



alblasserwaard
makelaars & taxateurs



Goudreinet 44

3371 NM Hardinxveld-Giessendam

Vraagprijs: € 650.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **160 m²**

PERCELOPPERVLAKTE: **209 m²**

ENERGIELABEL: **A**

Kenmerken



Woonoppervlakte
160 m²



Inhoud
626 m³



Bouwjaar
2020



Aantal slaapkamers
4

Perceeloppervlakte	209 m ²
Externe bergruimte	13 m ² (houten berging)
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer, 2 toiletten
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, HR++ glas
Verwarming	C.V.-ketel HR Intergas 2020/vloerverwarming begane grond/ radiatoren verdieping, pelletkachel
Warm water	C.V.- ketel HR Intergas 2020/zonneboiler/zonnecollector
Kozijnen	hardhouten kozijnen
Elektra	10 groepen+ kookgroep, 3 aardlekschakelaars
Vloeren	betonnen vloeren
Voorzieningen	buitenzonwering, mechanische ventilatie, dakraam, glasvezel kabel, rookkanaal, zonnecollectoren
Kruipruimte	ja
Geheid	ja
Energie label	A
Parkeren	openbaar parkeren, op eigen terrein (1 parkeerplaats)
Tuinligging	achtertuin, 63 m ² , zuid

Algemene omschrijving

Tijdens de bouw van deze geschakelde 2-1-kapwoning in 2020 behoorde deze woning tot het type 'Vermeer'. Nu begrijpen we eigenlijk pas goed waarom deze woningen naar een van de meeste bekende Hollandse meesters is vernoemd. Het ontwerp, de ruimte, de fraaie lijnen, de karakteristieke elementen en de lichtinval maken deze woning in alle opzichten een Hollands Huis. De huidige bewoner heeft hier nog een schepje bovenop gedaan door te kiezen voor een verfijnde, luxe maar toch eigentijdse afwerking. In ieder vertrek zijn maatwerk kasten of elementen te vinden en is de afwerking van hoog niveau. Ook de ligging is bovengemiddeld in de ruim opgezette en zeer geliefde woonwijk de Blauwe Zoom. Het is begrijpelijk dat deze woonwijk zo geliefd is want het is er rustig wonen, weg van de bedrijvigheid, maar toch is alles wat je nodig hebt op loop-/fietsafstand. Scholen, zorgvoorzieningen, sportclubs, winkels, speeltuintjes en OV. Treinstation de Blauwe Zoom ligt bijvoorbeeld letterlijk om de hoek. De woonwijk dankt zijn naam overigens aan de vele waterpartijen en brede sloten.

Begane grond: hal/entree met meterkast en toilet. Een stalen taatsdeur brengt je in de ruime en lichte woonkamer. Hier vallen al direct de fraaie, subtiele maatwerk kasten en het hoge afwerkingsniveau op. De brede glaspui in de achtergevel zorgt voor veel (dag)licht en uitzicht op de achtertuin. De aangrenzende open keuken aan de voorzijde van de woning is werkelijk een plaatje. Een hoge kastenwand is voorzien van diverse luxe Miele inbouwapparatuur waaronder een koffieautomaat. Het separate kookeiland met bar is o.a. uitgerust met een inductiekookplaat en ingebouwde afzuiging. Via de, met eiken beklede en verlichte, trapopgang is de 1e verdieping bereikbaar.



Algemene omschrijving

1e Verdieping: overloop t.b.v. 3 slaapkamers, de badkamer, een separaat toilet en de 2e verdieping. De slaapkamers zijn ruim maar ook licht door de aanwezige draai-/kiepramen. In alle slaapkamers zijn vaste, maatwerk, bedden, kasten en/of bureaus aanwezig. Eén slaapkamer is uitgerust met een speel-/slaapvide. De badkamer is uitstekend afgewerkt en voorzien van een ruime inloopdouche met hand- en regendouche, wastafelmeubel en praktische badkamerkast. De toiletruimte is uitgerust met een zwevend closet en fonteintje.

2e Verdieping: een masterbedroom met nokhoog plafond, fraaie maatwerk garderobekast en toegang tot de technische ruimte. Hier zijn de witgoedaansluitingen en is de opstelling voor de zonneboiler, de cv-ketel, de mv-box en de omvormer van de zonnepanelen.

Aan de voorzijde van de woning is er naast een siertuin een brede oprit die ook als parkeerplaats op eigen terrein fungeert. De achtertuin is fraai aangelegd en v.v. sierstraatwerk, stenen plantenbakken en kunstgras. Achter in de tuin staat over de volle breedte een degelijk gebouwde houten schuur met betonvloer en aangrenzende overkapping/loungehoek. Aan beide zijden van de tuin is een stevige erfafscheiding met betonpalen en houten delen.

HR++ beglazing, (extra) zonnepanelen en een zonneboiler zorgen er ook nog eens voor dat we dit een energiezuinig huis kunnen noemen.





Woonkamer

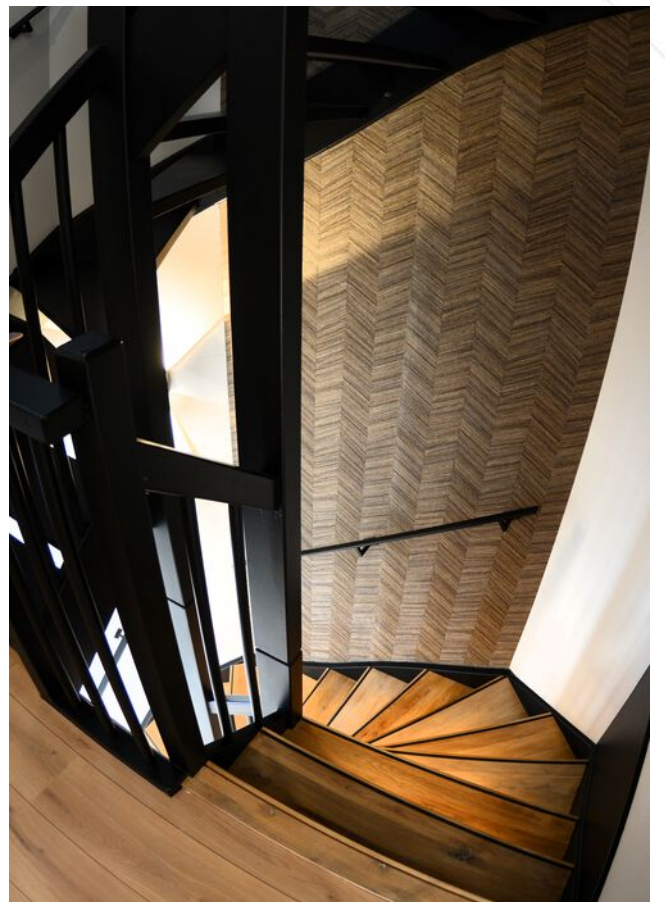




Woonkamer



Trapopgang





Keuken









Eetgedeelte

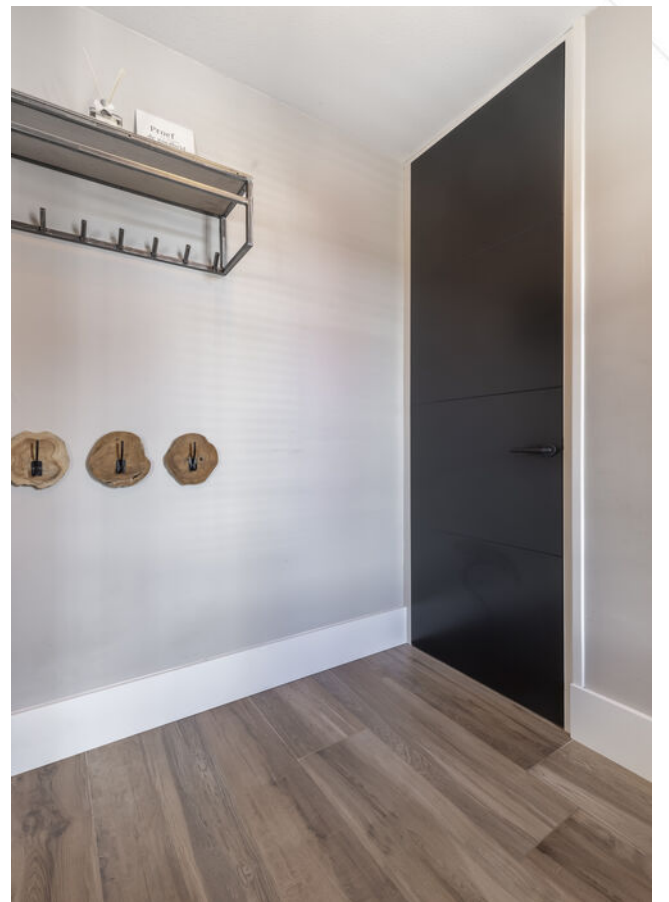




Hal/entree



Toilet

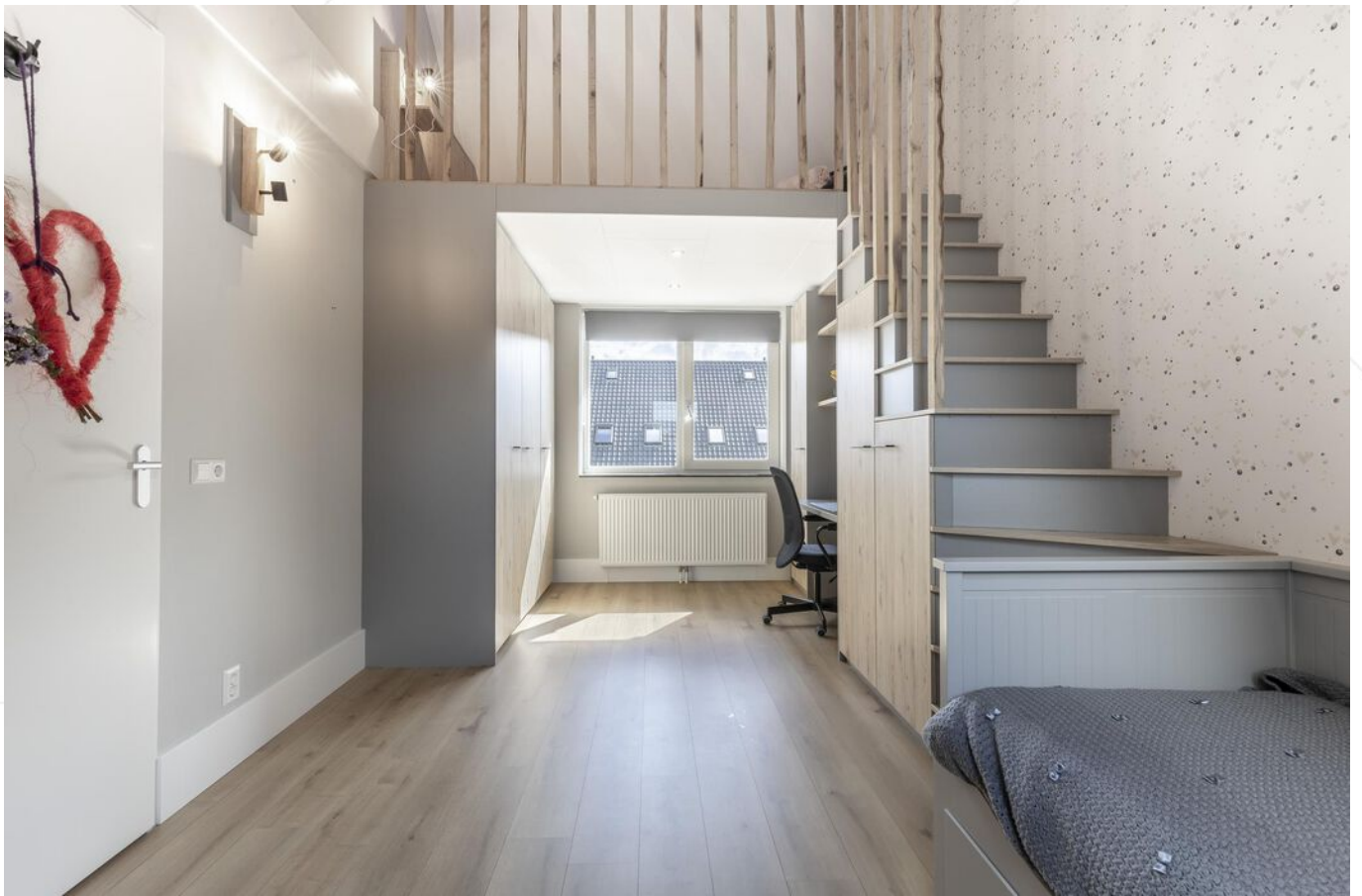


Hal



Slaapkamer 2





Slaapkamer 3



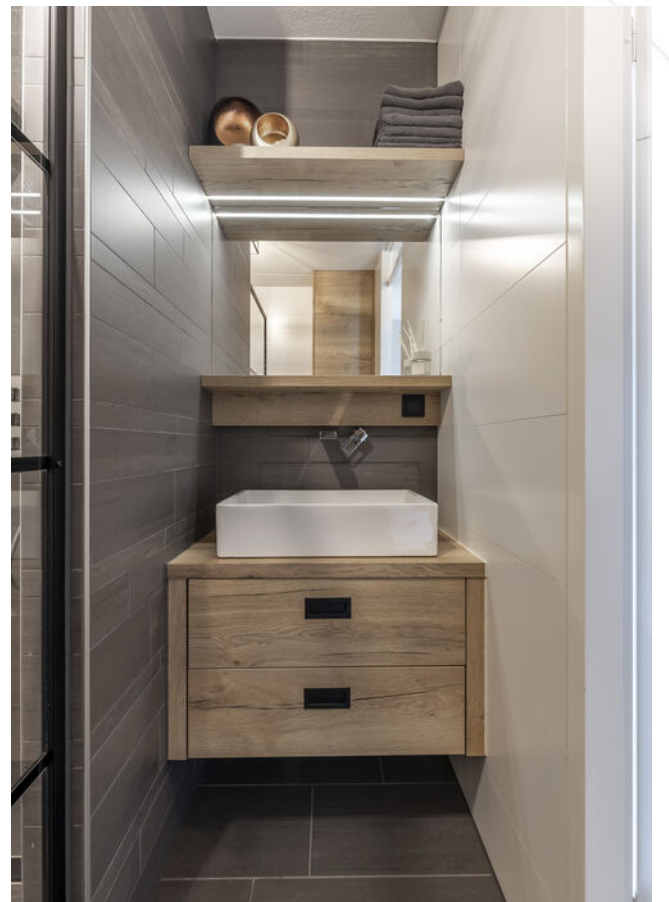
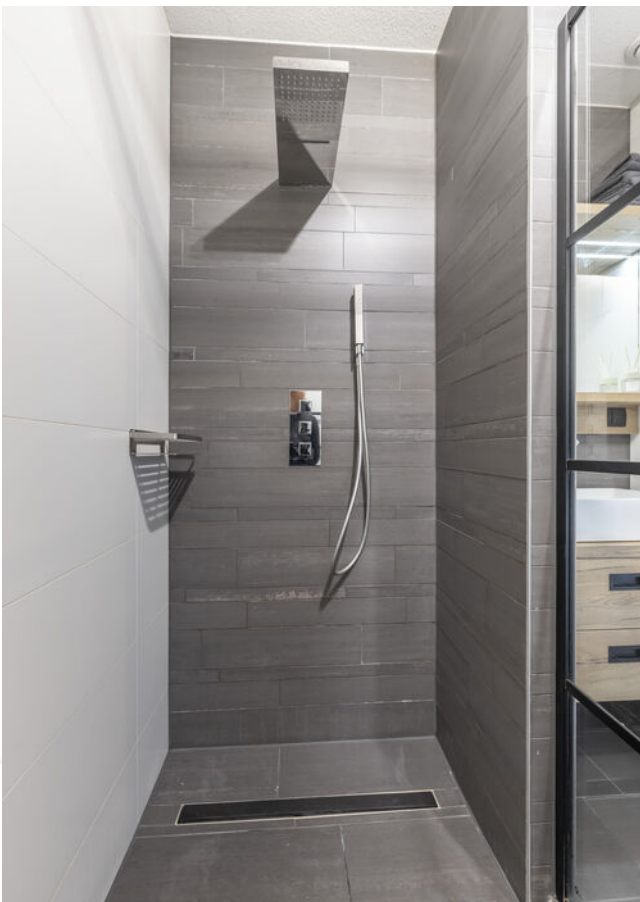


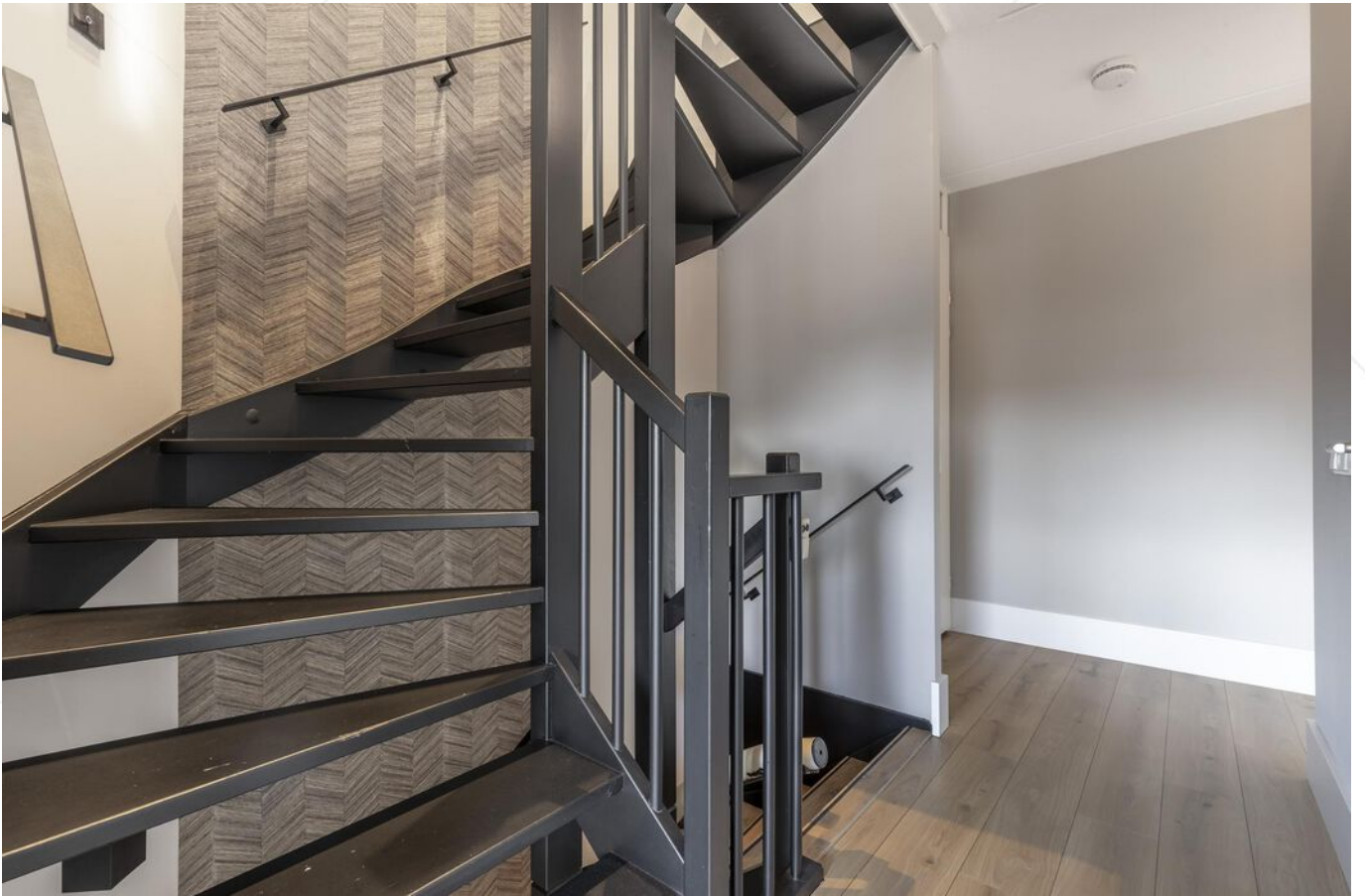
Slaapkamer 1





Badkamer





Trapogang naar 2e verdieping



Toilet



Overloop 1e verdieping



Slaapkamer 4





Slaapkamer 4



technische ruimte



Achtertuin/berging/loungehoek









Achtertuint





Straatbeeld





Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
hal / entree	keramisch parket + vloerverwarming	stucwerk	sputwerk	toegang tot: - woonkamer - meterkast - toilet - voorzien van stalen taatsdeur naar woonkamer
toilet	vloertegels	wandtegels+ stucwerk+ behang	sputwerk	voorzien van: - zwevend closet - fonteintje
woonkamer	keramisch parket + vloerverwarming	behang	sputwerk	voorzien van: - tv meubel (vast) - vaste kastenwanden(fraai timmerwerk) - glaspui + loopdeur naar de achterzijde - schouw met pelletkachel - open keuken - trap + verlichting + design trapleuning - trapkast
keuken	keramisch parket + vloerverwarming	stucwerk	sputwerk	open keuken met kookeiland voorzien van: - 2x raampartij aan de voorzijde - koelkast (Miele) - vrieskast (Miele) - (combi) magnetron (Miele) - vaatwasmachine (Miele) - afzuigkap (Miele) - oven (Miele) - inductie kookplaat + afzuiging (Atag) - inbouw koffiezetapparaat (Miele)
1e VERDIEPING				
overloop	laminaat	stucwerk+ renovlies	sputwerk	toegang tot: - 3 slaapkamers - badkamer - toilet - 2e verdieping middels trapopgang
slaapkamer 1	laminaat	stucwerk+ renovlies	sputwerk	gelegen aan de voorzijde voorzien van: - 3x draai-/kiepraam aan de voorzijde - maatwerkkast - maatwerk stapelbed+ bergruimte
slaapkamer 2	laminaat	stucwerk+ renovlies	sputwerk	gelegen aan de achterzijde voorzien van: - 2x vast + 1x draai-/kiepraam - maatwerk hoogslaper, kasten+ bureau

Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
1e VERDIEPING (vervolg)				
slaapkamer 3	laminaat	stucwerk+ behang+ renovlies	stucwerk/Agnes plafondplaten	gelegen aan de achterzijde voorzien van: - 1x vast en 1x draai-/kiepraam - kastenwanden + slaapvide met trap
badkamer	vloertegels+vloer verwarming	wandtegels	sputwerk	voorzien van: - ruime inloopdouche met regen- en handdouche - ingebouwde kranen - wastafelmeubel+ badmeubel
toilet	vloertegels	wandtegels +stucwerk+ behang	sputwerk	voorzien van: - zwevend closet - fonteintje
2e VERDIEPING				
technische ruimte	vinyl	stucwerk+ renovlies	stucwerk	voorzien van: - witgoed aansluiting - zonneboiler - c.v.- opstelling - omvormer zonnepanelen - mechanische ventilatie
slaapkamer 4	laminaat	stucwerk+ renovlies	stucwerk	voorzien van: - nokhoog plafond - dakvenster - vaste kastenwand toegang tot wasruimte
BUITEN				
tuin				gesitueerd op het zuiden voorzien van: - straatwerk - draingoten - gemetselde plantenbakken - kunstgras - overkapping/berging/achterom - betonnen palen + schuttingdelen
houten berging				voorzien van: - elektra - betonvloer - deur naar brandgang - 2.80 * 4.70 meter
overkapping/ loungehoek				2.80 * 3.00 meter

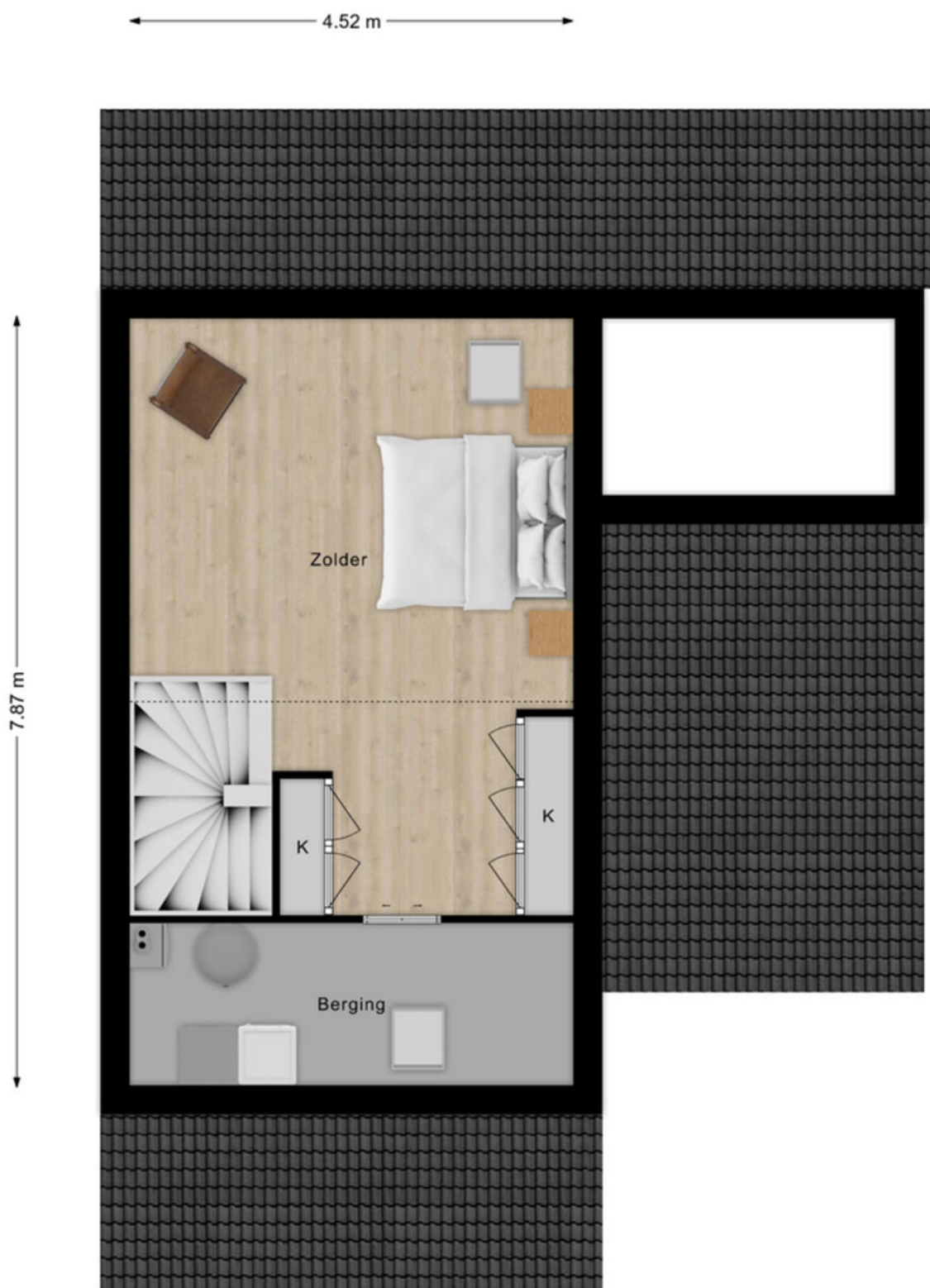
Plattegrond begane grond



Plattegrond 1e verdieping



Plattegrond 2e verdieping




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: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Hardinxveld-Giessendam</p> <p>Sectie K</p> <p>Perceel 1719</p>	<p>kadaster</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 12 februari 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel			X
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Vasten kasten in woning (TV meubel, kast met bureau, kledingkasten slaapkamer voor, kledingkasten en bureau slaapkamer met vide, kledingkasten slaapkamer zolder, make ups dessoir slaapkamer zolder	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails		X	
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Gordijn rails van slaapkamer voor en slaapkamer achter		X	
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
- Spiegel in WC		X	
- Kastje boven keuken	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- oven	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker		X	
- koffiezetapparaat	X		
Keukenaccessoires, te weten			
- Rek aan de wand bij keuken	X		
- Barkrukken			X
Woning - Sanitair/sauna			
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		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- Vat 300 l. met systeem en warmtewisselaar	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
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