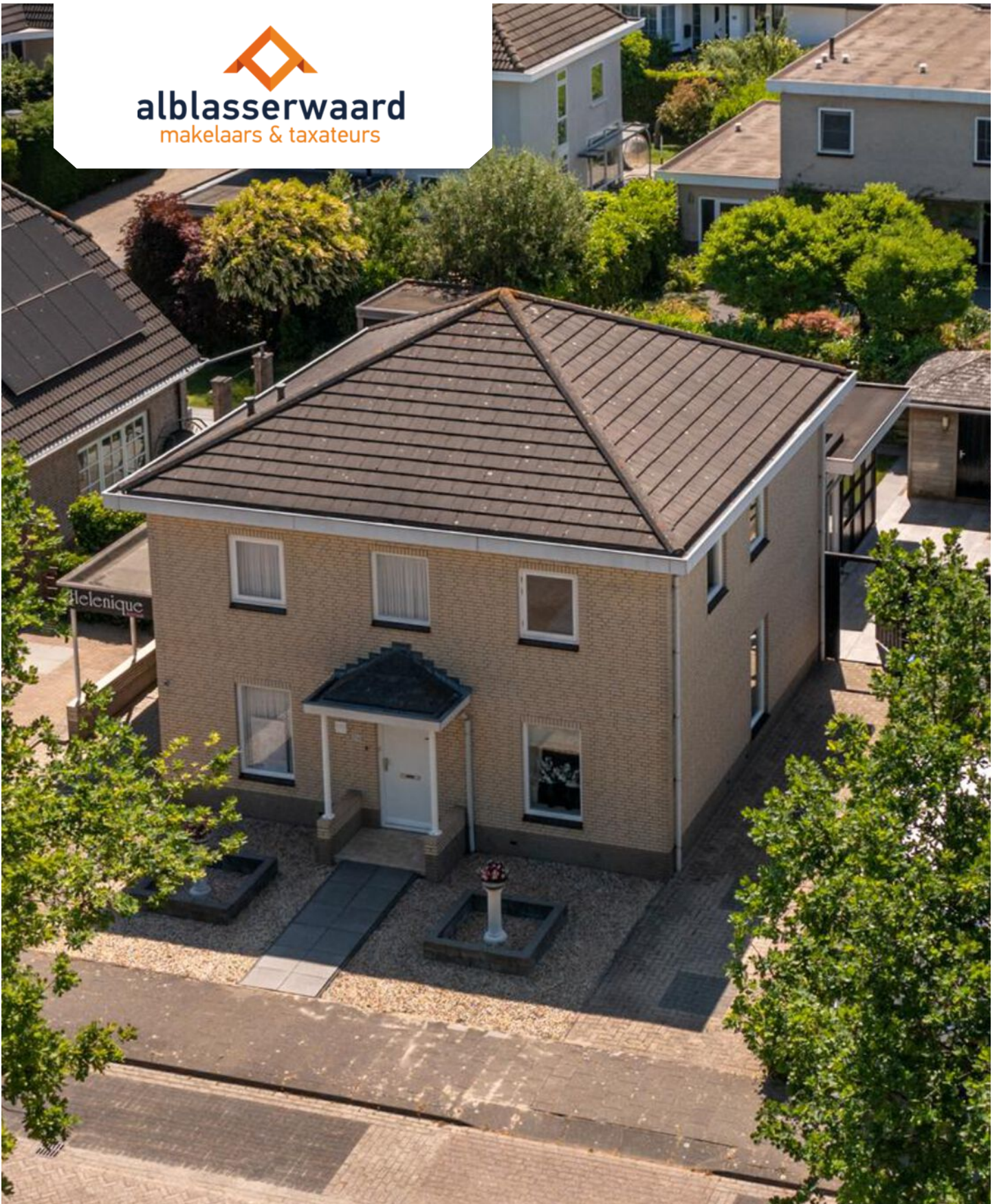




**alblasserwaard**  
makelaars & taxateurs



## **Brooshoofstraat 106**

3371 JK Hardinxveld-Giessendam

Vraagprijs: € 779.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **189 m<sup>2</sup>**

PERCELOPPERVLAKTE: **379 m<sup>2</sup>**

ENERGIELABEL: **B**

# Kenmerken



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



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



Bouwjaar  
**1995**



Aantal slaapkamers  
**4** (incl. praktijk)

Perceeloppervlakte	379 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	9 m <sup>2</sup> (houten berging)
Overige inpandige ruimte	16 m <sup>2</sup> (zolder)
Gebouw gebonden buitenruimte	18 m <sup>2</sup> (overdekt terras)
Aantal badkamers en toiletten	2 badkamers, 3 toiletten
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Verwarming / Warm water	c.v.-ketel Intergas HR 2011, combiketel, gedeeltelijk vloerverwarming
Kozijnen	volledig houten kozijnen
Elektra	9 groepen
Vloeren	beton (zoldervloer hout)
Voorzieningen	buitenzonwering, mechanische ventilatie, elektrische rolluiken, dakraam
Kruipruimte	ja
Geheid	ja
Energielabel	B
Parkeren	op eigen terrein, openbaar parkeren
Tuinligging	zuid, 113 m <sup>2</sup>



# Algemene omschrijving

Een zeldzame kans op één van de mooiste plekken in de geliefde Westwijk in Hardinxveld-Giessendam. Een vrijstaande woning met praktijk-aan-huis maar ook uitermate geschikt als levensloopwoning met slaapkamer en badkamer op de begane grond. De achtertuin is gesitueerd op het zuiden en beschikt over twee schitterende loungehoeken/overkappingen. Aan de voorzijde maar ook op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid en vrij uitzicht over het 'groene' Westpark. Centrumvoorzieningen en treinstation de Blauwe Zoom ligt op loop-/fietsafstand en de op-/afritten van autosnelweg A15 zijn binnen enkele autominuten bereikbaar.

**Begane grond:** De hal/entree met bordestrap, vide, meterkast en toilet geeft toegang tot de riante en lichte living met open keuken v.v. hoekopstelling en toegang tot de bijkeuken/achterportaal. Vanuit de uitgebouwde woonkamer met vloerverwarming en gashaard is er via tuindeuren in de achtergevel toegang tot het onderheide en overdekte terras. Via het achterportaal met witgoed-aansluitingen en cv-opstelling is de praktijkruimte bereikbaar.

**1e Verdieping:** een ruime overloop, 3 slaapkamers en de badkamer. De badkamer is v.v. een inloofdouche, hoekligbad, wastafelmeubel, 3e toilet en designradiator.

**2e Verdieping:** een praktische, via vlizotrap bereikbare, bergzolder met stahoogte.

Aan beide zijden van de woning is een oprit die (parkeer)plaats biedt aan meerdere auto's. De praktijkruimte heeft een zelfstandige, met carport overdekte, entree. De zuidgerichte achtertuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd met sierstraatwerk en kunstgras. Aan de woning grenst een overdekt terras waarvan de voorzijde afsluitbaar is met een elektrisch screen. Achter in de tuin is een vrijstaande, overdekte, loungehoek waarin je tot in de late uurtjes kunt genieten van de ondergaande zon. Een vrijstaande houten berging maakt het aanbod compleet.





Woonkamer







Woonkamer



Eetgedeelte





Uitbouw woonkamer







Uitbouw woonkamer



Overdekt terras



Keuken







Keuken



Achterportaal



Achterportaal



## Praktijkruimte

Een aparte, met carport overdekte entree.

Er is een ontvangstruimte, douche met toilet en praktijkruimte met pantry.

Verwarming is individueel regelbaar in de praktijkruimte.

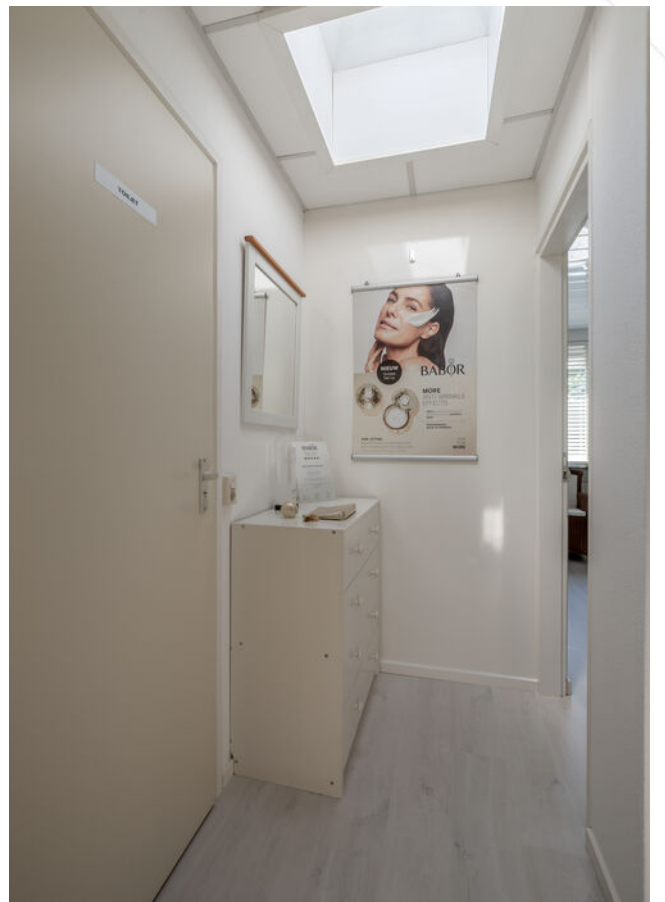




Praktijkruimte



Toilet praktijkruimte





Hal / entree



Toilet



Overloop 1e verdieping

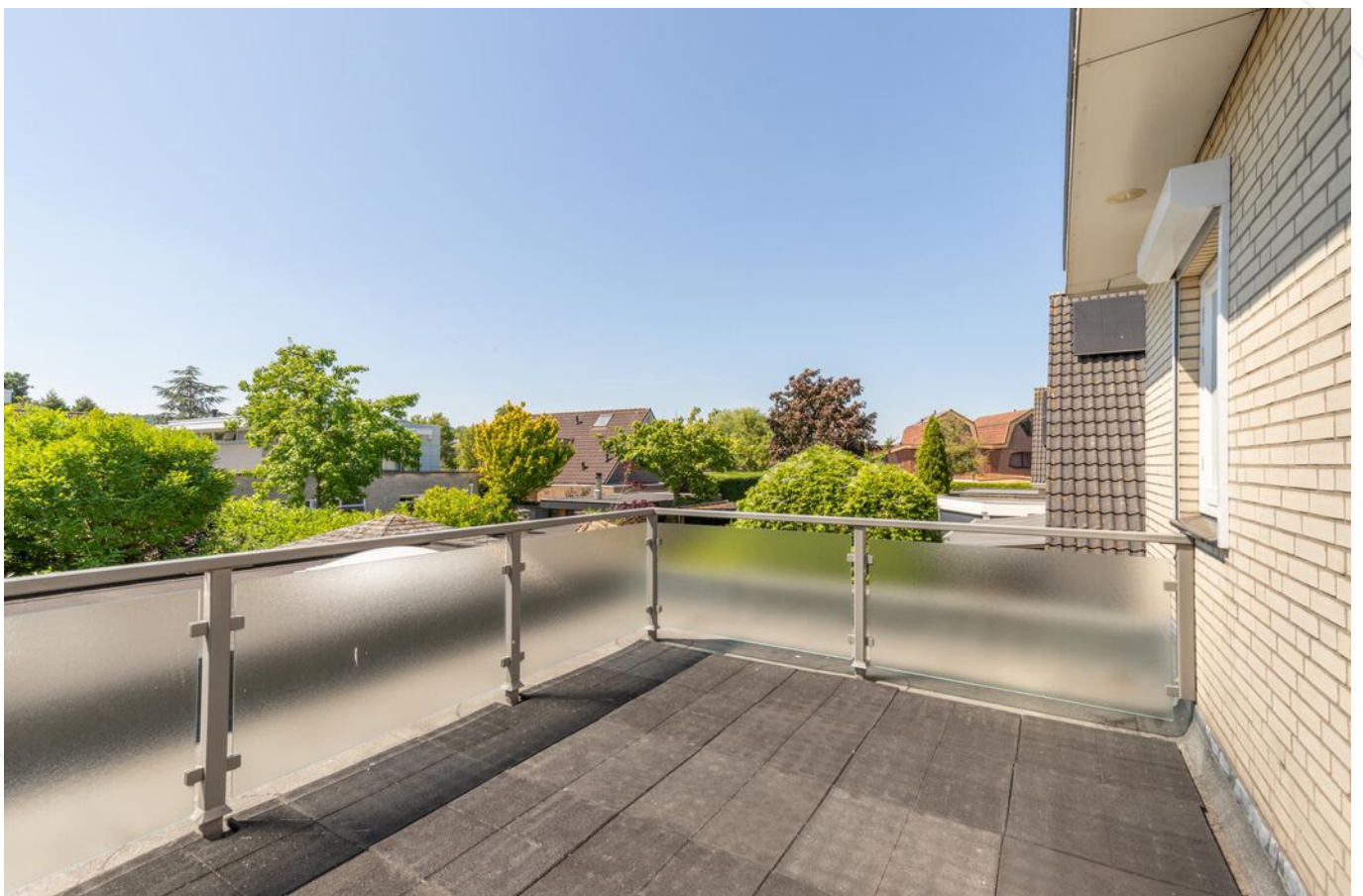


Overloop 1e verdieping met vlizotrap naar zolder





Slaapkamer 1



Dakterras slaapkamer 1



Slaapkamer 2







Slaapkamer 3



Bergzolder



Badkamer







Overdekt terras achterzijde



















Achterom



Tuin





Loungehoek







Houten berging















Voorzijde woning











Omgeving





# Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
<b>BEGANE GROND</b>				
hal / entree	vloertegels+ vloerverwarming	sputwerk	sputwerk	toegang tot: - toilet - meterkast - 1e verdieping middels bordestrap voorzien van: - wastafel - vaste kastruimte
toilet	vloertegels + vloerverwarming	wandtegels	sputwerk	voorzien van zwevend closet
woonkamer	vloertegels + vloerverwarming	sputwerk	sputwerk	voorzien van: - gashaard - ramen in de voor-, zij- en achtergevel - vrij uitzicht aan de voorzijde toegang tot: - bijkeuken - tuin middels openslaande deuren
keuken	vloertegels + vloerverwarming	sputwerk	sputwerk	open keuken met hoekopstelling, voorzien van: - koelkast - magnetron met crisp en grill - afzuigkap - vaatwasmachine - gaskookplaat - vaste kast
bijkeuken/ achterportaal	vloertegels + vloerverwarming	sputwerk	sputwerk	voorzien van: - witgoedaansluitingen - wastafel - CV- kast toegang tot: - tuin - praktijkruimte
<b>PRAKTIJK- RUIMTE</b>				
hal / entree / ontvangsruimte	laminaat	sputwerk	systeemplafond	toegang tot: - douche / toilet - praktijkruimte
douche / toilet	vloertegels	wandtegels	systeemplafond	voorzien van: - duoblok toilet - fonteintje - inloopdouche
praktijkruimte	laminaat	sputwerk	aluminium delen	voorzien van: - 2 ramen achtergevel - pantry - dubbele spoelbak - elektrische rolluiken

# Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
<b>1e VERDIEPING</b>				
overloop	laminaat	sputwerk	sputwerk	toegang tot: - 3 slaapkamers - badkamer - zolder middels vlizotrap voorzien van: - kleine vide - 2 ramen in de voorgevel
slaapkamer 1	tapijt	sputwerk	sputwerk	gelegen aan de achterzijde voorzien van: - schuifkastenwand - raam in de zij- en achtergevel - elektrische rolluiken toegang tot dakterras
slaapkamer 2	laminaat	sputwerk	sputwerk	gelegen aan de voorzijde voorzien van 1 raam in de voor- en zijgevel
slaapkamer 3	laminaat	sputwerk	sputwerk	gelegen aan de achterzijde voorzien van: - 1 raam in de zij- en achtergevel - elektrische rolluiken
badkamer	vloertegels+ vloerverwarming	wandtegels	sputwerk	voorzien van: - inloopdouche - zwevend closet - hoekligbad - wastafelmeubel - designradiator - raam in de zijgevel
<b>ZOLDER</b>				voorzien van: - Velux venster - mechanische ventilatie box
<b>BUITEN</b>				
achtertuint				gesitueerd op het zuiden voorzien van: - onderheid terras (3x6 m) - elektrische screens in terrasoverkapping - 2 lichtkoepels in terrasoverkapping - kunstgras - straatwerk - 1 buitenkraan (vorstvrij) - achterom
houten berging				3.00 x 3.00 meter voorzien van elektra-aansluiting
loungehoek / overkapping				3.00 x 3.50 meter voorzien van elektra-aansluiting en verlichting



# Plattegrond





# Plattegrond



1e Verdieping



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Brooshoofstraat106



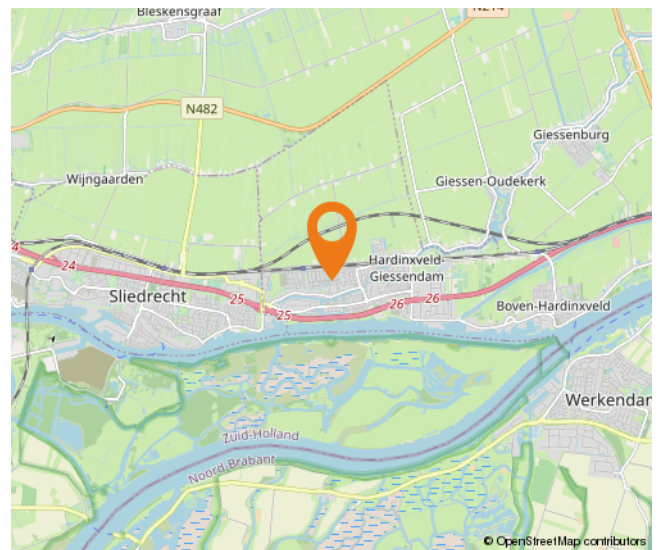
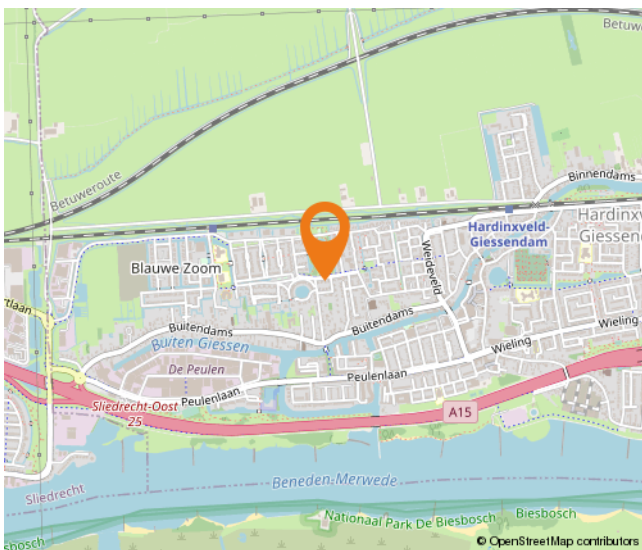
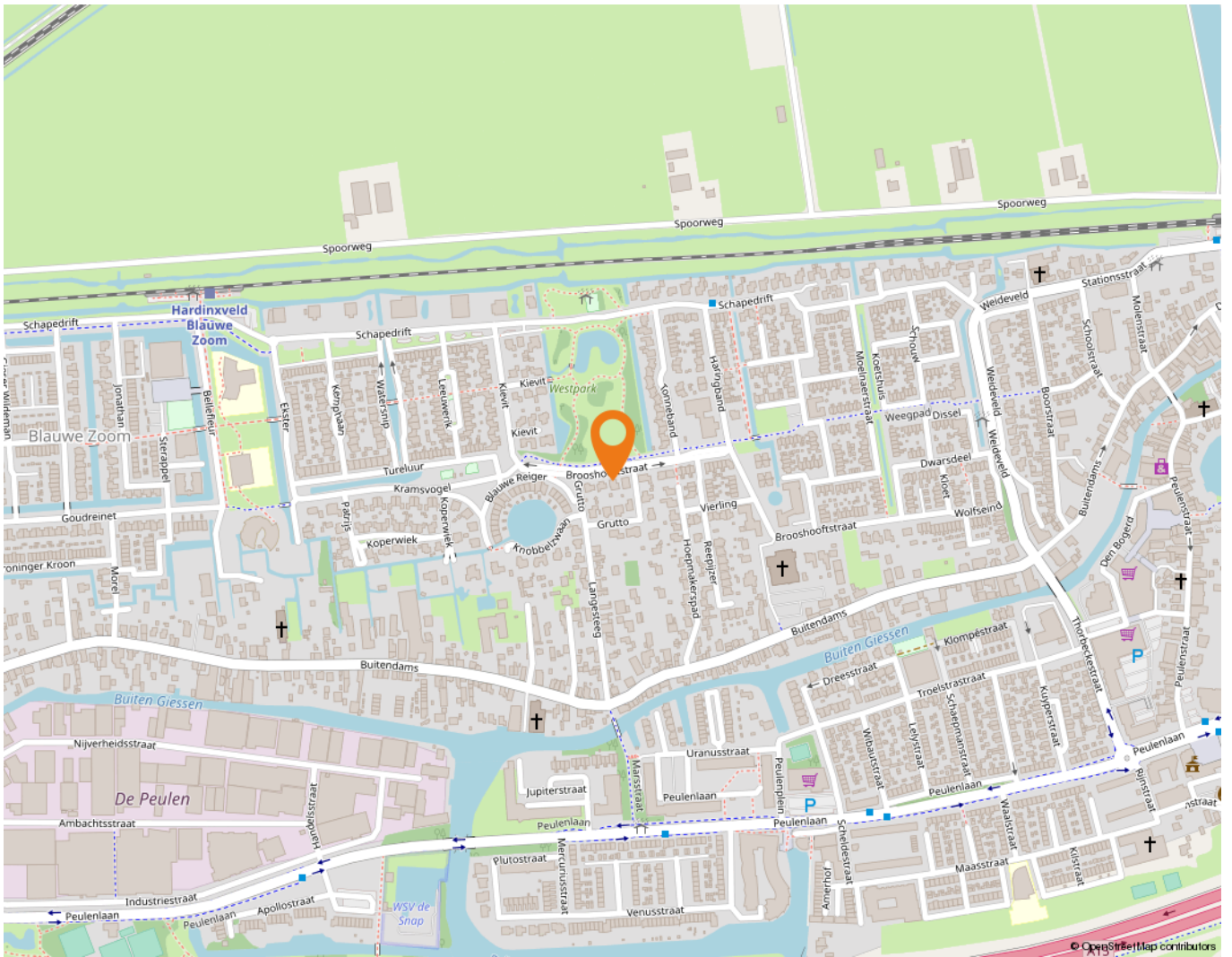
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Hardinxveld-Giessendam	
	Huisnummer	Sectie K	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 909	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 november 2022  
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





# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
-			X
- losse kasten slaapkamers/bijkeuken		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			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- vriezer			X



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus			X
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Waterslot wasautomaat		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
beton ornament	X		

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		
- Poort	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