



alblasserwaard
makelaars & taxateurs



Rivierdijk 220

3372 BM Hardinxveld-Giessendam

Vraagprijs: € 475.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **132 m²**

PERCELOPPERVLAKTE: **405 m²**

ENERGIELABEL: **G**

Kenmerken



Woonoppervlakte
132 m²



Inhoud
519 m³



Bouwjaar
1883



Aantal slaapkamers
4

Perceeloppervlakte	405 m ²
Externe bergruimte	34 m ² (houten garage + bergzolder)
Overige inpandige ruimte	18 m ² (zolder)
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer en 2 toiletten
Isolatie	dubbel glas
Verwarming / warm water	CV-ketel Atag HR 2017
Kozijnen	hout
Elektra	6 groepen + krachtgroep (auto)
Vloeren	deels hout, deels beton
Kruipruimte	ja (behalve bijkeuken)
Geheid	nee
Energielabel	G
Parkeren	2 parkeerplaatsen eigen terrein
Tuinligging	rondom
Bijzonderheden	<ul style="list-style-type: none">- schilderwerk buiten 2021- keuken vernieuwd 2016- tuin aangelegd 2018- gang gestuct + lambrisering 2022- binnen- en buitenmuren geïmpregneerd 2020- houtworm/boktor behandeling 2016

Algemene omschrijving

Zie je jullie al zitten deze zomer? Het gevoel bij deze woning kun je niet omschrijven: om de sfeer te proeven moet je zeker een kijkje komen nemen. Dit pareltje ligt aan de voet van de Rivierdijk en bij aankomst word je direct verrast door de rust en ruimte rondom deze woning! Als je binnen bent ervaar je de voordelen van vrijstaand wonen: echt je eigen plek met volop privacy.

Toch zijn het centrum van Boven-Hardinxveld, de rivier en de A15 en A27 op enkele minuten afstand.

In deze vrijstaande woning, met 132 m² woonoppervlakte, zijn authentieke details bewaard gebleven. Een leefkeuken, een riante bijkeuken, 4 of mogelijk zelfs 5 slaapkamers, een grote bergzolder, een houten schuur/garage plus twee parkeerplaatsen op eigen terrein. Door de gunstige ligging t.o.v. zon en wind, blijft het verbruik onder het energieplafond.

Begane grond: entree via vestibule met meterkast (met 3-fasen-aansluiting) met vervolgens een ruime centrale hal van waaruit alle vertrekken op de begane grond te bereiken zijn, evenals de trapopgang. De riante living met schouw, de leefkeuken (2017) met hoekopstelling v.v. inbouwapparatuur, de complete badkamer en de XL bijkeuken. De badkamer is v.v. ligbad met jetstreams, separate douchecabine en wastafel in een tijdloze zwart-wit kleurstelling. De bijkeuken is voorzien van witgoed aansluitingen, een HR-combiketel (2017), het separate toilet, een diepe trapkast en biedt toegang tot de tuin.

1e Verdieping: via de houten bordes-trap toegang tot de enorme overloop met 4 (slaap)kamers. Vrij eenvoudig zijn de slaapkamers te vergroten of is een extra kamer te realiseren. Eén van de kamers is voorzien van een wastafel en een afgesloten toiletruimte.

2e verdieping: bergzolder (2.20 m hoog) toegankelijk middels een luik op de overloop.





Hal / entree en toegang woonkamer, keuken en badkamer



Toegang keuken, woonkamer en trapgang 1e verdieping



Woonkamer





Woonkamer met schouw





Woonkamer





Keuken





Keuken





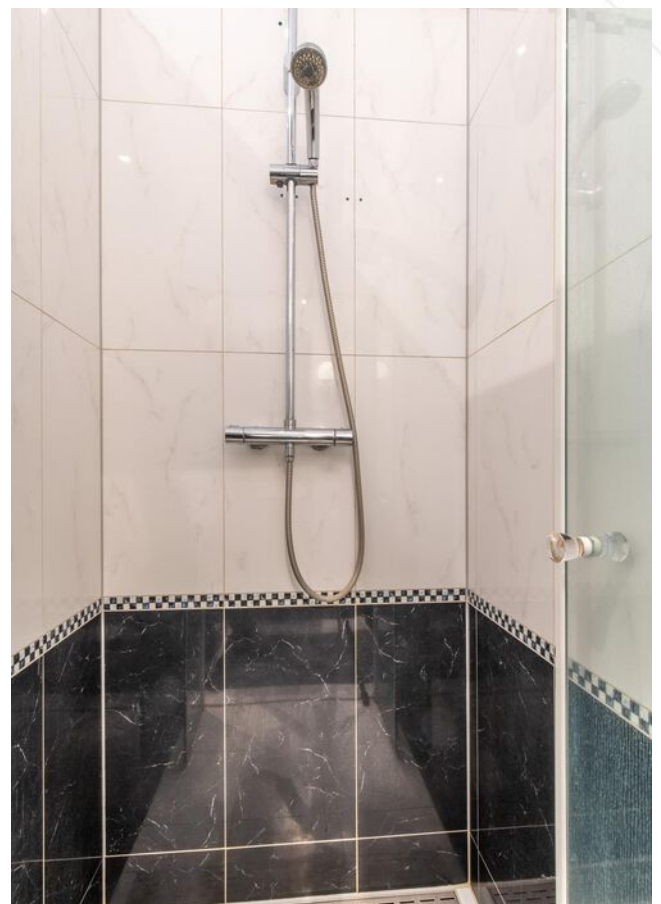
Keuken met eethoek



Bijkeuken, toilet en achteringang



Badkamer





Overloop 1e verdieping met vlizotrap naar bergzolder





Slaapkamer 1





Slaapkamer 2



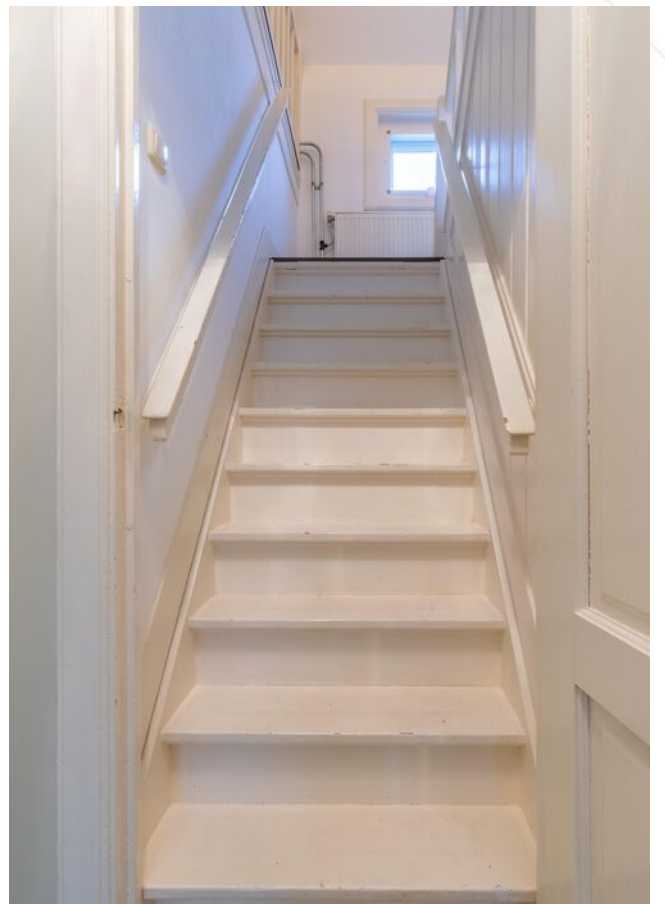
Slaapkamer 3



Slaapkamer 4/kledingkamer met afgesloten toiletruimte



Toilet 1e verdieping



Trapogang 1e verdieping



Voorzijde woning





Deze woning wordt gekenmerkt door een authentieke voordeur v.v. fraaie omlijsting, schuifvensters, glas-in-lood raampartijen, daklijsten en fraaie dakkapellen. In de woning is de afwerking juist bijpassend licht en eigentijds. Al het buitenschilderwerk is in 2020 door professionals gedaan. Tuin(en) en terrassen zijn rondom de woning te vinden in meerdere soorten en maten en bieden volop privacy. Er is altijd wel een plekje in de zon of juist schaduw. De achtertuin is in 2019 door een hovenier aangelegd met gebruik van hoogwaardige materialen. Parkeren kan op eigen terrein en in de houten garage welke is voorzien van een bergzolder.



Terras achterzijde





Zijtuin



Achtertuin



Parkeerplaatsen met oplaadpunt auto



Omgeving



Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
hal / entree	vloertegels	stucwerk + houten lambrisering	stucwerk	toegang tot: - meterkast - 1e verdieping middels trapopgang - alle vertrekken begane grond
woonkamer / living	Quickstep laminaat	stucwerk	stucwerk	voorzien van: - schouw met houtkachel aansluiting - bergkast - vensters in voor- en zijgevel
keuken	Quickstep laminaat	stucwerk	gipsplaten	dichte keuken in duo-opstelling, voorzien van: - koelkast - vaatwasmachine - gasfornuis - spoelbak - combi-magnetron - vrieskast - granieten aanrechtblad - hoge opbergkasten - venster in voorgevel
bijkeuken	laminaat	spachtelputz	gipsplaten	voorzien van: - CV-opstelling - witgoedaansluitingen - aanrechtblok - vaste kast - venster in achtergevel toegang tot: - toilet - tuin middels loopdeur
toilet	vloertegels	wandtegels + behang	gipsplaten	voorzien van: - duoblok - venster in achtergevel
badkamer	vloertegels	wandtegels	stucwerk	voorzien van: - ligbad met jetstream - wastafel - douchecabine met regendouche en draingoot

Afwerkstaat

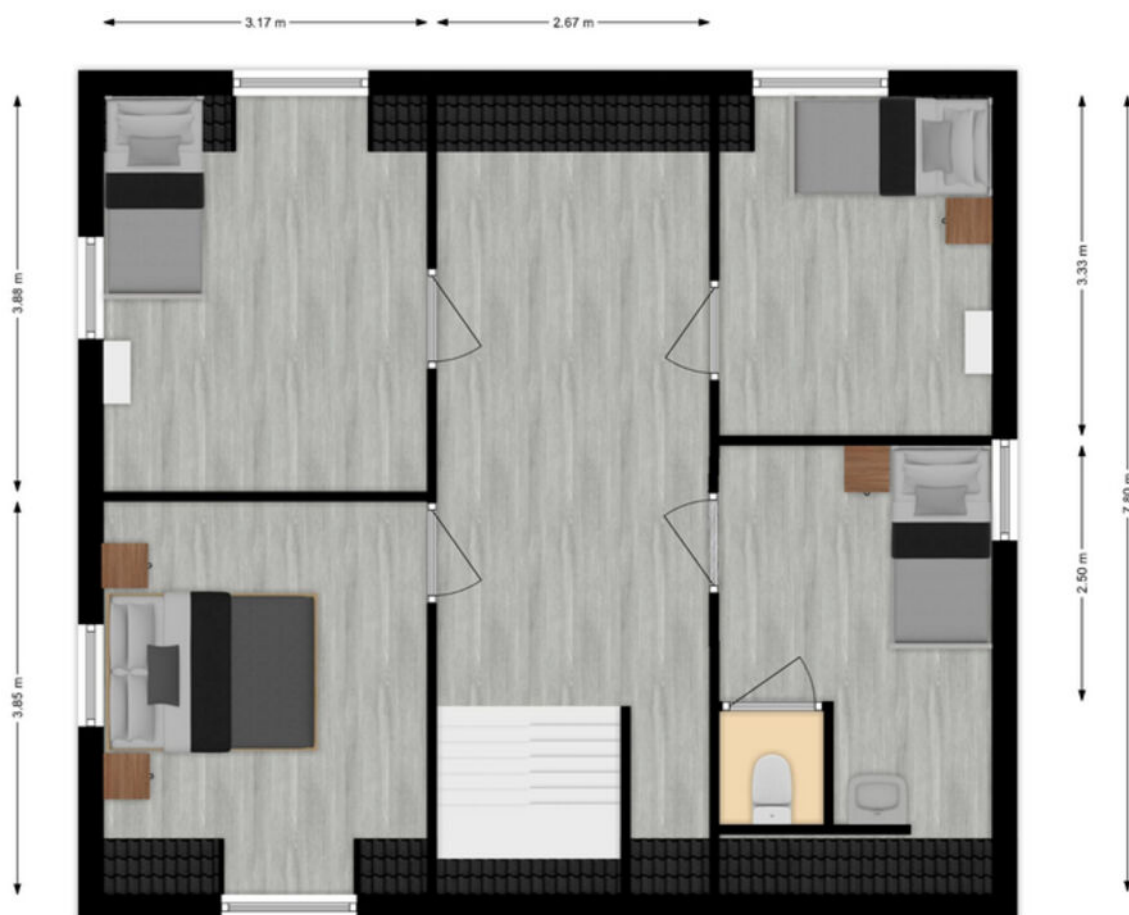
Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
1e VERDIEPING				
overloop	laminaat	stucwerk	stucwerk	voorzien van bordestrap toegang tot: - 3 slaapkamers - werkkamer - openslaand venster
slaapkamer 1	laminaat	behang	gipsplaten	gelegen aan de achterzijde voorzien van: - 2 openslaande vensters - 2 klapramen - 1 schuifvenster in zijgevel
slaapkamer 2	laminaat	behang	stucwerk	gelegen aan de voorzijde voorzien van: - dakkapel met 2 openslaande vensters en glas-in-lood-ramen - 1 schuifvenster in zijgevel
slaapkamer 3	laminaat	behang	gipsplaten	gelegen aan de voorzijde voorzien van dakkapel met 2 openslaande vensters en glas-in-lood- ramen
slaapkamer 4 / kledingkamer	laminaat	behang	gipsplaten	voorzien van: - wastafel - toegang tot toiletruimte - 1 openslaand venster in zijgevel
toilet	laminaat	wandtegels	stucwerk	voorzien van duo-blok
2e VERDIEPING				
bergzolder	tapijt	dakbeschot	dakbeschot	toegang middels vlizotrap op de overloop
BUITEN				
tuin				voorzien van: - houten vlonder - grindpartijen - Portugese laurierhaag - kunstgras - plantenbakken - houten garage - 2 parkeerplaatsen + 1 oplaadpunt (laadpaal gaat mee) - kabels voor tuinverlichting (niet aangesloten)
houten garage				afmeting: 7.45 x 3.35 meter voorzien van: - elektra-aansluiting - betonvloer - kanteldeur - vliering - inbouwkast (blijft achter)

Plattegrond



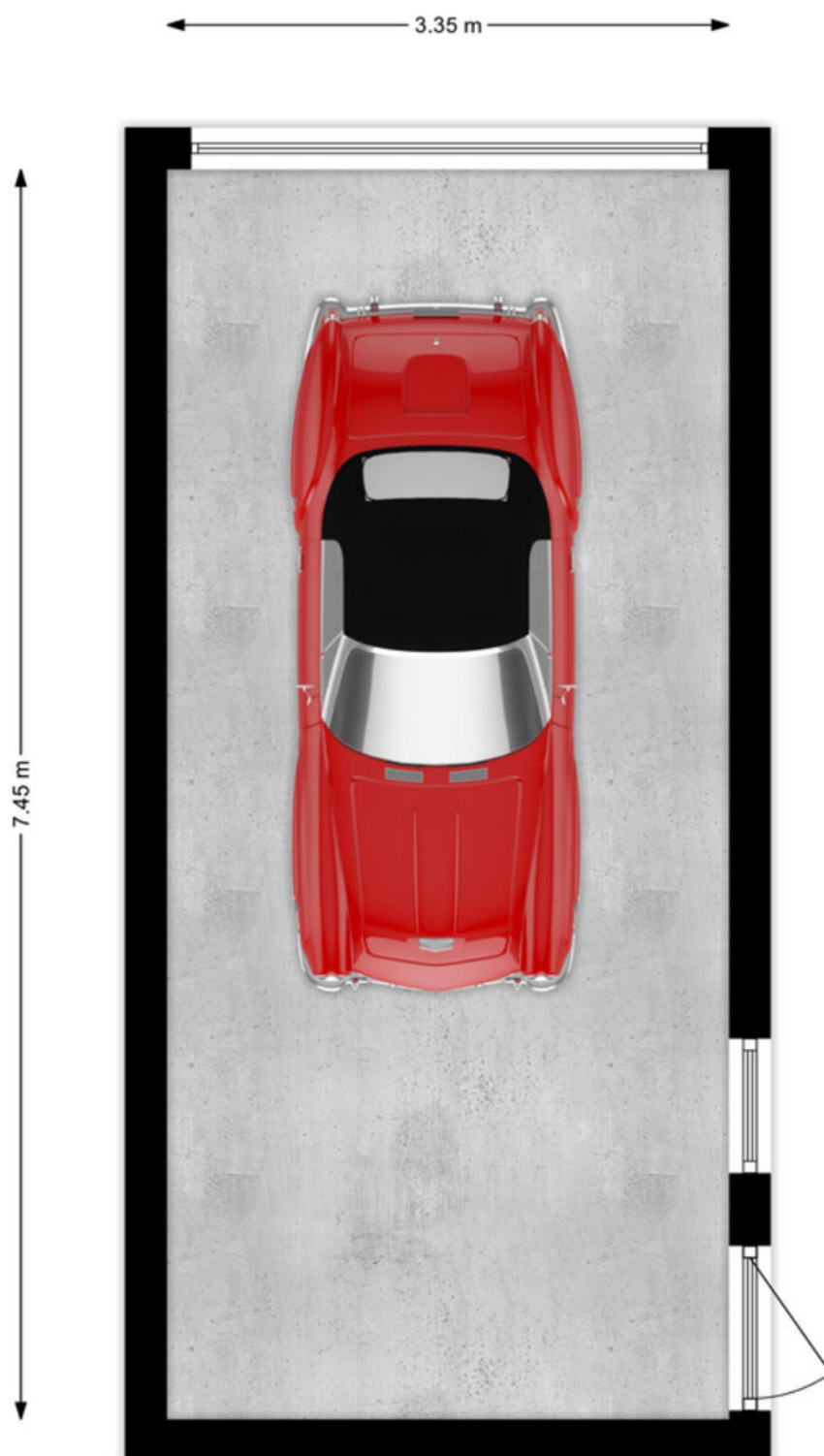
Begane Grond

Plattegrond



1e Verdieping

Plattegrond



Garage


Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Rivierdijk220



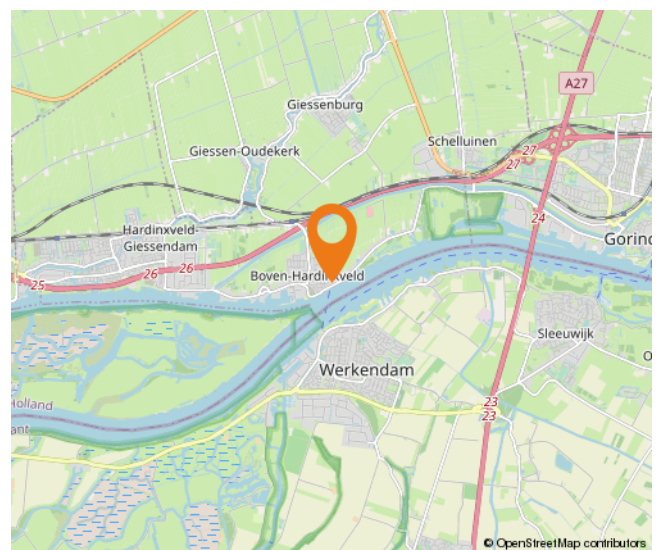
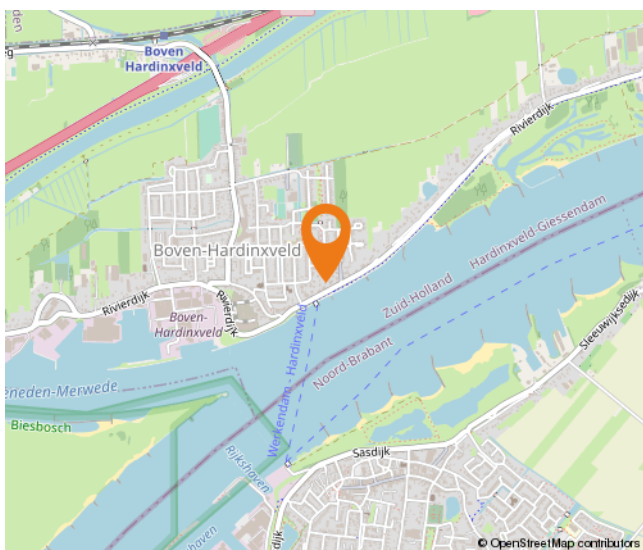
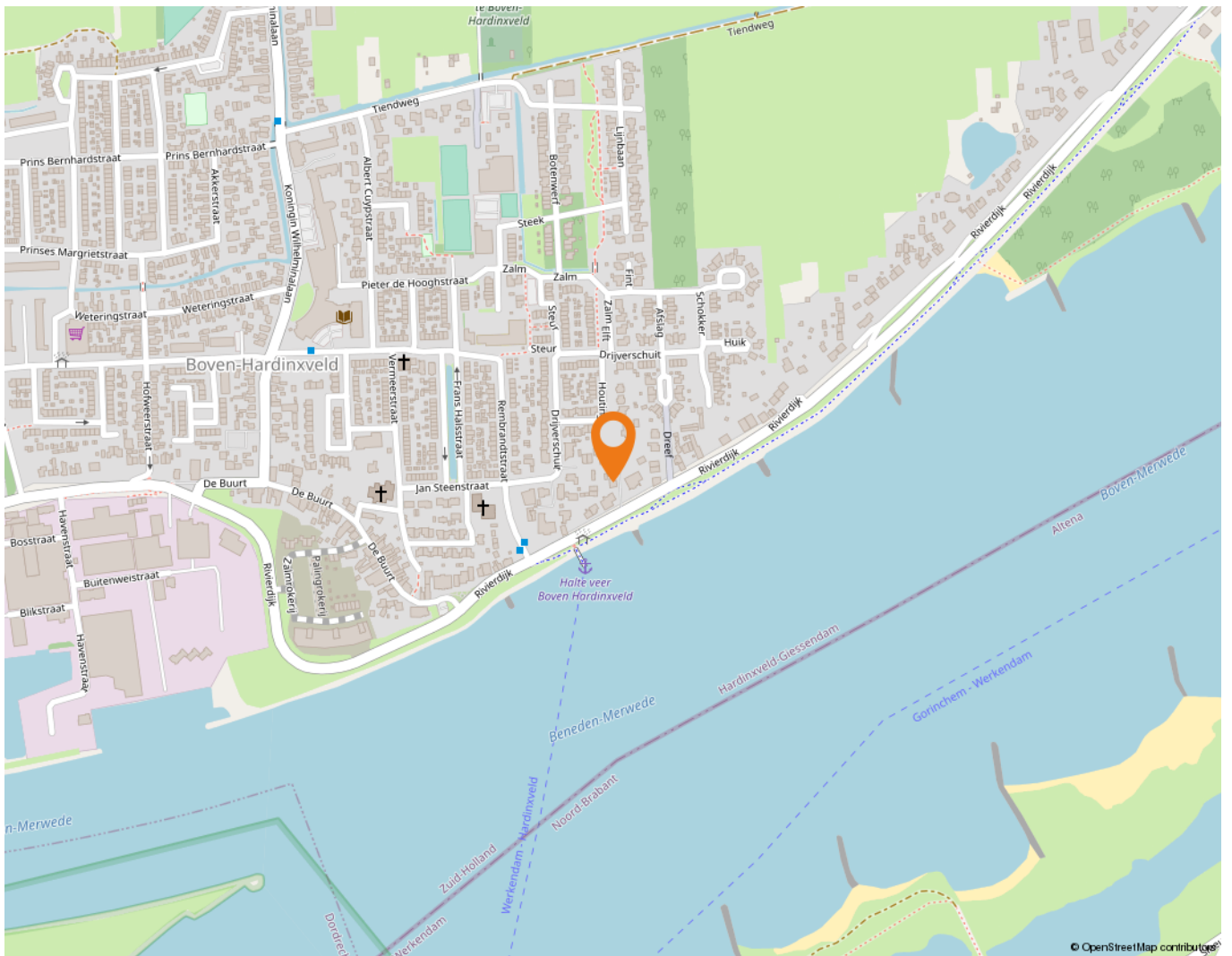
0 5 10 15 20 25m

<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Hardinxveld-Giessendam</p> <p>Sectie C</p> <p>Perceel 4225</p>	
--	--	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 november 2022
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



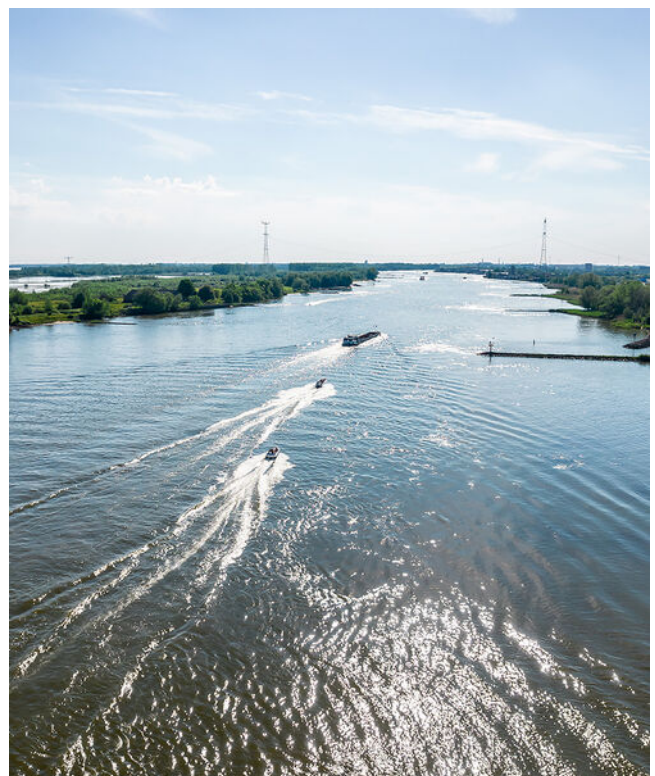
Wonen in Boven-Hardinxveld

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			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- In bijkeuken + trapkast	X		
- Inbouwkast woonkamer	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Gordijnen keuken + roede		X	
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- Ombouw voor TV-meubel	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
Keukenaccessoires, te weten			
- Plank + spotjes	X		
- Koof afzuigkap	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- toilet	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		X	
Waterslot wasautomaat		X	
Oplaadpunt elektrische auto		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Kabels ter voorbereiding verlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		
- 4 barkrukken	X		

**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