



Lange Griendsweer 103

3371 CG Hardinxveld-Giessendam

Vraagprijs: € 450.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **117 m²**

PERCEELOPPERVLAKE: **174 m²**

ENERGIELABEL: **A**

Kenmerken



Woonoppervlakte
117 m²



Inhoud
469 m³



Bouwjaar
1973



Aantal slaapkamers
5

Perceeloppervlakte	174 m ²
Overige inpandige ruimte	16 m ² (garage)
Gebouw gebonden buitenruimte	3 m ² (loggia/balkon)
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer, 2 toiletten
Isolatie	dakisolatie(2015), muurisolatie(2017), bodemisolatie(2013), dubbel glas, HR ++ glas
Verwarming/warm water	c.v.-ketel Remeha uit 2011, HR-ketel,airconditioning
Kozijnen	grotendeels kunststof, deels hout
Elektra	7 groepen, 1 kookgroep, 1x pv-groep en 1x autolader, 2 aardlekschakelaars
Vloeren	begane grond: beton 1e verdieping: beton 2e verdieping: hout
Voorzieningen	buitenzonwering, mechanische ventilatie, dakraam, rolluiken, tv kabel, glasvezel kabel, airconditioning uit 2024, 11 zonnepanelen uit 2022
Kruipruimte	ja
Geheid	ja
Energielabel	A
Parkeren	openbaar parkeren, in garage
Tuinligging	achtertuin, 42 m ² , zuid voortuin, 36m ² , noord

Met zorg en aandacht onderhouden

Ruimte, comfort én jarenlang zorgeloos wonen!

Een eengezinswoning waar je écht alle ruimte hebt? Dan is deze bijzonder ruime hoekwoning met garage absoluut het bekijken waard. Met maar liefst 5 slaapkamers, een heerlijke tuin, volop bergruimte én een woning die door de huidige eigenaren met veel zorg en aandacht is onderhouden en verbeterd, is dit zo'n huis waar je als gezin direct enthousiast van wordt.

En dat goede onderhoud? Dat is hier geen loze belofte. De afgelopen jaren zijn vrijwel alle belangrijke onderdelen van de woning grondig aangepakt. De huidige eigenaren hebben niet alleen gekeken naar hoe het huis er vandaag uitziet, maar vooral ook naar de toekomst. Het resultaat is een woning die technisch en bouwkundig in topconditie verkeert en waarmee je weer jarenlang vooruit kunt.

Ook op het gebied van duurzaamheid is een mooie stap gezet. De woning beschikt over bodem-, muur- en dakisolatie, dubbele en HR ++ beglazing, zonnepanelen en airconditioning. Dat alles heeft geresulteerd in een fraai energielabel A. Daarbij is bewust gekozen voor onderhoudsvriendelijke materialen, zoals kunststof kozijnen en onderhoudsvrije overstekken. Een huis dat er dus niet alleen goed uitziet, maar ook goed is voorbereid op de toekomst.

Vijf slaapkamers: ruimte genoeg voor het hele gezin

Met vijf slaapkamers is ruimte hier absoluut geen probleem. Kinderen, een thuiswerkplek, hobbykamer, logeerkamer of gewoon lekker veel bergruimte. Je kunt alle kanten op. Juist die royale indeling maakt deze woning zo geschikt voor een gezin dat graag wat extra ruimte om zich heen heeft. De garage is bovendien een mooie bonus. Ideaal voor de auto, fietsen, tuinspullen of als extra hobby- en bergruimte. Een praktische voorziening die je in het dagelijks leven iedere dag weer zult waarderen.



Een fijne en praktische ligging

Buiten genieten? Zon óf schaduw!

Ook buiten heeft deze woning veel te bieden. Zowel de voor- als achtertuin zijn bijzonder verzorgd en bieden volop mogelijkheden om lekker buiten te zitten. Dankzij de verschillende plekken en de beschutte ligging kun je eigenlijk altijd wel een fijn plekje vinden. Zin in de zon? Ga lekker naar buiten. Liever wat koeler en beschut zitten? Ook dat kan. Een boek erbij, een drankje op tafel en de zomer kan beginnen!

Alles dichtbij

En dan de ligging. Die is simpelweg erg praktisch. Vanuit de woning loop je zo naar het centrum van Hardinxveld-Giessendam, maar ook scholen, openbaar vervoer, winkels en diverse andere voorzieningen bevinden zich op korte afstand.

Voor een gezin betekent dat vooral veel gemak. De dagelijkse boodschappen, school en andere voorzieningen zijn lekker dichtbij. Hardinxveld-Giessendam is bovendien een dorp met een verrassend goede bereikbaarheid. De ligging aan de Merwede, midden in de Alblasserwaard, combineert het dorpse karakter met uitstekende verbindingen richting onder andere Gorinchem, Dordrecht en Rotterdam.

Via de A15 zijn ook steden als Rotterdam, Breda en Utrecht goed bereikbaar. Daarnaast beschikt Hardinxveld-Giessendam over eigen treinstations, waardoor ook reizen met het openbaar vervoer eenvoudig is.





Woonkamer





Keuken

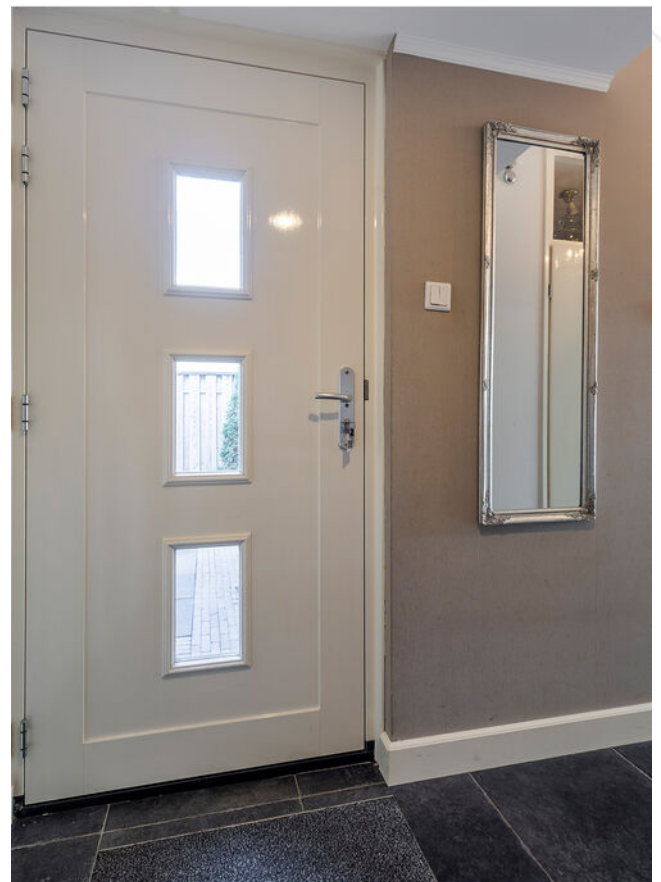




Hal/trapogang



Toilet



Hal/entree



Slaapkamer 1





Slaapkamer 2





Balkon



Slaapkamer 3



Badkamer





Slaapkamer 4





Overloop 2e verdieping



Slaapkamer 5



Voortuin





Vooraanzicht woning/voortuin





Voortuin



Achtertuin



Achteraanzicht woning/achtertuint





Achters tuin





Straatbeeld





Omgeving



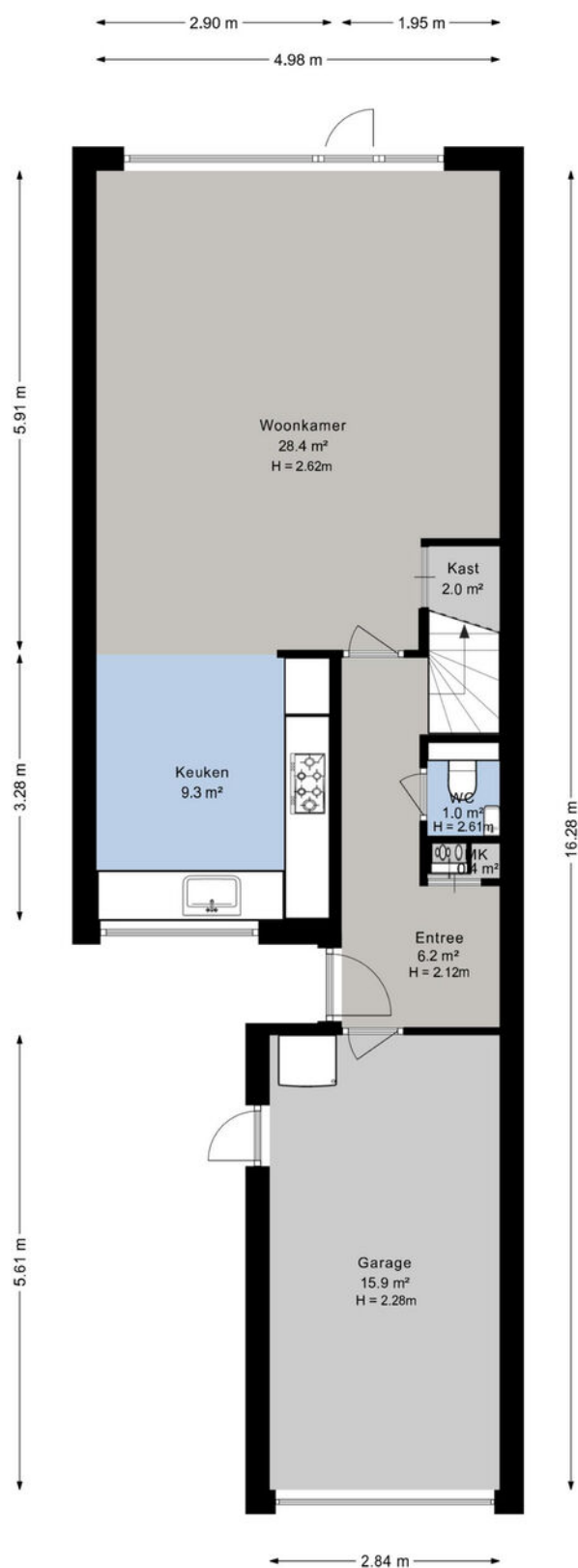
Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
hal / entree	vloertegels	behang	stucwerk	toegang tot: - garage - toilet - woonkamer - meterkast voorzien van: - garderobeboek - voordeur(2023)
toilet	vloertegels	wandtegels+ stucwerk	stucwerk	voorzien van: - zwevend closet - fonteintje
woonkamer	laminaat	behang	stucwerk	voorzien van: - groot raampartij + deur aan de achterzijde toegang tot: - trapkast - hal
keuken	laminaat	behang	stucwerk	open keuken voorzien van: - koelkast - vaatwasmachine (2022) - afzuigkap (2022) - Etna oven - 6-pits gaskookplaat
garage	beton	schoon metselwerk	gipsplaten	voorzien van: - elektra-aansluiting -elektrische sectionaldeur (2021) toegang tot tuin (zijdeur)
1e VERDIEPING				
overloop	laminaat	behang	gipsplaten	toegang tot: - 3 slaapkamers - badkamer voorzien van witgoedkast
slaapkamer 1	laminaat	behang	stucwerk	voorzien van: -1x vast- en 1x draai-/kiepraam aan de achterzijde (kunststof uit 2021) + elektrisch rolluik
slaapkamer 2	laminaat	behang	gipsplaten	gelegen aan de voorzijde voorzien van kunststof kozijn + rolluik toegang tot balkon
slaapkamer 3	laminaat	behang	gipsplaten	voorzien van raampartij aan de balkonzijde

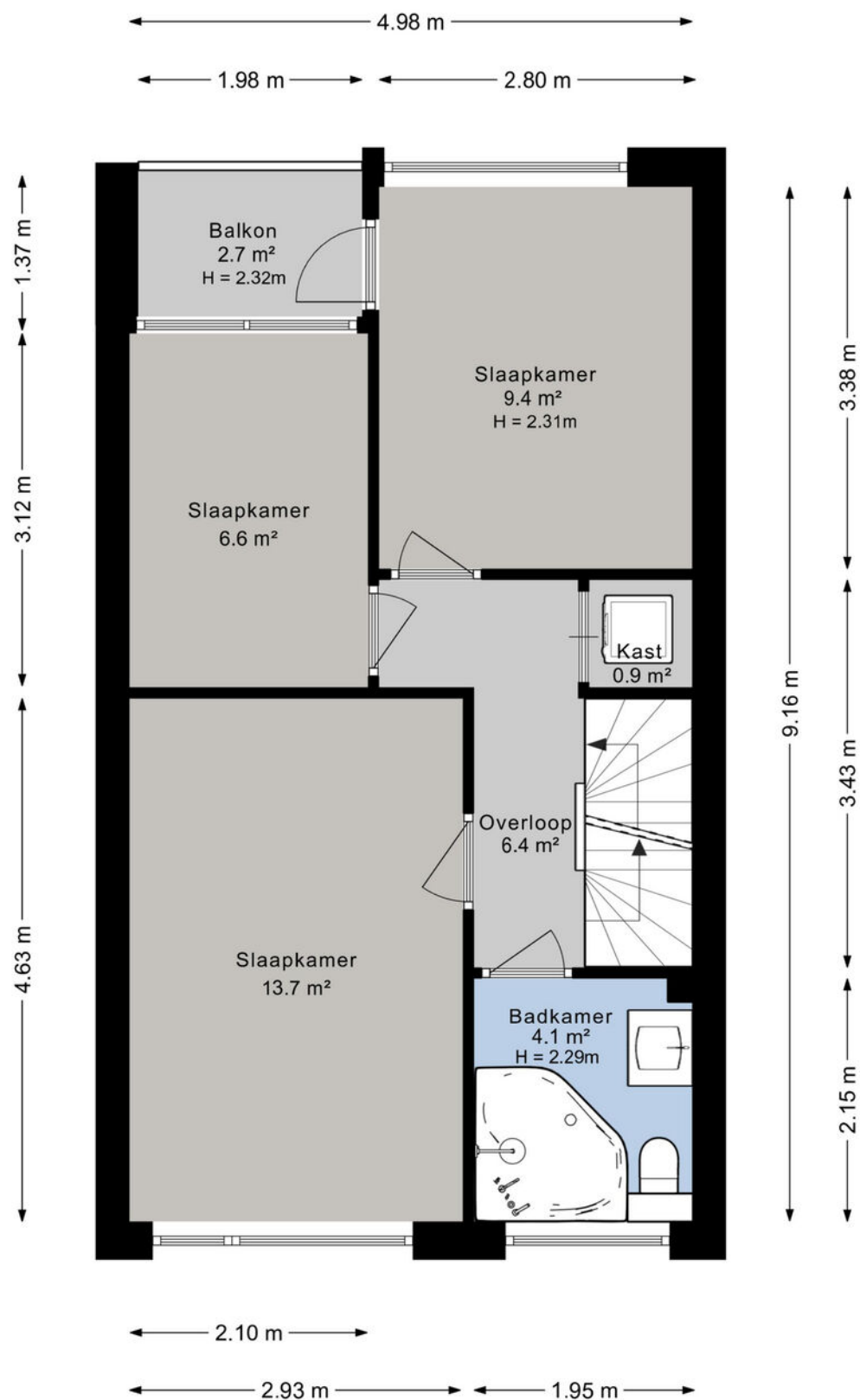
Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
1e VERDIEPING (vervolg)				
balkon/loggia	betontegels	schoon metselwerk	beton	voorzien van elektrisch rolluik
badkamer	vloertegels	wandtegels	stucwerk	voorzien van: - hoekbad met douchemogelijkheid - zwevend closet - wastafelmeubel - designradiator - raam aan de voorzijde
2e VERDIEPING				
overloop	tapijt	behang	gipsplaten	L-vormig met toegang tot slaapkamer 4 en 5 voorzien van: - kunststof dakraam - omvormer zonnepanelen - C.V. installatie - airconditioning (2024) - knieschot bergruimte
slaapkamer 4	vinyl	behang	gipsplaten	voorzien van: - nokhoog plafond - raampartij in de zijgevel (2024) + elektrisch rolluik
slaapkamer 5 (werkkamer)	tapijt	behang	gipsplaten	voorzien van: - dakraam (kunststof) - knieschotbergruimte
BUITEN				
voortuin				voorzien van: - terras van betontegels en gebakken klinkers - pergola + witte regen en klimop - wateraansluiting - 2x elektra-aansluiting - autolader voor 2 auto's (220 volt met voorbereiding op 3 fase-aansluiting
achtertuin				voorzien van: - straatwerk (gebakken klinkers) - kunstgras - degelijke erfafscheidingen

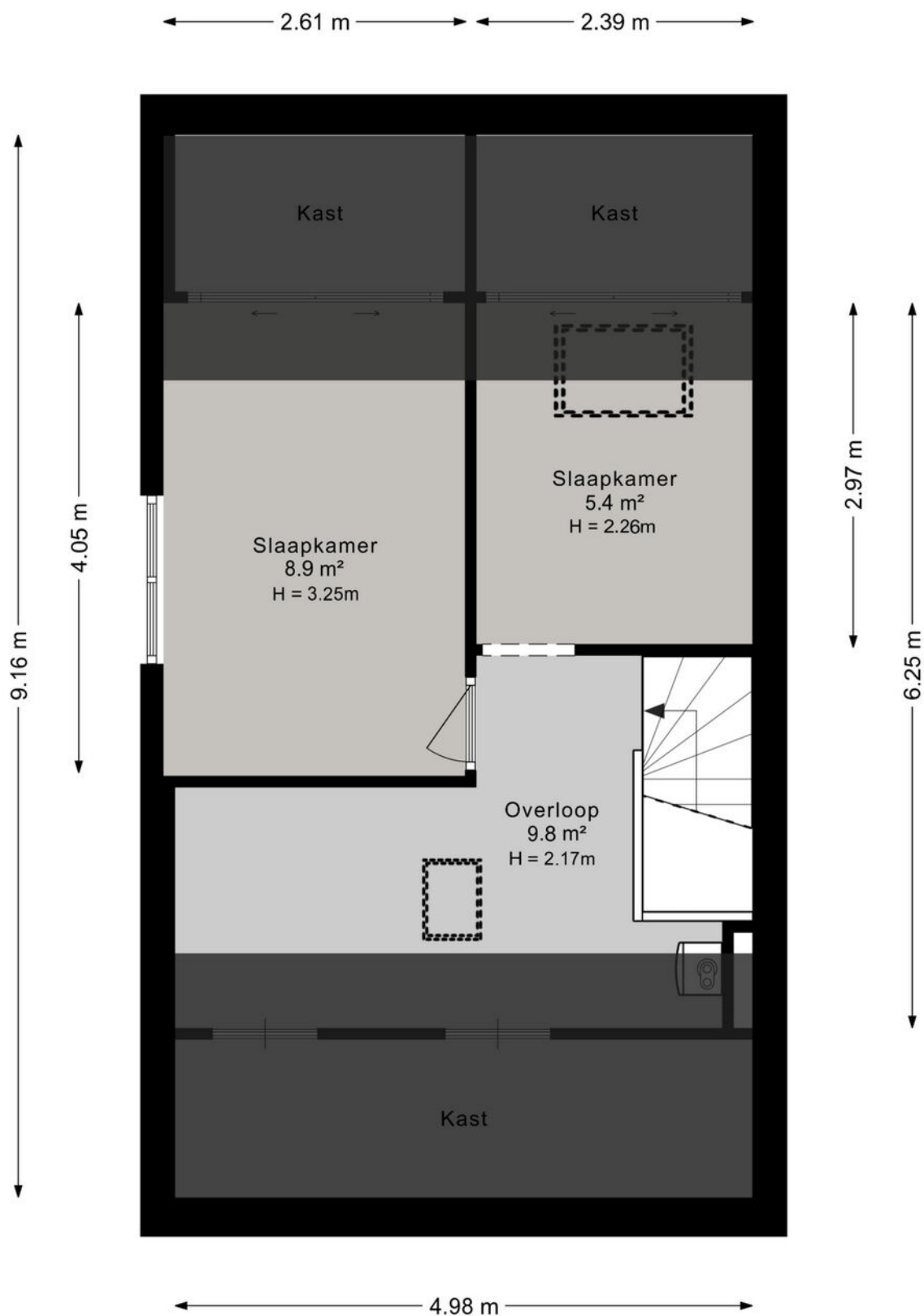
Plattegrond begane grond



Plattegrond 1e verdieping



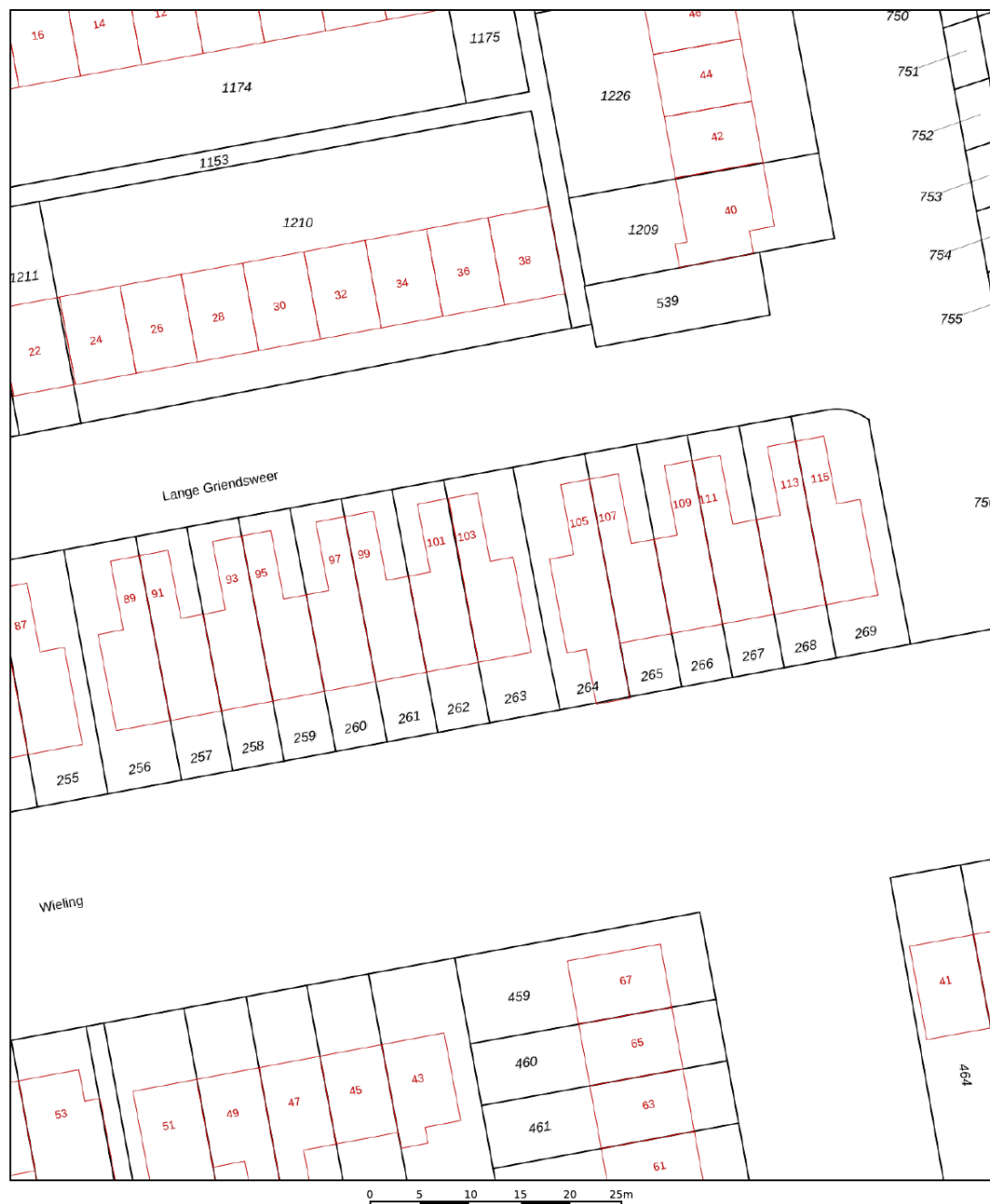
Plattegrond 2e verdieping



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 263 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 
---	--	--

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- pax kast 5 deurs slaapkamer	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Rolgordijn keuken			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		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron			X
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer			X
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/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		
Oplaadpunt elektrische auto	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- 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

Heeft u nog geen bezichtiging ingepland? Neem dan snel contact met ons op via telefoon, e-mail of WhatsApp om een afspraak te maken.

Na een bezichtiging heeft u alle tijd om rustig na te denken. Heeft u interesse? Dan zetten we samen de volgende stap. Overweegt u de overstap van uw huidige koopwoning naar een nieuwe woning? Dan verzorgen wij graag kosteloos een waardebeoordeling van uw huidige woning. Zo krijgt u snel inzicht in de verkoopwaarde van uw huis. Geen interesse? Dat is uiteraard geen probleem. Wij horen dit dan graag, ook voor de verkoper is dit een spannend traject.

Blijft u verder zoeken? Volg ons op social media en schrijf u in via onze website. Zo blijft 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