



Schapedrift 70

3371 JJ Hardinxveld-Giessendam

Vraagprijs: € 399.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **100 m²**

PERCEELOPPERVLAKTE: **125 m²**

ENERGIELABEL: **B**

Kenmerken



Woonoppervlakte
100 m²



Inhoud
340 m³



Bouwjaar
1990



Aantal slaapkamers
4

Perceeloppervlakte	125 m ²
Externe bergruimte	6 m ² (vrijstaande stenen berging)
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer, 2 toiletten
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Verwarming/Warm water	c.v.-ketel Nefit Topline HRC uit 2008, vloerverwarming
Kozijnen	volledig houten kozijnen
Elektra	5 groepen, 1 aardlekschakelaar
Vloeren	betonnen vloeren
Voorzieningen	mechanische ventilatie, dakraam, glasvezel kabel
Kruipruimte	ja
Geheid	ja
Energielabel	B
Parkeren	openbaar parkeren
Tuinligging	achtertuin, zuid

Algemene omschrijving

Een verrassend speelse en ruime eengezinswoning met allure in de geliefde “Westwijk”. Mede door de erker aan de voorzijde en het aangebouwde achterportaal krijg je net die extra ruimte en gebruiksgemak. De woning is compleet en eigentijds en voorzien van een keuken in U-hoekopstelling, een lichte tuingerichte woonkamer en tochtportaal. De onderhoudsvriendelijke tuin, met stenen berging, is gesitueerd op het zuiden.

Begane grond: hal/entree met toiletruimte, meterkast en trapopgang, open keuken met U-opstelling voorzien van diverse inbouwapparatuur, royale woonkamer met fraaie stenen vloer met vloerverwarming en handige provisiekast alsmede een achterportaal met toegang tot de siertuin.

1e Verdieping: overloop als centrale ruimte t.b.v. een drietal slaapkamers, de badkamer en de 2e verdieping. De geheel betegelde badkamer is voorzien van een wastafelmeubel, ligbad met douchegelegenheid, 2e toilet en praktische (handdoek)ruimte.

2e Verdieping: de open zolder is toegankelijk middels een vaste trap en voorzien van de wasmachineaansluiting en de cv-opstelling alsmede werk-/hobbyplekken. Daglichttoetreding en ventilatie word verkregen middels 2 dakvensters. Het realiseren van een 4e of zelfs 5e slaapkamer is hier mogelijk.

In de tuin aan de achterzijde (zuid) kun je al snel en lang genieten van de zon! Het geheel is aangelegd met sierstraatwerk, voorzien van van een stenen berging en een achterom. De strakke voortuin in terrasvorm is voorzien van plantenbakken. Het station, het Westpark, enkele basisscholen en de uitvalswegen liggen letterlijk om de hoek. Dus ‘starters’ naar een eigen plek hoef je niet langer op zoek!





Woonkamer





Woonkamer





Woonkamer





Achterportaal





Keuken





Keuken



Hal/trapopgang



Entree



Toilet



Overloop 1e verdieping



Slaapkamer 1





Slaapkamer 2





Slaapkamer 3





Badkamer





Open zolderruimte





Bovenaanzicht



Achtertuin



Achtertuint



Stenen berging



Straatbeeld



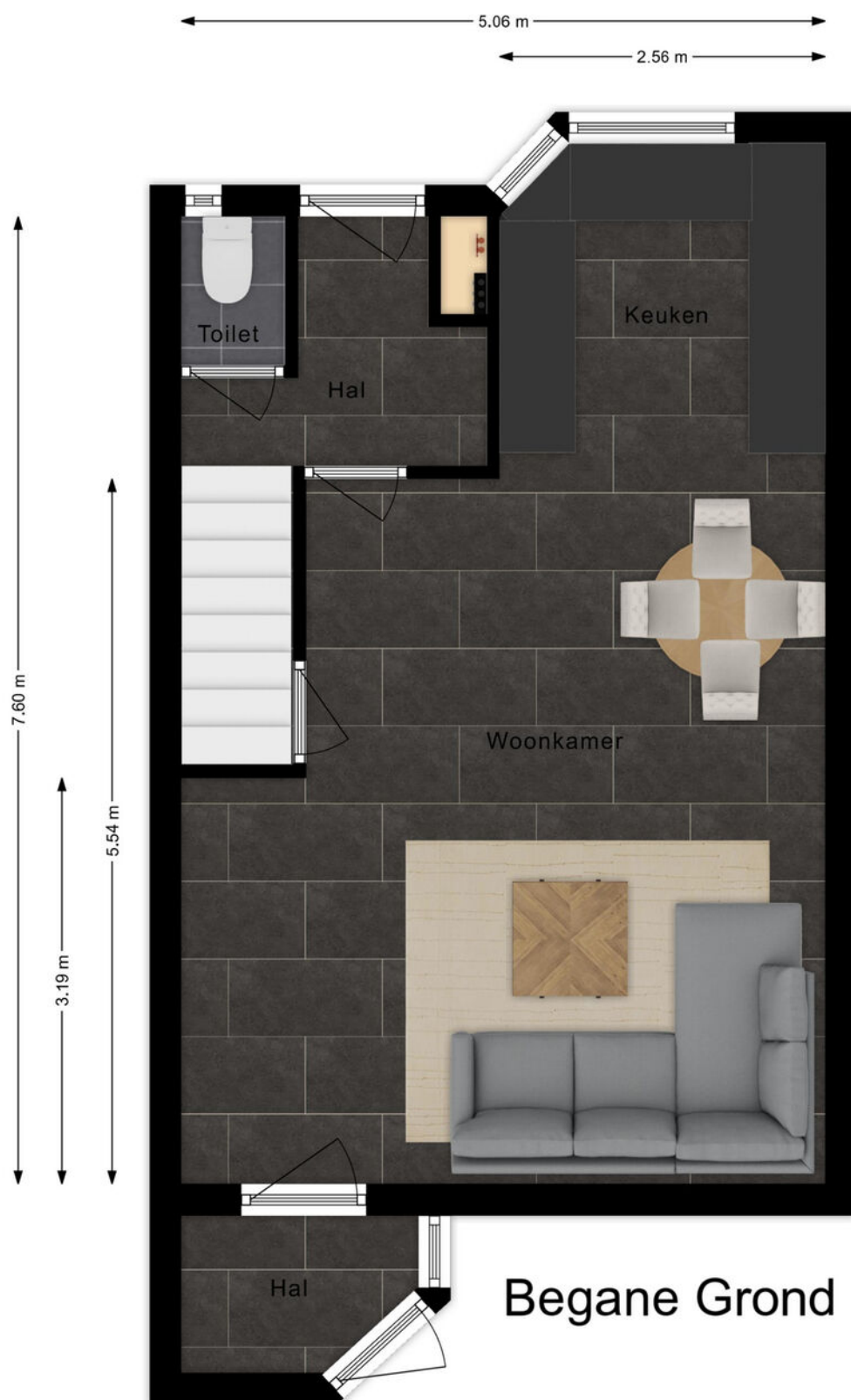
Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
hal / entree	vloertegels + vloerverwarming	stucwerk	stucwerk	toegang tot: - meterkast - garderobe - toilet - woonkamer - 1e verdieping middels trapopgang
toilet	vloertegels	wandtegels / spuitwerk	spuitwerk	voorzien van: - inbouwtoilet - fonteintje - venster in de voorgevel
woonkamer	vloertegels + vloerverwarming	stucwerk	stucwerk	doorzonwoonkamer met toegang tot: - trapkast - keuken - achterportaal
keuken	vloertegels + vloerverwarming	stucwerk	stucwerk	open keuken voorzien van: - koelkast - vrieskast - afzuigkap - vaatwasmachine - 4-pits gaskookplaat + wokbrander - composiet aanrechtblad
trapkast	vloertegels	stucwerk / wandplanken	onderzijde trap	- bergruimte - geschikt voor proviand
achterportaal	vloertegels	stucwerk	stucwerk	tochtportaal, toegang tot woonkamer
1e VERDIEPING				
overloop	tapijt	stucwerk	spuitwerk	toegang tot: - 3 slaapkamers - badkamer - 2e verdieping middels vaste trap
slaapkamer 1	PVC	behang / sauswerk	spuitwerk	gelegen aan de achterzijde voorzien van raampartij met 1x vast- en 1x openslaand venster
slaapkamer 2	PVC	behang / sauswerk	spuitwerk	gelegen aan de voorzijde voorzien van raampartij met 1x vast- en 1x openslaand venster
slaapkamer 3	laminaat	behang / sauswerk	spuitwerk	gelegen aan de achterzijde voorzien van raampartij met 1x vast- en 1x openslaand venster
badkamer	vloertegels	wandtegels	spuitwerk	voorzien van: - ligbad met douchegelegenheid - wastafelmeubel - inbouwtoilet - designradiator

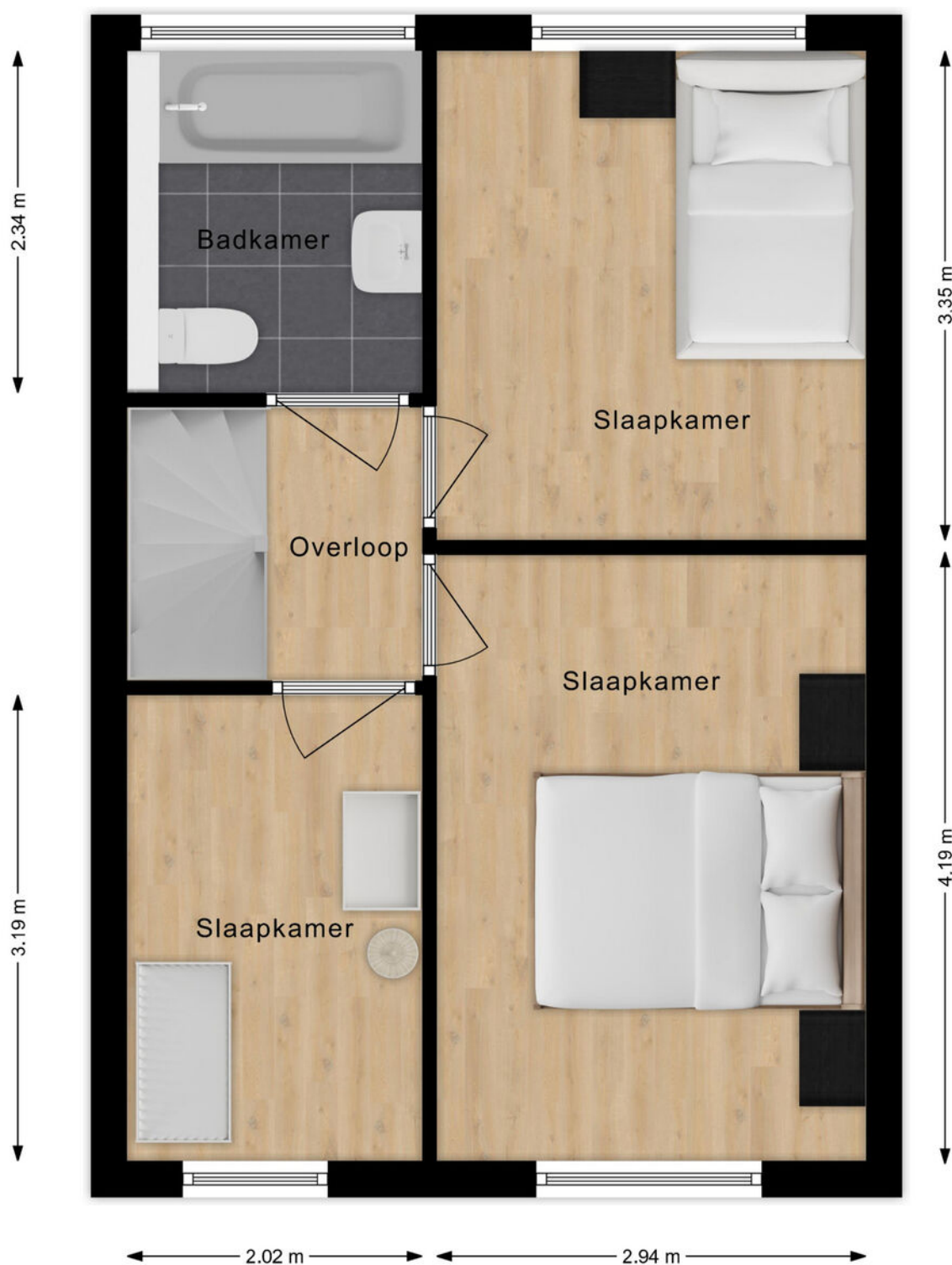
Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
2e VERDIEPING				
open zolderruimte	laminaat	sauswerk		voorzien van: - knieschotbergingen - 1x dakvenster aan de voorzijde - 1x dakvenster aan de achterzijde - C.V.-opstelling - witgoedaansluitingen - werkplek - hobbygedeelte toegang tot bergzolder
bergzolder	plaatmateriaal		plaatmateriaal	
BUITEN				
voortuin				voorzien van: - niveauverschil - sierstraatwerk - plantenbakken
achtertuint				gesitueerd op het zuiden voorzien van: - niveauverschil - sierstraatwerk - plantenbakken - kunstgras - stenen berging - achterom
vrijstaande stenen berging				voorzien van elektra-aansluiting

Plattegrond begane grond

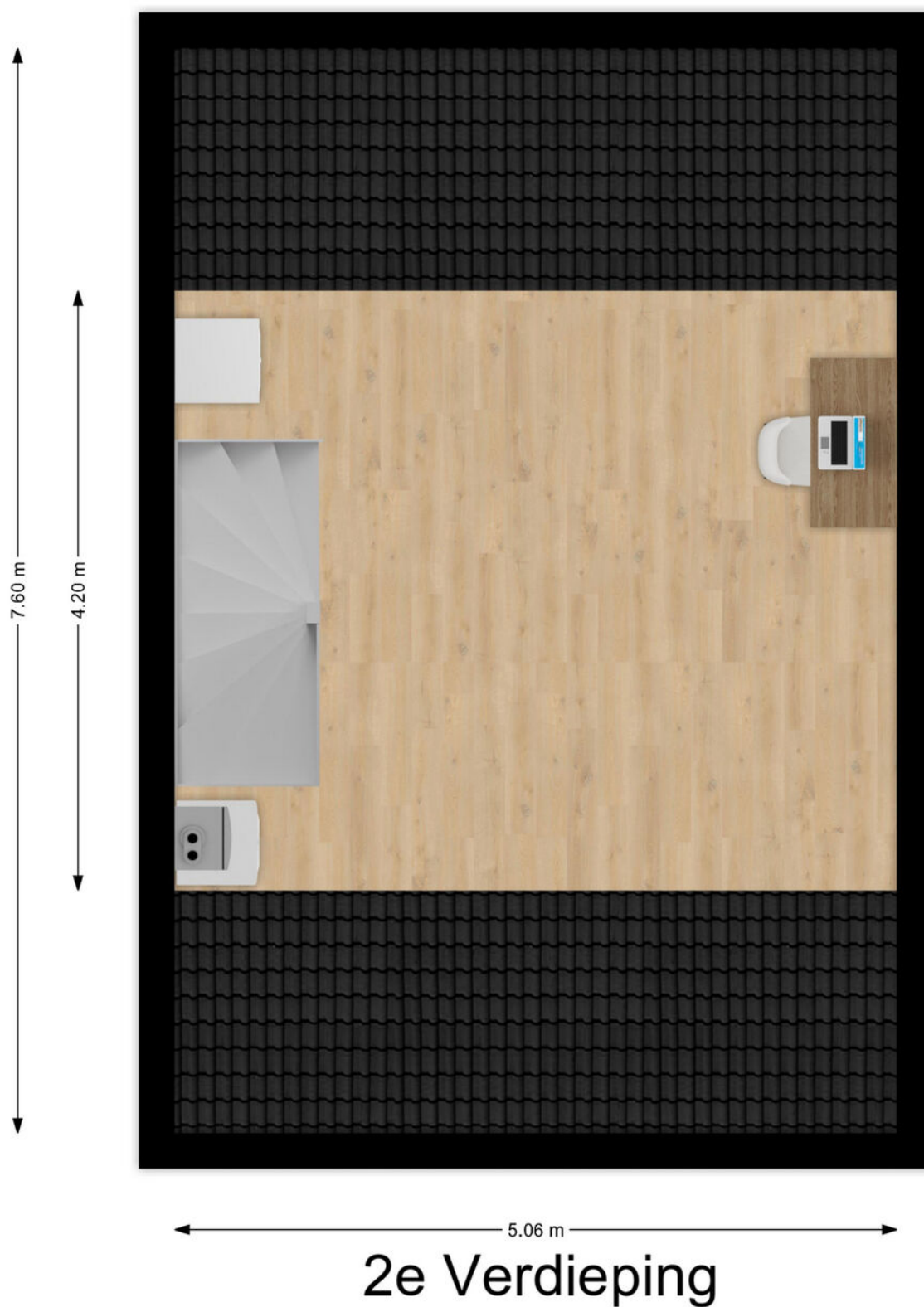


Plattegrond 1e verdieping



1e Verdieping

Plattegrond 2e verdieping



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

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

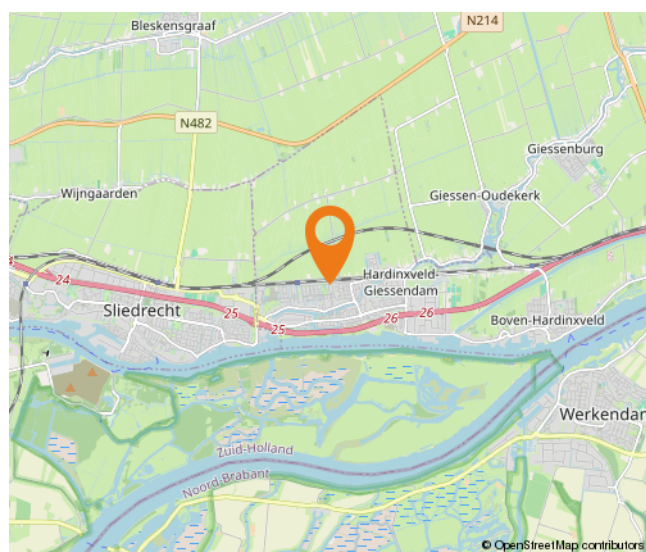
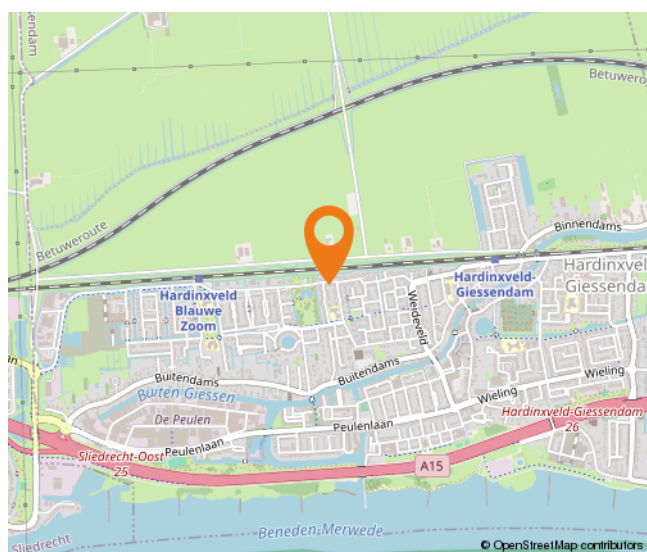
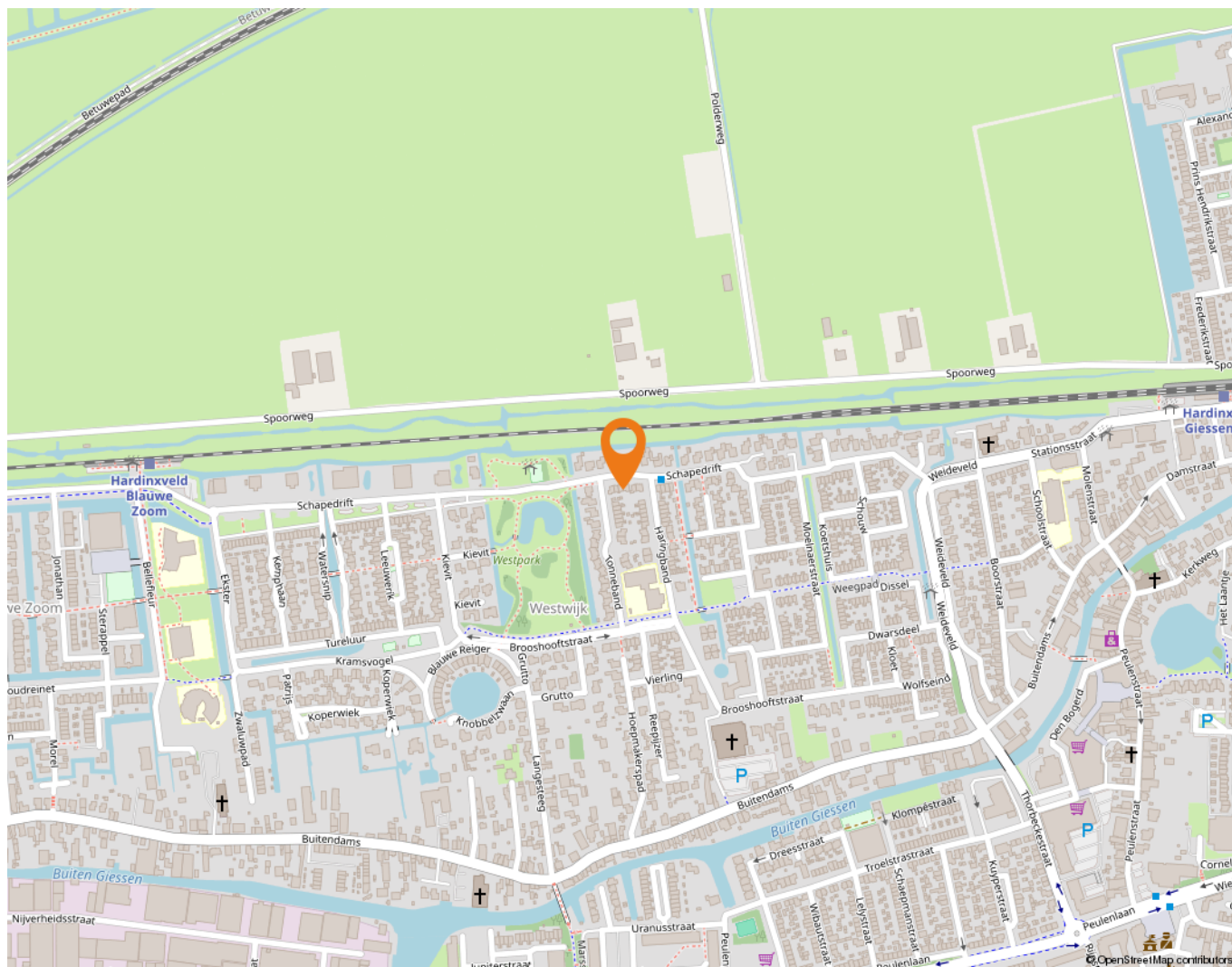
Sectie K

Perceel 613

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.

Kaarten



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
- losse (hang)lampen			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kast zolder (wit)	X		
- Kast slaapkamer (hoog/grijs/hang-leg)			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- plavuizen	X		
- PVC (lijm)	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel	X		
- Trappeuningen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/schermb)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	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		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Overig			
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

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