

TE KOOP

Palingrokerij 6

Hardinxveld-Giessendam



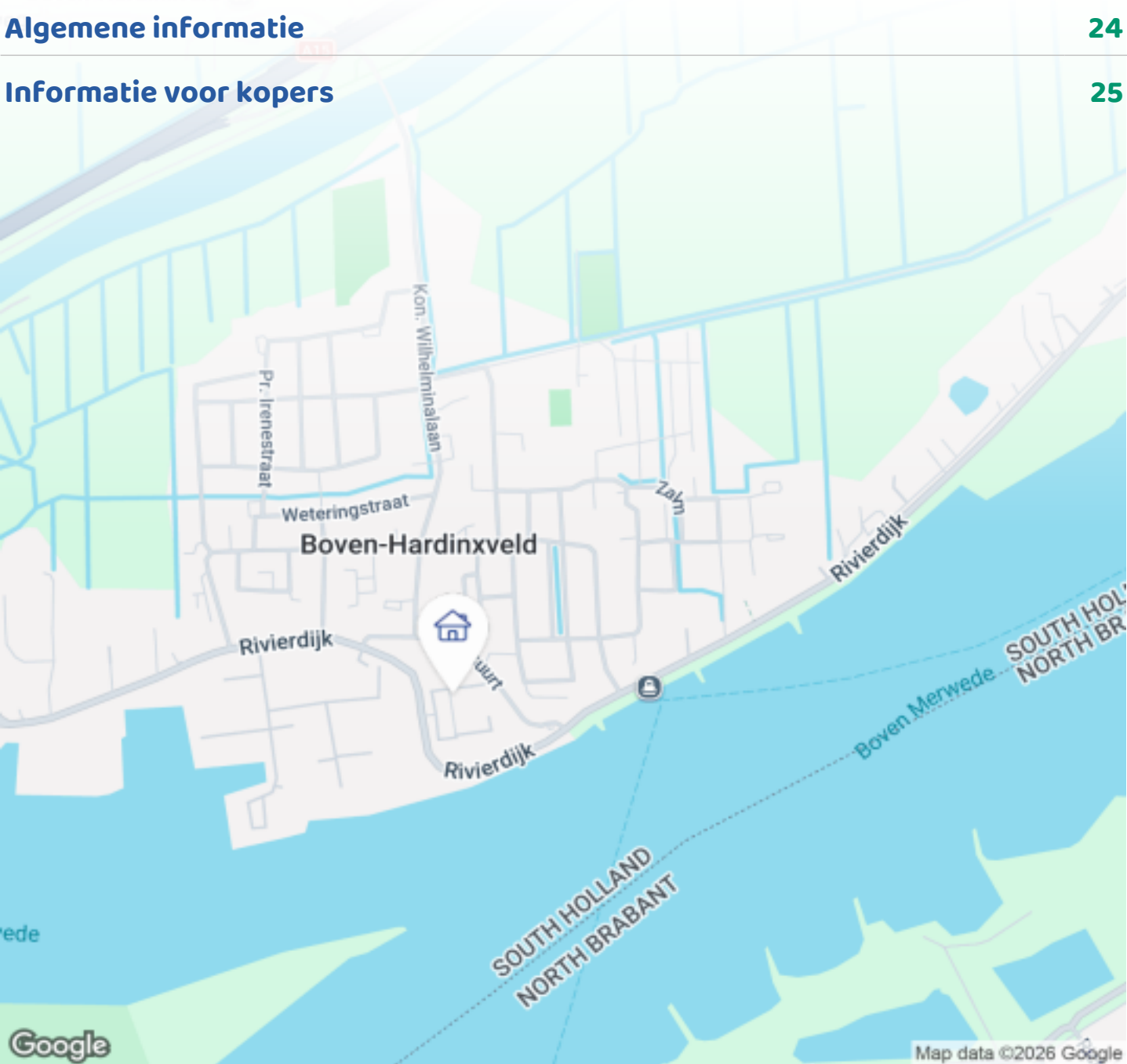
Vraagprijs

€ 525.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegronden	14
Kenmerken	18
Zakenlijst	21
Huis op de kaart	23
Algemene informatie	24
Informatie voor kopers	25



Woningbrochure: Palingrokerij 6, Hardinxveld-Giessendam

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Modern, duurzaam en instapklaar wonen in de geliefde wijk De Rokerij

Welkom aan de Palingrokerij 6 in Boven-Hardinxveld! Deze royale en uitstekend onderhouden tussenwoning uit 2023 combineert het comfort en de uitstraling van nieuwbouw met het grote voordeel dat je er direct in kunt. Gelegen in de jonge en geliefde wijk De Rokerij, op een mooie locatie nabij de Merwede, biedt deze woning volop ruimte, comfort en duurzaamheid.

De woning is aan de achterzijde maar liefst 2,40 meter uitgebouwd, waardoor een royale en lichte leefruimte is ontstaan. De grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde zorgen voor veel daglicht. De moderne open keuken vormt het hart van de begane grond en staat in directe verbinding met de sfeervolle woonkamer en de zonnige achtertuin.

Met vier slaapkamers, een royale zolder, een moderne badkamer, vloerverwarming en -koeling op alle



Woningbrochure: Palingrokerij 6, Hardinxveld-Giessendam

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

verdiepingen, een lucht-/water-warmtepomp, 11 zonnepanelen en energielabel A+++ is dit een woning die klaar is voor de toekomst.

BEGANE GROND

Via de verzorgde entree kom je binnen in de hal met de meterkast, trapopgang en een modern afgewerkt toilet. Vanuit de hal betreed je de royale leefruimte.

De woonkamer is dankzij de uitbouw van 2,40 meter verrassend ruim. Er is volop plek voor een comfortabele zithoek en een royale eettafel. De grote ramen zorgen voor een prettige hoeveelheid daglicht en via de dubbele openslaande deuren staat de woonkamer direct in verbinding met de achtertuin.

De trapkast biedt bovendien handige extra bergruimte.

Aan de voorzijde bevindt zich de moderne open Bruynzeel-keuken, uitgevoerd met een stijlvolle combinatie van donkere en lichte kastfronten. De keuken is voorzien van diverse moderne apparatuur, waaronder een inductiekookplaat, nieuwe vaatwasser, koel-/vriescombinatie en een (stoom)oven. De Bruynzeel-kraan van Daalderop zorgt daarnaast voor direct kokend water.

De taupe/grijze PVC-vloer vormt een mooie, rustige basis voor de gehele leefruimte en is voorzien van vloerverwarming en -koeling.

De combinatie van ruimte, licht, comfort en een directe verbinding met de tuin maakt dit een heerlijke plek om samen te komen en te ontspannen.

EERSTE VERDIEPING

Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers en de moderne badkamer.

De slaapkamers zijn verdeeld over de voor- en achterzijde van de woning en beschikken over hardhouten draai-/kiepramen. De verdieping is afgewerkt met een moderne PVC-vloer en beschikt, net als de begane grond, over vloerverwarming en -koeling.

De lichte badkamer is compleet uitgevoerd en beschikt over een royale inloopdouche, ligbad, tweede toilet en een wastafelmeubel met spiegel en praktische kastruimte.

Hier is alles aanwezig om de dag ontspannen te beginnen én comfortabel af te sluiten.

TWEEDE VERDIEPING

De tweede verdieping biedt verrassend veel extra mogelijkheden. Hier bevinden zich een royale kamer met dakraam, een technische ruimte en een kleinere, afgesloten ruimte zonder dakraam.

De grote kamer kan uitstekend worden ingericht als vierde slaapkamer, thuishkantoor, hobbyruimte, creatieve studio of sportruimte. Ook zijn hier de aansluitingen voor de wasmachine en droger aanwezig.

De tweede verdieping is daarmee niet alleen praktisch, maar biedt ook volop flexibiliteit voor de toekomst.

TUIN

De achtertuin is ondanks de uitbouw nog verrassend ruim en is gelegen op het oosten. Dankzij de gunstige ligging kun je hier al vroeg op de dag genieten van de zon.

De tuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd en beschikt over stijlvolle bestrating, borders, een looppad naar de berging en een fijne overkapping. Direct aan de woning ligt een terras met fraaie gemarmerde tegels, waardoor binnen en buiten mooi met elkaar verbonden zijn.

Dankzij de schuttingen, het groen en de achterom biedt de tuin volop privacy. Een heerlijke plek voor een kop koffie in de ochtend, een gezellige barbecue of een ontspannen avond buiten.

De tuin is circa 7,6 meter diep en 5,3 meter breed.

BERGING

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Achter in de tuin staat een houten berging, voorzien van elektra en een overkapping. Hier is voldoende ruimte voor fietsen, tuinmeubilair, gereedschap en andere spullen.

DUURZAAM EN TOEKOMSTBESTENDIG

Op het gebied van duurzaamheid is deze woning helemaal van deze tijd. De woning is volledig gasloos en beschikt over een lucht-/water-warmtepomp, 11 zonnepanelen en vloerverwarming/-koeling op alle verdiepingen.

Daarnaast is de woning voorzien van een gebalanceerd ventilatiesysteem met warmteterugwinning. Hierbij wordt de verse buitenlucht via een warmtewisselaar voorverwarmd met de afgevoerde binnenlucht. Dit draagt bij aan een prettig en gezond binnenklimaat.

De woning is uitstekend geïsoleerd en voorzien van onder andere dak-, muur- en vloerisolatie en HR++-beglazing.

Het resultaat: comfortabel wonen met een zeer laag energieverbruik en energielabel A+++.

WONEN IN DE ROKERIJ

De woning ligt in de jonge en geliefde wijk De Rokerij, op korte afstand van de rivier de Merwede. Hier woon je in een groene en kindvriendelijke omgeving, waar kinderen nog heerlijk buiten kunnen spelen en waar geen doorgaand verkeer is.

Aan de voorzijde van de woning is sprake van een vrij uitzicht over groen. Parkeren kan op de grote openbare parkeerplaats achter de woning en ook in de directe omgeving zijn voldoende openbare parkeerplaatsen aanwezig. Voor elektrische auto's zijn er bovendien zes openbare laadpunten beschikbaar.

De ligging is ideaal voor zowel gezinnen als forenzen. In de omgeving vind je scholen, winkels, sportvoorzieningen en diverse recreatiemogelijkheden. Langs de Merwede kun je heerlijk wandelen en uitwaaien.

Op de fiets bereik je in circa 20 minuten het centrum van Gorinchem. Dankzij de gunstige ligging ten opzichte van de A15 en A27 zijn ook steden en dorpen in de verdere omgeving goed bereikbaar.

BIJZONDERHEDEN

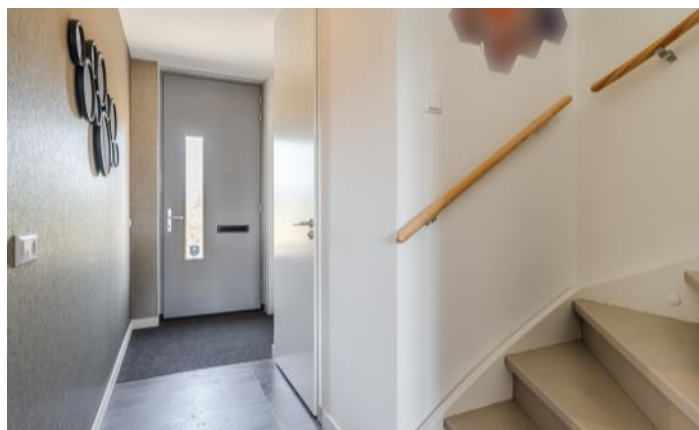
- Bouwjaar 2023
- Royale uitgebouwde tussenwoning
- Uitbouw van maar liefst 2,40 meter
- Perceel van 114 m²
- Vier slaapkamers
- Royale multifunctionele kamer op de tweede verdieping
- Moderne Bruynzeel-open keuken
- Complete badkamer met ligbad en inloopdouche
- Vloerverwarming én -koeling op alle verdiepingen
- Volledig gasloos
- Lucht-/water-warmtepomp uit 2023, in eigendom
- 11 zonnepanelen
- Gebalanceerde ventilatie met warmteterugwinning
- HR++-beglazing
- Energietabel A+++
- Onderhoudsvriendelijke achtertuin op het oosten
- Achterom aanwezig
- Houten berging met overkapping
- Vrij uitzicht aan de voorzijde
- Gelegen in de kindvriendelijke wijk De Rokerij
- Nabij de rivier de Merwede
- Voldoende openbare parkeergelegenheid en zes openbare laadpunten in de omgeving

Kortom: een moderne, duurzame en bijzonder comfortabele woning uit 2023, waar je zonder verbouwen direct kunt genieten van ruimte, rust en wooncomfort.

Benieuwd naar de sfeer, de ruimte en de afwerking? Plan dan snel een bezichtiging en ontdek zelf wat deze prachtige woning aan de Palingrokerij 6 te bieden heeft!

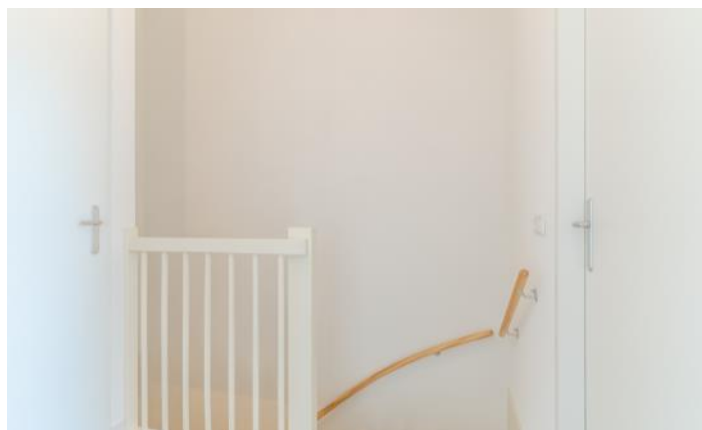
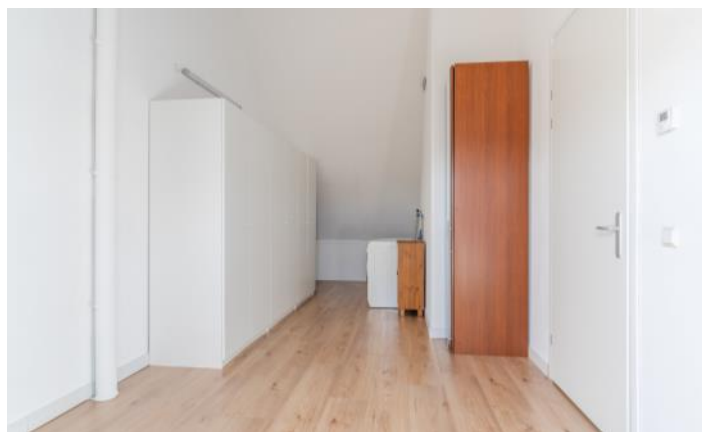








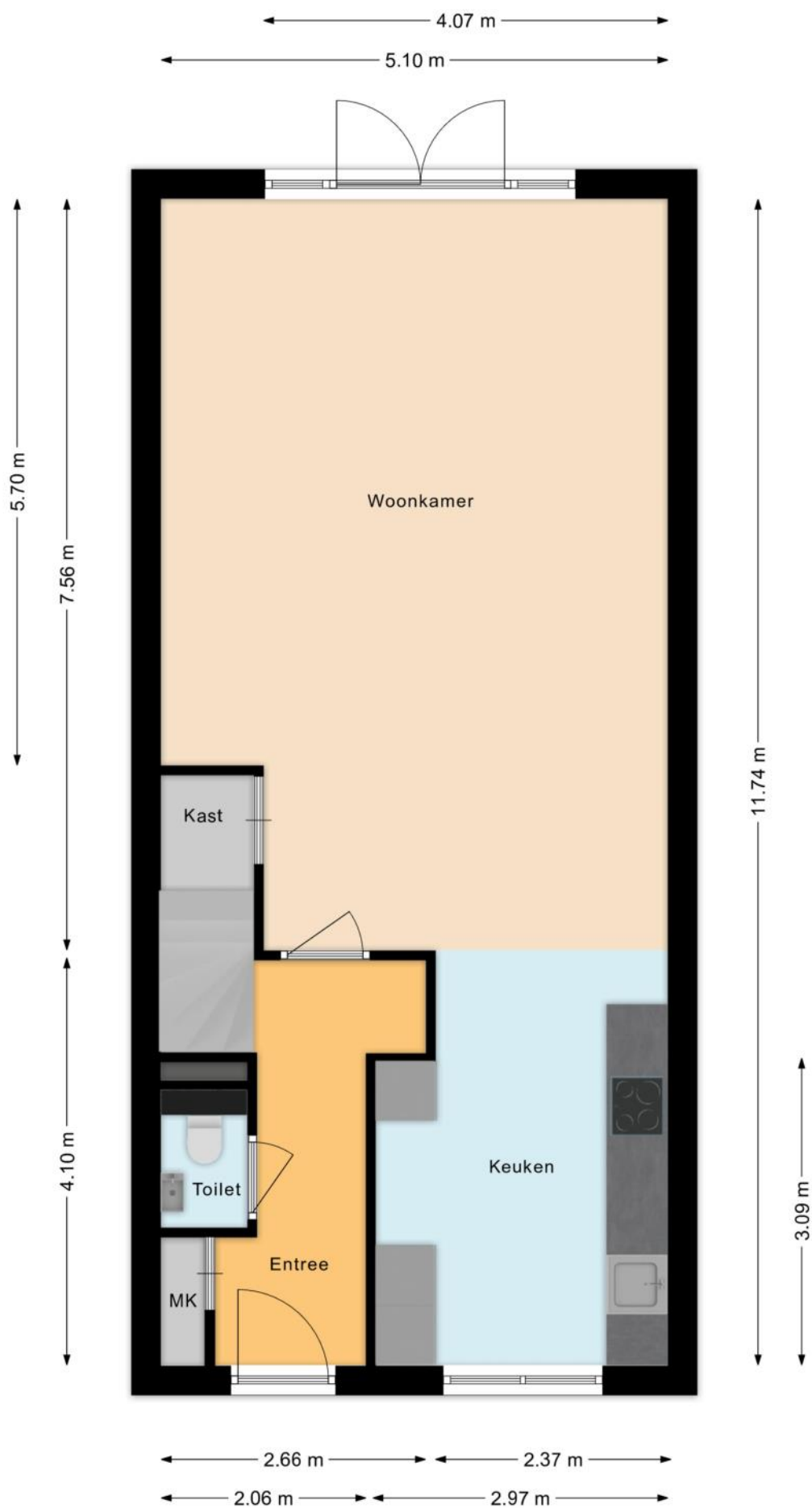




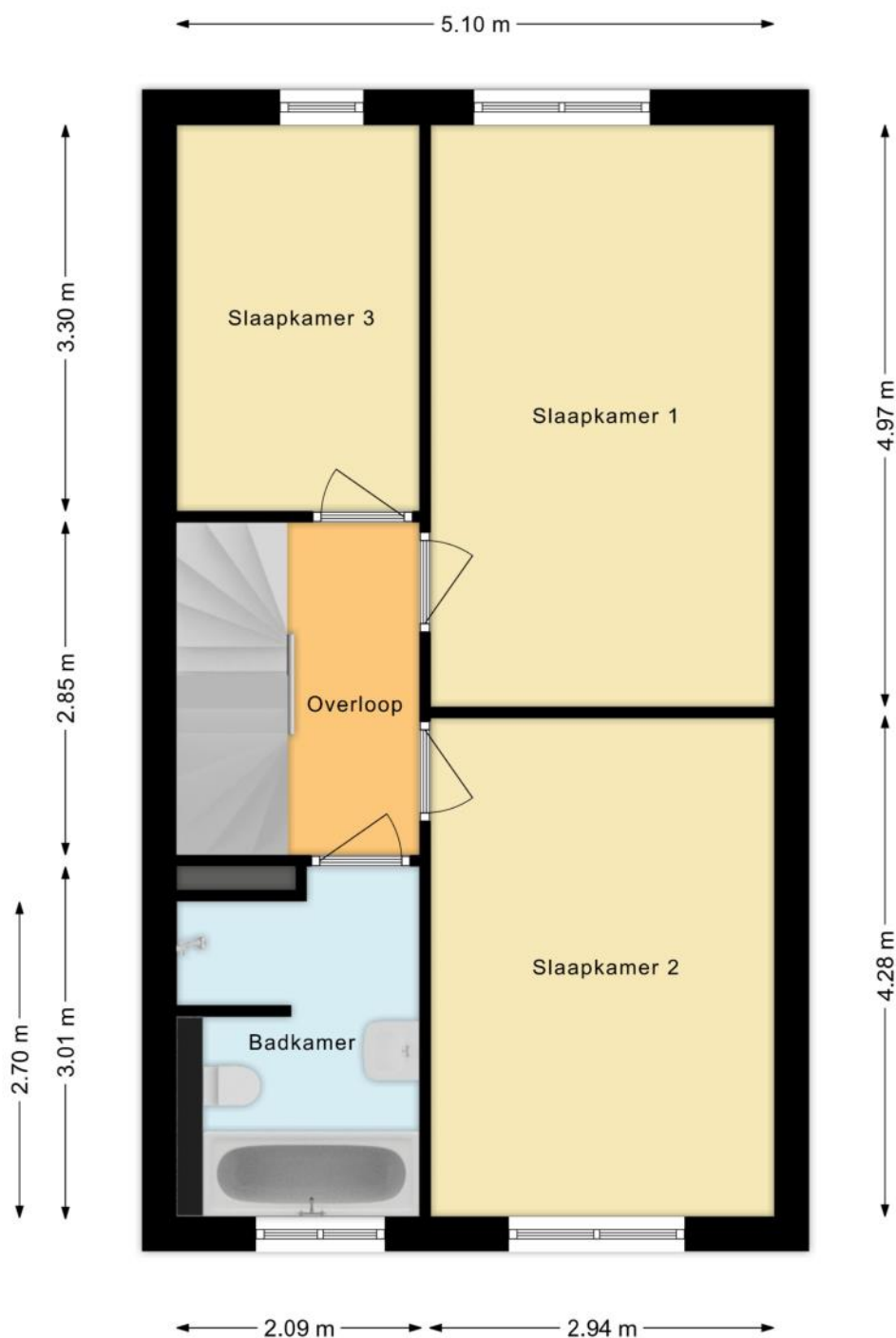




PLATTEGRONDEN



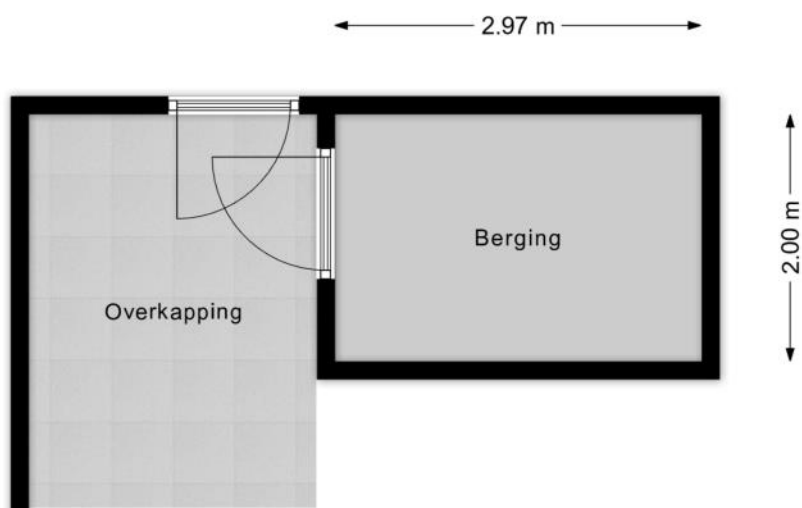
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, Tussenwoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	2023
Soort dak	Zadeldak
Materiaal dak	Pannen

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	114 m ²
Inhoud	523 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	141 m ²
Externe bergruimte	6 m ²

* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	5 kamers (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Ligbad, toilet, wastafelmeubel, inloopdouche
Aantal woonlagen	3 woonlagen
Voorzieningen	Buitenzonwering, Dakraam, Glasvezel kabel, Zonnepanelen, Balansventilatie

Energie

Energielabel	A+++
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Verwarming	Vloerverwarming geheel, Warmtepomp
Warm water	Centrale Voorziening

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg, In woonwijk
Tuin	Achtertuin, Voortuin
Achtertuin	40 m² (7,6m diep en 5,3m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het , bereikbaar via achterom

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Vrijstaand hout
Voorzieningen	Voorzien van elektra

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren
--------------------------	-------------------

Kadastrale gegevens

Hardinxveld-Giessendam C 5329

Oppervlakte	114 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Bijzonderheden

Er zijn vermeldingswaardige zaken omtrent publiekrechtelijke beperkingen.

> Wet bodembescherming: Instemming nazorgplan

Betrokken bestuursorgaan Provincie Zuid-Holland

Datum in werking 08-07-2025

Afkomstig uit stuk Hyp4 91635/94

Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)

Datum kenbaarheid: 10-07-2025

Ingeschreven op 15-07-2025 om 10:48

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Buitenverlichting		●	
Vlaggenmast/vlaggenstokhouder	●		
Rookmelder	●		
Zonwering buiten voor			●
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)			●
Zonnepanelen	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer			●
Gordijnen overig			●
Laminaat	●		
Boiler	●		
(Klok)thermostaat	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast	●		
Vaatwasser	●		
Quooker	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Binnenverlichting		●	
Losse kasten			●
Boeken-, legplanken		●	
Wastafelaccessoires		●	
Toiletaccessoires			●

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkameraccessoires			●
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Koffiezetapparaat		●	
Wastafelmeubel	●		
(Voordeur)bel		●	
Mechanische ventilatie	●		

Overige zaken

Twee bloempotten aan de voorkant van het huis gaan mee.



Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Hardinxveld-Giessendam

C

5329

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 10 augustus 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

kadaster

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

makelaarsland.nl/hypotheekgesprek

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

makelaarsland.nl/biedgids

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



**Jij kiest de notaris. Vraag
van tevoren de kosten
op en voorkom
verrassingen.**

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.