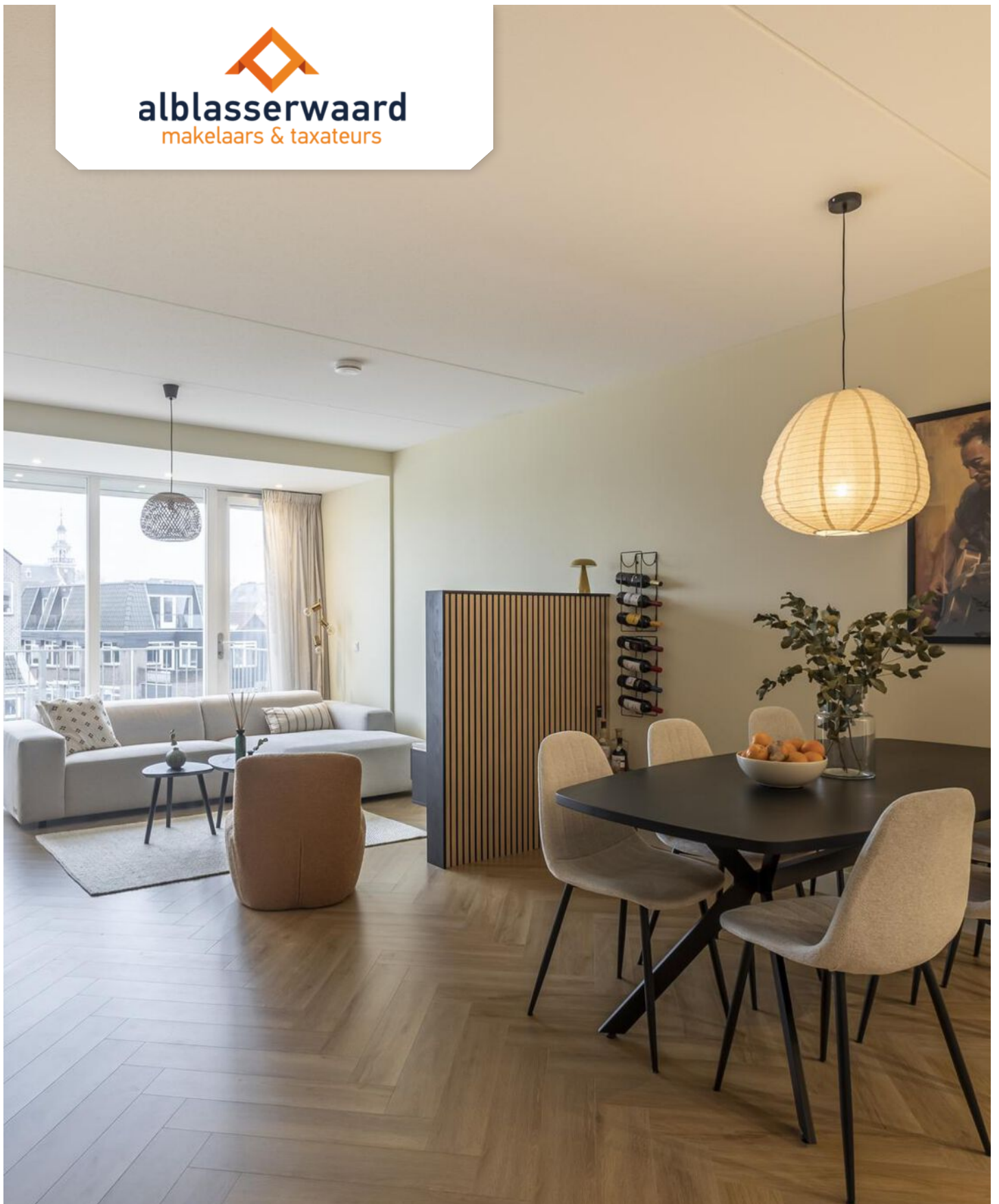




Stationsstraat 23 N

3371 AX Hardinxveld-Giessendam

Vraagprijs: € 309.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **58 m²**

ENERGIELABEL: **A+**

Kenmerken



Woonoppervlakte
58 m²



Inhoud
152 m³



Bouwjaar
2024



Aantal slaapkamers
1

Externe bergruimte	5 m ² (vrijstaande houten berging)
Gebouw gebonden buitenruimte	7 m ² (balkon)
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer, 1 toilet
Isolatie	volledig geïsoleerd, HR++ glas
Verwarming	warmtepomp met vloerverwarming én -koeling
Warm water	warmtepomp met elektrische boiler van 194 liter (eigendom)
Kozijnen	volledig houten kozijnen
Elektra	8 groepen, 3 aardlekschakelaars
Vloeren	betonnen vloer
Voorzieningen	CO2-gestuurde mechanische ventilatie met een 3 standenschakelaar
Geheid	ja
Energielabel	A+
Parkeren	openbaar parkeren
Tuinligging	zonneterras van 7 m ² gelegen op het zuiden
Bereikbaarheid	Het appartementencomplex is voorzien van een lift en 2 trappenhuisen
Vereniging van Eigenaren	De maandelijkse bijdrage aan de VvE bedraagt € 105,61 De VvE draagt o.a. zorg voor: de opstalverzekering, onderhoud van het complex, schoonmaak van de centrale ruimten, glazenbewassing én sparen voor toekomstig onderhoud en/of vernieuwingen.

Algemene omschrijving

Ben jij als starter opzoek naar een plek om op jezelf te gaan? Of ben je toe aan comfortabel en gelijkvloers wonen? Dan is dit spiksplinternieuwe appartement in het centrum van Hardinxveld-Giessendam de perfecte plek om deze stap te zetten! Dit 2-kamer appartement is in 2024 gebouwd, heeft energielabel A+ én is voorzien van een warmtepomp met vloerverwarming- en koeling. Het balkon ligt ook nog eens op het zonnige zuiden!

Indeling: Een centrale, afgesloten entree met brievenbus-/bellentableau. Via het trappenhuis of LIFT is het appartement bereikbaar op de 2e / bovenste verdieping. De entree vindt plaats via de hal, welke is voorzien van de meterkast en toiletruimte. Er is een praktische berg-/wasruimte met witgoedaansluitingen, warmtepomp en mechanische ventilatie unit en bergruimte.

In de woonkamer met open keuken is veel lichtinval door de ramen aan de zuidzijde. Vanuit de woonkamer heb je toegang tot het balkon gelegen op het zonnige zuiden. De open keuken met rechte opstelling is voorzien van een koelkast met vriesvak, vaatwasmachine, inductiekookplaat met afzuigkap en combi-oven.

Via de woonkamer is er middels dubbele deuren toegang tot de slaapkamer met badkamer-en-suite.

Ligging: Het appartementencomplex ligt in het centrum van Hardinxveld-Giessendam, dichtbij alle voorzieningen. De bereikbaarheid kan haast niet beter: in de straat is er een bus- en treinstation maar ook de op- en afritten van snelweg A15 liggen een paar autominuten afstand. Aan de andere kant van het spoor begint de uitgestrekte polder van de Alblasserwaard. De perfecte plek om bijvoorbeeld een rondje wandelen, hardlopen of wielrennen!

Zie jij jezelf hier al wonen? Neem dan contact met ons op om een bezichtiging in te plannen!





Woonkamer





Open keuken



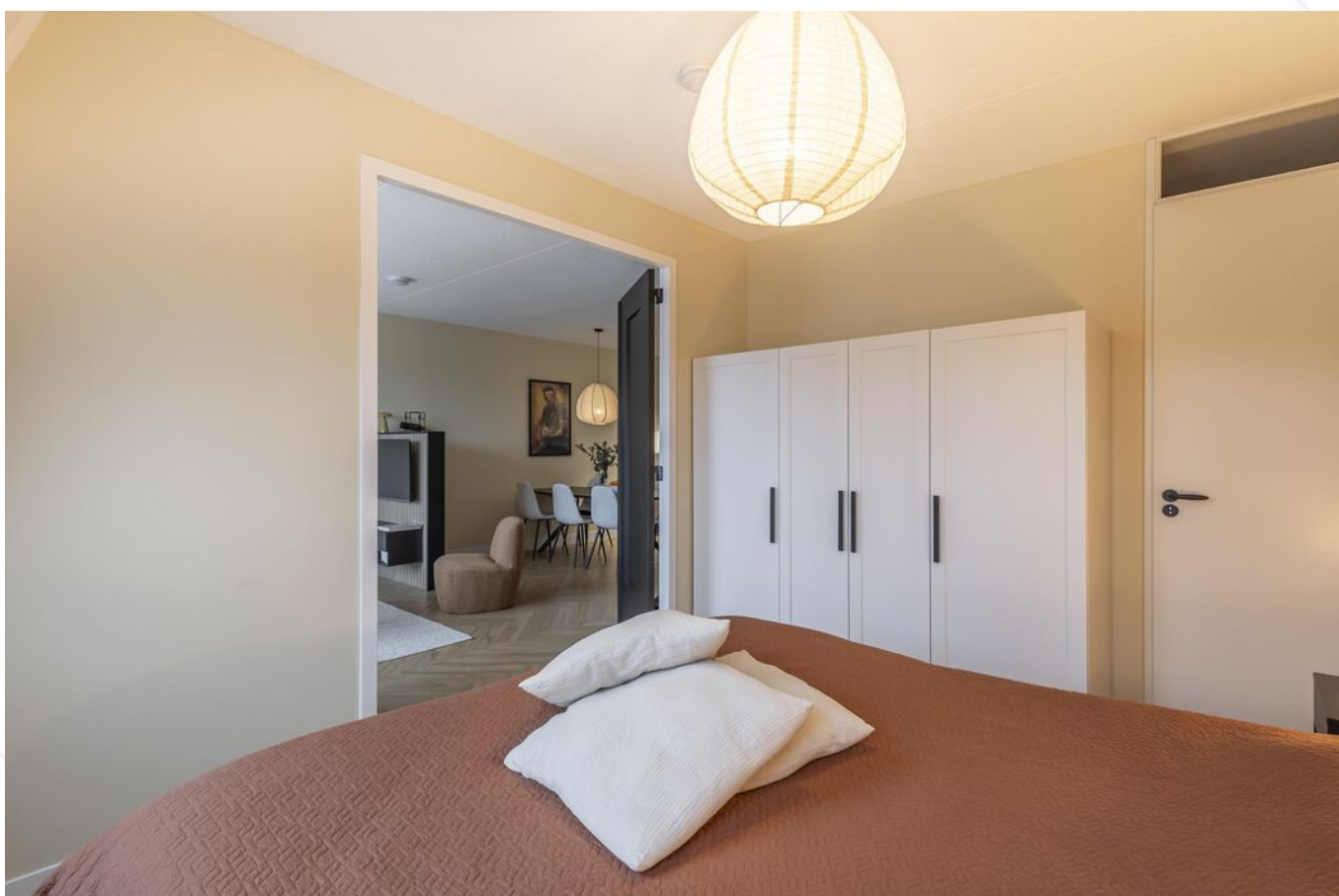


Open keuken





Slaapkamer





Woonkamer



Balkon



Hal

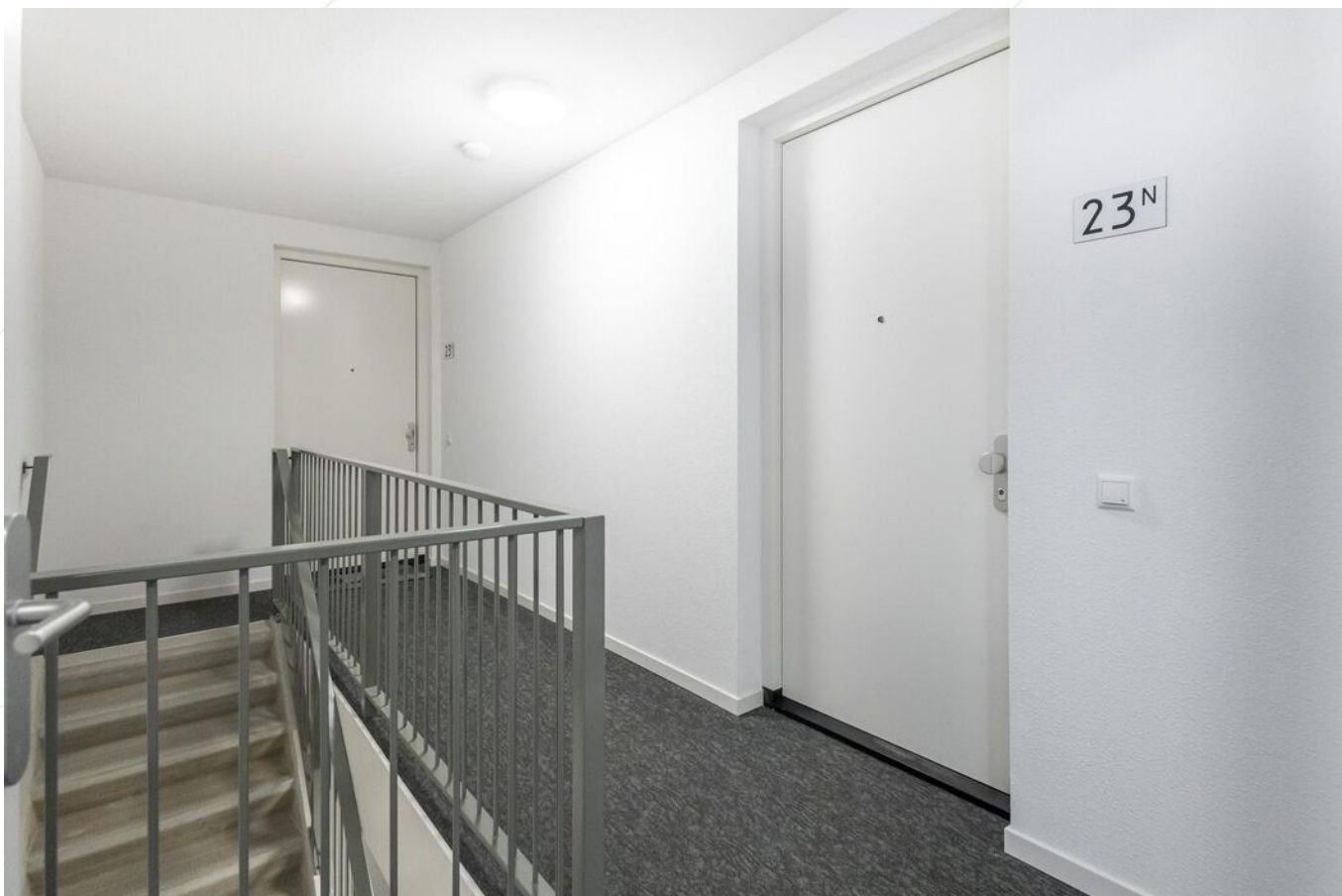


Toilet



Badkamer





Toegang tot het appartement



Centrale hal



Toegang tot het appartementencomplex



Berging



Bovenaanzicht



Bovenaanzicht



Vooraanzicht



Omgeving



Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
centrale hal				voorzien van: - brievenbus-/bellentableau - trappenhuis - liftinstallatie
3e VERDIEPING				
hal / entree	PVC	renovlies+ sauswerk	sputwerk	voorzien van stalen deur met rookglas toegang tot: - berging - toilet - woonkamer - keuken
toilet	vloertegels	wandtegels+ renovlies+ sauswerk	sputwerk	voorzien van: - zwevend closet - fonteintje
woonkamer	PVC	stucwerk+ sauswerk	sputwerk	voorzien van: - screens voor vast glas - screens aan de binnenzijde van de openslaande deur
keuken	PVC	stucwerk + sauswerk	sputwerk	open keuken voorzien van: - koelkast met vriesvak - (combi) magnetron - vaatwasmachine - inductiekookplaat - afzuigkap
berging	beton/sauswerk	sauswerk	sputwerk	voorzien van: - witgoedaansluiting - warmtepomp - mechanische ventilatiebox
slaapkamer 1	PVC	stucwerk+ sauswerk	sputwerk	toegang tot badkamer
badkamer	vloertegels	wandtegels	sputwerk	voorzien van: - inlopdouche - wastafel - designradiator

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 F Perceel 2194	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 
---	--	---	---

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			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Legplanken technische ruimte	X		
- Bovenkasten technische ruimte	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- Zonwering dakramen	X		
- Screen binnenzijde balkon deur	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- Wandje woonkamer t.b.v. televisie	X		
- Kledingkast slaapkamer			X
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
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		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- Warmtepomp	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	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