



alblasserwaard
makelaars & taxateurs



Buitendams 113

3371 BB Hardinxveld-Giessendam

Vraagprijs: € 250.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **65 m²**

PERCELOPPERVLAKTE: **116 m²**

ENERGIELABEL: **F**

Kenmerken



Woonoppervlakte
65 m²



Inhoud
213 m³



Bouwjaar
1871



Aantal slaapkamers
2

Perceeloppervlakte	116 m ²
Externe bergruimte	13 m ² (hooiberg)
Overige inpandige ruimte	2 m ²
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer en 1 toilet
Isolatie	dubbel glas
Verwarming / warm water	CV-ketel Intergas HR combiketel 2016
Kozijnen	houten kozijnen
Elektra	7 groepen en 1 aardlekschakelaar
Vloeren	begane grond en 1e verdieping: hout souterrain: beton
Voorzieningen	mechanische ventilatie
Kruipruimte	nee
Geheid	nee
Energielabel	F
Parkeren	openbaar parkeren
Tuinligging	achtertuin, 43 m ² , zuid

Algemene omschrijving

Waar je denkt een kleine woning te zien...blijkt deze GROOTS te zijn. De uitstraling en het karakter van deze (dijk)hoekwoning uit eind 1800 doen je versteld staan. De gehele woning is met liefde aangepakt met oog voor detail en teruggebracht in de sferen van de oorspronkelijke bouwperiode. Hou je van een dertien-in-een-dozijn-woning dan is dit huis NIET geschikt voor jou. Hou je van zeldzaam, origineel en uniek dan maakt dit huis jou blij!

Begane grond: Entree/hal met toegang tot zowel het souterrain, de verdieping alsook de woonkamer/keuken. De keuken springt direct in het oog met een fraaie, hoekopstelling v.v. een echt granieten aanrechtblad en diverse inbouwapparatuur. De (gebakken) klinkervloer in de keuken maakt deze ruimte 'af'. In de woonkamer springt het balkenplafond in het oog maar ook de originele vloerplanken zijn echte sfeermakers. Vanuit de woonkamer toegang tot het riante terras/balkon aan de zuidzijde.

Souterrain: In het souterrain is een centraal vertrek met toegang tot de tuin, de sanitaire ruimte en de bedstede. Vrijwel de gehele vloer is gedekt met boeren plavuizen met daaronder vloerverwarming. De knusse badkamer is gecombineerd met de toiletruimte maar door de slimme indeling ervaar je dit als 2 afzonderlijke ruimten. De heuse bedstede brengt je in gedachten terug in grootmoeders tijd, maar benadrukt ook hoe slim en praktisch je een huis kunt indelen en bewonen. In het onderhuis zijn ook de witgoed aansluitingen, de cv-ketel en de meterkast gesitueerd.

1e Verdieping: Een ruime overloop als toegang tot 2 (kleine) slaapkamers. Zowel aan de voor- als achterzijde is de woning op deze verdieping v.v. een dakkapel.

De sfeer vanuit de woning tref je ook weer in de tuin. De tuin is zuidgericht en aangelegd met gebakken klinkers, steenschotten en diverse beplanting. Als klap op de vuurpijl is er een riante schuur/berging in de vorm van een hooiberg. Deze hooibergschuur met bergzolder is recent gebouwd, met vooral natuurlijke en originele materialen en beschikt over het comfort van een betonvloer en elektra.





Keuken





Open keuken





Woonkamer





Entree



Hal



Woonkamer



Entree (souterrain)





Souterrain met bedstede



Trapogang dijkniveau



Badkamer





Slaapkamer 1



Slaapkamer 1



Slaapkamer 2



Overloop 1e verdieping



Dakterras



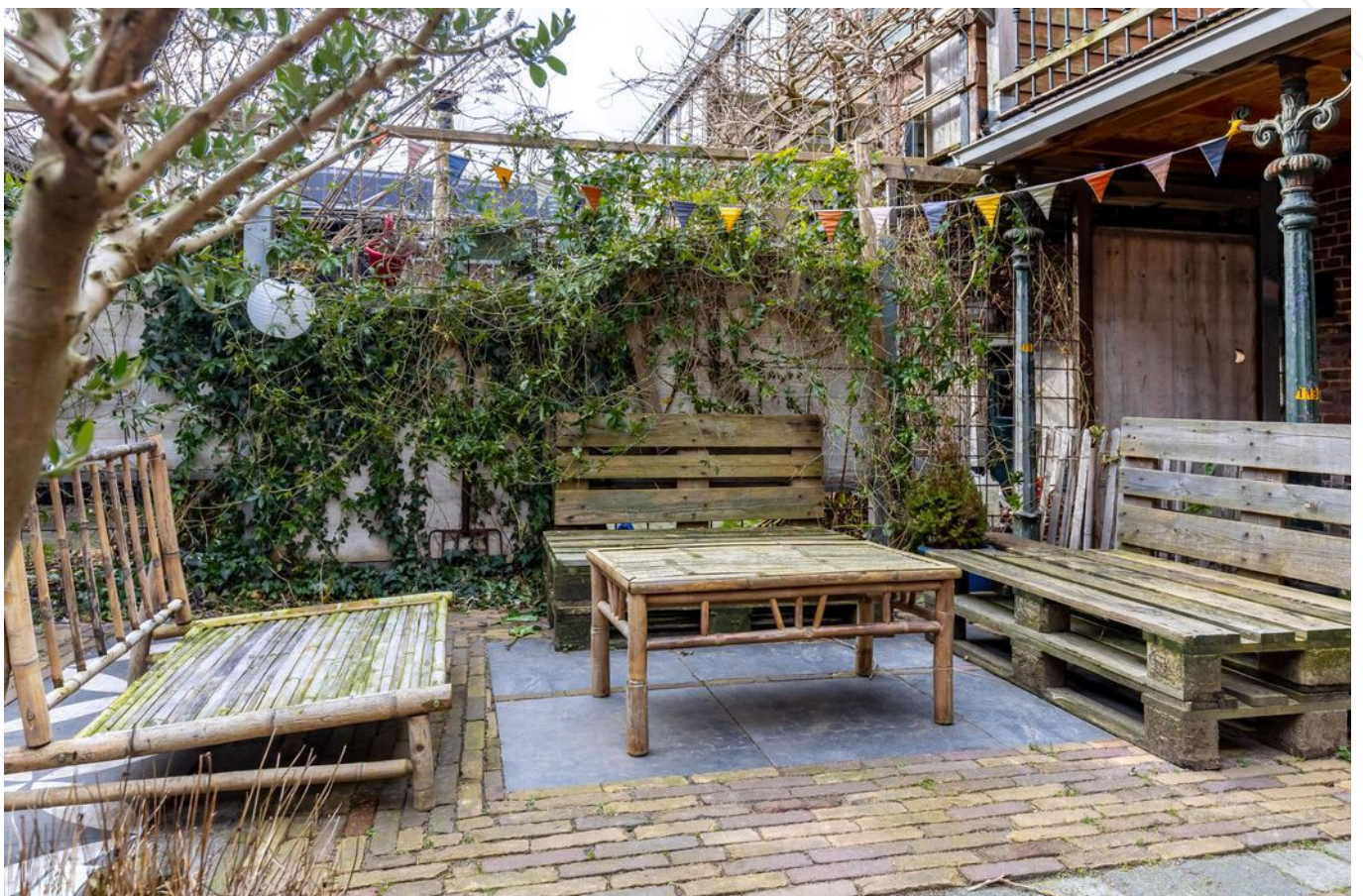


Achternuin





Achters tuin met berging





Achtertuin



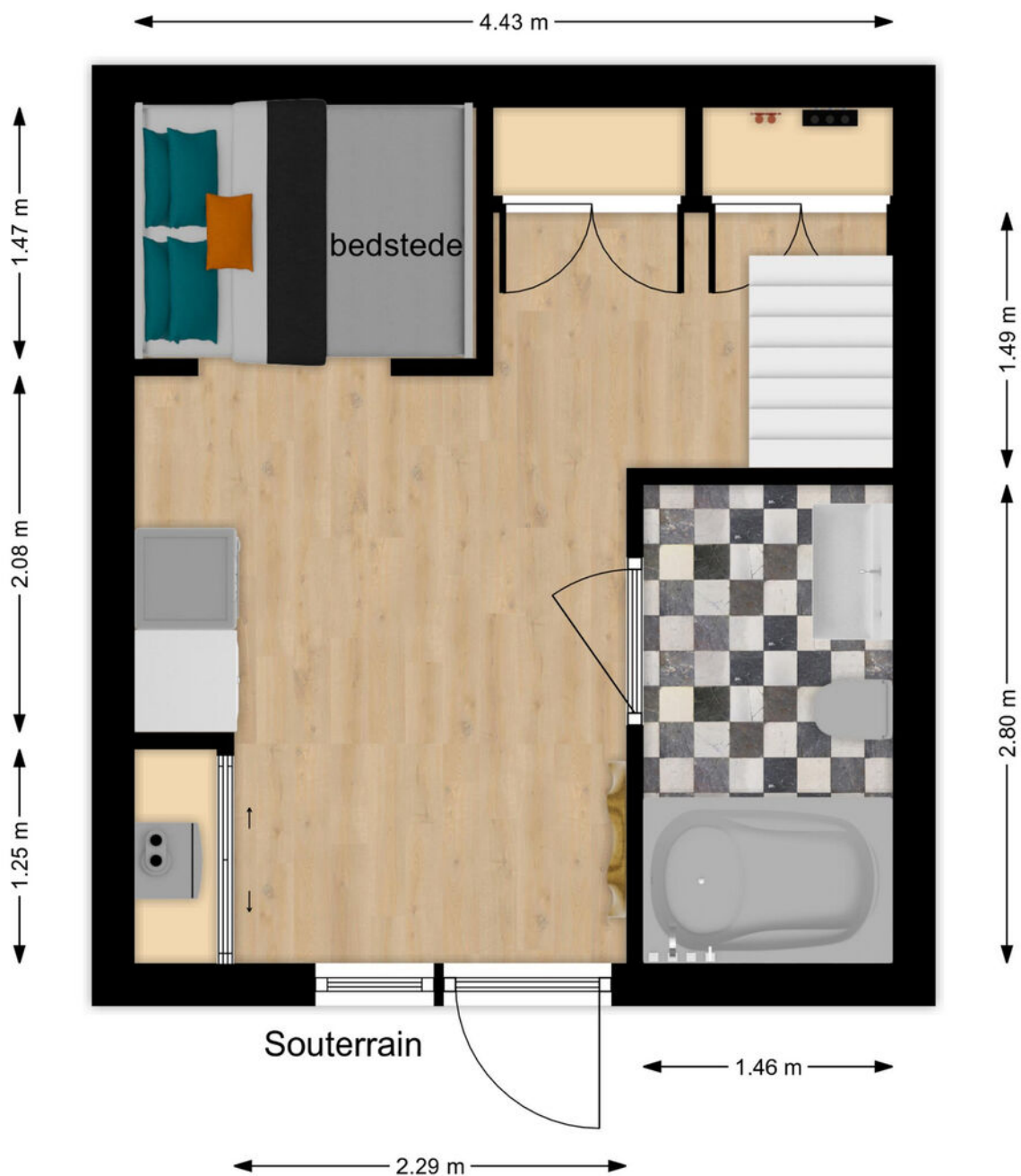
Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
hal / entree	vinyl	stucwerk / houten lambrisering	houten delen	toegang tot: - keuken - souterrain - trapopgang 1e verdieping
woonkamer	houten vloerdelen	stucwerk / houten lambrisering	MDF + houten balken	toegang tot: - dakterras voorzien van venster aan voorzijde
keuken	gebakken klinkervloer	stucwerk	MDF + houten balken	open keuken met hoekopstelling, voorzien van: - koelkast - (combi)magnetron - afzuigkap - gaskookplaat - granieten aanrechtblad
1e VERDIEPING				
overloop	vinyl / laminaat	MDF	stucwerk	toegang tot 2 slaapkamers d.m.v. hardhouten toegangsdeuren voorzien van vensters in zij- en achtergevel
slaapkamer 1	PVC	stucwerk	stucwerk	voorzien van: - wastafel - vensters in voor- en achtergevel
slaapkamer 2	PVC	stucwerk	stucwerk	gelegen aan de voorzijde voorzien van venster in voorgevel

Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
SOUTERRAIN				
centrale ruimte	plavuizen + vloerverwarming	behang / stucwerk	balkenplafond	voorzien van: - witgoedaansluitingen - vaste kasten - bedstede toegang tot: - badkamer - tuin - CV-kast
badkamer	vloertegels + vloerverwarming	wandtegels	stucwerk / balkenplafond	voorzien van: - toilet - zitbad + regendouche - wastafel (kom) - designradiator
BUITEN				
tuin				gesitueerd op het zuiden voorzien van: - gebakken klinkers - steenschotten - plantenborders - achterom - hooiberg
hooiberg				afmeting: 3.60 x 3.60 meter voorzien van: - betonvloer - elektra-aansluiting - zolder

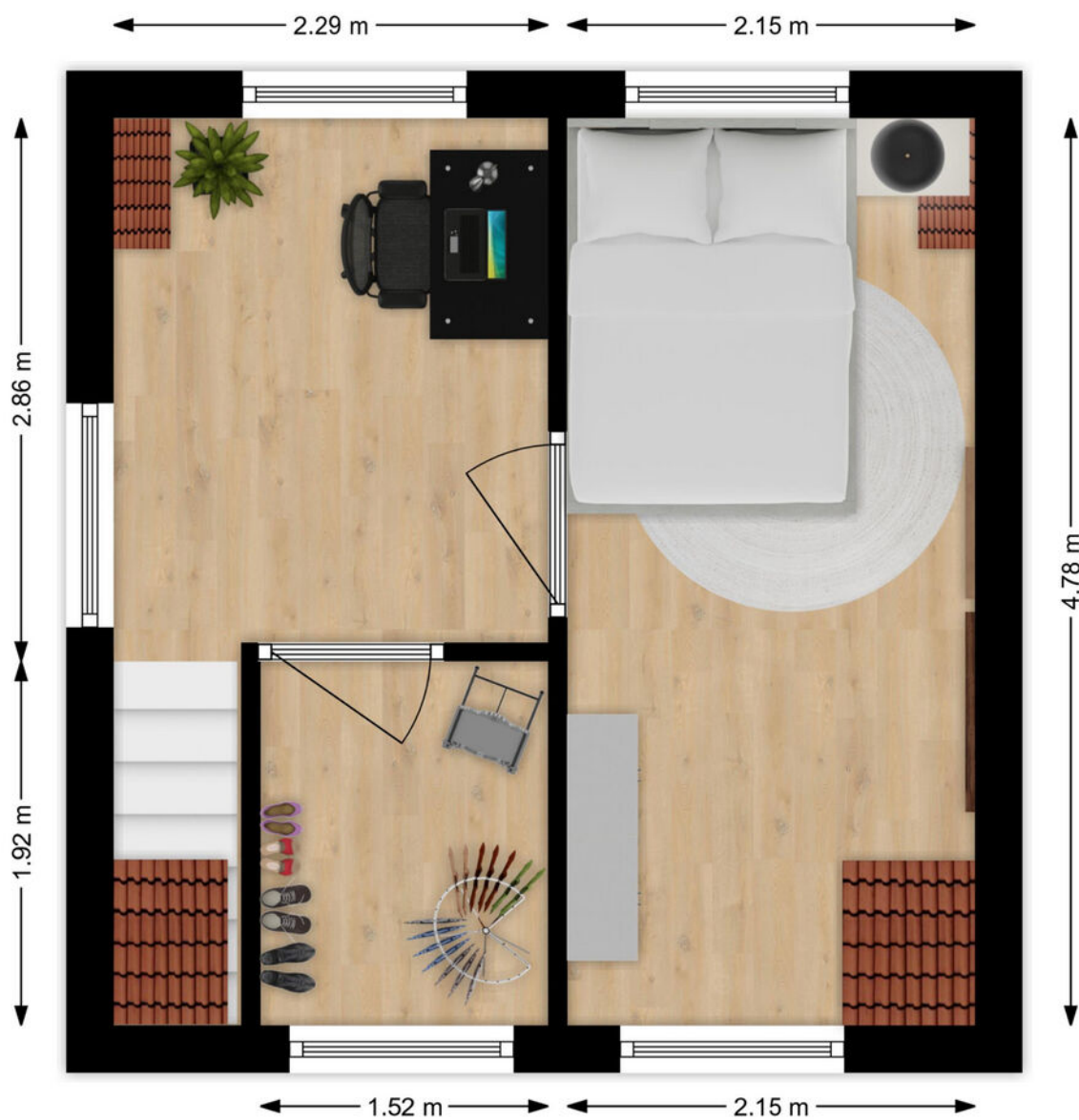
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond




1e Verdieping

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

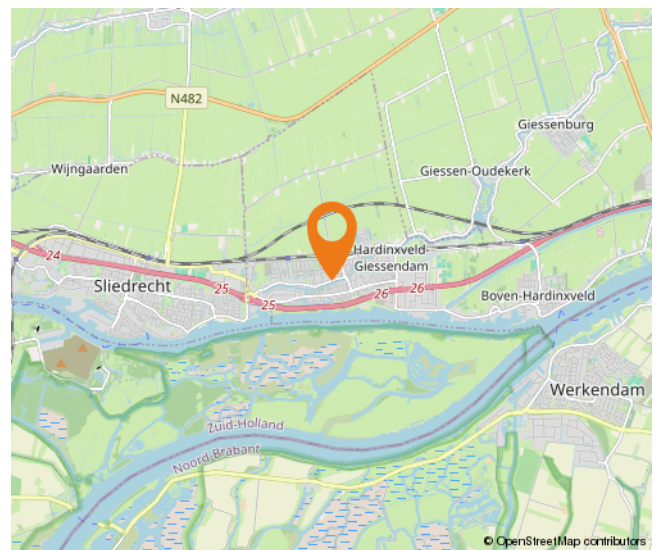
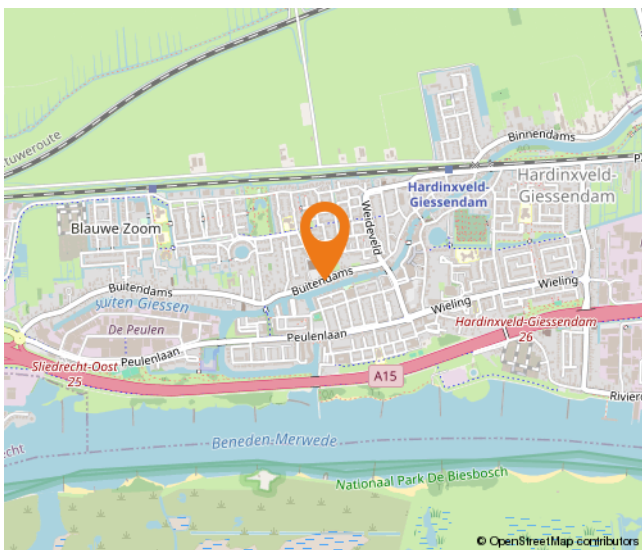
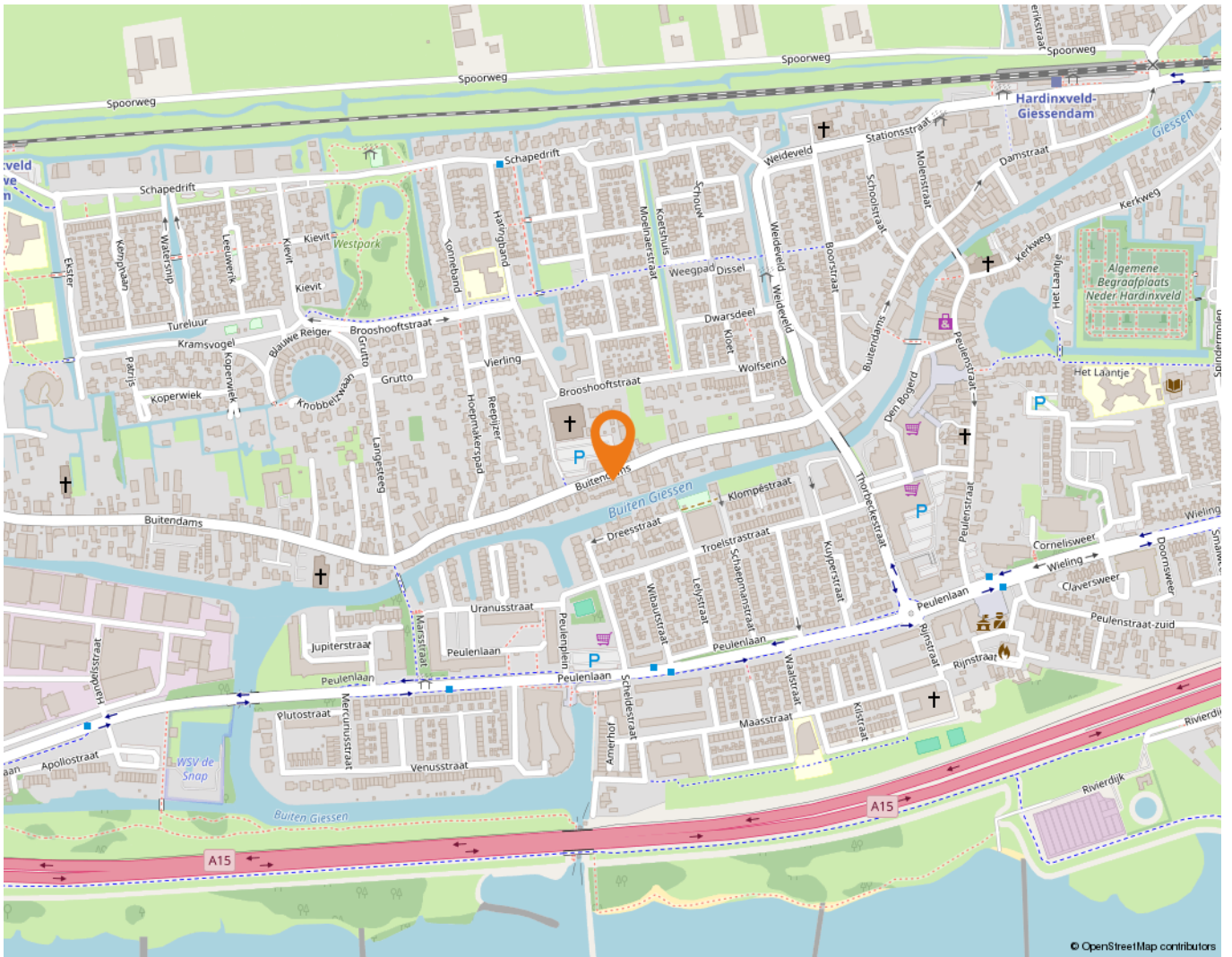


<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Hardinxveld-Giessendam</p> <p>Sectie F</p> <p>Perceel 2239</p>	<p>kadaster</p> 
---	--	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 24 januari 2024
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



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
- Hanglampen keuken, hanglampen 1e verdieping slaapkamer		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Losse kasten		X	
- Inbouwkasten onderhuis	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	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	
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
(Klok)thermostaat	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 stellingkas		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		

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.



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