



## Hardinxveld-G'dam • Peulenstraat 210

Fantastisch gelegen woonhuis met zakelijke mogelijkheden



Woonkamer



Tuin



Uitzicht

Hardinxveld-G'dam • Peulenstraat 210

Vraagprijs € 429.000,-- k.k.



Dit ruime woonhuis, gelegen in het centrum van Hardinxveld, biedt een uitstekende mogelijkheid voor een woon-werkcombinatie. Met een prachtig uitzicht over het water en de hoge bomen aan de achterzijde, is het elke dag genieten vanuit de woonkamer en de tuin. De halfvrijstaande woning biedt fantastische mogelijkheden. Vooral met het oog op de glazen achterpui van de burens, op een unieke locatie in het hart van Hardinxveld-Giessendam.



**Begane grond**

**Winkelruimte/Multifunctionele ruimte:**

ca. 6.89 x 6.59, deze ruimte heeft momenteel een winkelbestemming, maar biedt veel flexibiliteit voor gebruik als kantoor, zoals te zien is in de artist impressions. Natuurlijk kan deze ruimte ook worden geïntegreerd in het woongedeelte.

De ruimte is uitgerust met aansluitingen voor wasmachine en droger en heeft een doorgang naar het huidige woongedeelte.

**Hal:**

2.41 x 2.29 (incl. trapgat), de hal biedt toegang tot de woonkamer, de berging, de badkamer, de trapgang naar de verdieping en de trap naar het onderhuis.

De vloer is afgewerkt met laminaat, en in het plafond is een lichtkoepel geplaatst voor extra lichtinval.



Artist Impression - entree - alternatieve indeling



Artist Impression - kantoor - alternatieve indeling



## Hardinxveld-G'dam • Peulenstraat 210

Artist Impression - woonkamer- alternatieve indeling



**Woonkamer:**

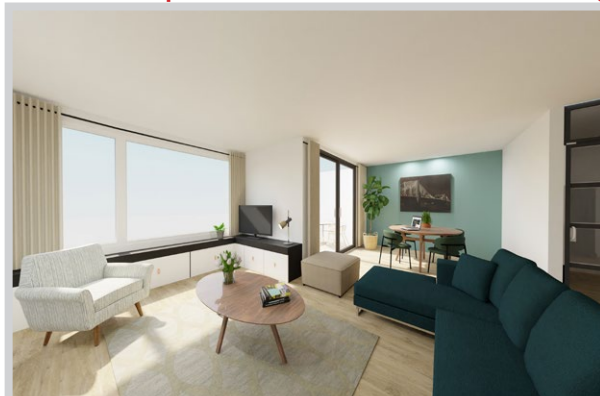
ca. 6.75 x 4.55, bij binnenkomst valt direct het geweldige open uitzicht op. Aan de voorzijde van de woning is dit niet direct zichtbaar maar zodra je de woonkamer binnenkomt wordt de prachtige ligging duidelijk. De woonkamer beschikt over een open keuken en is voorzien van airconditioning.

Door het (deels) betrekken van de winkelruimte kan er op dijkniveau een prachtige open leefruimte gerealiseerd worden. Met deze indeling is er aan de achterzijde een prachtig uitzicht over het water 'Wiel' vanuit zowel de zit- als eethoek. Bekijk ter inspiratie de Artist Impression afbeeldingen

De woonkamer is afgewerkt met vloerbedekking en behang en beschikt over een open haard.



Artist Impression - woonkamer- alternatieve indeling



Artist Impression - woonkamer- alternatieve indeling



Hardinxveld-G'dam • Peulenstraat 210

Artist Impression - woonkamer- alternatieve indeling





## Hardinxveld-G'dam • Peulenstraat 210

**Artist Impression - keuken- alternatieve indeling**



**Artist Impression - keuken- alternatieve indeling**



**Keuken:**

ca.2.76 x 2.29, de open keuken, voorzien van een eiken keukeninrichting, biedt toegang tot het balkon, waar je kunt genieten van de omgeving. De vloer is afgewerkt met vinyl.

Door de keuken deels te plaatsen op de plek van de winkel aan de voorzijde van de woning kan er een heerlijk ruime keuken gerealiseerd worden met aansluitend een bijkeuken.

**Berging:**

ca.4.55 x 1.61, de berging is bereikbaar vanuit de hal.

**Toilet/Badkamer:**

2.29 x 1.61, de badkamer, bereikbaar vanuit de hal en geüpdatet in 2015, is volledig betegeld met witte tegels aan de wanden en grijze tegels op de vloer. De ruimte is uitgerust met een wandcloset, een inloofdouche, een wastafel en een spiegelkast.

**Alternatieve indeling**



Hardinxveld-G'dam • Peulenstraat 210



**Artist Impression**  
dijkniveau- alternatieve indeling



Hardinxveld-G'dam • Peulenstraat 210



### Eerste verdieping

#### Overloop:

de ruime overloop, ca. 10 m<sup>2</sup>, biedt toegang tot drie slaapkamers en het toilet. De overloop is voorzien van een wastafel. Achter het toilet bevindt zich een nis waar de CV-ketel is geplaatst. Een luik geeft toegang tot de bergzolder, met een nokhoogte van 0.95m. De overloop is afgewerkt met vloerbedekking en behang.

#### Toilet:

1.01 x 0.93, de toiletruimte is deels betegeld met aqua tegels en voorzien van een staand closet.

#### Slaapkamer 1, achterzijde:

3.33/2.51 x 4.08/1.57, deze slaapkamer is voorzien van een dakkapel en vaste kasten. Vanuit de dakkapel is er een vrij uitzicht over het water. De kamer is afgewerkt met vloerbedekking, behang en een zachtboard plafond.





Hardinxveld-G'dam • Peulenstraat 210



**Slaapkamer 2, voorzijde:**

3.33 x 2.68, de slaapkamer is voorzien van een dakkapel en afgewerkt met vloerbedekking, behang en een zachtboard plafond.

**Slaapkamer 3, achterzijde:**

3.09 x 2.45, de slaapkamer is voorzien van een dakkapel, een vaste schuifdeurkast en heeft toegang tot bergruimte achter de zijwand. De kamer is afgewerkt met vloerbedekking, behang en een zachtboard plafond.

**Onderhuis**

**Hal:**

ca.11 m<sup>2</sup>, vanuit de hal op dijkniveau leidt een trap naar het onderhuis. Bij aankomst in het onderhuis bevindt u zich in een hal met twee vaste kasten en een klein keukenblok. Hier hangt ook de geiser voor het warme water. Vanuit deze ruimte heeft u toegang tot een doucheruimte en aan twee zijden tot de werkplaats. De hoogte van het onderhuis is ongeveer 2.10 meter.



Hardinxveld-G'dam • Peulenstraat 210



**Doucheruimte:**

2.06 x 1.05, de doucheruimte is deels betegeld en uitgerust met een douchecabine en een duoblokcloset.

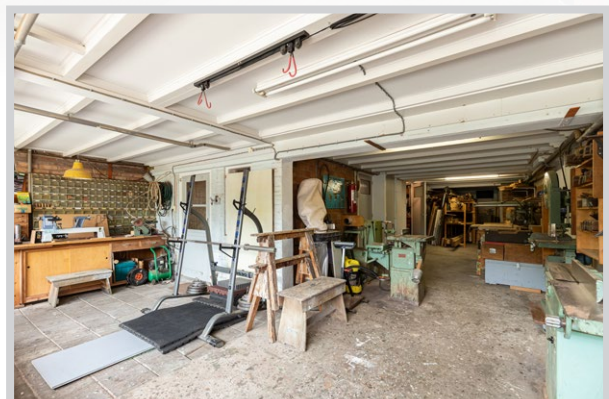
**Werkplaats:**

ca. 56 m<sup>2</sup>, een fantastische ruimte voor een hobbyist. De L-vormige ruimte geeft toegang tot de meterkast en twee achterelkaar gelegen bergingen. Berging 1 is 2.42 x 1.56 en berging 2 is 2.42 x 1.71.

Aan de achterzijde is er toegang tot de achtertuin en openslaande deuren in de zijgevel geven toegang tot het zijpad (met recht van overpad), dat toegang geeft tot de voorzijde van de woning.

**Tuin/ Berging**

- de keurig aangelegde achtertuin strekt zich uit over ongeveer 10 m diep en beschikt over een groot vlonderterras dat grenst aan het water.
- in de achtertuin bevindt zich een houten berging van circa 18 m<sup>2</sup>.





Hardinxveld-G'dam • Peulenstraat 210





## Kenmerken & bijzonderheden

<b>Type woning</b>	geschakelde (dijk)woning
<b>Bouwjaar</b>	1957 volgens BAG registratie, de woning is bijna geheel herbouwd in 1971
<b>Ligging</b>	in het centrum, aan water
<b>Aantal slaapkamers</b>	3
<b>Perceelgrootte</b>	194 m <sup>2</sup>
<b>Woonoppervlakte</b>	152 m <sup>2</sup>
<b>Oppervlakte overige inpandige ruimte</b>	75 m <sup>2</sup>
<b>Inhoud</b>	763 m <sup>3</sup>

### Algemene informatie:

- verwarming geschiedt middels een Intergas CV-ketel, bouwjaar 1996
- warmwatervoorziening geschiedt middels een geiser
- mechanische ventilatie in de badkamer op de begane grond (dijkniveau)
- de verdiepingvloeren zijn van hout
- er kan een parkeeronthefving blauwe zone aangevraagd worden voor 1 voertuig (leges € 36,30)
- het energielabel is vastgesteld op F
- er is glasvezel aangelegd

### Isolatievoorzieningen

- dakisolatie
- deels dubbele beglazing (woonkamer/keuken)

### Huidige lasten

- onroerendezaakbelasting (per jaar) € 299,00
- BSR (per jaar) € 226,00

### Oplevering

- in overleg



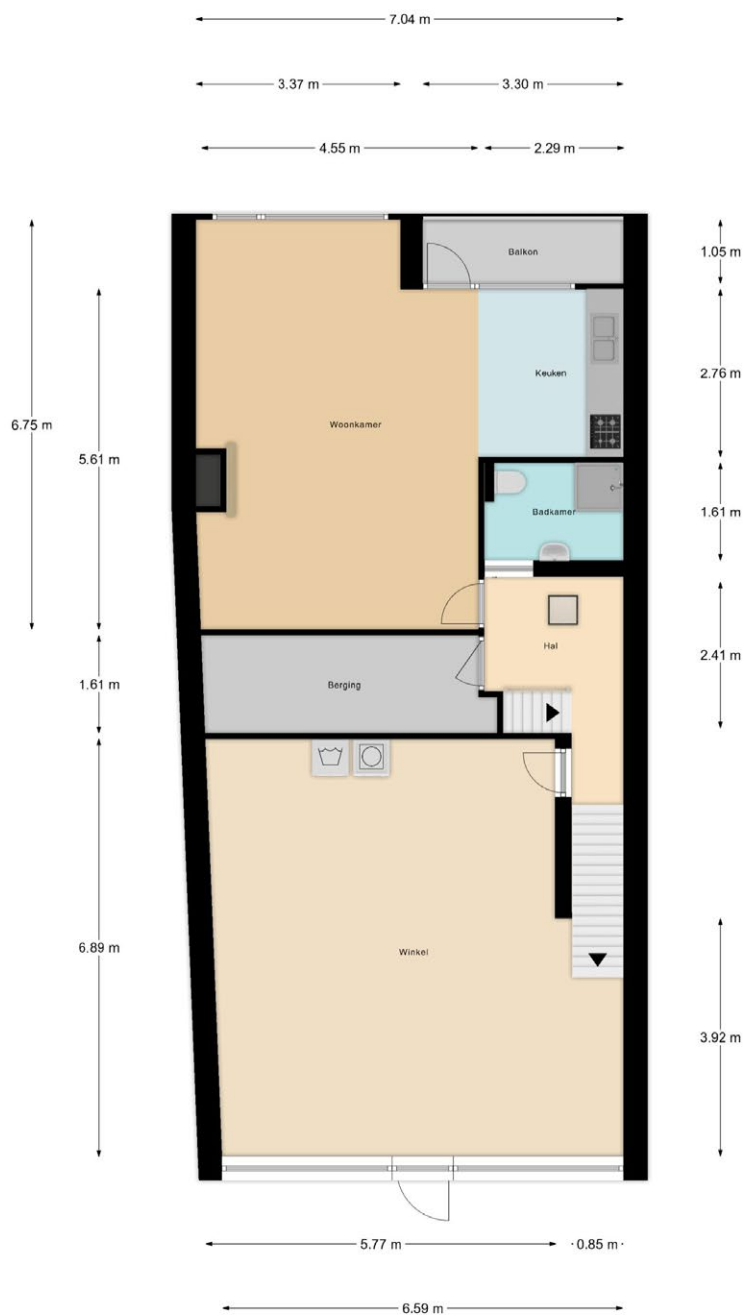
	blijft achter overname	gaat mee	n.v.t.
<b>Exterieur:</b>			
tuinaanleg / (sier)bestrating		x	
beplanting / erfafscheiding		x	
vijver			x
buitenverlichting			x
tuinhuisje / buitenberging			x
bewegingsmelder / tijdschakelaar			x
<b>Veiligheid / Alarm:</b>			
veiligheidssloten			x
alarminstallatie			x
rookmelders			x
<b>Rolluiken / Zonwering / Horren:</b>			
rolluiken buiten			
zonwering buiten		x	
losse horren / rolhorren			
<b>Jaloezieën / Lamellen:</b>			
begane grond		x	
eerste etage			
tweede etage			
<b>Rolgordijnen:</b>			
begane grond		x	
eerste etage			
tweede etage			
<b>Gordijnrails:</b>			
begane grond			
eerste etage		x	
tweede etage			
<b>Gordijnen:</b>			
begane grond			
eerste etage		x	
tweede etage			
<b>Vitrage:</b>			
begane grond			
eerste etage		x	
tweede etage			
<b>Vloerbedekking / Linoleum:</b>			
begane grond			x
eerste etage			x
tweede etage			x
<b>Parket / Laminaat / PVC:</b>			
begane grond			x
eerste etage			x
tweede etage			x
<b>Open haard met toebehoren:</b>			
open haard		x	
toebehoren t.b.v. open haard			x

	blijft achter overname	gaat mee	n.v.t.
<b>Warmwatervoorziening / CV:</b>			
geiser		x	
cv type: Intergas		x	
close-in-boiler			x
thermostaat		x	
warmtepomp koop/huur			x
zonnepanelen, aantal: .....			x
zonnecollectoren, aantal: .....			x
mechanische ventilatie		x	
<b>Isolatievoorzieningen:</b>			
voorzetramen			x
radiatorfolie			x
<b>Keukenblok + kastjes:</b>			
keukenblok + kastjes		x	
<b>(Inbouw)apparatuur, te weten:</b>			
kookplaat		x	
afzuigkap		x	
oven		x	
(combi-) magnetron			x
vaatwasser			x
koelkast		x	
vriezer		x	
Quooker			x
<b>In- / Opbouwverlichting:</b>			
inbouwsspots			x
<b>Sanitaire voorzieningen:</b>			
wastafels, aantal: .....		x	
badkameraccessoires		x	
toiletaccessoires		x	
veiligheidsschakelaar wasautomaat			x
waterslot wasmachine			x
<b>(Losse) Kasten / Planken:</b>			
Zaken die geen eigendom van de verkoper zijn, maar waarvan eventuele leasecontracten, huurkoopcontracten of huurcontracten zijn over te nemen (bijvoorbeeld: keukens, open haarden, cv-ketels, kozijnen, boilers, geisers) te weten:			
<b>Overige zaken:</b>			
Split airco in de woonkamer		x	



# Tekeningen

niet op schaal



De maten zijn zo goed mogelijk opgenomen, maar hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. De dikte van de muren zijn indicatief.

Aan de maatvoering in deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. Sanitair en/of keuken zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid.

Tekeningen met alternatieve indeling niet op schaal

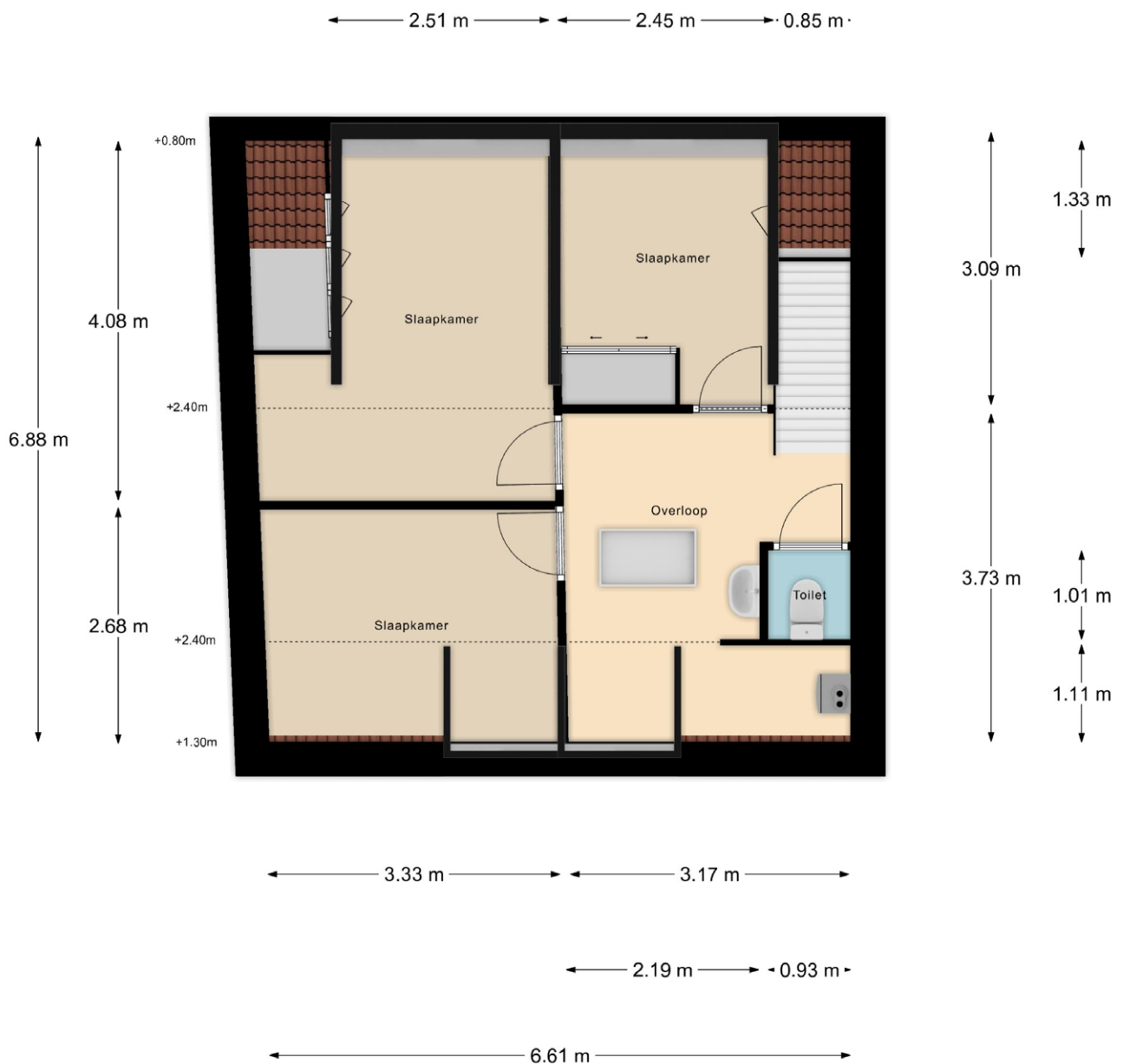


Aan de maatvoering in deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. Sanitair en/of keuken zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid.



# Tekeningen

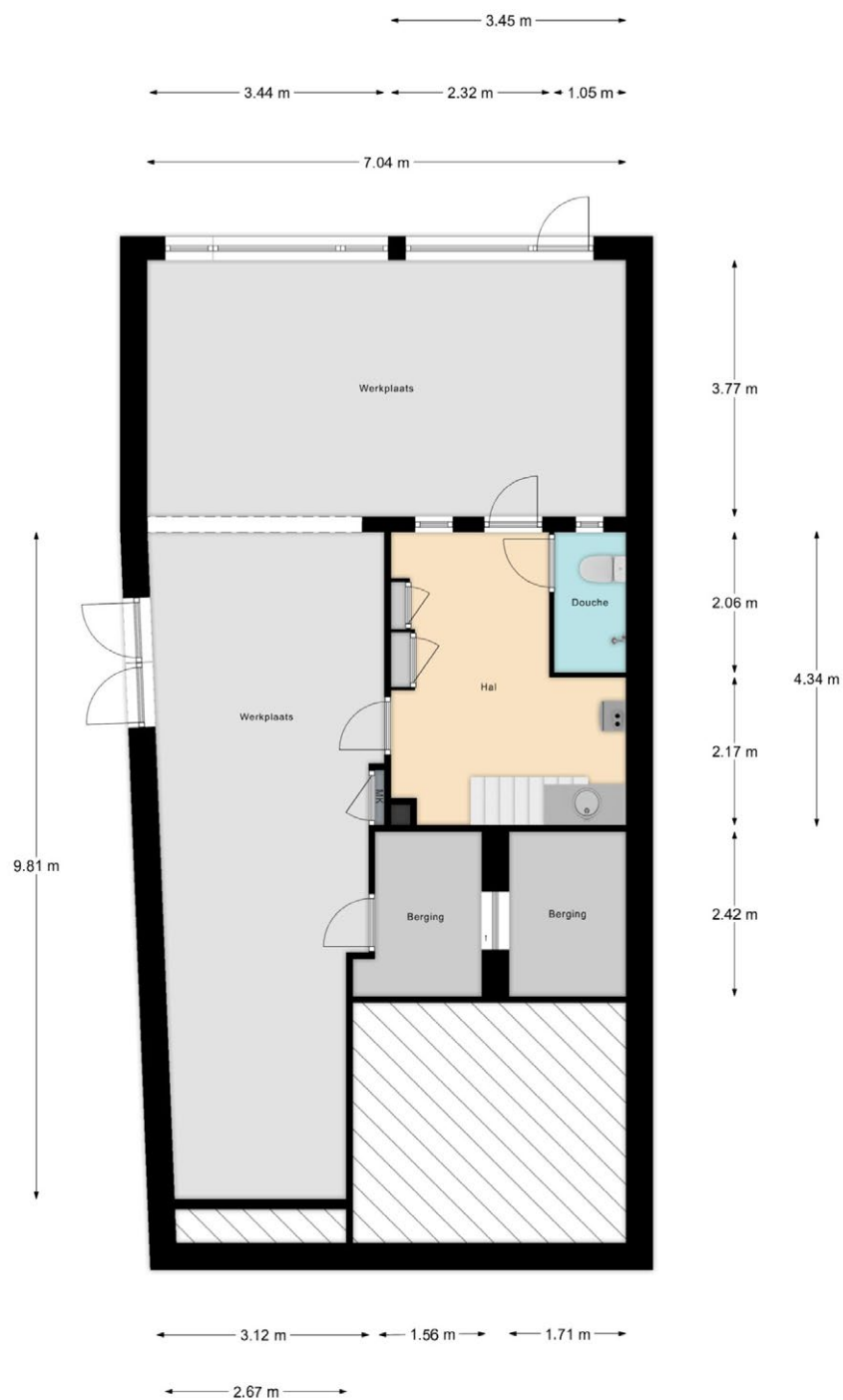
niet op schaal



Aan de maatvoering in deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. Sanitair en/of keuken zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid.

# Tekeningen

niet op schaal



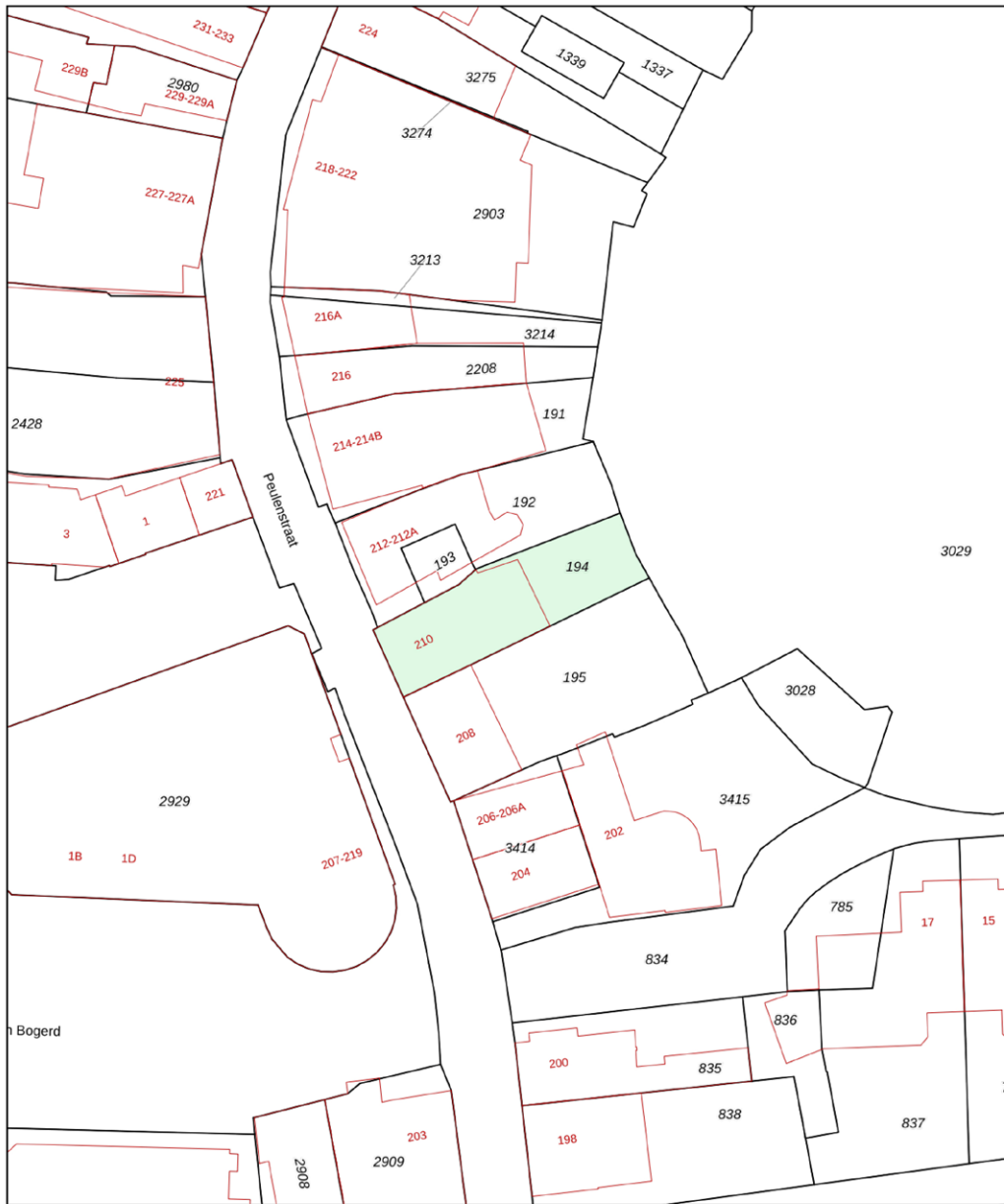
Aan de maatvoering in deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. Sanitair en/of keuken zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid.


# Kadastrale kaart

niet op schaal

Kadastrale kaart

Uw referentie: 3371AS 210



<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 22 mei 2023 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Hardinxveld-Giessendam</p> <p>Sectie D</p> <p>Perceel 194</p> <p>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.</p>	<p>kadaster</p> 
--	---	---



## Checklist voor het kopen van een huis

### De bezichtiging

Tijdens de bezichtiging is een makelaar van Kooyman Eigen Huis aanwezig om u rond te leiden door de woning. De verkoper en wij waarderen het wanneer u binnen enkele dagen uw reactie doorgeeft. Ook wanneer u geen verdere interesse heeft.

### Brochure

De brochure van de woning is met zorg opgesteld, voor de juistheid van de informatie zijn wij vaak in grote mate afhankelijk van derden. De door Kooyman Eigen Huis b.v. verstrekte informatie dient uitsluitend gezien te worden als een uitnodiging tot nader overleg c.q. tot het uitbrengen van een bod. Alle genoemde maten en genoemde lasten zijn indicatief. Aan deze gegevens kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.

### Lijst van (on)roerende zaken

Op deze lijst staat aangegeven welke zaken in de woning achterblijven, welke zaken de verkoper meeneemt en welke zaken u eventueel tegen een vergoeding kunt overnemen.

### Financiering

Indien u interesse heeft, zal een medewerker van Kooyman Hypotheken & Verzekeringen contact met u opnemen voor een vrijblijvend hypotheekadvies. Een financieringsdeskundige zal met u kijken naar uw financiële mogelijkheden, de meest geschikte hypotheekvorm, de bruto- en nettomaandlasten en de bijkomende kosten (zoals kosten koper).

### Kosten koper

Dit zijn de kosten die een koper moet voldoen bij de aankoop, hierin vallen: 2% overdrachtsbelasting over de koopsom, kadastrale kosten, de notariskosten voor de leveringsakte en registratie van de hypotheekakte en de financieringskosten zoals afsluitprovisie en taxatiekosten.

### Onderhandeling

De onderhandelingen over de prijs, de opleveringsdatum en de roerende zaken voert u rechtstreeks met de makelaar.

### Overeenkomst over de prijs

Als u het eens bent geworden over de prijs, heeft u de woning gekocht en is er een overeenkomst tot stand gebracht. De koopakte wordt opgesteld door Kooyman Eigen Huis b.v., conform de modelakte, opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende zaken en vastgoeddeskundigen (NVM), de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Ondertussen gaat u opnieuw naar uw financieringsadviseur, om de hypotheek aan te vragen en de diverse benodigde verzekeringen te regelen. Tevens bespreekt de adviseur met u welke stukken er overlegd moeten worden i.v.m. het aanvragen van bijv. de Nationale Hypotheek Garantie.

### De koopakte

De koopakte wordt naar u en de verkopende partij in concept verzonden. U kunt de akte op uw gemak doornemen. Op korte termijn wordt een afspraak met u en de verkoper gemaakt voor digitale ondertekening of ondertekening op het betreffende kantoor van Kooyman Eigen Huis. In de koopakte kunnen de volgende zaken opgenomen zijn:

#### Baten en lasten

De notaris zal zorgdragen voor de verrekening van alle zakelijke baten en lasten van de gekochte woning. De lopende baten en lasten worden, op de datum van het notarieel transport, naar rato verrekend voor het resterende deel van het lopende jaar, met uitzondering van de onroerende zaak belasting.

#### Betaling koopsom

De betaling van de koopsom vindt plaats bij de notariële overdracht.

#### Ontbindende voorwaarde voor financiering

De ontbindende voorwaarde voor financiering is geldig voor een periode van 6-8 weken na datum van overeenkomen.

## Checklist voor het kopen van een huis

### Waarborgsom

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van de kopende partij dient de koper binnen 8 weken na het overeenkomen van de koop een waarborgsom te storten bij de gekozen notaris, van 10% van de koopsom. Deze waarborgsom wordt tijdens de eigendomsoverdracht in mindering gebracht op de koopsom. In plaats van de waarborgsom kan koper ook een schriftelijke bankgarantie stellen, die binnen de vermelde termijn moet zijn gesteld in handen van de notaris.

### Notaris

De koper heeft de keuze om te bepalen bij welke notaris de overdracht plaatsvindt.

### Ouderdomsclausule

Indien de woning een ouder object betreft, betekent dit dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan garandeert, staat verkoper niet in voor gebreken aan vloeren, leidingen, elektriciteit, water, gas, de riolering en de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. Wij nodigen de kijker uit zelf onderzoek te (laten) doen naar de staat van onderhoud van het object.

### Onderzoeksplicht koper

Ondanks dat de verkoper van de woning een meldingsplicht heeft, heeft u als koper ook een onderzoeksplicht.

### Verschil afmetingen NEN

De betreffende verkoopdocumentatie is in opdracht van verkoper zo goed als mogelijk opgesteld. Eventuele maatvoeringen t.a.v. plattegronden, inhouds- en oppervlaktematen zijn bij benadering vastgesteld en mogelijk niet geheel conform NEN2580. Koper is in gelegenheid gesteld om deze maten op of na te meten en vrijwaart verkoper en diens makelaar van elke aansprakelijkheid wanneer hier toch afwijkingen in zouden voorkomen.

### Oplevering en inspectie

Voorafgaand aan het notarieel transport heeft u de mogelijkheid om de gekochte woning te inspecteren. Een makelaar van Kooyman Eigen Huis en de verkopende partij zullen hierbij aanwezig zijn, om te constateren of de woning in dezelfde staat is zoals tijdens het tot stand komen van de overeenkomst, met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover niet bekend), heersende- en lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.

### **Na ondertekening**

Als beide partijen de koopakte hebben ondertekend, beide partijen een kopie hebben ontvangen en koper heeft gedurende de wettelijke bedenktijd niet opgezegd, wordt de originele koopakte naar het betreffende notariskantoor verzonden. Zij zullen verder zorgdragen voor de afwikkeling en zullen beide partijen uitnodigen voor de eigendomsoverdracht. Tevens wordt er nu een verkochtsticker over het verkoopbord geplakt en zal de woning op internet als verkocht staan. Voor de financiering zult u een taxatierapport nodig hebben, dit kunnen wij eventueel voor u regelen.

### **Eigendomsoverdracht**

Circa één week voor het notarieel transport ontvangt u van de notaris een conceptakte en de eindnota. Tevens ontvangt u, indien nog niet bekend, de definitieve datum en tijdstip voor het overdragen van de woning. Indien u gebruik maakt van de inspectie, direct vóór afgaand aan de overdracht, dan zal de makelaar aanwezig zijn om eventuele vragen te beantwoorden. Vervolgens gaan alle partijen naar de notaris. Op de dag van overdracht gaat de brandverzekering in. Gas-, elektra- en waterlevering moeten worden overgeschreven op uw naam. U dient zelf zorg te dragen voor de aanmelding hiervan. Voor de levering van energie geldt dat u de aansluiting kunt regelen bij de energieleverancier naar eigen keuze.



Alles onder één dak regelen?

Dat kan bij Kooyman Eigen huis!



#### Hypotheken

- Onafhankelijk en deskundig advies van erkende hypotheekadviseurs
- Altijd als eerste de laagste rente
- Ruime keuze uit méér dan 20 hypotheekverstrekkers
- 's Avonds en op zaterdag geopend!
- Bel voor een afspraak: 078-6156722



**kooyman**  
Hypotheken  
& Verzekeringen



15%  
korting

#### Verzekeringen

Als trotse eigenaar van een koopwoning is een woonhuisverzekering van het aller grootste belang. Door de woonhuisverzekering te combineren met een inboedelverzekering en een aansprakelijkheidsverzekering dekt u de belangrijkste risico's in en rond het huis af. Wanneer u de opstalverzekering in combinatie met de inboedelverzekering afsluit, ontvangt u 15% korting op de premie van uw inboedelverzekering!

Bel 078-6156722 voor meer informatie.



**kooyman**  
Hypotheken  
& Verzekeringen



#### Taxatierapport

Heeft u een taxatierapport nodig? Onze taxateurs zijn aangesloten bij VastgoedPro, wat o.a. inhoudt dat zij voldoen aan het kwaliteitskeurmerk. Zij stellen voor u graag een betrouwbaar taxatierapport op. Bovendien bespaart u geld dankzij onze scherpe tarieven! Bel 078-6918111 voor meer informatie en onze tarieven.



**kooyman**  
eigen huis



#### Aankoopbegeleiding

Onze deskundige makelaars kennen de markt. Ieder in hun eigen regio. Leuke woning gezien? Neem één van onze makelaars mee om de staat én de waarde van de woning deskundig te bepalen.

Ablasserdam	tel. 078-6918111
Oud-Alblas	tel. 0184-691773
Papendrecht	tel. 078-6150600
Sliedrecht	tel. 0184-499444



**kooyman**  
eigen huis