



alblasserwaard
makelaars & taxateurs



Binnendams 35

Hardinxveld-Giessendam

Vraagprijs: € 1.095.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **201 m²**

PERCEELOPPERVLAKTE: **399 m²**

ENERGIELABEL: **A+++***



Achterzijde aan de Giessen





Uitzicht achterzijde over de Giessen



Kenmerken



Woonoppervlakte
201 m²



Inhoud
780 m³



Bouwjaar
2025



Aantal slaapkamers
5

Perceeloppervlakte	399 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	59 m ² (onderheid terras incl. toekomstig tuinhuis)
Aantal badkamers en toiletten	2 badkamers (waarvan 1 met toilet) en 1 afzonderlijk toilet
Verwarming/koeling + warm water	lucht-water warmtepomp (Hitachi RASM-3VRE uit 2025), deze dient nog geïnstalleerd te worden. begane grond: vloerverwarming en -koeling 1e verdieping: convectoren (verwarming + koeling)
Kozijnen	volledig hout
Vloeren	begane grond: beton verdiepingsvloeren: hout (met Fermacell + steenwol t.b.v. goede isolatie)
Voorzieningen	dakraam, glasvezel kabel
Kruipruimte	ja
Geheid	ja
Energie label	A+++ (dit betreft een voorlopig energielabel, het definitieve energielabel dient te worden vastgesteld zodra de woning volledig is afgebouwd)
Parkeren	op eigen terrein
Tuinligging	de achtertuin is op het zuiden gesitueerd, direct aan de Giessen
Bijzonderheden	de woning is gedeeltelijke casco en dient nog volledig naar eigen inzicht van koper te worden afgewerkt

Algemene omschrijving

Meer uw sloep aan bij deze spiksplinternieuwe villa en laat uw woondroom werkelijkheid worden. Aan de Giessen is in het afgelopen jaar deze moderne vrijstaande woning gerealiseerd waar u de afwerking nog geheel conform eigen wens kunt realiseren. Stap straks door de dubbele tuindeuren uw onderheide terras op en geniet van het buitenleven. De voorbereidingen zijn alvast getroffen voor een fraai tuinhuis. Over de breedte van het perceel is er mogelijkheid voor het aanleggen van een boot en/of realiseer uw eigen boothelling.

Begane grond:

Via een fraai vorm gegeven zij-ingang betreedt u de villa die in totaal circa 200 m² woonoppervlakte beslaat. Vanuit de hal (met separaat toilet), met hoge vide, is er aan de achterzijde toegang tot de royale living met keuken en aan de voorzijde is de masterbedroom gerealiseerd. Deze is uiteraard voorzien van een walk-in closet en een eigen badkamer. Hier is o.a. ruimte voor een dubbel wastafelmeubel en een grote inlopdouche. De woonkamer is van diverse hoge raampartijen voorzien met daarbij dubbele tuindeuren. De keuken leent zich perfect voor een mooie, ruime duo-opstelling met alle daarbij horende inbouwapparatuur. Aangrenzend vinden we de bijkeuken waar o.a. de aansluiting voor het witgoed is gerealiseerd, een extra tuindeur en de meterkast (met uitgebreide groepenkast).

1e Verdieping:

Vanaf de royale overloop is er toegang tot 5 slaap-/werkkamers, een 2e badkamer en een techniekruimte. Vanuit de grote slaapkamers aan de achterzijde is er vrij zicht over de Giessen. De 4 slaapkamers beslaan allen circa 14 m² en de extra kamer (nog zonder daglicht) is, net als de badkamer, ongeveer 8 m² groot.



Algemene omschrijving

Zolderverdieping:

Betrek straks middels een vaste- of vlizotrap deze zolderverdieping bij uw woning. De maximale vrije hoogte is hier circa 2.40 meter zodat het realiseren van extra kamer (met reeds aanwezige fraaie raampartij) tot de mogelijkheden behoort.

Bijzonderheden:

- Woonoppervlakte: 201 m2, wooninhoud: 780 m3
- Perceeloppervlakte: 399 m2
- Type bouw: houtskeletbouw (met geïsoleerde 1e verdiepingsvloer Fermacell + steenwol)
- Dakgootafwerking: Unipanel
- Gevelpanelen + aftimmering entree: hardhout
- Dakgoten + hemelwaterafvoer: zink
- Inclusief: binnendeurkozijnen, gipsplaten t.b.v. plafondafwerking, vaste elektra-aansluiting en schakelmateriaal.
- Verwarming/koeling:
 - lucht/water warmtepomp (Hitachi RASM-3VRE 7,5kw)
 - begane grond: vloerverwarming/-koeling
 - 1e verdieping: convectoren (verwarming + koeling)
- Aansluiting toekomstig tuinhuis (ca. 4.15 x 5.00 meter): elektra, water en afvoer
- Niet inbegrepen en nader door koper te bepalen (o.a.): binnendeuren, trappen, vloer- en wandafwerking, keuken, sanitair, zonnepanelen en convectoren (1 stuks wel inbegrepen).





Woonkamer



Sfeerimpressie



Woonkamer / Keuken



Sfeerimpressie



Woonkamer / Keuken



Sfeerimpressie



Slaapkamer begane grond



Sfeerimpressie



Slaapkamer begane grond met toegang tot badkamer en inloopkast



Sfeerimpressie



Badkamer begane grond



Sfeerimpressie



Inloopkast begane grond



Sfeerimpressie



Bijkeuken



Bijkeuken



Hal met vide



Vide / Overloop 1e verdieping



Slaapkamer 2



Sfeerimpressie



Slaapkamer 3



Sfeerimpressie



Slaapkamer 4



Slaapkamer 5



Badkamer 1e verdieping



Badkamer 1e verdieping



Zolderverdieping



Detail dakgoot



Oprijpad met zij-entree woning



Detailfoto







Achterzijde vanuit toekomstig tuinhuis



Achterzijde met onderheid terras



Terras met rechts mogelijkheid voor tuinhuis



Uitzicht vanaf achterzijde



Vooraanzicht





Vooraanzicht



Bovenaanzicht voorzijde





Plattegrond



Plattegrond



1e Verdieping

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

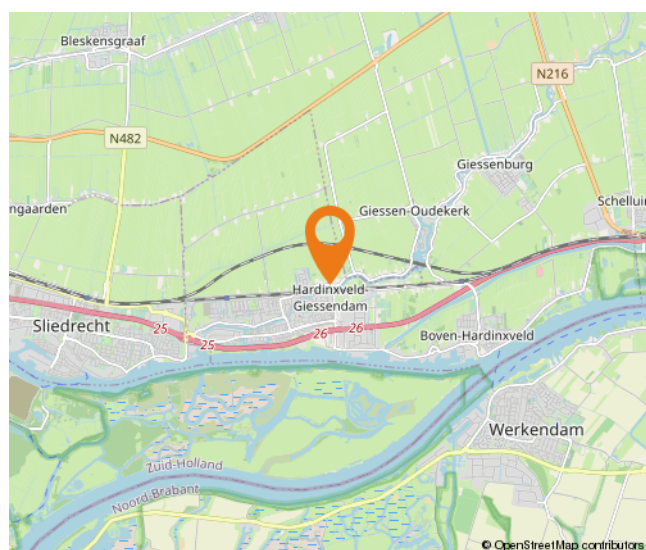
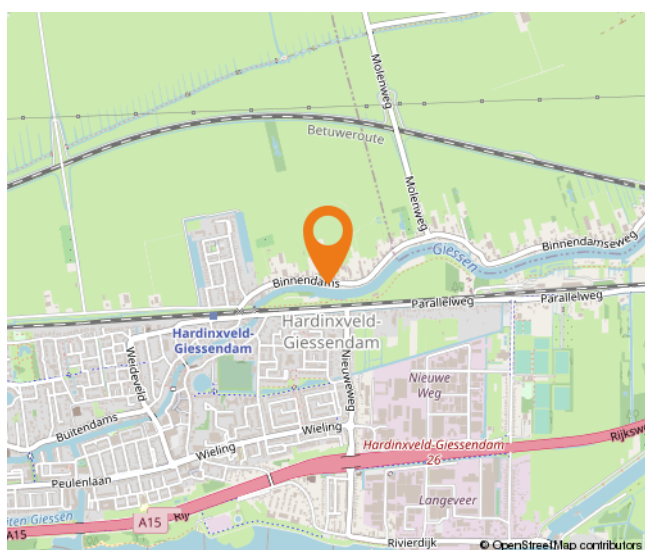
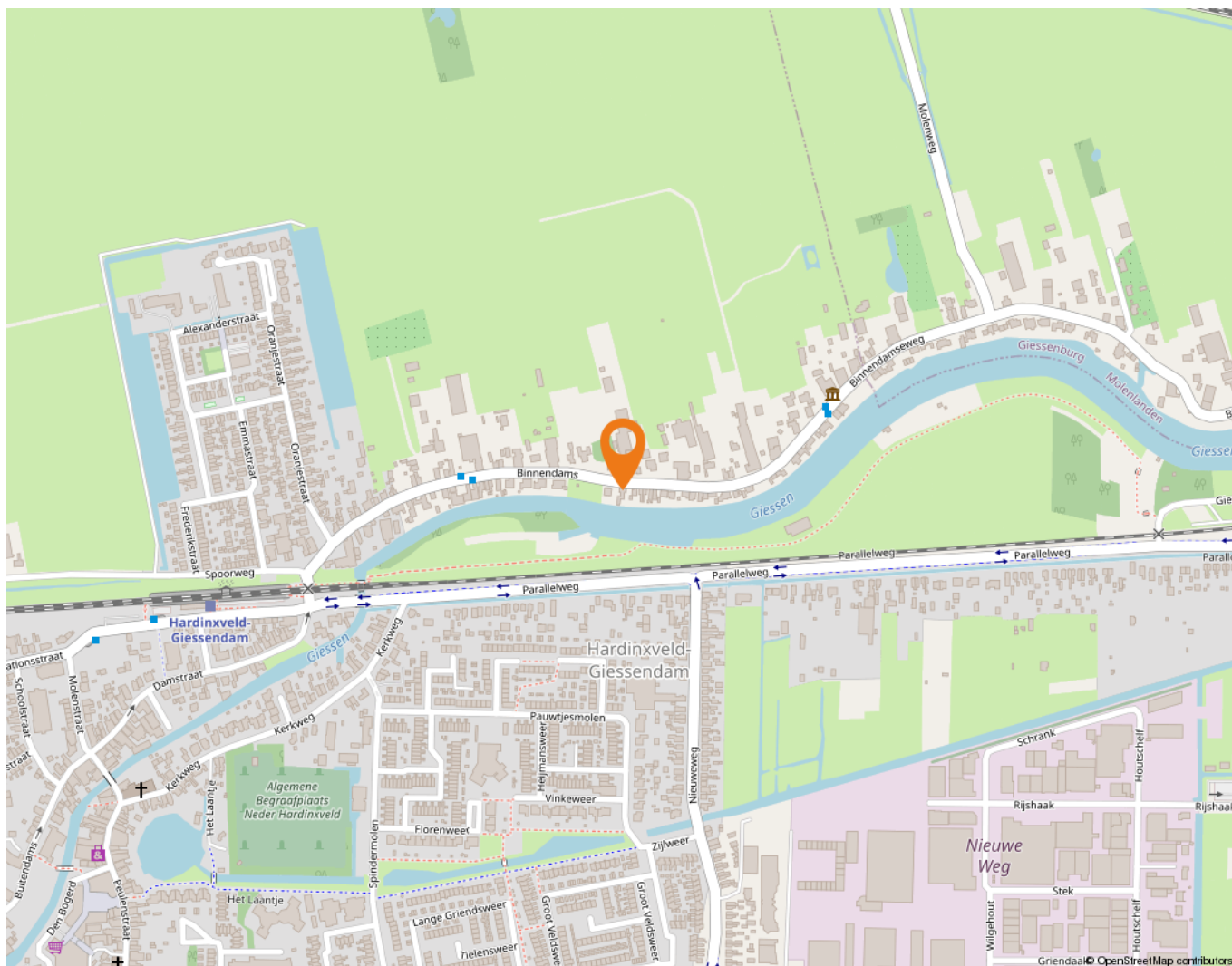
Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

12345 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 maart 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Hardinxveld-Giessendam Sectie I Perceel 150 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.



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.



alblasserwaard
makelaars & taxateurs

**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