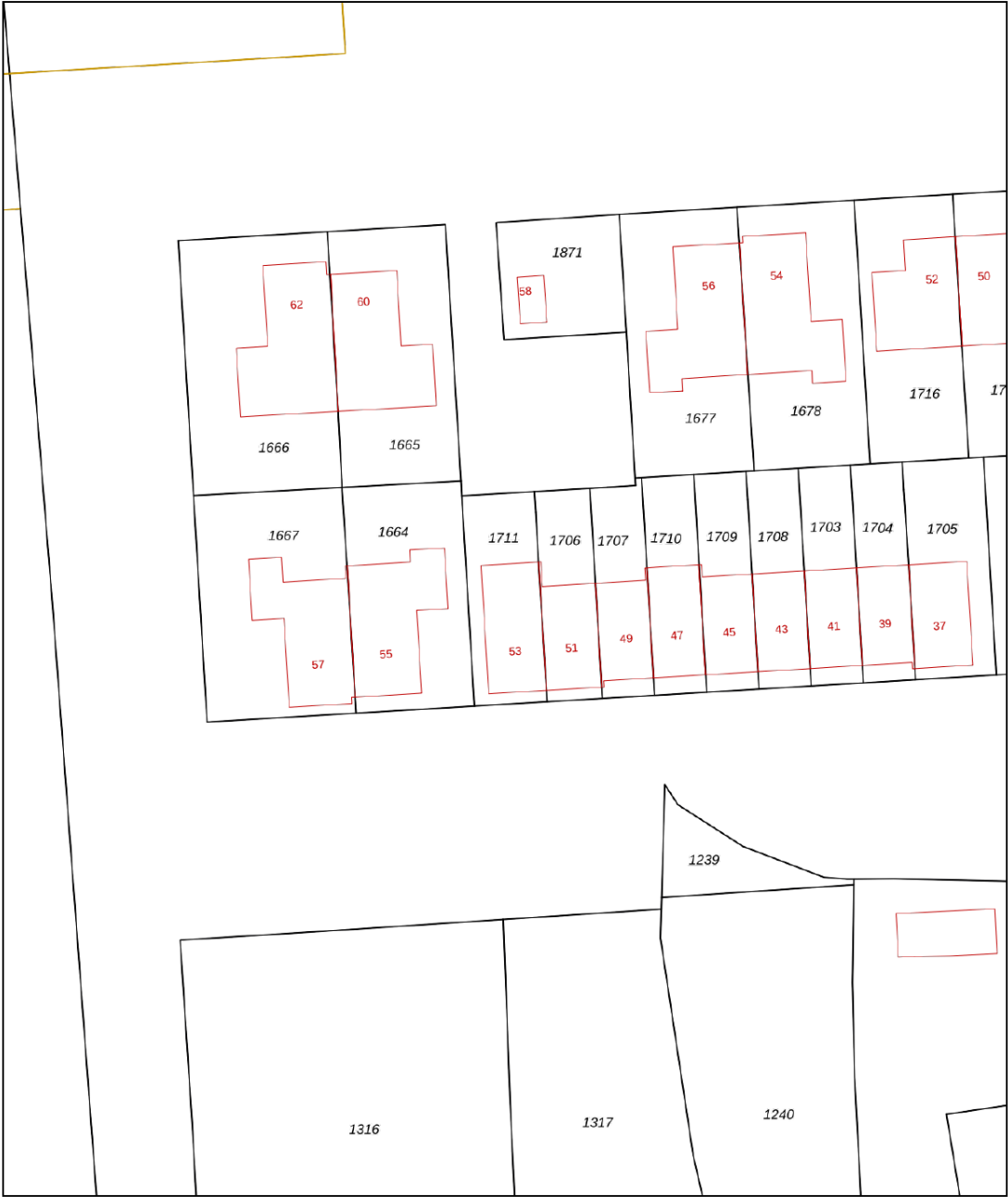
# Plattegrond 2e verdieping



# 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 K

Perceel 1711

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

# 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 |
|-------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| <b>Woning - Interieur</b>                             |               |          |              |
| Verlichting, te weten                                 |               |          |              |
| - inbouwspots/dimmers                                 | X             |          |              |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers                | X             |          |              |
| - losse (hang)lampen                                  |               | X        |              |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten                   |               |          |              |
| - Hangende kast/plank zolderkamer + inklapbaar bureau | X             |          |              |
| - Kast woonkamer incl. Faber waterdamp haard.         |               |          | X            |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten              |               |          |              |
| - gordijnrails                                        | X             |          |              |
| - gordijnen                                           |               |          | X            |
| - rolgordijnen                                        | X             |          |              |
| - (losse) horren/rolhorren                            | X             |          |              |
| - Plisse gordijnen                                    | X             |          |              |
| Vloerdecoratie, te weten                              |               |          |              |
| - laminaat                                            | X             |          |              |
| - plavuizen                                           | X             |          |              |
| <b>Woning - Keuken</b>                                |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)                          | X             |          |              |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten                   |               |          |              |
| - kookplaat                                           | X             |          |              |
| - (gas)fornuis                                        | X             |          |              |
| - oven                                                | X             |          |              |
| - combi-oven/combimagnetron                           | X             |          |              |
| - koel-vriescombinatie                                | X             |          |              |
| - vaatwasser                                          | X             |          |              |
| - Selsiuz kokend water kraan + Boiler                 | X             |          |              |
| - Aquapeak waterzuiveringsstelsel (2023)              | X             |          |              |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>                        |               |          |              |
| Toilet met de volgende toebehoren                     |               |          |              |
| - toilet                                              | X             |          |              |
| - toiletrolhouder                                     | X             |          |              |

# Lijst van zaken

|                                                                    | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--------------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| - fontein                                                          | X             |          |              |
| Badkamer met de volgende toebehoren                                |               |          |              |
| - ligbad                                                           | X             |          |              |
| - douche (cabine/scherf)                                           | X             |          |              |
| - wastafel                                                         | X             |          |              |
| - wastafelmeubel                                                   | X             |          |              |
| - toilet                                                           | X             |          |              |
| - toilethouder                                                     | X             |          |              |
| <b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b> |               |          |              |
| (Voordeur)bel                                                      | X             |          |              |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie                    | X             |          |              |
| Rookmelders                                                        | X             |          |              |
| (Klok)thermostaat                                                  | X             |          |              |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                            | X             |          |              |
| Zonnepanelen                                                       | X             |          |              |
| Warmwatervoorziening, te weten                                     |               |          |              |
| - CV-installatie                                                   | X             |          |              |
| - boiler                                                           | X             |          |              |
| <b>Tuin - Inrichting</b>                                           |               |          |              |
| Tuinaanleg/bestrating                                              | X             |          |              |
| Beplanting                                                         | X             |          |              |
| Trampoline                                                         | X             |          |              |
| <b>Tuin - Verlichting/installaties</b>                             |               |          |              |
| Buitenverlichting                                                  | X             |          |              |
| <b>Tuin - Bebouwing</b>                                            |               |          |              |
| Tuinhuis/buitenberging                                             | X             |          |              |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging                                |               | 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](mailto: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