



alblasserwaard
makelaars & taxateurs



Van Damstoep 20

3371 CZ Hardinxveld-Giessendam

Vraagprijs: € 239.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **61 m²**

PERCEELOPPERVLAKTE: **155 m²**

ENERGIELABEL: **F**

Kenmerken



Woonoppervlakte
61 m²



Inhoud
204 m³



Bouwjaar
1915



Aantal slaapkamers
2

Perceeloppervlakte	155 m ²
Externe bergruimte	12 m ² (2 bergingen)
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer, 1 toilet
Isolatie	dakisolatie, dubbel glas, HR-glas
Verwarming/Warm water	c.v.-ketel Remeha HR uit 2018
Kozijnen	deels hout/deels kunststof
Elektra	5 groepen, 2 aardlekschakelaars
Vloeren	begane grond: beton verdiepingen: hout
Voorzieningen	tv kabel, glasvezel kabel, rookkanaal
Kruipruimte	nee
Geheid	nee
Energielabel	F
Parkeren	openbaar parkeren
Tuinligging	achtertuin, 73 m ² , oost voortuin, zuid

Algemene omschrijving

Klein maar fijn en een absolute buitenkans op een unieke plek. Deze sfeervolle en karakteristiek starters/tussenwoning is zeer verrassend gesitueerd en verscholen tussen het groen. Landelijk wonen en toch de faciliteiten van een woonwijk ervaren is dus toch mogelijk. De 17 meter lange tuin versterkt het dit gevoel en biedt ook verschillende andere mogelijkheden waaronder uitbouwen en/of het realiseren van een grote schuur of garage.

Begane grond: vanuit de achtertuin aan de van Damstoepzijde is de woning toegankelijk via de keuken. De open eetkeuken is voorzien van een hoekopstelling met een oven, afzuigkap, vaatwasser en een inductie kookplaat. De sfeervolle aangrenzende woonkamer heeft een fraai hoog balkenplafond en open trap naar de 1e verdieping. Vanuit de woonkamer is er ook toegang tot het kleine portaal met voordeur en meterkast. De, recent vernieuwde, badkamer is vanuit de keuken toegankelijk en voorzien van vloerverwarming, een douche, toilet, wastafelmeubel en designradiator.

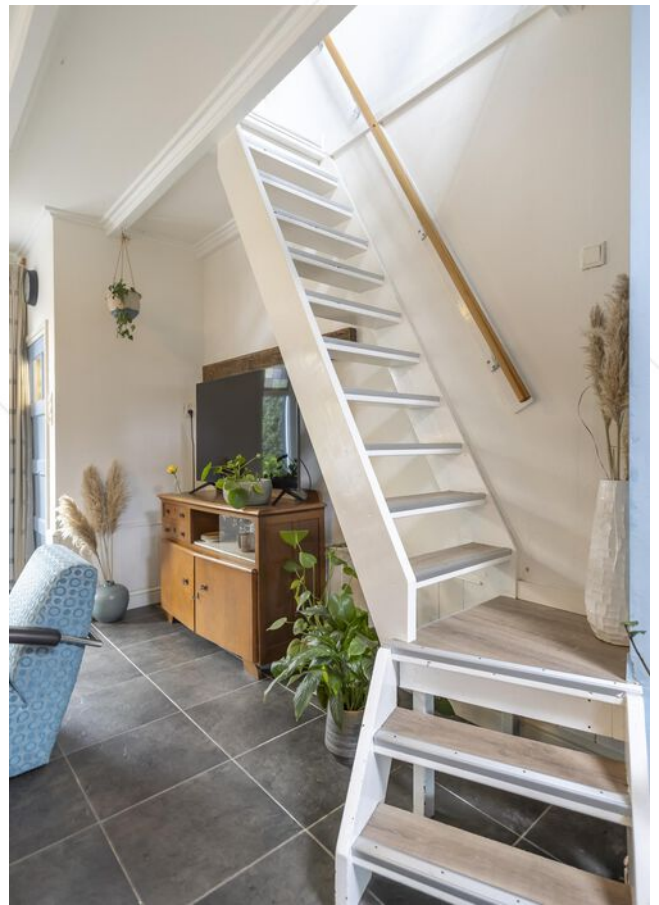
1e verdieping: via de overloop is er de toegang tot 2 slaapkamers. Één van de slaapkamers is voorzien van een wastafelmeubel.

Zowel aan de voor- als aan de achterzijde van de woning is een riante tuin gesitueerd. Vanuit de voortuin is er de toegang tot de Rivierdijk. De achtertuin is aangelegd met straatwerk en plantenborders en is voorzien van een ruime houten berging met elektra aansluiting en aangrenzend een overkapping/overdekte toegangspoort.





Hal / entree



Trapogang 1e verdieping in woonkamer



Woonkamer



Woonkamer





Woonkamer





Keuken





Keuken





Keuken





Badkamer



Douche



Toilet



Overloop 1e verdieping



Slaapkamer 2

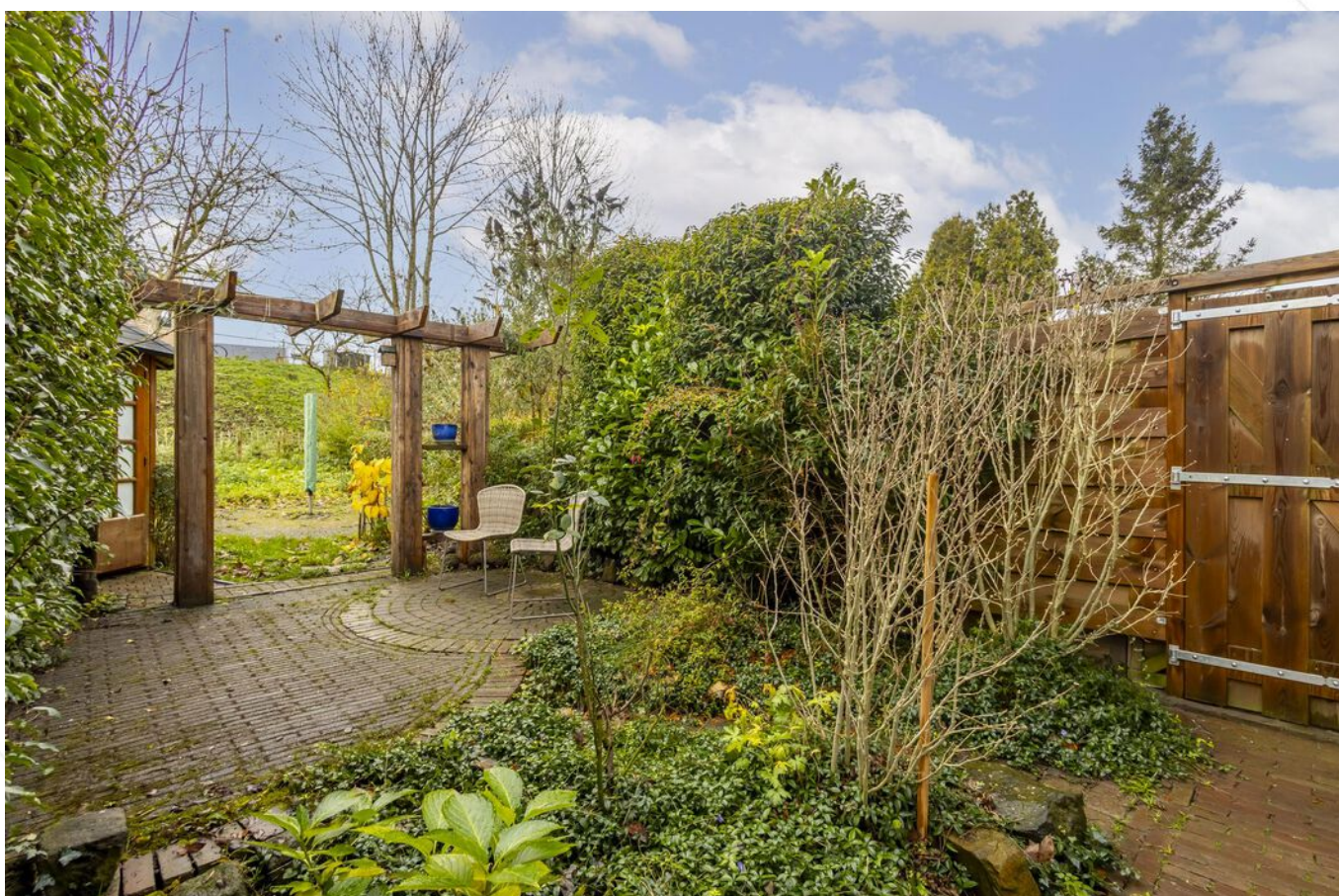


Slaapkamer 1





Achtertuin





Tuin achterzijde



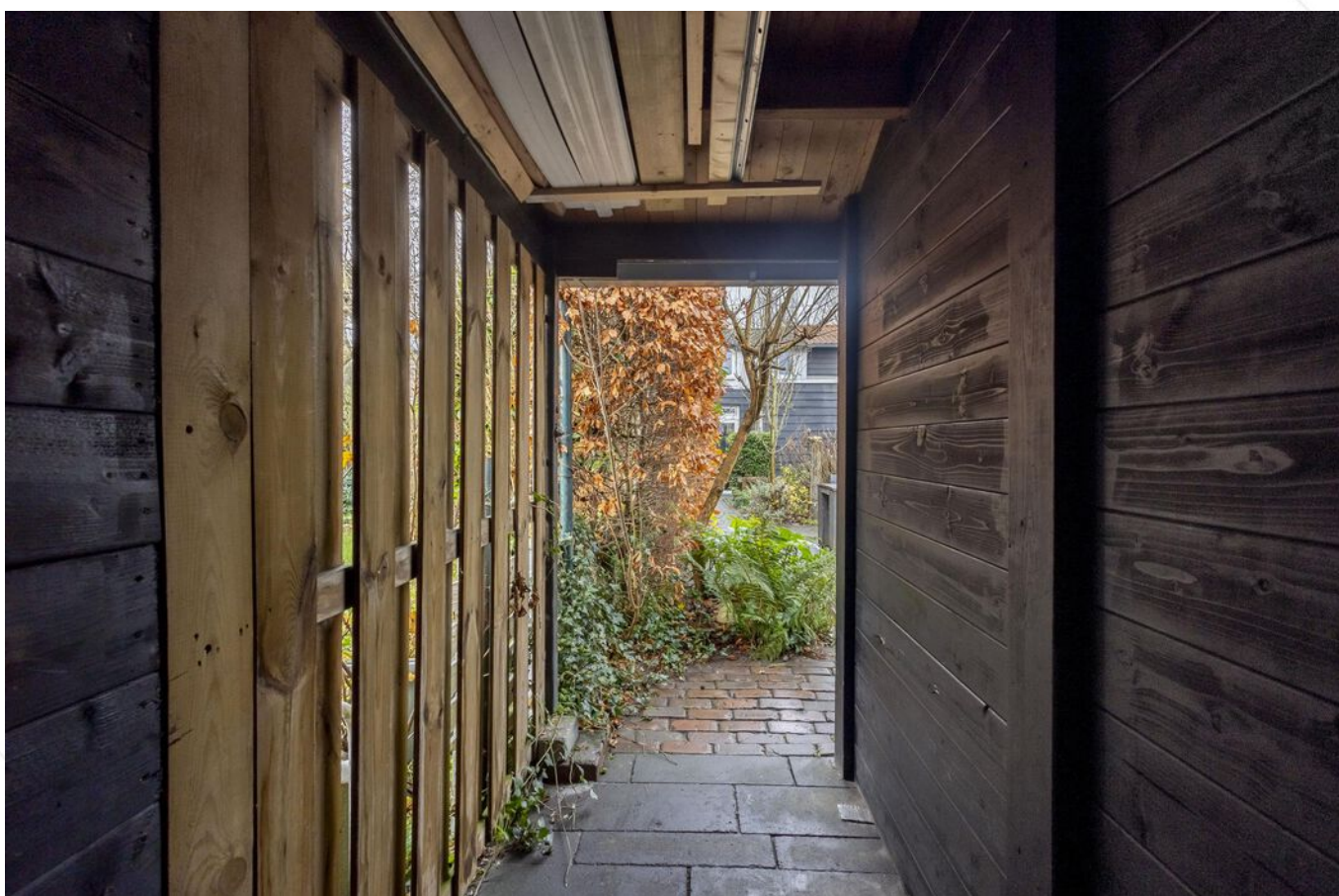


Tuin met huurgrond voorzijde





Terras achter



Achterom



Omgeving



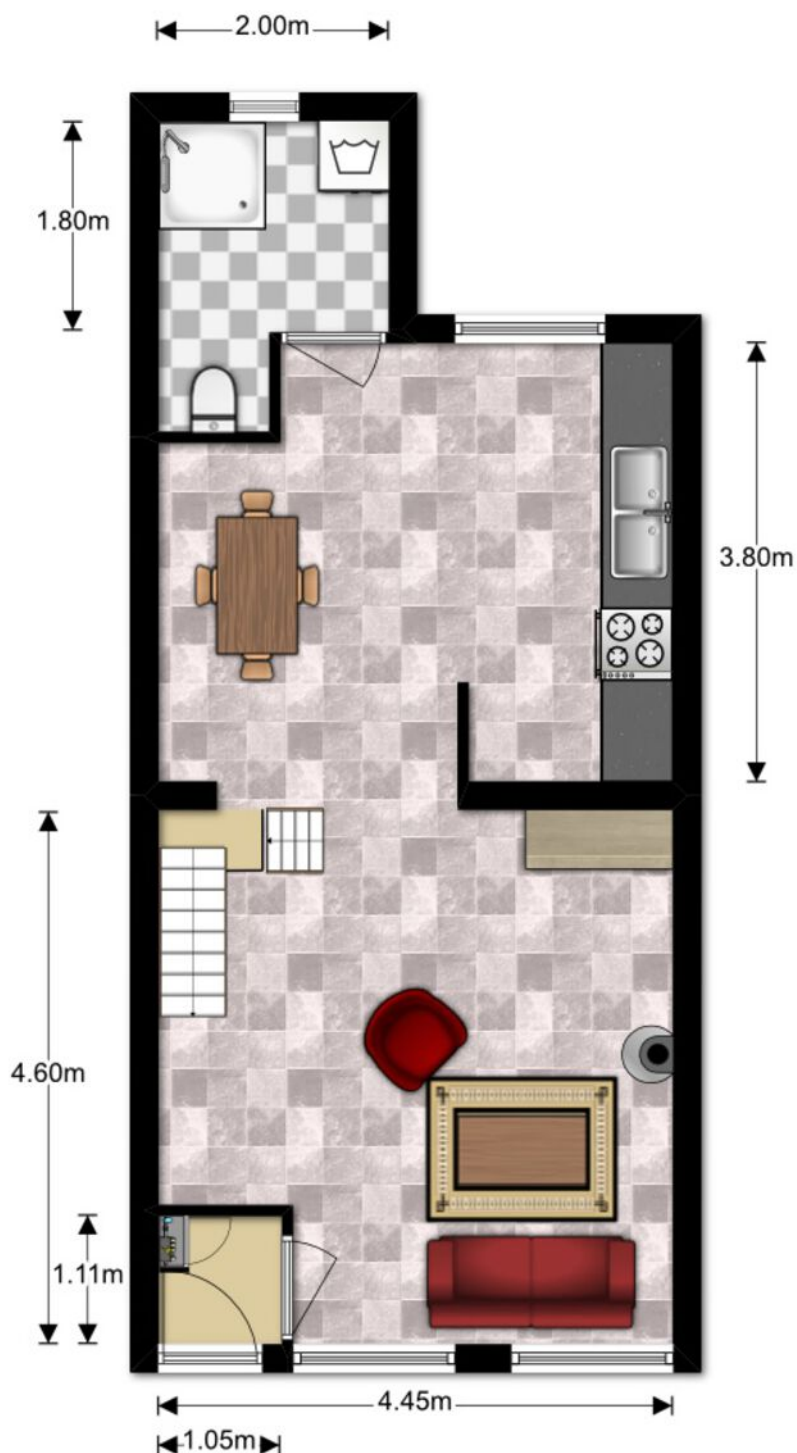
Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
hal / entree	vloertegels	stucwerk	stucwerk	toegang tot: - meterkast - woonkamer
woonkamer	vloertegels	stucwerk	balken + stucwerk	voorzien van 2 ramen met glas-in-lood aan de voorzijde toegang tot: - open keuken - hal (voorzijde) - 1e verdieping middels open trap - badkamer (toilet)
keuken	vloertegels	wandtegels + stucwerk	balken + stucwerk	open keuken met hoekopstelling, voorzien van: - witgoed aansluitingen - vaatwasmachine - oven - inductiekookplaat
badkamer	vloertegels + vloerverwarming (elektrisch)	wandtegels	stucwerk	voorzien van: - douche - toilet - wastafelmeubel - designradiator (elektrisch)
1e VERDIEPING				
overloop	laminaat	behang	gipsplaten	toegang tot 2 slaapkamers voorzien van 1x vast- en 1x draai-/kiepraam aan de achterzijde (kunststof)
slaapkamer 1	laminaat	stucwerk	stucwerk	voorzien van: - 1x vast- en 1x draai-kiepraam aan de voor- en achterzijde - wastafelmeubel
slaapkamer 2	laminaat	behang	gipsplaten	voorzien van 1x vast- en 1x draai-/kiepraam aan de achterzijde (kunststof)

Afwerkstaat

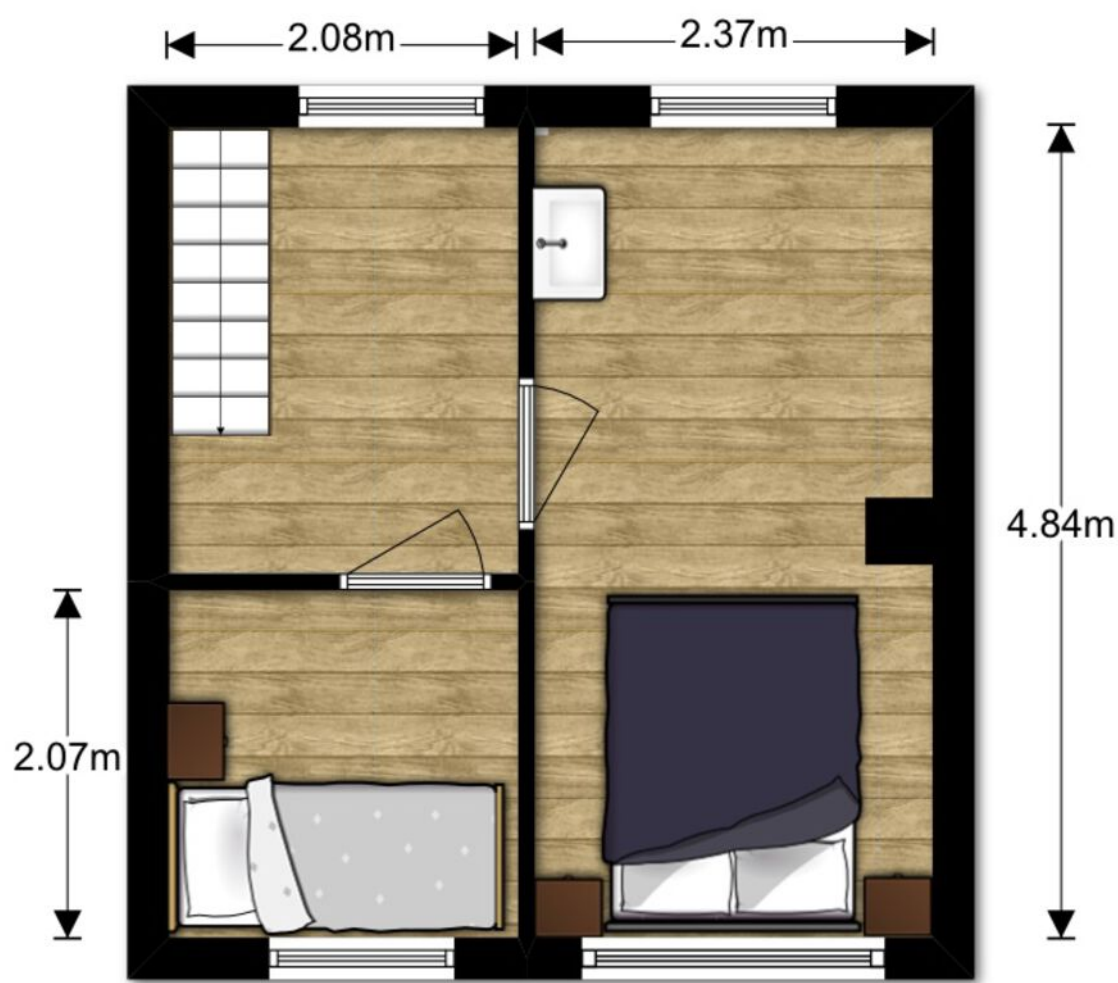
Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BUITEN				
voortuin				voorzien van: - straatwerk - plantenborders - gazon - pergola - houten berging Een deel van de voortuin is huurgrond. Dit wordt gehuurd van Waterschap Rivierenland voor € 435,96 per jaar.
achtertuin				gesitueerd op het oosten voorzien van: - straatwerk - planten borders - beukenhagen - begroeide erfafscheiding
houten schuur				afmeting: 3.00 x 3.00 meter voorzien van: - overdekte toegang / achterom - elektra-aansluiting

Plattegrond



Begane grond

Plattegrond



1e verdieping

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

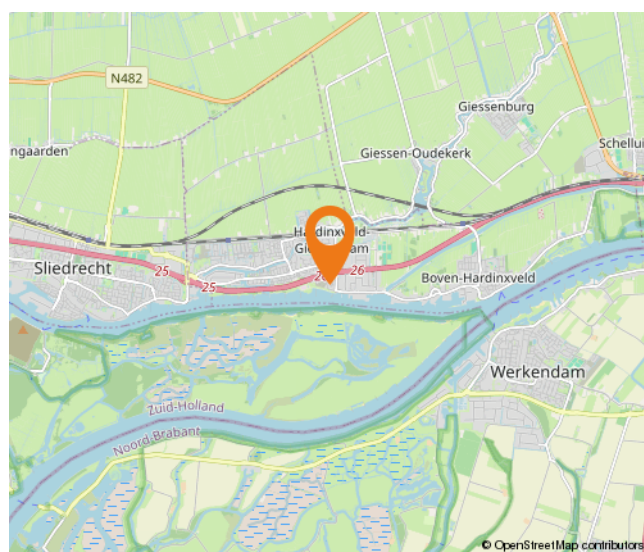
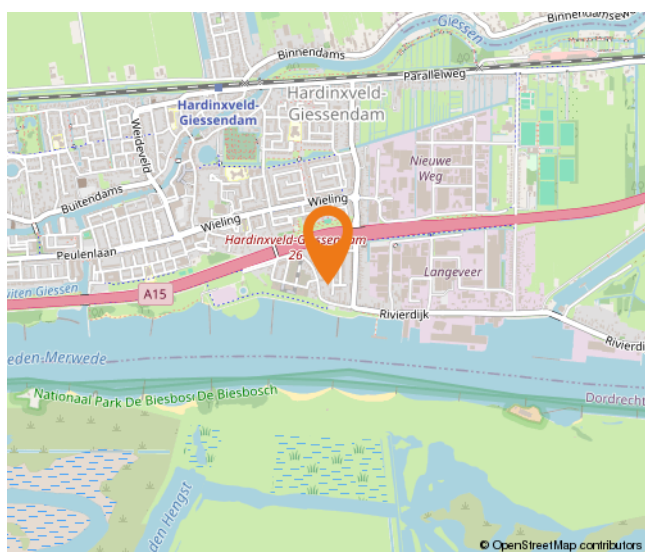
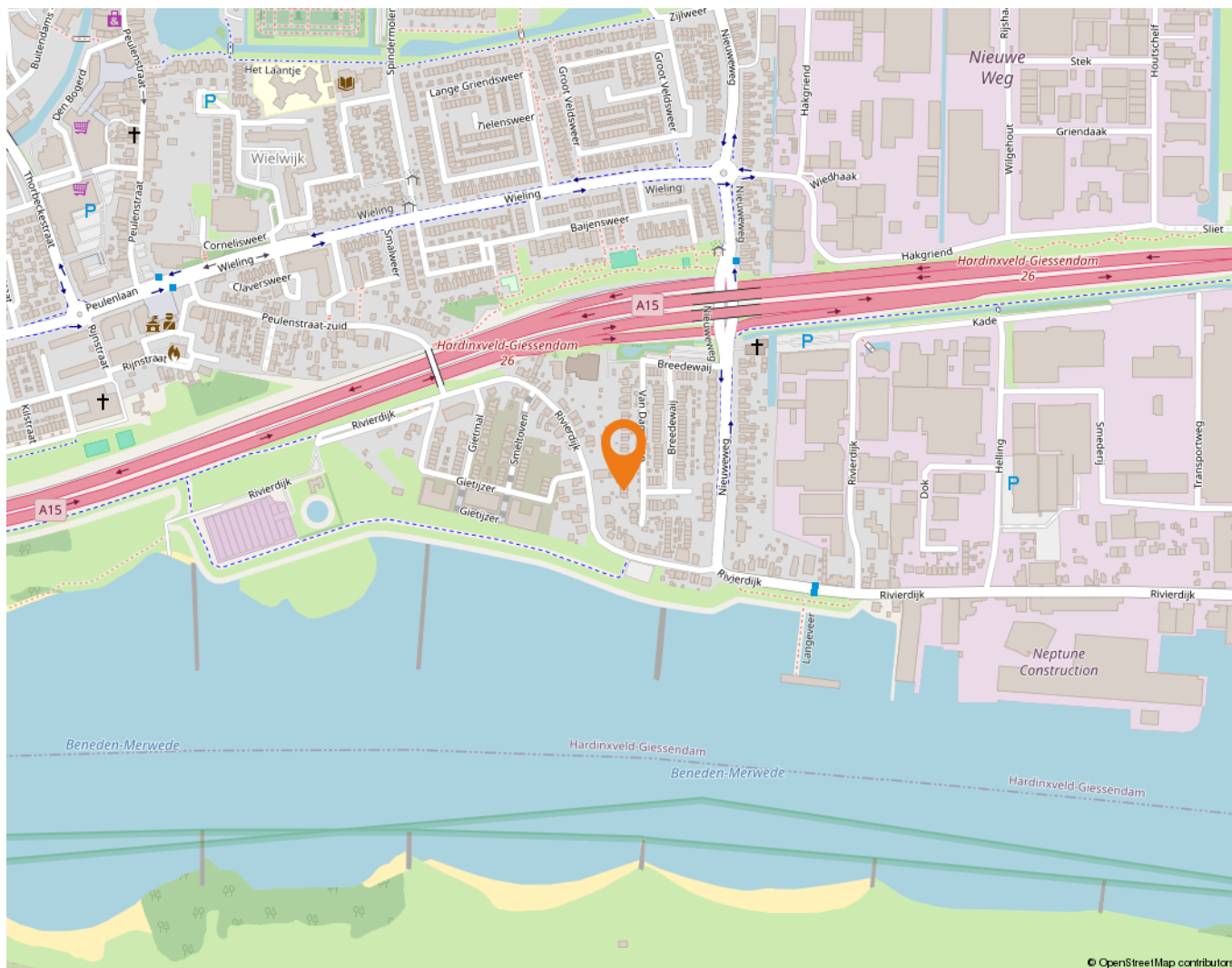


12345 25 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Hardinxveld-Giessendam Sectie D Perceel 2897	kadaster 
---	--	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 25 november 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			
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	
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat			X
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron			X
- koelkast		X	
- vaatwasser		X	
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/schermb)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting		X	
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder		X	
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		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