



alblasserwaard
makelaars & taxateurs



Spindermolen 31

3371 RN Hardinxveld-Giessendam

Vraagprijs: € 300.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **102 m²**

PERCELOPPERVLAKTE: **140 m²**

ENERGIELABEL: **B**

Kenmerken



Woonoppervlakte
102 m²



Inhoud
395 m³



Bouwjaar
1974



Aantal slaapkamers
3

Perceeloppervlakte	140 m ²
Externe bergruimte	9 m ² (2 bergingen)
Overige inpandige ruimte	16 m ² (bergzolder)
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer en 2 toiletten
Isolatie	dakisolatie, dubbel glas, vloerisolatie (hal)
Verwarming en warm water	c.v.-ketel, Intergas, bouwjaar 2006
Kozijnen	volledig hout
Elektra	3 groepen en 1 aardlekschakelaar
Vloeren	beton en op de 2e verdieping hout
Voorzieningen	buitenzonwering, mechanische ventilatie, dakraam, glasvezel kabel
Kruipruimte	ja
Geheid	ja
Energielabel	B
Parkeren	openbaar parkeren
Tuinligging	achtertuin, 50 m ² , oost

Algemene omschrijving

Verrassend ruim én rustig gelegen! De woning is in de afgelopen jaren goed onderhouden door de huidige eigenaren en biedt meer dan voldoende mogelijkheden om naar eigen smaak verbeterd te worden. Een mooi aangelegde voor- en achtertuin, 3 slaapkamers, een ruime zolder met de mogelijkheid om een vaste trap én een (slaap)kamer te realiseren, energielabel B, een tuin met carport en de centrale ligging zijn zomaar wat pluspunten van deze woning op een rij. De mogelijkheden van dit aanbod zal je verstelt doen staan! Kom jij een kijkje nemen?

Begane grond: hal met meterkast, garderobe, toiletruimte (2020) en toegang tot de woonkeuken. Aan de voorzijde is een gezellige eethoek gecreëerd met open verbinding naar de keuken. De keuken in een parallel opstelling en ingericht met diverse laden en kasten. Vanuit de keuken toegang tot de woonkamer, de praktische trapkast en de trapopgang naar de 1e verdieping. De woonkamer beschikt van een groot raampartij en geeft toegang tot de achtertuin.

1e verdieping: overloop met toegang tot 3 slaapkamers, de badkamer en de bergzolder. De slaapkamer gelegen aan de voorzijde beschikt over een vaste kast en groen uitzicht aan de voorzijde. De badkamer is v.v. een inloofdouche, een 2e toilet, een wastafel, witgoedaansluitingen en een designradiator.

2e verdieping: een ruime open zolder, bereikbaar middels een vlizotrap. De ruimte is voorzien van de opstelling van de cv-ketel, MV-box en voldoende opbergruimte. De ruimte leent zich mooi om een vaste trap en een 4e kamer te realiseren. Er is lichtinval aanwezig door het dakraam.

Buiten: de achtertuin van de woning is gesitueerd op het oosten, dat betekent: het eerste bakje koffie 's ochtends in de zon! Er is beschikking over een extra berging, een carport en een achterom.





Keuken



Hal



Toilet



Keuken





Eetgedeelte





Woonkamer





Woonkamer





Slaapkamer 1





Slaapkamer 2





Badkamer





Overloop 1e verdieping



Open zolderruimte



Achtertuin





Achtertuin



Carport



Achtertuin





Berging





Voorzijde woning

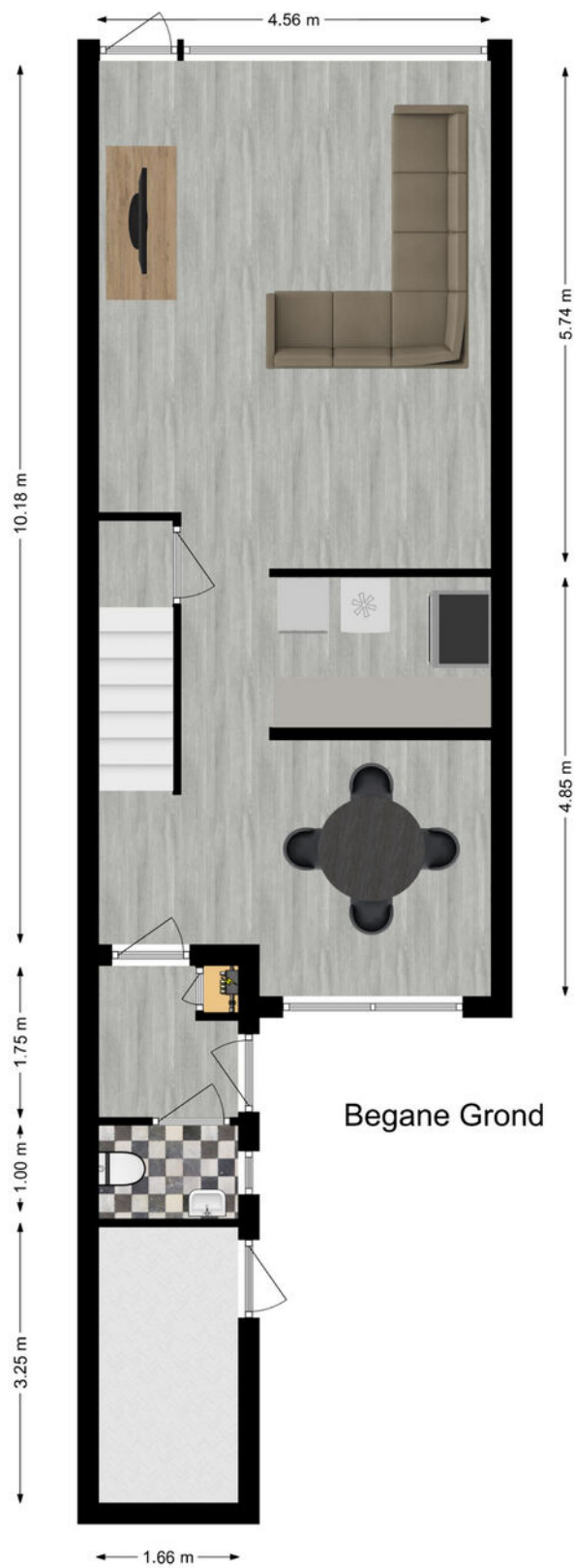


Omgeving

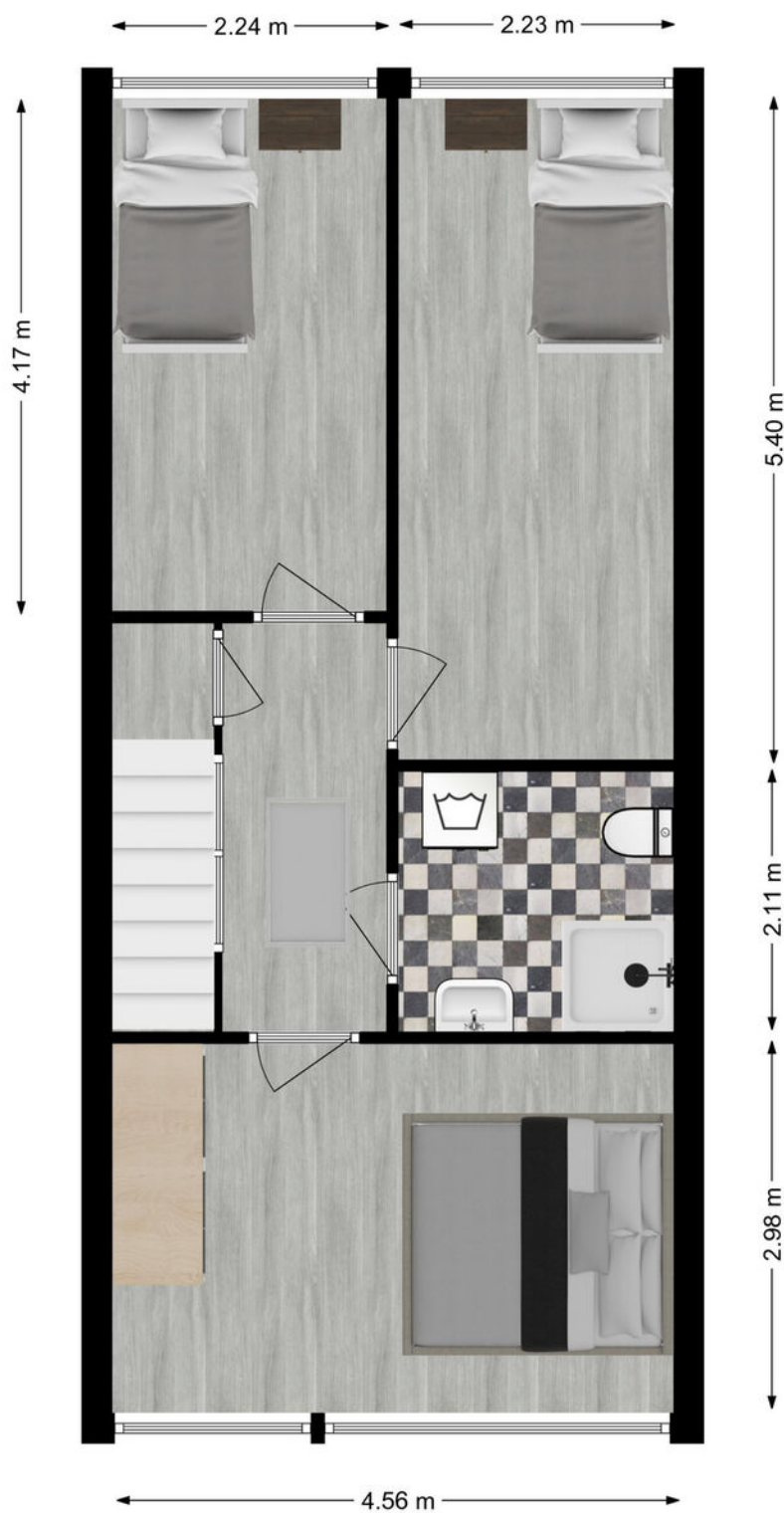
Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
hal / entree	laminaat	behang + sauswerk	sauswerk	toegang tot: - woonkamer - toilet - meterkast - trapopgang 1e verdieping
toilet	vloertegels	wandtegels	sauswerk	voorzien van: - wandcloset - fontein - raam
woonkamer	laminaat	behang	sauswerk	voorzien van bergkast toegang tot de tuin
keuken	laminaat	behang	sauswerk	voorzien van: - koelkast (los) - vrieskast (los) - afzuigkap - 4-pits kookplaat (los) - oven (los)
1e VERDIEPING				
overloop	tapijttegels	behang	sauswerk	toegang tot: - 3 slaapkamers - badkamer - vliering middels vlizotrap
slaapkamer 1	tapijttegels	behang	sauswerk	gelegen aan de achterzijde
slaapkamer 2	tapijttegels	behang	sauswerk	gelegen aan de achterzijde
slaapkamer 3	tapijttegels	behang	sauswerk	gelegen aan de voorzijde
badkamer	vloertegels	wandtegels	sputwerk	voorzien van: - wasmachine-aansluiting - toilet - inloopdouche - wastafel
2e VERDIEPING				
open zolderruimte	laminaat	sauswerk	houten delen	voorzien van: - cv-ketelaansluiting - mechanische ventilatie
buiten				
stenen berging				voorzien van elektra
houten berging				voorzien van elektra

Plattegrond



Plattegrond



1e verdieping

Kadastrale kaart

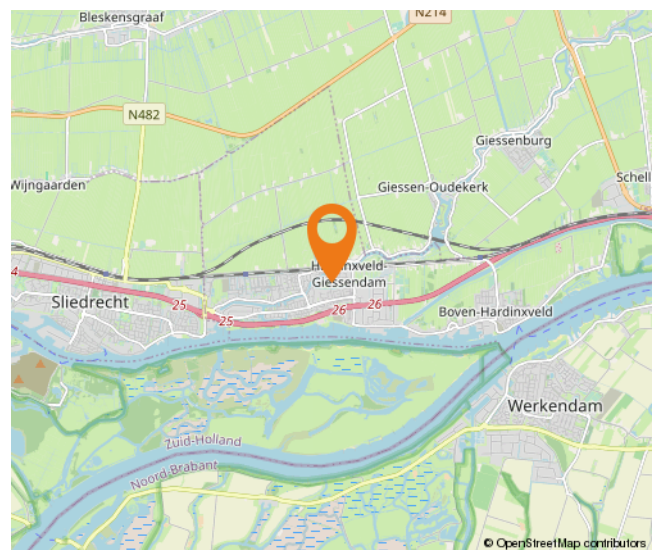
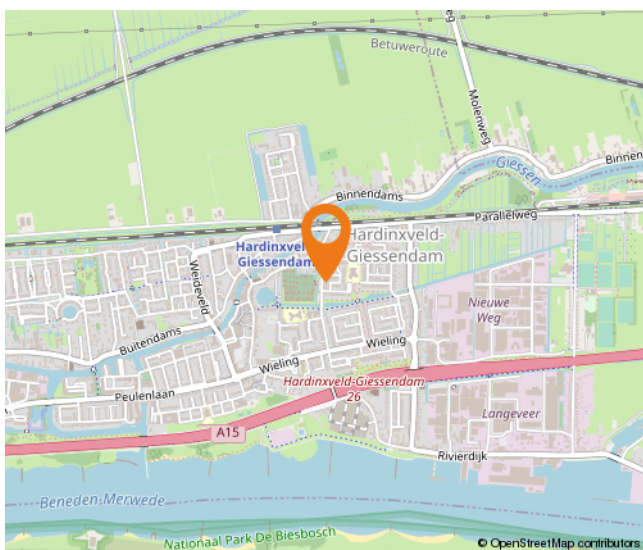
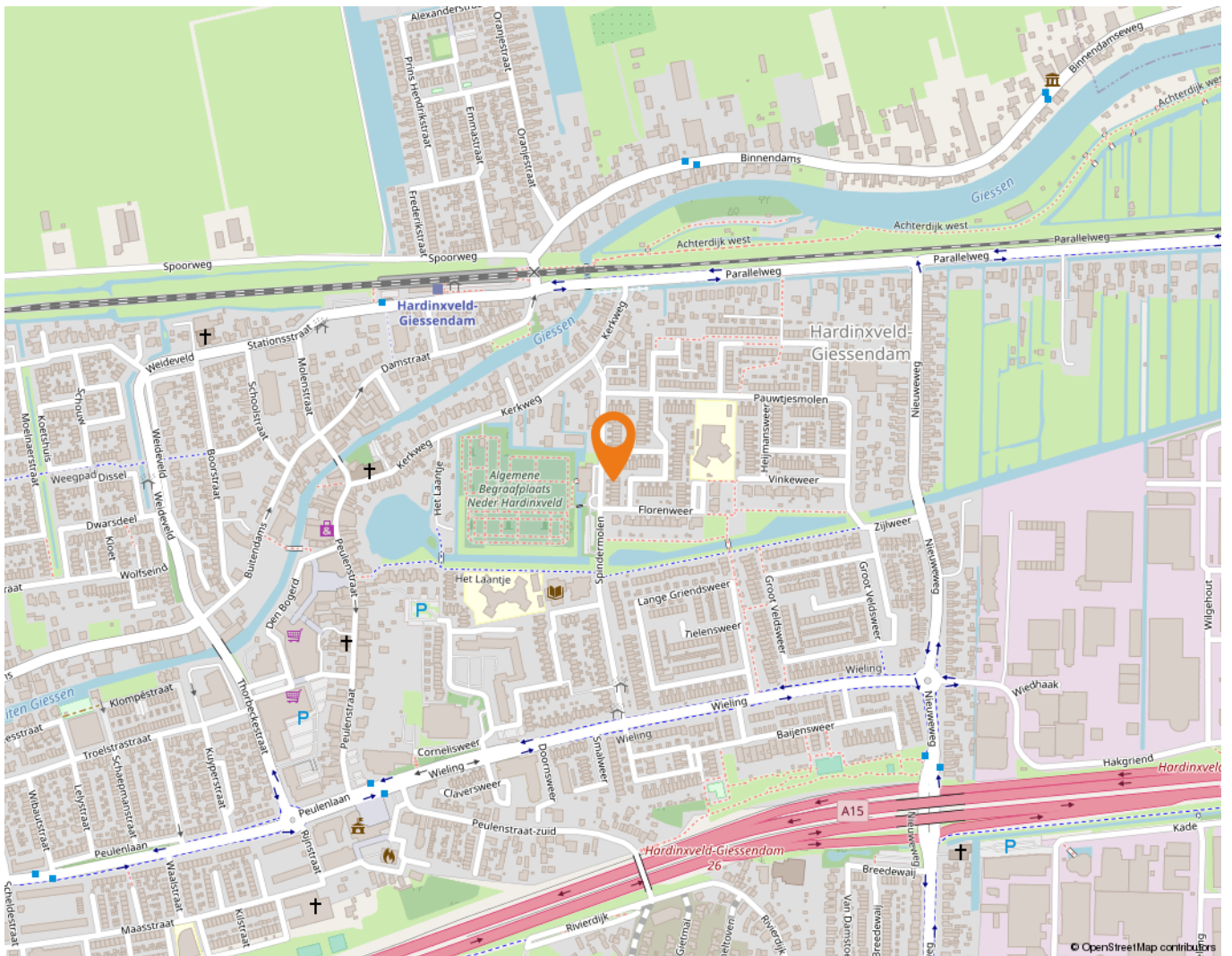
Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 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>Sectie H</p> <p>Perceel 1018</p>	<p>kadaster</p> 
<p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 2 mei 2023</p> <p>De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.</p> <p>De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p>	

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			
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- vitrages		X	
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis			X
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- koelkast			X
- vriezer			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		
- planchet	X		
- toiletkast	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	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.



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