



**alblasserwaard**  
makelaars & taxateurs



## Tiendweg 32

3372 AJ Hardinxveld-Giessendam

Vraagprijs: € 750.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **203 m<sup>2</sup>**

PERCELOPPERVLAKTE: **735 m<sup>2</sup>**

ENERGIELABEL: **C**

# Kenmerken



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



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



Bouwjaar  
**1994**



Aantal slaapkamers  
**3**

Perceeloppervlakte	735 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	23 m <sup>2</sup> (berging)
Aantal badkamers en toiletten	2 badkamers en 2 toiletten
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Verwarming / warm water	CV-ketel binnenwerk 4 jaar geleden geheel gereviseerd / vloerverwarming begane grond/ radiatoren begane grond (tevens ook te gebruiken als hoofdverwarming)
Kozijnen	volledig kunststof met aluminium binnenwerk
Elektra	12 groepen en 2 aardlekschakelaars
Vloeren	beton
Voorzieningen	buitenzonwering, mechanische ventilatie, rolluiken, schuifpui, glasvezel kabel, rookkanaal, airconditioning, loggia
Kruipruimte	ja
Geheid	ja
Energielabel	C
Parkeren	openbaar parkeren en op eigen terrein
Tuinligging	achtertuint, 340 m <sup>2</sup> , zuid
Bijzonderheden	Terras op het zuiden is (ook) onderheid



# Algemene omschrijving

Tiendwegen zijn polderwegen die als verbinding tussen de weilanden en de boerderijen fungeren.

Echter het gedeelte waar deze vrijstaande woning staat is breed en comfortabel. Wel staan er al de kenmerkende knotwilgen langs de waterkant en begint landelijk wonen zichtbaar te worden.

Gaan we op de royale oprit staan of parkeren we maar meteen in de ruime garage?

Kom binnen in de hal met vide en trapgang naar de verdieping en toegang tot de meterkast, het toilet, de werkkamer en de doorzon woonkamer.

Vanuit de woonkamer met schouw en Dovre afsluitbare haard met roosters is er toegang tot de open keuken.

Het uitzicht vanuit de woonkamer aan de voorzijde lijkt wel een levend schilderij. In het voorjaar dartelen er lammetjes rond, in de zomer graast er jongvee en in de winter gaan de zwanen er zich nestelen. Om de zinnen te verzetten kun je een rondje door de polder met wijds uitzicht of langs de levendige rivier lopen.

Vanuit de keuken, met schuifpui naar het terras, is de achteringang te bereiken.

Maar ook de ouderslaapkamer met de aangrenzende complete badkamer en separaat toilet.

Tevens kom je ook in de bijkeuken met witgoedaansluitingen met aangrenzend het onderheide terras en de tuin op het zuiden.





# Algemene omschrijving

De riante garage (6.00 x 6.50) is binnendoor te bereiken en vanaf de voorzijde met een loopdeur en een sectionaal deur. De garage is geïsoleerd en voorzien van water- en elektra-aansluiting en heeft een trapopgang naar de verdieping.

Aangekomen op deze multifunctionele zolderruimte met dakkapel zijn we benieuwd hoe u/jij dit zou gaan gebruiken. Workshops geven, een riante mancave of een beautysalon? Laat hier uw/jouw fantasie werkelijkheid worden.

Maar wat ook zou kunnen is dubbele bewoning! Want de gehele verdieping van de woning is vanaf de verdieping op de garage (met een brandveilige deur) te bereiken. Dit is heel eenvoudig want op de verdieping zijn reeds 2 ruime slaapkamers, een badkamer met een inloopdouche, een wastafel en een toilet. Verder is er nog de technische ruimte met de cv-opstelling (gereviseerd) en een keukenblok. Als klap op de vuurpijl is er nog de riante inpandige berging die eenvoudig tot extra slaapkamer kan worden omgetoverd.

De mogelijkheden bij deze vrijstaande, degelijk gebouwde en onderhoudsarme woning zijn talrijk. Het perceel van maar liefst 735 m2 grenst aan de achterzijde aan een watergang met uitzicht op de korfbalvelden. Korfbal is een sport die in Hardinxveld in hoog aanzien staat en op hoog niveau beoefend wordt.

We kunnen blijven schrijven maar als je een afspraak maakt dan kunnen we u/jou persoonlijk rondleiden en nog veel meer over dit unieke aanbod vertellen! Maar vooral kun je dan zelf de ruimte in de woning en van het perceel ervaren.







Hal / Entree



Hal met trapopgang



Toilet





Woonkamer







Woonkamer



Uitzicht vanuit woonkamer voorzijde





Woonkamer







Eetgedeelte







Achteringang







Keuken







Slaapkamer 1 (begane grond)



Studeerkamer (begane grond)





Badkamer begane grond







Badkamer begane grond



Met separaat toilet







Bijkeuken







Garage







Ruimte boven garage met dakkapel aan voorzijde







Hal / Trapogang begane grond

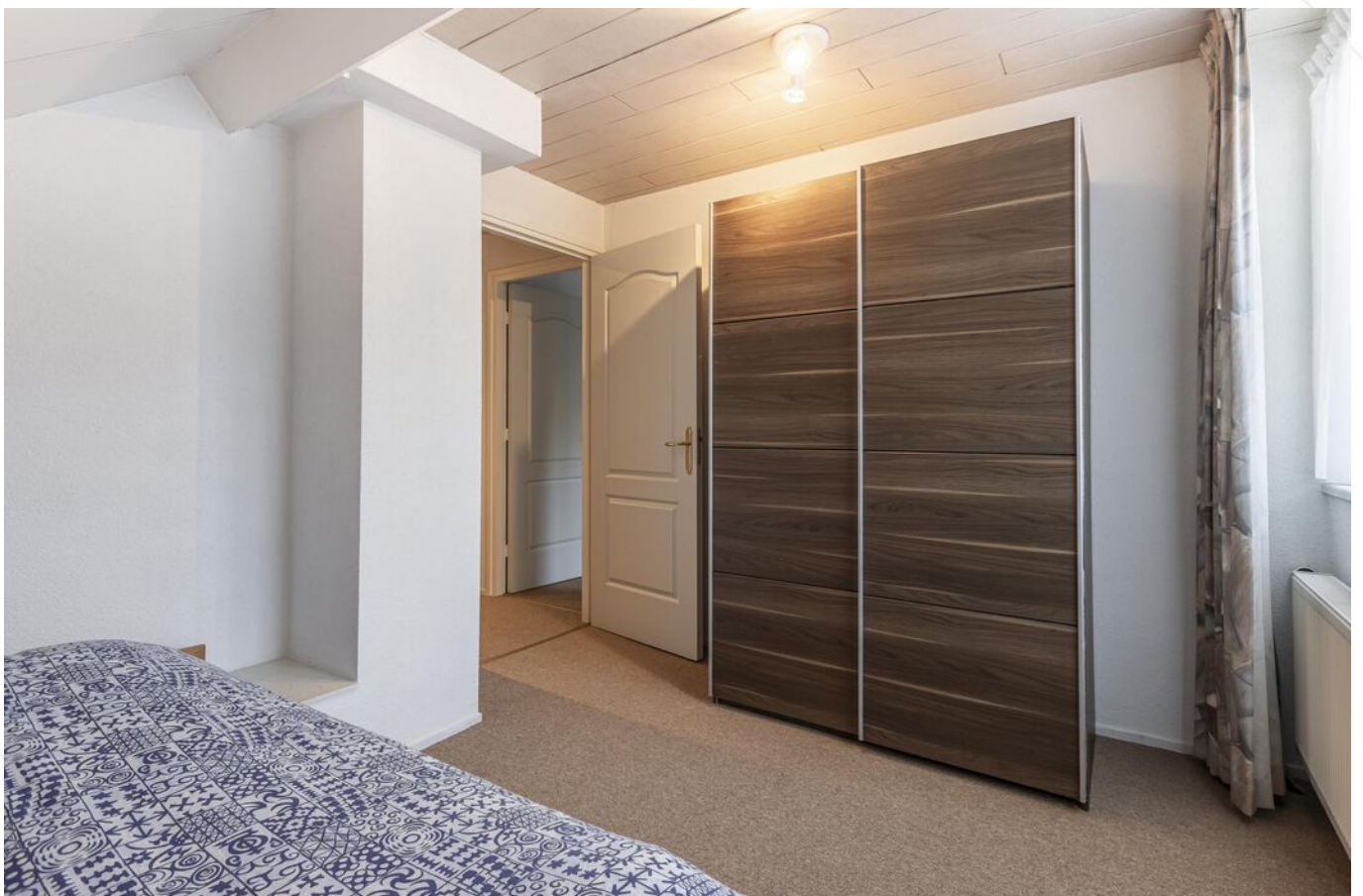


Overloop 1e verdieping





Slaapkamer 2







Slaapkamer 3







Badkamer 1e verdieping







Loggia 1e verdieping



Technische ruimte 1e verdieping



Inpandige berging 1e verdieping





Terras op het zuiden







## Tuin

De oprit alsmede de doorgang naast de woning zijn v.v. sierbestrating. De achtertuin heeft verhoogde borders en gazon. Op het lager gelegen gedeelte aan de watergang is een vlonder. Vanaf het vlonder is het gemakkelijk een pomp te plaatsen om bijvoorbeeld de tuin te besproeien





#### HOUTEN BERGING / BOOT- OF CAMPERSTALLING

Deze is de bereiken via de oprit naast de woning.  
En is een mooi plek om bij de woning je eigen  
spullen op te kunnen slaan of te stallen.

afmeting: 7.00 x 3.30 meter





Uitzicht vanuit achtertuin

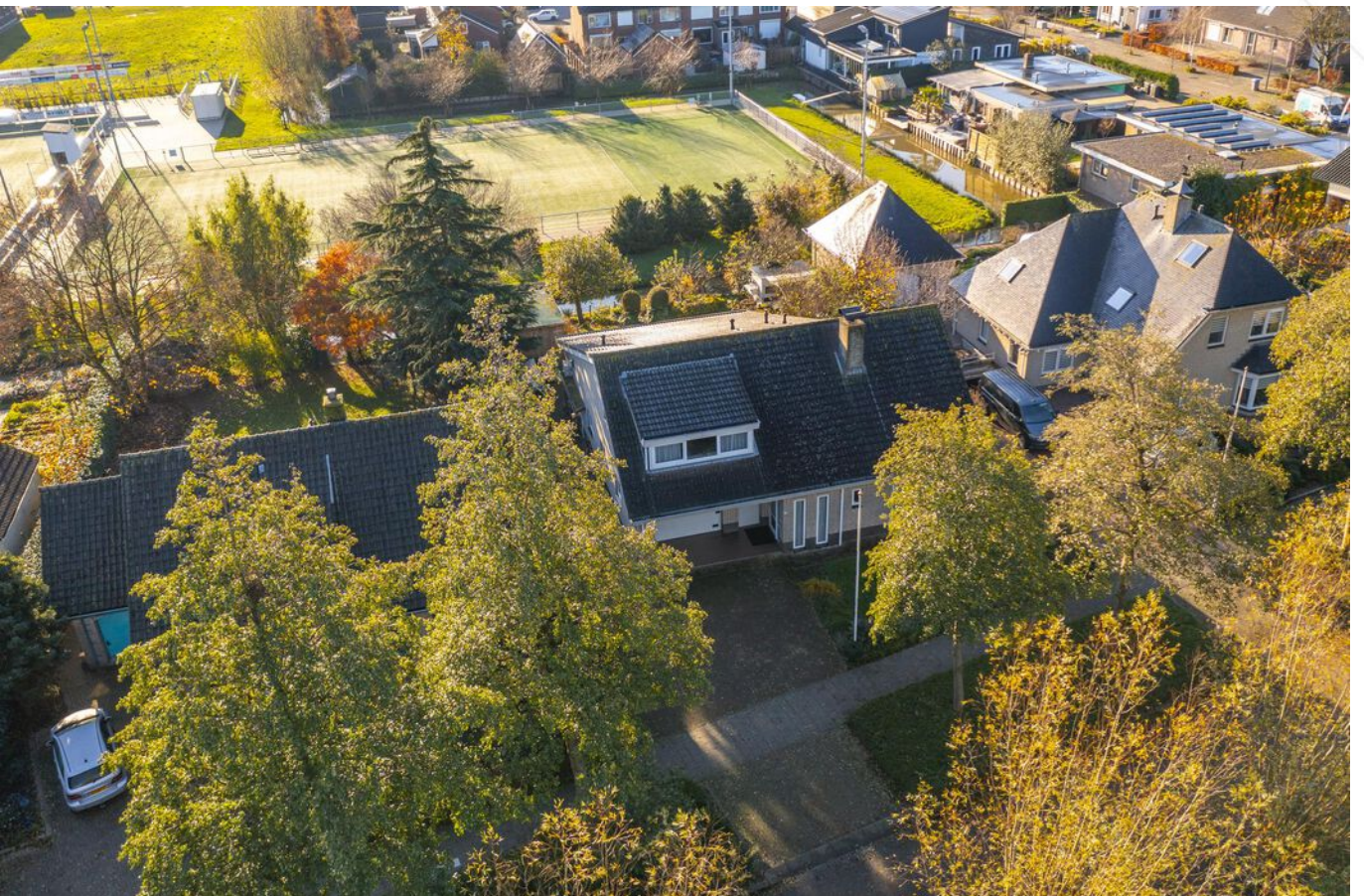


Blokhut





Bovenaanzicht woning







Voorraanzicht woning / voortuin



Oprit en toegang tot (boten/camper) berging





Straatbeeld



Omgeving







Omgeving Boven Hardinxveld







Tiendweg in de zomer



Tekst





Strandje Boven-Hardinxveld



Station Boven-Hardinxveld



Supermarkt Boven-Hardinxveld



# Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
<b>BEGANE GROND</b>				
hal / entree	Travertin vloertegels + vloerverwarming	spachtelputz	MDF-delen + inbouwspots	toegang tot: - toilet - meterkast - werkkamer - woonkamer - 1e verdieping middels trapopgang voorzien van lange raampartijen aan de voorzijde
toilet	vloertegels	wandtegels	MDF-delen	voorzien van: - inbouwtoilet - fonteintje - mechanische ventilatie - openslaand venster
werkkamer	Travertin vloertegels + vloerverwarming	spachtelputz	MDF-delen	vanuit hal bereikbaar
woonkamer	Travertin vloertegels + vloerverwarming	spachtelputz / steensmuren	MDF-delen	doorzon woonkamer voorzien van: - afsluitbare Dovre haard met uitblaasroosters - raampartij voorzijde - raampartij achterzijde met uitvalschermb toegang tot open keuken
keuken	Travertin vloertegels + vloerverwarming	wandtegels / MDF-delen	MDF-delen	open keuken met U-opstelling, voorzien van: -koelkast - (combi)magnetron - vaatwasmachine - afzuigkap - keramische kookplaat toegang tot achteringang en schuifpui naar de tuin
achteringang	Travertin vloertegels + vloerverwarming	spachtelputz	MDF-delen	toegang tot: - bijkeuken - slaapkamer 1 (ouderslaapkamer) - open keuken - garage
bijkeuken	vloertegels + vloerverwarming	wandtegels	MDF-delen	voorzien van: - witgoedaansluitingen - openslaande vensters in zuidgevel
slaapkamer 1	tapijt	spachtelputz	MDF-delen + inbouwspots	voorzien van: - vensterpartij met draai-/kiepvenster in zuidgevel - rolluik - airconditioning (verwarmen + koelen) toegang tot badkamer
badkamer	vloertegels	wandtegels	MDF-delen + inbouwspots	voorzien van: - ligbad - dubbele wastafel - afsluitbaar toilet - designradiator - mechanische ventilatie - openslaand venster in oostgevel



# Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
<b>1e VERDIEPING</b>				
overloop	tapijt	spachtelputz	MDF-delen met strips + inbouwspots	toegang tot: - 2 slaapkamers - badkamer - multifunctionele ruimte boven de garage - vide
slaapkamer 2	tapijt	MDF-delen	dakplaten	gelegen aan de noord-westzijde toegang tot loggia middels loopdeur
slaapkamer 3	tapijt	spachtelputz	MDF-delen / dakplaten	gelegen aan de zuid-westzijde toegang tot loggia middels loopdeur
badkamer	vloertegels + vloerverwarming	wandtegels	MDF-delen	voorzien van: - inloopdouche - wastafelmeubel - inbouwtoilet - mechanische ventilatie
multifunctionele ruimte	tapijt	spachtelputz	geïsoleerde dakplaten	gelegen boven de garage voorzien van: - overloop - dakkapel - venster in oostgevel toegang tot: - technische ruimte - inpandige berging
technische ruimte	vloertegels	wandtegels	geïsoleerde dakplaten	voorzien van: - stortbak - keukenblok - CV-opstelling - mechanische ventilatie
inpandige berging				praktische ruimte voor opslag
<b>BUITEN</b>				
tuin				gesitueerd op het zuiden voorzien van: - gazon - plantenborders - houten berging / botenstalling - blokhut - achterom
garage				bereikbaar vanuit hal achterzijde voorzien van: - sectionaal deur (elektrisch) - loopdeur - keukenblok toegang tot multifunctionele ruimte met vaste trap bereikbaar
houten berging / botenstalling				afmeting: 3.30 x 7.00 meter



# Plattegrond



Begane Grond



# Plattegrond



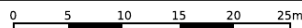
1e Verdieping




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<p><b>12345</b> Deze kaart is noordgericht Perceelnummer</p> <p><b>25</b> 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 C</p> <p>Perceel 4380</p>	
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 1 september 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.



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- Travertin marmervloer	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Schotel/antenne	X		
Kluis	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
<b>Tuin - Overig</b>			



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		
<b>Overig - Contracten</b>			
CV: Ja			



# 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.



## *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