



Breedewaij 42

3371 CX Hardinxveld-Giessendam

Vraagprijs: € 385.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **103 m²**

PERCEELOPPERVLAKE: **166 m²**

ENERGIELABEL: **B**

Kenmerken



Woonoppervlakte
103 m²



Inhoud
330 m³



Bouwjaar
1982



Aantal slaapkamers
4

Perceeloppervlakte	166 m ²
Externe bergruimte	6 m ² (stenen berging)
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer met toilet en 1 afzonderlijk toilet
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas
Verwarming en warm water	Remeha HR combiketel uit 2018, vloerverwarming gedeeltelijk
Kozijnen	hout, kunststof
Elektra	9 groepen en 2 aardlekschakelaars
Vloeren	beton
Voorzieningen	buitenzonwering, dakraam, rolluiken, glasvezel kabel, 8 zonnepanelen (2023)
Kruipruimte	ja
Geheid	ja
Energielabel	B
Parkeren	openbaar parkeren in directe omgeving
Tuinligging	achtertuin, circa 60 m ² , oost
Bijzonderheden	opbrengst zonnepanelen in 2024: 2800 kWh

Algemene omschrijving

Een hoekwoning kunnen bemachtigen is altijd een unieke kans maar dit is er één om door een ringetje te halen! Deze hoekwoning is slim ingedeeld, kant-en-klaar en direct te betrekken. De keuken en badkamer zijn vernieuwd en het plaatsen van de dakkapel op de 2e verdieping heeft er voor gezorgd dat er TWEE (lichte) slaapkamers zijn gecreëerd. De woning is gelegen in een kindvriendelijke wijk met alleen bestemmingsverkeer en een speelpleintje op de hoek, waardoor het hier heerlijk wonen is!

Begane grond: ruime hal met meterkast/schoenenkast, toilet, trapopgang en toegang tot de woonkamer. De woonkamer is lekker ruim en heeft een extra raam in de zuidgevel(waardoor er extra daglicht binnenkomt). In de kamer zijn verder aanwezig: een plavuizenvloer (voorzien van vloerverwarming) en een ruime trapkast. De kamer staat in open verbinding met de keuken. De keuken (2022) is opgesteld in een hoek en voorzien van diverse inbouwapparatuur. Via het achterportaal is er toegang tot de achtertuin.
1e Verdieping: overloop als centrale ruimte met toegang tot 2 royale slaapkamers en de badkamer. De ouderslaapkamer is lekker ruim en kan met recht een "master-bedroom" genoemd worden. De badkamer is helemaal up to date, nieuw geplaatst in 2022 en voorzien van een ligbad met douchegelegenheid, wastafelmeubel met waskom, wandcloset en designradiator.
2e Verdieping: voorzolder met toegang tot 2 slaapkamers waarvan 1 aan de voorzijde is uitgebouwd middels een dakkapel. Via de voorzolder is er toegang tot de bergzolder (hoogte ca. 100cm).

Door de hoekligging is er langs de zijgevel extra tuin bij deze woning en dit is momenteel gedeeltelijk in gebruik als extra overdekte bergruimte. De zonnige ligging van de tuin alsmede een stenen berging maken het plaatje compleet. De tuin is voorzien van sierbestrating, plantenborders, kunstgras en een terras waar het goed toeven is. Kom het eens met eigen ogen bekijken!



Woonkamer



Woonkamer





Woonkamer





Woonkamer





Keuken





Hal / entree



Toilet



Hal



Achterportaal



Slaapkamer 1





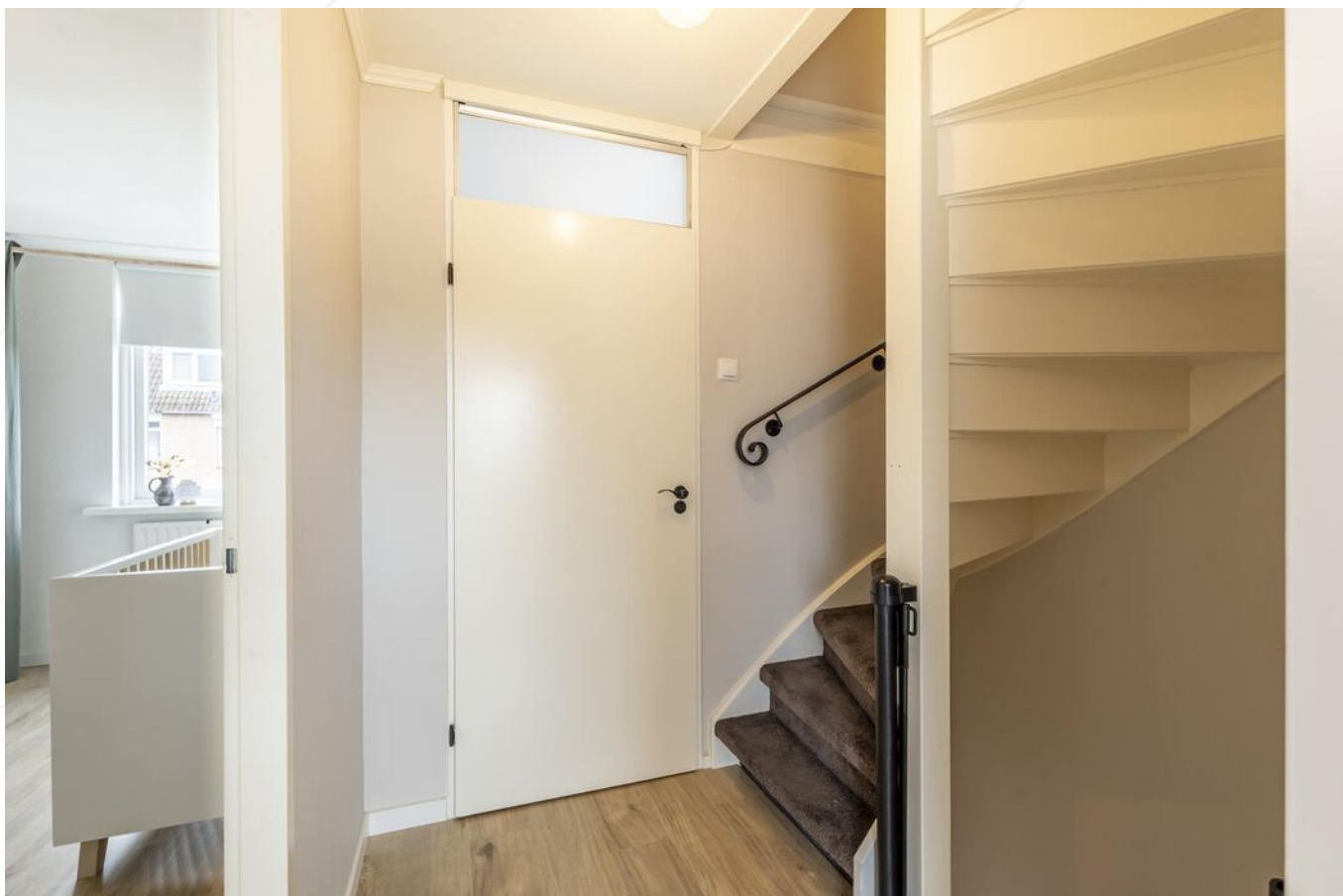
Slaapkamer 2





Badkamer





Overloop 1e verdieping



Overloop 2e verdieping



Slaapkamer 3





Slaapkamer 4





Achtertuin





Achtertuin





Achtertuin



Vooraanzicht

Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
hal / entree	vloertegels v.v. vloerverwarming	sauswerk	sauswerk	toegang tot: - toilet - meterkast - trapopgang 1e verdieping - woonkamer
toilet	vloertegels	wandtegels / sauswerk	sauswerk	voorzien van: - wandcloset - fonteintje - raampje
woonkamer	vloertegels v.v. vloerverwarming	sauswerk	sauswerk	toegang tot: - trapkast - keuken - achterportaal
keuken	vloertegels v.v. vloerverwarming	sauswerk	sauswerk	voorzien van: - koelkast - (combi)magnetron - vaatwasser - inductie kookplaat - afzuigkap - close-in-boiler
bijkeuken	vloertegels	sauswerk	sauswerk	voorzien van: - omvormer zonnepanelen toegang tot achtertuin
1e VERDIEPING				
overloop	laminaat	sauswerk	sauswerk	toegang tot: - badkamer - 2 slaapkamers
slaapkamer 1	laminaat	sauswerk	sauswerk	gelegen aan de achterzijde voorzien van: - 2 dakramen - knieschotbergingen
slaapkamer 2	laminaat	sauswerk	sauswerk	gelegen aan de voorzijde
badkamer	vloertegels	wandtegels / sauswerk	kunststofdelen	voorzien van: - wandtoilet - ligbad met douche - designradiator - wastafelmeubel - mechanische ventilatie

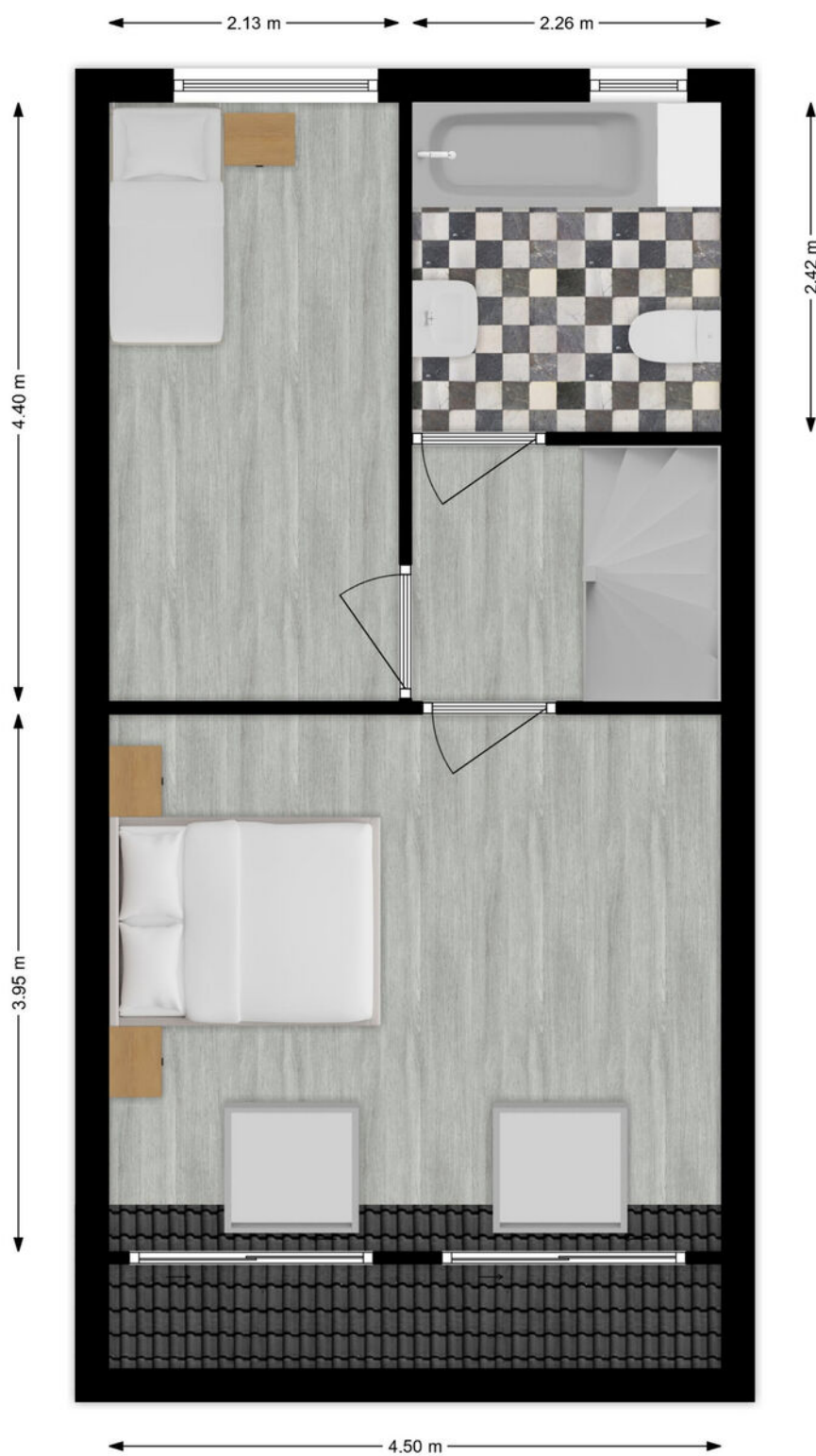
Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
2e VERDIEPING				
overloop	laminaat	sauswerk	gipsplaten	toegang tot: - 2 slaapkamers - bergzolder
slaapkamer 3	laminaat	sauswerk	gipsplaten	gelegen aan de voorzijde voorzien van: - kast met cv-opstelling - kunststof dakkapel - knieschotbergingen
slaapkamer 4	laminaat	sauswerk	gipsplaten	gelegen aan de achterzijde voorzien van: - knieschotbergingen - wasmachine-aansluiting - 2 dakramen
BUITEN				
tuin				voorzien van: - terrassen - kunstgras - sierstraatwerk - plantenborders - stenen berging - achterom
stenen berging				afmetingen ca. 2,10 x 3 meter, voorzien van elektra

Plattegrond

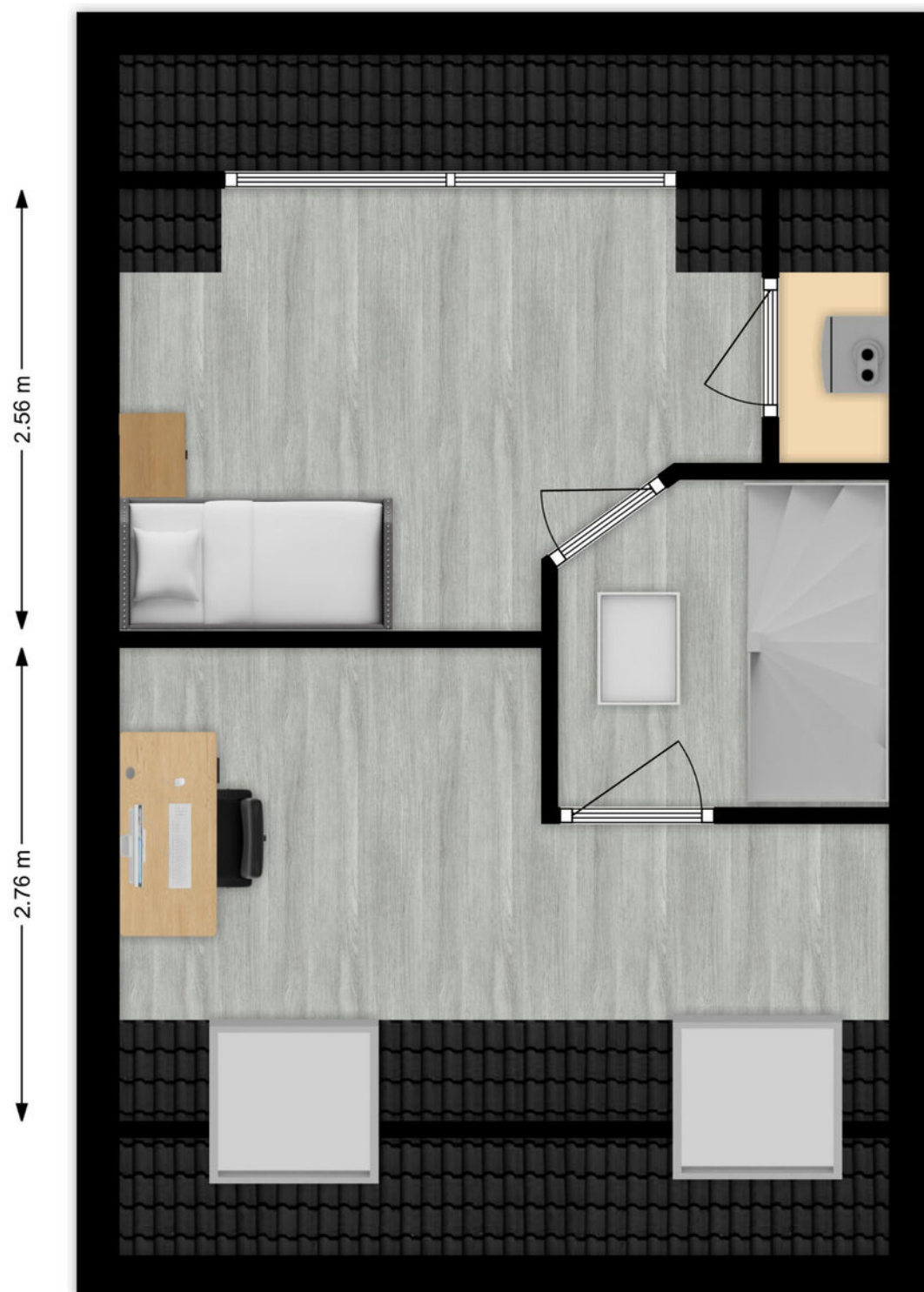


Plattegrond



1e verdieping

Plattegrond



2e verdieping

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

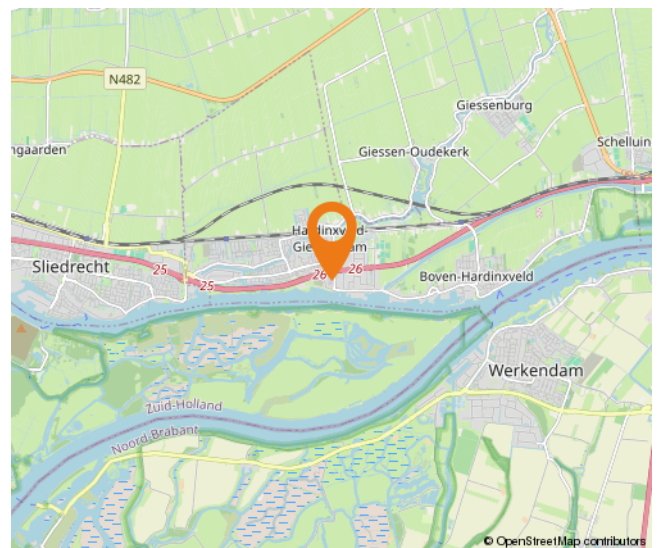
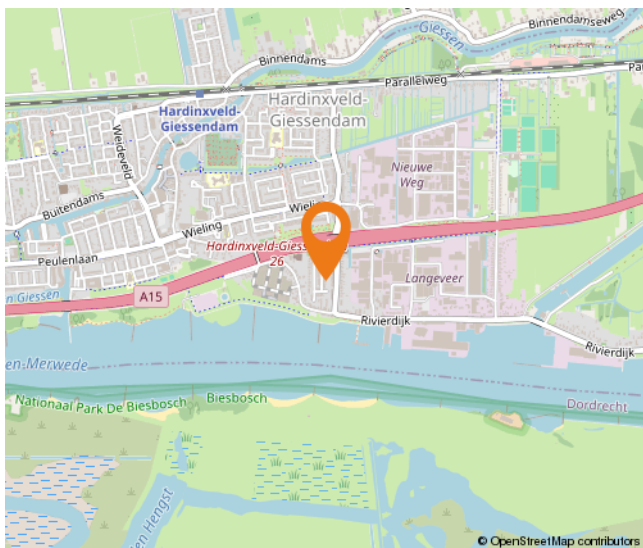
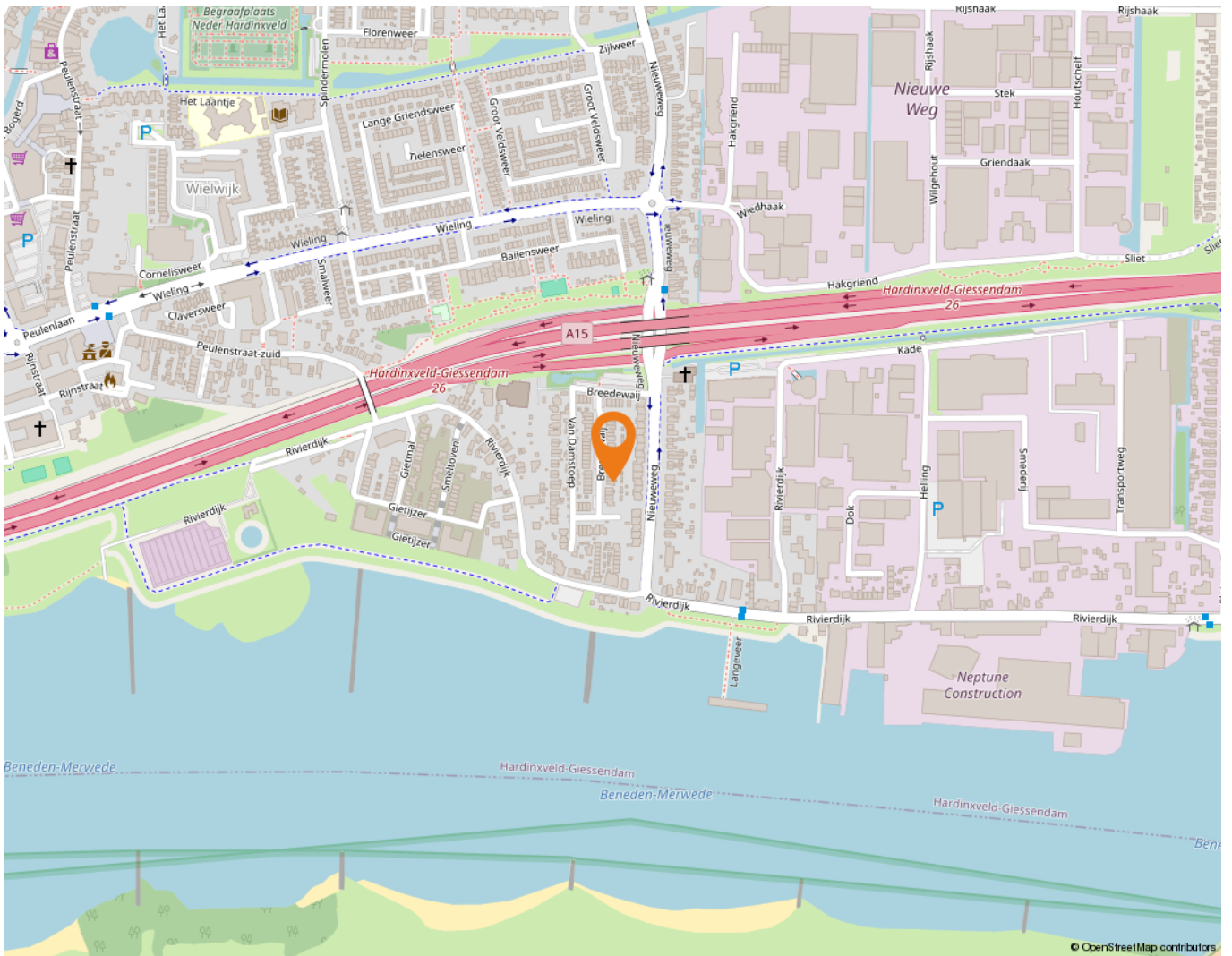


12345 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Hardinxveld-Giessendam Sectie D Perceel 2696	kadaster 
--	--	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 augustus 2024
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			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
- Buitenlamp achter	X		
- LED strip in nis op zolder (voorzijde)	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- overgordijnen			X
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- Kapstok		X	
- Traphekjes		X	
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
- Boiler	X		
Keukenaccessoires, te weten			
- Wandplanken keuken		X	

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel		X	
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Balk voor schommel	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		
- Ingebouwde zandbak	X		
- Regenton		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 nieuwbouwontwikkelingen 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