



## Neptunusstraat 9

3371 TH Hardinxveld-Giessendam

Vraagprijs: € 320.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **117 m<sup>2</sup>**

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

ENERGIELABEL: **B**

# Kenmerken



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



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



Bouwjaar  
**1970**



Aantal slaapkamers  
**5**

|                               |                                                                                                                       |
|-------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Perceeloppervlakte            | 147 m <sup>2</sup>                                                                                                    |
| Externe bergruimte            | 7 m <sup>2</sup> (berging)                                                                                            |
| Aantal badkamers en toiletten | 1 badkamer en 2 toiletten                                                                                             |
| Isolatie                      | dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas                                                                                |
| Verwarming en warm water      | C.V.-Ketel Nefit Topline, combiketel uit 2009                                                                         |
| Kozijnen                      | begane grond + 1e verdieping: kunststof<br>2e verdieping: hout                                                        |
| Elektra                       | 7 groepen + kookgroep en 2 aardlekschakelaars                                                                         |
| Vloeren                       | hout en beton                                                                                                         |
| Voorzieningen                 | glasvezel kabel                                                                                                       |
| Kruipruimte                   | ja                                                                                                                    |
| Geheid                        | ja                                                                                                                    |
| Energie label                 | B                                                                                                                     |
| Parkeren                      | openbaar parkeren                                                                                                     |
| Tuinligging                   | achtertuin, 72 m <sup>2</sup> , oost                                                                                  |
| Bouwkundige bijzonderheden    | nokverhoging gerealiseerd in 1984/ 5 jaar geleden is er extern geschilderd<br>nokhoogte zolder is ongeveer 1.20 meter |



# Algemene omschrijving

Midden in een kindvriendelijke woonwijk op perceel eigen grond van 147 m<sup>2</sup> eigen grond staat deze royale tussenwoning met nokverhoging en stenen berging. De woning is op de 1e en 2e verdieping v.v. kunststof raampartijen. Aan de voorzijde heeft u zicht op een groenstrook en veel parkeerplaatsen.

Begane grond: een ruime hal/entree met trapopgang, bergruimte, toilet met inbouwcloset en fonteintje, keuken met duo-opstelling v.v. diverse inbouwapparatuur en toegang tot de achtertuin. De woonkamer is van het type doorzon wat in alle jaargetijden voor prettig lichtinval zorgt.

1e Verdieping: de overloop als centrale ruimte met toegang 3 slaapkamers en de badkamer. De badkamer is v.v. een douche, toilet en wastafel met planchet en designradiator.

2e Verdieping: een, middels vaste trap toegankelijke overloop met cv-opstelling, de separate berg-/hobbyruimte en toegang tot een 2-tal slaapkamers. Via een luik is de bergzolder te bereiken.

3e Verdieping: bergzolder met een hoogte van 1.20 m.

De woning ligt centraal t.o.v. de uitvalswegen, het centrum van Hardinxveld-Giessendam met 3 supermarkten, winkels en overige (sociale) voorzieningen. Dat de huidige bewoners hier 54 jaar hebben gewoond, zegt toch wel wat. Dat betekent een prima basis voor een handig koppel samengevat!







Woonkamer







Woonkamer







Woonkamer







Keuken







Hal/trapopgang



Hal/entree



Toilet





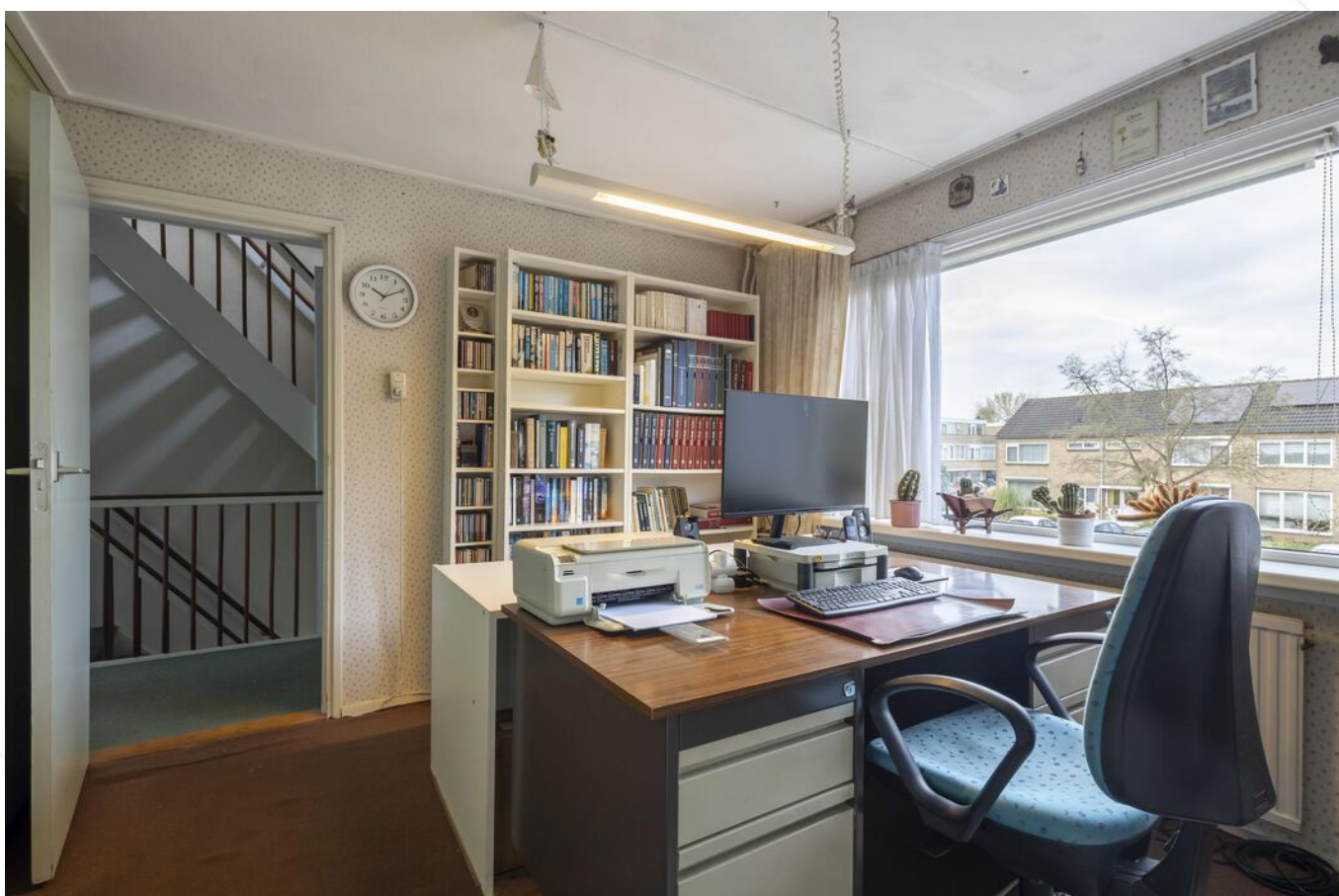
Slaapkamer 1







Slaapkamer 2







Slaapkamer 3







Badkamer





Overloop 1e verdieping



Overloop 2e verdieping





Slaapkamer 4



Hobby-/bergruimte





Slaapkamer 5







Achters tuin/achteraanzicht woning







Achtertuin







Vooraanzicht woning



Verkeersluw



# Afwerkstaat

| Ruimte               | Vloer       | Wanden             | Plafond             | Kenmerken                                                                                                                                                                    |
|----------------------|-------------|--------------------|---------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>BEGANE GROND</b>  |             |                    |                     |                                                                                                                                                                              |
| hal / entree         | vloertegels | behang             | stucwerk            | toegang tot:<br>- meterkast<br>- 1e verdieping middels trapopgang<br>- toilet<br>- woonkamer<br>- keuken<br>- bergruimte                                                     |
| toilet               | vloertegels | wandtegels         | stucwerk            | voorzien van:<br>- inbouw<br>- fonteintje                                                                                                                                    |
| woonkamer            | parketvloer | behang             | gipsplaten          | doorzonwoonkamer voorzien van:<br>- kunststof raampartijen (1x vast venster, gelegen aan voorzijde)<br>- 1x vast en 1x draaikiëpvenster (gelegen aan achterzijde)            |
| keuken (2011)        | vloertegels | composiet / behang | Agnes plafondplaten | dichte keuken met duo-opstelling, voorzien van:<br>- composiet aanrechtblad<br>- koelkast<br>- vrieskast<br>- combimagnetron<br>- vaatwasmachine<br>- wasmachine-aansluiting |
| <b>1e VERDIEPING</b> |             |                    |                     |                                                                                                                                                                              |
| overloop             | tapijt      | behang             | zachtboard          | toegang tot:<br>- 3 slaapkamers<br>- badkamer<br>- vaste trap naar 2e verdieping                                                                                             |
| slaapkamer 1         | vinyl       | behang             | gipsplaten          | gelegen aan de achterzijde<br>voorzien van:<br>- raampartij van kunststof (1x vast- en 1x draaikiëpvenster)<br>- vaste kastenwand                                            |
| slaapkamer 2         | tapijt      | behang             | zachtboard          | gelegen aan de voorzijde<br>voorzien van:<br>- raampartij van kunststof (1x vast- en 1x draaikiëpvenster)<br>- vaste kastenwand                                              |
| slaapkamer 3         | vinyl       | behang             | zachtboard          | gelegen aan de achterzijde<br>voorzien van raampartij van kunststof met 1x vast- en 1x draaikiëpvenster                                                                      |
| badkamer             | vloertegels | wandtegels         | stucwerk            | bouwjaar is 1998 (aangepast in 2019), voorzien van:<br>- grote douche<br>- wastafel + planchet<br>- toilet<br>- designradiator<br>- 1x vast- en 1x openslaand venster        |

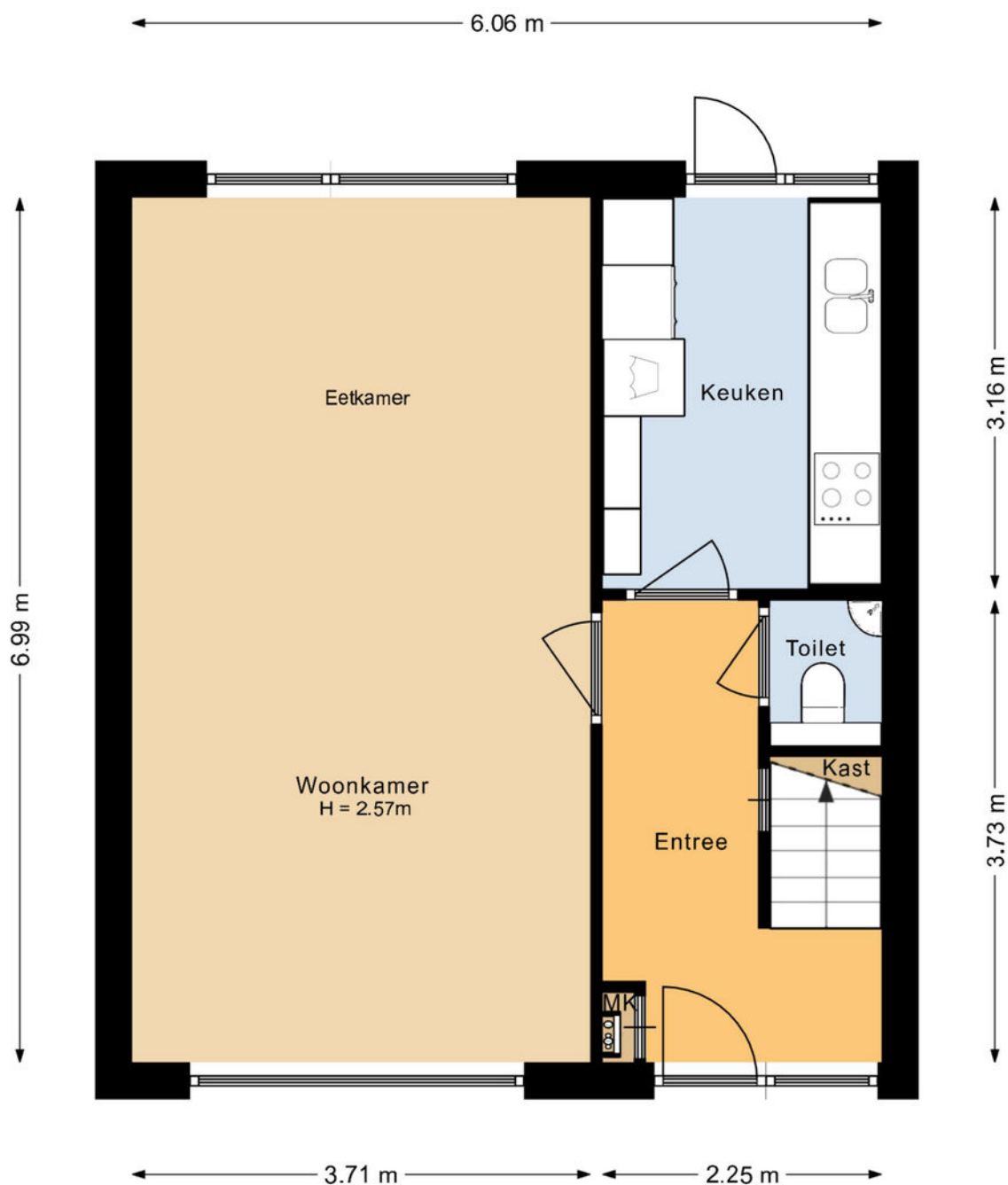


# Afwerkstaat

| Ruimte               | Vloer        | Wanden    | Plafond    | Kenmerken                                                                                                                            |
|----------------------|--------------|-----------|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>2e VERDIEPING</b> |              |           |            |                                                                                                                                      |
| overloop             | tapijt       | siergrind | gipsplaten | voorzien van:<br>- hard houten kozijnen (1984)<br>- 2 vaste vensters<br>- cv-opstelling<br>toegang tot bergruimte                    |
| slaapkamer 4         | vinyl        | behang    | gipsplaten | gelegen aan de voorzijde<br>voorzien van nokverhoging en dakkapel (1984) met 1 openslaande en 2 vaste vensters                       |
| slaapkamer 5         | vinyl        | behang    | gipsplaten | gelegen aan de voorzijde<br>voorzien van nokverhoging en dakkapel (1984) met 1 openslaande en 2 vaste vensters                       |
| hobbykamer           | vloerplanken | behang    | gipsplaten | voorzien van hardhouten venster (1x vast en 1x openslaand venster)                                                                   |
| <b>BUITEN</b>        |              |           |            |                                                                                                                                      |
| tuin                 |              |           |            | gesitueerd op het oosten<br>voorzien van:<br>- plantenborders<br>- gazon<br>- bestrating<br>- achterom<br>toegang tot stenen berging |
| stenen berging       |              |           |            | voorzien van elektra-aansluiting                                                                                                     |
|                      |              |           |            |                                                                                                                                      |
|                      |              |           |            |                                                                                                                                      |
|                      |              |           |            |                                                                                                                                      |
|                      |              |           |            |                                                                                                                                      |



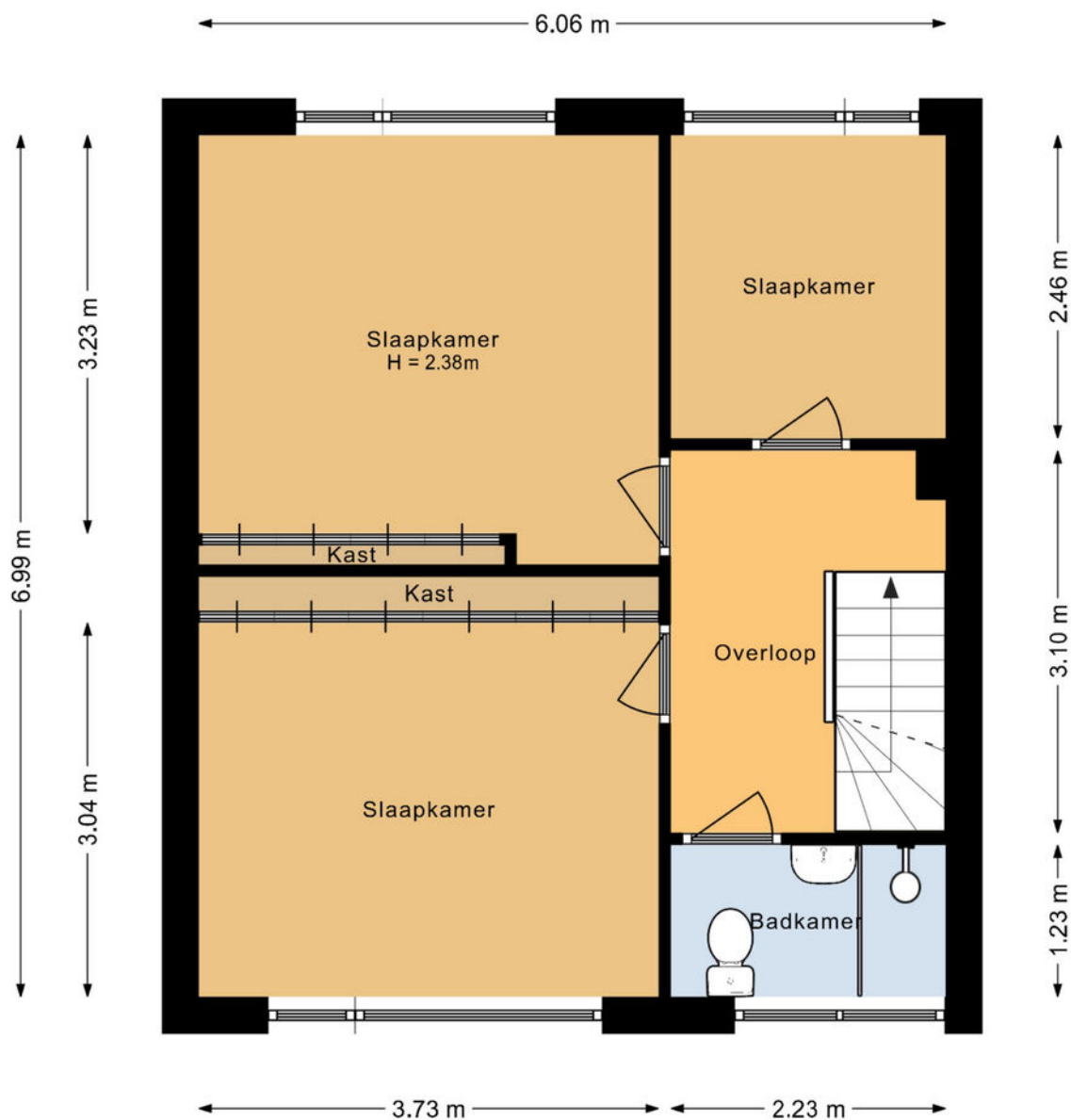
# Plattegrond begane grond



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

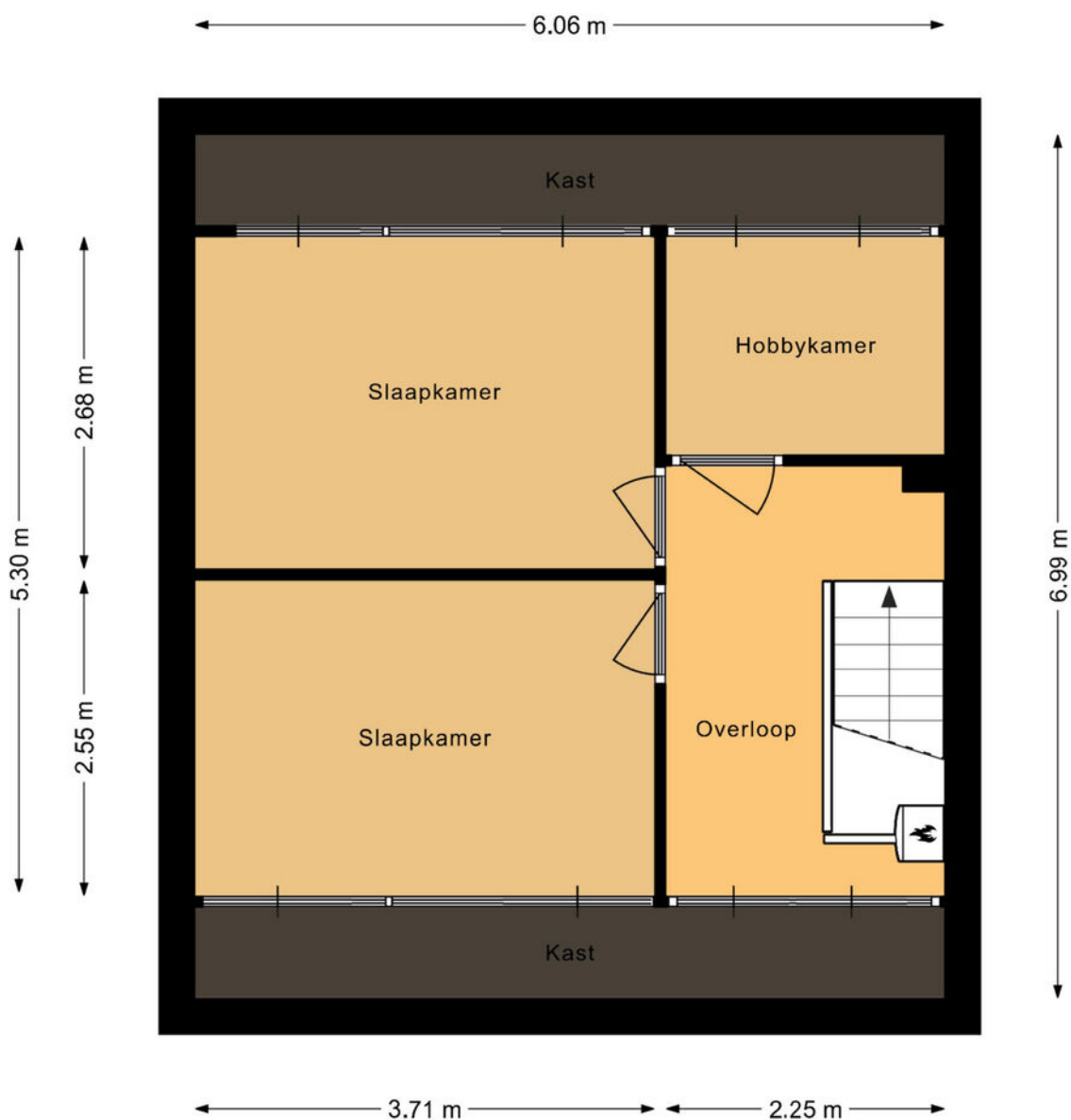


# Plattegrond 1e verdieping



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

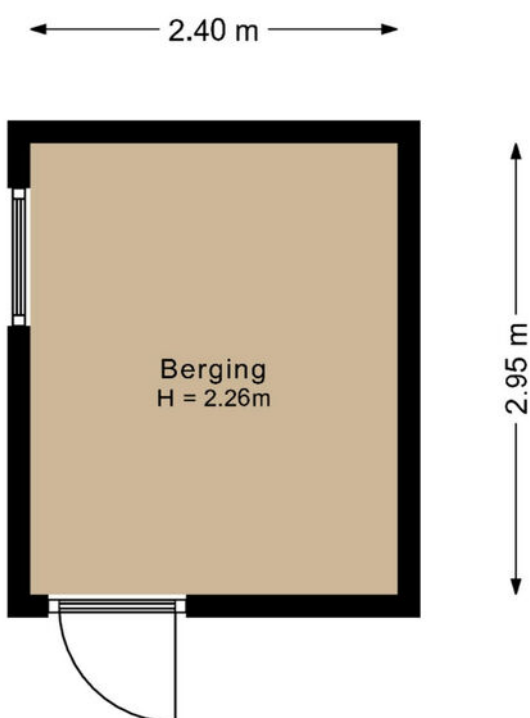
# Plattegrond 2e verdieping



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



# Plattegrond berging

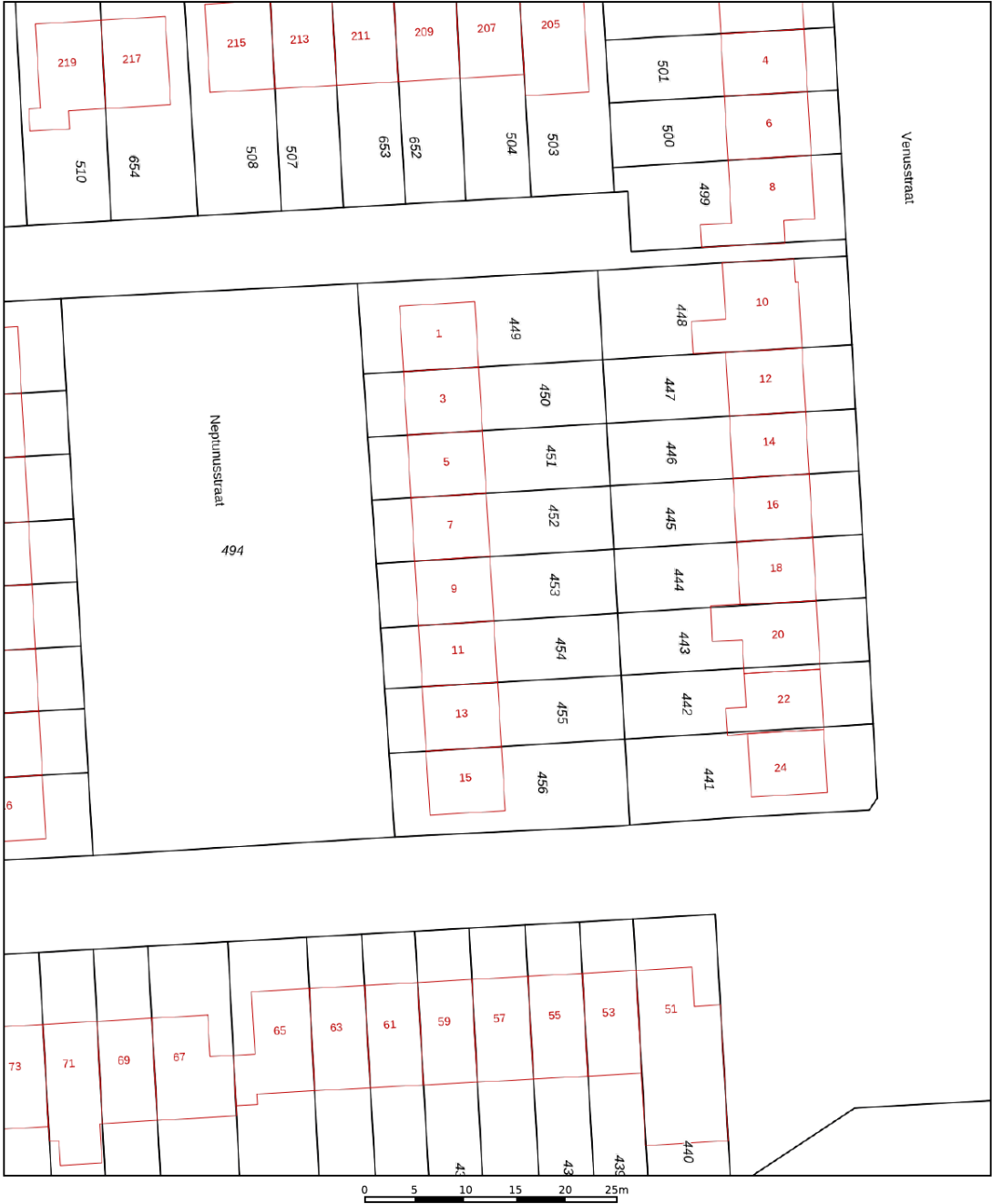


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

# 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 453

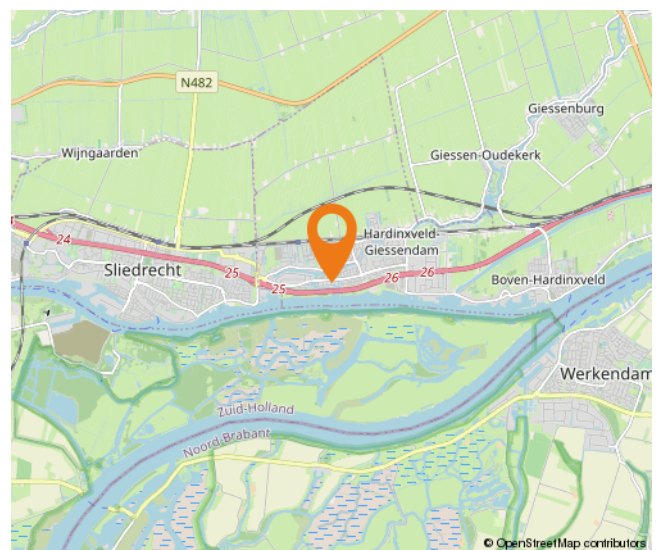
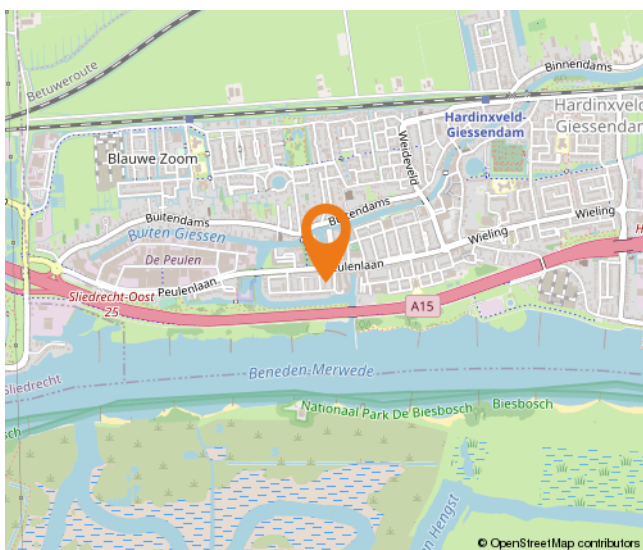
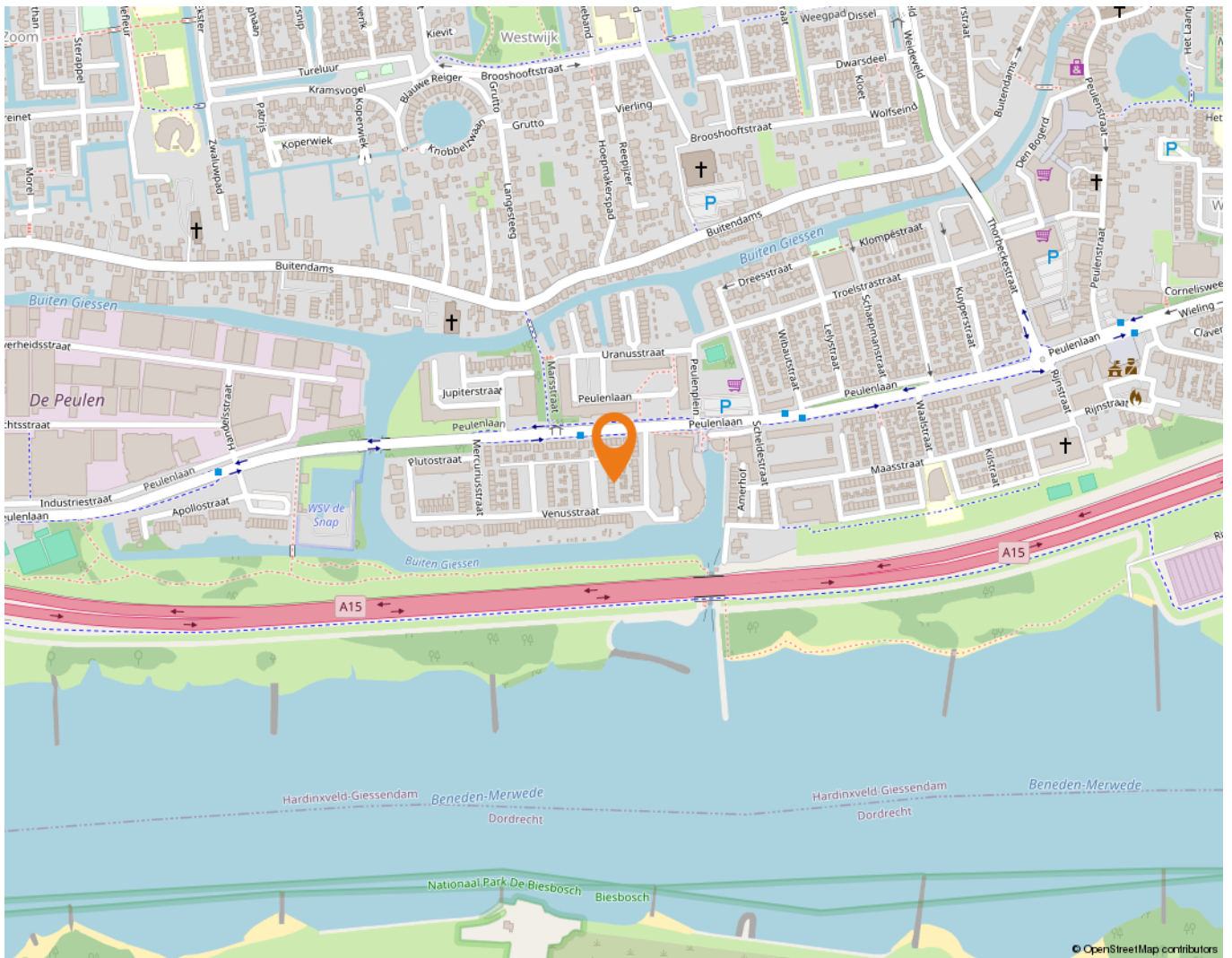
kadaster

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 september 2024  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



# Kaarten



# Lijst van zaken

|                                                | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| <b>Woning - Interieur</b>                      |               |          |              |
| Verlichting, te weten                          |               |          |              |
| - losse (hang)lampen                           |               | X        |              |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten            |               |          |              |
| - 2 hangkasten en 1 legkast op bovenverdieping | X             |          |              |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten       |               |          |              |
| - gordijnrails                                 | X             |          |              |
| - overgordijnen                                | X             |          |              |
| - vitrages                                     | X             |          |              |
| - rolgordijnen                                 | X             |          |              |
| - (losse) horren/rolhorren                     | X             |          |              |
| Vloerdecoratie, te weten                       |               |          |              |
| - vloerbedekking                               | X             |          |              |
| - parketvloer                                  | X             |          |              |
| - plavuizen                                    | X             |          |              |
| <b>Woning - Keuken</b>                         |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)                   | X             |          |              |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten            |               |          |              |
| - kookplaat                                    | X             |          |              |
| - afzuigkap                                    | X             |          |              |
| - combi-oven/combimagnetron                    | X             |          |              |
| - koel-vriescombinatie                         | X             |          |              |
| - vaatwasser                                   | X             |          |              |
| - koffiezetapparaat                            |               | X        |              |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>                 |               |          |              |
| Toilet met de volgende toebehoren              |               |          |              |
| - toilet                                       | X             |          |              |
| - toiletrolhouder                              |               | X        |              |
| - fontein                                      | X             |          |              |
| Badkamer met de volgende toebehoren            |               |          |              |
| - douche (cabine/scherm)                       | X             |          |              |



# Lijst van zaken

|                                                                    | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--------------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| - wastafel                                                         | X             |          |              |
| - planchet                                                         | X             |          |              |
| - toilet                                                           | X             |          |              |
| - toilethouder                                                     | X             |          |              |
| - toiletborstel(houder)                                            |               | X        |              |
| <b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b> |               |          |              |
| Brievenbus                                                         | X             |          |              |
| (Voordeur)bel                                                      | X             |          |              |
| Rookmelders                                                        | X             |          |              |
| (Klok)thermostaat                                                  | X             |          |              |
| Zonwering buiten                                                   | X             |          |              |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                            | X             |          |              |
| Warmwatervoorziening, te weten                                     |               |          |              |
| - CV-installatie                                                   | X             |          |              |
| - boiler                                                           | X             |          |              |
| <b>Tuin - Inrichting</b>                                           |               |          |              |
| Tuinaanleg/bestrating                                              | X             |          |              |
| Beplanting                                                         | X             |          |              |
| <b>Tuin - Verlichting/installaties</b>                             |               |          |              |
| Buitenverlichting                                                  | X             |          |              |
| <b>Tuin - Bebouwing</b>                                            |               |          |              |
| wandkastje en legplanken                                           | X             |          |              |
| <b>Tuin - Overig</b>                                               |               |          |              |
| Overige tuin, te weten                                             |               |          |              |
| - vlaggenmast(houder)                                              | X             |          |              |

# 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.





# 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