



**alblasserwaard**  
makelaars & taxateurs



### **Parallelweg 3**

3371 GA Hardinxveld-Giessendam

Vraagprijs: € 495.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **114 m<sup>2</sup>**

PERCELOPPERVLAKTE: **308 m<sup>2</sup>**

ENERGIELABEL: **E**

# Kenmerken



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



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



Bouwjaar  
**1957**



Aantal slaapkamers  
**4**

Perceeloppervlakte	308 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	25 m <sup>2</sup> (2 bergingen)
Overige inpandige ruimte	9 m <sup>2</sup> (kelder)
Gebouw gebonden buitenruimte	3 m <sup>2</sup> (balkon)
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer en 2 toiletten
Isolatie	muur- en vloerisolatie, dubbel glas
Verwarming / warm water	CV ketel Atag HR combiketel, 2009
Kozijnen	deels hout / deels aluminium
Elektra	5 groepen en 1 aardlekschakelaar
Vloeren	begane grond: hout en beton verdiepingsvloeren: hout
Voorzieningen	buitenzonwering, frans balkon, dakraam, glasvezel kabel, rookkanaal
Kruipruimte	ja
Geheid	ja
Energielabel	E
Parkeren	openbaar parkeren en op eigen terrein (oprit + carport)
Tuinligging	zuid - zuid-oost, 75 m <sup>2</sup> ,



# Algemene omschrijving

Een parel aan de Giessen. Zo durven wij deze degelijk gebouwde en fraai gedetailleerde woning wel te noemen. Vrijstaand wonen aan vaarwater met het centrum en treinstation op loopafstand is namelijk behoorlijk zeldzaam. 4 slaapkamers, een voornamelijk zuidgerichte achtertuin en parkeren op eigen terrein (oprit en carport) zijn de extra pluspunten bij dit (t)huis. Er is de mogelijkheid voor een boot in je eigen achtertuin en dus kun je varen over de meanderende Giessen en de Alblasserwaard verkennen vanaf het water. En voor het echte werk ga je de rivier op!

## Begane grond:

hal/entree met toegang tot het toilet, de kelder met stahoogte (9 m2), slaapkamer 1 en de woonkamer. Aan de sfeervolle woonkamer met eiken vloerdelen, een ranke schouw met houtkachel en een fraaie erker aan de achterzijde grenst de open keuken. Deze keuken geeft toegang tot de tuin en is voorzien van een degelijke, eigentijdse hoekopstelling met diverse inbouwapparatuur.

## 1e Verdieping:

overloop, de badkamer en 3 slaapkamers met vaste kasten en ieder een (Frans) balkon. De badkamer is voorzien van een hoekdouche, wastafelmeubel, designradiator, wasmachine-aansluiting en praktisch dakvenster. Via de overloop is per vlizotrap ook de 2e verdieping bereikbaar.

## 2e Verdieping:

een bergzolder (stahoogte) met cv-opstelling.







Woonkamer











Woonkamer







Eetgedeelte met toegang tot keuken



Keuken





Keuken



Toegang tot achtertuin





Woonkamer



Slaapkamer 1





Hal



Entree



Toilet





Slaapkamer 2







Slaapkamer 3



Overloop 1e verdieping







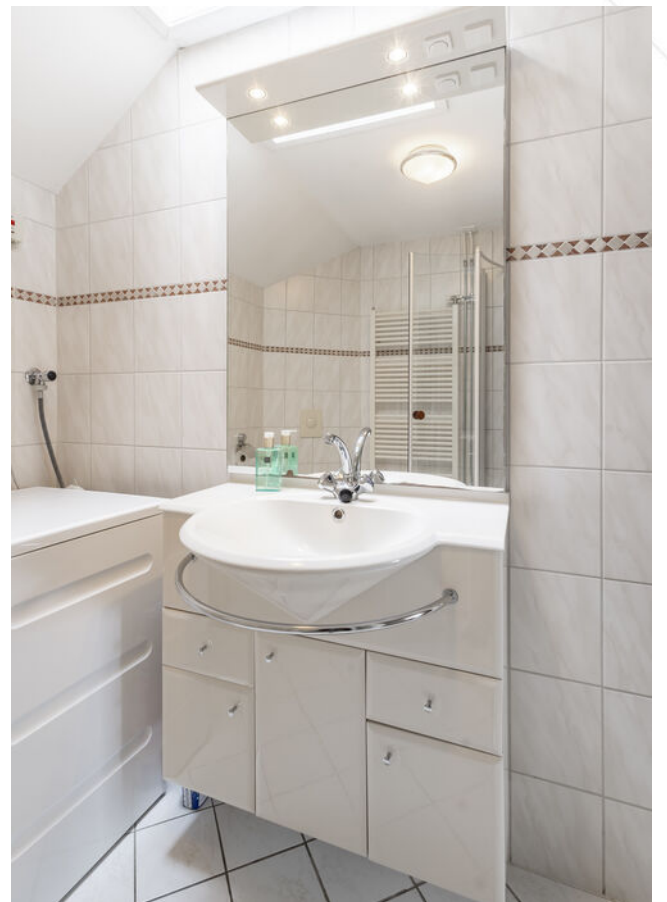
Slaapkamer 4







Badkamer







Voorzijde



## Tuin

Aan de voorzijde van de woning is naast de siertuin ook de oprit die leidt tot de achtergelegen carport. Deze carport is afsluitbaar met een elektrisch bedienbare sectionaaldeur. De achtertuin is goed onderhouden en aangelegd met sierbestrating, plantenborders, beukenhagen, bomen en tuinverlichting. Aan de waterkant is een ouderwetse wasstoep die erg handig is bij het aanmeren van een boot maar ook voor het besproeien van de tuin. Een stenen berging (met houtkachel) en een tweede berging aan de waterkant maken het aanbod compleet.





Achtertuint







Terras achterzijde















Zijtuin











Carport







Voorzijde woning

















# Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
<b>BEGANE GROND</b>				
hal / entree	vloertegels	spachtelputz	stucwerk	toegang tot: - toilet - kelder - slaapkamer 1 - 1e verdieping middels trapopgang - woonkamer
toilet	vloertegels	wandtegels	stucwerk	voorzien van: - zwevend closet - fonteintje - raampje voorzijde
woonkamer	eiken vloerdelen	spachtelputz	gipsplaten	voorzien van: - erker achtergevel - vensters in voor-, zij- en achtergevel - schouw met houtkachel toegang tot open keuken
keuken	PVC	stucwerk	kunststof delen	open keuken met hoekopstelling, voorzien van: - koelkast - vrieskast - (combi)magnetron - vaatwasmachine - gaskookplaat - afzuigkap - venster in zijgevel toegang tot de achtertuin
kelder	beton	stucwerk	stucwerk	afmeting: 2.83 x 3.25 meter venster in voorgevel
slaapkamer 1	laminaat	spachtelputz	gipsplaten	voorzien van: - vensters in voor- en zijgevel - fonteintje - vaste kast
<b>1e VERDIEPING</b>				
overloop	tapijt	spachtelputz	stucwerk	voorzien van glas-in-lood binnendeuren toegang tot: - 3 slaapkamers - badkamer - bergzolder middels vlioztrap
slaapkamer 2	laminaat	spachtelputz	gipsplaten	gelegen aan de westzijde voorzien van: - Frans balkon zijgevel - 2 vensters achterzijde (aluminium) - vaste kast
slaapkamer 3	laminaat	spachtelputz	gipsplaten	gelegen aan de achterzijde voorzien van: - aluminium deur naar balkon - vaste kast



# Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
<b>VERVOLG 1e VERDIEPING</b>				
slaapkamer 4	laminaat	spachtelputz	gipsplaten	gelegen aan de oostzijde voorzien van: - Frans balkon zijgevel - wastafel - 2 vaste kasten
badkamer	vloertegels	wandtegels	stucwerk	voorzien van: - hoekdouche - wastafelmeubel - zwevend closet - designradiator - wasmachineaansluiting
<b>2e VERDIEPING</b>				
bergzolder				stahoogte voorzien van CV-opstelling
<b>BUITEN</b>				
tuin				gesitueerd op het zuiden voorzien van: - sierstraatwerk - plantenborders - beukenhagen / bomen - wasstoep - buitenkraan - tuinverlichting - achterom - 2 bergingen grenst aan de Giessen met mogelijkheid tot aanmeren kleine boot
stenen berging	beton	stucwerk	hout	afmeting: 3.30 x 3.10 meter voorzien van: - houtkachel - elektra-aansluiting
stenen berging	grindtegels	hout	hout	afmeting: 3.30 x 4.48 meter voorzien van: - deur naar steiger - kachelaansluiting - elektra-aansluiting
carport				voorzien van elektrische sectionaldeur toegang tot bergzolder
voorzijde				2 parkeerplaatsen op eigen terrein (oprit)



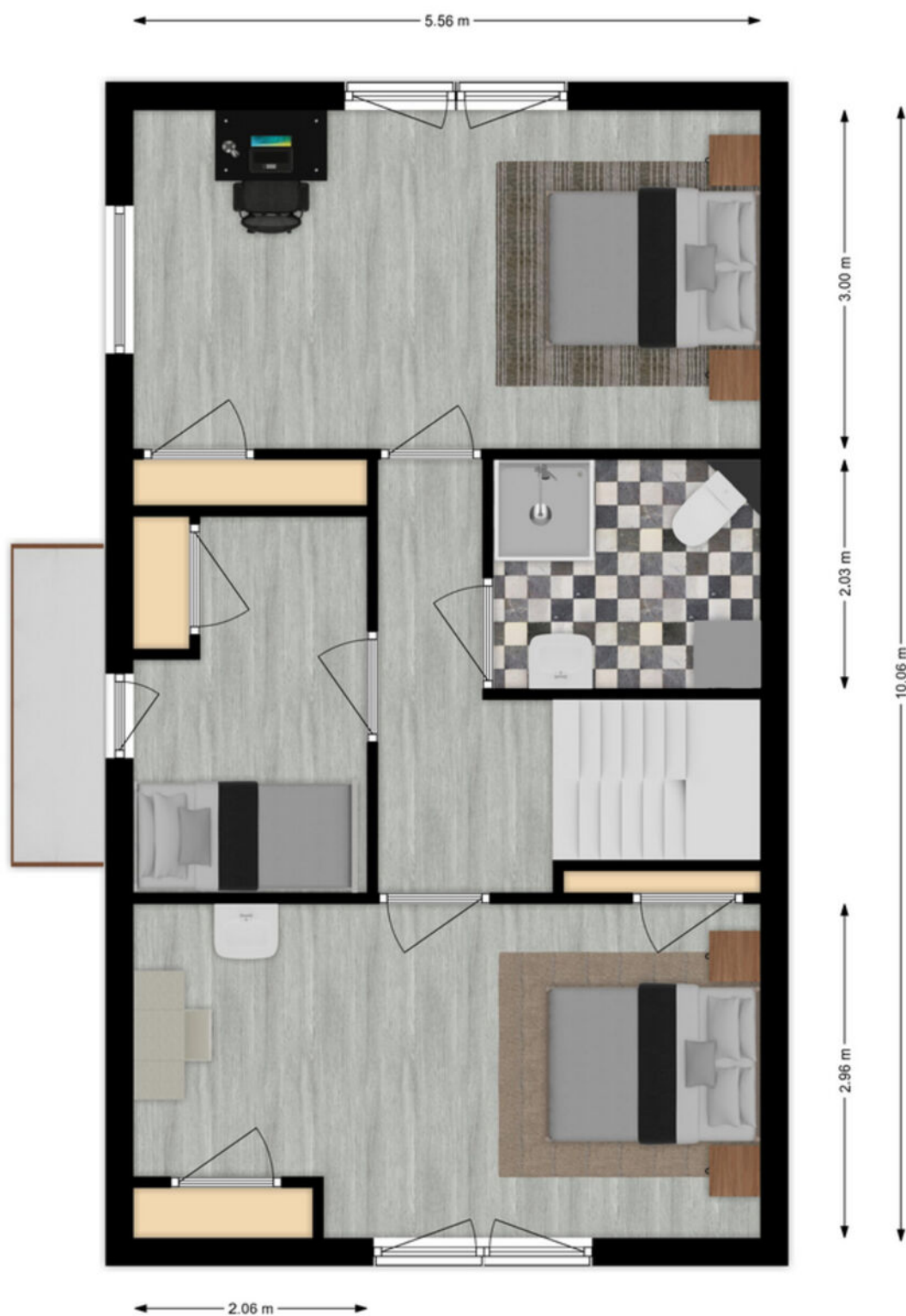
# Plattegrond



## Begane Grond



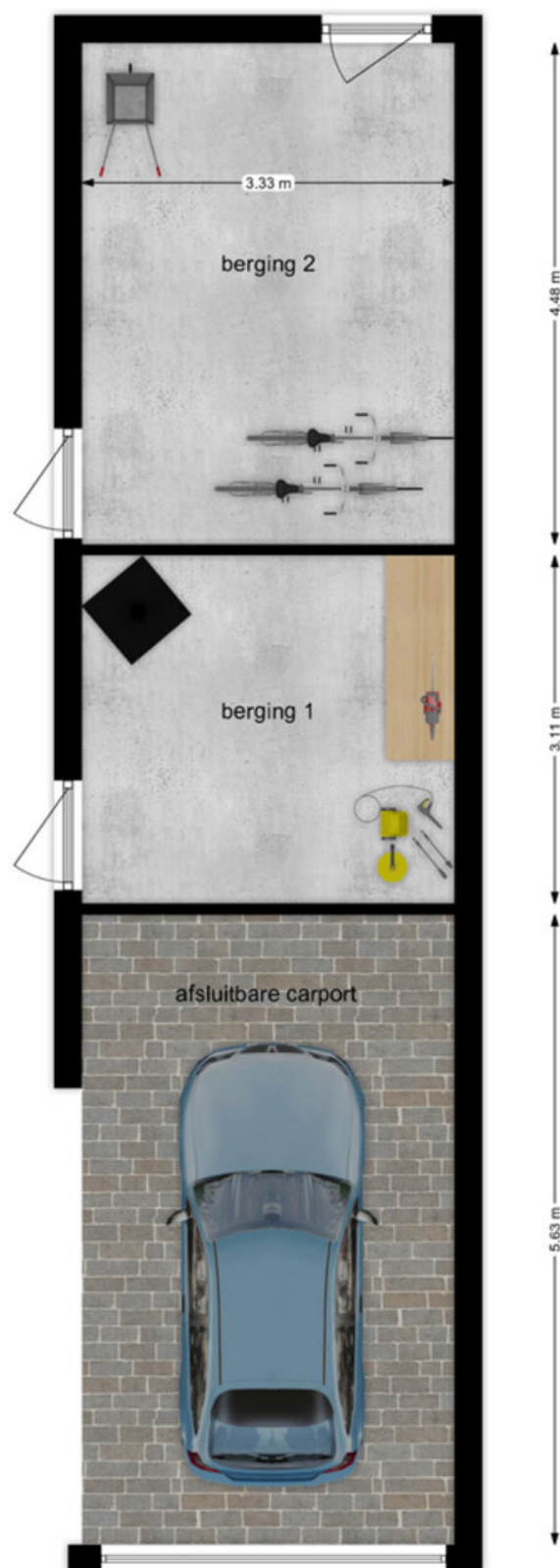
# Plattegrond



1e Verdieping



# Plattegrond berging

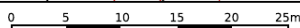





# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Odar



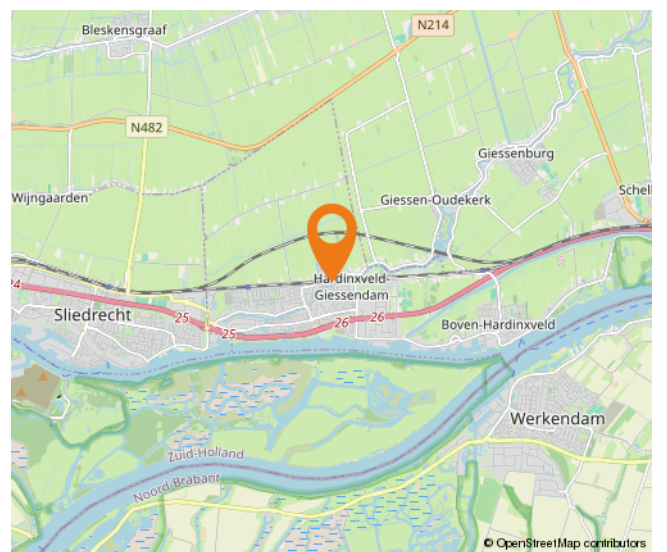
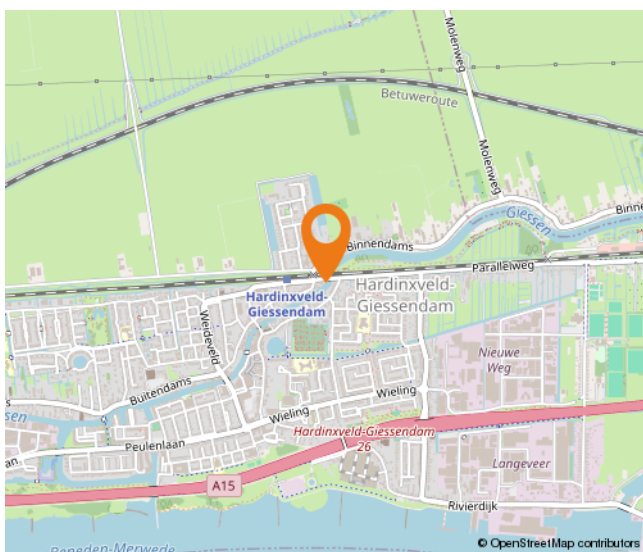
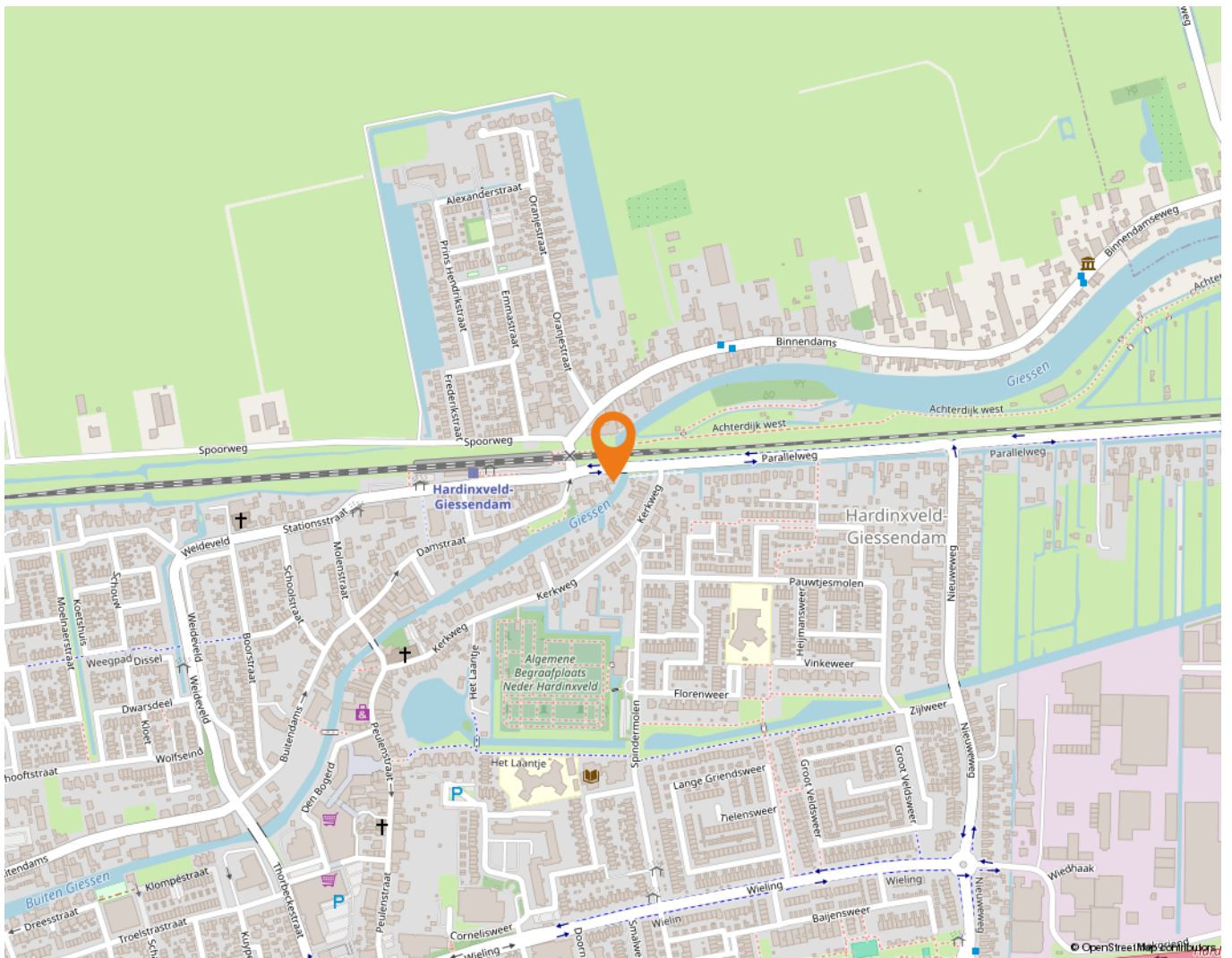
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Hardinxveld-Giessendam	
	Huisnummer	Sectie F	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1753	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 30 maart 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>			
Houtkachel	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- planken / stellingen kelder	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- PVC	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		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
<b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
(Broei)kas	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- (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.



## 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