



alblasserwaard
makelaars & taxateurs



Schapedrift 14

3371 HE Hardinxveld-Giessendam

Vraagprijs: € 345.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **94 m²**

PERCEELOPPERVLAKE: **111 m²**

ENERGIELABEL: **B**

Kenmerken



Woonoppervlakte
94 m²



Inhoud
348 m³



Bouwjaar
1984



Aantal slaapkamers
3

Perceeloppervlakte	111 m ²
Overige inpandige ruimte	5 m ²
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer, 2 toiletten
Isolatie	muurisolatie, vloerisolatie, dakisolatie, dubbel glas
Verwarming/Warm water	c.v.- ketel Intergas HRE uit 2019
Kozijnen	houten kozijnen
Elektra	8 groepen en 2 aardlekschakelaars
Vloeren	betonnen vloeren
Voorzieningen	rolluiken, buitenzonwering, natuurlijke ventilatie
Kruipruimte	ja
Geheid	ja
Energielabel	B
Berging	aangebouwde stenen berging
Parkeren	openbaar parkeren
Tuinligging	achtertuin, zuid, 44m ²
Bouwkundige bijzonderheden	Het schilderwerk aan de voorzijde is in 2024 en aan de achterzijde in 2022 door een schildersbedrijf uitgevoerd.

Algemene omschrijving

Starters opgelet, dit is DE kans om al je woonwensen in één keer te vervullen. En weet je waarom? Een tuin op het zuiden, een ruime, moderne keuken, een complete badkamer en 3 slaapkamers. Ben je al om of wil je ook nog een centrumligging afvinken? Check! Ook de snelwegen binnen bereik en in je vrije tijd lekker de polder in? Het kan ALLEMAAL.

Begane grond: hal/entree met meterkast en toegang tot de sfeervolle zithoek aan de voorzijde met gashaard. In de doorgang een portaal met toilet en trapopgang naar de verdieping. Bij de royale hoekkeuken (het achterportaal is erbij getrokken) met inbouwapparatuur is het goed toeven aan de eettafel. Vanuit de keuken is de tuin, gelegen op het zuiden, te bereiken.

1e Verdieping: overloop als centrale ruimte t.b.v. 2 slaapkamers (3 mogelijk), de complete badkamer en de 2e verdieping. De badkamer is v.v. een whirlpool, een toilet, een separate afsluitbare douche en een wastafel. Met een vaste trap is de 2e verdieping te bereiken.

2e Verdieping: op de voorzolder zijn de witgoedaansluitingen gesitueerd en waarbij de cv-opstelling in een vaste kast is geplaatst. Ook de zolderkamer is van daaruit te bereiken. De zolderkamer is v.v. van een dakkapel en een wastafel en is netjes afgetimmerd met knieschotbergingen.

In de tuin aan de achterzijde (zuid) kun je al snel en lang genieten van de zon! Het geheel is aangelegd met sierstraatwerk, 2 niveaus, borders en pergola. Ook is de tuin voorzien van een aangebouwde stenen berging en een achterom. Dichtbij zijn ook nog een station en het Westpark gelegen voor een 'rondje om'.





Overzicht woonkamer



Zitgedeelte



Zitgedeelte



Woonkamer doorgang



Eetgedeelte



Keuken



Keuken





Hal/entree



Hal



Toilet



Slaapkamer 1 (voormalig 2 slaapkamers)





Slaapkamer 2





Complete badkamer





Slaapkamer 3 (zolderkamer)





Slaapkamer 3



Voorzolder/zolderkamer



Achtertuin





Achtertuin



Achteraanzicht woning/achtertuin



Voortuin



Straatbeeld

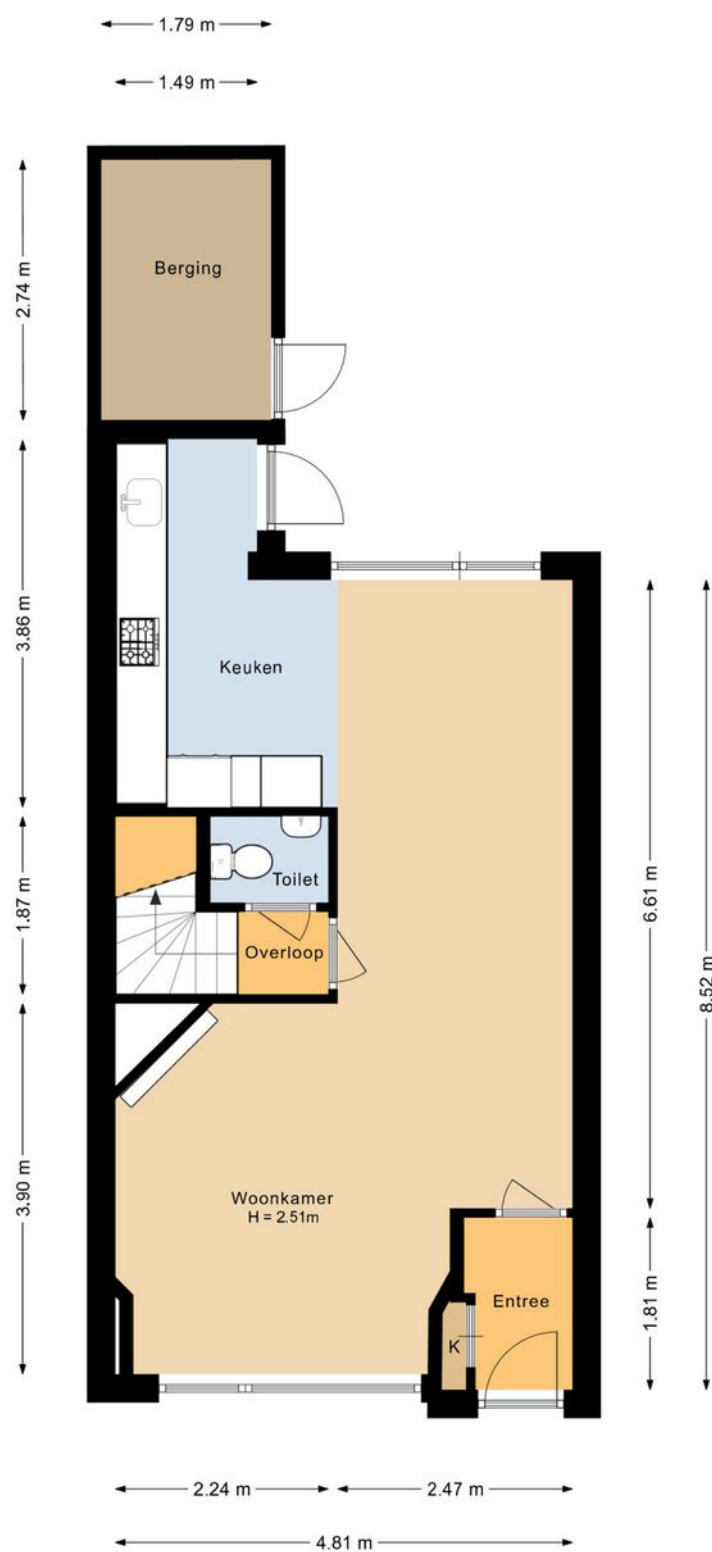
Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
hal / entree	droogloopmat/ eiken vloerdelen	spachtelputz	sputwerk	voorzien van garderobe toegang tot: - meterkast - woonkamer
woonkamer	eiken vloerdelen	spachtelputz	sputwerk	L-vormige woonkamer met: - zitgedeelte aan de voorzijde met gashaard - eetgedeelte aan de achterzijde - 2x vensterpartij in de voor- en achtergevel toegang tot: - portaal met trapopgang - keuken
toilet	vloertegels	wandtegels	kunststofdelen	voorzien van: - duo-blok toilet - fonteintje
keuken	eiken vloerdelen	wandtegels+ spachtelputz	sputwerk	half open keuken met hoekopstelling en inbouwapparatuur voorzien van: - koelkast - vrieskast - afzuigkap - gas op glas+ 4 pits wokbrander - apothekerskast
1e VERDIEPING				
overloop	tapijt	spachtelputz	stucwerk	toegang tot: - 2 slaapkamers (voormalig 3) - badkamer - 2e verdieping middels trapopgang
slaapkamer 1	tapijt	spachtelputz	stucwerk	gelegen aan de achterzijde voorheen 2 slaapkamers voorzien van: - 2x raampartij met 1x vast- en 2x openslaand venster - schuifwandenkast
slaapkamer 2	tapijt	sauswerk	sputwerk	gelegen aan de voorzijde voorzien van hoek-raampartij met 1x vast- en 1x openslaand venster
badkamer	vloertegels	wandtegels	inbowuspots	voorzien van: - whirlpool - toilet - wastafel - afsluitbare douche - dakvenster

Afwerkstaat

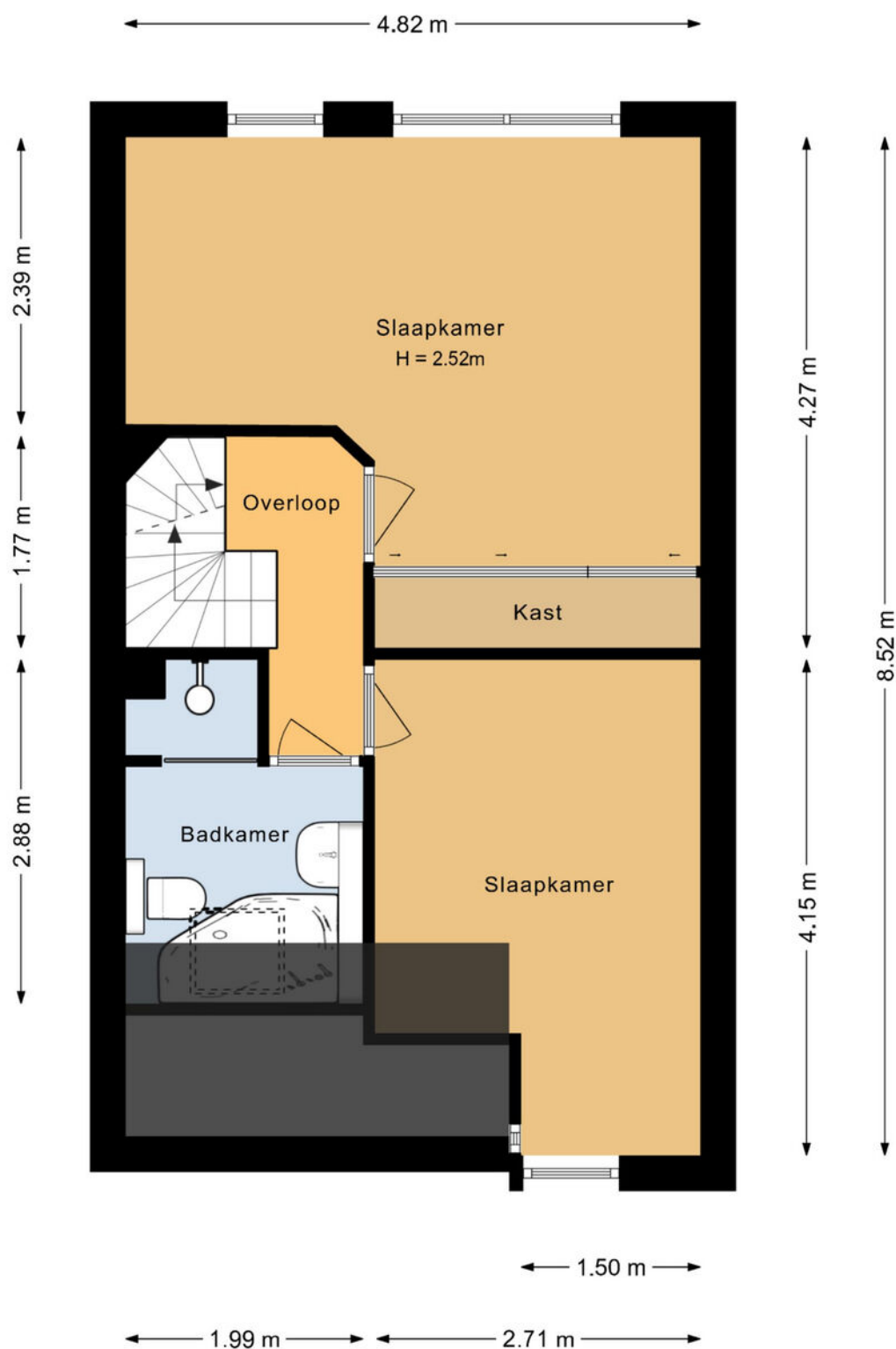
Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
2e VERDIEPING				
overloop	tapijt	sauswerk	dakplaten+ balken	voorzien van: - witgoedaansluitingen - dakvenster - knieschotberging - vaste kast met c.v.-opstelling
slaapkamer 3	tapijt	stucwerk	dakplaten+ balken	zolderkamer voorzien van: - dakkapel - 2x openslaand-en 1x vast venster - wastafelmeubel - knieschotbergingen
BUITEN				
achtertuint				gesitueerd op het zuiden voorzien van: - 2 niveau's - plantenborders
aangebouwde stenen berging				afmeting: 2.74 x 1.49 m voorzien van elektra

Plattegrond



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: ---

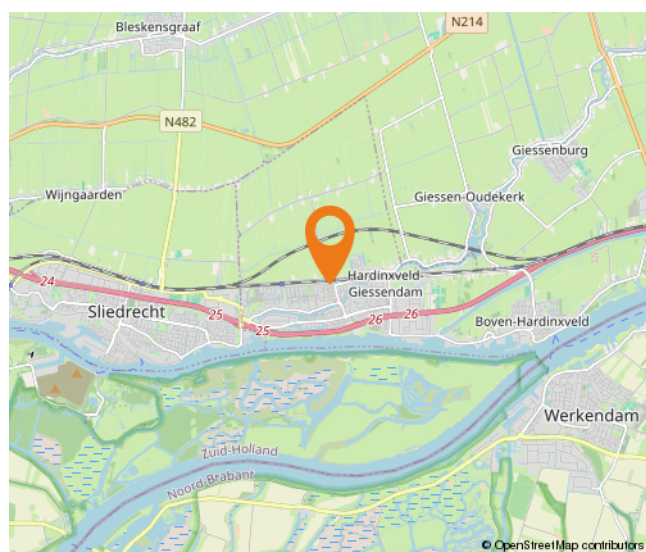
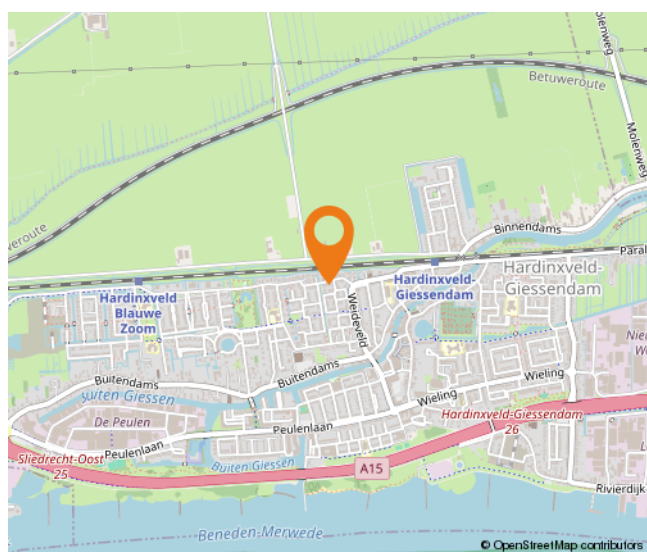
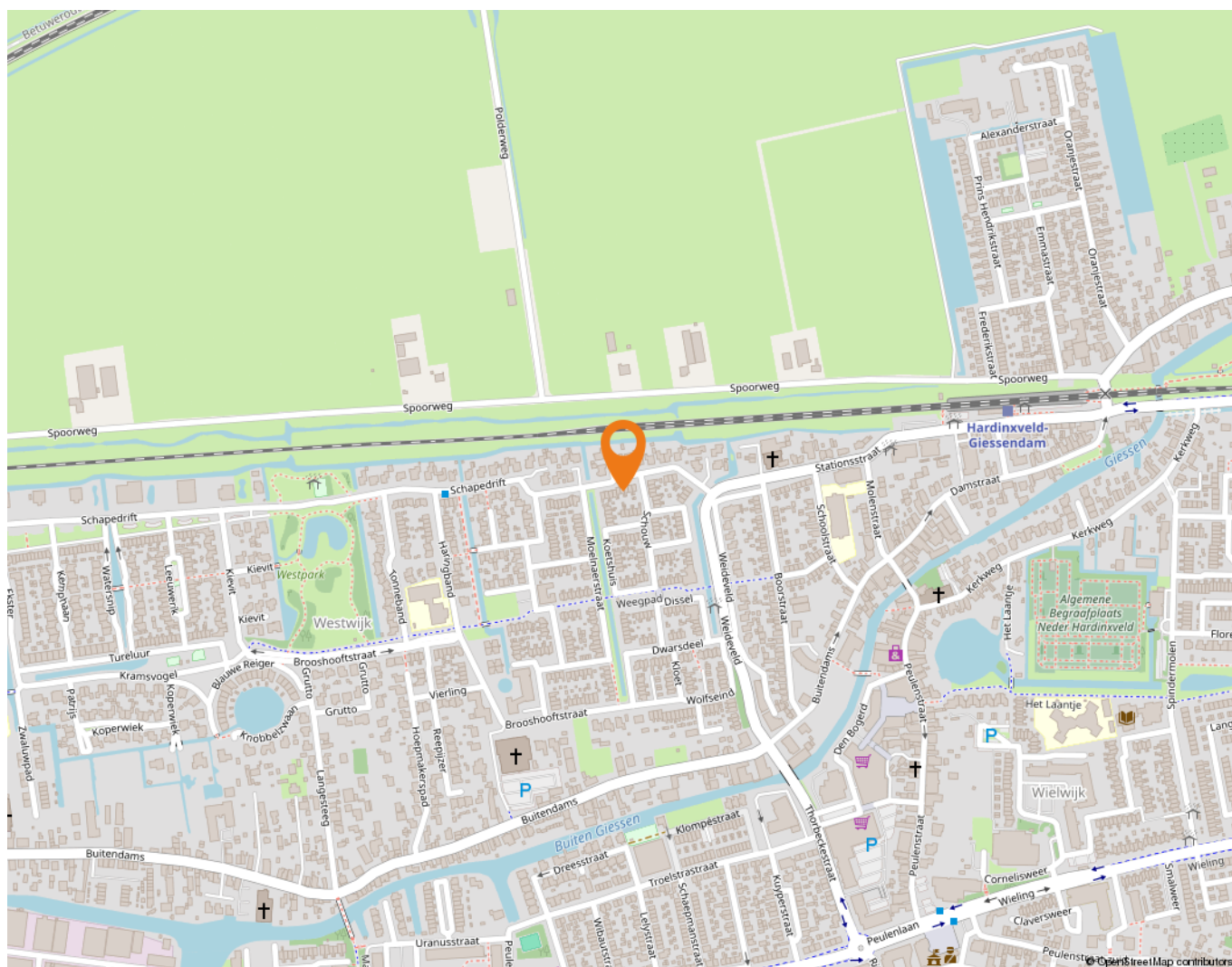


12345 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer 25 Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Hardinxveld-Giessendam Sectie K Perceel 237	kadaster 
---	---	--

Voor een eensluidend 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			
(Gas)kachels	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Schuif Kleding Kast met spiegel slaapkamer	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- vitrages		X	
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- houten vloer(delen)	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		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			
- ligbad	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		X	
Waterslot wasautomaat		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	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