



Troelstrastraat 19

3371 VJ Hardinxveld-Giessendam

Vraagprijs: € 375.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **99 m²**

PERCEELOPPERVLAKTE: **99 m²**

ENERGIELABEL: **A**

Kenmerken



Woonoppervlakte
99 m²



Inhoud
340 m³



Bouwjaar
2011



Aantal slaapkamers
5

Perceeloppervlakte	99 m ²
Externe bergruimte	6 m ² (geschakelde houten berging)
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer, 2 toiletten
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Verwarming/Warm water	c.v.-ketel Intergas HR uit 2011
Kozijnen	volledig houten kozijnen
Elektra	6 groepen, 2 aardlekschakelaars
Vloeren	betonnen vloeren
Voorzieningen	mechanische ventilatie, tv kabel, glasvezel kabel
Kruipruimte	ja
Geheid	ja
Energielabel	A
Parkeren	openbaar parkeren
Tuinligging	achtertuin, 42 m ² , noordwest

Algemene omschrijving

Eigentijds en comfortabel. Deze jonge eengezinswoning (2011) ligt in het centrum van Hardinxveld-Giessendam met veel voorzieningen, waaronder winkels, letterlijk om de hoek. Dit is jouw kans om een woondroomcarrière te starten in een jong en onderhoudsvriendelijk huis.

Begane grond: ruime hal/entree met meterkast, trapopgang en toegang tot het toilet (met zwevend closet en een fonteintje) en de woonkamer met open keuken. De woonkamer met vloerverwarming is tuingericht, voorzien van een royale trapkast en toegang tot de tuin. De open keuken ligt aan de voorzijde van de woning en is uitgerust met een eigentijdse hoek-/duo-opstelling voorzien van een vaatwasmachine, gaskookplaat, koelkast, vrieskast, combimagnetron en een afzuigkap.

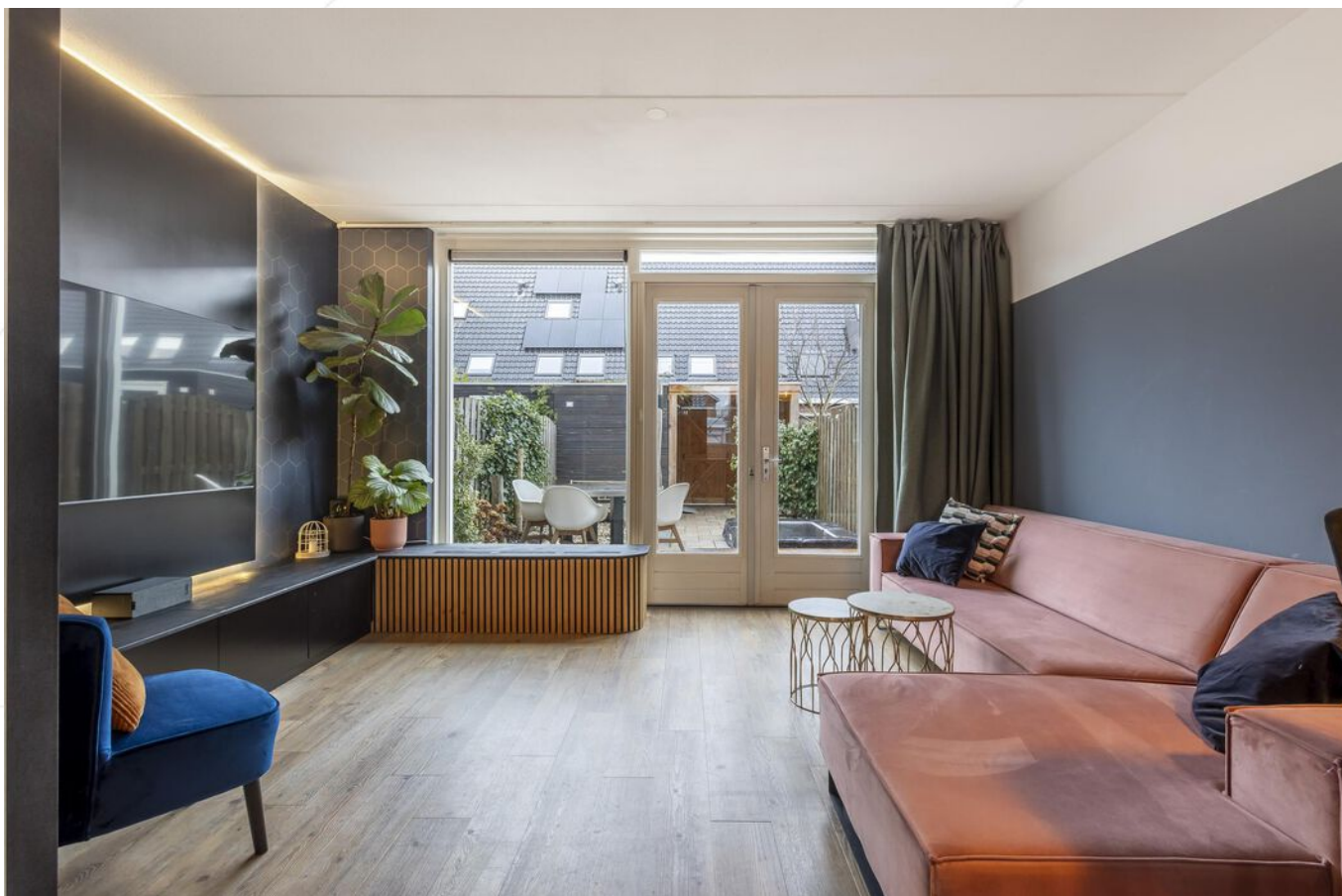
1e Verdieping: vanaf de overloop zijn de 3 slaapkamers, de badkamer en de 2e verdieping toegankelijk. De badkamer is voorzien van een douche, wastafelmeubel, designradiator en toilet.

2e Verdieping: de ruime 2e verdieping heeft een maximale hoogte van circa 3 meter. Op de overloop zijn de witgoedaansluitingen waarboven een werkblad aanwezig. Ook zijn er 2 slaapkamers, beide voorzien van een Velux dakvenster.

Buiten:

De tuin achter de woning is aangelegd met straatwerk, een houten vlonderterras en een stukje siertuin. Daarnaast is er een ruime houten berging met elektra-aansluiting en is de achtertuin bereikbaar via een overdekte achterom.



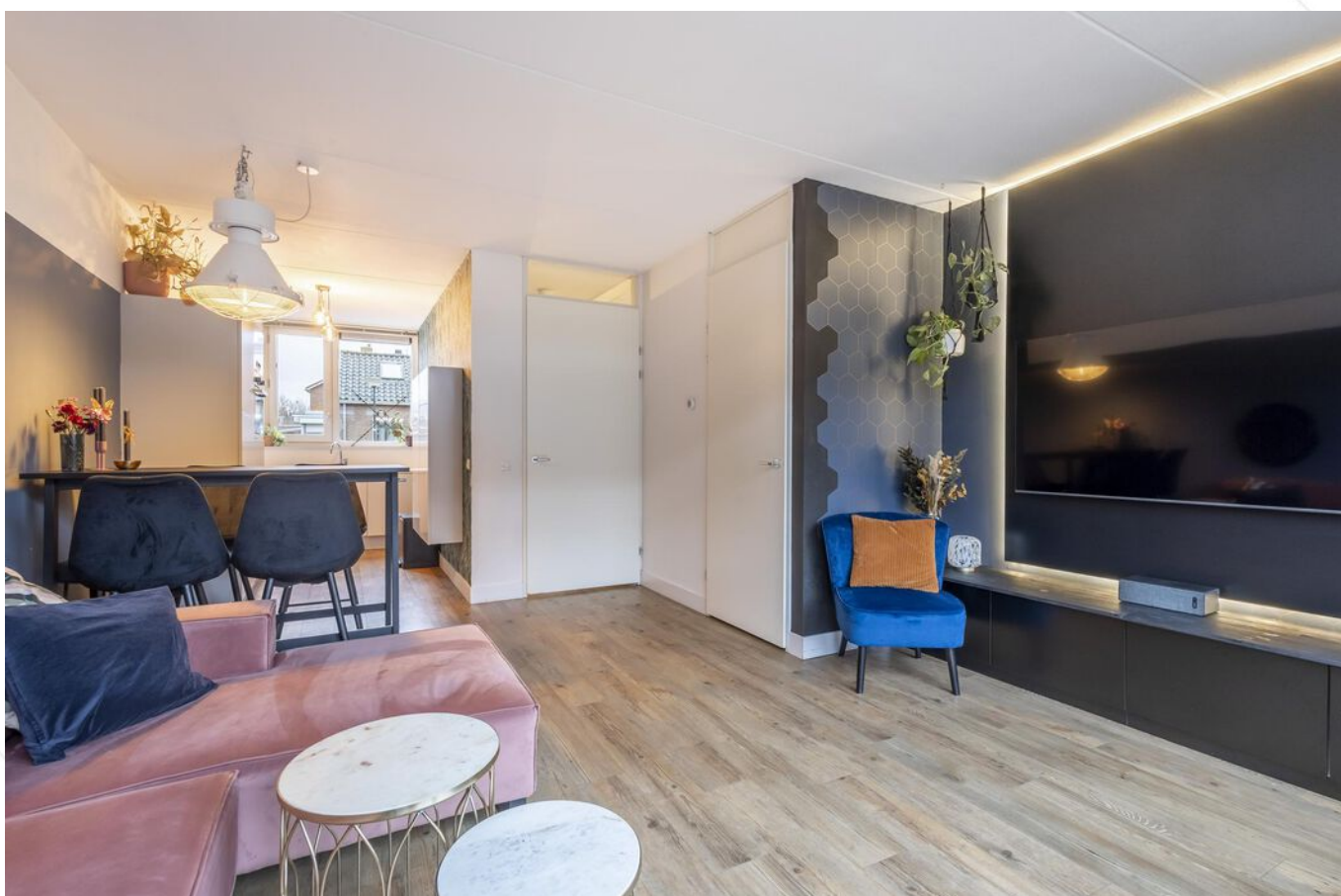


Woonkamer





Woonkamer





Woonkamer





Keuken





Keuken





Hal



Hal/entree



Toilet



Slaapkamer 1





Slaapkamer 2





Badkamer





Slaapkamer 3 (kastenkamer)



Overloop 1e verdieping



Slaapkamer 4



Slaapkamer 5



Achteraanzicht woning/achtertuint



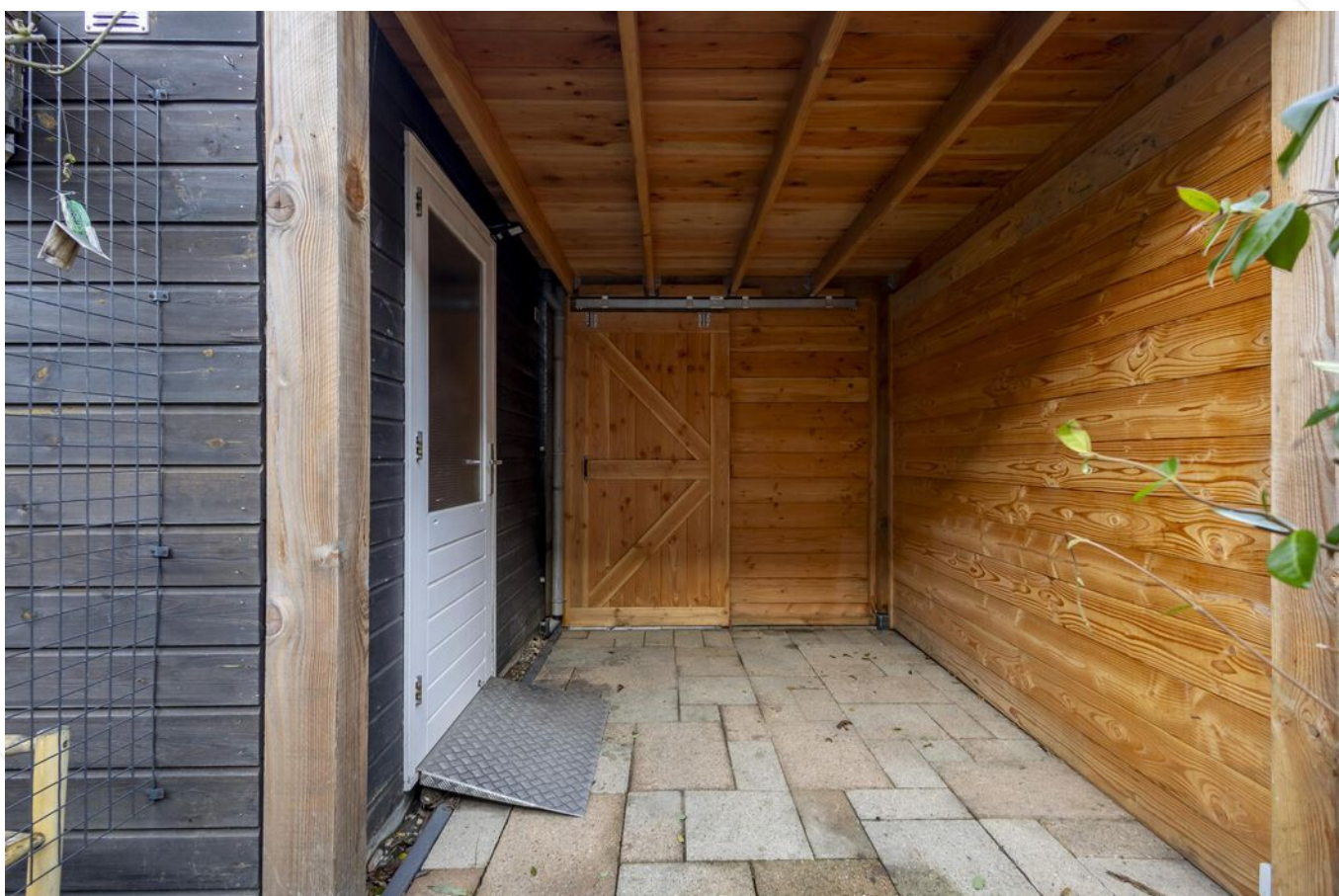


Achtertuin





Houten berging





Vooraanzicht woning





Straatbeeld



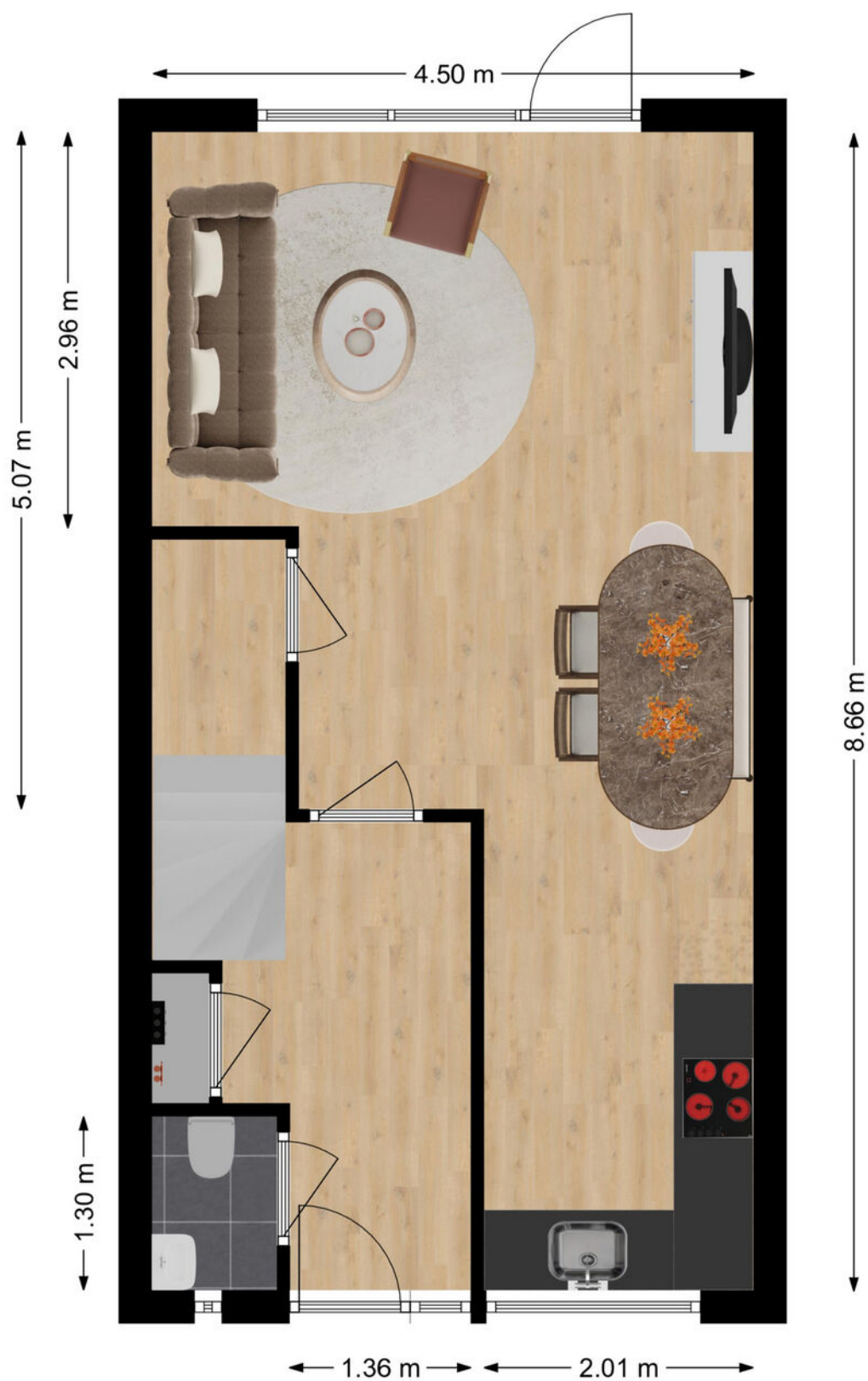
Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
hal / entree	PVC+ vloerverwarming	behang	sputwerk	toegang tot: - meterkast - toilet - woonkamer - 1e verdieping middels trapopgang
toilet	vloertegels	wandtegels+ sputwerk	sputwerk	voorzien van: - zwevend closet - fonteintje - raam in de voorgevel
woonkamer	PVC+ vloerverwarming	gesausd renovlies+ behang	sputwerk	voorzien van grote raampartij en deur aan de achterzijde toegang tot: - tuin - trapkast - open keuken
keuken	PVC+ vloerverwarming	gesausd renovlies+ behang	sputwerk	open keuken met hoek-duo opstelling voorzien van: - koelkast - vrieskast - (combi) magnetron - afzuigkap - vaatwasmachine - gaskookplaat - raampartij aan de voorzijde
1e VERDIEPING				
overloop	laminaat	gesausd renovlies	sputwerk	toegang tot: - 3 slaapkamers - badkamer
slaapkamer 1	laminaat	behang	sputwerk	gelegen aan de achterzijde voorzien van: - 3x vast- + 1x draairaam aan de achterzijde
slaapkamer 2	laminaat	gesausd renovlies	sputwerk	gelegen aan de voorzijde voorzien van: - 1x vast- + 1x draairaam
slaapkamer 3	laminaat	gesausd renovlies	sputwerk	voorzien van: - kastenwand - 1x draairaam aan de voorzijde
badkamer	vloertegels	wandtegels	sputwerk	voorzien van: - douche - wastafelmeubel - designradiator - zwevend closet

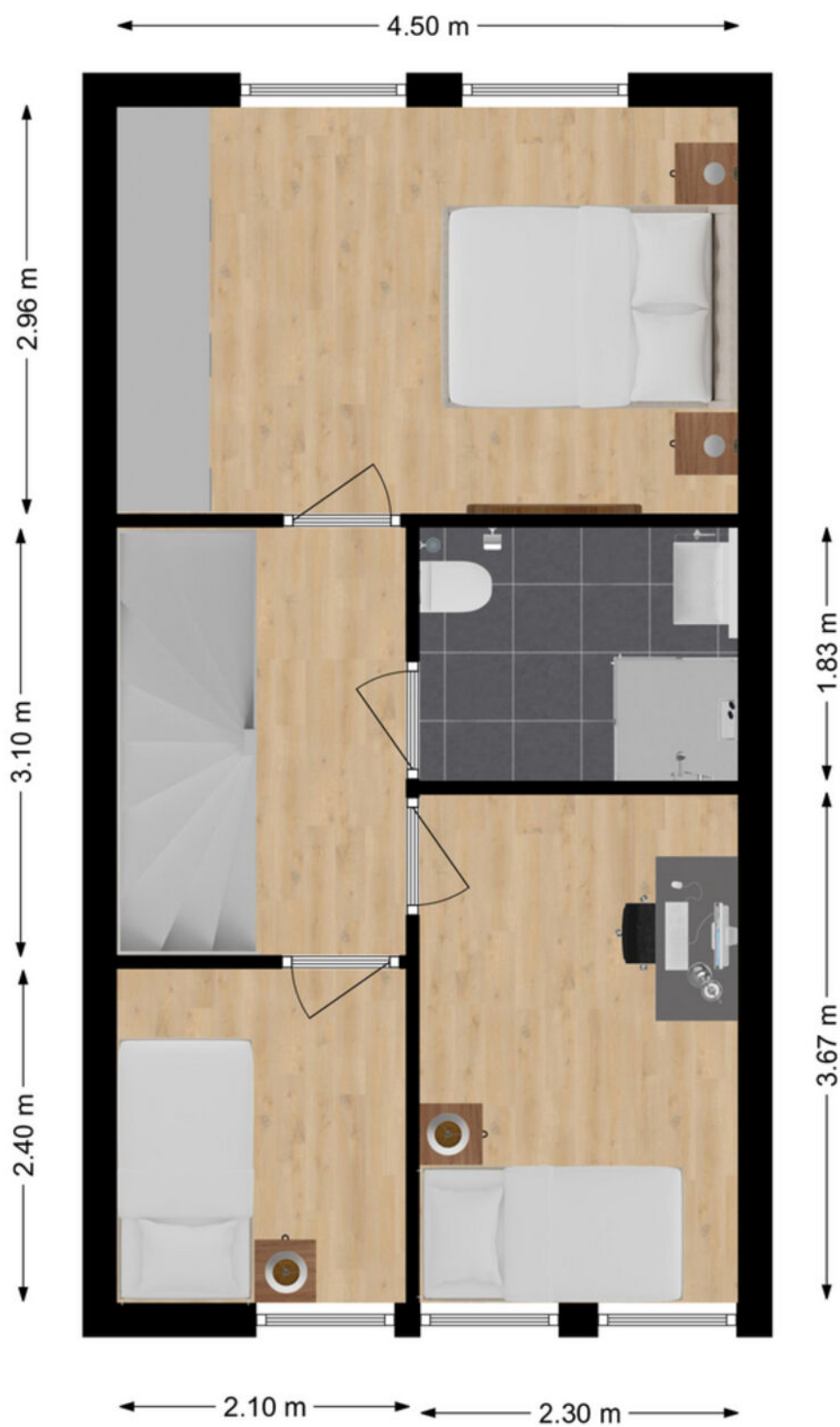
Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
2e VERDIEPING				
overloop	laminaat	gesausd renovlies	gesausd renovlies	toegang tot: - 2 slaapkamers - witgoedaansluitingen + werkblad
slaapkamer 4	laminaat	gesausd renovlies	gesausd renovlies	gelegen aan de voorzijde voorzien van: - knieschotbergruimte - 1x groot Velux venster - C.V.-kast
slaapkamer 5	laminaat	gesausd renovlies	gesausd renovlies	gelegen aan de achterzijde voorzien van Velux dakraam
BUITEN				
tuin				gesitueerd op het noordwesten voorzien van - straatwerk - houten vlonder - terras - grindpartij - begroeide erfafscheiding - trampoline
geschakelde houten berging				2 x 3 meter

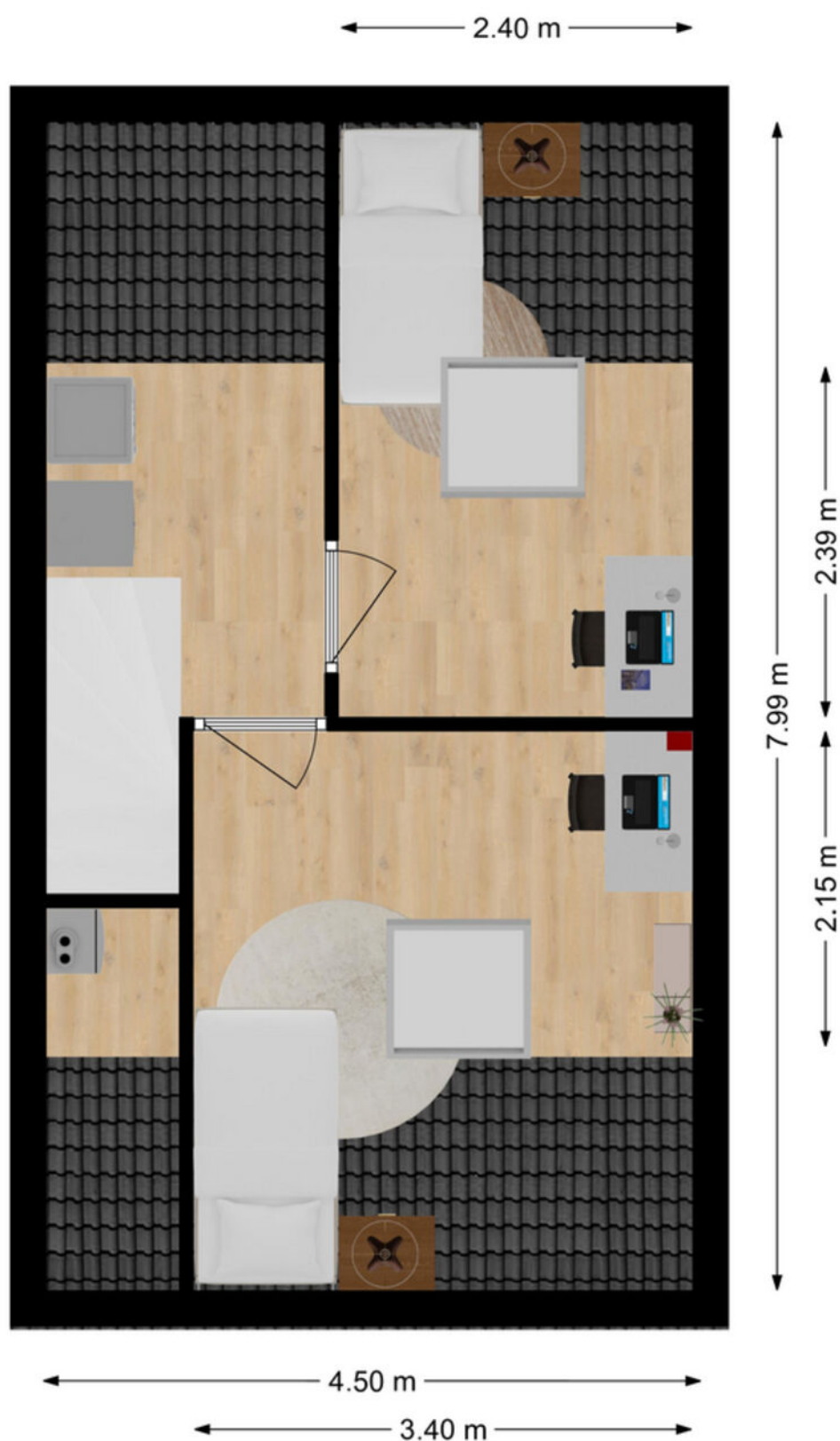
Plattegrond Begane grond



Plattegrond 1e verdieping



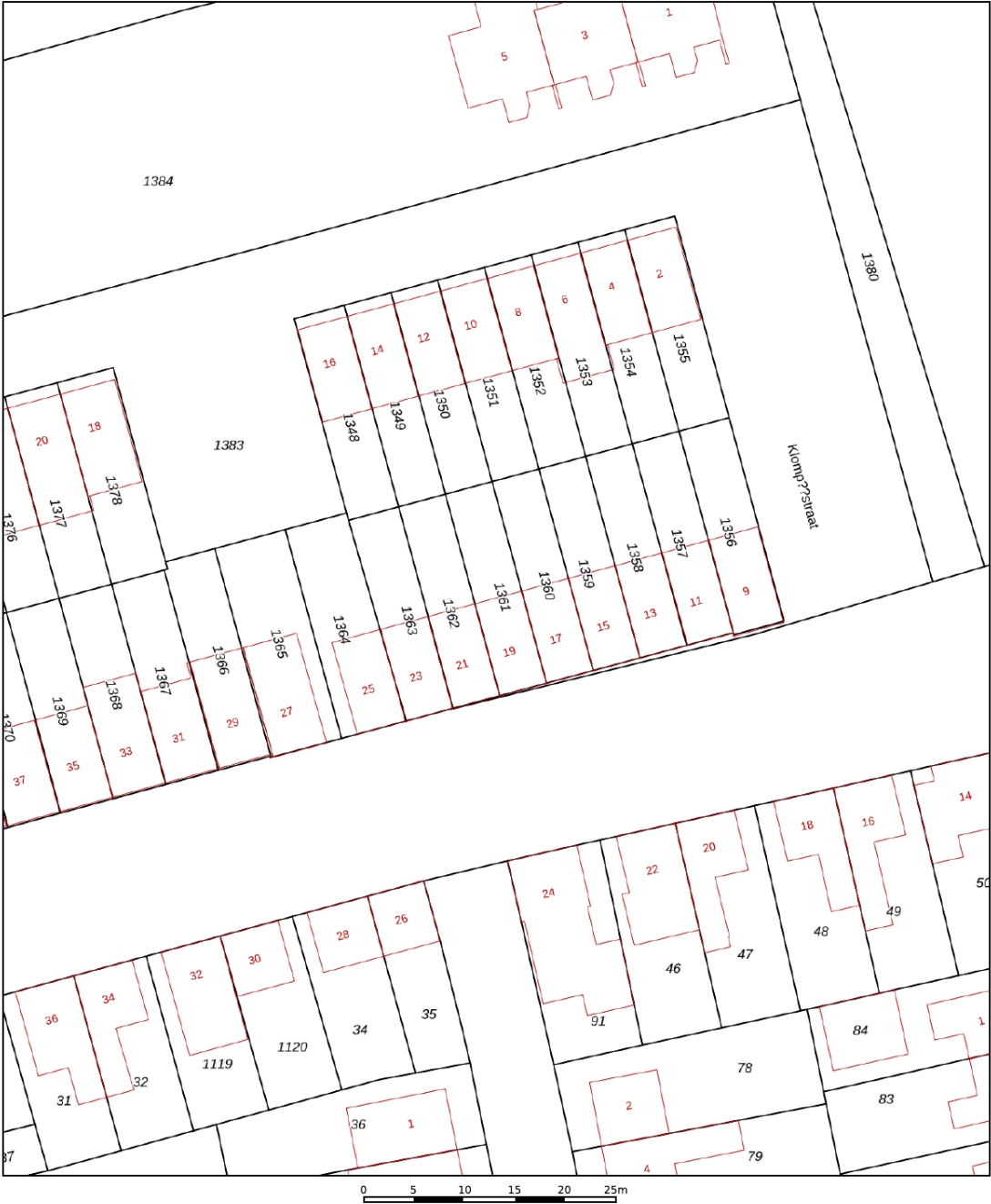
Plattegrond 2e verdieping



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

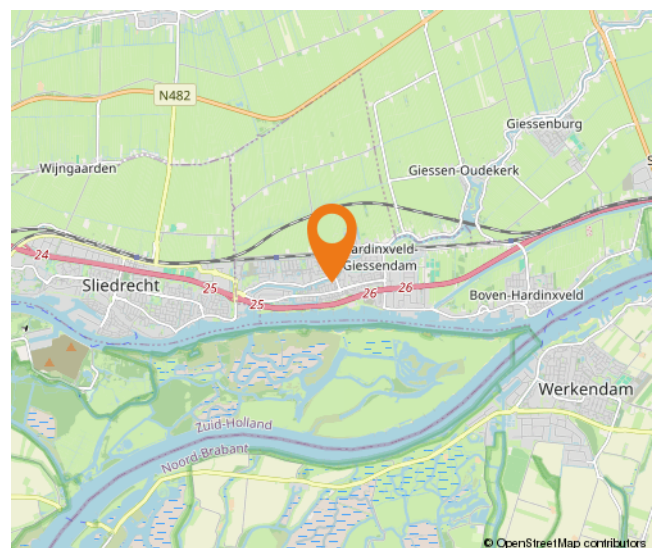
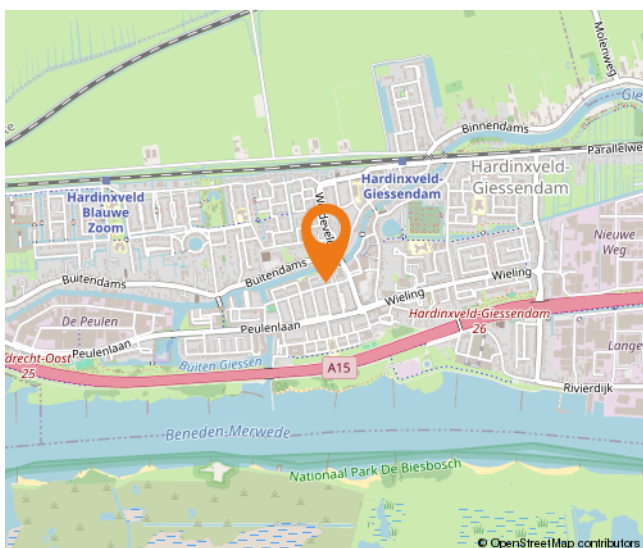
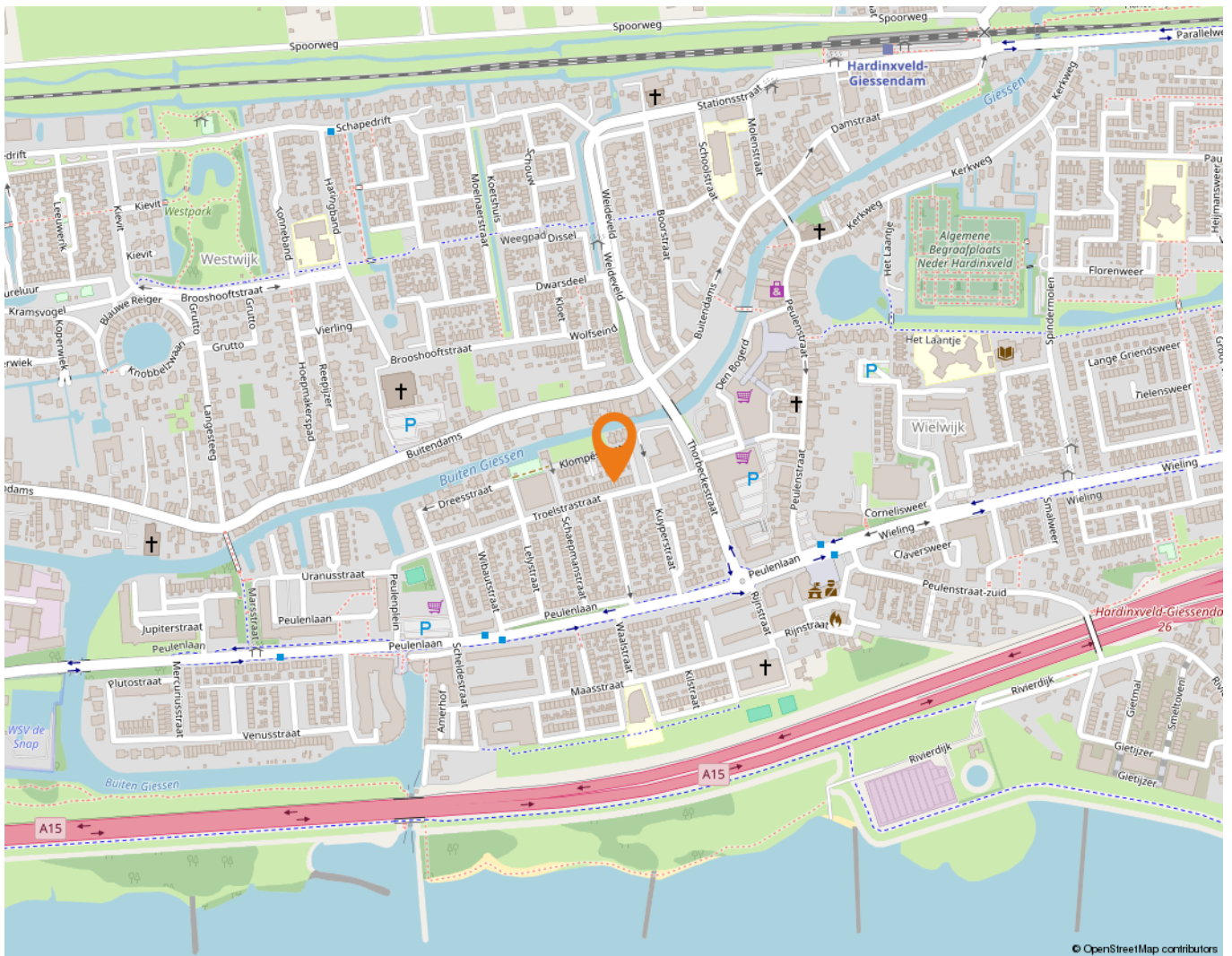
Statie E

Perceel 1361

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



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			
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking			X
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- TV Wandmeubel			X
- Witte kast grote slaapkamer			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- vitrages		X	
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- rolhordeur openslaande deuren			X
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- PVC vloer	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		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/schermb)	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		X	
Waterslot wasautomaat		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	

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