



alblasserwaard
makelaars & taxateurs



Nieuweweg 127

3371 CL Hardinxveld-Giessendam

Vraagprijs: € 369.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **89 m²**

PERCELOPPERVLAKTE: **263 m²**

ENERGIELABEL: **C**

Kenmerken



Woonoppervlakte
89 m²



Inhoud
300 m³



Bouwjaar
1939



Aantal slaapkamers
4

Perceeloppervlakte	263 m ²
Externe bergruimte	18 m ² (vrijstaande betonnen berging)
Gebouw gebonden buitenruimte	6 m ² (dakterras)
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer, 2 toiletten
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas
Verwarming / Warm water	c.v.-ketel Intergas HR uit 2010
Kozijnen	volledig houten kozijnen
Elektra	8 groepen, 1 aardlekschakelaar
Vloeren	begane grond: beton/hout 1e verdieping: hout
Voorzieningen	mechanische ventilatie, dakraam, rolluiken, glasvezel kabel, rookkanaal, airconditioning 9 zonnepanelen uit 2022
Kruipruimte	ja
Geheid	nee
Energielabel	C
Parkeren	openbaar parkeren, op eigen terrein
Tuinligging	achtertuin, 120 m ² , oost

Algemene omschrijving

Dit huis valt gewoon op. Vooral omdat je al van veraf kunt zien dat deze jaren-30 twee-onder-één-kapwoning met liefde en zorg is onderhouden maar ook de karakteristieke uitstraling draagt hieraan bij. En dan heb je nog niet eens de maar liefst 20 meter lange achtertuin met grote schuur gezien. Een recente en eigentijdse keuken, badkamer en toilet zijn de kers op de taart en maken dit huis instapklaar. Isolatievoorzieningen, dubbele beglazing en 9 zonnepanelen zorgen voor een C-label en vriendelijke energienota.

Begane grond: hal/entree met trapopgang en toegang tot de woonkamer. Vanuit de sfeervolle woonkamer met erker aan de voorzijde en schouw met houtkachel is de kelder-/meterkast en de keuken bereikbaar. De keuken is uitgerust met een duo-opstelling uit 2022 en v.v. een vaatwasser, koelkast, combimagnetron, gaskookplaat en afzuigkap. Het aangrenzende achterportaal met cv-kast is de toegang tot het toilet, de badkamer en de tuin. De ruime badkamer is v.v. een douche, groot ligbad, badmeubel met waskom, designradiator en separate nis met witgoedaansluitingen.

1e Verdieping: overloop t.b.v. 3 slaapkamers, de vaste trap t.b.v. de 2e verdieping en het 2e toilet. Via een slaapkamer aan de achterzijde van de woning is een klein dakterras toegankelijk.

2e Verdieping: een grote, open, slaapkamer met dakkapel over de volle breedte aan de achterzijde. Deze slaapkamer is v.v. veel vaste kastruimte en airconditioning.

De tuin aan de voorzijde is deels ingericht als siertuin en deels als oprit/parkeerplaats. De tuin aan de achterzijde is fraai aangelegd met beuken- en ligusterhagen, sierstraatwerk met gebakken klinkers, plantenborders, hortensia-perken, een grote pergola, een gemetselde vijverpartij en een aantal overkappingen/haardhoutopslag. De grote schuur (6 x 3 meter) is opgetrokken uit betonelementen, v.v. een betonvloer en grote bergzolder. Aan de achtertuin grenst een goed bereikbare sloot waardoor het besproeien van de tuin met slootwater eenvoudig is.





Woonkamer



Entree



Trapogang 1e verdieping



Woonkamer





Woonkamer



Eetgedeelte met toegang tot keuken



Eetgedeelte





Keuken





Keuken met toegang tot achterportaal / bijkeuken



Achterportaal / bijkeuken



Badkamer





Overloop 1e verdieping



Toilet 1e verdieping



Toilet 1e verdieping



Slaapkamer 1



Slaapkamer 3



Slaapkamer 2





Overloop 1e verdieping en trapopgang 2e verdieping



Slaapkamer 4



Slaapkamer 4





Achterzijde woning



Achtertuint



Achtertuin









Betonnen berging





Voorzijde woning



Achterom



Voorzijde





Straatbeeld



Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
hal / entree	tapijt	behang	gipsplaten	toegang tot: - woonkamer - 1e verdieping middels trapopgang voorzien van glas-in-lood raampjes boven de voordeur
woonkamer	laminaat	behang + houtlambrisering	balken + stucwerk	voorzien van: - erker aan de voorzijde - schouw+ houtkachel toegang tot: - keuken - kelder
keuken (2022)	klik PVC + vloerverwarming	wandtegels + behang	stucwerk	gesloten keuken met duo-opstelling voorzien van: - koelkast - (combi) magnetron - afzuigkap - vaatwasmachine - gaskookplaat - composiet aanrechtblad - ramen in de zijgevel toegang tot achterportaal
bijkeuken / achterportaal	klik PVC + vloerverwarming	behang	stucwerk	voorzien van: - CV-kast toegang tot: - keuken - toilet - badkamer - tuin
toilet	vloertegels	wandtegels	stucwerk	voorzien van zwevend closet
badkamer	vloertegels + vloerverwarming	wandtegels	stucwerk	voorzien van: - douche - wastafelmeubel met waskom - ligbad - designradiator - witgoedaansluitingen - lichtkoepel
1e VERDIEPING				
overloop	laminaat	behang	gipsplaten	toegang tot: - 3 slaapkamers - toilet - 2e verdieping middels vaste trapopgang
slaapkamer 1	laminaat	houtlambrisering + behang	gipsplaten	gelegen aan de voorzijde voorzien van: - 1x vast- en 1x draairaam - rolluik
slaapkamer 2	laminaat	houtlambrisering + behang	gipsplaten	gelegen aan de achterzijde voorzien van: - 1x draairaam - deur naar dakterras

Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
1e VERDIEPING (vervolg)				
slaapkamer 3	laminaat	behang	gipsplaten	gelegen aan de achterzijde voorzien van draairaam
toilet	vloertegels	wandtegels	stucwerk	voorzien van: - zwevend closet - wasmeubel + waskom
2e VERDIEPING				
slaapkamer 4	tapijt	behang	gipsplaten	voorzien van: - vaste kastenwanden - dakkapel aan de achterzijde - dakraam aan de voorzijde - airconditioning
BUITEN				
tuin				gesitueerd op het oosten voorzien van: - straatwerk met gebakken klinkers - beukenhagen - ligusterhagen - plantenborders - pergola - gemetselde vijver - houthokken - sloot aan de achterzijde - beregeningspomp - hortensiaperk - lantaarn - buitenkeuken - achterom
betonnen berging				voorzien van: - betonvloer - elektra-aansluiting - vliering - omvormer zonnepanelen - zonnepanelen op dak

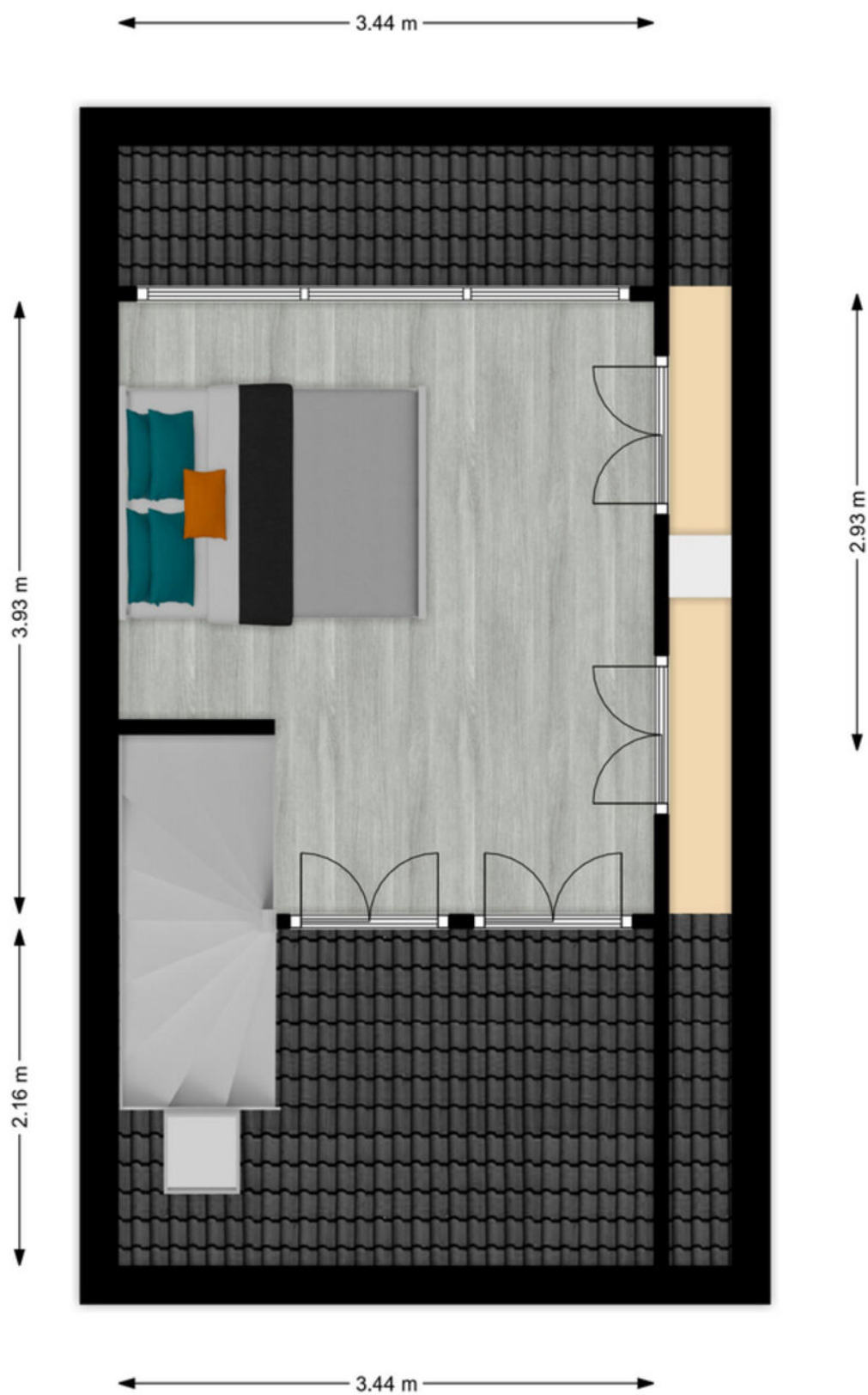
Plattegrond begane grond



Plattegrond 1e verdieping



Plattegrond 2e verdieping




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

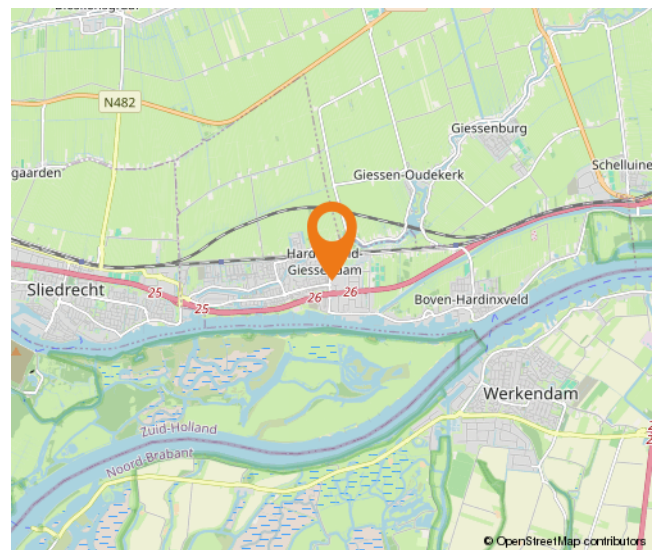
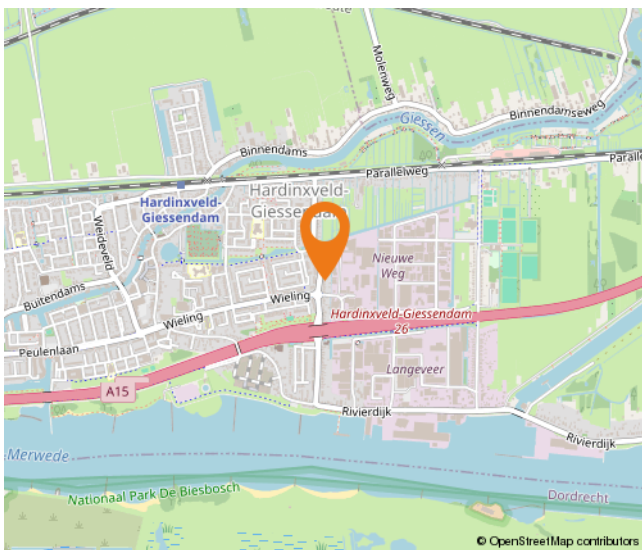
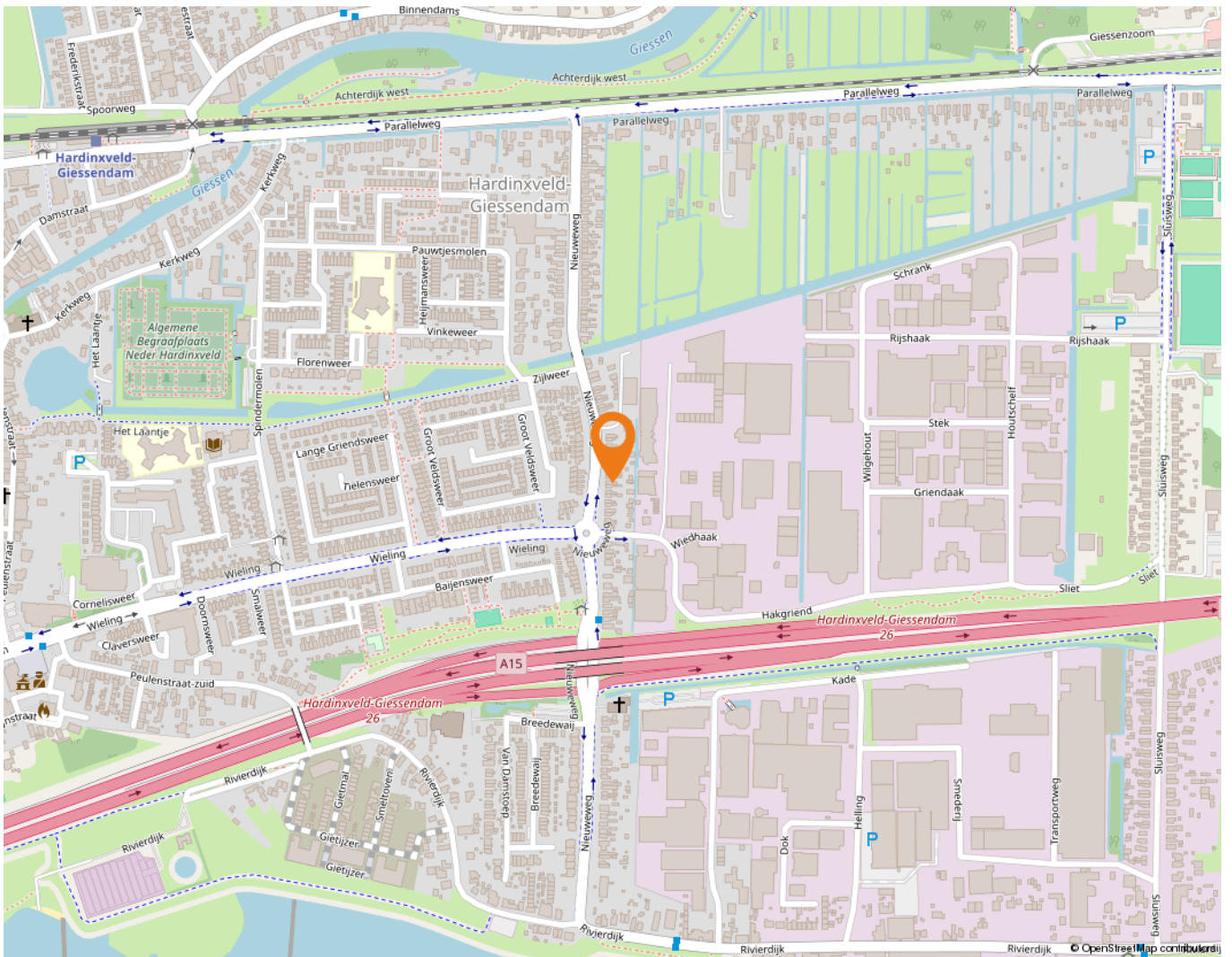


<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Hardinxveld-Giessendam</p> <p>Sectie H</p> <p>Perceel 598</p>	<p>kadaster</p> 
--	---	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 12 februari 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



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
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer			X
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/schermb)	X		
- wastafel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Zonnepanelen	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		
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