



alblasserwaard
makelaars & taxateurs



Nieuweweg 65

3371 CK Hardinxveld-Giessendam

Vraagprijs: € 425.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **108 m²**

PERCELOPPERVLAKTE: **395 m²**

ENERGIELABEL: **D**

Kenmerken



Woonoppervlakte
108 m²



Inhoud
373 m³



Bouwjaar
1929



Aantal slaapkamers
3

Perceeloppervlakte	395 m ²
Externe bergruimte	16 m ² (garage)
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer, 2 toiletten
Isolatie	dakisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Verwarming/Warm water	c.v.-ketel Intergas HR uit 2011
Kozijnen	houten kozijnen
Elektra	9 groepen+ aardlekschakelaar
Vloeren	begane grond: beton en hout verdiepingen: hout
Voorzieningen	mechanische ventilatie, dakraam, tv kabel, glasvezel kabel, zonnepanelen 8x 325 wp
Kruipruimte	nee
Geheid	nee
Energielabel	D
Parkeren	openbaar parkeren, op eigen terrein
Tuinligging	achtertuin, 190 m ² , oost

Algemene omschrijving

Vrijstaand woning in een jaren-30 woning staat op veel verlanglijstjes. Als dat ook nog eens gecombineerd zou kunnen worden met een garage en een riant perceel dan ben je helemaal spekkoper. Dat dit vrijstaande huis is ook nog eens goed geïsoleerd, voorzien van zonnepanelen en uitstekend onderhouden is, is mooi meegenomen. Ook de bereikbaarheid is top dichtbij de op- en afritten van autosnelweg A15.

Begane grond: hal/entree met toilet en trapopgang, ruime en lichte woonkamer met hoog (balken)plafond, kelder-/meterkast en halfopen keuken met (deels modulaire) duo-opstelling v.v. combimagnetron, oven/keramische kookplaat en rvs spoelbak met douchekraan. Vanuit de keuken is de aangrenzende (geïsoleerde) tuinkamer toegankelijk die tevens dienst doet als bijkeuken/achterportaal.

1e Verdieping: overloop met cv-kast en toegang tot 2 slaapkamers en de badkamer. De slaapkamers hebben nokhoge plafonds en de slaapkamer aan de voorzijde van de woning is uitgerust met een walk-in-closet. De badkamer is v.v. een ligbad, douche, wastafel, 2e toilet en designradiator.

Aan de voorzijde van de woning is parkeren op eigen terrein mogelijk. De aangrenzende oprit leidt naar de stenen garage met dubbele (hard)houten toegangsdeur. De ruim 20 meter lange achtertuin is v.v. een groot gazon, plantenborders en sierstraatwerk.





Hal/trapogang



Hal/entree



Toilet



Woonkamer



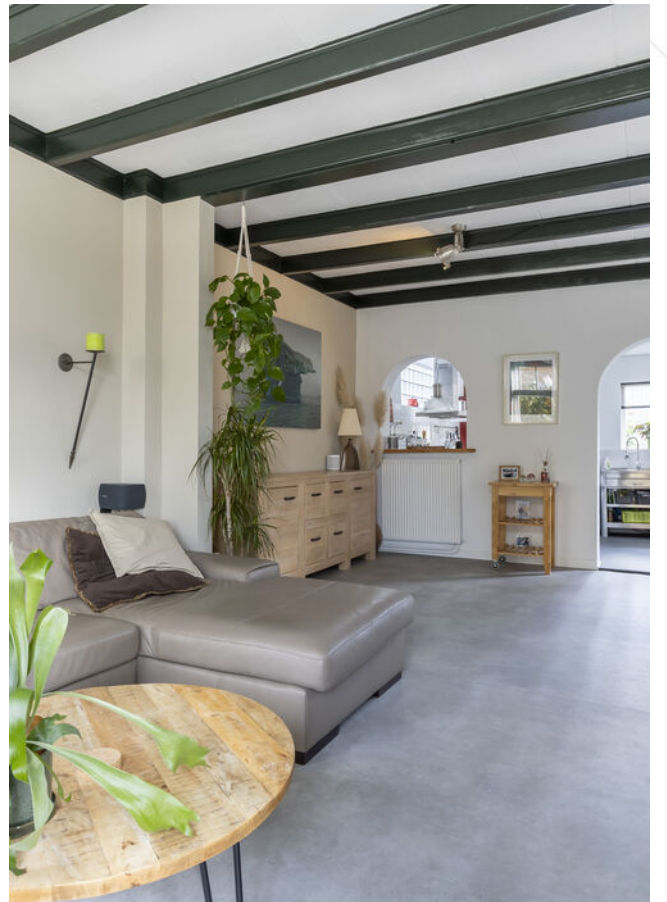


Woonkamer





Woonkamer





Doorgang woonkamer/keuken



Keuken



Keuken





Keuken



Tuinkamer



Tuinkamer





Slaapkamer 1





Overloop 1e verdieping



Slaapkamer 2



Badkamer





Achteraanzicht woning



Uitzicht vanuit slaapkamer 2



Achteraanzicht woning/achtertuin





Achterom/toegang tuin





Garage



Achtertuin



Achtertuin





Omgeving



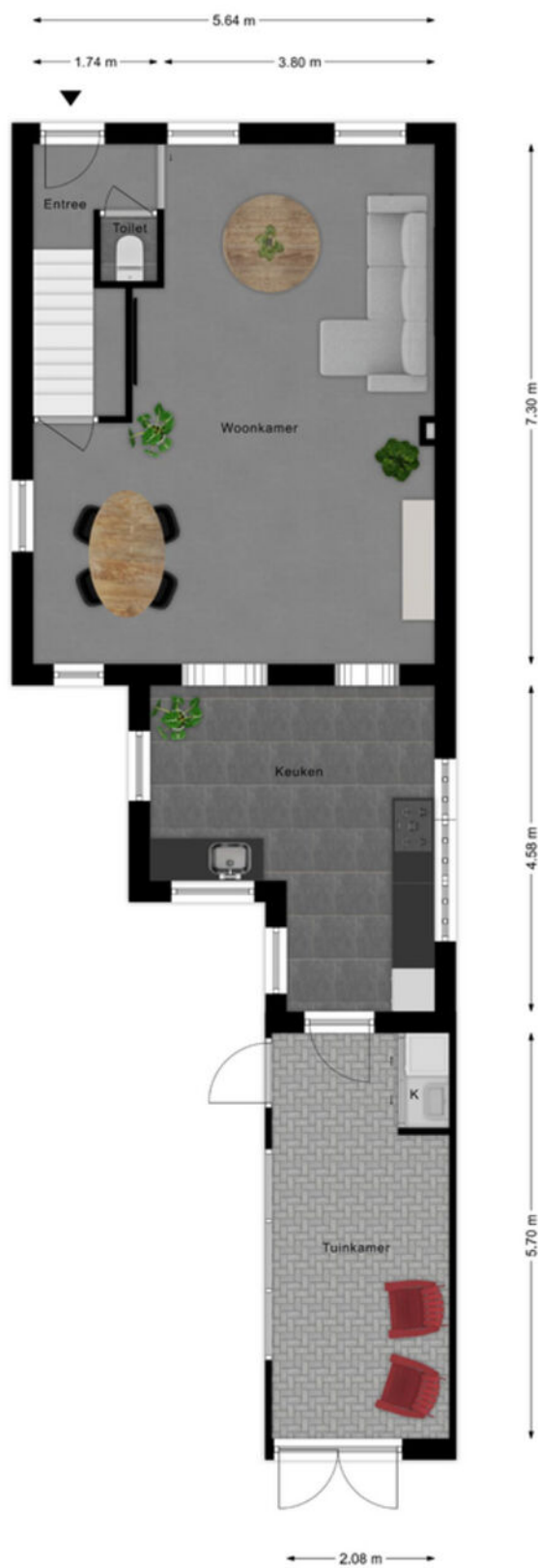
Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
hal / entree	vinyl	behang	gipsplaten	toegang tot: - toilet - 1e verdieping middels trapopgang voorzien van: - kast met omvormer zonnepanelen
toilet	vloertegels	wandtegels+ stucwerk	gipsplaten	voorzien van duobloktoilet
woonkamer	vinyl	stucwerk	balkenplafon+ gipsplaten	toegang tot: - kelderkast (inclusief meterkast - keuken voorzien van: - ramen aan de voor- zij- en achtergevel - schuifdeur naar de hal
keuken	vloertegels+ vloerverwarming	stucwerk	Agnes plafondplaten	half open keuken voorzien van: - combimagnetron - 5-pits keramische kookplaat - roestvrijstale spoelbak - ramen in de zij- en achtergevel toegang tot de tuinkamer
tuinkamer	klinkers op beton	houten delen+ stucwerk	gipsplaten	toegang tot de tuin voorzien van: - dubbele tuindeuren aan de achterzijde - raampartij in de zijgevel - schuifkastenwand - witgoedaansluiting en uitstortgootsteen
1e VERDIEPING				
overloop	tapijt	behang	gipsplaten	voorzien van: - c.v.- kast - dakraam toegang tot: - 2 slaapkamers
slaapkamer 1	laminaat	stucwerk	stucwerk+ balkenplafond	gelegen aan de voorzijde voorzien van: - nokhoog plafond - vaste (inloop) kast - 2x raampartij aan de voorzijde - dakraam+ screens+ zonsverduistering toegang tot bergzolder
slaapkamer 2	PVC	stucwerk	stucwerk+ balkenplafond	gelegen aan de achterzijde voorzien van: - nokhoog plafond - dakvenster toegang tot plat dak

Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BUITEN				
tuin				gesitueerd op het oosten voorzien van: - gazon - sierstraatwerk - plantenborders
stenen garage				circa 5.45 x 2.92 m voorzien van: - elektra - dubbele hardhouten toegangsdeur

Plattegrond



Plattegrond




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



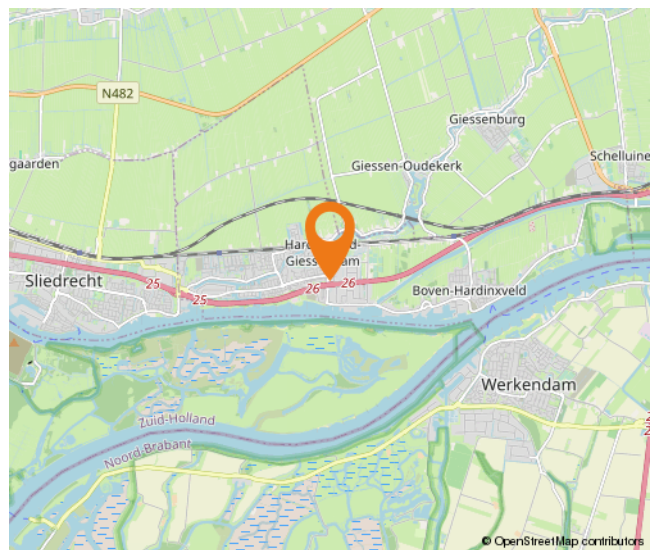
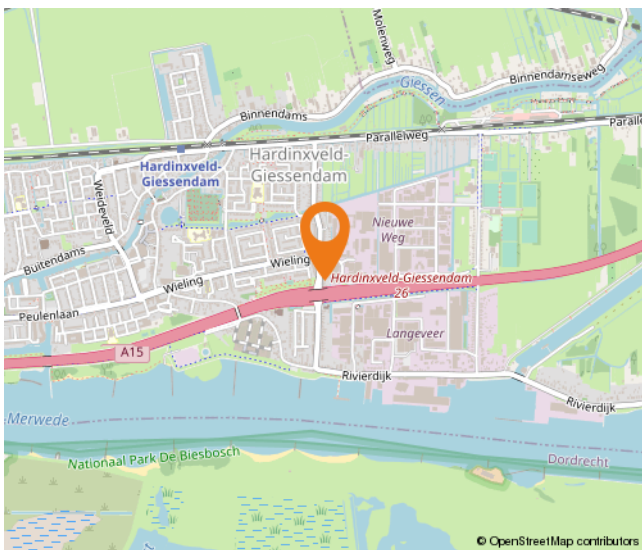
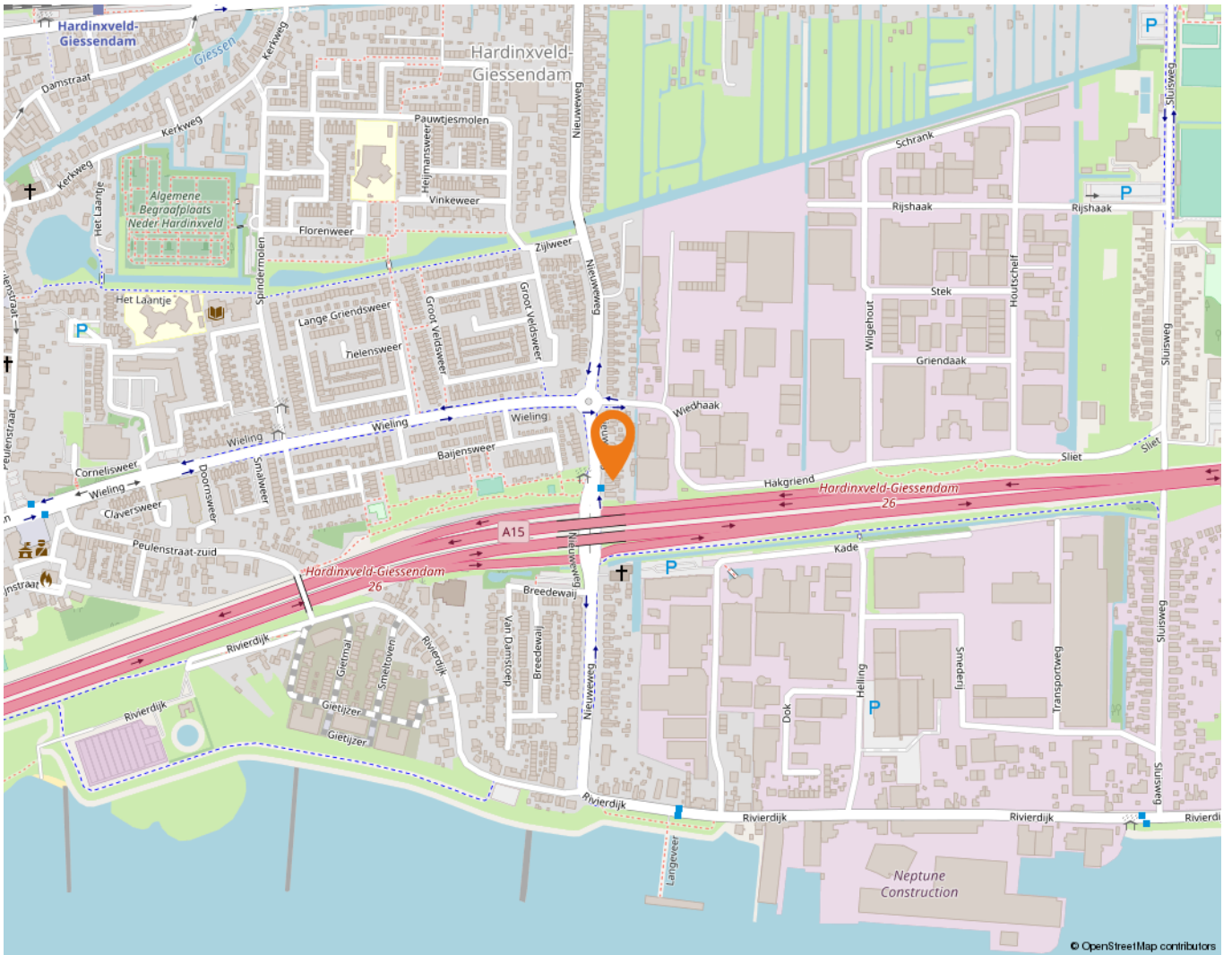
0 5 10 15 20 25m

<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>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Hardinxveld-Giessendam</p> <p>Sectie H</p> <p>Perceel 583</p>	<p>kadaster</p> 
--	---	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 7 november 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			
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- zon wering dakramen binnen en buiten	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast		X	
- vriezer		X	
- koel-vriescombinatie			X
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
- houten keukenblokken		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internet aansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	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!



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