



Van Leijdenstraat 38

3371 HV Hardinxveld-Giessendam

Vraagprijs: € 430.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **106 m²**

PERCEELOPPERVLAKE: **176 m²**

ENERGIELABEL: **B**

Kenmerken



Woonoppervlakte
106 m²



Inhoud
350 m³



Bouwjaar
1986



Aantal slaapkamers
4

Perceeloppervlakte	176 m ²
Externe bergruimte	6 m ² (aangebouwde stenen berging)
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer, 2 toiletten
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Verwarming/Warm water	c.v.-ketel Intergas HR uit 2014
Kozijnen	grotendeels hout, dakkapel kunststof
Elektra	10 groepen, 3 aardlekschakelaars, extra groep PV
Vloeren	betonnen vloeren
Voorzieningen	buitenzonwering, mechanische ventilatie, dakraam, rolluiken, glasvezel kabel, airconditioning, 8 zonnepanelen uit 2022
Kruipruimte	ja
Geheid	ja
Energielabel	B
Parkeren	openbaar parkeren
Tuinligging	achtertuin, 104 m ² , zuidoost
Berging	extra berging met poort naast woning

Algemene omschrijving

Deze instapklare hoekwoning heeft echt de WOW factor! Waarom? Alles is tot in de puntjes verzorgd en helemaal up-to-date. Een lichte woonkamer, een complete keuken, moderne binnendeuren en maar liefst 4 slaapkamers. En de badkamer is helemaal een plaatje, of beter gezegd de "thuis wellness". Ook de tuin is helemaal af met een overkapping en naast de stenen berging ook nog extra (berg)ruimte naast de woning.

Naast de ruime hal is er op de begane grond een lichte woonkamer met open keuken en toegang tot het achterportaal en de trapkast. De keuken is tijdloos en voorzien van diverse inbouwapparatuur.

Op de 1e verdieping vinden we 3 slaapkamers en de complete badkamer met douchegelegenheid, dubbel wastafelmeubel, een ligbad en een 2e toilet.

De 2e verdieping is grondig aangepakt en voorzien van de ouderslaapkamer. Deze slaapkamer is keurig afgetimmerd met rondom kast-/bergruimte. Op de overloop zijn de aansluitingen voor het witgoed en de cv-ketel geplaatst. Aan de achterzijde is een dakkapel geplaatst voor extra licht en ruimte.

De stenen berging is aangebouwd en sluit naadloos aan op de achteringang. In de verzorgde achtertuin met een overkapping en lounge-gedeelte is het heerlijk genieten geblazen. Naast de woning is nog extra berg- of speelruimte. De meterkast is gemoderniseerd en er liggen maar liefst 8 zonnepanelen op het dak. Wedden dat je na afloop van de bezichtiging gaat roepen.....WOWWWW.





Woonkamer





Woonkamer





Keuken



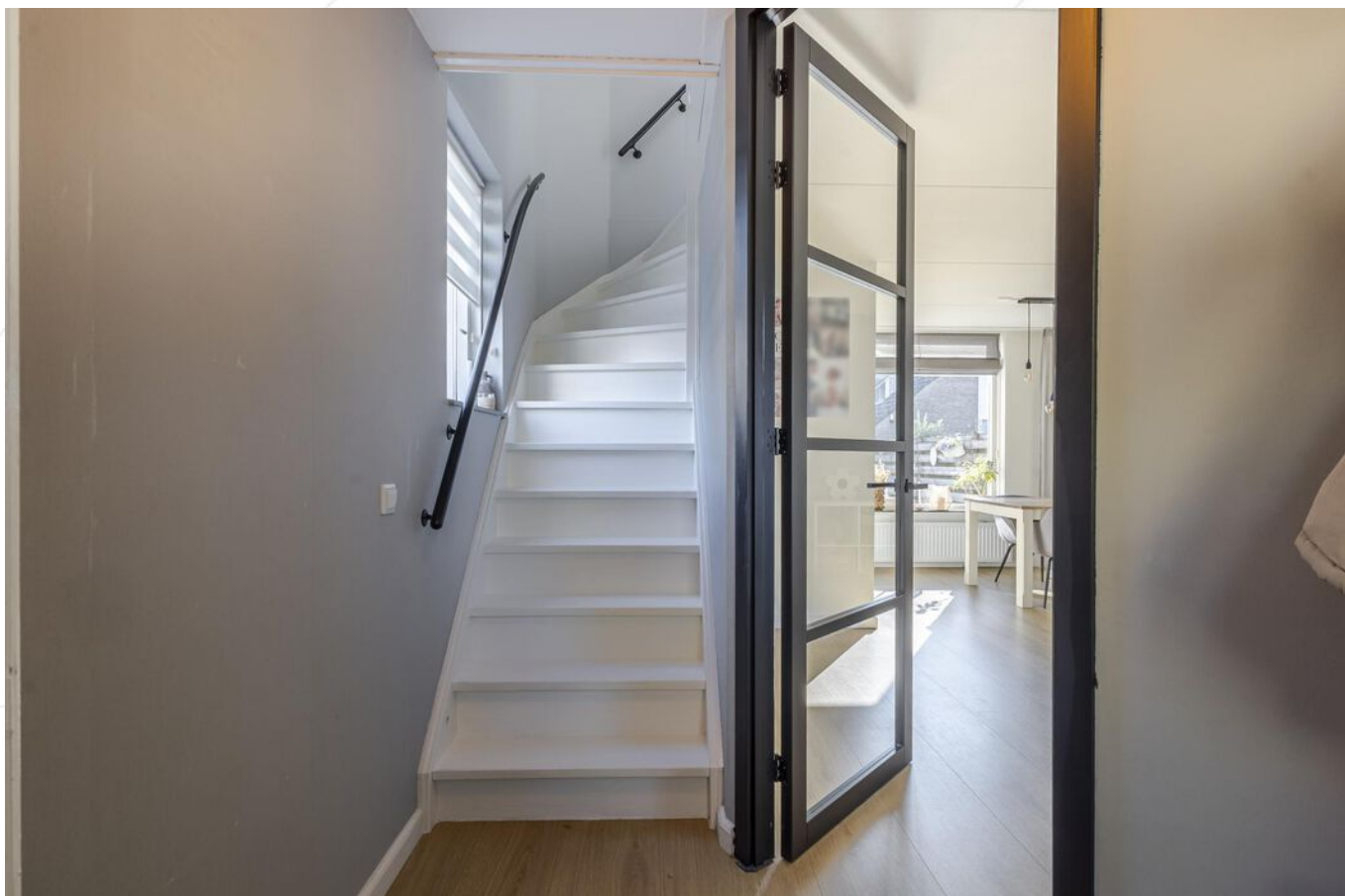


Achter[portaal / ingang



Sfeerfoto's





Hal/trapopgang



Overloop 1e verdieping



Slaapkamer 1





Overloop 2e verdieping



Slaapkamer 2





Slaapkamer 3





Slaapkamer 4





Badkamer





Badkamer





Achters tuin/achteraanzicht woning



Lounge gedeelte



Overzicht achtertuin





Loungeplek



Overkapping



Vooraanzicht woning





Voortuin



Straatbeeld

Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
hal / entree	laminaat	behang	sputwerk	toegang tot: - meterkast - woonkamer - trapopgang 1e verdieping
woonkamer	laminaat	spachtelputz	sputwerk	doorzon woonkamer met toegang tot: - trap-/voorraadkast - keuken voorzien van fraaie moderne houten (glas) deuren
keuken	laminaat	wandtegels/ spachtelputz	sputwerk	keuken met hoekopstelling voorzien van: - granieten blad - koelkast - (combi) magnetron - afzuigkap - vaatwasmachine - inductiekookplaat toegang tot: - woonkamer - achterportaal
achterportaal	droogloopmat / laminaat	behang	sputwerk	toegang tot: - toilet - keuken voorzien van infrarood paneel in plafond
toilet	vloertegels	wandtegels	sputwerk	voorzien van: - inbouwtoilet - fonteintje
1e VERDIEPING				
overloop	laminaat	behang	sputwerk	toegang tot: - 3 slaapkamers - badkamer - 2e verdieping middels vaste trap
slaapkamer 2	laminaat	behang	sputwerk	gelegen aan de voorzijde voorzien van 1x vast- en 1x openslaand venster
slaapkamer 3	laminaat	behang	sputwerk	gelegen aan de achterzijde voorzien van raampartij met 1x vast en 1x openslaand venster
slaapkamer 4	laminaat	behang	sputwerk	gelegen aan de voorzijde voorzien van openslaand venster
badkamer	vloertegels	wandtegels+ nisjes	stucwerk + inbouwspots	moderne en complete badkamer voorzien van: - ligbad - inloofdouche - 2e toilet - wastafelmeubel met waskommen - designradiator - spiegel met nis - vloerverwarming - vensters in de zuid- en noordgevel

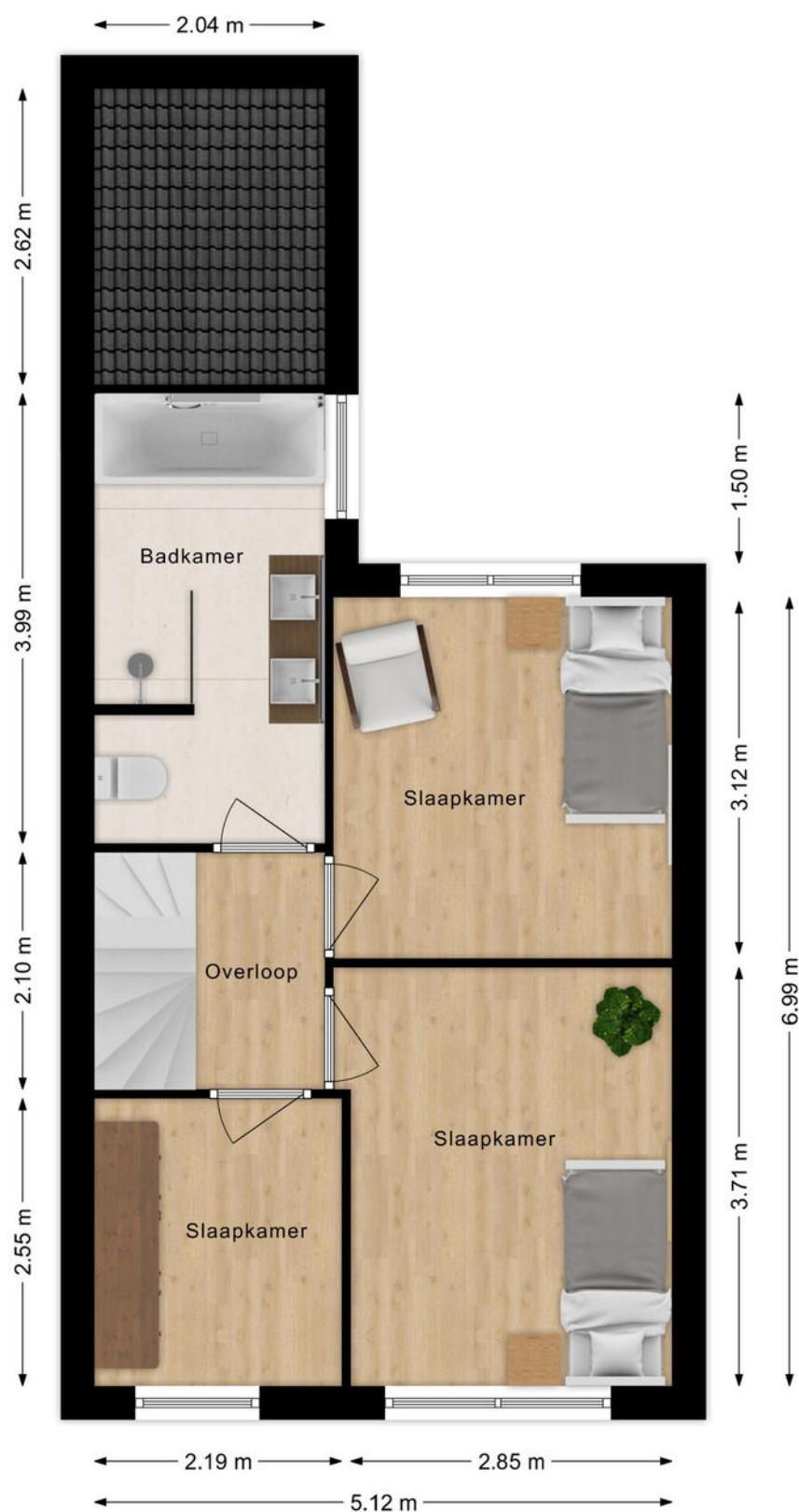
Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
2e VERDIEPING				
overloop	PVC	stucwerk	stucwerk	voorzien van: - witgoedaansluiting - c.v.-opstelling - venster in de kopgevel - kunststof dakkapel aan de achterzijde
slaapkamer 1	PVC	sauswerk	stucwerk + inbouwspots	zolderkamer voorzien van: - kasten en knieschotberging achterzijde en rondom - kunststof dakkapel - dakvenster voorzijde - open nok
BUITEN				
tuin				gesitueerd op het zuid-oosten voorzien van: - overkapping met zitje/ loungegedeelte - verhoogde stenen borderbakken - sierbestrating - kunstgras - berging naast de woning met overkapping - 2 poorten aan de voor- en zijkant
aangebouwde stenen berging				afmeting 2.72 x 2.05 meter

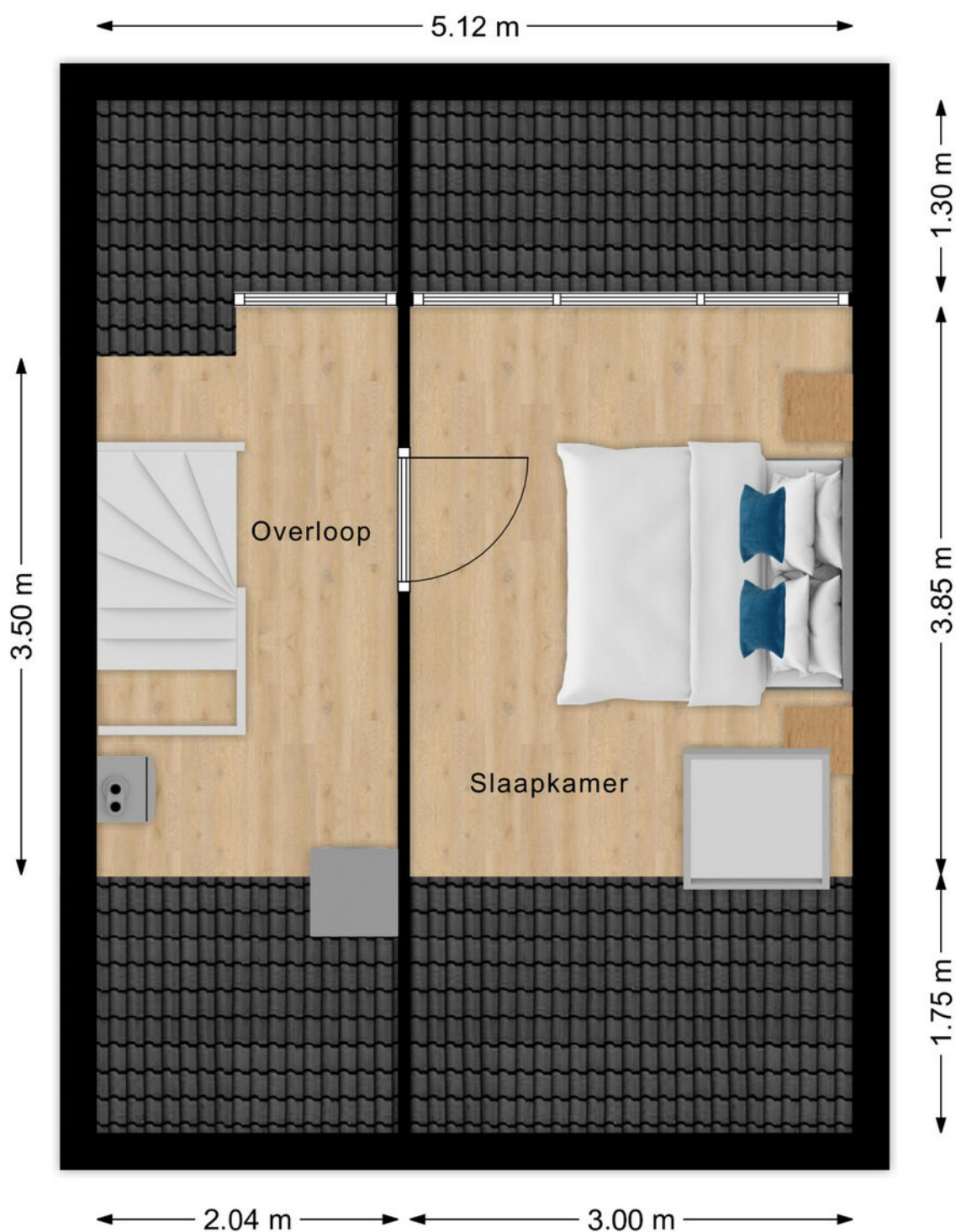
Plattegrond



Plattegrond



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 K Perceel 430 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 
--	---	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 11 maart 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
- Dimmers	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Losse kledingkasten		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel		X	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	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		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- 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 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