alblasserwaard
makelaars & taxateurs



Houting 21
3372 VG HARDINXVELD-GIESSENDAM
Vraagprijs: € 475.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **94 m²** PERCEELOPPERVLAKTE: **204 m²** ENERGIELABEL: **A**

Kenmerken



Woonoppervlakte
94 m²



Inhoud
399 m³



Bouwjaar
1991



Aantal slaapkamers
3

Perceeloppervlakte	204 m²
Overige inpandige ruimte	20 m² (garage)
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer en 2 toiletten
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Verwarming	hete lucht verwarming Brink HR
Warm water	c.v.-ketel, Intergas, 2021
Kozijnen	kunststof
Elektra	7 groepen + dubbele kookgroep en 1 aardlekschakelaar
Vloeren	beton
Voorzieningen	dakraam, glasvezel kabel
Kruipruimte	ja
Geheid	ja
Energielabel	A
Parkeren	openbaar parkeren
Tuinligging	achtertuin, 80 m², noord

Comfortabel wonen en volop genieten

Op zoek naar een heerlijk comfortabele, onderhoudsvriendelijke woning met volop ruimte, een fijne tuin en een uitstekende ligging? Dan is deze geschakelde twee-onder-een-kapwoning absoluut een bezichtiging waard!
Deze woning heeft veel te bieden. Denk aan kunststof kozijnen, betonnen vloeren, goede isolatie en een hoog rendement heteluchtverwarmingssysteem. Allemaal eigenschappen die bijdragen aan comfortabel wonen met relatief weinig onderhoud. Tel daar de royale tuin, de garage met eigen oprit en de verrassend centrale ligging bij op en je hebt een bijzonder aantrekkelijke combinatie!

Een tuin om volop van te genieten

Met ruim 200 m² eigen grond beschik je hier over een heerlijke buitenruimte. De grote tuin is zowel aan de oost- als westzijde vrij gelegen, waardoor je op verschillende momenten van de dag kunt genieten van de zon. Van de eerste kop koffie in de vroege ochtend tot een ontspannen zomeravond buiten. Hier vind je altijd wel een fijn plekje.
Ook de garage met oprit is een mooie extra. Ideaal voor het parkeren van je auto, het stallen van fietsen of tuinspullen, maar natuurlijk ook bijzonder geschikt als hobby- of klusruimte. De eigen oprit biedt bovendien praktische extra parkeergelegenheid.

Licht, ruimte en een jonge keuken

Binnen valt direct de prettige en lichte sfeer op. De woonkamer is heerlijk comfortabel en staat via een schuifpui in directe verbinding met de tuin aan de achterzijde. Zo haal je op mooie dagen buiten en binnen moeiteloos bij elkaar. Aan de voorzijde bevindt zich de open keuken, die zorgt voor een gezellige verbinding met de woonkamer.
De keukenopstelling is slechts enkele jaren oud, kwalitatief hoogwaardig uitgevoerd en voorzien van alle gemakken. Een fijne plek om uitgebreid te koken, terwijl je tegelijkertijd contact houdt met familie of gasten.



Voor het hele gezin

Drie slaapkamers en mogelijkheden voor een vierde

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en een complete badkamer met douche, toilet en wastafelmeubel. Praktisch en comfortabel ingericht, met voldoende ruimte voor het hele gezin.

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier vind je een voorzolder met aansluitingen voor de wasmachine en droger en de opstelling van de verwarmingsinstallatie. Daarnaast biedt deze verdieping volop mogelijkheden om eenvoudig een vierde slaapkamer te realiseren. Denk aan een extra kinderkamer, thuiswerkplek, hobbyruimte of logeerkamer. Aan jou de keuze!

Hardinxveld: centraal, groen en uitstekend bereikbaar

Ook de ligging is een groot pluspunt. Hardinxveld-Giessendam is een aantrekkelijke woonplaats in de Alblasserwaard, waar een prettige woonomgeving en een goede bereikbaarheid hand in hand gaan. Je woont hier in een omgeving met volop mogelijkheden om eropuit te trekken, terwijl dagelijkse voorzieningen en verbindingen dichtbij zijn.

Vanuit de woning wandel je zo naar de rivier, de Tiendweg en de karakteristieke grienden. Een heerlijke omgeving voor een wandeling, een rondje hardlopen of gewoon even lekker uitwaaien. En wil je het water op? De veerdienst van Riveer richting Gorinchem, Werkendam en Woudrichem is eveneens op loopafstand bereikbaar. Een leuke en praktische manier om de omliggende plaatsen te bezoeken!

Ook voor de dagelijkse boodschappen hoef je niet ver. Het gezondheidscentrum, de supermarkt en het treinstation bevinden zich allemaal op loopafstand. Dankzij de gunstige ligging van Hardinxveld, met goede verbindingen richting onder andere Gorinchem, Dordrecht en Rotterdam, is ook de bereikbaarheid uitstekend.





Entree



Hal



Toilet



Woonkamer





Woonkamer





Keuken





Slaapkamer 1



Slaapkamer 1



Slaapkamer 2



Slaapkamer 3



Badkamer





Overloop 1e verdieping



Zolder



Achtertuin





Achtertuin



Garage



Voorzijde



Straatbeeld

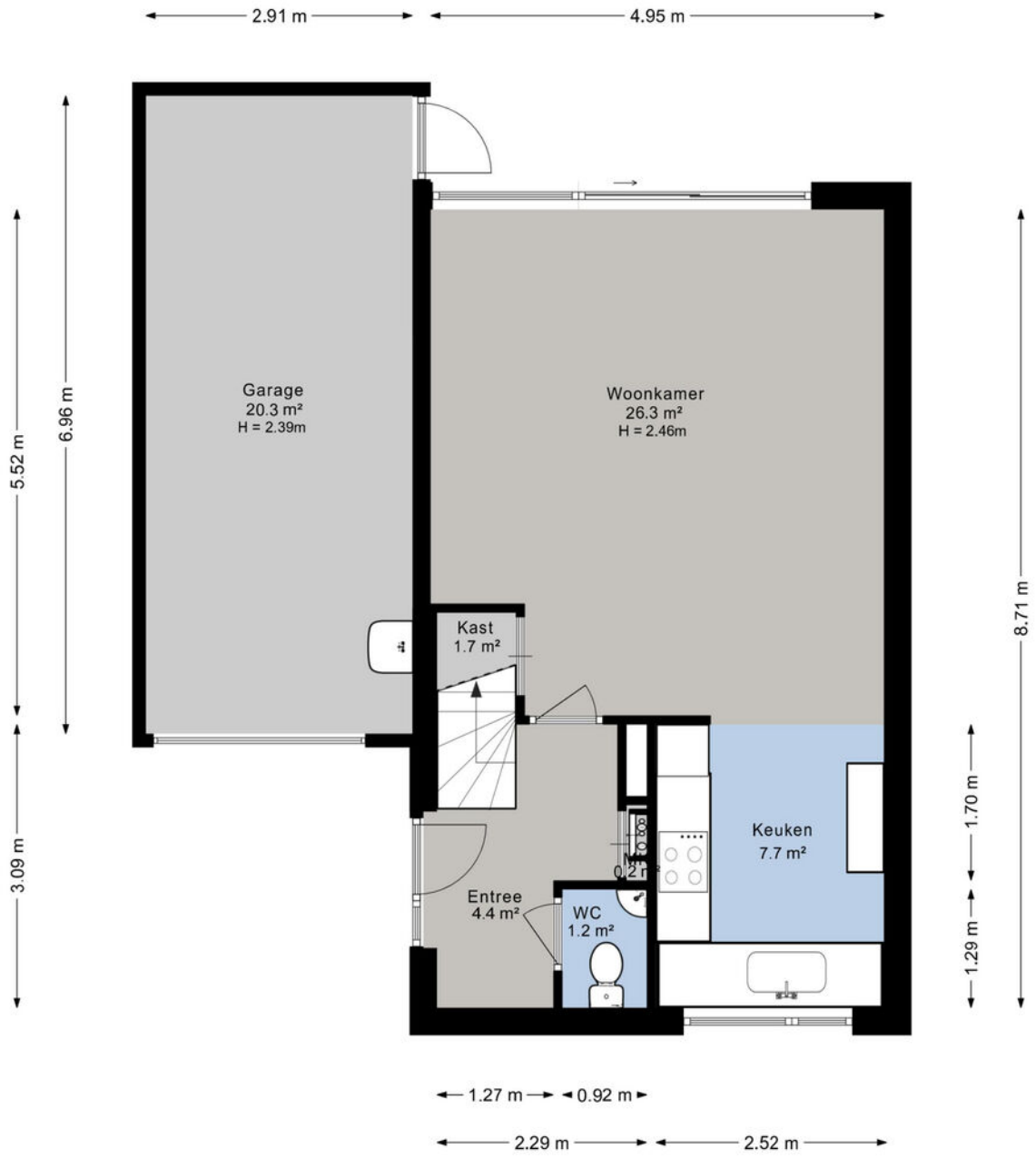
Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
hal / entree	vloertegels	behang	spuitwerk	toegang tot: - 1e verdieping - toilet - meterkast - woonkamer
toilet	vloertegels	wandtegels + spachtelputz	spuitwerk	voorzien van: - fonteintje - staand toilet
woonkamer	PVC	behang	spuitwerk	voorzien van: - schuifpui in achtergevel toegang tot: - keuken - trapkast
keuken	vloertegels	behang + wandtegels	spuitwerk	voorzien van: - koelkast + vriesvak - (combi)magnetron - vaatwasmachine - afzuigkap - inductiekookplaat - 1x raam - 1x draaikiepraam
1e VERDIEPING				
overloop	tapijt	behang	spuitwerk	toegang tot: - 3 slaapkamers - badkamer
slaapkamer 1	tapijt	behang	spuitwerk	gelegen aan de voorzijde voorzien van draaikiepraam
slaapkamer 2	tapijt	behang	spuitwerk	gelegen aan de achterzijde voorzien van draaikiepraam
slaapkamer 3	tapijt	behang	spuitwerk	gelegen aan de achterzijde voorzien van: - 1x draaikiepraam zijgevel - 1x draaikiepraam achtergevel
badkamer	vloertegels	wandtegels	spuitwerk	voorzien van: - toilet - douche - wastafelmeubel - 1x draaikiepraam

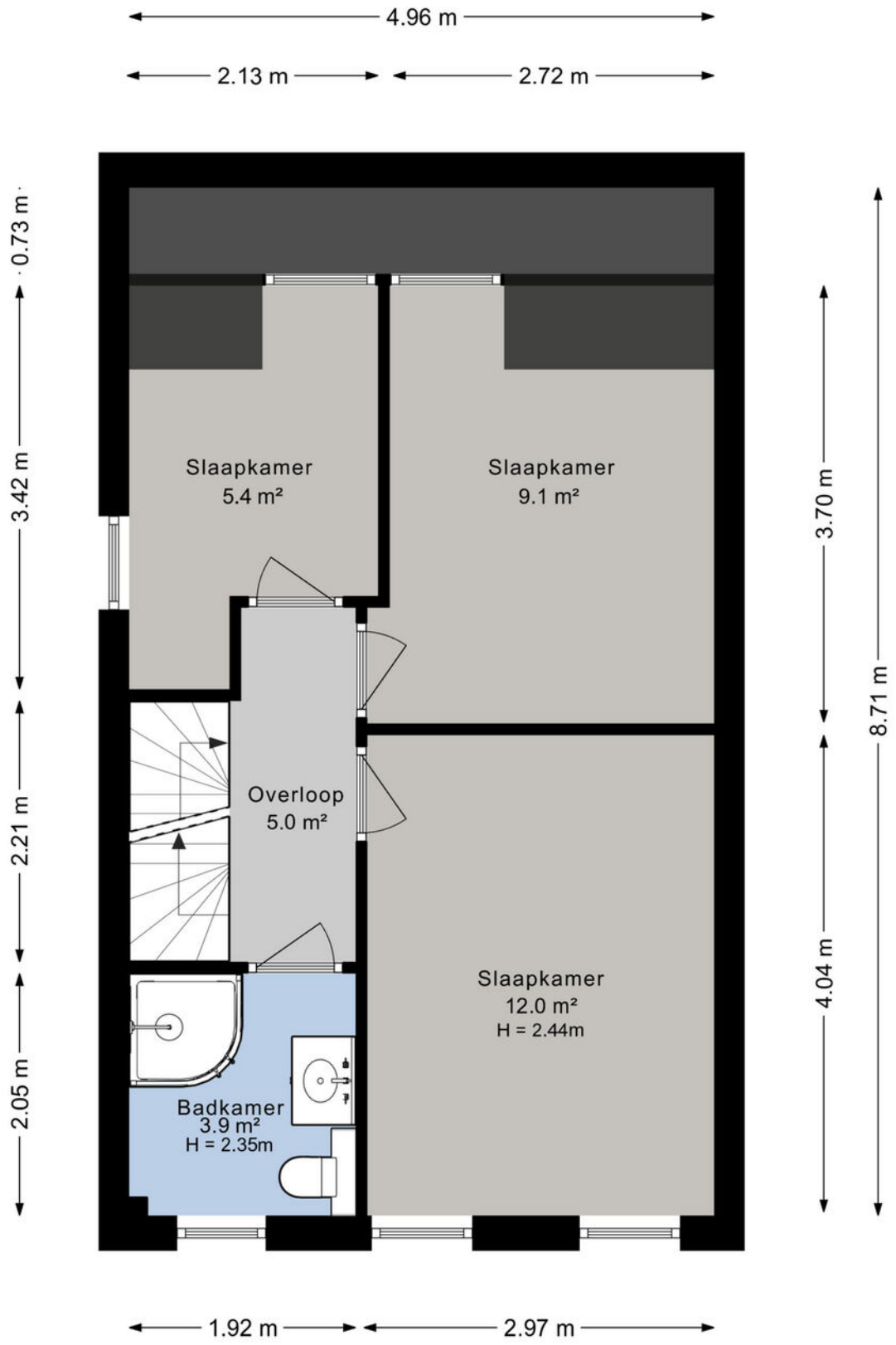
Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
2e VERDIEPING				
open ruimte	tapijt	houten delen	houten delen	voorzien van: - 1x houten dakraam - hete lucht verwarmingsinstallatie - cv-ketel 2021 (warm water)
BUITEN				
voortuin				voorzien van: - eigen oprit - uitvalscherm
achtertuin				voorzien van: - sierstraatwerk - plantenborders - terras - achterom
stenen berging				voorzien van: - elektra - water

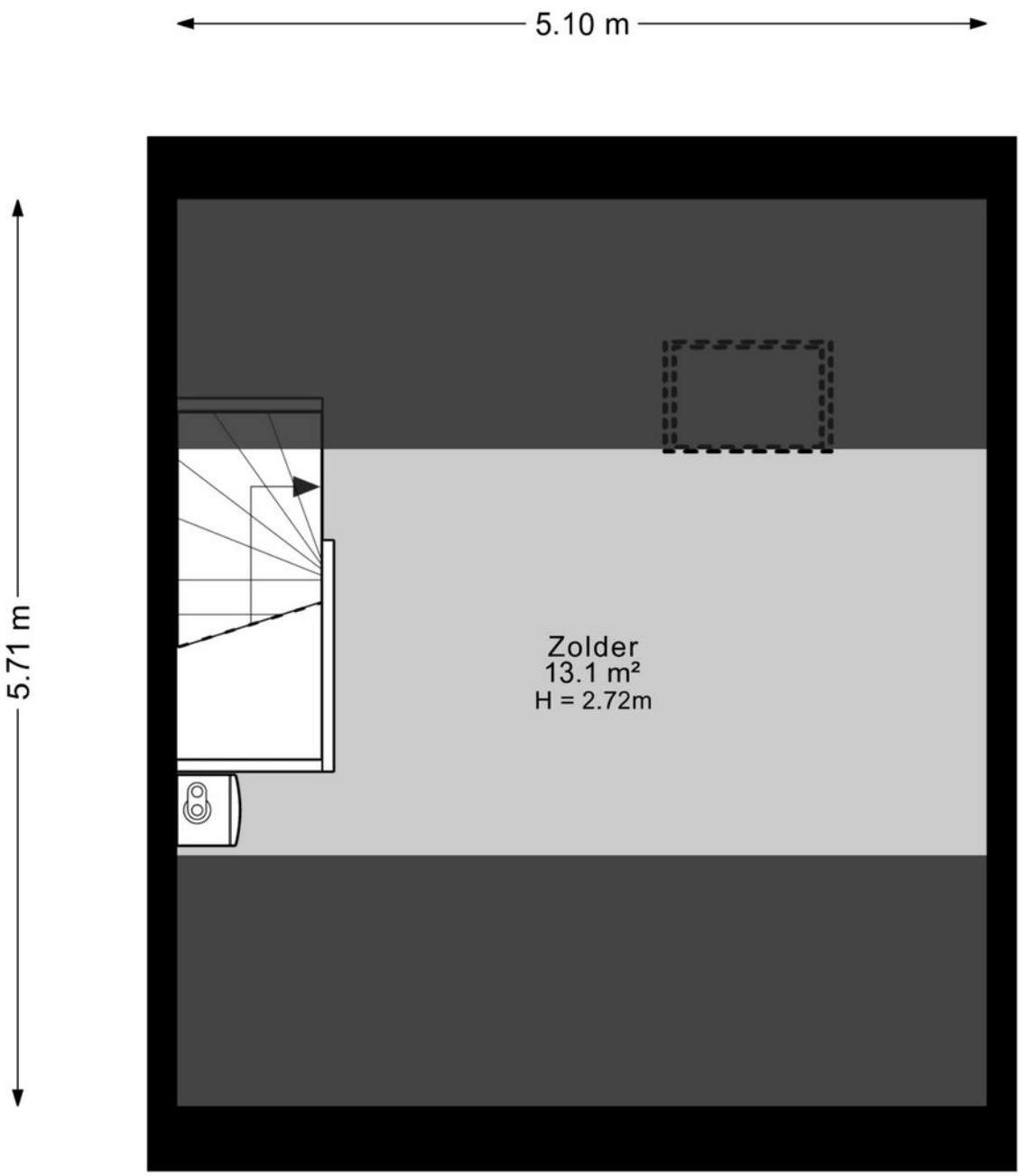
Plattegrond begane grond



Plattegrond 1e verdieping



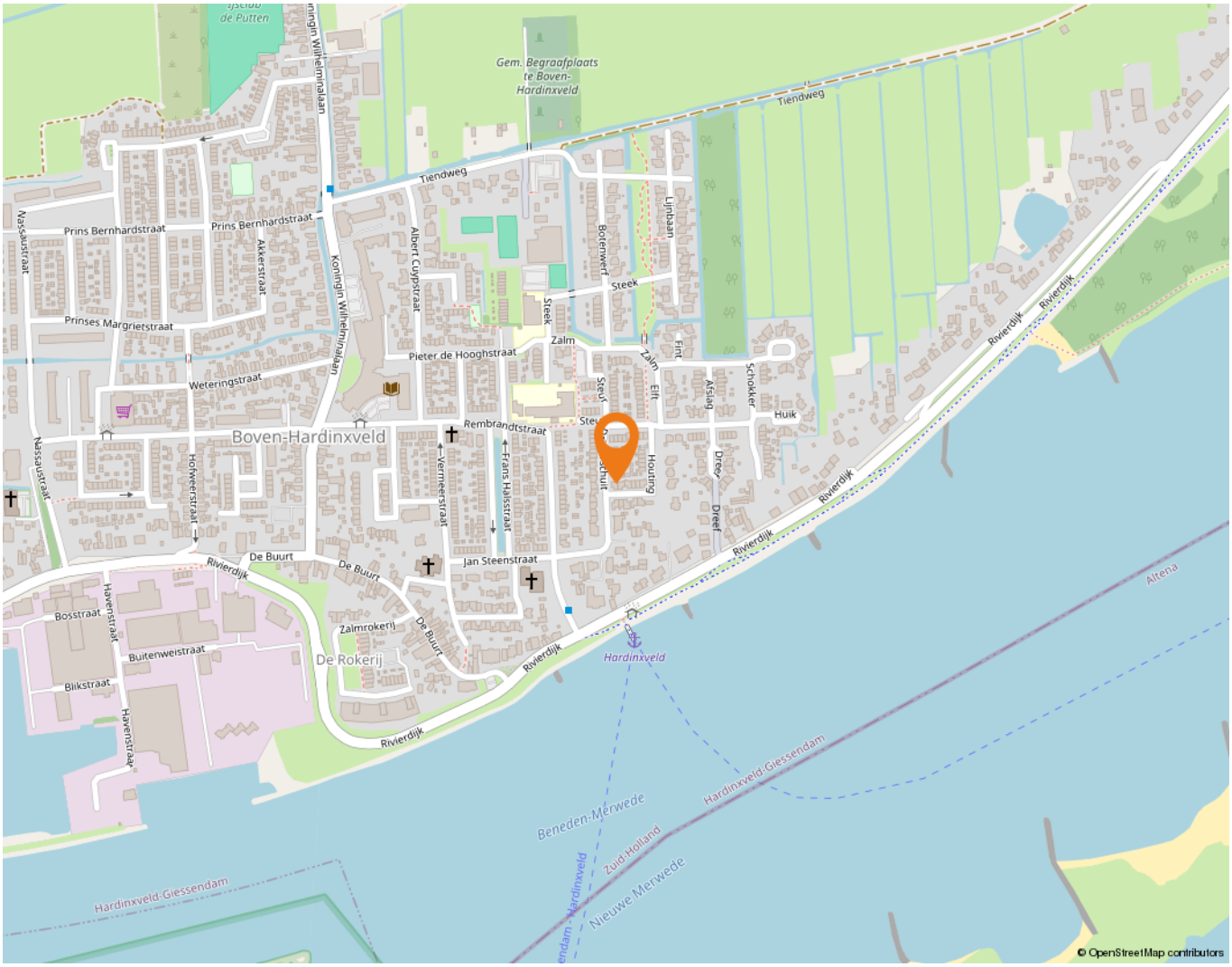
Plattegrond 2e verdieping



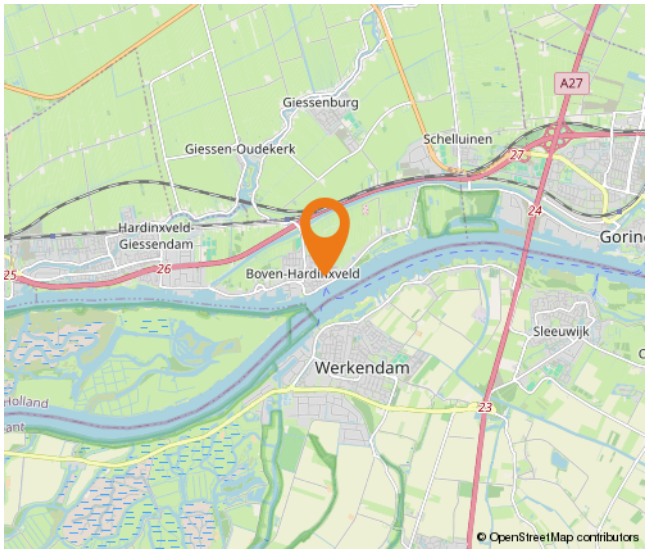
Kadastrale kaart


Kadastrale kaart
Uw referentie: ---
Houting
Houting
Houting

Kaarten


Gem. Begraafplaats te Boven-Hardinxveld
Tiendweg
Prins Bernhardstraat
Nassaustraat
Akkerstraat
Koningin Wilhelminalaan
Albert Cuypstraat
Botenwerf
Lijnbaan
Steek
Prinses Margrietstraat
Zalm
Pieter de Hooghstraat
Wateringstraat
Flint
Elft
Afslag
Schokker
Huik
Rembrandtstraat
Boven-Hardinxveld
Houtring
Dreef
Rivierdijk
Holweerstraat
Vermeerstraat
Frans Halsstraat
Schuit
De Buurt
Jan Steenstraat
Havenstraat
Bosstraat
Buitenweistraat
Blikstraat
Zalmrokerij
De Rokerij
Hardinxveld
Altena
Hardinxveld-Giessendam
Beneden-Merwede
Zuid-Holland
Nieuwe Merwede
© OpenStreetMap contributors


A15
Boven Hardinxveld
Kanaal van Steenenhoek
Rivierdijk
Boven-Hardinxveld
Hardinxveld-Giessendam
De Biesbosch
Biesbosch
Zuid-Holland
Noord-Brabant
Sleeuwijksedijk
Sasdijk
© OpenStreetMap contributors


A27
Giessenburg
Giessen-Oudekerk
Schelluinen
Hardinxveld-Giessendam
Boven-Hardinxveld
Sleeuwijk
Werkendam
© OpenStreetMap contributors

Wonen in Boven-Hardinxveld

In Boven-Hardinxveld, gelegen aan de zuidkant van Hardinxveld-Giessendam, komt het beste van twee werelden samen. Namelijk rustig wonen in een omgeving met allerlei voorzieningen en zeker niet onbelangrijk: de geneugten van het water.

Op korte afstand van de meeste straten in Boven-Hardinxveld is de Rivierdijk te vinden. Een niet te missen dijk: pal aan de Merwede, ideaal om langs te wandelen of te fietsen. Wat is er nu heerlijker dan je huis uit lopen en even een frisse neus te halen aan de waterkant? Wie kiest voor wonen in Boven-Hardinxveld, kan er zeker van zijn dat genieten van het water letterlijk binnen handbereik ligt. Rust even uit op een bankje of neem de veerpont naar de vestingstad Gorinchem of Werkendam, die vertrekt vanaf de Rivierdijk. Wie met de trein wil reizen, kan dat doen via station Boven-Hardinxveld.

Er zijn diverse basisscholen te vinden in Boven-Hardinxveld, zoals De Regenboog en de Merwedeschool. Daarnaast is er op twee locaties een kinderopvang te vinden en er is een peuterspeelzaal. Buiten de schooltijden om hoeven kinderen zich in deze wijk zeker niet te vervelen. Zo kunnen zij terecht bij de diverse speeltuinen die Boven-Hardinxveld rijk is.

Ook andere voorzieningen zitten op een steenworp afstand, zoals een verpleeghuis, een apotheek, een partycentrum, een fysiotherapeut, een bibliotheek, diverse kerken en een korfbalvereniging. Wie wat inkopen wil doen, hoeft niet ver te reizen. In Boven-Hardinxveld zijn namelijk diverse winkels en bedrijven te vinden – van een supermarkt en een cafetaria tot en met een autobedrijf. Bijvoorbeeld op De Buurt, dat niet alleen gezellig klinkt, maar het ook is. Er zijn sfeervolle winkels zoals een cadeauwinkel en een woonwinkel te vinden die uitnodigen tot lekker rondstruinen. En dat in eigen dorp. Sterker nog: in de eigen buurt!

Daarnaast ligt het dorp centraal t.o.v. de snelwegen A15 en A27 waardoor steden als Breda, Rotterdam en Utrecht met een half uur bereikbaar zijn.





Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- 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		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	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 waardebepaling 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? Meld 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.

alblasserwaard
makelaars & taxateurs

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