



Sluisweg 106

3371 EX Hardinxveld-Giessendam

Vraagprijs: € 415.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **118 m²**

PERCEELOPPERVLAKE: **215 m²**

ENERGIELABEL: **C**

Kenmerken



Woonoppervlakte
118 m²



Inhoud
395 m³



Bouwjaar
1931



Aantal slaapkamers
4

Perceeloppervlakte	215 m ²
Externe bergruimte	14 m ² (berging)
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer en 2 toiletten
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie (tussenvloeren), grotendeels dubbelglas
Verwarming en warm water	Cv-ketel Itho Daalderop HR, combiketel 2013, houtkachel (ter overname)
Kozijnen	hout
Elektra	8 groepen + kookgroep + schuur (krachtstroom), 2 aardlekschakelaars
Vloeren	beton(begane grond) en hout (verdiepingen)
Energielabel	C
Berging	ja, 14m2, voorzien van elektra en vliering
Voorzieningen	rolluiken, buitenzonwering, rookkanaal, dakraam
Kruipruimte	aanbouw
Geheid	nee
Parkeren	openbaar parkeren en op eigen terrein
Tuinligging	achtertuin, ca. 140 m ² , westen

Algemene omschrijving

Opzoek naar vrijheid en ruimte? Aan de Sluisweg bieden wij deze goed verzorgde en onderhouden 2-onder-1kapwoning te koop aan. Deze uitgebouwde woning met stenen schuur is gelegen op een vrij plekje met aan de achterzijde uitzicht over de weilanden. De woning is o.a. voorzien van 4 slaapkamers (5 mogelijk), een eigentijdse keuken en badkamer, een strak aangelegde achtertuin op het westen en een perceel van 215 m2. Parkeren kan op eigen grond en de nodige voorzieningen liggen op enkele (auto)minuten afstand. Dat rivier de Merwede met al zijn recreatiemogelijkheden op korte afstand ligt is natuurlijk mooi meegenomen.

Begane grond: hal/entree met meterkast en toegang tot de woonkamer. De woonkamer is heerlijk ruim en voorzien van een sfeervolle houtkachel (ter overname), vaste kast, toegang tot de keuken en open trap t.b.v. de verdieping. De (eet)keuken is v.v. fraaie, rechte opstelling met diverse laden, kasten en inbouwapparatuur. Vanuit de keuken is er toegang tot de wasruimte (witgoed-aansluitingen en cv-opstelling) en het achterportaal. Het achterportaal geeft toegang tot de tuin en het toilet.

1e Verdieping: overloop met toegang tot 2 ruime slaapkamers (3 mogelijk), de badkamer en de 2e verdieping. De badkamer is v.v. een ligbad/whirlpool, douche, wastafelmeubel met 2 kranen, 2e toilet en designradiator.

2e Verdieping: overloop met toegang tot 2 slaapkamers en opbergruimte achter knieschotten. De slaapkamer aan de achterzijde is voorzien van een Velux dakraam en vaste kasten.

Buiten: de tuin ligt achter en naast de woning en is zonnig gesitueerd op het westen. De achtertuin (2021) is aangelegd met meerdere terrassen, sierstraatwerk, een houthok, een gazon en grenst aan de achterzijde aan de brede sloot met weiland. De stenen schuur (ca. 5m x 2,75m) met bergzolder is zelfs voorzien van (kracht)stroomaansluiting en dus ook ideaal voor de ZZP'er of hobbyist. Aan de schuur grenst een fraaie overkapping/loungehoek waar je in alle vrijheid kunt genieten van de ondergaande zon.





Achters tuin met overkapping



Achters tuin



Woonkamer





Woonkamer



Woonkamer



Woonkamer met houtkachel



Loungehoek



Sfeerfoto



Eetgedeelte



Eetgedeelte



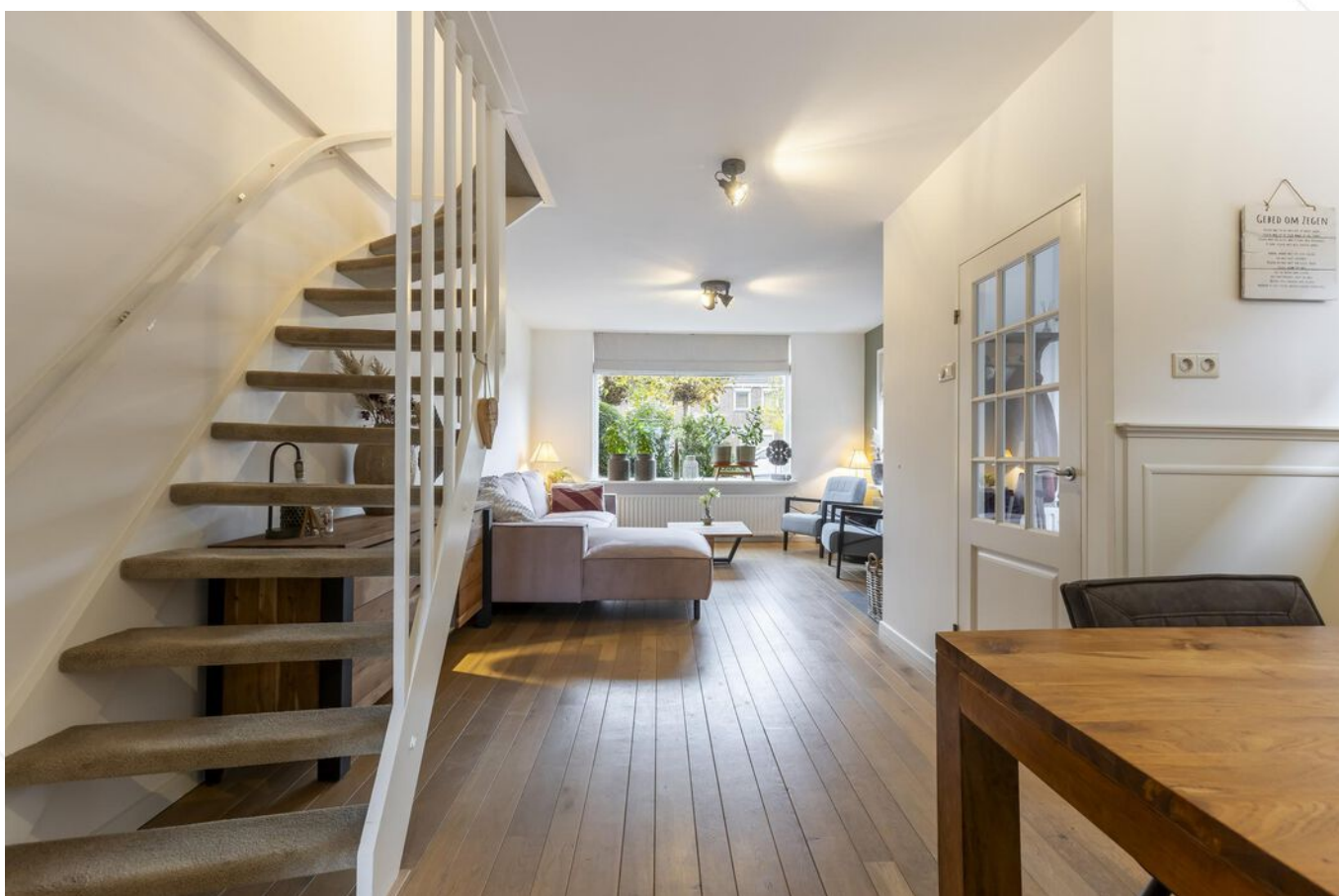
Keuken



Keuken met zitgedeelte



Entree



Woonkamer met trapopgang naar 1e verdieping



Slaapkamer 1



Slaapkamer 1



Slaapkamer 2



Slaapkamer 2



Badkamer



Wastafelmeubel



Douche



Overloop 2e verdieping



Slaapkamer 4



Slaapkamer 3



Slaapkamer 3



Achters tuin met stenen berging



Achters tuin

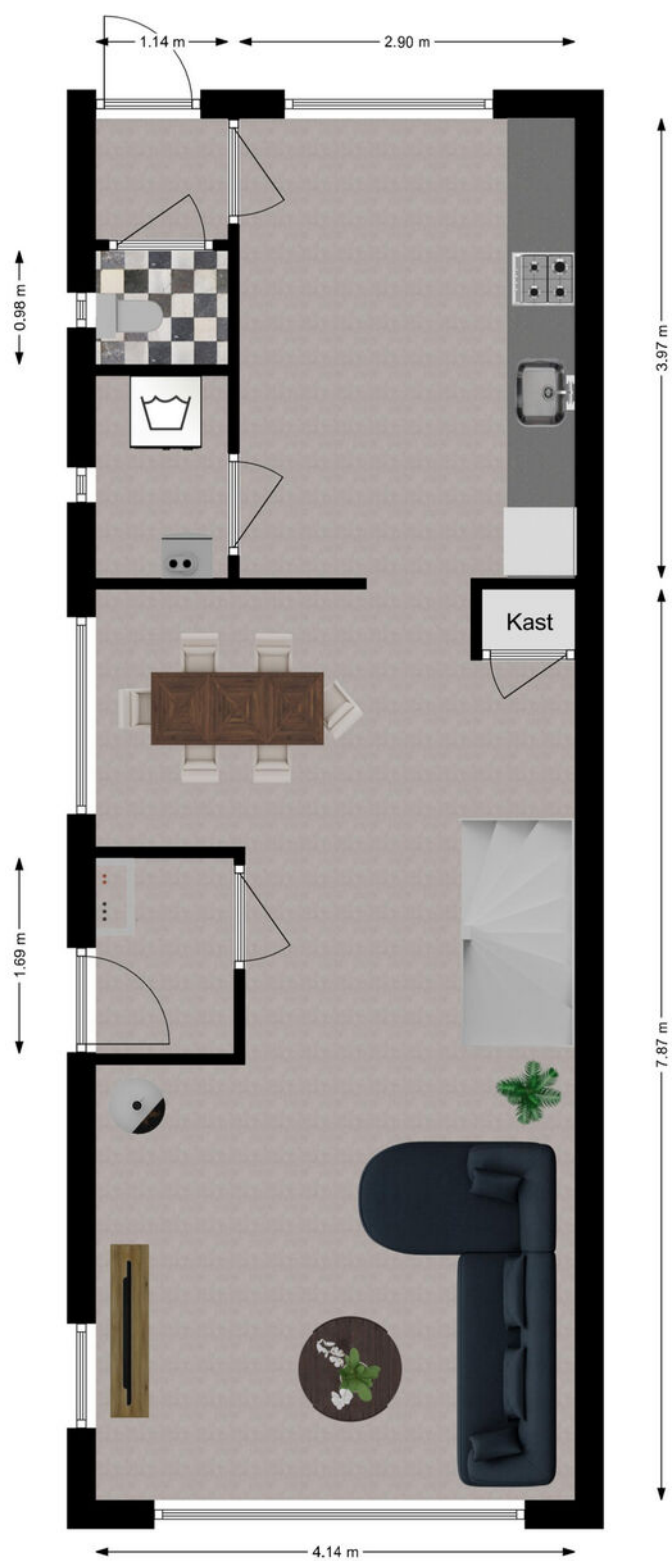
Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
hal / zij-entree	vloertegels	sauswerk	sauswerk	toegang tot woonkamer en meterkast
toilet	vloertegels	wandtegels	gipsplaten	voorzien van: - wandcloset - raam zijgevel
woonkamer	houten parketvloer	sauswerk	sauswerk	voorzien van: - houtkachel (ter overname) - groot raam voorzijde + raam zijgevel toegang tot: - zij-entree - keuken - trap naar 1e verdieping
keuken	laminaat	sauswerk	sauswerk	rechte opstelling, voorzien van: - koelkast - vrieskast - vaatwasser - inductiekookplaat - afzuigkap - oven toegang tot: - washok - achterportaal
wasruimte	laminaat	sauswerk	sauswerk	voorzien van: - wasmachine-aansluiting - cv-ketel - raam zijgevel
1e VERDIEPING				
overloop	tapijt	sauswerk	sauswerk	toegang tot: - 2 slaapkamers - badkamer - 2e verdieping
slaapkamer 1	laminaat	behang	gipsplaten	gelegen aan de voorzijde, voorzien van: - 2 vaste kasten - raam zijgevel
slaapkamer 2	laminaat	sauswerk / behang	sauswerk	gelegen aan de achterzijde voorzien van raam zijgevel
badkamer	vloertegels	wandtegels	plaatmateriaal	voorzien van: - ligbad/whirlpool - wastafelmeubel met 2 kranen - vloerverwarming (elektrisch) - toilet - douche - designradiator

Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
2e VERDIEPING				
overloop	tapijt	sauswerk	sauswerk	toegang tot: - 2 slaapkamers - bergruimte achter knieschotten - dakraam
slaapkamer 3	laminaat	sauswerk	sauswerk / behang	gelegen aan de achterzijde, voorzien van: - Velux dakraam - vaste kasten
slaapkamer 4	laminaat	sauswerk	sauswerk	gelegen aan de voorzijde, voorzien van: - raam zijgevel - bergruimte achter schotten
BUITEN				
tuin				grenst aan een brede sloot met weiland aangelegd met: - sierstraatwerk - terrassen - verlichting - gazon voorzien van: - schuur - houthok (hout ter overname) - oprit voor de woning
schuur	betonvloer	metselwerk	pannen	afmetingen ca. 5.10m x 2,75m. voorzien van: - overkapping/loungehoek met vlonder - 380v -aansluiting - bergzolder

Plattegrond



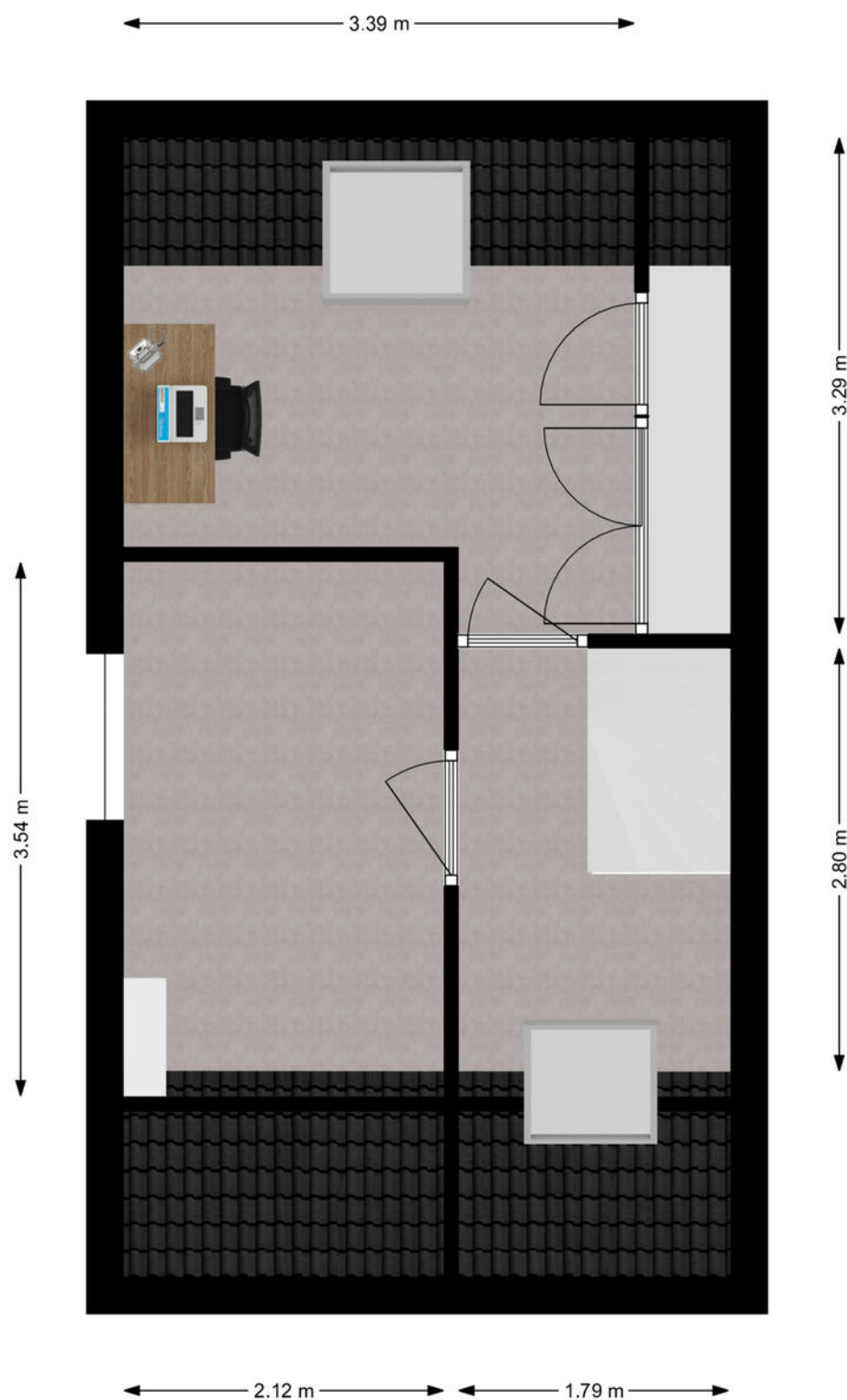
Begane Grond

Plattegrond



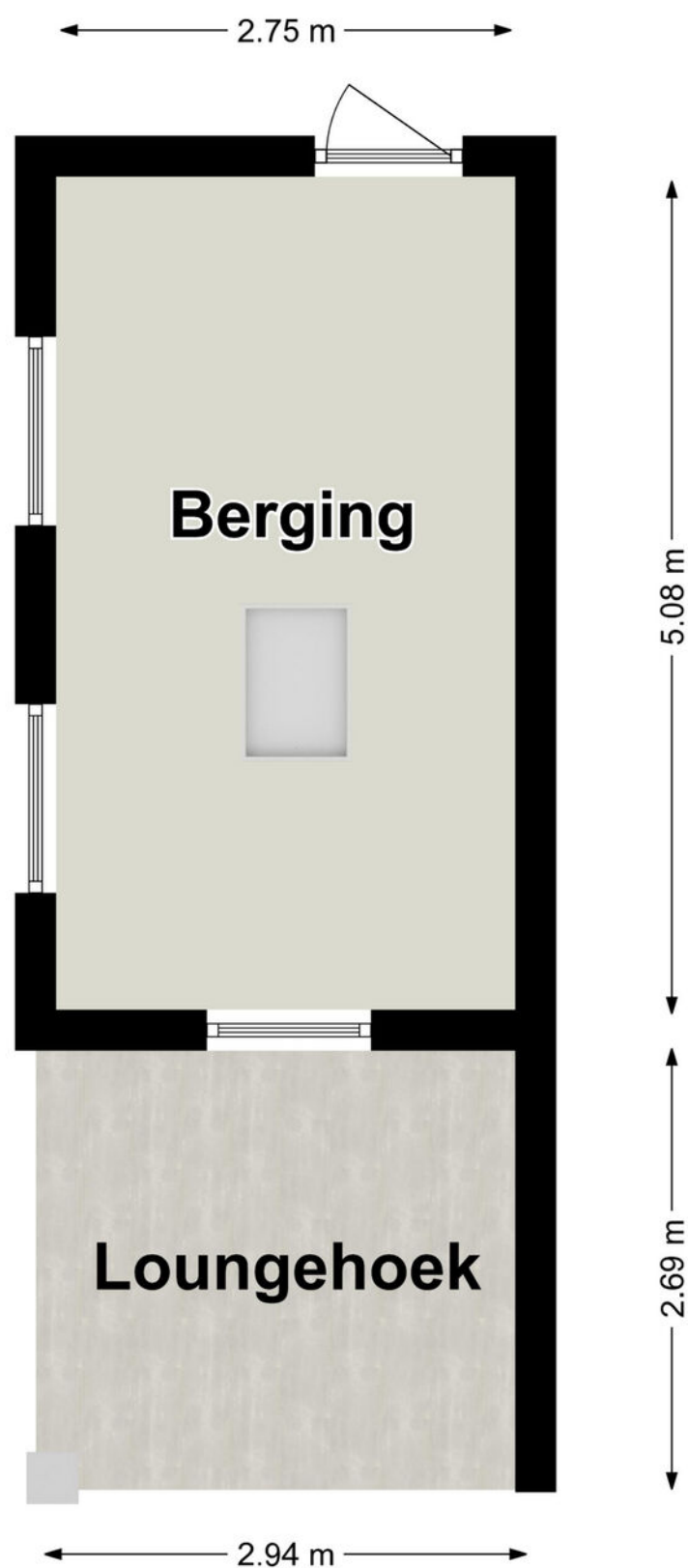
1e verdieping

Plattegrond



2e verdieping

Plattegrond



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 B

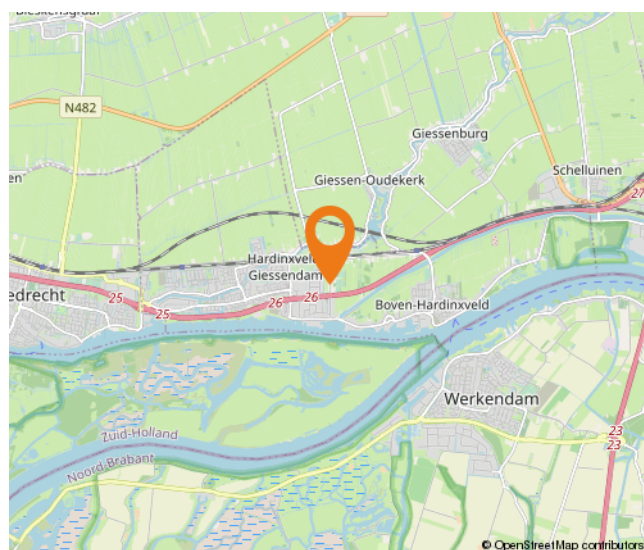
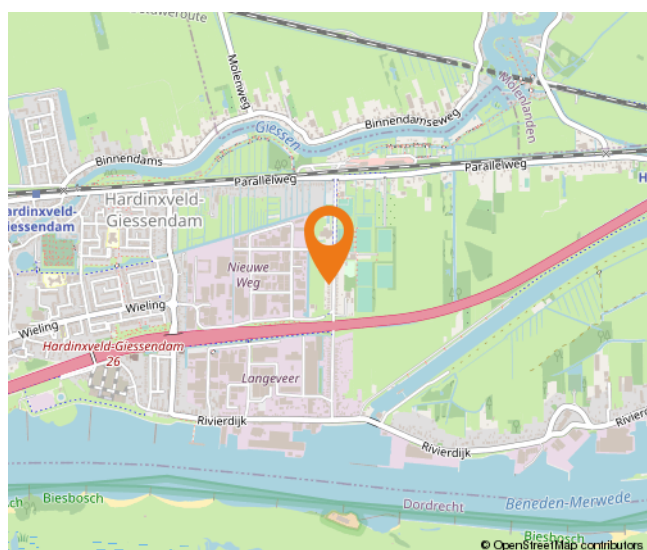
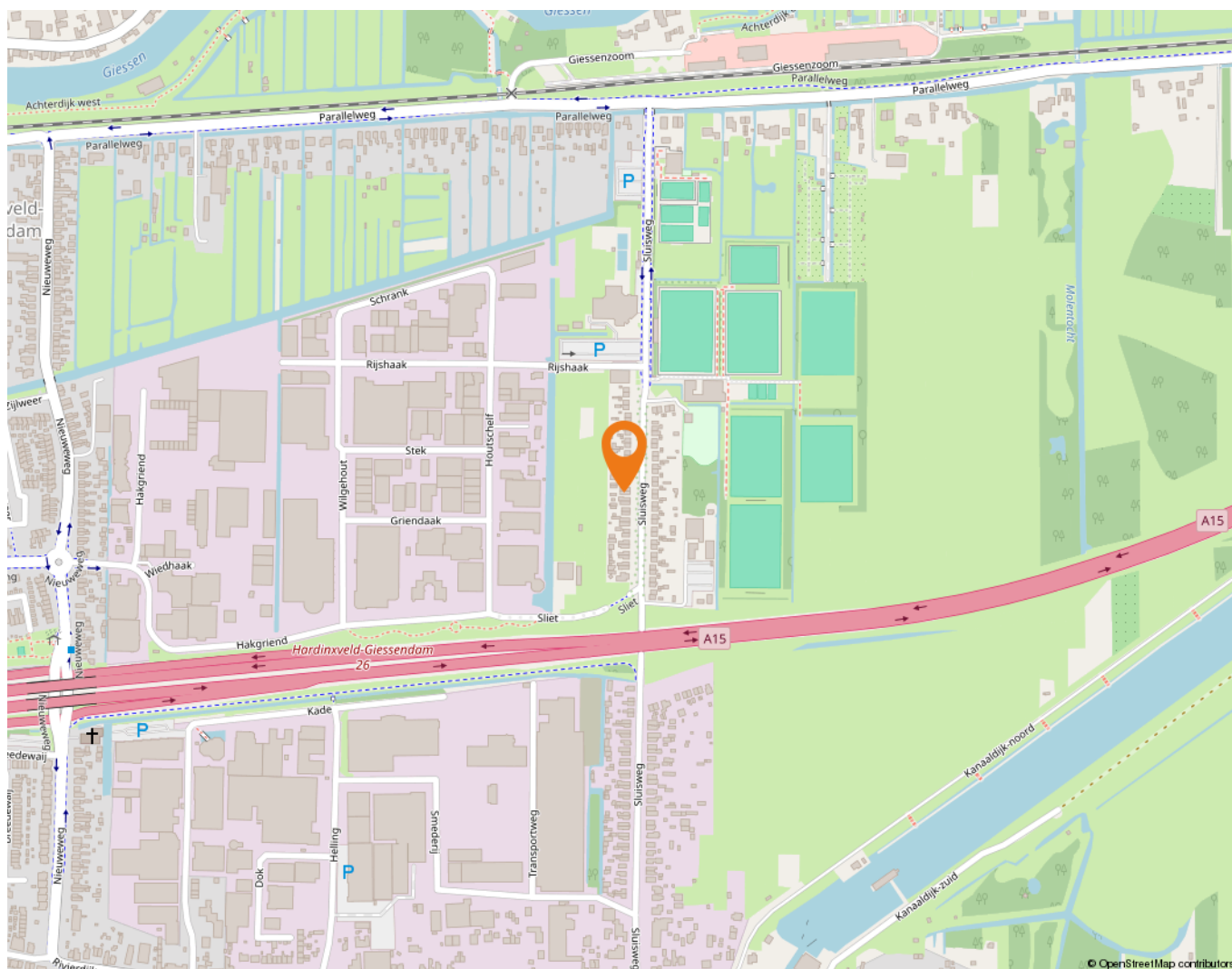
Perceel 6674

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 15 oktober 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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			
Houtkachel			X
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
- Buiten verlichting	X		
- Spiegellampen	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Schuifdeurkast slaapkamer eerste verdieping voor	X		
- DRESSOIR kast eerste verdieping kamer achter		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- oven	X		
- koelkast		X	
- vriezer		X	

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
- Spotjes onder bovenkasten keuken	X		
- Stopcontact met usb aansluiting	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toilethouder	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- jacuzzi/whirlpool	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- Spiegelkast	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	
Houten buitentafel met zit bank		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- Tado systeem			X
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Beplanting	X		
Tuinslang		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Kabelhaspel Buitenberging automatisch oprolbaar		X	
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Meterkast buitenberging	X		
Houthok	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		
- Grasmaaier		X	
- Kachelhout			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