



Ekster 4

3371 JD Hardinxveld-Giessendam

Vraagprijs: € 550.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **128 m²**

PERCEELOPPERVLAKTE: **170 m²**

ENERGIELABEL: **B**

Kenmerken



Woonoppervlakte
128 m²



Inhoud
433 m³



Bouwjaar
1998



Aantal slaapkamers
5

Perceeloppervlakte	170 m ²
Externe bergruimte	26 m ² (berging+salon)
Gebouw gebonden buitenruimte	16 m ² (overkapping)
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer voorzien van toilet en 1 afzonderlijk toilet
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Verwarming + warm water	c.v.-ketel, Vaillant uit 2013
Kozijnen	hout, 1x kunststof dakraam
Elektra	8 groepen + kookgroep + autolader + pv groep + krachtgroep salon
Vloeren	beton
Voorzieningen	mechanische ventilatie, tv kabel, glasvezel kabel, rookkanaal, airconditioning, 18 zonnepanelen uit 2021
Kruipruimte	ja
Geheid	ja
Energie label	B
Parkeren	openbaar parkeren
Tuinligging	achtertuin, 72 m ² , oost

Ruimte, comfort én mogelijkheden

Deze royale hoek-/eindwoning in Hardinxveld-Giessendam heeft het allemaal en ligt ook nog eens in de geliefde en kindvriendelijke westwijk.

Met maar liefst vijf slaapkamers en een moderne afwerking is dit de ideale gezinswoning of perfect voor wie wonen en werken wil combineren. Alles is de afgelopen 5 jaren aangepast aan de huidige woon- en comforteisen. De recent vernieuwde keuken en toilet (2025) geven het geheel een frisse, eigentijdse uitstraling, terwijl extra's zoals airconditioning, een sfeervolle houtkachel en 18 zonnepanelen zorgen voor optimaal wooncomfort en duurzaamheid.

Een absolute blikvanger is de vrijstaande praktijkruimte in de tuin die van alle gemakken is voorzien. Een multifunctionele plek die zich moeiteloos aanpast aan jouw wensen. Of je nu droomt van een eigen kantoor, salon, praktijk aan huis of een luxe hobbyruimte – hier kan het allemaal. De strak aangelegde achtertuin met achterom heeft naast de praktijkruimte ook nog een mooie overkapping/loungehoek die aan de woning grenst en afsluitbaar is met glazen schuifwanden. Een verlengstuk van de woonkamer en perfect om te borrelen tot in de late uurtjes.

De woning ligt aan een brede, groene straat met veel privacy aan de voorzijde en volop parkeergelegenheid. Gelegen in een rustige en geliefde woonwijk met speelvoorzieningen en scholen in de buurt, én op loopafstand van het treinstation. Hardinxveld-Giessendam staat bekend om zijn fijne woonklimaat, goede voorzieningen en uitstekende bereikbaarheid richting steden als Rotterdam en Dordrecht. Hier woon je rustig, maar toch centraal.





Woonkamer



Keuken/Woonkamer



woonkamer





Woonkamer





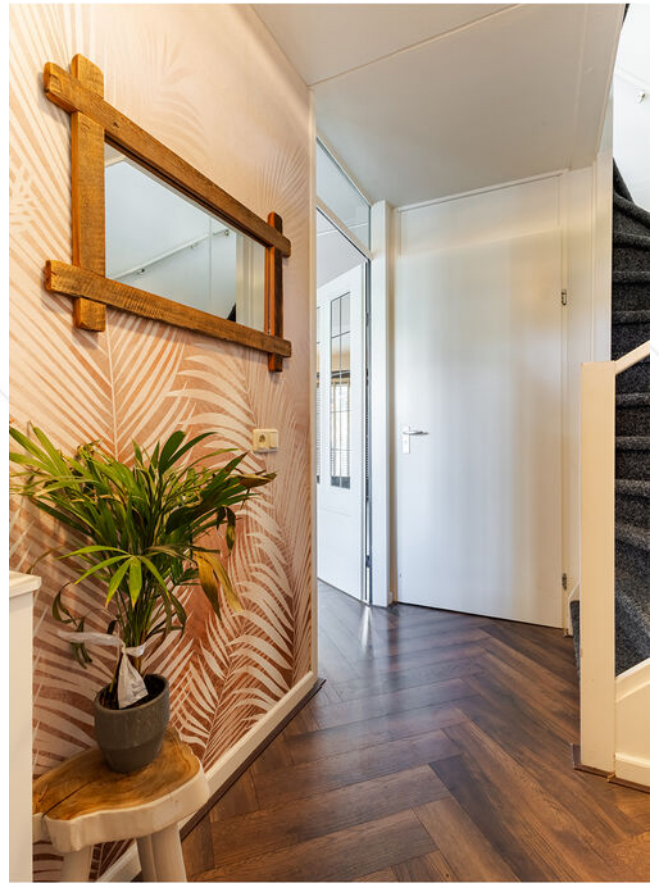
Keuken







Toilet



Hal/entree



Hal/entree



Slaapkamer 1





Slaapkamer 2





Slaapkamer 3



Badkamer



Badkamer



Badkamer



Wasruimte 2e verdieping





Slaapkamer 4





Slaapkamer 5





Overloop 2e verdieping



Achtertuint



Overkapping achtertuin





Salon/berging



Salon





Salon





Achtertuin



Omgeving



Voorzijde woning





Omgeving



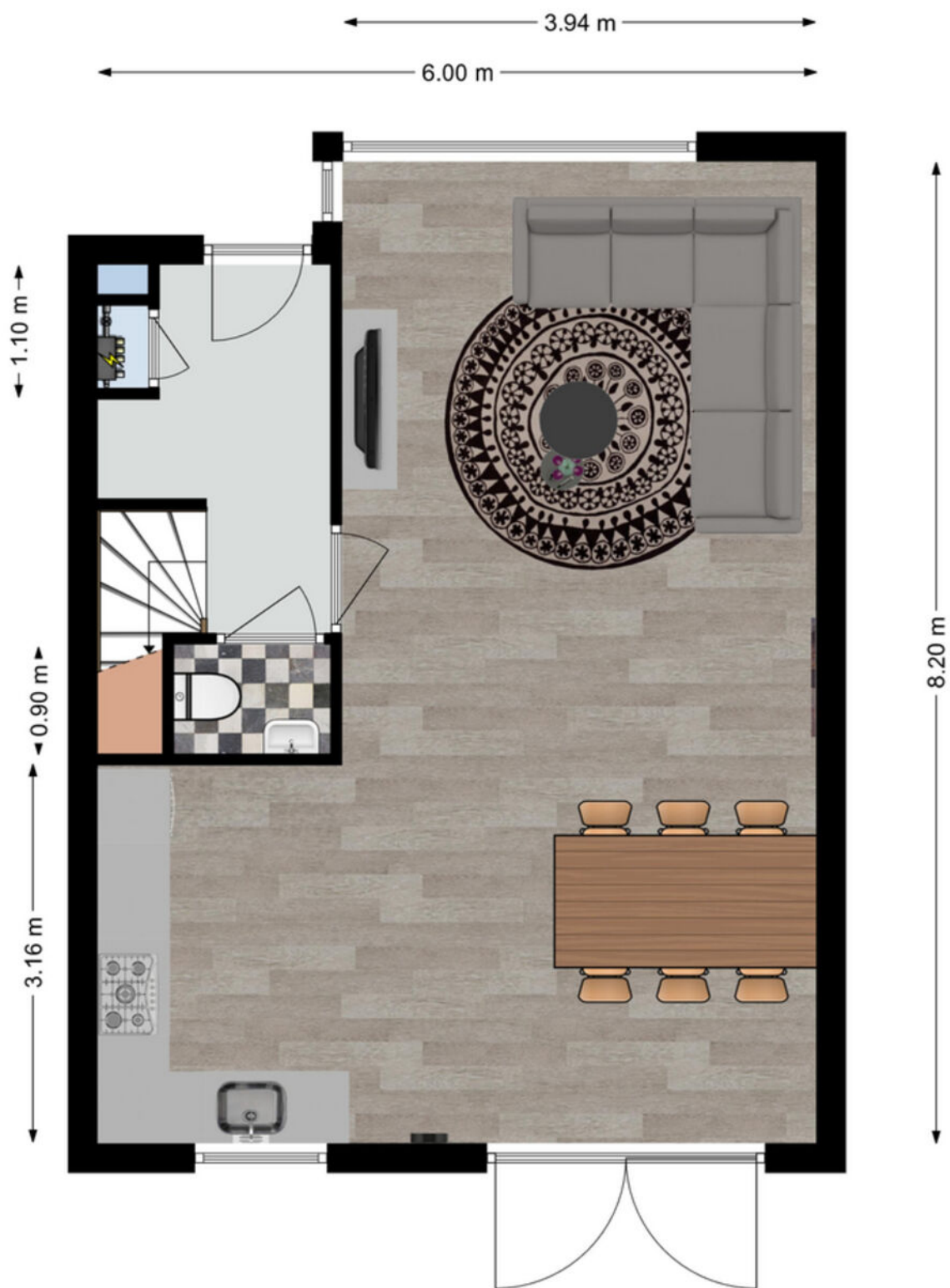
Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
hal / entree	laminaat	behang	sputwerk	voorzien van: - meterkast - garderobekast toegang tot: - toilet - woonkamer
toilet	kunststof delen	kunststof delen	stucwerk	voorzien van: - zwevend closet - fonteintje
woonkamer	laminaat	behang + siersteen	sputwerk	voorzien van: - raampartij in voorgevel - dubbele deuren in achtergevel met toegang tot overkapping - houtkachel
keuken	laminaat	behang + stucwerk	sputwerk	open keuken voorzien van: - koelkast - vriezer - combi magnetron - inductiekookplaat v.v. afzuiging - quooker
1e VERDIEPING				
overloop	laminaat	spachtelputz	sputwerk	toegang tot: - 3 slaapkamers - badkamer - trapopgang 2e verdieping
slaapkamer 1	laminaat	behang	sputwerk	gelegen aan de voorzijde voorzien van: - 1x vast raam - 1x draai-/kiepraam - airconditioning
slaapkamer 2	laminaat	behang	stucwerk	gelegen aan de achterzijde voorzien van: - 1x vast raam - 1x draai-/kiepraam - airconditioning
slaapkamer 3	laminaat	stucwerk	sputwerk	gelegen aan de achterzijde voorzien van: - 1x draai-/kiepraam - vaste kastenwand
badkamer	vloertegels	wandtegels	stucwerk	voorzien van: - inloopdouche - zwevend closet - designradiator - wastafelmeubel - 1x draai-/kiepraam in voorgevel

Afwerkstaat

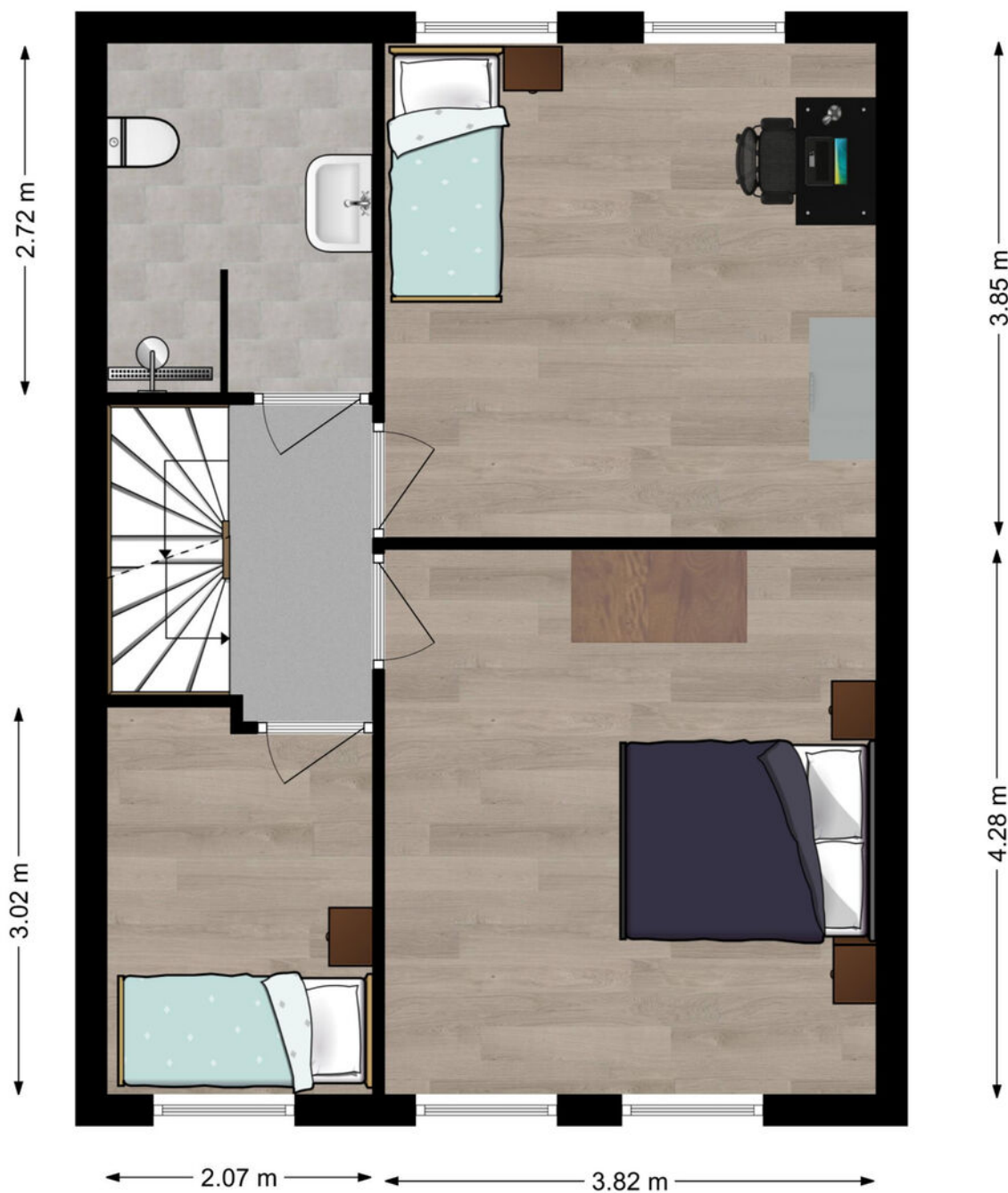
Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
2e VERDIEPING				
overloop	laminaat	stucwerk	gipsplafond	toegang tot: - 2x slaapkamer - CV ruimte - wasruimte - 3e verdieping d.m.v. vlizotrap
slaapkamer 4	laminaat	stucwerk	gipsplafond	voorzien van: - 1x raam in zijgevel - 1x kunststof Velux raam in achtergevel - airconditioning - knieschotbergruimte
slaapkamer 5	laminaat	stucwerk	gipsplafond	voorzien van: - 1x Velux raam - knieschotbergruimte - schuifkastenwand
cv ruimte	vinyl	stucwerk	gipsplafond	voorzien van: - kast met CV installatie en MV - Velux dakraam
wasruimte	vinyl	stucwerk	stucwerk	voorzien van: - wasmachine en droger aansluiting + werkblad - Velux dakraam
BUITEN				
voortuin				voorzien van: - gazon - sierstraatwerk - plantenborder
achtertuint				voorzien van: - overkapping/loungehoek (afsluitbaar met glazen schuiframen) - sierstraatwerk - sierboom - blauwe regen - salon - berging (250x350m)
salon (300x500m)				voorzien van: - geïsoleerd - onderheid - verwarmd

Plattegrond begane grond



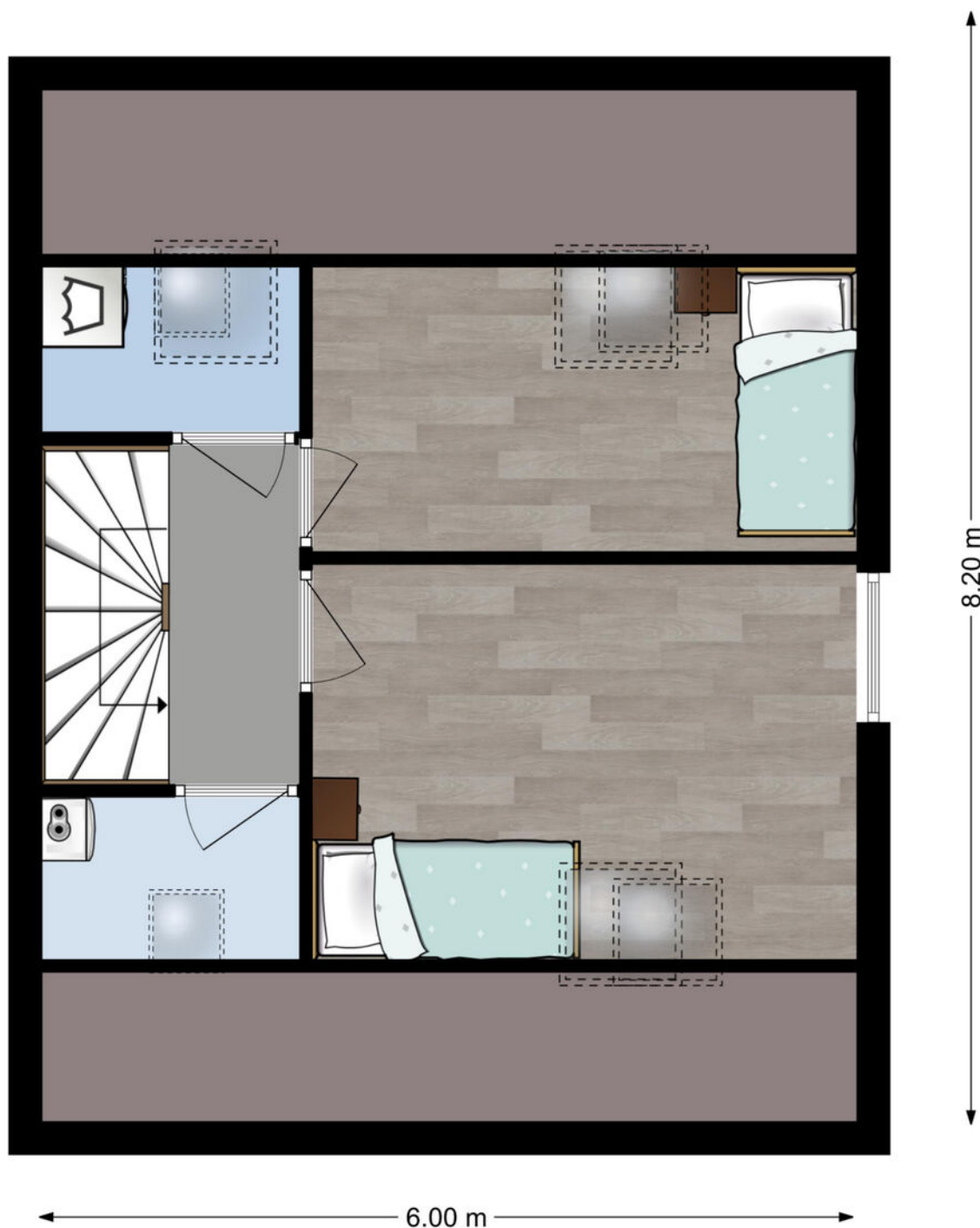
Begane grond

Plattegrond 1e verdieping



1e verdieping

Plattegrond 2e verdieping




2e Verdieping

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Ekster4

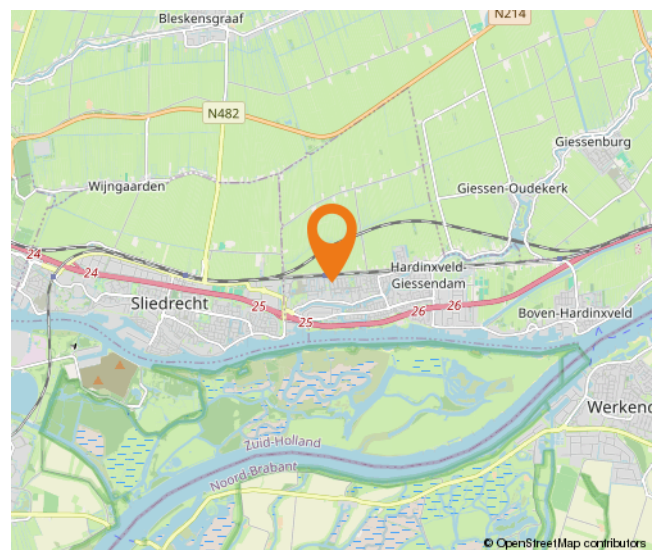
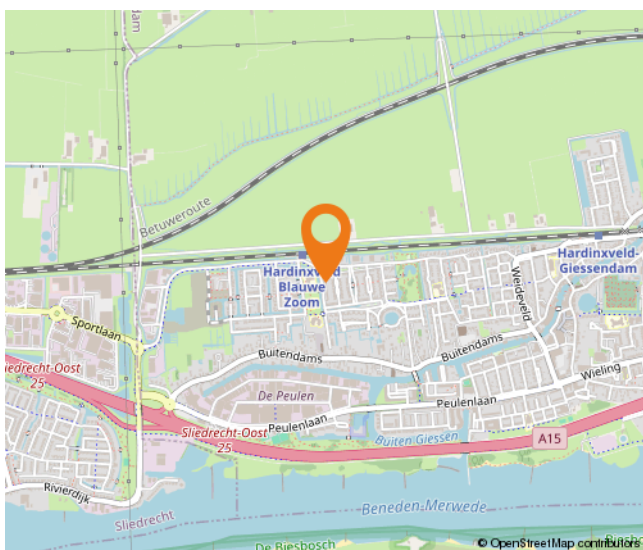
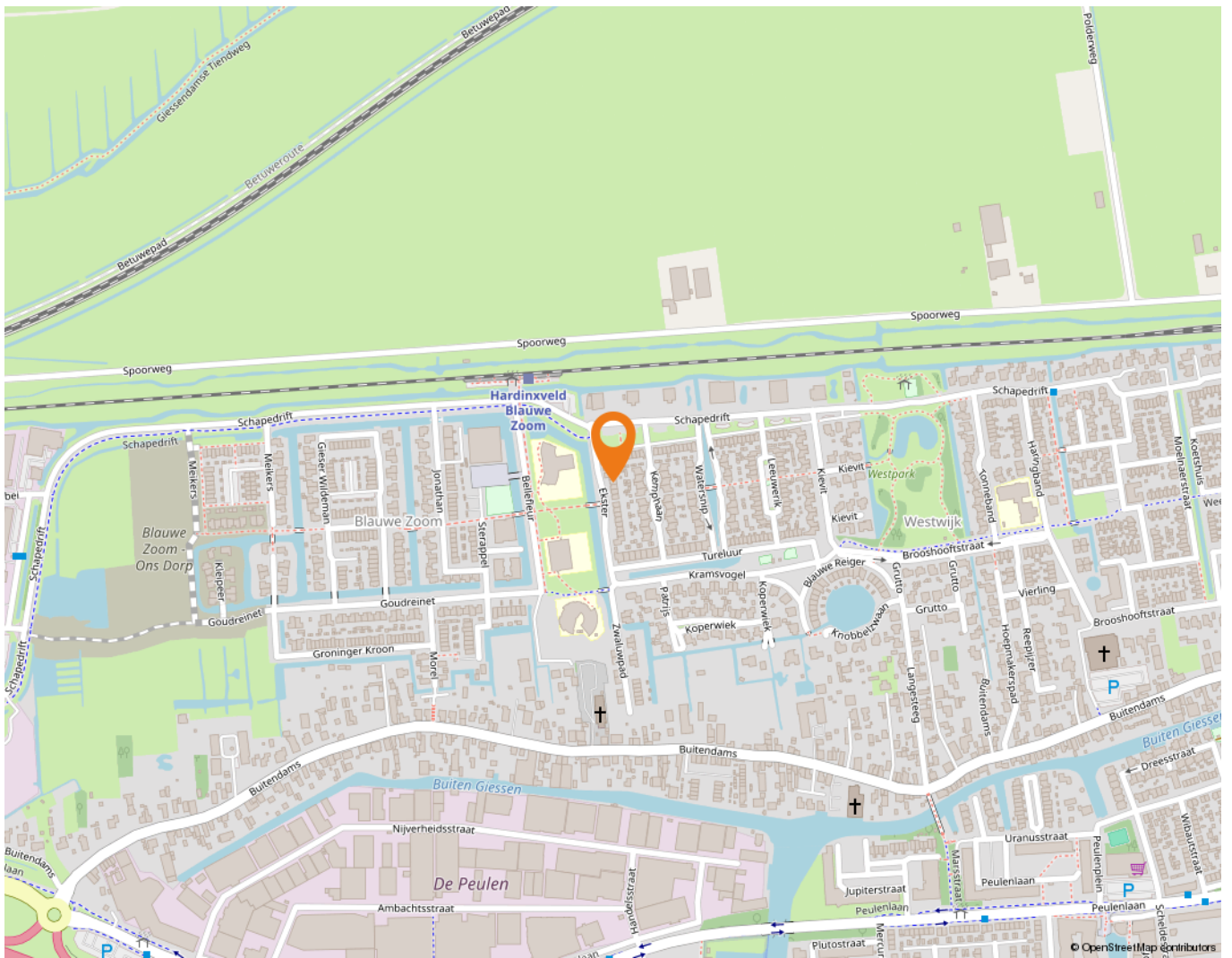


<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Hardinxveld-Giessendam</p> <p>Sectie K</p> <p>Perceel 1043</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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 11 december 2020. De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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 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			
Houtkachel			X
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	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		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie			X
Rookmelders	X		
Airconditioning	X		
Screens	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			
Tuinhuis/buitenberging	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

Heeft u nog geen bezichtiging ingepland? Neem dan snel contact met ons op via telefoon, e-mail of WhatsApp om een afspraak te maken.

Na een bezichtiging heeft u alle tijd om rustig na te denken. Heeft u interesse? Dan zetten we samen de volgende stap. Overweegt u de overstap van uw huidige koopwoning naar een nieuwe woning? Dan verzorgen wij graag kosteloos een waardebeoordeling van uw huidige woning. Zo krijgt u snel inzicht in de verkoopwaarde van uw huis. Geen interesse? Dat is uiteraard geen probleem. Wij horen dit dan graag, ook voor de verkoper is dit een spannend traject.

Blijft u verder zoeken? Volg ons op social media en schrijf u in via onze website. Zo blijft 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.

Koper en verkoper ontvangen een concept van de overeenkomst waarna een (gezamenlijke) afspraak tot ondertekening volgt op één van onze kantoren. U plaatst uw handtekening nadat de makelaar aan u de inhoud van de koopovereenkomst heeft toegelicht.

Wij sturen de ondertekende overeenkomst op naar de betreffende notaris.



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