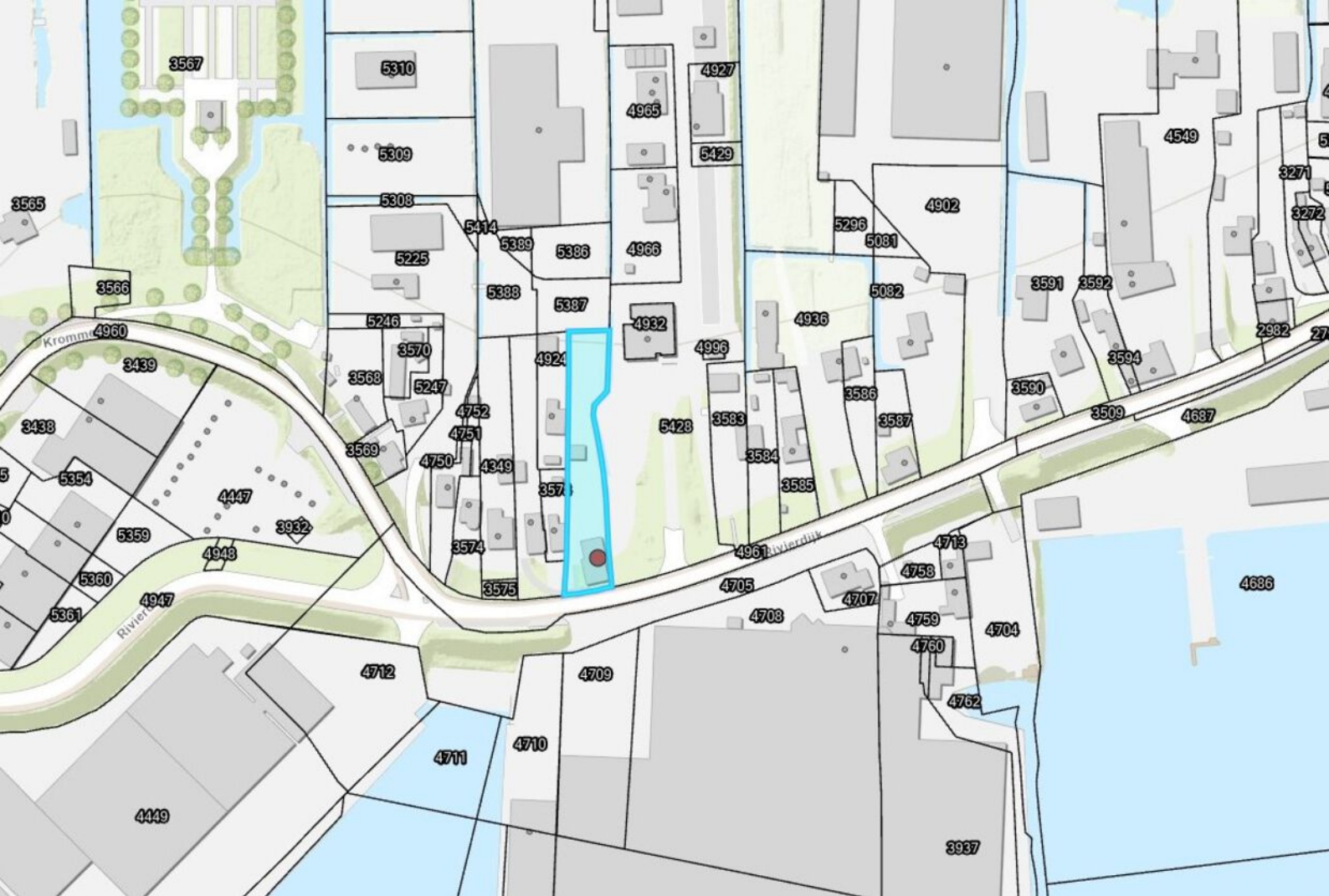


Rivierdijk 423

3372 BV Hardinxveld-Giessendam

Vraagprijs € 599.000 k.k.





Kenmerken van de woning

Type	Vrijstaande woning
Woonoppervlakte	157 m ² (exclusief 42 m ² overige inpandige ruimte, berging en zolder)
Perceeloppervlakte	1.140 m ²
Inhoud	710 m ³
Bouwjaar	1922
Tuin	Vrij gelegen, voorzijde uitzicht op rivier en bedrijvigheid
Berging	Inpandige berging en diverse bergingen in de achtertuin
Verwarming	CV-combiketel, houtkachel woonkamer, airco woonkamer en 1e verd.
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, gedeeltelijk dubbel glas
	13 zonnepanelen in 2022
	Energielabel F

Vrijstaande dijkwoning, gelegen op maar liefst 1.140 m² eigen grond en uitzicht op de rivier, met groot onderhuis, woonkamer met open keuken, totaal 4 slaapkamers en aparte wasruimte, voorzien van mogelijkheid om achterom te komen met de auto (via huurovereenkomst op buurperceel), een heerlijke ruimte, zowel van binnen als van buiten!

De Rivierdijk 423 in Hardinxveld-Giessendam is sinds februari 2022 bewoond door de huidige eigenaren. Helaas is door een ongeval het niet meer mogelijk om op dit moment in de woning te blijven wonen. Daarom komt deze kans nu weer voor jou te koop.

Sinds de aankoop is er best veel aan de woning aangepast. Zo is de woning verduurzaamd met 13 zonnepanelen, de groepenkast en diverse elektra aangepast, er zijn een tweetal airco's geplaatst, de tuin aangepast op diverse punten, de apparatuur in de keuken deels vernieuwd, een nieuwe laminaatvloer gelegd in de woonkamer en keuken, het binnen schilderwerk is op vele punten gedaan en er is een nieuwe douchecabine en kranen geplaatst in de badkamer.

De woning is van origine gebouwd in 1922 en de laatste tientallen jaren tot 2022 door een aannemer bewoond. Die heeft veel aan de woning gedaan. De woning is voorzien van houten kozijnen, nagenoeg volledig voorzien van dubbel glas en de gevels zijn geïsoleerd met voorzetwanden. In 2000 is er een nieuw verhoogd dak geplaatst en in 2006 is de woning voorzien van een erker aan zowel de voor- als achterzijde.

Je woont hier vrij aan de dijk, met zicht op de rivier en tegenover de bedrijvigheid aan de voorzijde. Aan de achterzijde zit je heerlijk vrij en wat zul je genieten van de ruimte van de diepe en grote kavel.

We hebben duidelijke plattegronden en foto's laten maken die je een uitstekende indruk geven van dit aanbod. Neem contact met ons op voor een bezichtiging!

ONDERHUIS / SOUTERRAIN

Hal

- Meerdere gangen met toegang tot de diverse vertrekken
- Toilet
- Split-level niveau met trap
- Gang met deur naar tuin
- Bergruimte met CV

Wasruimte – circa 6,5 m²

- Ideaal om over een aparte wasruimte te beschikken
- Tegelvloer
- Raam
- Plaats voor bijvoorbeeld een extra vriezer

Slaapkamer IV – circa 16 m²

- Hoofdslaapkamer

Badkamer – circa 7,5 m²

- Hoekbad
- Douchecabine (vernieuwd 2022)
- Nieuwe (thermostaat)kranen (2022)
- Wastafelmeubel
- Mechanische ventilatie alsmede natuurlijke ventilatie via raam
- Elektrische vloerverwarming
- Plafond met inbouwspots

BEGANE GROND

Berging – circa 35 m²

- Grote berging / schuur
- Op dit moment in gebruik als muziekstudio / oefenruimte
- Multifunctionele ruimte
- Loopdeur achterzijde / garagedeur westzijde

BEGANE GROND / DIJKNIVEAU

Entree / hal

- Hal
- Toilet
- Meterkast

Woonkamer – circa 28 m²

- Gelegen aan de voorzijde
- Vrij uitzicht op rivier en bedrijvigheid
- Erker
- Houtkachel
- Trap in de woonkamer
- Groot zij-raam
- Nieuwe laminaatvloer
- Schilderwerk binnenzijde
- Airconditioning (zowel koelen als verwarmen)

Keuken – circa 26 m²

- Achterzijde
- Zicht op de achtertuin
- Voorzien van erker / aanbouw
- Ruime keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur
- Keramische kookplaat
- Composiet aanrechtblad
- Vaatwasser (2022)
- Koelkast
- Oven (2022)
- Magnetron (2021)
- RVS afzuigschouw (2022)
- Toegang tot platte dak

1E VERDIEPING

Overloop

- Vlizotrap naar zolder
- Toilet op de slaapverdieping
- Airconditioning (zowel koelen als verwarmen)

Slaapkamer I – circa 13 m²

- Dakkapel
- Inloopkast

Slaapkamer II – circa 10 m²

- Dakkapel

1E VERDIEPING

Slaapkamer III – circa 10 m²
-Dakraam

ZOLDER

Bergzolder
-Vlizotrap naar bergzolder
-Nokhoogte 1,82 m¹
-Ramen in beide zijgevels

TUIN

-Kavel van 1.140 m² / kadaster C 3580
-Gelegen aan de doorgaande Rivierdijk
-Voorzijde tegenover de bedrijvigheid
-Uitzicht op de rivier
-Voorzien van meerdere houten bergingen
-Eventuele mogelijkheid om via het buurperceel achterom te komen met de auto. Hier is géén erfdienstbaarheid van recht van overpad voor gevestigd, maar gaat via aparte huurovereenkomst (huidige huur per jaar circa € 300,-)
-Opstalrecht nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel (waterschap Rivierenland)

BOUWAARD / KENMERKEN

-Bouwjaar 1922
-Erker voor- en achterzijde 2006
-Traditioneel gebouwd
-De woning is niet onderheid
-Géén kruipruimte aanwezig
-Vloeren: onderhuis: beton. Begane grond: beton en houten balklagen. Overige verdiepingen: houten balklagen
-Gevels: metselwerk en houten delen. Geïsoleerd met voorzetwanden
-Dak: houten kapconstructie met pannen gedekt. Nieuw verhoogd dak in 2000
-Kozijnen: houten kozijnen met dubbel glas (enkele ramen zijn lek)
-Isolatie: gevelisolatie, dakisolatie, dubbel glas
-Warm water en verwarming: CV-combiketel ATAG HR, circa 2014. Elektrische vloerverwarming badkamer
-Airconditioning woonkamer en 1e verdieping (zowel koelen als verwarmen)
-Zonnepanelen 13, geplaatst in 2022, WP ???
-Energie label F (is van 2021, voordat de zonnepanelen zijn geplaatst)
-Meterkast: groepenkast vernieuwd, slimme meters gas en elektra. Diverse elektra aangepast in 2022
-Woonoppervlakte circa 157 m²
-Overige inpandige ruimte circa 42 m² (berging onderhuis en zolder)
-Externe bergruimte circa 18 m²
-Inhoud circa 710 m³



"Woonkamer met erker, houtkachel, airco en vrij uitzicht, trap in de woonkamer, aansluitend open keuken"









"Ruime keuken aan de achterzijde met aanbouw en vrij uitzicht op de tuin, diverse apparatuur vernieuwd"







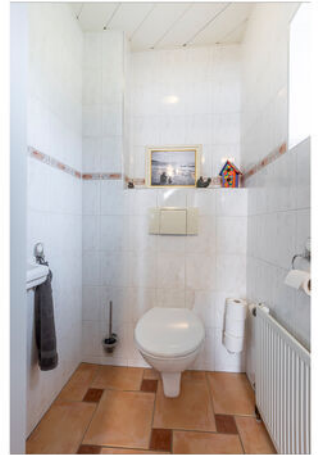
*"De keuken is heerlijk
ruim van opzet, in 2006
voorzien van een
aanbouw / erker "*







*"Op de 1e verdieping zijn
3 slaapkamers aanwezig
en een toilet, vlizotrap
naar bergzolder"*



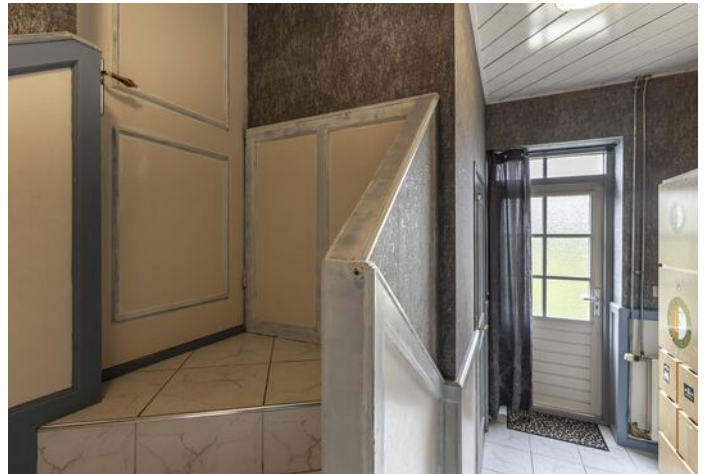


"Slaapkamers met dakkapel, wasruimte en hoofdslaapkamer in het onderhuis"





*"Compleet uitgevoerde
badkamer, split-level
niveau in het onderhuis"*







"Een overzicht van de heerlijk ruime tuin met een oppervlakte van maar liefst 1.140 m²"







*"Gelegen aan de
doorgaande Rivierdijk, 13
zonnepanelen op de
woning"*







"Aan de achterzijde zit je heerlijk vrij, voorzijde zicht op de rivier en bedrijvigheid"







Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: Rivierdijk 423

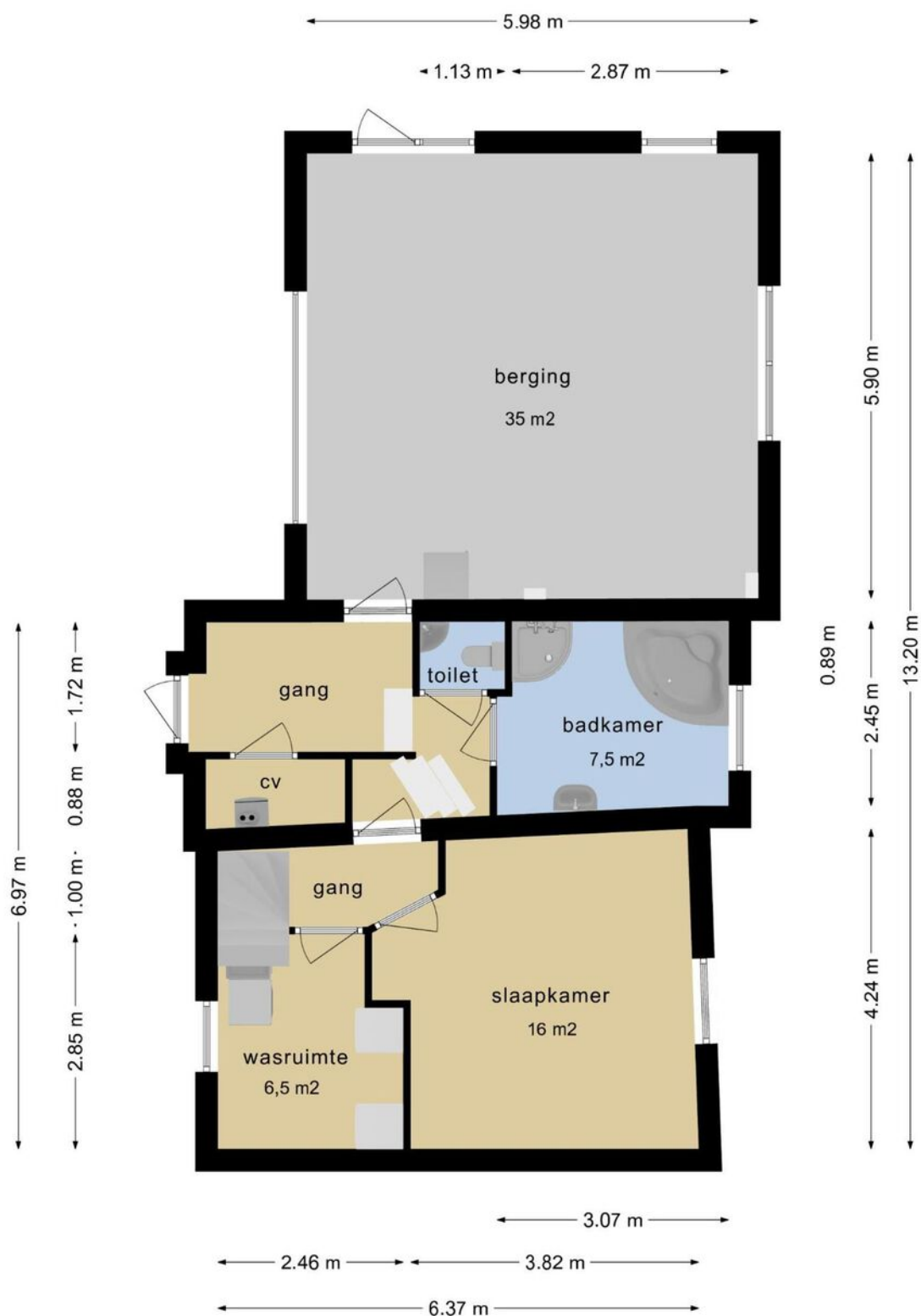


0 10 20 30 40 50m

<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 20 november 2023 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente Hardinxveld-Giessendam Sectie C Perceel 3580</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>	<p>kadaster</p> 
--	---	---

Plattegrond

Onderhuis



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond

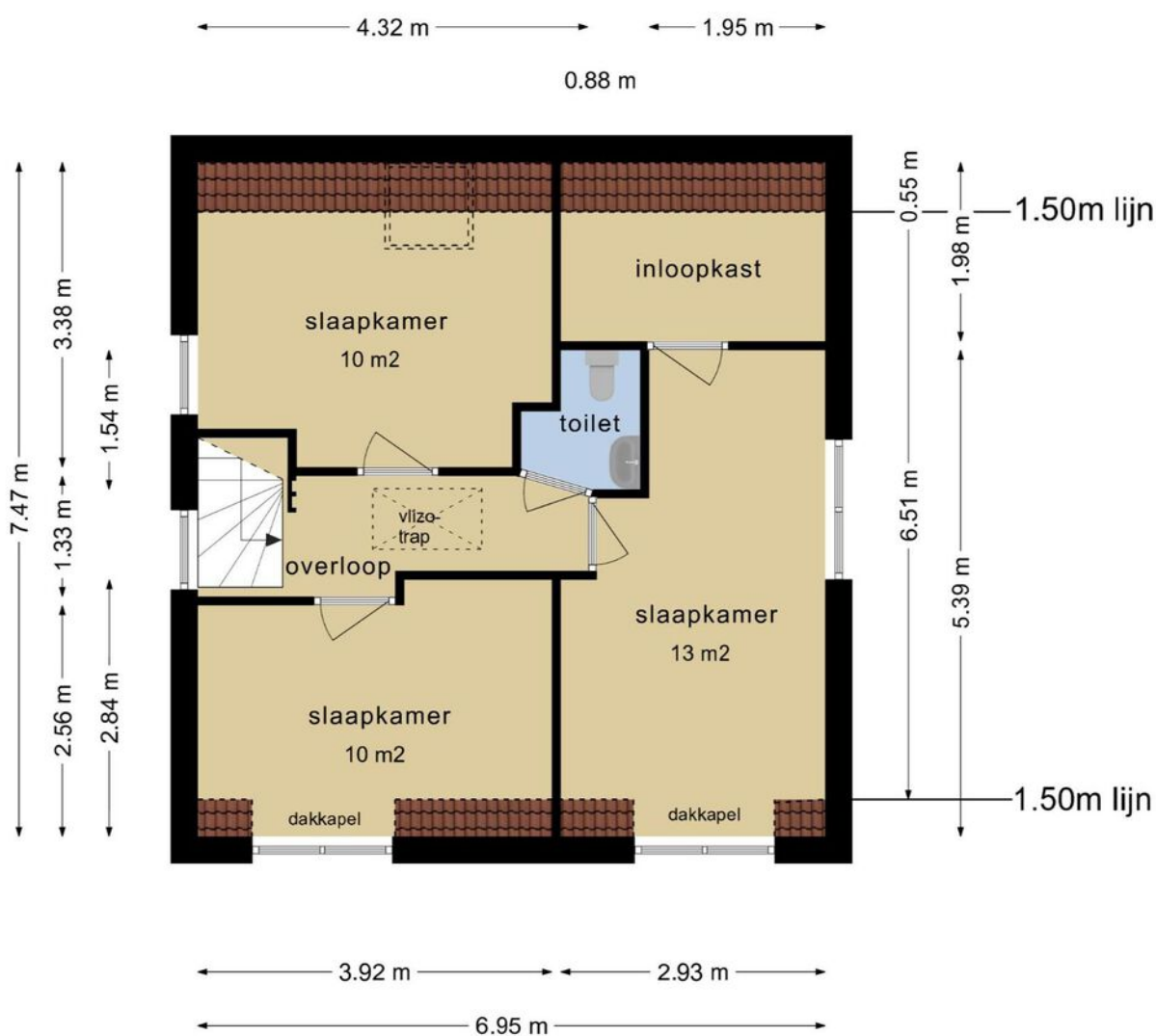
Begane grond



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond

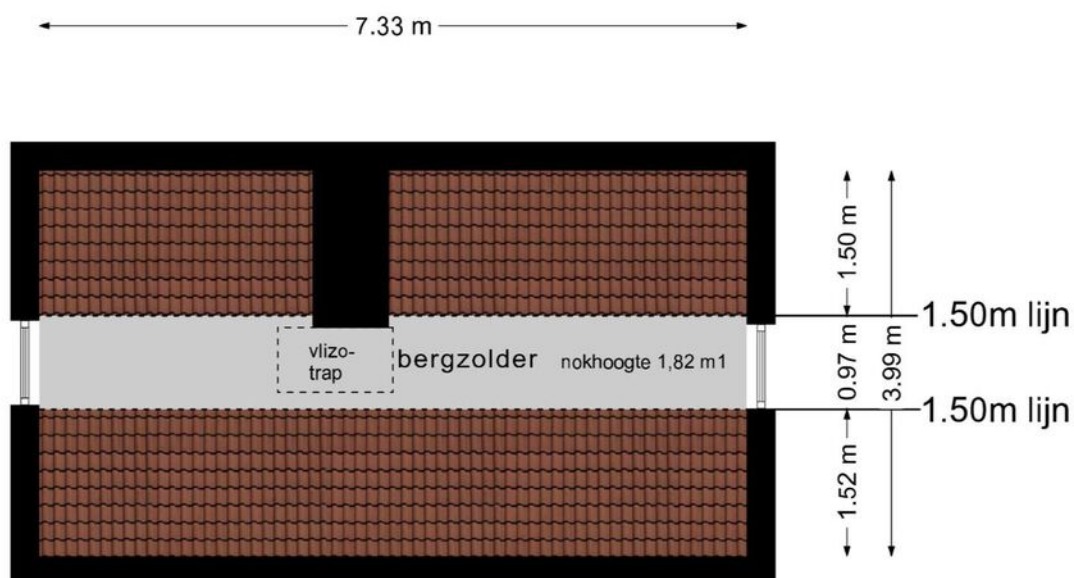
1e verdieping



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond

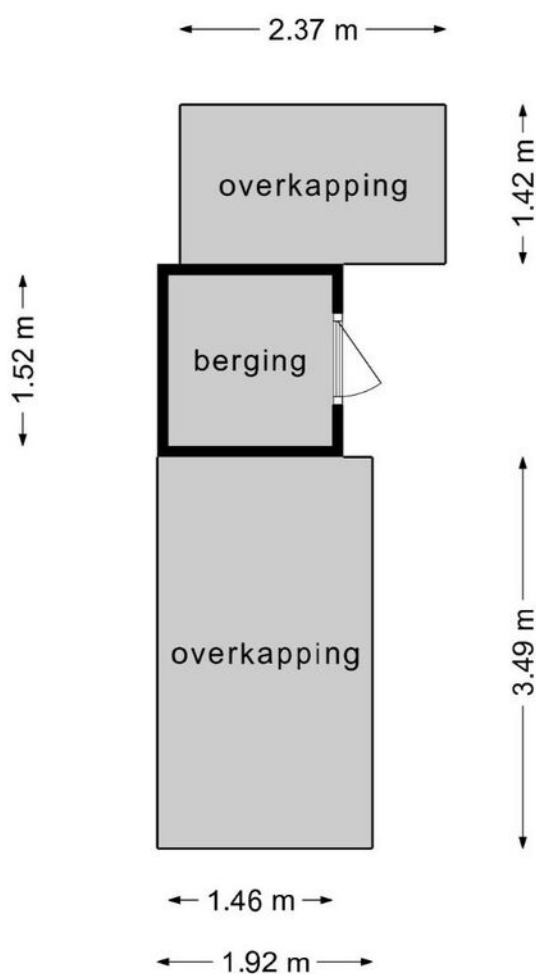
Zolder



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond

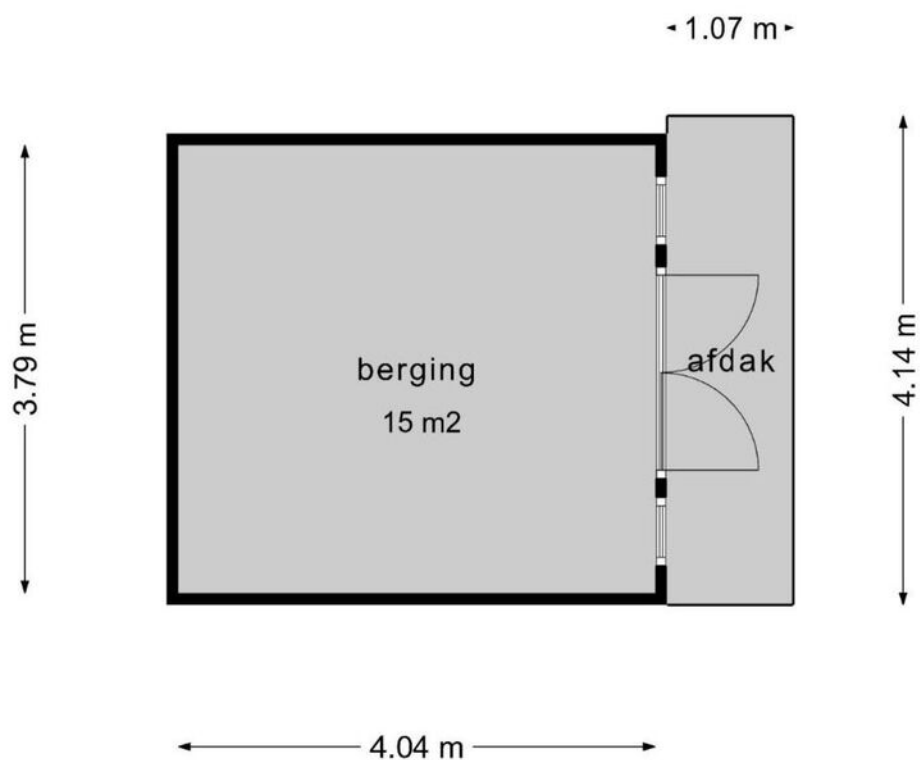
Berging met overkapping



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Plattegrond

Berging



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Ervaren en ondernemende makelaars

Belangrijk bij het verkopen van een woning is dat u kiest voor ervaren, ondernemende makelaars. Wij zijn een team met veel ervaring in het vak.

Jantine Bruinenberg-Muilwijk (1981) is werkzaam in de makelaardij sinds 2000 en Daniël Overduin (1980) sinds 2004. Wij hebben ieder al meer dan honderden woningen verkocht in uw regio!

Waardebepaling

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. Deze waarde kunt u vervolgens gebruiken voor bijvoorbeeld de berekening van uw hypotheek.

Interesse in deze woning?

Neem contact op!

Dorpsstraat 28
3381 AG Giessenburg

t: 0184-654010
e: info@overduinmakelaardij.nl

www.overduinmakelaardij.nl

Beoordeling

9,3

Lokale marktkennis:	9,2
Deskundigheid:	9,3
Service & begeleiding:	9,5
Prijs & kwaliteit:	9,3

Makelaarsbeoordelingen

Onze opdrachtgevers beoordelen ons gemiddeld met maar liefst een 9,3! Een cijfer waar we méér dan trots op kunnen zijn.

" Een sterk en doortastend team! Ze weten waar ze mee bezig zijn, zien de markt en weten daar juist op te reageren. Bedankt Daniel en Jantine, het was fijn om met jullie ons huis te verkopen."

" We zijn vriendelijk en persoonlijk goed geholpen het contact was duidelijk en alles goed geregeld, er werd adequaat en direct gereageerd op biedingen/ onderhandelingen. Goede inschatting van de marktwaarde."

Kijkt u op onze website voor de volledige beoordelingen van al onze opdrachtgevers!





Dorpsstraat 28
Giessenburg

De actieve regiomakelaar van de
Ablasserwaard

T: 0184-654010

E: info@overduinmakelaardij.nl

I: www.overduinmakelaardij.nl

 **OVERDUIN**
MAKELAARDIJ