



Venusstraat 71

3371 TN Hardinxveld-Giessendam

Vraagprijs: € 550.000,-

WOONOPPERVLAKTE: **146 m²**

PERCELOPPERVLAKTE: **194 m²**

ENERGIELABEL: **A**

Kenmerken



Woonoppervlakte
146 m²



Inhoud
560 m³



Bouwjaar
1969



Aantal slaapkamers
4

Perceeloppervlakte	194 m ²
Externe bergruimte	2 m ² (berging in tuin)
Overige inpandige ruimte	30 m ² (inpandige berging + jacuzzi-ruimte)
Gebouw gebonden buitenruimte	16 m ² (2 balkons)
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer en 2 toiletten
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Verwarming en warm water	c.v.-ketel, Remeha, bouwjaar 2017
Kozijnen	deels hout, deels kunststof
Elektra	11 groepen + 3 aardlekschakelaars+ kookgroep + jacuzzigroep + zonnepanelengroep
Vloeren	beton
Voorzieningen	buitenzonwering, jacuzzi, schuifpui, airconditioning, zonnepanelen
Kruipruimte	nee
Geheid	ja
Energielabel	A
Parkeren	openbaar parkeren + op eigen terrein 2 voertuigen
Tuinligging	achtertuint, 83 m ² , zuid

Algemene omschrijving

Wil je kunnen zonnen, varen, zwemmen en vissen in of vanuit jouw eigen achtertuin wanneer jij wil? Of wil je gewoon een groot, centraal gelegen en kant-en-klaar huis op een toplocatie? Deze drive-in woning met drie woonlagen heeft het allemaal. Een woonoppervlakte van 146 m² met eigentijdse afwerking en luxe voorzieningen maar ook een ruim 15 meter lange tuin op het zuiden met een steiger en terras aan de Giessen. De afgelopen jaren is de woning volledig gerenoveerd van leidingwerk, cv-installatie, meterkast, keuken, badkamer, achtergevel, etc. Dat de woning ook nog eens is voorzien van energielabel A zorgt niet alleen voor een comfortabel klimaat in huis maar ook voor een aantrekkelijke energienota.

Begane grond: hal/entree met uitgebreide meterkast en toegang tot de tuinkamer die uitermate geschikt is als kantoor, salon of slaapkamer. Daarnaast is er de bijkeuken met voorbereidingen voor een extra keuken en sanitair en is er een vaste kastenwand. Vanuit de bijkeuken is de inpandige berging/wasruimte (in de voormalige garage) bereikbaar. Zowel vanuit de bijkeuken als de tuinkamer is de achtertuin toegankelijk. 2e Verdieping: overloop met airconditioning voor de gehele verdieping, 3 slaapkamers en de badkamer. De badkamer is werkelijk een plaatje en voorzien van een grote, 2-persoons, inloofdouche, een wastafelmeubel met dubbele natuurstenen spoelkom, 2e toilet en designradiator. De slaapkamer aan de voorzijde heeft toegang tot een klein balkon. Aan de voorzijde van de woning is parkeergelegenheid voor 2 auto's op eigen terrein. De oprit is voorzien van een laadpaal voor het opladen van een elektrische auto. Aan de achterzijde van de woning grenst een volledig afsluitbare lounge ruimte met jacuzzi en toegang tot de achtertuin. De strakke achtertuin is aangelegd met sierstraatwerk, kunstgras, plantenborder met olijfboom en een hardhouten steiger/terras (5 x 3 meter) aan de waterzijde. Achter in de tuin is een tweede loungehoek/overkapping (6 x 3 meter) met inpandige berging. Deze loungehoek is ook volledig afsluitbaar met elektrisch bedienbare screens.





Woonkamer







1e Verdieping:

Een fraaie trapopgang met pvc-bedekking en sideverlichting brengt je naar de overloop van de 1e verdieping. Hier is het toilet, een grote vaste kast, toegang tot de woonkamer en opnieuw een prachtige trap t.b.v. de 2e verdieping. De lichte woonkamer heeft een grote schuifpui met toegang tot het terras aan de achterzijde en is voorzien van een slijtvaste pvc-vloer, een cinewall met high end Bose infotainmentsysteem en ingebouwde houtkachel alsook toegang tot de open keuken. De ruime keuken aan de voorzijde van de woning is ingericht met een L-vormige opstelling gecombineerd met een hoge kastenwand en is uitgerust met diverse inbouwapparatuur. Via het terras (ca. 5 x 2.50 meter) dat grenst aan de woonkamer is via een stalen trap ook de tuin bereikbaar.



Keuken





Woonkamer



Balkon



Balkon bij woonkamer



Uitzicht vanaf balkon



Slaapkamer 1





Slaapkamer 2



Overloop 1e verdieping



Slaapkamer 3



Balkon



Badkamer

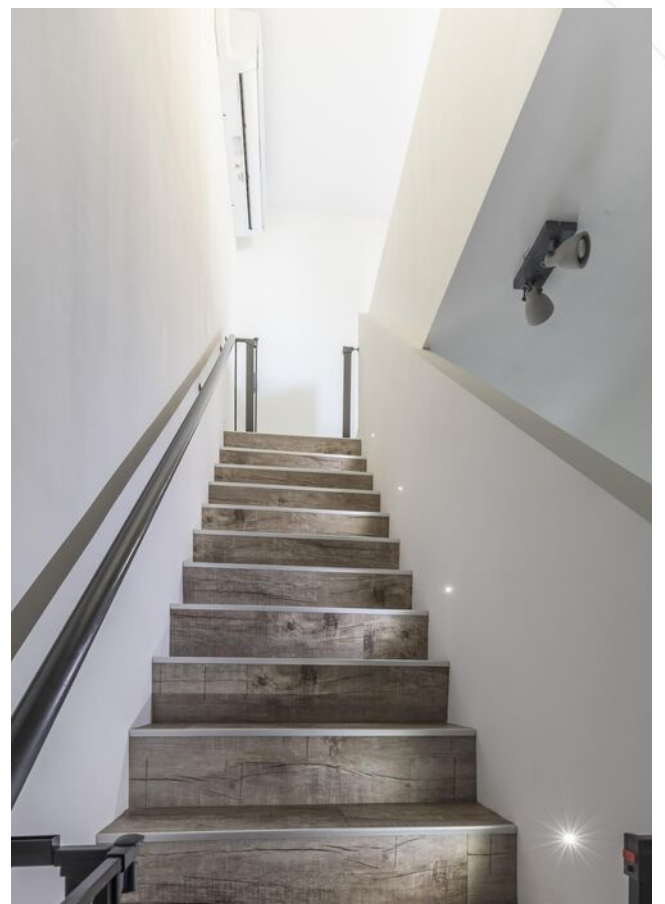




Hal begane grond



Toilet 1e verdieping



Trapogang naar 2e verdieping



Werkkamer begane grond



Bijkeuken/bergruimte



Tuinhuis / loungehoek met jacuzzi





Overkapping



Achertuin



Achtertuin



Loungehoek met berging



Overkapping / loungehoek





Omgeving







Voorzijde



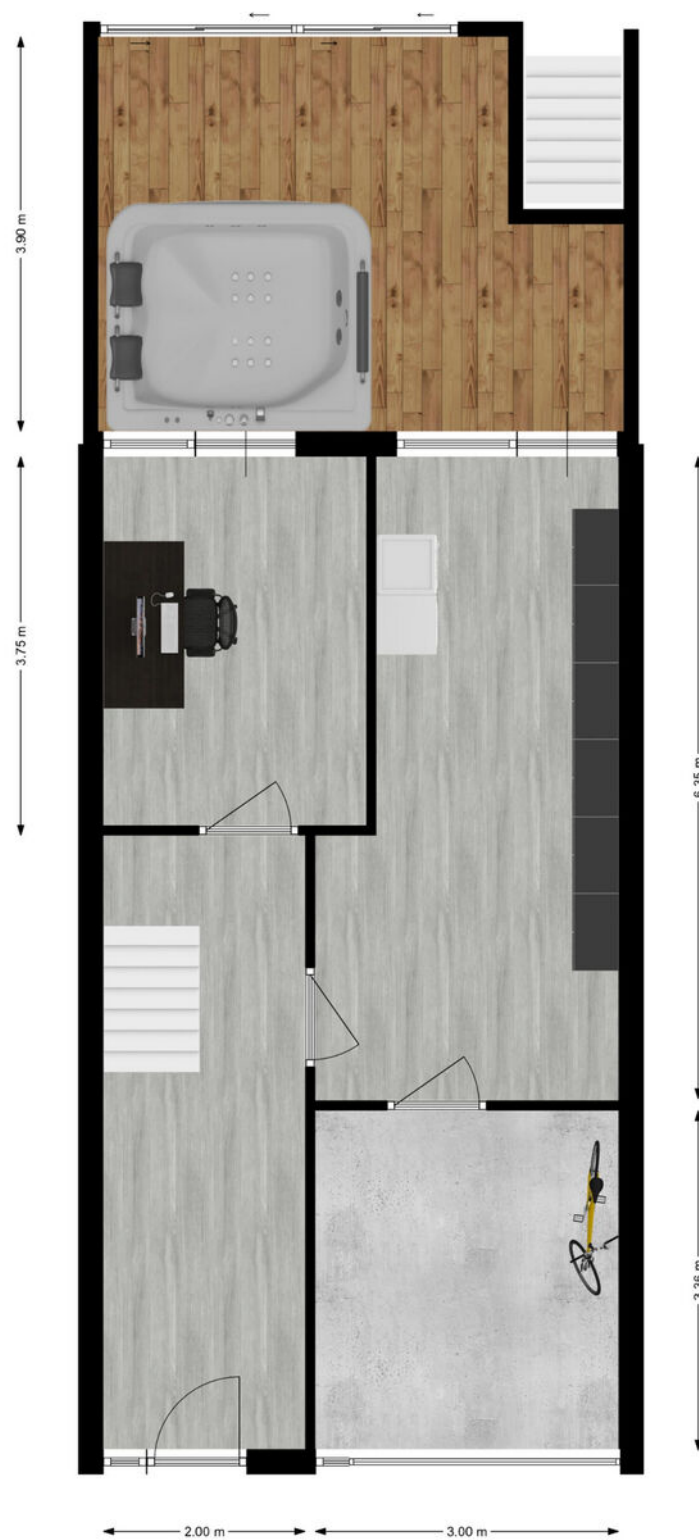
Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
hal / entree	PVC	stucwerk	stucwerk	toegang tot: - tuinkamer - trapopgang (met PVC afwerking) 1e verdieping - meterkast - bijkeuken
bijkeuken	vloertegels	stucwerk	stucwerk	voorzien van: - witgoedaansluiting toegang tot tuin + inpandige berging - verwarming - kastenwand
berging	vloertegels	sauswerk	stucwerk	voorzien van: - dubbele houten toegangsdeur - wasmachine-aansluiting
tuinkamer	laminaat	stucwerk	stucwerk	toegang tot tuin
1e VERDIEPING				
overloop	PVC	stucwerk	stucwerk	toegang tot: - trapopgang (met PVC afwerking) 2e verdieping - woonkamer - toilet - vaste kast
woonkamer	PVC	stucwerk	stucwerk	voorzien van: - kunststof schuifpui naar terras/balkon achterzijde - cinewall met houtkachel
keuken	PVC	stucwerk / wandtegels	stucwerk	voorzien van: - raampartij voorzijde - L -/ duo-opstelling met: - koelkast - (combi)magnetron - vaatwasmachine - inductiekookplaat - afzuigkap toegang tot technische ruimte met cv-opstelling
toilet	vloertegels	stucwerk / wandtegels	stucwerk	voorzien van zwevend closet
2e VERDIEPING				
overloop	laminaat	stucwerk	stucwerk	voorzien van airconditioning toegang tot: - 3 slaapkamers - badkamer

Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
VERVOLG 2e VERDIEPING				
slaapkamer 2	laminaat	stucwerk	stucwerk	gelegen aan de achterzijde voorzien van: - raampartij met draai-/kiepraam - elektrisch bedienbaar rolluik
slaapkamer 3	laminaat	stucwerk	stucwerk	gelegen aan voorzijde voorzien van raampartij toegang tot balkon
badkamer	vloertegels	wandtegels	stucwerk	voorzien van: - dubbel wastafelmeubel met natuursteen kommen - zwevend closet - 2 persoons inloopdouche - designradiator
BUITEN				
tuin				voorzien van: - sierstraatwerk - kunstgras - plantenborder met olijfbom - vlonder/terras waterzijde
overkapping (6X3 meter)				voorzien van: - inpandige berging - elektrisch bedienbare screens

Plattegrond



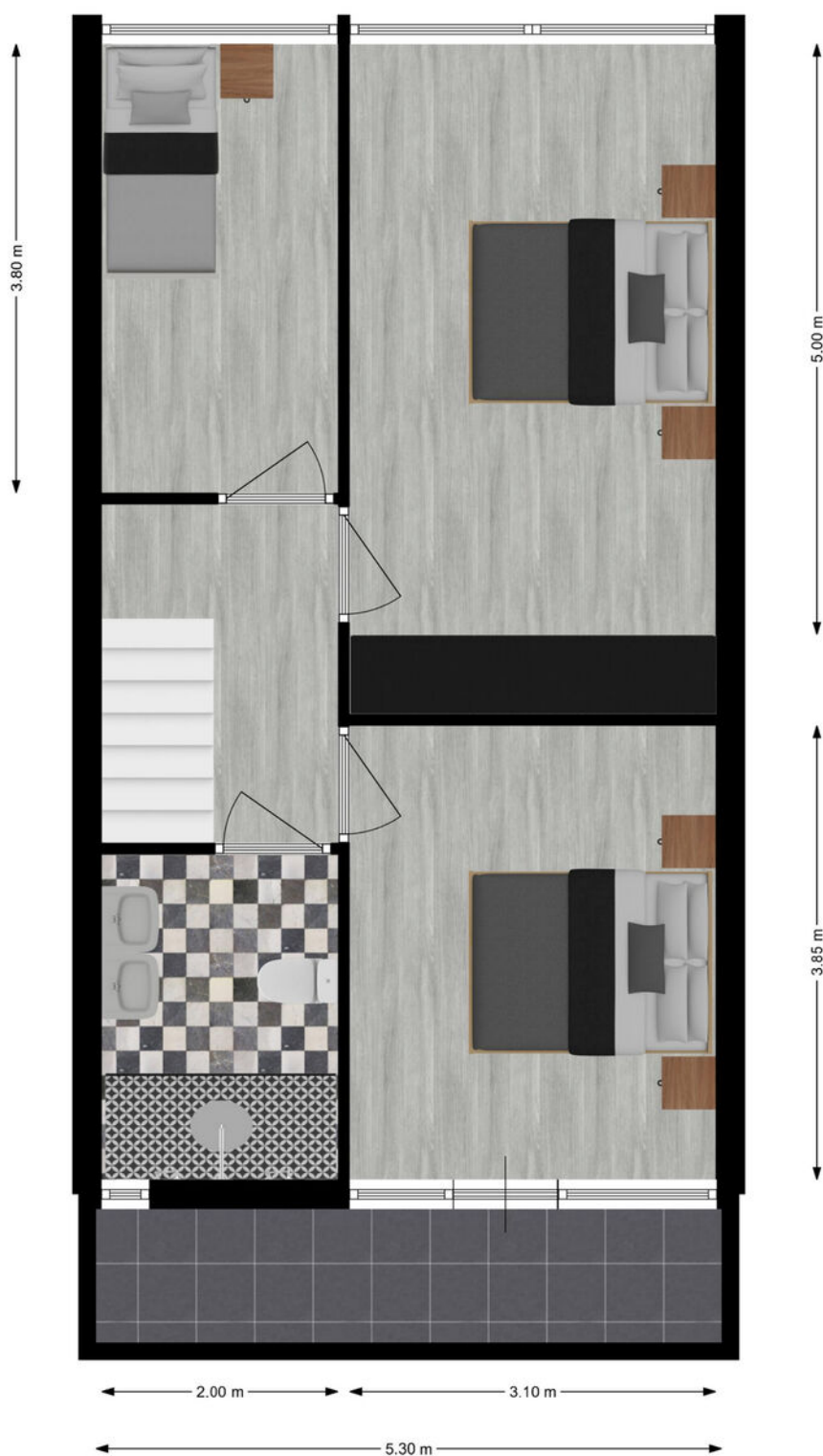
Begane Grond

Plattegrond



1e Verdieping

Plattegrond

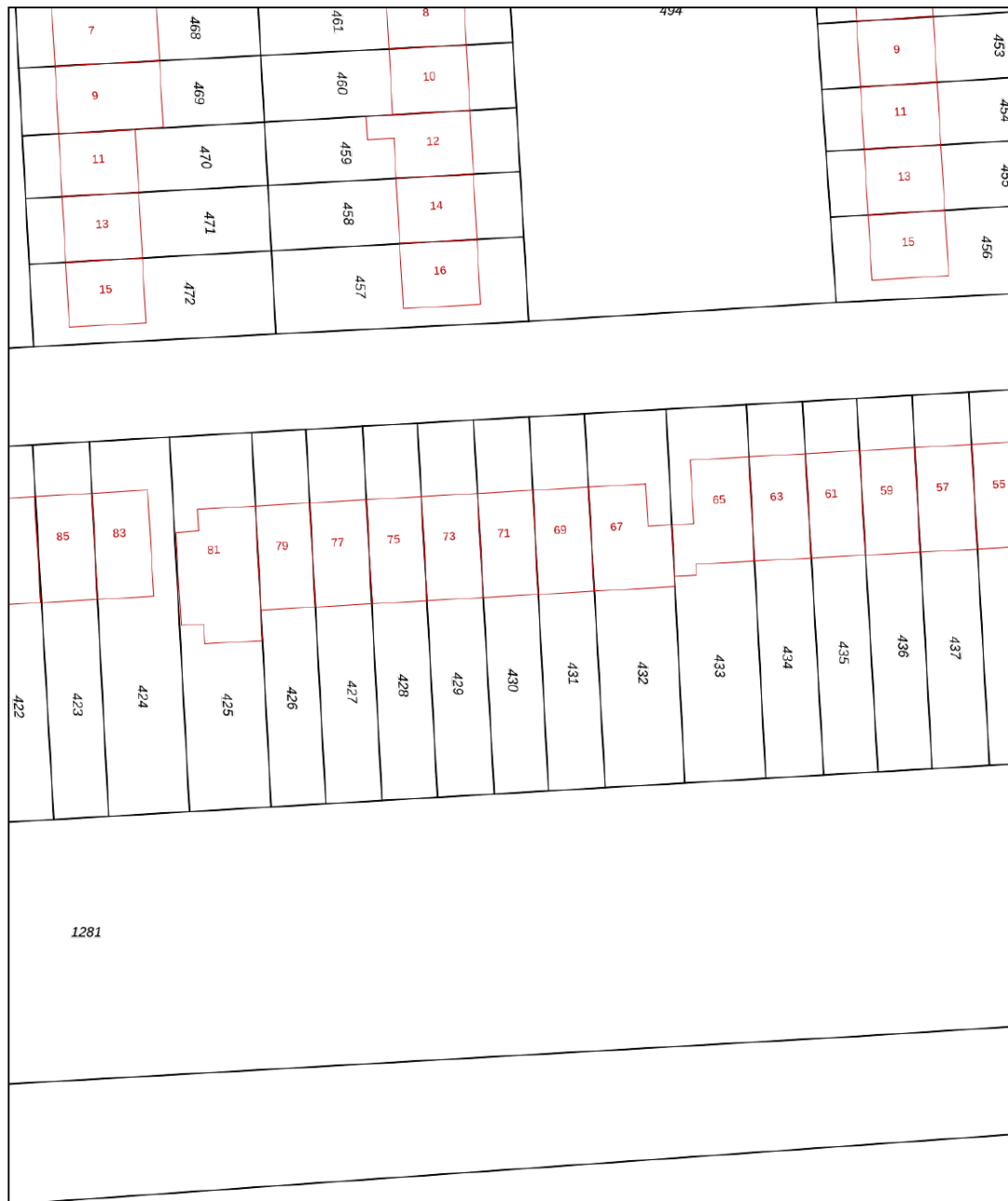



2e Verdieping

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Venusstraat71



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Hardinxveld-Giessendam	
	Huisnummer	Sectie E	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 430	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
<p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 25 juli 2022 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>		<p>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.</p>	

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Houtkachel	X		
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen			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			
- PVC	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- jacuzzi/whirlpool			X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel			X
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning			X
Screens	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten			X
Waterslot wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto			X
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Olijfbom (55 yr oud)			X
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		

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