



Grutto 12

3371 JL Hardinxveld-Giessendam

Vraagprijs: € 875.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **145 m²**

PERCEELOPPERVLAKE: **1010 m²**

ENERGIELABEL: **B**

Kenmerken



Woonoppervlakte
145 m²



Inhoud
762 m³



Bouwjaar
1993



Aantal slaapkamers
4

Perceeloppervlakte	1010 m ²
Externe bergruimte	7 m ² (vrijstaande houten berging)
Overige inpandige ruimte	51 m ² (garage + verdieping boven garage)
Aantal badkamers en toiletten	2 badkamers, 3 toiletten
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Verwarming/Warm water	c.v.-ketel Nefit HR uit 2007, open haard
Kozijnen	volledig houten kozijnen
Elektra	8 groepen, kookgroep, 2 aardlekschakelaars
Vloeren	betonnen vloeren
Voorzieningen	mechanische ventilatie, tv kabel, alarminstallatie, rookkanaal, airconditioning, 16 zonnepanelen
Kruipruimte	ja
Geheid	ja
Energie label	B
Parkeren	openbaar parkeren, op eigen terrein (mogelijkheid tot het parkeren van 4 auto's)
Tuinligging	achtertuin, zuid

Algemene omschrijving

De grutto is een oer-Hollandse weidevogel die het best tot zijn recht komt in een omgeving met rust en ruimte. Dat geldt en blijkt ook voor deze degelijke, goed onderhouden vrijstaande woning op maar liefst 1.010 m² eigen grond. In de riante, zuid gerichte tuin zou voornoemde steltloper zeker niet misstaan. Dat je eigenlijk midden in een woonwijk bevindt op loopafstand van het centrum heb je hier eigenlijk niet door. Volop parkeergelegenheid op eigen terrein en een grote inpandige garage zijn extra pluspunten.

Begane grond: in de ruime hal/entree met vide is het toilet, de meterkast en de (hardhouten) trapopgang naar de 1e verdieping. Vanuit de hal is er toegang tot de woonkamer en de slaapkamer op de begane grond. De L-vormige woonkamer heeft vensters in zowel de voor-, zij- als achtergevel en is voorzien van airconditioning en een schouw met (gesloten)haard. De aangrenzende keuken ligt aan de achterzijde van de woning en is voorzien van een eiken hoekopstelling. Via de keuken is de bijkeuken/het achterportaal toegankelijk van waaruit ook de badkamer en de garage bereikbaar zijn. De ruime slaapkamer ligt aan de voorzijde van de woning en heeft een en-suite badkamer met inloopdouche, wastafelmeubel en 2e toilet. In de ruime garage met elektrisch bedienbare sectionaldeur is de cv-opstelling, een uitstortgootsteen en toegang tot de achtertuin. Boven de garage is een, met vlizotrap bereikbare, ruime zolder met stahoogte. Na het realiseren van een vaste trap is hier een extra slaap-/werkkamer te creëren.

1e Verdieping: overloop als centrale ruimte t.b.v 3 slaapkamers en de 2e badkamer. De badkamer is voorzien van een douche, wastafel en (3e) toilet. 2e Verdieping: een, met vlizotrap bereikbare, bergzolder.

Direct achter de woning is een groot, onderhouds terras. De zowel brede als diepe achtertuin is een oase van rust. De tuin is deels ingericht als siertuin met gazon, straatwerk, plantenborders, coniferen- en taxushagen, sierbomen en een vijverpartij. Het meest zuidelijke deel van de tuin is ingericht als een hobbyboomgaard met diverse fruitbomen en een extra houten berging. Aan beide zijden van de woning is een breed achterom en de riante en omsloten oprit aan de voorzijde biedt parkeerplaats aan minimaal 4 auto's.





Woonkamer





Woonkamer/keuken





Keuken



Bijkeuken



Badkamer begane grond





Slaapkamer 1 begane grond



Hal/entree



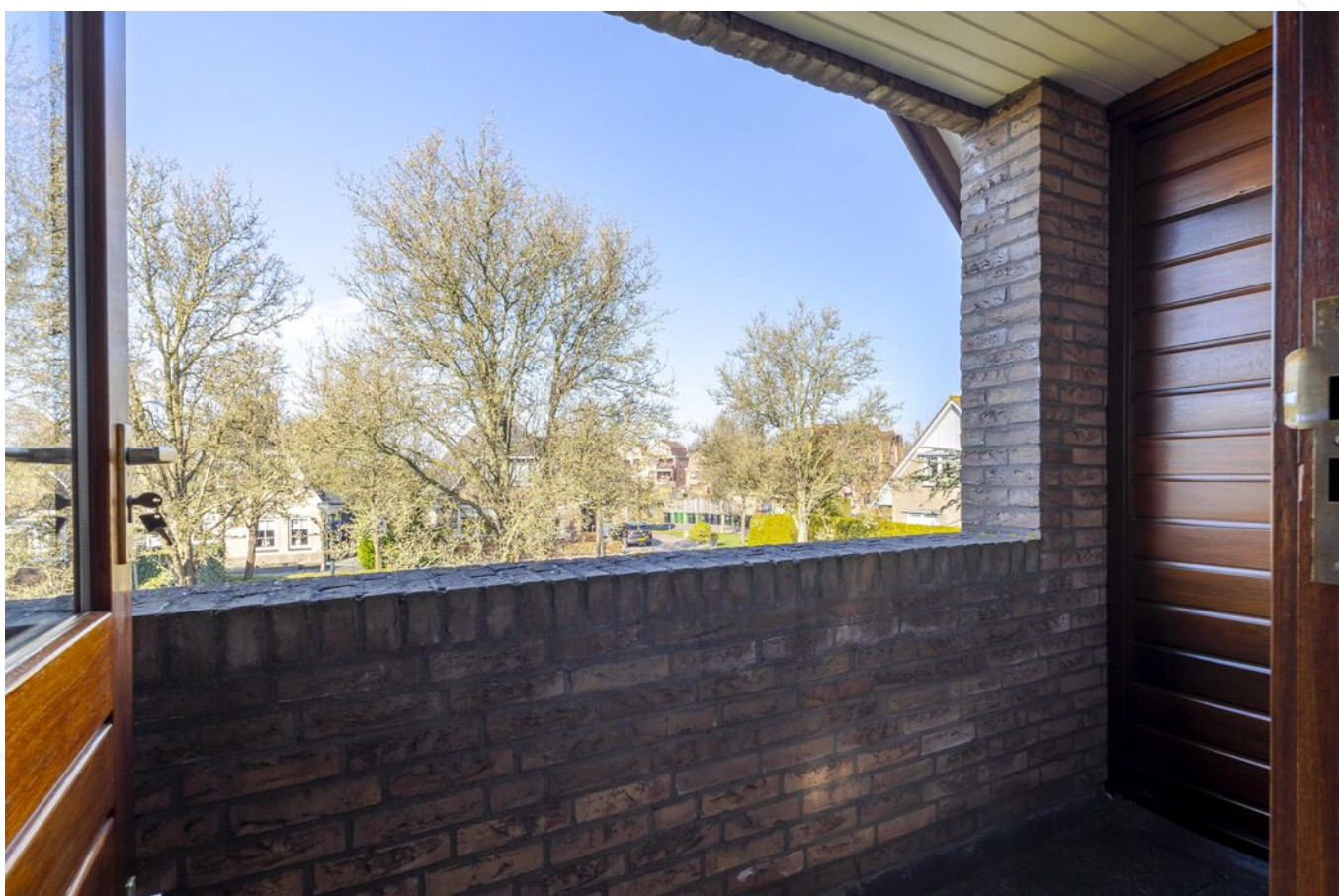
Toilet



Overloop 1e verdieping



Slaapkamer 2



Balkon bereikbaar vanuit slaapkamer 2



Badkamer 1e verdieping





Slaapkamer 3



Slaapkamer 4



Zolder boven garage



Garage



Vooraanzicht woning/voortuin



Entree woning



Oprit woning









Achtertuin











Boomgaard













Straatbeeld



Omgeving

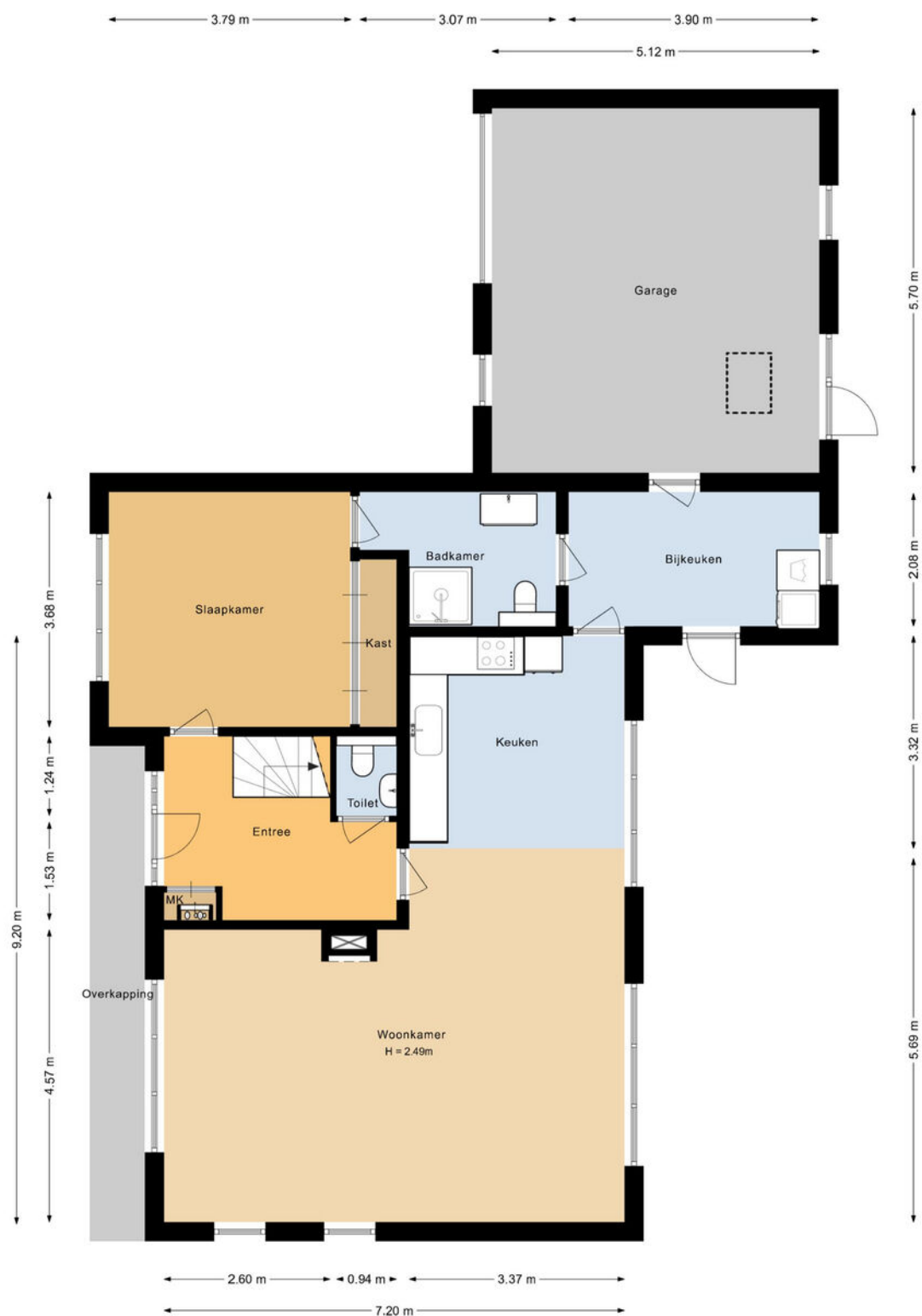
Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
hal / entree	eiken parket	schoon metselwerk	gipsplaten	toegang tot: - vide - meterkast - woonkamer - slaapkamer 1 - toilet
toilet	vloertegels	wandtegels	sputwerk	voorzien van: - zwevend closet - fonteintje
slaapkamer 1	PVC	behang	sputwerk	voorzien van: - raampartij aan de voorzijde - vaste kastenwand - airconditioning
badkamer	vloertegels	wandtegels	sputwerk	voorzien van: - inloepdouche - wastafelmeubel - zwevend closet - designradiator - raam in zijgevel toegang tot slaapkamer 1 en de bijkeuken
woonkamer	eiken parket	granol	sputwerk	voorzien van: - schouw met haard - ramen in de voor-/zij- en achtergevel - airconditioning toegang tot open keuken
keuken	eiken parket	granol	sputwerk	open keuken met hoekopstelling, voorzien van: - granieten aanrechtblad - afzuigkap - inductiekookplaat toegang tot bijkeuken
bijkeuken	vloertegels	wandtegels	sputwerk	toegang tot: - keuken - tuin - garage - badkamer voorzien van witgoedaansluiting
1e VERDIEPING				
overloop	tapijt	behang	gipsplaten	toegang tot: - 3 slaapkamers - badkamer 2
badkamer 2	vloertegels	wandtegels	dakplaten	voorzien van: - wastafel - duoblok closet - douche - Velux dakvenster
slaapkamer 2	vinyl	behang	gipsplaten	gesitueerd op het westen, voorzien van: - knieschotbergruimte - Velux dakvenster toegang tot loggia

Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
1e VERDIEPING (vervolg)				
slaapkamer 3	tapijt	behang	gipsplaten	gesitueerd op het oosten voorzien van: - raam in de zijgevel - knieschotbergruimte
slaapkamer 4	tapijt	behang	gipsplaten	gesitueerd op het oosten voorzien van: - knieschotbergruimte - raam in de zijgevel
2e VERDIEPING				
zolder	houten delen	kalkzandsteen	dakplaten	toegang middels vlizotrap voorzien van: - mechanische ventilatie box - omvormer zonnepanelen
BUITEN				
voortuin				siertuin voorzien van: - siersmeed hekken - oprit t.b.v. meerdere auto's
achtertuint				voorzien van: - onderheid terras - sierstraatwerk - gazon - plantenborders - coniferen en taxushagen - sierbomen - vijverpartij - boomgaardje met diverse fruitbomen - houten berging/blokhut
garage				afmeting: 5.12 x 5.70 meter voorzien van: - verwarming - water- en elektra aansluiting - vliering (stahoogte) - elektrische deur - uitstortgootsteen
houten berging				afmeting: 3.00 x 2.25 meter

Plattegrond begane grond



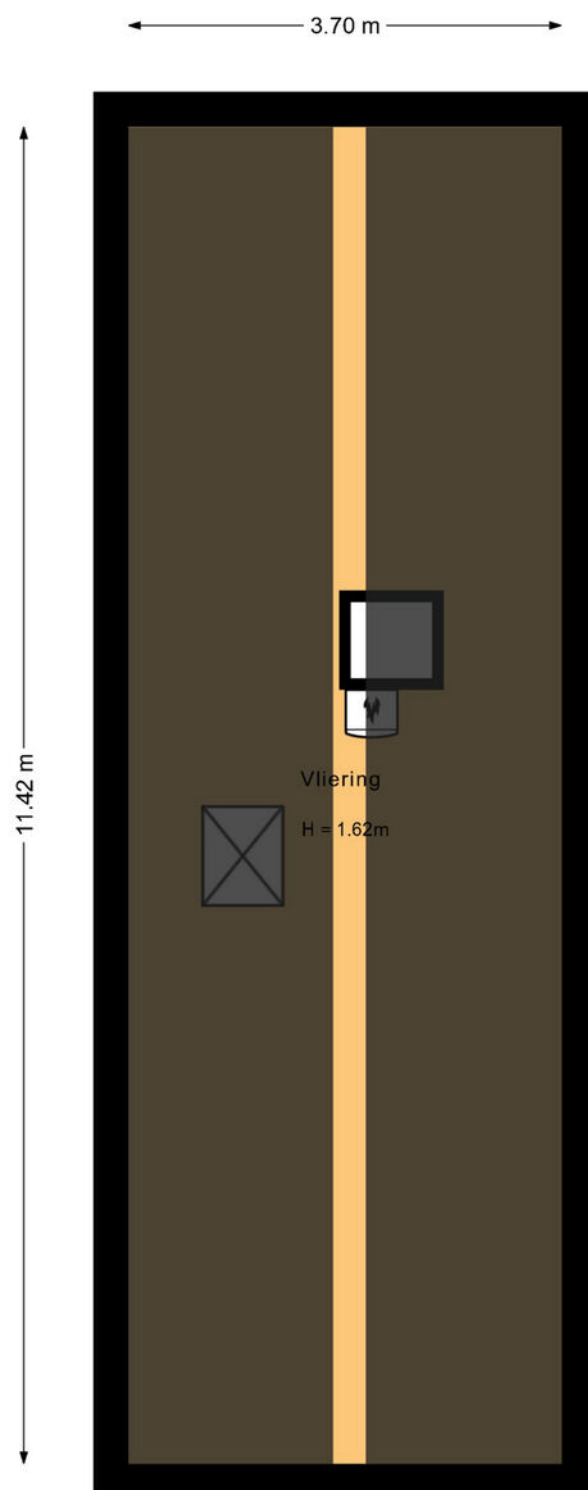
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond 1e verdieping



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

Plattegrond zolder



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

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 28 februari 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente Hardinxveld-Giessendam

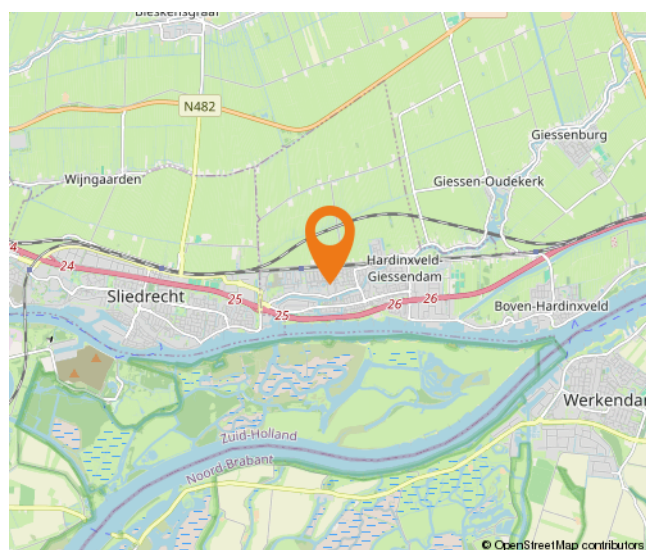
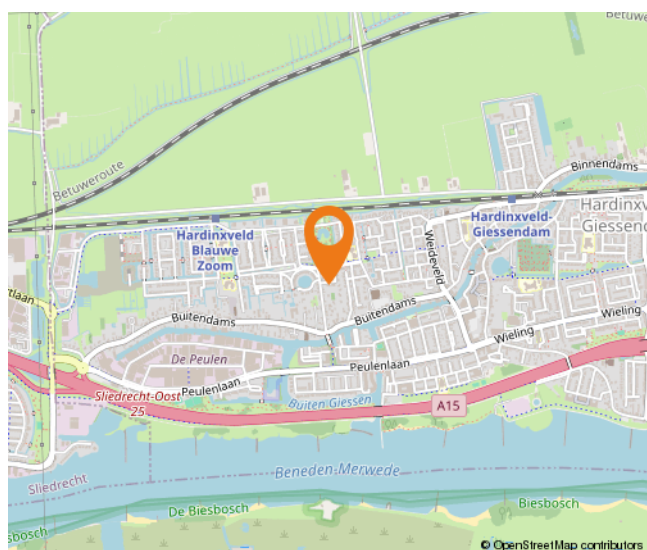
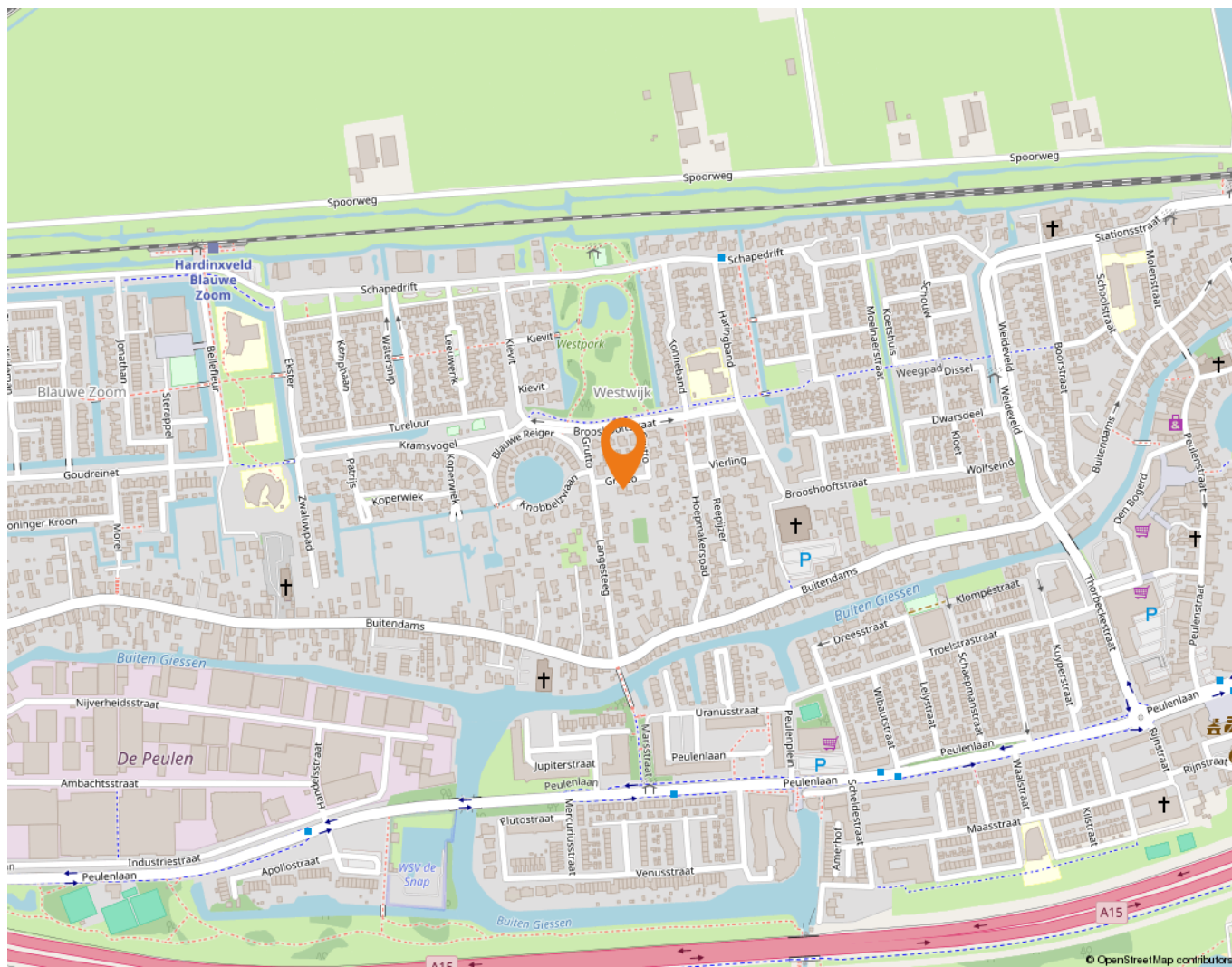
Sectie K

Perceel 1318

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.

kadaster

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		
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	
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/schermer)	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Zonwering buiten	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	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