



Venusstraat 87

3371 TN Hardinxveld-Giessendam

Vraagprijs: € 450.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **137 m²**

PERCELOPPERVLAKTE: **195 m²**

ENERGIELABEL: **C**

Kenmerken



Woonoppervlakte
137 m²



Inhoud
495 m³



Bouwjaar
1970



Aantal slaapkamers
4

| | |
|-------------------------------|--|
| Perceeloppervlakte | 195 m ² |
| Overige inpandige ruimte | 17 m ² (garage) |
| Gebouw gebonden buitenruimte | 13 m ² (2x balkon) |
| Aantal badkamers en toiletten | 1 badkamer en 2 toiletten |
| Isolatie | dakisolatie, gedeeltelijk dubbel glas |
| Verwarming en warm water | c.v.-ketel, Remeha, bouwjaar 2019 |
| Kozijnen | hout |
| Elektra | 7 groepen |
| Vloeren | beton |
| Voorzieningen | rolluiken, tv kabel, glasvezel kabel |
| Kruipruimte | ja |
| Geheid | ja |
| Energielabel | C |
| Parkeren | openbaar parkeren, op eigen terrein |
| Tuinligging | achtertuin, 110 m ² , zuid |
| Bouwkundig | de woning verkeert deels in matige staat |

Algemene omschrijving

Deze drive-in-woning is ruim van opzet en kenmerkt zich door de ligging aan de Giessen, 'wonen aan het water' wordt werkelijkheid! Zwemmen, vissen en varen is allemaal te realiseren en ook de zonliefhebbers kunnen optimaal genieten van de ruim 20 meter diepe tuin op het zuiden. De woning is een ideaal gezinshuis en verdient het om gemoderniseerd te worden. De woning beschikt over een eigen oprit en is gunstig gelegen ten opzichte van openbare voorzieningen zoals het centrum en de A15. Wie pakt deze kans aan? Begane grond: entree, ruime hal met meterkast, toegang tot de inpandige garage v.v. water, elektra én een elektrische garagedeur. De tuinkamer beschikt over grote ramen, is ruim van opzet en is uitermate geschikt als kantoor, salon of slaapkamer. Er is toegang tot de achtertuin.

1e Verdieping: overloop met trapgang geeft toegang tot het toilet, een grote vaste kast en de woonkamer. Aan de lichte woonkamer grenst aan de achterzijde het balkon met uitzicht over de groene tuin en aan de voorzijde is er een open verbinding met de keuken. De keuken is v.v. een duo keukenopstelling met laden, kasten en inbouwapparatuur. Er is genoeg ruimte voor een gezellige eethoek. Vanuit de keuken is er toegang tot het terras aan de voorzijde. Desgewenst kan deze ruimte (deels) bij de keuken betrokken worden.

2e Verdieping: overloop, 3 slaapkamers, kast met Remeha cv-ketel (2019) en de badkamer. De badkamer is v.v. een douchehoek, wastafel, 2e toilet en mogelijkheid voor de wasapparatuur. Vanuit de slaapkamer aan de voorzijde is een klein balkon/terras toegankelijk.

Aan de voorzijde van de woning is een bestraaete oprit met parkeermogelijkheid voor een eigen auto.

De achtertuin is fijne plek en grenst aan de achterzijde aan het water. Het realiseren van een dwarssteiger zou hier goed tot z'n recht komen, wat het aanmeren van een eigen boot tot wel 7 meter lengte mogelijk maakt. In de zomerdagen kunt u genieten van alles wat zich op en rond de Giessen afspeelt. Daarnaast is de tuin ingericht met groen(beplanting) en een terras.





Hal/ entree





Tuinkamer





Overloop 1e verdieping



Toilet 1e verdieping





Woonkamer



Met toegang tot het balkon



Woonkamer





Overloop 1e verdieping



Balkon achterzijde



Keuken



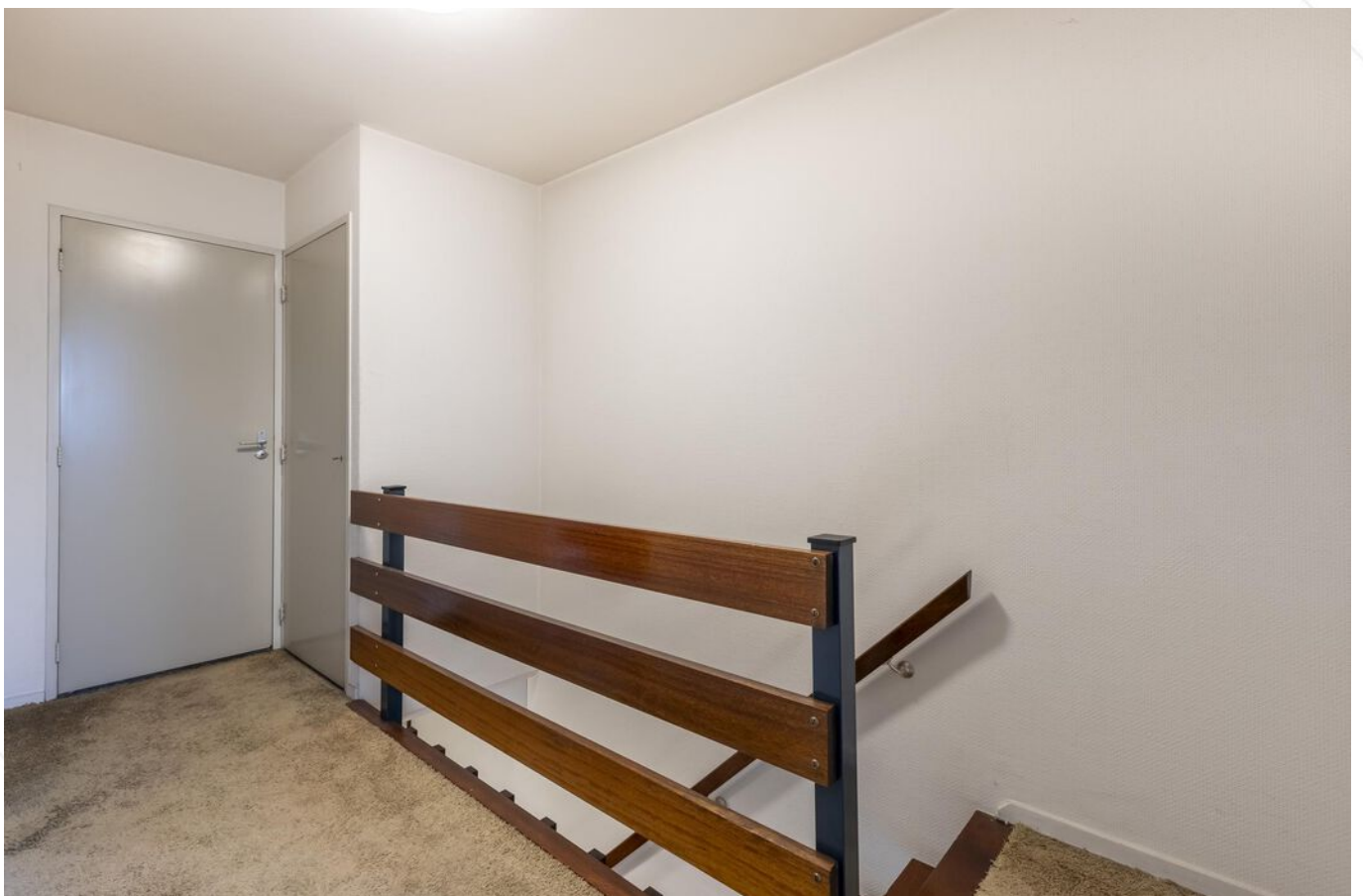


Keuken





Terras voorzijde



Overloop 2e verdieping

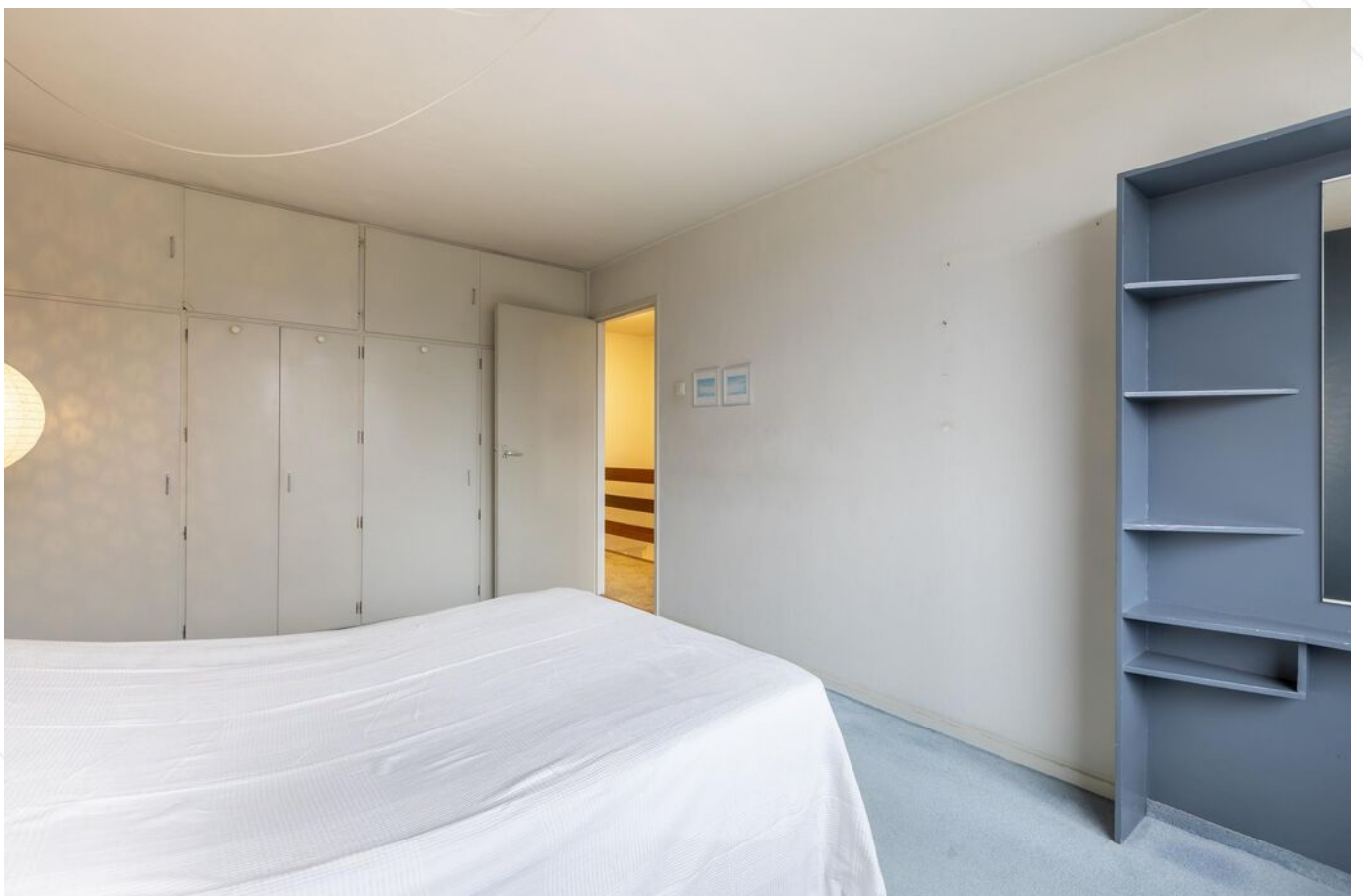


Slaapkamer 1





Slaapkamer 2





Badkamer





Achertuin



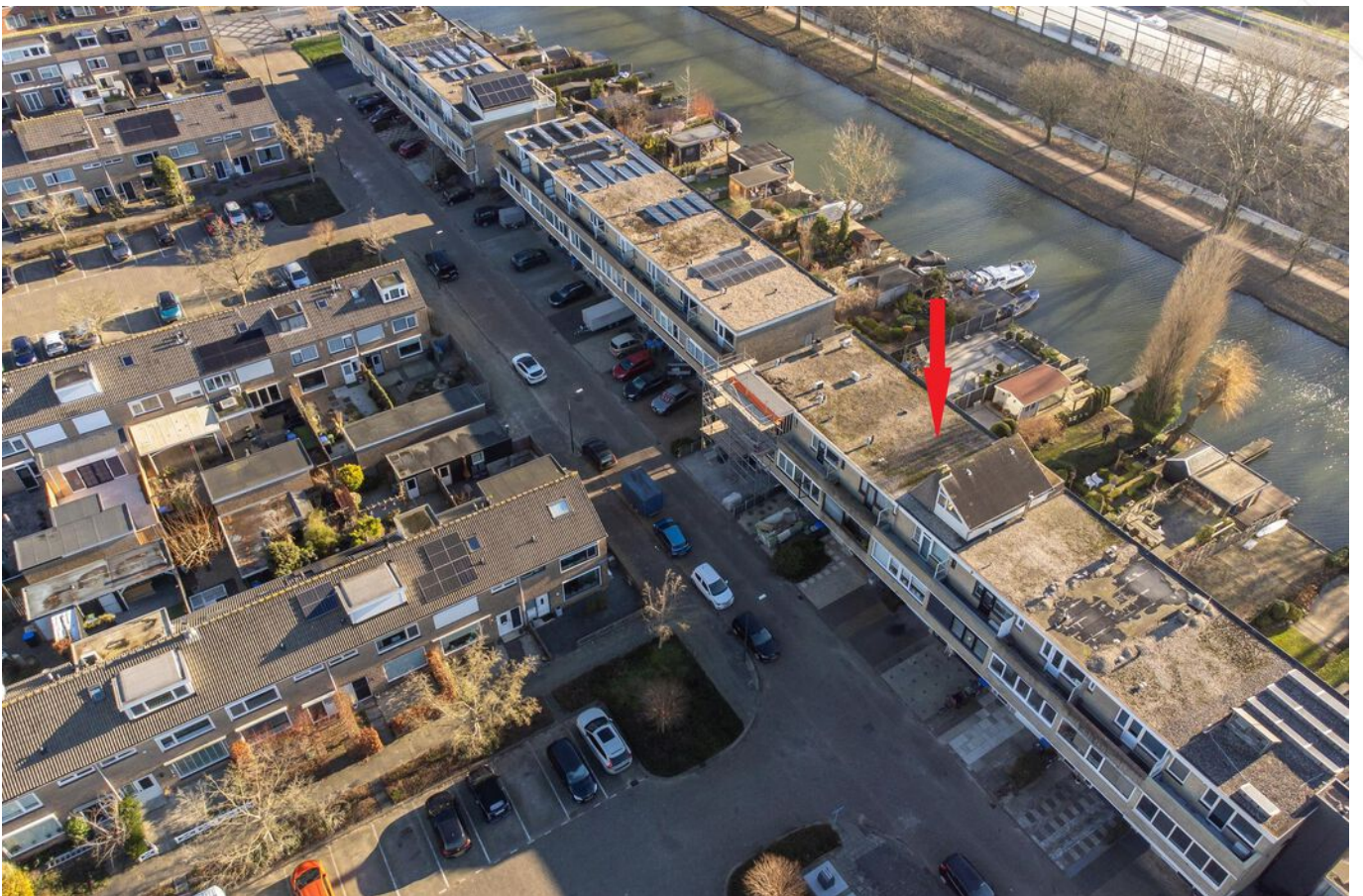


Achertuin





Mogelijkheid voor aanmeer -/zwemsteiger



Bovenaanzicht woning



Voorzijde woning



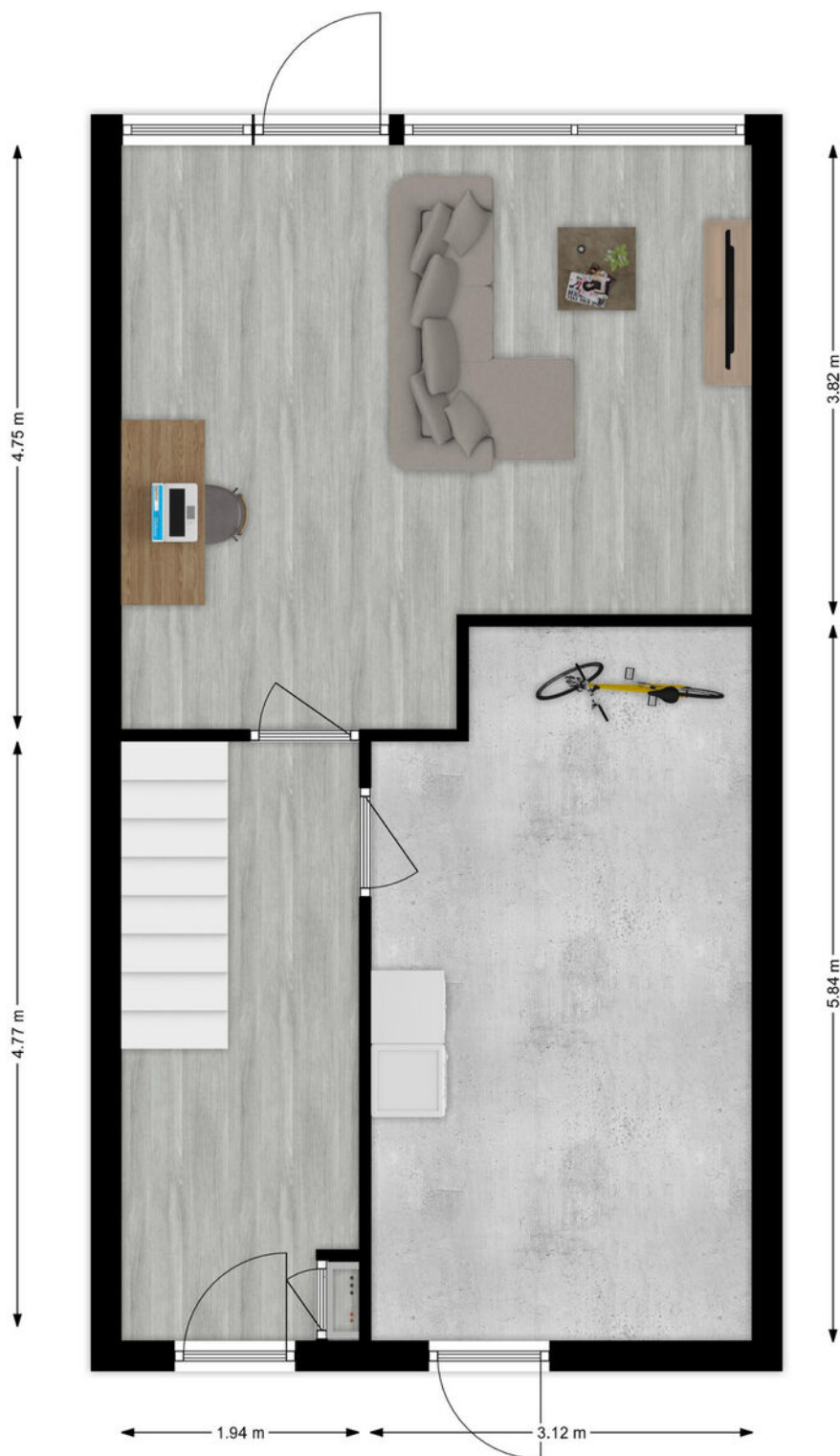
Afwerkstaat

| Ruimte | Vloer | Wanden | Plafond | Kenmerken |
|----------------------|-------------|---------------------------|--------------|---|
| BEGANE GROND | | | | |
| hal / entree | vloertegels | behang / houten delen | houten delen | voorzien van garderobe onder de trap toegang tot: - garage - tuinkamer |
| tuinkamer | tapijt | stucwerk | stucwerk | voorzien van: - diverse wandkasten - raampartij aan de achterzijde - rolluik (elektrisch bedienbaar) - rolluik (handbedienbaar) |
| garage | beton | | stucwerk | voorzien van elektrische roldeur aan voorzijde |
| 1e VERDIEPING | | | | |
| overloop | tapijt | behang | stucwerk | toegang tot: - woonkamer - keuken - toilet - trapopgang 2e verdieping - vaste kast |
| woonkamer | tapijt | behang + betonvezelplaten | stucwerk | toegang tot: - terras (achterzijde) - open keuken |
| keuken | vinyl | betonvezelplaten | stucwerk | voorzien van duo-opstelling met: - koelkast - afzuigkap - oven - keramische kookplaat toegang tot het terras aan voorzijde |
| toilet | vloertegels | wandtegels + stucwerk | stucwerk | voorzien van: - closet - fonteintje - raam in voorgevel |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |

Afwerkstaat

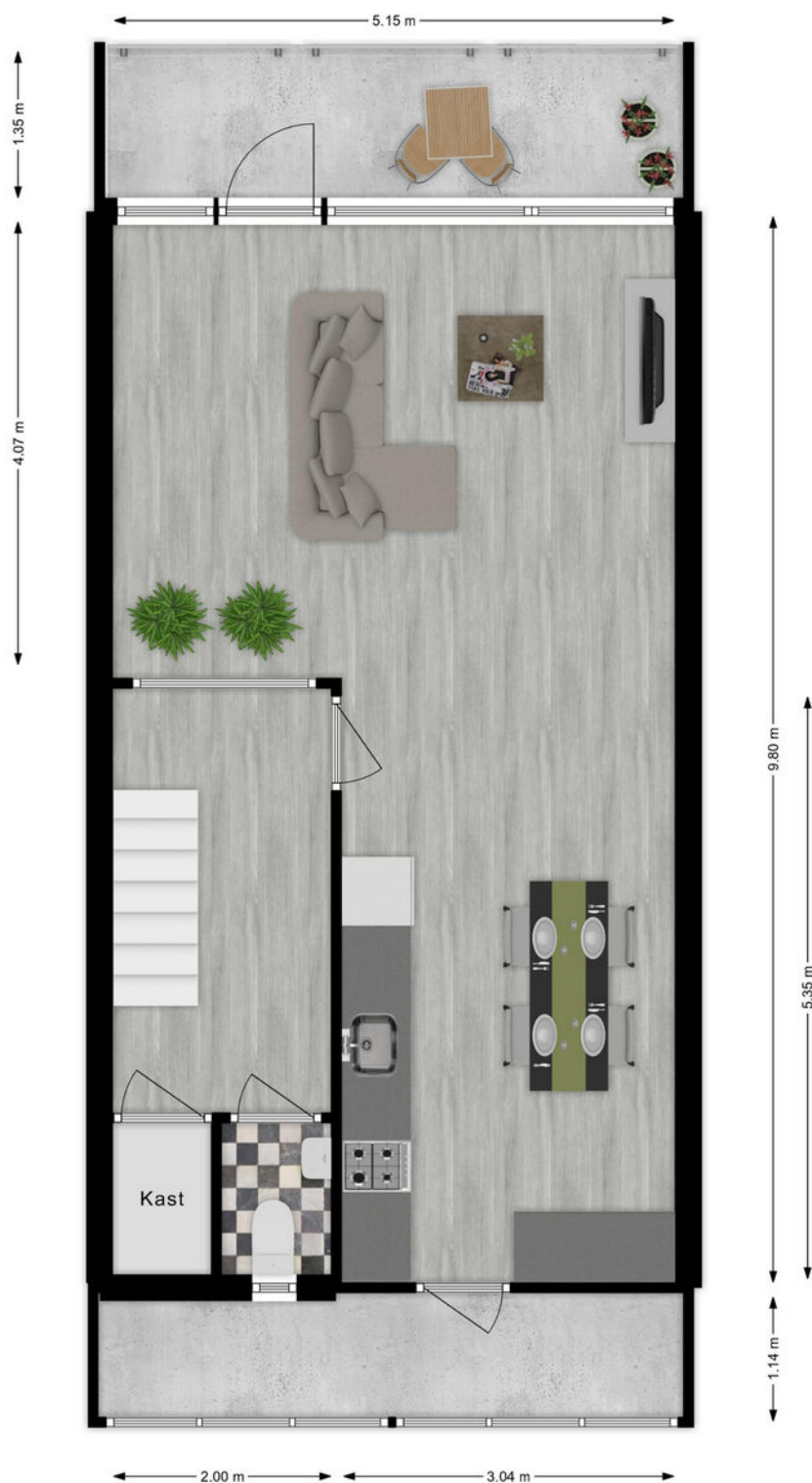
| Ruimte | Vloer | Wanden | Plafond | Kenmerken |
|----------------------|-------------|------------|----------|---|
| 2e VERDIEPING | | | | |
| overloop | tapijt | behang | stucwerk | toegang tot: - 3 slaapkamers - badkamer - vaste kast met cv-opstelling |
| slaapkamer 1 | tapijt | behang | stucwerk | gelegen aan de achterzijde voorzien van: - vast venster - draaivenster |
| slaapkamer 2 | tapijt | behang | stucwerk | voorzien van: - vast venster - draaivenster - vaste kastenwand |
| slaapkamer 3 | tapijt | behang | stucwerk | gelegen aan de voorzijde voorzien van: - raampartij - vaste kastenwand toegang tot het balkon |
| badkamer | vloertegels | wandtegels | stucwerk | voorzien van: - douchecabine - wastafel - toilet - venster in voorgevel |
| BUITEN | | | | |
| achtertuint | | | | voorzien van: - gazon - plantenborders - struiken - bomen |
| voortuint | | | | verharde oprit/parkeerplaats |
| | | | | |
| | | | | |

Plattegrond



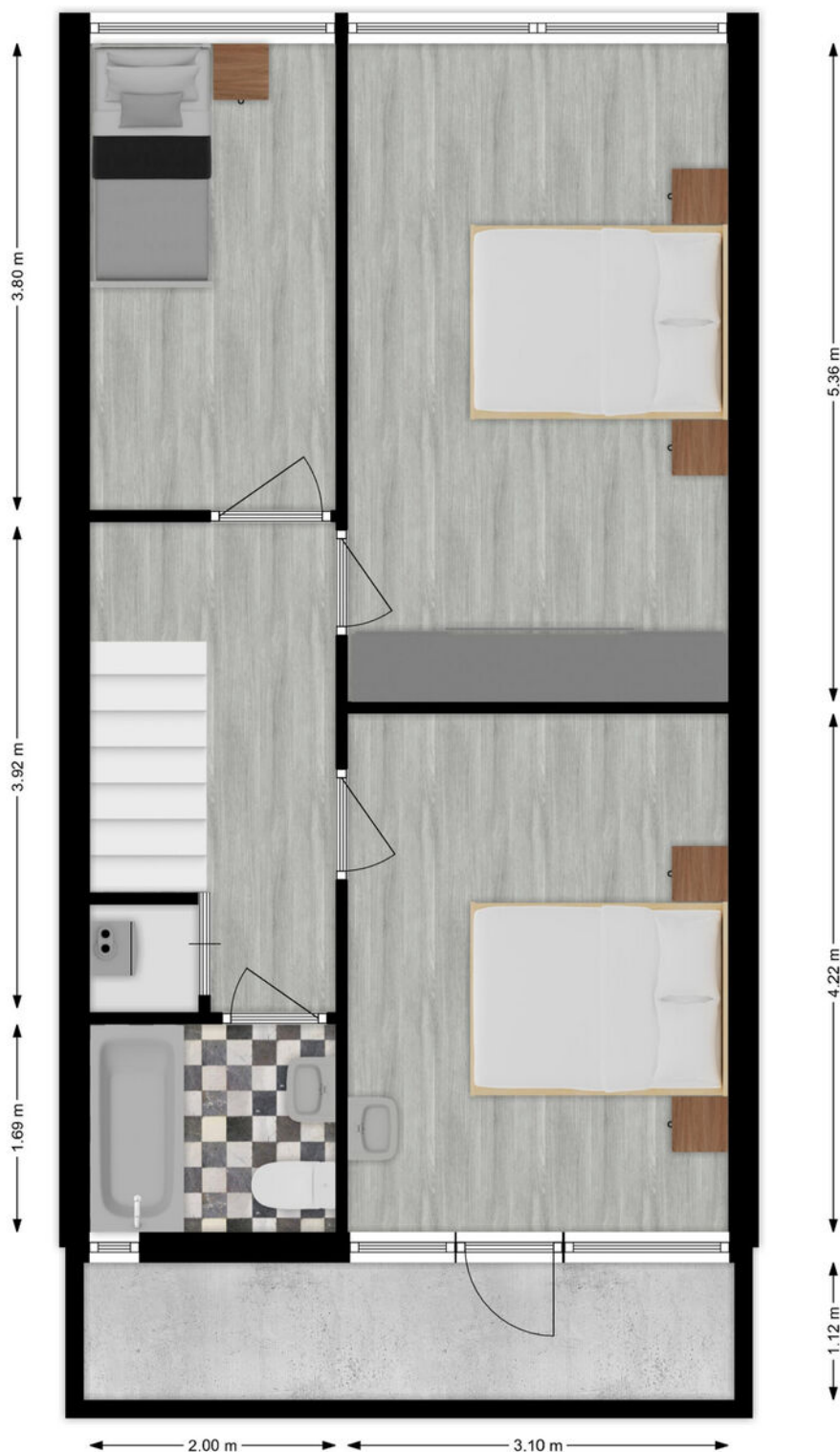
Begane Grond

Plattegrond



1e Verdieping

Plattegrond




2e Verdieping

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

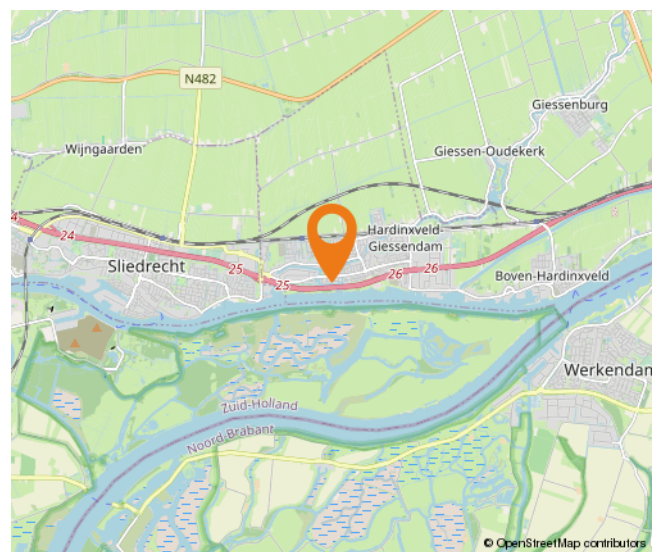
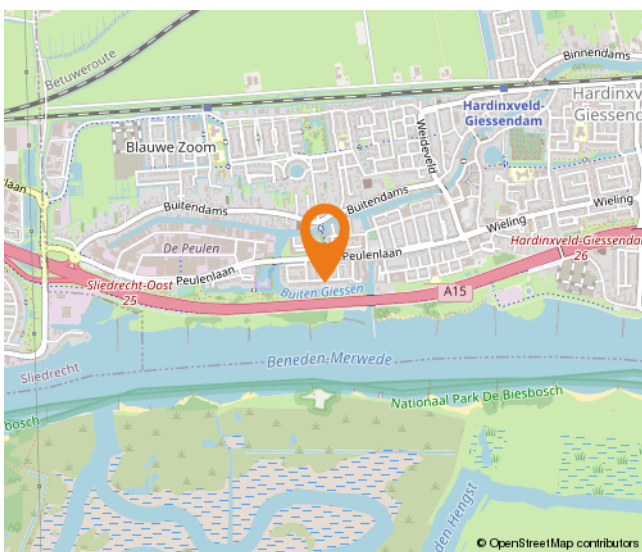
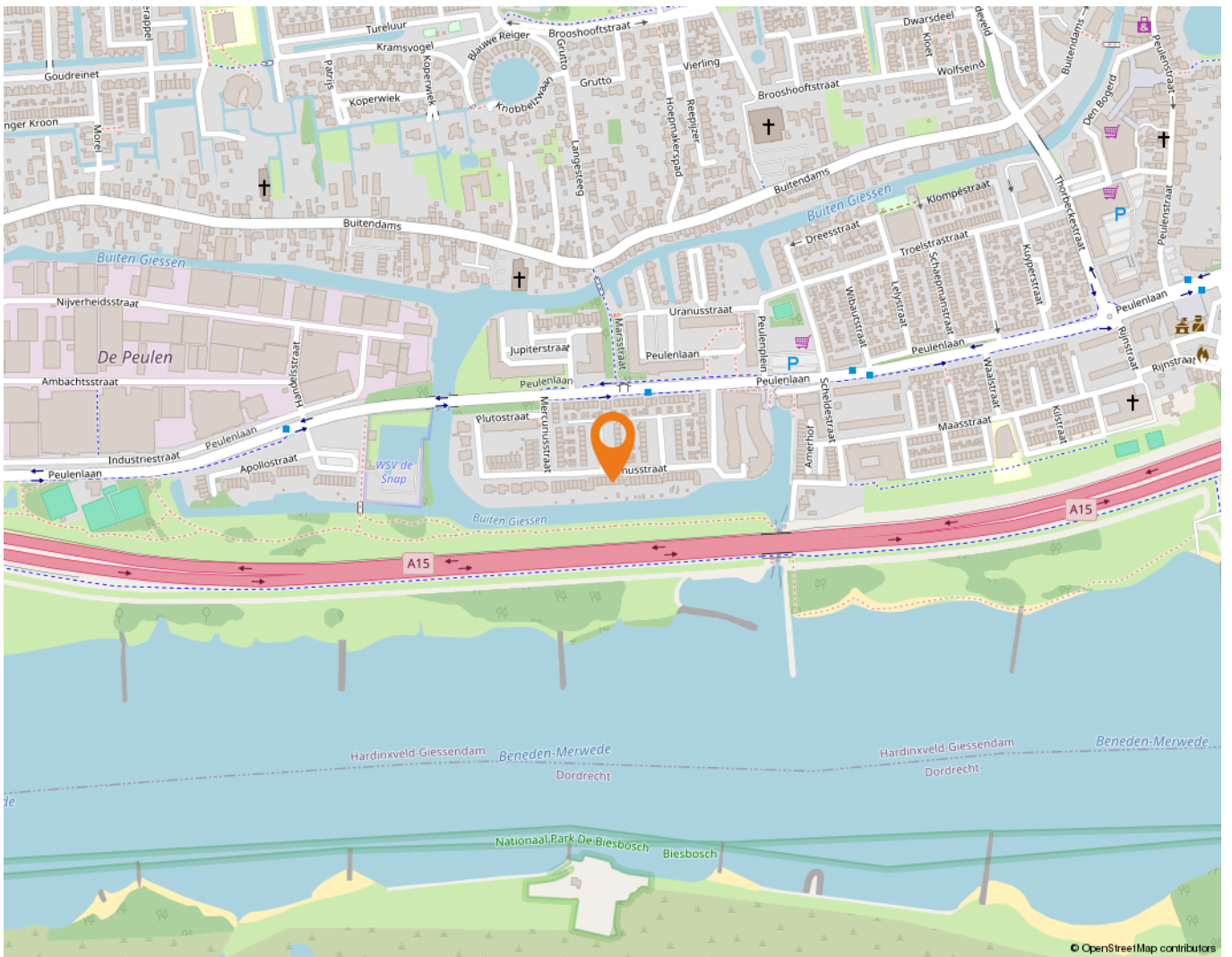


| | | | |
|-------|----------------------------------|--|---|
| 12345 | Deze kaart is noordgericht | Schaal 1: 500 |  |
| 25 | Perceelnummer | Kadastrale gemeente Hardinxveld-Giessendam | |
| | Huisnummer | Sectie E | |
| | Vastgestelde kadastrale grens | Perceel 422 | |
| | Voorlopige kadastrale grens | | |
| | Administratieve kadastrale grens | | |
| | Bebouwing | | |

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 16 november 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 |
|--|---------------|----------|--------------|
| Woning - Interieur | | | |
| Verlichting, te weten | | | |
| - inbouwspots/dimmers | X | | |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers | X | | |
| - losse (hang)lampen | | X | |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten | | | |
| - Behalve blauwe wandmeubel in grote slaapkamer boven en houten kast in kleine kamer, blijven andere (rol)kasten en legplanken achter. | X | | |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten | | | |
| - gordijnrails | X | | |
| - gordijnen | X | | |
| - overgordijnen | X | | |
| - vitrages | X | | |
| - rolgordijnen | X | | |
| - lamellen | X | | |
| - jaloezieën | X | | |
| - (losse) horren/rolhorren | X | | |
| Vloerdecoratie, te weten | | | |
| - vloerbedekking | X | | |
| - plavuizen | X | | |
| Overig, te weten | | | |
| - spiegelwanden | X | | |
| - schilderij ophangstelsel | X | | |
| Woning - Keuken | | | |
| Keukenblok (met bovenkasten) | X | | |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten | | | |
| - kookplaat | X | | |
| - (gas)fornuis | X | | |
| - afzuigkap | X | | |
| - magnetron | X | | |
| - oven | X | | |
| - combi-oven/combimagnetron | X | | |

Lijst van zaken

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--|---------------|----------|--------------|
| - koelkast | X | | |
| - vriezer | X | | |
| - vaatwasser | X | | |
| - koffiezetapparaat | | X | |
| Woning - Sanitair/sauna | | | |
| Toilet met de volgende toebehoren | | | |
| - toilet | X | | |
| - toiletrolhouder | X | | |
| - toiletborstel(houder) | X | | |
| - fontein | X | | |
| Badkamer met de volgende toebehoren | | | |
| - douche (cabine/scherm) | X | | |
| - wastafel | X | | |
| - wastafelmeubel | X | | |
| - toiletkast | X | | |
| - toilet | X | | |
| - toiletrolhouder | X | | |
| - toiletborstel(houder) | X | | |
| Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing | | | |
| Brievenbus | X | | |
| (Voordeur)bel | X | | |
| Rookmelders | X | | |
| (Klok)thermostaat | X | | |
| Rolluiken | X | | |
| Zonwering buiten | X | | |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting | X | | |
| Warmwatervoorziening, te weten | | | |
| - CV-installatie | X | | |
| - boiler | X | | |
| Tuin - Inrichting | | | |
| Tuinaanleg/bestrating | X | | |
| Bepanting | X | | |

Lijst van zaken

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--|---------------|----------|--------------|
| Tuin - Verlichting/installaties | | | |
| Buitenverlichting | X | | |

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