alblasserwaard
makelaars & taxateurs

Schapedrift 9
3371 HE Hardinxveld-Giessendam
Vraagprijs: € 645.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **166 m²** PERCEELOPPERVLAKTE: **479 m²** ENERGIELABEL: **C**

Kenmerken

Woonoppervlakte
166 m²

Inhoud
575 m³

Bouwjaar
1987

Aantal slaapkamers
6

Perceeloppervlakte	479 m²
Externe bergruimte	4 m² (blokhut)
Overige inpandige ruimte	6 m² (berging)
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer en 2 toiletten
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie
Verwarming en warm water	c.v.-ketel, Remeha Avanta, bouwjaar 2011
Kozijnen	hout
Elektra	10 groepen en een aardlekschakelaar
Vloeren	beton/ hout
Voorzieningen	mechanische ventilatie, rolluiken
Kruipruimte	ja
Geheid	ja
Energielabel	C
Parkeren	openbaar parkeren, 2x op eigen terrein
Tuinligging	tuin gelegen op het zuid-westen

Algemene omschrijving

Parels laten zich niet gemakkelijk vinden terwijl ze soms toch binnen handbereik liggen. Schapedrift 9 in Hardinxveld-Giessendam is zo'n parel. Deze vrijstaande woning is verscholen tussen het groen en ligt toch op steenworp afstand van centrum(voorzieningen) en treinstation. De op- en afritten van snelweg A15 zijn ook binnen enkele autominuten bereikbaar. Met 6 slaapkamers waarvan één op de begane grond durven wij dit huis ook bijzonder ruim (166 m2 woonoppervlakte) en tegelijk multifunctioneel te noemen.

Begane grond: een ruime hal/entree aan de noordzijde van de woning met meterkast, toilet en trapopgang. Een riante woonkamer met natuurstenen vloer v.v. vloerverwarming. De vensters in zowel voor-, zij-, als achtergevel zorgen voor veel daglicht en een comfortabel leefklimaat. Een houtkachel zorgt voor sfeer en huiselijke warmte. De halfopen keuken grenst aan de woonkamer en is v.v. een lichte hoekopstelling. Vanuit de keuken is de bijkeuken met witgoedaansluitingen toegankelijk en vervolgens de aangrenzende, inpandige, berging. De slaap-/werkkamer is vanuit de woonkamer bereikbaar.
1e Verdieping: overloop als centrale ruimte t.b.v. 4 slaapkamers, de badkamer en de zolder (vlizotrap). De badkamer is v.v. een ligbad, douche, wastafel en 2e toilet. Vanuit slaapkamer 4 is de ruime 5e slaap/werkkamer met wastafelmeubel toegankelijk met een Frans balkon aan de noordzijde en dakvensters aan de oostzijde.
2e Verdieping: Een ruime bergzolder met een (nok)hoogte van ca. 1.70 meter, dakvensters en cv-opstelling.

Aan de noord-oostzijde is een ruime oprit met aangrenzend de overdekte entree van de woning. De omsloten en 'groene' tuin is gesitueerd op het zuid-/westen en aangelegd met grindpartijen, plantenborders, bomen, hagen een vijver en zithoekjes.

Oprit

Entree woning

Hal/ entree

Hal

Toilet

Woonkamer

Woonkamer

Keuken

Slaap/werkkamer begane grond

Bijkeuken

Overloop

Slaapkamer 1

Slaapkamer 2

Slaapkamer 3

Slaapkamer 4

Slaapkamer 5

Badkamer

Tuin

Zuidgevel

Oprit

Westgevel

Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
hal / entree	natuursteen v.v. vloerverwarming	spuitwerk	houten delen	toegang tot: - woonkamer - toilet - trapopgang 1e verdieping - meterkast
toilet	natuursteen	wandtegels	grove stucwerk	voorzien van: - duoblok - fonteintje
woonkamer	natuursteen v.v. vloerverwarming	spuitwerk	gipsplaten	voorzien van: - vensters in voor- zij- en achtergevel - rolluiken - houtkachel toegang tot: - slaap/-werkkamer - open keuken
slaap-/ werkkamer	vloertegels	spuitwerk	houten delen	voorzien van ramen in zij- en voorgevel
keuken	natuursteen v.v. vloerverwarming	spuitwerk	houten delen	voorzien van hoekopstelling met: - gaskookplaat - oven - afzuigkap - ramen in zij- en achtergevel toegang tot de bijkeuken
bijkeuken	natuursteen v.v. vloerverwarming	spuitwerk	houten delen	voorzien van: - vaste kastenwand - witgoedaansluiting - venster in achtergevel toegang tot de inpandige berging
berging	vloertegels	houten delen	houten delen	toegang tot: - achtertuin - voortuin
1e VERDIEPING				
overloop	tapijt	grove stucwerk	houten delen	voorzien van vaste kast toegang tot: - 4 slaapkamers - badkamer - bergzolder middels vlizotrap
slaapkamer 1	tapijt	structuurverf	houten delen	gelegen aan de oostzijde voorzien van: - dakvenster aan voorzijde(oost) - raam in zijgevel(noord) - vaste kastenwand
slaapkamer 2	tapijt	structuurverf	houten delen	gelegen aan ootszijde voorzien van: - raampartij in zijgevel(zuid) - vaste kastenwand

Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
VERVOLG 1e VERDIEPING				
slaapkamer 3	tapijt	structuurverf	houten delen	gelegen aan de achterzijde voorzien van: - dakkapel aan achterzijde - raam in zijgevel
slaapkamer 4	tapijt	structuurverf	houten delen	doorloopkamer voorzien van: - Velux dakvenster aan de achterzijde - vaste kastenwand - knieschotberging toegang tot werkkamer(slaapkamer 5)
slaapkamer 5	houten delen	structuurverf	houten delen	werkkamer voorzien van: - 2x Velux dakvenster aan voorzijde - wastafelmeubel toegang tot Frans balkon (in zijgevel)
badkamer	vloertegels	wandtegels	MDF delen	voorzien van: - ligbad - 2e toilet - wastafel - douche - dakkapel aan de voorzijde
ZOLDER				
bergzolder	houten delen	houten delen	houten delen	voorzien van: - cv-opstelling - mechanische ventilatie box - dakvenster - nokhoogte 1.70 m
overloop				
tuin				voorzien van: - overdekte entree aan de voorzijde - oprit - grindpartijen - plantenborders - bomen - vijver - zithoekjes - houten blokhut - hagen
houten berging				blokhut, 4 m² in matige staat

Plattegrond

Begane Grond

Plattegrond

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Schapedrift9

Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 11 oktober 2022
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

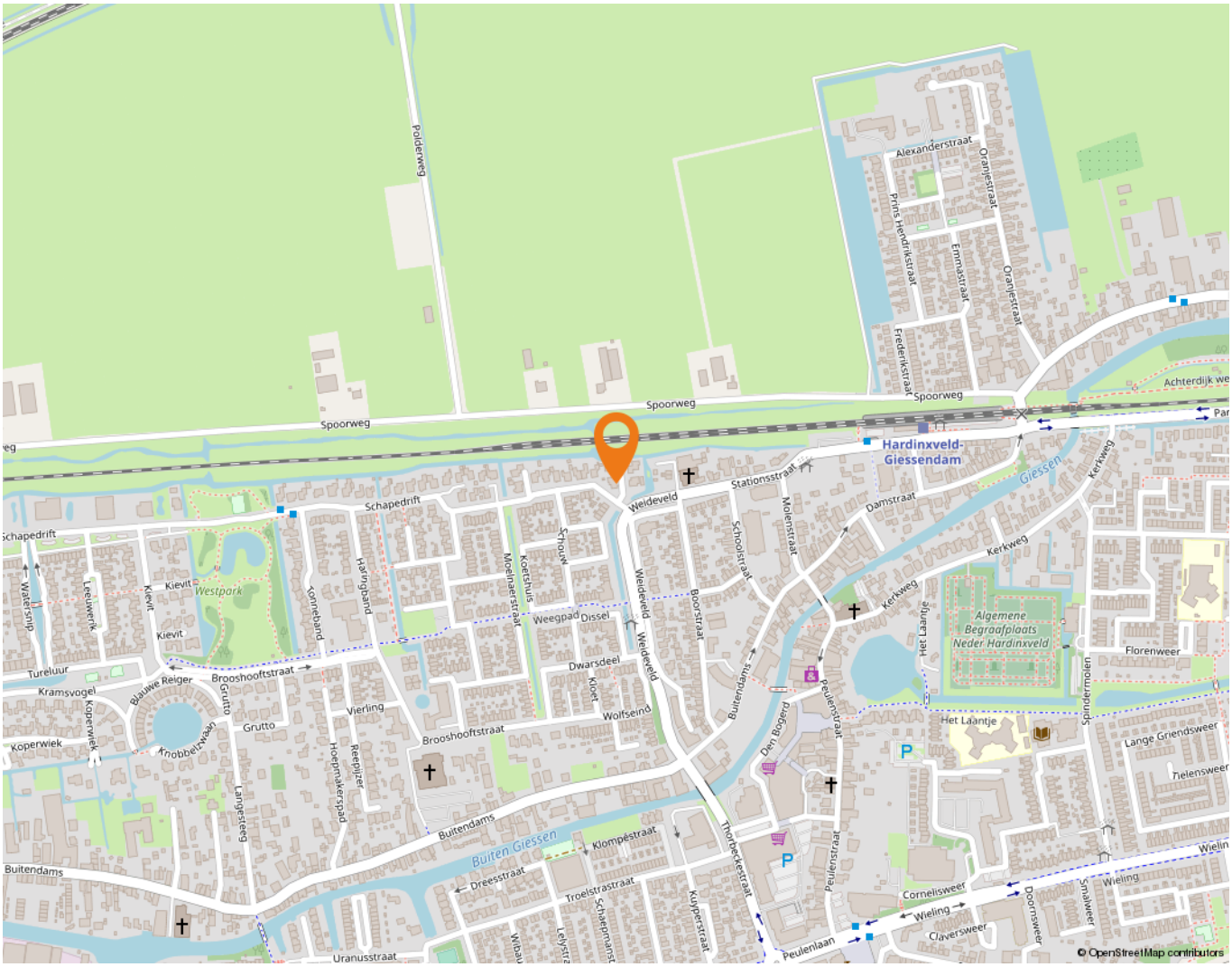
Schaal 1: 500

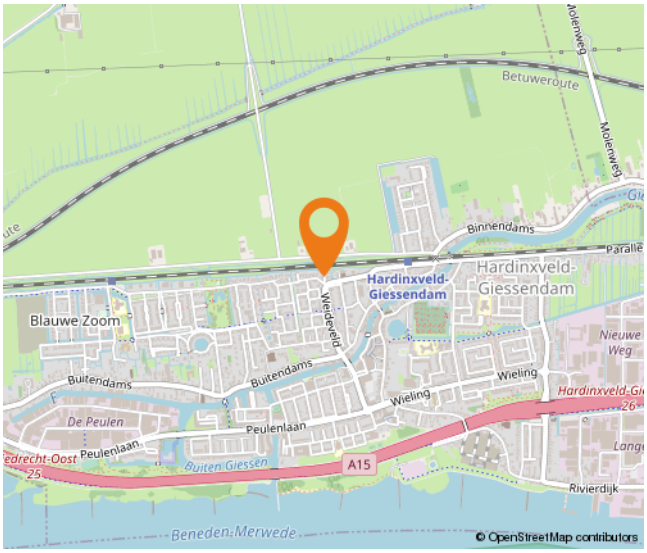
Kadastrale gemeente	Hardinxveld-Giessendam
Sectie	K
Perceel	525

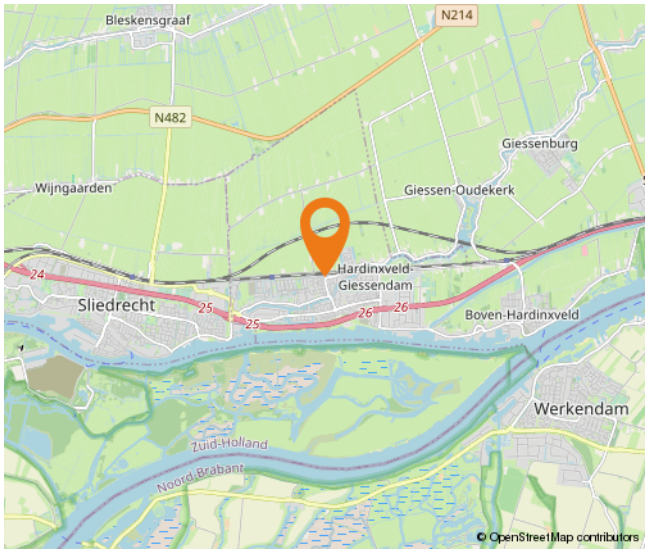
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

Kaarten


Spoorweg
Hardinxveld-Giessendam
Alexanderstraat
Oranjestraat
Prins Hendrikstraat
Emmastraat
Frederikstraat
Achterdijk we
Stationsstraat
Weldeveld
Schapedrift
Damstraat
Kerkweg
Schoolstraat
Molenstraat
Boorstraat
Weegpad
Dissel
Dwarsdeel
Wolfseind
Kloet
Brooshooftstraat
Vierling
Grutto
Kievit
Westpark
Kramsvogel
Koperwiek
Tureluur
Blauwe Reiger
Knobbelzwaan
Langesteeg
Hoepmakerspad
Reepijzer
Buitendams
Buiten Giessen
Klompéstraat
Dreesstraat
Troelstrastraat
Uranusstraat
Thorbeckestraat
Kuyperstraat
Peulenstraat
Den Bogerd
Het Laantje
Algemene Begraafplaats Neder Hardinxveld
Florenweer
Spindermolen
Lange Griendsweer
Tielensweer
Corneliesweer
Wieling
Claversweer
Doornsweer
Smalweer
Peulenlaan
Giessen
Polderweg
© OpenStreetMap contributors


Betuweroute
Molenweg
Binnendams
Hardinxveld-Giessendam
Blauwe Zoom
Weldeveld
Buitendams
Wieling
Nieuwe Weg
De Peulen
Peulenlaan
Buiten Giessen
A15
Rivierdijk
Beneden-Merwede
© OpenStreetMap contributors


Bleskensgraaf
N214
N482
Giessenburg
Wijngaarden
Giessen-Oudekerk
Hardinxveld-Giessendam
Sliedrecht
Boven-Hardinxveld
Werkendam
Zuid-Holland
Noord-Brabant
© OpenStreetMap contributors

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel			X
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- losse kasten		X	
- inbouwkasten (ook boven)	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- houten vloer(delen)	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- vriezer		X	
- Losse koelkast	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		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
- geiser	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Voordeurlamp (in overleg)			X
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		

VBO Makelaar doet meer

Wij leveren kwaliteit en deskundigheid. Wij taxeren uw woning grondig en leveren kwalitatief goede taxatierapporten die door alle banken worden erkend.

VBO MAKELAAR

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 nieuwbouwontwikkelingen 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. Dat 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 waardebepaling 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.

Koper en verkoper ontvangen een concept van de overeenkomst waarna een (gezamenlijke) afspraak tot ondertekening volgt op één van onze kantoren. U plaatst uw handtekening nadat de makelaar aan u de inhoud van de koopovereenkomst heeft toegelicht.

Wij sturen de ondertekende overeenkomst op naar de betreffende notaris.

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.

Thuis in ieder huis

alblasserwaard
makelaars & taxateurs

alblasserwaard
makelaars & taxateurs

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