



**alblasserwaard**  
makelaars & taxateurs



## **Buitendams 340**

3371 BT Hardinxveld-Giessendam

Vraagprijs: € 250.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **72 m<sup>2</sup>**

PERCELOPPERVLAKTE: **105 m<sup>2</sup>**

ENERGIELABEL: **E**

# Kenmerken



Woonoppervlakte  
**72 m<sup>2</sup>**



Inhoud  
**318 m<sup>3</sup>**



Bouwjaar  
**1872**



Aantal slaapkamers  
**3**

Perceeloppervlakte	105 m <sup>2</sup>
Overige in pandige ruimte	8 m <sup>2</sup> (zolder op bijkeuken)
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer en 1 toilet
Isolatie	gedeeltelijk dubbel glas
Verwarming	airconditioning, infraroodpanelen
Warm water	warmtepomp boiler (eigendom)
Kozijnen	hout
Elektra	8 groepen (3 niet in gebruik) en 1 aardlekschakelaars
Vloeren	onderhuis beton; begane grond en 1e verdieping hout
Voorzieningen	mechanische ventilatie, airconditioning
Kruipruimte	nee
Geheid	nee
Energielabel	E
Parkeren	openbaar parkeren
Tuinligging	zijtuin, 12 m <sup>2</sup> , oost + terras 12 m <sup>2</sup>
Bouwkundige bijzonderheden	<ul style="list-style-type: none"><li>- kozijn verdieping slecht (dakkapel achtergevel)</li><li>- 1 ruit gescheurd (zijgevel rechts)</li><li>- zonnepanelen 2400 WPH</li><li>- Intergas CV-ketel uit 2014 buiten gebruik</li></ul>



# Algemene omschrijving

Speels, verrassend en ruimer dan je denkt. Bij deze hoek-/dijkwoning uit 1872 is de woonoppervlakte verdeeld over 3 woonlagen en beschikt daardoor over een splitlevel woonkamer/keuken, 3 slaapkamers en veel bergruimte. Extra verrassend is dat de woning volledig gasloos gemaakt is door het gebruik van zonnepanelen, airco's, infraroodpanelen en een warmtepompboiler.

Dijkniveau: entree met meterkast en aangrenzende open keuken met eenvoudig keukenblok en ruimte voor een eethoek. De iets lager gelegen woonkamer is v.v. eiken parket vloerdelen en heeft ramen in de zij- en achtergevel. Verwarmen en koelen kan hier met de airconditioning. Vanuit de woonkamer is er via het trapportaal met toilet toegang tot de 1e verdieping en het onderhuis.

1e Verdieping: overloop met wastafel, veel bergruimte en toegang tot 2 slaapkamers met ramen in de zijgevel en dakkapel aan de achterzijde.

Souterrain: een hal als centrale ruimte t.b.v. een vaste kast, slaapkamer 3, de badkamer en de bijkeuken/inpandige berging. De badkamer is v.v. een douche, ligbad, wastafelmeubel en elektrische radiator. De inpandige berging/bijkeuken is v.v. de witgoedaansluitingen, toegang tot de ruime zolder en de achterdeur naar het terras. Op de ruime bergzolder met stahoogte is de warmtepompboiler geplaatst.

Naast de woning is een beschut terras van vlonderdelen en iets lager gelegen is een tuintje dat vanuit het souterrain bereikbaar is. De ligging van deze woning is lekker centraal t.o.v. winkels en overige voorzieningen maar ook op slechts enkele autominuten van de op- en afritten van autosnelweg A15.





Entree / keuken







Keuken



Woonkamer









Woonkamer



Toegang trapportaal





Trap naar 1e verdieping



Overloop 1e verdieping



Toilet



Trap naar souterrain



Slaapkamer 1







Slaapkamer 2





Slaapkamer 3 (Souterrain)







Badkamer





Inpandige berging / bijkeuken



Zolder bijkeuken





Zijtuin







Terras







Voorzijde



## Warmtepompboiler

Wat is een warmtepompboiler?

Een warmtepompboiler is een lucht/water-warmtepomp die warmte uit de lucht haalt om zo water te verwarmen. Het is een energiezuinige en milieuvriendelijke boiler en vormt een prima alternatief voor de klassieke waterverwarmingssystemen.





Voorzijde woning



Straatbeeld



# Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
<b>DIJKNIVEAU</b>				
entree / keuken	laminaat	behang	stucwerk	open keuken in rechte opstelling, voorzien van: - inductiekookplaat - afzuigkap - raam voorzijde - niveauverschil naar lager gelegen woonkamer - meterkast
woonkamer	eiken parket	behang	gipsplaten	voorzien van: - raampartij zijgevel - klein raampje achtergevel - airconditioning / verwarming toegang tot trapportaal
trapportaal	eiken parket	structuurverf	stucwerk	toegang tot: - toilet - souterrain - 1e verdieping
toilet	vloertegels	houtlaminaat + spachtelputz	gipsplaten	voorzien van: - duoblok toilet - fonteintje
<b>1e VERDIEPING</b>				
overloop	eiken parket	stucwerk	stucwerk	voorzien van: - wastafel - bergruimte - dakvenster toegang tot 2 slaapkamers
slaapkamer 1	eiken parket	behang	gipsplaten	voorzien van: - kunststof dakkapel achterzijde - infrarood verwarmingspaneel (plafond)
slaapkamer 2	eiken parket	behang	gipsplaten	voorzien van: - raam zijgevel - vaste kast - knieschotberguimte - airconditioning / verwarming



# Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
<b>SOUTERRAIN</b>				
hal / centrale ruimte	laminaat (waterbestendig)	wandtegels / stucwerk	stucwerk	voorzien van: - witgoedaansluitingen - trapkast toegang tot: - slaapkamer 3 - badkamer
slaapkamer 3	laminaat	behang	gipsplaten	voorzien van raampartij in zijgevel
badkamer	laminaat (waterbestendig)	wandtegels	gipsplaten	voorzien van: - inloopdouche - wastafelmeubel - elektrische radiator - ligbad met douchegelegenheid
in pandige berging / bijkeuken	laminaat	stucwerk	houten delen	voorzien van: - witgoedaansluitingen - raam in zijgevel toegang tot: - zijtuin middels achterdeur - bergzolder
bergzolder	houten delen	stucwerk	houten delen	voorzien van: - warmtepomp boiler (Atag, 100 liter) - CV-opstelling - dakraampje
<b>BUITEN</b>				
terras				voorzien van: - straatwerk - kunstgras - schutting - achterom

# Plattegrond Dijkniveau

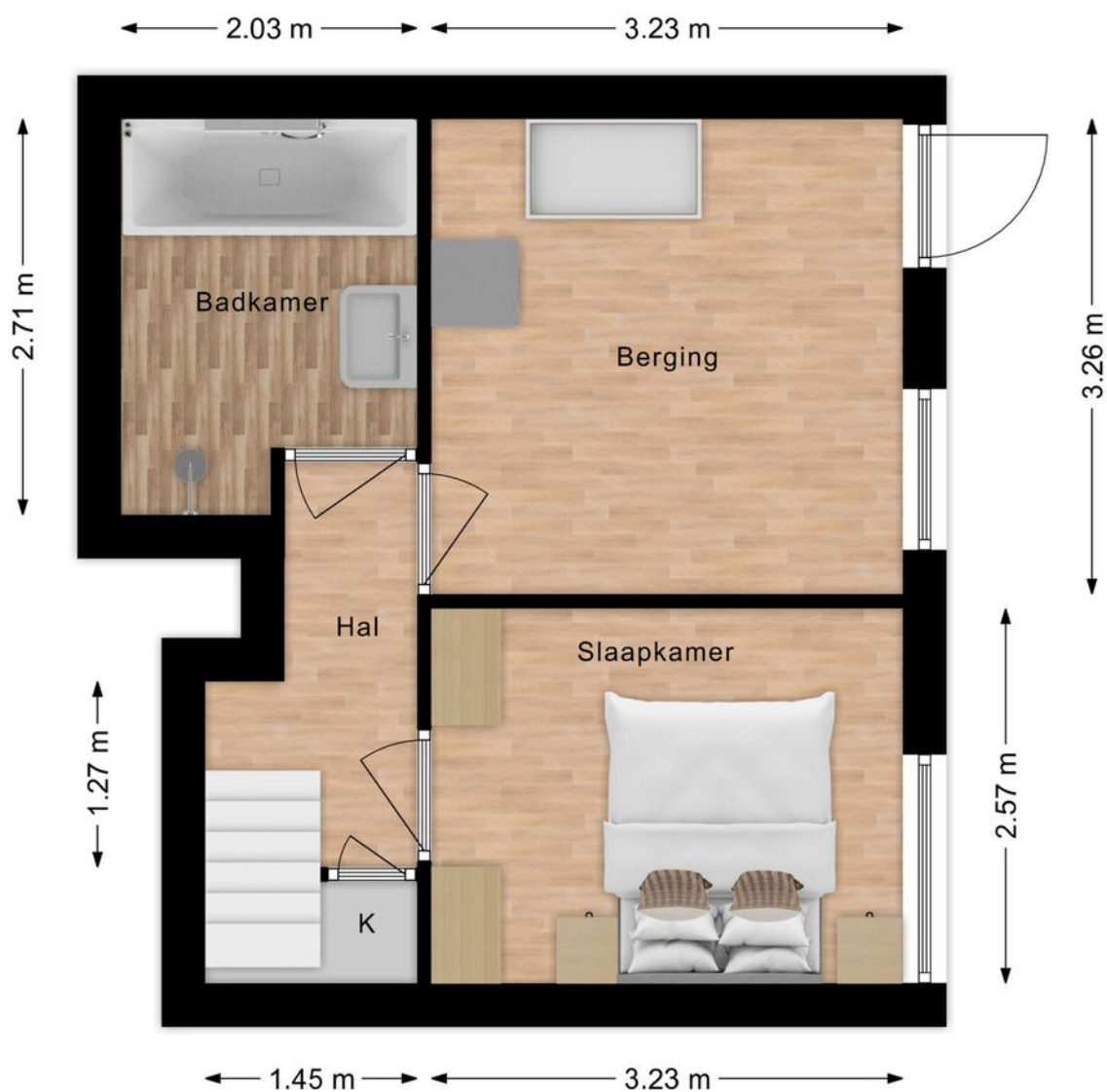




# Plattegrond 1e Verdieping



# Plattegrond Souterrain





# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



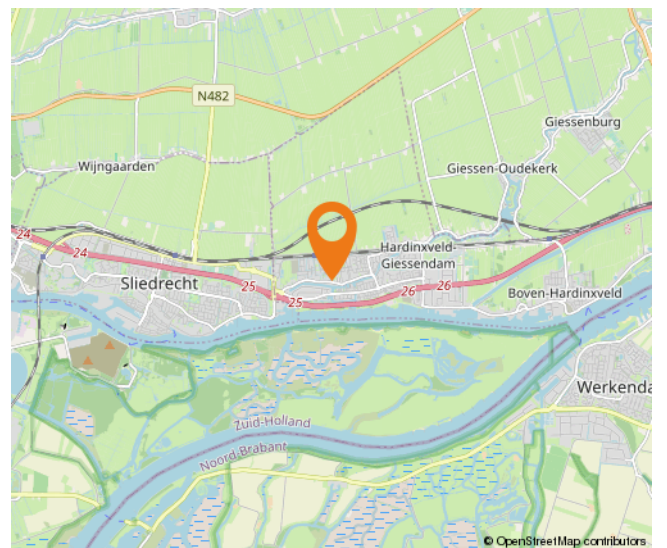
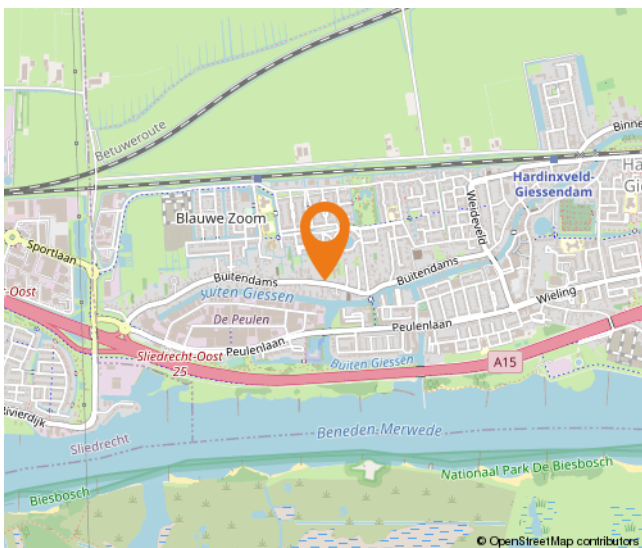
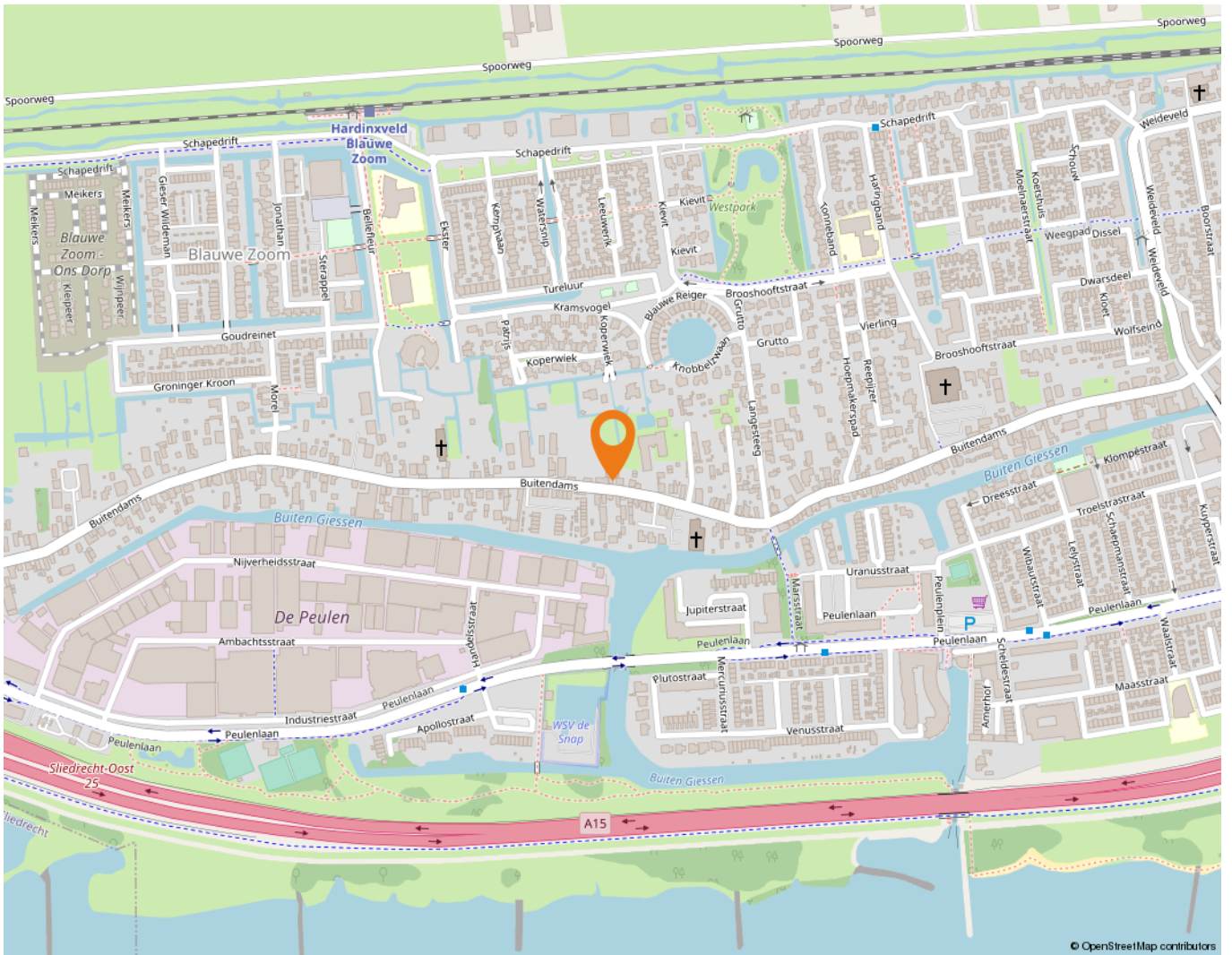
0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Hardinxveld-Giessendam	
—	Huisnummer	Sectie K	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 35	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 28 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
<b>Woning - Interieur</b>			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Los staande hoge kast op de slaapkamer boven.	X		
- 2 witte kasten zolder en spiegelkast hal beneden.	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron		X	
- koelkast		X	
- vriezer			X
- vaatwasser		X	
- koffiezetapparaat		X	
- 4x spiegelkasten			X
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletrolhouder		X	
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
<b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
<b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
Kluis			X
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders			X
Airconditioning	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
<b>Warmwatervoorziening, te weten</b>			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
<b>Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten</b>			
- Voordeur	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Zonnepanelen tuin 4x		X	
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- Kunstgras	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