



alblasserwaard
makelaars & taxateurs



Peulenstraat-zuid 17

3371 AL Hardinxveld-Giessendam

Vraagprijs: € 529.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **172 m²**

PERCEELOPPERVLAKE: **327 m²**

ENERGIELABEL: **D**

Kenmerken



Woonoppervlakte
172 m²



Inhoud
798 m³



Bouwjaar
1902



Aantal slaapkamers
5

Perceeloppervlakte	327 m ²
Externe bergruimte	42 m ² (schuur)
Overige inpandige ruimte	21 m ² (kelder)
Gebouw gebonden buitenruimte	6 m ² (balkon)
Aantal badkamers en toiletten	2 badkamers en 3 toiletten
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie
Verwarming / warm water	CV-ketel Intergas, combiketel uit 2023, houtkachel
Kozijnen	volledig houten kozijnen
Elektra	10 groepen, 2 aardlekschakelaars
Vloeren	souterrain: beton begane grond en 1e verdieping: hout
Voorzieningen	dakraam, tv kabel, glasvezel kabel, rookkanaal, natuurlijke ventilatie, 3 zonnepanelen uit 2003
Kruipruimte	nee
Geheid	nee
Energie label	D
Parkeren	openbaar parkeren
Tuinligging	achtertuin, 150 m ² , zuid

Vrijstaand droomhuis

Dit karakteristieke vrijstaande droomhuis is in 1902 gebouwd als twee aparte woningen maar inmiddels samengevoegd tot één sfeervol en verrassend ruim geheel. Authentieke details, fraaie lijnen en het charmante dijkwoning-karakter geven deze woning een unieke uitstraling. Buiten maar ook zeker binnen.

Achter de gevel schuilt een speels ingedeelde woning met veel meer ruimte dan je op het eerste gezicht vermoedt. Vanuit de hal bereik je de lichte eetkamer met gezellige houtkachel aan de linkerzijde van het huis. Vanuit hier bereik je de iets hoger gelegen keuken, de aangrenzende woonkamer en het onderhuis.

De keuken aan de achterzijde is voorzien van een fijne hoek-/duo-opstelling met moderne inbouwapparatuur en biedt directe toegang tot het balkon met uitzicht over de tuin. Ook de woonkamer aan de rechterzijde van de woning beschikt over een sfeervolle houtkachel en een verhoogde bibliotheek-/ontspanningsruimte die een heerlijke plek biedt om tot rust te komen.

Op de eerste verdieping bevinden zich maar liefst vier slaapkamers en een comfortabele badkamer met ruime douche, tweede toilet en eikenhouten maatwerk wastafelmeubel. De gedeeltelijk hoge plafonds tot in de nok, zichtbare spanten en mooi houtwerk zorgen voor een warme, landelijke sfeer op deze verdieping.



Groene vingers

Het onderhuis is verdeeld in twee compartimenten. Het eerste deel, intern bereikbaar, biedt een portaal met toegang tot de tuin, een extra badkamer met douche, een separaat toilet en veel praktische kelder- en opbergruimte.

Het tweede deel bestaat uit een sfeervolle tuinkamer met toilet én een iets lagergelegen slaapkamer voorzien van twee bedsteden. Een unieke en verrassende toevoeging aan het geheel.

De royale, op het zuiden gelegen tuin is een snoepje voor degene met 'groene' vingers. Met grindpartijen, gazon, kleurrijke bloemenperken, sierstraatwerk, heesters, een pergola en zelfs een vijgenboom, past deze tuin perfect bij het karakter van de woning.

De grote schuur van ca. 42 m² maakt het plaatje compleet en zal iedere doe-het-zelver of hobbyist blij maken.





Eetkamer





Eetkamer



Keuken



Balkon



Keuken



Keuken



Woonkamer





Woonkamer





Bibliotheek/ ontspanningsruimte





Detail foto



Trapopgang 1e verdieping



Hal/entree



Overloop 1e verdieping



Slaapkamer 1





Slaapkamer 2



Badkamer 1e verdieping



Slaapkamer 3





Slaapkamer 4



Portaal souterrain 1



Badkamer souterrain 1



Toilet souterrain 1



kelder/berging souterrain 1



Slaapkamer 5 (souterrain 2)





Tuinkamer (souterrain 2)



Toilet (souterrain 2)





Achtertuint

Gesitueerd op het zuiden

Voorzien van:

- gazon
- bloemenperken
- vijgenboom
- heesters
- grindpartijen
- pergola
- straatwerk
- achterom
- schuur
- sierboom
- blauwe regen







Houten schuur

afmeting: 7.00 x 6.00 meter

voorzien van:

- garage (kantel) deur
- loopdeur
- diverse raampartijen
- bergzolder
- elektra-aansluiting
- bitumen dakbedekking







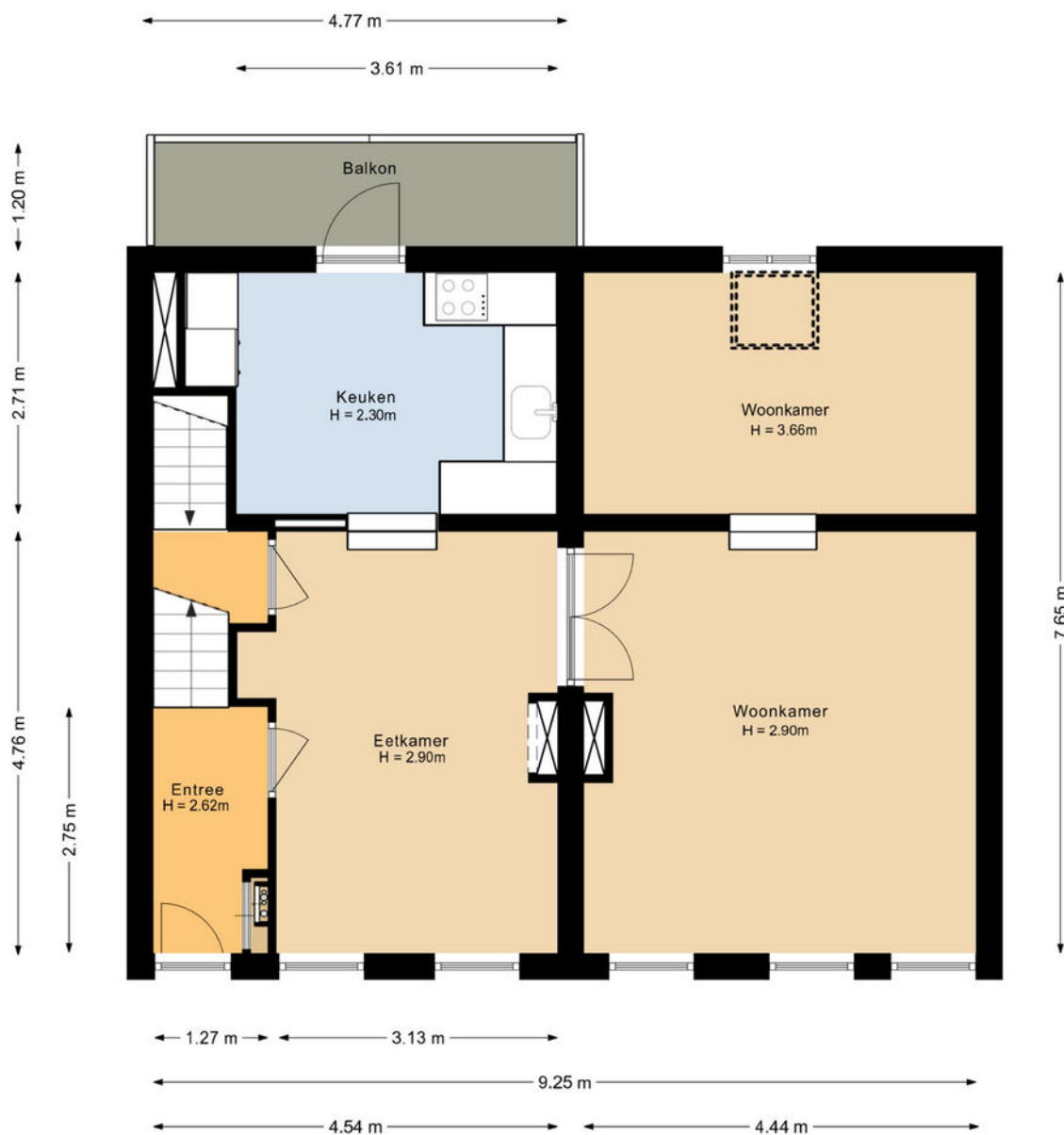
Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND / DIJKNIVEAU				
hal / entree	vinyl	behang	stucwerk	toegang tot: - meterkast - 1e verdieping
eetkamer	hardhouten vloerdelen	stucwerk	houten balken + stucwerk	voorzien van: - houtkachel - 2 ramen voorzijde toegang tot: - hal - souterrain 1 - open keuken
woonkamer	hardhouten vloerdelen	stucwerk	houten balken + stucwerk	voorzien van: - niveauverschil - 3 ramen voorzijde - houtkachel - dubbel raam + dakvenster achterzijde - dubbele deur met glas-in-lood ramen
keuken	laminaat + vloertegels	wandtegels + stucwerk	stucwerk	open keuken met duo- / hoekopstelling, voorzien van: - koelkast - vrieskast - (combi)magnetron - vaatwasmachine - inductiekookplaat - oven toegang tot terras achterzijde middels dubbele deuren
1e VERDIEPING				
overloop	laminaat	behang	gipsplaten	toegang tot 4 slaapkamers voorzien van: - vaste kastenwand - raam achterzijde
slaapkamer 1	laminaat	behang	houten balken en houten delen	gelegen aan de achterzijde voorzien van: - vaste kastenwand - dubbel raam achterzijde - nokhoog plafond met balkenconstructie
slaapkamer 2	laminaat	behang	sputwerk	gelegen aan de voorzijde voorzien van: - ingebouwde kasten + hoogslaper - dakkapel voorzijde - raam zijgevel - nokhoog plafond
slaapkamer 3	laminaat	stucwerk + behang	sputwerk	gelegen aan de voorzijde voorzien van dakkapel

Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
VERVOLG 1e VERDIEPING				
slaapkamer 4	laminaat	behang	houten delen	gelegen aan de voorzijde voorzien van: - nokhoog plafond + balkenconstructie - 2 dakkapellen
badkamer	vloertegels	wandtegels	stucwerk	voorzien van: - douche - wastafelmeubel (eiken maatwerk) - 2e toilet - dakkapel achterzijde
SOUTERRAIN 1				
hal / achterportaal	laminaat	behang	houten balken + stucwerk	toegang tot: - toilet - badkamer - kelder- en opbergruimten - tuin - trapopgang begane grond voorzien van raam achterzijde
toilet	vloertegels	wandtegels	gipsplaten	voorzien van: - duoblok closet - fonteintje - raam achterzijde
badkamer	vloertegels	wandtegels	houten balken + gipsplaten	voorzien van: - douche - wastafelmeubel
kelder - / opbergruimten	vloertegels	wandtegels	houten balken	voorzien van: - keukenblokje - CV-opstelling
SOUTERRAIN 2				
tuinkamer	tapijt	behang	houten balken + gipsplaten	toegang tot: - toilet - slaapkamer 5 voorzien van 2 raampartijen
toilet	vloertegels	wandtegels	gipsplaten	voorzien van zwevend closet
slaapkamer 5	tapijt	wandtegels + stucwerk	houten balken + gipsplaten	voorzien van: - wastafel - 2 bedsteden - vaste banken

Plattegrond dijkniveau



Plattegrond 1e verdieping



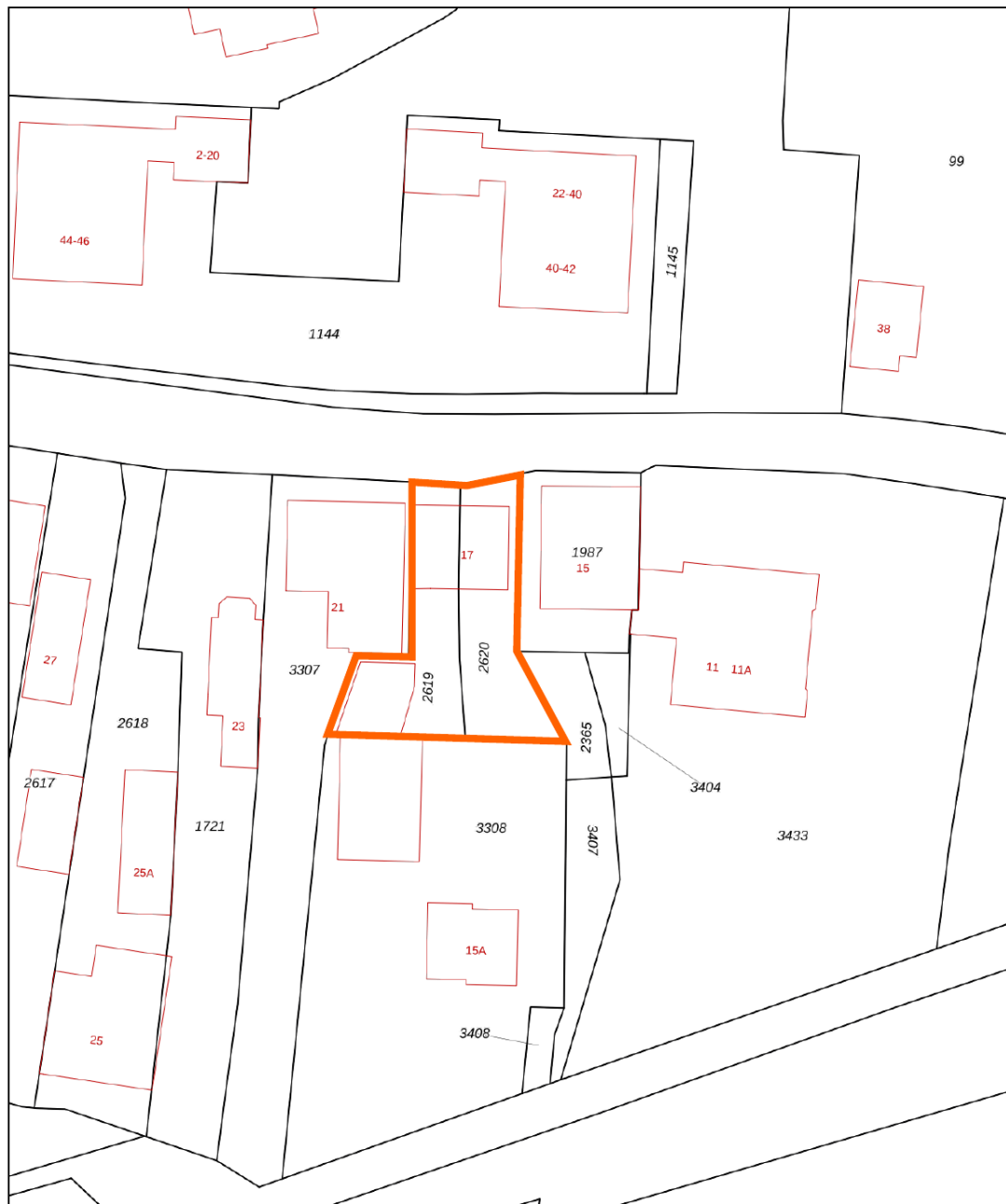
Plattegrond souterrain 1 en 2



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345 25 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 juli 2023 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Hardinxveld-Giessendam Sectie D Perceel 2620 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.	kadaster 
---	--	--

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		
- eetkamer, keuken en overige ruimtes	X		
- zwarte hanglampen in keuken en eetkamer en glazen gekleurde wandlampen in woonkamer		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- slaapkamer vaste kast onderhuis 1+ 2 alles blijft achter m.u.v. wandmeubel onderhuis 1	X		
- eetkamer sidetable, opkamer: wandmeubel + boekenplanken wand	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
- linoleum kliktegels	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
- houtkachel 1 in zitkamer	X		
- elektrische kachel badkamer	X		
- Houtkachel 2 in eetkamer		X	
Woning - Keuken			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/schermbord)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- Bekerhouder	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- radiatorfolie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Losse potten		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- 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. 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