



Spindermolen 16

3371 RN Hardinxveld-Giessendam

Vraagprijs: € 400.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **106 m²**

PERCELOPPERVLAKTE: **132 m²**

ENERGIELABEL: **A**

Kenmerken



Woonoppervlakte
106 m²



Inhoud
350 m³



Bouwjaar
1980



Aantal slaapkamers
4

Perceeloppervlakte	132 m ²
Externe bergruimte	10 m ²
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 Intergas uit 2025, vloerverwarming begane grond
Kozijnen	kunststof, 1 houten dakraam
Elektra	10 groepen + kookgroep + pv groep, 3 aardlekschakelaars
Vloeren	beton
Voorzieningen	buitenzonwering, dakraam, rolluiken, glasvezel kabel, airconditioning
Kruipruimte	ja
Geheid	ja
Energielabel	A
Parkeren	openbaar parkeren
Tuinligging	achtertuin, 52 m ² , west

Duurzame en ruime eengezinswoning

Wonen met een glimlach in de Wielwijk: duurzaam, ruim én helemaal klaar voor de toekomst!

Welkom in de geliefde Wielwijk van Hardinxveld-Giessendam, een rustige en kindvriendelijke woonomgeving waar comfort, ruimte en voorzieningen perfect samenkomen. Hier woon je op korte afstand van scholen, speeltuinen, winkels, sportvoorzieningen en uitvalswegen. Bovendien liggen de rivieroeveren en het groene buitengebied binnen handbereik, waardoor je kunt genieten van zowel de gezelligheid van de wijk als de rust van de natuur.

Deze verrassend ruime tussenwoning heeft alles in huis voor jarenlang zorgeloos woonplezier. Duurzaamheid staat hier hoog in het vaandel: met maar liefst 19 zonnepanelen, kunststof kozijnen, een nieuwe cv-ketel uit 2025 én een airconditioning ben je voorbereid op de toekomst én profiteer je van extra wooncomfort en lagere energielasten.

Bij binnenkomst word je verwelkomd in de entree, waarna je doorloopt naar de sfeervolle woonkamer. Deze fijne leefruimte vormt het hart van de woning en staat in open verbinding met de keuken, waardoor koken, eten en samenzijn moeiteloos in elkaar overlopen. Aansluitend vind je een bijzonder praktische bijkeuken met vaste kast en aansluitingen voor wasmachine en droger, een ruimte waar gemak centraal staat. Via de hal bereik je het toilet en de trap naar de eerste verdieping.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie comfortabele slaapkamers en een badkamer. Ideaal voor gezinnen, thuiswerkers of iedereen die graag wat extra ruimte tot zijn beschikking heeft.



Achtertuint

Volop mogelijkheden

De tweede verdieping biedt opnieuw volop mogelijkheden. Op de overloop vind je de cv-installatie, de omvormer van de zonnepanelen en de airco-opstelling. Vanuit hier bereik je de royale vierde slaapkamer. Dankzij de ruime opzet en de handige bergruimte achter de knieschotten is dit een heerlijke plek om te slapen, werken of ontspannen.

Ook buiten is het volop genieten. De verzorgde achtertuin vormt een verlengstuk van de woning en biedt een fijne combinatie van groen en comfort. Onder de fraaie overkapping met schuur uit 2020 kun je al vroeg in het voorjaar en tot laat in het najaar buiten zitten. De tuin is verder ingericht met plantenborders, een terras en beschikt over een praktische achterom.

Kortom: een verrassend complete woning waar duurzaamheid, ruimte en wooncomfort hand in hand gaan. Een plek waar je niet alleen woont, maar écht thuishomt.



Woonkamer



Woonkamer





Woonkamer





Eetkamer



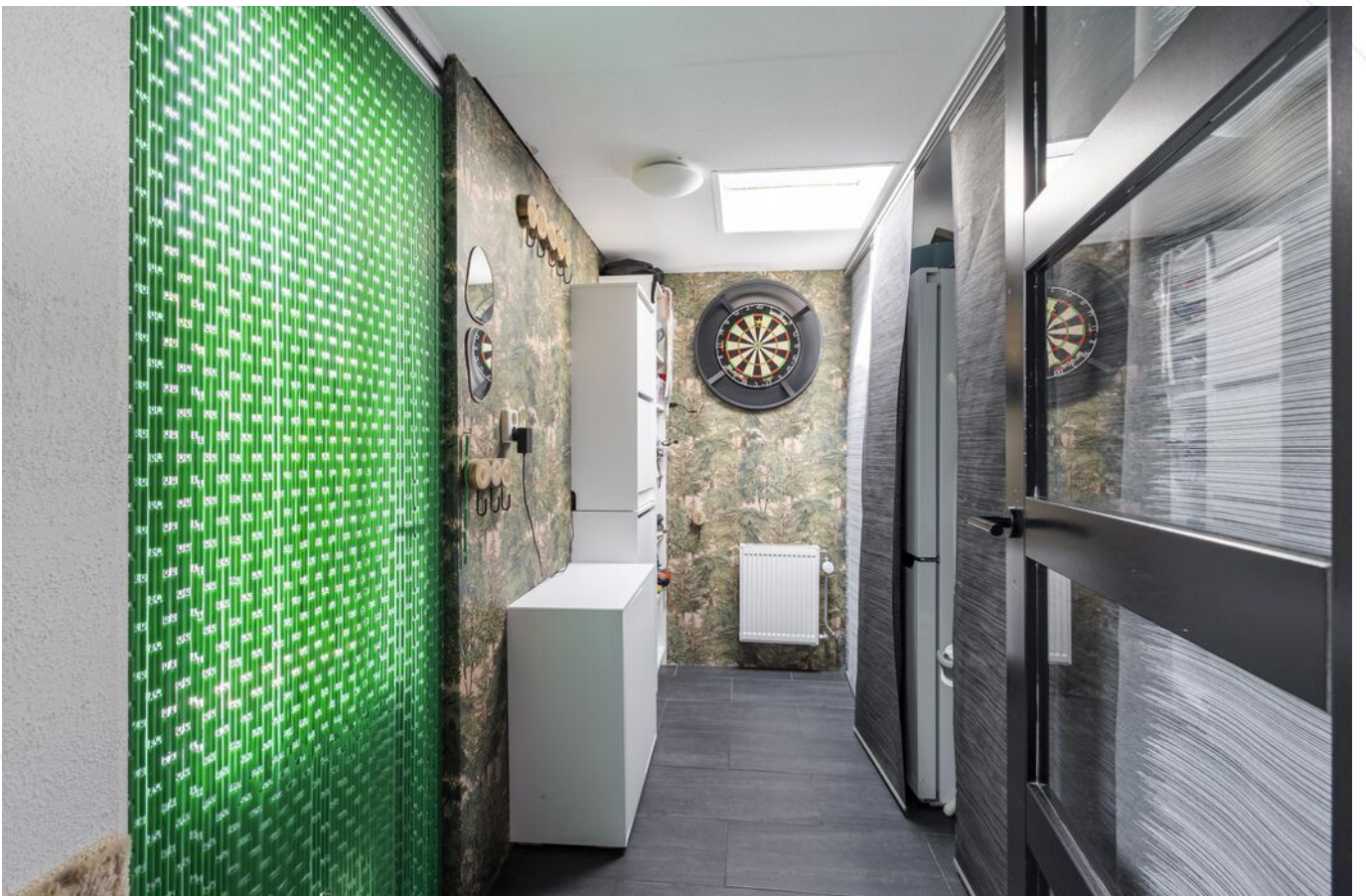


Keuken





Bijkeuken





Trapogang



Toilet



Hal/entree





Slaapkamer 1





Slaapkamer 2





slaapkamer 3



Overloop 1e verdieping



Badkamer





Slaapkamer 4





Achtertuint



Overkapping



Achtertuint





Achtertuin





Voortuin



Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
hal / entree	vloertegels + vloerverwarming	sputwerk / behang	sputwerk	voorzien van - meterkast toegang tot: - woonkamer
toilet	vloertegels	wandtegels	sputwerk	voorzien van: - zwevend closet
woonkamer	vloertegels + vloerverwarming	behang / granol	sputwerk	voorzien van: - 1x vast raam in voorgevel - 1x draai-kiep raam in voorgevel + rolluik - schuifpui in achtergevel - airconditioning - trapkast
keuken	vloertegels + vloerverwarming	wandtegels	sputwerk	open keuken voorzien van: - koelkast - vriezer - combimagnetron - vaatwasmachine - 4-pits gasfornuis - afzuigkap
bijkeuken	vloertegels + vloerverwarming	behang / granol	sputwerk	voorzien van: - wasmachine + droger aansluiting - vaste kast - dakraam toegang tot de tuin
trapopgang	vloertegels + vloerverwarming	sputwerk	sputwerk	toegang tot: - 1e verdieping - toilet - woonkamer
1e VERDIEPING				
overloop	laminaat	sputwerk	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-kiep raam - rolluik
slaapkamer 2	laminaat	behang	sputwerk	gelegen aan achterzijde voorzien van: - 1x vast raam - 1x draai-kiep raam - rolluik
slaapkamer 3	laminaat	behang	sputwerk	gelegen aan achterzijde voorzien van: - 1x vast raam - 1x draai-kiep raam - rolluik

Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
badkamer	vloertegels	wandtegels	sputwerk	voorzien van: - toilet - wastafelmeubel - douche - 1x draai-kiep raam

2e VERDIEPING

overloop	laminaat	gipsplafond	gipsplafond	voorzien van: - knieschotbergruimte - c.v. ketel - omvormer zonnepanelen - airconditioning - 1x dakraam toegang tot: - 1 slaapkamer
----------	----------	-------------	-------------	--

slaapkamer 4	laminaat	behang	gipsplafond	voorzien van: - knieschotbergruimte - 2x velux dakraam, waarvan 1 voorzien van rolluik
--------------	----------	--------	-------------	--

BUITEN

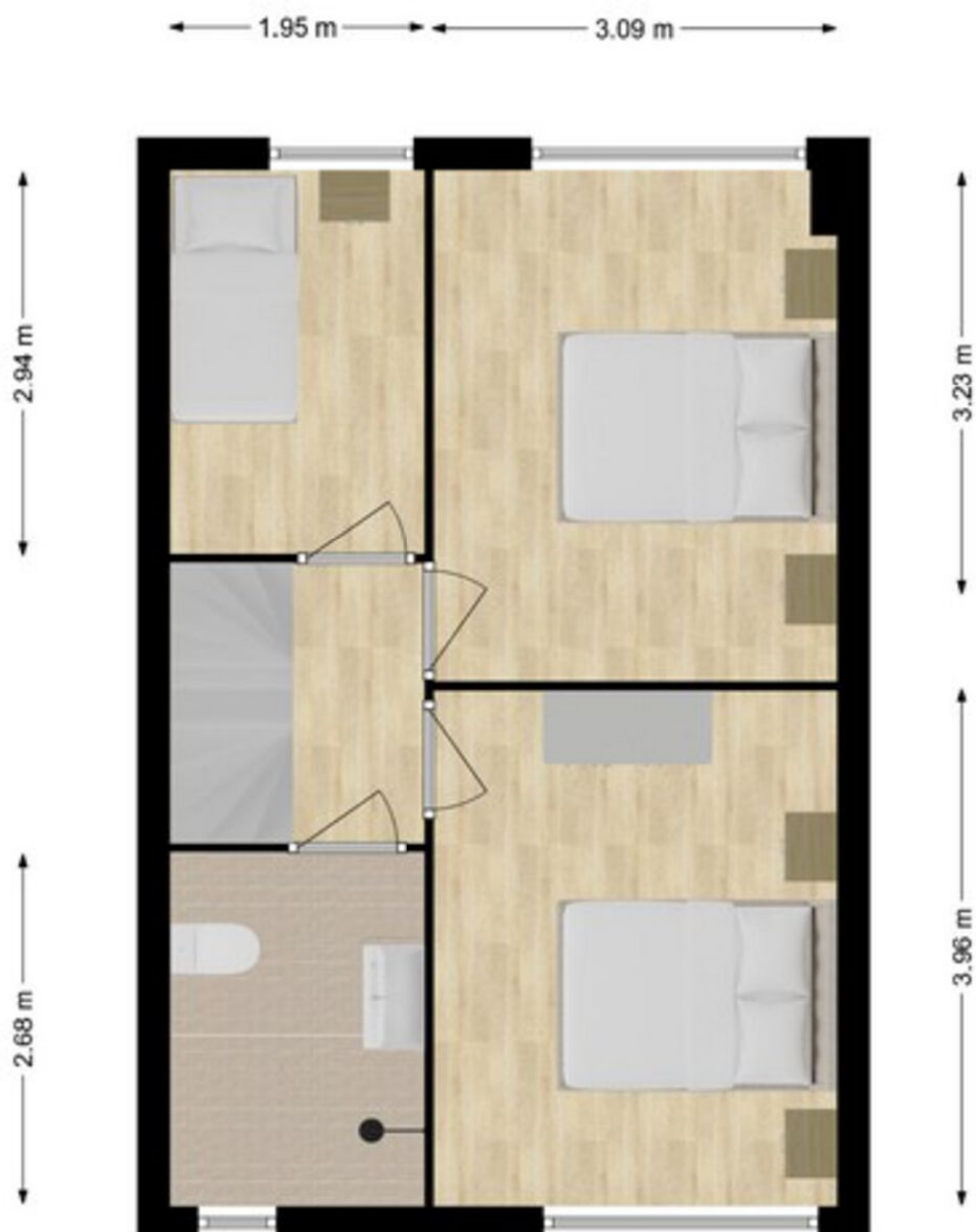
achtertuint				voorzien van - sierstraatwerk - terras - buitenkraan - overkapping uit 2020 - achterom
-------------	--	--	--	---

houten berging				afmetingen ca. 3.10 x 3.10 meter uit 2020 voorzien van: - elektra
----------------	--	--	--	---

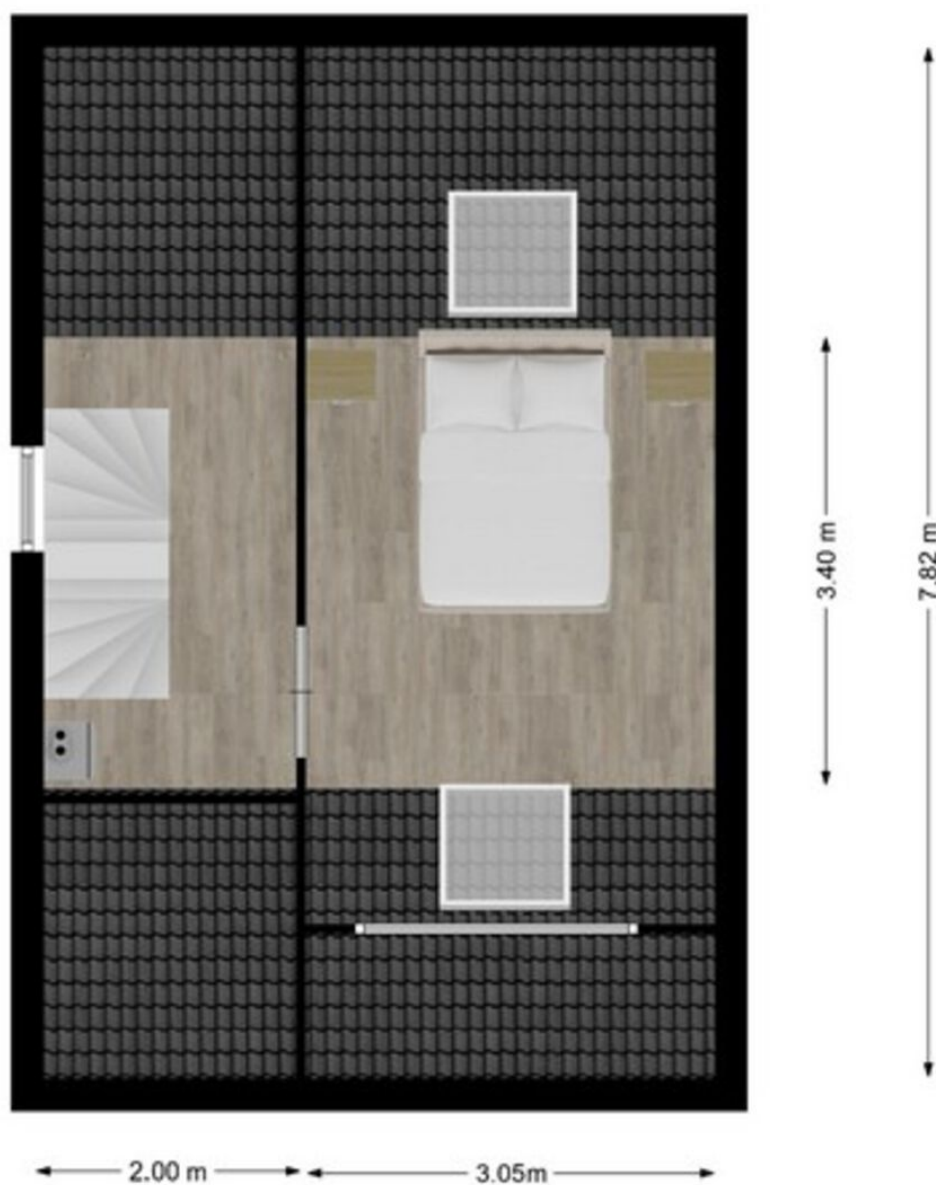
Plattegrond begane grond



Plattegrond 1e verdieping



Plattegrond 2e verdieping




Kadastrale kaart

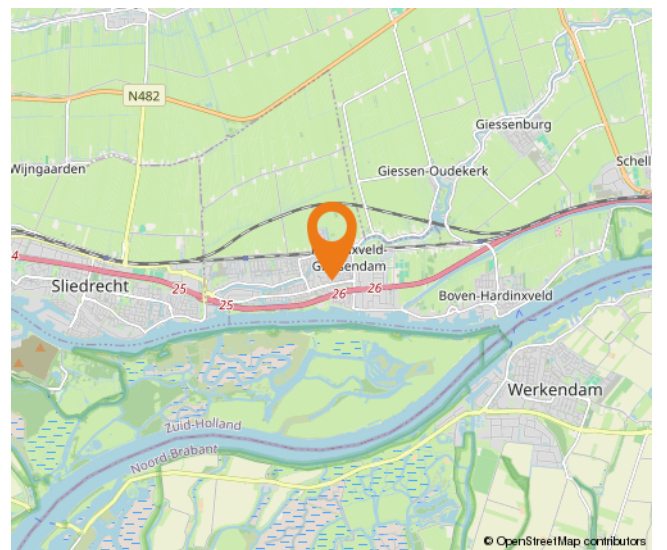
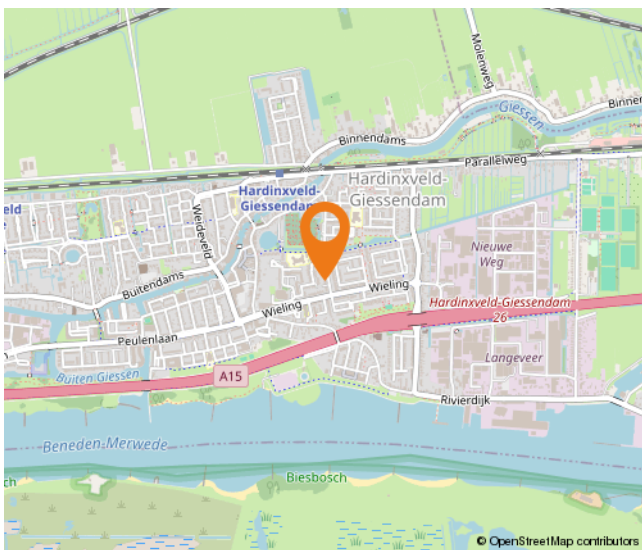
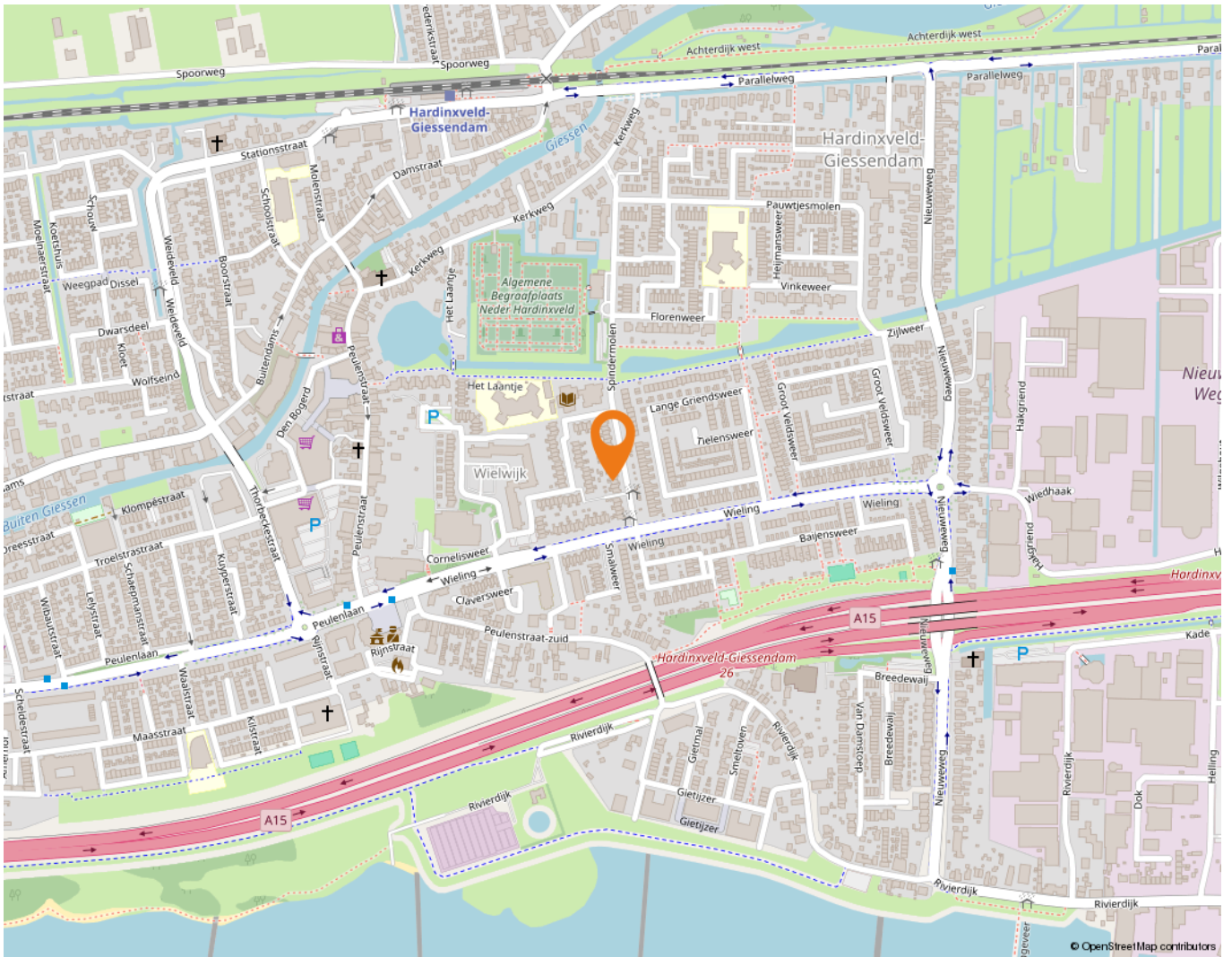
Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 mei 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Hardinxveld-Giessendam</p> <p>Sectie H</p> <p>Perceel 693</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>	
--	---	---

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	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	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
Badkamer met de volgende toebehoren			
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		X	
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Tuin - Overig			
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 nieuwbouwontwikkelingen 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