



alblasserwaard
makelaars & taxateurs



Wolfseind 30

3371 HJ Hardinxveld-Giessendam

Vraagprijs: € 339.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **112 m²**

PERCELOPPERVLAKTE: **136 m²**

ENERGIELABEL: **C**

Kenmerken



Woonoppervlakte
112 m²



Inhoud
370 m³



Bouwjaar
1984



Aantal slaapkamers
4

Perceeloppervlakte	136 m ²
Externe bergruimte	5 m ² (vrijstaande houten berging)
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer 2 toiletten
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Verwarming	hete lucht verwarming Brink 2007
Warm water	elektrische boiler Nefit Bosch 2021
Kozijnen	deels hout/deels kunststof
Elektra	7 groepen, kookgroep, 2 aardlekschakelaars
Vloeren	betonnen vloeren
Voorzieningen	dakraam, tv kabel, schuifpui, glasvezel kabel, rookkanaal
Kruipruimte	ja
Geheid	ja
Energie label	C
Parkeren	openbaar parkeren
Tuinligging	zuid

Algemene omschrijving

Een centraal gelegen eengezinswoning op loopafstand van het centrum en in de geliefde en kindvriendelijke Westwijk. Een zuidgerichte achtertuin en een uitstekende staat van onderhoud onderstreept en benadrukt waarom dit huis uniek is. Met een woonoppervlakte van 112 m² is dit huis ook nog eens bovengemiddeld qua grootte voor een eengezinswoning. Tijdens de bouw in 1984 is bijzonder veel aandacht geweest voor isolatie en dat levert een fijne (lage) maandelijkse energienota op en energielabel C op.

Begane grond: hal/entree met meterkast, toilet en trapopgang, L-vormige woonkamer met schuifpui naar de tuin en toegang tot het achterportaal/bijkeuken en de open keuken. De keuken is v.v. een lichte, U-vormige opstelling met diverse inbouwapparatuur. Vanuit de keuken krijg je door de raampartij in de erker aan de voorzijde goed en vrij uitzicht op de straat.

1e Verdieping: overloop t.b.v. 3 slaapkamers en de badkamer. De ruime en complete badkamer is v.v. een douche, wastafelmeubel en 2e toilet.

2e Verdieping: overloop met cv-opstelling (hete lucht), boiler en toegang tot de 4e slaapkamer. Deze slaapkamer heeft veel bergruimte en een groot Velux dakvenster aan de voorzijde.

De woning is geheel v.v. hardhouten kozijnen met dubbele beglazing en het schilderwerk is in goede conditie. Aan de woning grenst een terras en de eveneens grotendeels onderhoudsvrije tuin met achterom. Achter op het perceel staat een houten blokhut met overkapping.





Hal / entree



Toilet



Bijkeuken



Woonkamer



Woonkamer





Keuken





Keuken





Slaapkamer 1



Slaapkamer 2



Slaapkamer 3



Overloop 1e verdieping



Badkamer





Overloop 2e verdieping



Slaapkamer 4



Achtertuin







Voorzijde



Straatbeeld

Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
hal / entree	laminaat	houten lambrisering+ behang	gipsplaten	voorzien van: - meterkast - toilet - trapopgang - trapkast
toilet	vloertegels	houten lambrisering+ spachtelputz	gipsplaten	voorzien van: - zwevend closet - fonteintje+ meubel
woonkamer	laminaat	spachtelputz/ behang	sputwerk	voorzien van: - houten schuifpui tuin+ screen - schouw+rookkanaal -toegang tot halfopen keuken
keuken	laminaat	spachtelputz	Agnes plafondplaten	half open keuken met U-opstelling en erker aan de voorzijde voorzien van: - vrieskast - combi magnetron - vaatwasmachine - inductiekookplaat - afzuigkap - close-in-boiler
bijkeuken	laminaat	Agnes plafondplaten	Agnes plafondplaten	voorzien van: - witgoedaansluiting - werkblad+bovenkastjes toegang tot tuin
1e VERDIEPING				
overloop	laminaat	houten lambrisering+ behang	gipsplaten	toegang tot: - 3 slaapkamers - badkamer - 2e verdieping middels trapopgang
slaapkamer 1	laminaat	behang	Agnes plafondplaten	gelegen aan de achterzijde voorzien van: - dakkapel met elektrisch rolluik - 2e draai-/kiepraam
slaapkamer 2	laminaat	spachtel putz + decowall	gipsplaten	gelegen aan de achterzijde voorzien van: - 1x kunststof dakvenster - vaste kast
slaapkamer 3	laminaat	behang + decowall	sputwerk	gelegen aan de voorzijde voorzien van: - 1x vast venster - 1x draai-/kiepvenster

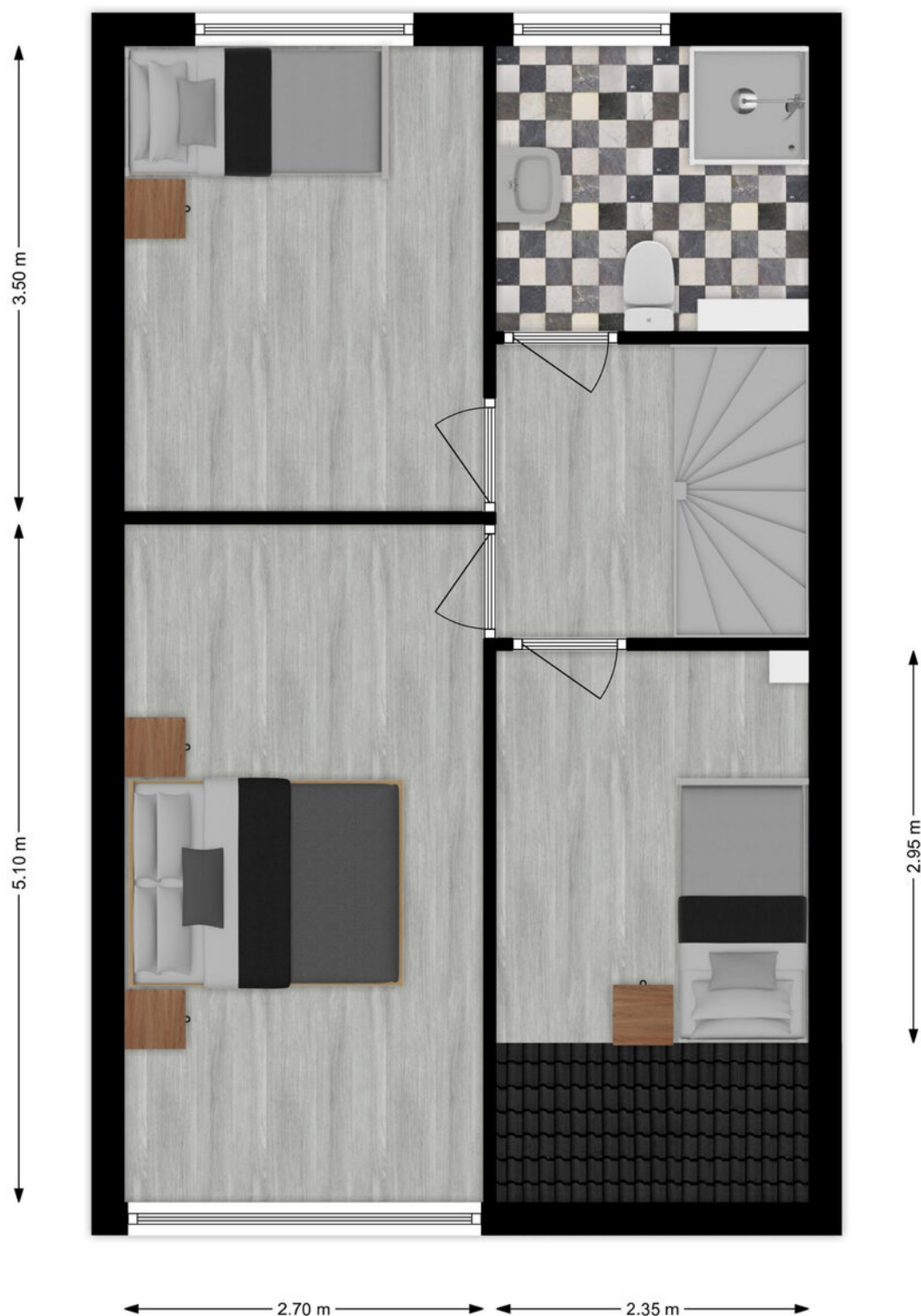
Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
2e VERDIEPING				
overloop	laminaat	behang	gipsplaten	voorzien van: - knieschotbergruimte - CV- opstelling - Bosch boiler (120 ltr)
slaapkamer 4	laminaat	behang	gipsplaten	voorzien van: - 1x Velux venster aan de voorzijde - knieschotbergruimte
BUITEN				
tuin				voorzien van: - terras - planten borders - houten blokhut + overkapping - buiten kraan - achterom
houten berging				voorzien van elektra

Plattegrond



Plattegrond



1e Verdieping

Plattegrond



← 2.51 m → ← 2.54 m →

↑ 3.95 m ↓


2e Verdieping

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Wolfseind30

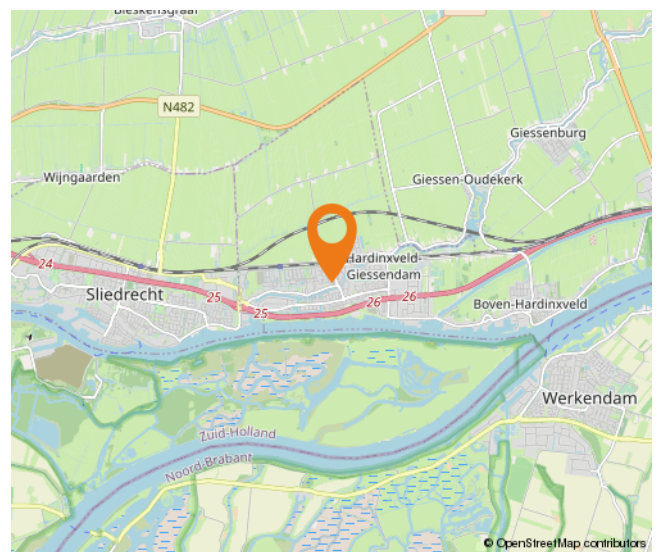
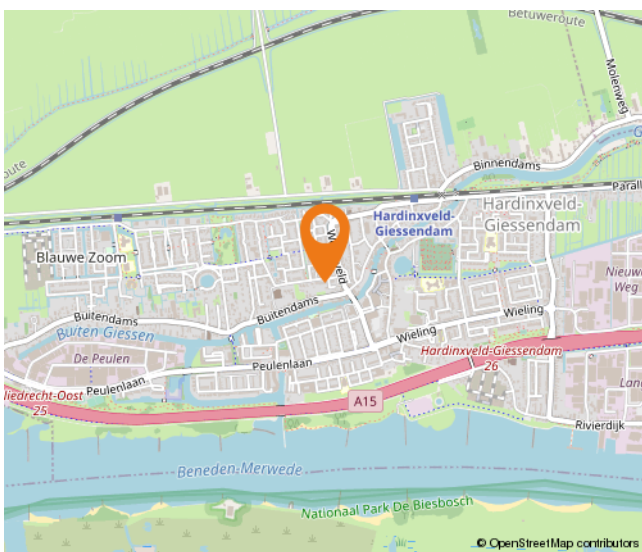
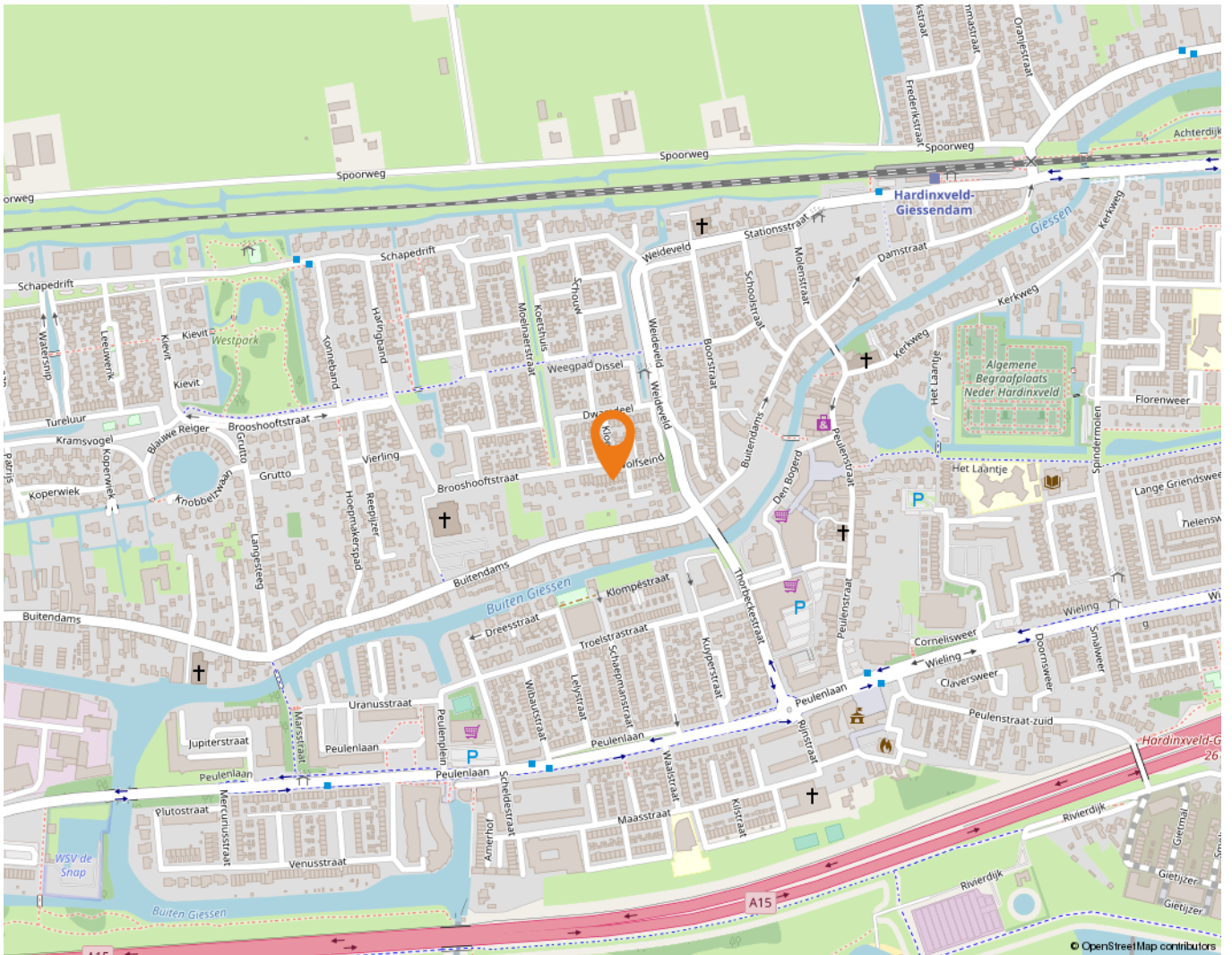


<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Hardinxveld-Giessendam</p> <p>Sectie K</p> <p>Perceel 372</p>	<p>kadaster</p> 
--	---	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 19 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
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Linnenkast		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		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