



alblasserwaard
makelaars & taxateurs



Nieuweweg 125

3371 CL Hardinxveld-Giessendam

Vraagprijs: € 339.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **82 m²**

PERCELOPPERVLAKTE: **264 m²**

ENERGIELABEL: **E**

Kenmerken



Woonoppervlakte
82 m²



Inhoud
290 m³



Bouwjaar
1939



Aantal slaapkamers
3

Perceeloppervlakte	264 m ²
Externe bergruimte	11 m ² (berging)
Gebouw gebonden buitenruimte	8 m ² (dakterras)
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer en 2 toiletten
Isolatie	dakisolatie, dubbel glas
Verwarming / warm water	CV-ketel HR Daalderop, combiketel 2012
Kozijnen	deels hout / deels kunststof
Elektra	6 groepen, 1 kookgroep en 2 aardlekschakelaars
Vloeren	beton en hout
Voorzieningen	rolluiken, glasvezel kabel
Kruipruimte	nee
Geheid	nee
Energielabel	E
Parkeren	openbaar parkeren en eigen terrein
Tuinligging	achtertuin, 90 m ² , oost

Algemene omschrijving

Ben je niet op zoek naar een 13-in-een-dozijn-woning dan is dit precies een huis voor jou. Een achtertuin van maar liefst 20 meter lang geeft niet alleen veel vrijheid maar ook ontelbaar veel mogelijkheden. Deze jaren-30 twee-onder-één-kapwoning heeft het karakter van toen en het comfort van nu. Fijne extra's zijn de betonvloer op de begane grond, een vernieuwd elektranetwerk met groepenkast, HR++ beglazing en dakisolatie.

Begane grond: hal/entree met trapopgang, een lichte L-vormige woonkamer met erker voorzien van glas-in-lood bovenlichten en toegang tot de kelder-/meterkast en de aangrenzende keuken. De keuken is uitgerust met een duo-opstelling voorzien van diverse inbouwapparatuur. Vervolgens is het achterportaal bereikbaar met toegang tot de tuin, het toilet en de badkamer. De lichte en eigentijdse badkamer is voorzien van een grote douche, wastafelmeubel en witgoedaansluitingen.

1e Verdieping: een ruime overloop met toegang tot 2 slaapkamers, een separate toiletruimte en de 2e verdieping. Vanuit de masterbedroom aan de achterzijde is het dakterras op de aanbouw bereikbaar. De grote toiletruimte is naast een zwevend closet ook nog voorzien van een wastafelmeubel.

2e Verdieping: een grote open ruimte met cv-opstelling en kunststof dakkapel (2018) aan de achterzijde.

De voortuin is deels in gebruik als oprit en deels als siertuin. De lange achtertuin is aangelegd met sierstraatwerk, plantenborders, grindpartijen, gazon en begroeide erfafscheidingen. Een betonnen schuur (11 m²) is ideaal voor opslag en/of de handige doe-het-zelver. Centrumvoorzieningen, OV en autosnelweg A15 zijn op loopafstand of enkele autominuten bereikbaar.





Woonkamer





Eethoek





Keuken





Keuken



Toilet



Achterportaal



Badkamer





Hal/ entree





Slaapkamer 1





Dakterras



Toilet 1e verdieping



Slaapkamer 2





Overloop 1e verdieping



Overloop 2e verdieping



Achtertuint









Voorzijde woning



Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
hal / entree	droogloopmat	stucwerk	stucwerk	toegang tot: - woonkamer - 1e verdieping middels trapopgang
woonkamer	laminaat	stucwerk	stucwerk	voorzien van: - erker voorzijde - raampartij met glas-in-lood achterzijde - screens toegang tot: - keuken - kelderkast
keuken	vloertegels	wandtegels + stucwerk	stucwerk	dichte keuken met duo-opstelling, voorzien van: - koelkast - vaatwasmachine - afzuigkap - oven - inductiekookplaat - composiet aanrechtblad - raam zijgevel + screen toegang tot achterportaal
achterportaal	vloertegels	stucwerk	stucwerk	voorzien van screen toegang tot: - tuin - toilet - badkamer
toilet	vloertegels	wandtegels + stucwerk	gipsplaten	voorzien van zwevend closet
badkamer	vloertegels	wandtegels	gipsplaten + inbouwspots	voorzien van: - douche met schuifdeur - wastafelmeubel - witgoedaansluitingen
1e VERDIEPING				
overloop	laminaat	behang / stucwerk	stucwerk	toegang tot: - 2 slaapkamers - toilet - 2e verdieping middels trapopgang voorzien van raampje in zijgevel
slaapkamer 1	laminaat	behang	stucwerk	gelegen aan de achterzijde voorzien van 2 draairamen + screens toegang tot dakterras
slaapkamer 2	laminaat	behang	stucwerk	gelegen aan de voorzijde voorzien van: - 2 draairamen en 1 vast raam - rolluiken
toilet	vloertegels	wandtegels / stucwerk	gipsplaten + inbouwspots	voorzien van: - zwevend closet - wastafelmeubel

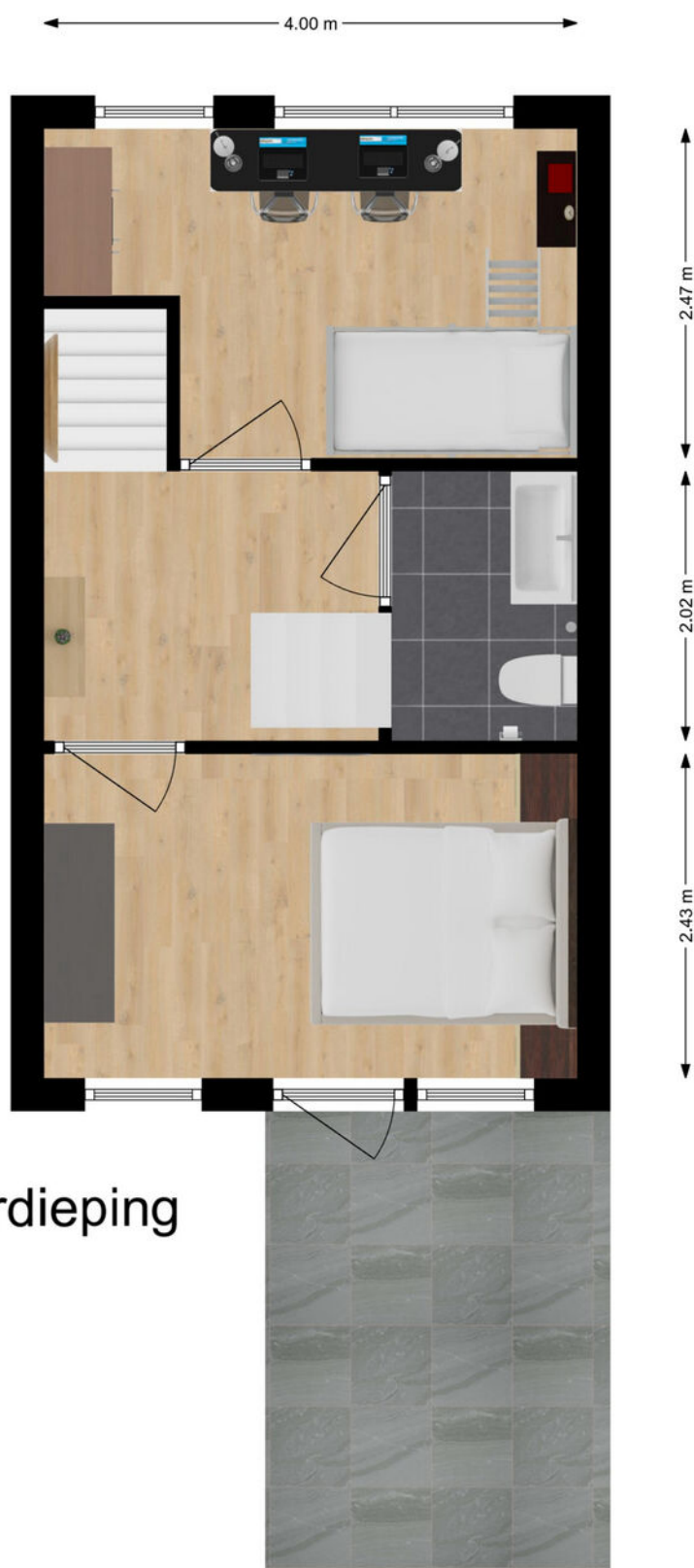
Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
2e VERDIEPING				
open zolderruimte	laminaat	stucwerk	stucwerk	voorzien van: - CV-opstelling - kunststof dakkapel achterzijde + rolluik
BUITEN				
achtertuint				gesitueerd op het oosten voorzien van: - terras - sierstraatwerk - grindpartij - gazon - plantenborders - achterom - betonnen schuur
voortuint				voorzien van: - oprit - siertuint - sierboompjes
betonnen schuur				afmeting: 6.00 x 1.80 meter voorzien van elektra-aansluiting

Plattegrond

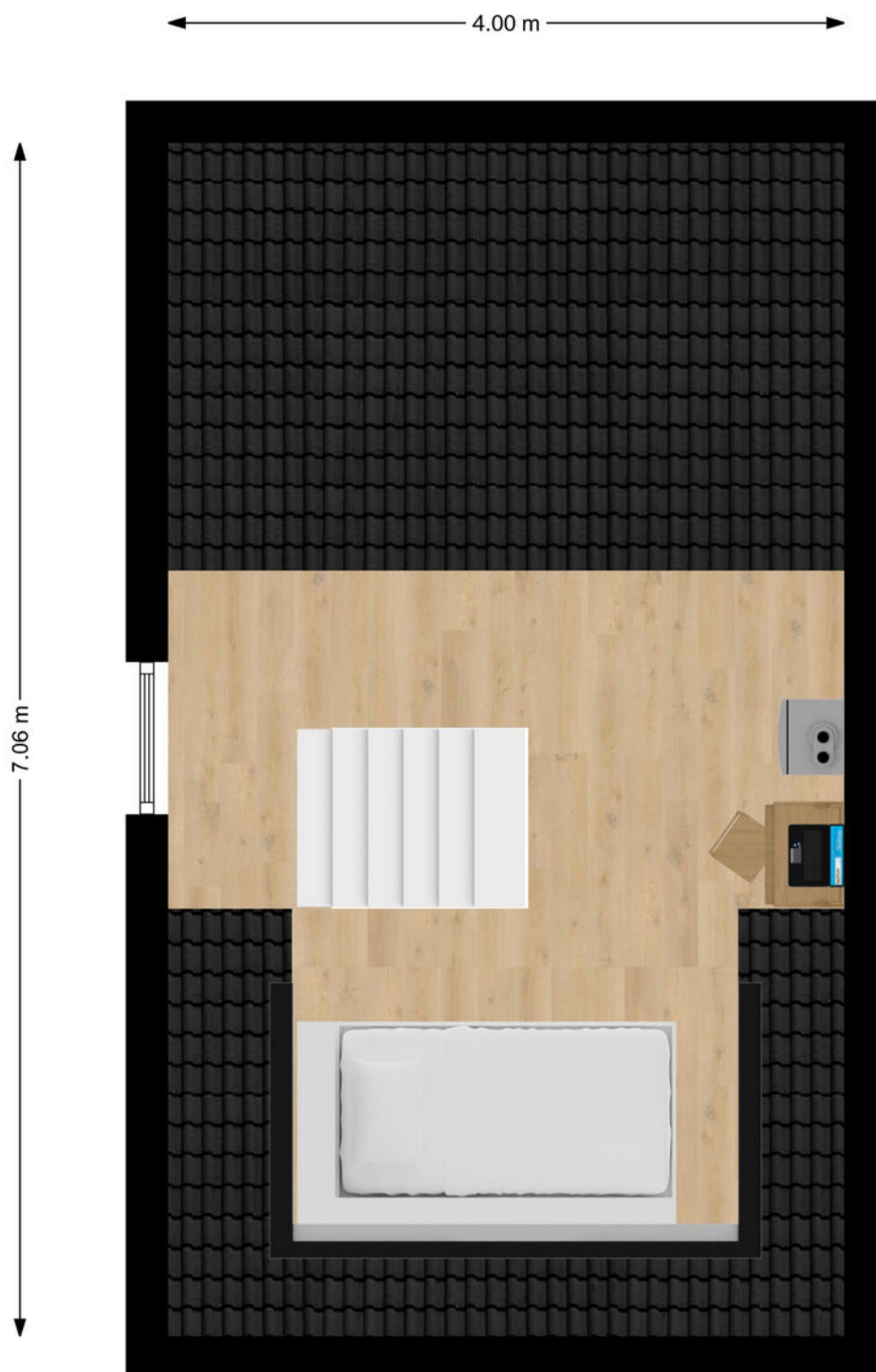


Plattegrond



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 H</p> <p>Perceel 597</p>	<p>kadaster</p> 
<p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 24 februari 2023</p> <p>De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.</p> <p>De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p>	

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.



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	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kledingkast slaapkamer			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- overgordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- Slimme voordeurbel (reguliere wordt teruggeplaatst)		X	
- Slimme Thermostaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
- Waterkok		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet	X		
- toilethouder	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel		X	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	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	

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!



**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