



Groot Veldsweer 53

3371 CB Hardinxveld-Giessendam

Vraagprijs: € 509.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **148 m²**

PERCEELOPPERVLAKE: **215 m²**

ENERGIELABEL: **C**

Kenmerken



Woonoppervlakte
148 m²



Inhoud
540 m³



Bouwjaar
1973



Aantal slaapkamers
5

Perceeloppervlakte	215 m ²
Externe bergruimte	22 m ² (berging 4 m ²) (garage 18 m ²)
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer, 2 toiletten
Isolatie	muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Verwarming/Warm water	c.v.-ketel Nefit HRC uit 2008 (vloerverwarming geheel begane grond)
Kozijnen	deels hout grotendeels kunststof
Elektra	10 groepen, 3 aardlekschakelaars
Vloeren	betonnen vloeren
Voorzieningen	buitenzonwering, mechanische ventilatie, rolluiken, tv kabel, glasvezel kabel, zonnepanelen (10x335 wp)
Kruipruimte	ja
Geheid	ja
Energielabel	C
Parkeren	openbaar parkeren, op eigen terrein onder carport
Tuinligging	achtertuin, west

Algemene omschrijving

Een bijzonder goed onderhouden XXL-eengezinswoning met garage en carport met een kindvriendelijke en centrale ligging. Een slimme indeling, 5 slaapkamers, een actuele afwerking, een eigentijdse keuken en badkamer, goede isolatie, zonnepanelen, rolluiken en een tuin op het westen maakt dit huis tot een comfortabel THUIS.

Begane grond: een ruime, vergrote, hal met toilet, meterkast en dubbele deur naar de ruime en lichte woonkamer met grote glaspui in de achtergevel en toegang tot de open keuken met fijne hoekopstelling aan de voorzijde van de woning. Een echte eyecatcher in de woonkamer is de fraaie betoncire trapopgang naar de 1e verdieping.

1e Verdieping: overloop met vaste kastruimte en toegang tot 3 slaapkamers, de badkamer en de vaste trap naar de 2e verdieping. De riante badkamer is voorzien van vloerverwarming, een grote inloofdouche, een ligbad, dubbel wastafelmeubel en 2e toilet.

2e Verdieping: overloop met toegang tot 2 slaapkamers, de was-/technische ruimte en het dakterras (westen).

Aan de voorzijde van de woning is een oprit, carport en garage. De verzorgde achtertuin is aangelegd met sierstraatwerk, hagen, degelijke erfafscheidingen en een sfeervolle tuinoverkapping/loungehoek met houtkachel en buitenkeuken. De ligging van de woning is uniek. Het centrum maar ook speeltuintjes, groenvoorzieningen, scholen en OV-voorzieningen zijn op loopafstand.





Woonkamer











Keuken







Hal



Entree



Toilet



Slaapkamer 1





Slaapkamer 2





Slaapkamer 3

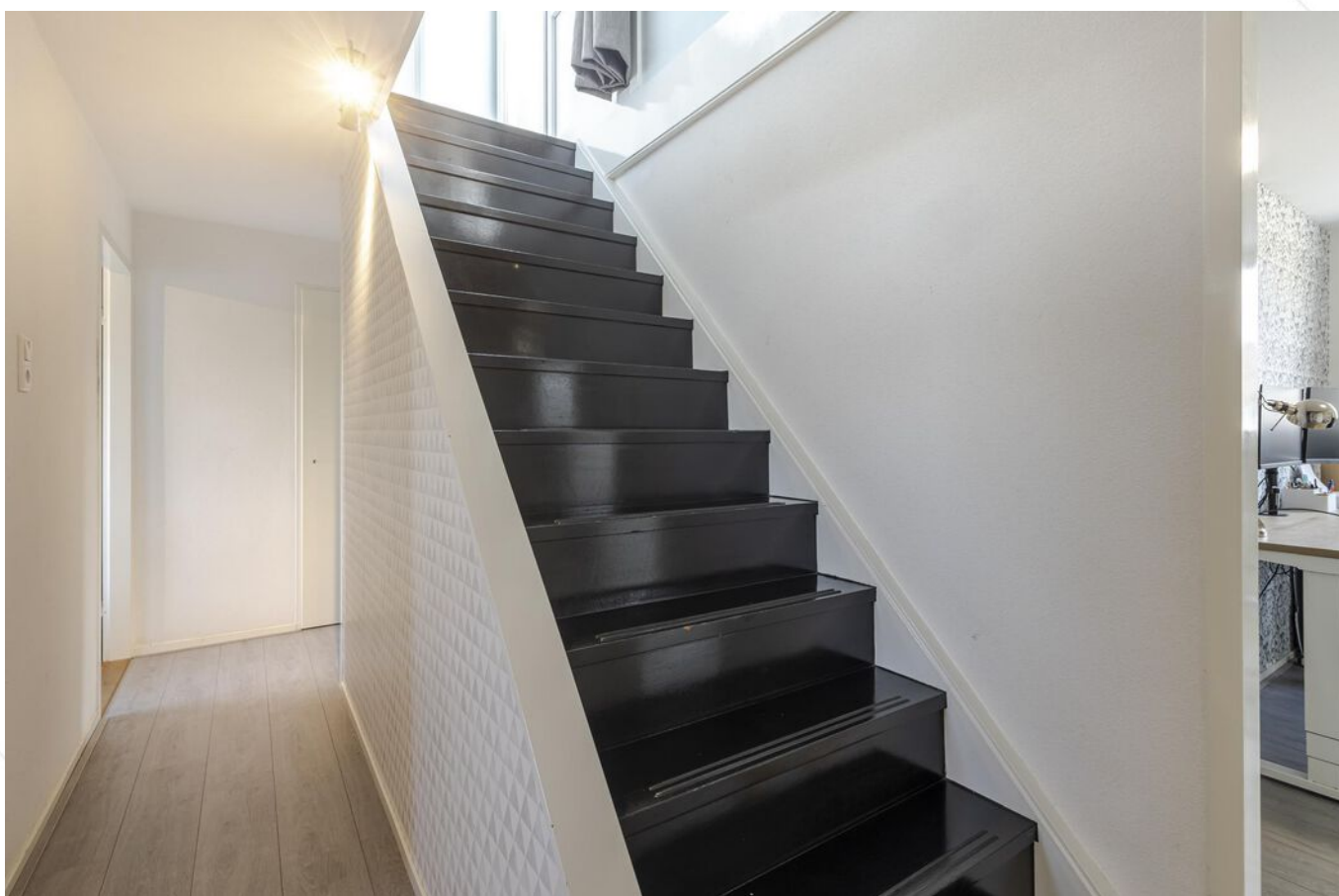


Overloop



Badkamer





Overloop 1e verdieping



Slaapkamer 4





Slaapkamer 5





Was-/technische ruimte



Overloop 2e verdieping



Dakterras



Bovenaanzicht achtertuin



Achtertuin





Achtertuin

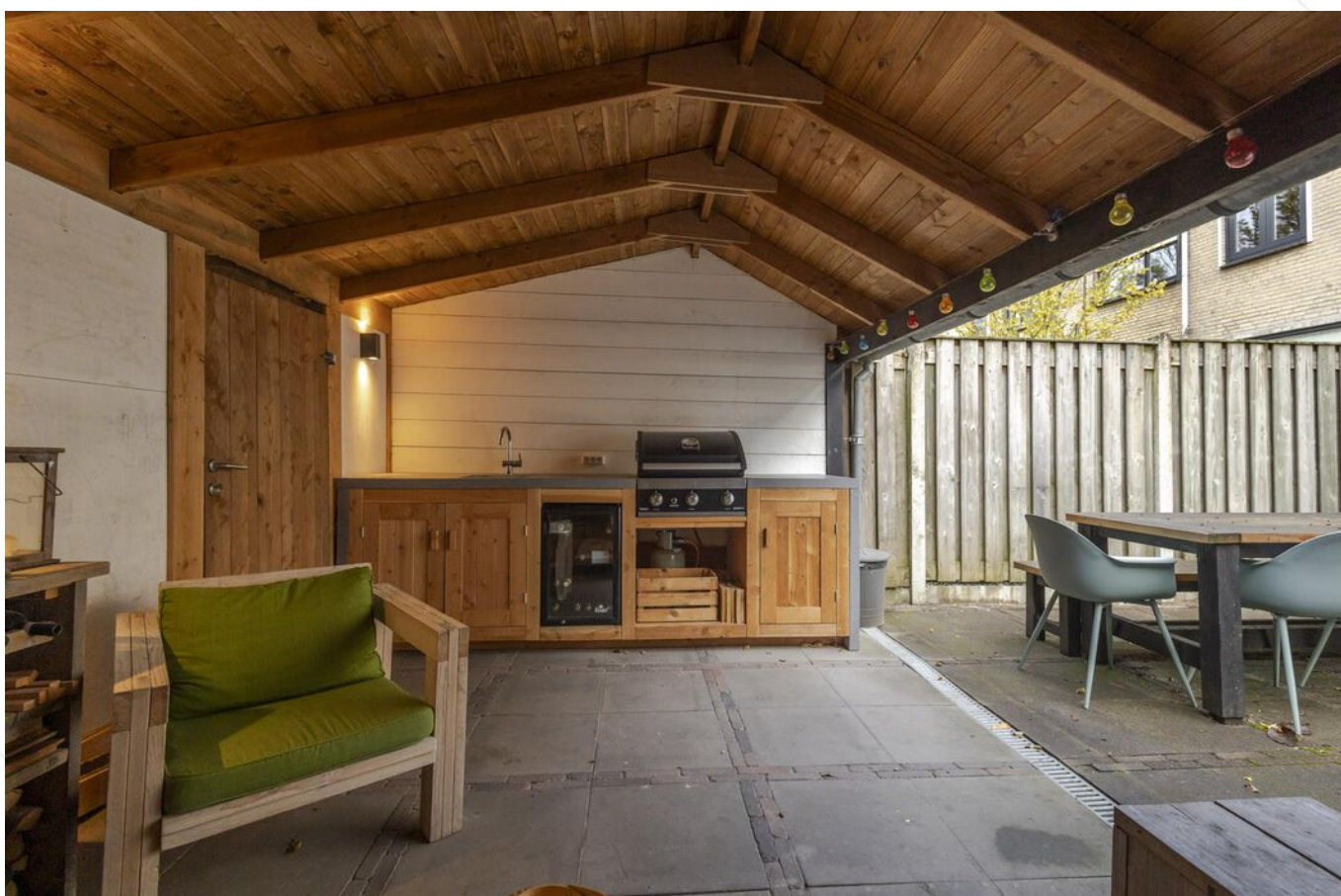








Overkapping





Voortuin













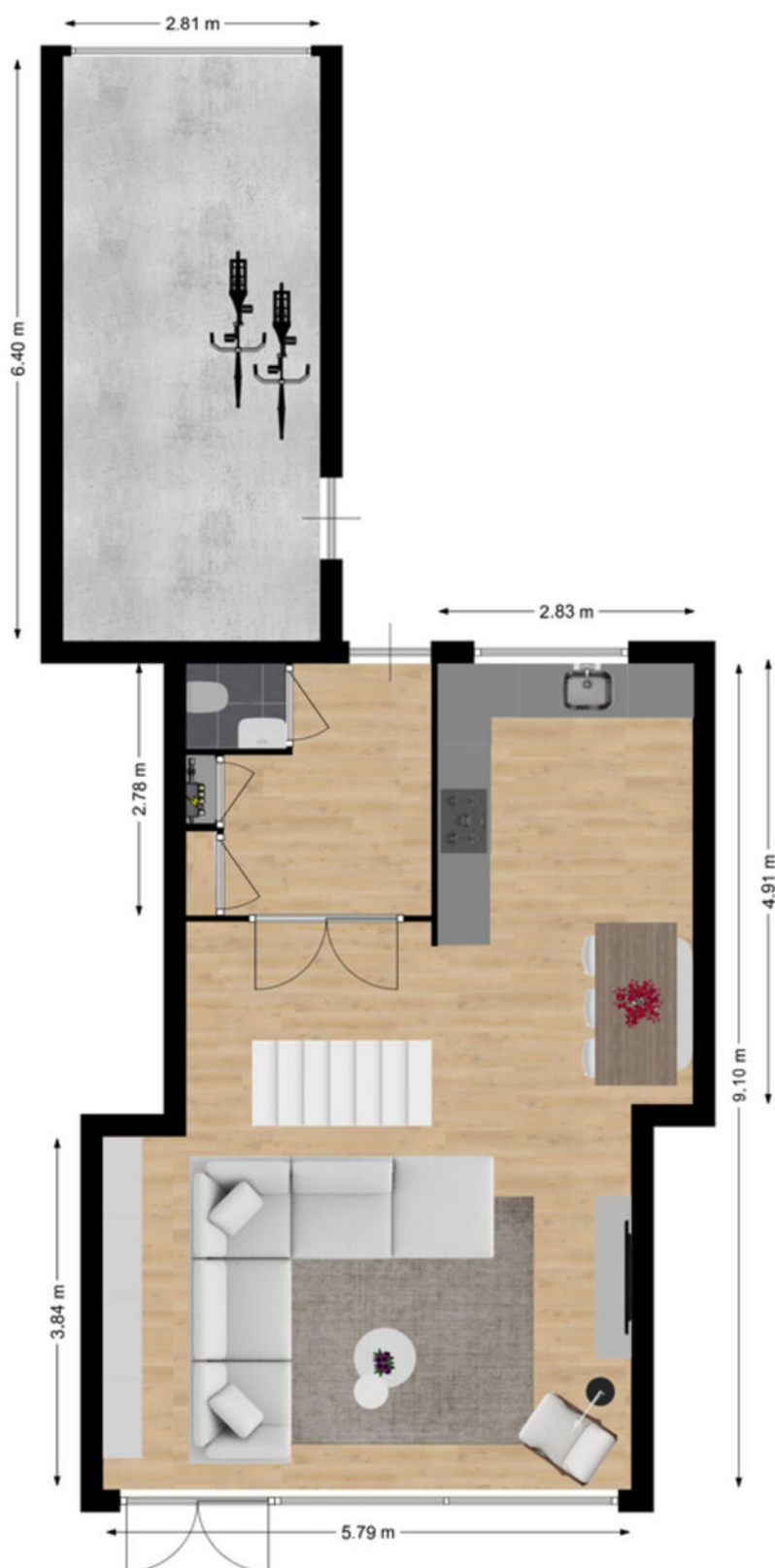
Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
hal / entree	laminaat+ vloerverwarming	sputwerk	sputwerk	toegang tot: - toilet - meterkast - dubbele deur naar woonkamer voorzien van vaste kast
toilet	vloertegels	wandtegels	sputwerk	voorzien van: - zwevend closet - fonteintje
woonkamer	laminaat+ vloerverwarming	sputwerk	sputwerk	voorzien van: - grote glaspui (kunststof) aan de achterzijde - open trap (Beton Ciré) met toegang tot de 1e verdieping
keuken	laminaat+ vloerverwarming	sputwerk	sputwerk	open keuken voorzien van: - 1x vast- en 1x draai-/kiepraam (hout) aan de voorzijde met screen - granieten aanrechtblad - koelkast (lampje defect) - (combi) magnetron - 5- pits gaskookplaat - vaatwasser
garage	beton	schoon metselwerk	dakplaten (asbest-verdacht)	voorzien van: - loopdeur in de zijgevel - elektrische sectionaal deur aan de voorzijde
1e VERDIEPING				
overloop	laminaat	sputwerk	sputwerk	voorzien van vaste kast toegang tot: - 3 slaapkamers - badkamer - 2e verdieping middels trapopgang
slaapkamer 1	laminaat	behang	sputwerk	gelegen aan de achterzijde voorzien van: - 1x vast- en 1x draai-kiepraam (kunststof)met rolluik aan de achterzijde
slaapkamer 2	laminaat	behang	stucwerk	gelegen aan de voorzijde voorzien van 1x vast- en 1x draairaam (hout) aan de voorzijde voorzien van vaste kast en rolluik
slaapkamer 3	laminaat	behang	sputwerk	gelegen aan de achterzijde voorzien van dubbel raam (kunststof) met rolluik

Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
1e VERDIEPING (vervolg)				
badkamer	vloertegels+ semi vloerverwarming	wandtegels	sputwerk	voorzien van: - groot ligbad - inloepdouche - designradiator - dubbel wastafelmeubel - 2e toilet - raam aan de voorzijde (hout)
2e VERDIEPING				
overloop	laminaat	stucwerk	gipsplaten	toegang tot: - 2 slaapkamers - dakterras - technische ruimte voorzien van vaste kast
slaapkamer 4	laminaat	behang	gipsplaten	gelegen aan de voorzijde voorzien van: - nokhoog plafond - vaste kast - 1x vast- en 1x draairaam aan de voorzijde met rolluik (hout)
slaapkamer 5	laminaat	behang	gipsplaten	voorzien van: - raampartij met elektrisch rolluik en deur naar dakterras (kunststof)
technische ruimte	vinyl	stucwerk	gipsplaten	voorzien van: - witgoedaansluitingen - mechanische ventilatie - omvormer zonnepanelen - C.V.-opstelling
dakterras	terrestegels	kunststof+ zinken afdekkingen		
BUITEN				
tuin				gesitueerd op het westen voorzien van: sierstraatwerk - hagen - sierboompje - loungehoek/overkapping+ aangrenzende berging
aangrenzende houten berging				2 x 2 m
loungehoek				5.75x 3 m voorzien van: - buitenkeuken - houtkachel - verlichting/ elektriciteit - wateraansluiting - achterom

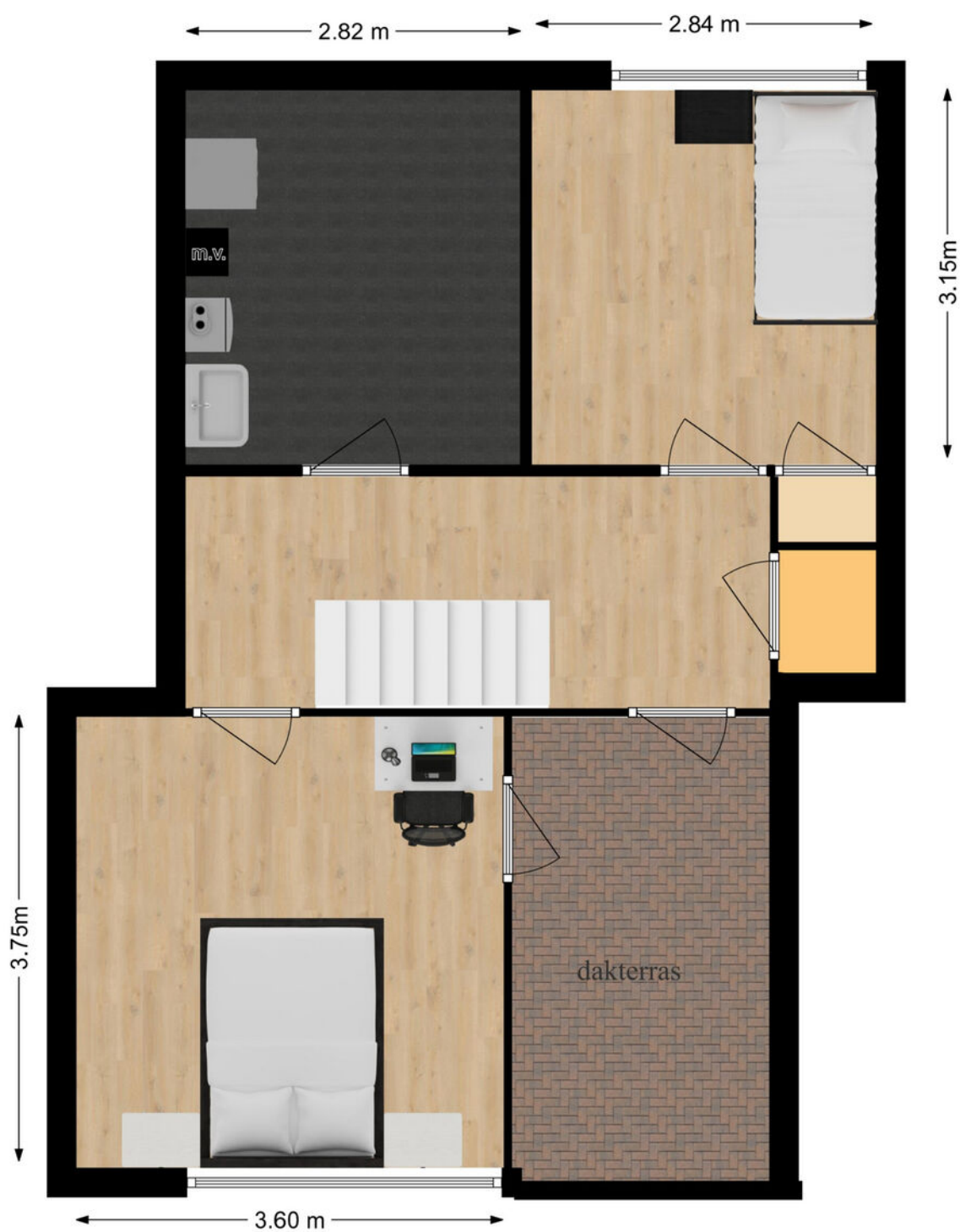
Plattegrond begane grond



Plattegrond 1e verdieping



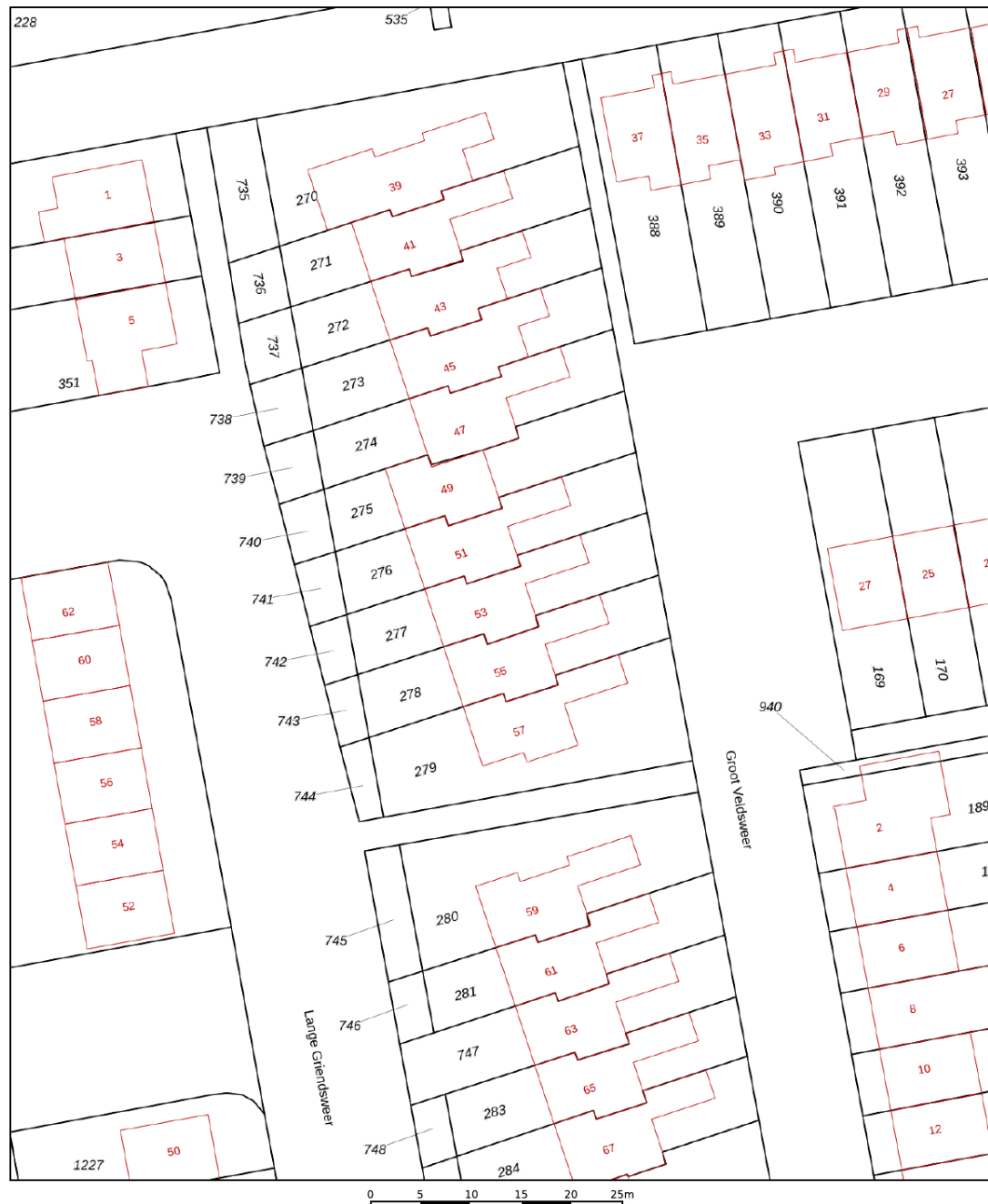
Plattegrond 2e verdieping



Kadastrale kaart

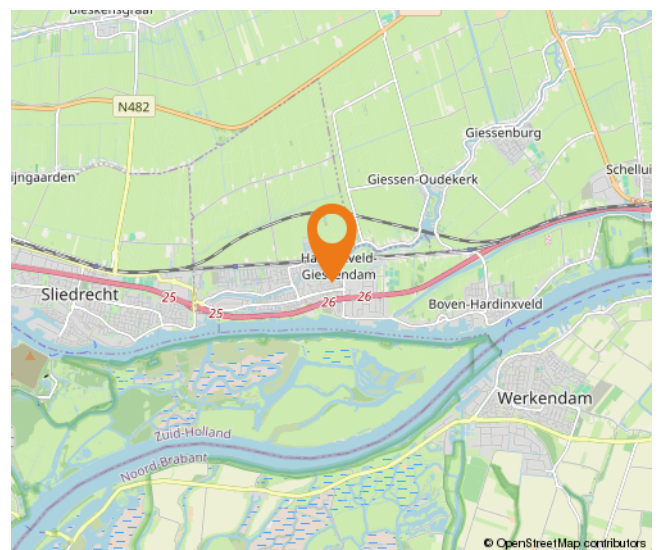
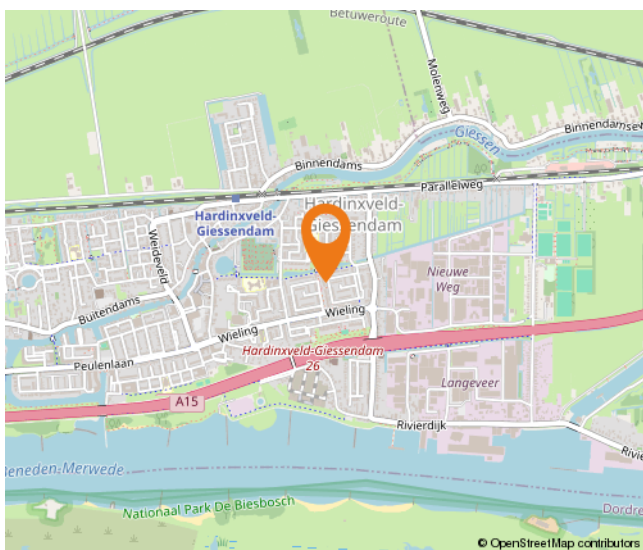
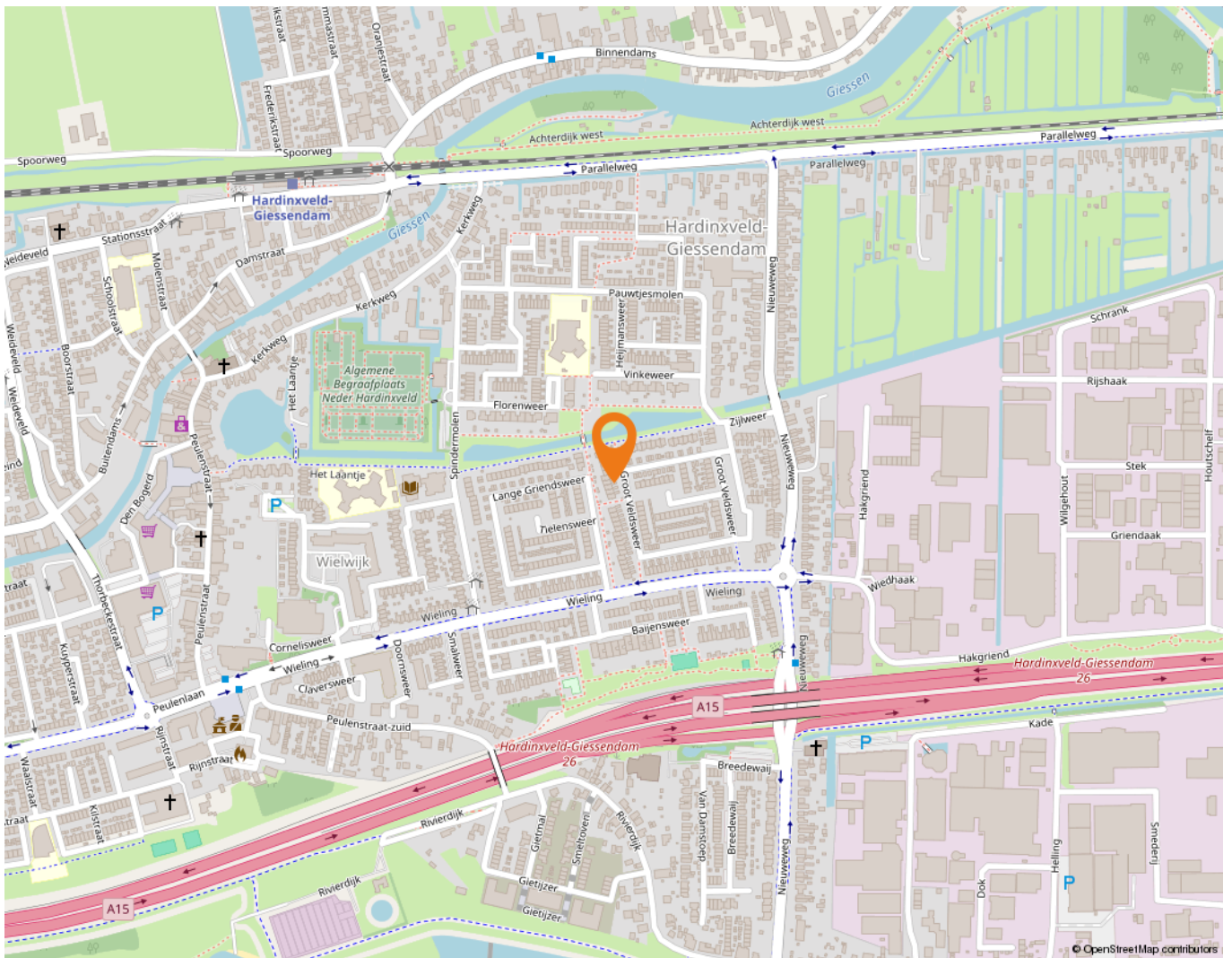
Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Hardinxveld-Giessendam	
	Huisnummer	Sectie H	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 277	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 februari 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers 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



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			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- (Losse) kasten		X	
- Legplanken inbouwkasten	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			X
- gordijnen			X
- vitrages			X
- rolgordijnen			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Hordeur achtergevel beneden			X
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/schermb)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- Wandspiegel	X		
- Designradiator	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel		X	
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		X	
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Houthok openhaard incl. hout		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder		X	
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Houtkachel overkapping			X
Buitenkeuken incl. bbq en koelkast (excl. gasfles)			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