



alblasserwaard
makelaars & taxateurs



Sluisweg 78

3371 EW Hardinxveld-Giessendam

Vraagprijs: € 375.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **87 m²**

PERCELOPPERVLAKTE: **225 m²**

ENERGIELABEL: **F**

Kenmerken



Woonoppervlakte
87 m²



Inhoud
300 m³



Bouwjaar
1938



Aantal slaapkamers
3 (4 mogelijk)

Perceeloppervlakte	225 m ²
Externe bergruimte	23 m ² (stenen berging)
Overige inpandige ruimte	6 m ² (zolder)
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer, 1 toilet
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie
Verwarming / warm water	Cv-ketel Vaillant 2005, combiketel, houtkachel
Kozijnen	deels hout / deels kunststof
Elektra	8 groepen, 1 aardlekschakelaar
Vloeren	houten verdiepingsvloeren aanbouw: beton
Voorzieningen	buitenzonwering, dakraam, rolluiken, tv kabel, rookkanaal
Kruipruimte	ja
Energielabel	F
Parkeren	openbaar parkeren
Tuinligging	west, ca. 80 m ²

Algemene omschrijving

Het is heerlijk wonen aan de Sluisweg in Hardinxveld! Het is een gezellige straat en iedere woning is anders! Deze 2-onder-1-kapwoning heeft veel mogelijkheden en met de ruime berging met verdieping in de achtertuin kan iedere zzz'er of hobbyist zijn hart ophalen! De woning is gelegen op een perceel van 225 m² en is o.a. voorzien van veel ruimte op de begane grond, een woonkamer met houtkachel, 3 slaapkamers met mogelijkheid om een 4e te creëren én een tuin gelegen op het westen. Pak jij deze kans aan? Begane grond: entree/ hal via het achter portaal met toegang tot de keuken, badkamer met inloopdouche, wastafel en designradiator én tot het toilet. In de aanbouw die in het verleden gerealiseerd is, is de ruime keuken gelegen. De keuken is voorzien van diverse laden, kasten en inbouwapparatuur. De woonkamer beschikt over veel lichtinval door de aanwezige ramen, een gezellige houtkachel, vaste kasten (met o.a. meterkast) en de trapopgang naar de 1e verdieping.

1e Verdieping: overloop met toegang tot 2 slaapkamers en de 2e verdieping. De slaapkamer aan de achterzijde is erg ruim en voorzien van 2 vaste kasten waarvan 1 met de witgoed aansluitingen. Op deze verdieping kan heel goed een 3e slaapkamer gerealiseerd worden.

2e Verdieping: deze 2e verdieping kan worden gebruikt als 3e slaap- kamer/werkkamer (met vaste bedstede). Er is daglichttoetreding middels een dakraam. Ook is er veel bergruimte met o.a. de cv-opstelling. De maximale stahoogte is ca. 2,25 meter.

De achtertuin is op het westen gesitueerd en beschikt over straatwerk, een overkapping met loungeplek en een ruime berging met verdieping. De berging biedt een zee aan ruimte voor al uw gereedschap of het uitoefenen van een hobby en is voorzien van elektra. Aan de achterzijde is er uitzicht over het weiland.





Toegang tot keuken vanuit hal



Hal / entree



Toilet



Keuken





Keuken met toegang tot woonkamer





Woonkamer





Woonkamer



Woonkamer met trapopgang 1e verdieping

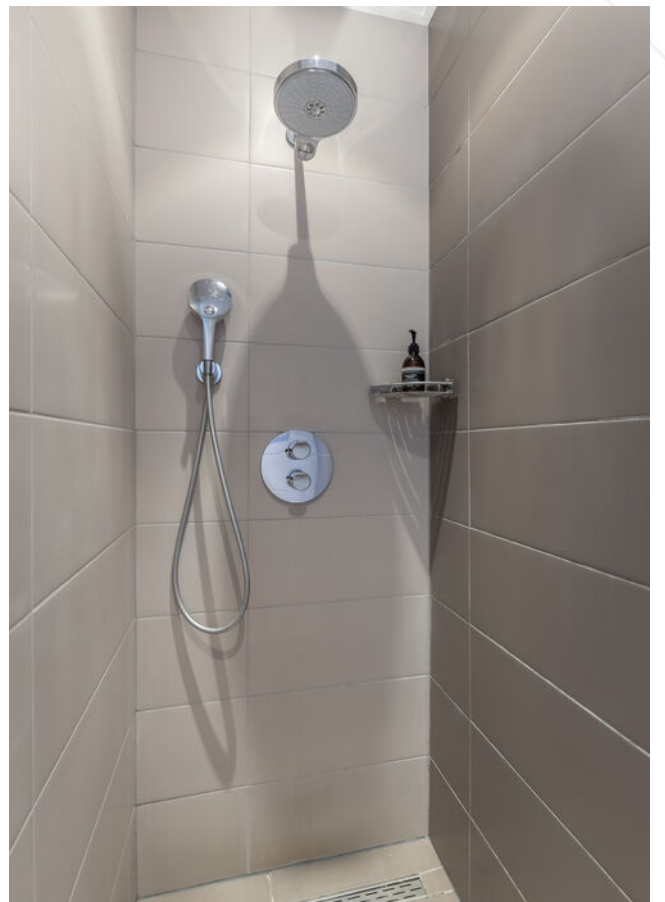


Eetgedeelte met toegang tot keuken





Badkamer





Slaapkamer 1





Slaapkamer 2



Zolder



Achters tuin met overkapping / loungehoek



Loungehoek



Achterzijde woning



Stenen berging



Uitzicht vanuit dakkapel van berging



Verdieping stenen berging





Voorzijde woning



Straatbeeld



Entree woning



Detailfoto

Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
hal / entree	vloertegels	glasvliesbehang	plafondplaten	toegang tot: - keuken - toilet - badkamer
toilet	vloertegels	wandtegels	plafondplaten	voorzien van: - wandcloset - radiator - natuurlijke ventilatie
woonkamer	eiken houten vloerdelen	sauswerk		voorzien van: - vaste kasten - houtkachel
keuken	eiken houten vloerdelen	lambrisering / behang	plafondplaten	half open keuken met hoekopstelling, voorzien van: - koelkast - vrieskast - (combi)magnetron (functie magnetron werkt niet) - afzuigkap - keramische kookplaat
badkamer	vloertegels	wandtegels	plafondplaten	voorzien van: - inloofdouche - wastafel - radiator - mechanische ventilatie
1e VERDIEPING				
overloop	laminaat	behang	plafondplaten	toegang tot: - 2 slaapkamers - zolder
slaapkamer 1	laminaat	lambrisering/ deels sauswerk met behang	plafondplaten	gelegen aan de voorzijde
slaapkamer 2	laminaat	behang	plafondplaten	gelegen aan de achterzijde voorzien van: - rolluiken - witgoedaansluiting - vaste kasten (2x)

Afwerkstaat

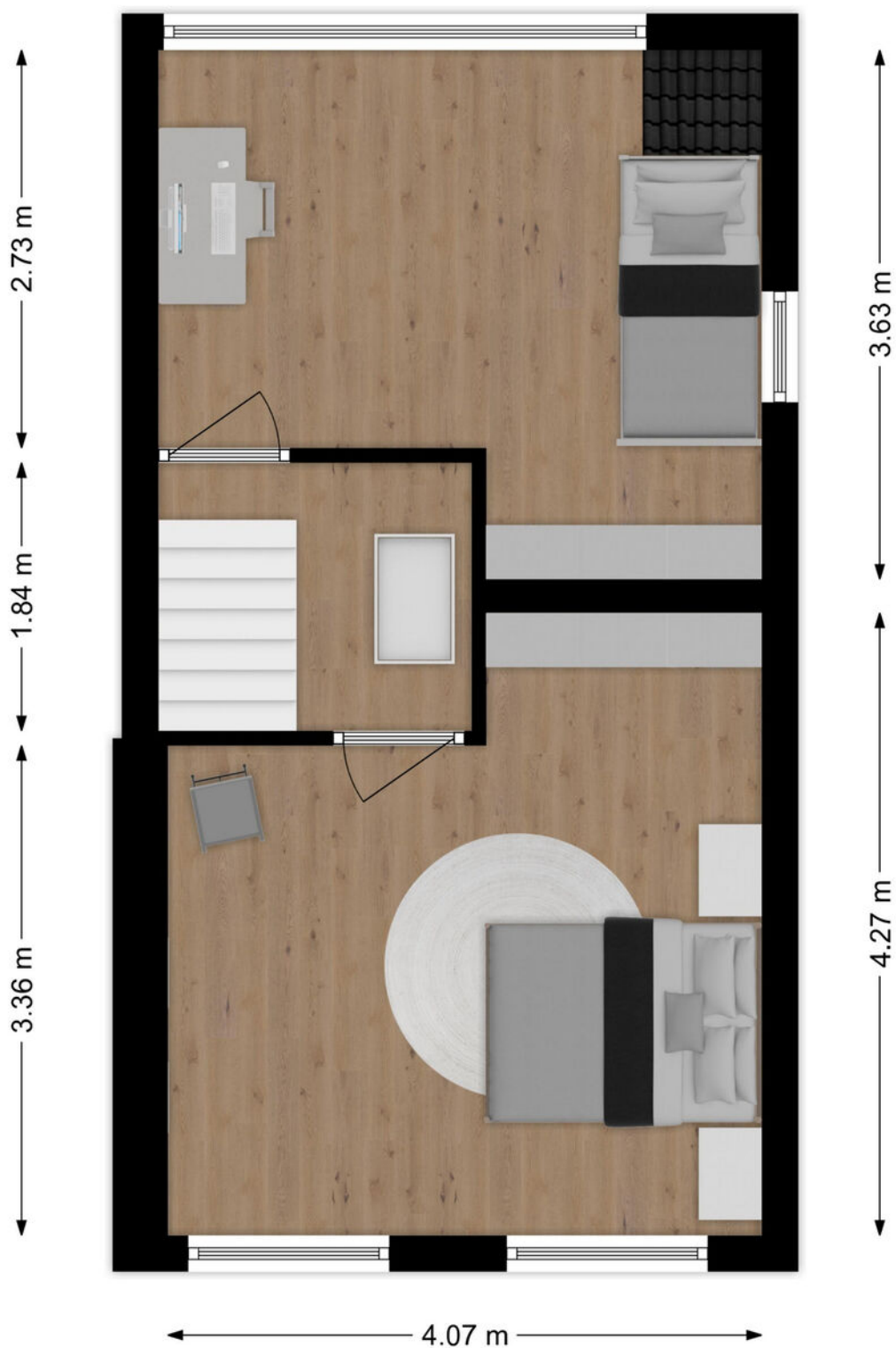
Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
2e VERDIEPING				
open zolder	grenen houten vloer			voorzien van: - dakraam - knieschotten - bedstee - Cv-ketelopstelling
BUITEN				
tuin				gesitueerd op het westen voorzien van: - straatwerk - overkapping met loungeplek - berging met verdieping - achterom
stenen berging				voorzien van: - elektra-aansluiting - verdieping - dubbel glas - betonvloer

Plattegrond



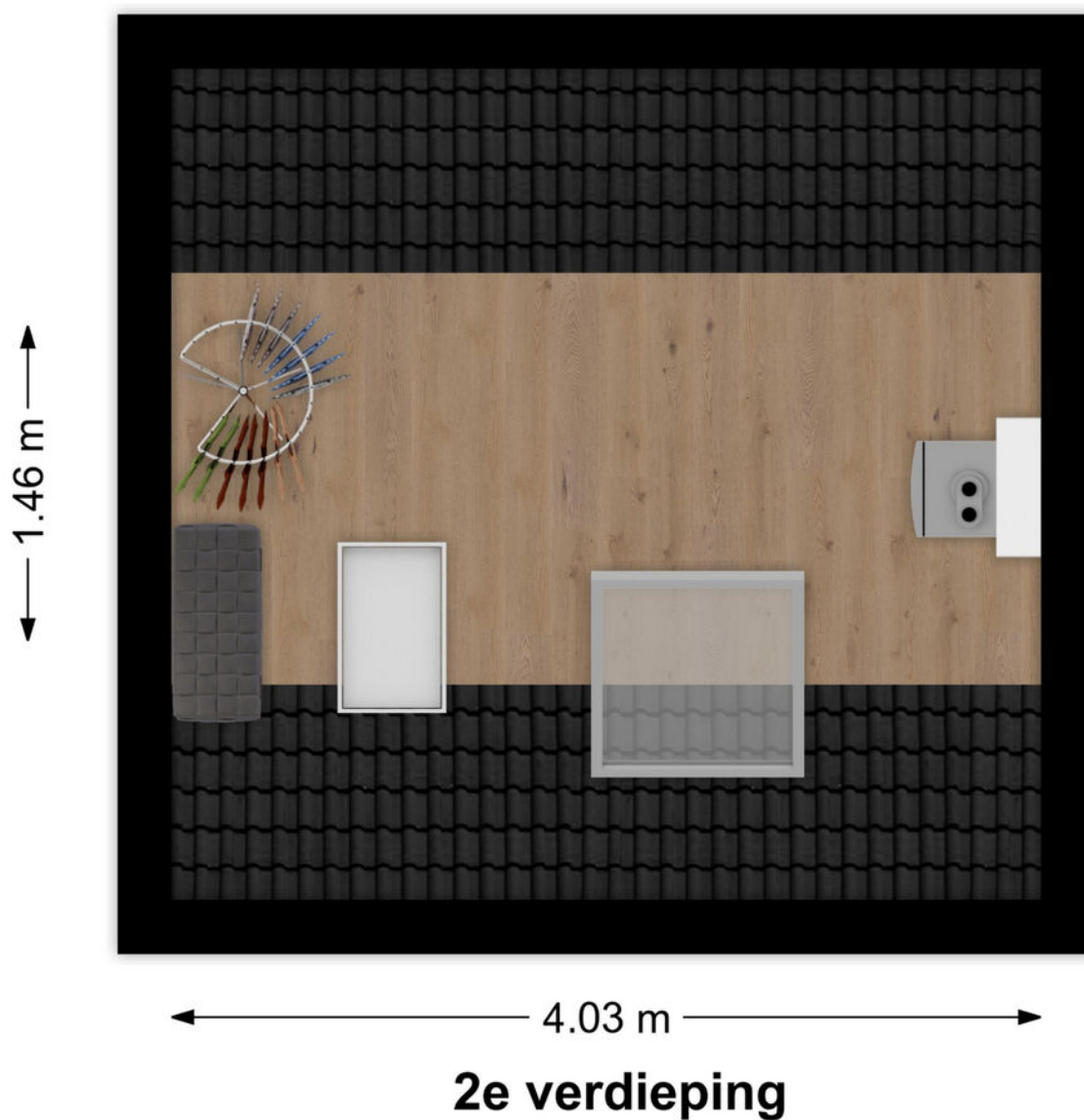
Begane grond

Plattegrond

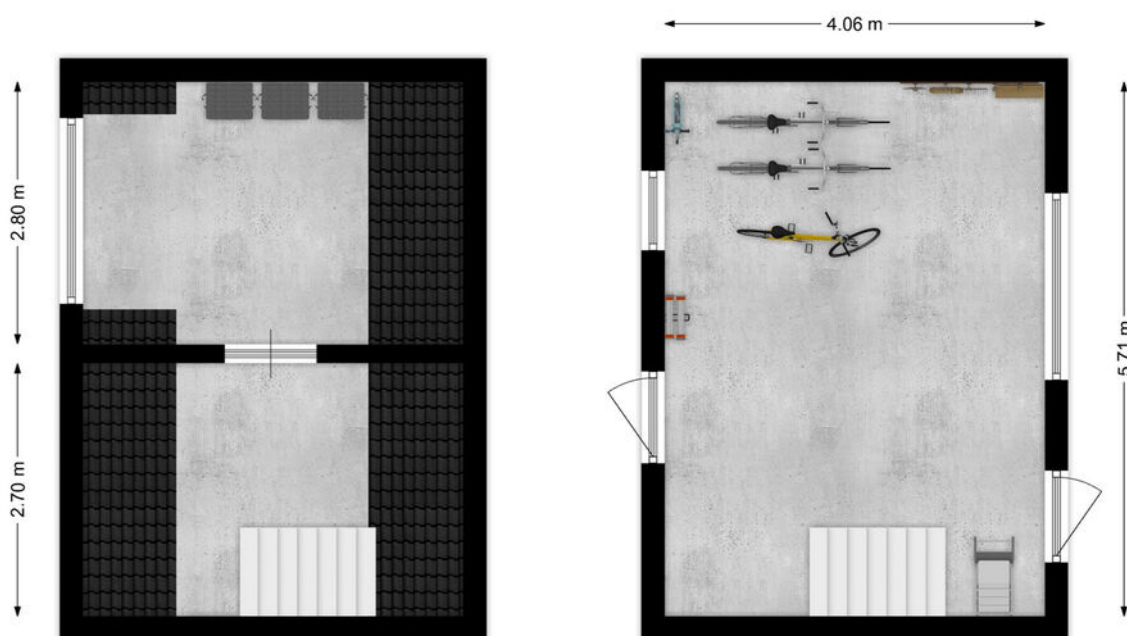


1e verdieping

Plattegrond



Plattegrond



Berging verdieping


Berging begane grond

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

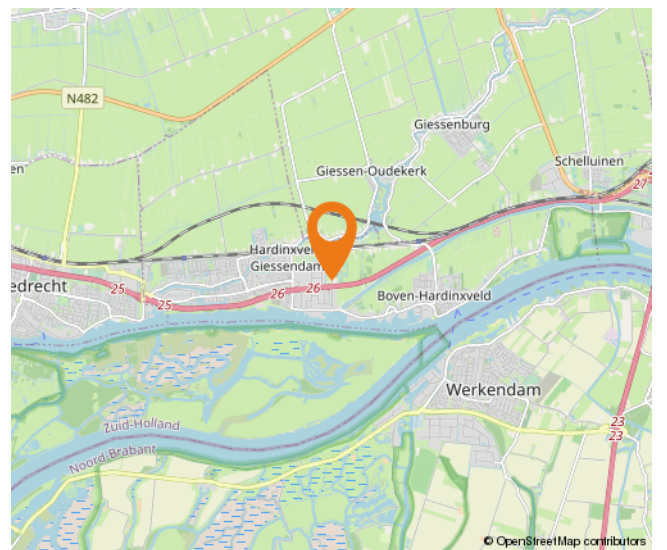
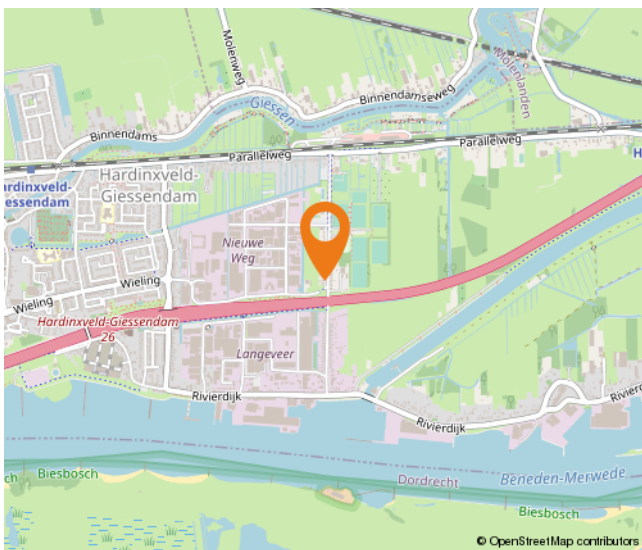
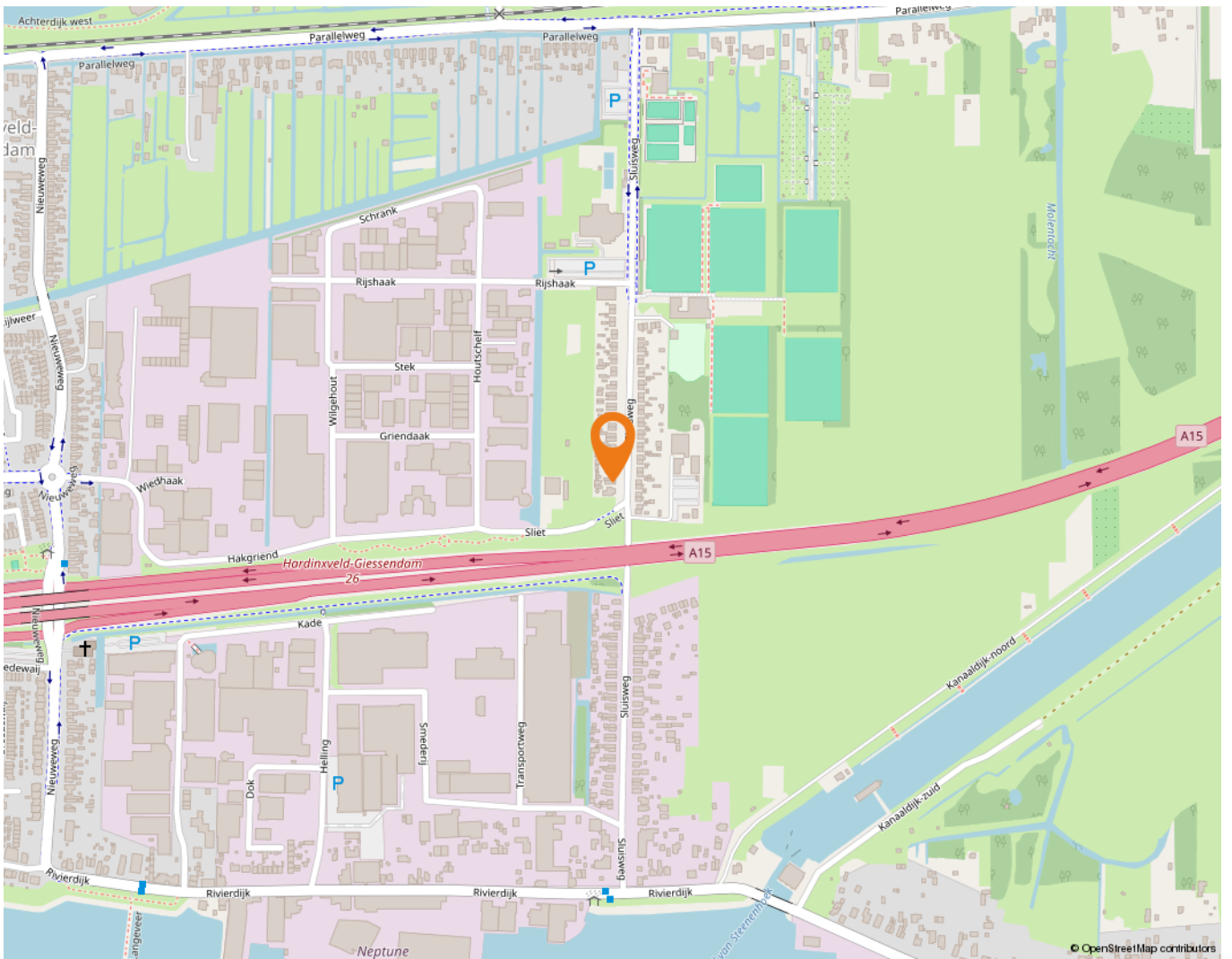


<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Hardinxveld-Giessendam</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 6558</p>	<p>kadaster</p> 
---	--	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 4 juli 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			
Houtkachel			X
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
-		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails		X	
- vitrages		X	
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- vriezer		X	
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafelmeubel	X		
- Badkamerkasten 2x	X		
- Elektrische straalkachel	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Zandbak	X		
Volliere	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		
- Loungebank inclusief kussens	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.



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.

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!



**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