



alblasserwaard
makelaars & taxateurs



Rembrandtstraat 53

3372 XM Hardinxveld-Giessendam

Vraagprijs: € 285.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **80 m²**

PERCELOPPERVLAKTE: **138 m²**

ENERGIELABEL: **C**

Kenmerken



Woonoppervlakte
80 m²



Inhoud
317 m³



Bouwjaar
1968



Aantal slaapkamers
3

Perceeloppervlakte	138 m ²
Externe bergruimte	6 m ² (stenen berging) 4 m ² (blokhut)
Overige inpandige ruimte	20 m ²
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer en 1 toilet
Isolatie	dakisolatie, dubbel glas
Verwarming / warm water	CV-ketel Nefit Proline 2017
Kozijnen	volledig hout
Elektra	5 groepen
Vloeren	beton en hout
Voorzieningen	buitenzonwering, glasvezel kabel
Kruipruimte	ja
Geheid	ja
Energielabel	C
Parkeren	openbaar parkeren
Tuinligging	achtertuin, 72 m ² , west
Bouwkundige bijzonderheden	begane grond en ouderslaapkamer: vernieuwde kozijnen en dubbelglas

Algemene omschrijving

Aan de Rembrandtstraat in Boven-Hardinxveld staat, op loopafstand van de rivier "De Merwede", deze eengezinswoning te wachten op nieuwe bewoners. De huidige bewoonster is toe aan een nieuwe stap. Ze heeft hier vanaf de bouw met plezier gewoond en haar gezin zien opgroeien en zien uitvliegen. De woning is centraal gelegen, op een perceel van 138 m², en biedt tal van (en uit-/opbouw) mogelijkheden.

Begane grond:

Entree, hal met meterkast, een ruim toilet met fonteintje, trapopgang met bijbehorende trapkast, een lichte doorzon woonkamer met houtkachel, een lichte keuken met rechte opstelling én toegang tot achtertuin.

1e Verdieping:

Overloop met toegang tot 3 slaapkamers en de badkamer. De badkamer beschikt over een ruim douchegedeelte, een wastafel, de witgoed-aansluitingen en een raam aan de voorzijde. Met de vlizotrap is de ruime (berg)zolder te betreden, er is echter voldoende ruimte om een vaste trap te plaatsen.

2e Verdieping:

Toegang tot de zolderruimte met de mogelijkheid voor een extra werk- of slaapkamer. De Nefit cv-ketel (2017) is hier opgesteld en de zolder is voorzien van veel bergruimte met o.a. schotten.

Buiten: De verzorgde achtertuin is op het westen gelegen en is v.v. een houten blokhut en een stenen berging. Op loopafstand zijn alle voorzieningen waaronder kerken, winkels en een waterbusverbinding. Ook een ommetje langs de rivier en terug door de polder is hier favoriet. Een mooie kans voor kopers in dit zoekgebied!





Woonkamer





Eetgedeelte woonkamer



Keuken



Keuken





Hal met trapopgang 1e verdieping



Hal / entree



Toilet



Slaapkamer 1





Slaapkamer 2





Slaapkamer 3





Overloop 1e verdieping



Badkamer



Badkamer





Open zolderruimte





Achterzijde woning



Terras achter



Achertuin





Voorzijde woning



Straatbeeld



Oprit naar Rivier



Op "De Buurt"







Supermarkt in de buurt



Scho(o)len in de buurt



De Tiendweg





Station





Richting Gorinchem



Op de rivier

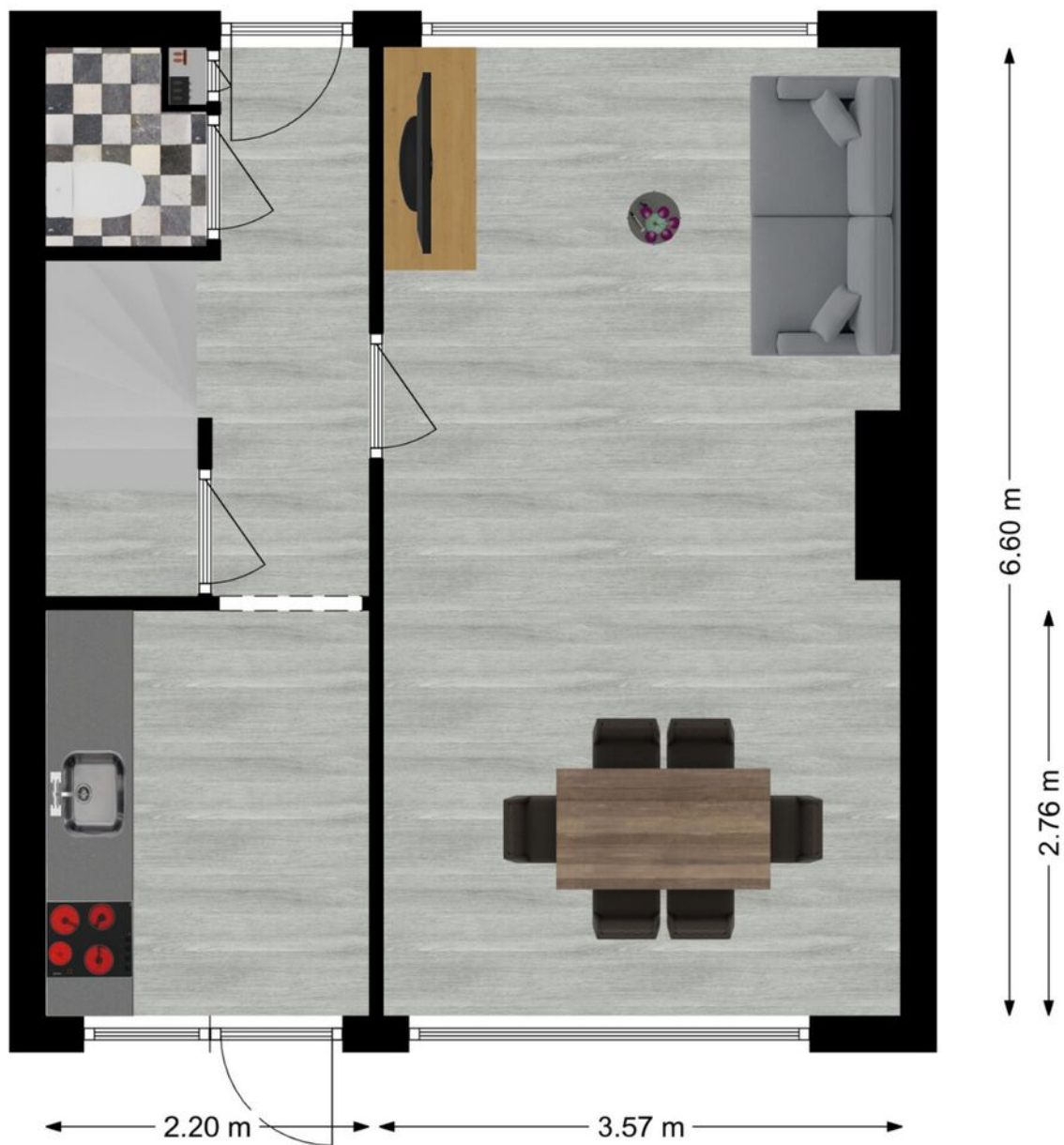
Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
hal / entree	tapijt	behang / houten delen	houten delen	toegang tot: - toilet - meterkast - woonkamer - keuken - trapkast - 1e verdieping middels trapopgang
diepe trapkast	beton	behang	onderzijde trap	geschikt voor proviand
toilet	vloertegels	wandtegels / stucwerk	houten delen	voorzien van: - duoblok closet - fonteintje - venster in voorgevel
woonkamer	laminaat	behang	Agnes plafondplaten	doorzonwoonkamer voorzien van houtkachel + rookkanaal
keuken	tapijttegels	wandtegels / behang	houten delen	dichte keuken met rechte opstelling, voorzien van: - koelkast - afzuigkap - gasfornuis toegang tot achtertuin
1e VERDIEPING				
overloop	tapijt	behang	kunststof delen	toegang tot: - 3 slaapkamers - badkamer
slaapkamer 1	tapijt	behang	zachtboard	gelegen aan de achterzijde voorzien van: - vaste kasten - raampartij met 1 vast en 1 openslaand venster
slaapkamer 2	tapijt	behang	zachtboard	gelegen aan de voorzijde voorzien van raampartij met 1 vast en 1 openslaand venster
slaapkamer 3	tapijt	behang	zachtboard	gelegen aan de achterzijde voorzien van: - 1 openslaand venster - vaste kast
badkamer	granitovloer	wandtegels / granol	granol	voorzien van: - douchegeedeelte - wastafel - witgoedaansluitingen - 1 openslaand venster in voorgevel

Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
2e VERDIEPING				
open zolderruimte	tapijttegels	plaatmateriaal	dakbeschot	voorzien van: - knieschotbergruimten - CV-opstelling - 2 compartimenten
BUITEN				
tuin				gesitueerd op het westen voorzien van: - straatwerk - plantenborders - grindpartij - houten blokhut - stenen berging - achterom
stenen berging				voorzien van elektra-aansluiting
houten blokhut				

Plattegrond

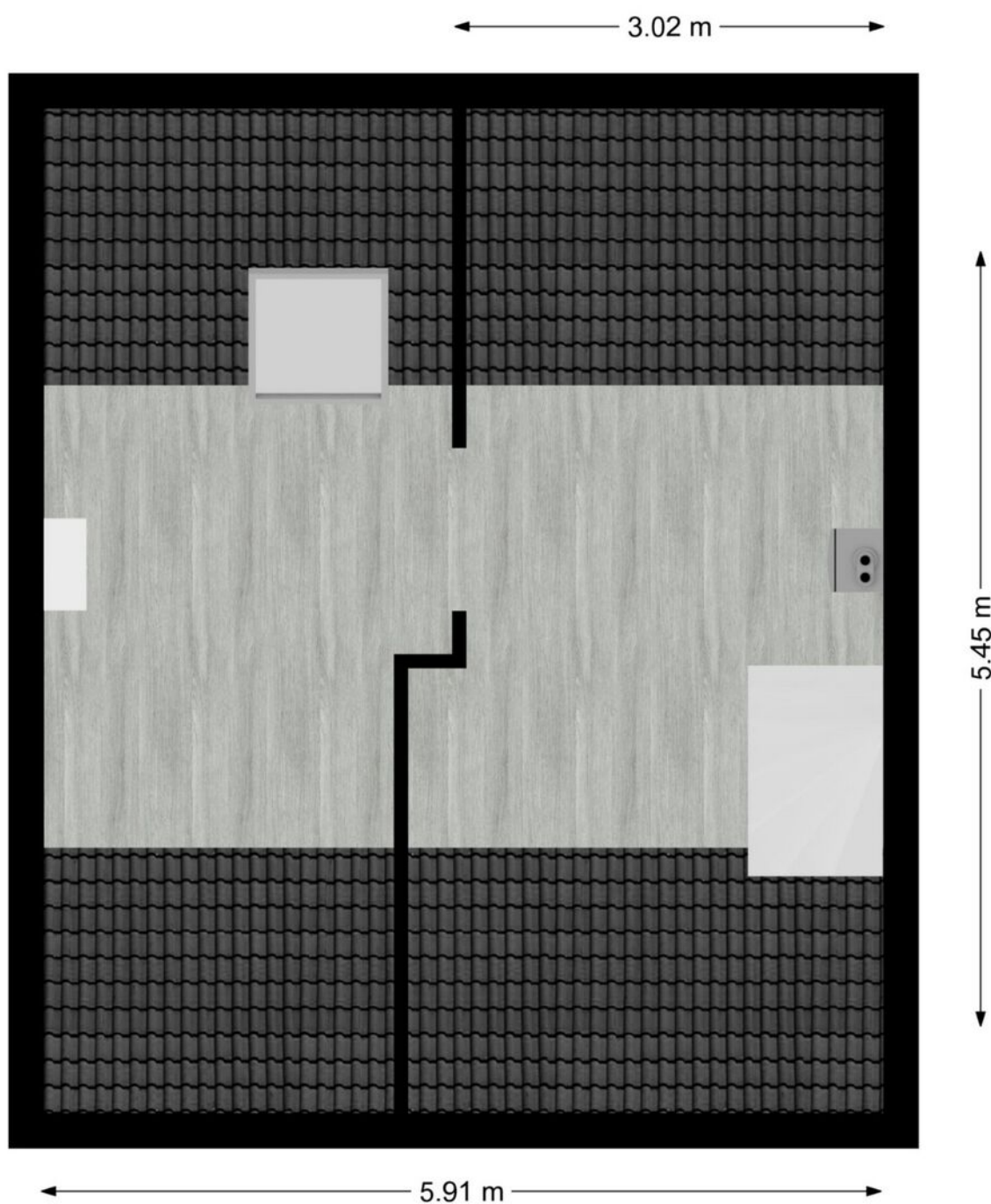


Begane grond

1e verdieping



2e verdieping



Kadastrale kaart

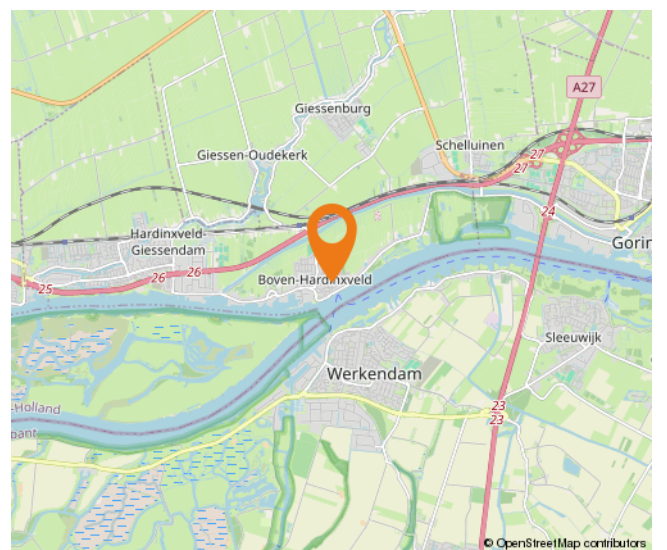
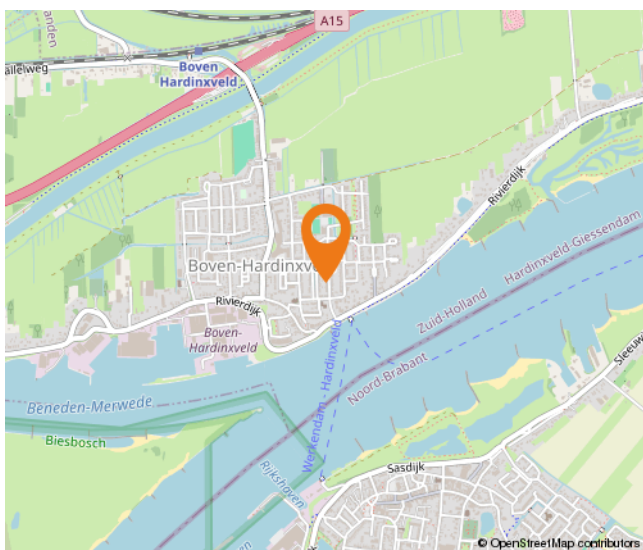
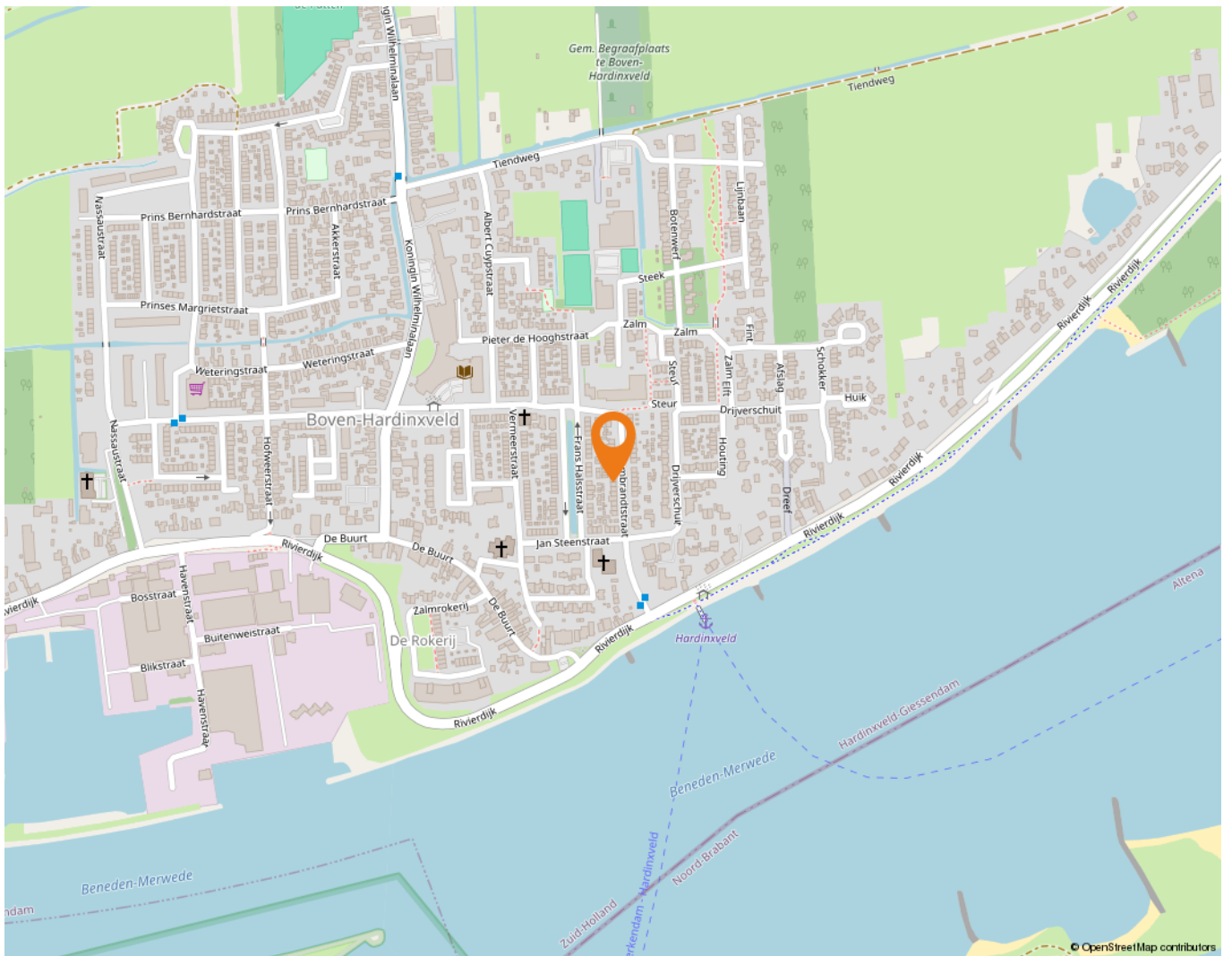
Kadastrale kaart

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 C</p> <p>Perceel 3162</p>	<p>kadaster</p>
<p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 6 maart 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</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 Boven-Hardinxveld

In Boven-Hardinxveld, gelegen aan de zuidkant van Hardinxveld-Giessendam, komt het beste van twee werelden samen. Namelijk rustig wonen in een omgeving met allerlei voorzieningen en zeker niet onbelangrijk: de geneugten van het water.

Op korte afstand van de meeste straten in Boven-Hardinxveld is de Rivierdijk te vinden. Een niet te missen dijk: pal aan de Merwede, ideaal om langs te wandelen of te fietsen. Wat is er nu heerlijker dan je huis uit lopen en even een frisse neus te halen aan de waterkant? Wie kiest voor wonen in Boven-Hardinxveld, kan er zeker van zijn dat genieten van het water letterlijk binnen handbereik ligt. Rust even uit op een bankje of neem de veerpont naar Gorinchem of Werkendam, die vertrekt vanaf de Rivierdijk. Wie met de trein wil reizen, kan dat doen via station Boven-Hardinxveld.

Er zijn diverse basisscholen te vinden in Boven-Hardinxveld, zoals De Regenboog en de Merwedeschool. Daarnaast is er op twee locaties een kinderopvang te vinden en er is een peuterspeelzaal. Buiten de schooltijden om hoeven kinderen zich in deze wijk zeker niet te vervelen. Zo kunnen zij terecht bij de diverse speeltuinen die Boven-Hardinxveld rijk is.

Ook andere voorzieningen zitten op een steenworp afstand, zoals een verpleeghuis, een apotheek, een partycentrum, een fysiotherapeut, een bibliotheek, diverse kerken en een korfbalvereniging. Wie wat inkopen wil doen, hoeft niet ver te reizen. In Boven-Hardinxveld zijn namelijk diverse winkels en bedrijven te vinden – van een supermarkt en een cafetaria tot en met een bakker en een autobedrijf. Bijvoorbeeld op De Buurt, dat niet alleen gezellig klinkt, maar het ook is. Er zijn sfeervolle winkels zoals een cadeauwinkel en een woonwinkel te vinden die uitnodigen tot lekker rondstruinen. En dat in eigen dorp. Sterker nog: in de eigen buurt!



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel		X	
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Witte kast in keuken,		X	
- Kast met spiegel slaapkamer, Planken in kelder en schuur	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron		X	
- koelkast	X		
Woning - Sanitair/sauna			
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
- wastafel	X		
- planchet	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting		X	
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		
- Regenton	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