alblasserwaard
makelaars & taxateurs



Akkerstraat 18
3372 EA HARDINXVELD-GIESSENDAM
Vraagprijs: € 869.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **117 m²** PERCEELOPPERVLAKTE: **878 m²** ENERGIELABEL: **A**

Kenmerken



Woonoppervlakte
117 m²



Inhoud
458 m³



Bouwjaar
1989



Aantal slaapkamers
3

Perceeloppervlakte	878 m²
Externe bergruimte	65 m² (garage+kassen)
Overige inpandige ruimte	6 m² (zolder)
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer, 2 toiletten
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, extra na-isolatie van gehele dakkapel + slaapkamer 1
Verwarming + warm water	c.v.-ketel (Intergas HR uit 2009), vloerverwarming badkamer, gashaard, airconditioning
Kozijnen	volledig houten kozijnen
Elektra	10 groepen + krachtgroep + aardlekschakelaar
Vloeren	betonnen vloeren
Voorzieningen	rolluiken, tv kabel, glasvezel kabel, rookkanaal, airconditioning (koelen en verwarming), 19 zonnepanelen uit 2021/2022, 3 laagtemperatuur radiatoren
Kruipruimte	ja
Geheid	ja
Energielabel	A
Parkeren	op eigen terrein
Tuinligging	tuin rondom

Luxe met een groen randje!

Op een tactische hoeklocatie, een beetje verscholen, in hartje Boven-Hardinxveld staat deze goed onderhouden vrijstaande woning met vrijstaande garage en onverwacht veel extra's. Hier geniet je van het beste van twee werelden: de rust van een parkachtige en privacy-volle tuin én de luxe van een modern, duurzaam thuis.

Wonen en genieten

De begane grond is licht en ruimtelijk ingedeeld met een sfeervolle woonkamer, gashaard en schuifpui naar de tuin. De keuken met bijkeuken biedt alle gemak. Boven vind je drie slaapkamers en een moderne badkamer.
De master bedroom is echt bijzonder: een hoge nok, airconditioning en een vrijstaand ligbad maken de ruimte hotelwaardig – een plek om elke dag het vakantiegevoel te ervaren.

Locatie

De woning ligt rustig tussen de Beneden Merwede en het Kanaal van Steenenhoek. Het treinstation, een veerverbinding met Werkendam, Gorinchem en de A15 en A27 zijn op korte afstand. Dordrecht, Rotterdam, Breda en Utrecht liggen hierdoor binnen 30 autominuten. Supermarkten, scholen, winkels en horeca zijn op loop- en fietsafstand. Ook het uitgebreide en waterrijke polderlandschap van de Alblasserwaard kun je hiervandaan lopend op of de fiets ontdekken.



Buitenleven op z’n allermooist

Stel je voor: 's ochtends pluk je de eerste zonrijpe pruimen of een handvol bessen uit eigen tuin, om daarna rustig te ontbijten met een verse kop koffie en de krant in één van de charmante kassen die je als orangerie kunt gebruiken. In de middag bereid je op ambachtelijke wijze groenten en fruit uit eigen oogst – puur, gezond en met liefde voor de seizoenen. Daarna misschien een goed boek in de schaduw van een oude stoofperenboom, of juist heerlijk dommelen in een hangmat terwijl het zachte ruisen van de bladeren je omringt. Dit is buitenleven op zijn mooist, waar natuur, comfort en vrijheid naadloos samenkomen.

De tuin voelt als een privépark. Royaal, zonnig op het zuiden en direct grenzend aan een schilderachtige wetering met nieuwe beschoeiing (2023). De zichtlijnen zijn slim en doordacht, waardoor je vanuit elke plek in huis én tuin telkens weer een ander verrassend uitzicht hebt. Oude stoofperenbomen, bloesemende kersen-, pruimen- en appelbomen, smaakvolle bessenstruiken, siergrassen, gazon en kleurrijke borders wisselen elkaar af en maken het geheel tot een waar paradijs. Een met blauwe regen begroeide pergola vormt een natuurlijke zonwering, terwijl kastanje-houten schapenhekken de tuin een charmante, landelijke uitstraling geven.

De vijver voegt een vleugje sereniteit toe en trekt vogels, libellen en vlinders aan. Zelfs ijsvogels en roofvogels zijn hier gespot. Een bijzondere luxe voor natuurliefhebbers. Of je nu geniet van een zomerse barbecue, een rustig moment met een boek, of simpelweg wegdroomt bij het uitzicht: hier beleef je het ritme van de seizoenen en voelt elke dag een beetje als vakantie.



Van laadpunt tot tuinkas: alles klopt

- Parkeren op eigen terrein met plek voor meerdere auto's. Ook het parkeren van een camper of werkbus is hier een goede optie.
- 11kW EV-laadpunt (2022): ideaal voor elektrische rijders
- Vrijstaande garage met verwarming en elektra
- Kas 1 (2022): groentekas met automatische raamopeners
- Kas 2 (2024): tuinhuis met infraroodverwarming en houten vloerdelen

Duurzaamheid en lage energielasten

Deze woning is volledig voorbereid op de toekomst en extreem energiezuinig met energielabel A:

- 19 zonnepanelen (2021/2022), gunstig op het zuiden geplaatst
- Zeer lage energielasten dankzij de combinatie van zonnepanelen, isolatie en moderne installaties
- Vier LG airco's (2022–2026), in woonkamer en slaapkamers, die zowel koelen als verwarmen
- Vernieuwde meterkast (2022) met 3-fase aansluiting en EV-laadpunt
- Recent buitenschilderwerk (2025)





Woonkamer















Eethoek











Keuken





Keuken, toegang tot bijkeuken en hal



Hal/Entree



Toilet



Hal



Overloop 1e verdieping



Slaapkamer 1





Vrijstaand ligbad in slaapkamer 1



Slaapkamer 2







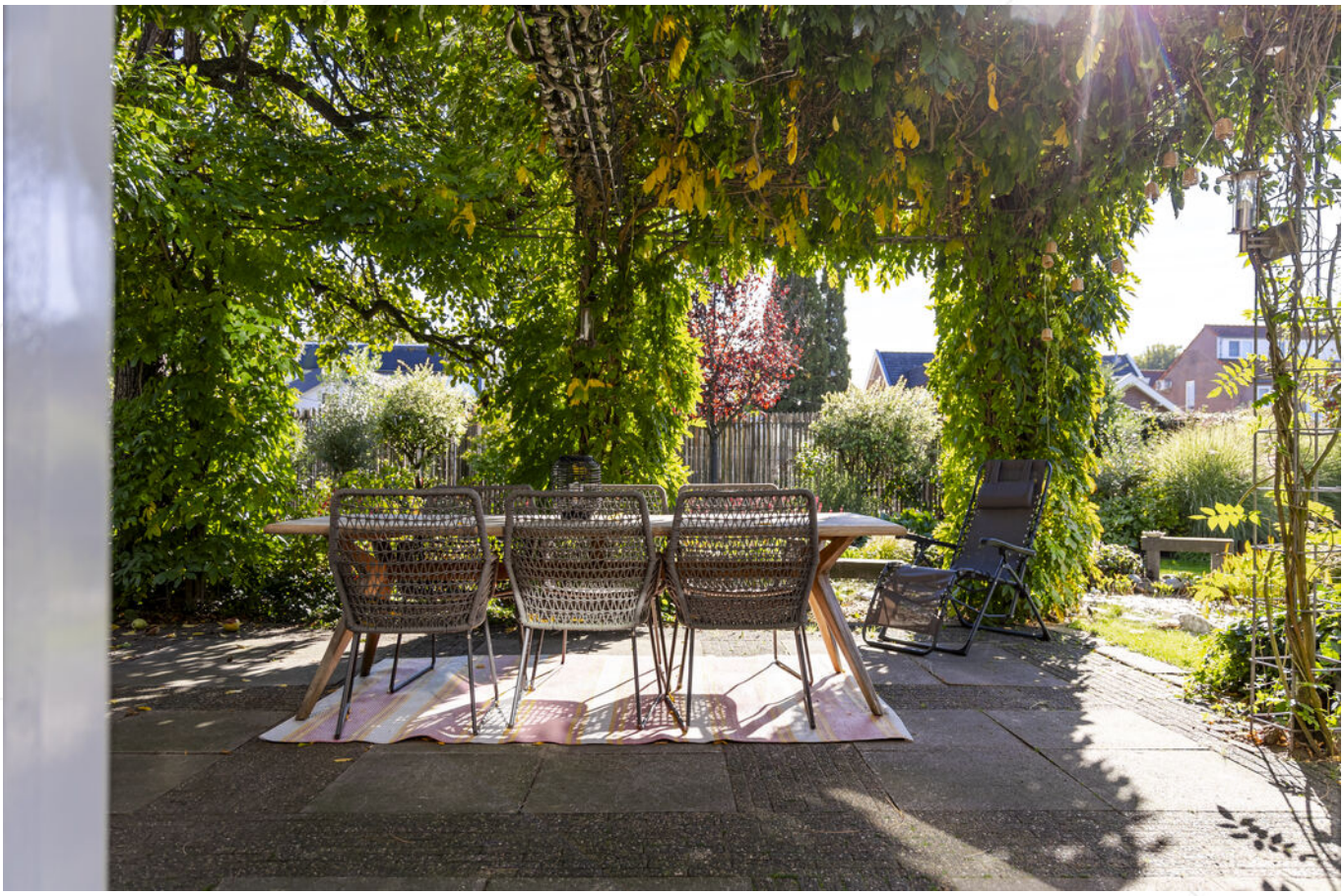
Badkamer





Slaapkamer 3





Openslaande deuren met toegang tot tuin vanuit de woonkamer





Achtertuin





Kas







Achtertuin









Terras aan de wetering













Achterzijde woning



Kas 2



Schuur / garage



Voorzijde woning met oprit en parkeerplaatsen



Vooraanzicht





Achterzijde woning



Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
hal / entree	vinyl	spachtelputz	stucwerk + inbouwspots	toegang tot: - 1e verdieping middels open trap - meterkast - woonkamer voorzien van raampartij naast de voordeur
toilet	vinyl	wandtegels+ spachtelputz	stucwerk	voorziend van: - zwevend closet - fonteintje - stalraampje in de zijgevel
woonkamer	natuurstenen vloertegels	Stucwerk met renovlies	stucwerk + inbouwspots	voorzien van: - schuifpui naar terras - ramen rondom - gashaard + schouw - airconditioning toegang tot open keuken
keuken	natuurstenen vloertegels	behang	stucwerk + inbouwspots	open keuken voorzien van: - koelkast - vrieskast - (combi) magnetron - afzuigkap (niet aangesloten) -keramische kookplaat - 2x raam aan de achterzijde toegang tot bijkeuken
bijkeuken	vinyl	wandtegels + stucwerk	stucwerk	toegang tot tuin voorzien van: - C.V. - opstelling - witgoedaansluitingen - werkblad
1e VERDIEPING				
overloop	vinyl	spachtelputz	gipsplatsen	toegang tot: - 3 slaapkamers - badkamers - 2e verdieping
slaapkamer 1	vinyl	stucwerk	stucwerk + balkenplafon	gelegen aan de achterzijde voorzien van: - nokhoog plafond - airconditioning - 2x raampartij in de achtergevel met rolluiken - vrijstaand ligbad - dakkapel in de zijgevel + rolluik
slaapkamer 2	vinyl	stucwerk	stucwerk	gelegen aan de tuinzijde voorzien van: - airconditioning - dakkapel in de zijgevel + rolluik - vaste kastenwand

Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
1e VERDIEPING (vervolg)				
slaapkamer 3	vinyl	behang + stuc	gipsplatsen	gelegen aan voorzijde voorzien van: - raam + rolluik aan de voorzijde - airconditioning - knieschot bergruimte
badkamer	vloertegels + vloerverwarming	betonciree + wandtegels	stucwerk	voorzien van: - dubbele inloopdouche - dubbel wastafelmeubel - zwevend closet - dakkapel in de zijgevel + rolluik
BUITEN				
tuin				gesitueerd op het zuiden grenzend aan de wetering voorzien van: - stoofperen-, kersen- pruimen en appelbomen - bessenstruiken - siergrassen - gazon - kleurrijke borders - pergola begroeid met blauwe regen - 2 kassen - kastanje houten schapenhekken - nieuwe beschoeiing (2023) - vijver - annabelle perken
kas 1 7.34 x 3.97 m				groentekas uit 2022 grenzend aan de garage voorzien van: - automatische raamopeners - schuifdeuren met horren - regentonnen
kas 2 3.88 x 2.95 m				kas uit 2024 ingericht als buitenverblijf voorzien van: - infrarood verwarming - dubbele schuifdeuren - houten vloerdelen
garage 7.70 x 2.99 m				voorzien van: - betonvloer - open nok - omvormer zonnepanelen - infrarood verwarming - deel voorzien van een bergzolder

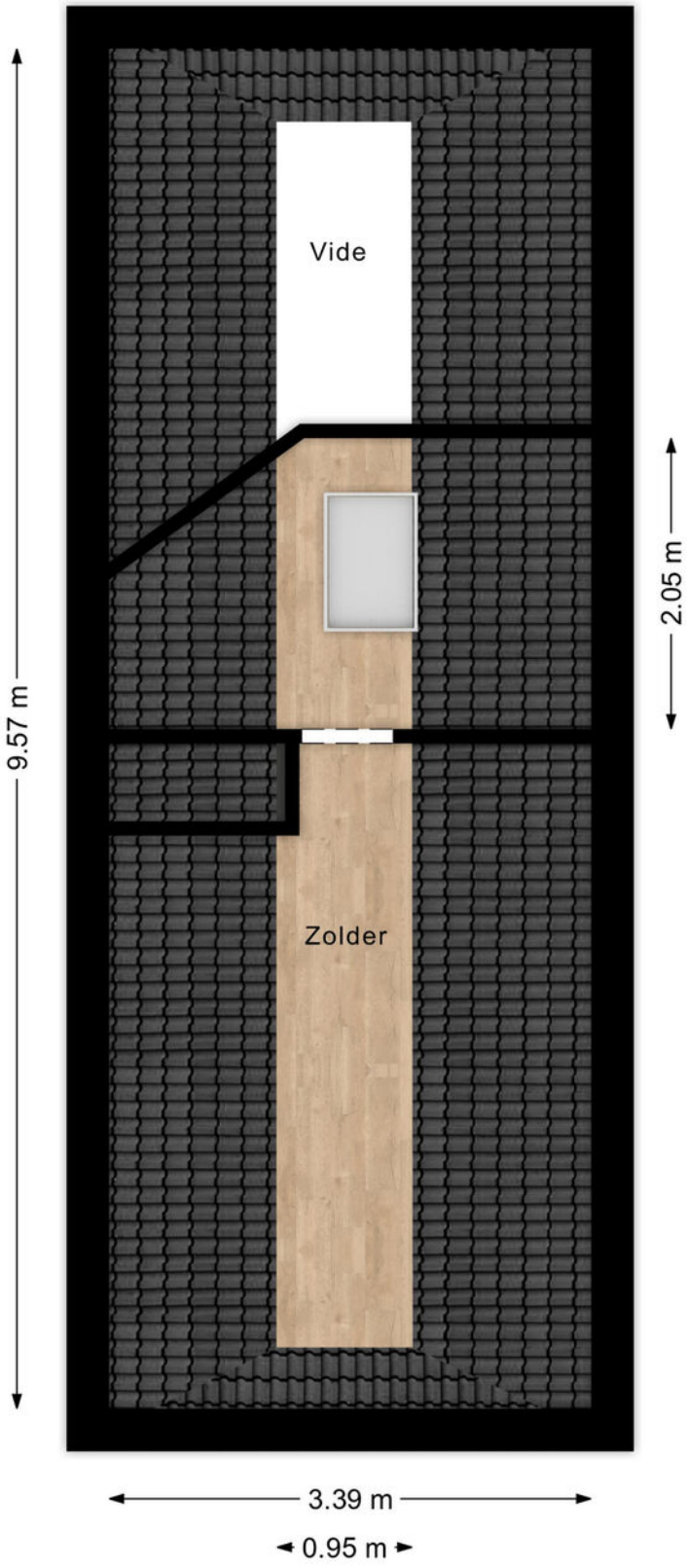
Begane grond



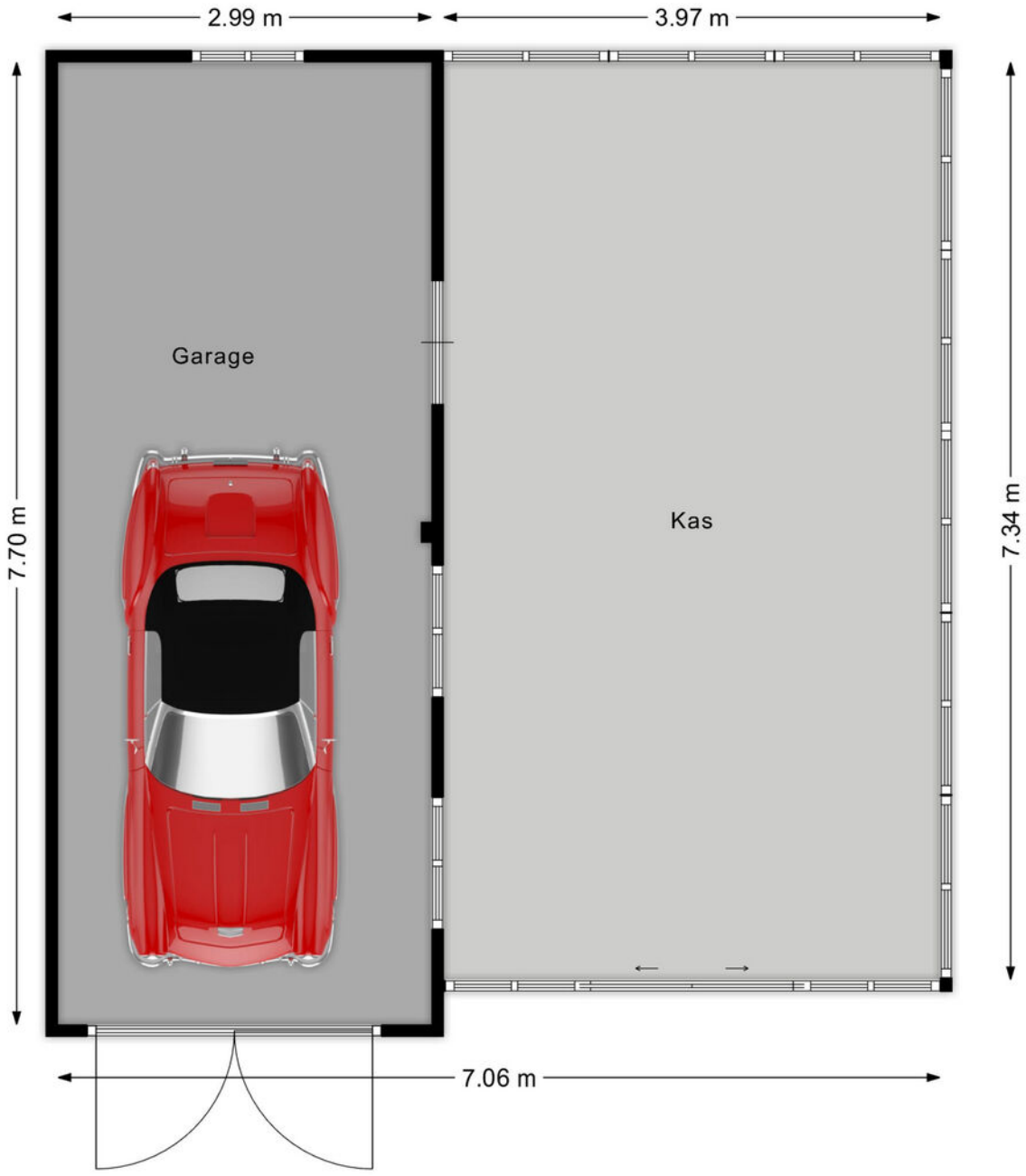
1e verdieping



Zolder



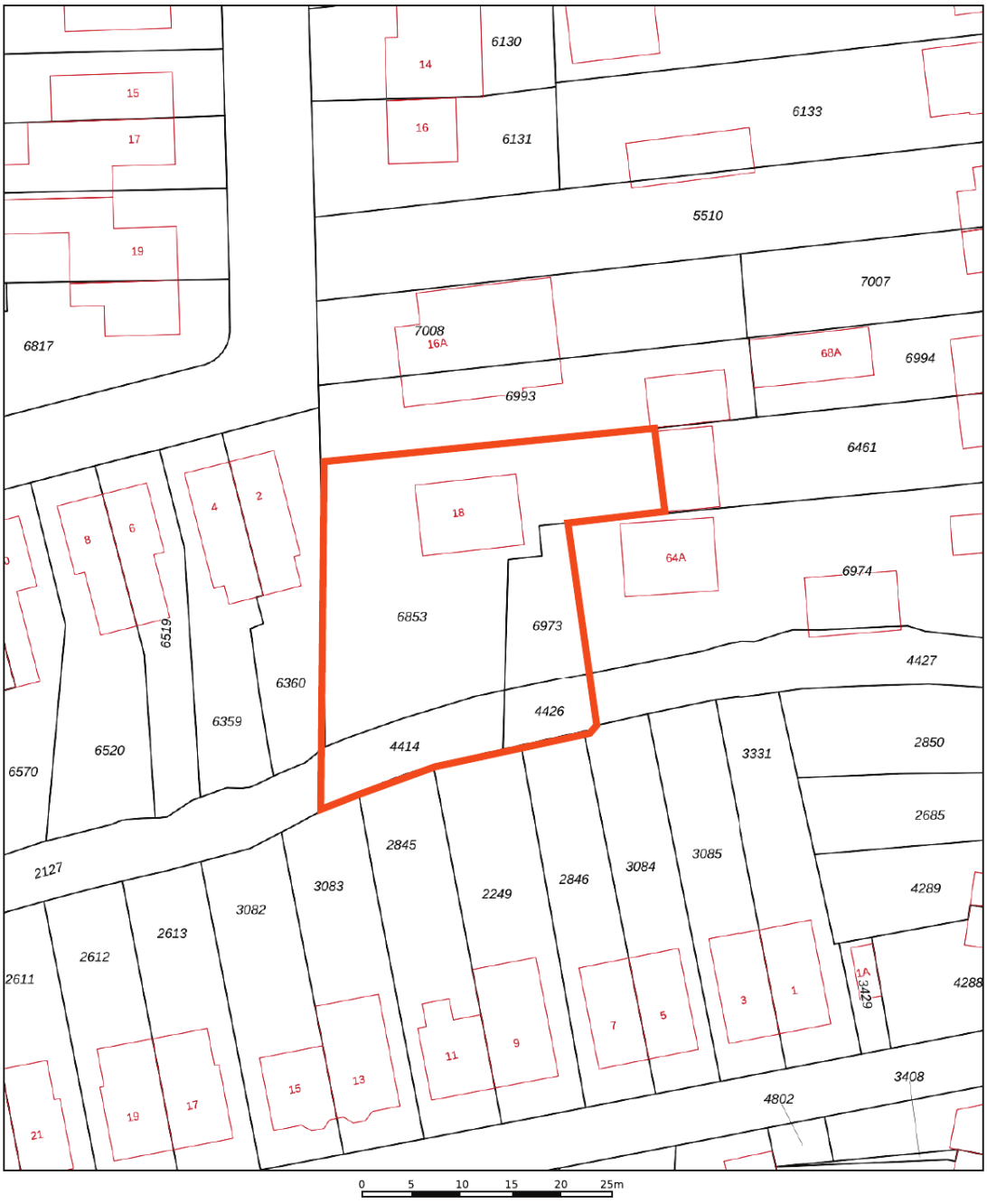
Schuur



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 11 augustus 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

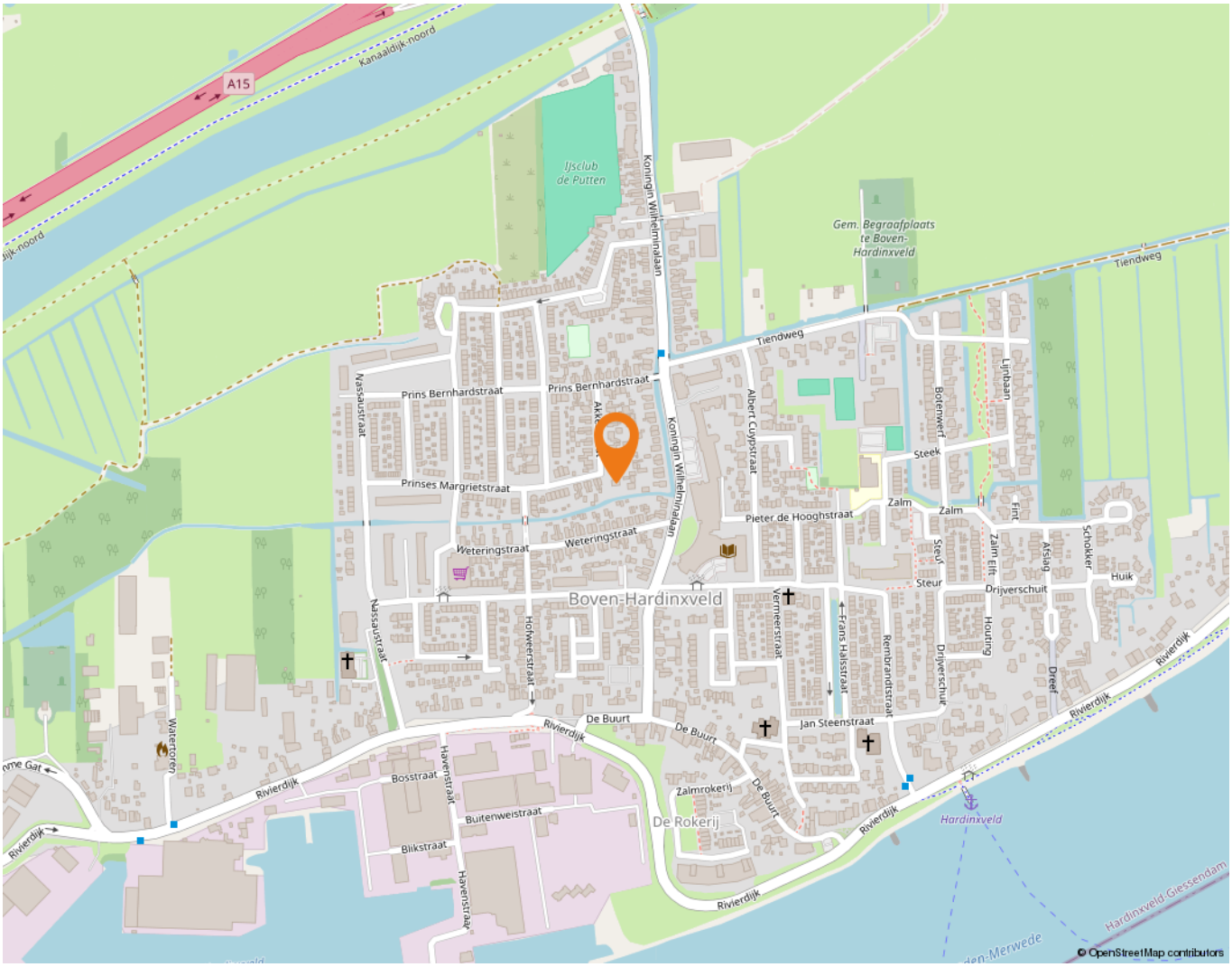
Schaal 1: 500

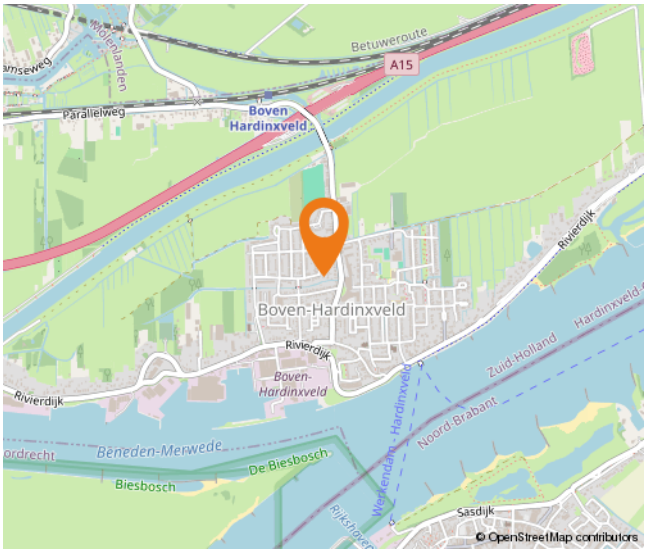
Kadastrale gemeente	Hardinxveld-Giessendam
Sectie	B
Perceel	6853

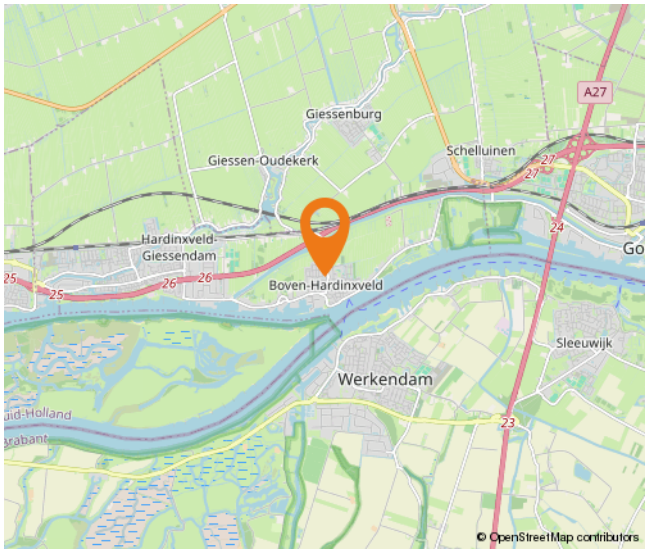
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

Kaarten


A15
Kanaaldijk-noord
IJsclub de Putten
Gem. Begraafplaats te Boven-Hardinxveld
Koningin Wilhelminalaan
Tiendweg
Prins Bernhardstraat
Nassaustraat
Prinses Margrietstraat
Weteringstraat
Albert Cuypstraat
Pieter de Hooghstraat
Botenwerf
Steek
Zalm
Lijnbaan
Fint
Schokker
Huik
Afslag
Steur
Drijverschuit
Houting
Dreef
Rembrandtstraat
Frans Halsstraat
Vermeerstraat
Hofwerstraat
Boven-Hardinxveld
De Buurt
Jan Steenstraat
Zalmrokerij
De Rokerij
Rivierdijk
Watertoren
Bosstraat
Havenstraat
Buitenweistraat
Blikstraat
Hardinxveld
Hardinxveld-Giessendam
© OpenStreetMap contributors


Betuweroute
A15
Parallelweg
Boven Hardinxveld
Boven-Hardinxveld
Rivierdijk
Zuid-Holland
Noord-Brabant
Beneden-Merwede
De Biesbosch
Biesbosch
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 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
Woning - Interieur			
(Gas)kachels	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		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		X	
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
(Broei)kas	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 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? 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.

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