



**alblasserwaard**  
makelaars & taxateurs



## De Buurt 73

3372 DB Hardinxveld-Giessendam

Vraagprijs: € 469.500,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **240 m<sup>2</sup>**

PERCELOPPERVLAKTE: **215 m<sup>2</sup>**

ENERGIELABEL: **G**

# Kenmerken



Woonoppervlakte  
**240 m<sup>2</sup>**



Inhoud  
**1060 m<sup>3</sup>**



Bouwjaar  
**1726**



Aantal slaapkamers  
**4**

Perceeloppervlakte	215 m <sup>2</sup>
Overige in pandige ruimte	42 m <sup>2</sup> (kelder/berging)
Gebouw gebonden buitenruimte	8 m <sup>2</sup> (balkon)
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer, 1 toilet
Isolatie	gedeeltelijk muurisolatie, gedeeltelijk dubbel glas
Verwarming/Warm water	c.v.-ketel Remeha HR uit 2019
Kozijnen	volledig houten kozijnen
Elektra	16 groepen, 2 aardlekschakelaars
Vloeren	begane grond: beton verdiepingen: hout
Voorzieningen	glasvezel kabel, dakramen
Kruipruimte	nee
Geheid	nee
Energielabel	G
Parkeren	openbaar parkeren, oplaadpunt elektrische auto op openbare parkeerplaats aan de voorzijde
Tuinligging	achtertuint, 27 m <sup>2</sup> , noord zijtuint, 68 m <sup>2</sup> , zuidoost
Bouwkundige bijzonderheden	(voor)gevel valt onder gemeentelijk monument

# Algemene omschrijving

Panden met een klokgevel zijn zeldzaam, zeker in de Alblasserwaard aan de Rivierdijk. De rijke geschiedenis van dit pand gaat terug tot maar liefst 1726 als koffiehuis en afslagruimte voor de visserijmarkt. In de eeuwen daarna heeft het pand verschillende (bedrijfs)functies gehad en is bewoond geweest door meerdere families/gezinnen. Het rivierzicht, de centrale ligging, ruim 240 m<sup>2</sup> woonoppervlakte en de uitgebreide bestemmingsmogelijkheden maken dit huis extra bijzonder. De lichte afwerking en het vele daglicht in combinatie met het altijd wisselende uitzicht zorgt in vrijwel ieder vertrek voor een unieke beleving.

**Begane grond:** kantoor-/winkelruimte ca. 55 m<sup>2</sup> (entree zijgevel), centrale hal met trapopgang en toegang tot een ruime slaapkamer (2 slaapkamers samengevoegd) en de bijkeuken met pantry en toegang tot het balkon/tuin achterzijde.

**1e Verdieping:** centrale ruimte met trapopgang t.b.v. de 2e verdieping, de badkamer, het toilet, 2 slaap-/werkkamers, de keuken met fraai rivierzicht en recent vernieuwde keukenopstelling en ruime woonkamer met vensters in voor- en zijgevel die eveneens rivierzicht geven.

**2e Verdieping:** een schitterende ruimte met nokhoog plafond en balkpartijen in het zicht. Er is hier naast een ruime bergzolder een fantastische masterbedroom gecreëerd.

**Souterrain:** onder een groot deel van het pand (42 m<sup>2</sup>) is een souterrain/berging met stahoogte.

Aan de achterzijde grenst aan het pand op dijkniveau een balkon en op de begane grond is een kleine omsloten binnenplaats. Naast de woning is een zijtuin en parkeermogelijkheid op eigen terrein.





Woonkamer











Eethoek







Keuken









Overloop 1e verdieping





Slaapkamer 1





Slaapkamer 2





Badkamer





Slaapkamer 3









Winkel / kantoor/ entree





Bijkeuken en toegang balkon





Slaapkamer 4



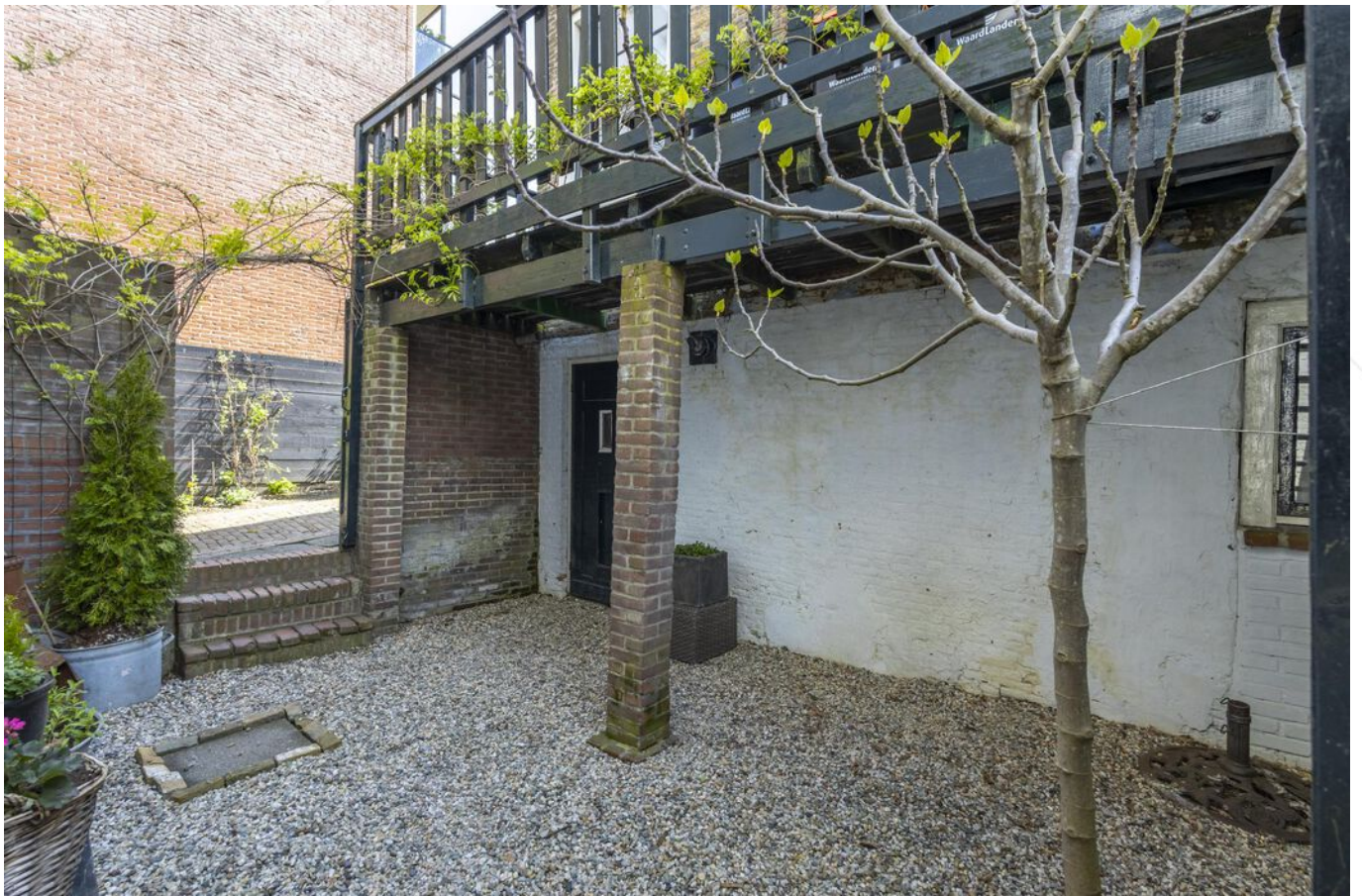


Hal begane grond



Balkon / terras





Achertuin





Ingang / entree woning









## Bestemming

- wonen
- bedrijf
- detailhandel
- dienstverlening
- gemeentelijk monument



















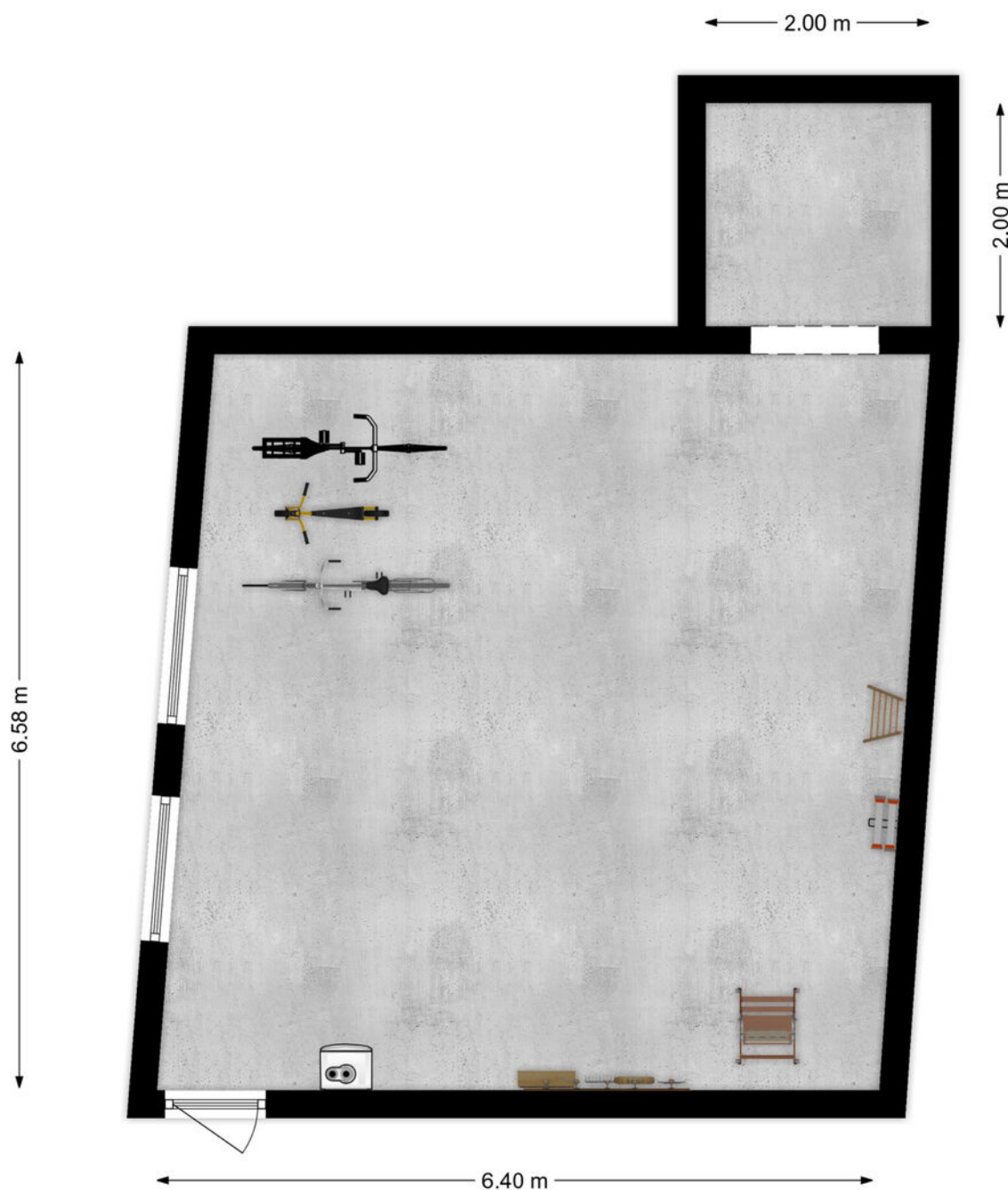
# Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
<b>BEGANE GROND</b>				
winkel-/kantooruimte	betonverf	stucwerk	tempex delen	voorzien van: - hoofdentree in de zijgevel - ramen in de voor- en zijgevel - meterkast toegang tot: - centrale hal - woonhuis
centrale hal	laminaat	behang	tempex delen	toegang tot: - winkel-/kantooruimte - bijkeuken - slaapkamer 4 - 1e verdieping middels trapopgang
bijkeuken	laminaat	behang	tempex delen	voorzien van: - keukenblokje - witgoedaansluiting - raam in de zijgevel - vaste kast toegang tot balkon en slaapkamer 4
slaapkamer 4	laminaat	behang	balkenplafond+tempex delen	voorzien van: - 2 ramen in de zijgevel - 1 raam in de achtergevel - 2 toegangsdeuren toegang tot bijkeuken en centrale hal
<b>1e verdieping</b>				
overloop	eiken vloerdelen	behang	houten delen	toegang tot: - 2 slaapkamers - badkamer - toilet - woonkamer - zolder middels trapopgang
woonkamer	eiken vloerdelen	renovlies + sauswerk	houten delen	voorzien van ramen met rivierzicht voor- en zijgevel toegang tot: - keuken - overloop
keuken	eiken vloerdelen	wandtegels+stucwerk	houten delen	voorzien van: - koelkast - (combi) magnetron - vaatwasmachine - stoomoven - inductie kookplaat met ingebouwde afzuiging (Bora) - raam met rivierzicht in de zijgevel
slaapkamer 1	eiken vloerdelen	houten delen	balkenplafond+houten delen	voorzien van raam in de zij- en achtergevel toegang tot slaapkamer 2
slaapkamer 2	eiken vloerdelen	houten delen+behang	balkenplafond+houten delen	voorzien van raam in de zijgevel met rivierzicht

# Afwerkstaat

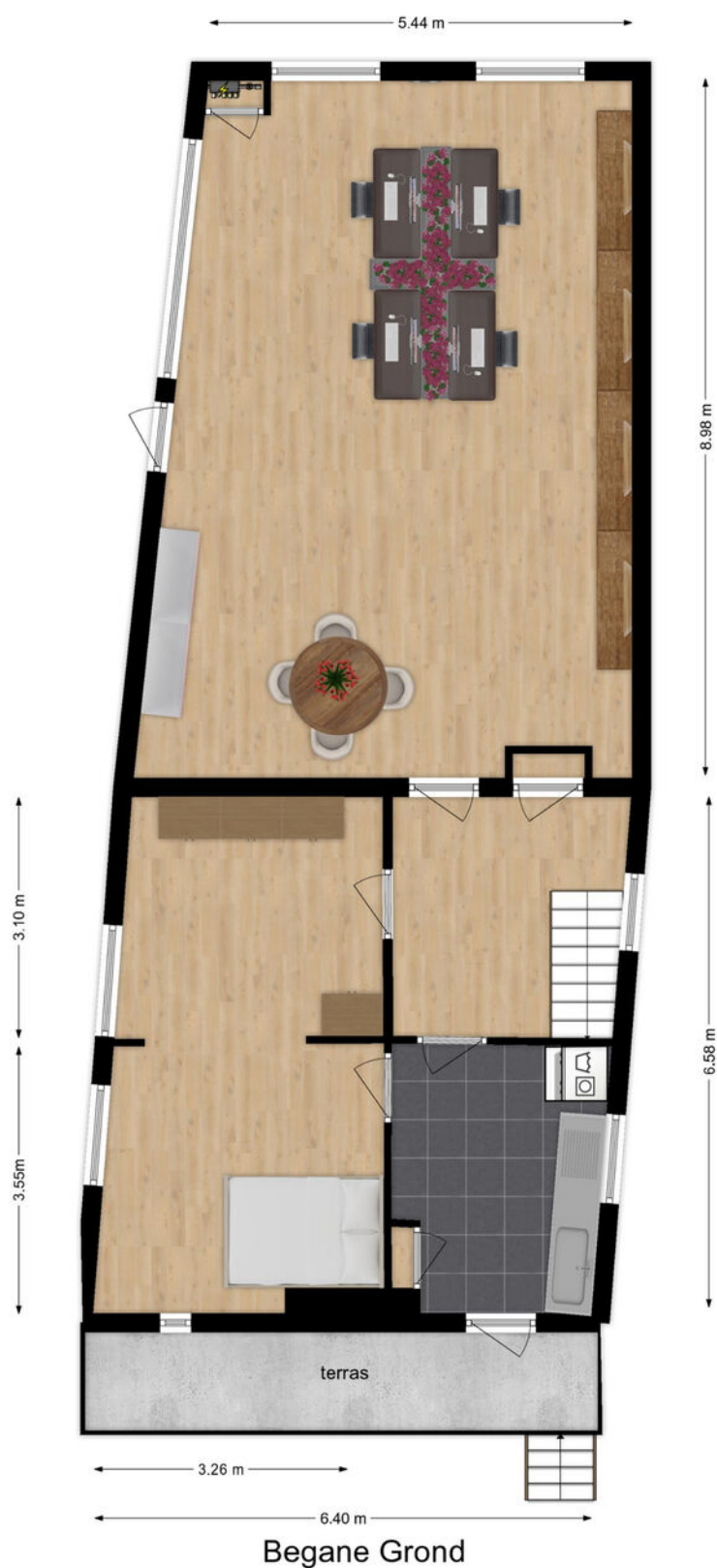
Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
<b>1e VERDIEPING (vervolg)</b>				
badkamer	vloertegels	wandtegels	houten delen	voorzien van: - raam in de zijgevel - douche - wastafelmeubel
toilet	vinyl	houten lambrisering+ behang	zachtboard	voorzien van: - duoblok toilet - fonteintje - raampje in de achtergevel
<b>2e VERDIEPING</b>				
overloop / voorzolder	houten delen	stucwerk	balkenplafond+ houten delen	voorzien van: - dakkapel in de zijgevel - nokhoog plafond
slaapkamer 3	houten delen	stucwerk/ houten delen	balkenplafond+ houten delen	slaapkamer met rivierzicht voorzien van: - 4 dakvensters + vast raam aan de voorzijde - nokhoog plafond met balken in het zicht
<b>BUITEN</b>				
achtertuint				gesitueerd op het noorden en omsloten met grindpartijen voorzien van: - straatwerk - plantenborders
zijtuint				voorzien van: - straatwerk - plantenborders afsluitbaar met sierhek
balkon/terras				afmeting: 6.40 x 1.30 meter gesitueerd op dijkniveau voorzien van houten delen toegang tot tuin middels trap

# Plattegrond



Soutterain

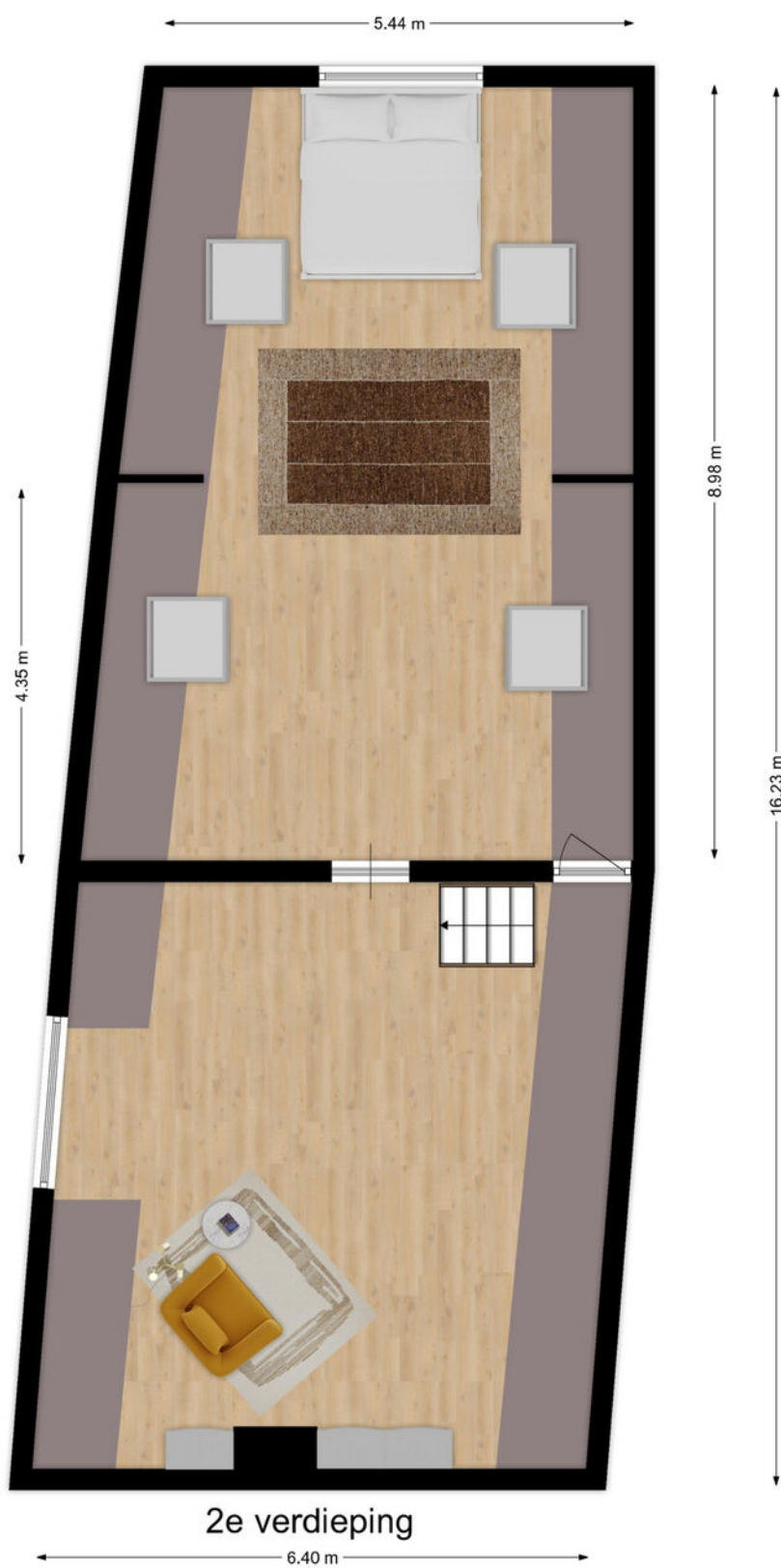
# Plattegrond



# Plattegrond



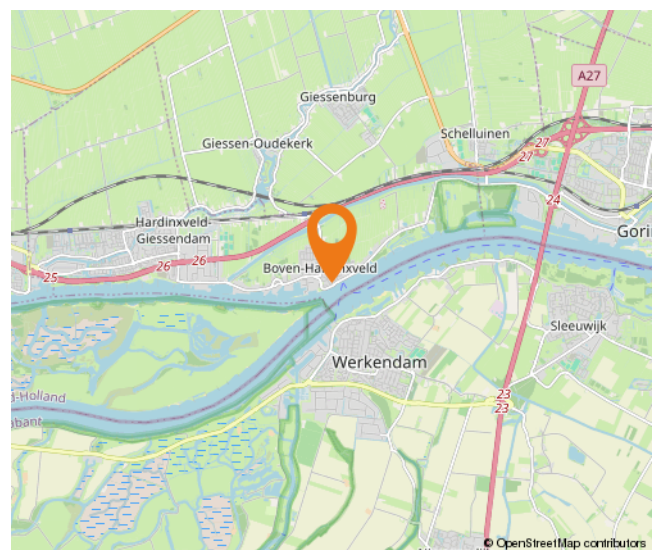
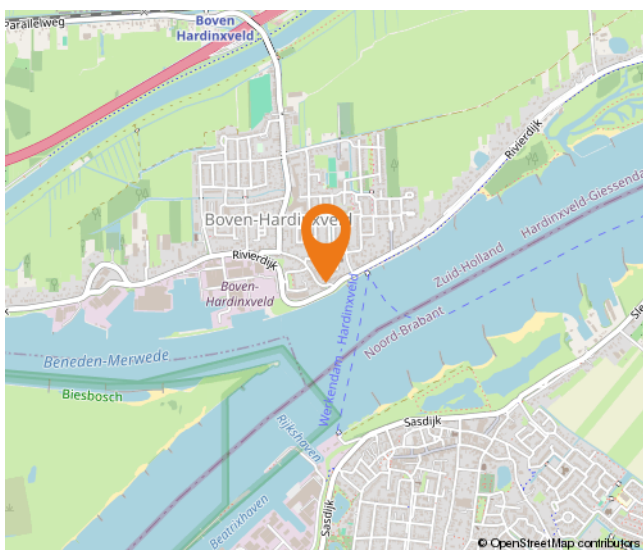
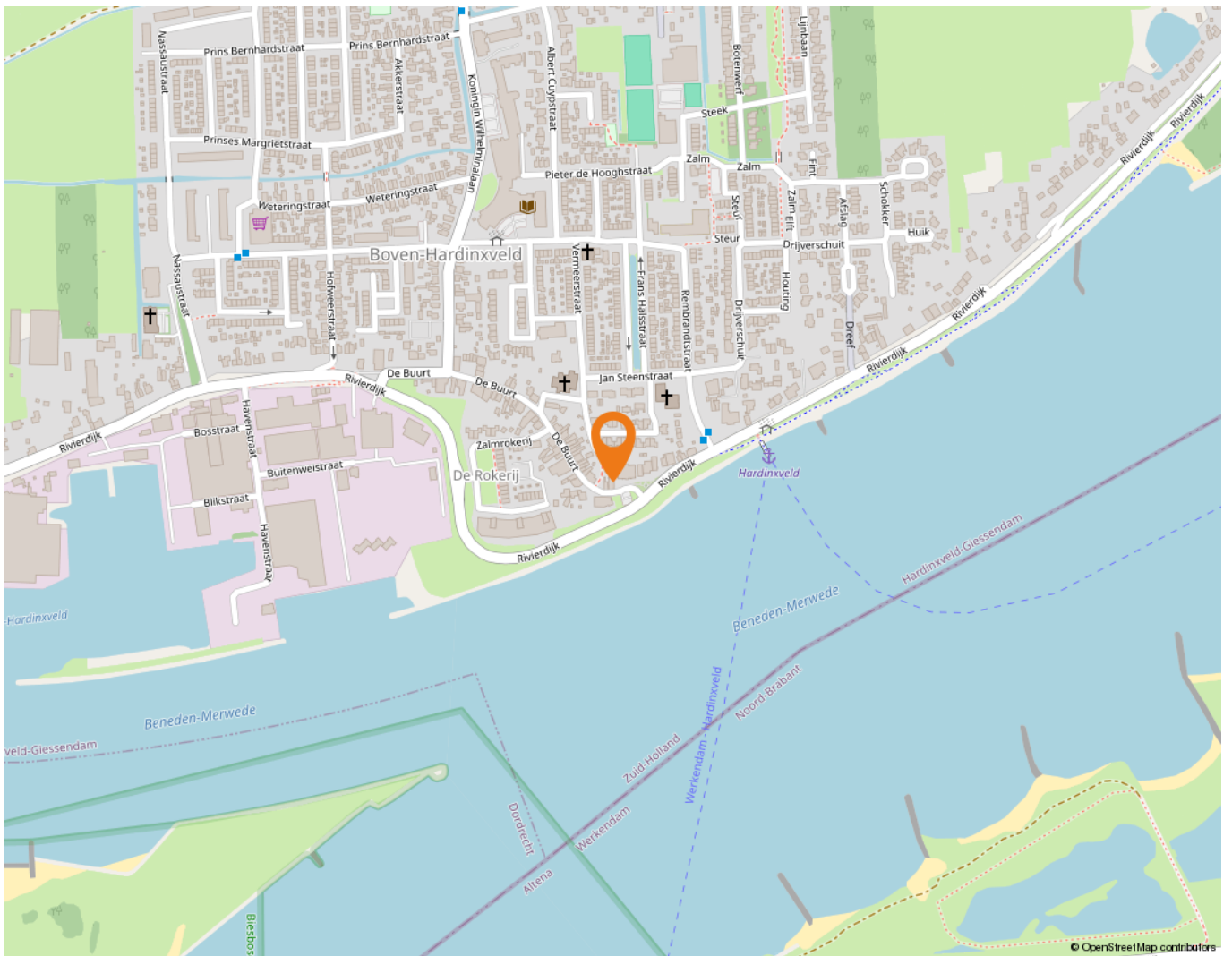
# Plattegrond







# Kaarten



# 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 Gorinchem of Werkendam, die vertrekt vanaf de Rivierdijk.

Met de veerpont kunt u ook naar de Biesbosch, waar het heerlijk wandelen en/of fietsen is.

Wie met de trein wil reizen, kan dat doen via station Boven-Hardinxveld.

Er zijn diverse basisscholen te vinden in Boven-Hardinxveld, daarnaast is er op twee locaties een kinderopvang te vinden en er is een peuterspeelzaal.

Het voortgezet onderwijs in Gorinchem is heel makkelijk te bereiken met de veerpont.

Ook andere voorzieningen zitten op een steenworp afstand, zoals een verpleeghuis, een apotheek, een partycentrum, een fysiotherapeut en een bibliotheek.

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 bakker en 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!



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Verlichting, te weten			
- losse (hang)lampen	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kast in keuken	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- koel-vriescombinatie		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Keukenaccessoires, te weten			
- Tafel in keuken	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- toiletkast	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	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. Dat 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

Indien u de overstap van uw huidige koopwoning naar een toekomstige woning gaat maken, verzorgen wij voor u gratis een waardebeoordeling van uw huidige woning. Maak even een afspraak; u weet dan snel de verkoopwaarde van uw huis.

Na de bezichtiging heeft u de tijd om een en ander te laten bezinken. Heeft u interesse? Dan volgt stap 2!

Heeft u geen interesse? Dan is dat natuurlijk geen probleem. Dan vernemen wij dit graag van u. Het is per slot van rekening ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid.

**Verder zoeken naar een andere woning? Volg ons op social media en schrijf u in via onze website! Wij houden 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