



Willem Droststraat 10

3372 XT Hardinxveld-Giessendam

Vraagprijs: € 350.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **55 m²**

PERCEELOPPERVLAKTE: **215 m²**

ENERGIELABEL: **A**

Kenmerken



Woonoppervlakte
55 m²



Inhoud
231 m³



Bouwjaar
2009



Aantal slaapkamers
1

Perceeloppervlakte	215 m ²
Externe bergruimte	6 m ²
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer en 1 toilet
Verwarming en warm water	c.v.-ketel, Remeha Hr, 2011
Kozijnen	hout
Elektra	8 groepen en 2 aardlekschakelaars + groep voor zonnepanelen
Vloeren	begane grond: beton verdieping: hout
Voorzieningen	mechanische ventilatie, 6 zonnepanelen
Kruipruimte	nee
Geheid	nee
Berging	ja, 6 m ² met aangebouwde overkapping
Parkeren	op eigen terrein
Tuinligging	rondom

Bouwkundige bijzonderheden

- Buitenzijde woning en berging afgewerkt met Werzalithdelen
- De woning is in 2009 grotendeels herbouwd op een fundering waarvan het jaartal onbekend is

Algemene omschrijving

Willem Drost, die bekend stond als schilder en graficus, zou zich hier zeker thuis voelen. Dat hij twee technieken beheerste is een mooie overeenkomst met deze woning. De woning kan namelijk bewoond worden door jong en oud. Dat Willem Drost misschien wat minder bekend is, lijkt ook een parallel want de woning ligt ook een beetje verscholen. Dat de schilder later naar Italië vertrok kan ook geen toeval zijn want rondom de woning waan je jezelf in een mediterrane sfeer! Begane grond:

Hal/entree met meterkast, trapopgang en middels een toegangsdeur met een groot glasoppervlak toegang tot de open keuken en woonkamer. Mede door de overige vensters en de openslaande deuren is het een prettige en lichte ruimte. De keuken is subtiel afgescheiden van het zitgedeelte met een duo-opstelling. Het kookeiland is uitgerust met een inductiekookplaat (2021) met daaronder flinke lades. In de trapkast zijn de verdelers van de vloerverwarming gesitueerd en kan eventueel een vriezer staan. De badkamer is v.v. een douchegeedeelte, dubbel wastafelmeubel en de wasmachineopstelling. In de doorgang is de separate toiletruimte en een ruime ouderslaapkamer. De werkkamer is nu in gebruik als walk-in-closet. 1e verdieping:

Middels een vaste trap bereikbaar en daglicht middels een dakvenster. De huidige bewoners gebruiken de 2 compartimenten alleen als berging. Uiteraard valt hier nog wat te winnen door er een werk-/hobbykamer met beperkte plafondhoogte te creëren.

Buitenvorm: De woning is met de auto te bereiken en parkeren op eigen terrein is mogelijk. Ook is het geheel af te sluiten middels een schuifpoort. Rondom zijn composiet erfafscheidingen geplaatst (2021). Zowel de woning als de berging zijn aan de buitenzijde v.v. Werzalith delen. Aan de berging grenst een overkapping waarin het tot de late uurtjes goed toeven is. In 2021 zijn meerdere verbeteringen/vernieuwingen uitgevoerd en zijn de 6 zonnepanelen geplaatst. De tuin is zeer verzorgd met sierbestrating, plantenbakken met een o.a. een uit de kluiten gewassen palmboom. Ook staan er pergola's met diverse begroeiing en staan er olijfbompjes. In en uit de zon is altijd wel een plekje te vinden, want de tuin ligt rondom. Staat gelijkvloers wonen hoog op de wensenlijst....dan is snel bellen naar ons kantoor wel vereist.





Woonkamer



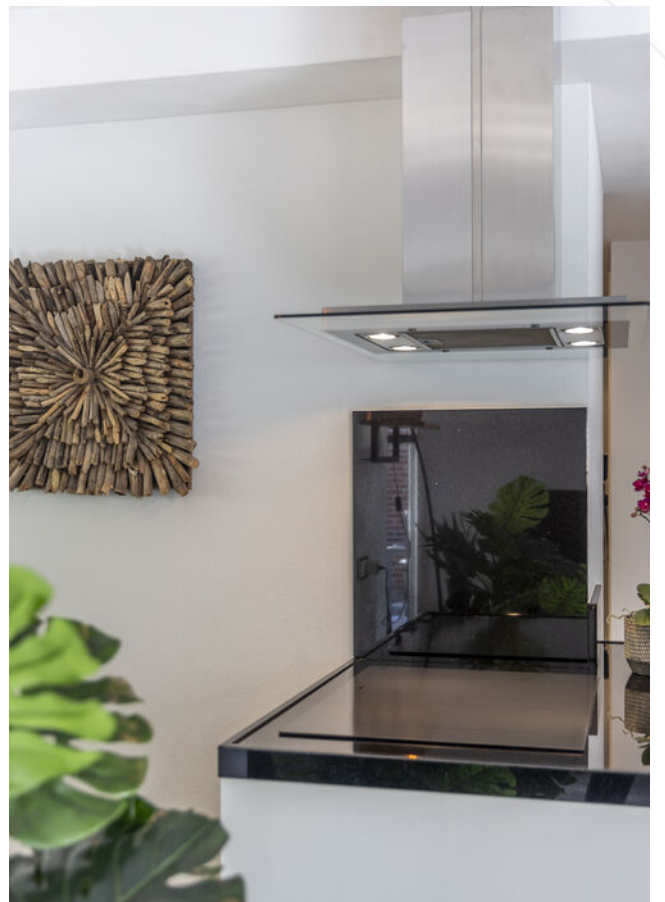


Woonkamer





Woonkamer





Keuken





Slaapkamer 1





Badkamer





Overloop



Toilet



Hal



Tuin





Tuin Westzijde





Berging



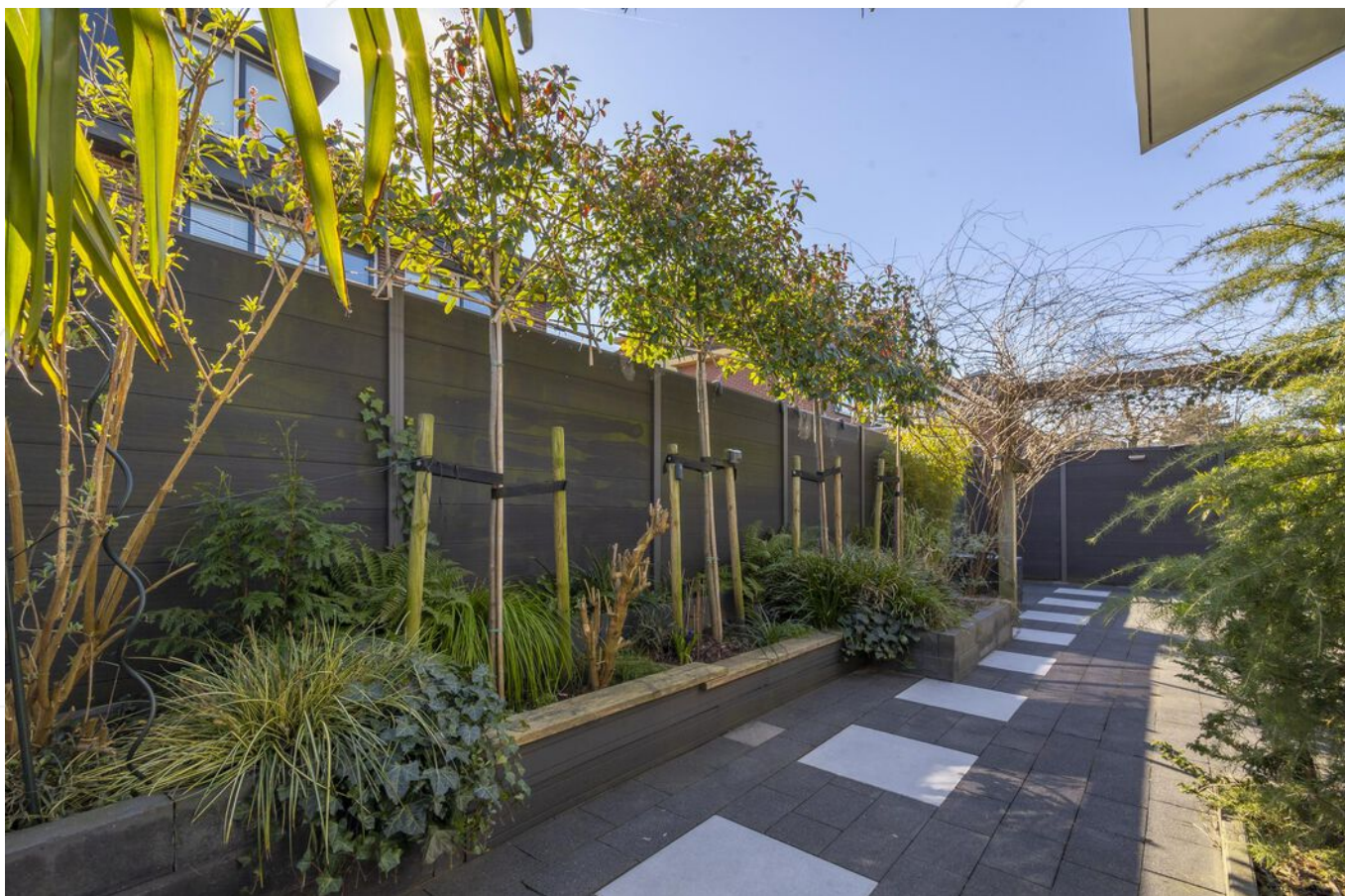
Overkapping





Tuin oostzijde





Tuin zuidzijde



Straatbeeld

Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
hal / entree	natuursteen + vloerverwarming	spachtelputz	schuurplafond	toegang tot: - meterkast - trapopgang 1e verdieping - open keuken middels glasdeur - woonkamer
woonkamer	natuursteen + vloerverwarming	spachtelputz	schuurplafond + inbouwspots	toegang tot: - open keuken - trapkast voorzien van: - dubbele openslaande deuren westgevel - raampartijen tot de vloer - extra venster zuidgevel
trapkast	natuursteen + vloerverwarming	stucwerk	onderzijde trap = hout	voorzien van: - bergruimte - verdelers vloerverwarming
open keuken	natuursteen + vloerverwarming	graniet + spachtelputz	schuurplafond + inbouwspots	hoekopstelling met kookeiland voorzien van: - koelkast met vriesgedeelte - (combi)magnetron (2021) - vaatwasmachine (2021) - kookeiland met inductiekookplaat (2021) - granieten aanrechtblad
badkamer	natuursteen + vloerverwarming	wandtegels	stucwerk + inbouwspots	voorzien van: - dubbele wastafel - wastafelmeubel - douchegelegenheid - designradiator - wasmachine-aansluiting
toilet	natuursteen	wandtegels / graniet	stucwerk + inbouwspots	voorzien van: - inbouwtoilet - openslaand venster in noordgevel
slaapkamer 1	tapijt	stucwerk / behang	schuurplafond + inbouwspots	voorzien van: - daglichttoetreding middels 2 vensterpartijen - airconditioning
inloopkast (ook geschikt als werkkamer)	tapijt	spachtelputz	schuurplafond + inbouwspots	voorzien van venster in de achtergevel (noord)
1e VERDIEPING				
overloop	laminaat	spachtelputz	stucwerk + inbouwspots	voorzien van: - dakvenster - drogeraansluiting toegang tot 2 bergruimtes
bergruimte (links)	vinyl	houten wanddelen	houten plafonddelen + balken	voorzien van bergruimte
bergruimte (rechts)	houten vloerdelen	houten wanddelen	houten plafonddelen + balken	voorzien van: - CV-opstelling - bergruimte - glasvezelaansluiting

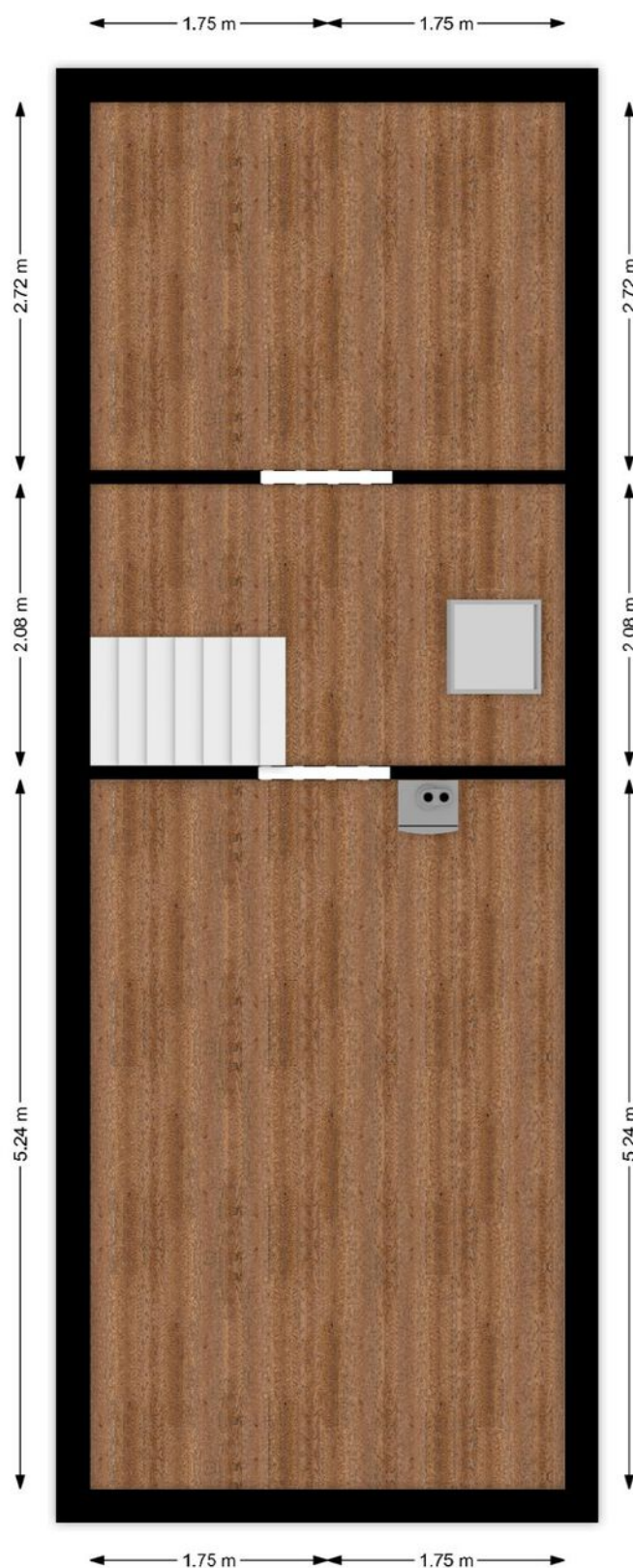
Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BUITEN				
tuin				voorzien van: - aluminium schuifpoort - gemetselde borders - sierstraatwerk - splitrand om de woning - kunstgras - berging met overkapping - parkeren op eigen terrein - palm-+ olijfbompjes - leilinders - pergola's met begroeing - composiet schuttingen
berging				voorzien van: - overkapping op het westen gericht - composieten schuttingen (2021) - berging

Plattegrond begane grond



Plattegrond verdieping



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

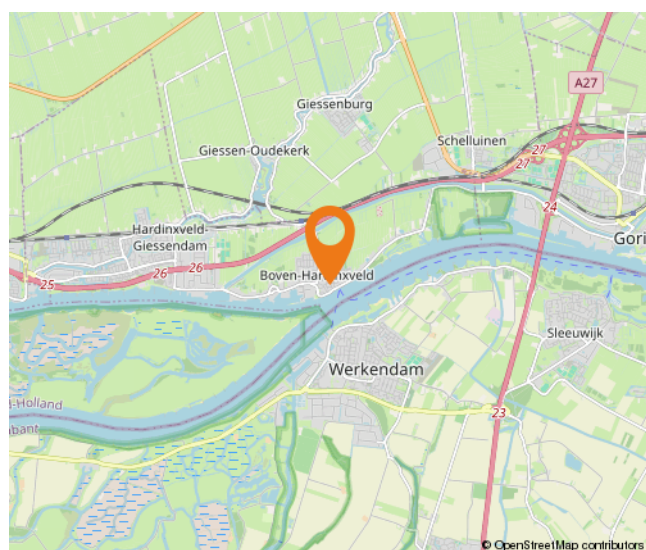
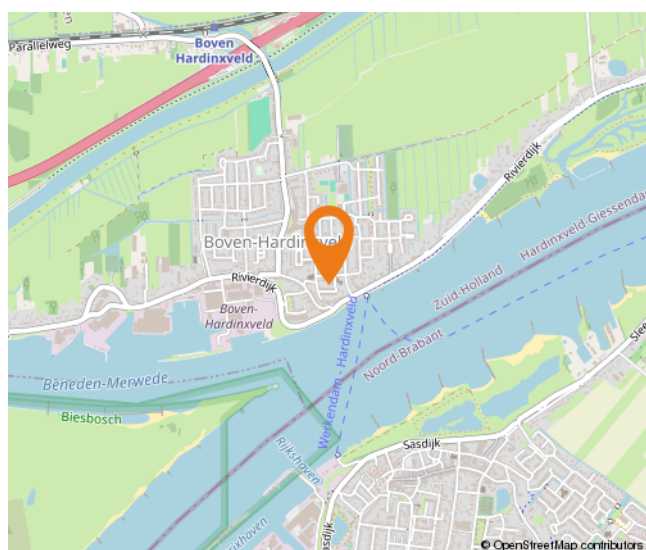
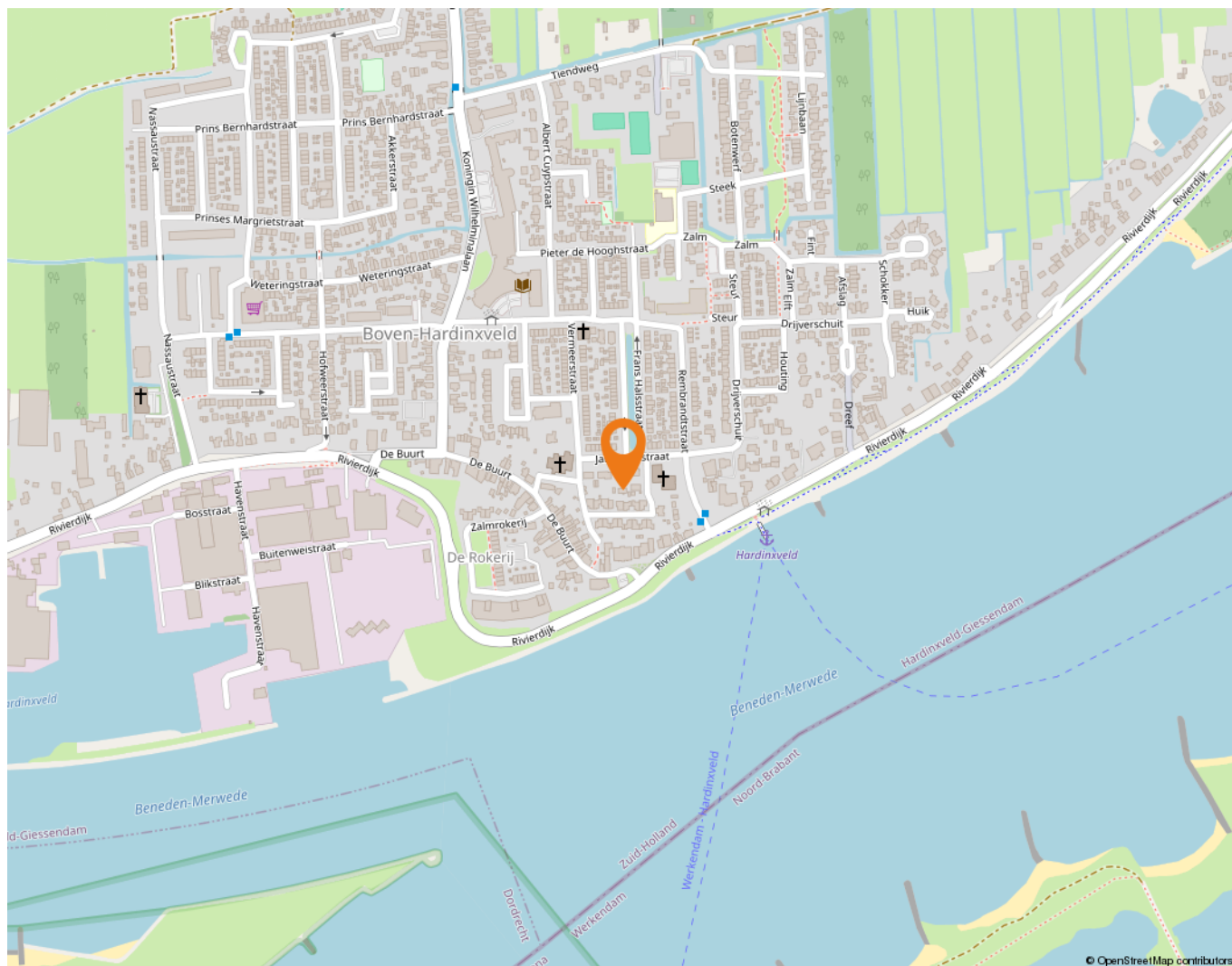


12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 500	kadaster 
	Kadastrale gemeente	Hardinxveld-Giessendam	
	Sectie	C	
	Perceel	4049	

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 19 februari 2025
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



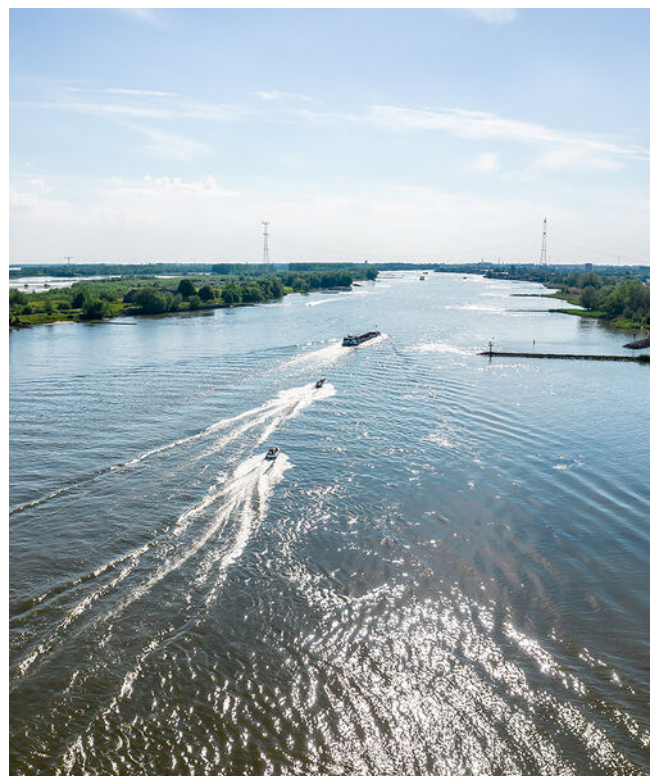
Wonen in Boven-Hardinxveld

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			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kasten in inloopkast blijven achter, de overige kasten gaan mee.	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- vriezer		X	
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletborstel(houder)		X	
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafelmeubel	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Losse plantenbakken.		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Solarlampjes		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