



Lange Griendsweer 115

3371 CG Hardinxveld-Giessendam

Vraagprijs: € 415.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **119 m²**

PERCEELOPPERVLAKE: **182 m²**

ENERGIELABEL: **A**

Kenmerken



Woonoppervlakte
119 m²



Inhoud
400 m³



Bouwjaar
1972



Aantal slaapkamers
4

Perceeloppervlakte	182 m ²
Externe bergruimte	16 m ² (garage)
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer en 1 toilet
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, triple beglazing
Verwarming en warm water	c.v.-ketel uit 2018, Intergas, vloerverwarming begane grond
Kozijnen	kunststof
Elektra	8 groepen + kookgroep en aardlekschakelaar
Vloeren	beton, 2e verdieping hout
Voorzieningen	mechanische ventilatie, dakraam, tv kabel, glasvezel kabel, airconditioning, zonnepanelen
Kruipruimte	ja
Geheid	ja
Energie label	A
Parkeren	openbaar parkeren en op eigen terrein
Tuinligging	achtertuin, 37 m ² , zuid

Algemene omschrijving

Centraal gesitueerd, aan de rand van de Wielwijk, ligt deze verrassend ruime hoekwoning met garage. Uniek is dat de woning energielabel A heeft gekregen door het toepassen van zowel vloer-, muur- als dakisolatie maar ook door de kunststof kozijnen met triple beglazing en 10 stuks zonnepanelen. Parkeren op eigen terrein is een extra pluspunt.

Begane grond:

Hal/entree met meterkast, toilet en trapopgang, een ruime en lichte woonkamer met toegang tot de tuin en aansluitend de open keuken. De keuken aan de voorzijde van de woning heeft een U-opstelling met diverse inbouw apparatuur. De begane grond is v.v. airconditioning en vloerverwarming.

1e Verdieping:

Overloop t.b.v. 3 slaapkamers, de badkamer en de 2e verdieping (vaste trap). De, vergrote, badkamer is voorzien van een ligbad (whirlpool), douche en wastafelmeubel.

2e Verdieping:

Een grotendeels open slaap-werkkamer met een dakkapel aan de voorzijde en veel vaste kastruimte. Ook is er toegang tot de technische ruimte met witgoedaansluitingen.

De tuin is vrijwel geheel verhard met sierbestrating en omsloten met stevige schuttingen. De garage aan de voorzijde en het brede achterom naast de woning maken het plaatje compleet. De oprit naast de garage biedt ruime parkeergelegenheid met aangrenzend opslag-/stallingsruimte naast de woning. Dit alles is gelegen op loopafstand van het centrum en OV en niet te vergeten de uitvalswegen richting A15 op enkele autominuten.





Woonkamer





Woonkamer





Woonkamer





Keuken





Hal



Entree



Toilet



Slaapkamer 1





Loggia



Slaapkamer 2

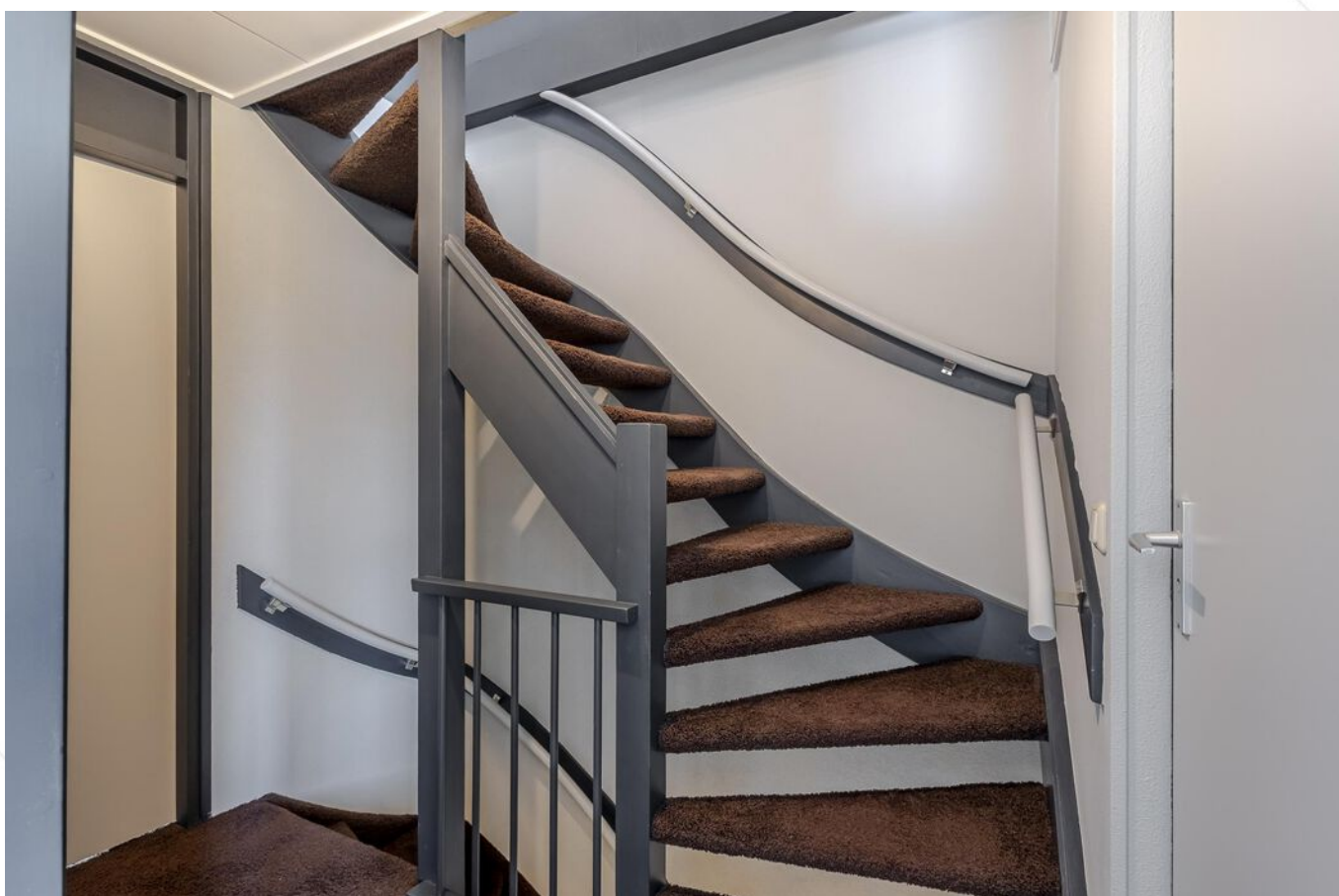


Badkamer





Slaapkamer 3



Overloop 1e verdieping



Zolderkamer





Achteraanzicht woning/achtertuin





Oprit/garage



Vooraanzicht woning/straatbeeld



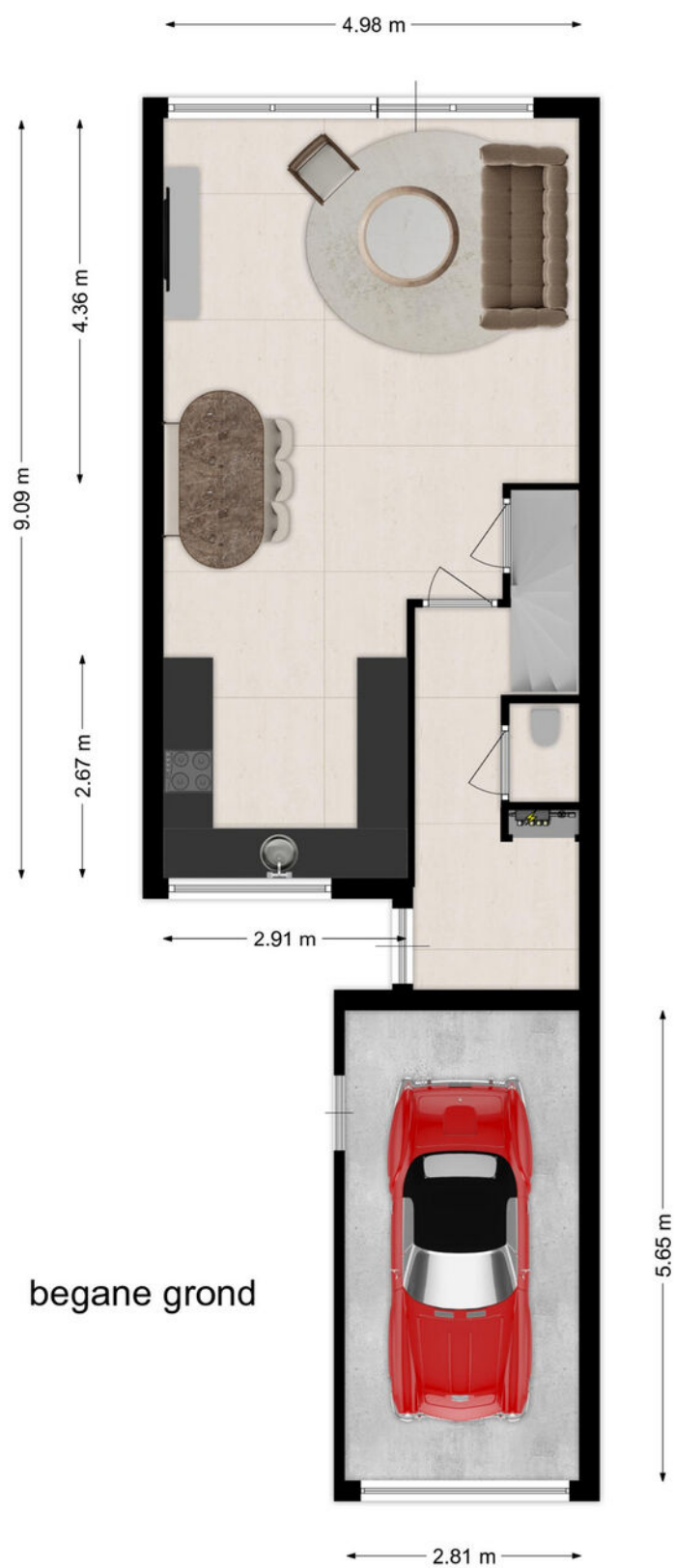
Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
hal / entree	vloertegels v.v. vloerverwarming	spachtelputz	stucwerk	toegang tot: - meterkast - toilet - trapopgang 1e verdieping
toilet	vloertegels	wandtegels	stucwerk	voorzien van: - zwevend closet - mechanische ventilatie
woonkamer	vloertegels v.v. vloerverwarming	spachtelputz	stucwerk	voorzien van: - glaspui + loopdeur - airconditioning - trapkast - raam in zijgevel - rolluik toegang tot open keuken
keuken	vloertegels v.v. vloerverwarming	spachtelputz	stucwerk	voorzien van hoekopstelling met: - koelkast - vrieskast - (combi)magnetron - vaatwasmachine - keramische kookplaat - afzuigkap - 1x vastraam - 1x draai-/kiepraam
1e VERDIEPING				
overloop	tapijt	spachtelputz	gipsplaten	toegang tot: - 3 slaapkamers - badkamer - trapopgang 2e verdieping
slaapkamer 1	tapijt	structuurverf	gipsplaten	gelegen aan voorzijde voorzien van: - raampartij voorzijde - rolluik toegang tot: - inpandig balkon (loggia)
slaapkamer 2	laminaat	behang + structuurverf	gipsplaten	gelegen aan voorzijde voorzien van: - 1x vast raam - 1x draairaam - rolluik - airconditioning
slaapkamer 3	laminaat	structuurverf	gipsplaten	gelegen aan achterzijde voorzien van: - 1x vast raam - 1x draai-/kiepraam - vaste kast 2x
badkamer	vloertegels	wandtegels	Agnes delen + inbouwspots	voorzien van: - ligbad (whirlpool) - douche - wastafelmeubel - kiepraam voorzijde

Afwerkstaat

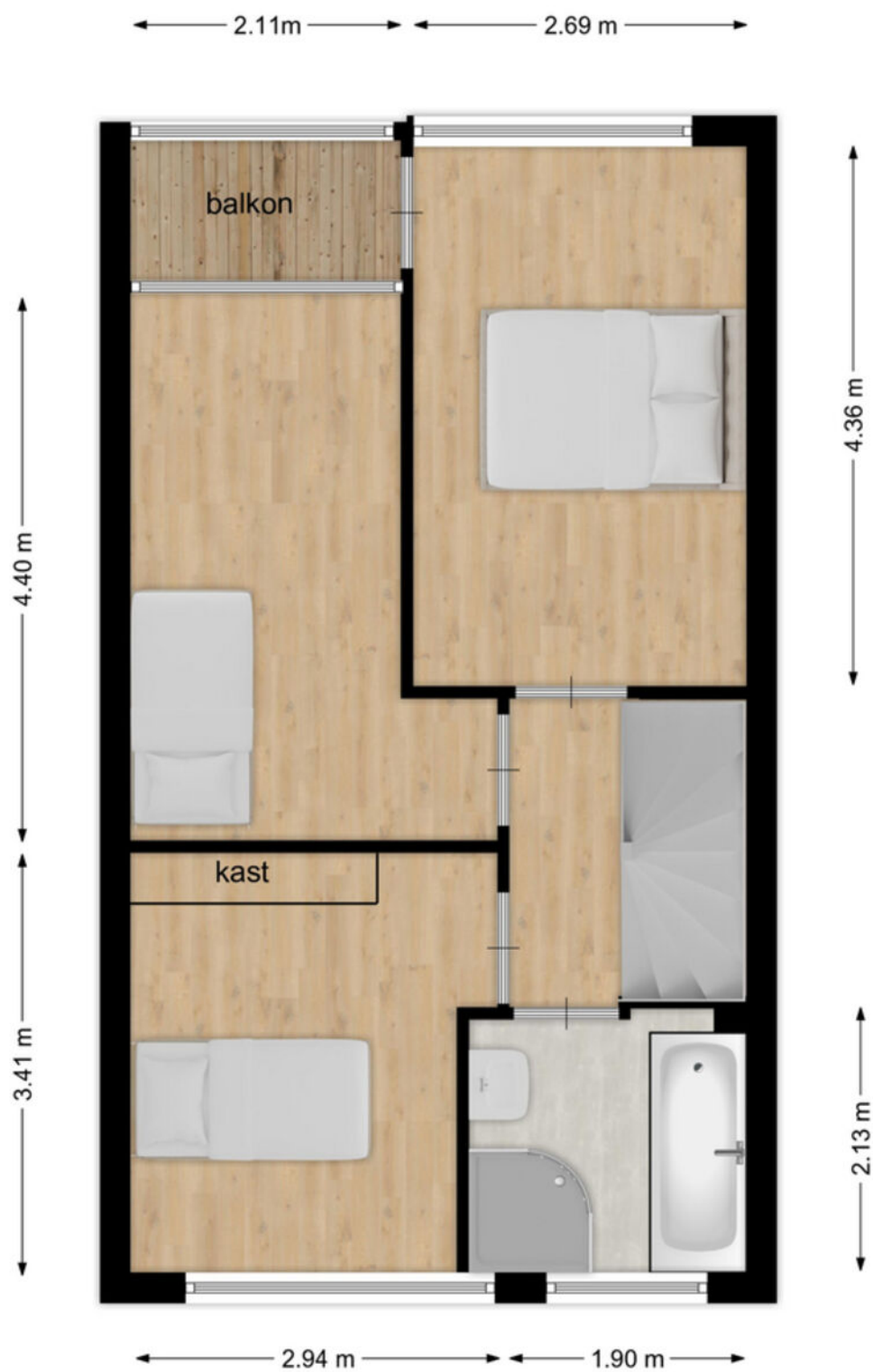
Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
2e VERDIEPING				
zolderkamer	laminaat	behang	gipsplaten	voorzien van: - dakkapel voorzijde - dakvenster achterzijde - airconditioning - knieschotberging + cv ketel toegang tot technische ruimte
technische ruimte	laminaat	stucwerk	gipsplaten	voorzien van: - witgoedaansluitingen - schakelkast zonnepanelen
BUITEN				
tuin				voorzien van: - achterhuis - volledig bestraat + omsloten - opslagruimte naast woning - knikam zonnescrm over volle breedte
stenen garage				voorzien van: - elektra - water

Plattegrond



begane grond

Plattegrond



1e verdieping

Plattegrond

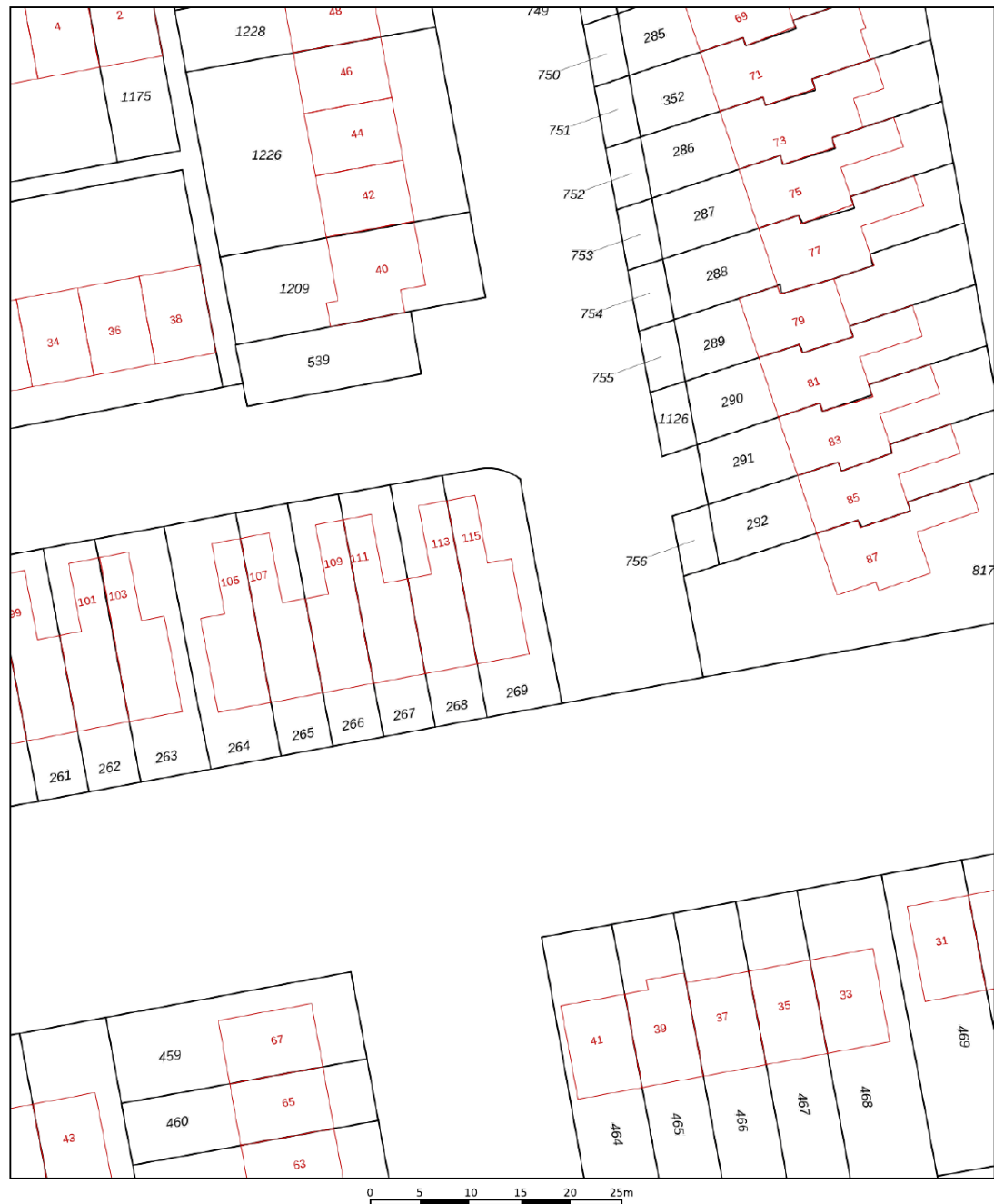


2e verdieping

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Hardinxveld-Giessendam Sectie H Perceel 269	kadaster 
---	---	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 6 januari 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

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
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		
- plavuizen	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		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- jacuzzi/whirlpool	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- douche (cabine/schermb)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	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