



Nieuweweg 121

3371 CL Hardinxveld-Giessendam

Vraagprijs: € 375.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **88 m²**

PERCEELOPPERVLAKE: **265 m²**

ENERGIELABEL: **F**

Kenmerken



Woonoppervlakte
88 m²



Inhoud
315 m³



Bouwjaar
1939



Aantal slaapkamers
4

Perceeloppervlakte	265 m ²
Externe bergruimte	18 m ² (berging)
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer en 1 toilet
Isolatie	dubbel glas
Verwarming/Warm water	c.v.-ketel Remeha HR 2019
Kozijnen	deels hout/deels kunststof
Elektra	5 groepen
Vloeren	begane grond: deels hout/deels beton verdiepingen: hout
Voorzieningen	buitenzonwering, mechanische ventilatie, glasvezel kabel
Kruipruimte	ja (moeilijk bereikbaar)
Geheid	nee
Energielabel	F
Parkeren	openbaar parkeren + eigen terrein
Tuinligging	achtertuin, 215 m ² , zuidoost
Bouwkundige bijzonderheden	scheurvorming in gevels (niet constructief)

Geen dertien-in-een-dozijnwoning

Niet standaard, wél helemaal jouw plek!

Ben jij starter en zoek je geen dertien-in-een-dozijnwoning, maar juist een huis met karakter, ruimte en een flinke dosis vrijheid? Dan is deze 2-onder-1-kapwoning aan de Nieuweweg in Hardinxveld-Giessendam er eentje om te ontdekken! Gebouwd in 1939, gelegen op een perceel van 265 m² en met maar liefst vier slaapkamers is dit een huis waar je alle kanten mee op kunt. En eerlijk is eerlijk: hier en daar mag nog best wat liefde en aandacht naartoe. Maar zie jij vooral de mogelijkheden? Dan ligt hier een mooie kans om stap voor stap jouw eigen woonplek te creëren.

De Nieuweweg staat bekend om de verrassend diepe achtertuinen met veel privacy. En ook bij deze woning is de tuin absoluut een pluspunt. Meerdere terrassen, groene borders, sfeervolle hoekjes én zelfs een buitendouche maken dit een heerlijke plek om buiten te leven. Hier kun je uitgebreid barbecueën, met vrienden borrelen of op een zomerse dag lekker afkoelen. Een beetje vakantiegevoel in je eigen achtertuin!

Ook binnen is er al het nodige gedaan. Dankzij de dakkapellen is extra ruimte op de verdieping ontstaan en de badkamer en het toilet zijn vernieuwd. Een fijne basis dus, met tegelijkertijd nog volop mogelijkheden om de woning verder naar je eigen smaak aan te pakken.

Begane grond

Je komt binnen in de hal met trapopgang en toegang tot de woonkamer. De woonkamer heeft een speelse L-vorm en dankzij de grote raampartijen aan de voor- en achterzijde valt er prettig veel daglicht naar binnen. De trap-/kelderkast zorgt voor praktische bergruimte. Aansluitend vind je de keuken met een rechte opstelling. Vanuit dit gedeelte bereik je het achterportaal en de vernieuwde badkamer en het toilet.



Buitenleven helemaal compleet!

Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot twee slaapkamers. De ruime ouderslaapkamer ligt aan de achterzijde en beschikt over twee vaste schuifwandenkasten. Vanuit deze kamer stap je zo het platte dak van de aanbouw op. Misschien zie jij hier nog mogelijkheden voor een fijne buitenplek? De tweede slaapkamer ligt aan de voorzijde. Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping.

Tweede verdieping

Hier vind je nog eens twee kamers. Aan de voorzijde ligt een slaap- of hobbykamer met de cv-opstelling. Aan de achterzijde bevindt zich de vierde slaapkamer, die dankzij de dakkapel over de volle breedte een verrassend ruime indruk maakt. Ideaal als extra slaapkamer, werkplek, gameroom of creatieve ruimte.

Buitenleven met een hoofdletter B

In de voortuin is ruimte om een auto op eigen terrein te parkeren. Maar de echte verrassing ligt achter het huis. Via de achterom bereik je de diepe achtertuin met een betonnen schuur, verschillende terrassen, grindpartijen, gazon, groene en kleurrijke borders, haagjes en pergola's. Door de diepte en de inrichting kun je hier gemakkelijk meerdere fijne plekjes creëren, zowel in de zon als in de schaduw. En die buitendouche? Die maakt het buitenleven helemaal compleet!

Wonen in Hardinxveld-Giessendam

De ligging is minstens zo aantrekkelijk. Je woont hier op korte afstand van het centrum, met winkels, supermarkten, horeca, scholen en sportvoorzieningen binnen handbereik. Ook het station en de uitvalswegen zijn goed bereikbaar. Via de A15 ben je bovendien snel onderweg richting Gorinchem, Dordrecht of Rotterdam. Handig voor je werk, je studie of gewoon een avondje uit.





Woonkamer





Woonkamer





Keuken





Entree / hal



Toilet (bij achterportaal)



Badkamer (begane grond)





Slaapkamer 1





Slaapkamer 2





Overloop 1e verdieping



Overloop 2e verdieping



Slaapkamer/hobbykamer 3



Slaapkamer 4



Achtertuint





Achtertuin





Achtertuint





Voortuin met eigen parkeergelegenheid



Zijpad naar achtertuin



Voortuin



Straatbeeld

Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
hal / entree	tapijt tegels	MDF delen	kunststof delen	toegang tot: - woonkamer - 1e verdieping middels trapopgang
woonkamer	laminaat	granol/houtlamb risering/behang	gipsplaten	doorzonwoonkamer met fraaie indeling voorzien van: - kunststof erker in de voorzijde - schouw met gashaard toegang tot de kelderkast
keuken	laminaat	wandtegels/ plaatmateriaal/ stucwerk	houten delen+ inbouwspots	half open keuken met rechte opstelling voorzien van: - bovenkasten - douchekraan - vaatwasmachine(2024) - 4-pits gasfornuis - afzuigkap - raam in de zijgevel
toilet (2025)	vloertegels	wandtegels/ stucwerk	gipsplaten	voorzien van: - zwevend closet - venster in de oostgevel
achterportaal	droogloopmat	kunststof delen	gipsplaten	toegang tot: - badkamer - toilet - keuken -tuin
badkamer (2024)	vloertegels	wandtegels	stucwerk+ inbouwspots	voorzien van: - wastafelmeubel - inloofdouche - witgoedaansluitingen - designradiator (elektrisch) - kunststof raampje in de zijgevel
1e VERDIEPING				
overloop	laminaat	sauswerk/ behang	gipsplaten	toegang tot: - 2 slaapkamers - 2e verdieping middels vaste trapopgang - raam in de voor- en zijgevel
slaapkamer 1	laminaat	behang	kunststof delen	voorzien van: - 2x raampartij aan de achterzijde - loopdeur naar aanbouw met dakterras - vaste schuifkast (2x)
slaapkamer 2	vinyl	behang	kunststof delen	gelegen aan de voorzijde voorzien van: - kunststof venster met 1x vast - en 1x draaikiep vensterpartij

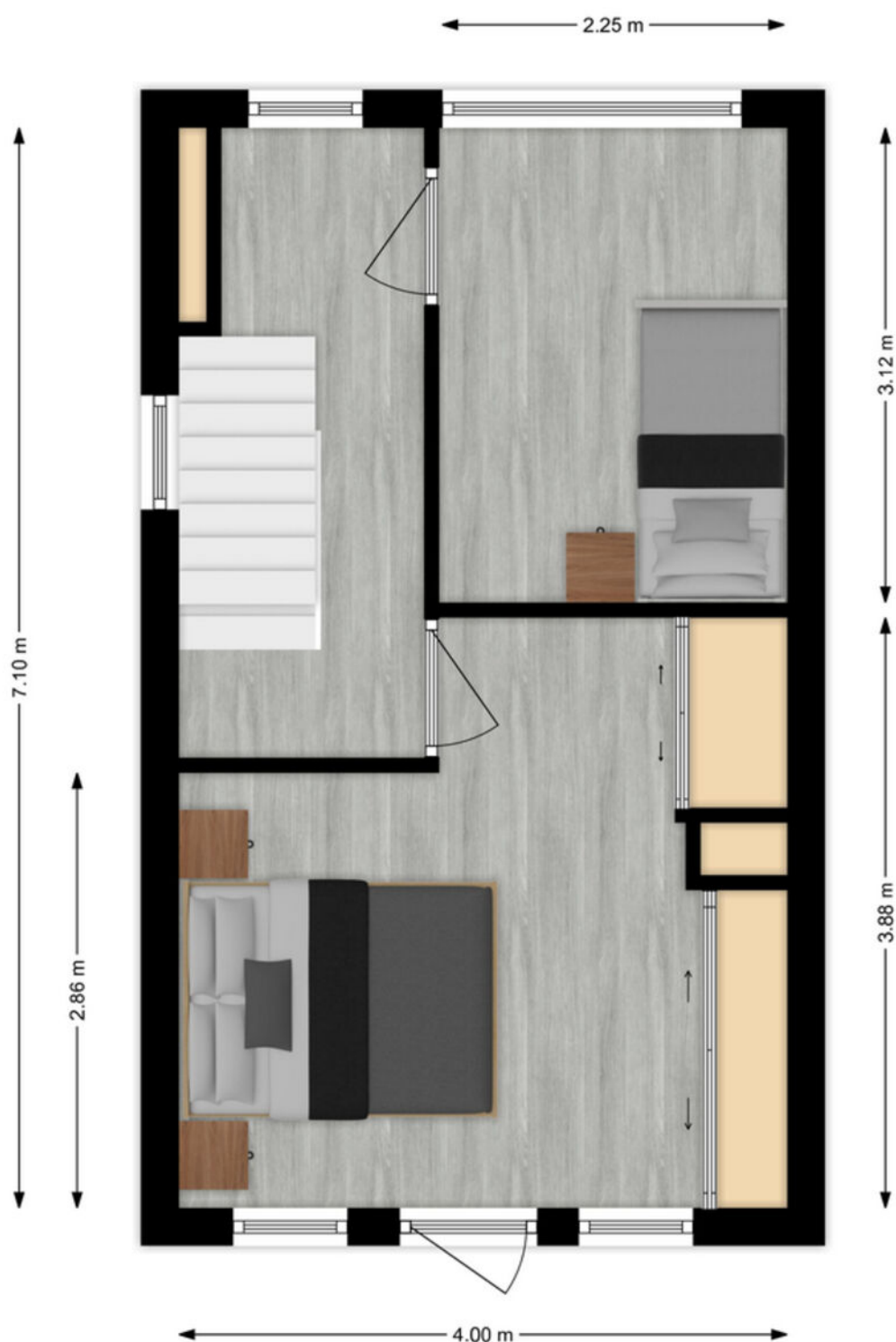
Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
2e VERDIEPING				
trapportaal	tapijttegels	sauswerk	gipsplaten	toegang tot 2 slaapkamers
slaap/ hobbykamer 3	tapijttegels	behang	kunststof delen	gelegen aan de voorzijde voorzien van: - dakkapel met 2x vast- en 1x openslaand venster in dakkapel met houten kozijnen - c.v. opstelling
slaapkamer 4	tapijttegels	behang	kunststof delen	gelegen aan de achterzijde voorzien van: - vensterpartij met 2x vast- en 2x openslaand venster in dakkapel met houten kozijnen - bergruimte
BUITEN				
voortuin				voorzien van borders in terrasvorm
achtertuin				voorzien van: - berging (betonnen delen) - borders - terrassen (2x) - gazon - houtconstructie met schaduwdoek - buitendouche (met warm water) - tuinverlichting - grindpartijen - hagen - beplanting o.a. hortensia's - grenzend aan watergang aan de achterzijde
vrijstaande betonnen berging/ schuur				vloeroppervlakte 18 m ² zolderruimte over het geheel

Plattegrond

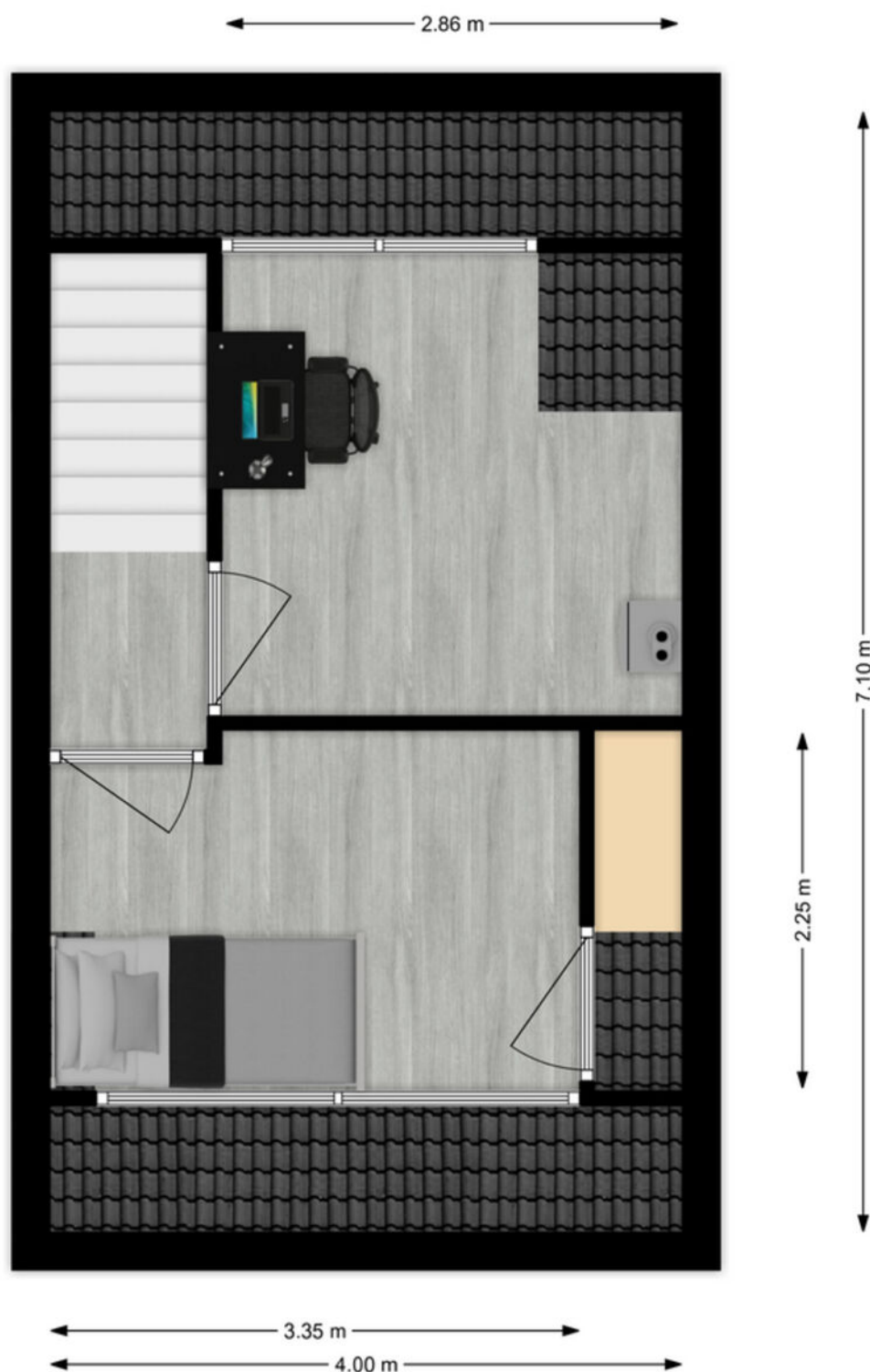


Plattegrond



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 H Perceel 595	kadaster 
---	---	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 18 oktober 2023
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

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!



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
(Gas)kachels	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Losse kasten		X	
- inbouwkasten	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			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden			X
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- combi-oven/combimagnetron		X	
- koel-vriescombinatie		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/schermbord)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- plankje	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
- geiser	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Buitenbar	X		
Vlonder	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		
- Buitendouche			X

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.



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