alblasserwaard
makelaars & taxateurs



Meikers 1
3371 NR HARDINXVELD-GIESSENDAM
Vraagprijs: € 400.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **81 m²** PERCEELOPPERVLAKTE: **100 m²** ENERGIELABEL: **A+++**

Kenmerken

Woonoppervlakte
81 m²

Inhoud
330 m³

Bouwjaar
2023

Aantal slaapkamers
2

Perceeloppervlakte	100 m²
Externe bergruimte	5 m² (aangebouwde houten berging)
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer, 1 toilet
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, HR++ glas, driedubbel glas
Verwarming	vloerverwarming gedeeltelijk (begane grond + 1e verdieping) luchtwarmtepomp met boilercombi
Warm water	elektrische boiler eigendom, luchtwarmtepomp met boilercombi
Kozijnen	hardhouten kozijnen
Elektra	10 groepen, 3 aardlekschakelaars, PV-groep, luchtwarmtepompgroep
Vloeren	betonnen vloeren
Voorzieningen	dakramen, TV-kabel, glasvezelkabel, airconditioning, 5 zonnepanelen uit 2023
Kruipruimte	ja
Geheid	ja
Energielabel	A+++
Parkeren	openbaar parkeren
Tuinligging	voortuin, 50 m², oost

Blinkt op alle fronten uit!

Een woning als deze kom je niet iedere dag tegen! Dit is er namelijk eentje die op vrijwel alle fronten uitblinkt. Een jonge, energiezuinige nieuwbouwwoning uit 2023, maar dan met nét dat beetje extra. Niet alleen vanwege de bijzondere ligging als één van de weinige hoek-/eindwoningen in het rijtje, maar vooral door de keuzes die de huidige eigenaar heeft gemaakt. Hier is namelijk niet bezuinigd op comfort, kwaliteit en afwerking. Integendeel!
Van de luxe keuken en badkamer tot de fraaie PVC-vloeren, strak afgewerkte wanden, houten kozijnen en robuuste binnendeuren. Alles ademt kwaliteit. Tel daar de praktische indeling, de fijne tuin en het uitstekende energielabel A+++ bij op en je begrijpt waarom dit een woning is waar je als starter direct enthousiast van wordt.

Nieuwbouw met alles erop en eraan, maar dan met een afwerkingsniveau dat je niet overal tegenkomt.
En dan hebben we het nog niet eens over de locatie gehad. De woning staat in de Blauwe Zoom, zonder twijfel één van de meest geliefde nieuwbouwwijken van Hardinxveld-Giessendam. Een wijk die zich kenmerkt door een ruimtelijke, groene en waterrijke opzet, met een dorps karakter en een prettige mix van woningen. Gebouwd door bouwbedrijf Gebroeders Blokland. Een vertrouwde naam in de regio, die ook bij deze woning garant stond voor een mooie basis.

Bereikbaar
Ook qua bereikbaarheid zit je hier uitstekend. Het eigen treinstation Hardinxveld Blauwe Zoom ligt op korte afstand en brengt je via de Merwede-Lingelijn richting Dordrecht en Gorinchem. Met de auto bereik je via de A15 eveneens vlot de omliggende steden en plaatsen. Scholen, sportvoorzieningen en dagelijkse voorzieningen zijn in en rond Hardinxveld-Giessendam aanwezig. En voor winkels, horeca en gezelligheid kun je terecht in de dorpskern.



Welkom thuis!

Via de ruime entree met toiletruimte en meterkast kom je door een stijlvolle glasdeur in de woonkamer. En dat is meteen een prettige binnenkomer! De woonkamer is heerlijk licht dankzij het extra zijgevelraam en de dubbele tuindeuren aan de voorzijde. Ook dat laatste is net even anders dan bij de meeste woningen in het rijtje.
De fraaie PVC-vloer in visgraatmotief, gecombineerd met vloerverwarming maakt het geheel helemaal af.

De open keuken is zonder twijfel één van de blikvangers van de woning. Deze luxe keuken is uitgevoerd in een praktische duo-opstelling en voorzien van hoogwaardige inbouwapparatuur en een prachtig marmeren aanrechtblad.
Een heerlijke plek om uitgebreid te koken, gezellig te tafelen of met vrienden en familie samen te komen.

Via de open trap bereik je de eerste verdieping. En ook hier is gekozen voor comfort en kwaliteit. Je vindt er twee slaapkamers en een hoogwaardig afgewerkte badkamer. Deze is voorzien van een stijlvol wastafelmeubel, een royale inloopdouche met zowel een hand- als regendouche, strak ingebouwde kranen en een designradiator. De masterbedroom beschikt bovendien over airconditioning.

Nog meer ruimte nodig? Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Op de overloop kom je bij een zolderkamer die dienstdoet als technische ruimte. Hier bevinden zich de aansluitingen voor het witgoed, de warmtepompinstallatie en de boiler. Maar er is ook volop ruimte voor opslag of het creëren van een praktische wasruimte. Het extra zijgevelraam zorgt bovendien voor aangenaam daglicht.



Buiten genieten

Ook buiten heeft deze woning een aangename verrassing in petto.
Aan de voorzijde ligt een heerlijke, onderhoudsvriendelijke tuin met verzorgd straatwerk en een groenblijvende haag als natuurlijke erfafscheiding. Dankzij de ligging op het oosten kun je hier al vroeg op de dag van de zon genieten.
Doordat de tuin aan de zuidzijde vrij ligt, profiteer je ook gedurende de rest van de dag volop van het zonlicht. Een fijne plek voor je eerste kop koffie, een ontspannen middag of een gezellige zomeravond.

Direct aan de woning grenst bovendien een praktische fietsenberging. Deze is ruimer dan je op het eerste gezicht zou verwachten. Dankzij de extra hoogte kun je hier eenvoudig stellingplanken realiseren, waardoor er naast fietsen ook volop ruimte is voor gereedschap, tuinspullen en andere zaken die je liever niet in huis bewaart.





Woonkamer





Woonkamer





Keuken







Slaapkamer 1





Badkamer







Slaapkamer 2



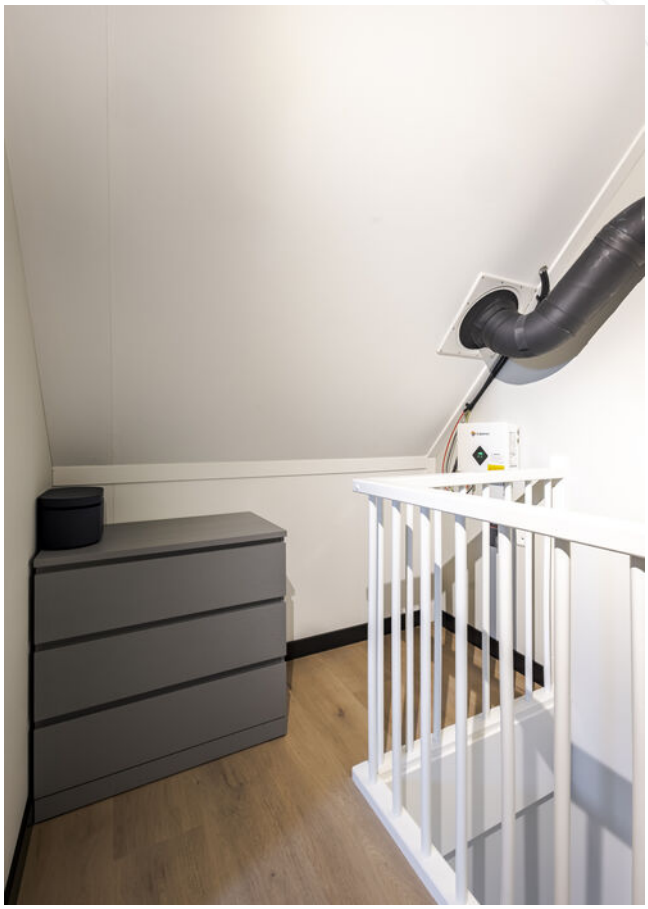


Trapopgang/overloop



Technische ruimte/wasruimte





Overloop 2e verdieping



Entree/hal



Hal



Toilet







Details voortuin



Voortuin





Voortuin/berging





Straatbeeld





Straatbeeld



Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
hal / entree	visgraat PVC + vloerverwarming	stucwerk + renovliesbehang	spuitwerk	toegang tot: - woonkamer - toilet - meterkast
toilet	vloertegels + vloerverwarming	marmeren wandtegels	spuitwerk	voorzien van: - zwevend closet - fonteintje
woonkamer	visgraat PVC + vloerverwarming	stucwerk + renovliesbehang	spuitwerk	voorzien van: - dubbele deur naar de voortuin - raam in de zijgevel
keuken	visgraat PVC + vloerverwarming	stucwerk + renovliesbehang	spuitwerk	open keuken met duo-opstelling voorzien van: - koelkast - vrieskast - vaatwasmachine - oven - Bora inductiekookplaat - Quooker - vaste kast (onder trap) - marmeren werkblad - glasdeur naar hal
1e VERDIEPING				
overloop	PVC + vloerverwarming	stucwerk + renovliesbehang	spuitwerk	toegang tot: - 2 slaapkamers - badkamer - 2e verdieping middels vaste trap
slaapkamer 1	PVC + vloerverwarming	stucwerk + renovliesbehang	spuitwerk	gelegen aan de voorzijde voorzien van: - airconditioning - glaspui/dakkapel aan de voorzijde
slaapkamer 2	PVC + vloerverwarming	stucwerk + renovliesbehang	spuitwerk	voorzien van lichtstraat met 3x Velux-dakvensters
badkamer	vloertegels + vloerverwarming	marmeren wandtegels	spuitwerk	voorzien van: - wastafelmeubel - inloopdouche - hand-/regendouche - ingebouwde kranen - designradiator - raampje in de zijgevel

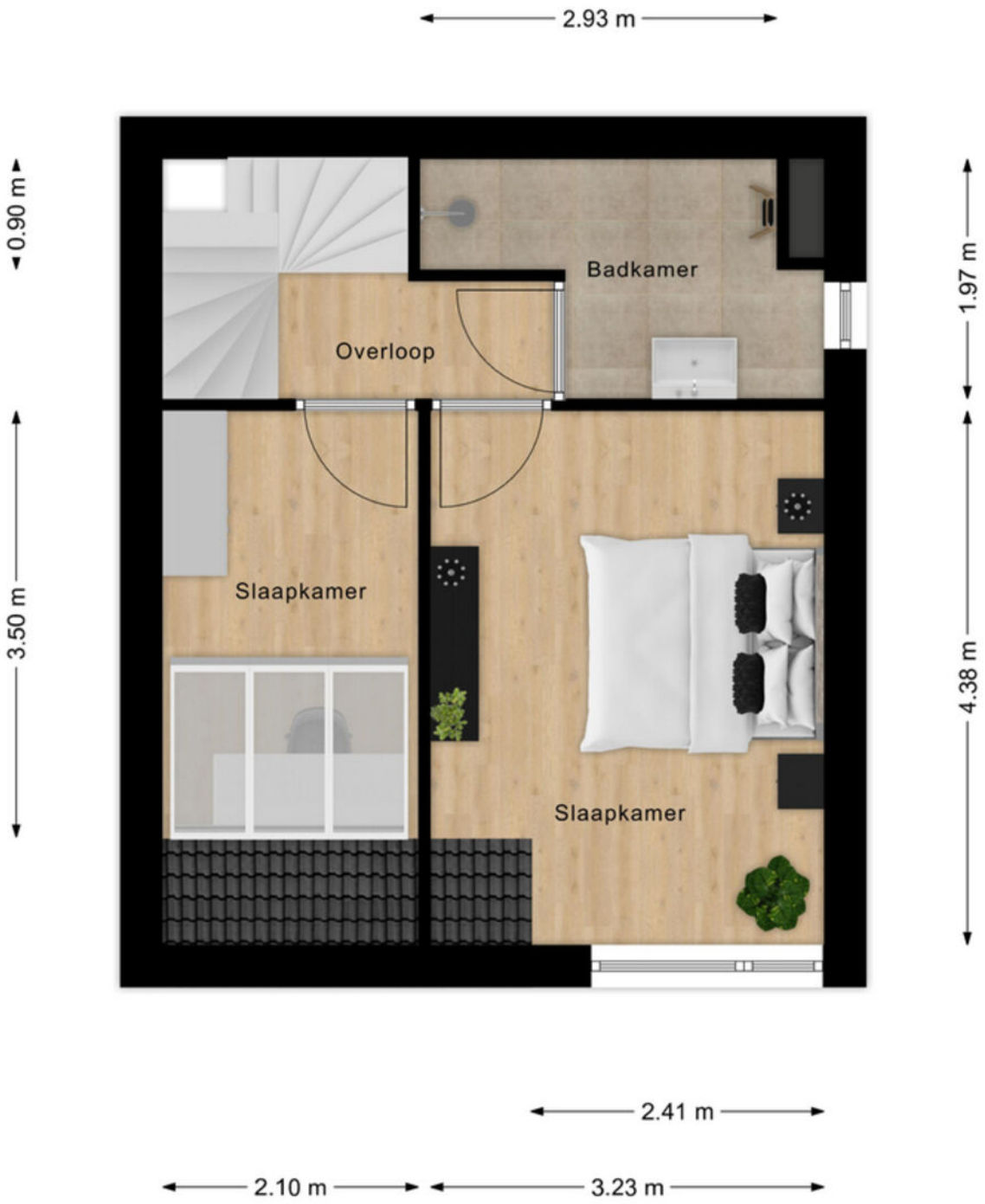
Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
2e VERDIEPING				
overloop	PVC	stucwerk + renovliesbehang	sauswerk	voorzien van omvormer zonnepanelen toegang tot wasruimte
technische ruimte / wasruimte	PVC	stucwerk	sauswerk	voorzien van: - witgoedaansluitingen - raampje in de zijgevel - warmtepomp - knieschotbergruimte - boiler 150 liter
BUITEN				
voortuin				gesitueerd op het oosten voorzien van: - sierstraatwerk - plantenborders - hagen van Portugees laurier - tuinverlichting
aangebouwde houten berging				afmeting: 2.00 x 2.50 meter voorzien van: elektra-aansluiting

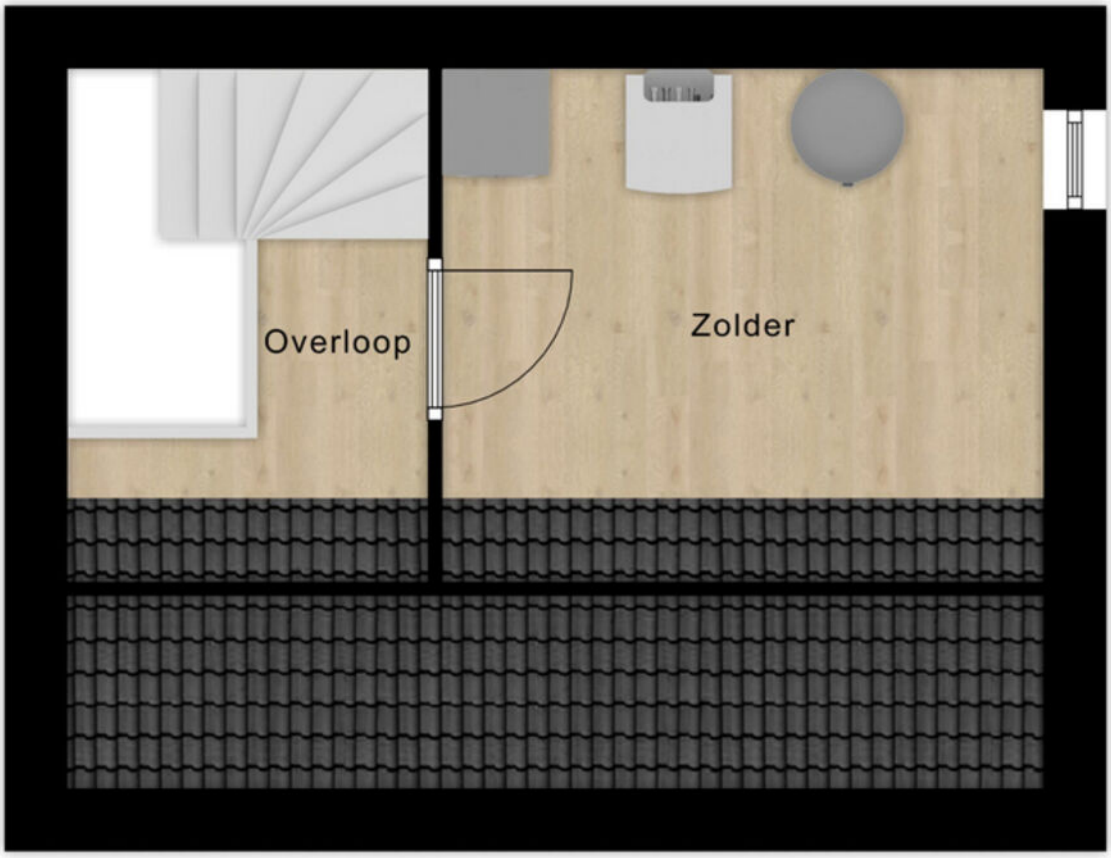
Plattegrond begane grond



Plattegrond 1e verdieping



Plattegrond 2e verdieping



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

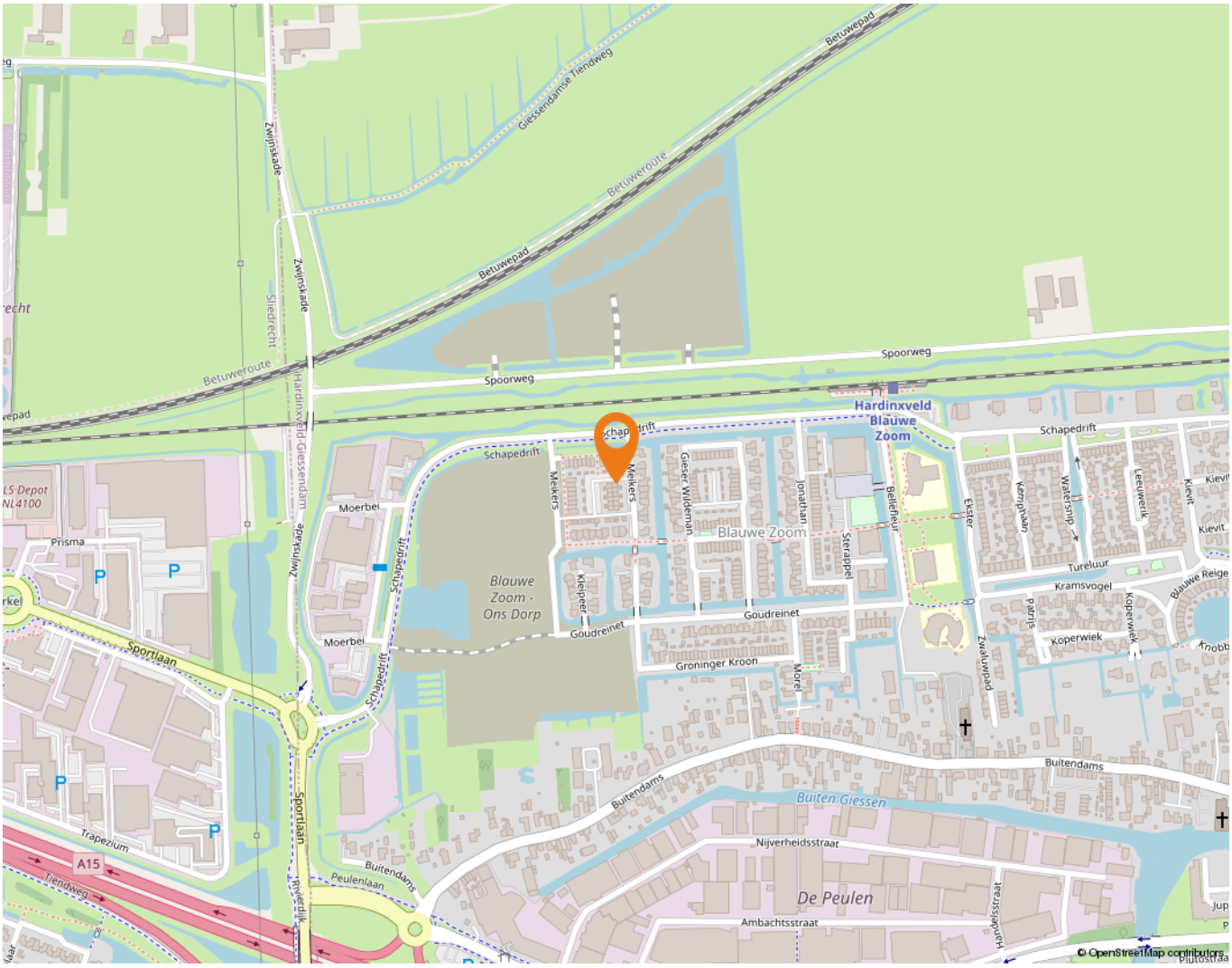
Kadastrale gemeente	Hardinxveld-Giessendam
Sectie	K
Perceel	1961

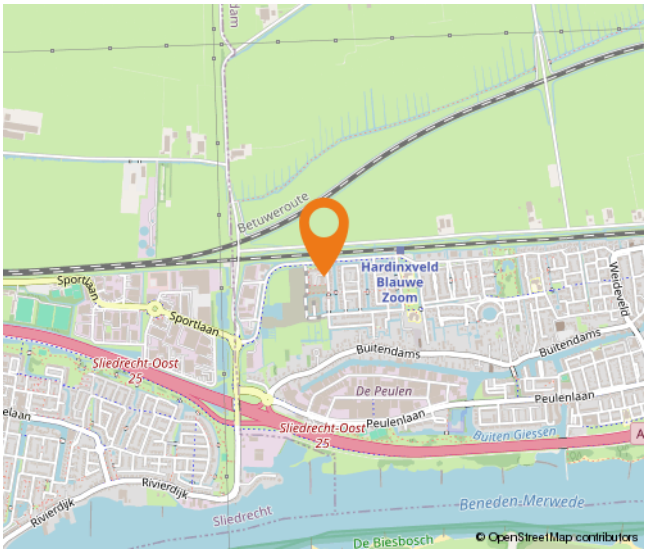
kadaster

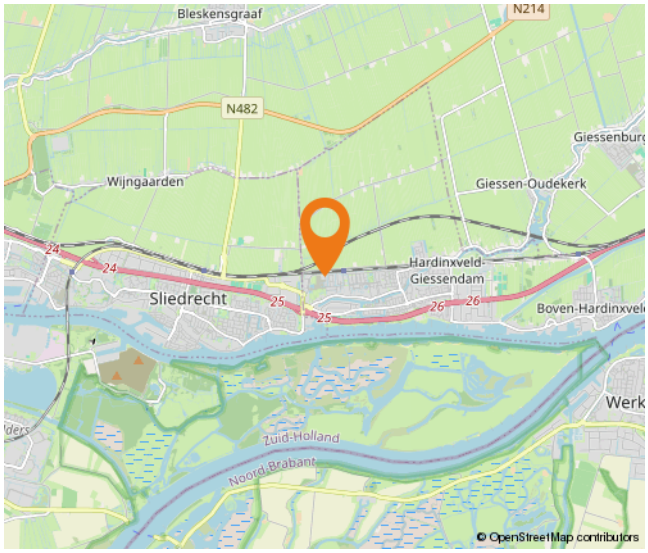
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 4 september 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

Kaarten


Betuwepad
Giessendamse Tiendweg
Zwinskade
Betuweroute
Sliedrecht
Spoorweg
Hardinxveld Blauwe Zoom
Schapedrift
Meikers
Gieser Wildeman
Jonathan
Bellefleur
Ekster
Kamgras
Waterrip
Leeuwerik
Kievit
Tureluur
Kramsvogel
Koperwiek
Blauwe Reiger
Blauwe Zoom
Blauwe Zoom - Ons Dorp
Kleipeer
Goudreinet
Groninger Kroon
Morel
Zwaluwpad
Moerbel
Prisma
Sportlaan
Trapezium
A15
Tiendweg
Peulenlaan
Buitendams
Buiten Giessen
Nijverheidsstraat
De Peulen
Ambachtsstraat
Handelsstraat
Rivierdijk
© OpenStreetMap contributors


Betuweroute
Hardinxveld Blauwe Zoom
Sportlaan
Sliedrecht-Oost
25
Buitendams
De Peulen
Peulenlaan
Buiten Giessen
Weidevelt
Rivierdijk
Sliedrecht
Beneden-Merwede
De Biesbosch
© OpenStreetMap contributors


Bleskensgraaf
N214
N482
Wijngaarden
Giessenburg
Giessen-Oudekerk
Hardinxveld-Giessendam
Sliedrecht
24
25
26
Boven-Hardinxveld
Zuid-Holland
Noord-Brabant
© OpenStreetMap contributors

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 bespeelde 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 MerwedeLingelijn, waarmee rechtstreeks naar Dordrecht, Gorinchem en Geldermalsen gereisd kan worden.

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Schoenenkast hal (zwart) + losse kast zijkant keuken (zwart) + jassenkast tweede verdieping (wit)	X		
- Ladekasten 1e verdieping (zwart) en 2e verdieping (2x wit en grijs)	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- jaloezieën			X
- Raambekleding doucheraam			X
- Raambekleding dakramen			X
Vloerdecoratie, te weten			
- PVC vloer	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
- Bank			X
- Kapstok			X
- Wasmachine en droger			X
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- oven			X
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
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		
- wastafelmeubel	X		
- badkamer opbergrek	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning			X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- boiler	X		
- warmtepomp	X		
- waterontharder	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- loungeset			X
- plantenbakken			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