



Troelstrastraat 69

3371 VJ Hardinxveld-Giessendam

Vraagprijs: € 695.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **191 m²**

PERCEELOPPERVLAKE: **190 m²**

ENERGIELABEL: **A**

Kenmerken



Woonoppervlakte
191 m²



Inhoud
630 m³



Bouwjaar
2010



Aantal slaapkamers
5

Perceeloppervlakte	190 m ²
Externe bergruimte	18 m ² (garage)
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer en 2 afzonderlijke toiletten
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Verwarming	c.v.-ketel
Warm water	c.v.-ketel
Kozijnen	volledig hout
Elektra	8 groepen, 2 aardlekschakelaars
Vloeren	betonnen vloeren
Voorzieningen	mechanische ventilatie, glasvezel kabel
Kruipruimte	ja
Geheid	ja
Energielabel	A
Parkeren	openbaar parkeren, parkeren op eigen terrein
Tuinligging	achtertuin, 48 m ² , noordwest

Algemene omschrijving

Deze prachtige 2-1-kapwoning uit 2010 biedt veel luxe en een comfortabele leefruimte met een woonoppervlakte van maar liefst 191m². Het huis heeft een fraaie en robuuste uitstraling en is gelegen in een rustige en groene maar toch centraal gelegen omgeving. De uitbouw aan de achterzijde zorgt voor extra leefruimte op de begane grond.

Indeling van de woning:

De begane grond biedt een ruime en praktische indeling met een open keuken die naadloos aansluit op de eet- en woonkamer. De woning is tijdens de bouw direct 2 meter uitgebouwd, wat zorgt voor extra leefruimte en een lichte, open sfeer. De tijdloze keuken is gelegen aan de voorzijde van de woning, is van alle gemakken voorzien en biedt genoeg ruimte voor een eetbar of een grote eettafel. De fikse raampartij zorgt voor heel veel lichtinval.

Op de eerste verdieping zijn drie ruime slaapkamers, een separaat toilet, en de badkamer. De masterbedroom heeft een slaapgedeelte en in een walk-in-closet. De badkamer is v.v. inloophdouche, ligbad en een dubbel wastafelmeubel.



Algemene omschrijving

Op de tweede verdieping is er een nokhoog plafond, wat een extra gevoel van vrijheid en hoogte geeft. De ruime (voor)zolder is ideaal voor diverse doeleinden, zoals een kantoor, hobbyruimte of extra slaapkamer. Slaapkamer 4 ligt aan de voorzijde van de woning met een vaste kastenwand en raampartij aan de straatzijde. De 5e (slaap)kamer aan de achterzijde is voorzien van een dakkapel en een vaste kastenwand die doorloopt tot in de nok van het dak. Dit biedt enorm veel (berg)ruimte en maakt deze kamer bijzonder praktisch.

Garage en tuin:

De woning beschikt over een garage, ideaal voor het parkeren van een auto of als extra opbergruimte. De tuin is een echte eyecatcher, met een overkapping die perfect geschikt is voor een buitenkeuken, lounge- en eetgedeelte. Deze overkapping zorgt ervoor dat je het hele jaar door van je tuin kunt genieten, of het nu voor een gezellige maaltijd of een ontspannen avond is.

Deze woning biedt een perfecte combinatie van moderne gemakken, ruimte en stijl. Met 5 slaapkamers, een uitbouw op de begane grond en een prachtige tuin met overkapping is de woning ideaal voor gezinnen die op zoek zijn naar zowel comfort als praktisch gemak. De garage en de tijdloze afwerking van de keuken en badkamer maken het plaatje compleet.





Woonkamer









Details



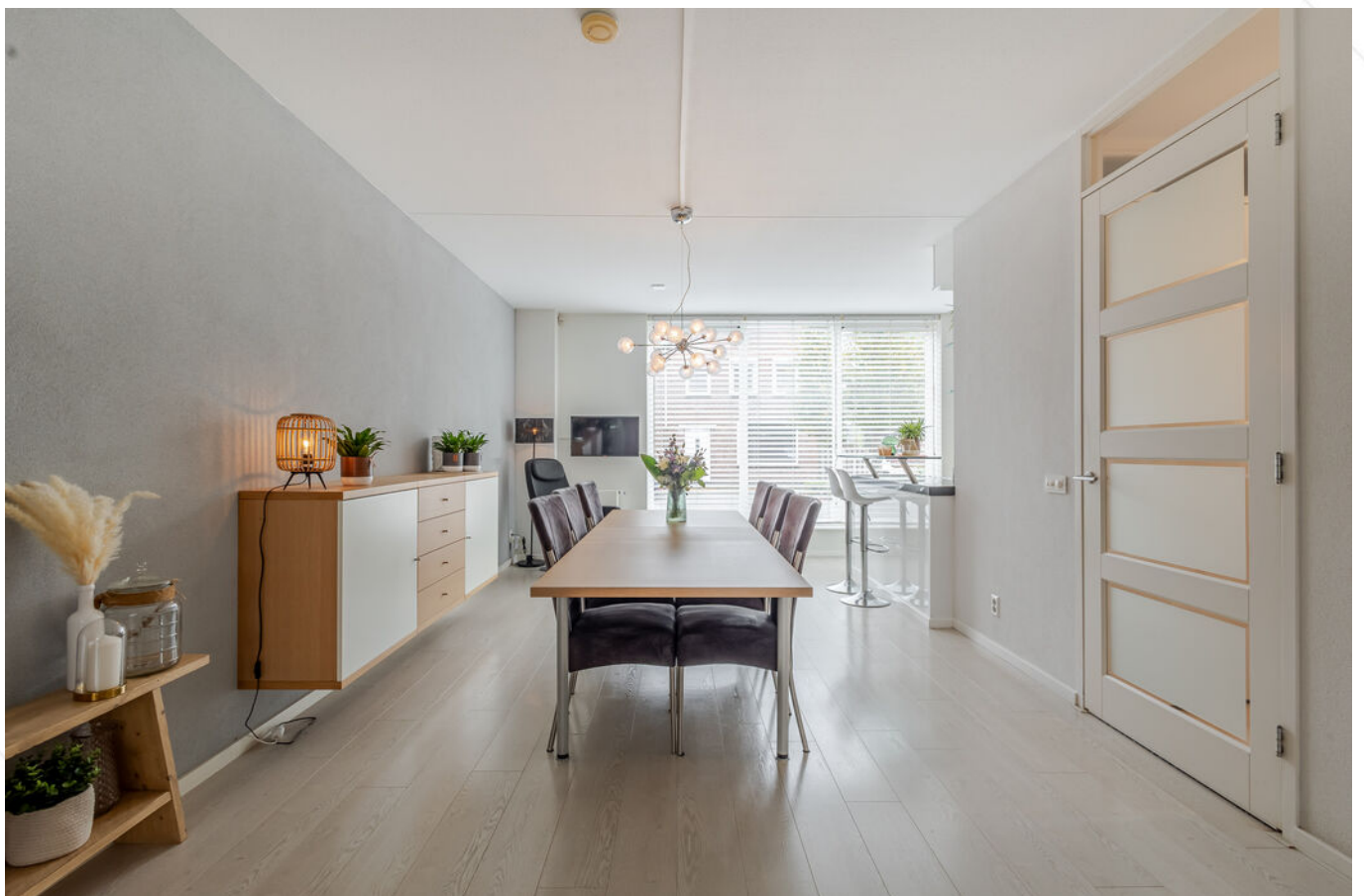
Woonkeuken



Woonkeuken









Hal/entree



Toilet





Slaapkamer 1





Slaapkamer 1



Overloop 1e verdieping



Slaapkamer 2





Slaapkamer 3





Badkamer





Overloop 2e verdieping



Slaapkamer 4



Slaapkamer 4



Slaapkamer 5



Slaapkamer 5



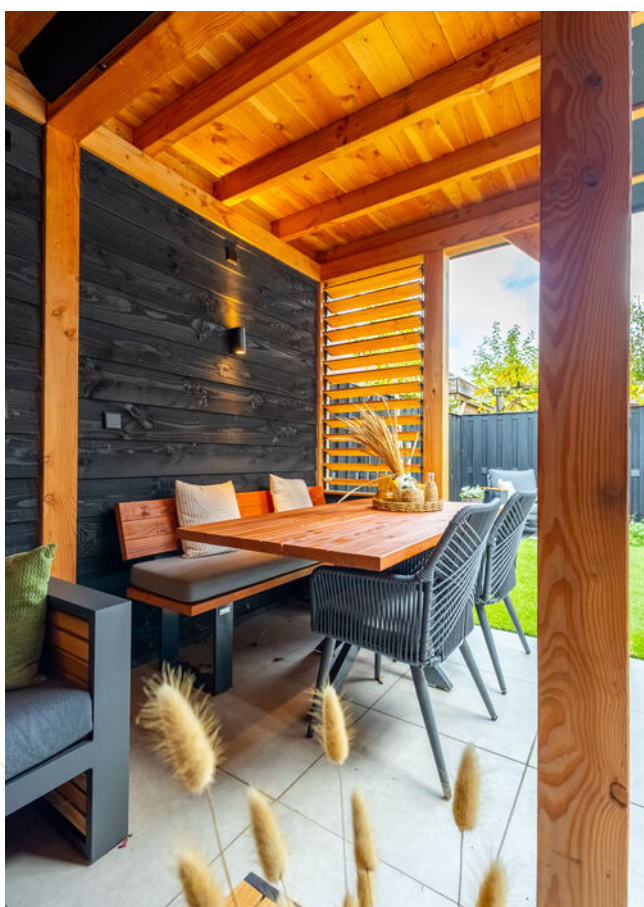


Achtertuint





Achters tuin met overkapping





Straatbeeld



Entree

Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
hal / entree	laminaat	spachtelputz	sputwerk	voorzien van: - trapopgang met trapkast - meterkast garderobe toegang tot: - toilet - woonkamer + woonkeuken
toilet	vloertegels	wandtegels +sputwerk	sputwerk	voorzien van: - inbouwtoilet - fonteintje
woonkamer	laminaat	spachtelputz	sputwerk	voorzien van: - uitbouw - openslaande deuren naar de tuin - zijlichten
keuken	laminaat	sputwerk	sputwerk	U- opstelling voorzien van: - raampartij met tussenspijlen - koelkast - vriezer - (combi) magnetron - vaatwasser - afzuigkap - carroussel kast - inductiekookplaat
1e VERDIEPING				
overloop	laminaat	spachtelputz	sputwerk	toegang tot: - 3 slaapkamers - badkamer - toilet - 1x vast raam in westgevel
slaapkamer 1	laminaat	behang	sputwerk	gelegen aan de voorzijde voorzien van: - scheidingswand met inloopkast - 2x vast raam - 1x draai-/kiep raam
slaapkamer 2	laminaat	behang	sputwerk	gelegen aan de noord-west zijde voorzien van: - 1x vast raam - 1x draai-/kiep raam
slaapkamer 3	laminaat	behang	sputwerk	gelegen aan de noord-oost zijde voorzien van: - 1x vast raam - 1x draai-/kiep raam
badkamer	vloertegel	wandtegels	sputwerk	voorzien van: - grote inloopdouche - ligbad - dubbel wastafelmeubel
toilet	vloertegel	wand-/sputwerk	sputwerk	voorzien van: - inbouwtoilet - fonteintje

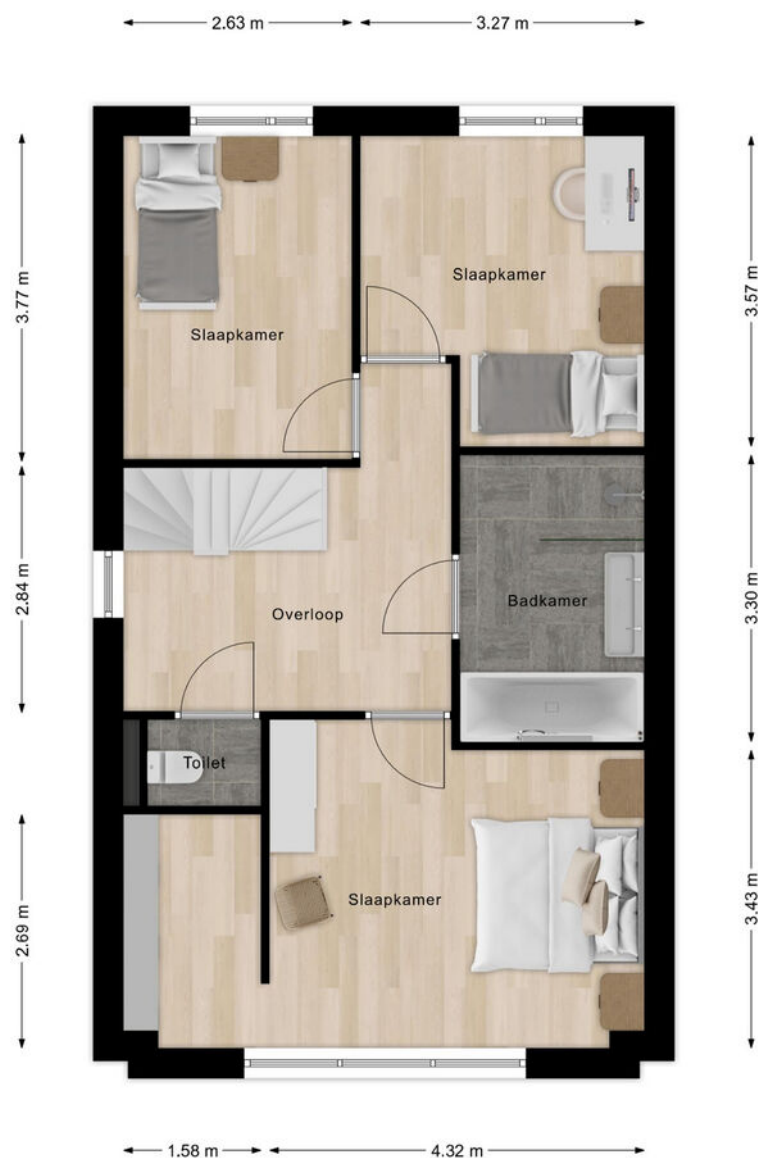
Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
2e VERDIEPING				
overloop / voorzolder	laminaat	sputwerk	geïsoleerde dakplaten	voorzien van: - witgoedaansluitingen - vaste kastenwand - 1x vast raam in de westgevel - Cv opstelling - Mechanische ventilatie
slaapkamer 4	laminaat	sauswerk	geïsoleerde dakplaten	gelegen aan de zuidzijde voorzien van: - 1x draairaam - vaste kasten wan
slaapkamer 5	laminaat	sauswerk	geïsoleerde dakplaten	gelegen aan de achterzijde voorzien van: - dakkapel - vaste kasten wand tot in de nok
BUITEN				
tuin				gelegen op het noord westen voorzien van: - overkapping - achterzijde garage - lounge + eetgedeelte - leibomen
garage				voorzien van: - elektra - gedeeltelijke isolatie

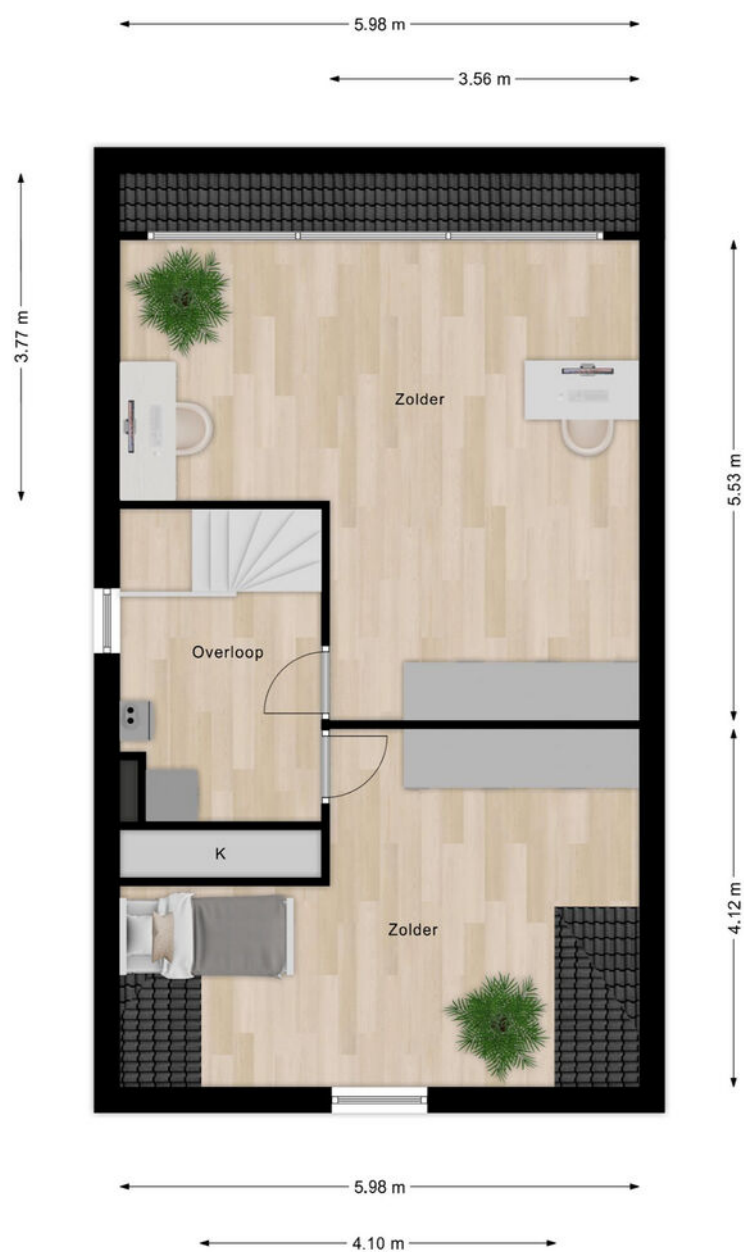
Plattegrond - Begane grond



Plattegrond - 1e verdieping



Plattegrond - 2e verdieping



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



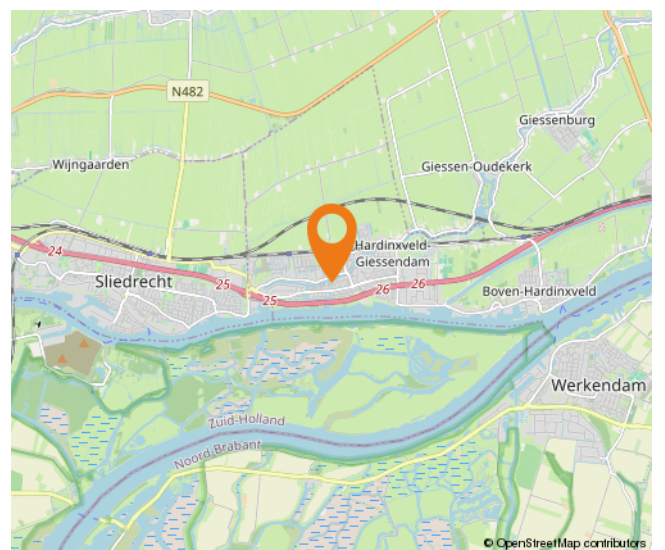
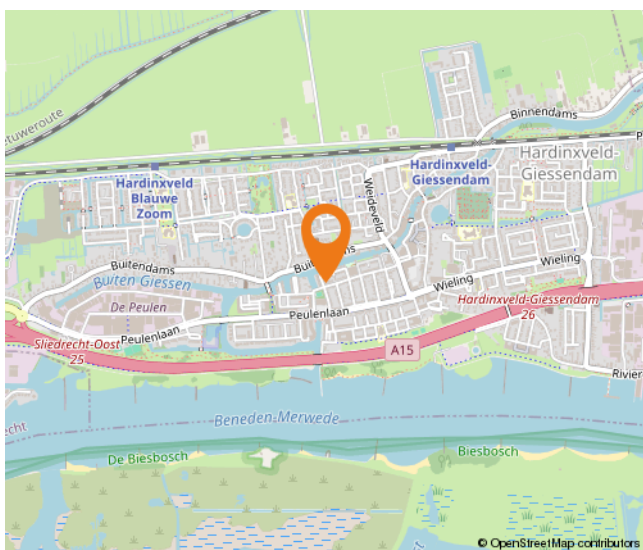
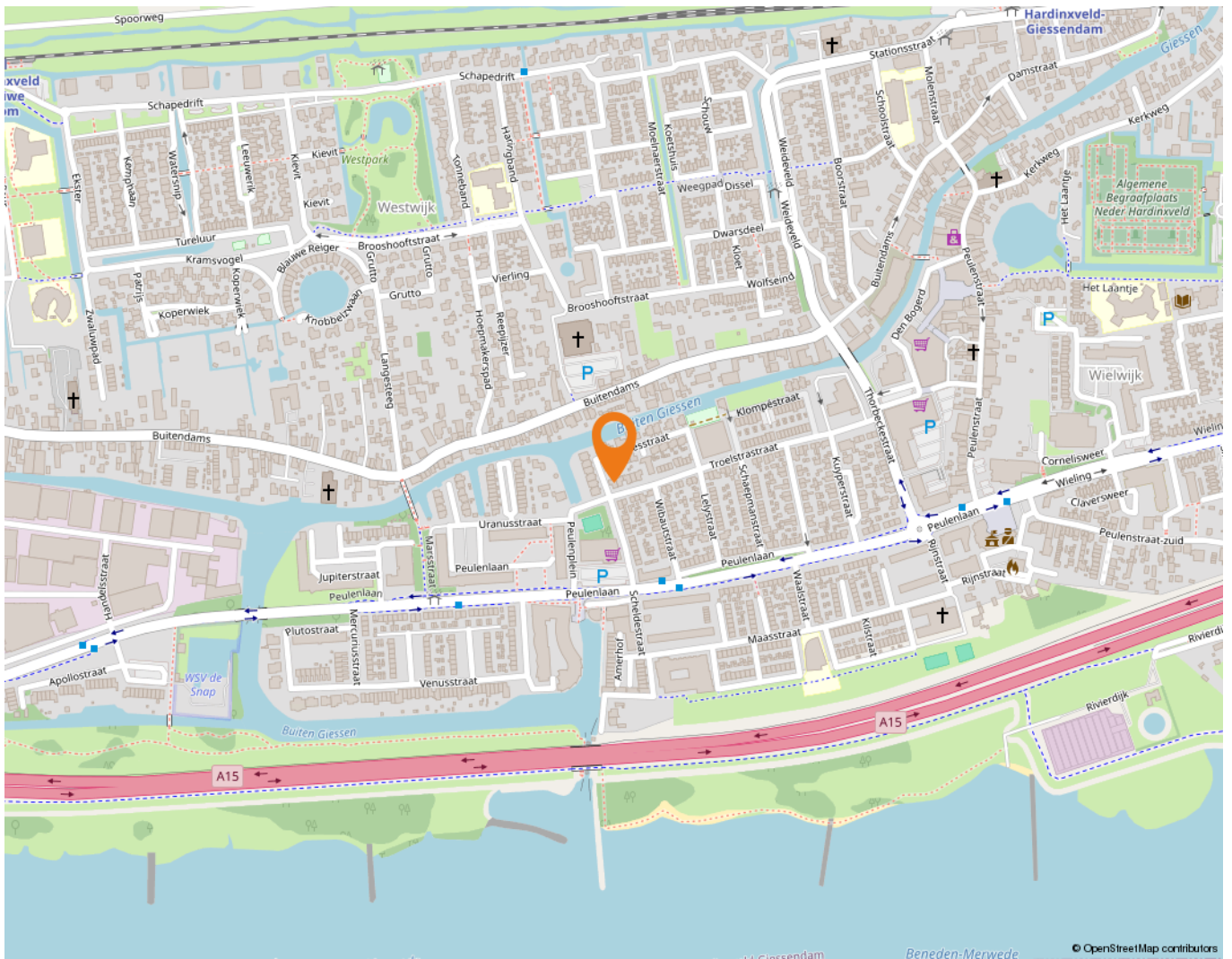
0 5 10 15 20 25m

12345 25 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Hardinxveld-Giessendam Sectie E Perceel 1402	kadaster 
---	--	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 oktober 2025
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
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Losse wandkast in woonkamer			X
- Inbouwkasten zolder	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			X
- gordijnen			X
- jaloezieën			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/schermb)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto			X
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Overkapping	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		
- ventilator overkapping		X	
- warmtelamp overkapping		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. Dit 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