



alblasserwaard
makelaars & taxateurs



Van Leijdenstraat 26

3371 HV Hardinxveld-Giessendam

Vraagprijs: € 364.500,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **106 m²**

PERCELOPPERVLAKTE: **130 m²**

ENERGIELABEL: **A**

Kenmerken



Woonoppervlakte
106 m²



Inhoud
350 m³



Bouwjaar
1986



Aantal slaapkamers
3

Perceeloppervlakte	130 m ²
Externe bergruimte	8 m ² (berging)
Gebouw gebonden buitenruimte	5 m ² (dakterras)
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer en 2 toiletten
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Verwarming / warm water	Nefit HR 2012, combiketel
Kozijnen	volledig kunststof
Elektra	8 groepen en 2 aardlekschakelaars
Vloeren	beton
Voorzieningen	rolluiken, TV-kabel, dakraam, glasvezel kabel, 10 zonnepanelen
Kruipruimte	ja
Geheid	ja
Energie label	A
Parkeren	openbaar parkeren
Tuinligging	zuid, 62 m ²

Algemene omschrijving

Wil je wonen in de geliefde en kindvriendelijke Westwijk op loopafstand van centrumvoorzieningen en OV-verbindingen? Dan is deze goed onderhouden en ruime eengezinswoning iets voor jou. Onderhoudsvriendelijk door de kunststof kozijnen en energiezuinig door isolatie en zonnepanelen. En of dat nog niet genoeg is krijg je een tuin op het zuiden op de koop toe.

Begane grond: hal/entree met meterkast en trapgang, ruime, uitgebouwde, woonkamer met vloerverwarming en open keuken met comfortabele rechte keukenopstelling v.v. diverse inbouwapparatuur. Aan de keuken grenst het achterportaal met toilet, kastruimte en toegang tot de achtertuin.

1e Verdieping: overloop t.b.v. 2 slaapkamers (voormalig 3) en de ruime badkamer. De badkamer is v.v. een inloopdouche, 2e toilet, wastafelmeubel en vloerverwarming. Vanuit de badkamer is de achtergelegen wasruimte met witgoed aansluitingen toegankelijk.

2e Verdieping: een open zolder met dakvensters en een technische hoek met cv-opstelling en omvormer t.b.v. de zonnepanelen. Het realiseren van een 3e of 4e slaapkamer is eenvoudig.

De woning is rondom v.v. kunststof kozijnen met HR beglazing en elektrisch bedienbare rolluiken. De achtertuin is aangelegd met sierstraatwerk, een vijverpartij en plantenborder. Stevige schuttingen, een houten berging en een achterom maakt dit aanbod compleet.





Woonkamer





Woonkamer



Sierhaard (geen aansluiting)





Woonkamer



Eetgedeelte



Keuken





Toegang tot bijkeuken vanuit keuken



Toilet



Toegang bijkeuken



Entree achterzijde



Slaapkamer 1





Slaapkamer 2



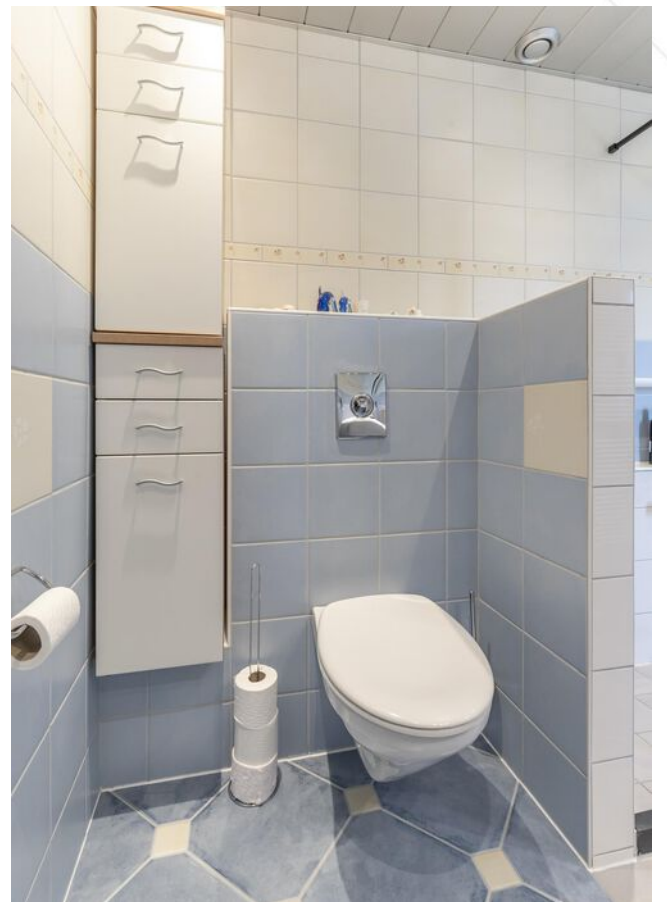


Dakterras





Badkamer

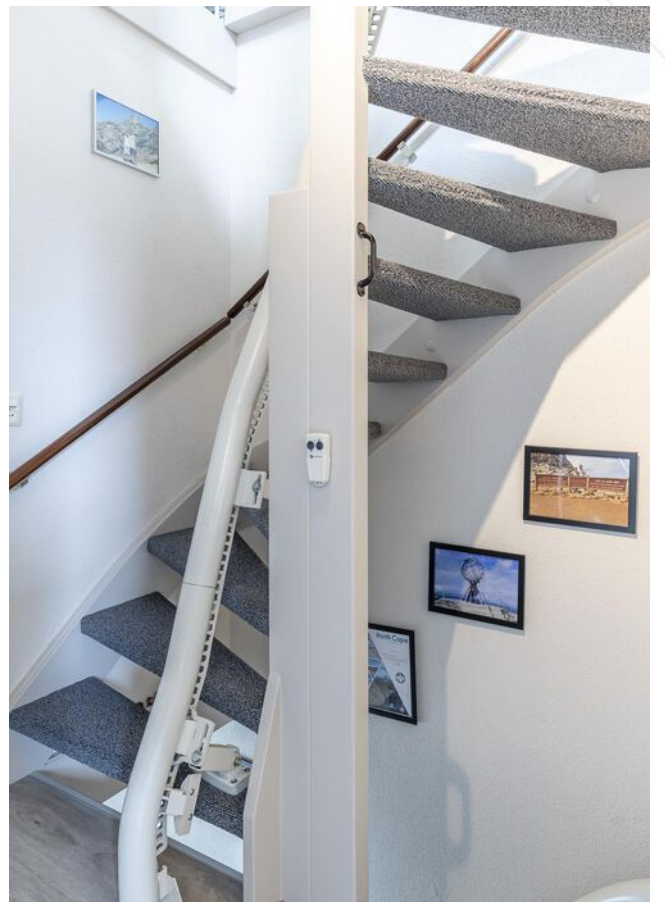




Zolder 2e verdieping



Wasruimte 1e verdieping



Trapogang 2e verdieping



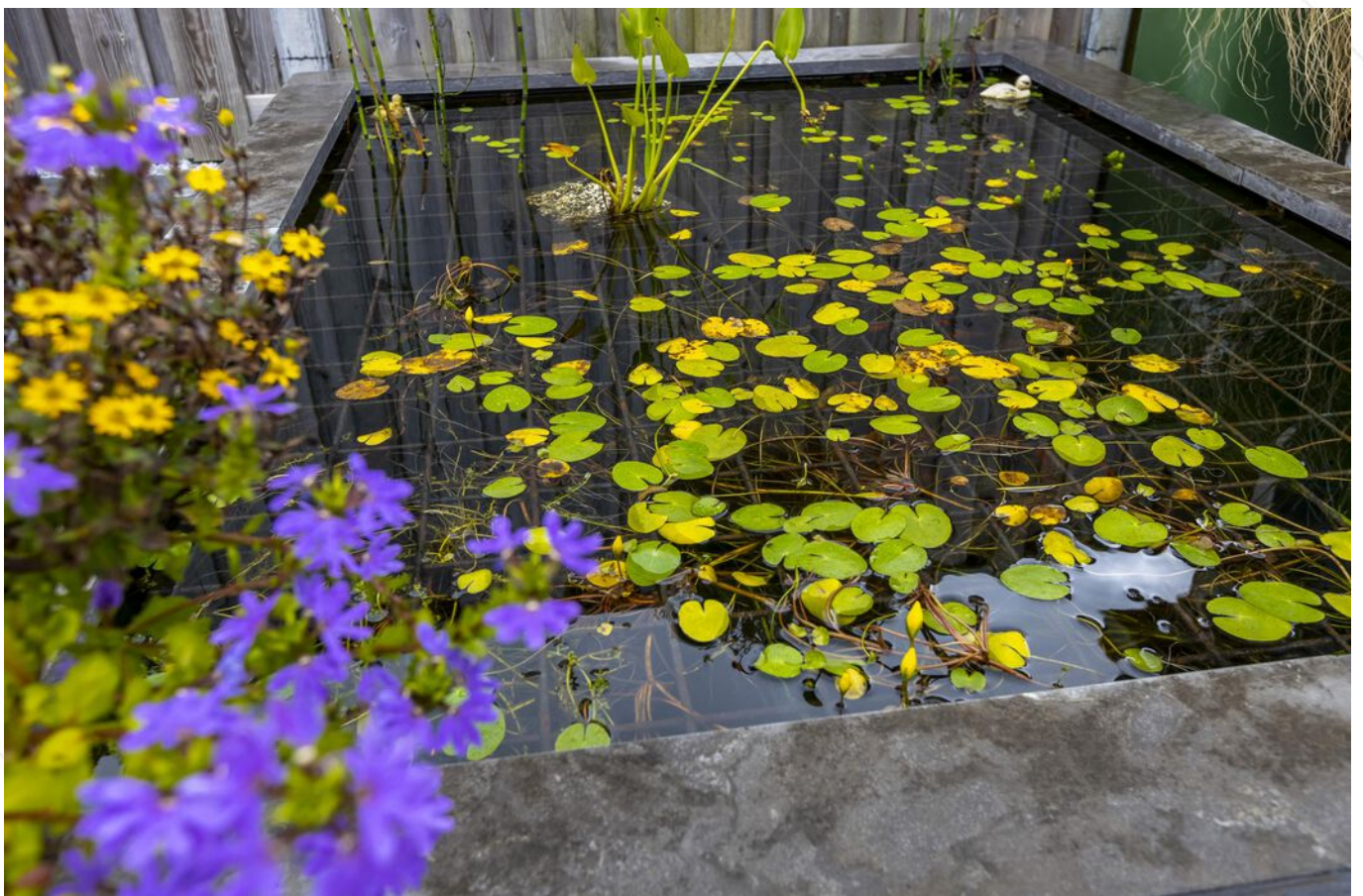
Tuin achterzijde



Achterzijde



Tuin achter







Voorzijde woning





Voorrijzde woning



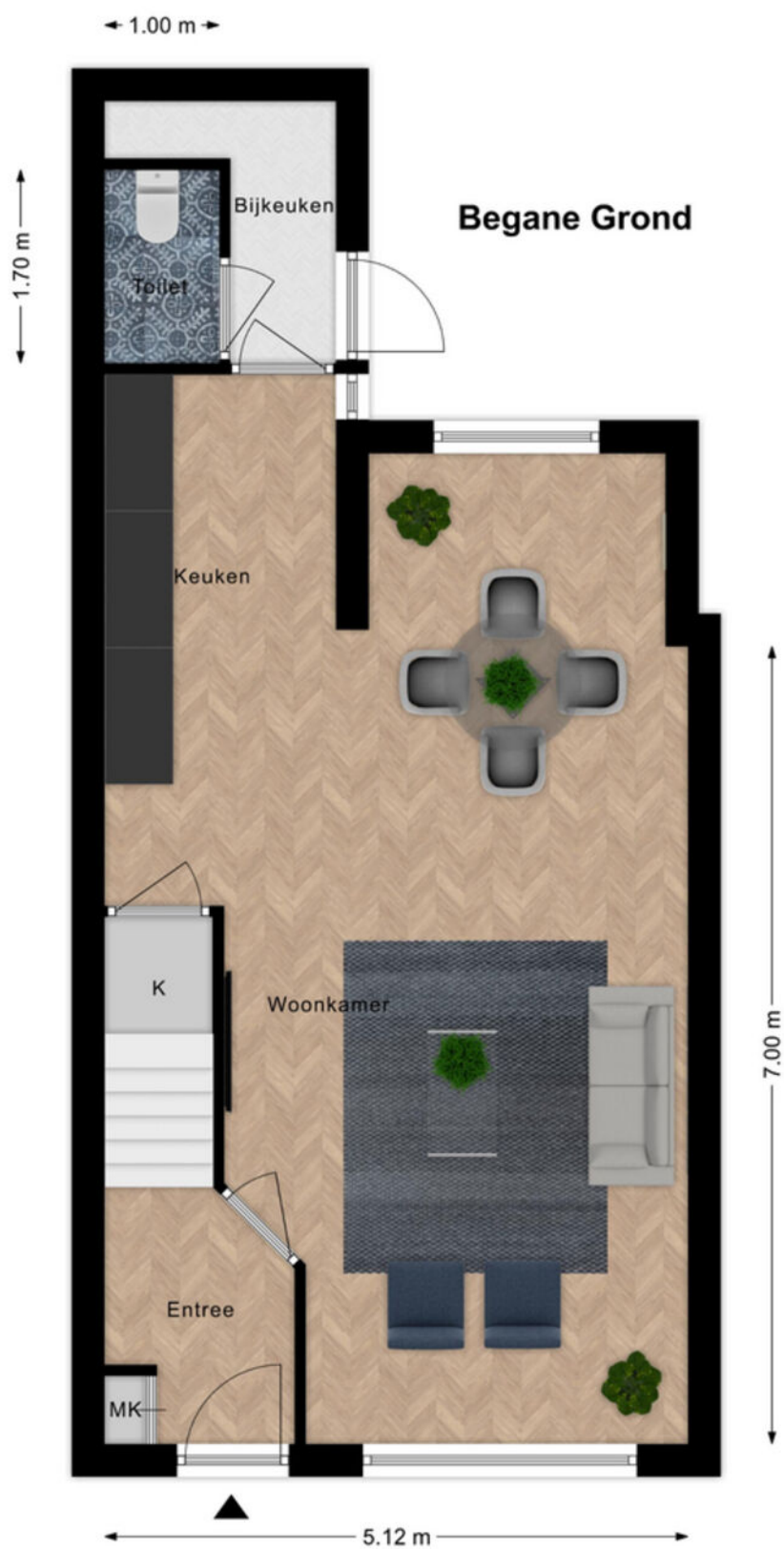
Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
hal / entree	vloertegels (keramisch parket)	spachtelputz	sputwerk	toegang tot: - meterkast - woonkamer - trapopgang 1e verdieping
woonkamer	vloertegels (keramisch parket) + vloerverwarming	behang	stucwerk	voorzien van: - grote raampartijen aan voor- en achterzijde - elektrische rolluiken - trapkast toegang tot open keuken
keuken	vloertegels (keramisch parket) + vloerverwarming	stucwerk	stucwerk	open keuken met rechte opstelling, voorzien van: - koelkast - vrieskast - (combi)magnetron - vaatwasmachine - afzuigkap - oven - plintverlichting toegang tot bijkeuken / achterportaal
bijkeuken / achterportaal	vloertegels (keramisch parket) + vloerverwarming	stucwerk	stucwerk	voorzien van: - toilet - kastruimte in nis toegang tot de tuin
toilet	vloertegels	wandtegels	stucwerk	voorzien van: - zwevend closet - fonteintje
1e VERDIEPING				
overloop	PVC-vloer	spachtelputz	sputwerk	toegang tot: - 2 slaapkamers - badkamer - trapopgang 2e verdieping
slaapkamer 1	PVC-vloer	behang	sputwerk	gelegen aan de voorzijde voormalig 2 slaapkamers voorzien van: - 2 draai- / kiepramen - 1 vast raam elektrische rolluiken
slaapkamer 2	tapijt	behang	sputwerk	gelegen aan de achterzijde voorzien van: - 1 draai- / kiepraam - 1 deur naar dakterras - elektrische rolluiken

Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
VERVOLG 1e VERDIEPING				
badkamer	vloertegels + vloerverwarming	wandtegels	aluminium delen + inbouwspots	voorzien van: - inloopdouche - toilet - wastafelmeubel - designradiator - raampje zijgevel toegang tot wasruimte
wasruimte	vloertegels	stucwerk	dakplaten	voorzien van: - Velux dakraam - raampje zijgevel - witgoedaansluitingen - knieschotbergruimte
2e VERDIEPING				
open zolder	tapijt	stucwerk	dakplaten	voorzien van: - CV-opstelling - omvormer zonnepanelen - mechanische ventilatie - 2 Velux dakramen
BUITEN				
tuin				gesitueerd op het zuiden voorzien van: - straatwerk - vijverpartij - plantenborder - schuttingen rondom - houten berging - achterom
houten berging				afmeting: 2.90 x 2.90 meter

Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



5.12 m

2e Verdieping

Kadastrale kaart

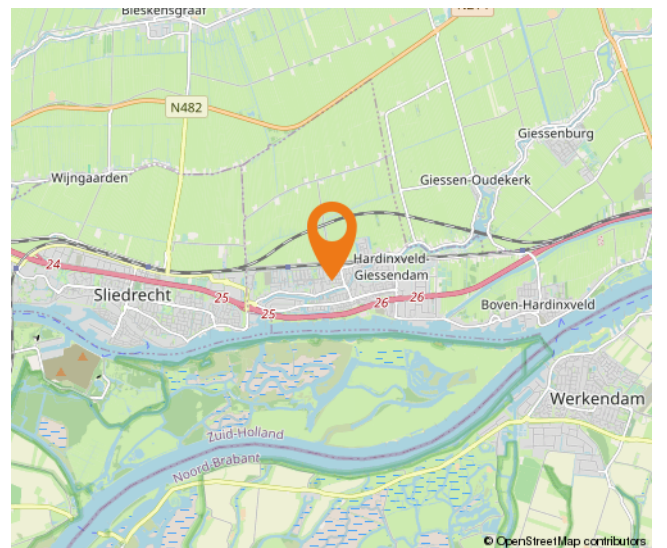
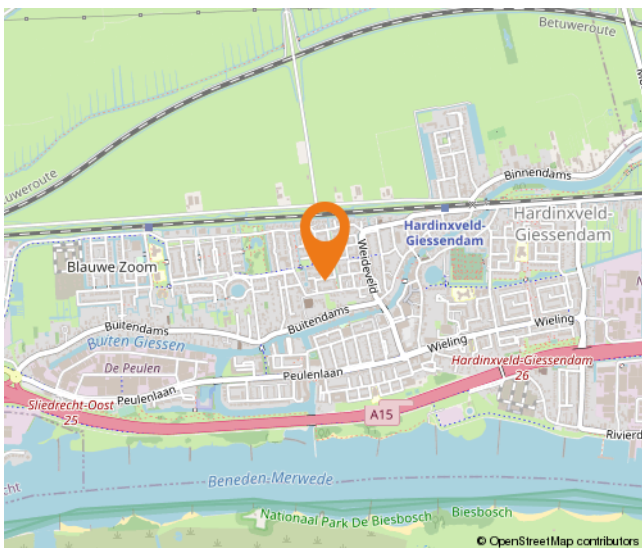
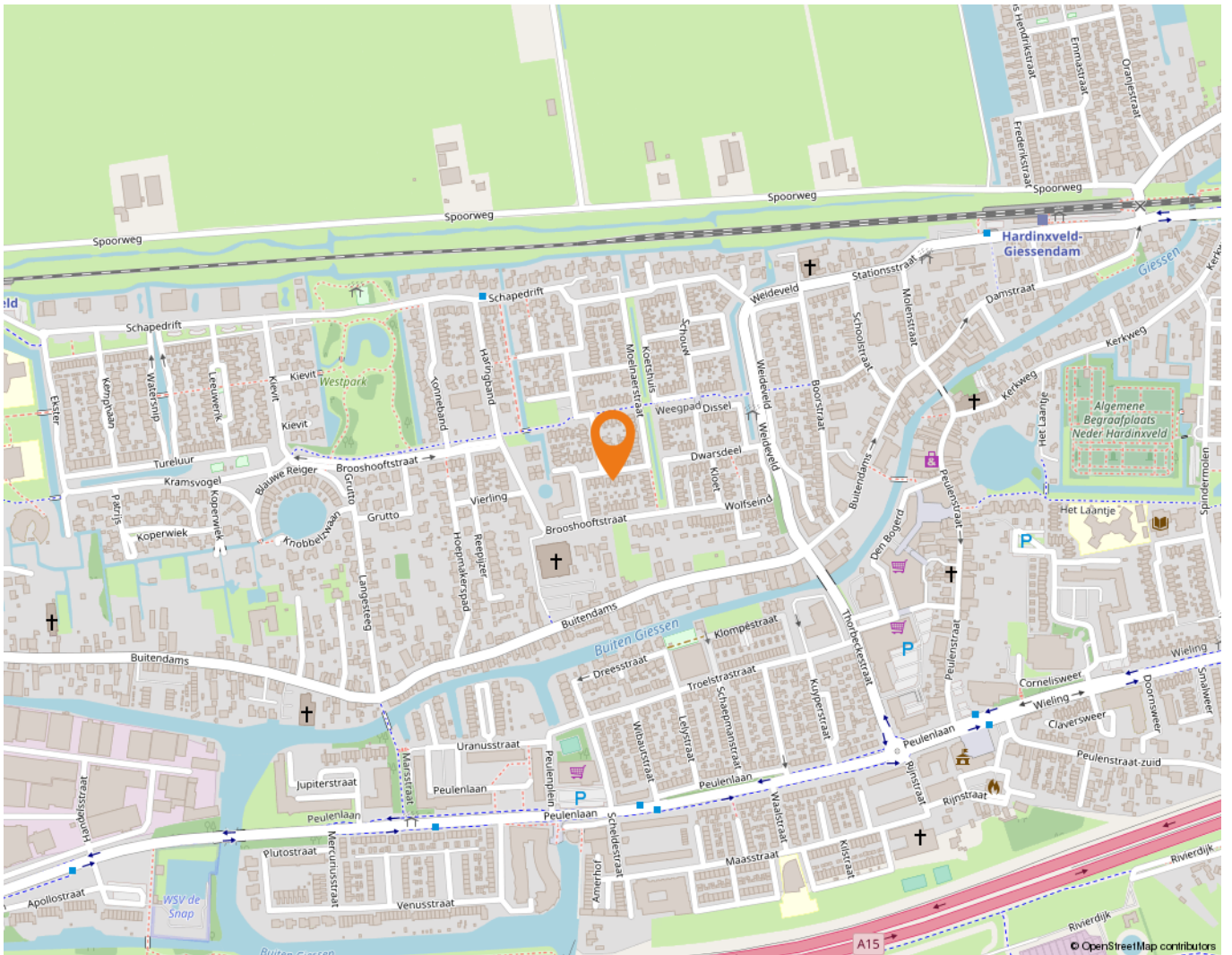
Kadastrale kaart

Uw referentie: Van Leijdenstraat26



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 februari 2022 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Hardinxveld-Giessendam</p> <p>Sectie K</p> <p>Perceel 425</p> <p>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.</p>	
---	---	---

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	
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- slaapkamer meubels Ikea in achterslaapkamer			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnen			X
- vitrages		X	
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën			X
- (losse) horren/rolhorren			X
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer			X
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
Keukenaccessoires, te weten			
- sfeerverlichting onder de keukenkastjes	X		
- Daalderop boiler	X		
Woning - Sanitair/sauna			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Bepanting	X		
Losse bloempotten		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
vijver	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- 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.

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