



Koningin Julianastraat 35

3372 EB Hardinxveld-Giessendam

Vraagprijs: € 417.500,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **120 m²**

PERCEELOPPERVLAKTE: **120 m²**

ENERGIELABEL: **A+**

Kenmerken



Woonoppervlakte
120 m²



Inhoud
412 m³



Bouwjaar
2015



Aantal slaapkamers
5

Perceeloppervlakte	120 m ²
Externe bergruimte	6 m ² (berging)
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer en 2 toiletten
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, tripleglas
Verwarming en warm water	c.v.-ketel, Intergas, 2015
Kozijnen	kunststof
Elektra	8 groepen + kookgroep en 2 aardlekschakelaars
Vloeren	beton
Voorzieningen	mechanische ventilatie, tv kabel, glasvezel kabel, 6 zonnepanelen 2014
Kruipruimte	ja
Geheid	ja
Energie label	A+
Parkeren	openbaar parkeren
Tuinligging	achtertuin, 45 m ² , oost

Algemene omschrijving

Een jong energiezuinig huis met energielabel A+ en bovengemiddeld wooncomfort. Deze woning is gebouwd in 2015 en heeft alle voordelen van een nieuwbouwwoning waaronder de hoge plafonds en uitstekende isolatie. Extra voordelen zijn: 5 slaapkamers, rondom kunststof kozijnen, triple isolatieglas, vloerverwarming en zonnepanelen. De ligging in de Oranjebuurt met veel 'groen' en speelvoorzieningen is de spreekwoordelijke kers op de taart.

Begane grond: hal/entree met meterkast en toilet, ruime en lichte woonkamer met fraaie pvc-vloer voorzien van vloerverwarming, een glaspui en dubbele deur aan de tuinzijde en aangrenzend de open keuken met luxe hoekopstelling voorzien van diverse inbouwapparatuur aan de voorzijde.

1e Verdieping: overloop, 3 slaapkamers en de badkamer. De badkamer is v.v. een ligbad met douchemogelijkheid, 2e toilet en wastafelmeubel.

2e Verdieping: een ruime overloop met toegang tot 2 slaapkamers, een bergzolder en de technische ruimte met witgoedaansluitingen en cv-opstelling.

De tuin aan de achterzijde is omsloten met degelijke erfafscheidingen en onderhoudsvriendelijke aangelegd met straatwerk, kunstgras, plantenborder en pergola. Achter in de tuin staat een stenen berging en is het achterom via de brandgang.









Woonkamer





Keuken







Entree



Hal



Toilet



Slaapkamer 1





Uitzicht slaapkamer 1



Slaapkamer 2



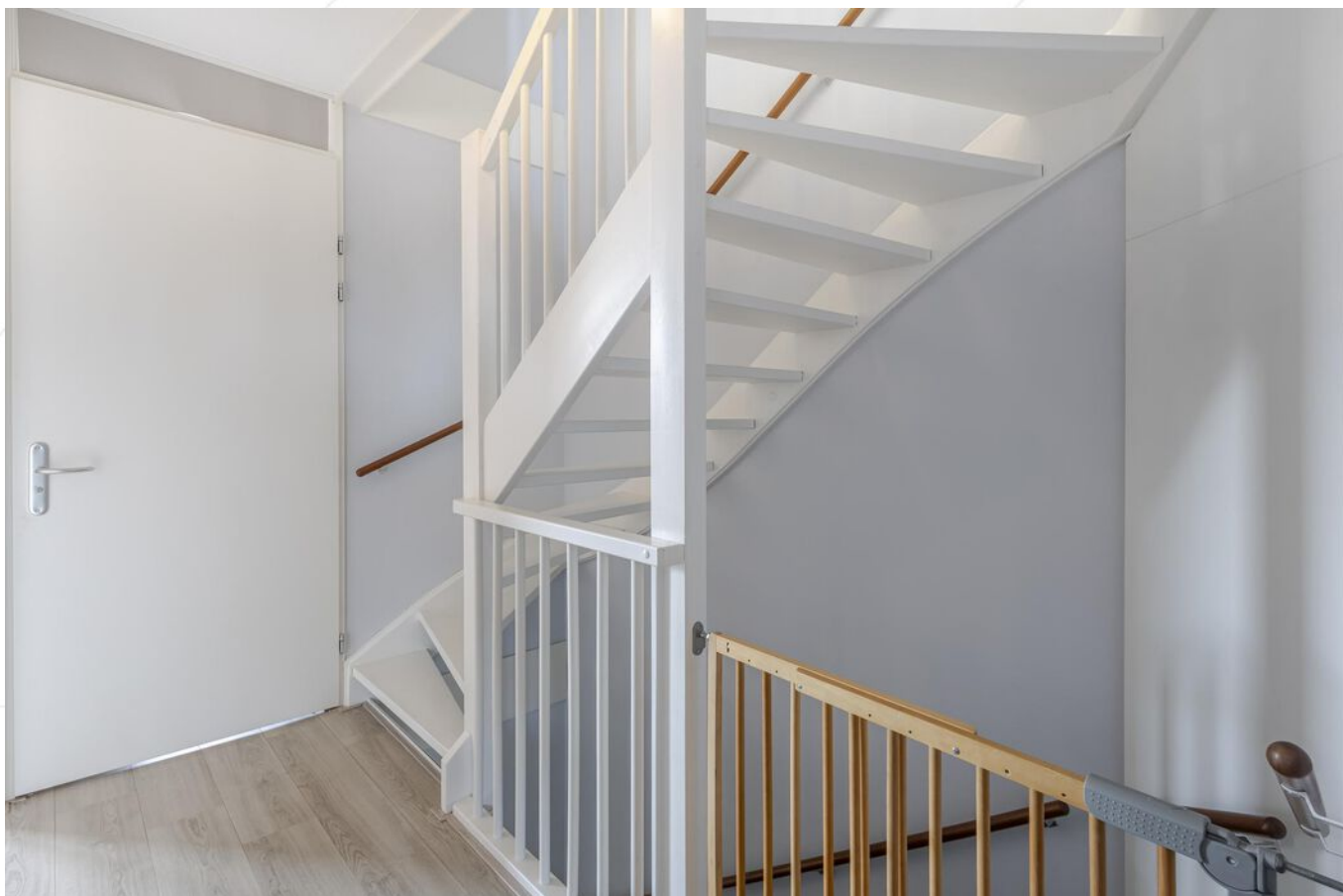
Slaapkamer 3





Badkamer





Overloop 1e verdieping



Overloop 2e verdieping



Slaapkamer 4



Slaapkamer 5



Achtertuin







Voorzijde





Straatbeeld



Omgeving

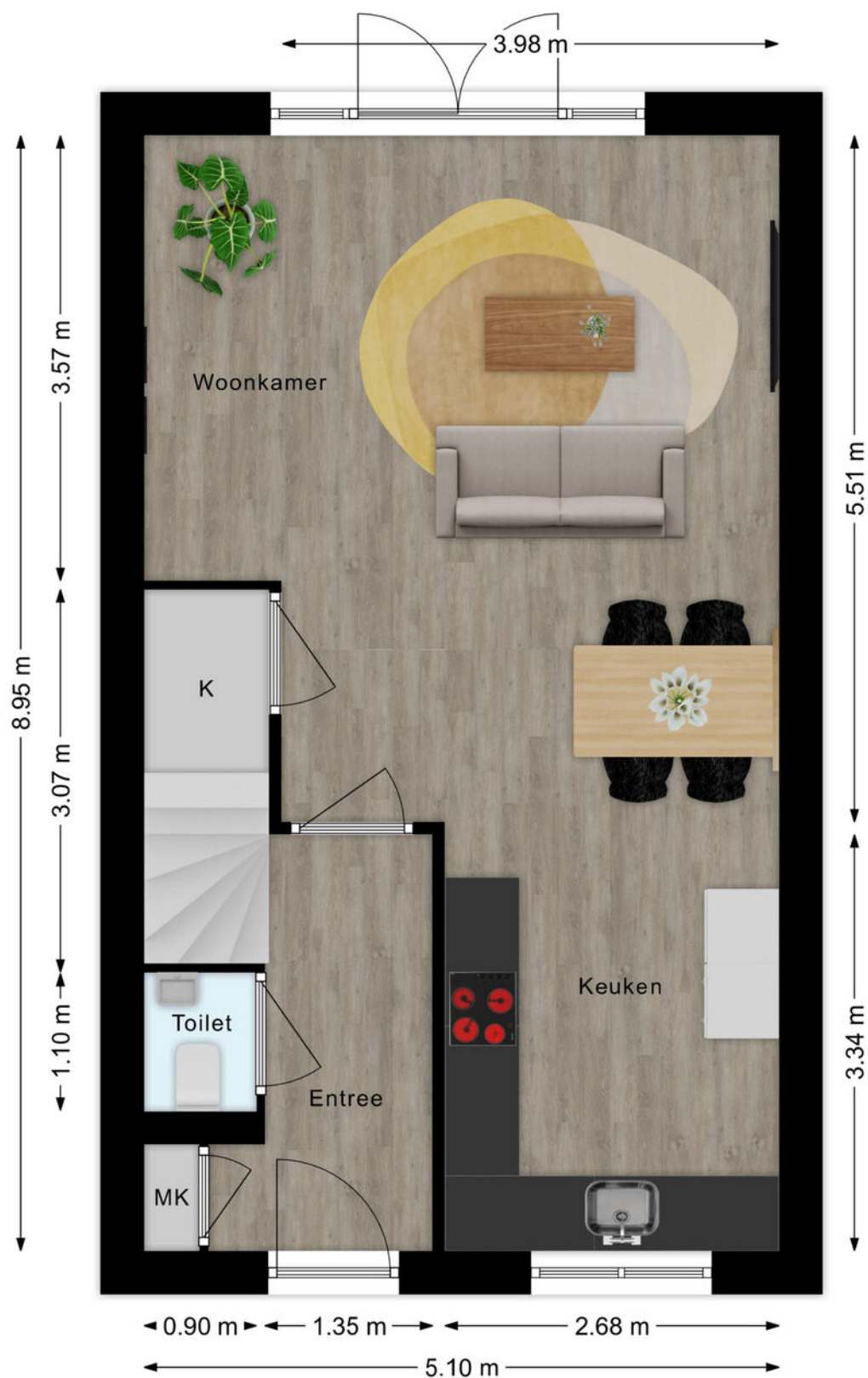
Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
hal / entree	click PVC	gesausd behang	sputwerk	toegang tot: - meterkast - toilet - trapopgang 1e verdieping
toilet	vloertegels	wandtegels + sputwerk	sputwerk	voorzien van: - zwevend closet - fonteintje
woonkamer	click PVC	gesausd behang	sputwerk	voorzien van: - raampartij + dubbele deuren toegang tot: - open keuken - trapkast
keuken	click PVC	behang / sauswerk	sputwerk	voorzien van hoekopstelling met: - koelkast - vrieskast - vaatwasmachine - inductiekookplaat - afzuigkap - raampartij voorzijde
1e VERDIEPING				
overloop	laminaat	gesausd behang	sputwerk	toegang tot: - 3 slaapkamers
slaapkamer 1	laminaat	gesausd behang	sputwerk	gelegen aan de achterzijde voorzien van: - 2x vastraam - 1x draai-/kiepraam - vaste hor
slaapkamer 2	laminaat	gesausd behang	sputwerk	gelegen aan de achterzijde voorzien van: - 1x vast raam - 1x draai-/kiepraam - vaste hor
slaapkamer 3	laminaat	gesausd behang	sputwerk	gelegen aan de voorzijde voorzien van: - 1x vast raam - 1x draai-/kiepraam - vaste hor
badkamer	vloertegels	wandtegels	sputwerk	voorzien van: - ligbad met douchemogelijkheid - wastafelmeubel - 2e toilet - designradiator - draai-/kiepraam voorzijde

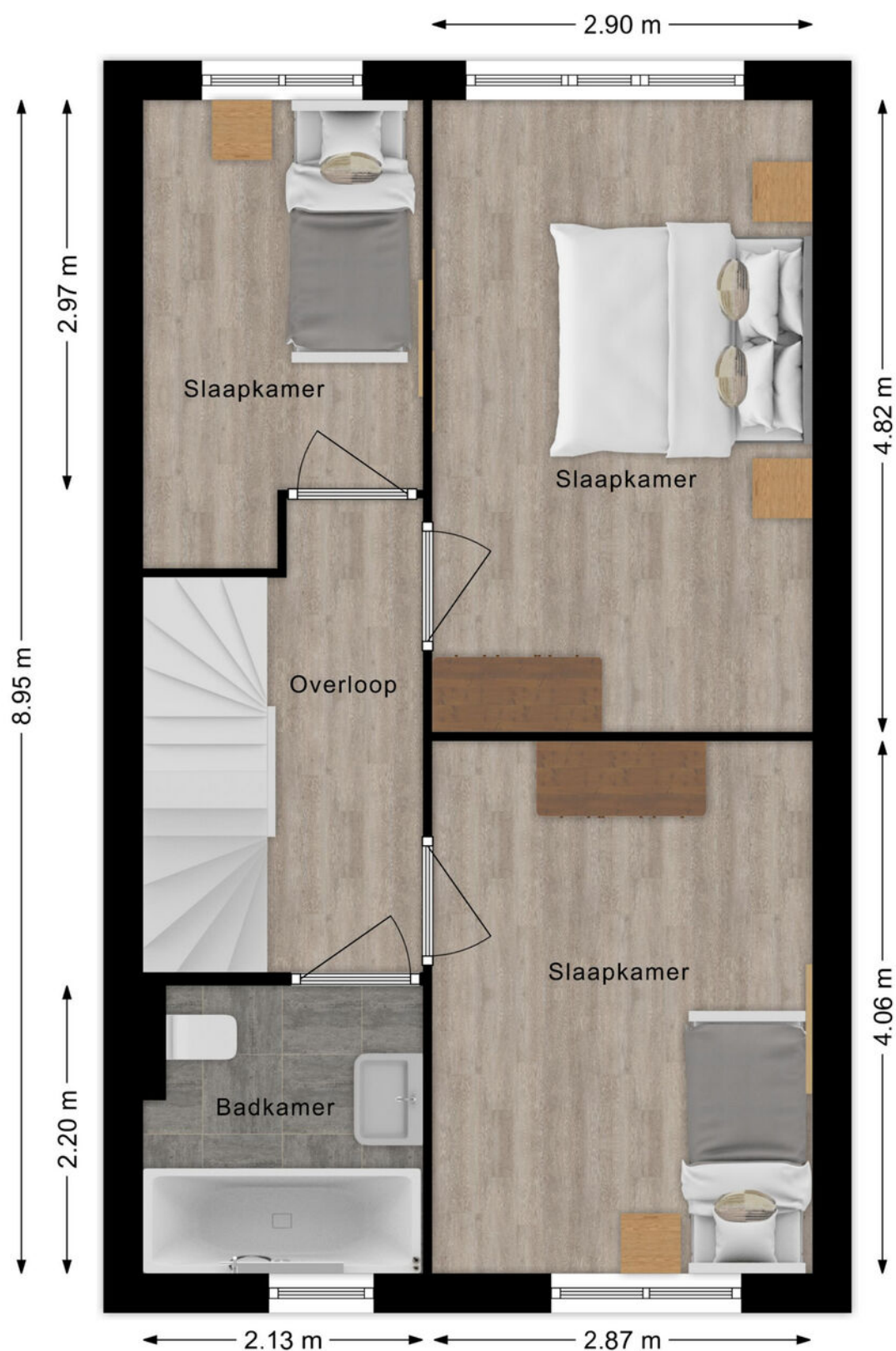
Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
2e VERDIEPING				
overloop	laminaat	gesausd behang	dakplaten	toegang tot: - 2 slaapkamers - technische ruimte - bergzolder
slaapkamer 4	laminaat	gesausd behang	gipsplaten + inbouwspots	gelegen aan de voorzijde voorzien van Velux dakraam
slaapkamer 5	laminaat	gesausd behang	gipsplaten + inbouwspots	gelegen aan de achterzijde voorzien van Velux dakvenster
technische ruimte	laminaat	gesausd behang	dakplaten	voorzien van: - witgoedaansluitingen - omvormer zonnepanelen - CV-opstelling
BUITEN				
tuin				voorzien van: - kunstgras - straatwerk - pergola - plantenborder - achterom
stenen berging				voorzien van elektra-aansluiting

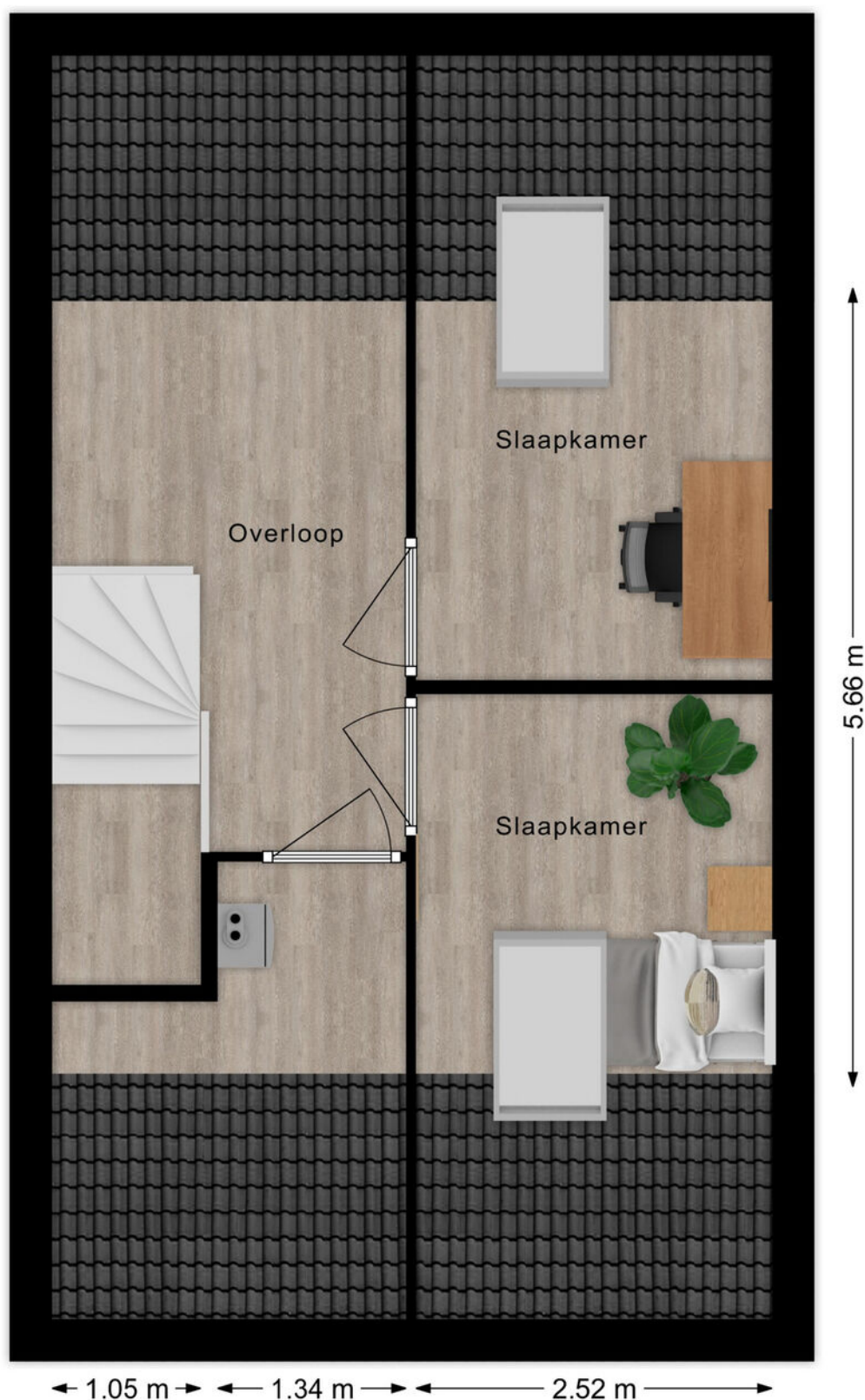
Plattegrond begane grond



Plattegrond 1e verdieping



Plattegrond 2e 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 Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 april 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Hardinxveld-Giessendam Sectie B Perceel 7132 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 
---	--	---

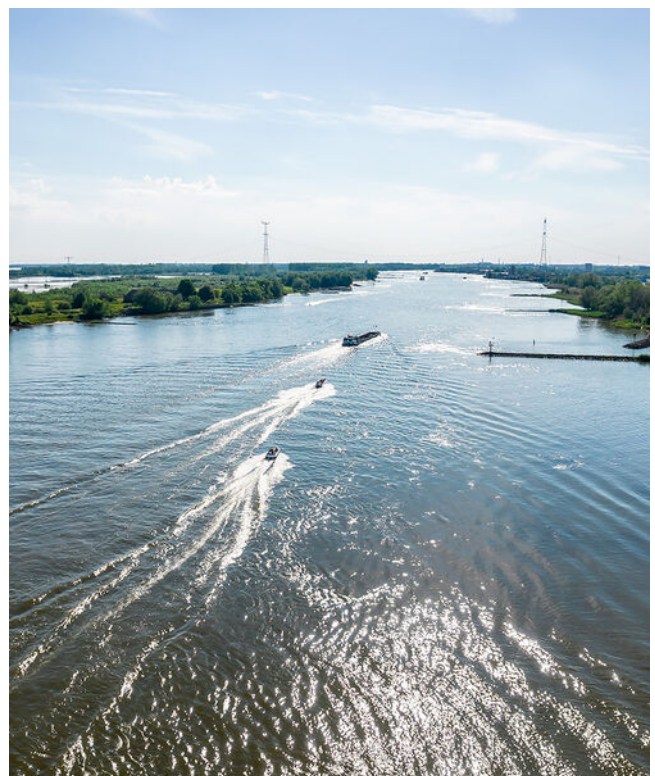
Wonen in Boven-Hardinxveld

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			
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails		X	
- gordijnen		X	
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Losse plantenspotten		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Tuinkast		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