



ablasserwaard
makelaars & taxateurs



Wolfseind 9

3371 HJ Hardinxveld-Giessendam

Vraagprijs: € 400.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **121**

PERCELOPPERVLAKTE: **157 m²**

ENERGIELABEL: **B**

Kenmerken



Woonoppervlakte
121 m²



Inhoud
385 m³



Bouwjaar
1986



Aantal slaapkamers
3

Perceeloppervlakte	157 m ²
Externe bergruimte	35 m ² (garage)
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer, 2 toiletten
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Verwarming/Warm water	c.v.-ketel Intergas uit 2019
Kozijnen	houten kozijnen
Elektra	9 groepen, 1 aardlekschakelaar
Vloeren	betonnen vloeren
Voorzieningen	mechanische ventilatie, dakraam, glasvezel kabel, airconditioning
Kruipruimte	ja
Geheid	ja
Energielabel	B
Parkeren	openbaar parkeren + garage
Tuinligging	west
Bouwkundige bijzonderheden	goed onderhouden en afgewerkte woning

Algemene omschrijving

Een ruime tussenwoning, in een verkeersluwe straat op loopafstand van het centrum, hoe klinkt dat? Maar dat is echt nog niet alles, want de garage is extra groot met een afmeting van 6.30 x 5,55 meter. En (dames!!!) er is een walk-in closet op de 2e verdieping. Dit allemaal bovenop de lichte doorzon woonkamer, de 3 slaapkamers en...de complete en tijdloze badkamer. Op de foto's ziet deze woning er al goed uit, maar kom je in de woning, dan zie met eigen ogen, hoe gelikt alles is.

Begane grond: Hal/entree met modern toilet, meterkast en trapopgang, ruime en lichte woonkamer met schouw en gashaard, provisiekast en toegang tot de gesloten keuken. In de woonkamer zijn ter plaatse van de hal en de keuken glazen deuren geplaatst voor optimaal lichtinval. De keuken is v.v. een rechte opstelling met diverse inbouwapparatuur en een (vaste en diepe) proviandkast. Vanuit de keuken, met extra lichtinval door de loopdeur met glas en twee extra kozijnen in de zijgevels, toegang tot de tuin.

1e Verdieping: Overloop t.b.v. 3 slaapkamers en de badkamer. De badkamer is compleet en v.v. een royale inlopdouche, ligbad, inbouwtoilet en wastafelmeubel met handdoekenkast. Wat een toegevoegde luxe is dit, zie je jezelf al relaxen hier?

2e Verdieping: Overloop met CV-/en witgoedopstellingen en toegang tot dedaar istie dan....de walk-in closet. Wat een genot een eigen kleedkamer en alles keurig op kleur gerangschikt. Maar ook voor degenen onder ons die hier niet warm voor lopen uiteraard geschikt als 4e slaapkamer.

De woning is goed onderhouden en de (hardhouten)kozijnen zijn v.v. dubbele beglazing. De woning uit 1985 heeft een energielabel B, doch is door zonnepanelen te plaatsen met gemak naar een A label te tillen. Een pracht van een aanbod, om niets meer te hoeven dan alleen te chillen.

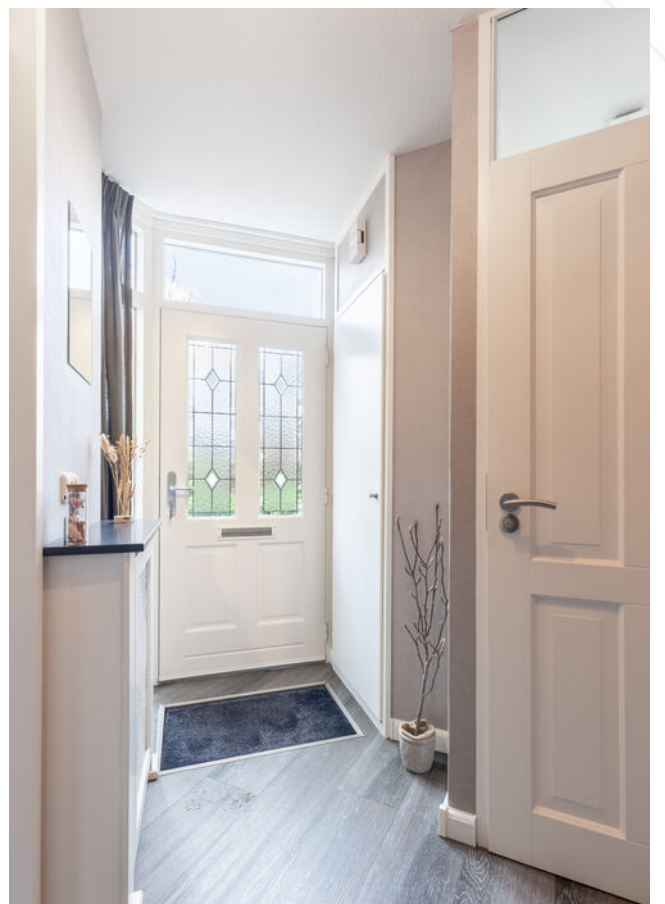




Hal



Toilet



Entree



Woonkamer





Woonkamer





Woonkamer



Schouw met gashaard



Aftimmering (radiator + kast)



Eetgedeelte





Keuken





Slaapkamer 1





Slaapkamer 2





Slaapkamer 3





Badkamer





Overloop 1e verdieping



Overloop 2e verdieping



Walk-in closet





Achteraanzicht woning/achtertuin





Garage achterzijde



Voorzijde garage



Garage inwendig



Straatbeeld





Omgeving

Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
hal / entree	PVC op natuursteen met vloerverwarming	sauswerk	sauswerk	toegang tot: - meterkast - toilet - trapopgang - woonkamer middels glazendeur
toilet (2013)	vloertegels	wandtegels	sauswerk	voorzien van: - venster & rooster - inbouwtoilet - fonteintje
woonkamer	PVC op natuursteen met vloerverwarming	wand behang/ sauswerk	sauswerk	doorzonwoonkamer voorzien van: - stenen schouw met gashaard - afgewerkte radiatoren (bekleding) - vaste kast - trapkast voor proviand toegang tot keuken middels glazendeur
keuken	PVC op natuursteen met vloerverwarming	plaatmateriaal/ sauswerk	sauswerk	keuken met rechte opstelling voorzien van: - inbouwapparatuur t.w: - koelkast met bio-zone - combimagnetron - afzuigkap - vaatwasmachine - keramische kookplaat - separate voorraadkast - extra lange vensters toegang tot de tuin middels loopdeur
1e VERDIEPING				
overloop	tapijt	sauswerk	sauswerk	toegang tot: - 3 slaapkamers - badkamer
slaapkamer 1	tapijt	behang	sputwerk	gelegen aan de voorzijde voorzien van: - airco - raampartij met 1x vast- en 2x openslaand venster
slaapkamer 2	tapijt	sauswerk	sputwerk	gelegen aan de achterzijde voorzien van dakvenster
slaapkamer 3	tapijt	sauswerk	sputwerk	gelegen aan de achterzijde voorzien van dakvenster
vaste kast	tapijt	sauswerk	sputwerk	voorzien van hang/leg gedeelte

Afwerkstaat

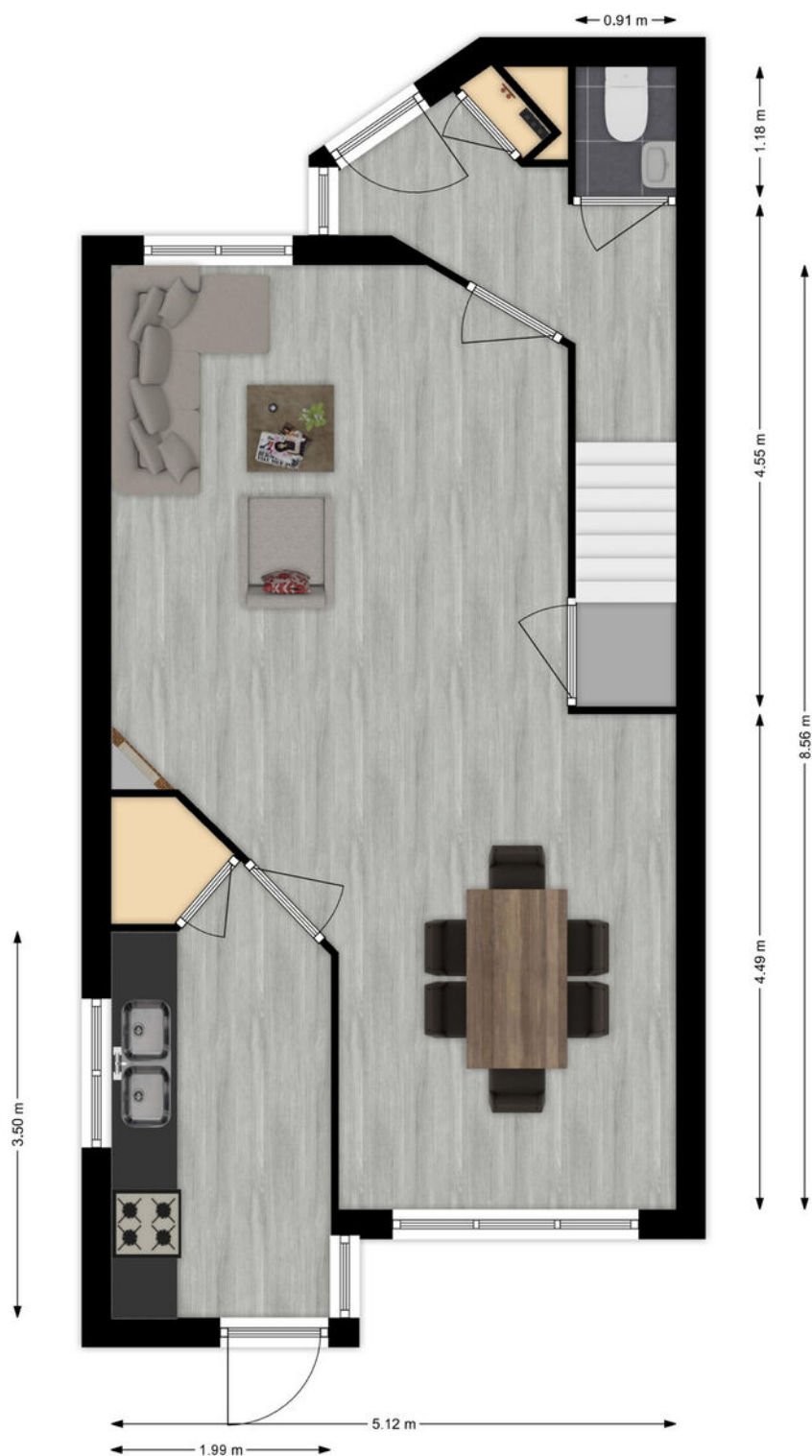
Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
2e VERDIEPING				
overloop	tapijt	sauswerk/ vliesbehang	gipsplaten/ bergzolder	voorzolder voorzien van: - dakvenster aan de voor-en achterzijde - witgoedopstellingen - cv-opstelling
walk-in closet	tapijt	verdeling kastenwand	sputwerk	voorzien van: - kastenverdeling/vakken - leglades
BUITEN				
achtertuint				gesitueerd op het westen voorzien van: sierbestrating
voortuint				terras vorm met split/haagjes/ beplanting
garage				circa 6.30 X 5.50 m voorzien van: - elektra- aansluiting - water-aansluiting - kanteldeur - loopdeur achterzijde - dubbele deuren voorzijde

Plattegrond



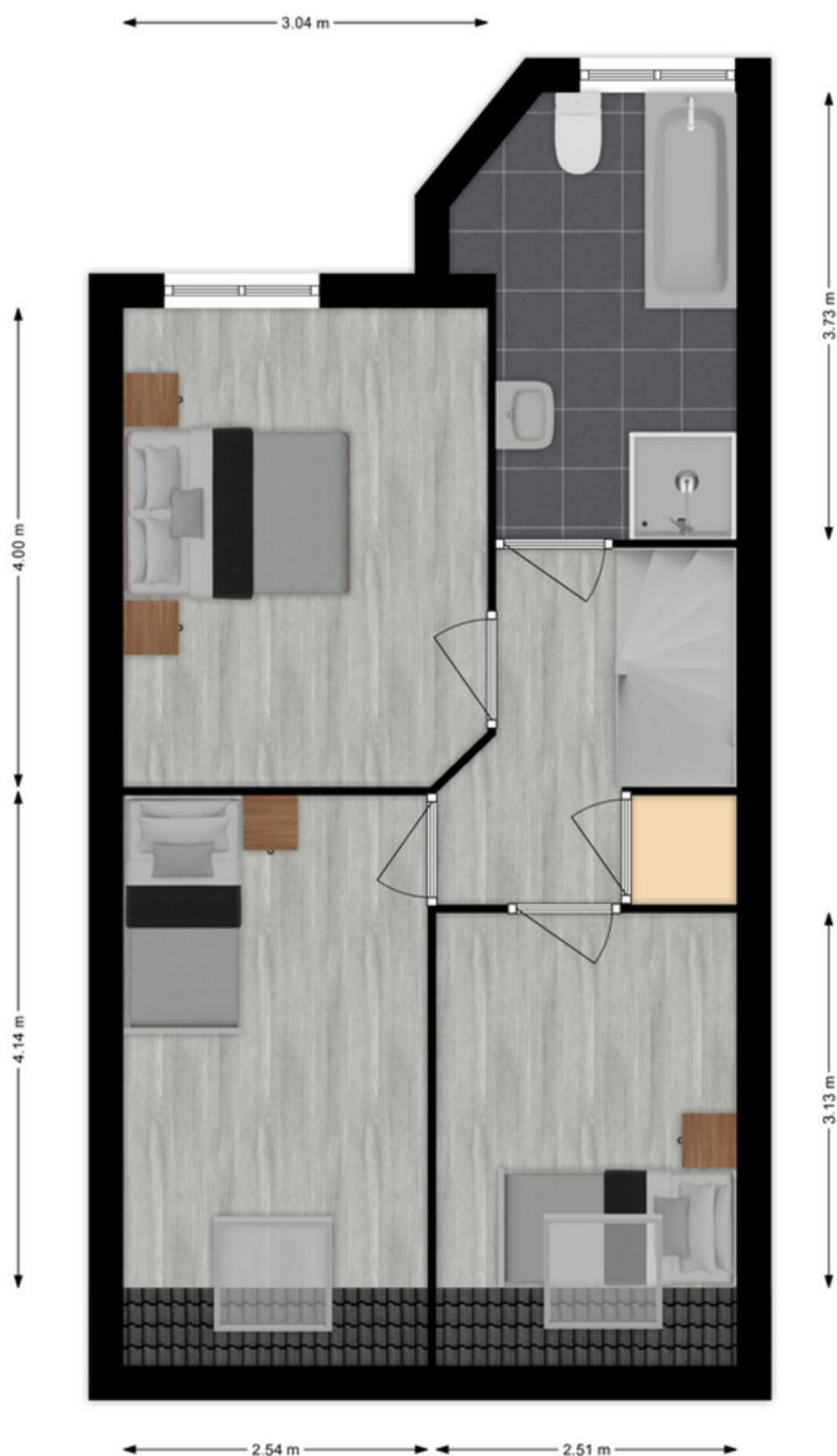
Garage

Plattegrond



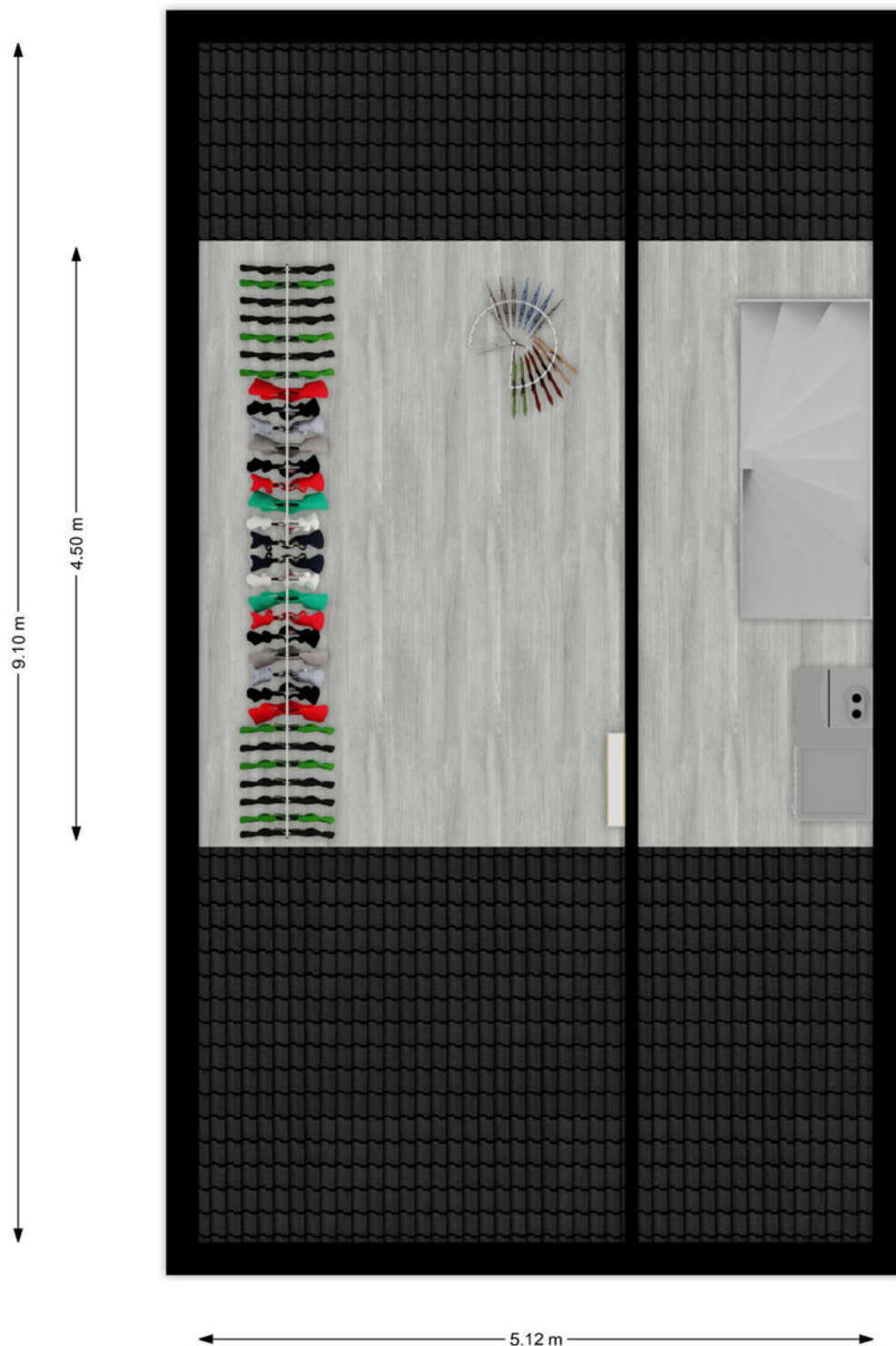
Begane Grond

Plattegrond



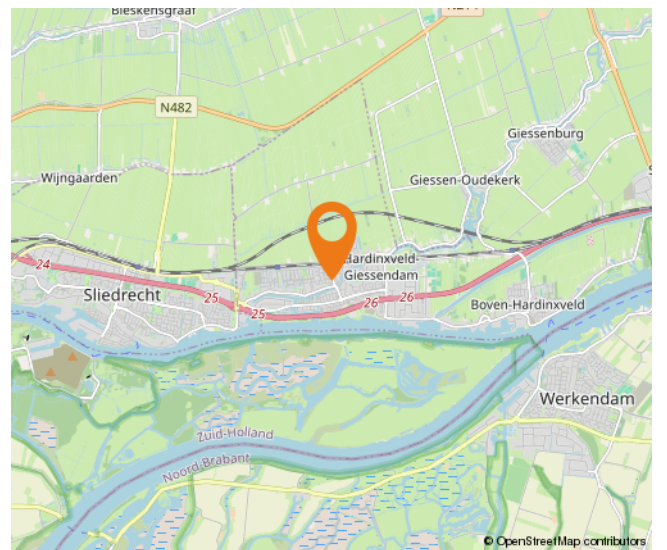
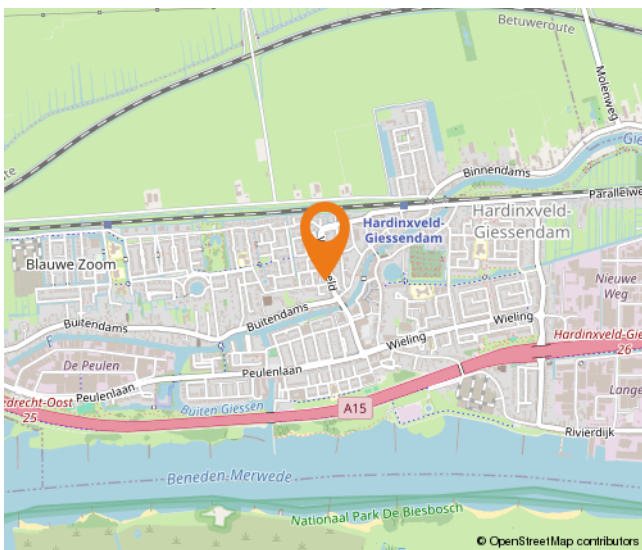
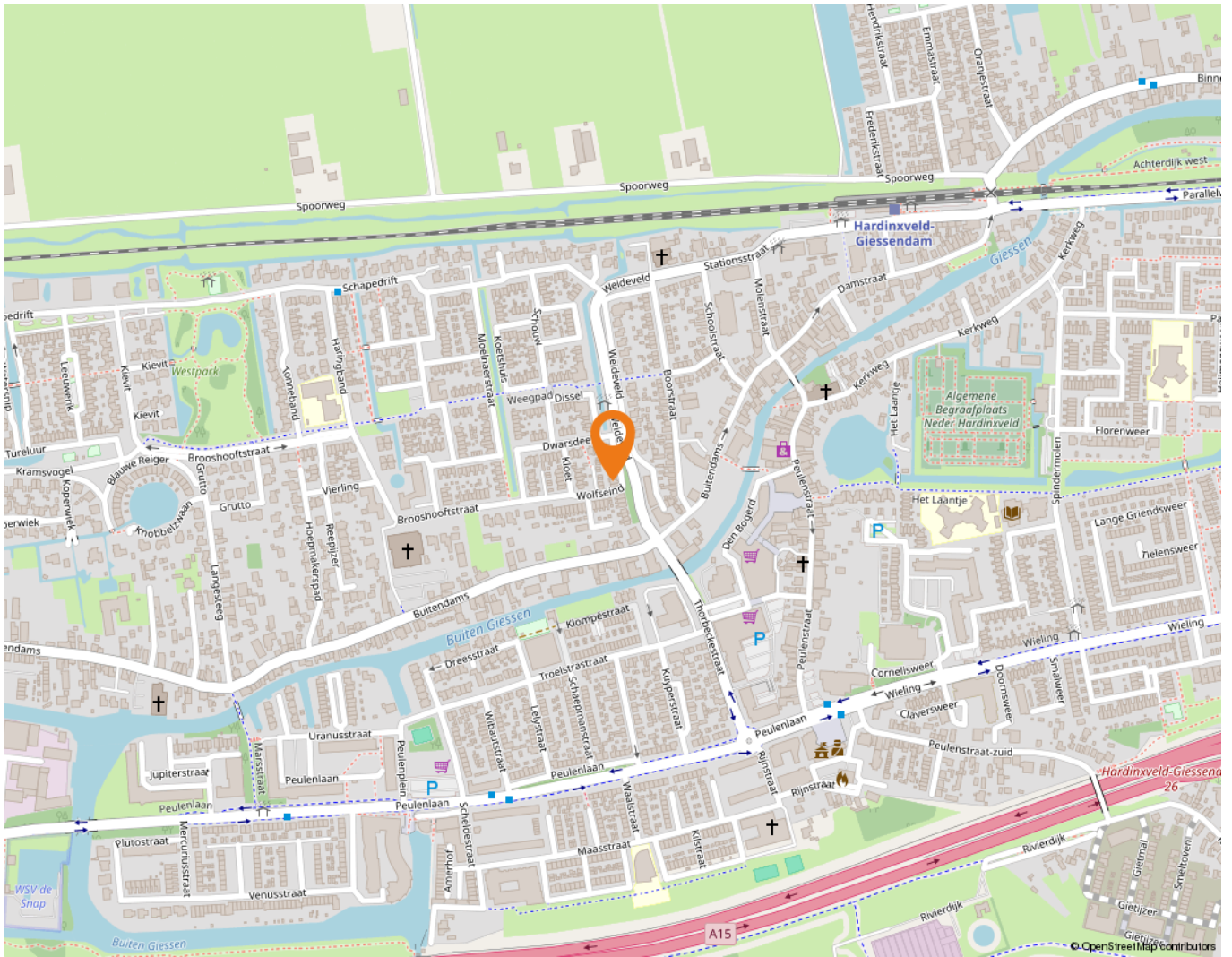
1e Verdieping

Plattegrond



2e Verdieping

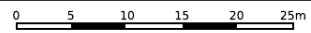
Kaarten




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Hardinxveld-Giessendam	
	Huisnummer	Sectie K	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 337	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 20 december 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
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Planken in de kast bij de keuken + onder de trap + meterkast + kast overloop	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			X
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- rolgordijnen			X
- jaloezieën			X
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie			X
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Losse kasten in berging		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.



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