



**alblasserwaard**  
makelaars & taxateurs



## **Maasstraat 68**

3371 SM Hardinxveld-Giessendam

Vraagprijs: € 249.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **67 m<sup>2</sup>**

ENERGIELABEL: **C**

# Kenmerken



Woonoppervlakte  
**67 m<sup>2</sup>**



Inhoud  
**200 m<sup>3</sup>**



Bouwjaar  
**1965**



Aantal slaapkamers  
**2**

Externe bergruimte	9 m <sup>2</sup> ( inpandige berging)
Gebouw gebonden buitenruimte	7 m <sup>2</sup> (zonneterras 2x 3,5 m <sup>2</sup> )
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer, 1 toilet
Isolatie	dubbel glas
Verwarming	c.v.-ketel Nefit CW 5 2021, vloerverwarming gedeeltelijk
Warm water	c.v.-ketel Nefit CW 5 2021
Kozijnen	deels hout/deels kunststof
Elektra	4 groepen, 1 aardlekschakelaar
Vloeren	betonnen vloeren
Voorzieningen	buitenzonwering, schuifpui
Kruipruimte	n.v.t.
Geheid	ja
Energielabel	C
Parkeren	openbaar parkeren

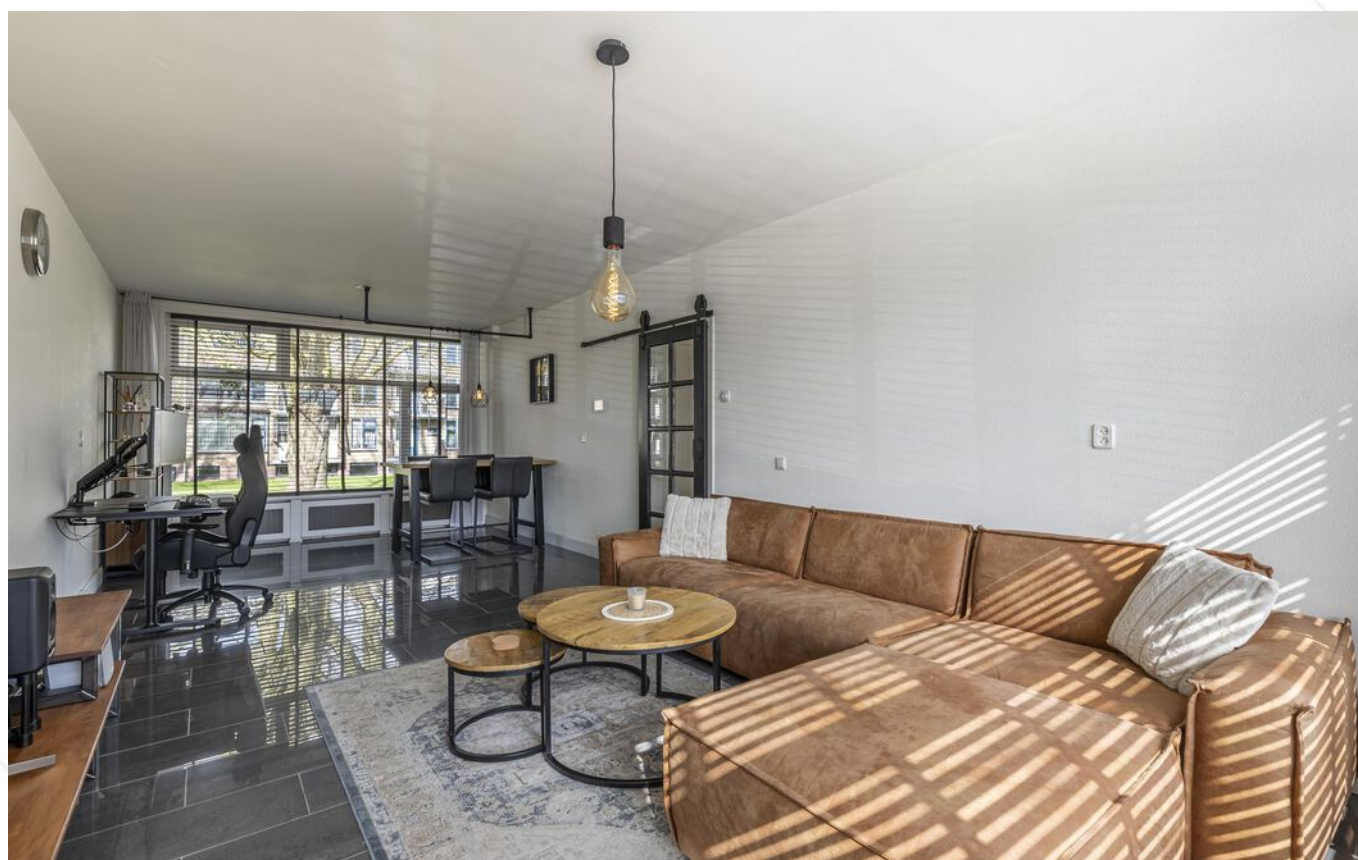
# Algemene omschrijving

Niet klussen, weinig onderhoud, 2 slaapkamers, goed bereikbaar en als het kan ook nog comfortabel en betaalbaar wonen? Als dat jouw wensenlijstje is dan voldoet dit 3-kamer appartement op de 1e woonlaag (begane grond) daar zeker aan. Daarbij komt ook een goed functionerende en financieel gezonde Vereniging van Eigenaren. Voor een bijdrage van € 90,- per maand worden o.a. de kosten voor de opstalverzekering, groot onderhoud en toekomstige investeringen aan het gebouw voldaan. Relaxen in de volle zon of juist in de schaduw? Beide is mogelijk omdat er zowel een balkon aan de voorzijde (zuiden) als aan de achterzijde (noorden) bij het appartement hoort.

entreeniveau: hal/trappenhuis met brievenbussen en bellentableau. Vanuit deze hal is er toegang tot de trappen naar de verdiepingen maar ook naar de grote bergingen onder het complex. Dit appartement heeft ook zo'n ruime berging (9 m2) waar tevens de cv-opstelling is.

Begane grond: centrale hal met meterkast en toegang tot 2 slaapkamers (waarvan 1 met toegang tot het balkon aan de voorzijde), de keuken en de woonkamer. De ruime en lichte woonkamer met vloerverwarming heeft grote raampartijen aan de voor- en achterzijde. De keuken is uitgerust met een lichte, eikenkleurige en moderne duo-opstelling die is voorzien van een koelkast, vrieskast, oven/magnetron, 5-pits gaskookplaat en wasmachine-/vaatwasseraansluiting in bijpassende keukenkast. Vanuit de keuken is het balkon aan de achterzijde en de eenvoudige badkamer met douche en wastafel bereikbaar.

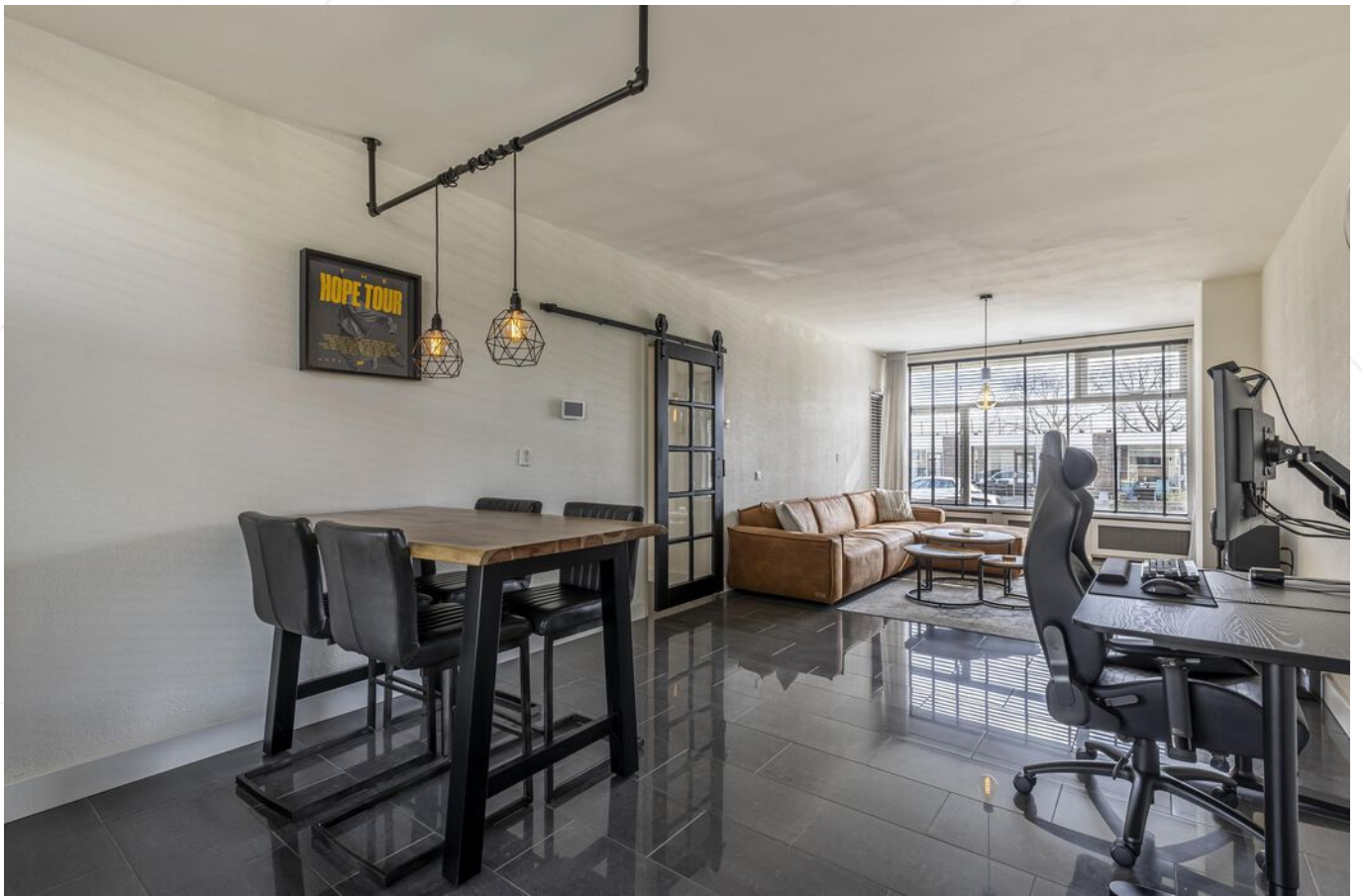
Naast al het moois dat dit appartement te bieden heeft is ook de locatie erg aantrekkelijk. Het centrum van Hardinxveld-Giessendam met een divers winkelaanbod maar ook OV-voorzieningen en wandelmogelijkheden o.a. langs rivier de Merwede liggen op loopafstand.





Woonkamer





Woonkamer/eetgedeelte





Keuken





Hal



Hal



Toilet



Slaapkamer 1







Balkon



Uitzicht vanaf balkon



Badkamer



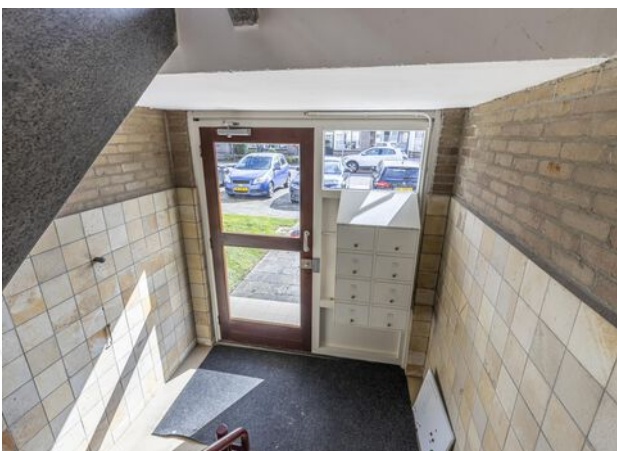


Slaapkamer 2





Toegang tot appartement



Centrale hal/brievenbussen



Inpandige berging met C.V.-opstelling



Voorraanzicht appartement



Parkeergelegenheid



Straatbeeld



Uitzicht vanaf balkon aan de achterzijde

# Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
<b>BEGANE GROND</b>				
hal / entree	vloertegels+ vloerverwarming	spachtelputz	stucwerk+ inbouwspots	toegang tot: - woonkamer - toilet - keuken - slaapkamer(2x) - meterkast voorzien van videfooninstallatie
toilet	vloertegels	wandtegels +stucwerk	kunststof delen	voorzien van: - duoblok toilet - fonteintje
woonkamer	vloertegels+ vloerverwarming	spachtelputz	stucwerk	voorzien van grote raampartij aan de voor- en achterzijde
keuken	vloertegels+ vloerverwarming	spachtelputz	stucwerk+ inbouwspots	gesloten keuken in eiken look voorzien van: - koelkast - vrieskast - (combi) magnetron - afzuigkap - 5-pits kookplaat - witgoedkast+ wm-aansluiting toegang tot: - balkon middels kunststof pui - badkamer
slaapkamer 1	laminaat	stucwerk	stucwerk	gelegen aan de voorzijde voorzien van kunststof pui met toegang tot balkon aan de voorzijde
slaapkamer 2	laminaat	behang	stucwerk	gelegen aan de achterzijde voorzien van kunststof raampartij aan de achterzijde
badkamer	vloertegels	wandtegels	kunststof delen	voorzien van: - douche - wastafel - kunststof raampje aan de achterzijde
in pandige berging				circa 9 m <sup>2</sup> voorzien van: - vaste werkbank - c.v.- opstelling - raampje in de achtergevel

# Plattegrond



1e woonlaag



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

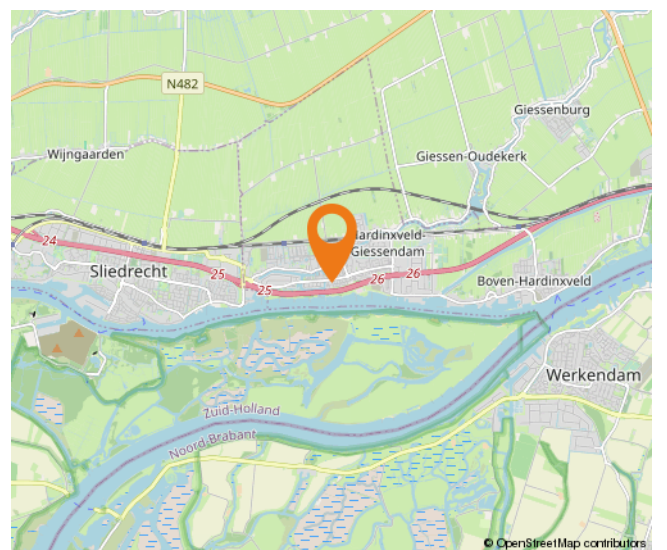
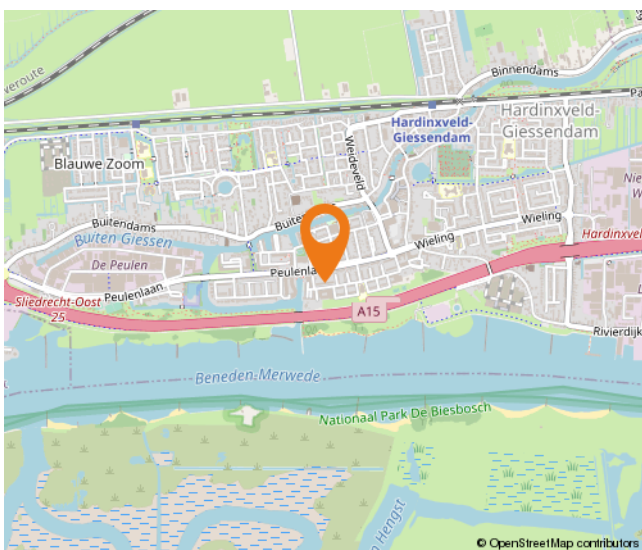
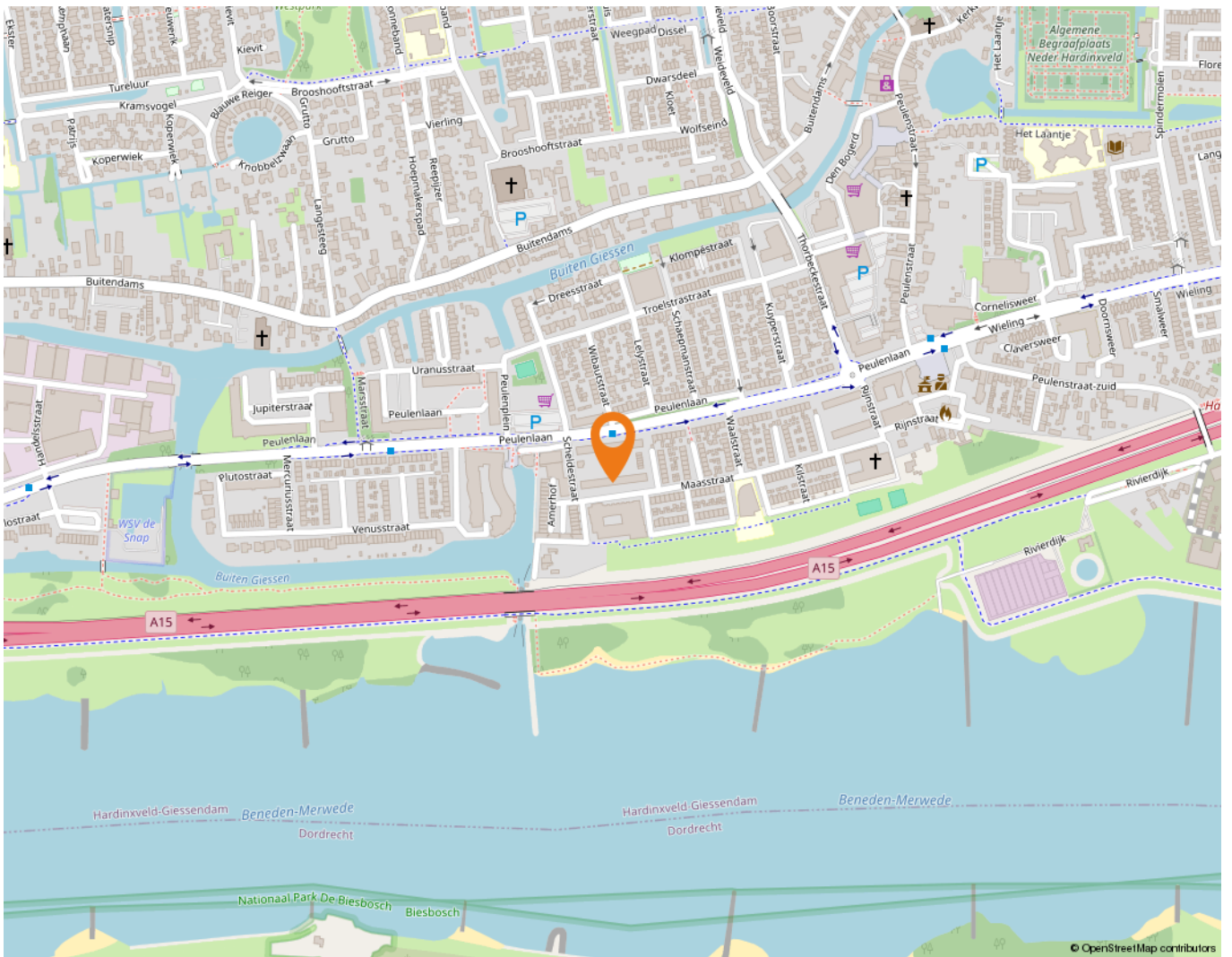


<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente Hardinxveld-Giessendam</p> <p>Sectie E</p> <p>Perceel 230</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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 11 oktober 2023  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

# 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 bespeelde 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
<b>Woning - Interieur</b>			
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			
- vitrages			X
- lamellen			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- plavuizen	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)			
	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>			
Rookmelders	X		
Zonwering buiten	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Overig - Contracten</b>			
CV: Moet worden overgenomen			

# 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