



Ferdinand Bolstraat 9

3372 XB Hardinxveld-Giessendam

Vraagprijs: € 400.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **120 m²**

PERCEELOPPERVLAKE: **171 m²**

ENERGIELABEL: **B**

Kenmerken



Woonoppervlakte
120 m²



Inhoud
380 m³



Bouwjaar
1967



Aantal slaapkamers
4

Perceeloppervlakte	171 m ²
Externe bergruimte	8 m ² (vrijstaande stenen berging)
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer, 1 toilet
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Verwarming/Warm water	c.v.-ketel Intergas HR uit 2018, vloerverwarming gedeeltelijk
Kozijnen	kunststof / schuifpui aluminium
Elektra	10 groepen + kookgroep + aardlekschakelaar
Vloeren	begane grond: beton verdiepingen: hout
Voorzieningen	mechanische ventilatie, rolluiken, tv kabel, schuifpui, airconditioning, glasvezel kabel, buitenzonwering (voorzijde voorzien van nieuw doek 2024)
Kruipruimte	ja
Geheid	ja
Energielabel	B
Parkeren	openbaar parkeren
Tuinligging	achtertuin, 46 m ² , oost

Algemene omschrijving

De verfijnde afwerking en materiaalkeuze bij deze woning zou meesterschilder Ferdinand Bol zeker kunnen waarderen. Een ruim, slim ingedeeld en sleutelklaar huis op een rustige locatie. De woonkamer met open keuken heeft een oppervlakte van ruim 45 m². Badkamer en toilet zijn in 2023 volledig vernieuwd en voldoen aan de huidige woon- en comforteisen. De onderhoudsvrije, kunststof kozijnen met HR beglazing zorgen o.a. voor energielabel B en vriendelijk energieverbruik.

Begane grond: de hal/entree met meterkast, toilet, trapopgang en trapkast geeft toegang tot de woonkamer. Een grote glaspertij met schuifpui in de achtergevel zorgt hier voor veel daglicht. De vloerverwarming en toegang tot de open keuken aan de voorzijde van de woning zorgt voor het comfort. De keuken is voorzien van een moderne hoek-/duo-opstelling met diverse apparatuur waaronder een Amerikaanse koel-/vriescombinatie en een nieuwe wijnkoelkast en combi oven (2023).

1e Verdieping: de overloop met trapopgang naar de 2e verdieping is de centrale toegang tot 3 slaapkamers en de badkamer. De masterbedroom aan de achterzijde is voorzien van airconditioning. De nagelnieuwe badkamer is voorzien van vloerverwarming, een grote inloepdouche en wastafelmeubel waarboven een verlichtte en verwarmde spiegel.

2e Verdieping: overloop met vaste kastruimte en toegang tot de wasruimte en de 4e slaapkamer. De 2e verdieping is ruim en praktisch door de (kunststof) dakkapel aan de voorzijde en de nokverhoging aan de achterzijde.

De omsloten achtertuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd en voorzien van een achterom en ruime stenen berging. Het verharde terras (12 m²) aan de andere zijde van de brandgang behoort eveneens bij de woning. Ook de voortuin is in 2024 opnieuw onderhoudsvriendelijk aangelegd.





Woonkamer









Keuken



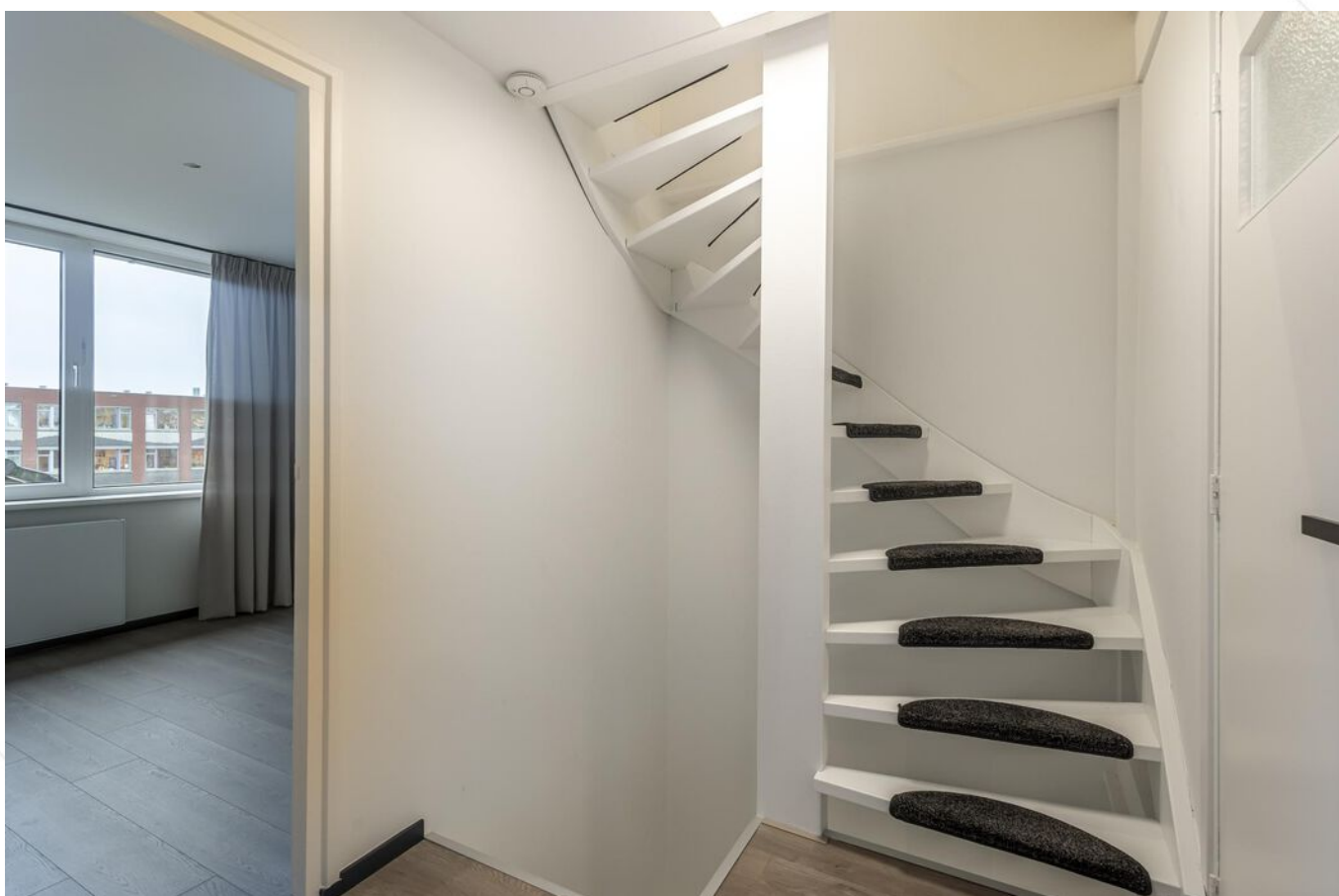




Toilet



Entree/ hal



Overloop 1e verdieping



Slaapkamer 1





Slaapkamer 2





Slaapkamer 3





Badkamer





Overloop 2e verdieping



Wasruimte



Slaapkamer 4



Slaapkamer 4



Achtertuin







Voortuin





Straatbeeld



Uitzicht achtertuin

Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
hal / entree	vloertegels+ vloerverwarming	stucwerk	stucwerk	voorzien van: - trapkast met waterontharder toegang tot: - toilet - meterkast - woonkamer - 1e verdieping middels trapopgang
toilet	vloertegels	wandtegels(mar mer)	stucwerk+ inbouwspots	voorzien van: - zwevend closet - fonteintje - raam in de voorgevel
woonkamer	vloertegels + vloerverwarming	stucwerk	stucwerk	voorzien van: - pui + schuifpui (aluminium) aan de achterzijde - elektrisch uitvalscherf aan de achterzijde - elektrische markiezen aan de voorzijde
keuken	vloertegels+ vloerverwarming	stucwerk	stucwerk+ inbouwspots	open keuken voorzien van: - koel- vriescombinatie - quooker - afzuigkap - oven - vaatwasmachine - pitts cooking (inductie) - wijnkoelkast
1e VERDIEPING				
overloop	laminaat	stucwerk	stucwerk	toegang tot: - 3 slaapkamers - badkamer 2e verdieping middels trapopgang
slaapkamer 1	laminaat	stucwerk	stucwerk+ inbouwspots	gelegen aan de achterzijde voorzien van: - 1x vast- en 1x draai-/kiepraam aan de achterzijde - airconditioning
slaapkamer 2	laminaat	stucwerk	stucwerk	gelegen aan de achterzijde voorzien van: - 1x vast- en 1x draai-/kiepraam aan de achterzijde
slaapkamer 3	laminaat	stucwerk	stucwerk	gelegen aan de voorzijde voorzien van: - 1x vast- en 1x draai-/kiepraam aan de voorzijde - 2 x vaste kast - elektrisch rolluik

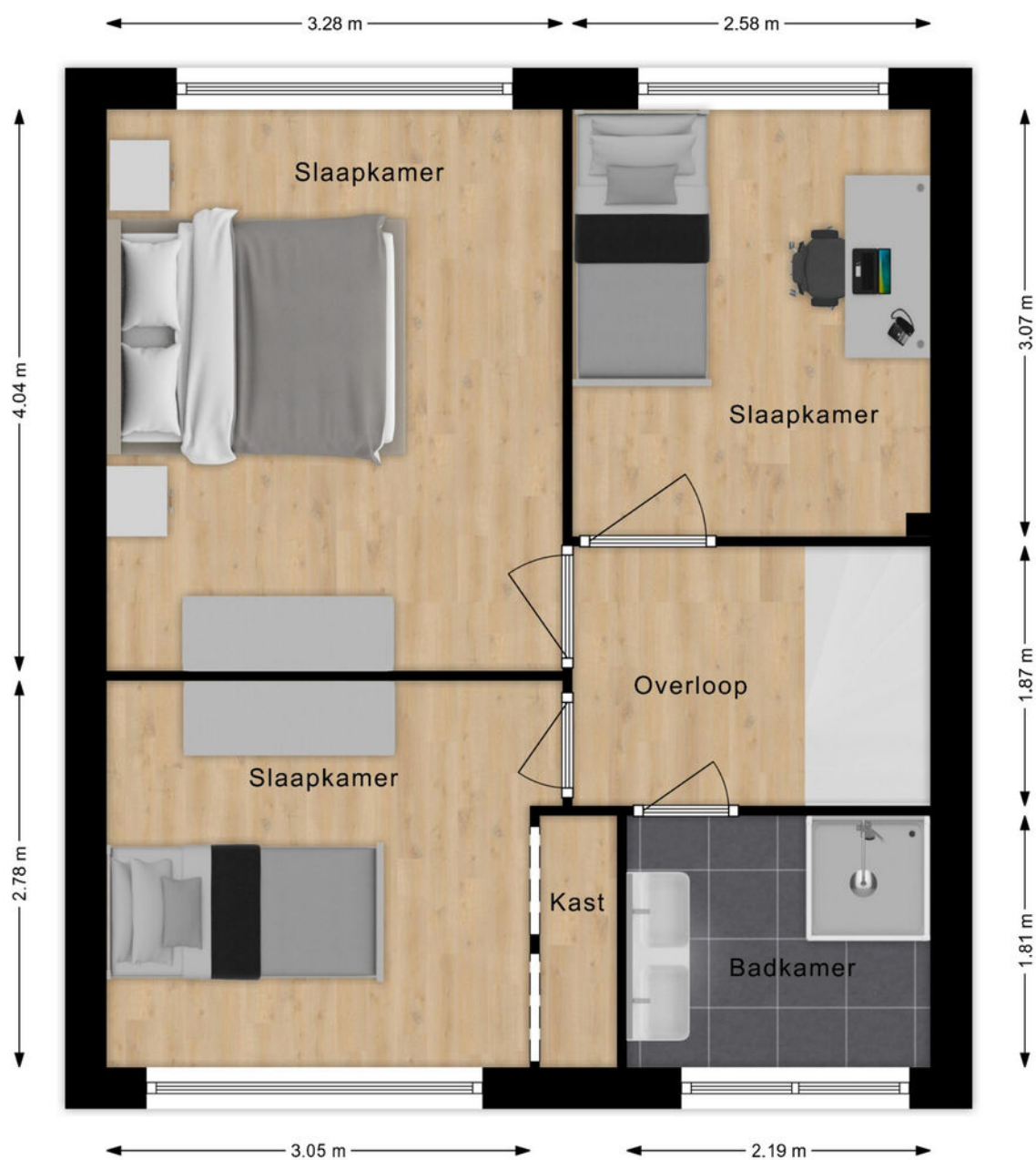
Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
1e VERDIEPING (vervolg)				
badkamer	vloertegels+ vloerverwarming	wandtegels (marmer)	stucwerk+ inbouwspots	voorzien van: - inloepdouche - wastafelmeubel - verlichte + verwarmde spiegel - raam aan de voorzijde
2e VERDIEPING				
overloop	laminaat	behang	gipsplaten	toegang tot: - 2 slaapkamers - wasruimte voorzien van: - vaste kast - mechanische ventilatiebox - dakkapel aan de voorzijde
slaapkamer 4	tapijt	behang	gipsplaten	voorzien van: - dakkapel aan de voorzijde - rolluik - airconditioning - wastafel - 1x vast- + 2x draai-/kiepraam aan de achterzijde - 1x vast + 1x draai-/kiepraam aan de voorzijde
wasruimte	laminaat	behang	gipsplaten	gelegen aan de achterzijde (dakopbouw) voorzien van: - 1x vast + 2x draai-/kiepraam - witgoedaansluitingen - C.V.-opstelling
BUITEN				
tuin				omsloten onderhoudsvrije tuin gesitueerd op het oosten voorzien van: - straatwerk - afzonderlijk terras aan de slootzijde (2 x 6 m)
vrijstaande stenen berging				2.53 x 3.34 meter voorzien van elektra

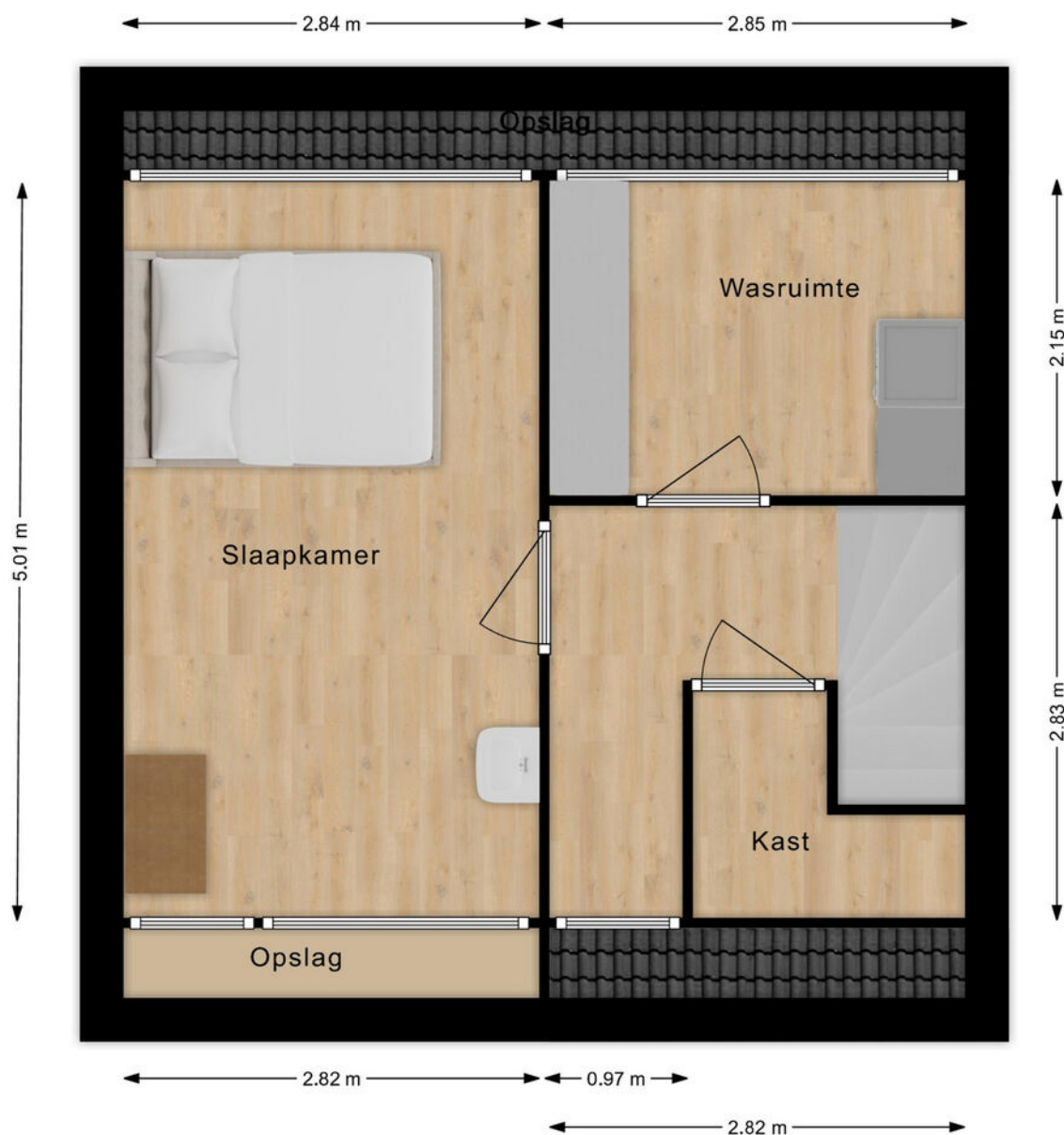
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

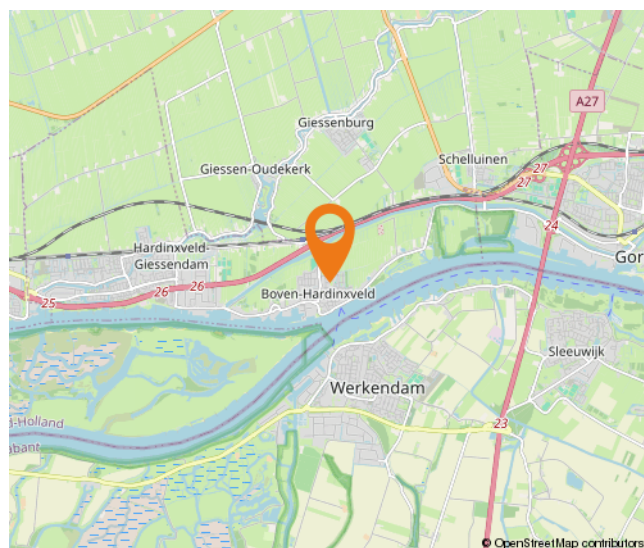
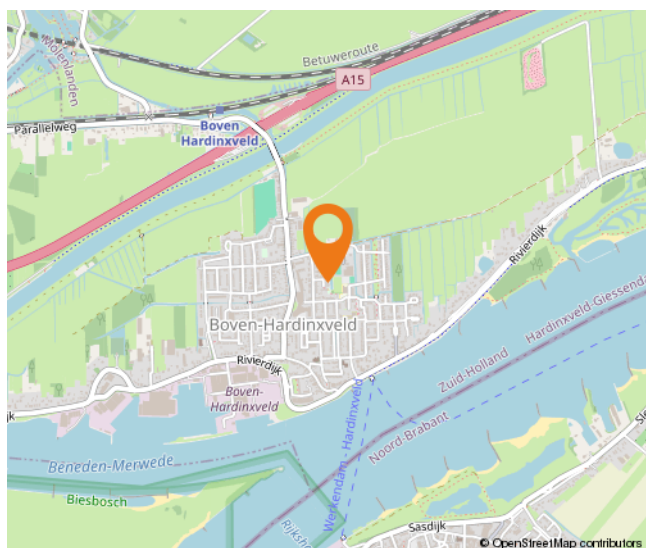
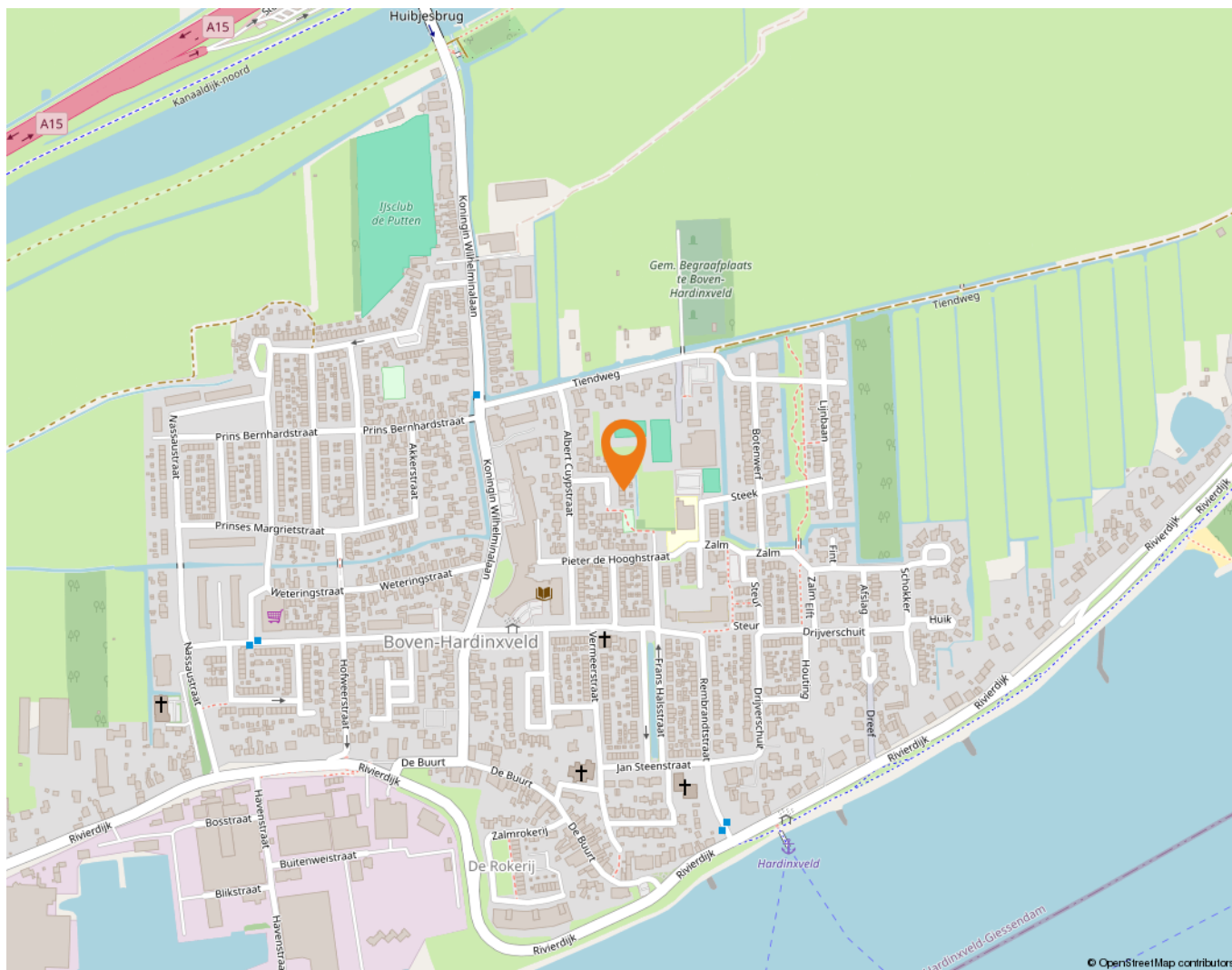


12345 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Hardinxveld-Giessendam Secctie C Perceel 3138	kadaster 
---	---	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 16 januari 2025
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
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden			X
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- Wijnkoelkast	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/schermb)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
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. Dit 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