



Buitendams 412 en 412A

3371 BV Hardinxveld-Giessendam

Vraagprijs: € 525.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **243 m²**

PERCEELOPPERVLAKE: **455 m²**

ENERGIELABEL: **F**

Kenmerken



Woonoppervlakte
243 m²



Inhoud
828 m³



Bouwjaar
1820



Aantal slaapkamers
6

Perceeloppervlakte	455 m ²
Externe bergruimte	49 m ²
Aantal badkamers en toiletten	2 badkamers, 3 toiletten
Isolatie	gedeeltelijk dubbel glas
Verwarming/Warm water	c.v.-ketel Intergas HR 107
Kozijnen	deels hout/deels kunststof
Elektra	5 groepen, 2 aardlekschakelaars
Vloeren	begane grond en verdieping: hout souterrain: beton
Voorzieningen	buitenzonwering, rookkanaal
Kruipruimte	ja (in souterrain)
Geheid	nee
Energielabel	F
Berging	in pandige berging in souterrain
Parkeren	openbaar parkeren, op eigen terrein, in garage
Tuinligging	achtertuin, 225 m ² , noord
Bouwkundige bijzonderheden	beide keukens zijn niet voorzien van een vaste gasaansluiting maar maken gebruik van een gasfles. Er is wel een vaste gasaansluiting in de woning aanwezig.

Algemene omschrijving

Deze vrijstaande woning betreft een DUBBEL woonhuis en heeft hierdoor ongekende mogelijkheden. Dubbele bewoning is actueler dan ooit. Zo kunnen ouders bij hun kinderen of juist andersom, vrienden die gezamenlijk een pand willen bewonen, etc. Dit aanbod heeft letterlijk alles dubbel (woonkamer, keuken etc) en in totaal zelfs 6 slaapkamers! Het souterrain is zeer royaal want hierin is een brood- en ook een banketbakkerij geweest. Een extra grote plus is de stoep met afrit naar de garage en lange achtertuin.

Buitendams 412 – Hardinxveld-Giessendam

Begane grond:

Via de hal/entree met trapopgang toegang tot het toilet en het souterrain, de woonkamer en de woonkeuken. De keuken is v.v. een eenvoudige rechte keukenopstelling die deels doorloopt over het overkapte balkon. De woonkamer, met niveauverschil, heeft veel lichtinval en is v.v. een elektrische haard.

1e Verdieping: overloop met toegang tot 3 slaapkamers en de badkamer. De badkamer is v.v. een ligbad, een toilet en een wastafel. Alle raampartijen zijn op deze woonlaag in kunststof uitgevoerd.

Souterrain:

Zowel binnendoor als buitenom te bereiken en bestaat uit een 4-tal compartimenten. In het dorp waren in het verleden veel kleine bakkerijtjes, en in dit onderhuis waren dan ook 2 bakkers afdelingen.



Algemene omschrijving

Buitendams 412A – Hardinxveld-Giessendam

Begane grond:

Dit woonhuis is via een omloop/balkon met dakterras/achterom te bereiken. Je stapt dan de keuken met hoekopstelling en 2 vaste kasten binnen. Om de hoek is de moderne badkamer met douchegelegenheid en stortdouche. De woonkamer is L-vormig en achter een deur zit de trapopgang.

1e verdieping:

Overloop met wastafelmeubel en toegang tot 3 prima slaapkamers.

Tuin:

De diepe tuin is vanuit het souterrain (no. 412) te bereiken en via een stoep met afrit en achterom. Ook is er een garage met kanteeldeur aanwezig. De diepe tuin op het noorden is v.v. flinke haag voor privacy, gazon en borders. Ook staat er nog een tuinhuis achterop het perceel. De snelwegen liggen letterlijk om de hoek met verbindingswegen naar alle richtingen. Ben jij of zijn jullie diegene die ook in mogelijkheden denken? Dan is dit wellicht de plek die jullie VEEL woongenot kan schenken.

Kadaster:

Het woonhuis beschikt officieel over 2 huisnummers maar is kadastraal één geheel.



412- Woonkamer



412 - Woonkamer





Eetgedeelte





Keuken





Balkon





Entree



Trapopgang 1e verdieping



Toilet



Slaapkamer 1





Slaapkamer 2





Slaapkamer 3





Overloop 1e verdieping



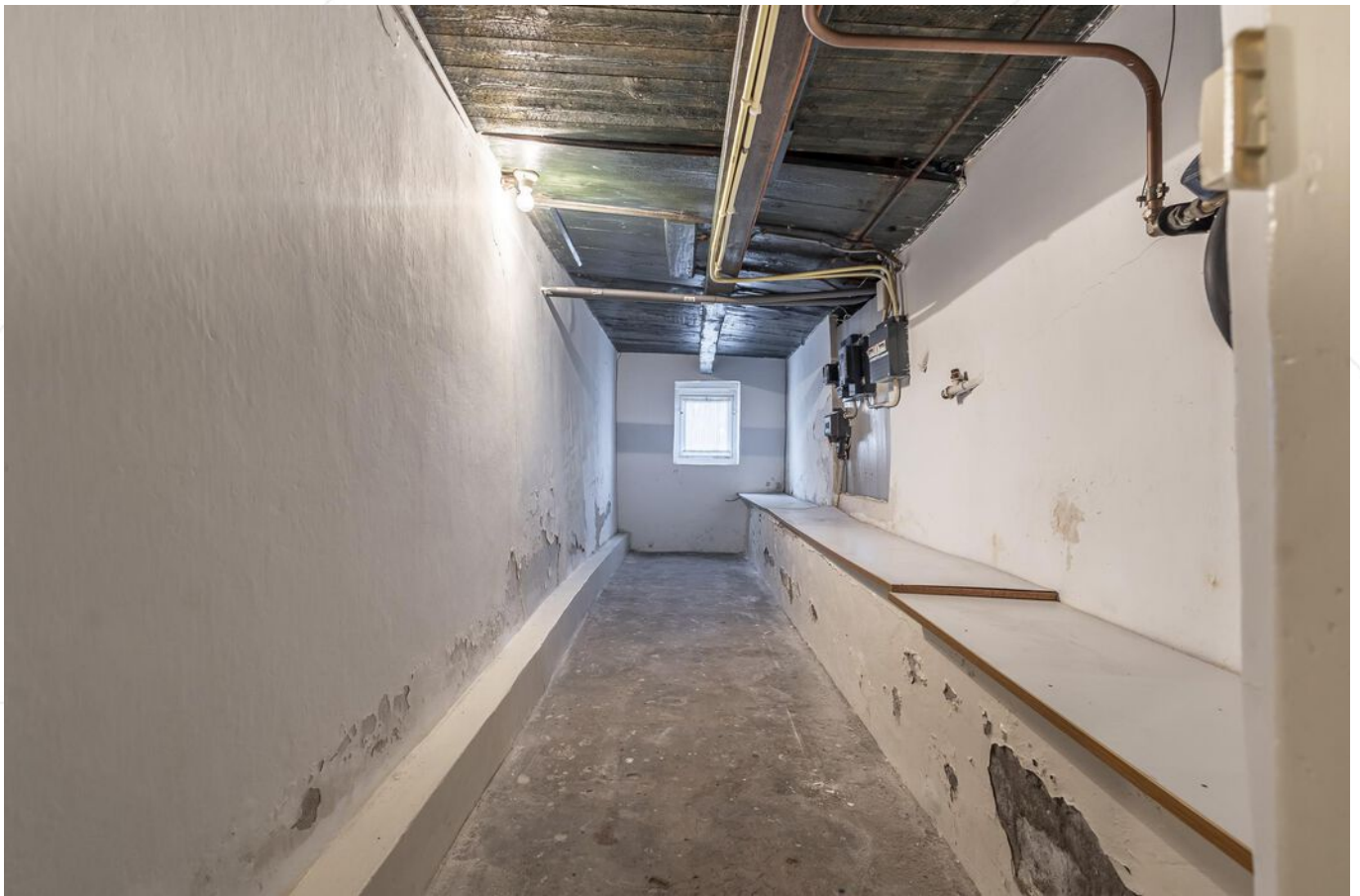
Badkamer





Souterrain





Souterrain



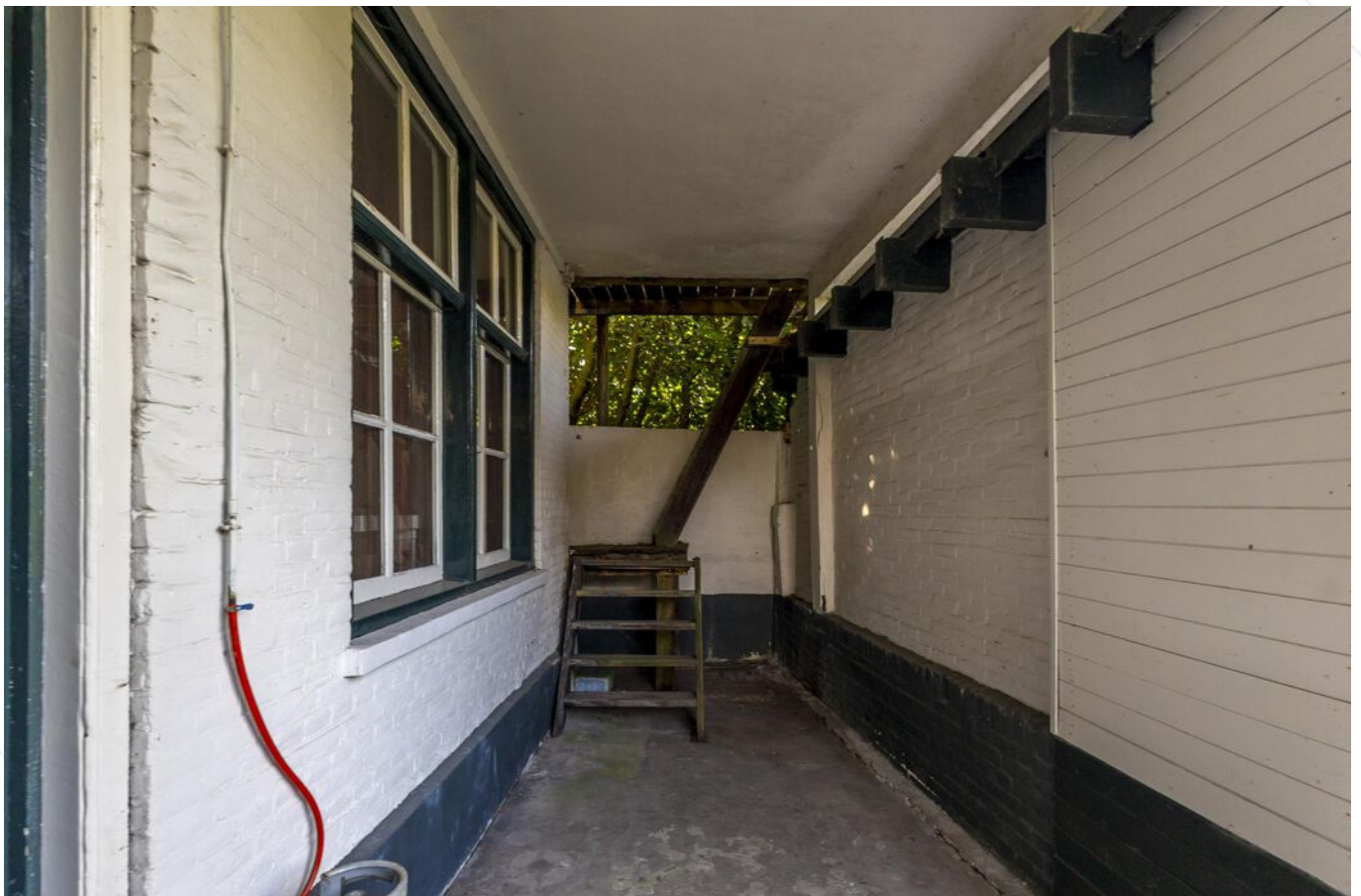


Souterrain





Achtertuin





Achteraanzicht met garage









Gezamenlijke achtertuin





412A - Woonkamer





412A- Woonkamer





412A - Keuken





Douchecabine



Toilet



Overloop 1e verdieping



Slaapkamer 4





Slaapkamer 5





Slaapkamer 6



Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BUITENDAMS 412				
BEGANE GROND				
hal / entree	tapijt	behang / wandpanelen	zachtboard	toegang tot: - 1e verdieping middels trapopgang - woonkamer - onderhuis
toilet	tapijt	wandtegels / behang	plaatmateriaal	voorzien van duoblok toilet
woonkamer	tapijt	behang / natuursteen	zachtboard	gelegen aan de voorzijde voorzien van: - niveauverschil naar achterzijde - elektrische haard - veel lichtinval door diverse vensters toegang tot keuken
keuken	tapijt	wandtegels / houten delen	gipsplaten	gesloten keuken met rechte opstelling voorzien van: - koelkast - magnetron - vaatwasmachine - los gasfornuis - vaste kast voor proviand toegang tot balkon
balkon	tapijt	buitengevel / kozijnen	plaatmateriaal	geheel afgesloten met rondom kozijnen en 2x openslaande vensters
1e VERDIEPING				
overloop	tapijt	behang	zachtboard	toegang tot: - 3 slaapkamers - badkamer - bergzolder middels luik voorzien van vaste kast (2x)
slaapkamer 1	tapijt	behang	zachtboard	gelegen aan de oostzijde voorzien van: - kunststof raampartij - 1x vast en 2x draaikiepraam
slaapkamer 2	tapijt	behang	zachtboard	gelegen aan de voorzijde voorzien van: - kunststof venster in de oostgeve - raampartij aan de voorzijde met 2x openslaand draaikiepraam
slaapkamer 3	tapijt	behang	zachtboard	gelegen aan de noord-oost zijde voorzien van 1x vast- en 1x openslaand draaikiepvijver van kunststof

Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
1e VERDIEPING (vervolg)				
badkamer	vloertegels	wandtegels	zachtboard	voorzien van: - ligbad - toilet - wastafel - draai-kiepraam in de noordgevel
2e VERDIEPING				
bergzolder				ongeveer 1.20 meter hoog bereikbaar via luik op de overloop
SOUTERRAIN				
diverse compartimenten	vloertegels	sauswerk	balkenplafond + plaatmateriaal	voormalige bakkerij
BUITEN				
tuin				gesitueerd op het noorden voorzien van: - gazon - borders - haag - stoep met achterom - garage - tuinhuis
stenen garage				aangebouwde garage afmeting: 4.41 x 4.06 meter

Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
Buitendams 412a				
BEGANE GROND				
keuken	laminaat	wandtegels/ houten delen/ sauswerk	gipsplaten + inbouwspots	gesloten hoekkeuken voorzien van: - onderhoekkast en bovenkast - 2 vaste kasten - koelkast
woonkamer	laminaat	sauswerk	zachtboard	L- vormige woonkamer voorzien van: (nep) schouw toegang tot: - 1e verdieping middels trapopgang - keuken
toilet	vloertegels	wandtegels	gipsplaten	voorzien van duoblok toilet
badkamer	vloertegels	wandtegels	gipsplaten	voorzien van: - douchebak + stortdouche - venster in noordgevel
1e VERDIEPING				
overloop	tapijt	behang	zachtboard	voorzien van wastafelmeubel
slaapkamer 1	tapijt	behang	zachtboard	gelegen aan de voorzijde voorzien van: - 2x openslaand houten venster in de voorgevel - kunststof raampartij in de westgevel
slaapkamer 2	tapijt	behang	zachtboard	
slaapkamer 3	tapijt	behang	zachtboard	gelegen aan de noordzijde voorzien van: - 1x draai-kiepraam in de westzijde - 2x openslaand houten venster in de noordzijde
BUITEN				
balkon				rondgang om woning en boven garage

Plattegrond



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

Plattegrond



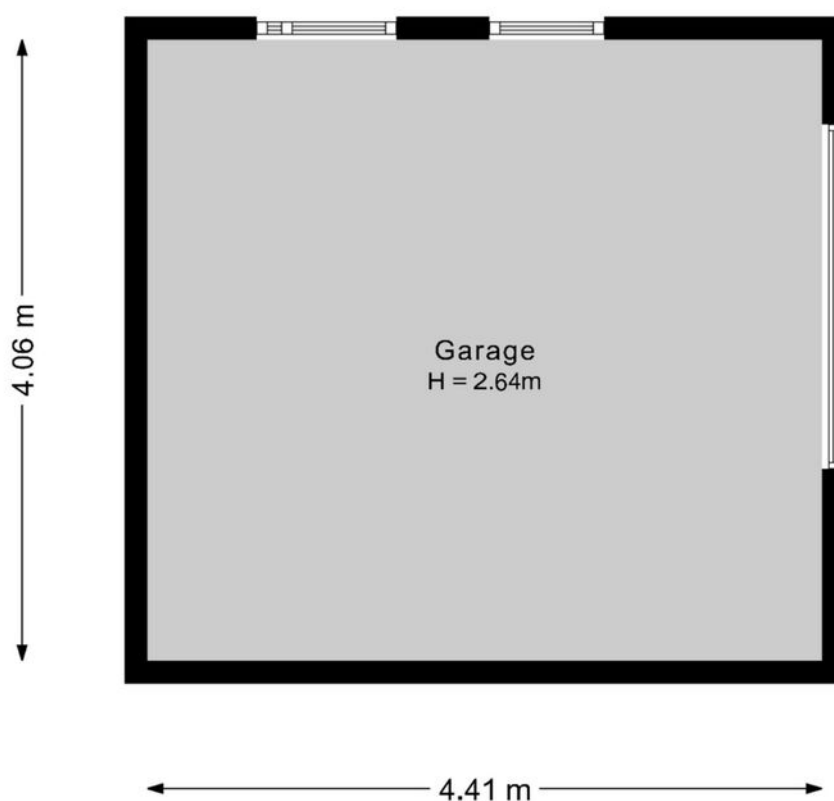
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



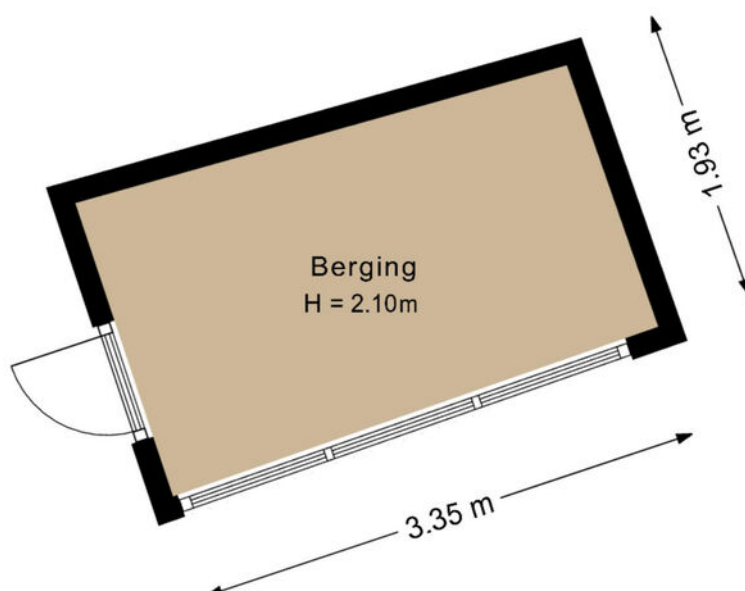
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



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

Plattegrond



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 K

Perceel 222

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 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			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Designradiator(en)	X		
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			
- vloerbedekking	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- wastafel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	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