alblasserwaard
makelaars & taxateurs



Damstraat 12 B

3371 AD Hardinxveld-Giessendam

Vraagprijs: € 325.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **96 m²**

ENERGIELABEL: **C**

Kenmerken



Woonoppervlakte
96 m²



Inhoud
353 m³



Bouwjaar
1956



Aantal slaapkamers
2

Externe bergruimte	7 m²
Overige inpandige ruimte	7 m²
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer, 1 toilet
Isolatie	dakisolatie, dubbel glas
Verwarming/Warm water	c.v.-ketel Nefit HR, combiketel uit 2012
Kozijnen	houten kozijnen
Elektra	11 groepen, 1 aardlekschakelaar
Vloeren	begane grond: beton (hal/entree) 1e verdieping: beton 2e verdieping: hout
Voorzieningen	buitenzonwering, rolluiken, glasvezel kabel, airconditioning
Kruipruimte	nee
Geheid	ja
Energielabel	C
Parkeren	openbaar parkeren
Tuinligging	zonneterras, 40 m², noord

Algemene omschrijving

Deze bovenwoning is een pareltje met uitzicht op De Giessen en is verdeeld over twee woonlagen. Prettige, ruime en lichte ruimtes...dat is wat je krijgt bij dit aanbod. En dan dat dakterras... maar liefst 40 m² puur genieten! Hier drink je 's ochtends je koffie in de zon en sluit je de dag af onder een sterrenhemel.

Via je eigen entree op de begane grond stap je binnen en neem je de trap naar boven, waar het woongedeelte zich ontvouwt. De ruime woonkamer baadt in het licht dankzij de vele ramen en biedt een prachtig uitzicht over Giessen. De open keuken is strak en stijlvol in duo-opstelling en van alle gemakken voorzien. Van combimagnetron tot inbouw koffieautomaat, koken wordt hier bijna een feestje! Vanuit de keuken loop je zo de praktische kast met witgoedaansluitingen in én het heerlijke dakterras op. De badkamer is compleet en comfortabel, met ligbad, inloopdouche en een fraai wastafelmeubel. Alles ademt dezelfde moderne, verzorgde sfeer.
Op de tweede verdieping is slim gebruikgemaakt van de ruimte dankzij twee dakkapellen. Hierdoor zijn er twee fijne slaapkamers ontstaan, een handige werkplek en ruime kast op de overloop. De masterbedroom is bovendien voorzien van en een vaste kast en airconditioning. Ideaal tijdens warme zomernachten. Tevens is de bergzolder via de masterbedroom te bereiken. Bovendien is de indeling mogelijk nog aan te passen naar 3 slaapkamers.

Buiten wacht jouw eigen oase van rust: een royaal, privacyvol dakterras met hardhouten vlonders en een praktische berging. Beneden is er nóg een ruime houten berging aanwezig. En de ligging? Die is heerlijk centraal en je kunt natuurlijk ook een duik in De Giessen nemen. Winkels, scholen en het station bevinden zich op korte afstand, terwijl je toch geniet van het dorpse karakter van de Damstraat. Kortom: een instapklaar, speels en verrassend ruim appartement waar je zó verliefd op wordt!





Keuken





Keuken





Keuken met toegang tot dakterras



Dakterras



Dakterras





Dakterras





Dakterras



Woonkamer



Woonkamer





Woonkamer





Badkamer







Slaapkamer 1





Slaapkamer 2



Vanuit slaapkamer 2 zicht op werkplek



Hal/trapopgang



Entree/ Trapopgang



Entree/ toegang tot afgesloten binnenplaats met berging





Entree



Vooraanzicht woning/straatbeeld





Omgeving/Straatbeeld



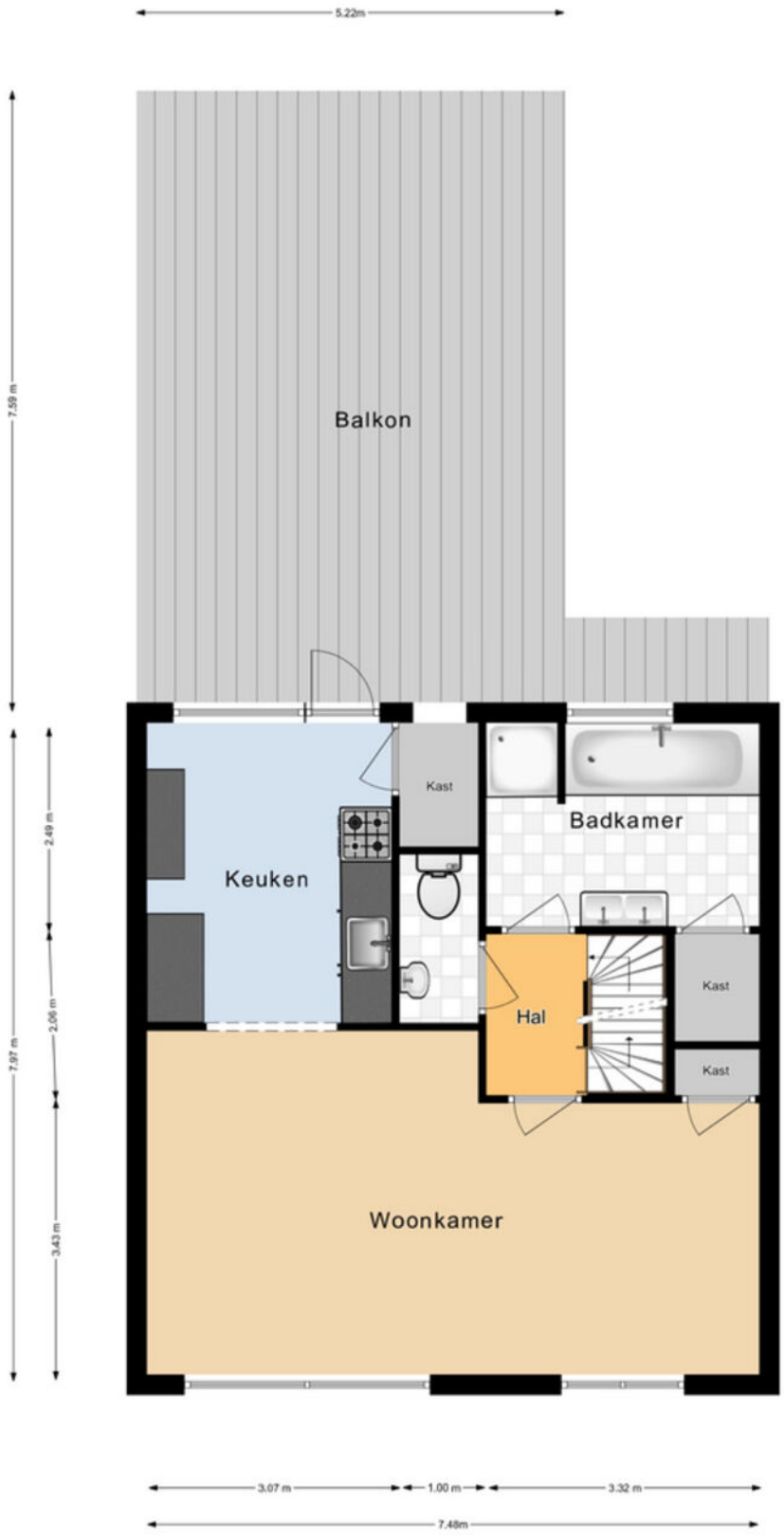
Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
hal / entree	tapijt	stucwerk	stucwerk	toegang tot: - trapopgang naar verdieping - meterkast
1e VERDIEPING				
overloop	laminaat	stucwerk	Elit plafonddelen	toegang tot: - toilet - woonkamer - badkamer
toilet	vloertegels	wandtegels	Elit plafonddelen	voorzien van: - duoblok toilet - urinoir
woonkamer	laminaat	sauswerk	Elit plafonddelen	L-vormig woonkamer, voorzien van: - 1 x vast en 3 x draaivenster - 2 x vaste kast - 2 elektrische rolluiken - prachtig uitzicht
keuken	laminaat	stucwerk	Elit plafonddelen	halfopen keuken met duo-opstelling, voorzien van: - koelkast - vrieskast - vaatwasmachine - (combi)magnetron - afzuigkap - keramische kookplaat - koffie automaat - venster achtergevel toegang tot: - terras - witgoedkast
badkamer	vloertegels	wandtegels	Elit plafonddelen	voorzien van: - inloopdouche + quickdrain - ligbad - wastafelmeubel + designradiator - inloopkast
1e VERDIEPING				
overloop	tapijt	gesausde gipswanden	gesausd gipsplafond	toegang tot: - 2 slaapkamers voorzien van: - dakkapel achterzijde - veel vaste kastruimte met C.V.-opstelling mogelijkheid tot het maken van een afsluitbare werk-/slaapkamer

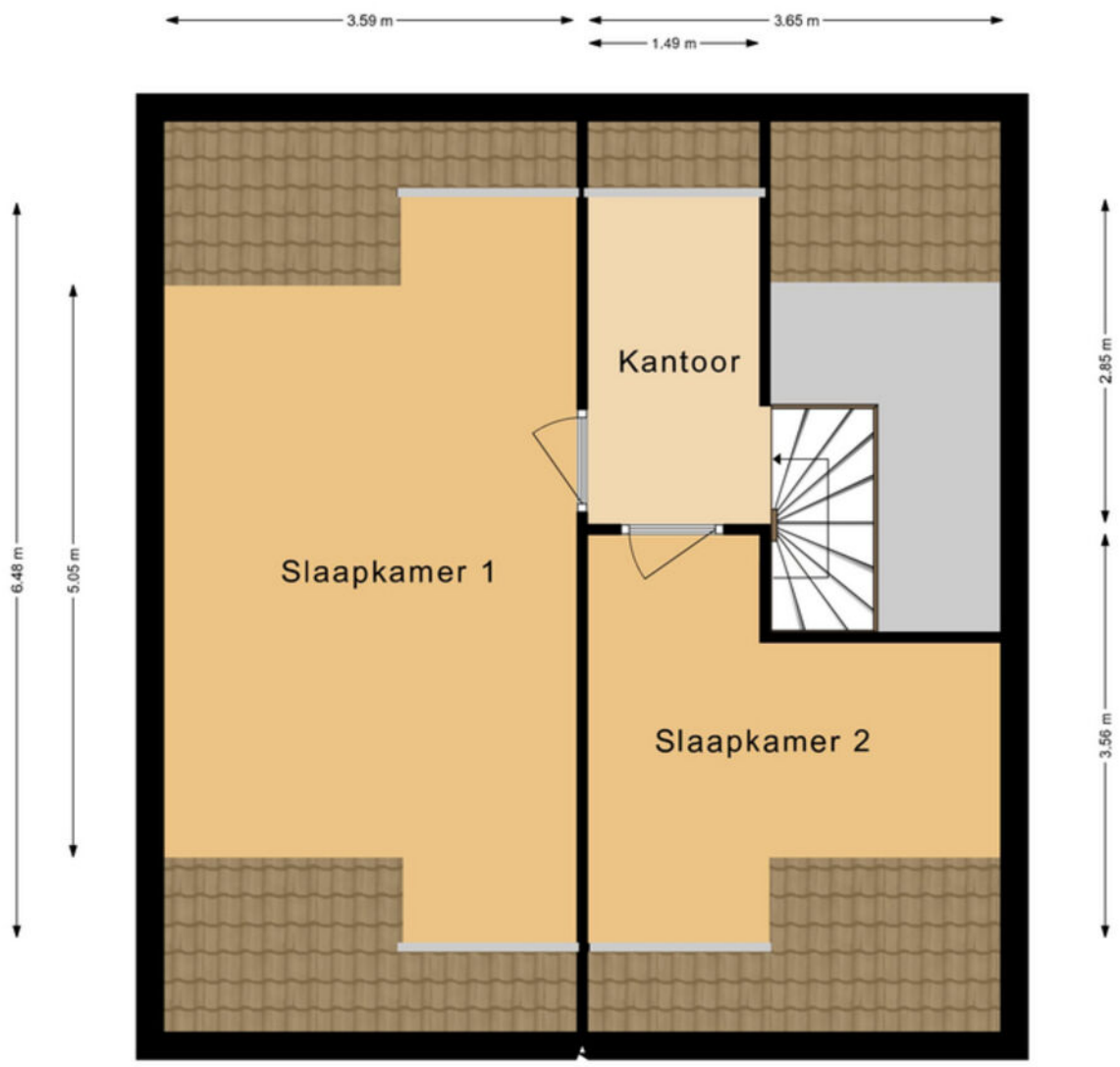
Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
1e VERDIEPING (vervolg)				
slaapkamer 2	tapijt	behang / gesausde gipsplaten	gipsplafond	gelegen aan de voorzijde voorzien van: - dakkapel - knieschotbergingen
BUITEN				
dakterras				afmeting: 7.50 x 5.50 meter aangelegd met houten vlonder van ca. 40 m^2 voorzien van kunststof bergingen
(fietsen)berging				gelegen op afgesloten centrale binnenplaats voorzien van elektra- aansluiting

Plattegrond



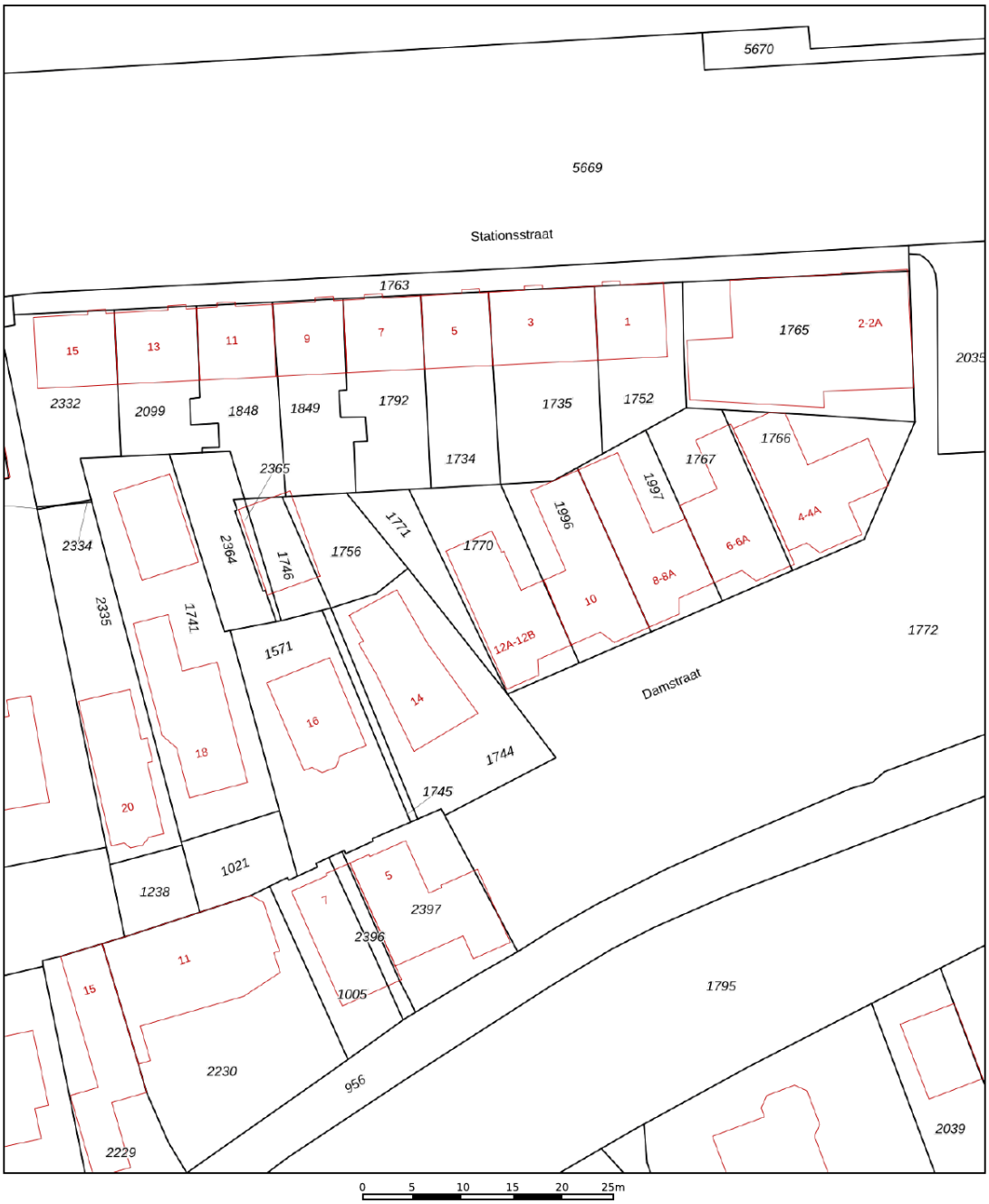
Plattegrond



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	F
Perceel	1770

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 augustus 2025
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.

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		
- lamellen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Woning - Keuken			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Kluis		X	
(Voordeur)bel	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	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