



alblasserwaard
makelaars & taxateurs



Nieuweweg 80

3371 CR Hardinxveld-Giessendam

Vraagprijs: € 339.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **130 m²**

PERCELOPPERVLAKTE: **183 m²**

ENERGIELABEL: **C**

Kenmerken



Woonoppervlakte
130 m²



Inhoud
460 m³



Bouwjaar
1980



Aantal slaapkamers
4

Perceeloppervlakte	183 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	9 m ² (berging/bijkeuken)
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer en 2 toiletten
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, grotendeels dubbel glas
Verwarming / warm water	CV-ketel Intergas HR, combiketel, 2022
Kozijnen	volledig hout
Elektra	7 groepen, 1 kookgroep en 1 aardlekschakelaar
Vloeren	beton en hout
Voorzieningen	dakraam, rolluiken, tv kabel, glasvezel kabel, rookkanaal
Kruipruimte	ja
Geheid	ja
Energielabel	C
Parkeren	openbaar parkeren
Tuinligging	achtertuin, 55 m ² , zuidwest

Algemene omschrijving

Deze XXL-eegezinswoning is gebouwd in 1980, heeft een woonoppervlakte van maar liefst 130 m² en is gelegen in een geliefde en kindvriendelijke buurt. Dichtbij centrumvoorzieningen en uitvalswegen en parkeergelegenheid voor de deur. De diepe voortuin met aangrenzend trottoir en plantsoen zorgt voor een fijne ligging en veel privacy.

Begane grond: hal/entree met meterkast, toilet en trapopgang, Z-vormige woonkamer met schouw v.v. inbouwhaard en aangrenzende keuken met rechte keukenopstelling. Aan de keuken grenst de bijkeuken/berging, veel bergruimte (ook op de vliering) en toegang tot de tuin.

1e Verdieping: overloop t.b.v. een separate toiletruimte, 2 royale slaapkamers met rolluiken (mogelijkheid tot opsplitsen), 2 vaste kasten en de badkamer. De masterbedroom aan de achterzijde heeft een oppervlakte van maar liefst 21 m² en is v.v. een grote, vaste schuifkastenwand. De badkamer is gesitueerd aan de voorzijde van de woning en v.v. hoekdouche, wastafelmeubel en designradiator.

2e Verdieping: overloop met toegang tot 2 ruime slaapkamers en veel bergruimte. Tevens is er een en-suite technische ruimte met witgoedaansluitingen en cv-opstelling (2022).

De voortuin is aangelegd met straatwerk, grindpartijen en plantenborders. De beschutte en privacyvolle achtertuin met achterom is gesitueerd op het zuid-westen en v.v. sierstraatwerk, plantenborders en een pergola. Een kleine overkapping/loungehoek maakt borrelen tot in de late uurtjes tot een feestje.





Woonkamer





Woonkamer met haard







Eetgedeelte (voorkamer)





Eetgedeelte in woonkamer





Keuken





Bijkeuken / inpandige berging



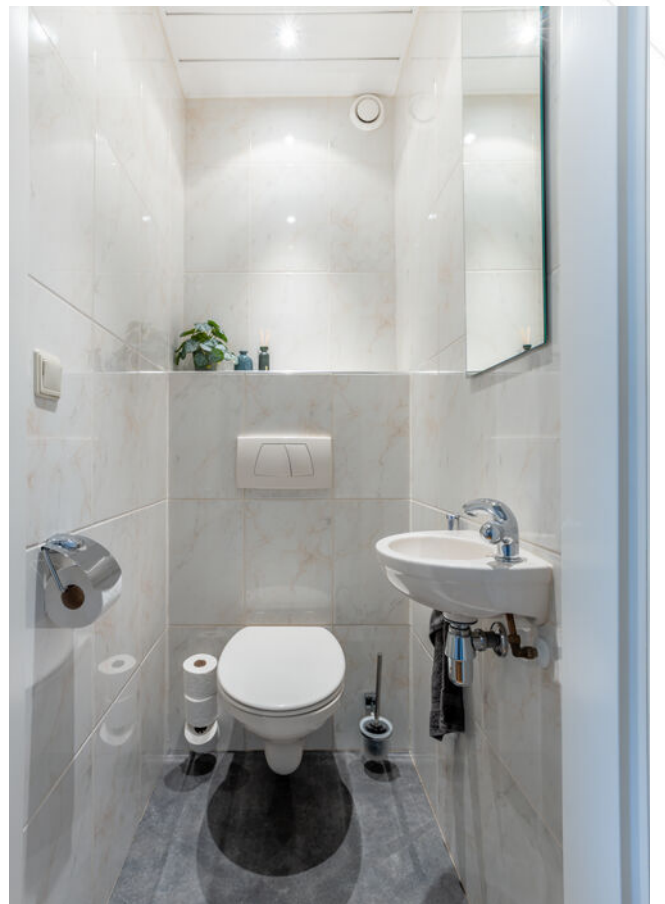
Zolder bijkeuken



Hal / entree



Trapogang 1e verdieping



Toilet



Slaapkamer 1

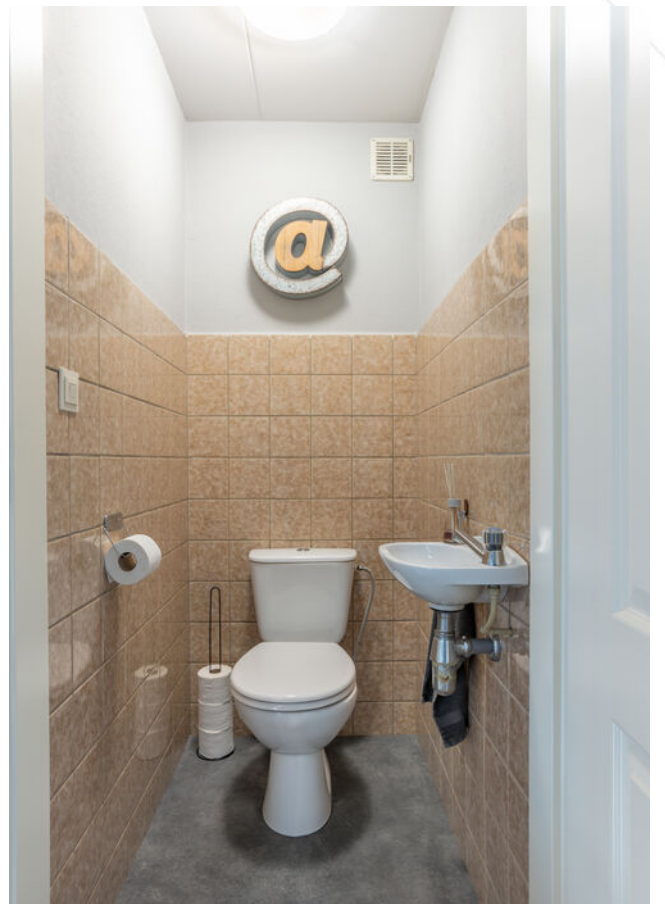




Slaapkamer 1



Overloop 1e verdieping en trapopgang 2e verdieping



Toilet 1e verdieping



Slaapkamer 2





Badkamer





Slaapkamer 3



Technische ruimte



Slaapkamer 4





Terras achter



Entree bijkeuken / berging



Achterzijde woning





Overkapping met loungehoek



Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
hal / entree	parket	spachtelputz	sputwerk	toegang van: - meterkast - toilet - woonkamer - 1e verdieping middels open trap
toilet	vinyl	wandtegels	MDF-delen	voorzien van: - zwevend closet - fonteintje
woonkamer	parket	spachtelputz	sputwerk	Z-vormige woonkamer, voorzien van: - grote raampartij voor- en achterzijde - inbouw (hout)haard toegang tot: - keuken - achtertuin
keuken	parket	spachtelputz	sputwerk	dichte keuken met rechte opstelling, voorzien van: - koelkast - vrieskast - (combi)magnetron - vaatwasmachine - afzuigkap - keramische kookplaat toegang tot bijkeuken / inbandige berging
bijkeuken / inbandige berging	vloertegels	schoon metselwerk	houten delen	afmeting: 2.90 x 3.35 meter voorzien van: - verwarming - elektra-aansluiting - wateraansluiting - vliering toegang tot tuin
1e VERDIEPING				
overloop	vinyl	spachtelputz	gipsplaten	toegang tot: - 2 slaapkamers - toilet - badkamer voorzien van inloopkast
slaapkamer 1	vinyl	behang	gipsplaten	gelegen aan de achterzijde voorzien van: - schuifkastenwand - raampartij met rolluiken eventueel op te splitsen in 2 slaapkamers
slaapkamer 2	vinyl	behang	gipsplaten	gelegen aan de voorzijde voorzien van: - inloopkast - raampartij met rolluiken

Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
VERVOLG 1e VERDIEPING				
badkamer	vloertegels	wandtegels	stucwerk	voorzien van: - hoekdouche - wastafelmeubel - designradiator - raampartij voorzijde
toilet	vinyl	wandtegels + behang	gipsplaten	voorzien van: - duoblok closet - fonteintje
2e VERDIEPING				
overloop	vinyl	behang	gipsplaten	toegang tot 2 slaapkamers voorzien van Velux venster
slaapkamer 3	vinyl	behang	gipsplaten	gelegen aan de achterzijde voorzien van: - knieschotbergingen - Velux venster (kunststof)
slaapkamer 4	vinyl	behang	gipsplaten	voorzien van: - knieschotbergingen - Velux venster - inloopkast / technische ruimte
inloopkast / technische ruimte	vinyl	stucwerk	houten delen	voorzien van: - CV-opstelling - witgoedaansluitingen
BUITEN				
tuin				gesitueerd op het zuidwesten voorzien van: - straatwerk - plantenborders - pergola - houten overkapping - loungehoek - stenen berging

Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

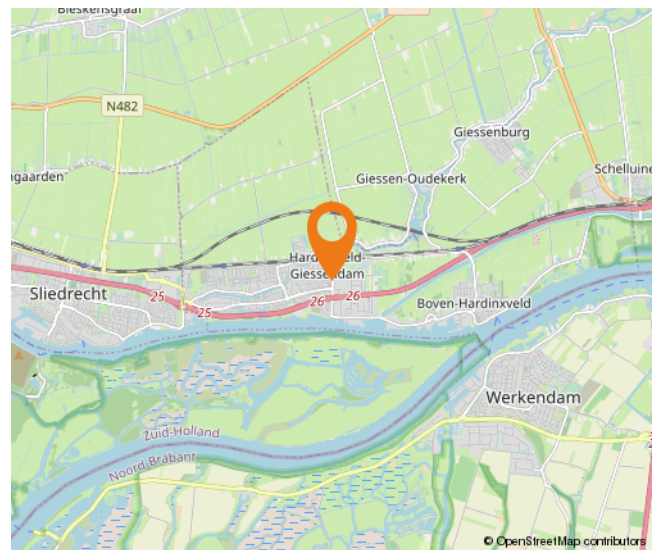
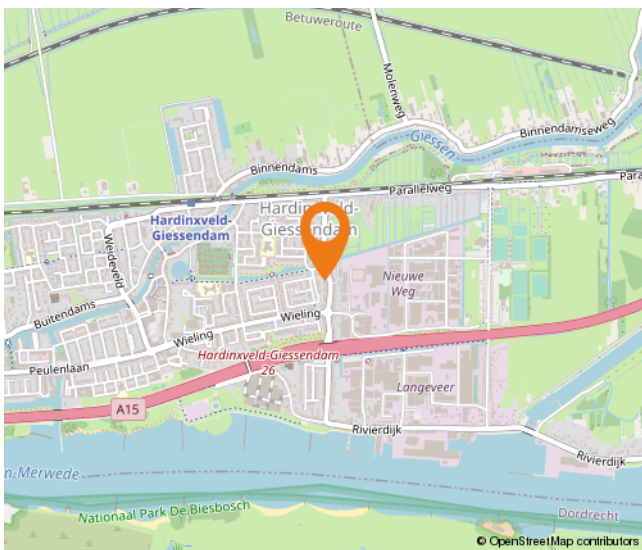
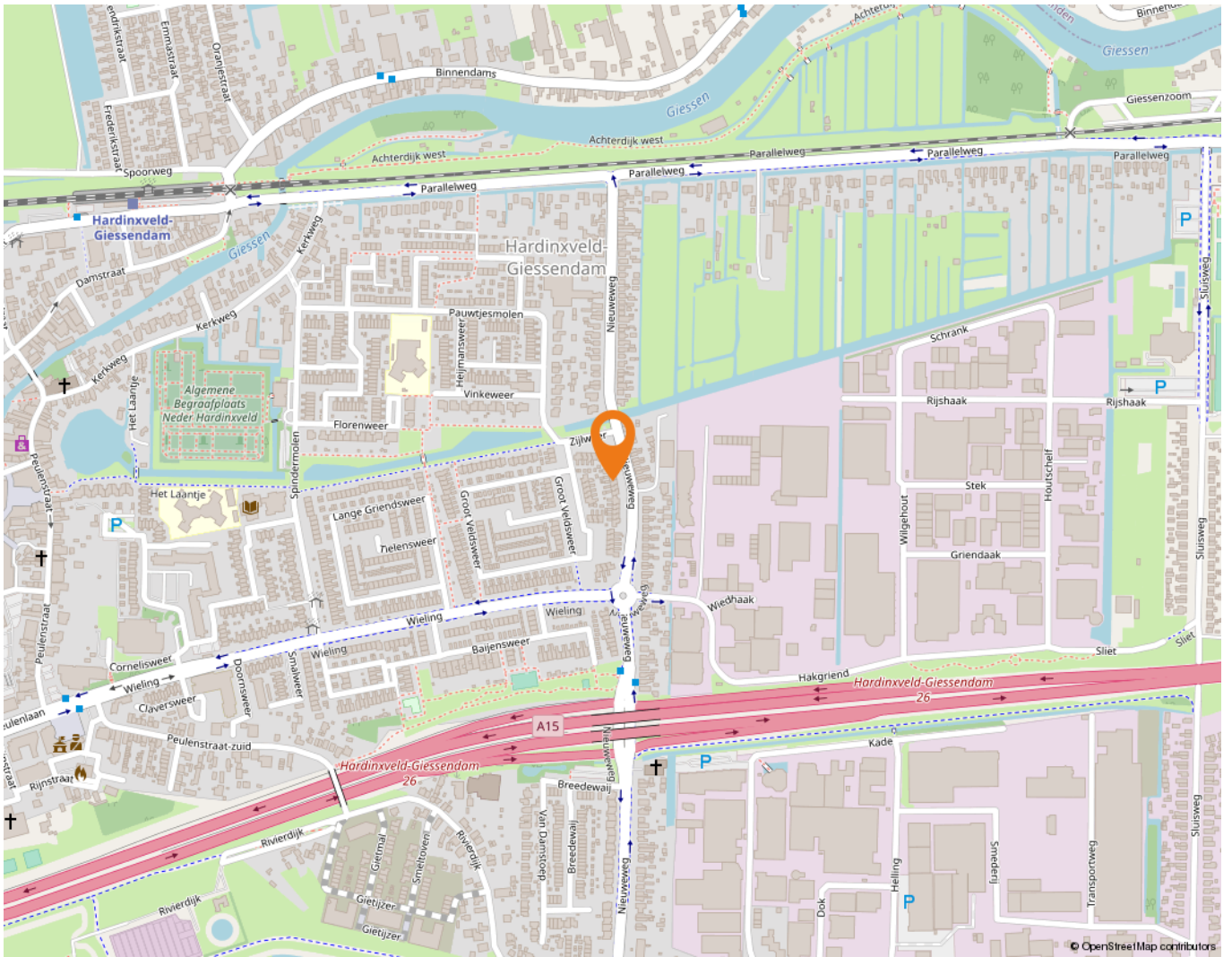


<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Hardinxveld-Giessendam</p> <p>Sectie H</p> <p>Perceel 642</p>	<p>kadaster</p> 
--	---	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 2 oktober 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



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Legplanken schuur, wasruimte en inloopkasten 1e etage	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- Vinyl	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Kluis	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Rolluiken	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			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		

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.



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!



**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