



Wisboomhof 2

3371 HZ Hardinxveld-Giessendam

Vraagprijs: € 559.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **109 m²**

PERCEELOPPERVLAKE: **228 m²**

ENERGIELABEL: **C**

Kenmerken



Woonoppervlakte
109 m²



Inhoud
410 m³



Bouwjaar
1988



Aantal slaapkamers
4

Perceeloppervlakte	228 m ²
Externe bergruimte	5 m ² (houten blokhut)
Overige inpandige ruimte	17 m ² (garage)
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer met toilet en 1 afzonderlijk toilet
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Verwarming en warm water	Intergas HR combiketel uit 2024
Kozijnen	deels hout / deels kunststof
Elektra	7 groepen en aardlekschakelaar
Vloeren	beton
Voorzieningen	dakraam, rolluiken, glasvezel kabel
Kruipruimte	ja
Geheid	ja
Energielabel	C
Parkeren	op eigen terrein en openbaar parkeren in directe omgeving
Tuinligging	achtertuin, oosten

Algemene omschrijving

B-I-J-N-A vrijstaand, alleen de garage is geschakeld! Gelegen in een rustig, verkeersluw hofje in de kindvriendelijke 'Westwijk' biedt deze woning de mooie combinatie van ruimte, privacy en comfort. Parkeren op eigen oprit is mogelijk en de woning beschikt over een ruime, oostgerichte achtertuin. Deze geschakelde woning voorziet binnenshuis in een royale woonkamer en een nette keuken, een 1e verdieping met 3 ruime slaapkamers, complete badkamer en nog een zolderverdieping met mogelijkheden. Een extra voordeel is: de centrale ligging t.o.v. diverse (centrum)voorzieningen en de polder. Kortom een hele rits met alle genoeglijkheden. Begane grond: entree/hal met meterkast, toilet met wandcloset en fonteintje, garderobe, trapopgang en toegang tot de woonkamer. De lichte woonkamer is van groot formaat met een ruime zit- en eethoek en beschikt over een houten vloer en verschillende raampartijen. Er is een open verbinding met de keuken. De keuken is v.v. een hoekopstelling met diverse inbouwapparatuur en toegang tot een achterportaal. Via dit portaal is de garage (van binnenuit) en achtertuin bereikbaar. De stenen garage grenst aan de woning en is v.v. elektra en een kanteldeur.

1e verdieping: overloop, met een venster in de zuidgevel, biedt toegang tot de 3 slaapkamers en de complete badkamer. De badkamer is v.v. een ligbad, douchecabine, toilet, wastafel en designradiator.

2e verdieping: een open zolderruimte met knieschotbergingen, cv-opstelling (2024), wastafel en 2 dakvensters in de schuine kap. Een slaapkamer is hier eenvoudig te realiseren.

Buiten: de voortuin is deels siertuin en deels oprit/parkeerplaats. De achtertuin is fraai aangelegd en is een heerlijke plek om te ontspannen met uw gezin/familie. De tuin is v.v. meerdere terrassen (waarvan een onder de overkapping), sierstraatwerk, 2 borders met beplanting, grind en een houten blokhut. De tuin wordt omheind door stevige hardhouten schuttingdelen met betonpalen.





Woonkamer





Woonkamer





Woonkamer





Keuken





Keuken



Achterportaal



Toilet



Hal/ entree



Overloop 1e verdieping



Slaapkamer 1





Slaapkamer 2





Slaapkamer 3





Badkamer





Zolder





Achters tuin





Achtertuin





Zithoek onder de overkapping



Achtertuin



Achterzijde woning



Vooraanzicht



Vooraanzicht



Parkeergelegenheid op eigen terrein en garage

Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
hal / entree	houten vloer (eiken)	behang	sputwerk	toegang tot: - meterkast - toilet - trapopgang 1e verdieping - woonkamer
toilet	vloertegels	wandtegels	sauswerk	voorzien van: - wandcloset - fonteintje
woonkamer	houten vloer (eiken)	renovlies behang	sputwerk	toegang tot keuken
keuken	vloertegels	sauswerk/ wandtegels	sputwerk	voorzien van: - koelkast - (combi)magnetron - vaatwasser - afzuigkap - 4-pits inductie kookplaat
bijkeuken	vinyl	metselwerk/ wandtegels	kunststof delen	toegang tot: - garage - achtertuin
1e VERDIEPING				
overloop	tapijt	behang	sputwerk	toegang tot: - 3 slaapkamers - badkamer - trapopgang 2e verdieping
slaapkamer 1	laminaat	behang	sputwerk	gelegen aan voorzijde
slaapkamer 2	laminaat	behang	sputwerk	gelegen aan voorzijde
slaapkamer 3	laminaat	behang	sputwerk	gelegen aan achterzijde, voorzien van witgoed aansluitingen
badkamer	vloertegels	wandtegels	sauswerk	voorzien van: - wastafel - toilet - bad - douche - designradiator - dakraam

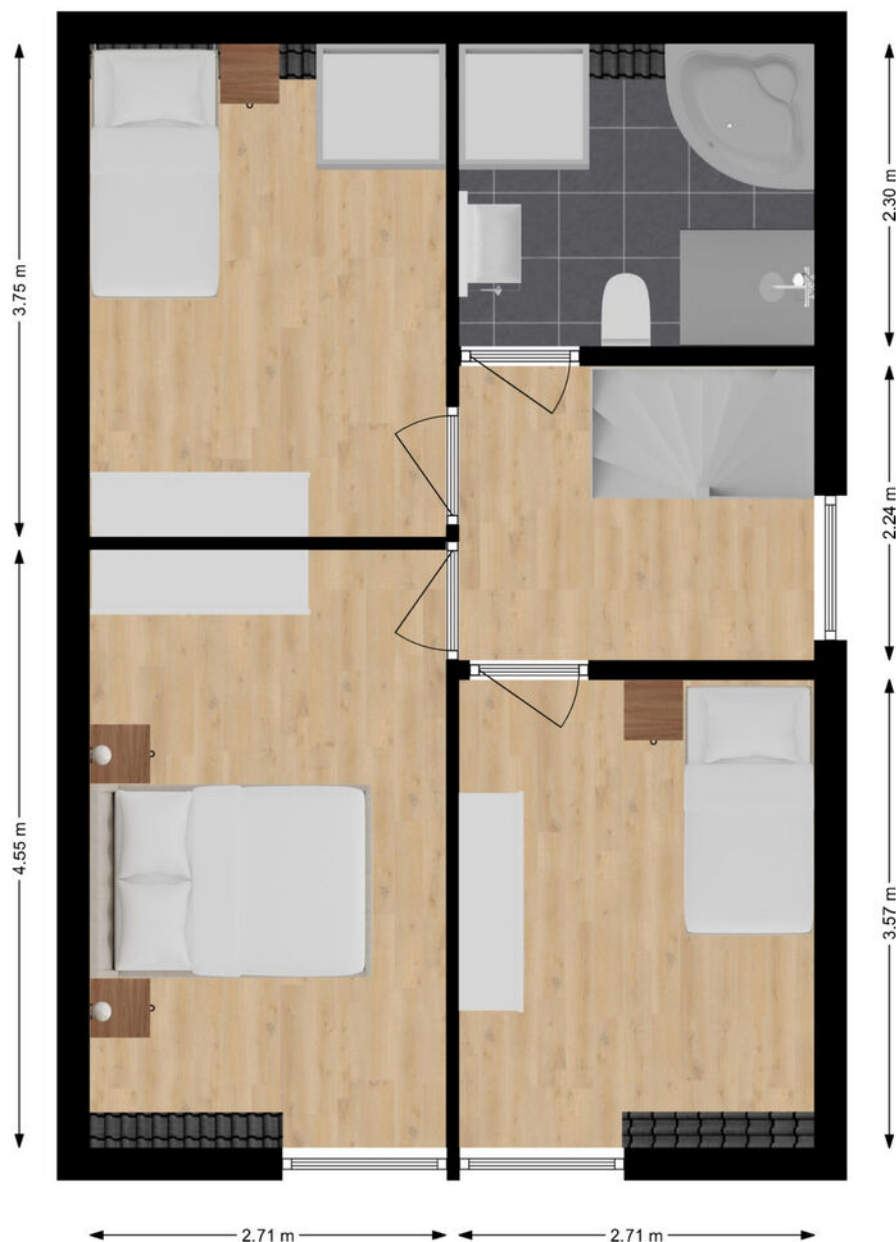
Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
2e VERDIEPING				
open zolder	vinyl	sauswerk	plafondplaten	voorzien van: - wastafel - cv ketel (2024) - knieschotbergingen - 2 dakvensters
BUITEN				
tuin				voorzien van: - meerdere terrassen - sierstraatwerk - grindpartijen - overkapping - houten blokhut - plantenborders - drainage - hardhouten schutting met betonpalen - achterom
voortuin				fraaie siertuin aan de voorzijde voorzien van oprit
houten blokhut				circa 5m ² en voorzien van elektra

Plattegrond

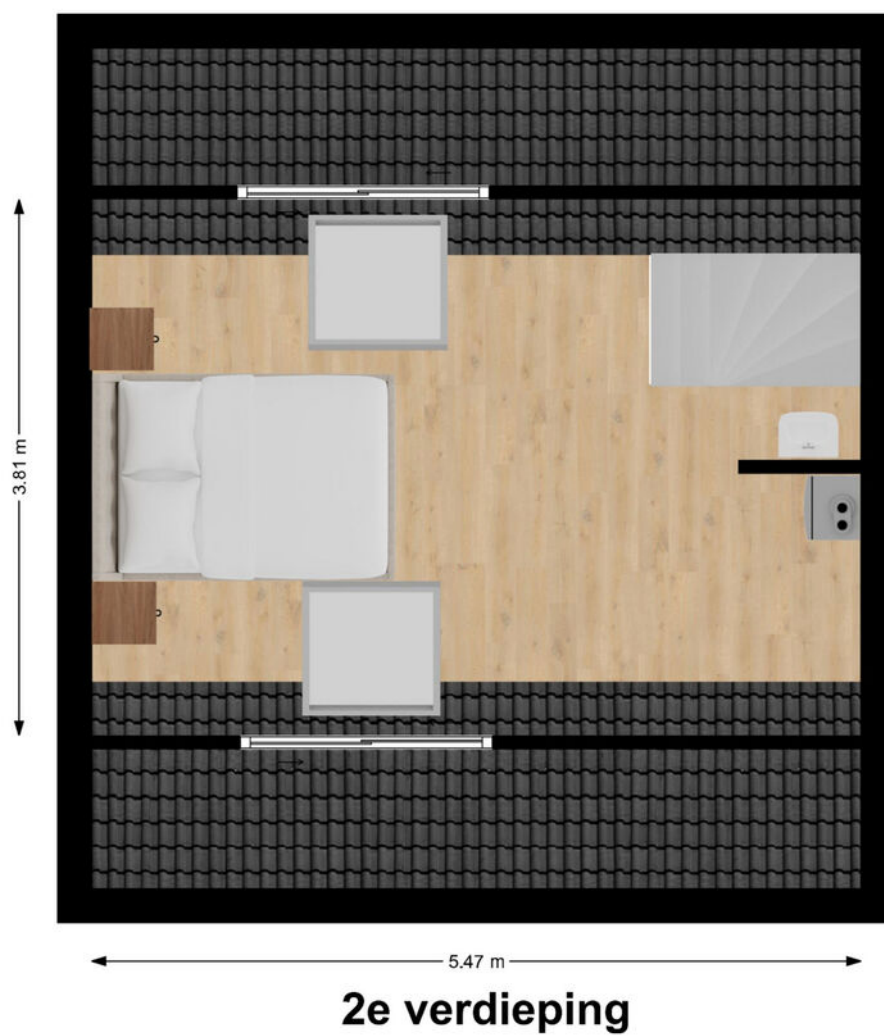


Plattegrond



1e verdieping

Plattegrond



Kadastrale kaart

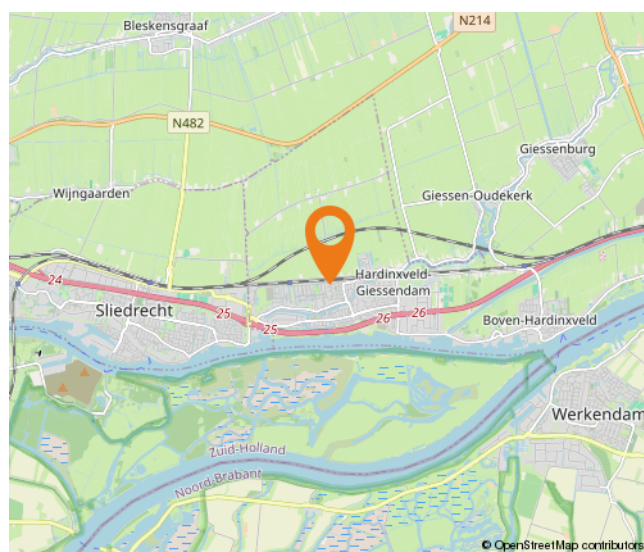
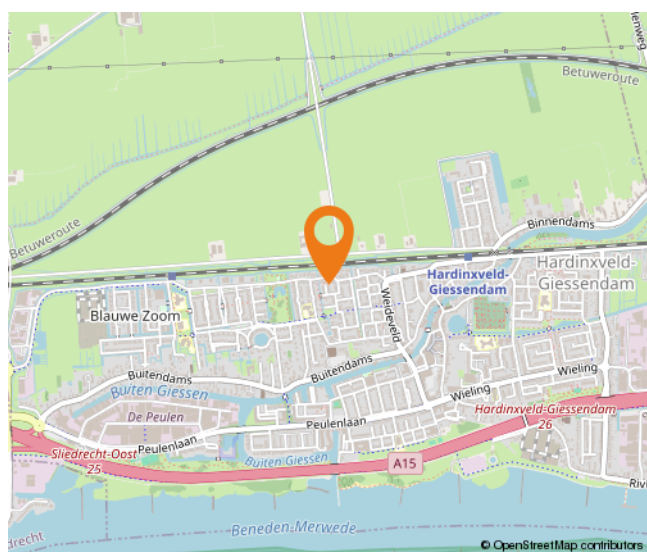
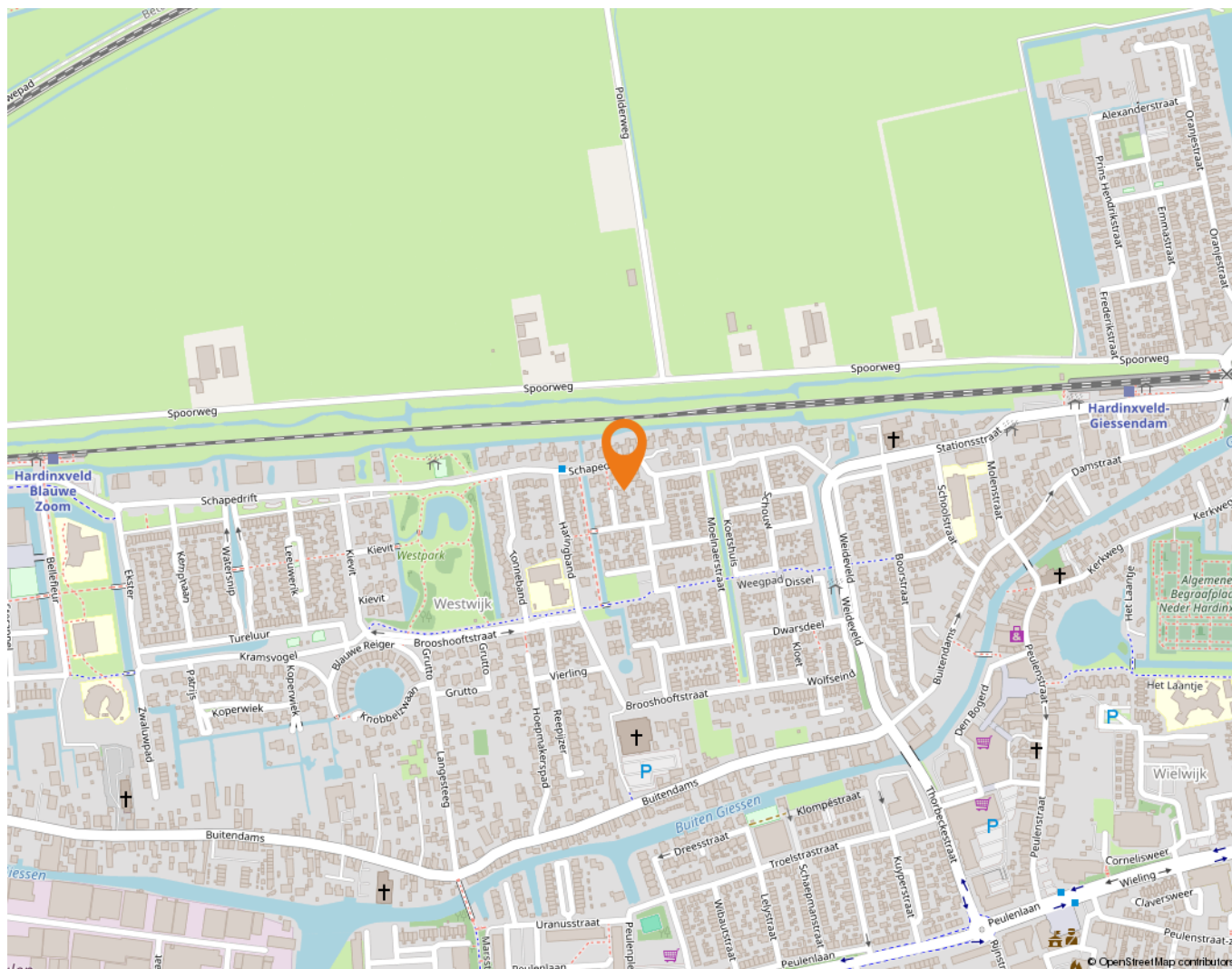
Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 25 juli 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Hardinxveld-Giessendam Sectie K Perceel 455 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 
--	--	--

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		
- overgordijnen		X	
- rolgordijnen			X
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- ligbad	X		
- douche (cabine/schermb)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toilettrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- 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