



Frans Halsstraat 32

3372 XD Hardinxveld-Giessendam

Vraagprijs: € 365.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **80 m²**

PERCEELOPPERVLAKE: **194 m²**

ENERGIELABEL: **E**

Kenmerken



Woonoppervlakte
80 m²



Inhoud
305 m³



Bouwjaar
1961



Aantal slaapkamers
4

Perceeloppervlakte	194 m ²
Externe bergruimte	13 m ² (houten berging)
Overige inpandige ruimte	11 m ² (zolderverdieping)
Gebouw gebonden buitenruimte	3 m ² (balkon)
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer en 1 toilet
Isolatie	muurisolatie, dubbel glas
Verwarming / warm water	Vaillant HR combiketel uit 2005
Kozijnen	deels hout / deels kunststof
Elektra	8 groepen en 1 aardlekschakelaar
Vloeren	hout
Voorzieningen	buitenzonwering, dakraam, rolluiken, natuurlijke ventilatie
Kruipruimte	ja
Geheid	ja
Energielabel	E
Parkeren	openbaar parkeren in directe omgeving
Tuinligging	achtertuin, circa 80 m ² , oosten

Algemene omschrijving

Ben jij op zoek naar een nette hoekwoning in het centrum van Boven-Hardinxveld? Dan is deze woning iets voor jou! De woning staat op maar liefst 194m2 eigen grond wat o.a. resulteert in een grote achter-/zijtuin. De woning is o.a. voorzien van 4 slaapkamers en gelegen op korte afstand van de waterbus, supermarkt 'Hoogvliet' en overige (sociale) voorzieningen. Het wonen aan en het uitzicht op de vijver aan de voorzijde is de bekroning op het geheel.

Begane grond: hal/entree met trap en toegang tot de meterkast, de trapkast, toilet en de woonkamer. De doorzon woonkamer beschikt over een fijne lichtinval staat in open verbinding met de keuken. De keuken is voorzien van een hoekopstelling met diverse inbouwapparatuur en toegang tot de achtertuin.

1e Verdieping: overloop met toegang tot 3 slaapkamers (waarvan 1 met balkon) en de badkamer. De badkamer is aan de voorzijde gelegen en uitgerust met een wastafelmeubel en douche. In de zijgevel is een raam aanwezig voor extra daglicht en er is een trap naar de 2e verdieping.

2e Verdieping: op de ruimte overloop vinden we de cv-opstelling, witgoedaansluitingen, knieschotbergingen en slaapkamer 4. De slaapkamer is v.v. een dakraam en bergruimte achter schotten.

De royale achtertuin is voorzien van een ruim, fijn terras, sierbestrating, plantenborders en een grote houten berging (13m2). Aan de achtergevel vinden we een zonnesherm. De tuin beschikt tevens over een achterom wat het plaatje compleet maakt. Rivier 'de Merwede', met al haar recreatiemogelijkheden, ligt op korte afstand.





Woonkamer





Woonkamer





Eetgedeelte





Keuken





Hal met trapopgang



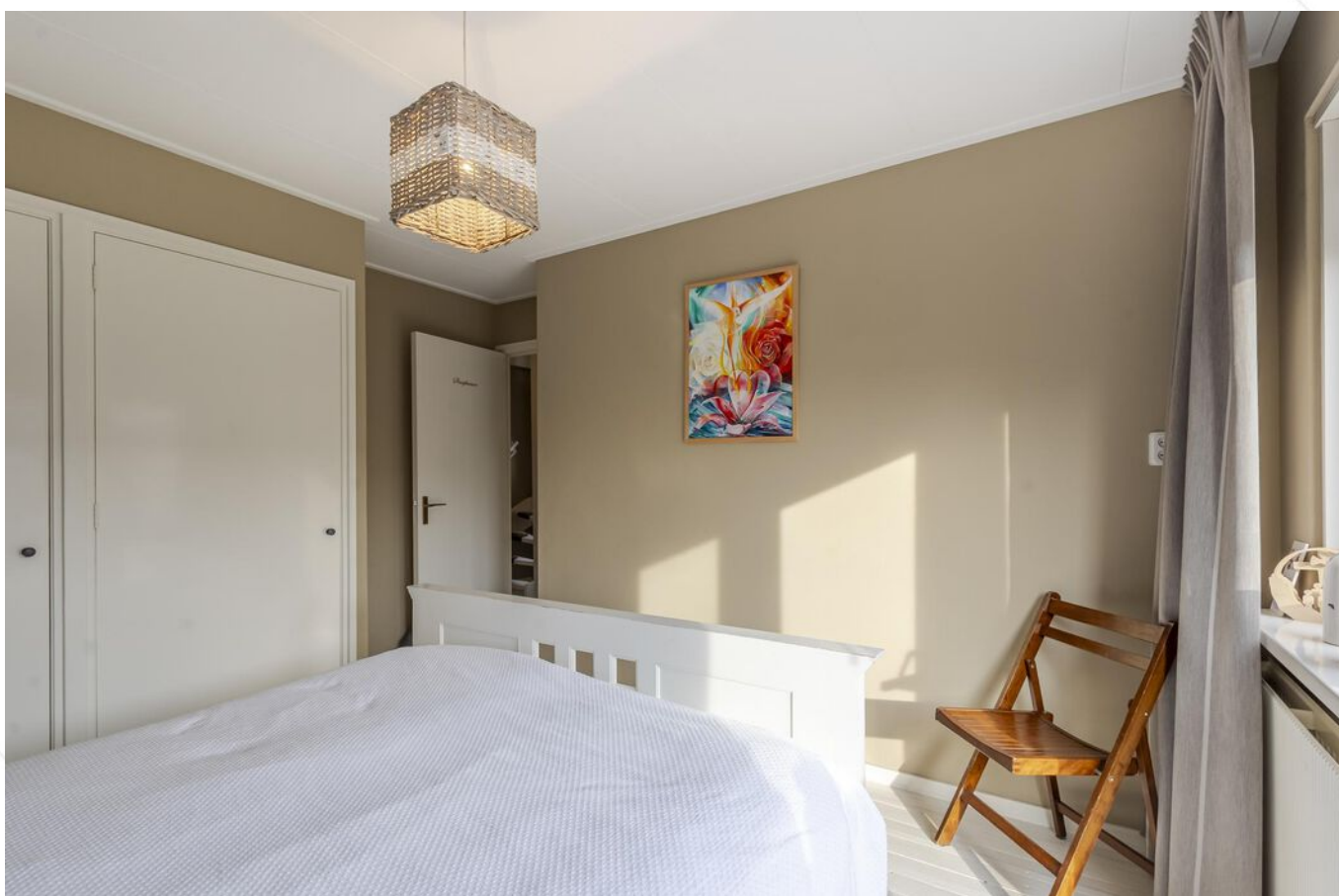
Entree



Toilet



Overloop 1e verdieping



Slaapkamer 1



Slaapkamer 1



Toegang tot balkon vanuit slaapkamer 1



Slaapkamer 2





Slaapkamer 3





Badkamer





Voorzolder 2e verdieping



Slaapkamer 4



Achterzijde



Terras achtertuin



Achters tuin met houten berging





Vooraanzicht







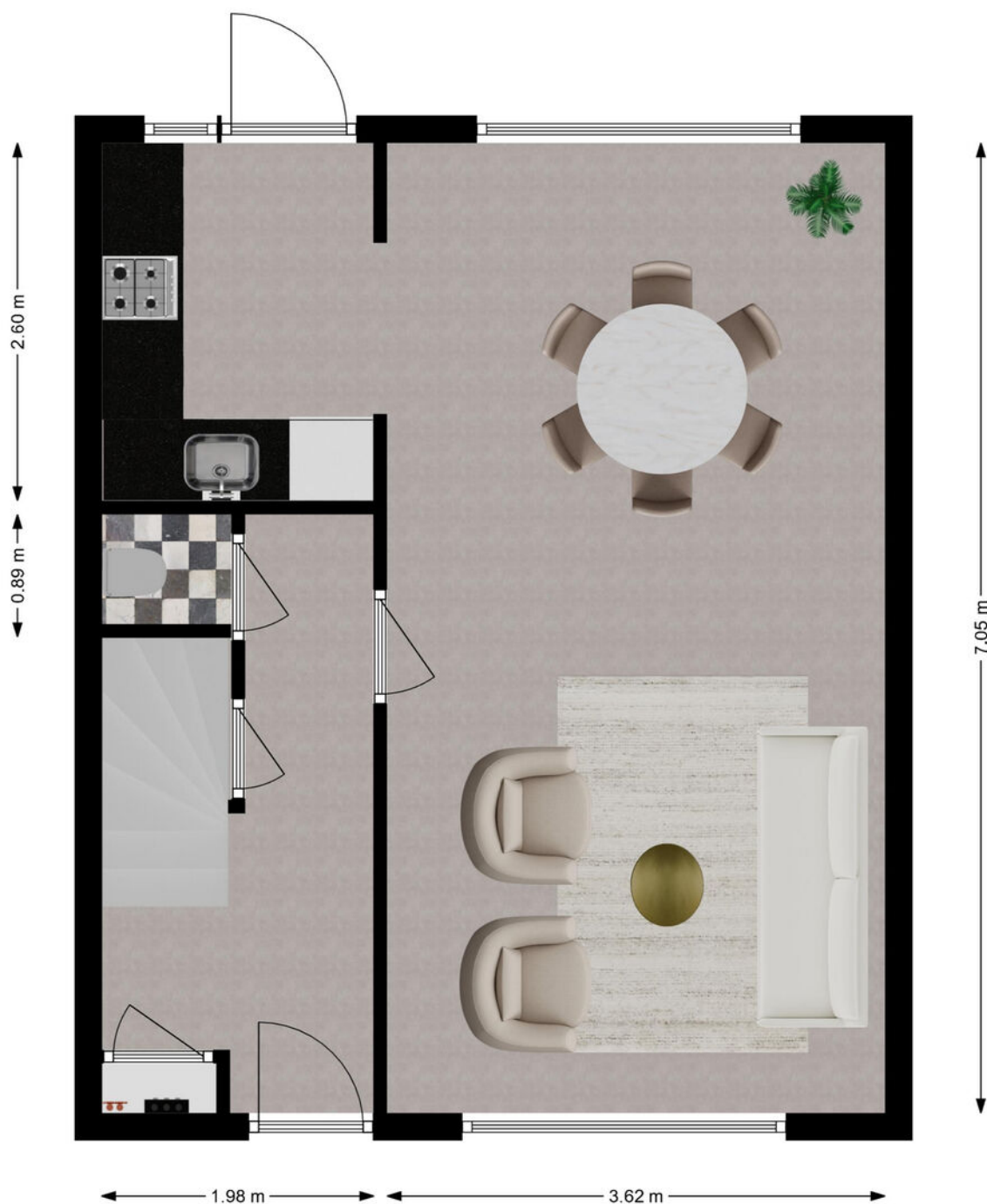
Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
hal / entree	tapijt	glasvlies	gipsplaten	voorzien van: - verdiepte trapkast - toilet - woonkamer - meterkast - trap naar verdieping
toilet	vloertegels	wandtegels / glasvlies	gipsplaten	voorzien van closet
woonkamer	laminaat	glasvlies	gipsplaten	doorzonwoonkamer met toegang tot de keuken
keuken	laminaat / droogloopmat	wandtegels / glasvlies	gipsplaten	open keuken met hoekopstelling, voorzien van: - koelkast - vrieskast - (combi)magnetron - vaatwasser - afzuigkap - 4-pits gaskookplaat toegang tot achtertuin
1e VERDIEPING				
overloop	laminaat	glasvlies	gipsplaten	toegang tot: - 3 slaapkamers - badkamer voorzien van raam in zijgevel
slaapkamer 1	houten vloer	glasvlies	gipsplaten	gelegen aan de achterzijde toegang tot balkon voorzien van vaste kasten
slaapkamer 2	laminaat	glasvlies	gipsplaten	gelegen aan de voorzijde
slaapkamer 3	laminaat	glasvlies	gipsplaten	gelegen aan de achterzijde voorzien van vaste kast
badkamer	vloertegels	wandtegels	gipsplaten	voorzien van: - douche - wastafelmeubel

Afwerkstaat

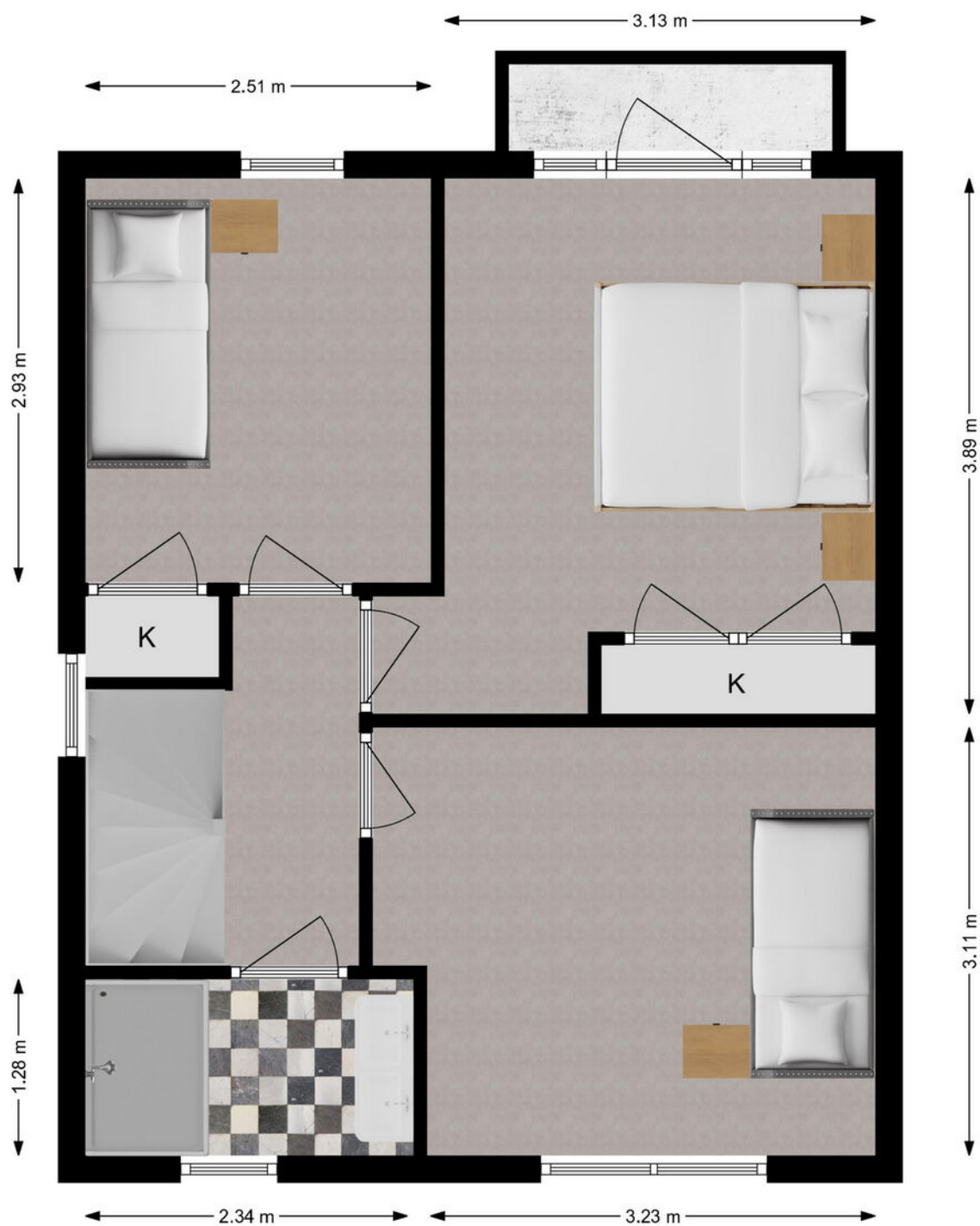
Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
2e VERDIEPING				
voorzolder	laminaat	glasvlies	gipsplaten	voorzien van: - knieschotbergingen - witgoedaansluitingen - CV-opstelling toegang tot slaapkamer 4
slaapkamer 4	laminaat	glasvlies	gipsplaten	stahoogte 1.96 meter voorzien van: - dakraam - knieschotbergingen
BUITEN				
tuin				gesitueerd op het oosten voorzien van: - terras - plantenborders - sierstraatwerk - achterom - houten berging
houten berging				afmetingen ca. 4.60 x 2.95 meter voorzien van elektra-aansluiting

Plattegrond



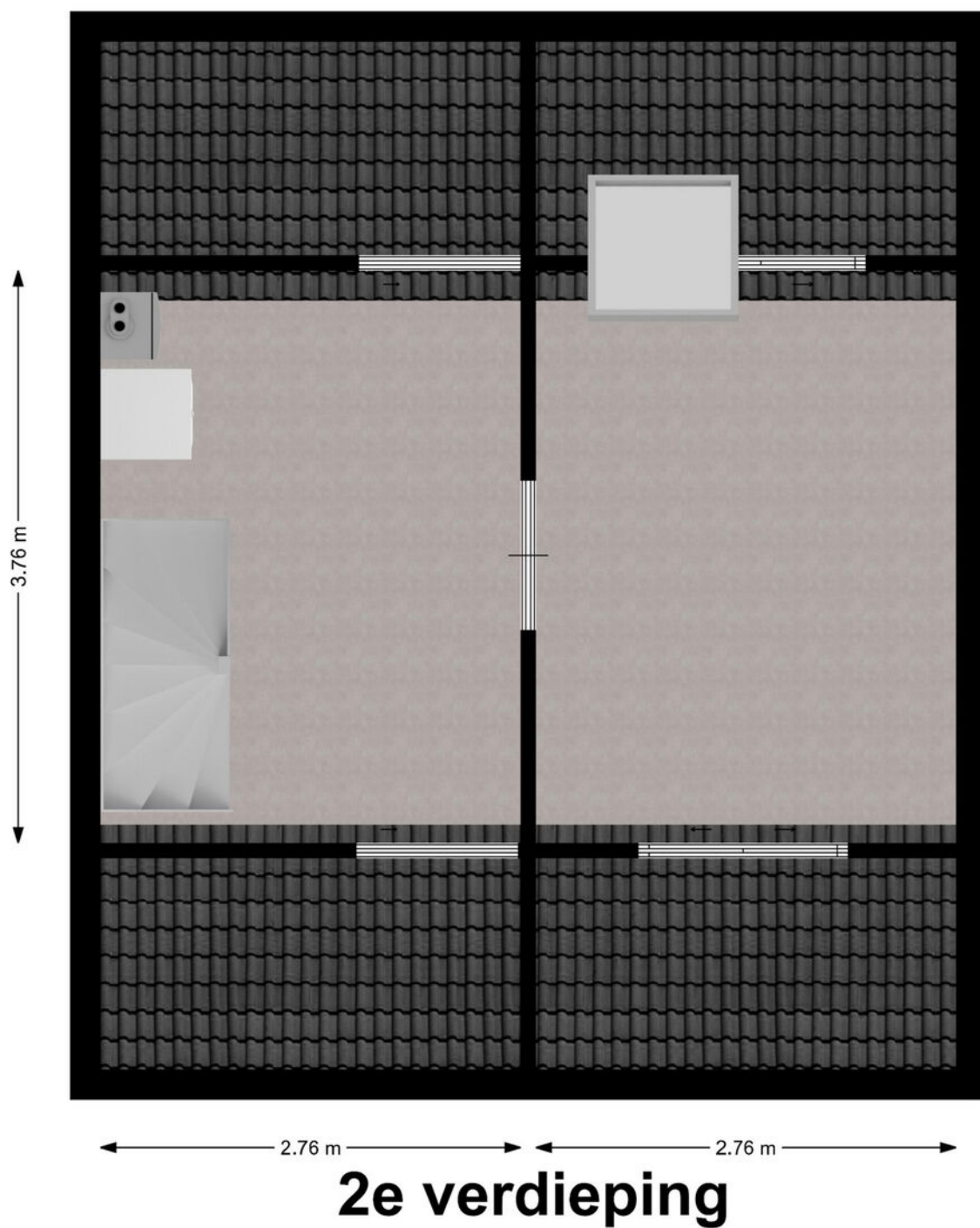
Begane grond

Plattegrond



1e verdieping

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

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 februari 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Hardinxveld-Giessendam

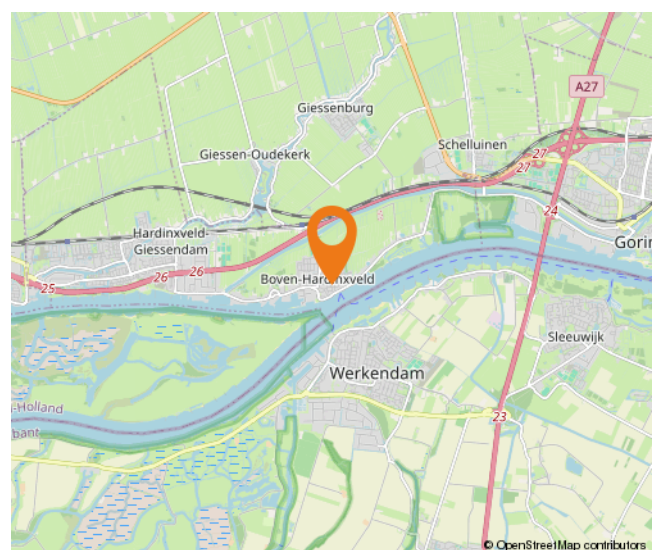
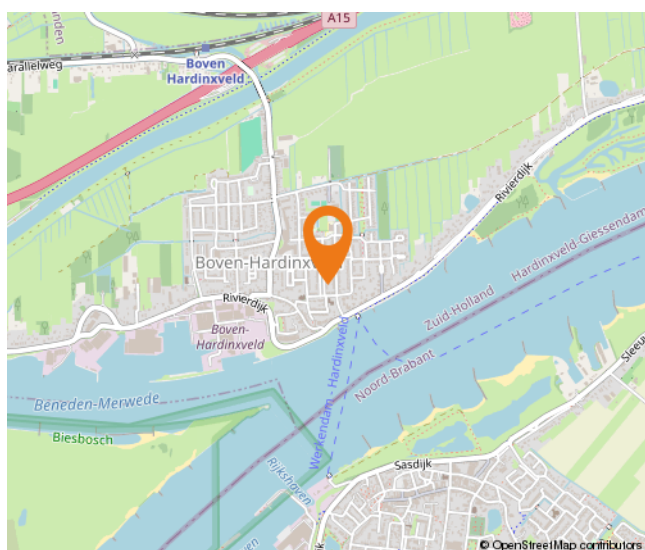
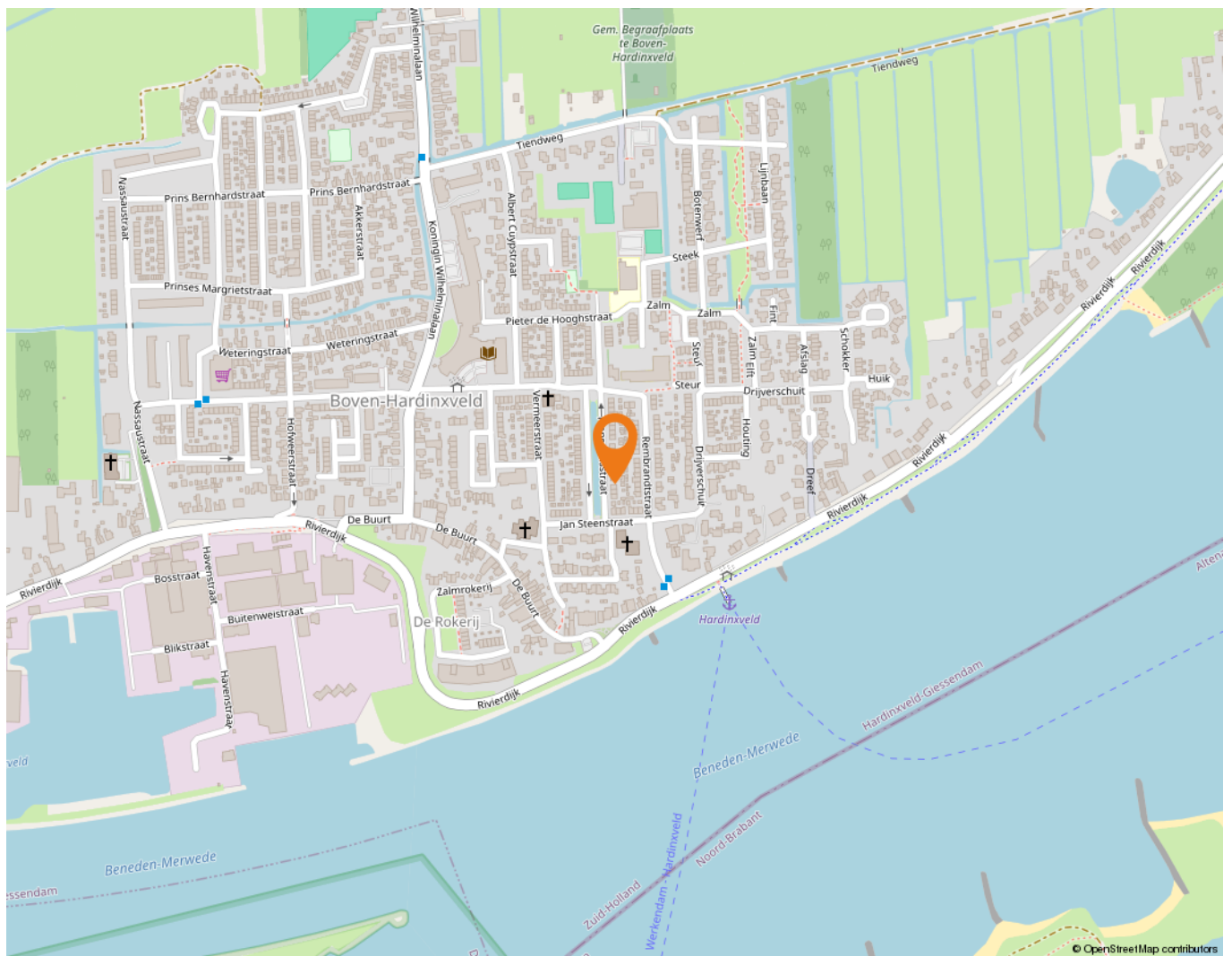
Sectie C

Perceel 2790

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 Boven-Hardinxveld

In Boven-Hardinxveld, gelegen aan de zuidkant van Hardinxveld-Giessendam, komt het beste van twee werelden samen. Namelijk rustig wonen in een omgeving met allerlei voorzieningen en zeker niet onbelangrijk: de geneugten van het water.

Op korte afstand van de meeste straten in Boven-Hardinxveld is de Rivierdijk te vinden. Een niet te missen dijk: pal aan de Merwede, ideaal om langs te wandelen of te fietsen. Wat is er nu heerlijker dan je huis uit lopen en even een frisse neus te halen aan de waterkant? Wie kiest voor wonen in Boven-Hardinxveld, kan er zeker van zijn dat genieten van het water letterlijk binnen handbereik ligt. Rust even uit op een bankje of neem de veerpont naar Gorinchem of Werkendam, die vertrekt vanaf de Rivierdijk.

Met de veerpont kunt u ook naar de Biesbosch, waar het heerlijk wandelen en/of fietsen is.

Wie met de trein wil reizen, kan dat doen via station Boven-Hardinxveld.

Er zijn diverse basisscholen te vinden in Boven-Hardinxveld, Daarnaast is er op twee locaties een kinderopvang te vinden en er is een peuterspeelzaal.

Het voortgezet onderwijs in Gorinchem is heel makkelijk te bereiken met de veerpont.

Ook andere voorzieningen zitten op een steenworp afstand, zoals een verpleeghuis, een apotheek, een partycentrum, een fysiotherapeut en een bibliotheek.

Wie wat inkopen wil doen, hoeft niet ver te reizen. In Boven-Hardinxveld zijn namelijk diverse winkels en bedrijven te vinden – van een supermarkt en een cafetaria tot en met een bakker en een autobedrijf. Bijvoorbeeld op De Buurt, dat niet alleen gezellig klinkt, maar het ook is. Er zijn sfeervolle winkels zoals een cadeauwinkel en een woonwinkel te vinden die uitnodigen tot lekker rondstruinen. En dat in eigen dorp. Sterker nog: in de eigen buurt!



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- vitrages		X	
- rolgordijnen		X	
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	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		
Bankschroef		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. 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