



## Nieuweweg 233

3371 CN Hardinxveld-Giessendam

Vraagprijs: € 345.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **115 m<sup>2</sup>**

PERCEELOPPERVLAKE: **398 m<sup>2</sup>**

ENERGIELABEL: **F**

# Kenmerken



Woonoppervlakte  
**115 m<sup>2</sup>**



Inhoud  
**368 m<sup>3</sup>**



Bouwjaar  
**1924**



Aantal slaapkamers  
**3**

|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Perceeloppervlakte            | 398 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Externe bergruimte            | 20 m <sup>2</sup> (schuur / berging / kas)                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Overige inpandige ruimte      | 8 m <sup>2</sup> (kelder)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Aantal badkamers en toiletten | 1 badkamer en 1 toilet                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Isolatie                      | deels vloerisolatie, grotendeels dubbel glas                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Verwarming / warm water       | CV-ketel Intergas HR, combiketel uit 2014                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Kozijnen                      | volledig hout                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Elektra                       | 5 groepen (meterkast in de kelder)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Vloeren                       | begane grond: beton / hout<br>verdieping: hout                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Voorzieningen                 | buitenzonwering, dakraam, rolluik, 6 zonnepanelen, natuurlijke ventilatie                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Kruipruimte                   | nee                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Geheid                        | nee                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Energielabel                  | F                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Parkeren                      | openbaar parkeren en eigen terrein                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Tuinligging                   | achtertuin, 260 m <sup>2</sup> , oost                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Bouwkundige bijzonderheden    | <ul style="list-style-type: none"><li>- scheurvorming in gevels</li><li>- de oorspronkelijke woning is aanzienlijk scheef naar voren gezakt. De scheefstand is in de woning goed voelbaar en zichtbaar.</li><li>- (lichte) vochtdoorslag in de kelder na langdurige regenval</li><li>- vloerbalken begane grond zijn mogelijk aangetast.</li></ul> |

# Algemene omschrijving

Vrijstaand wonen op een leuke plek en een fantastisch perceel. Deze plek is het meer dan waard om de bestaande woning te moderniseren/recht te zetten of juist helemaal voor nieuwbouw te gaan. De totale oppervlakte van de kavel is 398 m<sup>2</sup> (circa 33 x 12 meter). De tuin aan de achterzijde grenst aan de ijsbaan waar tijdens een goede winter veel schaatsplezier en gezelligheid te vinden is en in het voorjaar de lammetjes dartelen.

Begane grond: zij-entree/hal met toegang tot de keuken. De keuken is voorzien van een eenvoudige hoekopstelling en een groot raam met tuinzicht aan de achterzijde. Vanuit de keuken is de eetkamer, de kelder met meterkast en het trapportaal bereikbaar. De eetkamer is aan de voorzijde van de woning en grenst aan de woonkamer die eveneens aan de voorzijde is. De ramen aan de voorzijde (zuid) zijn voorzien van solar screens. Vanuit de woonkamer is via een schuifdeur het achterportaal met dubbele tuindeuren bereikbaar. In het aangrenzende trapportaal is een uitstortgootsteen, het toilet en de trapopgang naar de 1e verdieping aanwezig.

1e Verdieping: overloop met cv-kast en werkplek (dakkapel voorzijde) en toegang tot 3 slaapkamers en de badkamer. De badkamer is voorzien van een douchehoek, origineel lavet en wasmachineaansluiting.

2e Verdieping: een kleine, praktische bergzolder die bereikbaar is via de overloop op de 1e verdieping.

Naast de woning is een oprit met aangrenzende parkeerplaats op eigen terrein. De grote en vrije tuin is aangelegd met bloemen- en plantenperken, bomen, hagen, heesters, gazon, een moestuin, en een hobbykas. Ook is er nog een ruime stenen schuur (12 m<sup>2</sup>) en een houten berging aanwezig. Een brede sloot met meidoornhyaag, hulst en wilg aan de waterkant is de afscheiding tussen de tuin en de ijsbaan.





Eetkamer





Eetkamer





Woonkamer





Eetkamer



Achterportaal



Entree



Hal



Toilet



Keuken





Werkplek overloop



Slaapkamer 2



Slaapkamer 1





Slaapkamer 3





Badkamer





Achterzijde





Terras achter



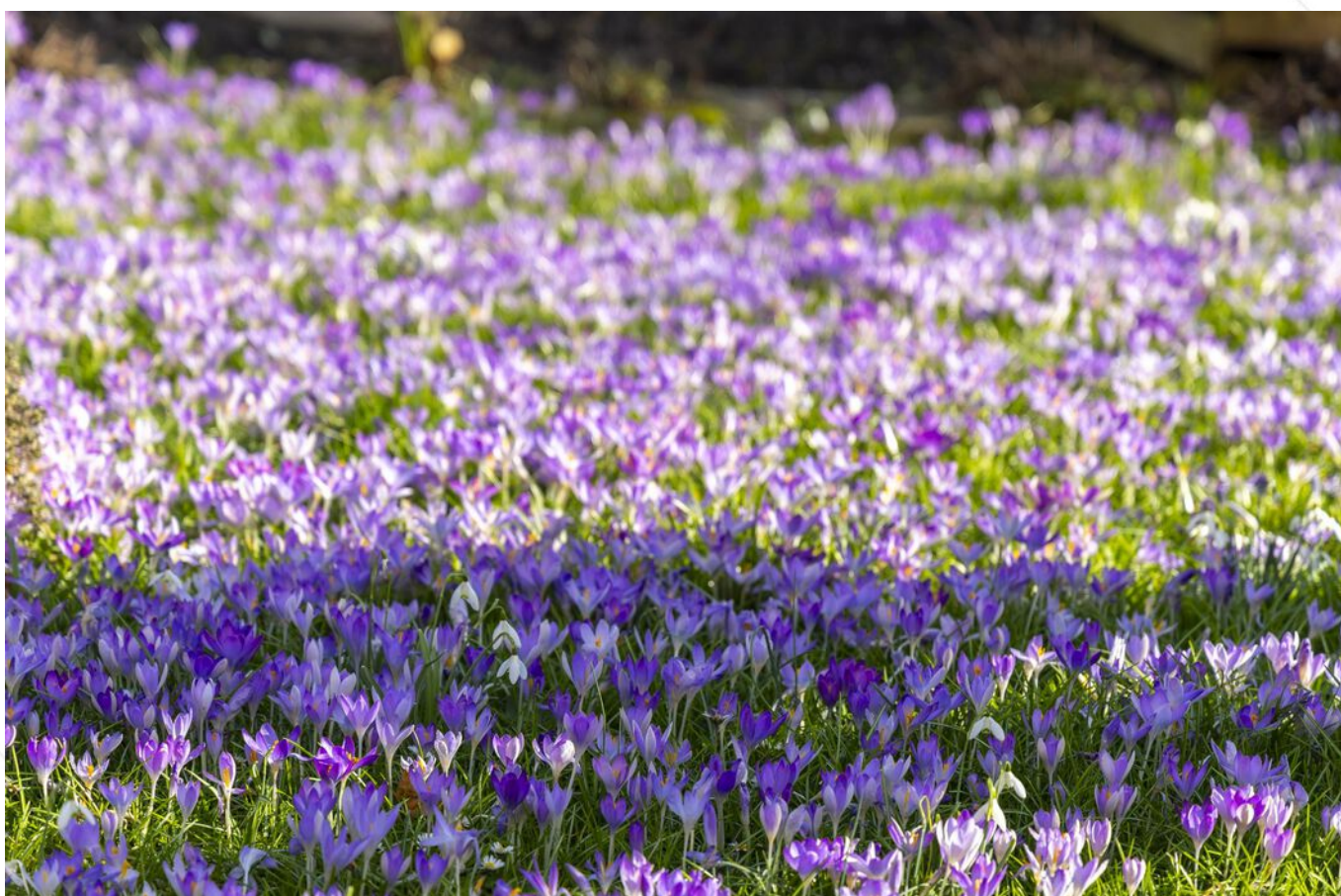


Terras achter





Achtertuint





Achters tuin met kas





Achters tuin met kas





Achtertuint





Bovenaanzicht





Straatbeeld



Omgeving/Ijsbaan

# Afwerkstaat

| Ruimte              | Vloer                | Wanden                     | Plafond      | Kenmerken                                                                                                                                           |
|---------------------|----------------------|----------------------------|--------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>BEGANE GROND</b> |                      |                            |              |                                                                                                                                                     |
| hal / entree        | tapijt               | structuurverf              | stucwerk     | toegang tot keuken                                                                                                                                  |
| keuken              | kurk                 | wandtegels / stucwerk      | stucwerk     | dichte keuken met hoekopstelling, voorzien van:<br>- afzuigkap<br>- groot raam tuinzijde<br>toegang tot:<br>- eetkamer<br>- kelder<br>- trapportaal |
| eetkamer            | tapijt               | behang                     | gipsplaten   | voorzien van:<br>- raampartij voorzijde<br>- raam zijgevel<br>- elektrisch bedienbaar screen<br>toegang tot woonkamer                               |
| woonkamer           | kurk                 | behang                     | stucwerk     | voorzien van:<br>- raampartij voorzijde<br>- solar screen<br>- vaste boekenkasten<br>toegang tot achterportaal                                      |
| achterportaal       | tapijt               | behang / hout              | houten delen | voorzien van:<br>- schuifdeur naar woonkamer<br>- tuin middels dubbele achterdeur<br>toegang tot trapportaal                                        |
| trapportaal         | tapijt / vloertegels | structuurverf / wandtegels | stucwerk     | voorzien van uitstortgootsteen<br>toegang tot:<br>- trapopgang 1e verdieping<br>- toilet<br>- keuken<br>- achterportaal                             |
| toilet              | vloertegels          | wandtegels / stucwerk      | stucwerk     | voorzien van:<br>- zwevend closet<br>- raampje achtergevel                                                                                          |

# Afwerkstaat

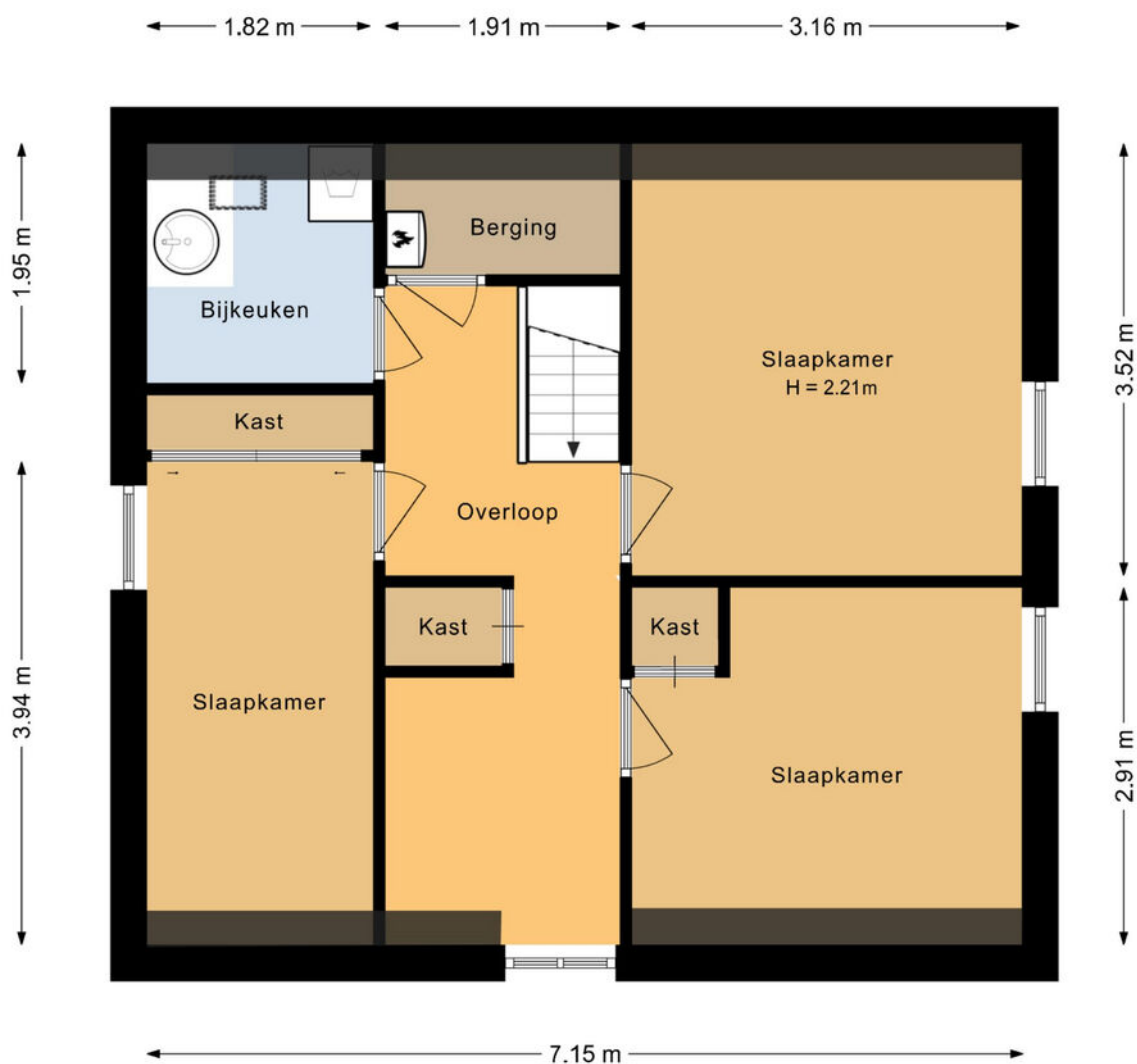
| Ruimte                                                    | Vloer       | Wanden     | Plafond    | Kenmerken                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-----------------------------------------------------------|-------------|------------|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>1e VERDIEPING</b>                                      |             |            |            |                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| overloop                                                  | tapijt      | behang     | zachtboard | voorzien van:<br>- werkplekje bij dakkapel<br>- CV-kast<br>- luik bergzolder<br>toegang tot:<br>- 3 slaapkamers<br>- badkamer                                                                                                                                             |
| slaapkamer 1                                              | tapijt      | behang     | zachtboard | gelegen aan de voorzijde<br>voorzien van:<br>- raam zijgevel<br>- vaste kastenwand                                                                                                                                                                                        |
| slaapkamer 2                                              | kurk        | behang     | zachtboard | gelegen aan de voorzijde<br>voorzien van:<br>- raam zijgevel<br>- vaste kasten / planken                                                                                                                                                                                  |
| slaapkamer 3                                              | vinyl       | behang     | zachtboard | gelegen aan de achterzijde<br>voorzien van raam zijgevel                                                                                                                                                                                                                  |
| badkamer                                                  | vloertegels | wandtegels | zachtboard | voorzien van:<br>- douchehoek<br>- lavet<br>- wasmachine-aansluiting<br>- dakraampje (staal)                                                                                                                                                                              |
| <b>BUITEN</b>                                             |             |            |            |                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| tuin                                                      |             |            |            | gesitueerd op het oosten<br>voorzien van:<br>- mooie siertuin met bloemen- en plantenperken<br>- bomen / hagen / heesters<br>- gazon<br>- moestuin<br>- hobbykas<br>- wilg, meidoornhaag en hulst aan de waterzijde<br>- achterom<br>- houten berging<br>- stenen berging |
| houten berging                                            |             |            |            |                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| stenen berging                                            |             |            |            |                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| afmeting: 4 x 3 meter<br>voorzien van elektra-aansluiting |             |            |            |                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|                                                           |             |            |            |                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|                                                           |             |            |            |                                                                                                                                                                                                                                                                           |

# Plattegrond begane grond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

# Plattegrond 1e verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

# 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

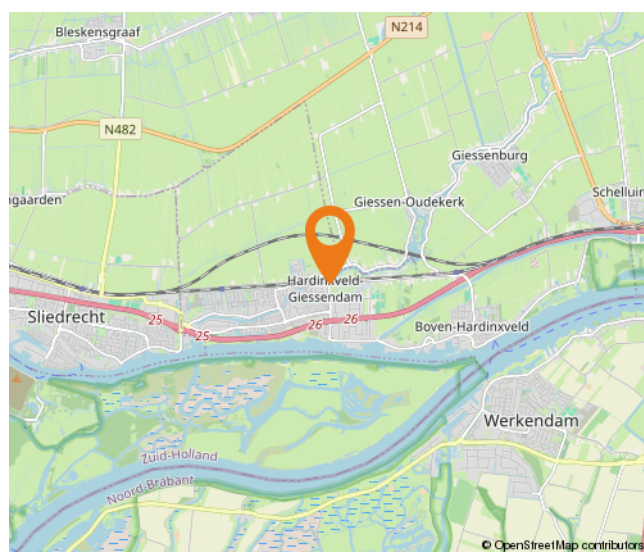
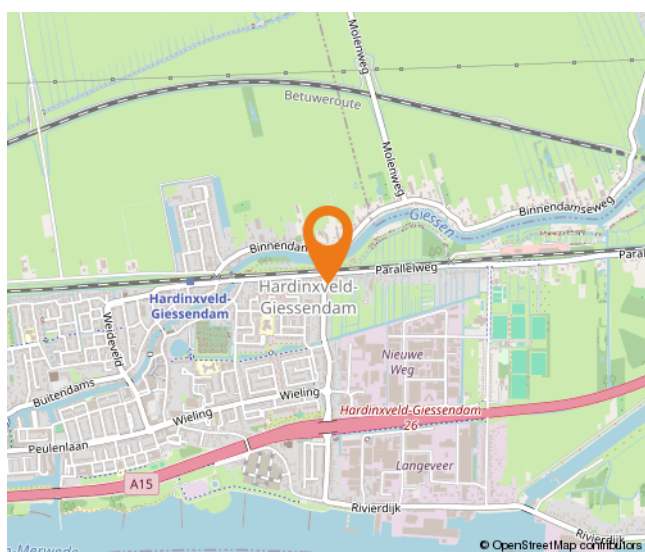
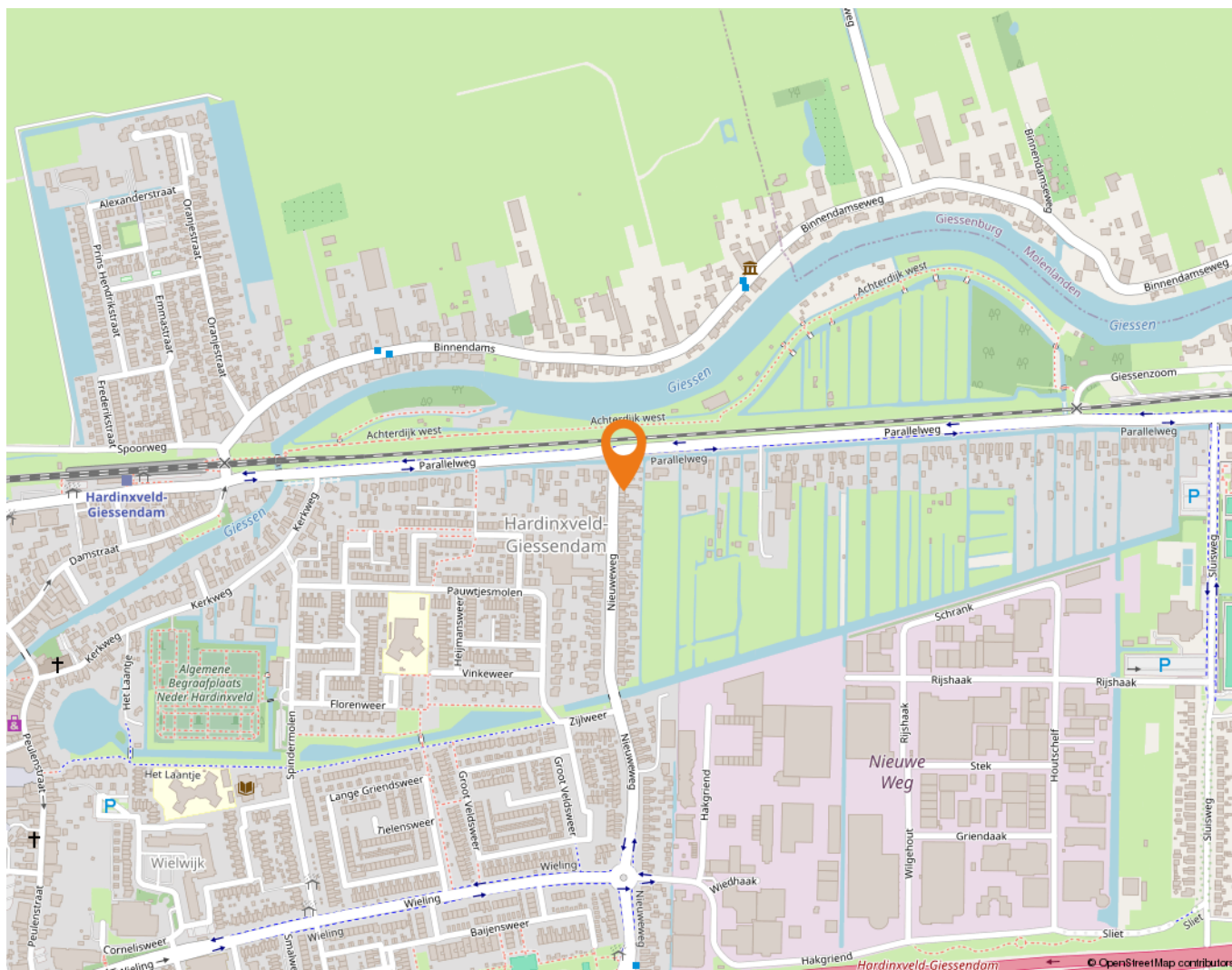
Sectie H

Perceel 6

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.

# 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 |
|------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| <b>Woning - Interieur</b>                |               |          |              |
| Verlichting, te weten                    |               |          |              |
| - inbouwspots/dimmers                    | X             |          |              |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers   | X             |          |              |
| - losse (hang)lampen                     |               | X        |              |
| - Lamp achteringang                      |               | X        |              |
|                                          |               |          |              |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten      |               |          |              |
| - Bovenverdieping                        | X             |          |              |
| - Achteringang: keuken en hal            | X             |          |              |
|                                          |               |          |              |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten |               |          |              |
| - gordijnrails                           | X             |          |              |
| - overgordijnen                          |               |          | X            |
| - rolgordijnen                           | X             |          |              |
| - lamellen                               | X             |          |              |
| - jaloezieën                             | X             |          |              |
| - (losse) horren/rolhorren               | X             |          |              |
|                                          |               |          |              |
| Vloerdecoratie, te weten                 |               |          |              |
| - vloerbedekking                         | X             |          |              |
| - Kurkvloer                              | X             |          |              |
|                                          |               |          |              |
| <b>Woning - Keuken</b>                   |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)             | X             |          |              |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten      |               |          |              |
| - afzuigkap                              | X             |          |              |
| - combi-oven/combimagnetron              |               |          | X            |
| - koel-vriescombinatie                   |               |          | X            |
| - koffiezetapparaat                      |               | X        |              |
| - Losse inductie-kookplaat               |               |          | X            |
|                                          |               |          |              |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>           |               |          |              |
| Toilet met de volgende toebehoren        |               |          |              |
| - toilet                                 | X             |          |              |
| - toiletrolhouder                        | X             |          |              |
| - toiletborstel(houder)                  |               | X        |              |

# Lijst van zaken

|                                                                    | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--------------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| - fontein                                                          | X             |          |              |
| Badkamer met de volgende toebehoren                                |               |          |              |
| - douche (cabine/scherf)                                           | X             |          |              |
| - planchet                                                         | X             |          |              |
| - Lavet                                                            | X             |          |              |
| <b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b> |               |          |              |
| Brievenbus                                                         | X             |          |              |
| (Voordeur)bel                                                      | X             |          |              |
| Rookmelders                                                        | X             |          |              |
| (Klok)thermostaat                                                  | X             |          |              |
| Screens                                                            | X             |          |              |
| Rolluiken                                                          | X             |          |              |
| Zonwering buiten                                                   | X             |          |              |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                            | X             |          |              |
| Veiligheidsschakelaar wasautomaat                                  | X             |          |              |
| Waterslot wasautomaat                                              | X             |          |              |
| Zonnepanelen                                                       | X             |          |              |
| Luiken zijraam                                                     | X             |          |              |
| Warmwatervoorziening, te weten                                     |               |          |              |
| - CV-installatie                                                   | X             |          |              |
| Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten  |               |          |              |
| -                                                                  | X             |          |              |
| <b>Tuin - Inrichting</b>                                           |               |          |              |
| Tuinaanleg/bestrating                                              | X             |          |              |
| Beplanting                                                         | X             |          |              |
| <b>Tuin - Verlichting/installaties</b>                             |               |          |              |
| Buitenverlichting                                                  | X             |          |              |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder                         | X             |          |              |
| <b>Tuin - Bebouwing</b>                                            |               |          |              |
| Tuinhuis/buitenberging                                             | X             |          |              |

# Lijst van zaken

|                                     | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|-------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging | X             |          |              |
| (Broei)kas                          | X             |          |              |
| Bankschroef                         |               | X        |              |
| <b>Tuin - Overig</b>                |               |          |              |
| 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 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](mailto: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