



**alblasserwaard**  
makelaars & taxateurs



### **Buitendams 333**

3371 BG Hardinxveld-Giessendam

Koopsom: € 879.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **160 m<sup>2</sup>**

PERCELOPPERVLAKTE: **718 m<sup>2</sup>**

ENERGIELABEL: **D**

# Kenmerken



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



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



Bouwjaar  
**1927**



Aantal slaapkamers  
**5**

Perceeloppervlakte	718 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	20 m <sup>2</sup> (2 bergingen)
Overige inbandige ruimte	100 m <sup>2</sup> (kelder, zolder, souterrain)
Gebouw gebonden buitenruimte	34 m <sup>2</sup> (2 terrassen en 1 balkon)
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer en 2 toiletten
Isolatie	dubbel glas
Verwarming / warm water	CV-ketel Intergas, combiketel uit 2023
Kozijnen	volledig hout
Elektra	11 groepen en een zonnepanelengroep
Vloeren	houten vloeren
Voorzieningen	dakraam, rolluiken, tv kabel, rookkanaal, zonnepanelen (18 x 255 Wp)
Kruipruimte	nee
Geheid	nee
Energielabel	D
Parkeren	meerdere auto's op eigen terrein
Tuinligging	achtertuin, 450 m <sup>2</sup> , zuid

# Algemene omschrijving

In opdracht van baggerondernemer De Groot is in 1927 deze vrijstaande dijkwoning gebouwd. Kosten noch moeiten zijn tijdens de bouw gespaard met een uniek huis als eindresultaat. Glas-in-lood-ramen, penanten, rollagen met kartelmetselwerk, geglazuurde raamdorpels en zinken elementen maken de woning exclusief maar ook van topkwaliteit. Bij het onderhoud is er van de eerste tot en met de huidige bewoners gestreefd naar de status 'uitmuntend' en dit is bijzonder goed gelukt.

De perceeloppervlakte is 718 m<sup>2</sup> en er is ruim 160 m<sup>2</sup> woonoppervlakte verdeeld over twee woonlagen. Dit is exclusief de zolder, de kelder en het souterrain onder de gehele woning. Een balkon, twee terrassen en een maar liefst ruim 30 meter lange (parkachtige) tuin zorgen voor veel privacy en loungehoekjes. De achtertuin is goed bereikbaar per auto en hierdoor is parkeren op eigen terrein voor meerdere auto's en/of het stallen van een boot of caravan mogelijk. Aan de achterzijde van de tuin grenst, over de volle breedte (14 m), een boot-/vis-/zwemsteiger aan de Giessen. Via dit vaarwater is de rivier De Merwede heel gemakkelijk te bereiken.

## Dijkniveau:

vestibule met meterkast en toegang tot de werk-/slaapkamer, de woonkamer en de centrale hal. De ruime, lichte en hoge woonkamer is subtiel opgedeeld in een voor- en achterkamer, voorzien van 2 originele schouwen, een ensuitekast en erker aan de voorzijde. Vanuit de woonkamer is de keuken, de hal en het aangrenzende terras aan de achterzijde bereikbaar. De keuken is v.v. een passende duo-opstelling met granieten aanrechtblad en geeft toegang tot de kelder met o.a. witgoedansluitingen en het balkon. De centrale hal met toilet is tevens de toegang tot de woonkamer, de vestibule en via een brede bordestrap tot de 1e verdieping.



# Algemene omschrijving

## 1e Verdieping:

een bijzonder ruime overloop als toegang tot 4 slaapkamers (samengevoegd tot 2 slaapkamers), de badkamer en de 2e verdieping (vlizotrap). Alle slaapkamers zijn voorzien van meerdere vaste kasten. De slaapkamers aan de achterzijde hebben toegang tot een groot terras over de volle breedte.

## 2e Verdieping:

een ruime zolder met stahoogte in de nok. Een Velux dakvenster zorgt voor daglicht en ventilatie.

## Souterrain (68 m<sup>2</sup>):

een ruime berging/werkplaats met extra aansluiting voor een wasmachine, uitstortgootsteen en Ledverlichting. Ook is er nog een afzonderlijke kluisruimte en technische ruimte met CV-opstelling.

Op de 1e verdieping is er aan de achterzijde (zuiden) een terras van 13 m<sup>2</sup> en op dijkniveau een terras van 18 m<sup>2</sup>. Via het terras op dijkniveau is de achtertuin bereikbaar die is aangelegd met oude fruitbomen, grindpartijen, gazon, buxus- en beukenhagen, hortensiaerpen, diverse terrassen en twee carports. Er is een stenen berging met houtkachelaansluiting en bergzolder maar ook een houten berging/tuinhuis compleet met keuken en loungehoek/overkapping.

De steiger aan de waterzijde bestaat uit een hardhouten constructie met kunststof vlonderdelen.





Woonkamer





Woonkamer



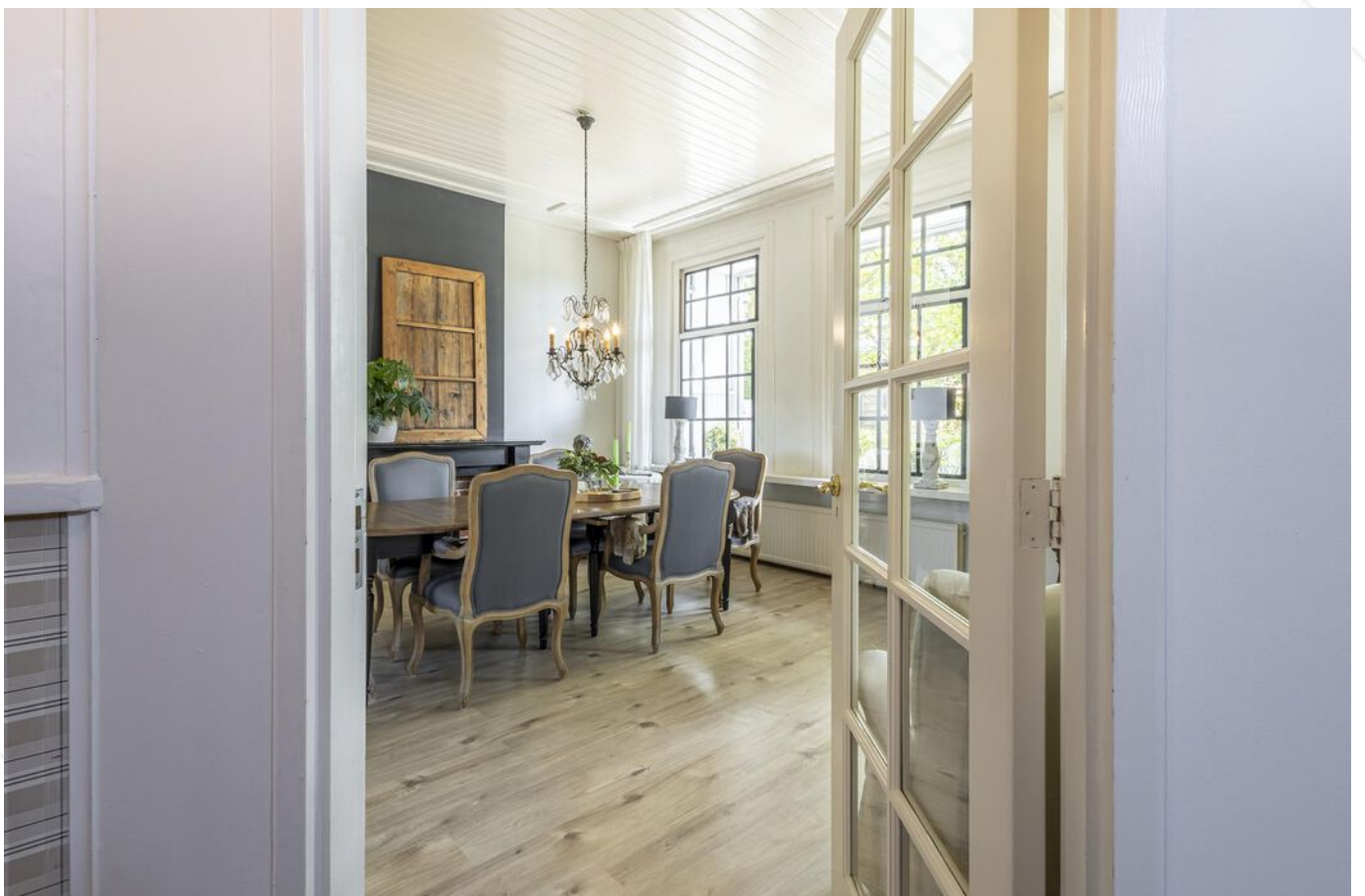


Woonkamer





Toegang tot woonkamer en werk-/slaapkamer en hal







Vestibule



Toilet



Hal



Keuken





Keuken





## Kelder

In de kelder is een originele weckpottenkast en een aardappelbak, alsmede witgoedaansluitingen



Terras op dijkniveau





Terras op dijkniveau





Achterzijde woning





Werk-/slaapkamer begane grond







Overloop 1e verdieping





Slaapkamer 1 en 2





Slaapkamer 1 en 2





Slaapkamer 3 en 4





Slaapkamer 3 en 4





Slaapkamer 3 en 4





Badkamer





Zolderverdieping







Achterzijde woning





Toegang tot souterrain



Souterrain



Terras achterzijde





## Stenen berging

Afmeting: 2.97 x 4.03 meter

Voorzien van:

- betonvloer
- gestucte wanden en houten plafond
- elektra-aansluiting
- vliering
- houtkachel aansluiting



Stenen berging





## Tuinhuis

Afmeting: 2.80 x 2.80 meter

Afmeting overkapping: 2.67 x 5.41 meter

Voorzien van:

- keuken
- koelkast
- vaatwasser
- elektra-aansluiting
- wateraansluiting
- riolering



Tuinhuis











Achtertuin





Bovenaanzicht





## Waterkant

De steiger bestaat uit een hardhouten constructie met kunststof vlonderdelen.

De kade is opgebouwd met basaltblokken.









Voorzijde woning









Straatbeeld



Oprit en parkeergelegenheid

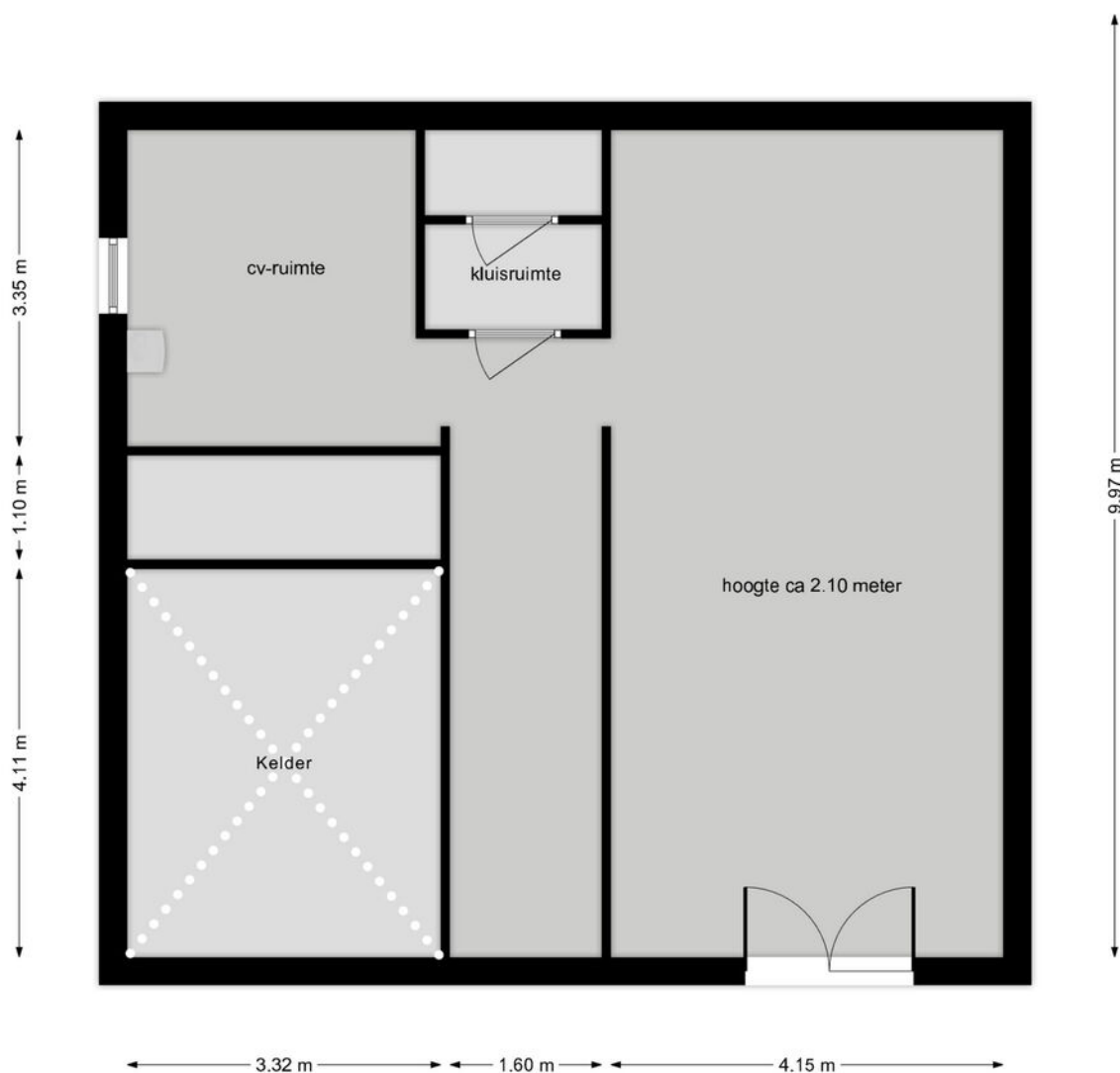
# Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
<b>BEGANE GROND (Dijkniveau)</b>				
vestibule	tapijt	behang + stucwerk	gipsplaten	toegang tot: - meterkast - werk-/slaapkamer - woonkamer - centrale hal
centrale hal	tapijt	behang + stucwerk	gipsplaten	toegang tot: - woonkamer - toilet - 1e verdieping middels bordestrap
toilet	vloertegels	wandtegels + stucwerk	houten delen	voorzien van: - duoblok closet - fonteintje - raampje in zijgevel
woonkamer	laminaat	behang	houten delen + sierlijst	voorzien van: - voor- en achterkamer - schouw (2x) - erker voorzijde + glas-in-lood - ensuite kastenwand - ramen in achtergevel toegang tot: - hal - keuken - balkon
keuken	laminaattegels	stucwerk	houten delen	dichte keuken met duo-opstelling, voorzien van: - koelkast - vaatwasmachine - 6-pits gasfornuis (Etna) - schouw met afzuigkap - granieten aanrechtblad toegang tot: - kelder - balkon
kelder	vloertegels	stucwerk	balken	voorzien van: - witgoedaansluitingen - originele weckpottenkast en aardappelbak - raampje in zijgevel
werk-/slaapkamer	laminaat	behang	houten delen	voorzien van: - 3 vaste kasten - kluis - raam met glas-in-lood voorgevel - brievenbus

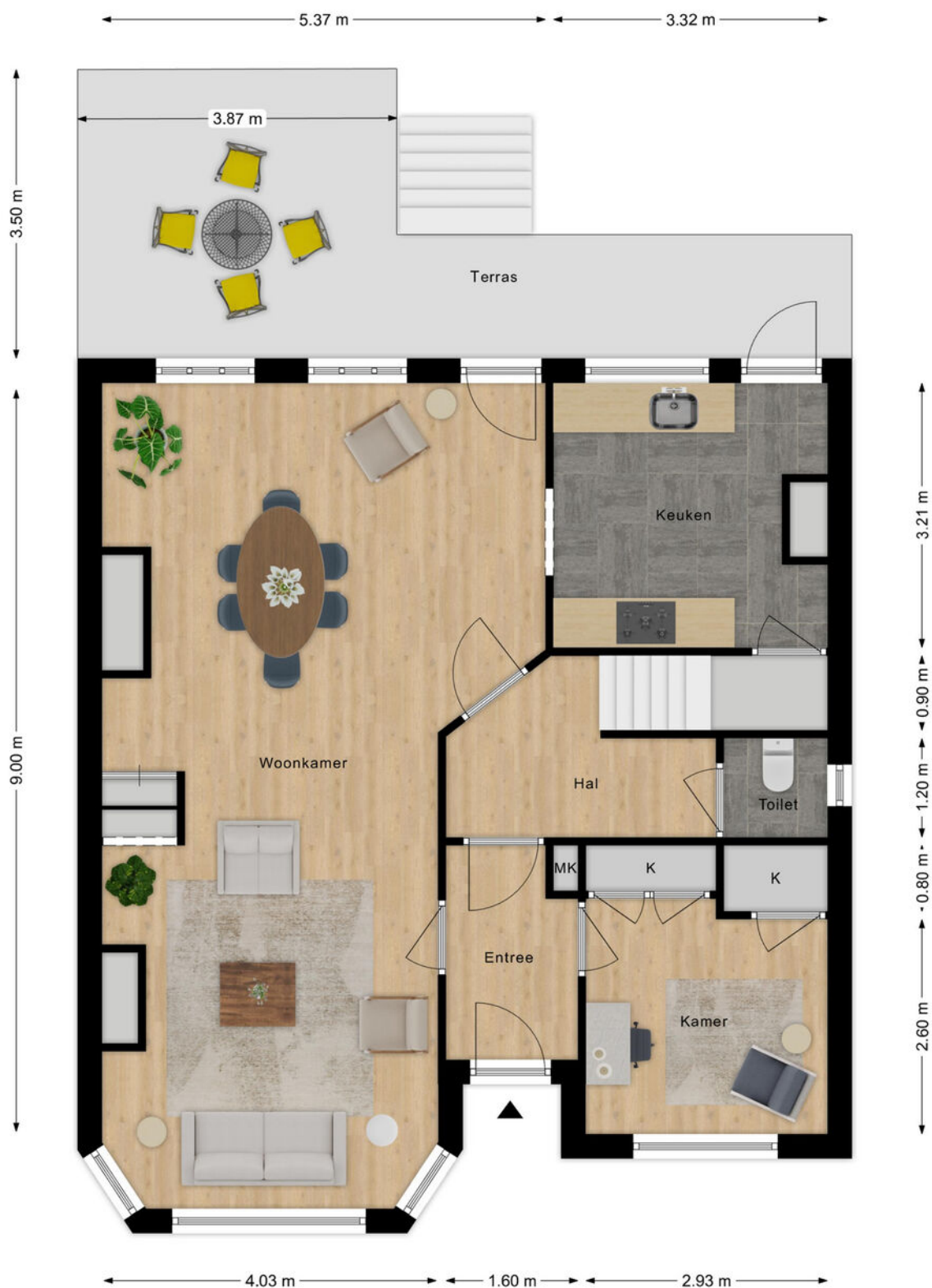
# Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
<b>1e VERDIEPING</b>				
overloop	laminaat	houten delen	gipsplaten	voorzien van oude paneeldeuren toegang tot: - 4 slaapkamer - badkamer - zolder middels vlizotrap
slaapkamer 1	laminaat	behang	houten delen	gelegen aan de voorzijde voorzien van: - 2 vaste kasten - 2 schuiframen + glas-in-lood - bovenlichten - rolluiken
slaapkamer 2	laminaat	behang	houten delen	gelegen aan de voorzijde voorzien van: - vaste kast - rolluiken toegang tot balkon middels dubbele deuren
slaapkamer 3	tapijt	behang	houten delen	gelegen aan de achterzijde voorzien van: - 3 vaste kasten - rolluiken - schuifraam toegang tot terras middels dubbele deur
slaapkamer 4	tapijt	behang	houten delen	gelegen aan de achterzijde voorzien van: - 2 kastnissen - 2 uitzetramen
badkamer	vloertegels	wandtegels + stucwerk	stucwerk	voorzien van: - ligbad - wastafel - toilet - designradiator - draai-/kiepraam in zijgevel
<b>SOUTERRAIN</b>				
berging / werkplaats	betonvloer	stucwerk	houten delen	stahoogte voorzien van: - wasmachineaansluiting - uitstortgootsteen - warm / koud water - LED-verlichting - CV-ruimte met raam zijgevel - kluisruimte - dubbele deuren achterzijde - diverse ramen

# Plattegrond



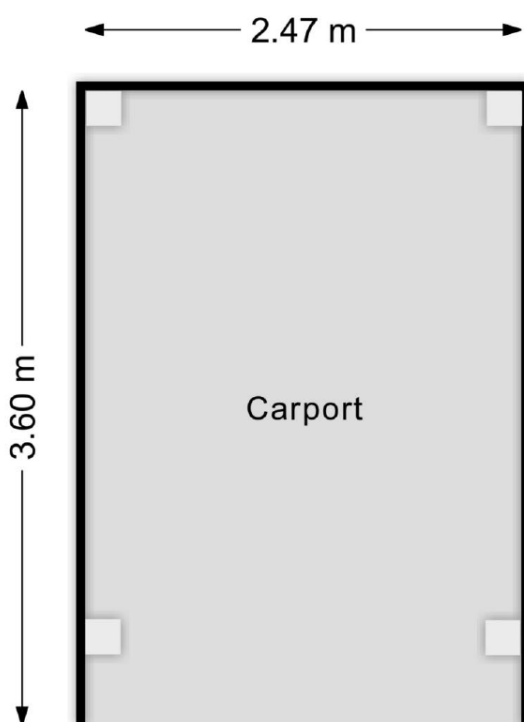
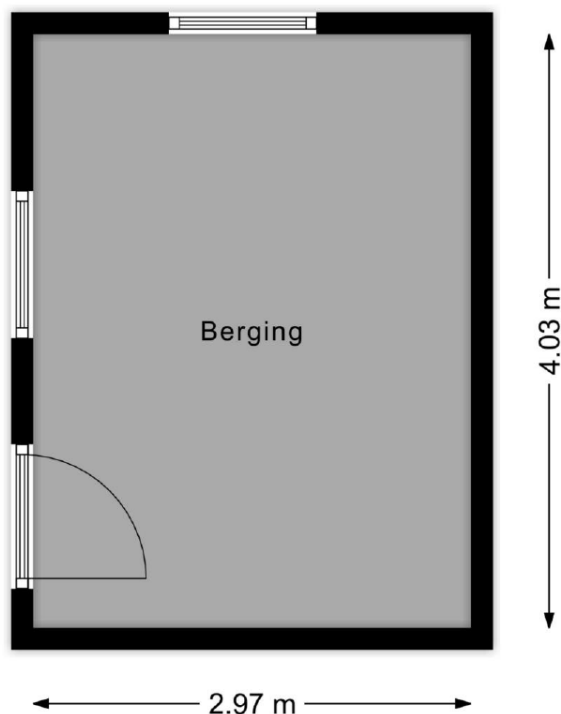
# Plattegrond



# Plattegrond



# Plattegrond






# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

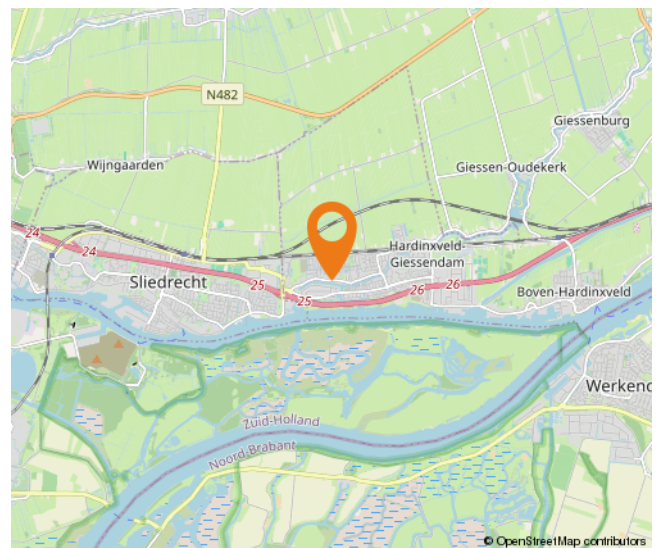
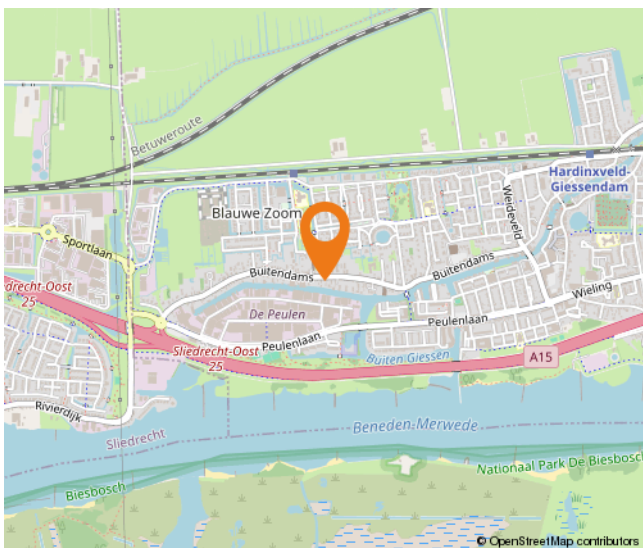
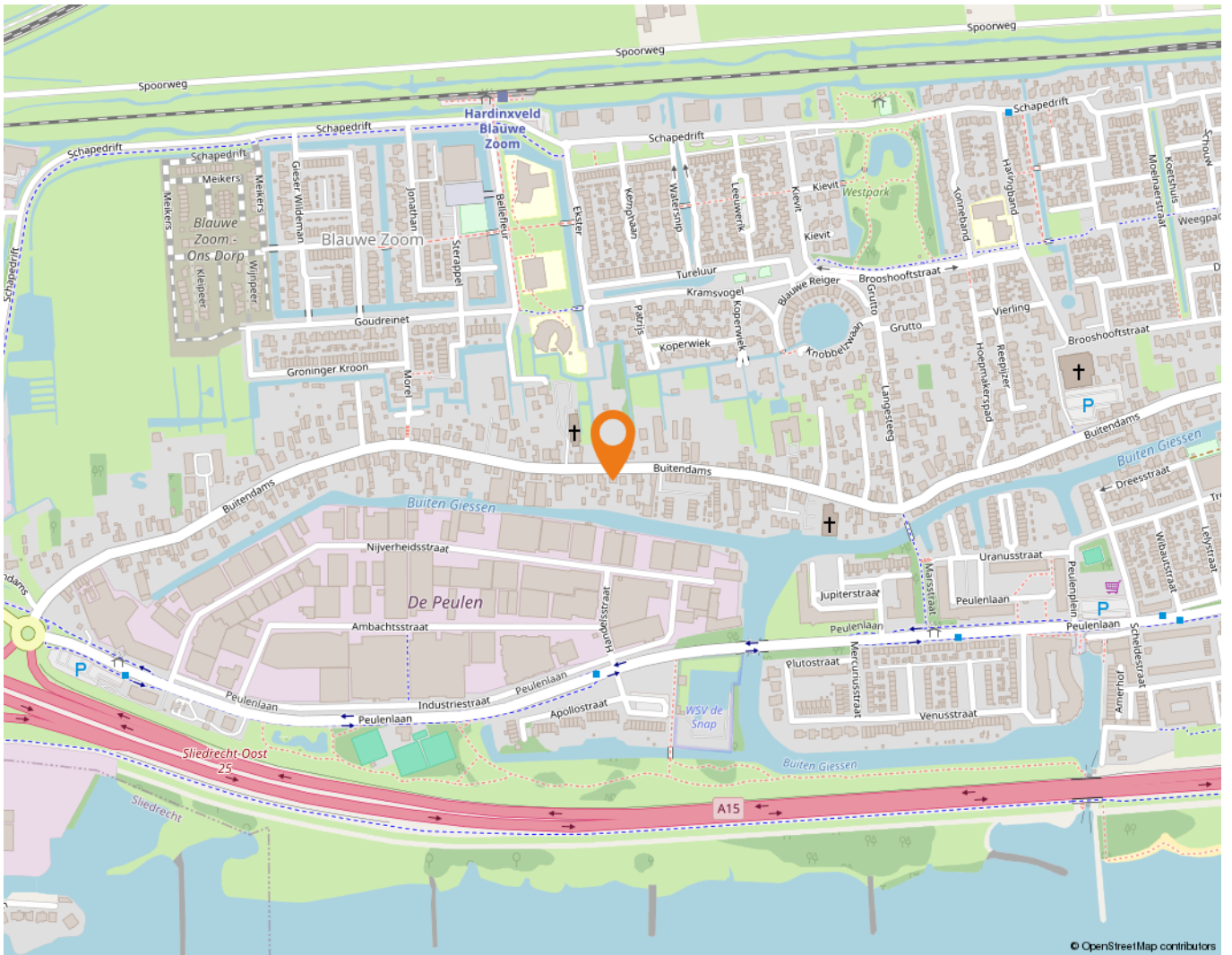


<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Hardinxveld-Giessendam</p> <p>Sectie E</p> <p>Perceel 617</p>	<p><b>kadaster</b></p> 
---	---	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 24 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>			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- wastafel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Kluis	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	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		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- (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