



Nieuweweg 75

3371 CK Hardinxveld-Giessendam

Vraagprijs: € 495.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **102 m²**

PERCEELOPPERVLAKTE: **549 m²**

ENERGIELABEL: **E**

Kenmerken



Woonoppervlakte
102 m²



Inhoud
402 m³



Bouwjaar
1924



Aantal slaapkamers
3

Perceeloppervlakte	549 m ²
Externe bergruimte	85 m ² (berging)
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer en 1 toilet
Isolatie	gedeeltelijk dubbel glas
Verwarming en warm water	C.V.-Ketel Intergas, combiketel uit 2017
Kozijnen	deels hout, deels kunststof, deels staal
Elektra	8 groepen + krachtstroom
Vloeren	deels beton, deels hout
Voorzieningen	buitenzonwering, rolluiken, tv kabel, rookkanaal
Kruipruimte	ja
Geheid	nee
Energielabel	E
Parkeren	openbaar parkeren, op eigen terrein
Tuinligging	achtertuin, 220 m ² , zuidoost
Bouwkundige bijzonderheden	mogelijk asbest in in pandige koelcel

Algemene omschrijving

ZZP'ers opgelet! Dit woonhuis is UNIEK en dat niet alleen vanwege de fraaie en karakteristieke uitstraling maar ook doordat het op een perceel van maar liefst 549 m2 staat en beschikt over een onderheide SCHUUR/LOODS van 85 m2. De brede oprit met aangrenzende tuin maakt de loods goed toegankelijk en parkeren op eigen terrein mogelijk.

Begane grond: hal/zijentree met toilet, meterkast, trapopgang en toegang tot de woonkamer, de keuken, de bijkeuken en de kelderkast. De lichte woonkamer heeft ramen in de voor- en zijgevels en is voorzien van een schouw met ingebouwde houtkachel. De keuken heeft een groot raam in de zijgevel en een recht keukenblok met diverse inbouwapparatuur. Vanuit de keuken is via het aangrenzende achterportaal de tuin bereikbaar. De bijkeuken is een praktische ruimte met witgoedaansluitingen en cv-opstelling.

1e Verdieping: een lichte overloop (met vaste kasten) als centrale ruimte t.b.v. 3 slaapkamers, de badkamer en de bergzolder (vlizotrap). De badkamer beschikt over een inloofdouche, wastafel en designradiator.

2e Verdieping: een grote bergzolder met een (nok)hoogte van 1.60 meter.

De oprit en het buitenterrein is verhard met klinkers en tegels en deels aangelegd als siertuin met plantenborders, een vijverpartij en pergola. De stenen schuur/loods (ca. 10 x 8,5m) is onderheid, heeft spouwmuren en is voorzien van een verlaagd laaddok en een elektrisch bedienbare sectionaaldeur. Aan de schuur/loods grenst een carport met grote inrijhoogte.





Woonkamer





Woonkamer





Keuken





Entree



Hal met trapopgang 1e verdieping



Toilet



Bijkeuken



Overloop 1e verdieping



Slaapkamer 1





Slaapkamer 2





Slaapkamer 3





Badkamer





Achtertuint + oprit





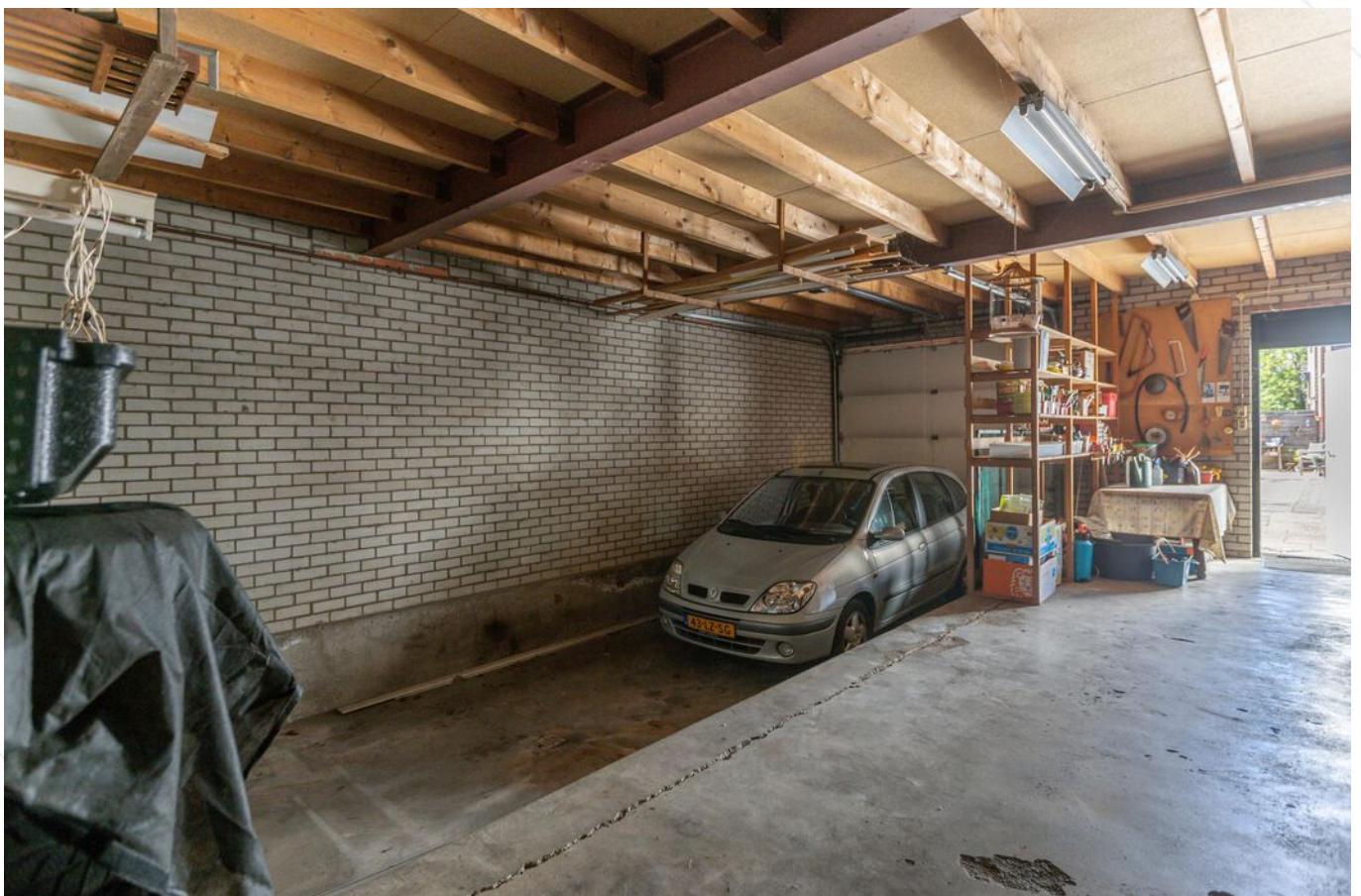
Achtertuin



Schuur / loods



Schoor / loods



Laaddok





Entree woning





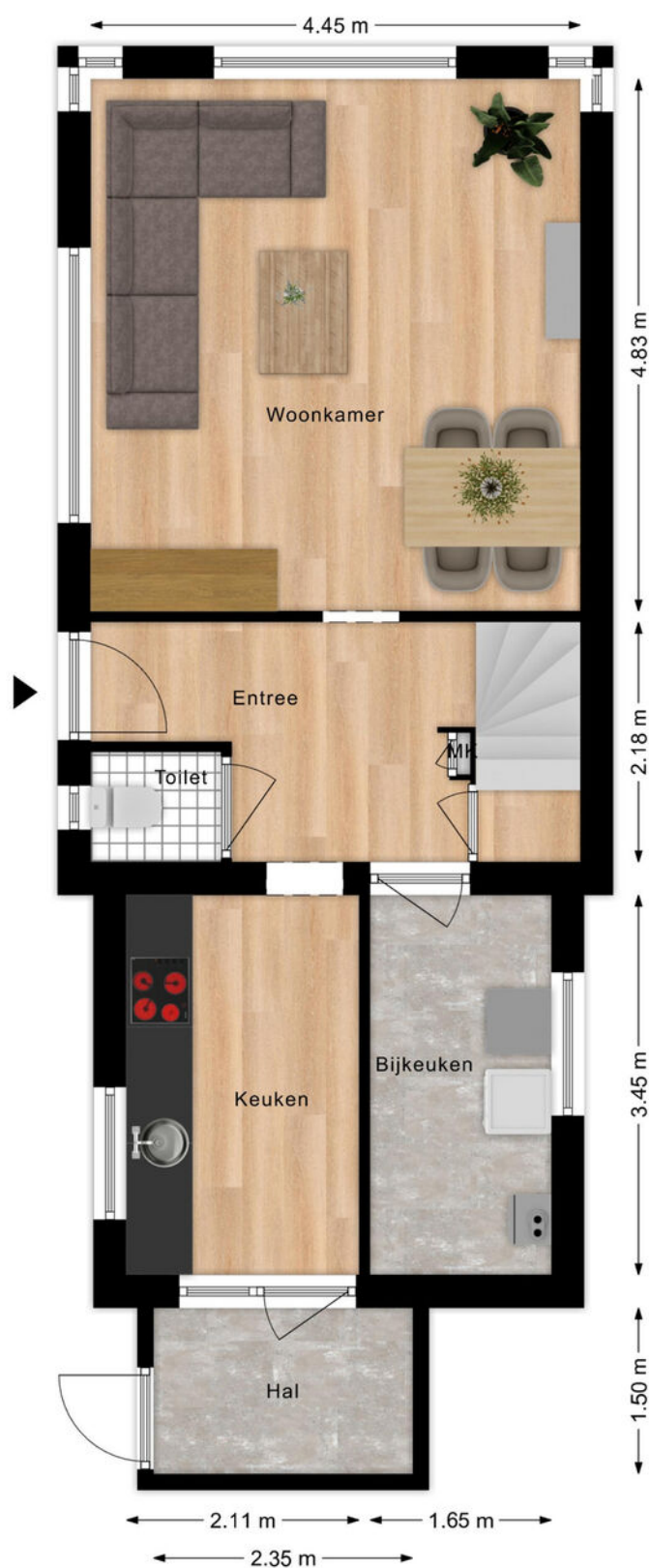
Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
hal / entree	laminaat	houten lambrisering / behang	zachtboard	toegang tot: - woonkamer - keuken - toilet - bijkeuken - trapopgang 1e verdieping - meterkast - trap/kelderkast
toilet	vloertegels	wandtegels / stucwerk	zachtboard	voorzien van: - duoblok - raampje zijgevel
woonkamer	tapijt	behang	zachtboard	voorzien van: - raampartijen voor- en zijgevel - schouw + allesbrander/houtkachel (actief rookkanaal)
keuken	laminaat	hout	betonvezelplaat	voorzien van: - koelkast - combimagnetron - vaatwasmachine - keramische kookplaat - raam zijgevel toegang tot achterportaal
achterportaal	vinyl	hout	hout	voorzien van ramen aan achterzijde en toegang tot keuken en de tuin
bijkeuken	vinyl	stucwerk	zachtboard	voorzien van: - witgoedaansluiting - C.V.-Ketel - raam zijgevel
1E VERDIEPING				
overloop	tapijt	behang	zachtboard	toegang tot: - 3 slaapkamers - bergzolder (losse trap) - raam zijgevel - badkamer - vaste kasten
slaapkamer 1	tapijt	stucwerk	zachtboard	gelegen aan voorzijde, voorzien van: - 2 hoekramen - 1 kunststof raam + hor - vaste kastenwand
slaapkamer 2	tapijt	hout / granol	MDF	gelegen aan zijkant, voorzien van raam zijgevel
slaapkamer 3	tapijt	hout	betonvezelplaat	voorzien van: - raampartij achtergevel - raam zijgevel + rolluiken

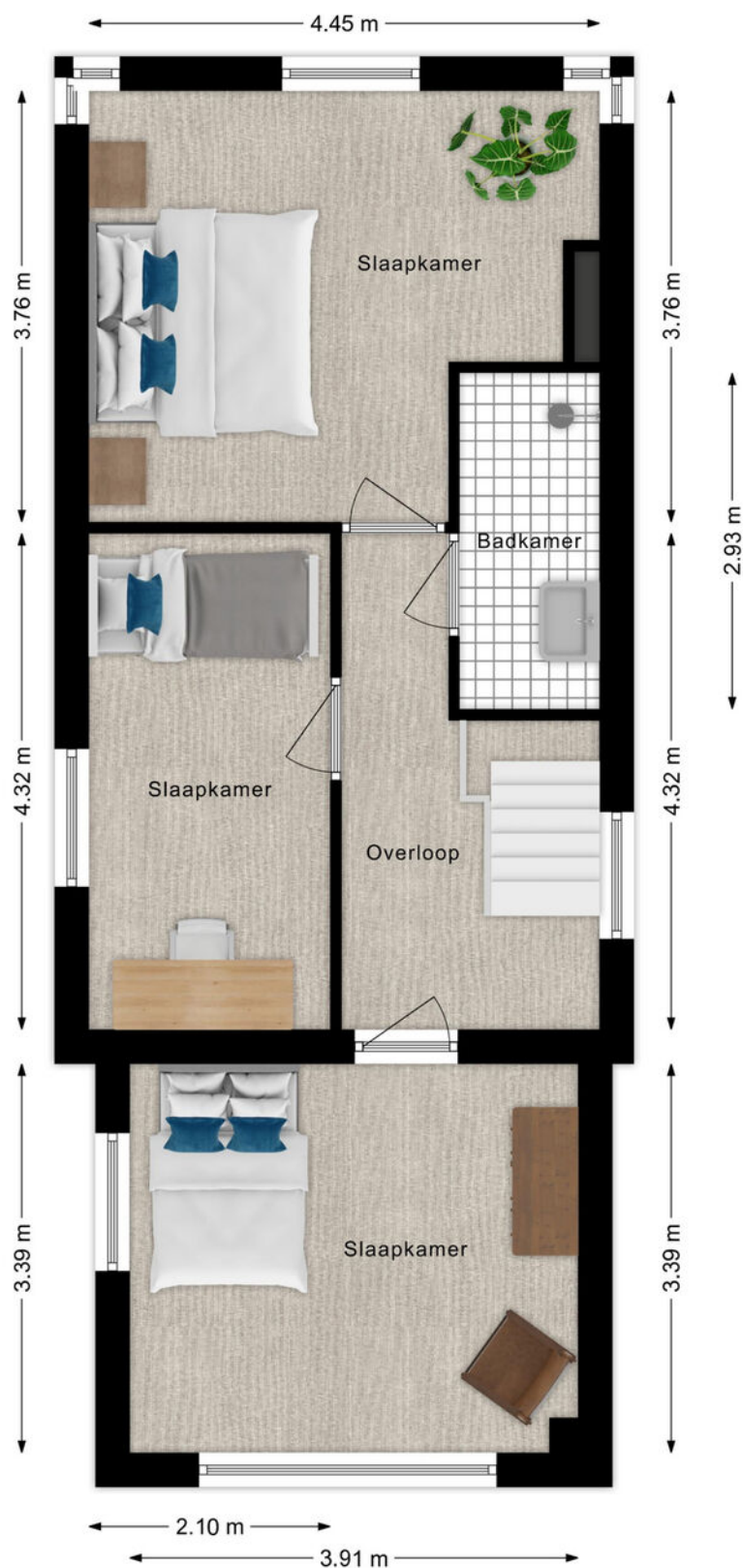
Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BUITEN				
tuin				voorzien van: - riante oprit - carport (6 x 2.75 m.) - plantenborders - vijverpartij - pergola + druivenstruik
schuur/loods				afmeting: 10 x 8.5 m. - verlaagde laaddok - spouwmuur - dakbedekking vernieuwd (2020) - in pandige koelcel (asbest verdacht) - 1 loopdeur - elektriciteit - betonvloer - aangrenzend de carport

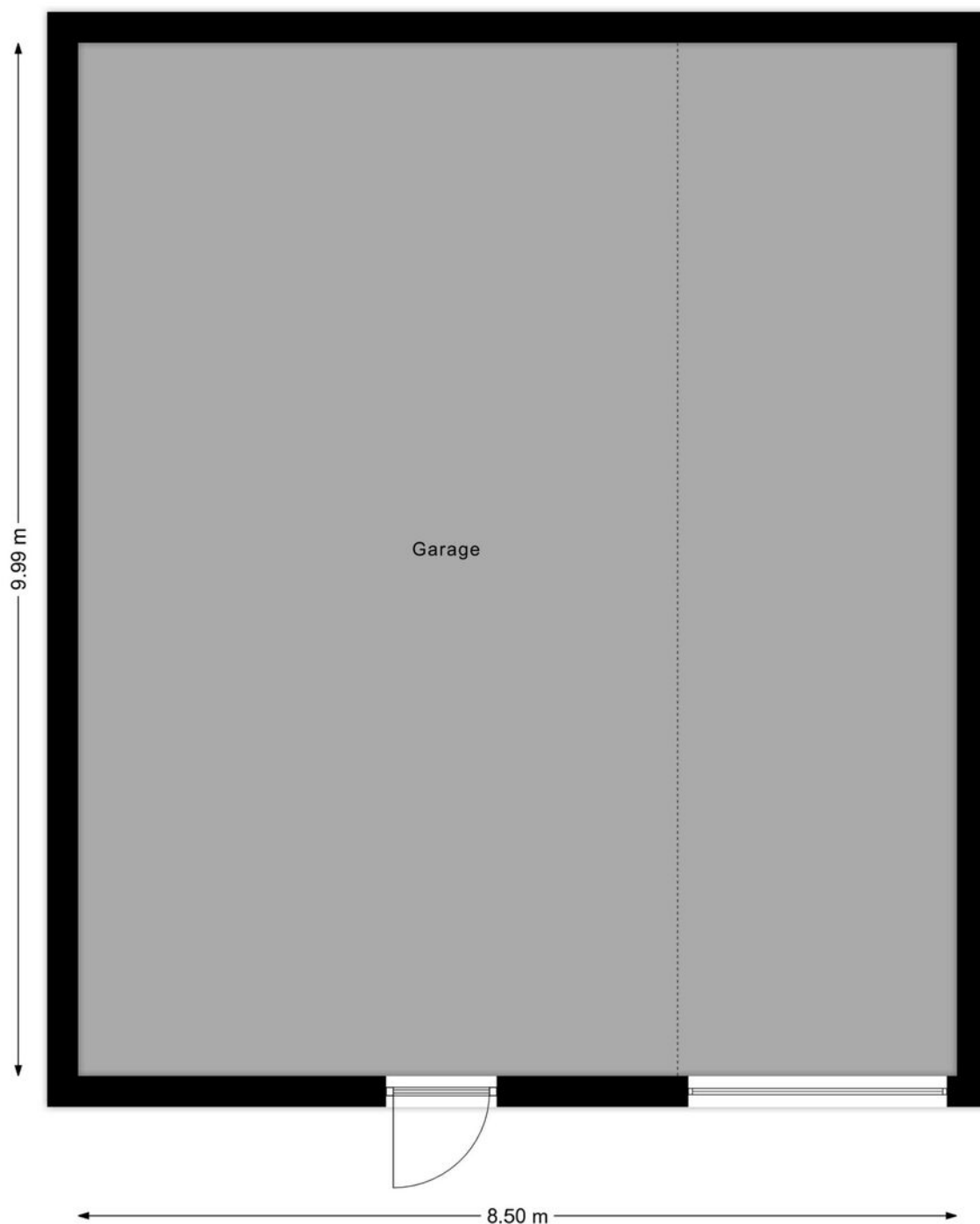
Plattegrond begane grond



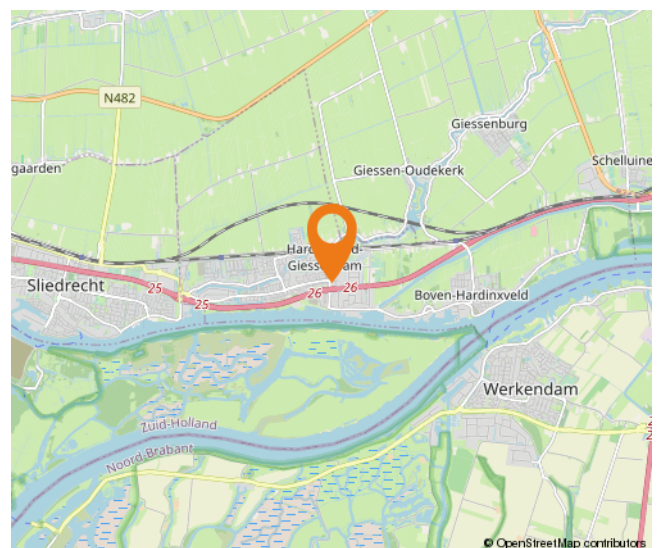
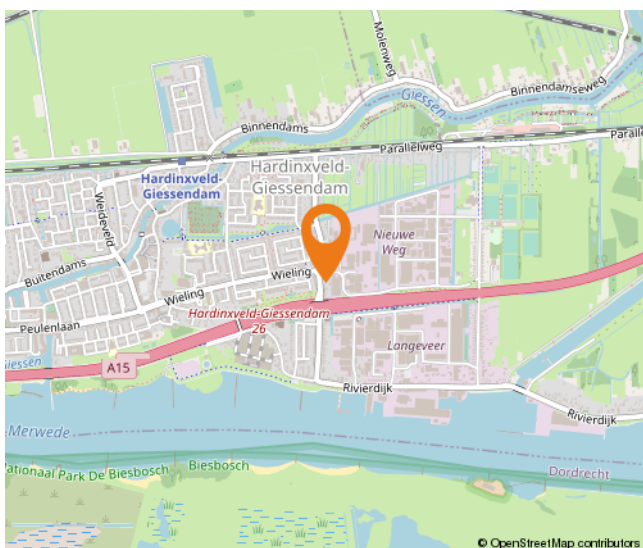
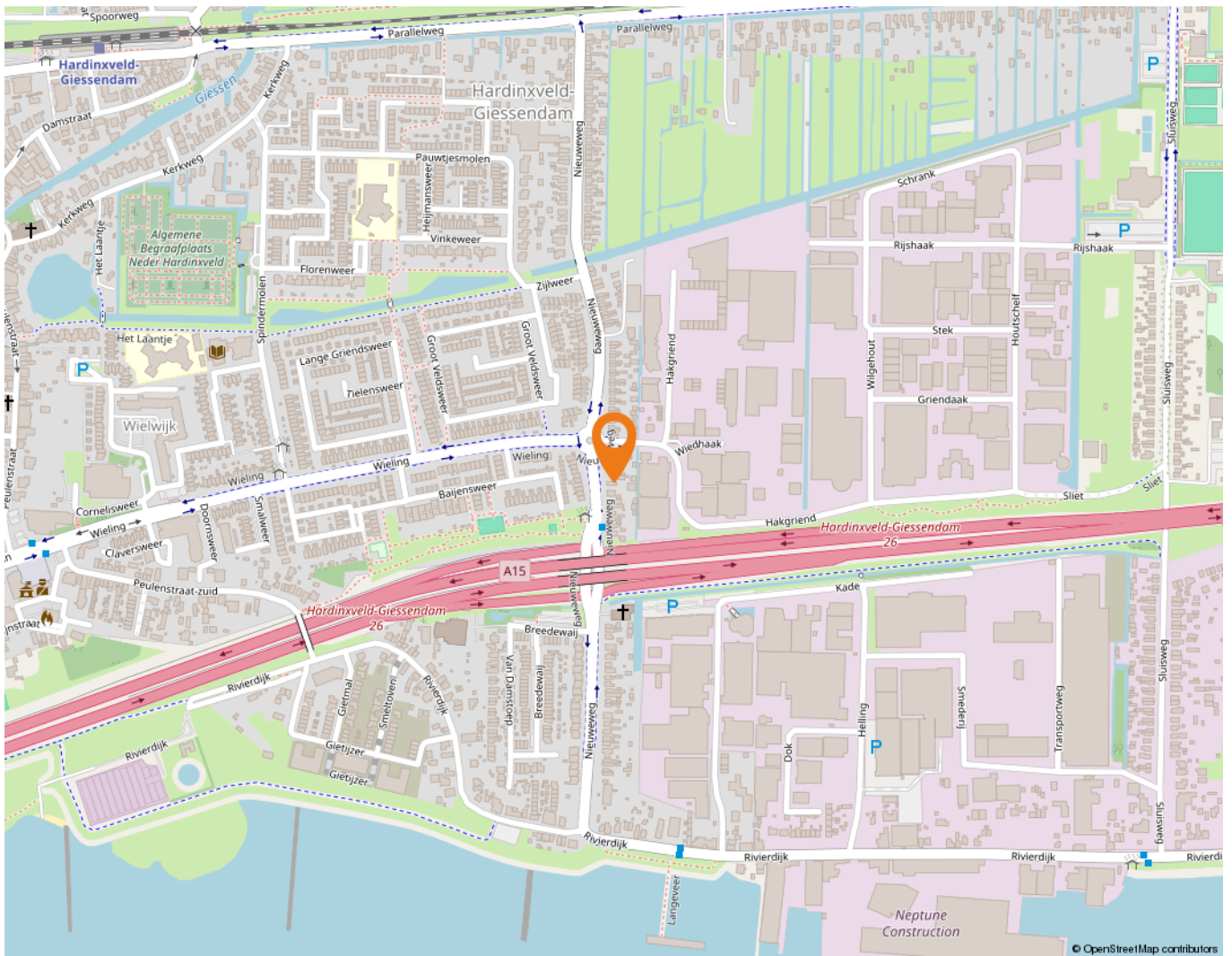
Plattegrond 1e verdieping



Plattegrond schuur/loods



Kaarten



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Nieuweweg75



12345 25 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 januari 2023 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Hardinxveld-Giessendam Sectie H Perceel 586 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.	kadaster 
--	---	---

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
 (Losse)kasten, legplanken, te weten			
- kast op overloop en kast in bijkeuken	X		
- legplanken in bijkeuken en een slaapkamer	X		
 Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
 Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
 Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
 Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- planchet	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- voorzet ramen woonkamer en grote slaapkamer	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- 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. 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