



Dreesstraat 11

3371 VR Hardinxveld-Giessendam

Vraagprijs: € 850.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **200 m²**

PERCELOPPERVLAKTE: **520 m²**

ENERGIELABEL: **A**

Kenmerken



Woonoppervlakte
200 m²



Inhoud
725 m³



Bouwjaar
2010



Aantal slaapkamers
4

Perceeloppervlakte	520 m ²
Externe bergruimte	52 m ²
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer en 2 toiletten
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Verwarming	vloerverwarming gedeeltelijk, warmtepomp
Warm water	warmtepomp
Kozijnen	hout
Elektra	8 groepen, 3 aardlekschakelaars + extra groep voor zonnepanelen
Vloeren	beton, zoldervloer: hout
Voorzieningen	buitenzonwering, mechanische ventilatie, dakraam, glasvezel kabel, alarminstallatie, airconditioning
Kruipruimte	ja
Geheid	ja
Energielabel	A
Berging	garage 1 = binnendoor bereikbaar 24 m ² garage 2 = buitenom bereikbaar 28 m ²
Parkeren	openbaar parkeren, op eigen terrein en garage
Tuinligging	tuin rondom
Bouwkundige bijzonderheden	- een goed onderhouden woning - voorzien van in totaal 22 zonnepanelen - zinken regenpijpen

Algemene omschrijving

Nou pak jouw wensen lijstje er maar bij en vink maar af, want deze waterwoning/villa heeft ALLES!. Gelegen in het centrum en aan het vaarwater De Giessen, maar liefst 2 garages en een aanlegplaats voor een jacht tot maar liefst van 22 meter lengte. Daarnaast ook nog 2 ruime extra ligplaatsen, een steiger rondom, een serre, een lichte woonkamer met waterbeleving, de mogelijkheid voor 5 slaapkamers, diverse terrassen en zitjes...moeten we nog door gaan? Of sta jij je al te vergapen aan het lijnenspel van de straat dat naadloos overgaat in dit Scandinavische geïnspireerde ontwerp? Met een woonoppervlakte van 200 m2 kun je als gezin prima uit de voeten. En als het je te heet onder de voeten word haal je gewoon een nat voetje.

Begane grond: royale entree met meterkast, toegang tot garage, het inbouwtoilet, de keuken en de woonkamer met rondom raampartijen en twee keer openslaande deur(en) naar de serre en de siertuin. In het hart van de woning zijn de royale, bijna majestueuze, trappartijen gesitueerd.

1e verdieping: de overloop met venster en de 3 royale slaapkamers met diverse raampartijen zorgen voor lichtinval en ventilatie tevens is alles zo ruim dat dit een echt een gevoel van vrijheid geeft. Ook bevindt zich hier de complete badkamer met ligbad, douche en dubbele wastafel. Een separaat toilet, een vaste kast voor de warmtepomp alsmede een inloopkast.

2e verdieping: ook hier weer een royale trappartij die uitkomt op de loft-achtige zolderruimte. Deze flinke ruimte is geschikt te maken voor veel doeleinden.

Zie je het al voor je, de sloep aan de steiger, instappen en de meandere Giessen uitvaren. Of bent u meer van de snelle boten en het waterskiën op de rivier De Merwede. Een scala van mogelijkheden gaat voor u open want het vissen, het schaatsen en zwemmen hadden we nog niet genoemd. GROOTS wonen dus letterlijk. De beschikking over optimale isolatie en veel hedendaags wooncomfort o.a. door een warmtepomp en 22 zonnepanelen. De grootte van het totale perceel is 520 m2 (waarvan circa 250 m2 water).





Living





Living





Living





Eetkeuken





Keukenopstelling





Keukendetail



Hal / entree en toegang garage

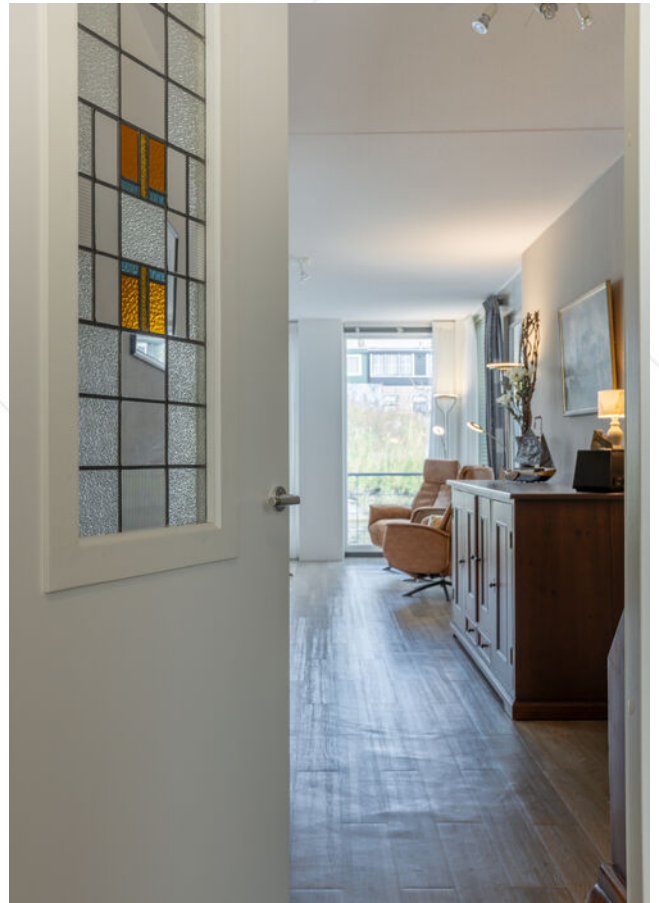


Serre met glazen schuifwanden





trapopgang 1e verdieping



Toegang living



Toilet





Slaapkamer 1





Slaapkamer 2





Slaapkamer 3





Badkamer





Badkamer



Separate douchecabine



2 wastafels



Overloop 1e verdieping / trapopgang 2e verdieping



Open zolderruimte met mogelijkheden



Open zolderruimte met mogelijkheden





Zijtuin - westzijde





Blokhut met glazen schuifwanden



Loungedeelte



Steiger rondom woning voorzien hekwerk





Ligplaats 1

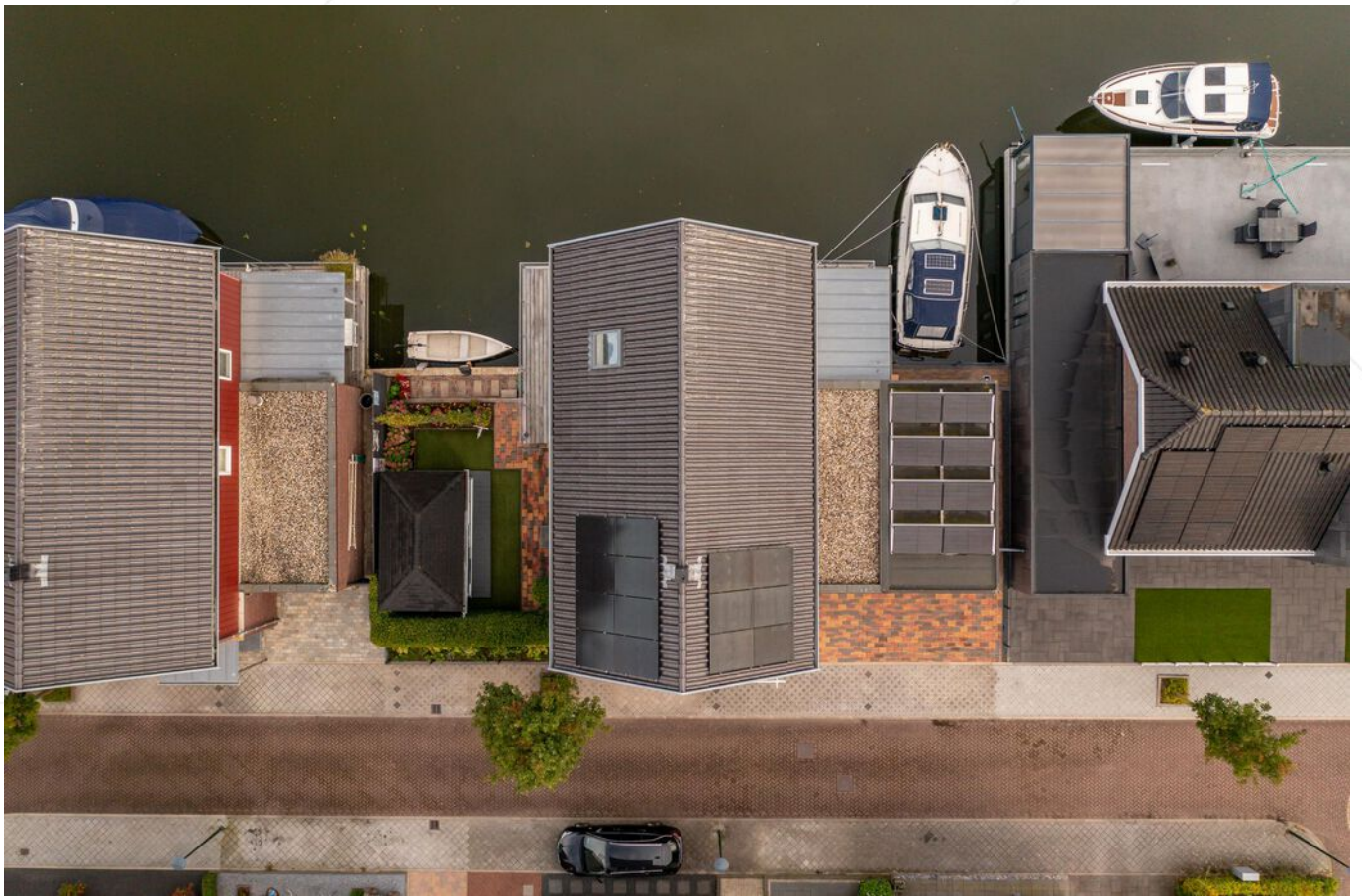


Ligplaats 2



Aanzicht vanaf De Giessen





Bovenaanzicht geheel



Woning met beide garage's



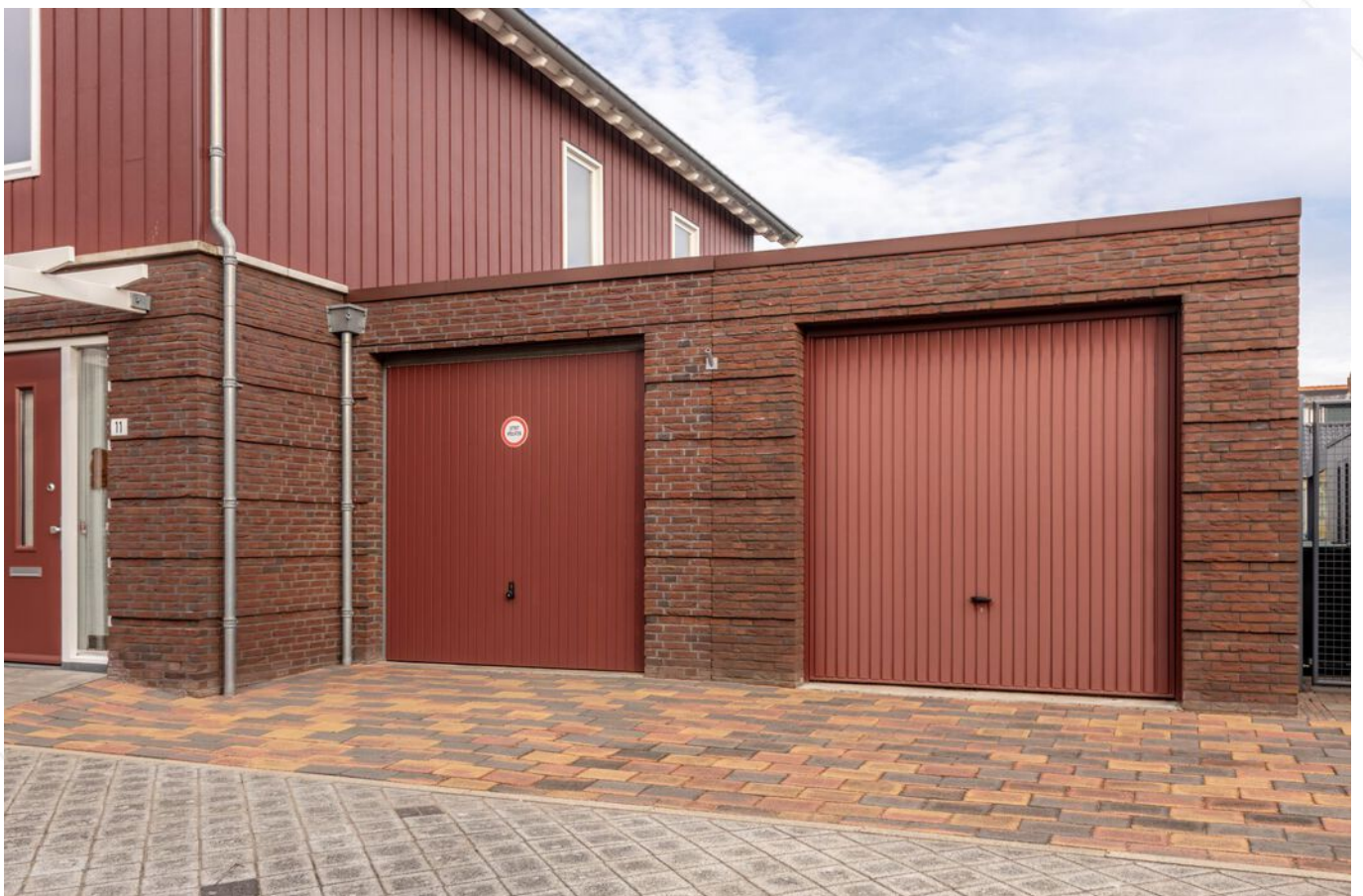
Entree



Straatbeeld



Voorzijde woning met 2 garages



Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
hal / entree	PVC	glasvliesbehang	sputwerk	toegang tot: - meterkast - garage - woonkamer - keuken - trapopgang 1e verdieping - alarminstallatie (Verisure)
toilet	vloertegels	wandtegels	sputwerk	voorzien van: - inbouwtoilet - fonteintje
woonkamer	PVC + vloerverwarming	glasvliesbehang	sputwerk	voorzien van: - trapkast voor proviand - 2 x openslaande deuren naar serre en tuin - diverse raampartijen met veel lichtinval toegang tot de serre
keuken	PVC + vloerverwarming	glasvliesbehang	sputwerk	voorzien van: - koelkast - vaatwasmachine - inductie kookplaat AEG - afzuigkap
trapkast	PVC + vloerverwarming	glasvliesbehang	onderzijde trap	voorzien van: - verdelers vloerverwarming - extra planken voor proviand - bergruimte
serre	laminaat	steen, betimmering en glazen schuifwanden	balkenplafond + houten delen	voorzien van: - schuifbare glaswanden toegang tot: - garages - balkon boven het water - woonkamer
1e VERDIEPING				
overloop	laminaat	wandtegels	sputwerk	voorzien van vaste kast met warmtepomp + omvormer voor zonnepanelen woning toegang tot: - 3 slaapkamers - inloopkast - badkamer - separaat toilet
slaapkamer 1	laminaat	glasvliesbehang	sputwerk	gelegen aan de zuid-/westzijde voorzien van 3 x kiep-/kantelvenster
slaapkamer 2	laminaat	glasvliesbehang	sputwerk	gelegen aan de noord-/oostzijde voorzien van: - 2x kiep-/kantelvenster - airconditioning

Afwerkstaat

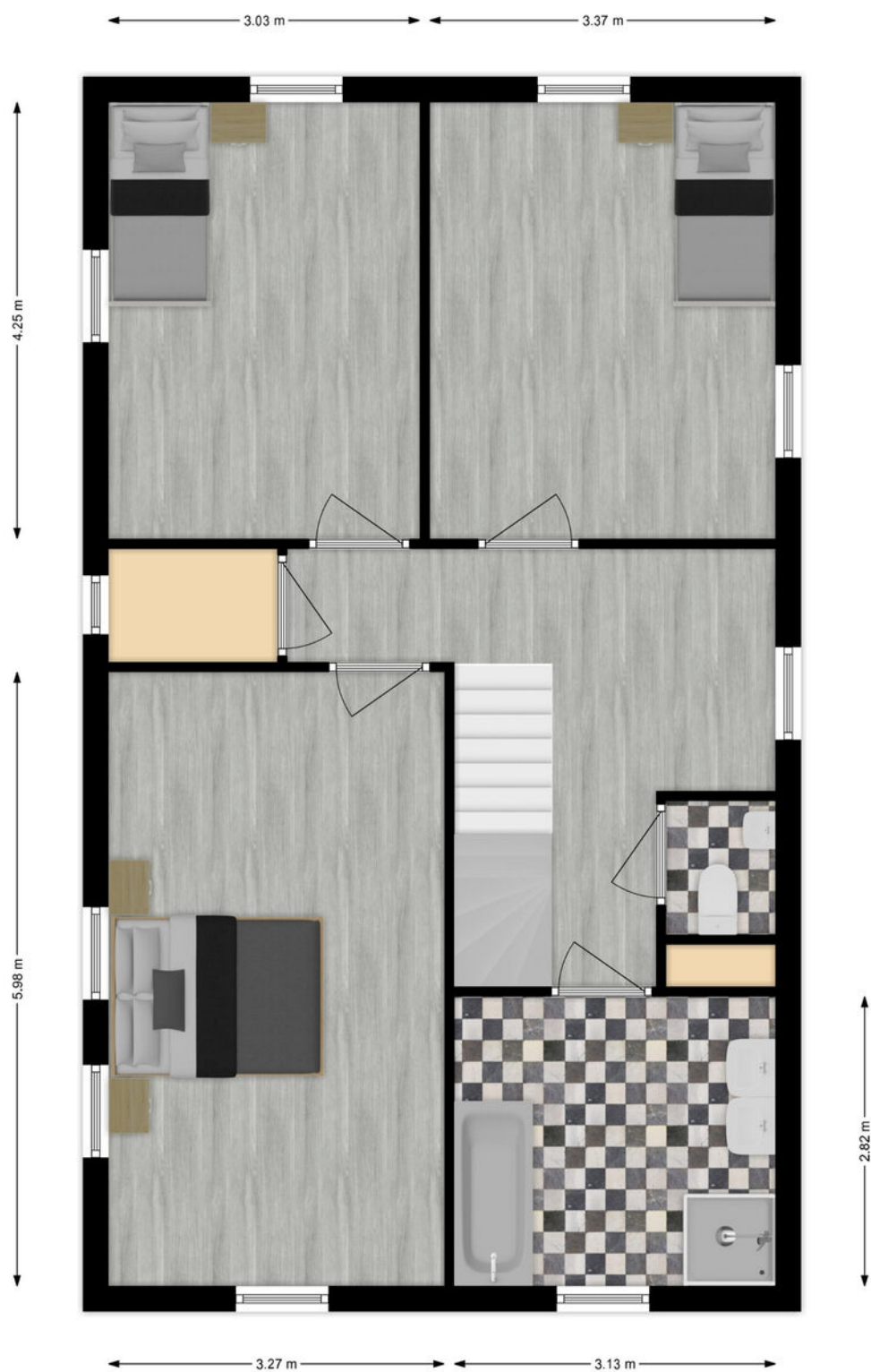
Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
VERVOLG 1e VERDIEPING				
slaapkamer 3	laminaat	glasvliesbehang	sputwerk	gelegen aan de noordwestzijde voorzien van 2x kiep-/kantelvensters
inloopkast	laminaat	glasvliesbehang	sputwerk	voorzien van venster op westen
badkamer	vloertegels	wandtegels	sputwerk	voorzien van: - ligbad - separate douchecabine - 2 wastafels - venster in zuidgevel
toilet	vloertegels	wandtegels	sputwerk	voorzien van: - inbouwtoilet - fonteintje
2e VERDIEPING				
open zolder	laminaat	knieschotberging en	dakplaten	voorzien van: - knieschotbergingen - dakvenster (west) - venster (in zuidgevel) - centraal afzuigstelsysteem - radiator
BUITEN				
tuin				voorzien van: - terras/balkon boven vaarwater - 2 ligplaatsen voor boten (inham) - steiger voor jacht tot 22 meter - houten aanmeersteigers - sierbestrating - kunstgras - tuinhuis met schuifwanden - plantenborders - leibeuken - terrassen - achterom - hagen - uitvalscherf
garage 1	vinyl	stucwerk	plafondbalken + plaatmateriaal	afmeting: 7.25 x 3.30 meter voorzien van: - betimmerde kanteldeur - dakleer + grind toegang tot de hal
garage 2				afmeting: 7.25 x 3.80 meter voorzien van: - kanteldeur - gevulderde vloer v.v. watervaste 2 componenten verf - steensmuren - boorpalen - 8 zonnepanelen + omvormer - dakleer

Plattegrond



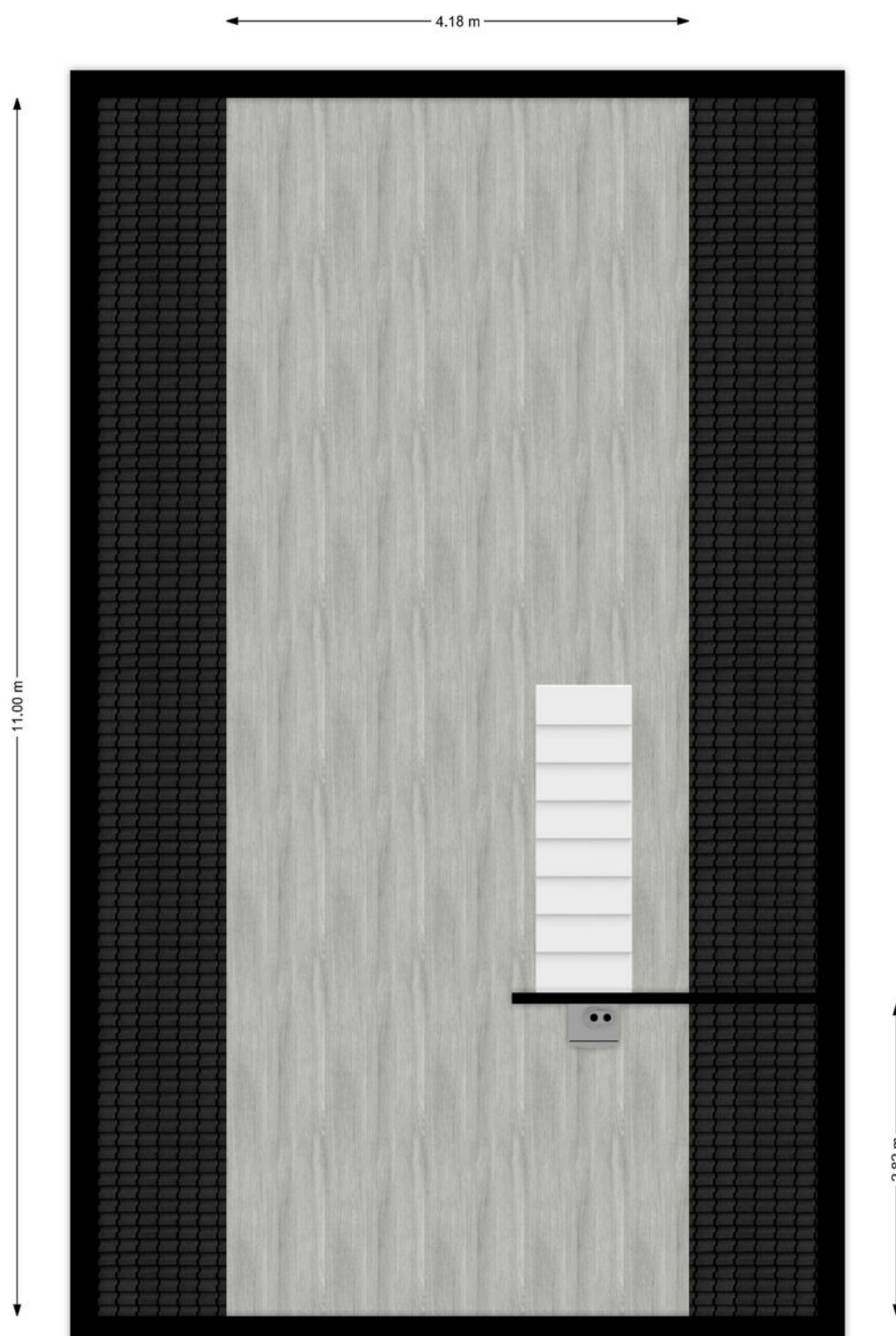
Begane Grond

Plattegrond



1e Verdieping

Plattegrond



2e Verdieping

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---




0 5 10 15 20 25m

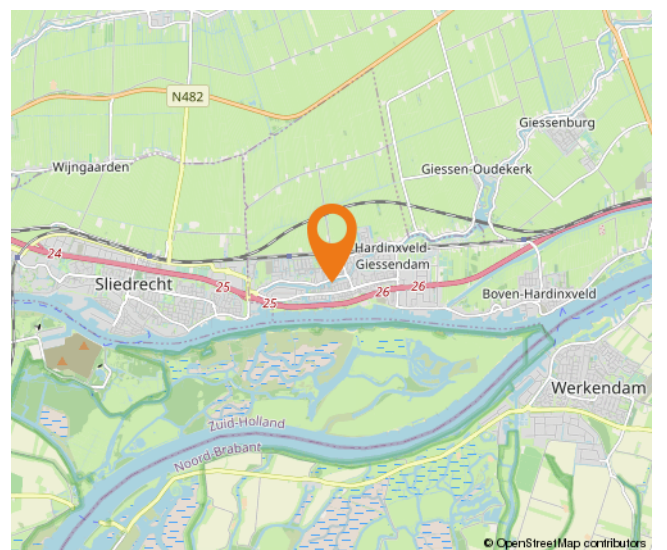
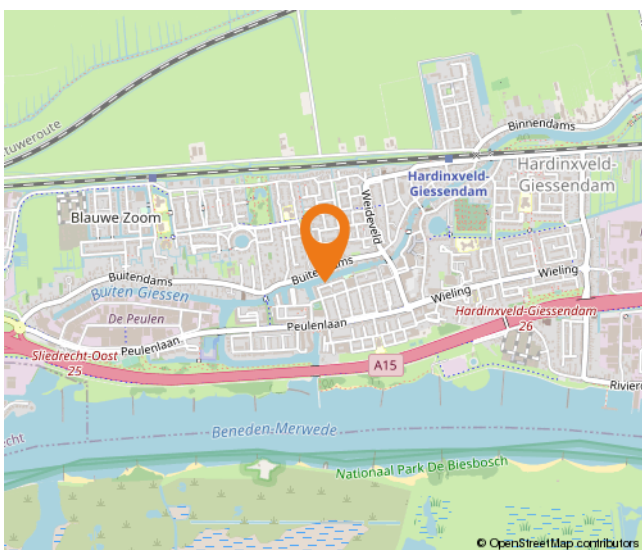
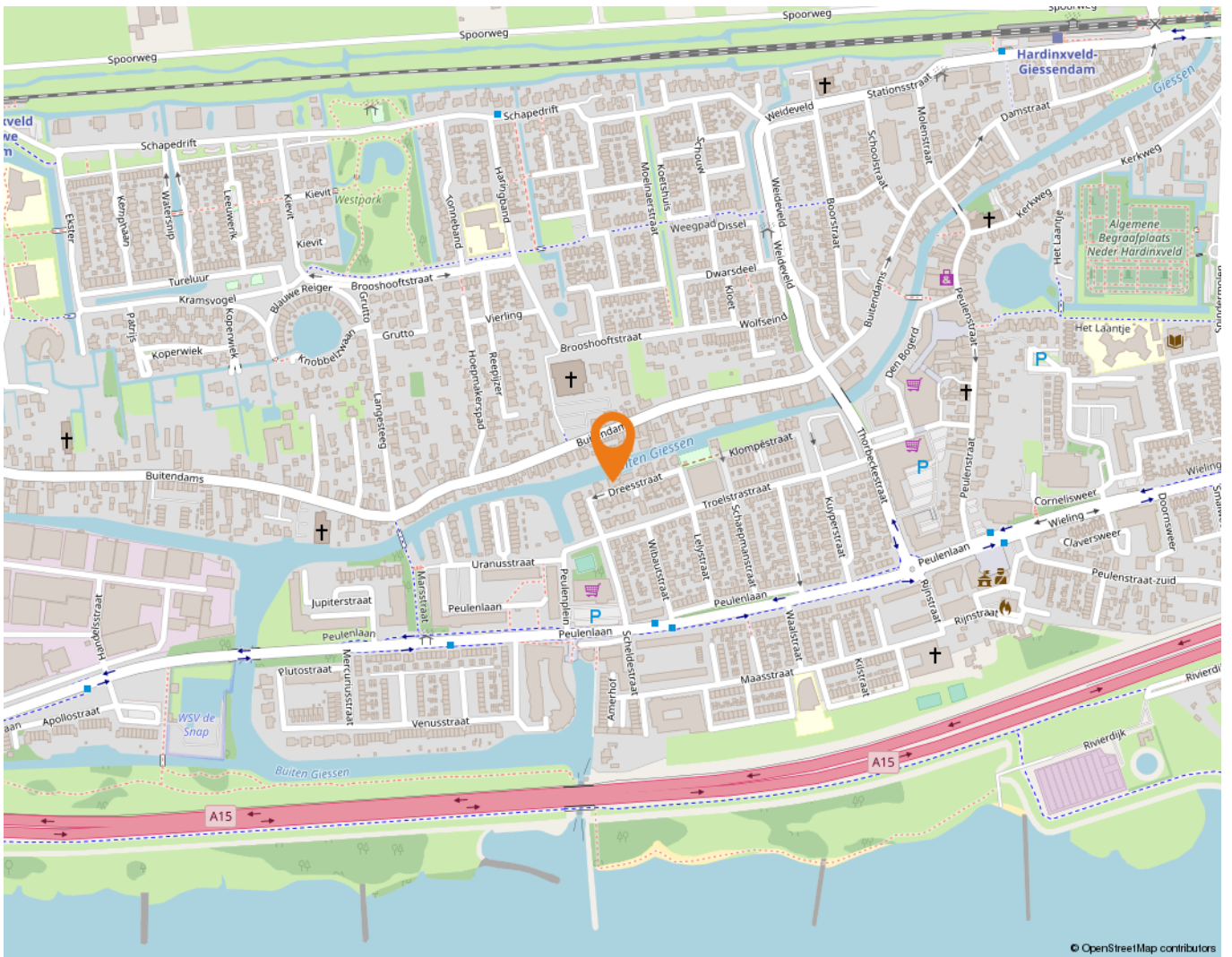
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer		
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Hardinxveld-Giessendam
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	E
	Administratieve kadastrale grens	Perceel	1408
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 19 september 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			
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	
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat			X
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron			X
- koelkast			X
- vaatwasser	X		
Keukenaccessoires, te weten			
- inductie kookplaat			X
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel			X
- planchet	X		
- toiletkast			X
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie			X
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- boiler	X		
- warmtepomp	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		
- Tuinmeubels tuinhuis	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