



alblasserwaard
makelaars & taxateurs



Rivierdijk 228

3372 BN Hardinxveld-Giessendam

Vraagprijs: € 850.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **144 m²**

PERCELOPPERVLAKTE: **332 m²**

ENERGIELABEL: **A**

Kenmerken



Woonoppervlakte
144 m²



Inhoud
520 m³



Bouwjaar
2015



Aantal slaapkamers
3

Perceeloppervlakte	332 m ²
Externe bergruimte	54 m ² (schuur/gastenverblijf)
Gebouw gebonden buitenruimte	37 m ² (carport en terras)
Aantal badkamers en toiletten	2 badkamers en 3 toiletten
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Verwarming en warm water	c.v.-ketel, Intergas HR, bouwjaar 2012 (gastenverblijf), 2015 (woonhuis)
Kozijnen	hardhout
Elektra	18 groepen + pv groep en 3 aardlekschakelaars
Vloeren	beton
Voorzieningen	buitenzonwering, mechanische ventilatie, dakraam, glasvezel kabel, alarminstallatie, rookkanaal, airconditioning
Kruipruimte	ja
Geheid	ja
Energielabel	A
Zonwering	elektrisch bedienbare screens
Parkeren	openbaar parkeren
Tuinligging	achtertuint, 110 m ² , noord
Bouwkundige bijzonderheden	- 32 zonnepanelen (10.7 WPH) - hardhouten binnendeurkozijnen met massieve stompe binnendeuren

Algemene omschrijving

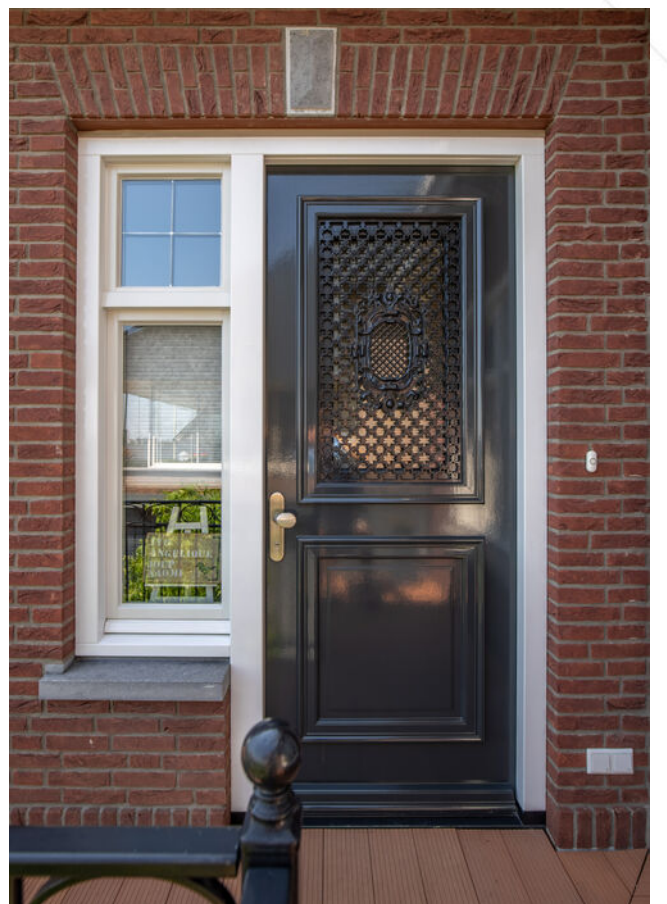
De eigenaren van dit unieke object hebben ons gevraagd om kopers te zoeken die met net zoveel passie, respect en liefde dit huis willen bewonen en verzorgen zoals zij dat hebben gedaan. Al bij het ontwerp is tot in detail nagedacht over comfort, kwaliteit, uitstraling, duurzaamheid (A+ label) en zichtlijnen op en over de rivier. Die details zijn direct aan de buitenzijde al zichtbaar in de robuuste raampartijen, fraaie overstekken, de zichtbare spantconstructie, hardstenen elementen en het metselwerk met speklagen, hanenkammen en sluitstenen. Het uitzicht vanuit de woning is magnifiek precies op het gedeelte waar de rivier op z'n breedst is en opsplijt in de Beneden en Nieuwe Merwede. Wil je een terrasje pakken of shoppen in Gorinchem. De veerverbinding, direct aan de overzijde van de dijk, brengt je rechtstreeks naar het centrum. Voor een dagje uit pak je trein of de auto en ben je via de A15 of A27 zo in 's – Hertogenbosch, Utrecht, Breda of Rotterdam.” Een duik nemen in de rivier vanaf het strandje op loopafstand kan natuurlijk ook.

Heb je ambities voor een B&B of wil je 'gewoon' een gastenverblijf of luxe schuur? Ook daar is al in voorzien. Achter op het perceel staat namelijk een kant-en-klaar gastenverblijf met centrale verwarming, keuken, woonkamer, toilet, badkamer en slaapverdieping.





Voorgevel





Hal/ entree



Toilet



Woonkamer met rivierzicht



Dijkniveau

Via de loopbrug is de entree/hal bereikbaar met toilet, garderobe en toegang tot de living. De lichte living beschikt over vloerverwarming, raampartijen in de voor- en achtergevel, een (open)haard en toegang tot de 1e verdieping, het souterrain, de keuken en de omloop/terras aan de achterzijde. De woonkeuken is uitgerust met een massief eiken keukenopstelling en o.a. voorzien van een koelkast, vaatwasser, inductiekookplaat, quooker, combi-oven en maatwerk servicekast. Ook vanuit de keuken is er schitterend rivierzicht.



Woonkamer





Woonkamer





Balkon achterzijde





Keuken





Keuken





Slaapkamer 1





Toegang tot loggia vanuit slaapkamer 1



1e verdieping

Overloop t.b.v. 3 slaapkamers en de badkamer. De masterbedroom aan de voorzijde van de woning heeft naast een praktische vaste kast, toegang tot de loggia met zonnig en weids rivierzicht. Alle slaapkamers zijn v.v. airconditioning en nokhoge plafonds en één van de slaapkamers heeft een slaapvide. De luxe badkamer met fraaie Pebblestone vloerafwerking is v.v. een inloofdouche, hoekligbad, wastafelmeubel en toilet.



Loggia met uitzicht op de rivier





Slaapkamer 2



Slaapvide



Slaapkamer 3





Badkamer





Tuinkamer



Tuinkamer

Soutterain

Een centrale hal met toegang tot een was-
strijkkamer met witgoedansluitingen, een
techniekkast en een hobby-/tuinkamer met
toegang tot de tuin/carport.



Tuinkamer



Waskamer / bijkeuken



Carport



Achertuin



Achtertuint

Via een, met gebakken klinkers verharde, afit is de afsluitbare carport naast de woning bereikbaar. Het dijktaalud is verhard met stalen elementen en bazaltstenen. De lager gelegen achtertuint is aangelegd met gazon, klinkers, cortenstalen elementen, tuintverlichting en grindpartijen. De geïsoleerde schuur/gastenverblijf is direct 'bewoonbaar' met een keuken v.v. diverse inbouwapparatuur, een separaat toilet, een woonkamer met houtkachel en een slaapverdieping met afzonderlijke douche. Aan de voorzijde is een dubbele houten (garage)deur aanwezig. Aan het gastenverblijf grenst een overdekt terras/loungehoek.



Keuken in het gastenverblijf



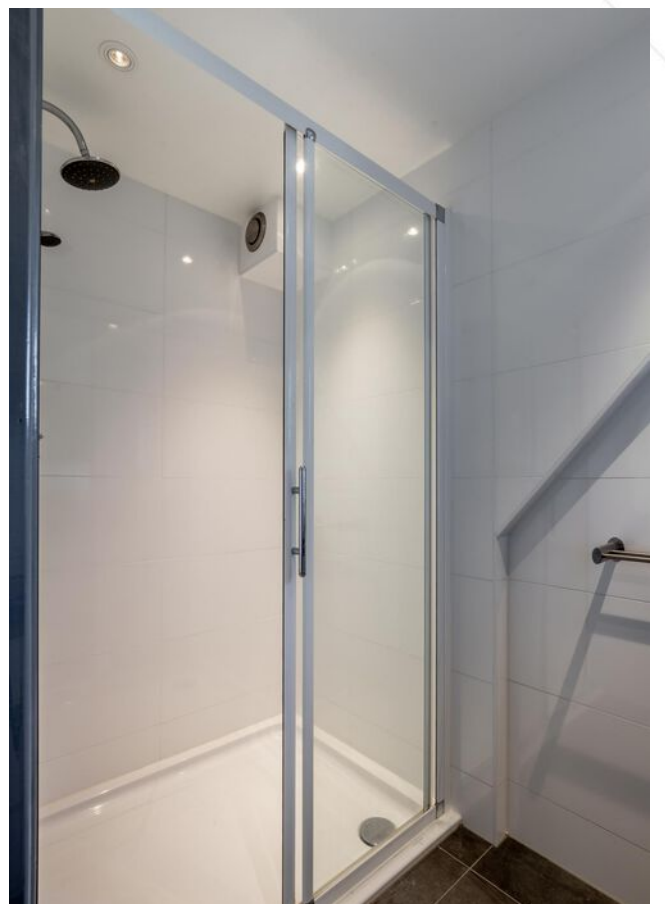
Woonkamer



Slaapkamer 1



Badkamer





Overkapping gastenverblijf

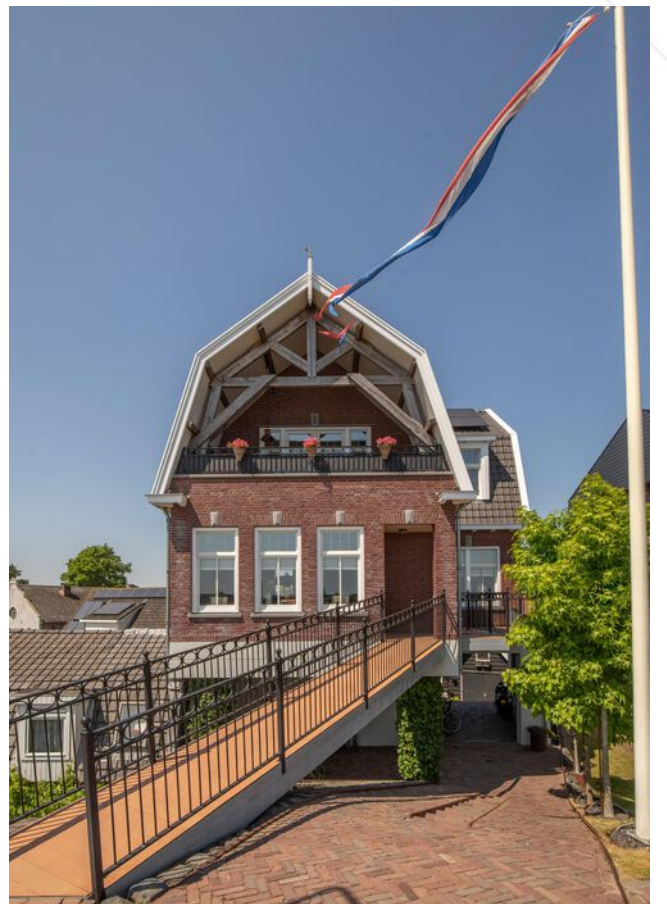


Loungehoek achtertuin





Straatbeeld





Omgeving



Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
hal / entree	vloertegels	stucwerk	stucwerk	toegang tot: - toilet - woonkamer - garderobe
toilet	vloertegels	wandtegels + stucwerk	stucwerk	voorzien van: - zwevend closet - fontein
woonkamer	vloertegels v.v. vloerverwarming	stucwerk	stucwerk	voorzien van: - raampartij voor- en achterzijde - open haard toegang tot: - trapopgang 1e verdieping - terras - keuken - balkon achterzijde
keuken	vloertegels	stucwerk	stucwerk	voorzien van hoekopstelling met: - koelkast - quooker - vaatwasmachine - oven - inductiekookplaat - ingebouwde servicekast - rivierkast
1e VERDIEPING				
overloop	laminaat	stucwerk + behang	stucwerk	L-vorm toegang tot: - 3 slaapkamers - badkamers
slaapkamer 1	laminaat	behang	stucwerk	gelegen aan de voorzijde voorzien van: - vaste kastenwand - airconditioning toegang tot loggia middels dubbele deur
loggia	natuursteen	metselwerk + hout	houten delen	voorzien van: - balken / spanten - rivierzicht - sierhekwerk
slaapkamer 2	laminaat	behang/ stucwerk	houten delen	gelegen aan de achterzijde voorzien van: - 1 draai-/kiepraam + glas-in-lood - 1 Velux venster - airconditioning - slaapvide
slaapkamer 3	laminaat	stucwerk + behang	houten delen	voorzien van: - airconditioning - vaste kast - 1 draai-/kiepvenster zijgevel - graai-/kiepraam voorzijde + glas-in-lood

Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
VERVOLG 1e VERDIEPING				
badkamer	Pebble stone (kiezel)	stucwerk	stucwerk	voorzien van: - inloopdouche - hoekbad - toilet - wastafelmeubel - 2x draai-/kiepraam
SOUTERRAIN				
overloop	laminaat	stucwerk	stucwerk	toegang tot: - bijkeuken / waskamer - techniekkast - tuinkamer
bijkeuken	vloertegels	stucwerk	stucwerk	voorzien van: - natuursteen werkblad + spoelbak - witgoedaansluiting
tuinkamer	laminaat	stucwerk	stucwerk	voorzien van: - dubbele deur naar tuin - meterkast toegang tot carport middels loopdeur
BUITEN				
tuin				voorzien van: - carport met elektrische sectionaaldeur - achterom - grondspots - loungegedeelte - gastenverblijf/tuinhuis - straatwerk - talud met bazalt - cortenstaal elementen
GASTEN VERBLIJF				
hal/entree	tapijt	glasvlies behang	Agnesplafond	toegang tot: - keuken - toilet - meterkast - woonkamer - trapopgang verdieping
toilet	vloertegels	wandtegels + glasvlies behang	Agnesplafond	voorzien van: - zwevend closet
keuken	laminaat	glasvlies behang	Agnesplafond	voorzien van: - koelkast - gaskookplaat - afzuigkap - vaatwasser
woonkamer	laminaat	glasvlies behang	Agnesplafond	voorzien van: - houtkachel - kastenwand - dubbele garagedeur

Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
1e VERDIEPING				
overloop	tapijt	plafondplaten	plafondplaten	voorzien van: - cv-ketel (in kast) - mechanische ventilatie toegang tot 2 slaapkamers (open)
slaapkamer 1	tapijt	plafondplaten	plafondplaten	voorzien van 2x dakvenster met zonwering toegang tot de badkamer
badkamer	vloertegels	wandtegels	plafondplaten	voorzien van: - douche - wastafelmeubel
slaapkamer 2	tapijt	plafondplaten	plafondplaten	voorzien van: - 2x dakvenster met zonwering - bergruimte
BUITEN				
terras				half overdekt met hardhouten vlonder

Plattegrond Dijkniveau



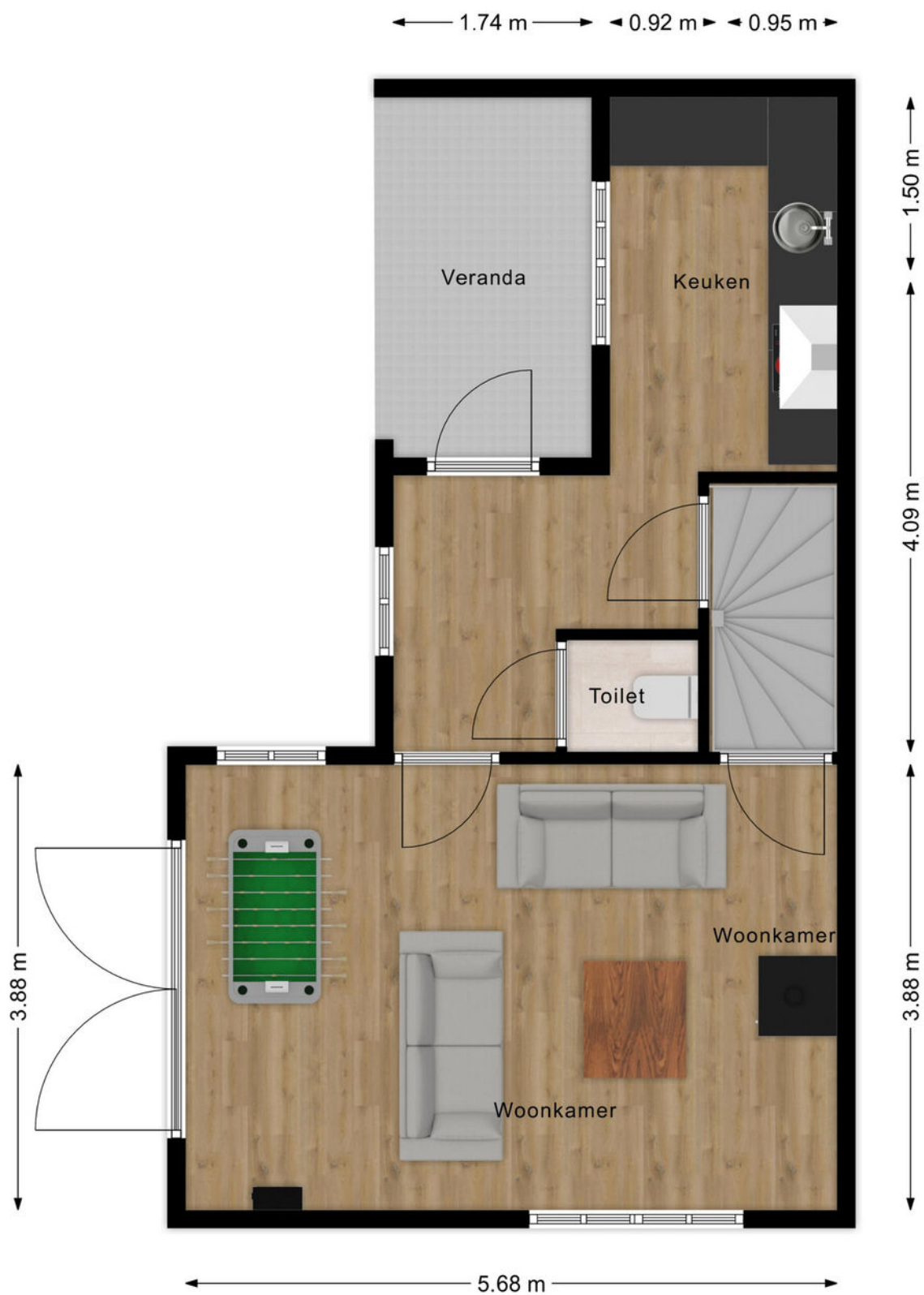
Plattegrond Souterrain



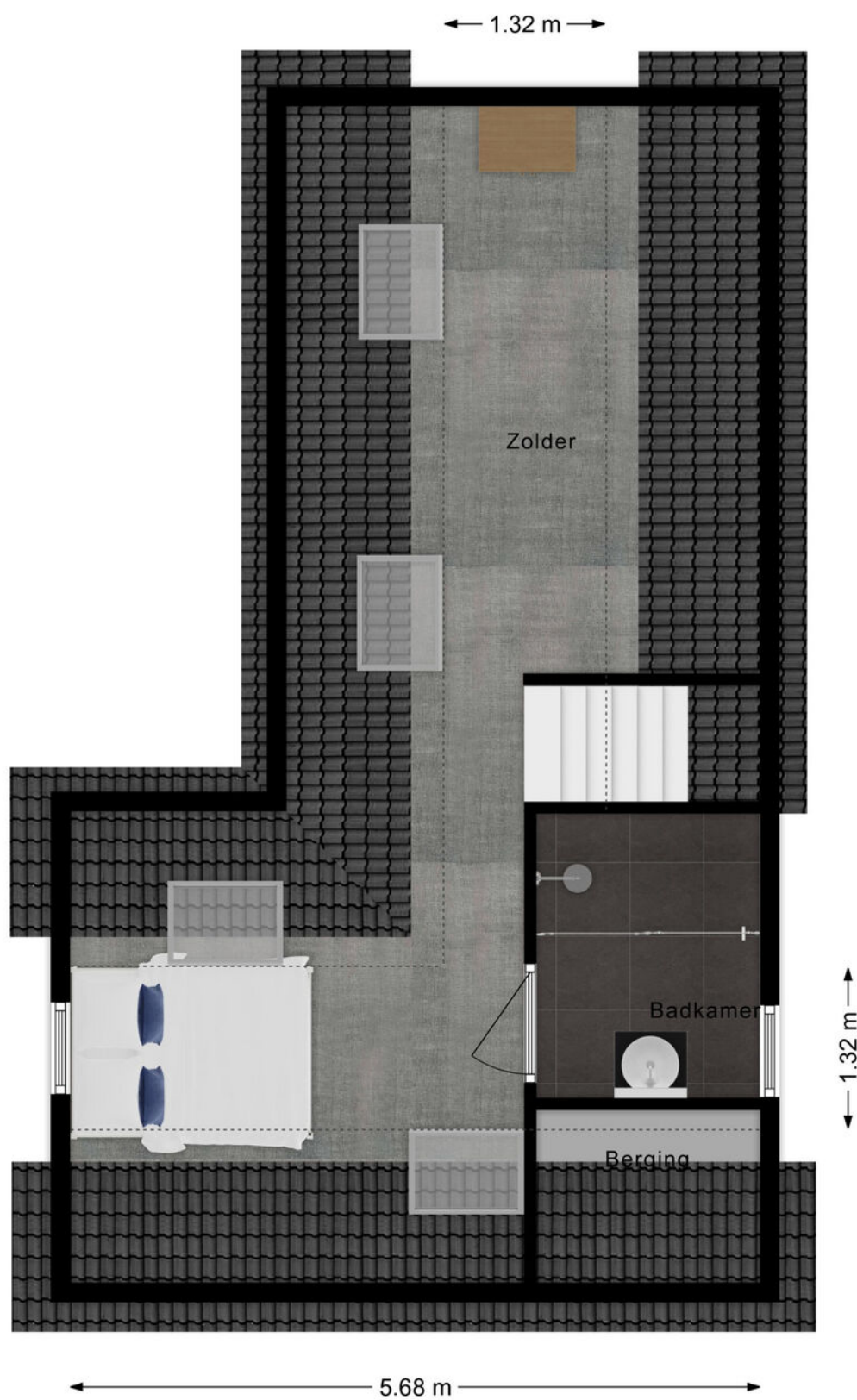
Plattegrond 1e verdieping



Plattegrond gastenverblijf



Plattegrond 1e verd. gastenverblijf




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

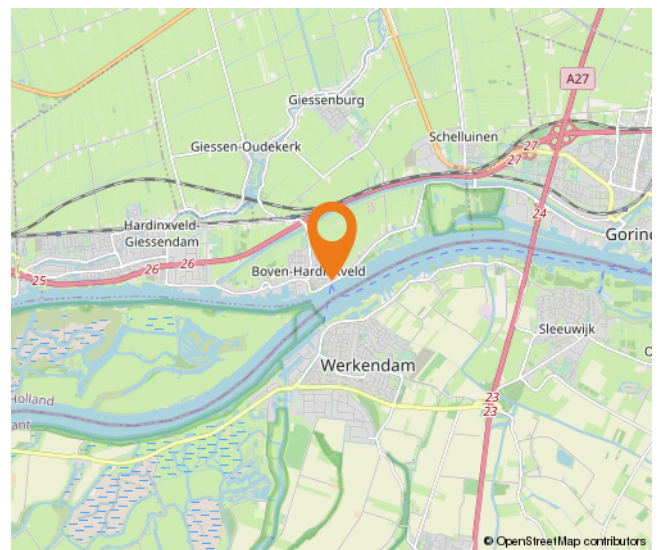
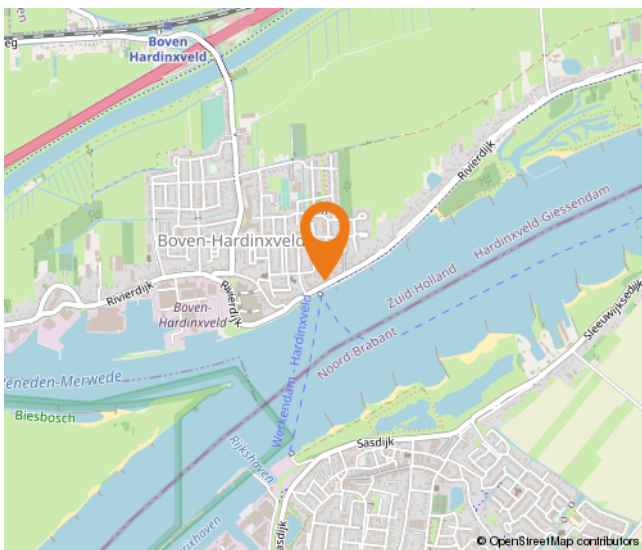
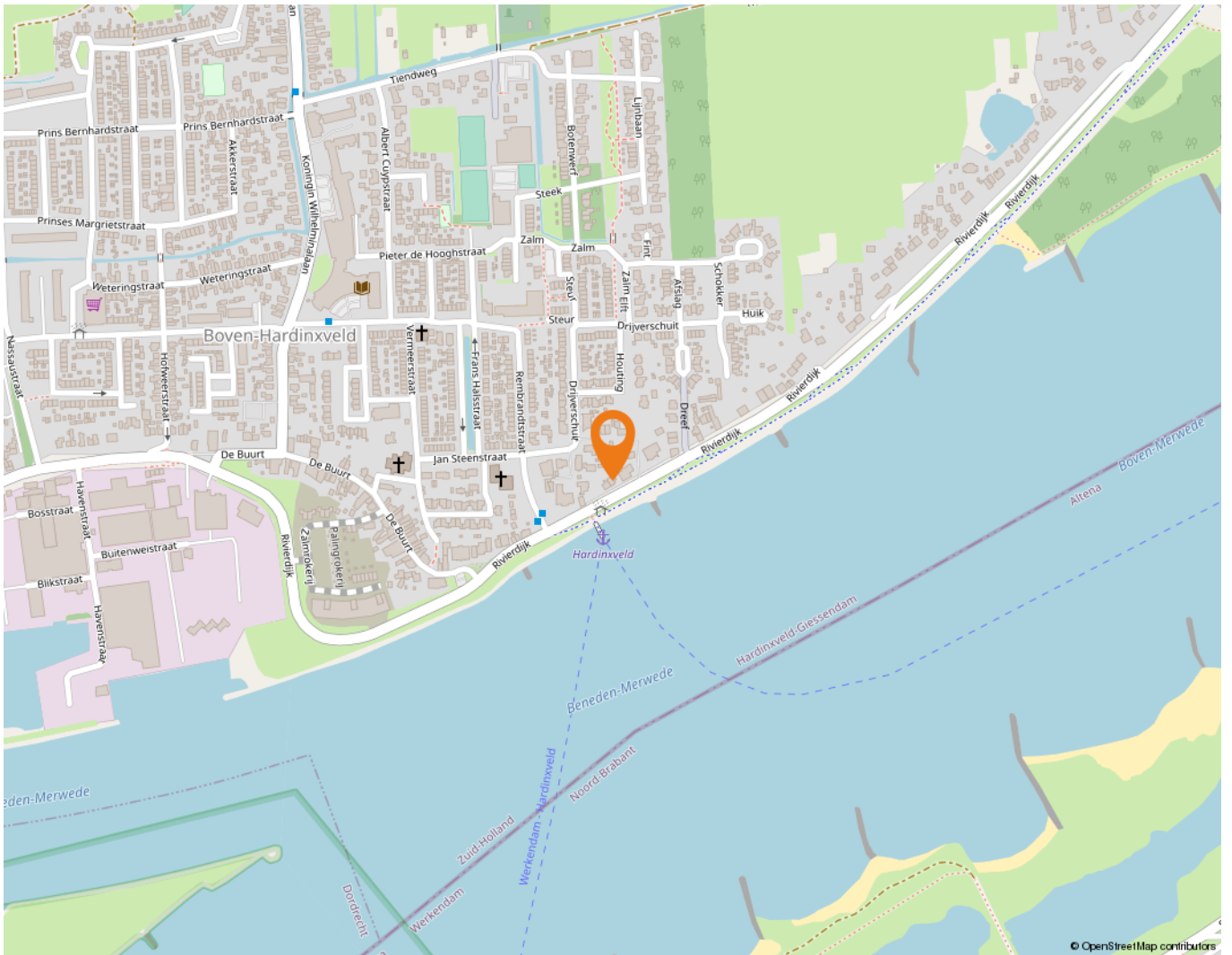
Uw referentie: Rivierdijk228



<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>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Hardinxveld-Giessendam</p> <p>Stactie C</p> <p>Perceel 3631</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>	<p>kadaster</p> 
--	---	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 22 februari 2022
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Kaarten



Wonen in Boven-Hardinxveld

In Boven-Hardinxveld, gelegen aan de zuidkant van Hardinxveld-Giessendam, komt het beste van twee werelden samen. Namelijk rustig wonen in een omgeving met allerlei voorzieningen en zeker niet onbelangrijk: de geneugten van het water.

Op korte afstand van de meeste straten in Boven-Hardinxveld is de Rivierdijk te vinden. Een niet te missen dijk: pal aan de Merwede, ideaal om langs te wandelen of te fietsen. Wat is er nu heerlijker dan je huis uit lopen en even een frisse neus te halen aan de waterkant? Wie kiest voor wonen in Boven-Hardinxveld, kan er zeker van zijn dat genieten van het water letterlijk binnen handbereik ligt. Rust even uit op een bankje of neem de veerpont naar Gorinchem of Werkendam, die vertrekt vanaf de Rivierdijk. Wie met de trein wil reizen, kan dat doen via station Boven-Hardinxveld.

Er zijn diverse basisscholen te vinden in Boven-Hardinxveld, zoals De Regenboog en de Merwedeschool. Daarnaast is er op twee locaties een kinderopvang te vinden en er is een peuterspeelzaal. Buiten de schooltijden om hoeven kinderen zich in deze wijk zeker niet te vervelen. Zo kunnen zij terecht bij de diverse speeltuinen die Boven-Hardinxveld rijk is.

Ook andere voorzieningen zitten op een steenworp afstand, zoals een verpleeghuis, een apotheek, een partycentrum, een fysiotherapeut, een bibliotheek, diverse kerken en een korfbalvereniging. Wie wat inkopen wil doen, hoeft niet ver te reizen. In Boven-Hardinxveld zijn namelijk diverse winkels en bedrijven te vinden – van een supermarkt en een cafetaria tot en met een bakker en een autobedrijf. Bijvoorbeeld op De Buurt, dat niet alleen gezellig klinkt, maar het ook is. Er zijn sfeervolle winkels zoals een cadeauwinkel en een woonwinkel te vinden die uitnodigen tot lekker rondstruinen. En dat in eigen dorp. Sterker nog: in de eigen buurt!



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Alle losse kasten woonkamer		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	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		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	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