



Troelstrastraat 52

3371 VL Hardinxveld-Giessendam

Vraagprijs: € 374.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **102 m²**

PERCEELOPPERVLAKE: **150 m²**

ENERGIELABEL: **D**

Kenmerken



Woonoppervlakte
102 m²



Inhoud
380 m³



Bouwjaar
1956



Aantal slaapkamers
4

Perceeloppervlakte	150 m ²
Externe bergruimte	20 m ² (garage en berging)
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer, 2 toiletten
Isolatie	dubbel glas, dakisolatie
Verwarming	c.v.-ketel Intergas HR uit 2018
Kozijnen	houten kozijnen
Elektra	12 groepen+ krachtgroep, 3 aardlekschakelaars
Vloeren	begane grond: hout en beton verdiepingsvloeren: hout
Voorzieningen	buitenzonwering, dakraam, rolluiken, tv kabel, glasvezel kabel
Kruipruimte	ja
Geheid	ja
Energielabel	D
Parkeren	openbaar parkeren
Tuinligging	achtertuin, 55 m ² , zuid

Algemene omschrijving

Een degelijk huis op een goede plek met een vrije hoekligging. Dat zegt al veel over deze 2-1-kapwoning maar nog lang niet alles. Want een sfeervolle woonkamer met open keuken, een praktische bijkeuken, 4 slaapkamers, een garage en een tuin op het zuiden krijg je op de koop toe. Het centrum met diverse winkels en OV-verbindingen zijn op loopafstand te vinden.

Begane grond: via de zijentree kom je in de hal met meterkast (vernieuwde groepenkast), toilet en spiltrap naar de verdieping. Vanuit de hal is ook de bijkeuken en de woonkamer bereikbaar. De lichte woonkamer heeft grote raampartijen in de voor- en achtergevel en geeft toegang tot de open keuken. De keuken is voorzien van een hoekopstelling met een granieten aanrechtblad en diverse inbouwapparatuur. De ramen in zowel de voor- als de zijgevel zorgen hier voor veel daglicht.

1e Verdieping: een overloop als centrale ruimte met toegang tot de badkamer, 3 slaapkamers, de cv-kast en de 2e verdieping (spiltrap). De badkamer is voorzien van een ligbad, hoekdouche, 2e toilet, wastafel en designradiator.

2e Verdieping: overloop met inloopkast en toegang tot de 4e slaapkamer die is voorzien van een hardhouten dakkapel en veel bergruimte.

De achtertuin is aangelegd met straatwerk, plantenborders en een houten vlonderterras. De stenen berging grenst aan de stenen garage (5.00 x 2.50 m) die via de Lelystraat bereikbaar is. Als kers op de taart is er aan de woning een tuinkamer/loungehoek (2.35 x 3.20 m) gebouwd die is voorzien glazen schuifdeuren.





Woonkamer





Woonkamer





Keuken



Keuken





Bijkeuken





Hal/entree



Entree



Toilet



Overloop 1e verdieping



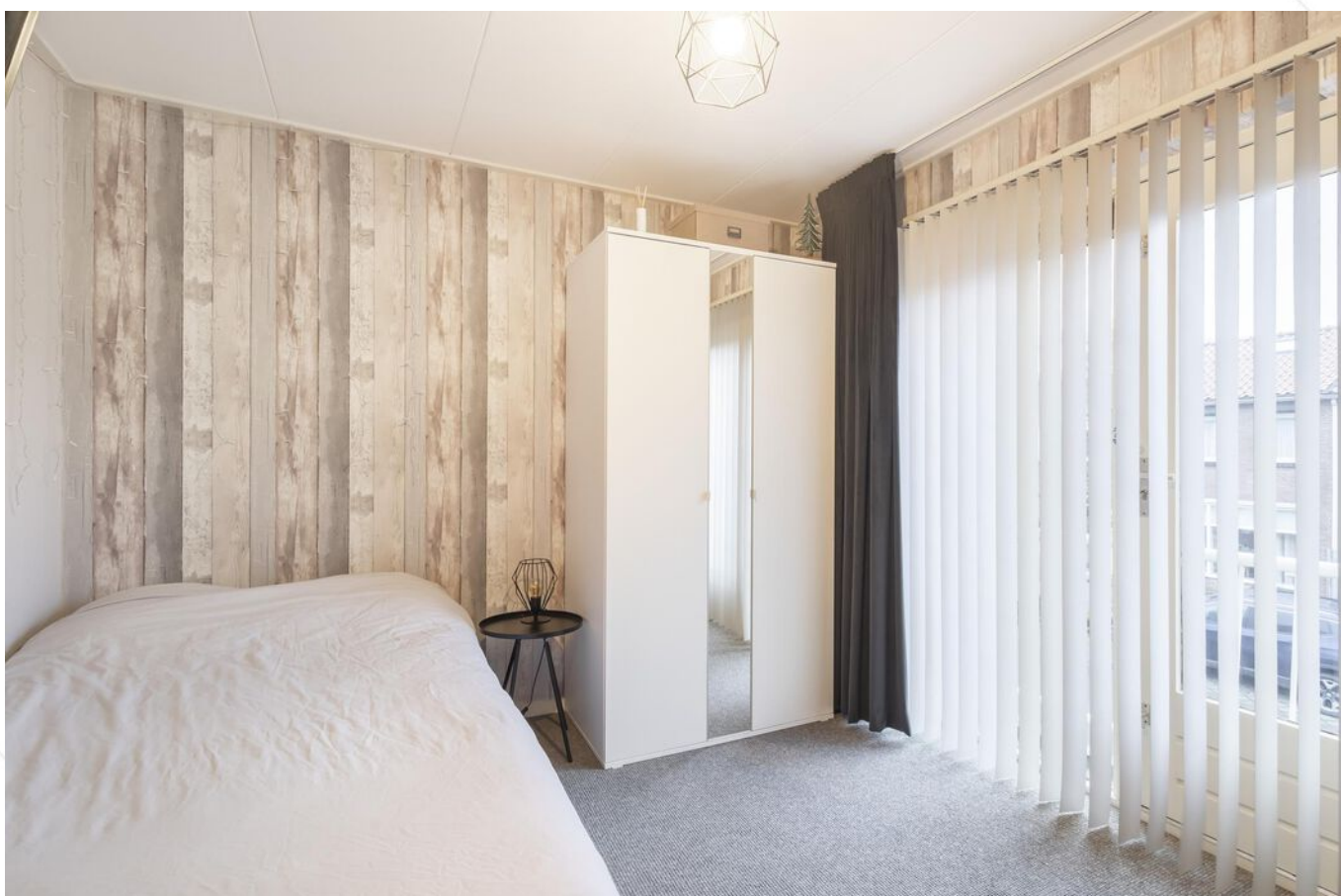


Slaapkamer 1





Slaapkamer 2





Slaapkamer 3



Overloop 2e verdieping



Badkamer





Slaapkamer 4





Achtertuint





Tuinkamer/loungehoek





Achtertuin





Garage



Zijaanzicht woning



Straatbeeld



Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
hal / entree	parket	behang	houten delen	L-vormige hal met toegang tot: - woonkamer - bijkeuken - toilet - meterkast - 2e verdieping middels spiltrap voorzien van raam in de zijgevel
toilet	vloertegels	wandtegels	houten delen	voorzien van: - zwevend closet - raampje in de achtergevel
woonkamer	parket	spachtelputz	aluminium delen	voorzien van: - grote raampartij aan de voorzijde - raampartij+ deur in de achtergevel toegang tot: - hal - open keuken
keuken	parket	wandtegels	aluminium delen	open keuken met hoekopstelling voorzien van: - koelkast - (combi) magnetron - vaatwasmachine - inductiekookplaat - granieten blad - raam in de voor- en zijgevel
bijkeuken	parket	wandtegels+ behang	MDF- delen	toegang tot tuin voorzien van: - raam in de zijgevel - keukenblokje met witgoedaansluitingen
1e VERDIEPING				
overloop	tapijt	behang	houten delen	L- vormige overloop met toegang tot: - C.V.-kast - 3 slaapkamers - badkamer - 2e verdieping middels spiltrap voorzien van raam in de zijgevel
slaapkamer 1	laminaat	behang	MDF delen	gelegen aan de voorzijde voorzien van openslaand raam(2x)
slaapkamer 2	tapijt	behang	gipsplaten	gelegen aan de voorzijde voorzien van: - 1x vast raam + deur naar balkon aan de voorzijde
slaapkamer 3	tapijt	behang	gipsplaten	gelegen aan de achterzijde voorzien van: - 2x draairaam aan de achterzijde - vaste schuifkastenwand

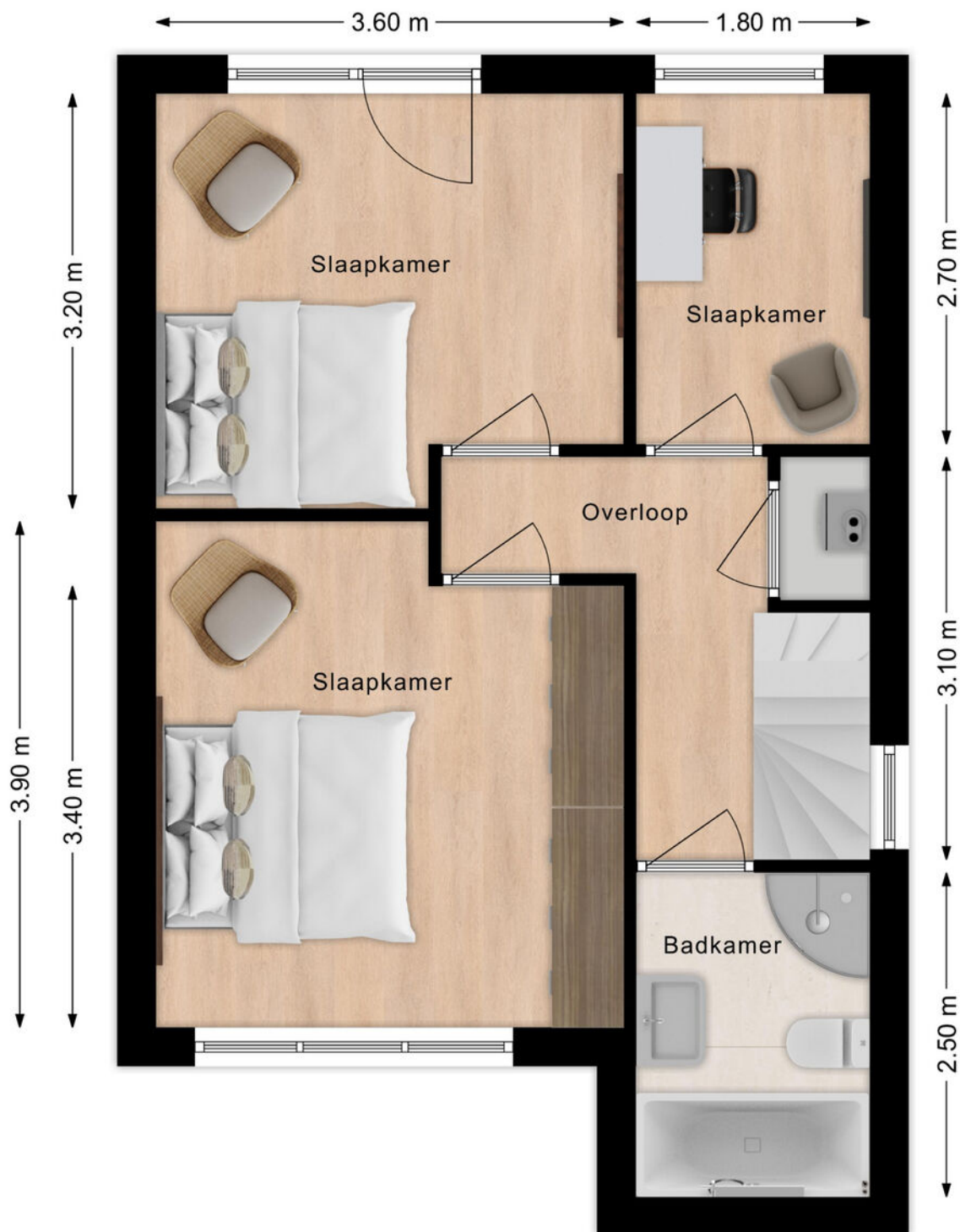
Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
1e VERDIEPING (vervolg)				
badkamer	vloertegels+ vloerverwarming	wandtegels	houten delen	voorzien van: - hoekdouche+ ligbad - 2e toilet - wastafel - designradiator - elektrische vloerverwarming - dakraam
2e VERDIEPING				
overloop	tapijt	spachtelputz	houten delen	voorzien van: - kastenwand + inloopkast - dakraam
slaapkamer 4	tapijt	stucwerk	aluminium delen	voorzien van: - vaste kastenwand - knieschotbergingen - dakkapel met 1x vast- en 2x draairaam (met elektrisch rolluik)
BUITEN				
tuin				voorzien van: - hardhouten vlonderterras - elektrisch zonnescherm - straatwerk + plantenborders
aangebouwde stenen berging				3.00 x 1.93 m voorzien van: - betonvloer - elektra- aansluiting toegang tot garage
garage				500 x 250 m voorzien van: - elektrische roldeur (rolluik) - betonvloer - elektra-aansluiting
tuinkamer/ loungehoek				2.35 x 3.20 m voorzien van: - glazen schuifwand - elektra- en internetaansluiting

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 E

Perceel 921

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 3 december 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/schermbord)	X		
- wastafel	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel		X	
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- 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