



**alblasserwaard**  
makelaars & taxateurs



## Prins Hendrikstraat 4

3373 AN Hardinxveld-Giessendam

Vraagprijs: € 369.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **108 m<sup>2</sup>**

PERCELOPPERVLAKTE: **136 m<sup>2</sup>**

ENERGIELABEL: **A**

# Kenmerken



Woonoppervlakte  
**108 m<sup>2</sup>**



Inhoud  
**369 m<sup>3</sup>**



Bouwjaar  
**2012**



Aantal slaapkamers  
**4**

Perceeloppervlakte	136 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	12 m <sup>2</sup> (vrijstaande stenen berging)
Gebouw gebonden buitenruimte	14 m <sup>2</sup> (overkapping)
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer, 2 toiletten
Isolatie	volledig geïsoleerd
Verwarming/ Warm water	c.v.-ketel Intergas HR 2012
Kozijnen	grotendeels hout, 2 dakramen zolder kunststof
Elektra	7 groepen, 2 aardlekschakelaars
Vloeren	betonnen verdiepingsvloeren
Voorzieningen	mechanische ventilatie, buitenzonwering, dakraam, 15 zonnepanelen
Kruipruimte	ja
Geheid	ja
Energielabel	A
Parkeren	openbaar parkeren
Tuinligging	achtertuin, oost

# Algemene omschrijving

Een aanbod om te watertanden, deze schitterende tussenwoning in de altijd geliefde wijk 'over het Spoor'! Deze woning is gebouwd in 2012, heeft 15 zonnepanelen, houten vloeren op de verdiepingen, speelse raampartijen en openslaande deuren in de woonkamer naar de tuin. De open keuken is v.v. een U-opstelling met inbouwapparatuur. De (vergrootte) badkamer in moderne kleurstellingen is een plaatje, de gemakken zijn hier aanwezig! Staat dit alles op jouw wensenlijstje?

Begane grond: vanuit de hal/entree met meterkast en toilet is er toegang tot de woonkamer en open keuken. De keuken is gesitueerd aan de voorzijde en ingericht met diverse inbouwapparatuur. Ook is er een ruime trapkast voor de eventuele proviand. De woonkamer is voorzien van een fraaie houten vloer, openslaande deuren naar de tuin en een heerlijke loungehoek. Vanuit de woonkamer is de 1e verdieping bereikbaar met een afsluitbare trapopgang.

1e verdieping: de overloop geeft toegang tot 3 slaapkamers en de royale badkamer alsook de trapopgang naar de 2e verdieping middels een vaste trap. De badkamer is v.v. een ligbad, een douchecabine, een wandcloset en een wastafelmeubel.

De slaapkamers aan de achterzijde zijn ingericht met ingebouwde bedden (ter overname) en horren. De slaapkamer aan de voorzijde geniet van een fijne walk-in closet!

2e verdieping: de voorzolder is voorzien van de CV-opstelling, MV-box, omvormer voor de zonnepanelen, witgoedaansluitingen, knieschotbergingen en 2x een dakvenster. Deze ruimte is ideaal in te richten als slaap- of werkkamer (internetleiding getrokken).

De onderhoudsvriendelijke tuin is oost gesitueerd en is aangelegd met sierstraatwerk en een begroeide pergola. De tuin beschikt over een overkapping, een nieuwe berging, welke volledig geïsoleerd is en een achterom. Kortom een instapklare woning!





Hal / entree



Entree



Toilet



Woonkamer



Woonkamer



Woonkamer met eetgedeelte





Eetgedeelte



Toegang naar hal en 1e verdieping



Keuken



Keuken





Slaapkamer 1



Slaapkamer 1



Slaapkamer 2



Slaapkamer 3



Badkamer



Wasmeubel en ligbad



Douchegelegenheid en toilet



Open ruimte 2e verdieping



Slaap- / werkplek 2e verdieping



Achtertuint



Terrasoverkapping



Achertuin





Terras



Stenen berging







Voorzijde woning



Speeltuin in de straat



Straatbeeld



Omgeving

# Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
<b>BEGANE GROND</b>				
hal / entree	eikenhouten vloerdelen	structuurverf	sputwerk	toegang tot: - woonkamer - open keuken - toilet
toilet	vloertegels	wandtegels	sputwerk	voorzien van: - duoblok closet - fonteintje
woonkamer	eikenhouten vloerdelen	structuurverf	sputwerk	voorzien van: - dubbele openslaande deuren - hordeur - trapkast toegang tot: - open keuken - 1e verdieping middels trapopgang (afsluitbaar)
keuken	eikenhouten vloerdelen	structuurverf + wandtegels	sputwerk	open keuken, gelegen aan de voorzijde in U-opstelling, voorzien van: - koel- / vriescombinatie - (combi)magnetron - vaatwasmachine - 5-pits gaskookplaat - afzuigkap - composiet aanrechtblad toegang tot woonkamer
<b>1e VERDIEPING</b>				
overloop	eikenhouten vloerdelen	structuurverf	sputwerk	toegang tot: - 3 slaapkamers - badkamer - 2e verdieping middels vaste trap
slaapkamer 1	eikenhouten vloerdelen	structuurverf	sputwerk	gelegen aan de voorzijde voorzien van: - dakkapel met draai-/kiepraam - walk-in-closet met schuifdeur
slaapkamer 2	eikenhouten vloerdelen	structuurverf	sputwerk	gelegen aan de achterzijde voorzien van: - dakkapel met draai-/ kiepraam - inbouwbed
slaapkamer 3	eikenhouten vloerdelen	structuurverf	sputwerk	gelegen aan de achterzijde voorzien van: - dakkapel met draai-/kiepraam - inbouwbed
badkamer	vloertegels	wandtegels	sputwerk	voorzien van: - ligbad - wastafelmeubel met waskom - douchegelegenheid - toilet - designradiator

# Afwerkstaat

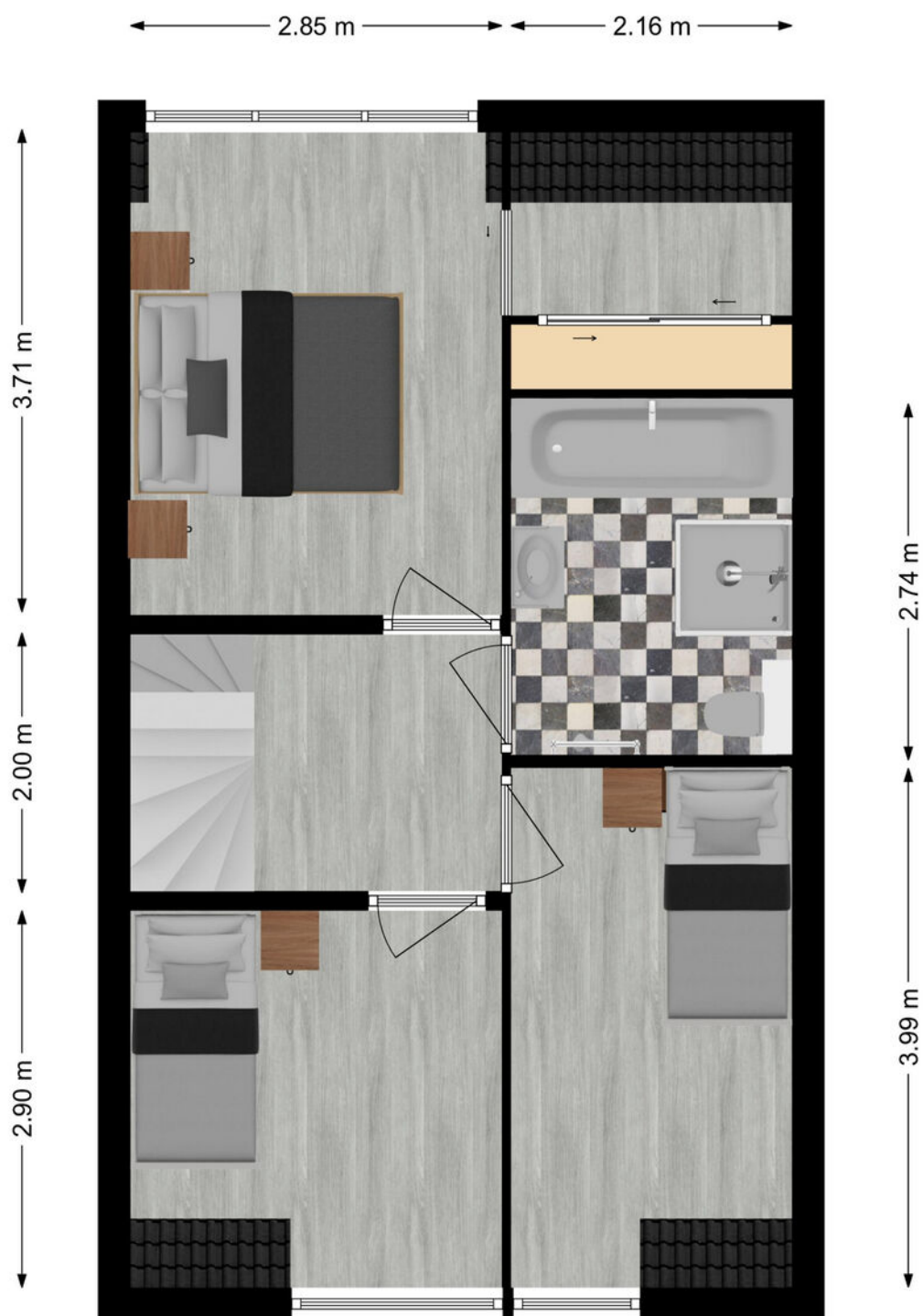
Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
<b>2e VERDIEPING</b>				
open zolderruimte	eikenhouten delen	structuurverf	sauswerk	voorzien van: <ul style="list-style-type: none"><li>- CV-opstelling</li><li>- witgoedaansluitingen</li><li>- mechanische ventilatiebox</li><li>- omvormer zonnepanelen</li><li>- knieschotbergruimten</li><li>- 2 dakvensters</li><li>- open vliering</li></ul>
<b>BUITEN</b>				
tuin				gesitueerd op het oosten voorzien van: <ul style="list-style-type: none"><li>- sierstraatwerk</li><li>- overdekt terras</li><li>- kunstgras</li><li>- pergola</li><li>- drainage</li><li>- ingegraven elektrakabel</li><li>- stenen berging</li><li>- achterom</li></ul>
stenen berging				3,20 x 3,90 meter volledig geïsoleerd voorzien van elektra-aansluiting

# Plattegrond



## Begane grond

# Plattegrond



## 1e verdieping

# Plattegrond

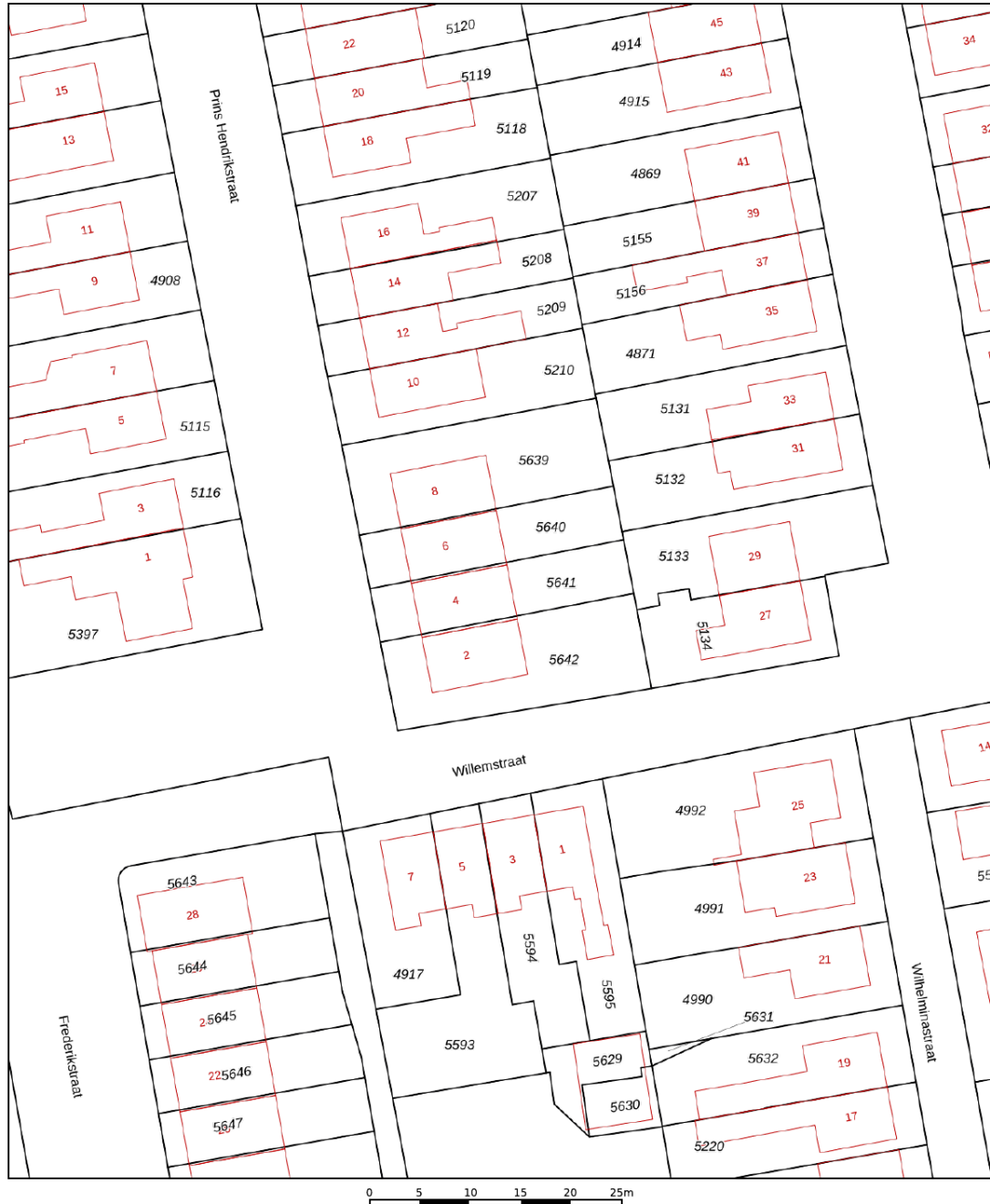



## 2e Verdieping

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Prins Hendrikstra4



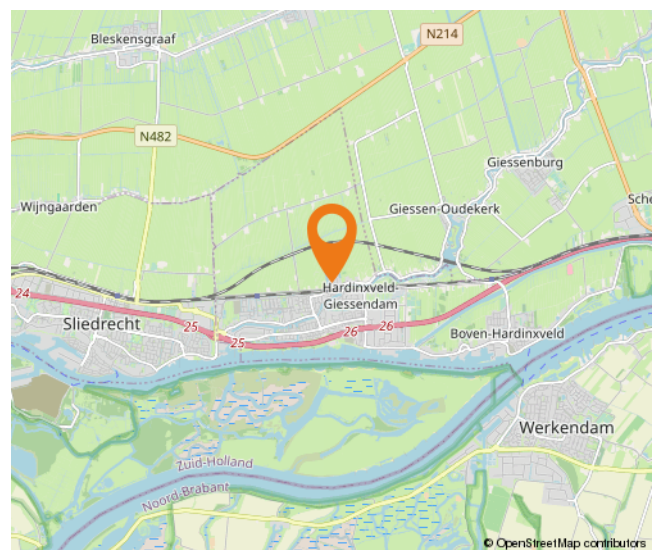
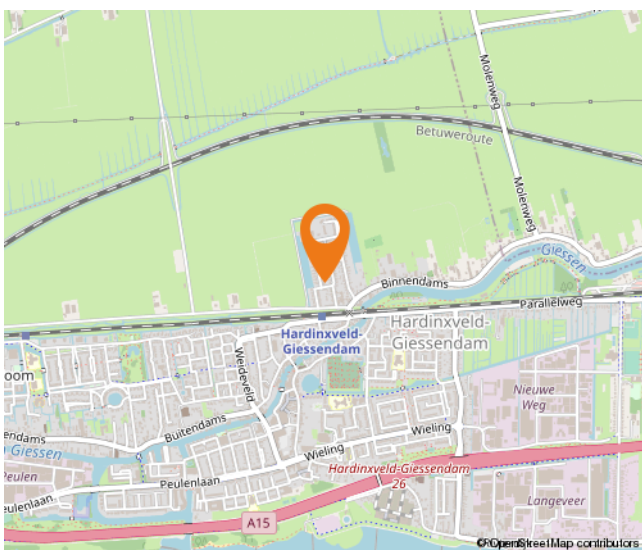
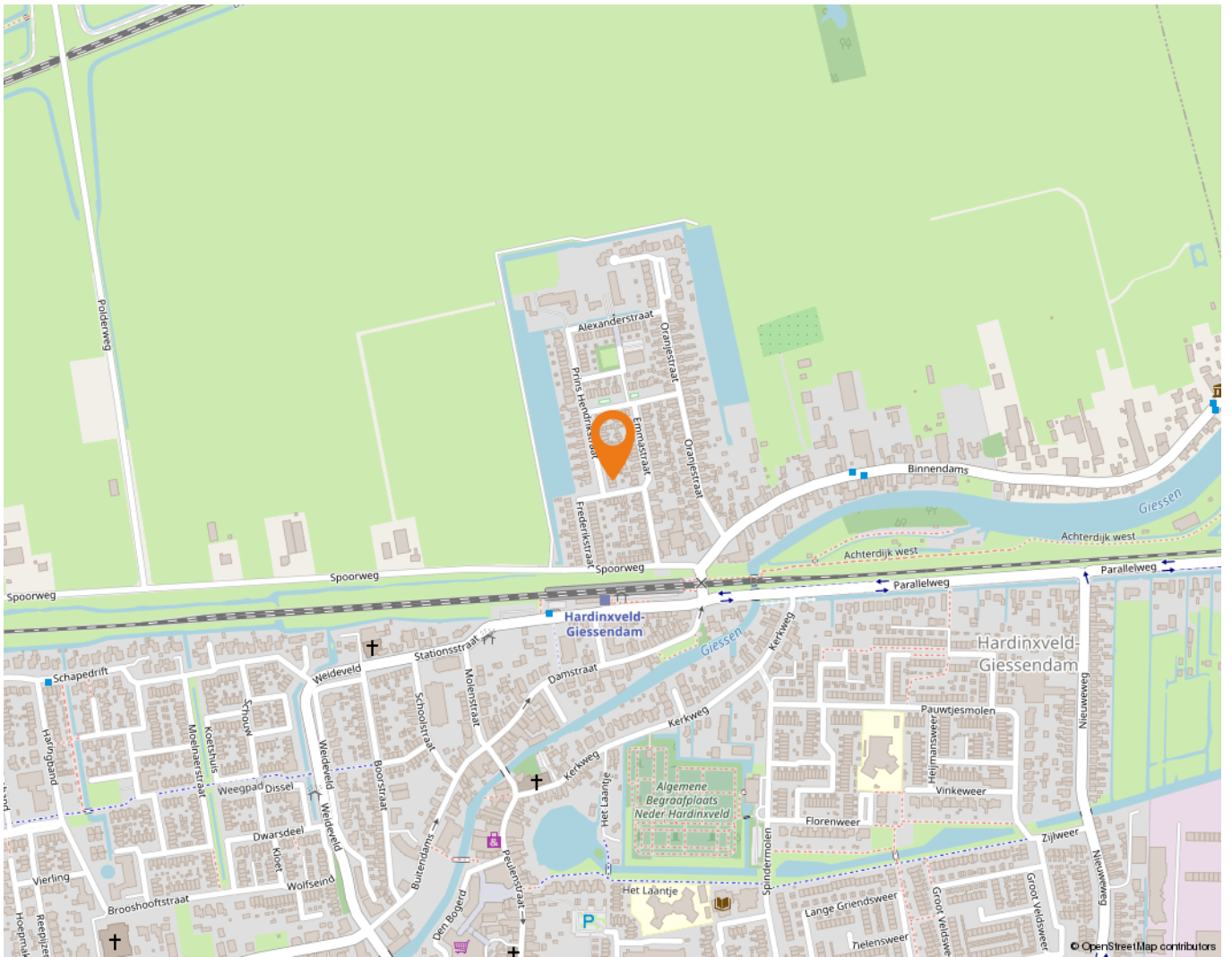
<p><b>12345</b> Deze kaart is noordgericht</p> <p><b>25</b> Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Hardinxveld-Giessendam</p> <p>Statie G</p> <p>Perceel 5641</p>	<p><b>kadaster</b></p> 
--	--	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 2 januari 2023  
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 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
<b>Woning - Interieur</b>			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Houten boekenkast zolder			X
- Overige kasten en legplanken		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen		X	
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Hordeur BGG achter		X	
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- Droogloopmat bij voordeur	X		
- Lambrisering hal	X		
Overig, te weten			
- Spiegel inloopkast		X	
- Op maat gemaakt bed van steigerhout enkel			X
- Op maat gemaakte bedden van steigerhout dubbel			X
- Inloopkast met interieur (planken, betimmering, roede)	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
- Plintverwarming	X		
- Ombouw afzuigkap en koof voorzien van spotjes	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toilethouder		X	
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
- Wandplankje en spiegel		X	
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- Spiegelkasten	X		
<b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Veranda met zijwanden	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
Alle buitenverlichting aan de schuur		X	
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Houtkachel schuur		X	
Gereedschapsbord met toebehoren		X	
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)		X	
- Kunstgras achtertuin			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. 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 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.

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.

**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