



Rivierdijk 537

3371 EB Hardinxveld-Giessendam

Vraagprijs: € 325.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **86 m²**

PERCEELOPPERVLAKE: **287 m²**

ENERGIELABEL: **D**

Kenmerken



Woonoppervlakte
86 m²



Inhoud
315 m³



Bouwjaar
1954



Aantal slaapkamers
3

Perceeloppervlakte	287 m ²
Externe bergruimte	8 m ²
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer en 2 toiletten
Isolatie	dakisolatie (platte dak), dubbel glas
Verwarming en warm water	c.v.-ketel, Atag HR, 2007
Kozijnen	hout
Elektra	10 groepen en 2 aardlekschakelaars
Vloeren	beton en hout
Voorzieningen	buitenzonwering, rookkanaal
Kruipruimte	nee
Geheid	nee
Energielabel	D
Parkeren	openbaar parkeren
Tuinligging	voortuin, 75 m ² , zuid

Algemene omschrijving

Onderaan de dijk staat deze charmante hoekwoning op een ruim perceel van 287m². Deze goed afgewerkte woning is ontstaan uit het samenvoegen van 2 woningen en is helemaal bij de tijd. De woning voorziet o.a. in 3 slaapkamers, een gezellige woonkamer met houtkachel, een nette keuken én toilet en 10 zonnepanelen. De heerlijke tuin maakt dit aanbod compleet. Openbare voorzieningen en rivier 'de Merwede' met al zijn recreatiemogelijkheden liggen op korte afstand. Wie pakt deze kans?

Begane grond: hal/entree met de meterkast en de toegang tot de (woon)keuken en woonkamer. De woonkamer (met soft-close schuifdeuren) is voorzien van een houten vloer en een sfeervolle houtkachel (ter overname). Er is veel lichtinval door de grote raampartijen. Middels de afsluitbare trap is de 1e verdieping bereikbaar. De keuken met een U-opstelling is lekker ruim en voorzien van diverse inbouwapparatuur. In het achter portaal tref je de technische ruimte (met wasmachineaansluiting en de cv-ketel), het toilet en is er toegang naar buiten.

1e verdieping: overloop met toegang tot 3 slaapkamers, de badkamer, een vaste kast en de bergzolder. 2 slaapkamers zijn aan de voorzijde gelegen en een 3e ruime slaapkamer is gelegen aan de achterzijde. De badkamer is ingericht met een ligbad, toilet, wastafel en een designradiator.

De tuin is gesitueerd op het zonnige zuiden en heeft heerlijke zitplekjes in en uit de zon. De tuin is ingericht met een gazon, sierstraatwerk, diverse soorten beplanting en beschikt over een ruime berging met aangrenzend een houthok. Via een pad naast de woning is er toegang naar achteren (recht van overpad buurwoning). Kom zelf de sfeer en vrijheid proeven van deze woning want je krijgt meer dan je in eerste instantie verwacht. En als extra toegift heerlijk flaneren langs de rivier, "De Merwede" die letterlijk op steenworp afstand ligt.





Woonkamer





Woonkamer met toegang tot keuken en 1e verdieping





Woonkamer





Keuken





Keuken





Eetgedeelte met toegang tot achterportaal



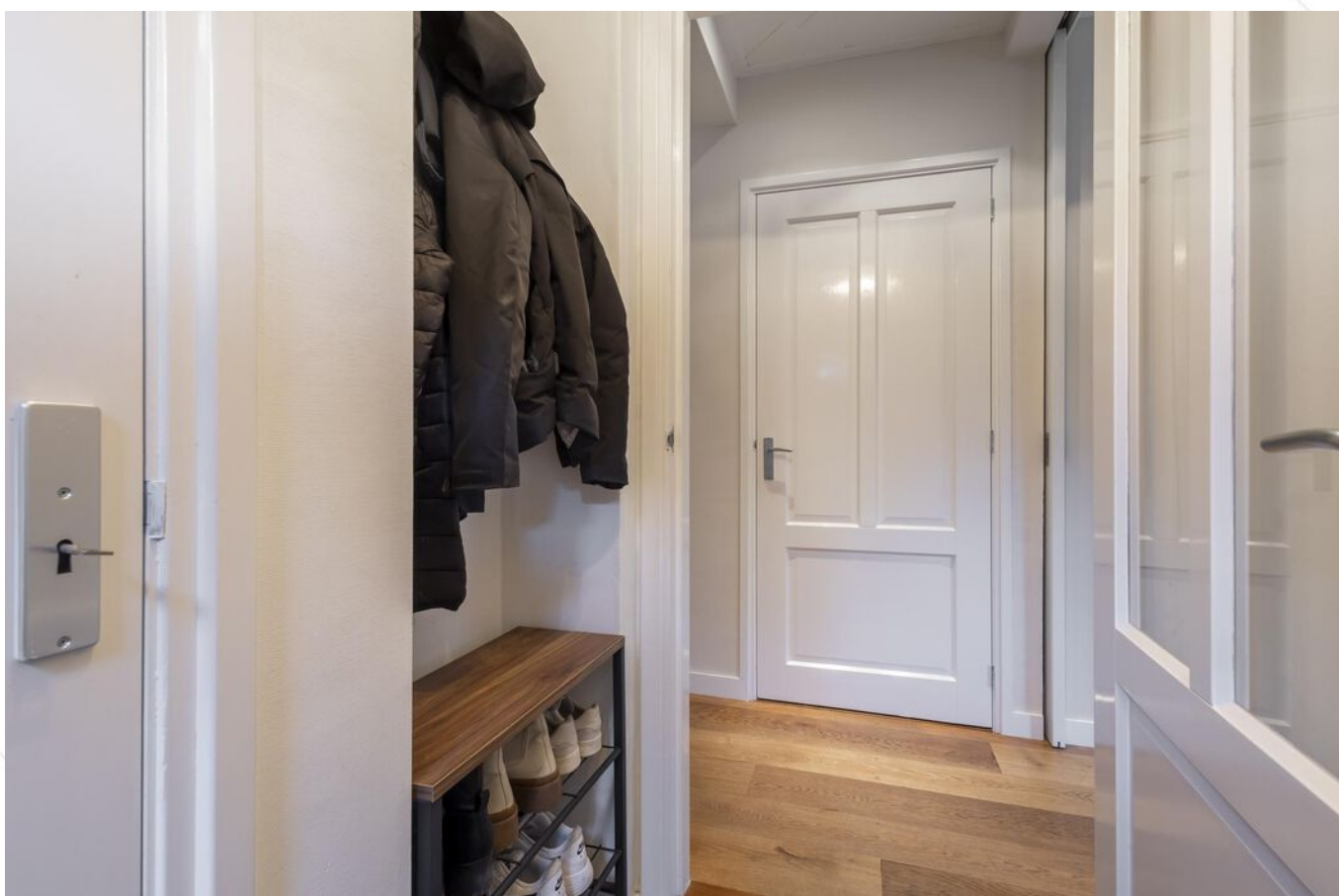
Achterportaal



Toilet



Hal / entree zijgevel





Overloop 1e verdieping





Slaapkamer 1





Slaapkamer 2





Slaapkamer 3





Badkamer (huidige situatie)



Sfeerimpressie voor evt. nieuwe badkamer



Voortuin





Voortuin





Toegang achterzijde





Zijingang woning





Toegang vanaf de Rivierdijk



Omgeving

Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
hal / entree	vloertegels	gesausd glasvliesbehang	MDF-plafonddelen	toegang tot: - meterkast - woonkamer
woonkamer	houten vloerdelen	gesausd glasvliesbehang	MDF-plafonddelen	voorzien van: - houtkachel - kast - soft-close schuifdeuren toegang tot: - keuken - 1e verdieping middels trapopgang
keuken	houten vloerdelen	wandtegels / gesausd glasvliesbehang	MDF-plafonddelen	open keuken met U-opstelling, voorzien van: - koelkast - vrieskast - vaatwasmachine - afzuigkap - oven - 5-pits gaskookplaat
achterportaal	vloertegels	behang	MDF-plafonddelen	toegang tot: - toilet - wasruimte - tuin
toilet	vloertegels	wandtegels / sauswerk	gipsplaten	voorzien van: - wandcloset - afzuiging
wasruimte	vloertegels	wandtegels	MDF-plafonddelen	voorzien van: - witgoed aansluitingen - CV-opstelling - raam
1e VERDIEPING				
overloop	laminaat	gesausd glasvliesbehang	MDF-plafonddelen	toegang tot: - 3 slaapkamers - badkamer - kast - vliering
slaapkamer 1	laminaat	gesausd glasvliesbehang	gipsplaten	gelegen aan de voorzijde
slaapkamer 2	laminaat	behang / gesausd glasvliesbehang	gipsplaten	gelegen aan de voorzijde
slaapkamer 3	laminaat	behang / gesausd glasvliesbehang	gipsplaten	gelegen aan de achterzijde
badkamer	vloertegels	wandtegels	kunststof delen	voorzien van: - ligbad - wastafel - toilet - designradiator

Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BUITEN				
tuin				gesitueerd op het zuiden voorzien van: - straatwerk - hagen - gazon - schuur - houtopslag - recht van overpad - achterom
schuur				afmeting: 4.15 x 2.00 meter gedeeltelijk steen en gedeeltelijk hout voorzien van: - elektra-aansluiting - vliering

Plattegrond begane grond



Plattegrond 1e verdieping



Kadastrale kaart

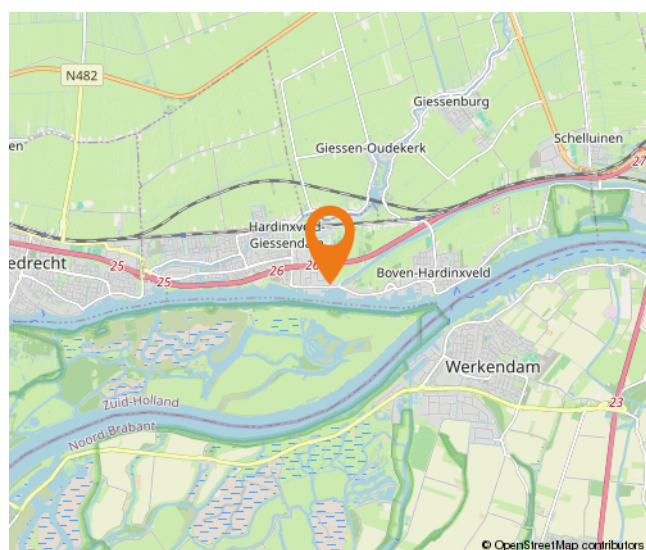
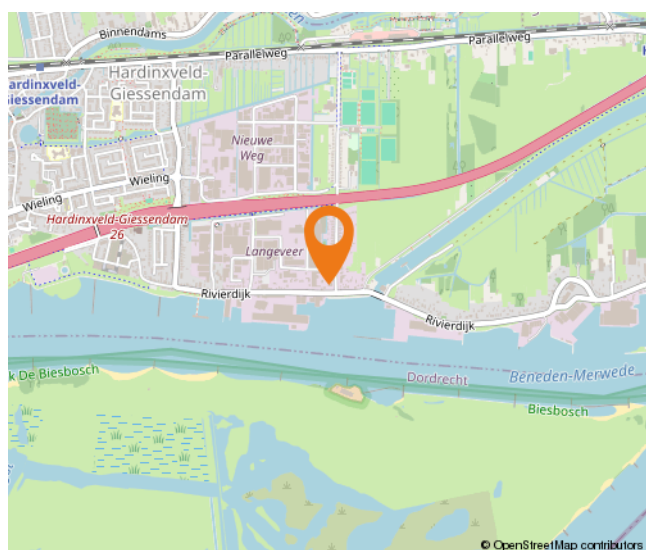
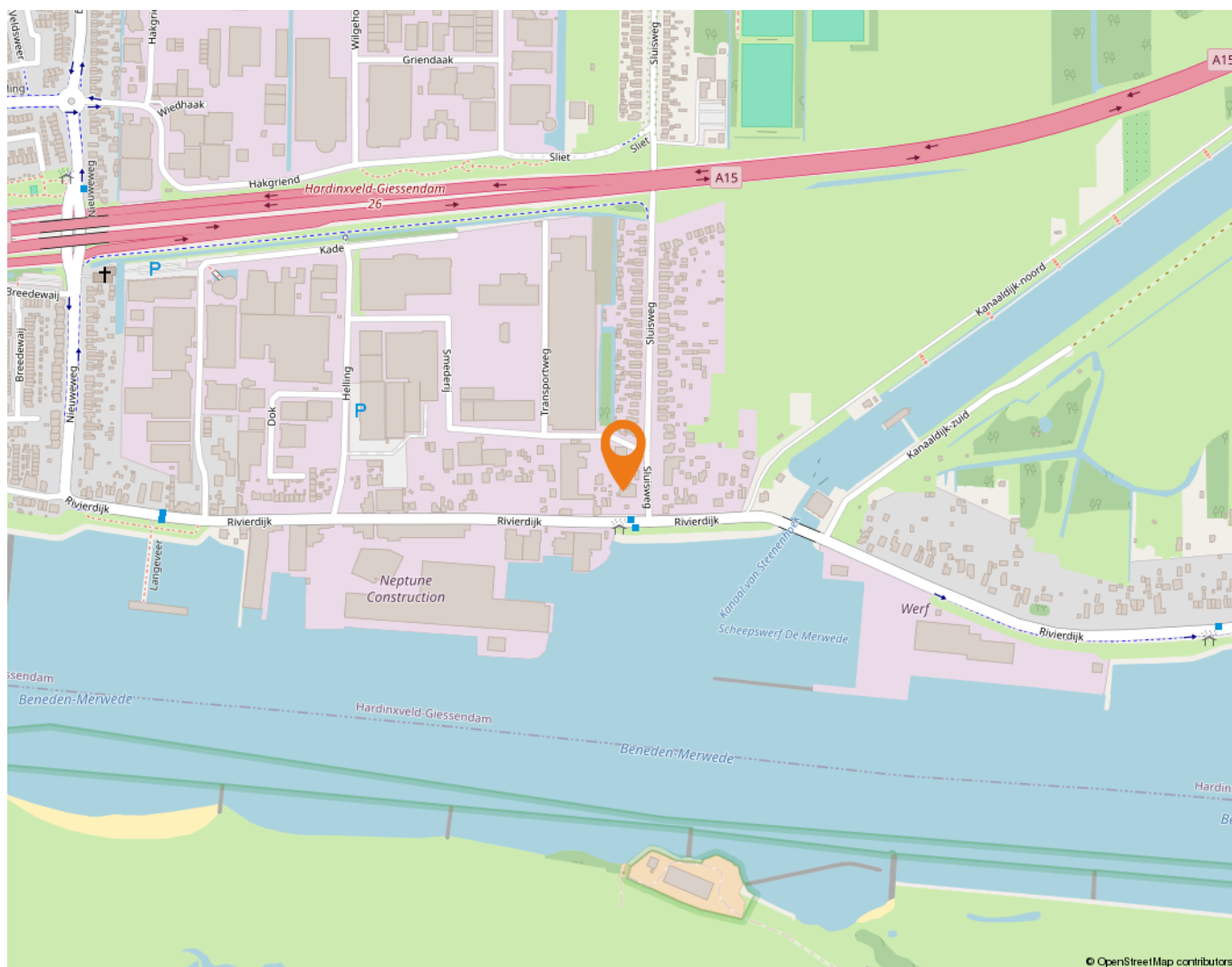
Kadastrale kaart

Uw referentie: Rivierdijk537



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 D Perceel 3204	kadaster 
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 februari 2022 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.



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!



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel			X
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
- Buitenlampen	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kasten		X	
- Legplanken	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- overgordijnen		X	
- Plissé gordijnen			X
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- wastafel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Appelboompje		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
hout in houtberging		X	

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