



**alblasserwaard**  
makelaars & taxateurs



## Amerhof 9

3371 SZ Hardinxveld-Giessendam

Vraagprijs: € 425.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **110 m<sup>2</sup>**

PERCELOPPERVLAKTE: **120 m<sup>2</sup>**

ENERGIELABEL: **B**

# Kenmerken



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



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



Bouwjaar  
**2002**



Aantal slaapkamers  
**2**

Perceeloppervlakte	120 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte	7 m <sup>2</sup> ( inpandige berging)
Gebouw gebonden buitenruimte	13 m <sup>2</sup> (patio)
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer, 2 toiletten
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Verwarming/Warm water	c.v.-ketel HR107, bouwjaar 2002
Kozijnen	volledig houten kozijnen
Elektra	7 groepen+ 2 aardlekschakelaars
Vloeren	betonnen vloeren
Voorzieningen	buitenzonwering, mechanische ventilatie
Kruipruimte	ja
Geheid	ja
Energie label	B
Parkeren	openbaar parkeren
Patio/atrium	gesitueerd op het zuiden

# Algemene omschrijving

Er is veel vraag naar gelijkvloers wonen en het aanbod is helaas schaars. Maar... dicht bij het centrum van Hardinxveld hebben wij nu een prachtig aanbod! En in dit geval nog met een bonus in de vorm van een logeer-/werkkamer met overloop op de verdieping. Op de koop toe even lekker genieten op een bankje bij de sluis van de bootjes. Want op en rond het water is het altijd levendig wat het wonen hier extra aantrekkelijk maakt!

## Begane grond:

Centrale hal met toegang de trapopgang, de meterkast, de slaapkamer met aangrenzend de complete badkamer, de garderobekast, het toilet en de woonkamer. Vanuit de woonkamer loopt je rechtstreeks door naar de keuken en kun je heerlijk loungen in de serre/patio. De keuken is v.v. een hoekopstelling met hardstenen aanrechtblad. Een fraaie parketvloer in blokmotief met bies in het woongedeelte geeft een warme uitstraling aan het geheel. De vele raampartijen zorgen voor veel lichtinval en daar word een mens heel blij van!

1e Verdieping: overloop, die ook te gebruiken is als hobbyruimte met aangrenzend de werk-/logeerkamer met weids uitzicht.

De berging is zowel binnendoor, via de patio, of buitenom te bereiken. Vanuit de patio is er uitzicht op het groen en een wandelpad. Ook is de patio af te sluiten met glazen schuifwanden met zon reflecterend glas aan de zuidzijde. De bovenzijde is v.v. een overkapping met atrium. Een ommetje naar de sluis, het centrum of het park is zo gemaakt. Dus vink maar af: gelijkvloers en centraal gelegen met bonussen.





Woonkamer met schuifpui



Woonkamer



Woonkamer





Keuken





Eetgedeelte





Patio/serre









Slaapkamer 1





Badkamer

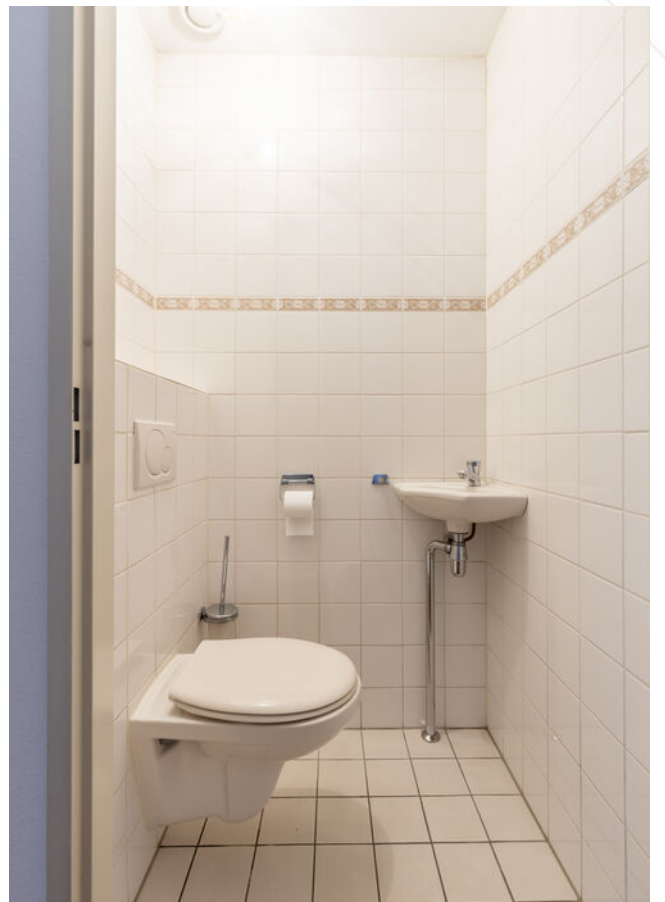




Hal/entree



hal/trapogang



Toilet



Overloop 1e verdieping





Slaapkamer 2





Voorraanzicht woning/parkeergelegenheid



Straatbeeld voorzijde woning



Achteraanzicht woning



Bovenaanzicht





Omgeving





Bovenaanzicht woning voorzijde



Achterzijde woning / wandelpad



Straatbeeld achterzijde woning



Omgeving



Omgeving



Bovenaanzicht woning



# Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
<b>BEGANE GROND</b>				
hal / entree	parketvloer met blokmotief en afgewerkt met bies	sputwerk	sputwerk	toegang tot: - 2e verdieping middels trapopgang - slaapkamer - meterkast - garderobekast - toilet - woonkamer
toilet	vloertegels	wandtegels	sputwerk	voorzien van: - inbouwtoilet - hoekfontein
garderobekast	vloertegels	sputwerk	sputwerk	voorzien van: - roede - mechanische ventilatie - berging
woonkamer	parketvloer in blokmotief en afgewerkt met bies	sputwerk	sputwerk	voorzien van: - 2x raampartij in de noordgevel - schuifpui in de zuidgevel toegang tot patio
keuken	parketvloer in blokmotief en afgewerkt met bies	sputwerk	sputwerk	open keuken met hoekopstelling voorzien van: - hardstenen blad - raampartij in de zuidgevel met 2x vast venster - glazen pui aan de westzijde met 1x draai-kiepvenster - koelkast - afzuigkap/schouw - oven / combi-magnetron - vaatwasmachine - inductiekookplaat
patio/serre	zandbedekking+tegels	trespa platen		gesitueerd op het zuiden voorzien van: - glazen schuifwand (zonreflecterend glas) - bovenzijde afgedicht en v.v. atrium toegang tot berging
slaapkamer 1	tapijt	sputwerk	sputwerk	voorzien van raampartij in de zuidgevel met 1x vast en 1x draai/kiepraam toegang tot badkamer
badkamer	vloertegels	wandtegels	sputwerk	voorzien van: - ligbad / wastafel - afsluitbare stoomdouche - toilet / designradiator
overloop	tapijt	sputwerk	sputwerk	voorzien van raampartij in de noord- en oostgevel toegang tot slaapkamer 2
slaapkamer 2	tapijt	sputwerk	sputwerk	vensters in de zuid- en oostgevel weids uitzicht
berging	vloertegels	structuurverf	sputwerk	buiten- en binnendoor bereikbaar

# Plattegrond



# Plattegrond



## 1e Verdieping




# Kadastrale kaart

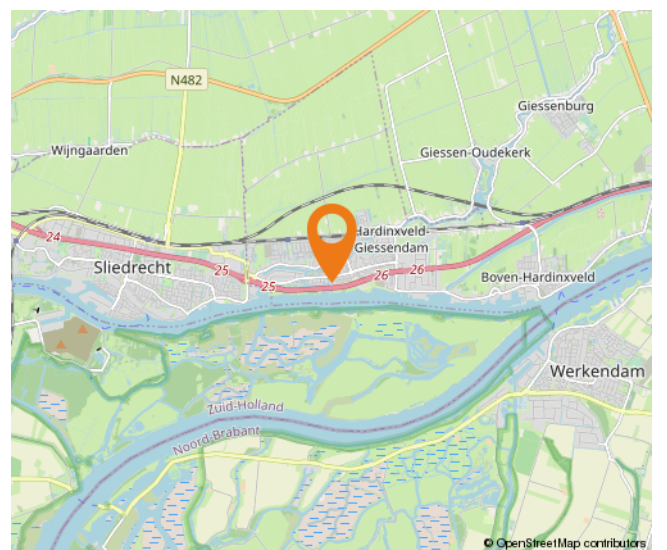
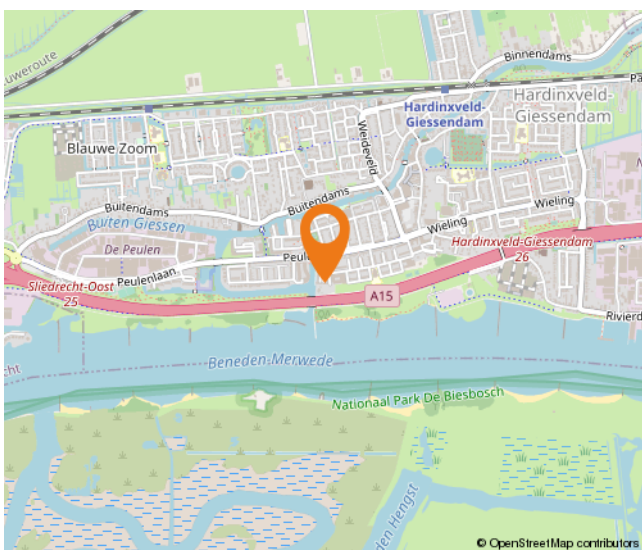
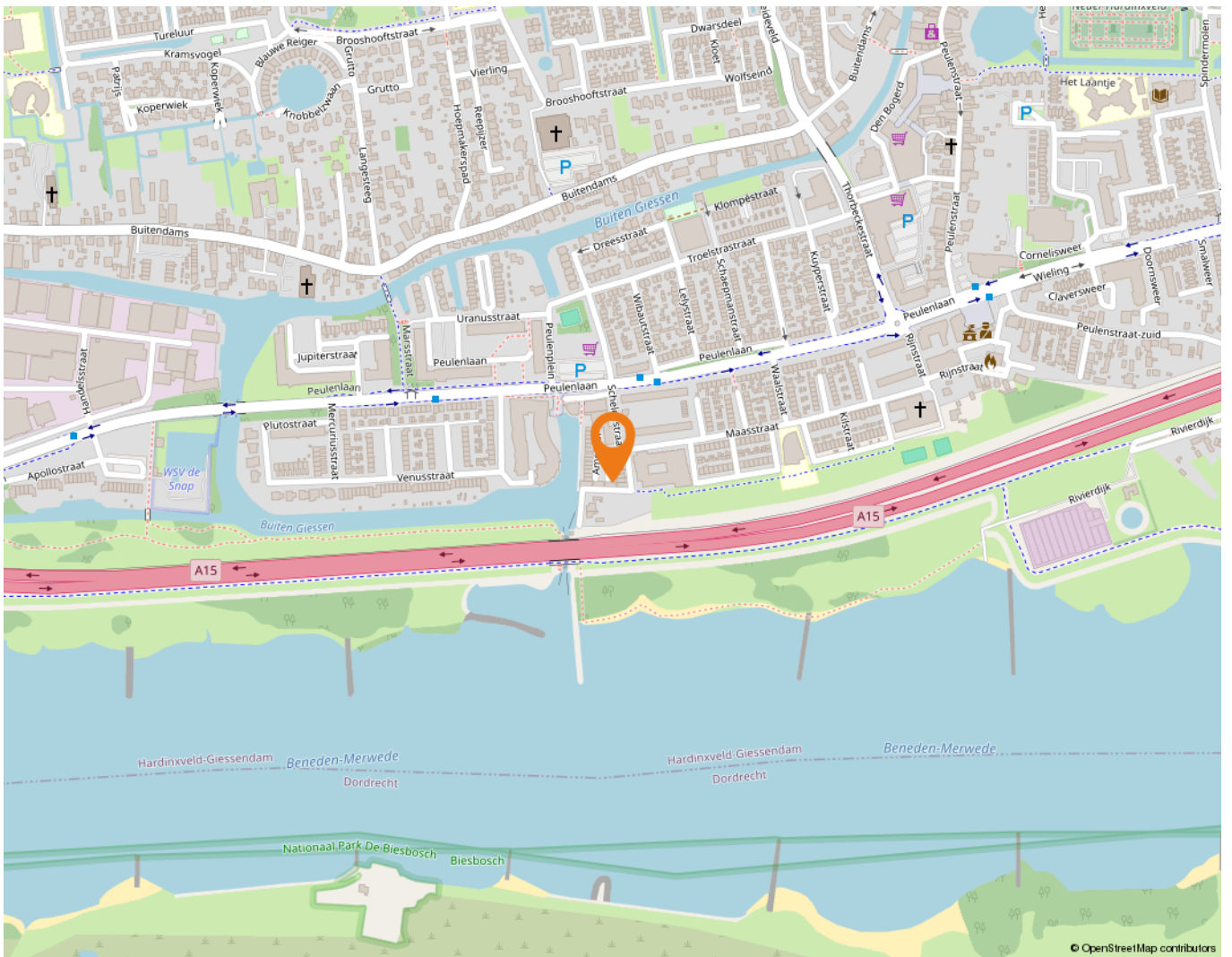
Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<p><b>12345</b> Deze kaart is noordgericht</p> <p><b>25</b> Perceelnummer</p> <p>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 24 oktober 2023 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Hardinxveld-Giessendam</p> <p>Secctie E</p> <p>Perceel 1212</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>	<p><b>kadaster</b></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
<b>Woning - Interieur</b>			
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Hülsta, hang-legkast, maatwerk, slaapkamer			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails		X	
- gordijnen		X	
- lamellen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- plavuizen	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- ligbad	X		
- stoomdouche (cabine)			X
- wastafel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
zonwering patio	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Bakvulling	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
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