



Troelstrastraat 36

3371 VK Hardinxveld-Giessendam

Vraagprijs: € 475.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **129 m²**

PERCEELOPPERVLAKE: **279 m²**

ENERGIELABEL: **B**

Kenmerken



Woonoppervlakte
129 m²



Inhoud
430 m³



Bouwjaar
1961



Aantal slaapkamers
6

Perceeloppervlakte	279 m ²
Externe bergruimte	33 m ² (schuur/garage)
Aantal badkamers en toiletten	2 badkamers en 2 toiletten
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Verwarming	C.V.-ketel Atag Hr, combiketel uit 2007, vloerverwarming gedeeltelijk, cv houtkachel
Warm water	C.V.-ketel Atag Hr, combiketel uit 2007
Kozijnen	deels hout, deels kunststof
Elektra	9 groepen en 2 aardlekschakelaars
Vloeren	begane grond: beton, hout verdiepingen: hout
Voorzieningen	mechanische ventilatie, dakraam, rolluiken, tv kabel, glasvezel kabel, rookkanaal, zonnepanelen (14 stuks uit 2019)
Kruipruimte	ja
Geheid	ja
Energielabel	B
Parkeren	openbaar parkeren, op eigen terrein
Tuinligging	achtertuin, 160 m ² , zuidwest
Bouwkundige bijzonderheden	- dakopbouw + uitbouw van 2016 - schuur/garage van 2009 (betonvloer)

Algemene omschrijving

Het woord uniek is een veel gebruikte term in makelaarsland. Voor dit huis is dit echter meer dan ooit van toepassing. Zo beschikt deze uit- en opgebouwde 2-1-kapwoning niet alleen over een bijzonder groot perceel en een vrijstaande schuur/garage maar is er een lange waslijst met voordelen en bijzondere kenmerken; energielabel B, zonnepanelen kunststof kozijnen, vloerverwarming, een cv-gekoppelde houtkachel, een luxe keuken, 2 badkamers en 6 slaapkamers.

Begane grond: hal/entree met kelder-/meterkast, witgoedkast, trapopgang met LED verlichting en toegang tot de woonkamer. De ruime en lichte woonkamer is voorzien van vloerverwarming, een houtkachel, tuindeuren in de zijgevel en toegang tot het achterportaal. De aangrenzende open keuken met kookeiland is voorzien van diverse inbouwapparatuur waaronder een ingebouwde koffieautomaat. Het achterportaal met garderobe geeft toegang tot de tuin, de badkamer en het toilet. De fraaie badkamer is voorzien van een vrijstaand ligbad, inloopdouche, wastafelmeubel en designradiator.

1e Verdieping: overloop met vaste(trap)kast, trapopgang met LED verlichting en toegang tot 4 slaapkamers en de 2e badkamer met douche, toilet en wastafelmeubel.

2e Verdieping: overloop met toegang tot de technische ruimte en 2 slaapkamers die beide zijn voorzien van een (kunststof) dakkapel.

De verzorgde en privacyvolle tuin is gesitueerd op het zuid-westen, ligt deels achter en deels naast de woning en is voorzien van straatwerk (gebakken klinkers), gazon, hagen, bomen, plantenborders en degelijke erfafscheidingen. De in 2009 gebouwde houten schuur/garage (6.90 x 4.80 meter) heeft via een elektrisch bedienbare sectionaldeur toegang vanuit de Schaepmanstraat.





Woonkamer









Keuken











Badkamer begane grond





Hal / entree



Toilet



Achterportaal



Slaapkamer 1





Slaapkamer 2





Slaapkamer 3





Slaap-/kledingkamer





Badkamer 1e verdieping





Overloop 1e verdieping



Overloop 2e verdieping



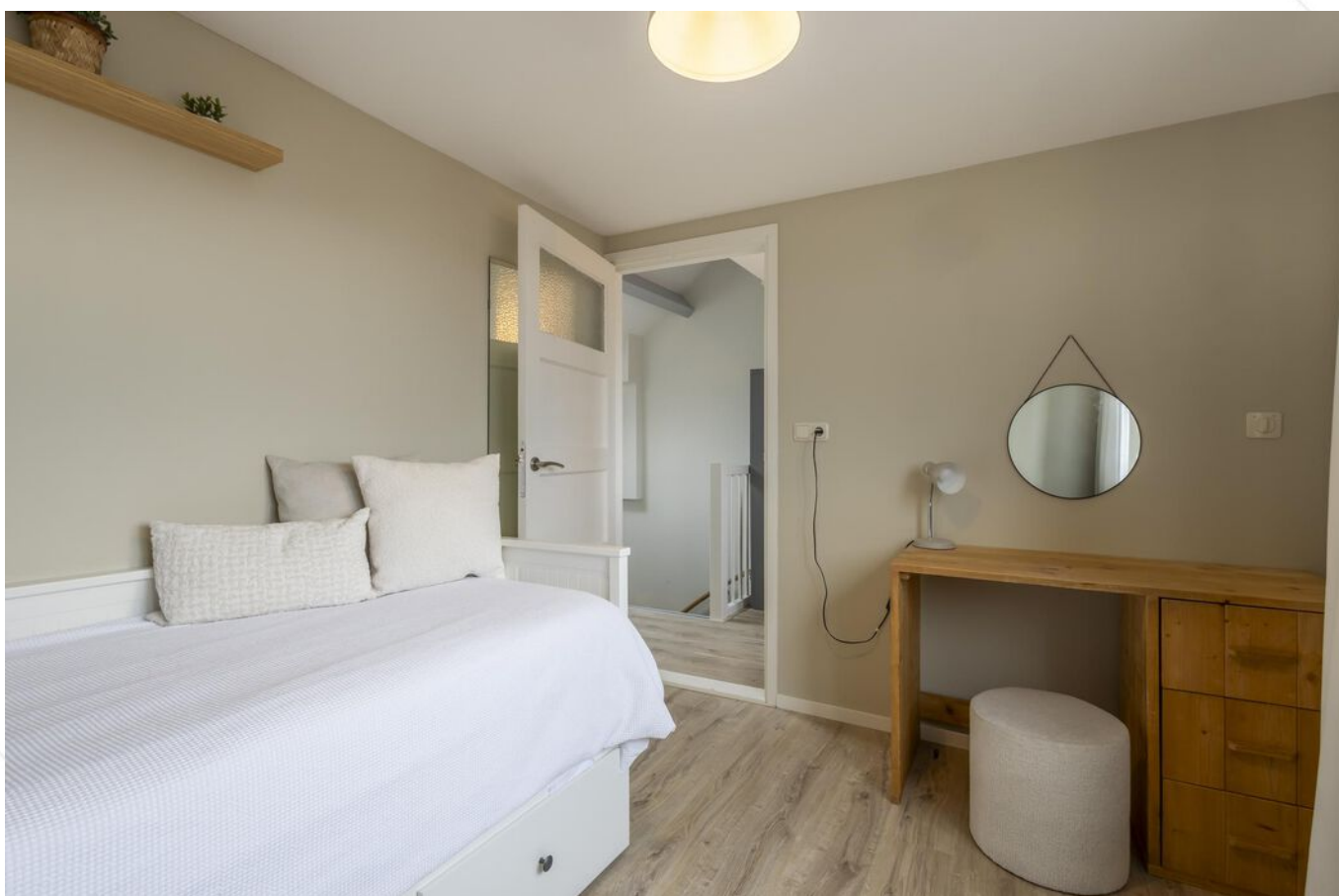
Overloop 2e verdieping



Slaapkamer 5



Slaapkamer 6

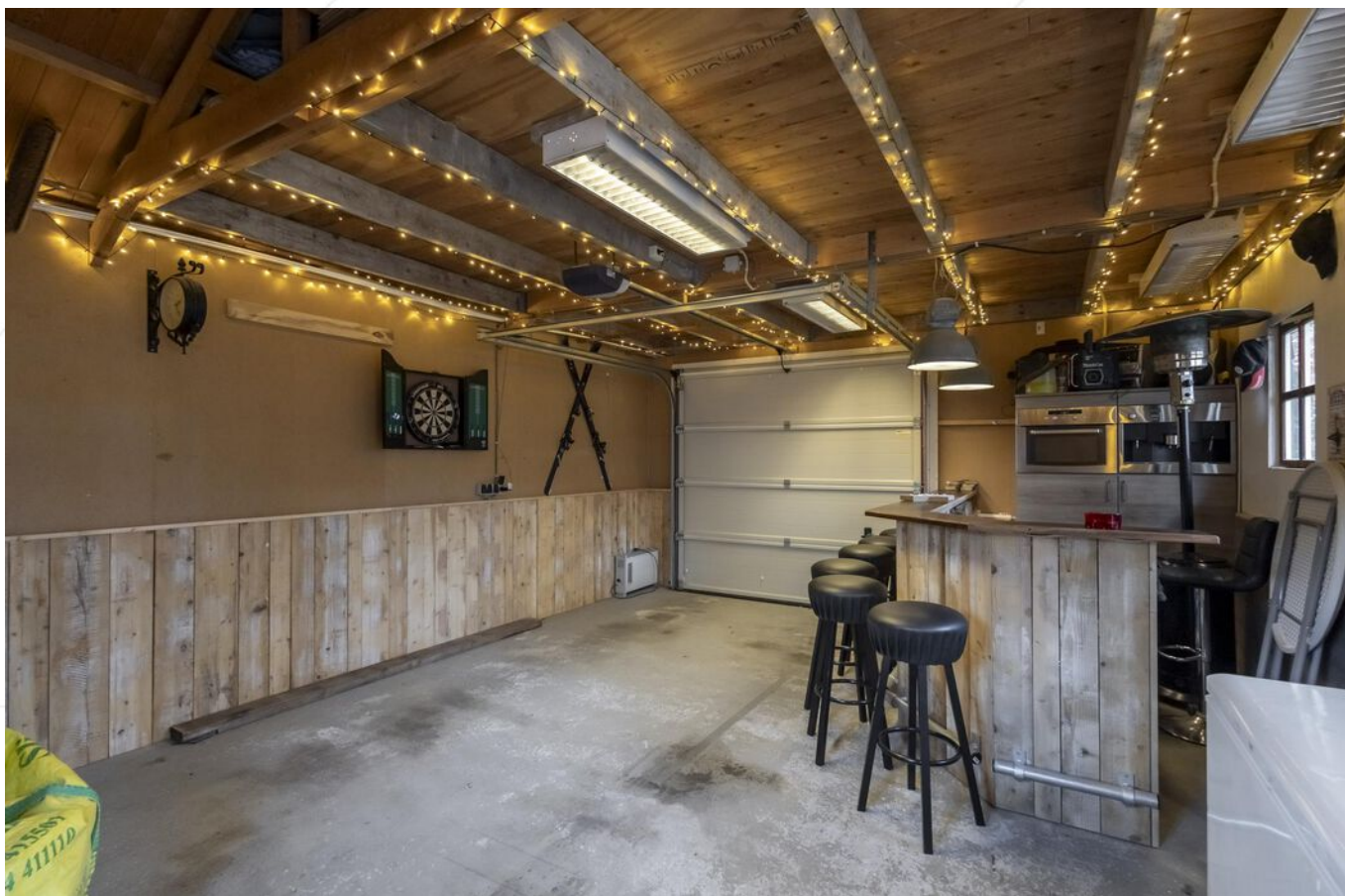




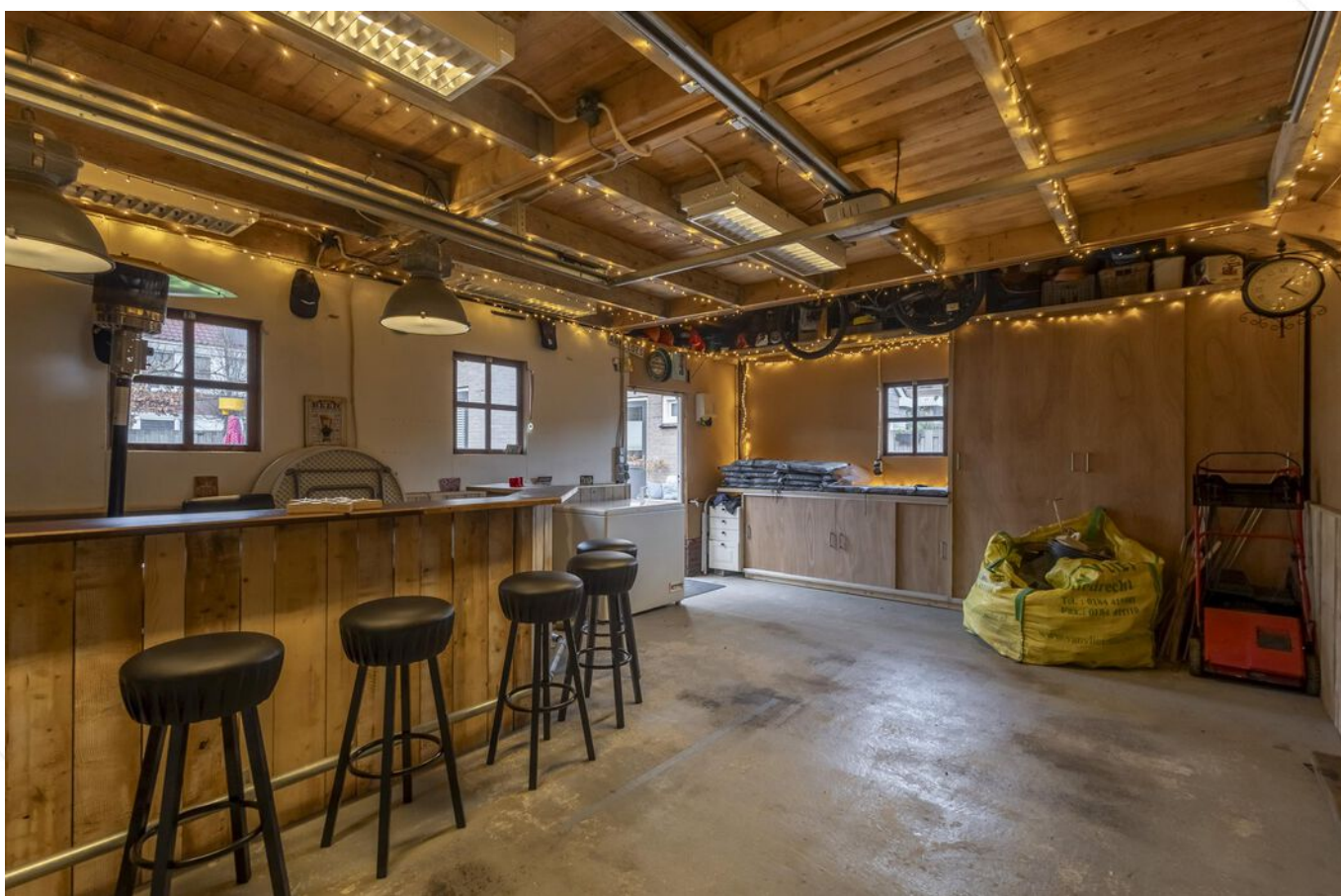
Achtertuin







Schuur/garage











Voorzijde



Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
hal / entree	laminaat	stucwerk (renovlies)	gipsplaten	voorzien van: - witgoedkast - kelderkast + meterkast toegang tot trapopgang 1e verdieping met LED-verlichting
bijkeuken/ achterportaal	pvc + vloerverwarming	stucwerk	stucwerk	toegang tot: - tuin - toilet - badkamer - woonkamer - praktische garderobe
woonkamer	pvc + vloerverwarming	stucwerk	stucwerk + inbouwspots	voorzien van: - houtkachel met cv-koppeling - dubbele deur zijgevel (kunststof) - raam achtergevel - vaste hoek- / opbergbank toegang tot: - achterportaal - hal voorzijde
keuken	pvc + vloerverwarming	stucwerk	stucwerk + inbouwspots	bouwjaar 2007, in 2023 uitgebreid. Voorzien van: - koelkast - combimagnetron - vaatwasmachine - 5-pits gaskookplaat - afzuigkap - koffieautomaat - raam zij- + voorgevel
bijkeuken/ achterportaal	pvc + vloerverwarming	stucwerk	stucwerk	toegang tot: - tuin - toilet - badkamer - woonkamer - praktische garderobe
badkamer	vloertegels + vloerverwarming	wandtegels	stucwerk	voorzien van: - vrijstaand ligbad - inlopdouche - wastafelmeubel - designradiator
toilet	vloertegels + vloerverwarming	wandtegels	stucwerk	voorzien van: - zwevend closet - fonteintje
1e VERDIEPING				
overloop	laminaat	stucwerk	stucwerk	voorzien van: - vaste (trap)kast - trapopgang 2e verdieping met LED-verlichting toegang tot: - 4 slaapkamers - badkamer

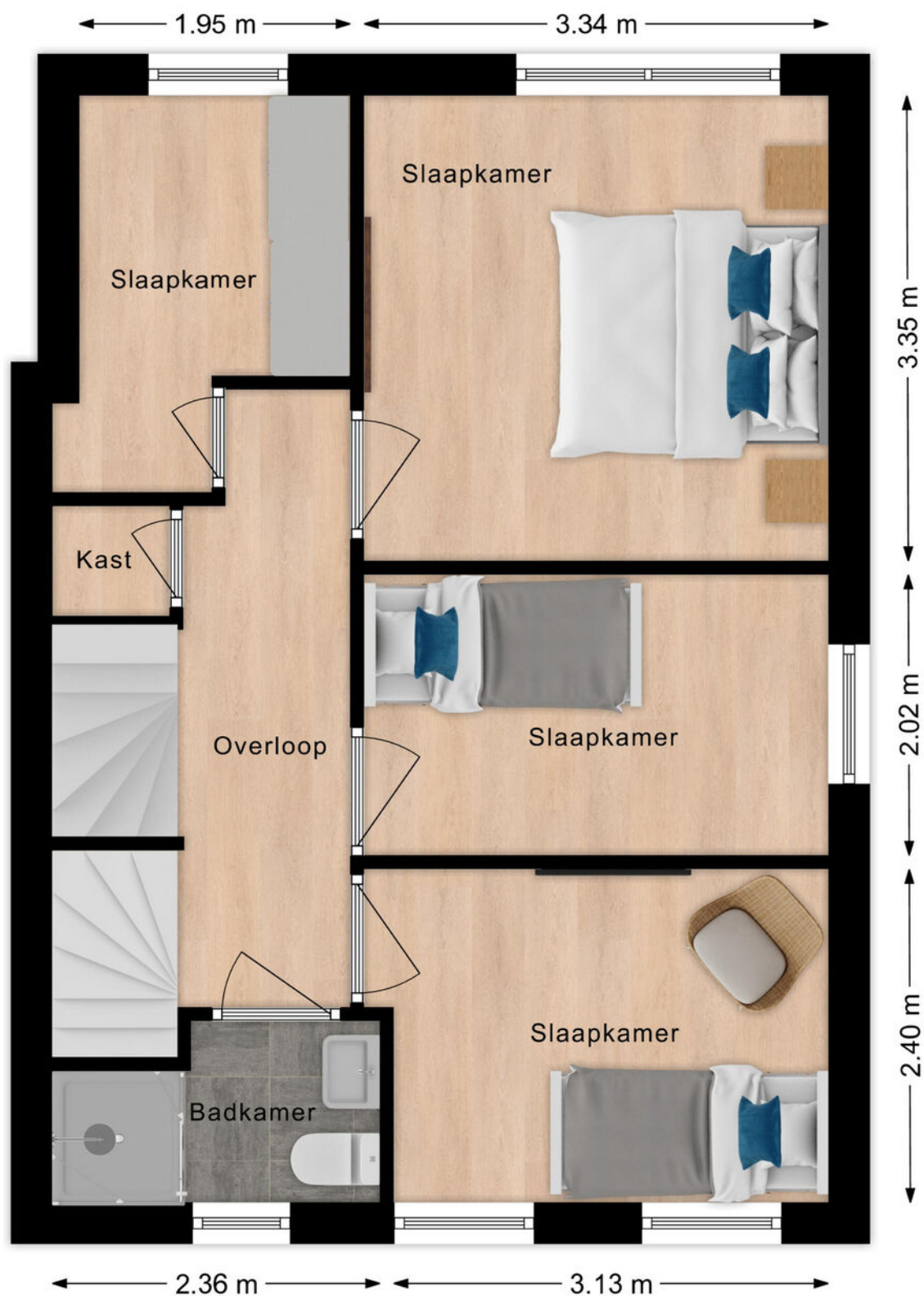
Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
VERVOLG 1e VERDIEPING				
slaapkamer 1	laminaat	behang	gipsplaten	gelegen aan de voorzijde, voorzien van 2 ramen aan voorzijde (hout)
slaapkamer 2	laminaat	behang	stucwerk	voorzien van draai- kiepraam in de zijgevel (kunststof)
slaapkamer 3	laminaat	stucwerk	stucwerk + inbouwspots	gelegen aan de achterzijde, voorzien van vast + draai- / kiepraam aan achterzijde
slaapkamer 4	laminaat	stucwerk	stucwerk	voorzien van 1x draai-/kiepraam aan de achterzijde
badkamer	vloertegels	wandtegels	kunststof delen	voorzien van: - douche - 2e toilet - wastafelmeubel - designradiator - raampje voorzijde
2e VERDIEPING				
overloop	laminaat	stucwerk	balken + dakplaten	voorzien van: - Velux-raam voorzijde - CV-kast + omvormer zonnepanelen - dakkapel achterzijde (kunststof) toegang tot 2 slaapkamers
slaapkamer 5	laminaat	stucwerk	stucwerk	voorzien van: - dakkapel met 2 vaste + 2 draai- / kiepramen - rolluiken
slaapkamer 6	laminaat	stucwerk	stucwerk	gelegen aan achterzijde, voorzien van: - dakkapel met 1 vast + 2 draai- / kiepramen (kunststof) - rolluiken
BUITEN				
tuin				voorzien van: - gebakken klinker straatwerk - hagen - gazon - bomen - hardhouten schuttingen+ poort - plantenborders
houten garage				afmetingen 6.90 x 4.80 meter voorzien van: - elektra- en wateraansluiting - vliering - elektrische sectional deur - muurisolatie

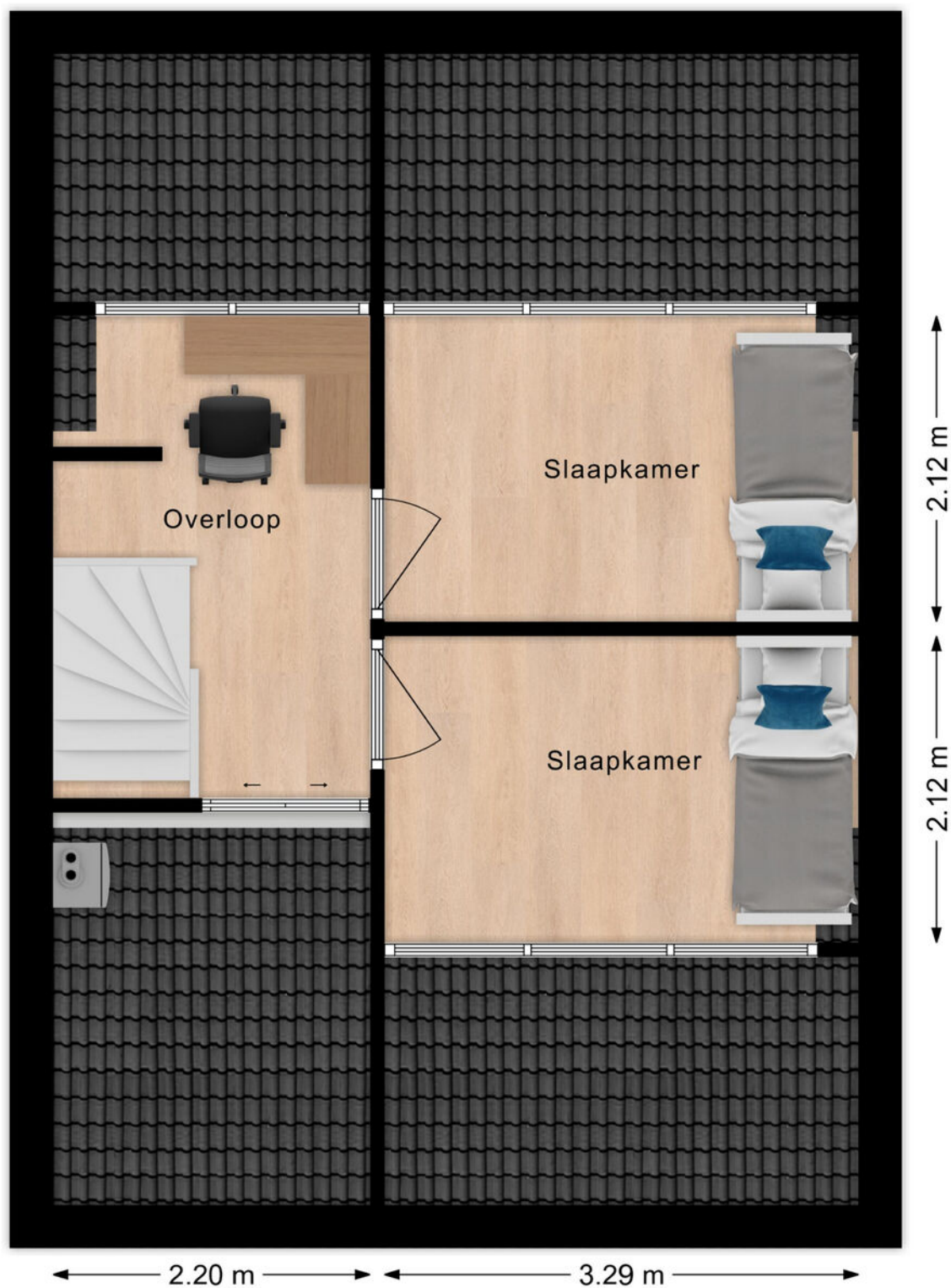
Plattegrond begane grond



Plattegrond 1e verdieping



Plattegrond 2e verdieping



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

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

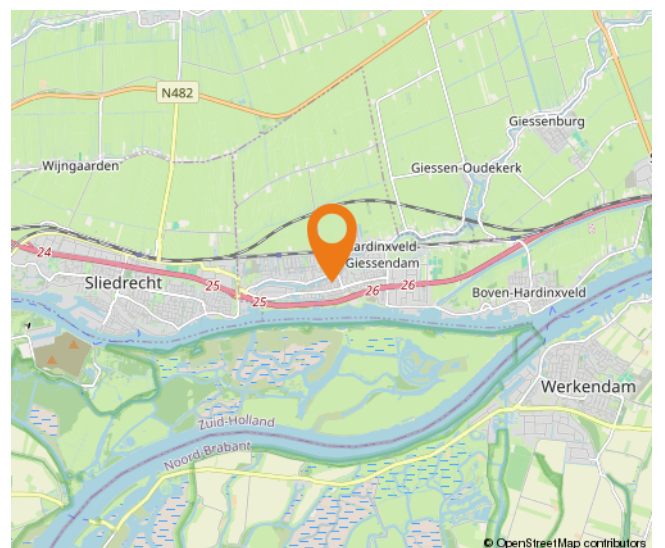
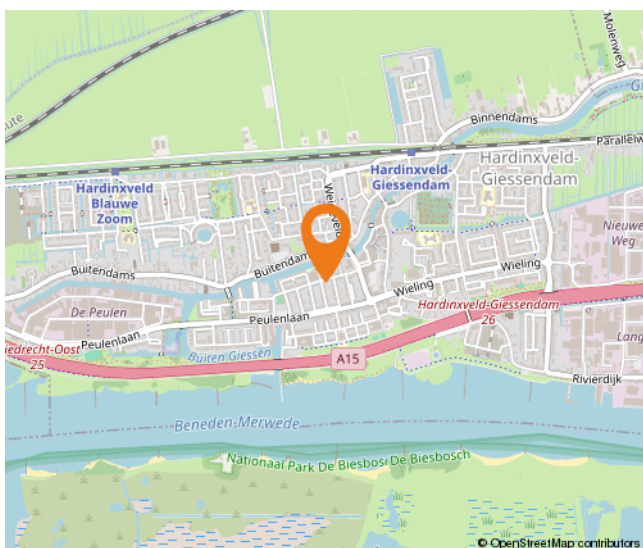
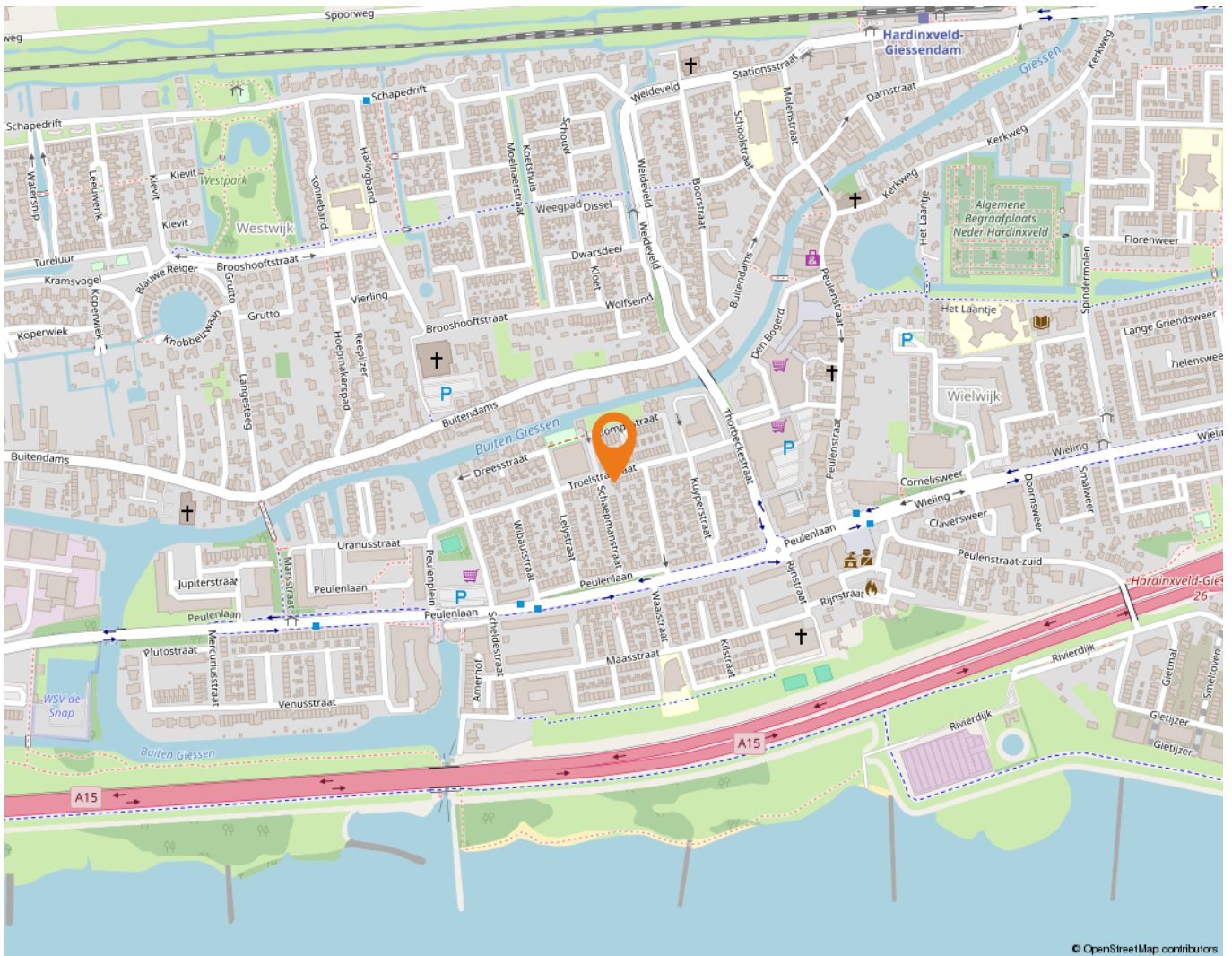
Sectie E

Perceel 31

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			
Houtkachel	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- plissé gordijn	X		
- Hor achterdeur en hor openslaande deuren		X	
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Trampoline	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
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. 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