



alblasserwaard
makelaars & taxateurs



Stationsstraat 12

3371 AX Hardinxveld-Giessendam

Vraagprijs: € 830.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **346 m²**

PERCEELOPPERVLAKE: **700 m²**

ENERGIELABEL: **C**

Kenmerken



Woonoppervlakte
346 m²



Inhoud
1414 m³



Bouwjaar
1965



Aantal slaapkamers
5

Perceeloppervlakte	700 m ²
Externe bergruimte	46 m ² (schuur + garage)
Gebouw gebonden buitenruimte	70 m ² (dakterras + balkon)
Aantal badkamers en toiletten	2 badkamers, 4 toiletten
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas
Verwarming/Warm water	C.V. ketel woonhuis op overloop 1e verdieping: Vaillant HR combiketel uit 2017 - C.V.- ketel achterzijde begane grond: Intergas HR combiketel uit 2014 - C.V.- ketel voorzijde begane grond: Intergas HR combiketel uit 2008
Kozijnen	grotendeels kunststof, enkele kozijnen staal en hout
Elektra	23 groepen
Vloeren	begane grond en 1e verdieping: beton 2e verdieping: hout
Voorzieningen	mechanische ventilatie, TV-kabel, buitenzonwering (screens),lift, airconditioning, rookkanaal, schuifpui, dakraam, glasvezelkabel, 27 zonnepanelen uit 2020, natuurlijke ventilatie
Kruipruimte	ja (deels)
Geheid	ja
Energielabel	C
Parkeren	op eigen terrein, openbaar parkeren
Tuinligging	noordwesten, 262 m ²

Algemene omschrijving

Ongekend veelzijdig en multifunctioneel. Wonen en werken, dubbele bewoning of gewoon heel ruim wonen? Dit vrijstaande woonhuis met GARAGE en PRAKTIJKRUIMTE heeft een gebruiksoppervlakte van maar liefst 346 m², beschikt over een LIFT en staat op 700 m² eigen grond in het centrum van Hardinxveld-Giessendam op steenworpafstand van een treinstation. De hoofdbestemming is WONEN maar ook is gebruik voor DIENSTVERLENING of MAATSCHAPPELIJKE doeleinden toegestaan.

BEGANE GROND: aan de oostzijde bevinden zich een tweetal entrees die toegang geven tot zowel het woonhuis als de praktijkruimte. Aan de westzijde is een zelfstandige entree voor de praktijkruimte. De praktijkruimte bestaat uit diverse vetrekken met ieder een pantry alsook meerdere sanitaire voorzieningen. De bovengelegen woonverdieping is zowel per trap als lift toegankelijk.

1e VERDIEPING: overloop met toilet en trapopgang en toegang tot de woonkamer. In de ruime woonkamer met schouw voorzien van haard is veel daglicht via de ramen in zowel de voor- als de zijgevels. De aangrenzende keuken is voorzien van een dubbele hoekopstelling met granieten aanrechtblad en diverse inbouwapparatuur waaronder een wijnkoelkast, vaatwasser, koelkast, vrieskast, oven, combimagnetron en inductiekookplaat met (gas)wokbrander. De personenlift is vanuit de keuken toegankelijk. Aan de keuken grenst het royale en omsloten dakterras van maar liefst 70 m². Vanuit hier heb je vrij en weids polderzicht.

2e VERDIEPING: overloop als centrale ruimte t.b.v. 4 slaapkamers, de badkamer, een inloopkast en de 3e verdieping (bergzolder). De badkamer is voorzien van een ligbad, inloofdouche, wastafelmeubel en douchetoilet.

Aan de voorzijde van de woning is een siertuin en een dubbele parkeerplaats op eigen terrein. Een lange oprit geeft toegang tot de garage die aan de woning grenst. De achtertuin is aangelegd als siertuin met straatwerk, bomen en een vijverpartij. Via een brugje is een gazon/boomgaard (bruikleen) bereikbaar.





Woonkamer 1e verdieping





Woonkamer 1e verdieping





Woonkamer 1e verdieping





Woonkamer 1e verdieping





Keuken 1e verdieping





Keuken 1e verdieping





Keuken 1e verdieping





Dakterras





Hal / entree begane grond



Toilet



Overloop 1e verdieping



Overloop 1e verdieping



Overloop 2e verdieping



Slaapkamer 1





Inloopkast



Badkamer





Slaapkamer 2





Slaapkamer 3



Slaapkamer 4



Entree 2



Toilet begane grond



Woonkamer 2 begane grond





Keuken 2 begane grond



Trainingsruimte



Centrale ruimte



Centrale ruimte



Entree 3 met toegang tot lift





Kantoor 1





Kantoor 2



Trainingsruimte



Slaapkamer begane grond





Badkamer begane grond















Toegang perceel in bruikleen









Achterzijde





Entree woning



Achterzijde



Voorzijde





Entree 2/ toegang garage



Garage

Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
entree woonhuis	vloertegels	stucwerk	stucwerk	toegang tot: - berging/wasruimte - centrale ruimte - woonverdieping middels trapopgang
centrale ruimte	laminaat	stucwerk	gipsplaten	toegang tot: woonkamer 2 - keuken 2 - kantoor 1 en 2 - slaapkamer - entree 2 en 3 - trainingsruimte
entree/hal 2 westzijde	laminaat + tegels	behang	kunststof delen	toegang tot: - meterkast - toilet - centrale ruimte - woonkamer 2
toilet	vloertegels	wandtegels + stucwerk	kunststof delen	voorzien van: - raam in de zijgevel - zwevend closet - fonteintje
berging/ wasruimte	vloertegels	stucwerk	stucwerk	voorzien van: - witgoed aansluitingen - uitstort gootsteen toegang tot entree 3
trainingsruimte	laminaat	stucwerk	kunststof delen	voorzien van: - raampartij in de zijgevel - pantry
woonkamer	laminaat + tegels	behang	kunststof delen	voorzien van: - ramen in de voor- en zijgevel - airconditioning (2x) - C.V.-kast toegang tot keuken 2
keuken 2	laminaat	stucwerk	kunststof delen	voorzien van: - kleine pantry - raampje in de zijgevel toegang tot: - woonkamer - centrale ruimte
kantoor	laminaat	behang	gipsplaten	voorzien van pantry
entree/hal 3 oostzijde	vinyl	behang	gipsplaten	voorzien van: - C.V.-opstelling - buitendeur toegang tot: - kantoor 2 - slaapkamer - badkamer - personenlift

Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND (vervelg)				
kantoor 2	laminaat	behang	gipsplaten	voorzien van: - raam aan de achterzijde - pantry
badkamer	vloertegels	stucwerk	gipsplaten	voorzien van: - toilet - wastafelmeubel - doucheaansluiting aanwezig - raam in de zijgevel
slaapkamer	vinyl	stucwerk	gipsplaten	voorzien van: - raampartij (2x) - deur aan de achterzijde met toegang tot tuin - wastafelmeubel
garage	vloertegels(straat werk)	steen + stucwerk	houten delen	voorzien van: - elektrische sectional deur aan de voorzijde - omvormer zonnepanelen
1e VERDIEPING				
overloop	PVC	stucwerk	zachtboard	toegang tot: - woonkamer (2x) - toilet - 2e verdieping middels trapopgang
toilet	vloertegels	wandtegels	kunststof delen	voorzien van: - zwevend closet - fonteintje
woonkamer	PVC	stucwerk	stucwerk+ inbouwspots	voorzien van: - vaste boekenkast - schouw + haard - raampartijen in de voor- en zijgevel - schuifpui naar balkon aan de voorzijde toegang tot keuken
keuken	PVC	stucwerk	stucwerk	gesloten keuken met 2x een hoekopstelling voorzien van: - koelkast - vrieskast - (combi) magnetron - afzuigkap - oven (Miele) - inductiekookplaat - gaswokbrander - ramen in de zij- en achtergevel - transportliftje toegang tot dakterras
dakterras	terrestegels	tuinmuur+ stalen hekwerk		8.30 x 8.30 meter voorzien van stalen trap naar tuin

Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
2e VERDIEPING				
overloop	laminaat	stucwerk	stucwerk	toegang tot: - 4 slaapkamers - badkamer - berging/inloopkast - C.V.-opstelling - bergzolder middels vlizotrap
slaapkamer 1	laminaat	stucwerk	zachtboard	voorzien van: - 2x raam (kunststof) aan de achterzijde - airconditioning - mechanische afzuiging - schuifkastenwand
slaapkamer 2	laminaat	stucwerk	gipsplaten	voorzien van: - dakkapel met kunststof ramen in de zijgevel
slaapkamer 3	laminaat	behang	zachtboard	voorzien van: - 1x raam (hout) aan de voorzijde - vaste kasten
slaapkamer 4	laminaat	behang	zachtboard	gelegen aan de voorzijde voorzien van: - 1x raam aan de voorzijde (hout) - vaste kast - wastafelmeubel
berging/ inloopkast	laminaat	stucwerk	gipsplaten	toegang middels schuifdeur voorzien van: - Velux dakraam - knieschotberging - schuifkast
badkamer	vloertegels+ vloerverwarming	wandtegels	kunststof delen + inbouwspots	voorzien van: - dubbel wastafelmeubel - ligbad - inloofdouche - douche toilet
BUITEN				
voortuin				voorzien van: - oprit met beukenhaag + leibomen - parkeerplaats(2x) - siertuin
achtertuin				voorzien van: - straatwerk - vijverpartij - bomen - siertuin - brugje naar gazon + fruitbomen (perceel is van NS. bruikleen is € 0,-)
houten schuur				2.60 x 4.00 meter voorzien van dubbele toegangsdeur

Plattegrond begane grond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond 1e verdieping



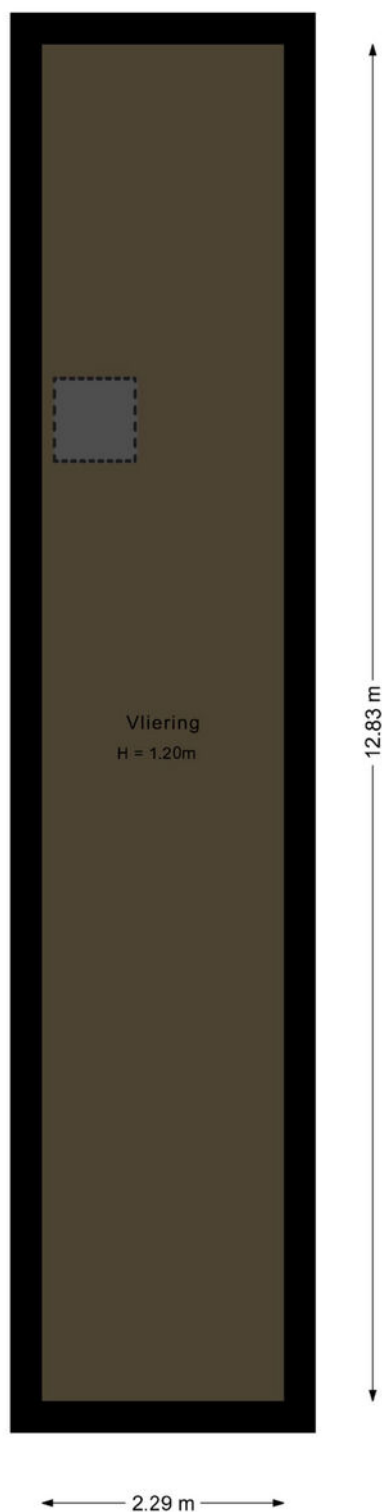
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond 2e verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

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 F

Perceel 1838

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.

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?

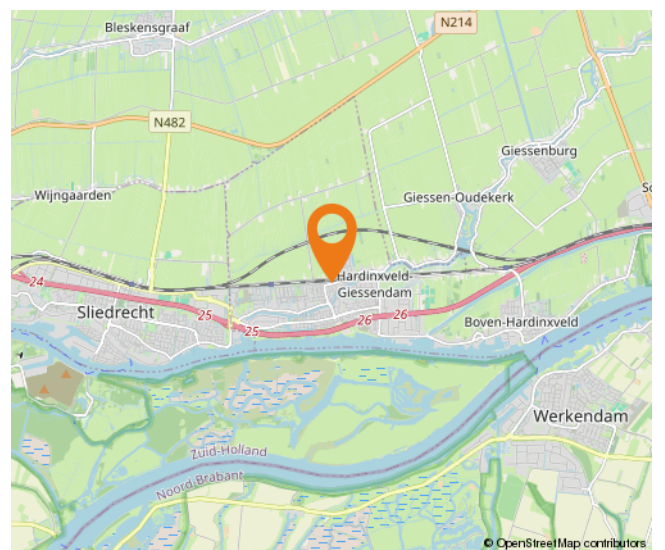
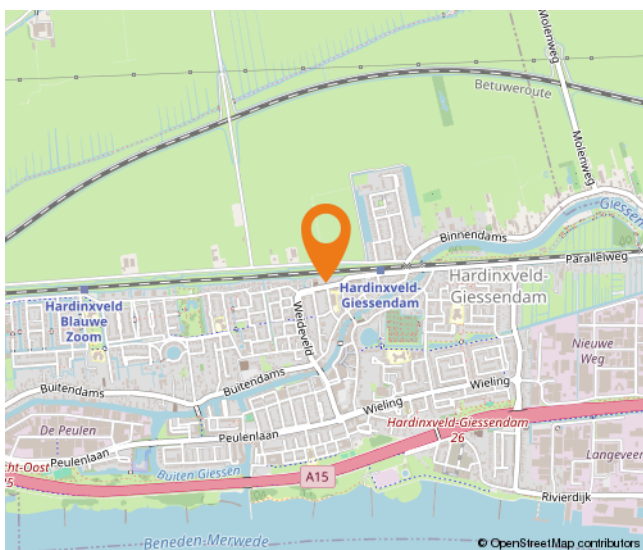
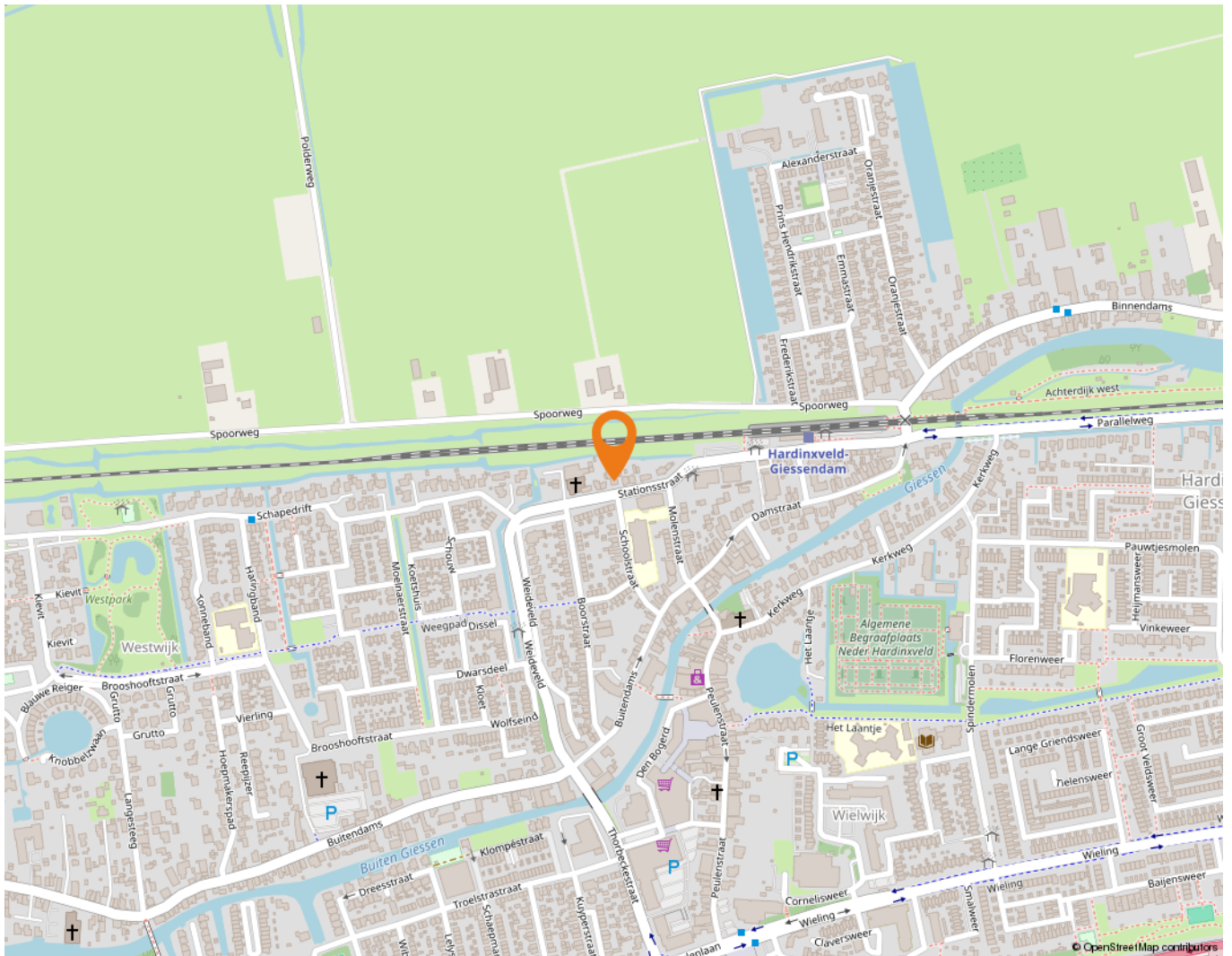
Nadat uw financiering is geregeld dient u op tijd zorg te dragen voor de waarborgsom of bankgarantie. Deze bedraagt 10% van de koopsom van de woning.



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.

Kaarten



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		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden		X	
- Kapstok+ spiegel	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
Keukenaccessoires, te weten			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- Wijnklimaatkast	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/schermbord)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- plankje	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- Douche WC	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuinaanleg/bestrating	X		
Bepanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		

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!



**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