



Rivierdijk 654 A

3371 EE Hardinxveld-Giessendam

Vraagprijs: € 675.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **121 m²**

ENERGIELABEL: **A+++**

Kenmerken



Woonoppervlakte
121 m²



Inhoud
415 m³



Bouwjaar
2019



Aantal slaapkamers
2

Overige inpandige ruimte	5 m ² (berging)
Gebouw gebonden buitenruimte	10 m ² (terras)
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer en 1 toilet
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Verwarming	vloerverwarming geheel, warmtepomp vloerverwarming + koeling per ruimte regelbaar
Warm water	elektrische boiler
Kozijnen	aluminium
Elektra	conform NEN 1010
Vloeren	beton
Voorzieningen	mechanische ventilatie, schuifpui, lift, video+camerabewaking
Geheid	ja
Energielabel	A+++
VvE bijdrage	maandelijkse bijdrage is € 195,-

Algemene omschrijving

Exclusief en uniek. Dit nagenoeg nieuwe appartement op de 1e verdieping is met oog voor detail en een ongekend kwaliteits- en afwerkingsniveau gebouwd. In dit imposante en fraai vormgegeven complex zijn slechts 3 appartementen gerealiseerd dus exclusiviteit en privacy zijn gegarandeerd. Ook de locatie is uniek te noemen met aan de voorzijde (zuiden) een fraai uitzicht over de dijk en rivier 'de Merwede'. Qua isolatie en comfort is er bij ontwerp en bouw net een stapje extra gezet; zo zorgt een individuele warmtepomp voor een comfortabel klimaat (zowel verwarmen als koelen) en een laag energieverbruik. De temperatuur is per vertrek in te regelen. De gevel heeft maar liefst een isolatiewaarde van Rc 5.5 en het dak zelfs een Rc van 7.0. Het is mogelijk om zonnepanelen te plaatsen (is voorbereid) om uiteindelijk eenvoudig een energieneutraal appartement te realiseren.. Het balkon aan de zuidzijde is toegankelijk middels een dubbele schuifdeur en volledig afsluitbaar met glazen terrasafscherming. Hierdoor is uw terras het verlengstuk van uw woonkamer zodat u ook in het voor- en najaar heerlijk buiten kunt zitten. Parkeren kan achter het appartement op het achter-terrein of in de parkeergarage onder het gebouw. Uiteraard zijn alle verdiepingen zowel per trap als met de lift bereikbaar. Naast comfort en duurzaamheid heeft ook veiligheid veel aandacht gekregen. Zo is er een doordacht sleutelplan met 'slimme' tag, automatisch vergrendelende sloten, een video/camerasysteem en een afsluitbaar buitenterrein. Extra bijzonder is ook dat dit appartement voor u al geheel is afgewerkt. Zowel vloeren, wanden, keukens en sanitair zijn gebruiksklaar. Ook hier is weer gekozen voor luxe en kwaliteit. Een 'woonklaar' appartement dus.

Indeling: hal/entree met videofooninstallatie op de begane grond, centrale hal met individuele meterkasten en een eigen berging, robuust (industrieel) trappenhuis en de lift (extra ruime brancardlift). De entree is in rijke mate voorzien van fraaie details en rondom afgewerkt met natuursteen.





1e Verdieping

Centrale ruimte, voordeur/hal met garderobe met inloopmat, living met fraaie PVC-vloerdelen en gestuukte (voorzien van glasvlies) en gesausde wanden en plafonds, balkon/terras, open keuken, technische ruimte, badkamer en 2 slaap-/werkkamers. De keuken is v.v. een luxe U-hoekopstelling met Miele inbouwapparatuur: vaatwasser, quooker, combimagnetron, vrieskast, koelkast en inductie-kookplaat met geïntegreerde afzuiging. Tevens veel (hoge) kastruimten met inwendige ladensystemen/organisatie. De badkamer is ruim opgezet en v.v. een ligbad, inloopdouche met regendouche, handdouche en quickdrain, handdoekradiator en dubbel wastafelmeubel met spiegelkast.



Woonkamer





Keuken



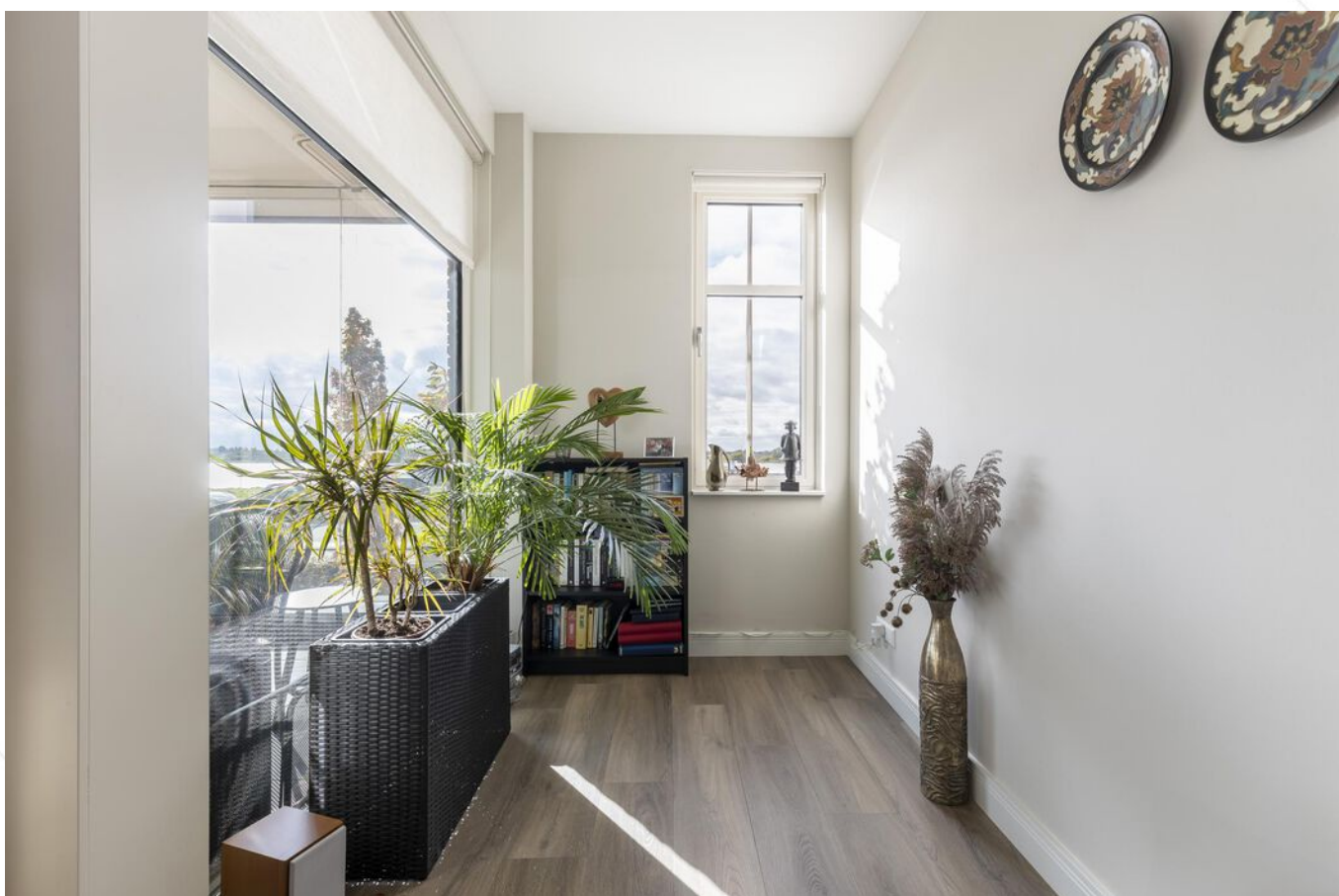








Woonkamer





Balkon









Slaapkamer 1





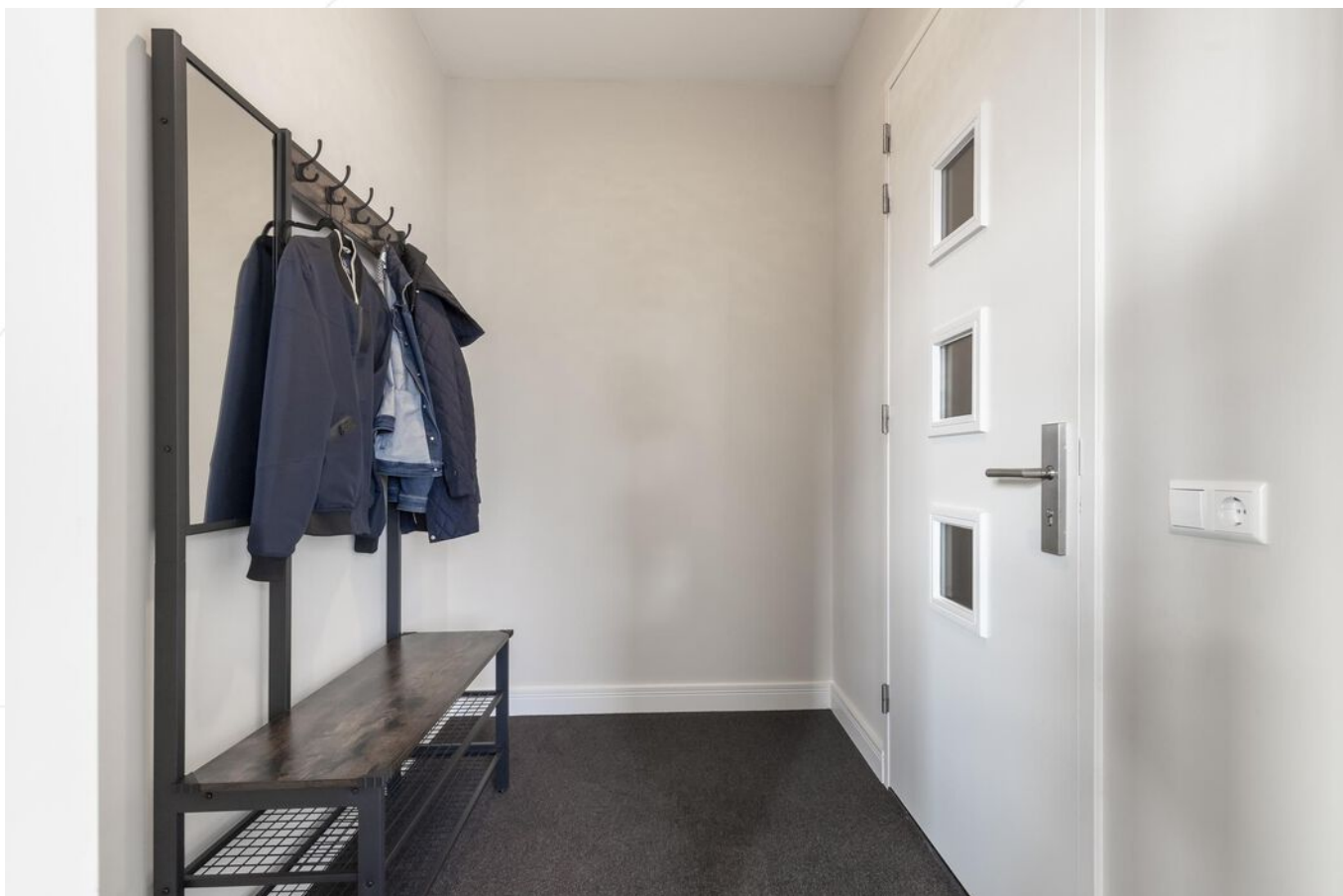
Slaapkamer 2





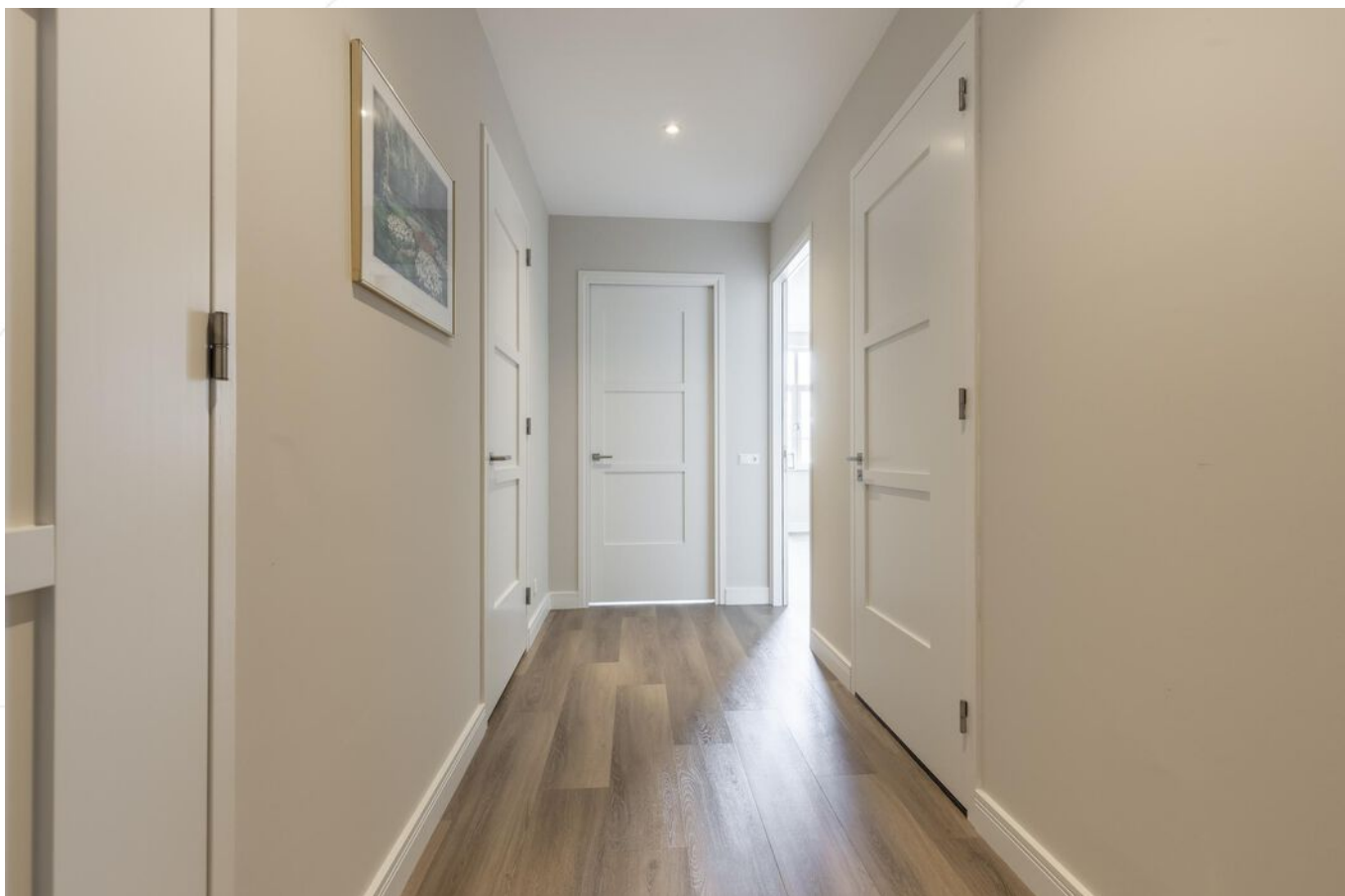
Badkamer



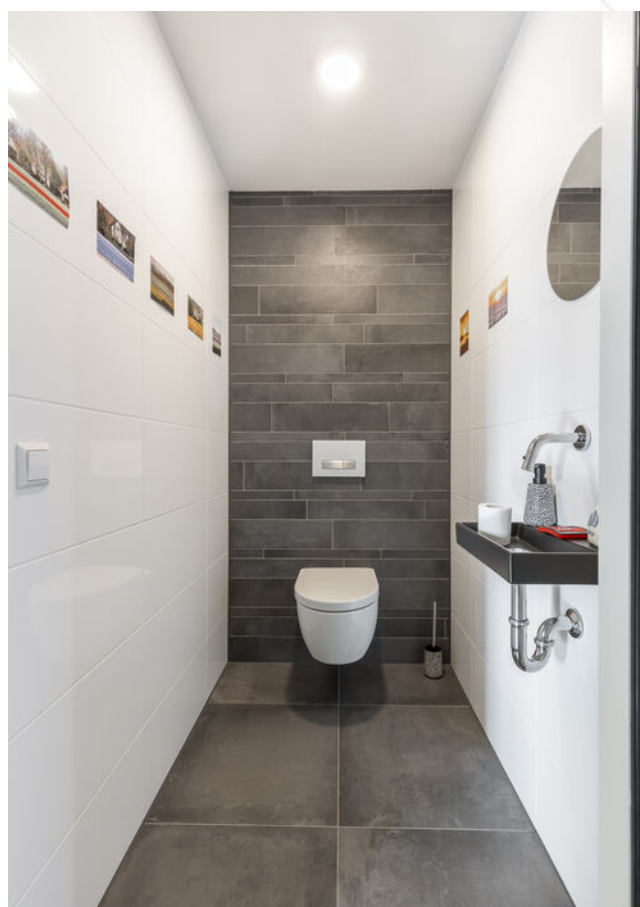


Hal / entree





Hal

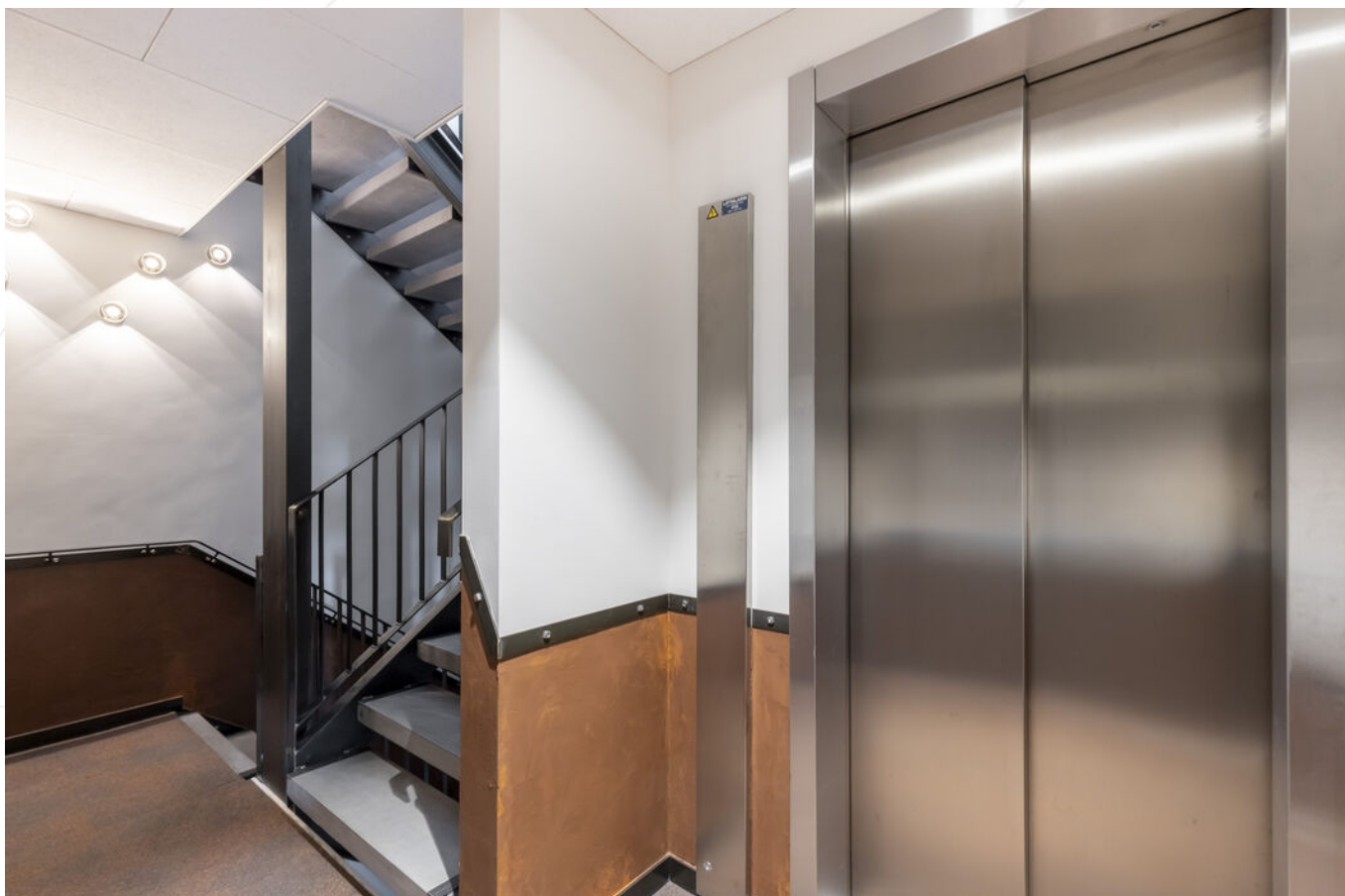


Toilet



Entree complex





Trappenhuis





(parkeer)garage



Achterzijde complex



Buiten

De tuin rondom het gebouw is onder architectuur aangelegd met eveneens duurzame materialen waaronder natuursteen en gebakken klinkers. Naast het gebouw is een afrit welke uitkomt op de achtertuin/parkeerterrein. De parkeergarage/ fietsenberging onder het gebouw is bereikbaar via elektrisch bedienbare roldeuren en loopdeur aan de achterzijde.





Vooraanzicht complex





Straatbeeld







Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
1e VERDIEPING				
hal / entree	pvc-vloer waaronder vloerverw.	renovlies behang/ sauswerk	stucwerk met inbouwspots	voorzien van garderobenis toegang tot de woonkamer
living	pvc-vloer waaronder vloerverw.	renovlies behang/ sauswerk	stucwerk met inbouwspots	prachtig uitzicht op rivier 'de Merwede' toegang tot: - terras middels schuifpui - keuken
balkon	terrastegels			gesitueerd op het zuiden toegankelijk middels een dubbele schuifdeur en volledig afsluitbaar met glazen terrasafscheiding
keuken	pvc-vloer waaronder vloerverw.	renovlies behang/ sauswerk	stucwerk met inbouwspots	luxe U-opstelling met Miele inbouwapparatuur: - vaatwasser - quooker - combimagnetron - vrieskast - koelkast - inductie-kookplaat met geïntegreerde afzuiging - (hoge) kastruimten met inwendige ladensystemen/organisatie
technische ruimte	pvc-vloer waaronder vloerverw.	renovlies behang/ sauswerk	stucwerk	voorzien van: - onderverdeling groepenkast - individuele warmtepomp voor een comfortabel klimaat (zowel verwarmen als koelen) en een laag energieverbruik
slaapkamer 1	pvc-vloer waaronder vloerverw.	renovlies behang/ sauswerk	stucwerk	gelegen aan de achterzijde
slaapkamer 2	pvc-vloer waaronder vloerverw.	renovlies behang/ sauswerk	stucwerk	gelegen aan de achterzijde
badkamer	vloertegels	wandtegels	stucwerk	voorzien van: - ligbad - inloofdouche met regendouche - handdouche - quickdrain - handdoekradiator - dubbel wastafelmeubel met spiegelkast
toilet	vloertegels	wandtegels	stucwerk	voorzien van: - zwevend closet - fonteintje - ingebouwde kranen

Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
centrale hal/ entree				Indeling: hal/entree met videofooninstallatie op de begane grond, centrale hal met individuele meterkasten en een eigen berging, robuust (industrieel) trappenhuis en de lift (extra ruime brancardlift). De entree deur is in rijke mate voorzien van fraaie details en rondom afgewerkt met natuursteen.
tuin				De tuin rondom het gebouw is onder architectuur aangelegd met eveneens duurzame materialen waaronder natuursteen en gebakken klinkers. Naast het gebouw is een afrit welke uitkomt op de achtertuin/parkeerterrein.
parkeren				Parkeren kan achter het appartement op het achter-terrein of in de parkeergarage onder het gebouw. De open parkeergarage/fietsenberging onder het gebouw is bereikbaar via elektrisch bedienbare roldeuren en loopdeur aan de achterzijde.
liftinstallatie				Uiteraard zijn alle verdiepingen zowel per trap als met de lift bereikbaar. Naast comfort en duurzaamheid heeft ook veiligheid veel aandacht gekregen. Zo is er een doordacht sleutelplan met 'slimme' tag, automatisch vergrendelende sloten, een video/camerasysteem en een afsluitbaar buitenterrein.
servicekosten				Hieruit worden o.a. de volgende werkzaamheden uit betaald: - schoonmaken centrale ruimte - tuinonderhoud - parkeerplaats - opstalverzekering - poort + deuren onderhoud - glazenwasser

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 D

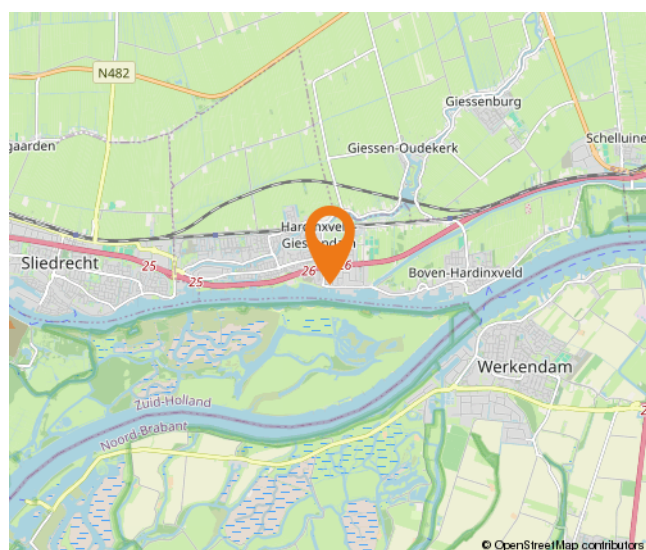
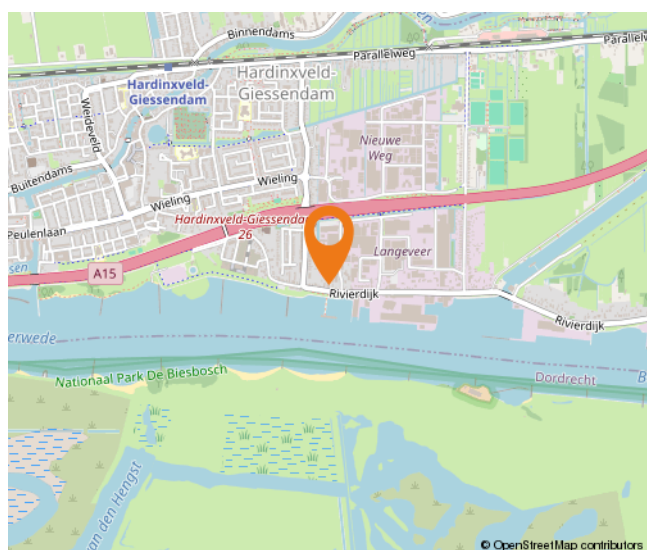
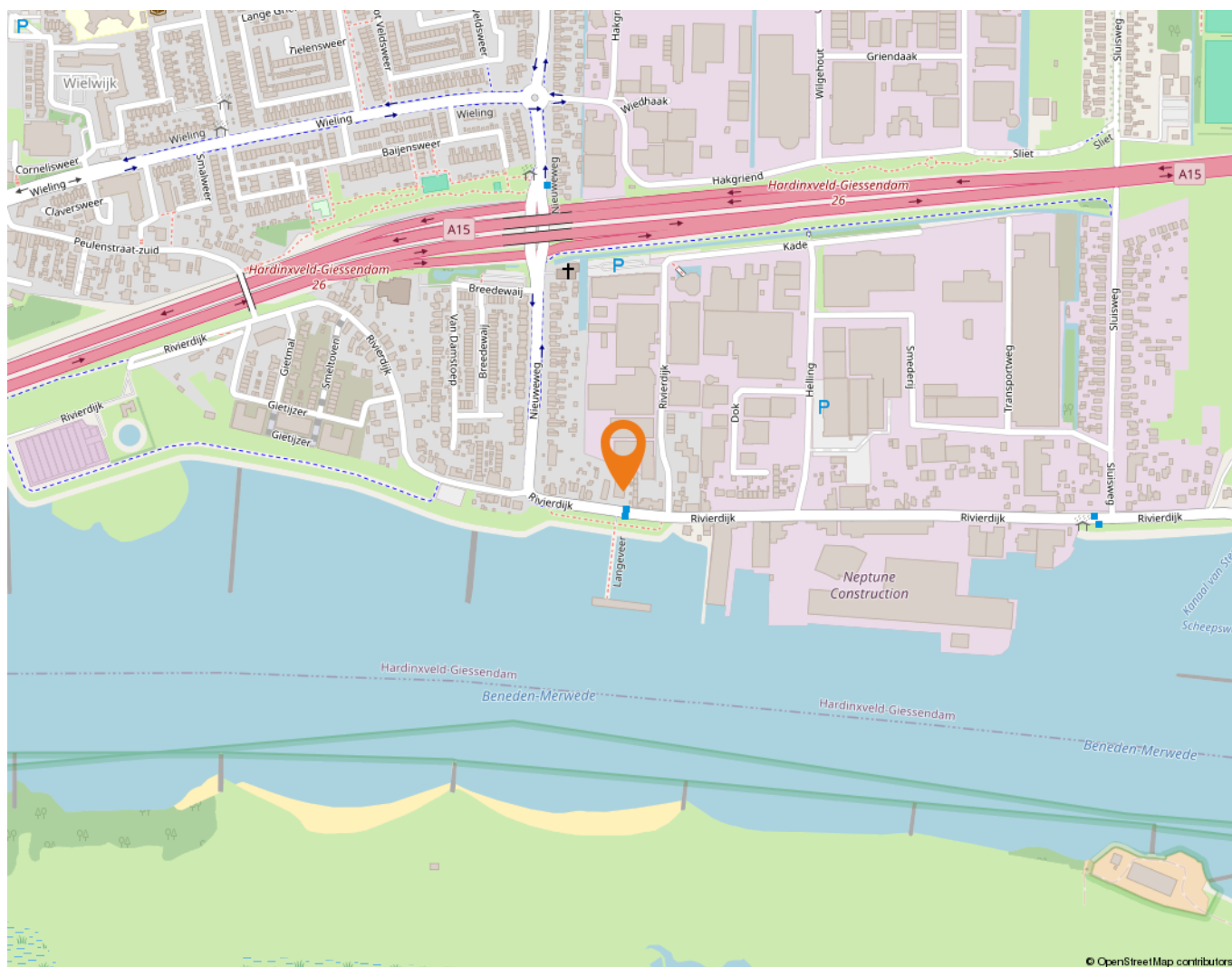
Perceel 3600

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 12 december 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.



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