



alblasserwaard
makelaars & taxateurs



Willem Droststraat 3

3372 XT Hardinxveld-Giessendam

Vraagprijs: € 500.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **135 m²**

PERCELOPPERVLAKTE: **245 m²**

ENERGIELABEL: **A**

Kenmerken



Woonoppervlakte
135 m²



Inhoud
450 m³



Bouwjaar
2001



Aantal slaapkamers
5

Perceeloppervlakte	245 m ²
Externe bergruimte	20 m ² (garage)
Overige inpandige ruimte	15 m ²
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer en 2 toiletten
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Verwarming en warm water	c.v.-ketel, Nefit HR, 2012
Kozijnen	hout
Elektra	6 groepen en aardlekschakelaar
Vloeren	beton
Voorzieningen	mechanische ventilatie, glasvezel kabel, uitvalschermer, warmte-terug-win-installatie
Kruipruimte	ja
Geheid	ja
Energielabel	A
Parkeren	op eigen terrein (2 parkeerplaatsen), openbaar parkeren
Tuinligging	achtertuin, 111 m ² , zuid

Algemene omschrijving

Deze superruime twee-kapper in de geliefde '30 jarenstijl met moderne kleurstelling aan de buitenzijde kan zomaar uw woning worden! Wat u ervoor krijgt? Een woonoppervlakte van 135 m² riante trappartijen met veel lichtinval, 4 ruime slaapkamers, een complete badkamer, een 2e verdieping met extra werk-/slaapkamer, een garage, een compleet uitgeruste keuken met inbouwapparatuur en natuurlijk een heerlijke woonkamer met veel lichtinval. En, dat is niet alles.....want de tuin op het zuiden biedt veel beschutting en geeft u het gevoel op de Veluwe te zitten.

Begane grond: vanuit de hal/entree met meterkast, inbouwtoilet met fonteintje, en de trapopgang betreedt u de ruime woonkamer met toegang tot de tuin middels dubbele tuindeuren in de achtergevel. De open keuken ligt aan de straatzijde, met veel lichtinval door de erker. De keuken in hoekopstelling is voorzien van diverse apparatuur en een royaal werkblad. De vloer is afgewerkt met houten vloerdelen wat een warme uitstraling geeft.

1e Verdieping: middels de trapopgang krijgt u toegang tot de overloop met 3 slaapkamers en de badkamer. De ruime badkamer in lichte kleurstelling is voorzien van een ligbad, douchecabine, 2e toilet, wastafel en designradiator.

2e Verdieping: overloop met witgoedaansluitingen en toegang tot de grote slaap-/werkkamer. Vanuit deze ruimte is de 5e slaapkamer, met dakkapel aan de voorzijde, te bereiken met veel (berg)ruimte. Boven slaapkamer 5 is nog een open bergruimte in de nok.

Naast de woning is een oprit die ook als parkeerplaats kan fungeren, met tevens toegang tot de garage. De tuin op het zuiden is v.v. een flink terras, de hangmat kan hier uit gerold worden en tevens kun je in de zon of de schaduw wegkruipen met een lekker boek. En wist je ook dat er in Boven-Hardinxveld alle (sociale) voorzieningen zijn en ook nog een treinstation?





Hal / entree



Hal



Toilet



Eetkeuken





Woonkamer





Woonkamer met toegang tot tuin



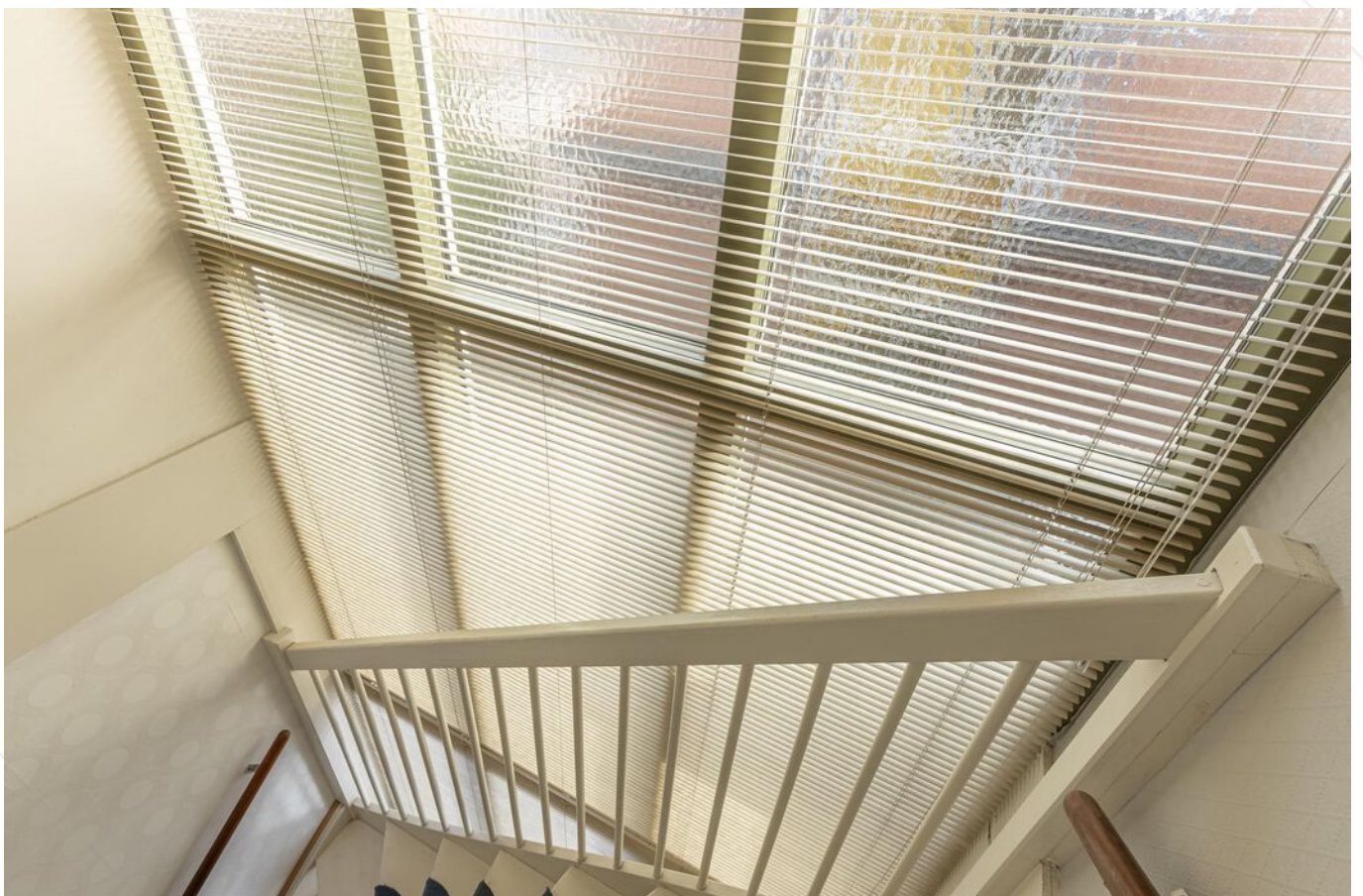


Keukenopstelling





Overloop 1e verdieping



Riante trappartijen met veel lichtinval



Slaapkamer 1





Slaapkamer 2





Slaapkamer 3





Werk-/slaapkamer 4





Slaapkamer 5





Terras achterzijde



Toegang tot garage middels loopdeur



Terras bereikbaar vanuit woonkamer



Terras met zicht op de tuin



Achternuin (overzicht)





Besloten Zitjes





Achtertuint met boompertijen





Voorzijde woning met oprit



Garage met loop-/en kanteldeur voorzijde



Detailfoto's woning



Keuken met erker



Straatbeeld





Straatbeeld



Omgeving nabij gelegen De Buurt en de pittoreske Rivierdijk

Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
hal / entree	beuken vloerdelen	spachtelputz	sputwerk	toegang tot: - toilet - meterkast - trapopgang 1e verdieping - woonkamer
toilet	vloertegels	wandtegels	sputwerk	voorzien van: - inbouw toilet - fonteintje
woonkamer	beuken vloerdelen	spachtelputz	sputwerk	voorzien van 3 vensters toegang tot tuin middels openslaande deuren
keuken (2016)	beuken vloerdelen	spachtelputz	sputwerk	voorzien van: - koelkast (2016) - vrieskast (2016) - vaatwasmachine (2022) - 4-pits gaskookplaat met wokbrander - afzuigkap - venster in erkervorm
1e VERDIEPING				
overloop	laminaat	behang	sputwerk	toegang tot: - 3 slaapkamers - badkamer voorzien van venster in zijgevel
slaapkamer 1	laminaat	behang	sputwerk	gelegen aan de zuidzijde (achter) voorzien van raampartij met 2x vast en 1x openslaand venster
slaapkamer 2	laminaat	behang	sputwerk	gelegen aan de noordzijde (voor) voorzien van raampartij met 2x vast en 1x openslaand venster
slaapkamer 3	laminaat	behang	sputwerk	gelegen aan de zuidzijde (achter) voorzien van raampartij met 2x vast en 1x openslaand venster
badkamer	vloertegels	wandtegels	sputwerk	voorzien van: - ligbad - separaat douchecabine - wastafel - openslaand venster - design radiator

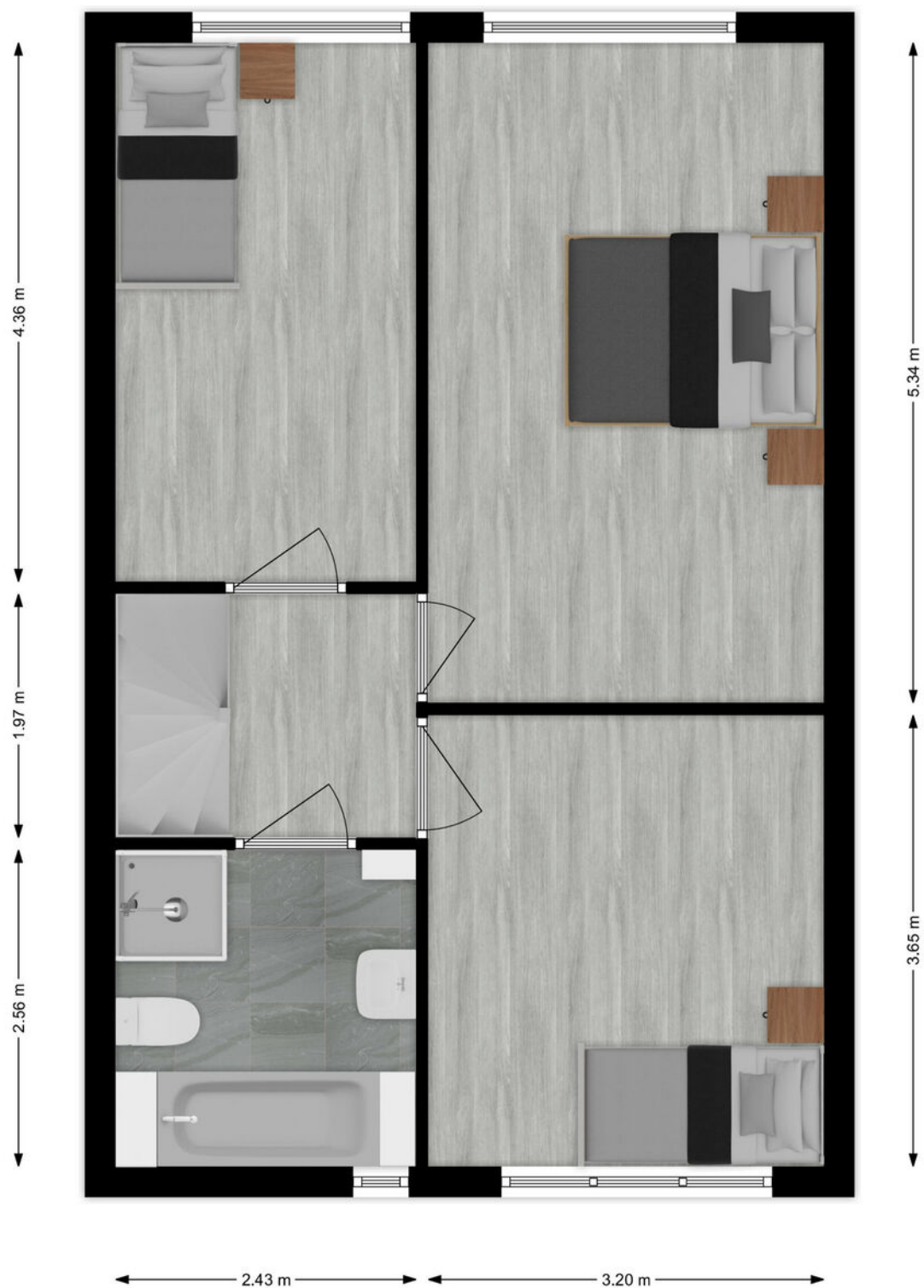
Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
2e VERDIEPING				
overloop	laminaat	behang	gipsplaten	voorzien van: - witgoedopstellingen - WTW installatie - cv-opstelling
Werk-/ slaapkamer 4	laminaat	gipsplaten	geïsoleerde dakplaten	gelegen aan de zuidzijde voorzien van: - dakvenster - knieschotbergingen toegang tot slaapkamer 5
slaapkamer 5	laminaat	behang	gipsplaten	gelegen aan de noordzijde toegang tot zolderruimte voorzien van: - bergruimte - raampartij met 2x vast en 1x openslaand venster
zolderruimte	houten balken	geïsoleerde dakplaten	geïsoleerde dakplaten	boven slaapkamer 5 voorzien van bergruimte
BUITEN				
tuin				voorzien van: - sierbestrating - gazon - plantenborders + beplanting - diverse bomen - garage - achterom
garage				voorzien van: - kanteldeur met loopdeur voorzijde - loopdeur naar de tuin aan de achterzijde

Plattegrond

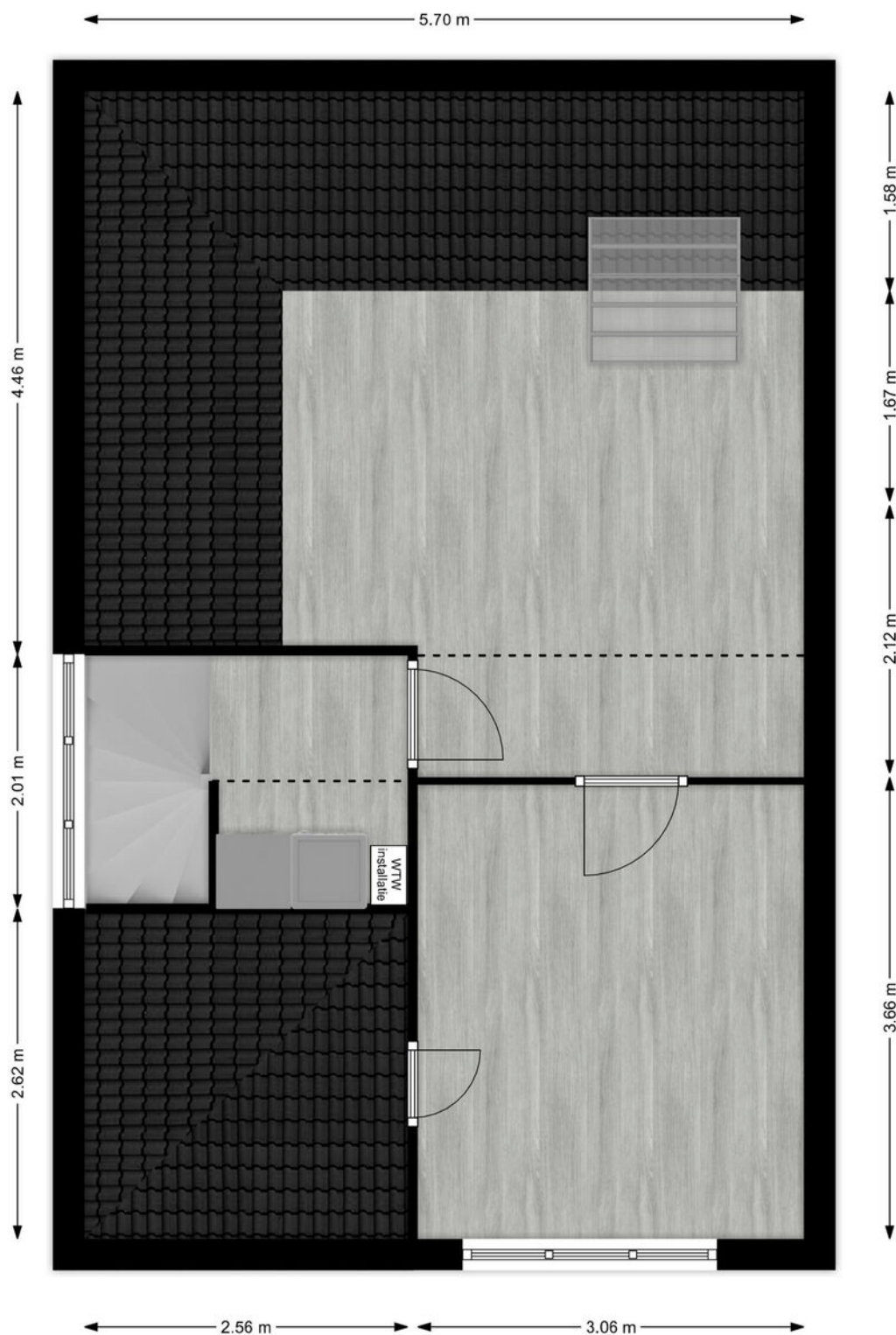


Plattegrond



1e verdieping

Plattegrond




2e verdieping

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Willem Droststraat3

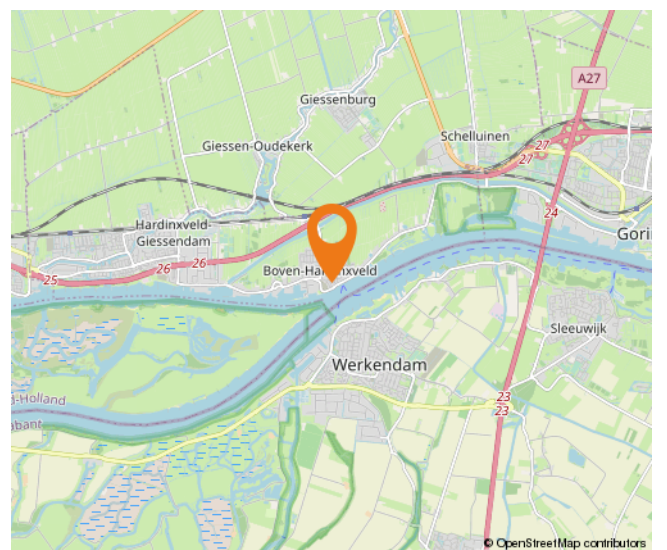
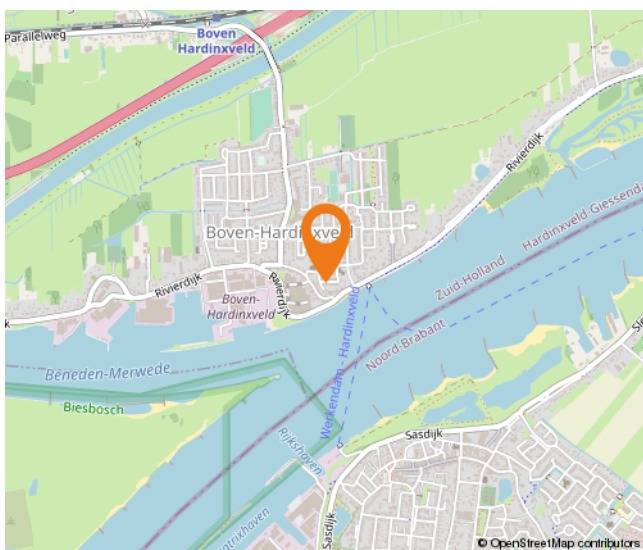
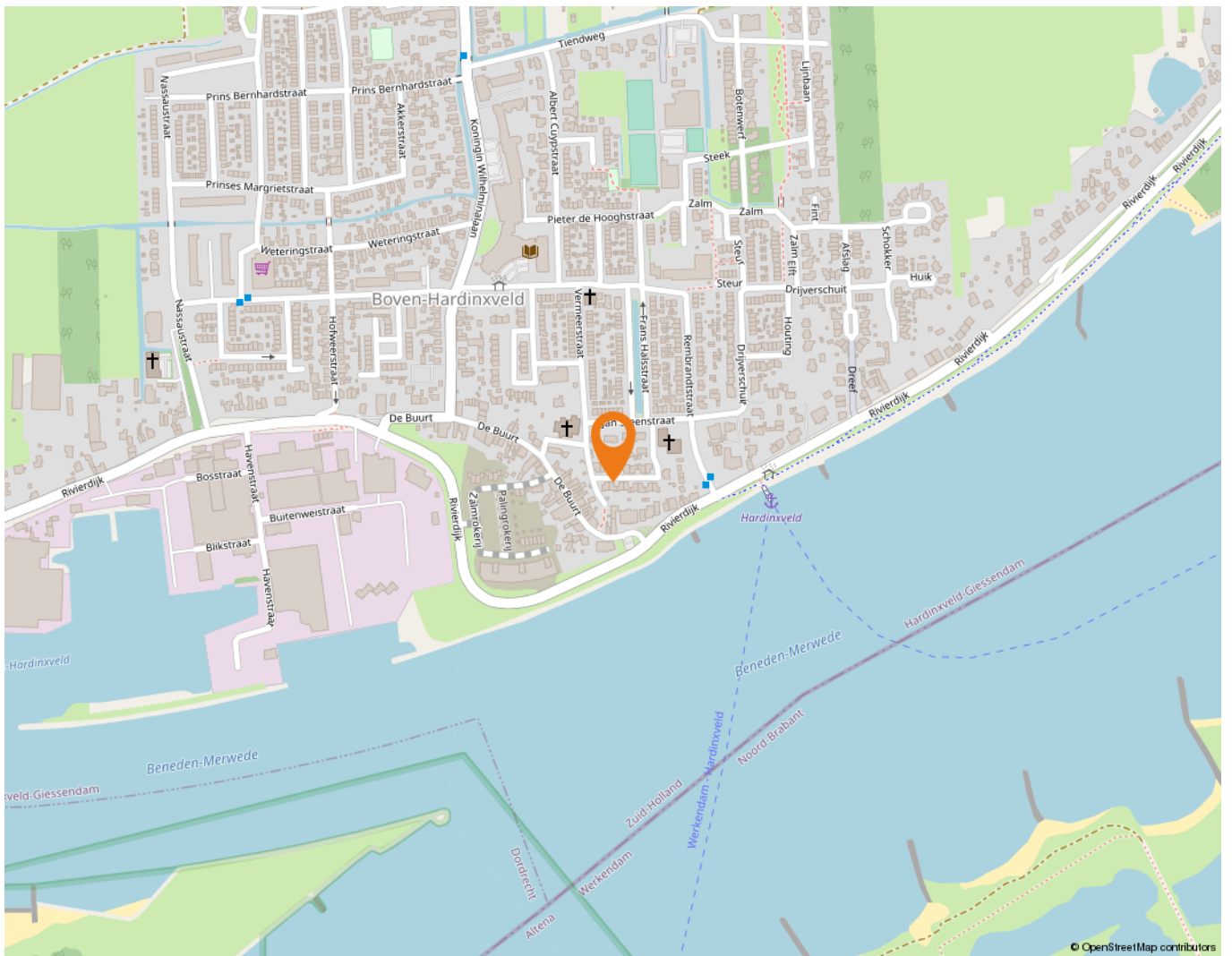


<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Hardinxveld-Giessendam</p> <p>Sectie C</p> <p>Perceel 4569</p>	<p>kadaster</p> 
---	--	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 augustus 2022
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 Boven-Hardinxveld

In Boven-Hardinxveld, gelegen aan de zuidkant van Hardinxveld-Giessendam, komt het beste van twee werelden samen. Namelijk rustig wonen in een omgeving met allerlei voorzieningen en zeker niet onbelangrijk: de geneugten van het water.

Op korte afstand van de meeste straten in Boven-Hardinxveld is de Rivierdijk te vinden. Een niet te missen dijk: pal aan de Merwede, ideaal om langs te wandelen of te fietsen. Wat is er nu heerlijker dan je huis uit lopen en even een frisse neus te halen aan de waterkant? Wie kiest voor wonen in Boven-Hardinxveld, kan er zeker van zijn dat genieten van het water letterlijk binnen handbereik ligt. Rust even uit op een bankje of neem de veerpont naar Gorinchem of Werkendam, die vertrekt vanaf de Rivierdijk. Wie met de trein wil reizen, kan dat doen via station Boven-Hardinxveld.

Er zijn diverse basisscholen te vinden in Boven-Hardinxveld, zoals De Regenboog en de Merwedeschool. Daarnaast is er op twee locaties een kinderopvang te vinden en er is een peuterspeelzaal. Buiten de schooltijden om hoeven kinderen zich in deze wijk zeker niet te vervelen. Zo kunnen zij terecht bij de diverse speeltuinen die Boven-Hardinxveld rijk is.

Ook andere voorzieningen zitten op een steenworp afstand, zoals een verpleeghuis, een apotheek, een partycentrum, een fysiotherapeut, een bibliotheek, diverse kerken en een korfbalvereniging. Wie wat inkopen wil doen, hoeft niet ver te reizen. In Boven-Hardinxveld zijn namelijk diverse winkels en bedrijven te vinden – van een supermarkt en een cafetaria tot en met een bakker en een autobedrijf. Bijvoorbeeld op De Buurt, dat niet alleen gezellig klinkt, maar het ook is. Er zijn sfeervolle winkels zoals een cadeauwinkel en een woonwinkel te vinden die uitnodigen tot lekker rondstruinen. En dat in eigen dorp. Sterker nog: in de eigen buurt!



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			X
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	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		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
- fontein	X		
- handdoekhaakje		X	

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- planchet	X		
- toiletkast		X	
- toilet	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- handdoekhaakje		X	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten			X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- WTW Warmte Terug Win systeem	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Een paar stekjes van geraniums en andere bodembedekkers gaan mee.		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	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