



**alblasserwaard**  
makelaars & taxateurs



## Spaander 10

3371 JE Hardinxveld-Giessendam

Vraagprijs: € 375.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **108 m<sup>2</sup>**

PERCELOPPERVLAKTE: **142 m<sup>2</sup>**

ENERGIELABEL: **B**

# Kenmerken



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



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



Bouwjaar  
**1991**



Aantal slaapkamers  
**4**

Perceeloppervlakte	142 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	8 m <sup>2</sup> (berging)
Overige inpandige ruimte	21 m <sup>2</sup>
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer en 2 toiletten
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Verwarming / warm water	CV-ketel Remeha Avanta, combiketel 2009 / elektrische keukenboiler
Kozijnen	volledig hardhout
Elektra	5 groepen, 1 aardlekschakelaar, 1 groep voor zonnepanelen
Vloeren	3x beton, bergzolder is houten vloer
Voorzieningen	mechanische ventilatie, rolluiken, glasvezel kabel, airconditioning
Kruipruimte	ja
Geheid	ja
Energielabel	B
Parkeren	openbaar parkeren
Tuinligging	oost, 53 m <sup>2</sup>
Bouwkundige bijzonderheden	9 zonnepanelen uit 2018

# Algemene omschrijving

De Westwijk is een van de meest geliefde plekjes in Hardinxveld-Giessendam. Dit komt door het vele groen, de speeltuintjes en waterpartijen maar zeker ook door de perfecte ligging op loopafstand van centrumvoorzieningen, scholen en OV. Deze eindwoning uit 1991 heeft het comfort van betonnen vloeren op alle verdiepingen, hardhouten kozijnen met dubbele beglazing en rolluiken, vloer-/muur- en dakisolatie, 9 stuks zonnepanelen en airconditioning. De jaarlijkse energienota kun je dan ook vol vertrouwen tegemoet zien en zal een glimlach op jouw gezicht toveren.

**Begane grond:** de hal/entree met meterkast en trapopgang geeft toegang tot de woonkamer met open keuken en het toilet (met duo-blok, fonteintje en raampje in de voorgevel). De keuken beschikt over een hoekopstelling met diverse inbouwapparatuur. Vanuit de keuken kijk je op het speeltuintje aan de voorzijde. De ruime woonkamer met trapkast geeft toegang tot het achterportaal van waaruit de tuin bereikbaar is.

**1e Verdieping:** de overloop is v.v. van de trapopgang t.b.v. de 2e verdieping en geeft toegang tot 3 slaapkamers en de badkamer. De badkamer is in 2022 vernieuwd en v.v. een afsluitbare douche, wastafelmeubel, 2e toilet en wasmachineaansluiting.

**2e Verdieping:** de voorzolder is v.v. de cv-opstelling, knieschotbergruimte en een openslaand venster in de zijgevel en geeft toegang tot slaapkamer 4 en de bergzolder. Slaapkamer 4 is v.v. 2 dakramen en knieschotbergruimte en is eenvoudig op te delen in twee slaap-/werkkamers.

De achtertuin is aangelegd met sierstraatwerk, plantenborders, een pergola met Hedera-begroeiing en een stenen berging met elektra-aansluiting. Daarnaast is de achtertuin bereikbaar middels een achterom. Door de gunstige ligging kun je veel van de zon genieten. In de directe omgeving van de woning is een speelplaats en ruim voldoende parkeergelegenheid.





Woonkamer





Woonkamer





Keuken





Hal met trapgang 1e verdieping



Entree



Toilet



Slaapkamer 1







Slaapkamer 2



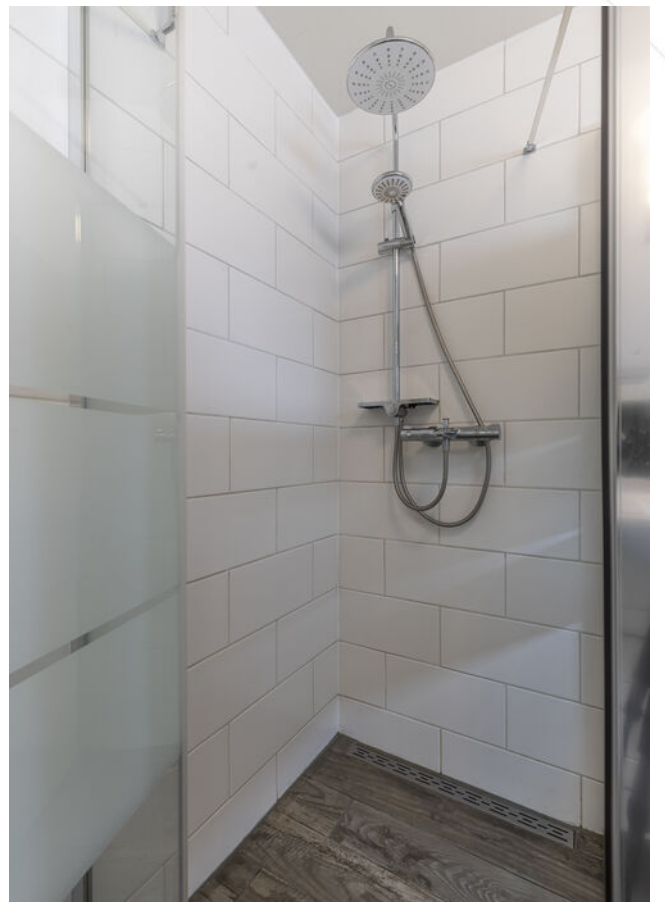


Slaapkamer 3





Badkamer





Overloop 2e verdieping



Slaapkamer 4



Slaapkamer 4





Achterzijde woning



Stenen berging



Terras achter





Terras achter



Omgeving





Voorzijde woning



Voor/zijtuin met fruitbomen

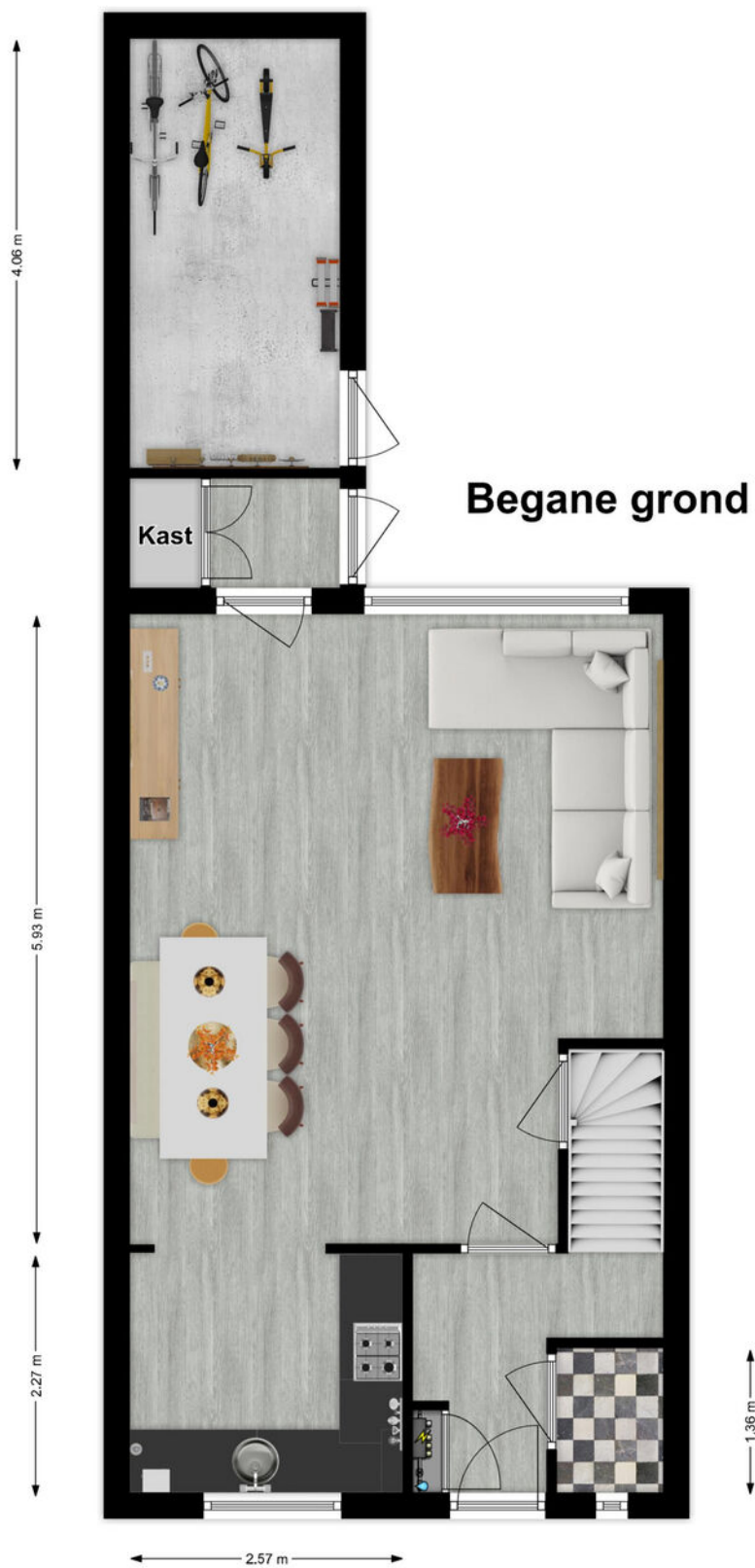
# Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
<b>BEGANE GROND</b>				
hal / entree	laminaat	behang	sputwerk	toegang tot: - meterkast - toilet - garderobe - 1e verdieping middels trapopgang - woonkamer
toilet	vloertegels	wandtegels	sputwerk	voorzien van: - duoblok closet - fonteintje - raampje voorzijde
woonkamer	laminaat	behang	sputwerk	voorzien van: - trapkast - 2 vaste ramen en rolluiken achterzijde toegang tot: - hal - keuken - achterportaal
keuken	laminaat	wandtegels / behang	sputwerk	open keuken met hoekopstelling, voorzien van: - 4-pits gasfornuis - oven - afzuigkap - close-in-boiler - raam voorzijde
achterportaal	vloertegels	steensmuren	sauswerk	voorzien van vaste kast toegang tot de tuin
trapkast	tapijttegels	stucwerk	onderzijde trap / hout	proviandkast
<b>1e VERDIEPING</b>				
overloop	tapijt	spachtelputz	sputwerk	toegang tot: - 3 slaapkamers - badkamer
slaapkamer 1	laminaat	behang	sputwerk	gelegen aan de achterzijde voorzien 1 vast en 1 openslaand raam en rolluik
slaapkamer 2	laminaat	behang	sputwerk	gelegen aan de voorzijde voorzien van 1 vast en 1 openslaand raam en rolluik

# Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
<b>VERVOLG 1e VERDIEPING</b>				
slaapkamer 3	laminaat	behang	sputwerk	voorzien van openslaand raamachterzijde met rolluik
badkamer	vloertegels	wandtegels + sierrand	panelen	voorzien van: - afsluitbare douche met drainage goot - toilet - wastafelmeubel - wasmachineaansluiting - openslaand venster voorgevel
<b>2e VERDIEPING</b>				
overloop	tapijt	stucwerk	Agnes plafondplaten	voorzien van: - knieschotbergingen - vaste kast - CV-opstelling - venster in zuidgevel toegang tot zolderkamer
slaapkamer 4	tapijt	behang	gipsplaten	voorzien van: - knieschotbergingen - dakraam aan oost- en westzijde
<b>BUITEN</b>				
tuin				gesitueerd op het zuid-oosten voorzien van: - straatwerk - plantenborders - achterom
stenen berging				voorzien van elektra-aansluiting

# Plattegrond



# Plattegrond



## 1e verdieping

# Plattegrond




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

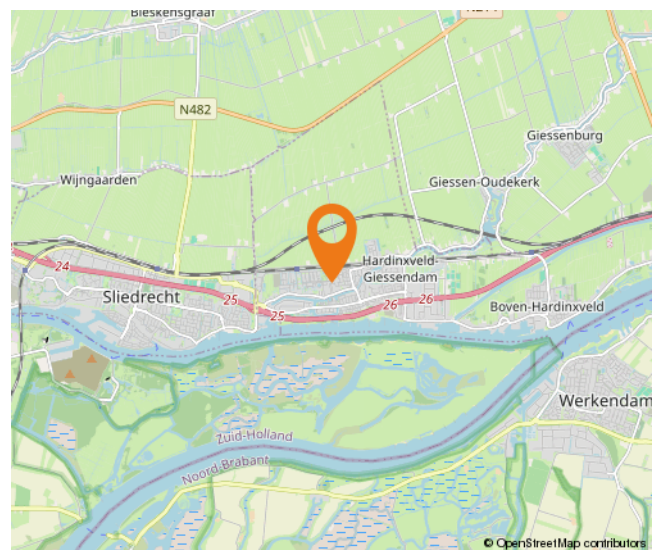
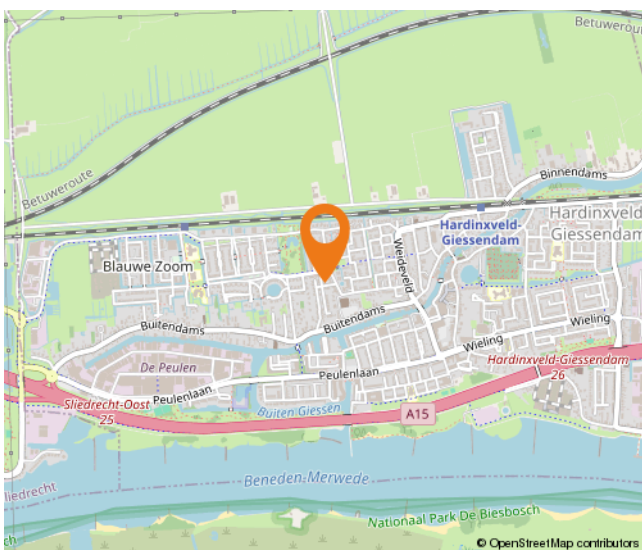
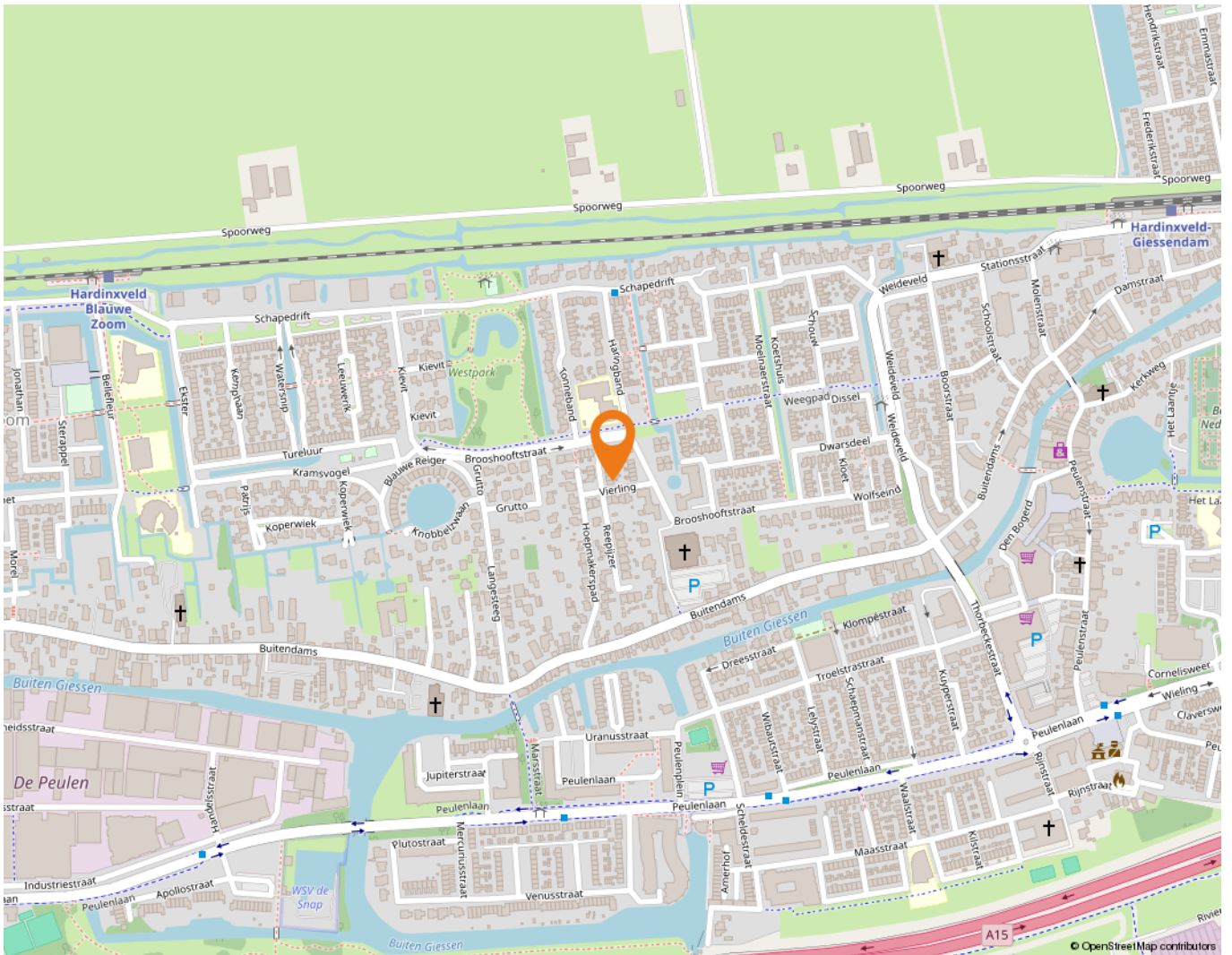


<p><b>12345</b> Deze kaart is noordgericht</p> <p><b>25</b> Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Hardinxveld-Giessendam</p> <p>Sectie K</p> <p>Perceel 738</p>	<p><b>kadaster</b></p> 
--	---	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 5 april 2024  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

# 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>			
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
- Enkele lampen	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Hoge kasten slaapkamer 1 en 2 (erachter is niet behangen)			X
- Bureau op overloop, op maat gemaakt voor slaapkamer 3			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- vitrages			X
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- Trapbekleding	X		
Overig, te weten			
- Restanten laminaat e.d.	X		
- Tweepersoonsbed (met lattenbodem zonder matras)			X
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie		X	
- Kleine losse vaatwasser			X
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Toilet met de volgende toebehoren</b>			
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
<b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- kast aan de muur			X
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Netwerkkabels naar zolder	X		
<b>Warmwatervoorziening, te weten</b>			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Deel van beplanting		X	
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		
- Waterleiding en elektriciteitskabel naar achter schuur (niet aangesloten)	X		
- Restanten terrastegels e.d.	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.

## *VBO Makelaar doet meer*

Wij staan voor no-nonsense en duidelijke communicatie, zodat u precies weet waar u aan toe bent. De verkoop van uw woning kunt u met een gerust hart aan ons overlaten.

**VBO**  **MAKELAAR**

**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