



Sluisweg 92

3371 EW Hardinxveld-Giessendam

Vraagprijs: € 300.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **63 m²**

PERCELOPPERVLAKTE: **237 m²**

ENERGIELABEL: **E**

Kenmerken



Woonoppervlakte
63 m²



Inhoud
250 m³



Bouwjaar
1939



Aantal slaapkamers
2

Perceeloppervlakte	237 m ²
Externe bergruimte	25 m ² (garage, exclusief vliering)
Overige inpandige ruimte	14 m ² (zolder)
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer en 2 toiletten
Isolatie	dubbel glas
Verwarming / warm water	CV-ketel Vaillant combiketel, 2011
Kozijnen	volledig hout
Elektra	4 groepen
Vloeren	begane grond: beton verdiepingen: hout
Voorzieningen	buitenzonwering, dakraam, natuurlijke ventilatie
Kruipruimte	nee
Geheid	nee
Energielabel	E
Parkeren	openbaar parkeren en eigen terrein
Tuinligging	achtertuin, 140 m ² , west

Algemene omschrijving

Een (t)huis voor vrijbuiters want die willen graag aan de Sluisweg wonen. Dat komt omdat hier niet de standaard dertien-in-een-dozijn-woningen staan maar stuk voor stuk unieke huizen met hun eigen karakter en mogelijkheden. Dat geldt ook voor deze 2-1-kapwoning met garage/schuur op een perceel van 237 m2 en een vrije tuin aan de achterzijde (westen).

Begane grond:

hal/entree met meterkast en trapopgang, lichte woonkamer met toegang tot een grote provisiekast en de aangrenzende open keuken met rechte opstelling v.v. gaskookplaat, afzuigkap en koelkast. Vanuit de keuken is het achterportaal bereikbaar dat vervolgens toegang geeft tot het toilet en de achtertuin.

1e Verdieping:

overloop t.b.v. de badkamer en 2 slaapkamers die beide zijn vergroot middels een dakkapel. De badkamer is v.v. een ligbad, wastafelmeubel en 2e toilet.

2e Verdieping:

een ruime bergzolder, bereikbaar met losse zoldertrap, met stahoogte en dakvenster.

Naast de woning is een oprit voor de garage/schuur. Deze stenen garage heeft een elektra- en wateraansluiting, een roldeur aan de voorzijde en een vliering over de gehele lengte. De achtertuin is verder aangelegd met gazon en straatwerk en grenst aan een brede sloot met achterliggend wekje.





Woonkamer





Woonkamer



Toegang tot open keuken



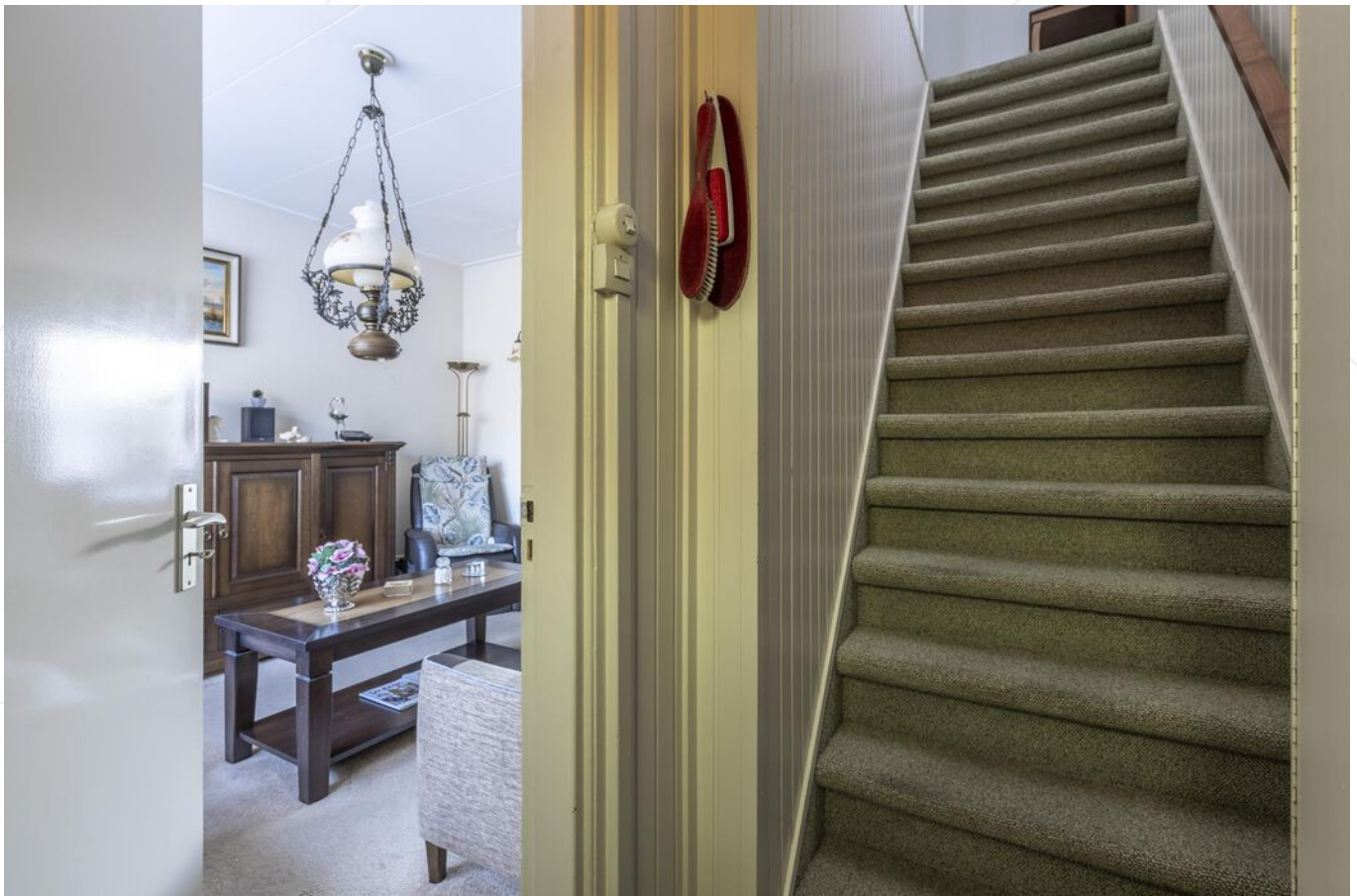
Keuken





Keuken

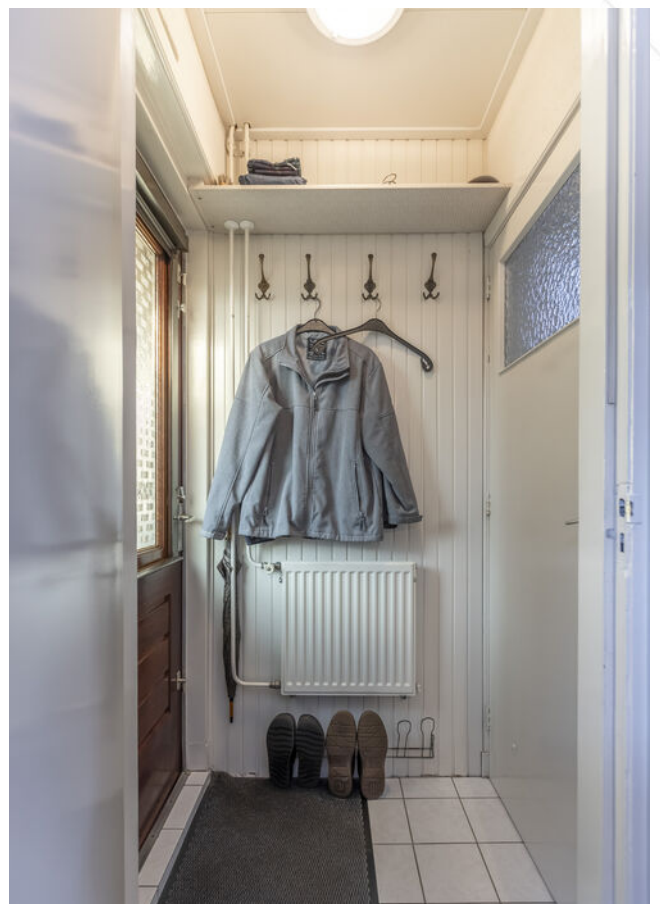




Hal / entree met toegang woonkamer en trapopgang 1e verdieping



Toilet achterportaal



Achterportaal



Overloop 1e verdieping



Slaapkamer 2



Slaapkamer 1





Badkamer





Achterzijde woning





Achtertuin











Stenen garage





Voorzijde woning



Straatbeeld

Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
hal / entree	tapijt	houten delen	gipsplaten	toegang tot: - meterkast - woonkamer - 1e verdieping middels trapopgang
toilet	vloertegels	wandtegels + stucwerk	houten delen	voorzien van: - duoblok closet - raampje zijgevel
woonkamer	tapijt	spachtelputz	gipsplaten	voorzien van grote raampartij voor- en achterzijde toegang tot: - open keuken - hal / voorportaal - provisiekast - bijkeuken / achterportaal
keuken	tapijt	wandtegels + spachtelputz	gipsplaten	open keuken met rechte opstelling, voorzien van: - koelkast - afzuigkap - gaskookplaat
bijkeuken / achterportaal	vloertegels	houten delen	gipsplaten	toegang tot: - toilet - tuin
1e VERDIEPING				
overloop	tapijt	houten delen	gipsplaten	toegang tot: - 2 slaapkamers - badkamer - 2e verdieping middels luik en losse trap - raam zijgevel
slaapkamer 1	tapijt	behang	gipsplaten	gelegen aan de voorzijde voorzien van: - dakkapel - vaste kast
slaapkamer 2	tapijt	behang	gipsplaten	gelegen aan de achterzijde voorzien van dakkapel
badkamer	vloertegels	wandtegels	gipsplaten	voorzien van: - wastafelmeubel - ligbad met douchegelegenheid - toilet - raam zijgevel

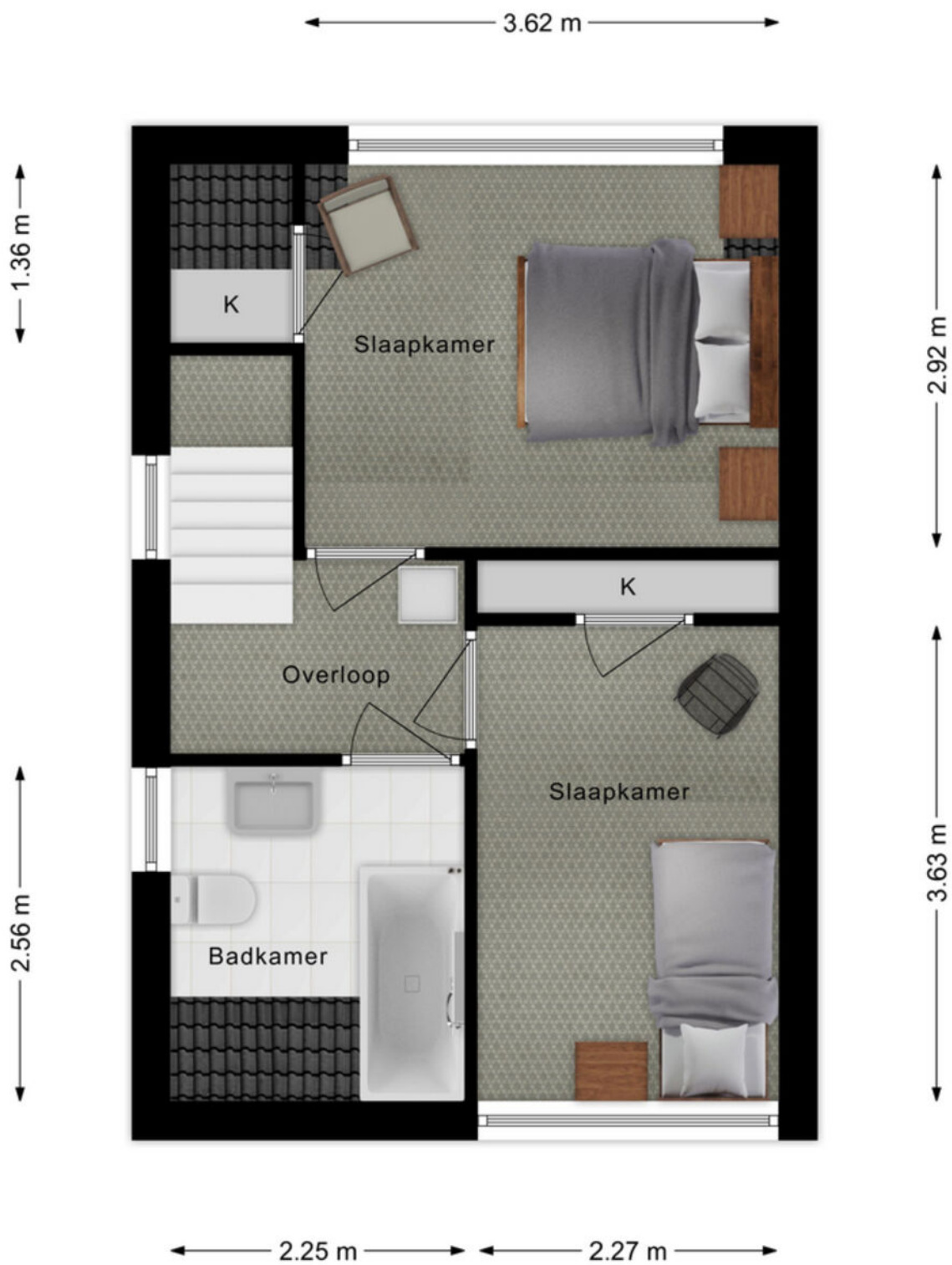
Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
2e VERDIEPING				
zolder	tapijt	stucwerk	gipsplaten	voorzien van: - CV-opstelling - dakraam
BUITEN				
tuin				gesitueerd op het westen voorzien van: - gazon - straatwerk - houten beschoeiing - achterom
stenen garage				voorzien van: - elektra-aansluiting - wateraansluiting - vliering - roldeur - uitstortgootsteen

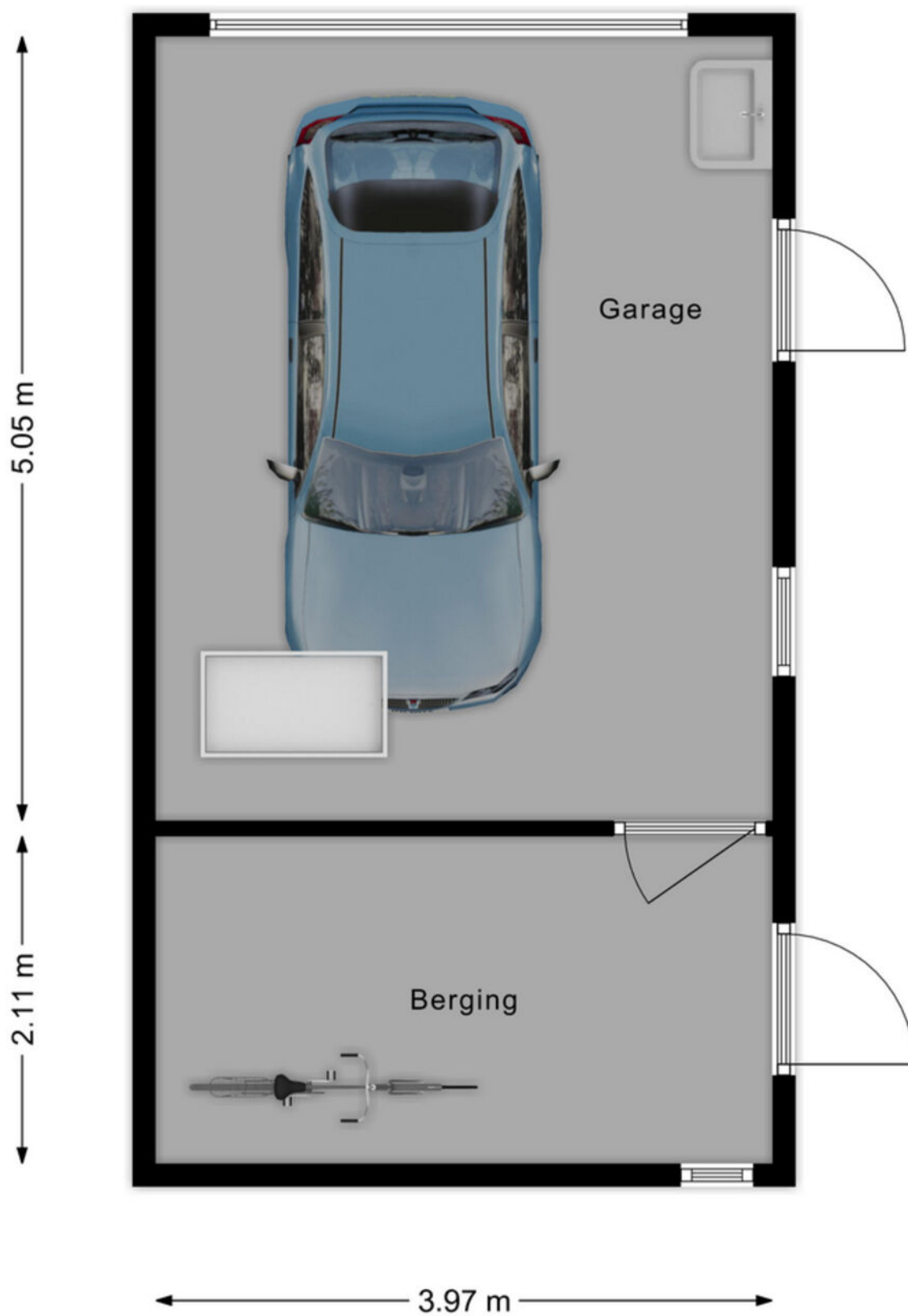
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond




Kadastrale kaart

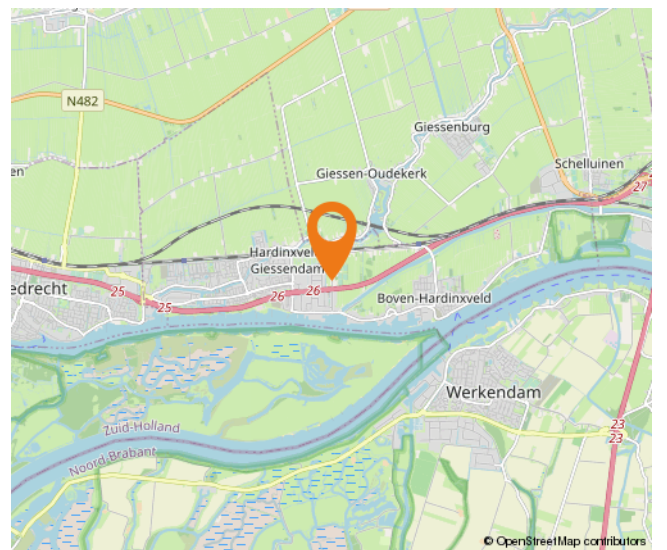
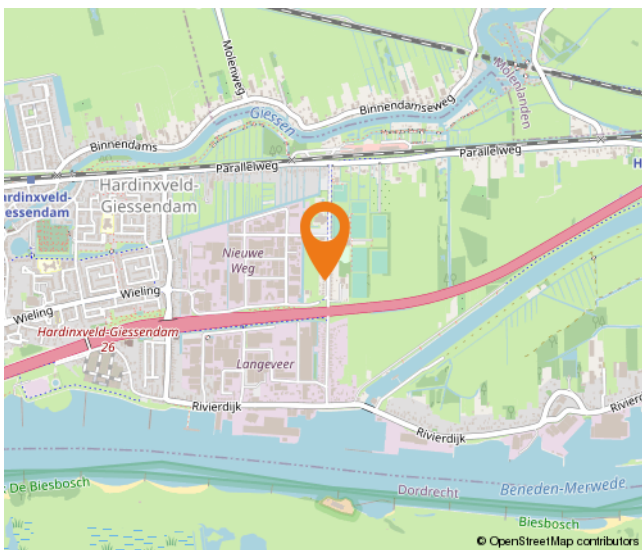
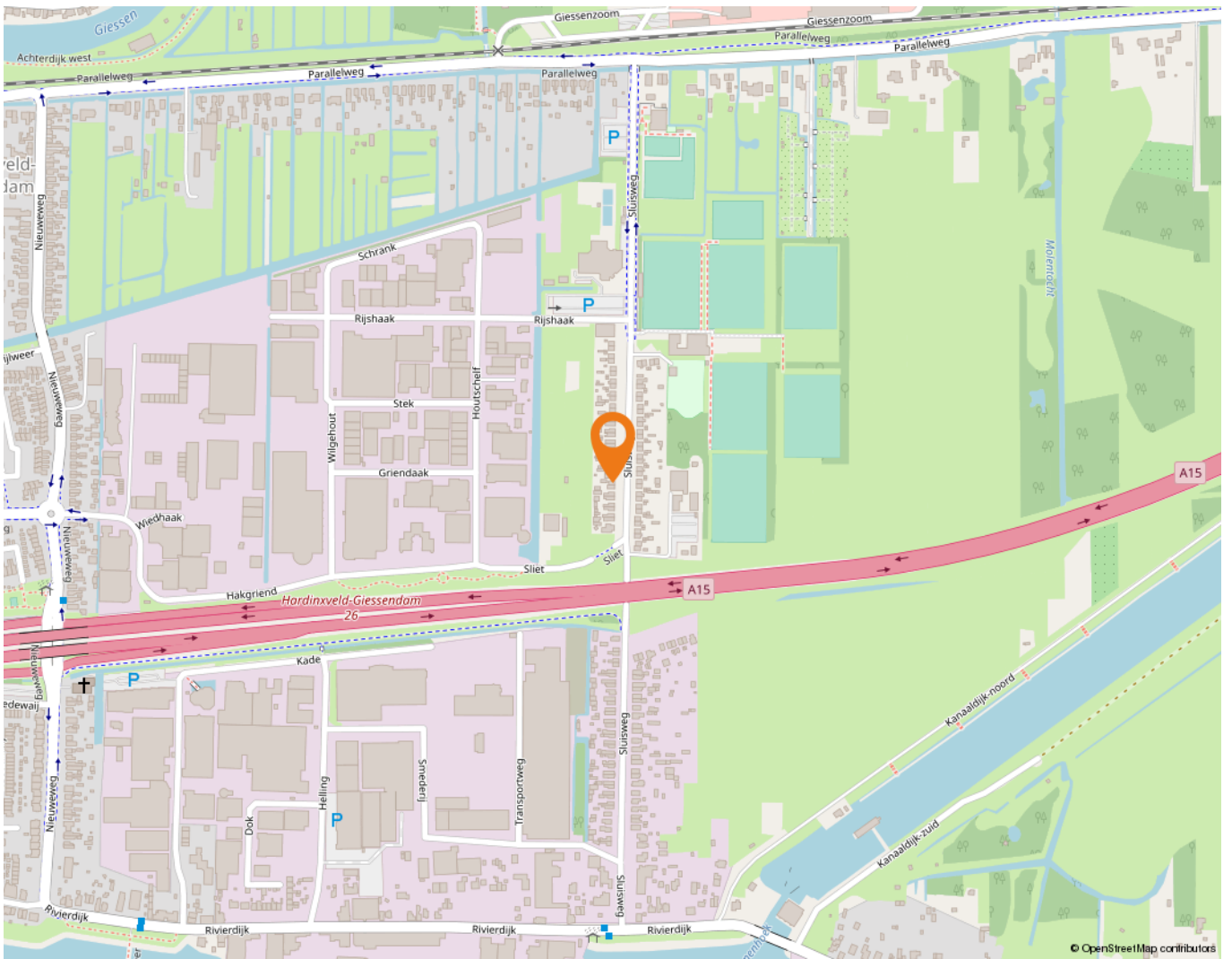
Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>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 B</p> <p>Perceel 6146</p>	<p>kadaster</p> 
<p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 november 2023 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p> <p>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.</p>		

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	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- losse kasten gaan mee . legplanken in de kelderkast blijven achter		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			X
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- vitrages			X
- rolgordijnen			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
Woning - Keuken			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- koelkast	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
- toiletborstel(houder)		X	
Badkamer met de volgende toebehoren			
- toiletrolhouder		X	
- toiletborstel(houder)		X	

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken			X
Zonwering buiten			X
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- geiser	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	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.

VBO Makelaar doet meer

Wij staan voor no-nonsense en duidelijke communicatie, zodat u precies weet waar u aan toe bent. De verkoop van uw woning kunt u met een gerust hart aan ons overlaten.

VBO  **MAKELAAR**

**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