



Loodreep 14

3372 VM Hardinxveld-Giessendam

Vraagprijs: € 575.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **153 m²**

PERCEELOPPERVLAKE: **345 m²**

ENERGIELABEL: **B**

Kenmerken



Woonoppervlakte
153 m²



Inhoud
460 m³



Bouwjaar
1994



Aantal slaapkamers
4

Perceeloppervlakte	345 m ²
Externe bergruimte	10 m ² (vrijstaande houten berging)
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer, 2 toiletten
Isolatie	muur-, vloer- en dakisolatie, dubbel glas
Verwarming/Warm water	C.V.-ketel Intergas HR
Kozijnen	volledig houten kozijnen
Elektra	10 groepen, 3 aardlekschakelaars
Vloeren	betonnen vloeren
Voorzieningen	12 zonnepanelen
Kruipruimte	ja
Geheid	ja
Energielabel	B
Parkeren	op eigen terrein, openbaar parkeren
Tuinligging	zuidoost, 99 m ²

Algemene omschrijving

Deze twee-een-kapwoning is gelegen aan een verkeersluw pleintje met alleen bestemmingsverkeer. Dat is op zich al rustig wonen, maar aan de achterzijde kijk je werkelijk je ogen uit. Vrij uitzicht over de weidse polder en een heerlijke ligging van de achtertuin op het zuid-oosten. Ook opvallend is de situering van ontvangsthall, met daarachter de bijkeuken en een studio. Wat heeft deze woning nog meer te bieden? O.a. 4 slaapkamers en een ruime woonkamer. De isolatie en de 12 zonnepanelen zorgen voor een B-label, maar met wat kleine aanpassingen, is een A-label een fluitje van een cent. En als je dan toch bezig bent, dan maar de woning omzetten naar de huidige trend?

Begane grond: ruime ontvangsthall met meterkast en toegang tot het toilet en de woonkamer. In de woonkamer valt direct de schuifpui in de achtergevel op, waardoor er veel daglichttoetreding is. De woonkamer en keuken zijn voorzien van vloerverwarming. Vanuit de woonkamer is de achtertuin, de studio/werkkamer en de open keuken bereikbaar. De keuken ligt aan de voorzijde van de woning, en ook hier is veel daglicht. Het keukenblok in U-opstelling is v.v. veel kastruimte en diverse inbouwapparatuur. De studio is een plek waar je ook gerust gaat zitten als er geen werk aan de winkel is, want wat een uitzicht! Achter de hal is de bijkeuken/achtergang met de cv-opstelling.

1e Verdieping: een ruime overloop met toegang tot 3 slaapkamers en de eveneens ruime badkamer. De badkamer is compleet met een groot hoekbad, afsluitbare douchecabine, wastafelmeubel en het 2e toilet. De raampartij, met o.a. een openslaand venster, zorgt voor daglichttoetreding en natuurlijke ventilatie.

2e Verdieping: overloop/portaal met toegang tot de ruime zolderkamer met een raampartij tot op de vloer en een dakvenster. Hier is het witgoed gesitueerd en er is ook nog een open bergzolder te bereiken.





Woonkamer



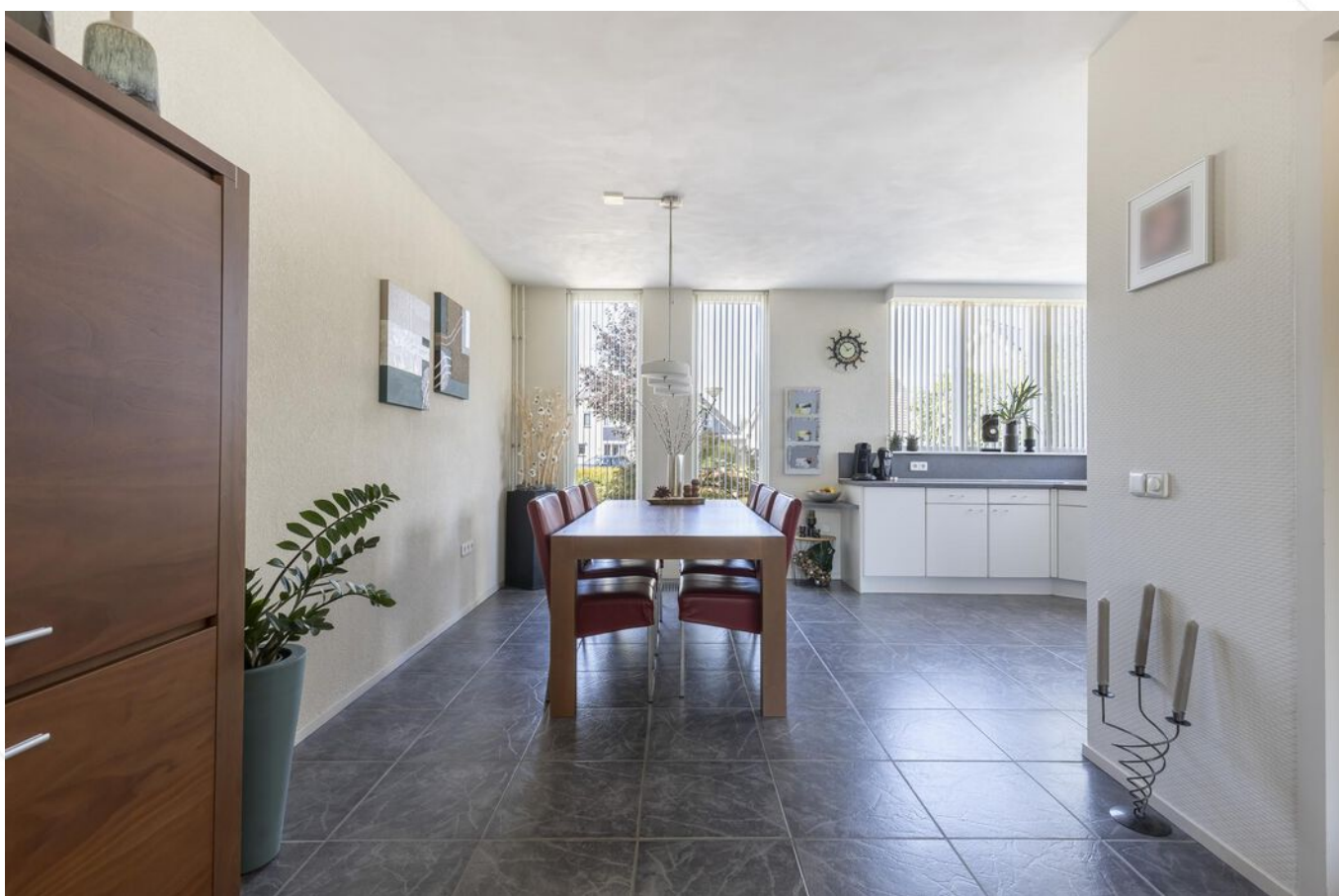


Woonkamer





Eetgedeelte





Eetgedeelte/keuken





Keuken





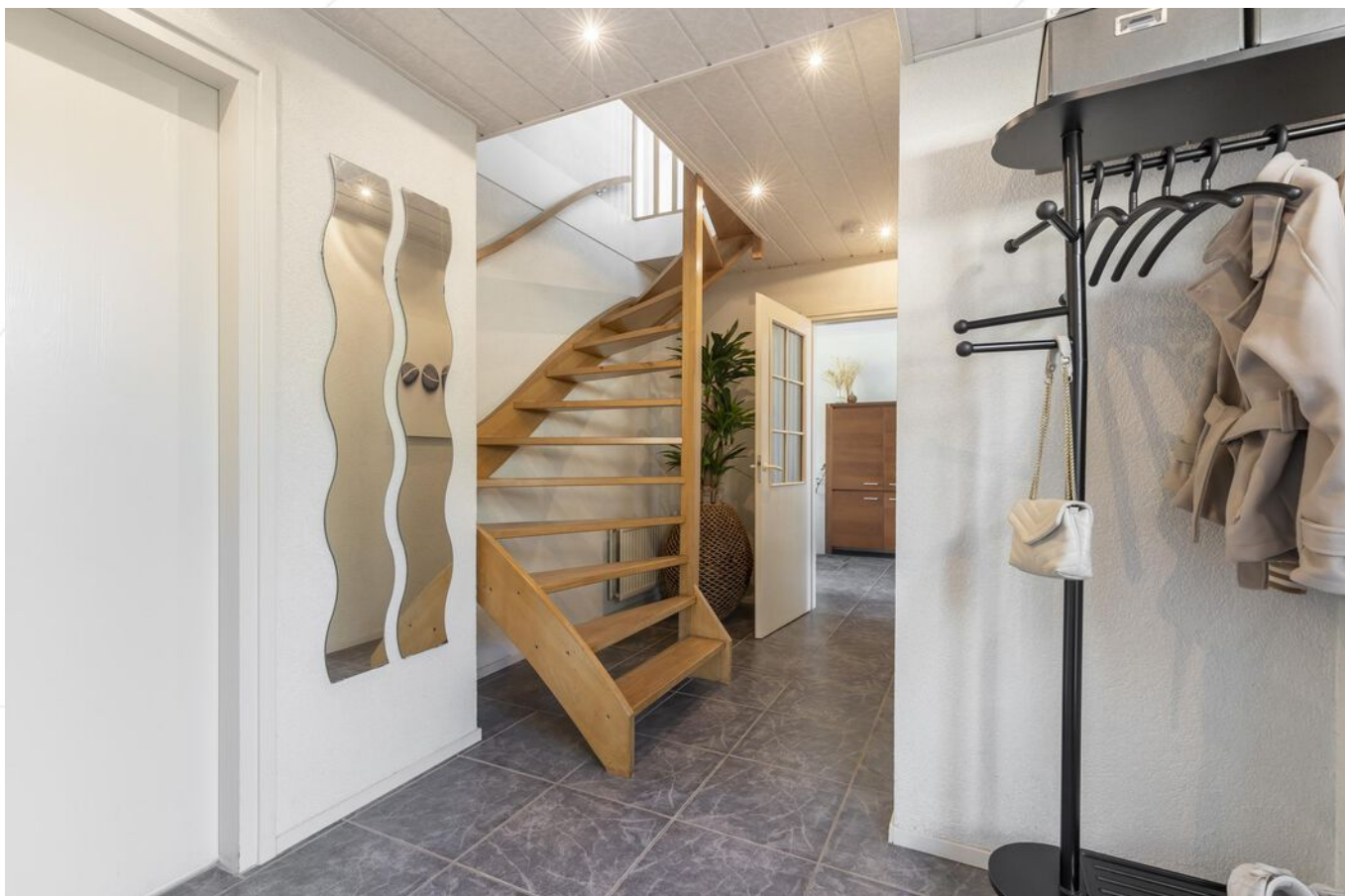
Studeer/werkkamer





Berging





Hal/entree



Hal/trapopgang



Toilet



Slaapkamer 1





Slaapkamer 2



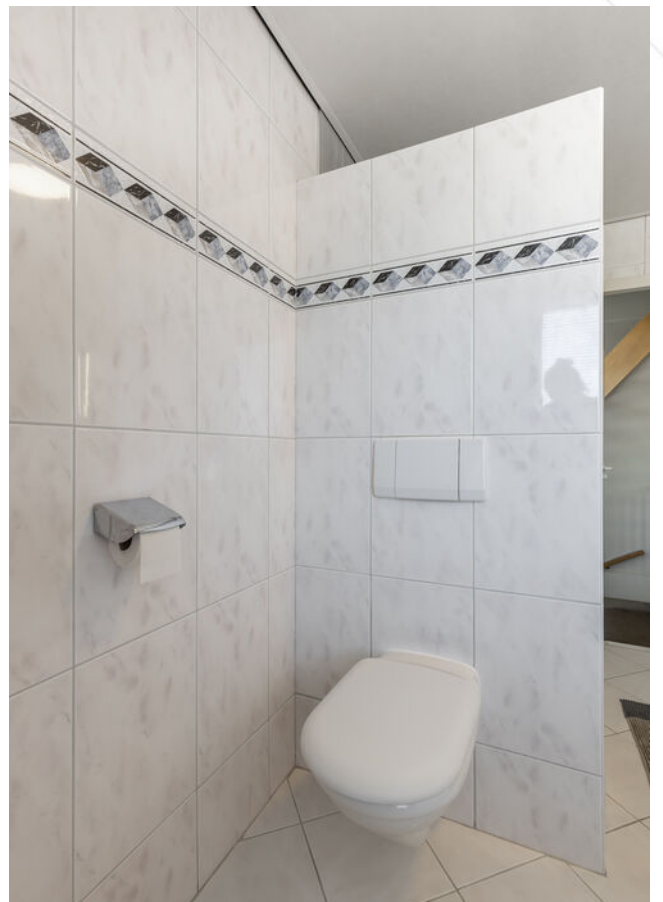


Slaapkamer 3





Badkamer





Slaapkamer 4



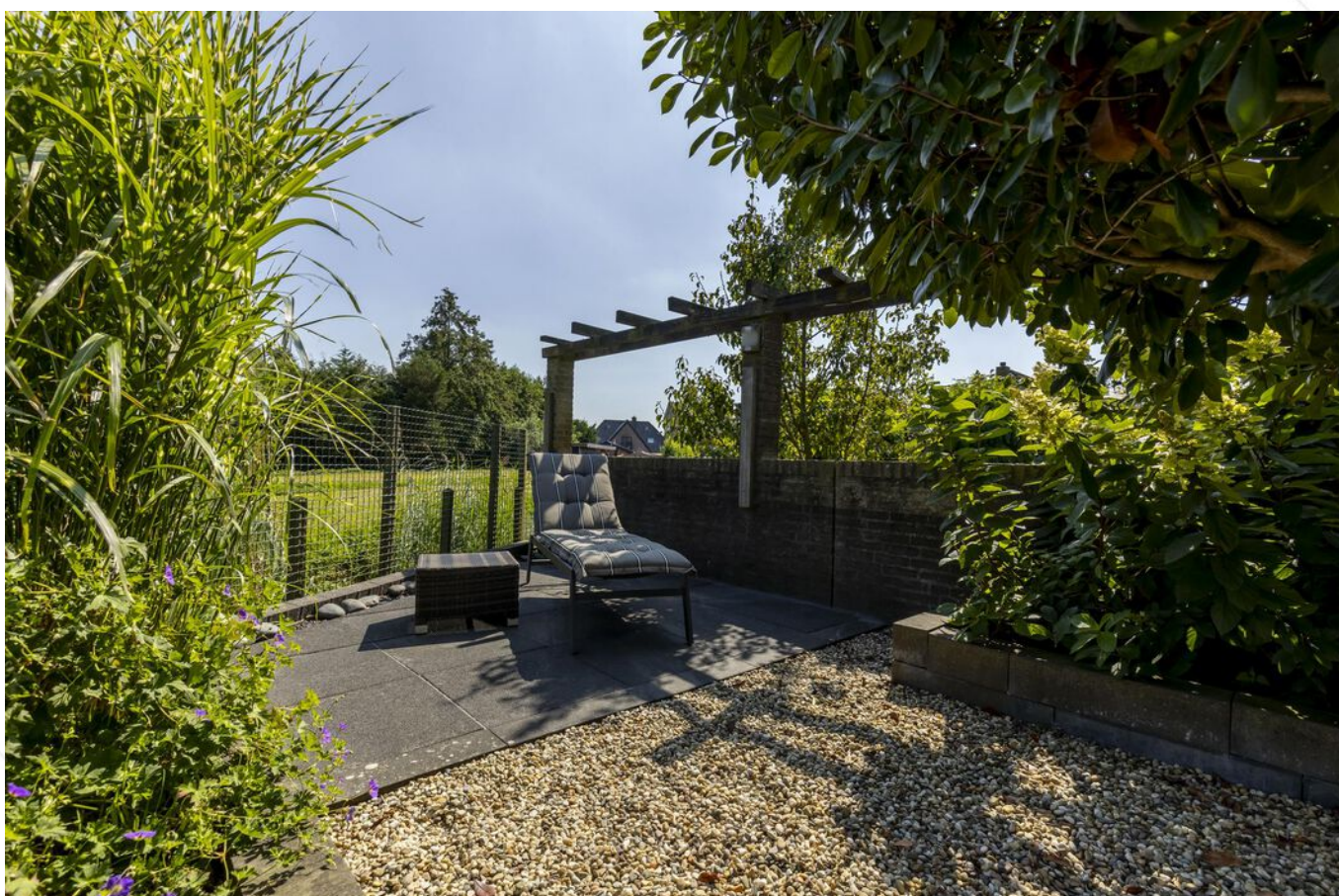


Achteraanzicht woning/achtertuin





Achtertuint









Achtertuin



Vooraanzicht woning / voortuin

Tuin

In de achtertuin kan de zonliefhebber zijn/haar hart ophalen! De achtertuin is op het zuid-oosten gesitueerd en aangelegd met een fijne terrassen, sierstraatwerk, plantenbakken, grindpartijen en diverse beplanting.

De houten berging in de zijtuin is gepotdekseld en voorzien van een elektra-aansluiting.

De tuin beschikt over een achterom wat het plaatje compleet maakt.

Parkeren dichtbij de woning is geen probleem en het is ook mogelijk om op eigen terrein te parkeren.



Achtertuin





Uitzicht





Achters tuin





Zijtuin/berging





Zijtuin



Entree woning



Straatbeeld



Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
hal / entree	vloertegels+ vloerverwarming	spachtelputz	MDF-plafonddelen + inbouwspots	voorzien van garderobe toegang tot: - meterkast - toilet - bijkeuken - 1e verdieping middels trapopgang
toilet	vloertegels	wandtegels	MDF-plafonddelen	voorzien van: - inbouwtoilet - fonteintje - venster in de noordgevel - radiator
woonkamer	vloertegels + vloerverwarming	spachtelputz / glasvliesbehang	stucwerk	tuingerichte woonkamer met toegang tot: - studio-/werkkamer voorzien van: - schuifpui naar tuin - elektrische sierhaard
keuken	vloertegels+ vloerverwarming	plaatmateriaal / spachtelputz	stucwerk	lichte open keuken met U-opstelling voorzien van: - koelkast - afzuigkap - (combi) magnetron - 4 - pits gasfornuis - veel kastruimte
bijkeuken / achteringang	vloertegels	steensmuren	gipsplaten	voorzien van: - loopdeur (met zijlicht) naar tuin - C.V.-opstelling
studio- / werkkamer	laminaat + vloerverwarming	glasvliesbehang	gipsplaten + inbouwspots	voorzien van: - erker met diverse (vaste) raampartijen en 2 openslaande vensters - magnifiek uitzicht over de polder
1e VERDIEPING				
overloop	tapijt	spachtelputz	stucwerk	toegang tot: - 3 slaapkamers - badkamer - 2e verdieping middels trapopgang voorzien van: - langwerpig venster tot aan de vloer in de zijgevel - airconditioning in trappenhuis
slaapkamer 1	tapijt	behang	stucwerk	ouderslaapkamer gelegen aan de voorzijde voorzien van: - raampartij in de achtergevel met 1x vast- en 1x openslaand venster - rolluik aan buitenzijde - vaste schuifkastenwand

Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
1e VERDIEPING (vervolg)				
slaapkamer 2	tapijt	behang	stucwerk	gelegen aan de achterzijde voorzien van: - raampartij met 1x- vast en 1x openslaand venster - rolluik aan buitenzijde - vaste schuifkastenwand
slaapkamer 3	tapijt	behang	stucwerk	gelegen aan de achterzijde voorzien van: - raampartij met 1x vast- en 1x openslaand venster - openslaand venster in de zijgevel - rolluik aan buitenzijde - vaste schuifkastenwand
badkamer	vloertegels	wandtegels	MDF-plafonddelen	voorzien van: - hoekbad - toilet - raampartij met 1x vast- en 1x openslaand venster voor natuurlijke ventilatie - separate afsluitbare douche - rolluik aan buitenzijde
2e VERDIEPING				
overloop	tapijt	spachtelputz	balken met geïsoleerde dakplaten	afsluitbare ruimte met loopdeur naar zolderkamer
zolderkamer	tapijt	balken met geïsoleerde dakplaten	balken met geïsoleerde dakplaten	zolderkamer voorzien van: - venster in de zijgevel tot aan de vloer - dakvenster - witgoedaansluitingen - vaste kast toegang tot open bergzolder in de nok boven overloop
BUITEN				
voortuin				voorzien van: - grindpartij - beplanting - siertegels
zijtuin				voorzien van: - houten berging - sierbestrating
achtertuin				gesitueerd op het zuidoosten voorzien van: - plantenbakken - grindpartij - diverse beplanting - (zonne)terras(en)
vrijstaande houten berging				circa 3.80 x 2.80 meter voorzien van elektra-aansluiting

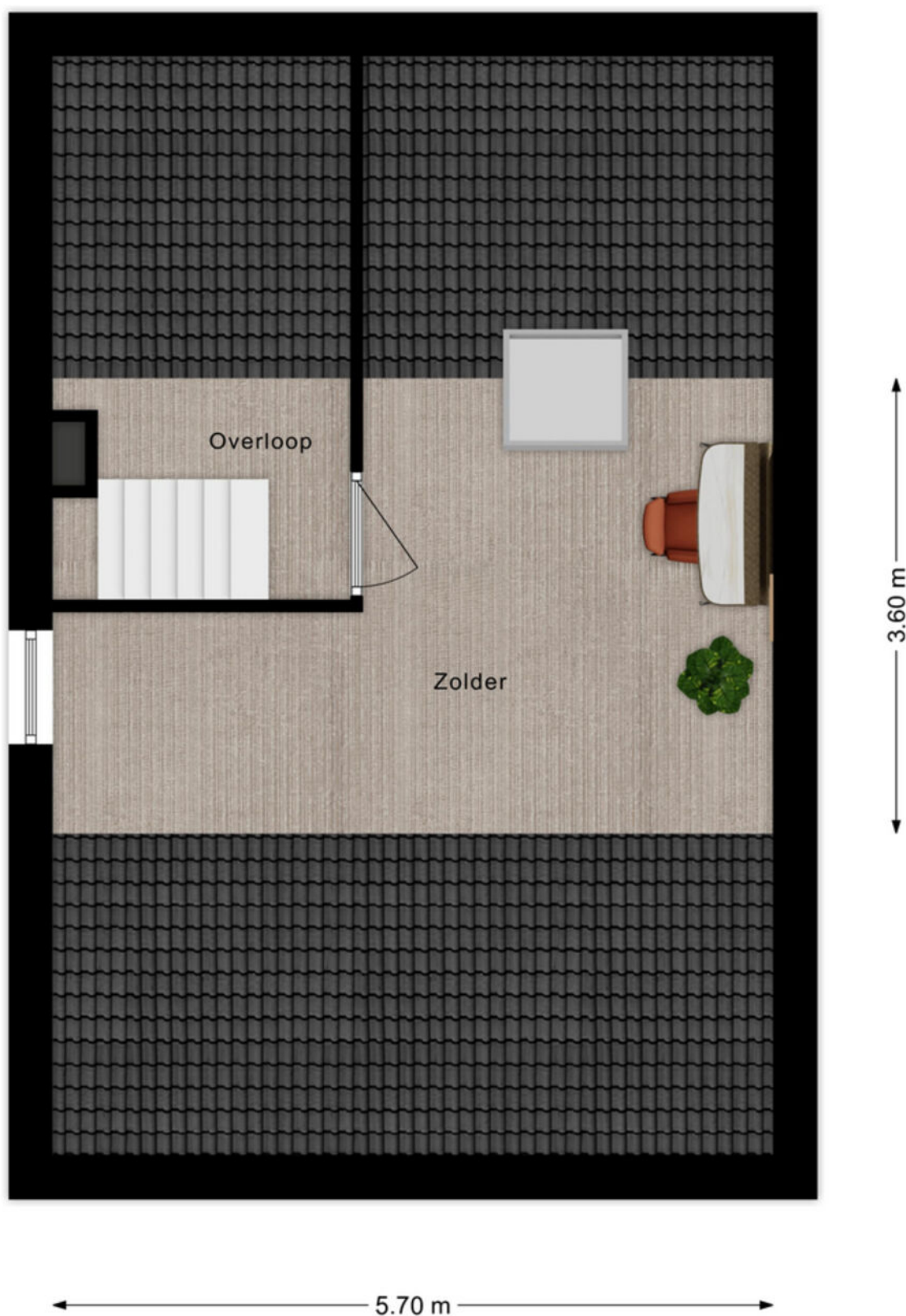
Plattegrond



Plattegrond



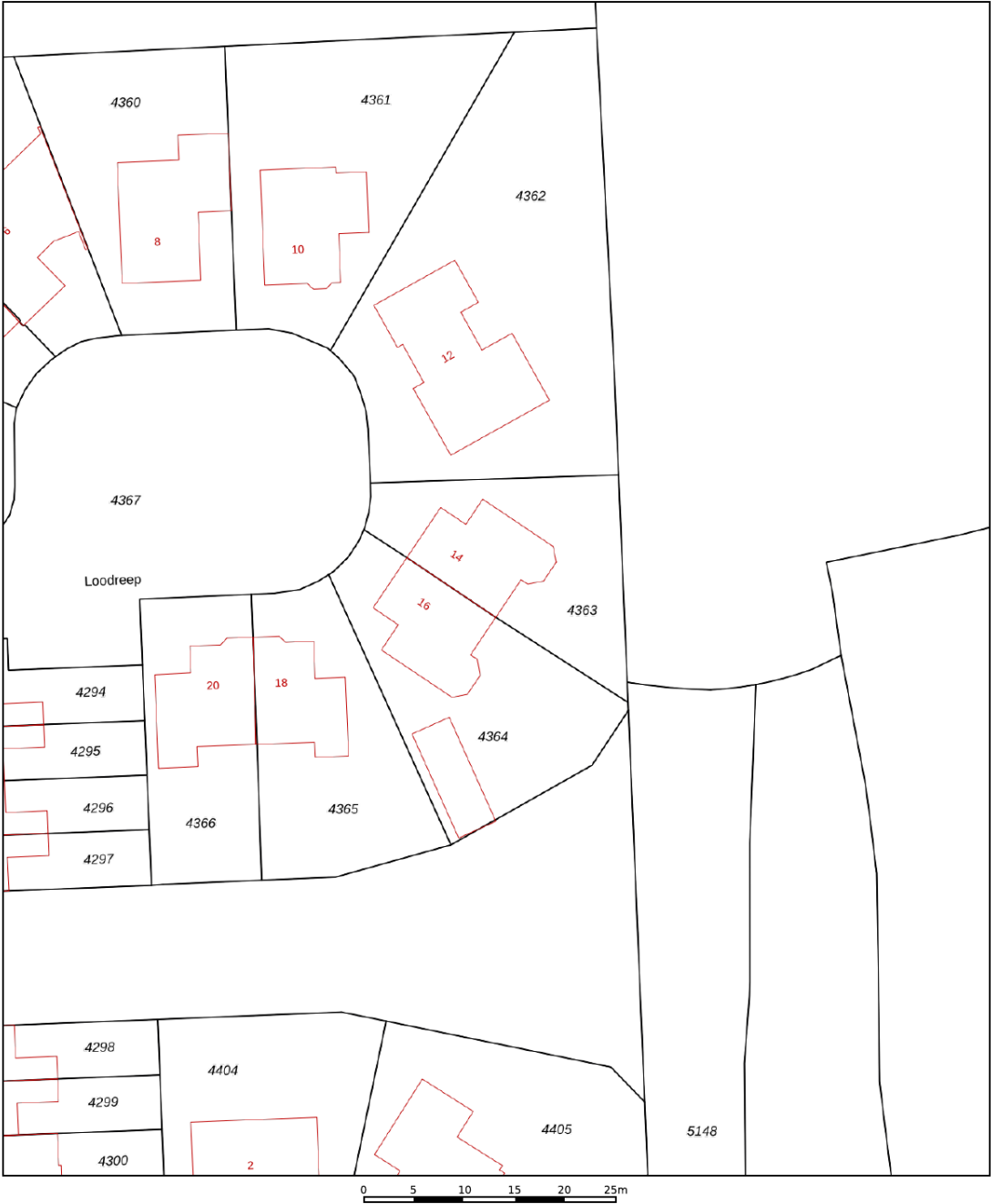
Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Hardinxveld-Giessendam

Sectie C

Perceel 4363

kadaster

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.

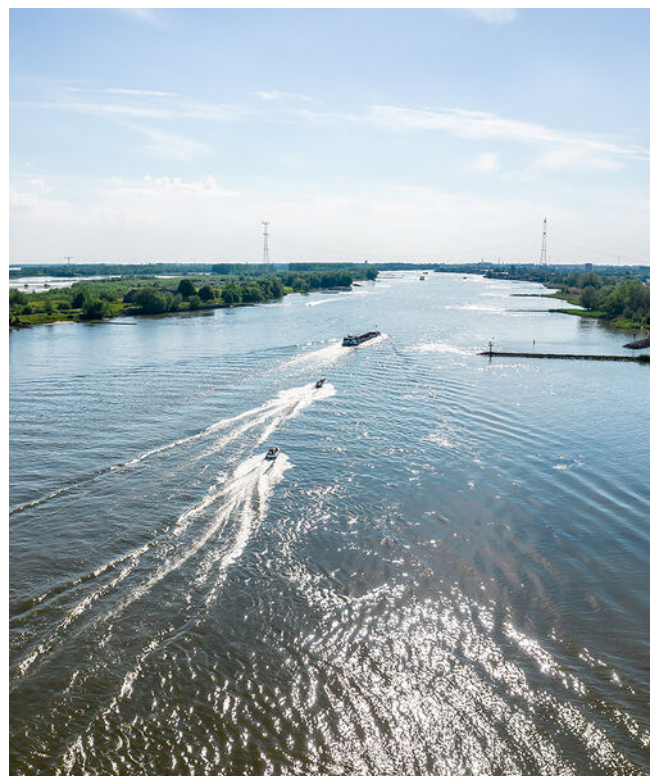
Wonen in Boven-Hardinxveld

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

Er zijn diverse basisscholen te vinden in Boven-Hardinxveld, zoals De Regenboog en de Merwedeschool. Daarnaast is er op twee locaties een kinderopvang te vinden en er is een peuterspeelzaal. Buiten de schooltijden om hoeven kinderen zich in deze wijk zeker niet te vervelen. Zo kunnen zij terecht bij de diverse speeltuinen die Boven-Hardinxveld rijk is.

Ook andere voorzieningen zitten op een steenworp afstand, zoals een verpleeghuis, een apotheek, een partycentrum, een fysiotherapeut, een bibliotheek, diverse kerken en een korfbalvereniging. 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			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- 3 inbouwkasten	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- vitrages		X	
- rolgordijnen		X	
- lamellen		X	
- jaloezieën			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden		X	
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
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		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	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