



alblasserwaard
makelaars & taxateurs



Troelstrastraat 2

3371 VK Hardinxveld-Giessendam

Vraagprijs: € 400.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **110 m²**

PERCELOPPERVLAKTE: **218 m²**

ENERGIELABEL: **C**

Kenmerken



Woonoppervlakte
110 m²



Inhoud
406 m³



Bouwjaar
1963



Aantal slaapkamers
4

Perceeloppervlakte	218 m ²
Externe bergruimte	26 m ² (garage)
Overige inpandige ruimte	7 m ² (kelder)
Gebouw gebonden buitenruimte	2 m ² (balkon)
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer, 2 toiletten
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Verwarming/Warm water	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Kozijnen	deels hout, deels kunststof, deels aluminium
Elektra	12 groepen+ 2 krachtgroepen, 3 aardlekschakelaars
Vloeren	begane grond: hout en beton verdiepingen: hout
Voorzieningen	mechanische ventilatie, rolluiken, glasvezel kabel, rookkanaal
Kruipruimte	ja
Geheid	ja
Energielabel	C
Parkeren	openbaar parkeren, op eigen terrein
Tuinligging	achtertuin, 76 m ² , zuid
Bouwkundige bijzonderheden	alle plafonds in de woning zijn geïsoleerd

Algemene omschrijving

Een huis waar je blij van wordt. Deze recent gerenoveerde en gemoderniseerde twee-onder-één-kapwoning ligt in het centrum op loopafstand van winkels en OV, beschikt over een dubbele oprit, een stenen garage, een tuin op het zuiden, een eigentijdse keuken en badkamer, 4 slaapkamers, een vernieuwd en uitgebreid elektranetwerk, vloer-, muur- en dakisolatie en dubbele beglazing.

Begane grond: hal/entree met toilet, trapopgang en kelder (stahoogte), lichte woonkamer met aluminium (schuif)pui aan de tuinzijde over de volle breedte en gesloten keuken met luxe, massief eiken, maatwerk duo-opstelling voorzien van natuurstenen aanrechtblad en diverse inbouwapparatuur. Vanuit de keuken is de achtertuin toegankelijk.

1e Verdieping: overloop, 2 slaapkamers, wasruimte en badkamer. De badkamer is voorzien van een inlopdouche met hand- en regendouche, dubbel wastafelmeubel met hardstenen blad, en 2e toilet.

2e Verdieping: overloop met dakkapel en toegang tot 2 extra slaap-werkkamers voorzien van kunststof draai-/kiepramen.

Naast de woning is een met grind verharde oprit die plaats biedt aan 2 auto's, caravan of boot. De achtertuin is aangelegd met sierstraatwerk en vaste plantenbakken. De stenen garage is voorzien van aansluitingen t.b.v. gas, elektra (380), riolering, internet en verwarming en ideaal voor een ZZP-er of hobbyist.





Woonkamer





Woonkamer





Woonkamer





Kelder



Hal/trapogang



Toilet



Hal/emtree



Keuken



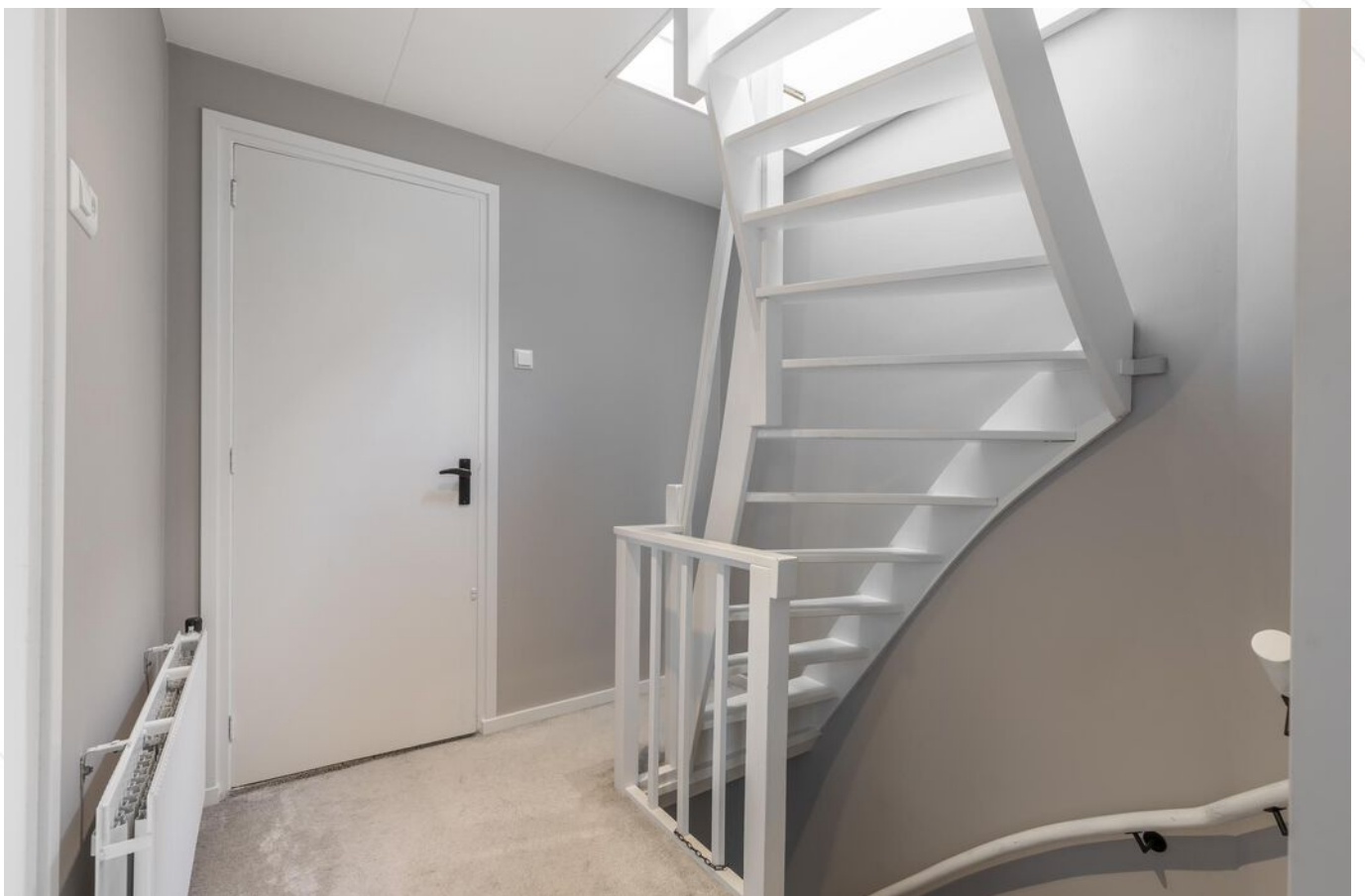


Slaapkamer 1





Uitzicht vanaf balkon slaapkamer 1



Overloop 1e verdieping



Slaapkamer 2





Badkamer





Overloop 2e verdieping



Slaapkamer 3

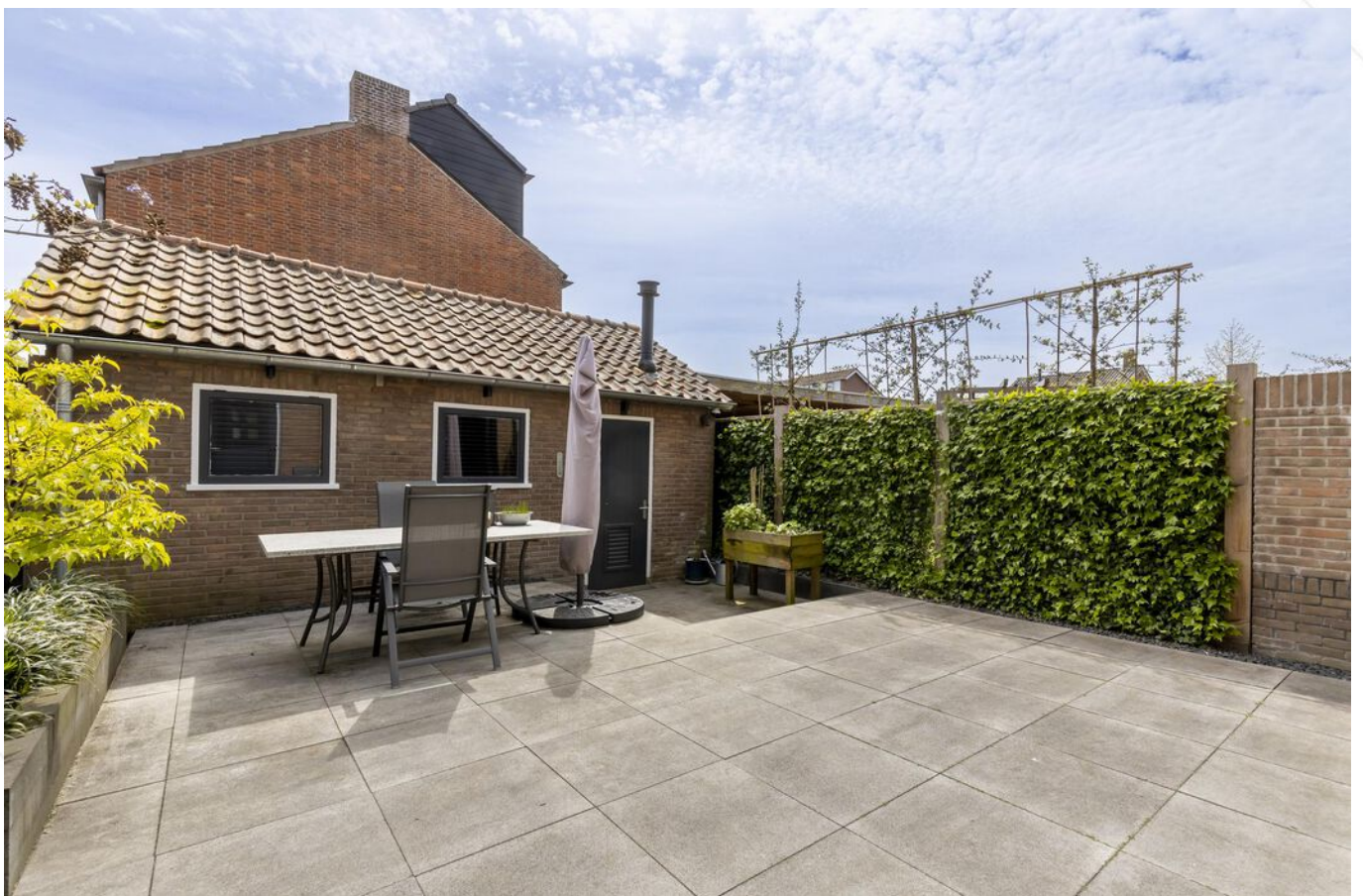


Slaapkamer 4





Achtertuint/garage





Vooraanzicht woning/voortuin



Oprit naast woning



Straatbeeld

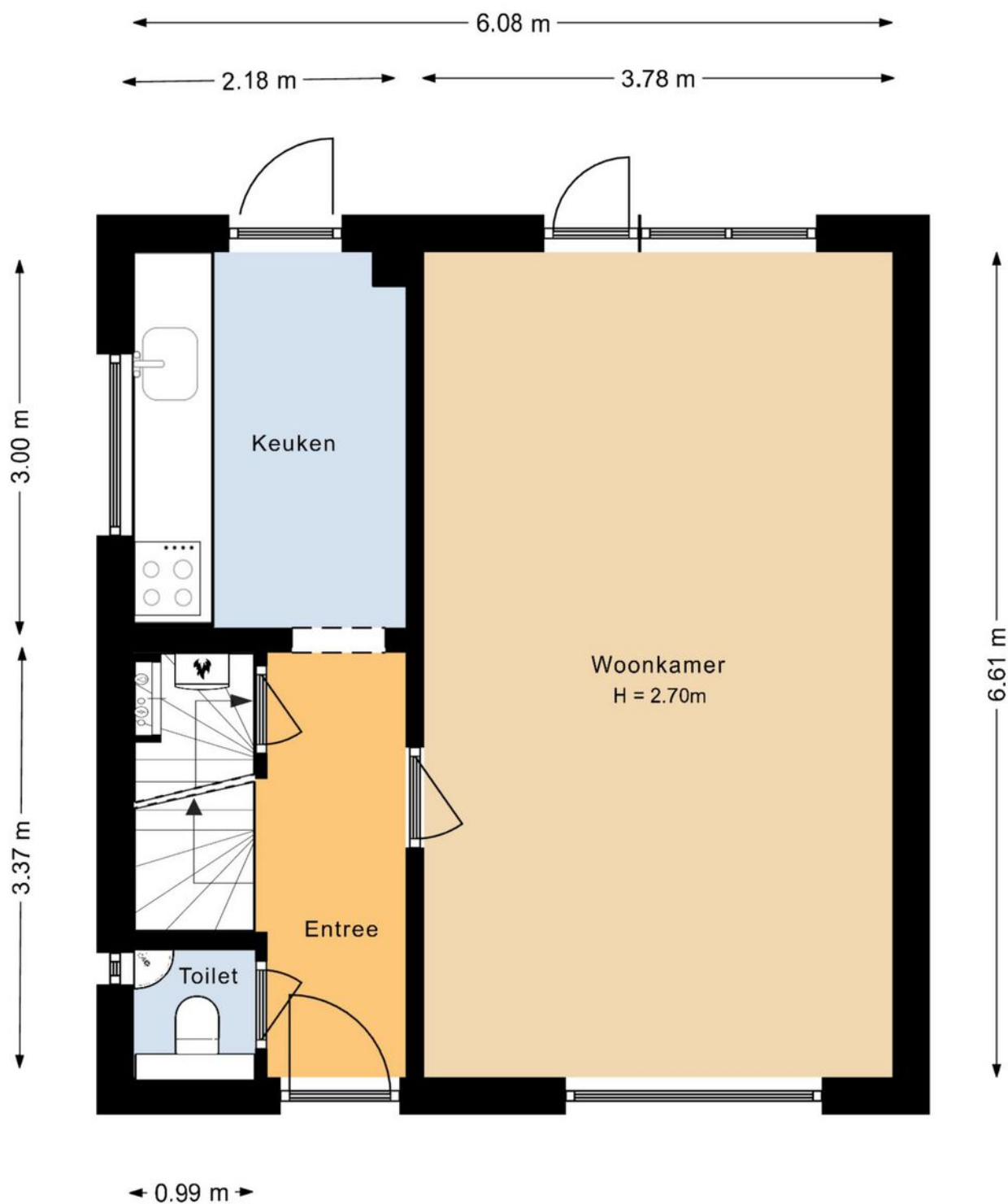
Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
hal / entree	natuurstenen vloertegels+ vloerverwarming	stucwerk	stucwerk	voorzien van trap met eiken overzet toegang tot: - toilet - kelder - keuken - woonkamer
toilet	vloertegels	beton cire	eiken vloerdelen	voorzien van: - raampje in de zijgevel - zwevend closet - fonteintje
woonkamer	eiken vloerdelen	stucwerk	stucwerk	voorzien van - groot raam aan de voorzijde - aluminium pui (volledig te openen aan de achterzijde
keuken	natuurstenen vloertegels+ vloerverwarming	stucwerk	stucwerk+ inbouwspots	gesloten handgemaakte eiken keuken voorzien van: - koelkast - vrieskast - (combi) magnetron met stoomfunctie - afzuigkap - oven - inductie kookplaat - siemens apparatuur - hardstenen aanrechtblad toegang tot tuin
kelder				stahoogte voorzien van: - meterkast - c.v.- opstelling - internetpunt (glasvezel)
1e VERDIEPING				
overloop	tapijt	stucwerk	gipsplaten	toegang tot: - 2 slaapkamers - badkamer - wasruimte
slaapkamer 1	tapijt	stucwerk	gipsplaten	gelegen aan de voorzijde voorzien van balkon met dubbele deuren aan de voorzijde - vaste internetaansluiting
slaapkamer 2	tapijt	behang	gipsplaten	gelegen aan de achterzijde voorzien van: 1x vast + 2x draai-/kiepraam (kunststof) + elektrisch rolluik
wasruimte	graniet	wandtegels+ stucwerk	gipsplaten	voorzien van: - raam aan de voorzijde - witgoedaansluitingen+ wastafelaansluiting

Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
1e VERDIEPING (vervolg)				
badkamer	vloertegels+ vloerverwarming (elektrisch)	beton cire	stucwerk	voorzien van: - dubbel wastafelmeubel met Belgisch hardstenen wasbak - ingebouwde kranen - inlopdouche + hand-/regendouche - zwevend closet - 1x vast- en 1x draai-/kiepraam
2e VERDIEPING				
overloop	laminaat	stucwerk	gipsplaten	voorzien van: - dakkapel - 2x draai-/kiepraam in de zijgevel - vaste kast
slaapkamer 3	laminaat	stucwerk	gipsplaten	gelegen aan de achterzijde voorzien van: - 2x draai-/kiepraam aan de achterzijde(kunststof) - knieschotbergruimte
slaapkamer 4	laminaat	stucwerk	gipsplaten	gelegen aan de voorzijde voorzien van: - 2x draai-/kiepraam aan de voorzijde(kunststof)
BUITEN				
voortuin				voorzien van: - grindpartij - plantenborders - beregeningsinstallatie - oprit naast woning voor auto/boot/caravan
achtertuint				gesitueerd op het zuiden voorzien van: - straatwerk - plantenbakken
garage				voorzien van: - beton vloer - dubbele houten toegangsdeuren aan de voorzijde - loopdeur in de zijgevel - gas/water/licht aansluiting - internetaansluiting - riolaansluiting

Plattegrond begane grond



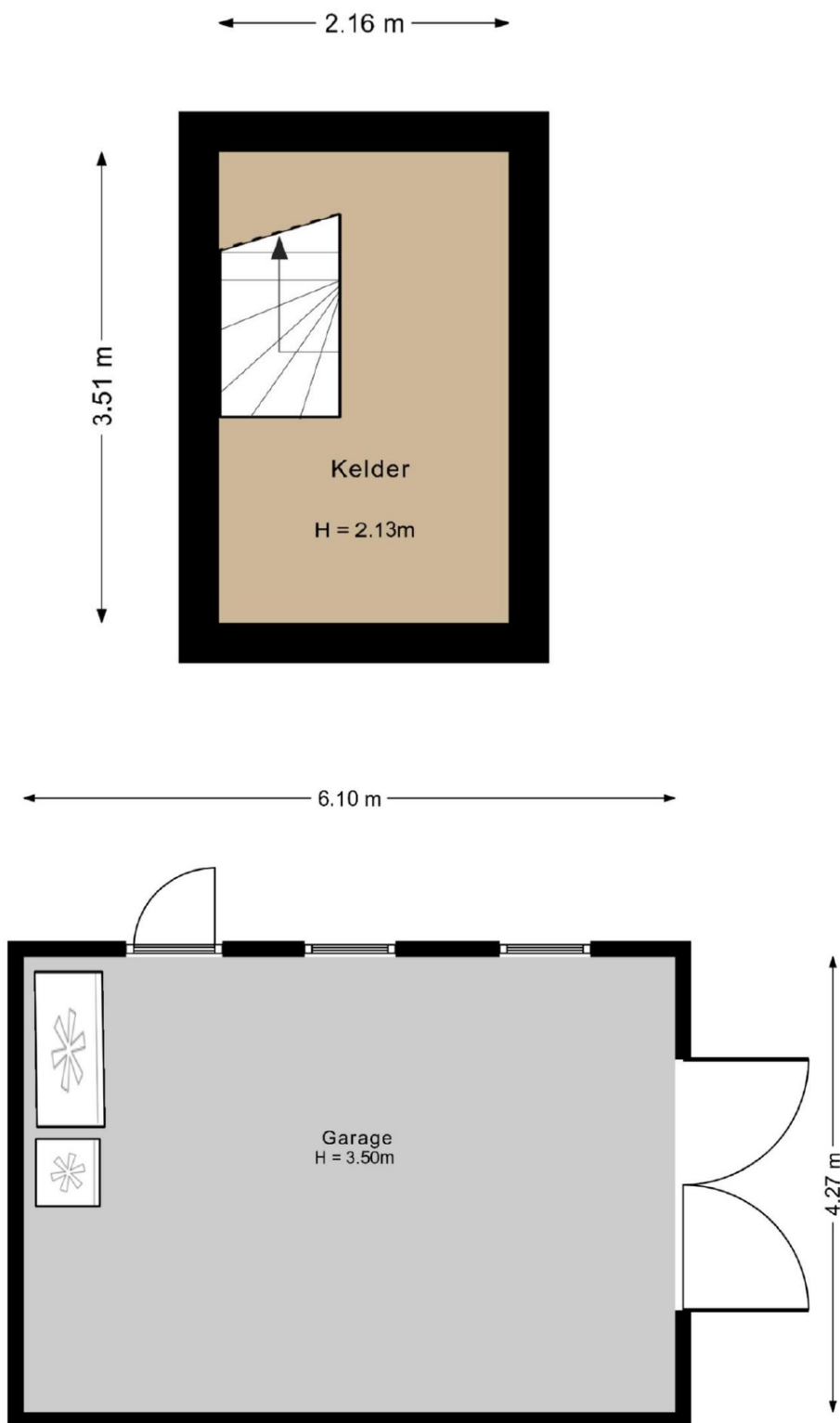
Plattegrond 1e verdieping



Plattegrond 2e verdieping



Plattegrond kelder & garage




Kadastrale kaart

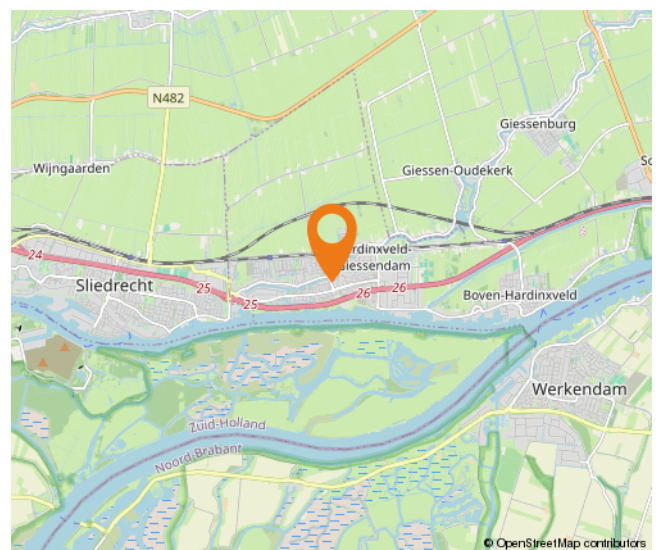
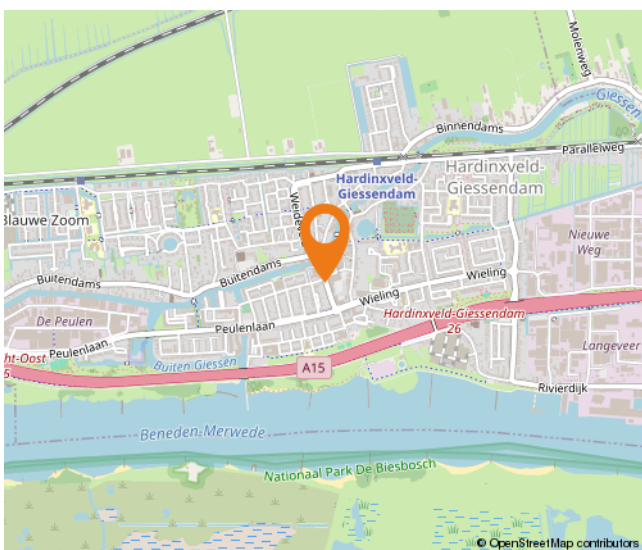
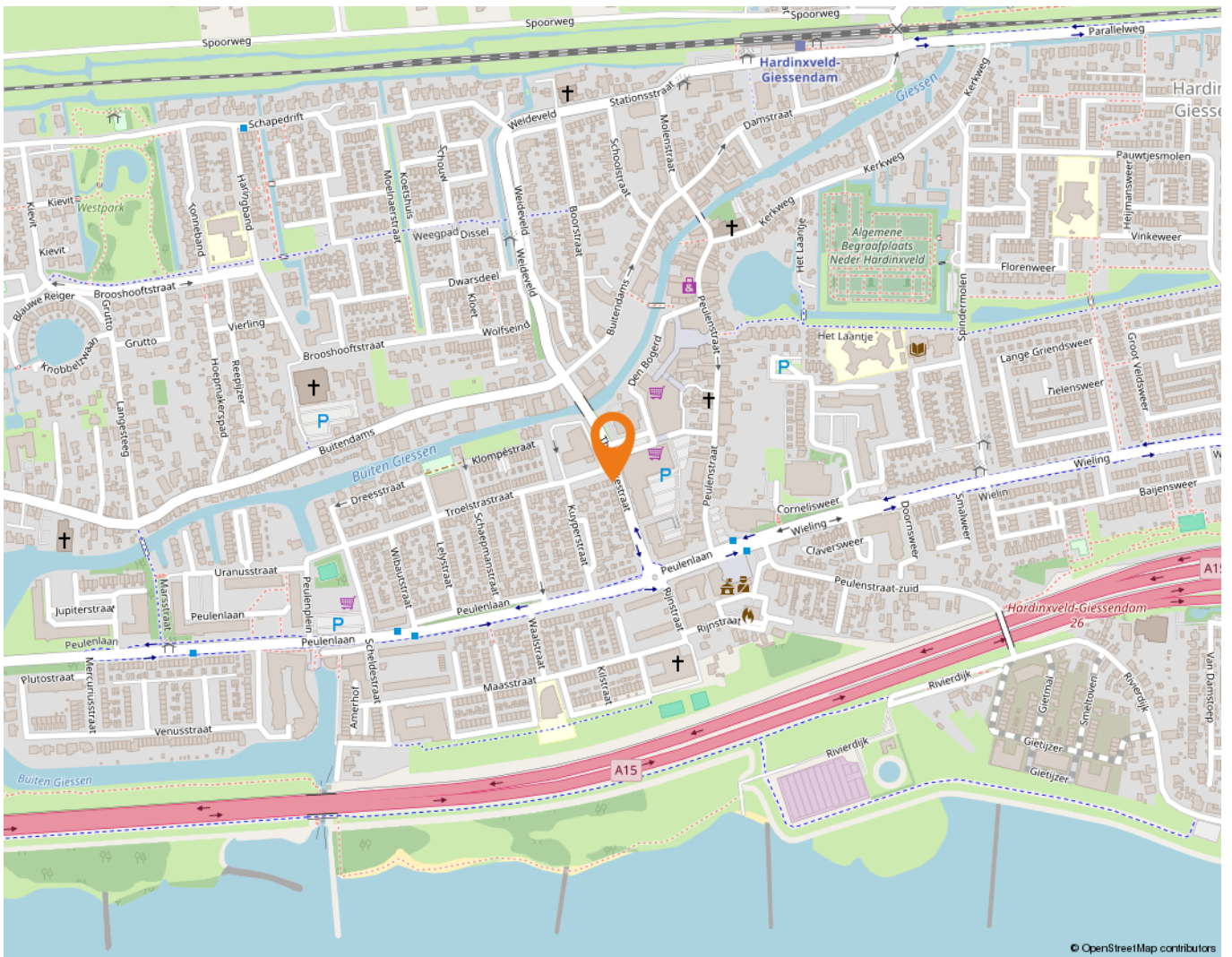
Kadastrale kaart

Uw referentie: Troelstrastraat2



<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>Secctie E</p> <p>Perceel 96</p>	<p>kadaster</p> 
<p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 28 december 2021. 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



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
- Opbouw spots garage, tuin	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kasten slaapkamers	X		
- Stellingen in de kelder	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilethouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- Water ontharder		X	
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	

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 bespeelde 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.



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