



ablasserwaard
makelaars & taxateurs



Wolfseind 32

3371 HJ Hardinxveld-Giessendam

Vraagprijs: € 350.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **112 m²**

PERCELOPPERVLAKTE: **136 m²**

ENERGIELABEL: **C**

Kenmerken



Woonoppervlakte
112 m²



Inhoud
370 m³



Bouwjaar
1985



Aantal slaapkamers
4

Perceeloppervlakte	136 m ²
Externe bergruimte	5 m ² (berging)
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer en 2 toiletten
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Verwarming	hete lucht verwarming
Warm water	c.v.-ketel SBW 2007, geiser eigendom
Kozijnen	volledig hout
Elektra	6 groepen en 1 aardlekschakelaar
Vloeren	beton
Voorzieningen	mechanische ventilatie, dakraam, rolluiken, tv kabel, schuifpui, glasvezel kabel
Kruipruimte	ja
Geheid	ja
Energielabel	C
Parkeren	openbaar parkeren
Tuinligging	achtertuin, 50 m ² , zuid

Algemene omschrijving

Een centraal gelegen eengezinswoning op loopafstand van het centrum en in de geliefde en kindvriendelijke Westwijk. Een zuidgerichte achtertuin onderstreept en benadrukt waarom dit huis uniek is. Met een woonoppervlakte van 112 m² is dit huis ook nog eens bovengemiddeld qua grootte voor een eengezinswoning. Tijdens de bouw in 1984 is bijzonder veel aandacht geweest voor isolatie en dat levert een fijne (lage) maandelijkse energienota op en energielabel C op.

Begane grond: hal/entree met meterkast, toilet en trapopgang, L-vormige woonkamer met gashaard en schuifpui naar de tuin en toegang tot het achterportaal/bijkeuken en de open keuken. De keuken is v.v. een lichte, L-vormige opstelling met diverse inbouwapparatuur. Vanuit de keuken krijg je door de raampartij in de erker aan de voorzijde goed en vrij uitzicht op de straat.

1e Verdieping: overloop t.b.v. 3 slaapkamers en de badkamer. De complete en vergrootte badkamer is v.v. een douche, ligbad wastafel en 2e toilet.

2e Verdieping: overloop met cv-opstelling (hete lucht), geiser, wigtoedaansluitingen en toegang tot de 4e slaapkamer. Deze slaapkamer heeft veel bergruimte en een groot dakvenster aan de voorzijde.

De woning is geheel v.v. hardhouten kozijnen met dubbele beglazing en het Aan de woning grenst een terras en de eveneens grotendeels onderhoudsvrije tuin met kunstgras, plantenborders en een achterom. Achter op het perceel staat een houten blokhut met overkapping.





Woonkamer





Woonkamer





Eetgedeelte bij keuken





Keuken





Keuken



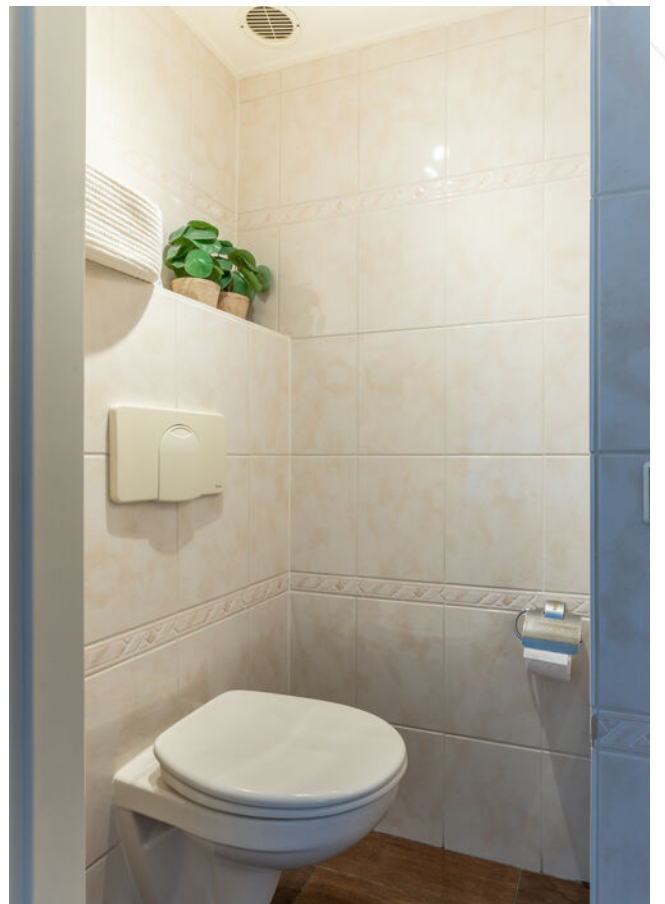
Achterportaal / bijkeuken



Hal / entree



Hal



Toilet



Overloop 1e verdieping



Slaapkamer 1



Slaapkamer 1



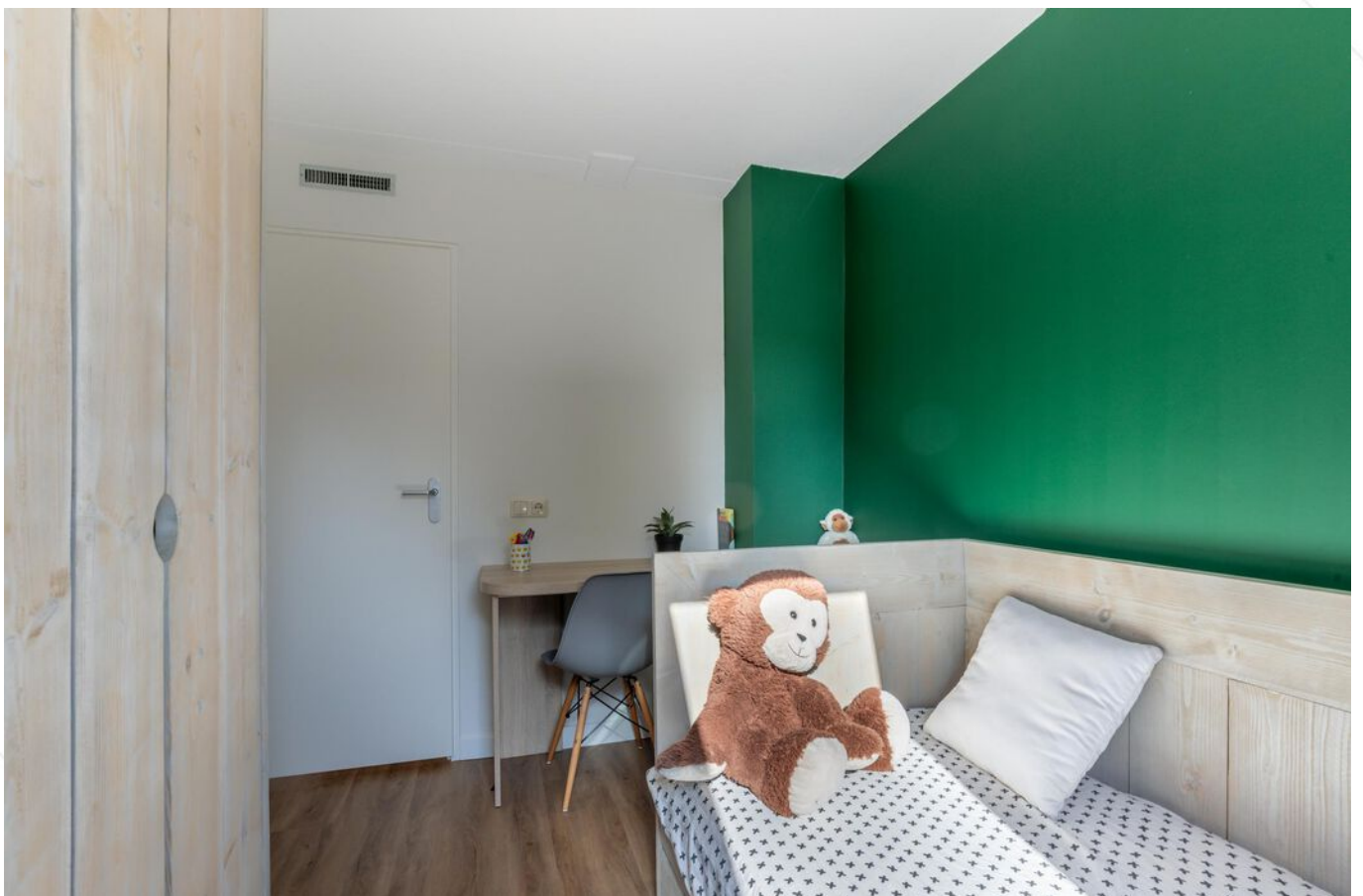


Slaapkamer 2





Slaapkamer 3





Badkamer





Overloop 2e verdieping



Slaapkamer 4



Achtertuint



Terras achterzijde



Achtertuint









Houten blokhut met overkapping





Voorzijde woning



Straatbeeld

Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
hal / entree	laminaat	behang	stucwerk	toegang tot: - trapkast - meterkast - toilet - woonkamer - 1e verdieping middels trapopgang
toilet	vloertegels	wandtegels	gipsplaten	voorzien van zwevend closet
woonkamer	laminaat	spachtelputz	stucwerk + sierlijst	voorzien van: - schuifpui achterzijde - gashaard toegang tot: - open keuken - bijkeuken / achterportaal
keuken	laminaat	spachtelputz	MDF-platen	open keuken met hoekopstelling, voorzien van: - koelkast - (combi)magnetron - vaatwasmachine - gaskookplaat - afzuigkap
bijkeuken / achterportaal	vloertegels	structuurverf	balken + structuurverf	toegang tot: - woonkamer - tuin
1e VERDIEPING				
overloop	PVC	spachtelputz	gipsplaten	toegang tot: - 3 slaapkamers - badkamer
slaapkamer 1	PVC	stucwerk	sputwerk	gelegen aan de achterzijde voorzien van: - Velux venster - knieschotberguimte
slaapkamer 2	PVC	stucwerk	sputwerk	gelegen aan de achterzijde voorzien van: - dakkapel met 2 draai-/kiepramen - elektrisch rolluik - vaste kast
slaapkamer 3	PVC	behang	sputwerk	gelegen aan de voorzijde voorzien van: - raampartij + rolluik - vaste kastenwand
badkamer	vloertegels	wandtegels	gipsplaten	voorzien van: - douche - ligbad - 2e toilet - wastafel - raampje voorzijde

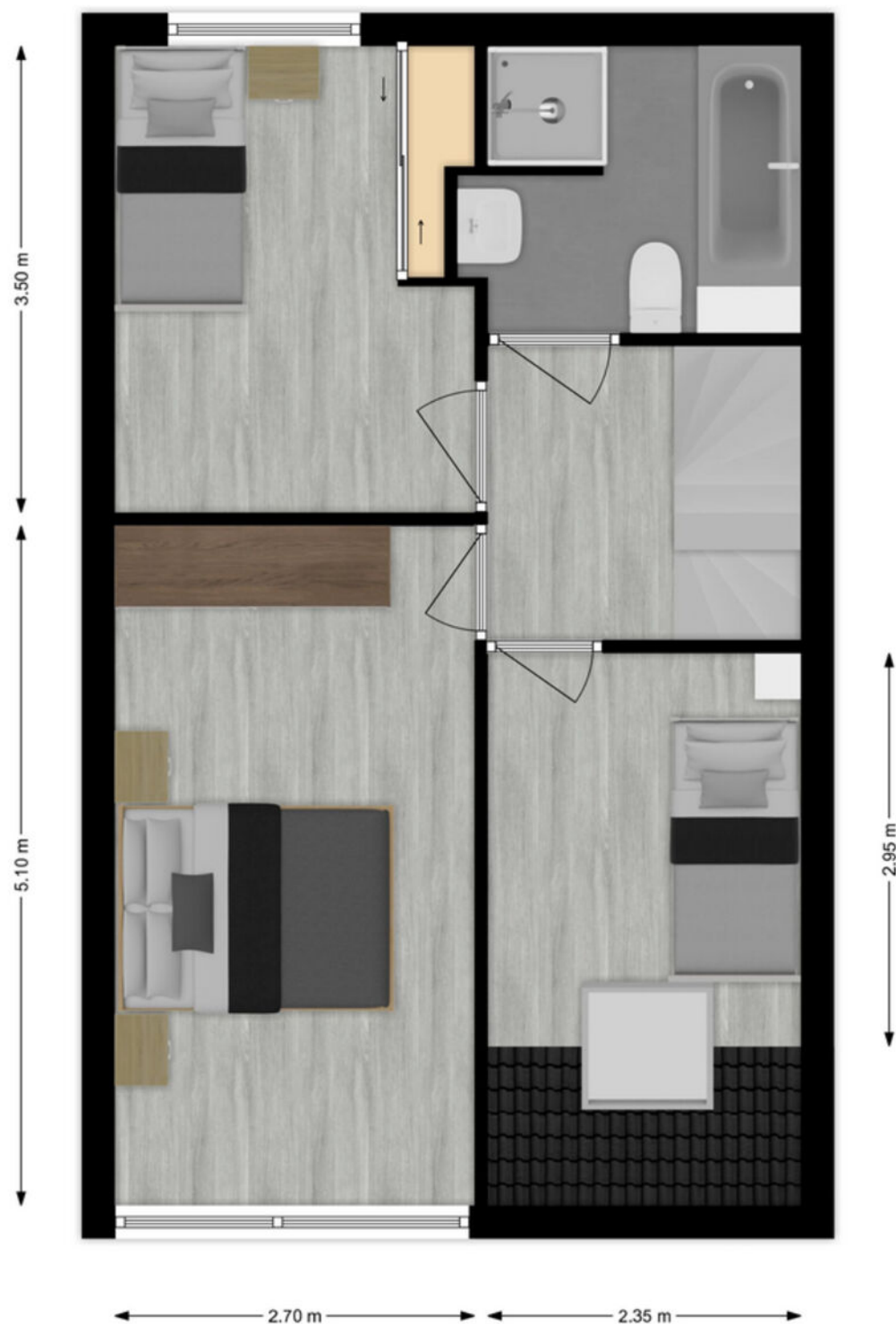
Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
2e VERDIEPING				
overloop	vinyl	behang	gipsplaten	voorzien van: - CV-opstelling - geiser - witgoedaansluitingen - mechanische ventilatiebox - bergruimte
slaapkamer 4	vinyl	behang	gipsplaten	voorzien van: - knieschotbergruimten - groot dakvenster voorzijde
BUITEN				
tuin				gesitueerd op het zuiden voorzien van: - terras - kunstgras - plantenborders - overkapping / berging - achterom
houten berging				afmeting: 2.00 x 2.50 meter voorzien van elektra-aansluiting

Plattegrond

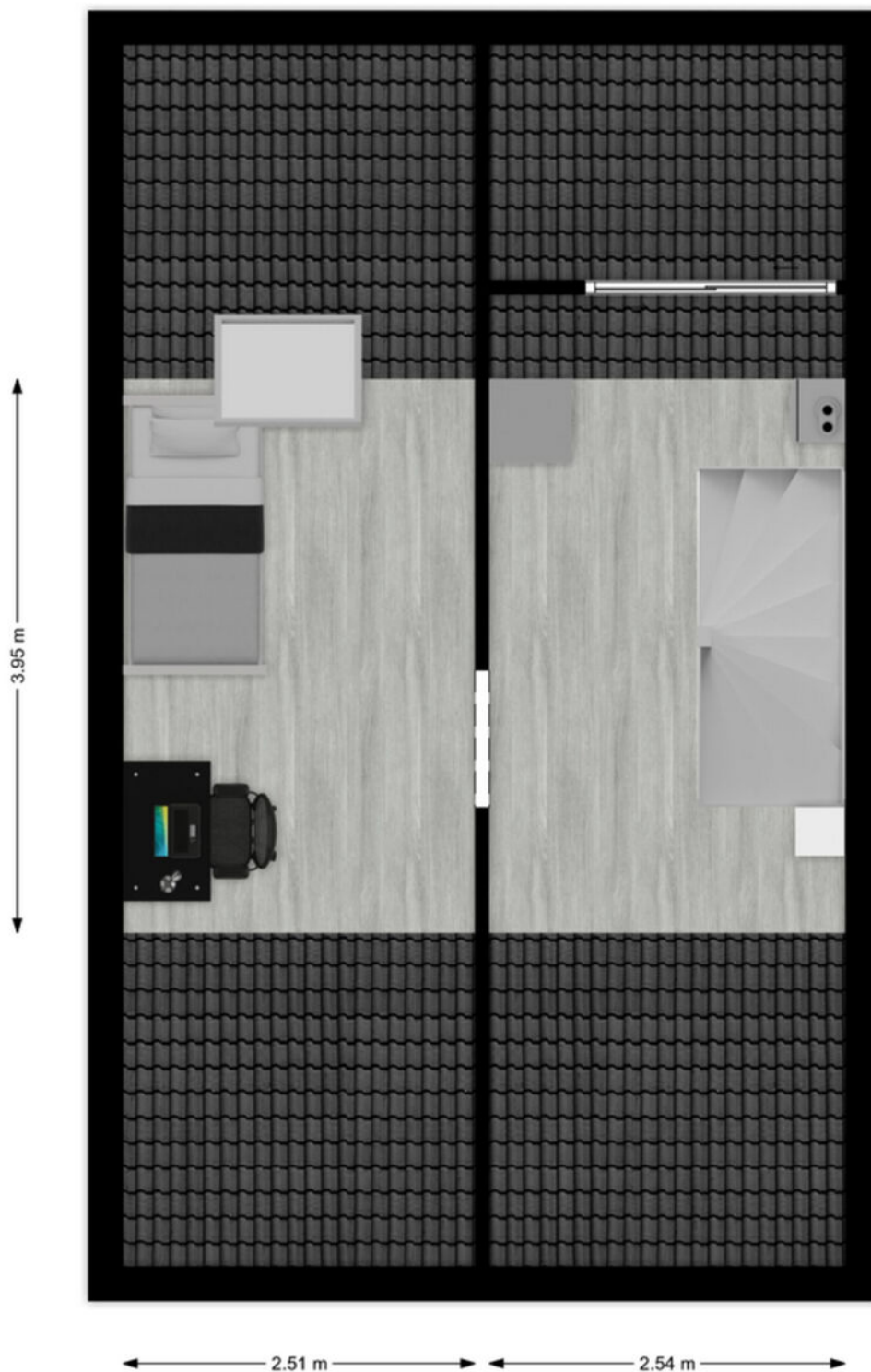


Plattegrond



1e Verdieping

Plattegrond

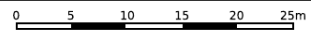


2e Verdieping

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

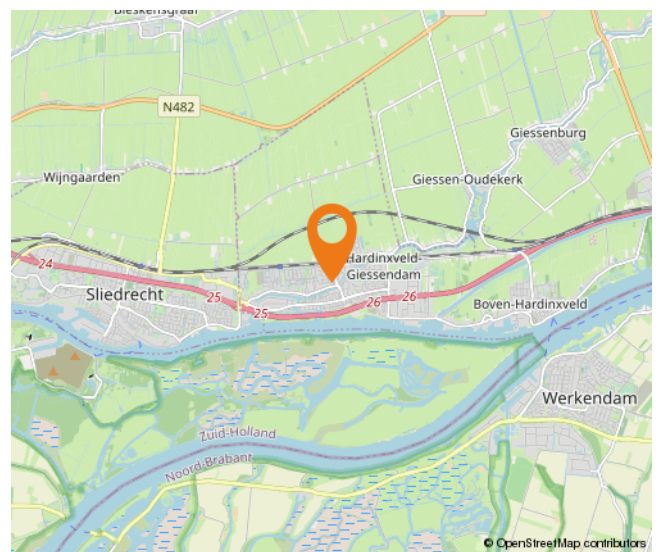
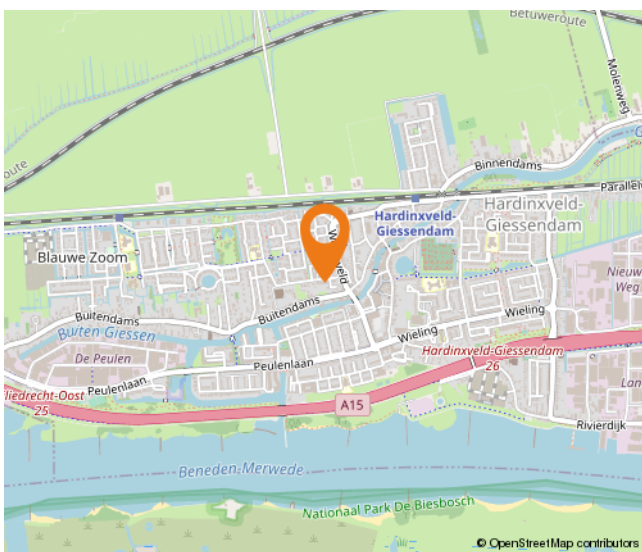
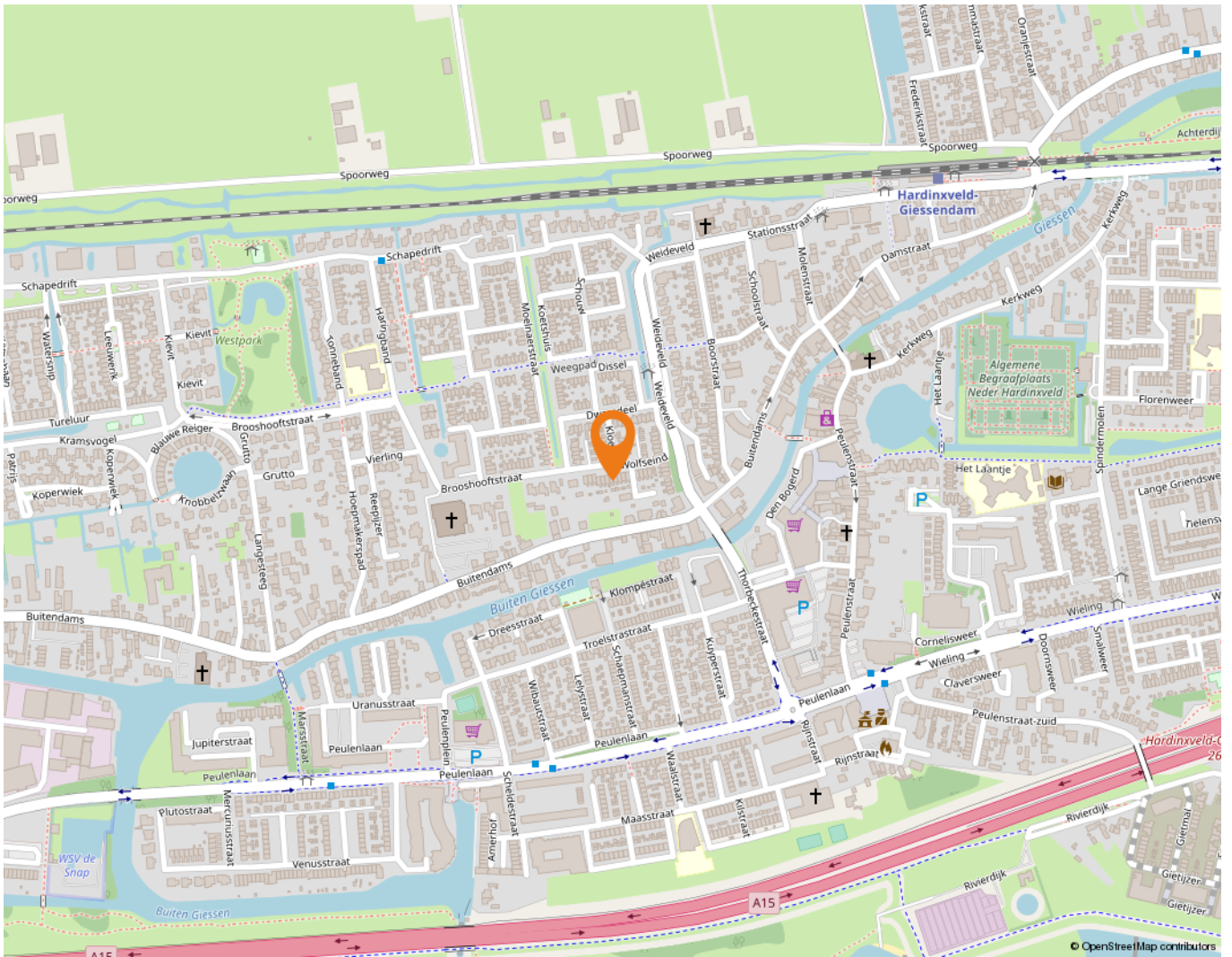


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Hardinxveld-Giessendam	
	Huisnummer	Sectie K	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 373	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 11 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



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			
(Gas)kachels	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		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