



Schapedrift 7

3371 HE Hardinxveld-Giessendam

Vraagprijs: € 950.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **233 m²**

PERCEELOPPERVLAKE: **578 m²**

ENERGIELABEL: **A+**

Kenmerken



Woonoppervlakte
233 m²



Inhoud
875 m³



Bouwjaar
1987



Aantal slaapkamers
5

Perceeloppervlakte	578 m ²
Overige inpandige ruimte	22 m ² (garage)
Gebouw gebonden buitenruimte	5 m ² (overkapping voordeur)
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer, 2 separate toiletten
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Verwarming	c.v.-ketel, gaskachels, vloerverwarming gedeeltelijk, warmtepomp, houtkachel
Warm water	c.v.-ketel (Intergas 2023)
Kozijnen	deels hout, deels kunststof
Elektra	12 groepen + PV + autolader 3 aardlekschakelaars
Vloeren	begane grond beton, 1e verdieping hout, 2e verdieping hout
Voorzieningen	mechanische ventilatie, dakraam, rolluiken, tv kabel, glasvezel kabel, rookkanaal, airconditioning
Kruipruimte	ja
Geheid	ja
Energielabel	A+
Parkeren	op eigen terrein (oprit, carport en garage)
Tuinligging	tuin rondom



Vrijheid, ruimte en comfort

Vrijheid, ruimte en comfort binnen handbereik

Deze fraai gemoderniseerde, vrijstaande woning aan de rand van het centrum van Hardinxveld-Giessendam combineert het beste van twee werelden. Je woont hier heerlijk vrij, met een tuin rondom, parkeermogelijkheden op eigen terrein en aan de noordzijde een verrassend vrije ligging. Tegelijkertijd wandel je zo naar de winkels, scholen en het treinstation.

Binnen valt direct de enorme hoeveelheid licht op. De woning is ruim opgezet en praktisch ingedeeld, met een royale woonoppervlakte en een moderne, comfortabele afwerking. Er is op dit moment ruimte voor vier slaapkamers op de verdiepingen en een werkkamer op de begane grond. Maar wie meer slaap- of hobbykamers nodig heeft, kan hier uitstekend mee uit de voeten. De royale maatvoering biedt namelijk volop mogelijkheden om de indeling verder aan te passen.

Ook qua comfort is deze woning helemaal bij de tijd. Zo zijn er zonnepanelen, een hybride warmtepomp, vloerverwarming en airconditioning aanwezig. Daarnaast zorgen maatwerk kastenwanden voor veel bergruimte én een strak afgewerkt interieur. Hier hoef je niet eerst jarenlang te verbouwen voordat je comfortabel kunt wonen want de huidige eigenaar heeft de afgelopen 5 jaar de woning al grondig gerenoveerd, gemoderniseerd en verbeterd.

De absolute eyecatcher? De tuinkamer!

Een plek die ongetwijfeld snel favoriet wordt, is de aangebouwde en onderheide tuinkamer. Dankzij de grote glazen schuifdeuren staat deze ruimte prachtig in verbinding met de tuin. Steek de houtkachel aan, schuif de deuren open en je hebt een heerlijke plek voor lange avonden met vrienden en familie. De ligging op het westen maakt het plaatje compleet. Hier pak je volop de middag- en avondzon en kun je op mooie dagen met gemak blijven borrelen tot in de kleine uurtjes en nog wat langer.



Vrij wonen, maar het centrum om de hoek

Ruimte voor wonen én voor alles wat je leuk vindt

De tuin rondom geeft je niet alleen buitenruimte, maar ook praktische vrijheid. Een garage, carport en royale parkeer gelegenheid op eigen terrein maken deze woning bijzonder veelzijdig. Een bootje, camper, caravan, motor, oldtimer of simpelweg meerdere auto's? Je hoeft hier niet meteen na te denken over waar je ze kwijt kunt. Er is ruimte!

De garage biedt daarnaast natuurlijk mogelijkheden voor opslag, hobby of het stallen van fietsen en allerlei spullen. En dankzij de combinatie van de garage, carport en de eigen oprit is de woning ook interessant voor iemand die graag wat extra ruimte heeft voor werk of hobby.

Vrij wonen, maar het centrum om de hoek

De ligging is misschien wel één van de grootste verrassingen. De woning staat aan de rand van het centrum van Hardinxveld-Giessendam, waardoor je geniet van een prettig gevoel van vrijheid zonder afgelegen te wonen. Voor de dagelijkse boodschappen, winkels, scholen en het station hoef je de auto eigenlijk niet te pakken.

Hardinxveld-Giessendam is bovendien een dorp met een uitstekende ligging in de regio. Via de A15 zijn Gorinchem, Dordrecht en Rotterdam goed bereikbaar en ook steden als Utrecht en Breda zijn vanuit het dorp relatief eenvoudig aan te rijden. De treinverbinding vanaf station Hardinxveld-Giessendam zorgt bovendien voor een praktische verbinding richting onder andere Dordrecht en Geldermalsen (Utrecht). En misschien nog belangrijker is dat je vanuit Hardinxveld zo in het karakteristieke landschap van de Alblasserwaard zit, met de rivieren, polders en dijken letterlijk om de hoek. Een mooie combinatie van dorpse gezelligheid, goede voorzieningen en een centrale ligging.





Ingang





Hal / entree





Woonkamer







Werkkamer





Woonkamer



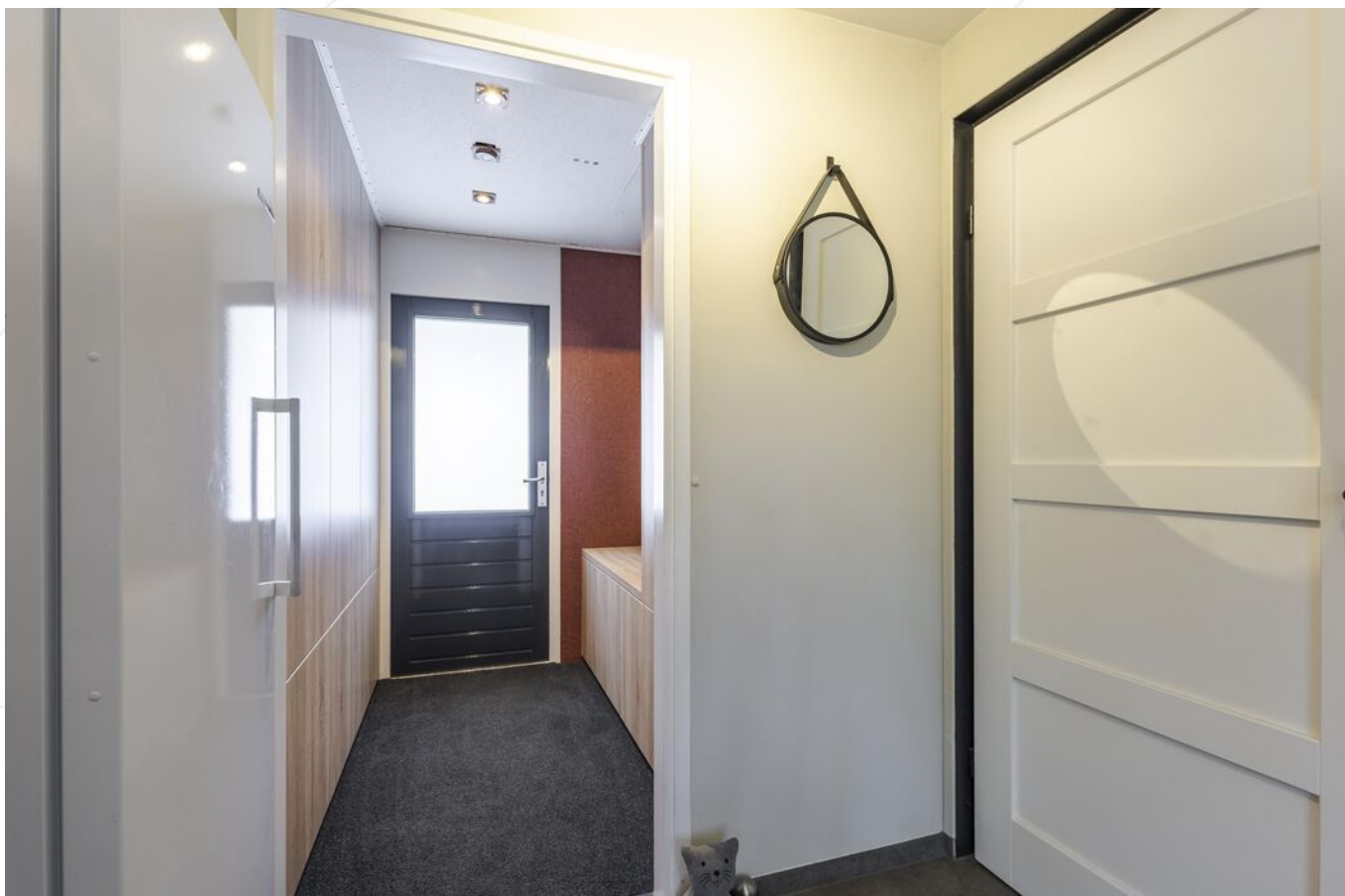


Keuken









Bijkeuken



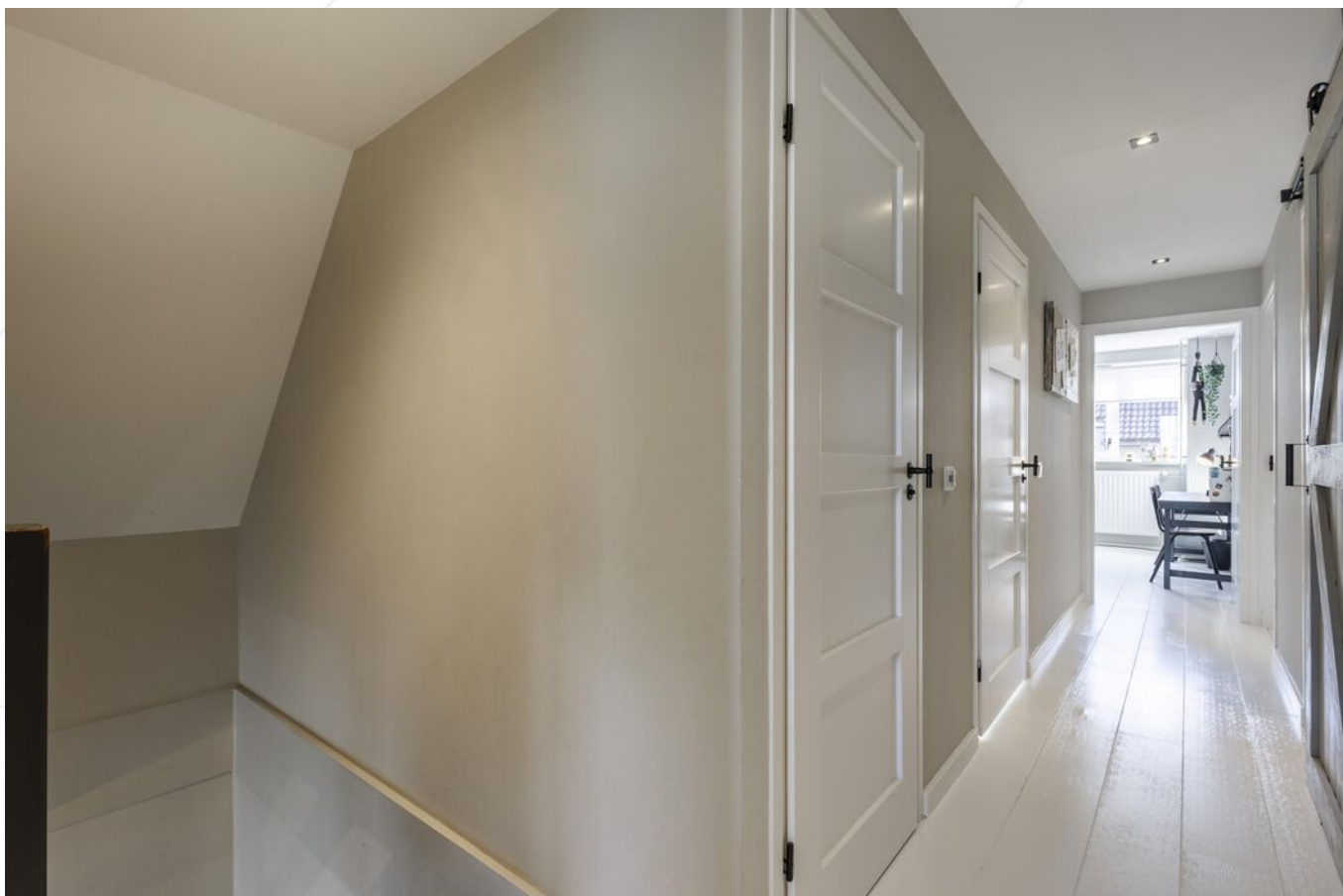


Tuinkamer









Overloop 1e verdieping





Slaapkamer 1





Slaapkamer 2



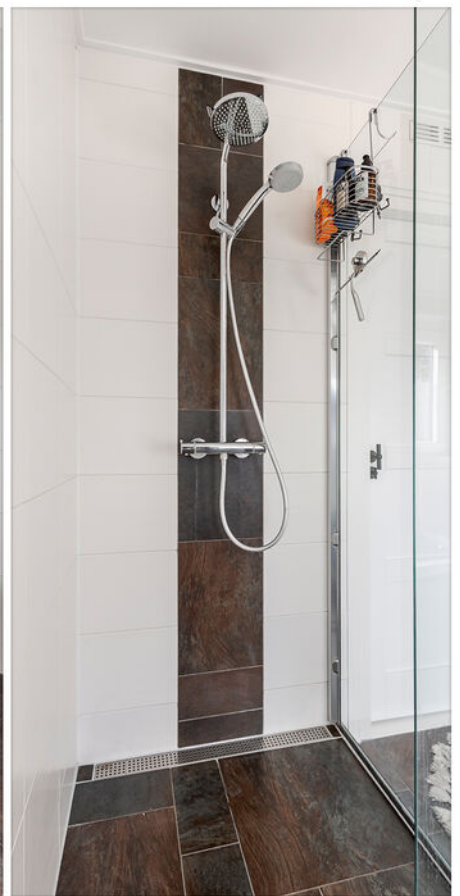


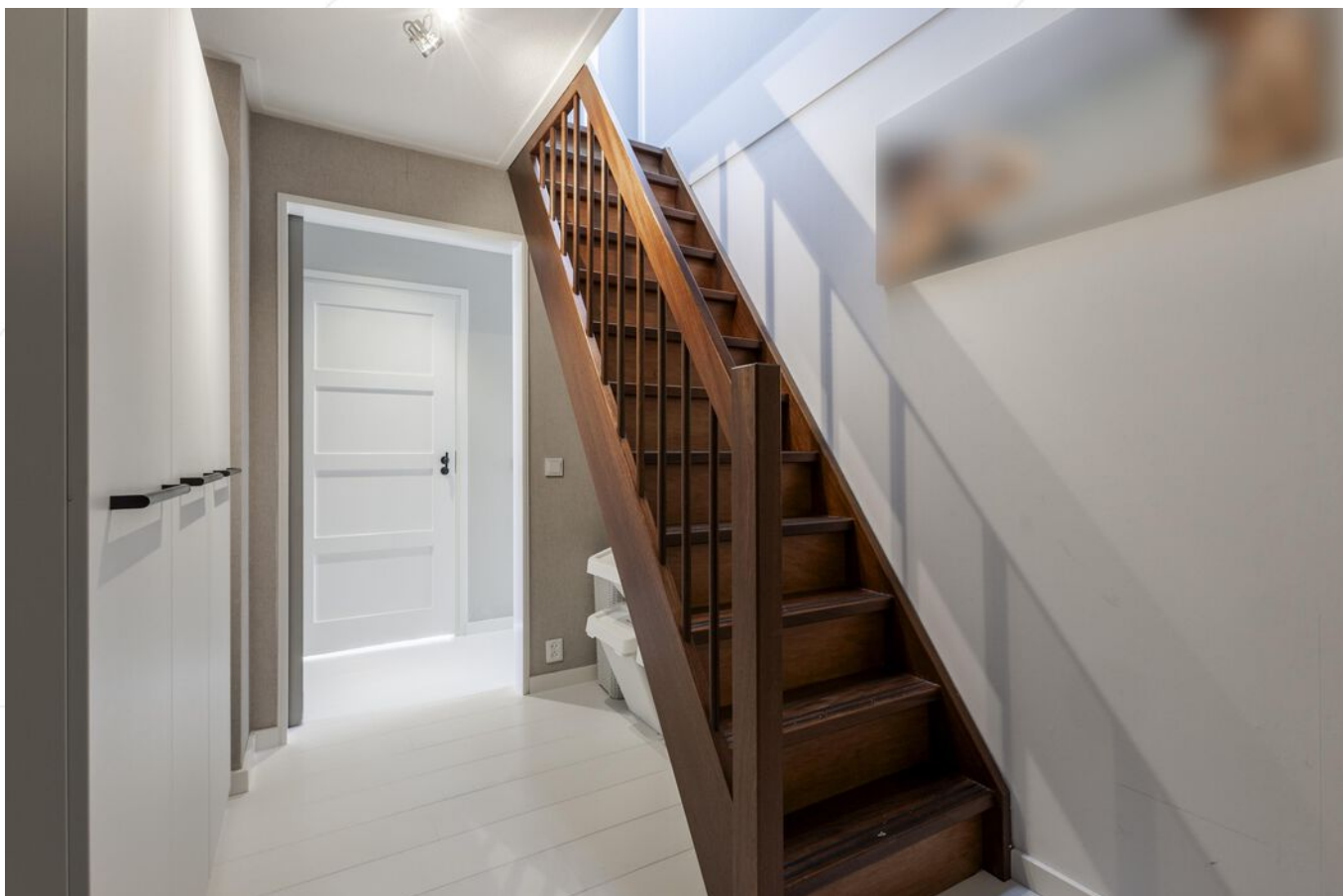
Slaapkamer 3





Badkamer





Trapopgang 2e verdieping





slaapkamer 4





Zolderkamer



Garage





Tuin met terras













Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				Het stucwerk en de vloeren op de begane grond zijn in 2021 vernieuwd.
hal / entree	vloertegels + vloerverwarming	stucwerk + renovlies	stuc	toegang tot: - keuken - toilet - meterkast voorzien van: - raam + elektrisch rolluik aan de zuidzijde
toilet	vloertegels + vloerverwarming	wandtegels	sputwerk	voorzien van: - zwevend closet - fonteintje
woonkamer	eiken delen + vloerverwarming	stucwerk + renovlies	stuc + inbouwspots	voorzien van: - dubbele deuren tuinkamer - schouw met gashaard - raampartijen; noord, zuid en west - elektrische rolluiken aan de zuidzijde toegang tot: - open keuken - hal - bijkeuken - werkkamer
keuken	vloertegels + vloerverwarming	stucwerk + renovlies	stuc + inbouwspots	open keuken , voorzien van: - hoek-duo opstelling met eetbar en koffi corner - koelkast - (combimagnetron) - vaatwasser - inductiekookplaat - afzuigkap - oven - raampartij noordzijde toegang tot: - bijkeuken
werkkamer	eiken delen + vloerverwarming	stucwerk + renovlies	stuc	voorzien van: - stalen glasdeur - raampartij zuidzijde + rolluik
bijkeuken	droogloopmat	vltpanelen + stucwerk + renovlies	sputwerk	voorzien van: - witgoedaansluiting - maatwerk kastenwand(2026) toegang tot: - voor -en achtertuin
tuinkamer	keramisch parket	schoon metselwerk + glas	hout + inbouwspots	voorzien van: - houtkachel - glazen schuifwanden - vaste kasten
1e VERDIEPING				Het stucwerk en de vloeren op de 1e verdieping zijn in 2021 vernieuwd.
overloop	houten delen	stuc + renovlies	stuc + inbouwspots	toegang tot: - slaapkamers - badkamer - trapporaal d.m.v. schuifdeur

Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
1e VERDIEPING (VERVOLG)				
slaapkamer 1	houten delen	stuc+ renovlies	stuc	voorzien van: - 2x dubbel raam + rolluik aan de oostzijde - 2x Velux raam aan de noordzijde - airconditioning (2026) - knieschot bergruimte - vaste kastenwand
slaapkamer 2	houten delen	stuc + renovlies	stuc	voorzien van: - wastafelmeubel - knieschotberging - dubbele raampartijen + rolluik westzijde
slaapkamer 3	houten delen	stuc + renovlies	stuc	voorzien van: - wastafelmeubel - vaste kastenwand - knieschotberging - dubbele raampartijen + rolluik westzijde
badkamer	vloertegels	wandtegels	stuc	voorzien van: - ligbad - inloofdouche - wastafelmeubel - designradiator - dakkapel (kunststof) - elektrische rolluiken
toilet	vloertegel	wandtegels	stuc	voorzien van: - zwevend closet
trap portaal	houten delen	behang	sputwerk	voorzien van: - open trap naar 2e verdieping
2e VERDIEPING				De 2e verdieping is in 2023 volledig verbouwd en voorzien van isolatie.
overloop	laminaat	behang	stuc	voorzien van: - 2 kunststof Velux
zolderkamer	laminaat	behang	stuc	voorzien van: - aansluiting airconditioning - vaste kastenwand - kunststof Velux - kast met CV + hybride warmtepomp
slaapkamer 4	laminaat	behang	stuc	voorzien van: - 2x kunststof Velux

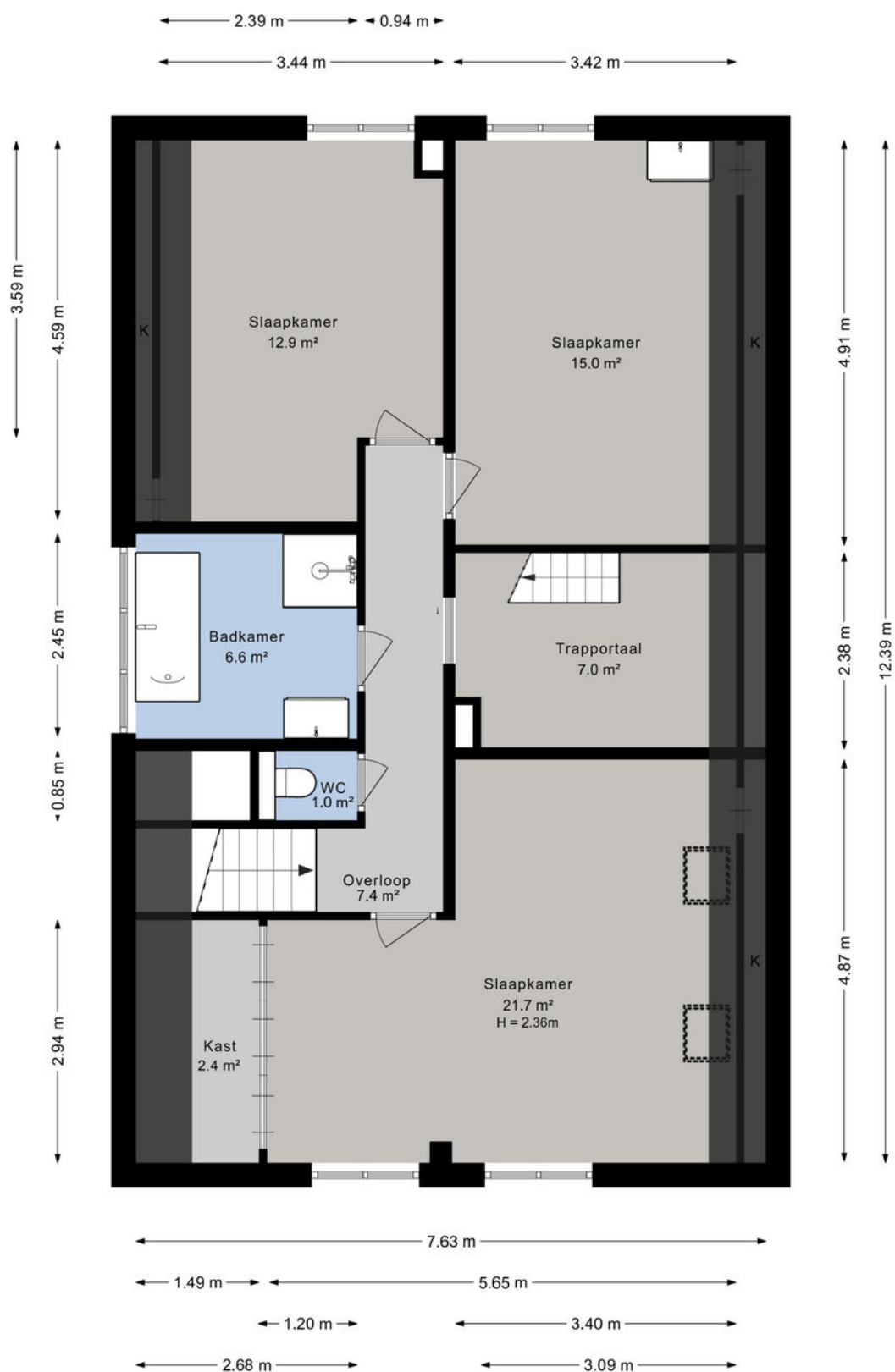
Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BUITEN				
garage	beton	schoon metselwerk		De buitenzijde is in 2023 geheel vernieuwd. voorzien van: - elektra-aansluiting - vaste kastenwand - elektrische sectionale deur - loopdeur
tuin				rondom de woning voorzien van: - gazon - grindpartijen - sierstraatwerk - leibomen - sierbomen - portugees laurier - moestuin - terrassen - carpoort
	.			
	.			
	.			
	.			
	.			
	.			
	.			
	.			

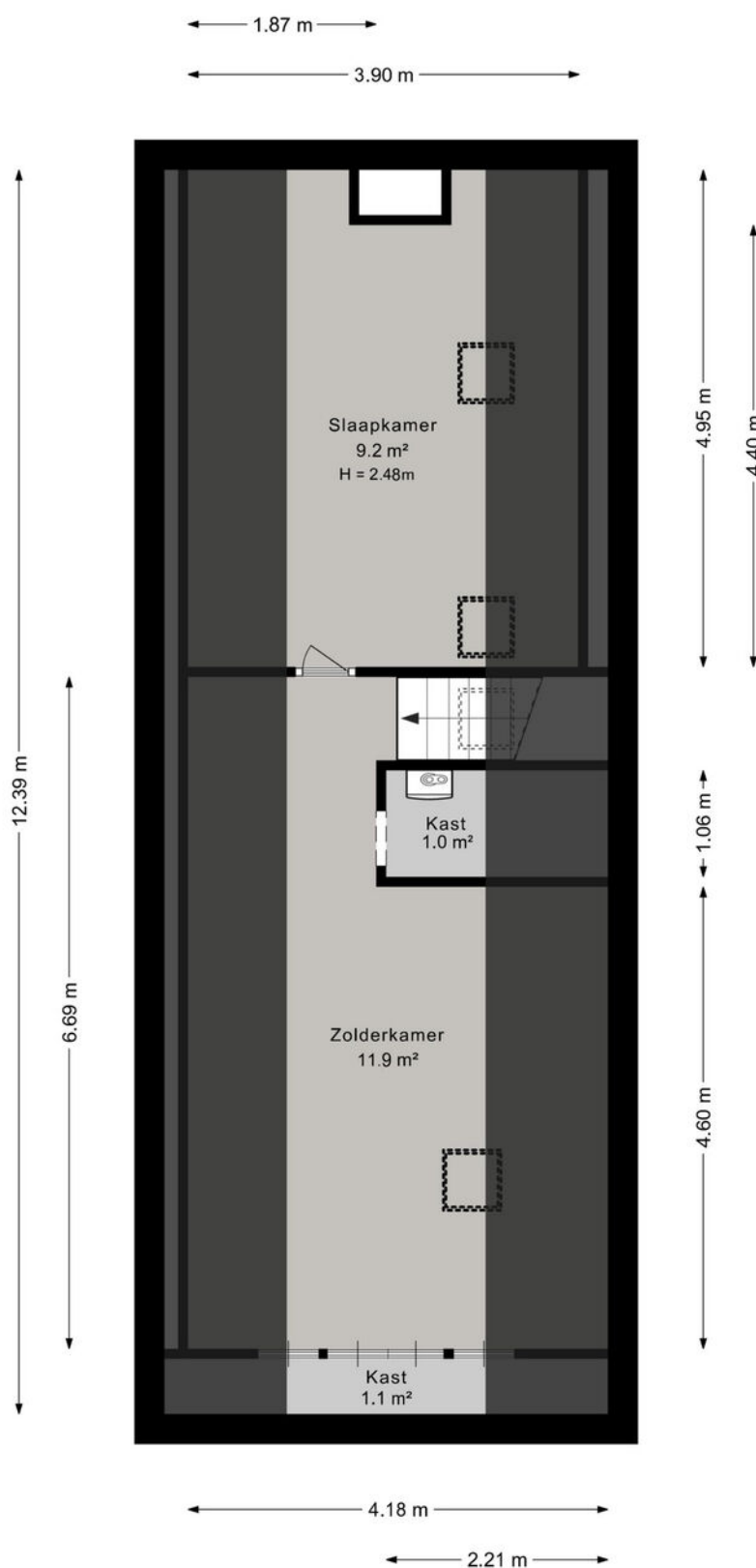
Plattegrond begane grond



Plattegrond 1e verdieping



Plattegrond 2e verdieping



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



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 K Perceel 677	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			
Houtkachel	X		
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
- Lamp eettafel			X
- Wandlampen woonkamer	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails		X	
- gordijnen		X	
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- Akoestische panelen veranda			X
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie		X	
Rookmelders		X	
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto			X
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting		X	

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder		X	
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		
- Trampoline			X
- Houthok aan slootzijde		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.



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