



Weteringstraat 49

3372 CR Hardinxveld-Giessendam

Vraagprijs: € 667.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **139 m²**

PERCEELOPPERVLAKE: **355 m²**

ENERGIELABEL: **A+**

Kenmerken



Woonoppervlakte
139 m²



Inhoud
459 m³



Bouwjaar
2014



Aantal slaapkamers
4

Perceeloppervlakte	355 m ²
Externe bergruimte	35 m ² (berging)
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer en 2 toiletten
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Verwarming / warm water	CV-ketel Remeha Calenta, combiketel uit 2014
Kozijnen	volledig kunststof
Elektra	9 groepen, 2 aardlekschakelaars, 1 krachtstroom (4 groepen)
Vloeren	beton
Voorzieningen	mechanische ventilatie, dakraam, rookkanaal, 20 zonnepanelen (2023)
Kruipruimte	ja
Geheid	ja
Energielabel	A+
Parkeren	openbaar parkeren en eigen terrein (totaal 4 parkeerplaatsen)
Tuinligging	achtertuin, 190 m ² , noord

Algemene omschrijving

Als je de kans krijgt om zelf een **VRIJSTAANDE** woning te bouwen, dan doe je dat meteen goed natuurlijk. Je kiest bijvoorbeeld zelf de beste metselaars uit en laat hen sierlijke uitkragingen en rollagen in het metselwerk aanbrengen. Ook laat je uiteraard deze praktische woning goed isoleren en vul je dit later aan met nog eens 20 zonnepanelen. Vervolgens bouw je een flinke houten berging/garage en maak je een oprit waar wel 4 auto's kunnen staan. Als zoiets dan te koop komt, weet je dat je iets goeds koopt. En laat het nu ook nog in het centrum van Boven-Hardinxveld liggen. Met een supermarkt, speeltuintjes en de nodige voorzieningen letterlijk om de hoek lijkt het ons overbodig om te zeggen dat dit letterlijk en figuurlijk een **BUITENKANS** is.

Begane grond: een entree met ruime hal v.v. meterkast, toilet (met urinoir), toegang tot de woonkeuken en de sierlijke trapopgang geeft toegang tot de 1e verdieping. De woonkeuken is gelegen aan de voorzijde van de woning en heeft een hoekopstelling met inbouwapparatuur. Daarachter ligt de praktische bijkeuken met schuifdeurenkast en cv-opstelling. De woonkamer is licht en ruim en heeft raampartijen met roedeverdeling en openslaande deuren met zijlichten in de achtergevel. Vanuit de woonkamer, met houtkachel, loopt je zo het terras op om lekker te loungen.

1e Verdieping: een overloop als centrale ruimte t.b.v. 4 slaapkamers en de complete badkamer. De ouderslaapkamer is ruim en heeft de mogelijkheid om er nog een walk-in closet te realiseren. De badkamer is slim en speels ingedeeld met ligbad, inloofdouche, toilet en wastafelmeubel.

2e Verdieping: bereikbaar middels een vlizotrap vanaf de 1e verdieping. De ruime bergzolder, met een nokhoogte van ca. 2 meter, loopt over de gehele lengte van de woning.



Algemene omschrijving

De woning is niet alleen praktisch ingedeeld maar ook praktisch in het onderhoud omdat deze is v.v. kunststof draaikielvensters en deuren.

Het energieverbruik is aantrekkelijk met nagenoeg nul op de meter. Ondanks het gebruik van een elektrische auto en een jacuzzi!

Ook de voortuin is onderhoudsvriendelijk met cortenstalen afscheiding en grindpartijen.

De oprit is geheel bestraat en in de achtertuin is er een riant terras. De achterzijde van de tuin grenst aan de wetering.

Ook is het wel fijn om te weten dat de houten berging is v.v. een stenen borstwering. De aansluiting voor krachtstroom is aanwezig in de meterkast in de woning en deze is vrij eenvoudig door te voeren naar de berging.

Ben jij degene die dit stokje (of beter gezegd dit stekje) wel wil overnemen? Reageer dan snel, voordat een ander er een stokje voor steekt!





Woonkamer



Woonkamer



Woonkamer



Woonkamer



Woonkeuken





Keukenopstelling



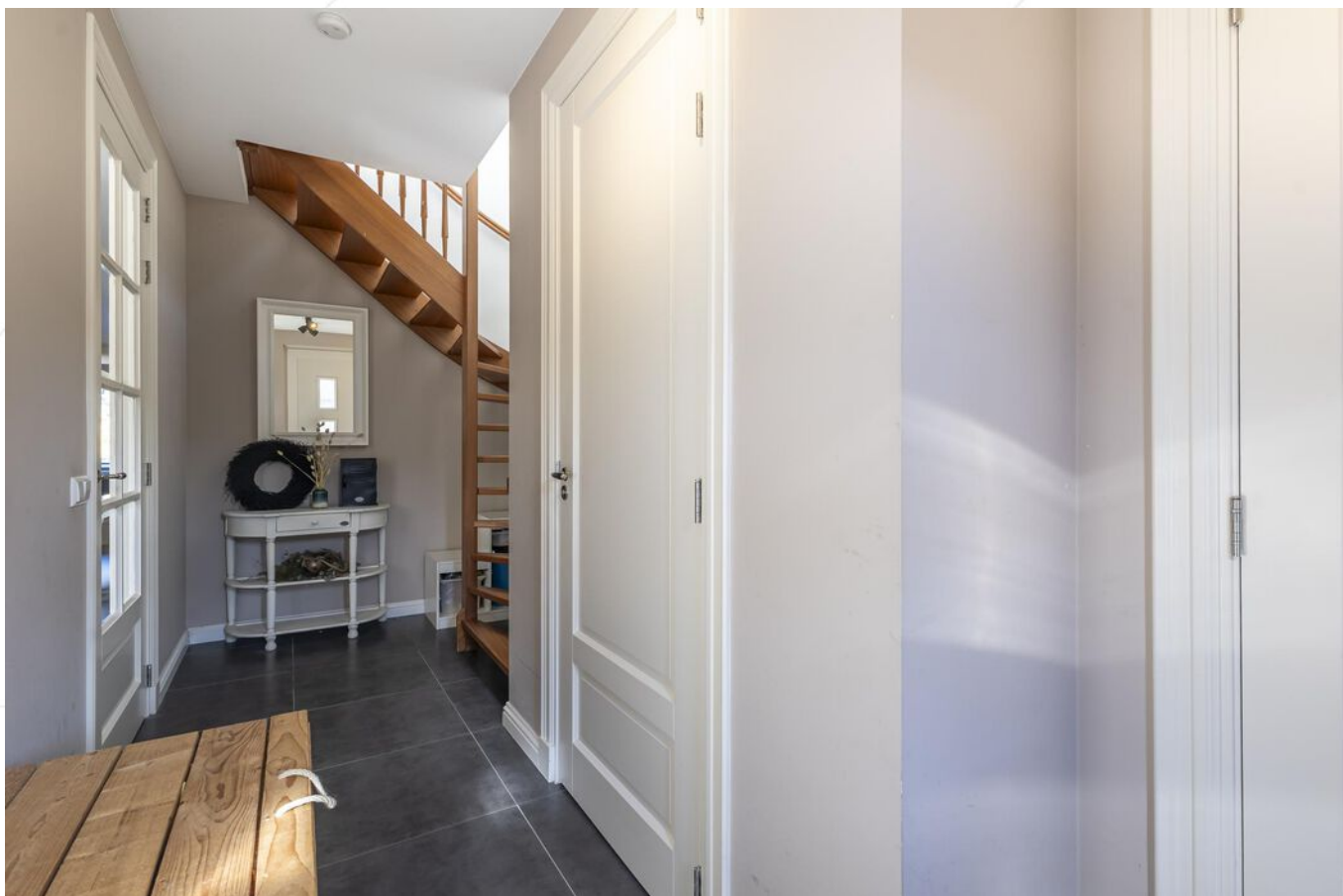
Keuken met doorgang naar woonkamer



Eetgedeelte



Bijkeuken



Hal / entree



Toilet



Urinoir



Hal



Trapopgang 1e verdieping



Overloop 1e verdieping





Slaapkamer 1



Slaapkamer 1 met nis



Slaapkamer 3



Slaapkamer 3



Slaapkamer 2



Slaapkamer 4



Complete badkamer





Oprit voorzijde



Achtertuint



Achterzijde woning



Terras achter



Garage / berging





Achteraanzicht perceel



Watergang / wetering



Voorzijde woning



Details in metselwerk





Straatbeeld



Zij-aanzicht



Omgeving





Omgeving



Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
hal / entree	vloertegels + vloerverwarming	stucwerk	stucwerk	voorzien van: - meterkast - toilet - trapopgang 1e verdieping toegang tot de woonkeuken
toilet	vloertegels + vloerverwarming	wandtegels / stucwerk	stucwerk	voorzien van: - inbouwtoilet - urinoir - fontein - venster in oostgevel
woonkamer	vloertegels + vloerverwarming	sauskwerk	stucwerk	L-vormige woonkamer, voorzien van: - openslaande deuren met zijlichten naar tuin - venster in westgevel - houtkachel - Holonite vensterbanken toegang tot de keuken
keuken	vloertegels + vloerverwarming	stucwerk	stucwerk + inbouwspots	half open keuken met hoekopstelling, voorzien van: - koelkast - vrieskast - vaatwasmachine - afzuigkap - oven - hoekcarrousselkast - 4-pits gasfornuis - venster in zuidgevel - venster in westgevel - Holonite vensterbanken
bijkeuken	vloertegels + vloerverwarming	stucwerk	stucwerk	voorzien van: - witgoed aansluitingen - CV-opstelling - schuifkastenwand - keukenblok met gootsteen - inbouwmagnetron
1e VERDIEPING				
overloop	tapijt	stucwerk	stucwerk	voorzien van dakvenster in oostgevel toegang tot: - 4 slaapkamers - badkamer - 2e verdieping middels luik en vlizotrap
slaapkamer 1	tapijt	stucwerk	stucwerk	gelegen aan de achterzijde (noord-oostzijde) voorzien van: - draai-/kiepvenster met roede verdeling - dakvenster - kleedgedeelte in nis (walk-in-closet mogelijk)

Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
VERVOLG 1e VERDIEPING				
slaapkamer 2	laminaat	stucwerk	stucwerk	gelegen aan de achterzijde (noord-westzijde) voorzien van draai-/kiepvenster met roedeverdeling
slaapkamer 3	laminaat	stucwerk	stucwerk	gelegen aan de voorzijde (zuid-westzijde) voorzien van draai-/kiepvenster met roedeverdeling
slaapkamer 4	tapijt	stucwerk	stucwerk	gelegen aan de voorzijde (zuid-oostzijde) voorzien van draai-/kiepvenster met roedeverdeling
badkamer	vloertegels	wandtegels / stucwerk	stucwerk	speels ingedeeld en voorzien van: - inloopdouche - toilet - wastafelmeubel - planchet en spiegel - 1 draai-/kiepvenster met roedeverdeling (dakkapel)
BUITEN				
achtertuint				gesitueerd op het noorden voorzien van: - terras - gazon - achterom - tuinhuisje - garage / berging
voortuin				voorzien van: - grindpartijen - rand van cortenstaal
zijtuin				bestraatte oprit
houten garage / berging				onderheide berging van 7.80 x 4.50 meter voorzien van: - elektra-aansluiting - mogelijkheid tot het maken van een vliering - stenen borstwering - dak- en muurisolatie

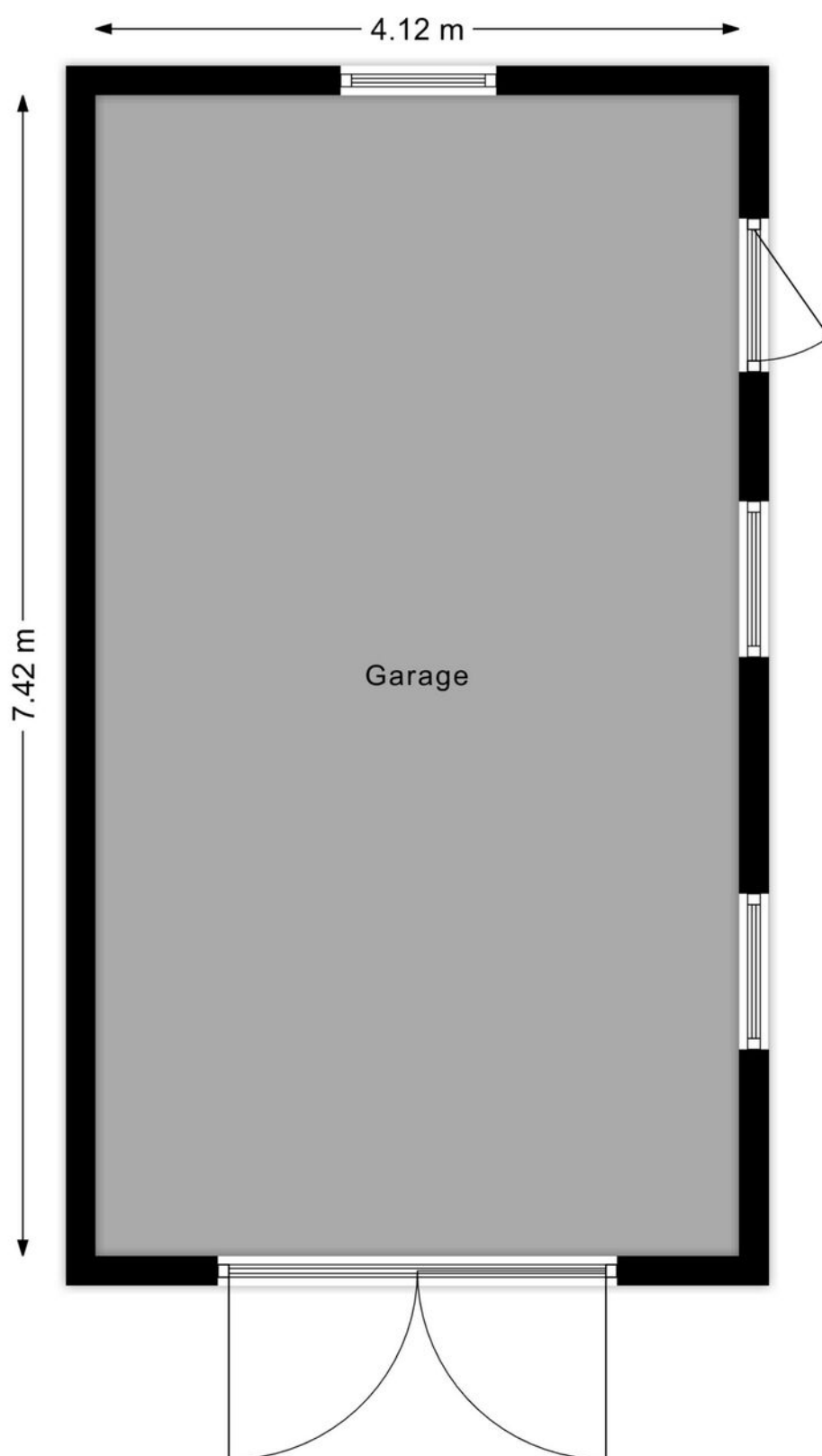
Plattegrond begane grond



Plattegrond 1e verdieping



Plattegrond houten garage/berging



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

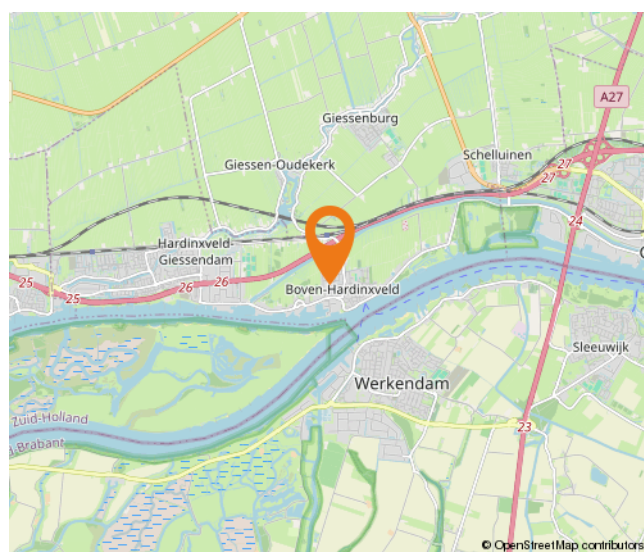
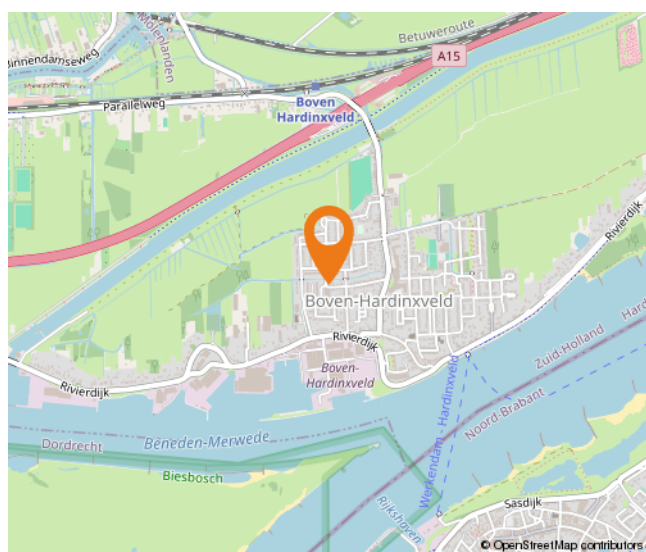
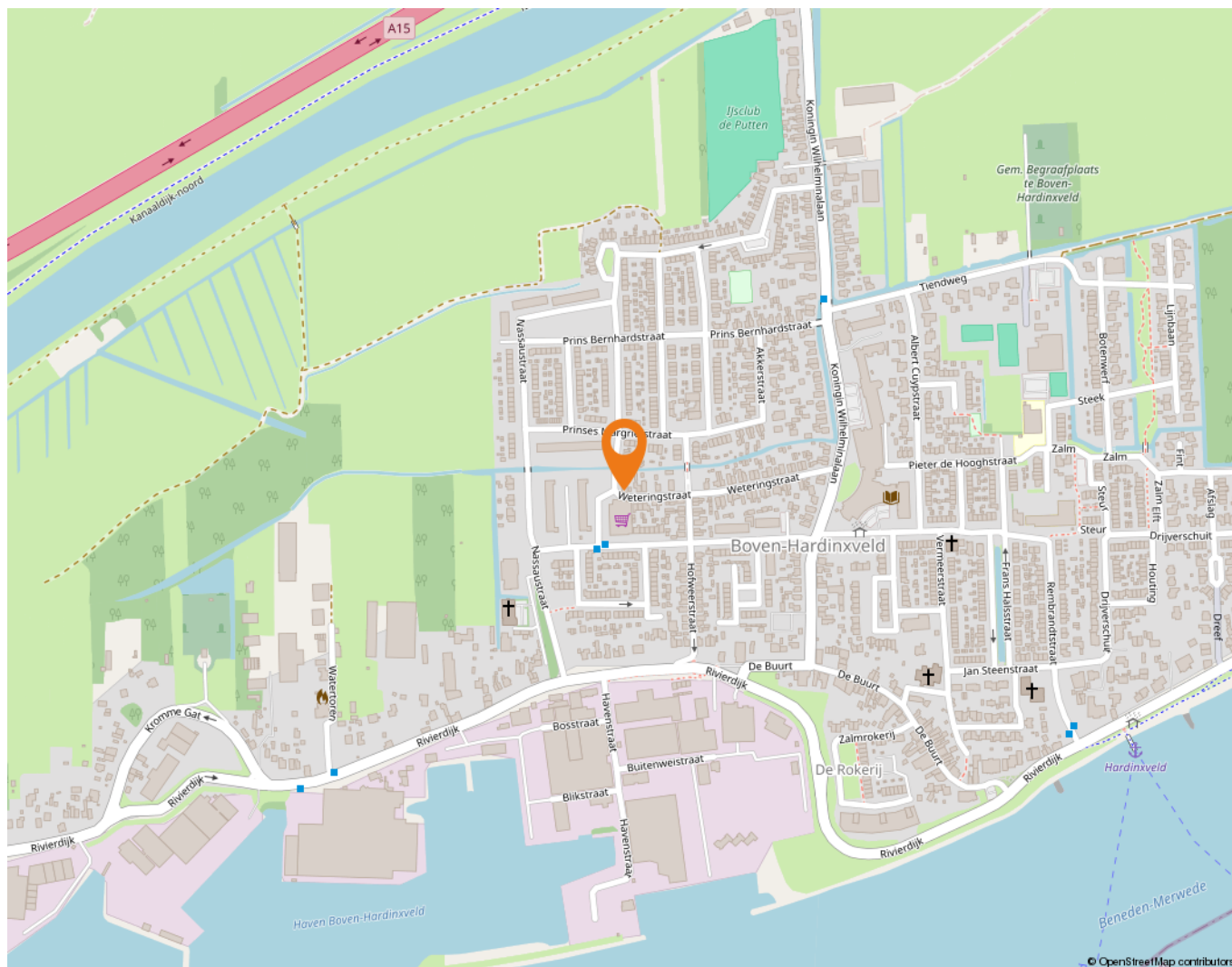


12345 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Hardinxveld-Giessendam Sectie C Perceel 2261	kadaster 
---	--	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 29 juni 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			
Houtkachel	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 kantoor	X		
- Kasten slaapkamers		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- jacuzzi/whirlpool		X	
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planket	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
Woning - Exterior/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat		X	
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	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		
Hefbrug schuur		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