



Hendrick Avercampstraat 12
3372 XZ Hardinxveld-Giessendam
Vraagprijs: € 525.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **127 m²**

PERCEELOPPERVLAKTE: **252 m²**

ENERGIELABEL: **A++++**

Kenmerken



Woonoppervlakte
127 m²



Inhoud
450 m³



Bouwjaar
2019



Aantal slaapkamers
4

Perceeloppervlakte	252 m ²
Externe bergruimte	20 m ² (tuinpaviljoen)
Overige inpandige ruimte	16 m ² (garage)
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer en 2 toiletten
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, HR++ glas
Verwarming	vloerverwarming geheel, warmtepomp, warmte terugwininstallatie
Warm water	warmtepomp
Kozijnen	kunststof
Elektra	14 groepen + kookgroep
Vloeren	beton
Voorzieningen	buitenzonwering, mechanische ventilatie, dakraam, airconditioning, waterontharder, zonnepanelen 22x 420 wp uit 2023, houtkachel in tuinpaviljoen
Kruipruimte	ja
Geheid	ja
Energielabel	A+++
Parkeren	openbaar parkeren
Tuinligging	achtertuin, 85 m ² , west

Algemene omschrijving

Het kan bijna geen toeval zijn dat deze hoekwoning met garage staat in een straat die vernoemd is naar een beroemde kunstschilder uit de gouden eeuw. Wat een rijk afgewerkt en comfortabel huis!. De brede achtertuin is gesitueerd op het westen en als je hier eenmaal bent, wil je niet meer weg. Zo is er een fraaie overkapping/loungehoek met buitenkeuken en houtkachel maar ook een luxe jacuzzi onder een schitterende lamellen overkapping. De woning is voorzien van kunststof kozijnen, is gasloos en voorzien van een warmtepomp, airconditioning en vloerverwarming op iedere verdieping. We zouden bijna vergeten te melden dat deze woning energielabel A++++ heeft waardoor ondanks alle luxe in en rondom het huis dit een nagenoeg nul-op-de-meter-woning is.

Begane grond: een praktische zijentree met aangrenzende hal voorzien van toilet, meterkast en toegang tot de 1e verdieping en de woonkamer. De lichte woonkamer met aangrenzend de open keuken heeft via een schuifpui toegang tot de achtertuin. De keuken is gesitueerd aan de voorzijde van de woning en voorzien van een moderne hoek- duo-opstelling met diverse inbouwapparatuur waaronder een vaatwasser, koelkast, vrieskast, inductiekookplaat, oven, combimagnetron en Quooker.

1e Verdieping: een overloop t.b.v. 3 slaapkamers, de badkamer en de vaste trap naar de 2e verdieping. De lichte en goed afgewerkte badkamer is voorzien van een grote inloofdouche, 2e toilet, wastafelmeubel, designradiator en vaste badkamerkast.

2e Verdieping: een ruime zolderkamer met Velux dakvenster en toegang tot de technische ruimte met warmtepomp, ventilatie-box en witgoedaansluitingen.

De woning ligt aan het einde van een verkeersluwe straat met diverse parkeervakken. Voor de garage is een praktische oprit waardoor je op eigen terrein kan parkeren of een boot, caravan of aanhanger kunt stallen. Naast de garage is er nog een 'achterom' naar de achtertuin. De achtertuin is fraai aangelegd en is naast de jacuzzi en tuinpaviljoen voorzien van een terras, gazon, vijverpartij, plantenborders en hardhouten erfafscheidingen. Een elektrisch bedienbaar zonnescherm en screens maken het plaatje compleet.









Woonkamer





Tekst



Keuken









Entree



Hal



Toilet



Slaapkamer 1





Slaapkamer 2



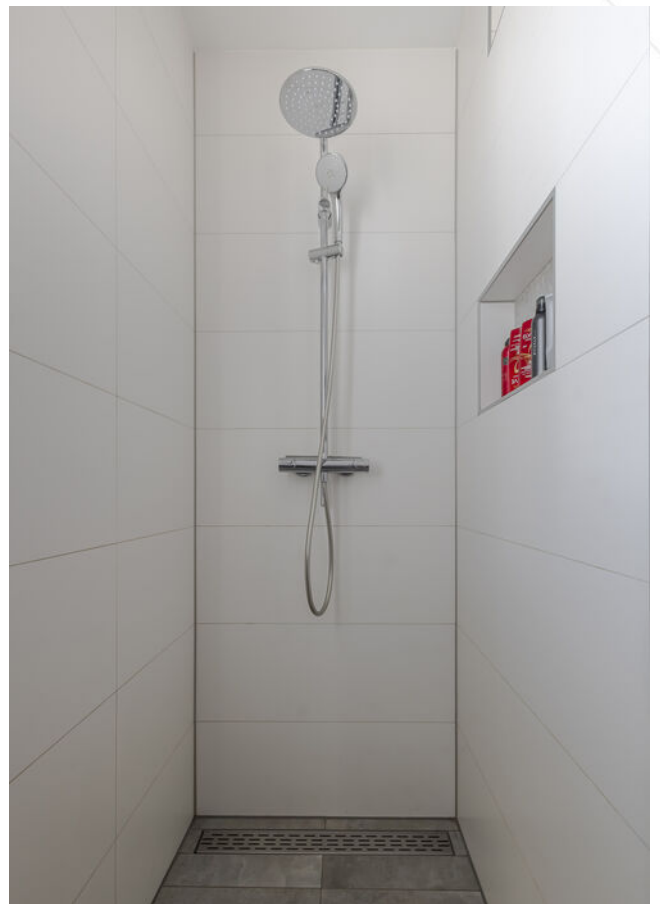
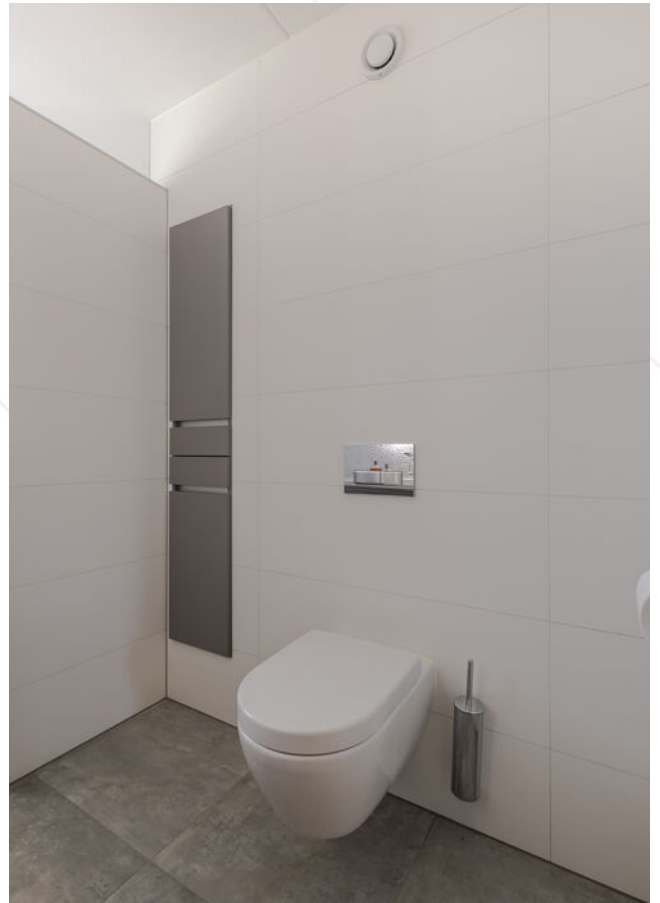
Slaapkamer 3



Overloop 1e verdieping



Badkamer





Open zolder



Technische ruimte





Achtertuint



















Voorzijde



Garage



Straatbeeld



Omgeving

Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
hal / entree	vloertegels v.v. vloerverwarming	stucwerk	sputwerk	toegang tot: - toilet - meterkast - trapopgang
toilet	vloertegels v.v. vloerverwarming	wandtegels	sputwerk	voorzien van: - zwevend closet - fonteintje - mechanische ventilatie - ingebouwde toilethouder
woonkamer	vloertegels v.v. vloerverwarming	stucwerk	sputwerk	voorzien van: - airconditioning - schuifpui met rolhor - trapkast toegang tot open keuken
keuken	vloertegels v.v. vloerverwarming	stucwerk	sputwerk	voorzien van: - koelkast - vrieskast - (combi)magnetron - vaatwasmachine - inductie kookplaat - oven - afzuigkap
1e VERDIEPING				
overloop	PVC v.v. vloerverwarming	behang	sputwerk	toegang tot: - 3 slaapkamers - badkamer - vaste trapopgang 2e verdieping
slaapkamer 1	PVC v.v. vloerverwarming	stucwerk	sputwerk	gelegen aan achterzijde voorzien van: - 1 vast raam - 1 draai-/kiepraam - airconditioning - vaste schuifkastenwand
slaapkamer 2	PVC v.v. vloerverwarming	stucwerk	sputwerk	gelegen aan voorzijde voorzien van: - 2x vast raam - 1 draai-/kiepraam - hor
slaapkamer 3	PVC v.v. vloerverwarming	stucwerk	sputwerk	gelegen aan de achterzijde voorzien van: - 1 vast raam - 1 draai-/kiepraam
badkamer	vloertegels v.v. vloerverwarming	wandtegels	sputwerk	voorzien van: - 2e toilet - inloopdouche - wastafelmeubel - vaste kast - designradiator - draai-/kiepraam

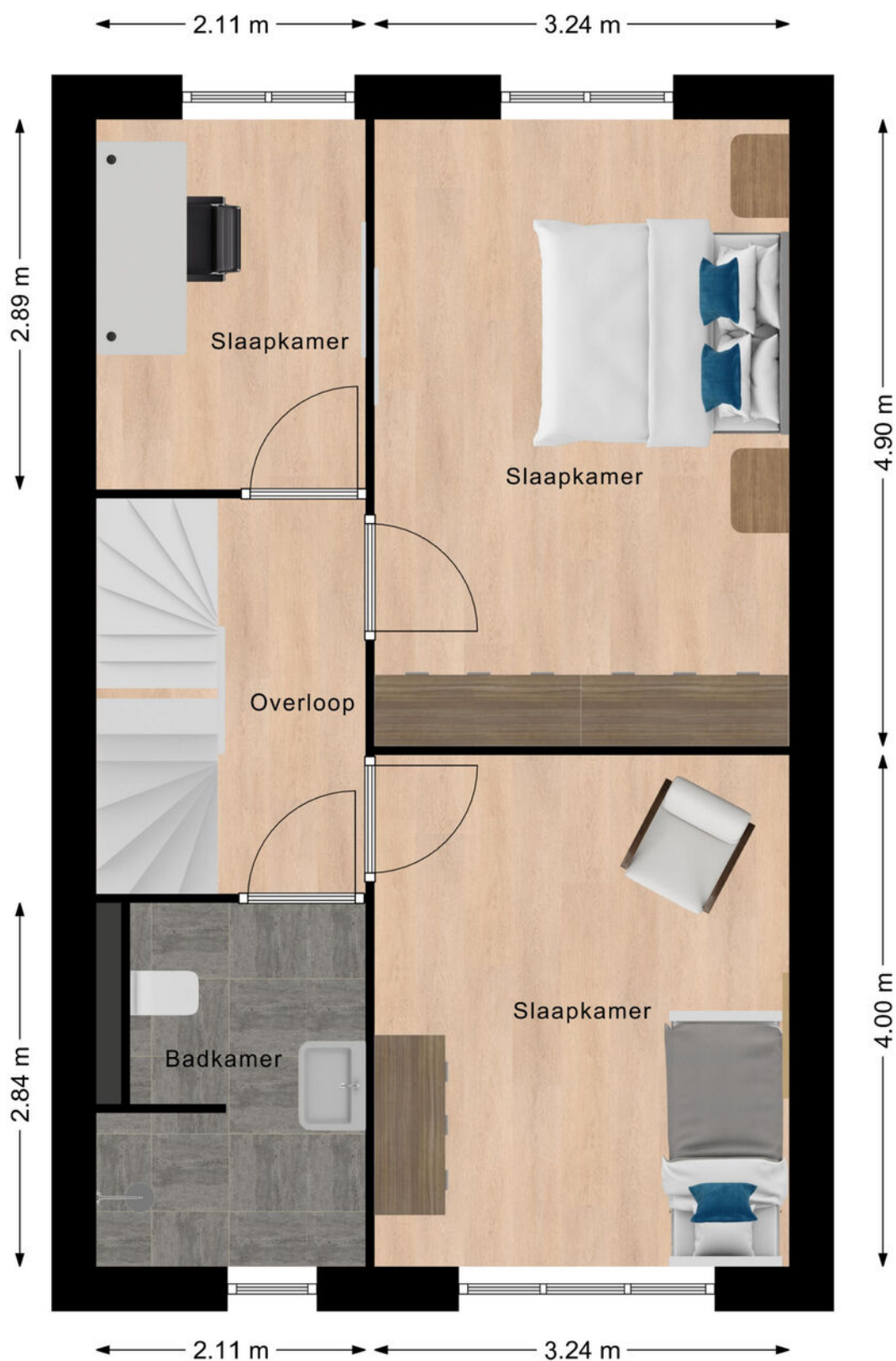
Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
2e VERDIEPING				
zolderkamer	laminaat v.v. vloerverwarming	stucwerk	sauswerk	voorzien van: - nokhoogte tot aan het plafond - Velux dakvenster - knieschotberging toegang tot technische ruimte
technische ruimte	laminaat v.v. vloerverwarming	stucwerk	sauswerk	voorzien van: - Velux dakvenster - witgoedaansluiting - Daikin warmtepomp - wtw installatie
BUITEN				
tuin				voorzien van: - terras - gazon - vijverpartij - groene erfafscheidingen - plantenborders - hardhouten schuttingen - jacuzzi met terras/lamellen overkapping - uitval/knikarmscherm over breedte - elektrisch bedienbaar screen
garage				voorzien van: - elektra-aansluiting - elektrische roldeur

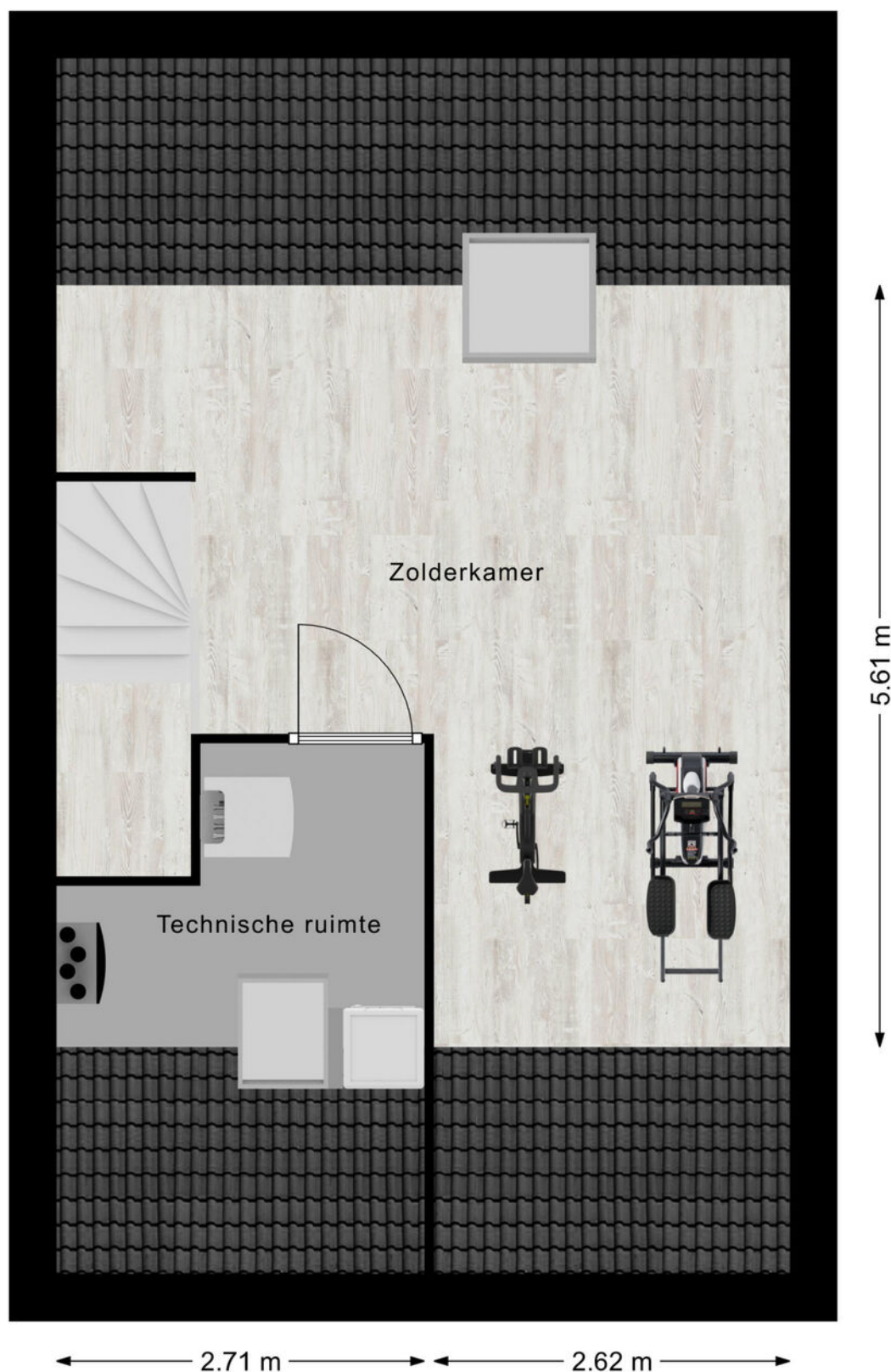
Plattegrond begane grond



Plattegrond 1e verdieping



Plattegrond 2e verdieping



Kadastrale kaart

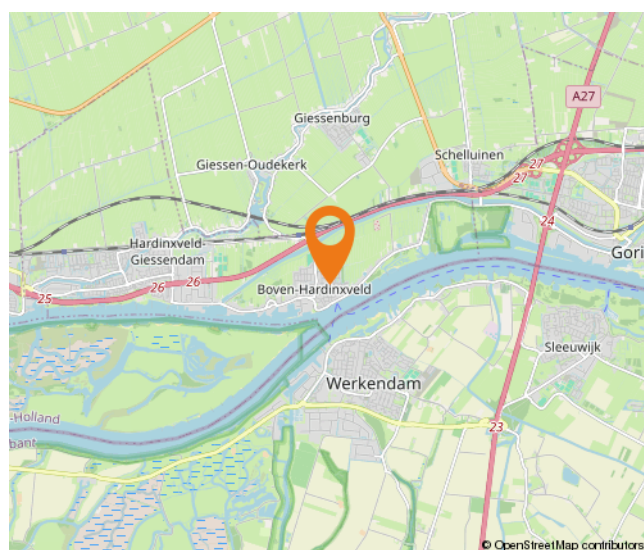
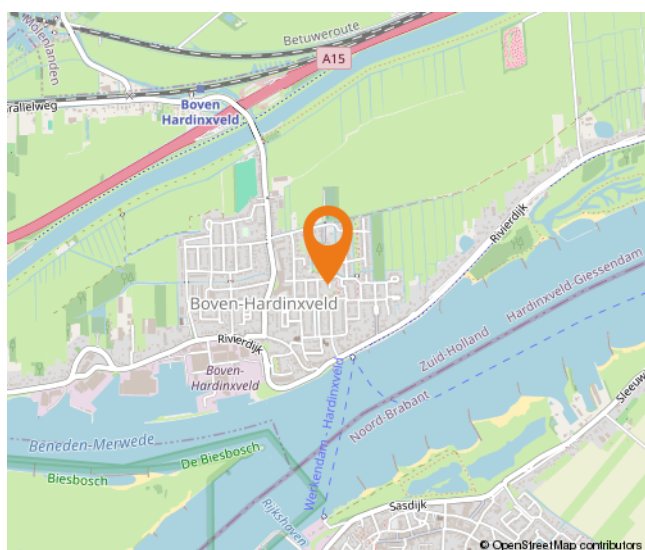
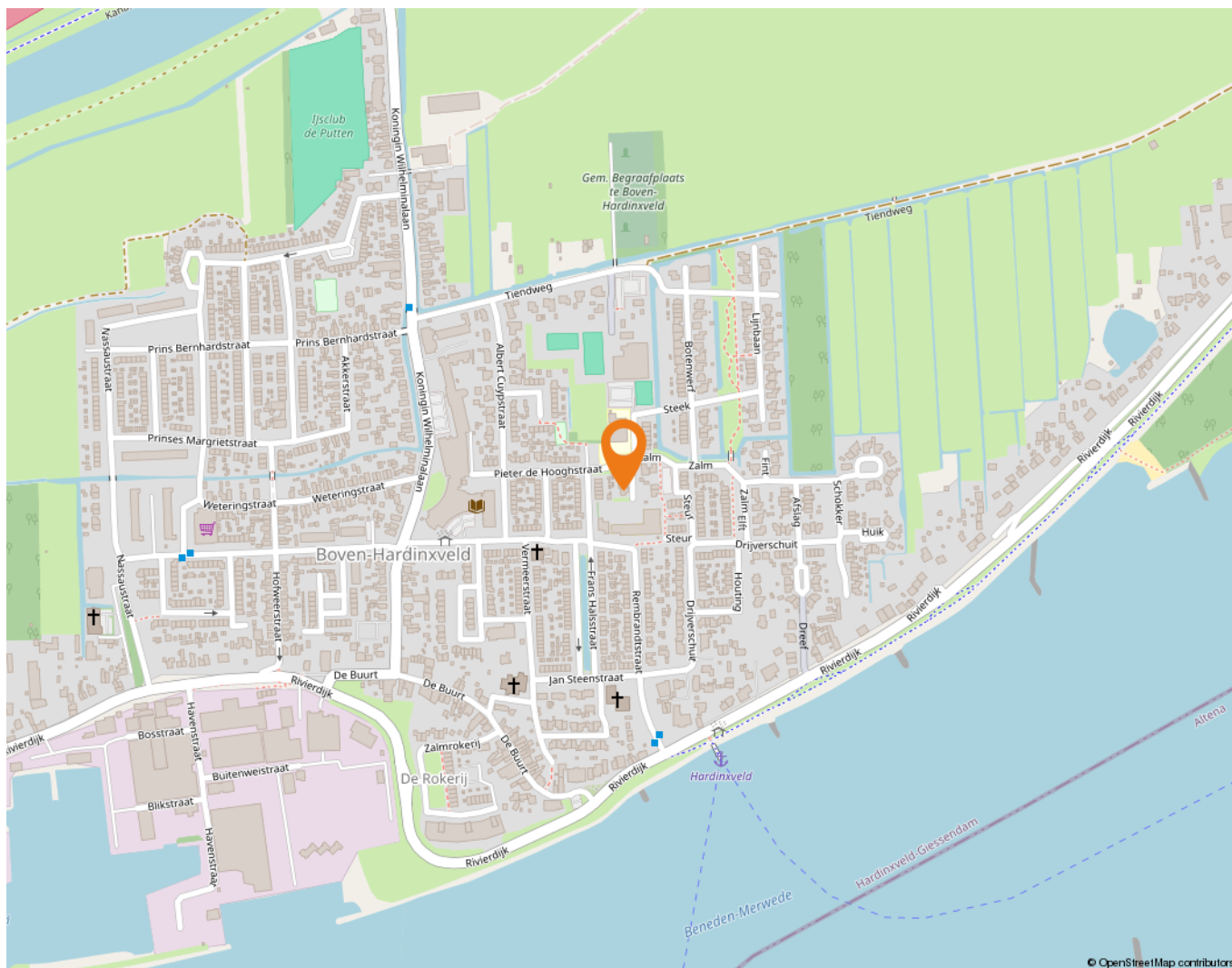
Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Hardinxveld-Giessendam	
	Huisnummer	Sectie C	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 5268	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 28 maart 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.			

Kaarten



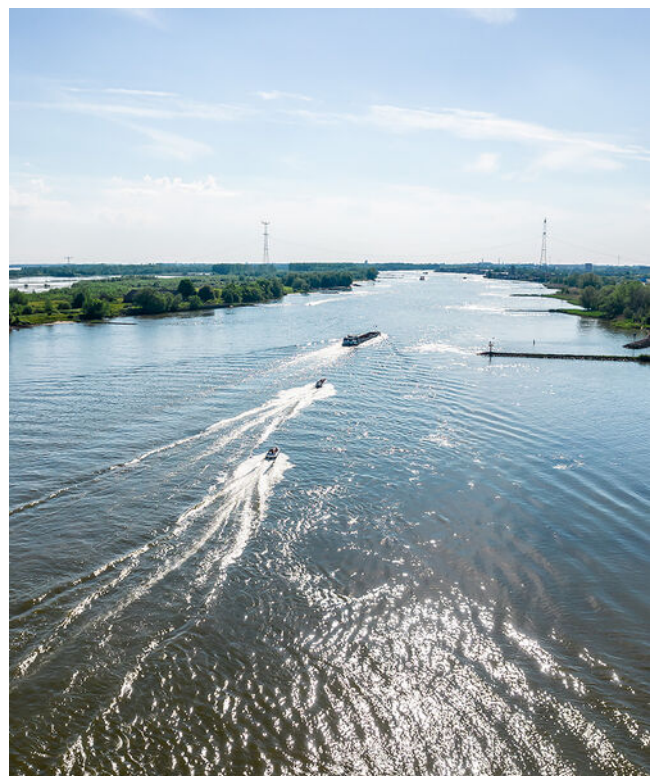
Wonen in Boven-Hardinxveld

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			
Houtkachel	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
- Alleen lamp boven de eethoek gaat mee			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kast op zolder	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- vitrages	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
- Pvc vloer	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- Quooker	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/schermb)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- Warmtepomp	X		
- Waterontharder	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Overkapping	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Jacuzzi met overkapping			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