



alblasserwaard
makelaars & taxateurs



Kuyperstraat 13

3371 VC Hardinxveld-Giessendam

Vraagprijs: € 350.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **90 m²**

PERCELOPPERVLAKTE: **206 m²**

ENERGIELABEL: **C**

Kenmerken



Woonoppervlakte
90 m²



Inhoud
347 m³



Bouwjaar
1957



Aantal slaapkamers
2

Perceeloppervlakte	206 m ²
Externe bergruimte	10 m ² (berging)
Overige inpandige ruimte	11 m ²
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer en 2 toiletten
Isolatie	muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Verwarming en warm water	cv-ketel Intergas, 2008
Kozijnen	hout
Elektra	8 groepen en een aardlekschakelaar
Vloeren	beton en hout
Voorzieningen	buitenzonwering, rookkanaal, dakraam, glasvezel kabel, natuurlijk ventilatie
Kruipruimte	ja
Geheid	ja
Energielabel	C
Parkeren	openbaar parkeren
Tuinligging	achtertuin, 80 m ² , zuidwest
Bouwkundige bijzonderheden	dakopbouw + vaste trap 2e verdieping mogelijk (evt. 2 slaapkamers)

Algemene omschrijving

De vrijheid en extra's van een hoekwoning komen samen bij dit slim uitgebouwde huis op een geweldige locatie. Dat de locatie zo geweldig is komt niet alleen door de perfecte tuinligging (zuid-west) maar ook omdat OV en centrumvoorzieningen letterlijk om de hoek liggen. De groenstrook in het midden van de verkeersluwe Kuyperstraat zorgt er bovendien voor dat dit een van de breedste en meest kindvriendelijke straten van woonwijk de Peulen is. Andere voordelen aan dit huis zijn o.a. de betonvloer met vloerverwarming op de begane grond, muur- en vloerisolatie, HR++ beglazing, een houtkachel met een dubbelwandig rookkanaal, een separaat (2e) toilet op de 1e verdieping, etc.

Begane grond: vanuit de hal/entree met meterkast, trapopgang, kelderkast en toilet is de woonkamer toegankelijk. Wat hier direct opvalt zijn de strak gestuukte wanden en plafonds maar vooral de grote hoeveelheid daglicht dat van alle kanten binnenstroomt. De sfeervolle en ranke houtkachel geeft je bovendien direct het gevoel dat je thuis komt. De aangrenzende open keuken is gesitueerd in de eveneens lichte aanbouw en is voorzien van een L-vormige opstelling met diverse inbouwapparatuur. Vanuit de woonkamer is ook de bijkeuken/het achterportaal met garderobekast en witgoedaansluitingen toegankelijk.



Algemene omschrijving

1e Verdieping: overloop met vaste kast, 2 ruime slaapkamers, een separaat toilet en de badkamer. De afwerking van deze badkamer is van hoogwaardige kwaliteit, met onder andere een ligbad en separate glazen douchecabine met quickdrain, een badkamermeubel met verlichte spiegel en designradiator.

2e Verdieping: via een zolderluik is deze bergzolder met dakvenster en cv-opstelling bereikbaar. Middels een dakopbouw en vaste trap is deze zolder uit te breiden tot een volwaardige etage.

Zowel de voor- als achtertuin zijn fraai aangelegd en verzorgd. De ruim 10 meter diepe achtertuin bestaat uit een groot terras dat is aangelegd met gebakken klinkers en terrastegels, gazon, plantenborders, (fruit)leibomen en begroeide erfafscheidingen. Achter op het perceel staat een ruime houten berging. Vanaf de straatzijde is de achtertuin via een breed 'achterom' naast de woning bereikbaar.





Woonkamer





Woonkamer





Keuken





Keuken

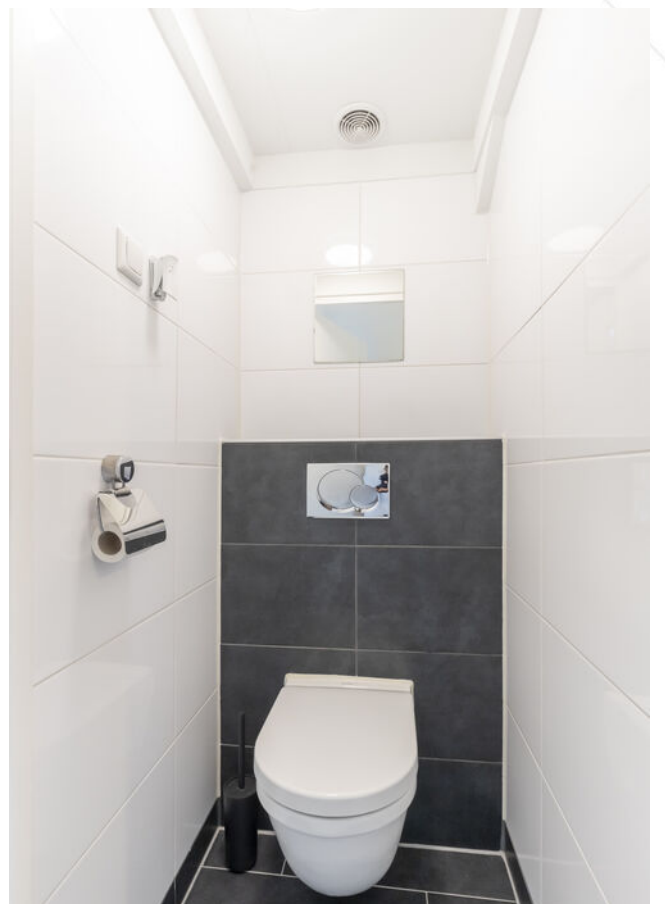




Achterportaal



Hal / entree



Toilet



Slaapkamer 1





Slaapkamer 2





Badkamer





Toilet verdieping



Overloop



Achertuin





Achtertuint









Achterom





Voortuin





Voortuin



Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
hal / entree	PVC + vloerverwarming	stucwerk	stucwerk	toegang tot: - meterkast - toilet - kelderkast
toilet	vloertegels	wandtegels	stucwerk	voorzien van zwevend closet
woonkamer	PVC + vloerverwarming	stucwerk	stucwerk + inbouwspots	voorzien van: - ramen aan de voor- en achterzijde en in de zijgevel - houtkachel
keuken	PVC + vloerverwarming	stucwerk	stucwerk	open keuken met hoekopstelling voorzien van: - koelkast - vrieskast - (combi) magnetron - vaatwasmachine - oven - gaskookplaat - ramen in de zij- en achtergevel
bijkeuken/ achterportaal	PVC + vloerverwarming	stucwerk	stucwerk	voorzien van: - witgoedaansluitingen - garderobenis - schuifkastenwand
1e VERDIEPING				
overloop	laminaat	stucwerk	stucwerk	toegang tot: - toilet - badkamer - 2 slaapkamers voorzien van vaste kast
slaapkamer 1	laminaat	stucwerk	gipsplaten	gelegen aan de achterzijde voorzien van: - 2x uitzetraam in de achtergevel
slaapkamer 2	laminaat	stucwerk	gipsplaten	gelegen aan de voorzijde voorzien van 2x uitzetraam aan de voorzijde
badkamer	vloertegels	wandtegels	gipsplaten	voormalige slaapkamer gelegen aan de achterzijde voorzien van: - ligbad - wastafelmeubel - designradiator - douche + quickdrain
toilet	vloertegels	wandtegels	gipsplaten	voorzien van: - zwevend closet - fonteintje - 1x uitzetraam in de voorgevel

Afwerkstaat

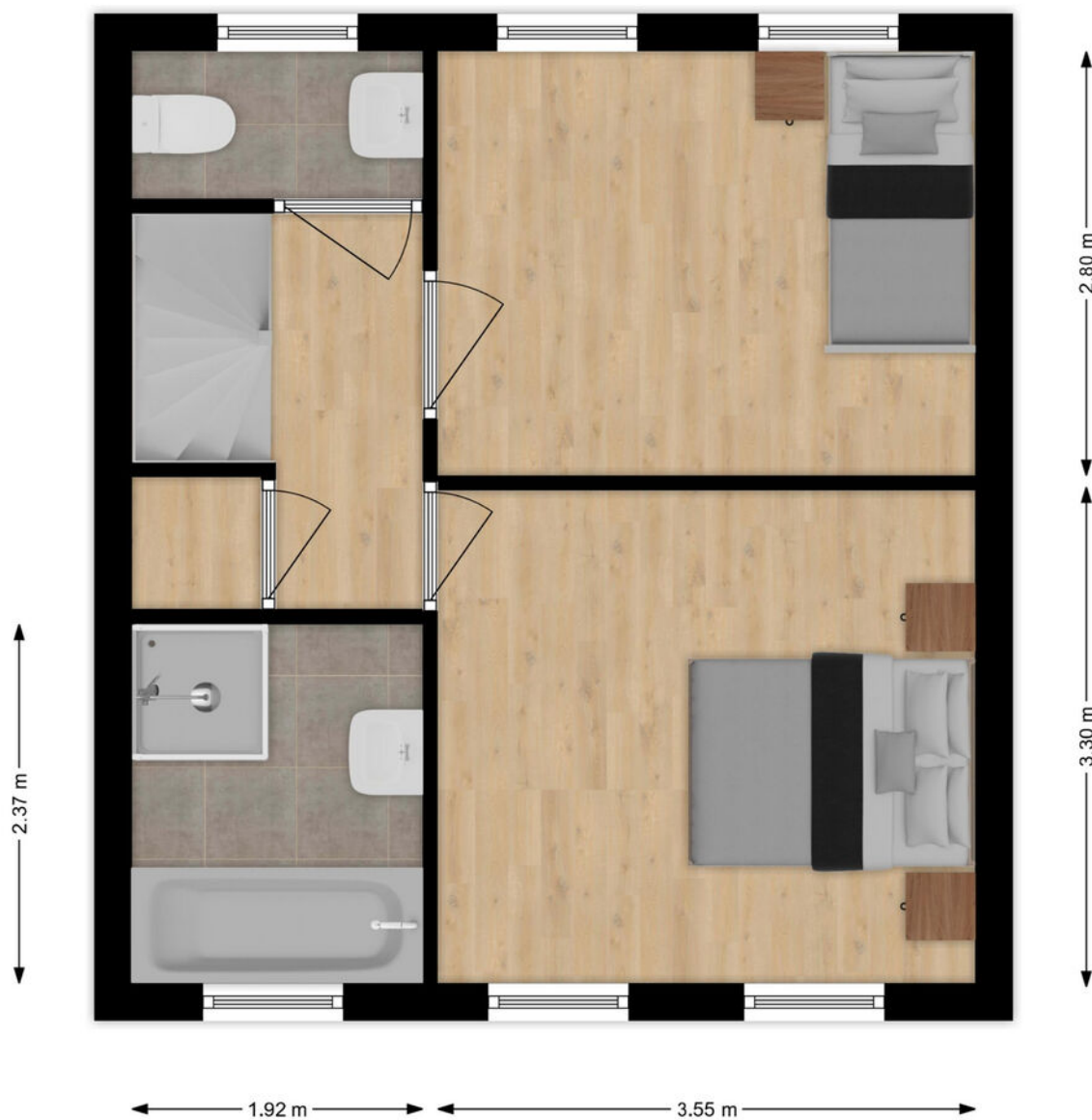
Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
2e VERDIEPING				
bergzolder	underlayment	stucwerk	houten delen	voorzien van: - cv- opstelling - dakraam
BUITEN				
achtertuint				gesitueerd op het zuidwesten voorzien van: - terras met gebakken klinkers + grote terrastegels - leibomen (fruit) appel en peer - gazon - plantenborders - begroeide erfafscheiding - wateraansluiting
voortuint				voorzien van: - sierstraatwerk - beukenhagen - boompjes - wateraansluiting
houten berging				voorzien van elektra

Plattegrond



Begane Grond

Plattegrond




Verdieping

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Kuyperstraat13

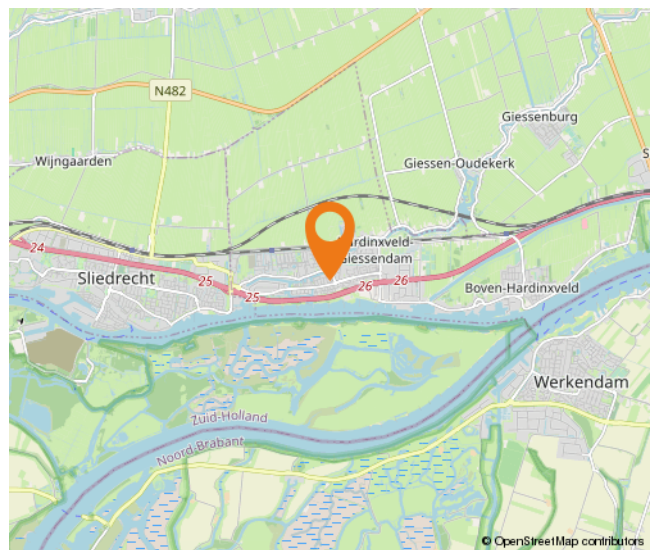
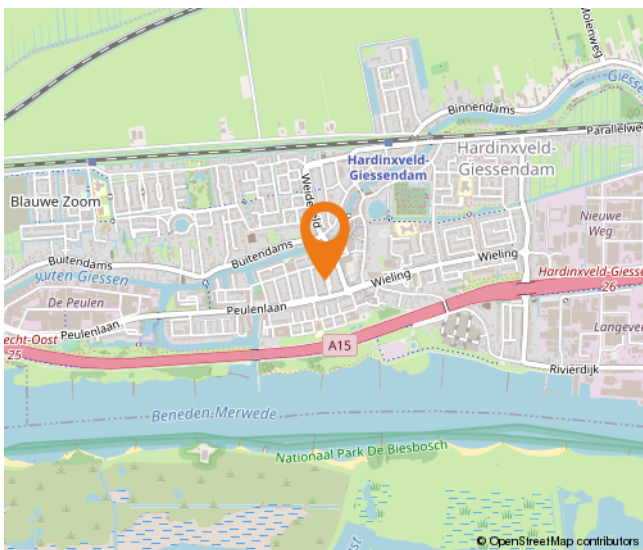
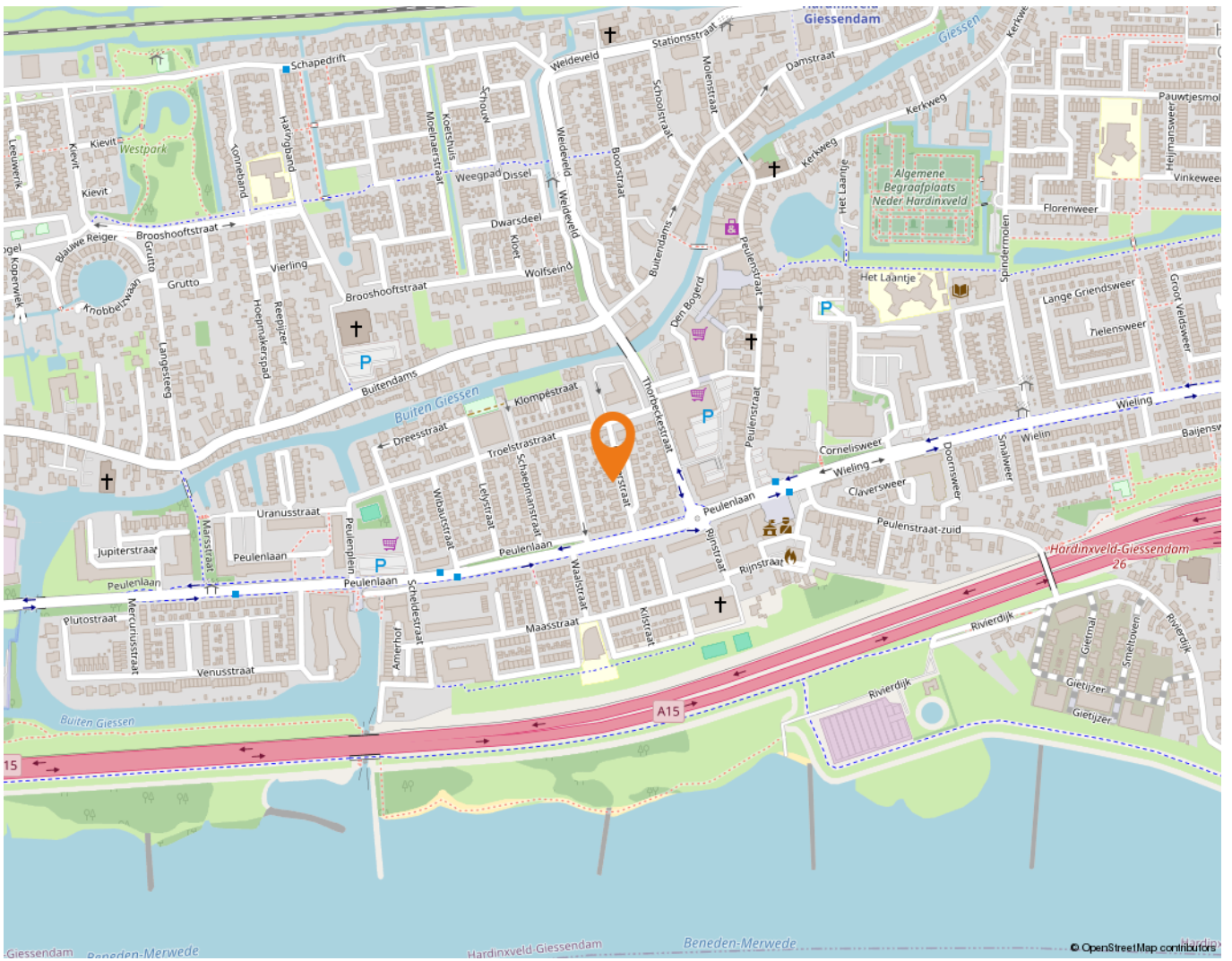


<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Hardinxveld-Giessendam</p> <p>Secctie E</p> <p>Perceel 786</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 2 november 2022
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 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		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kasten in bijkeuke	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- vitrages	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- PVC Vloeren	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
Keukenaccessoires, te weten			
- Plintboiler	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	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		

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