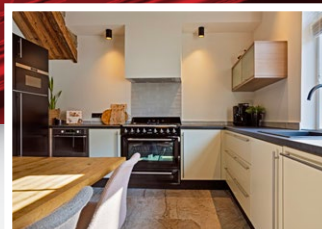




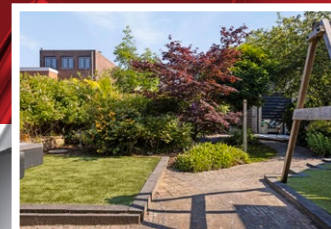
Hardinxveld-G'dam • Peulenstraat-zuid 75
Karakteristieke woning in het dorpscentrum met grote tuin en garage



Woonkamer



Keuken



Tuin

Hardinxveld-G'dam • Peulenstraat-zuid 75

Vraagprijs € 475.000,-- k.k.



Deze charmante dijkwoning in het dorpscentrum is met zorg afgewerkt waarbij authentieke details bewaard zijn gebleven. De woonverdieping bestaat uit twee niveau's en in het souterrain zijn een fijne leefkeuken en een ruime, complete badkamer gecreëerd. Op de verdieping zijn de drie slaapkamers gesitueerd. De grote tuin aan de achterzijde met diverse terrassen en een groot grasveld leidt naar de dubbele garage, die ook te bereiken is vanaf de dijk.



Begane grond

Entree, hal:

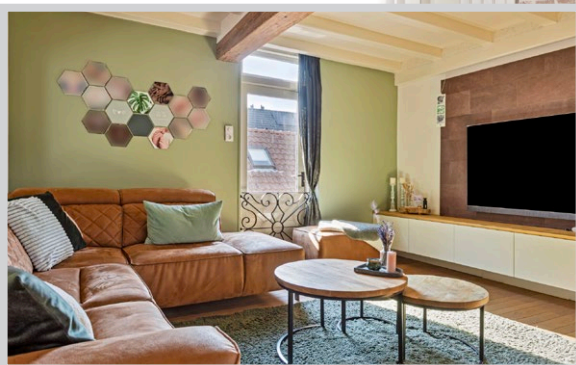
2.69 x 1.13, binnenkomst via de statige voordeur die toegang biedt tot de entree, de woonkamer en het toilet. De stenen muur vormt de afscheiding met de woonkamer en de andere wanden zijn afgewerkt met een lambrisering en daarboven stucwerk. De parketvloer is vanuit de hal doorgelegd naar de woonkamer.

Toilet:

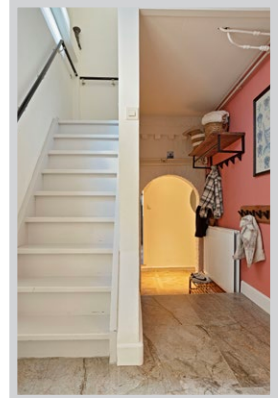
1.13 x 1.11, toiletruimte voorzien van een duobloc toilet en fonteintje. Afgewerkt met een PVC-vloer in grijs houtlook en deels betegelde/deels spachtelputz wanden.

Woonkamer:

8.43 x 6.05/4.82, woonkamer bestaande uit twee niveau's. Het woongedeelte op dijkniveau straalt nog een authentieke sfeer uit met de kenmerkende glas-in-lood-ramen die in 2022 zijn verwerkt in dubbel glas, de houtkachel, het balkenplafond en de bakstenen muur. Het hoger gelegen woongedeelte/opkamer biedt verder toegang tot een hal met de trapopgangen naar het souterrain en de verdieping.



Hardinxveld-G'dam • Peulenstraat-zuid 75



Souterrain

Hal:

hal met toegang tot de woonkeuken, de badkamer, de berging, het toilet en een bergkast.

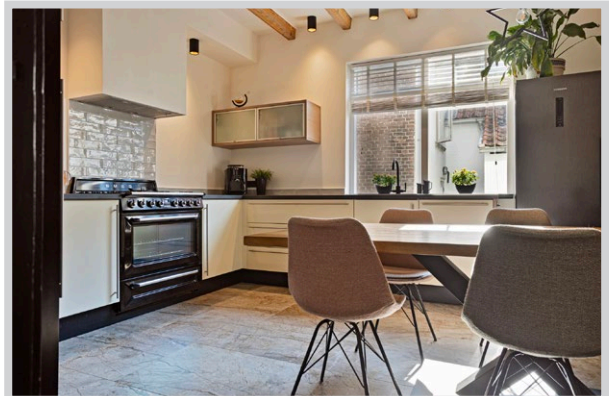
Woonkeuken:

4.42 x 3.90, heerlijke woonkeuken met het keukengedeelte in een hoekopstelling, bestaande uit strakke crème- en donkerkleurige keukenkasten gecombineerd met een zwart aanrechtblad. De (inbouw)apparatuur bestaat uit een vrijstaand 6-pits Smeg gasfornuis met een oven, een combimagnetron, een magnetron, een afzuigkap, een vaatwasser en een vrijstaande koel-vriescombinatie.

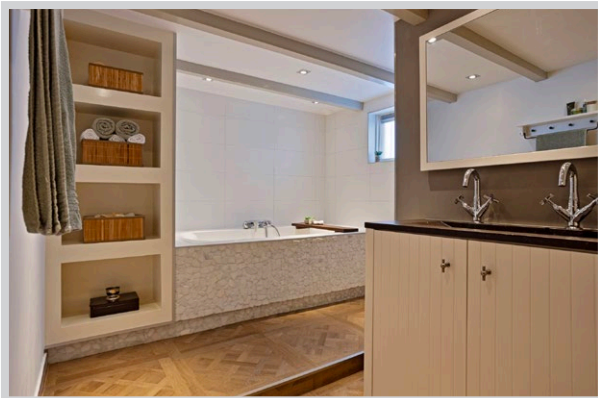
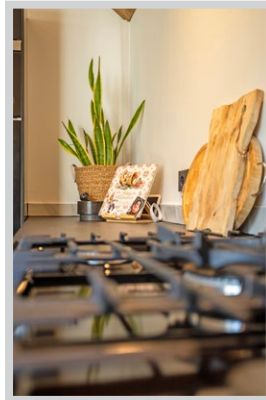
De plavuizenvloer is voorzien van vloerverwarming. De wanden zijn gestuukt en het plafond is afgewerkt met de authentieke balken met daartussen gipsplaten.

Toilet:

1.17 x 1.01, modern afgewerkte toiletruimte met een wandcloset en een waskom.



Hardinxveld-G'dam • Peulenstraat-zuid 75

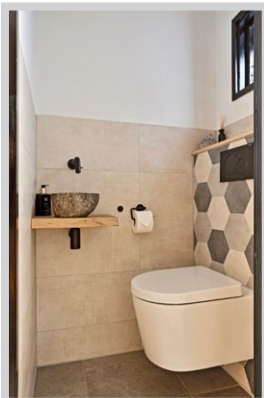


Badkamer:

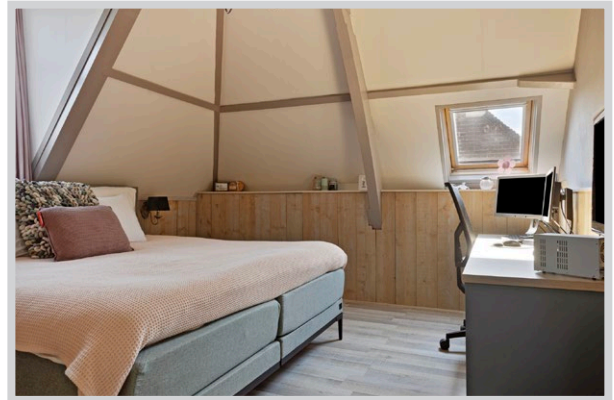
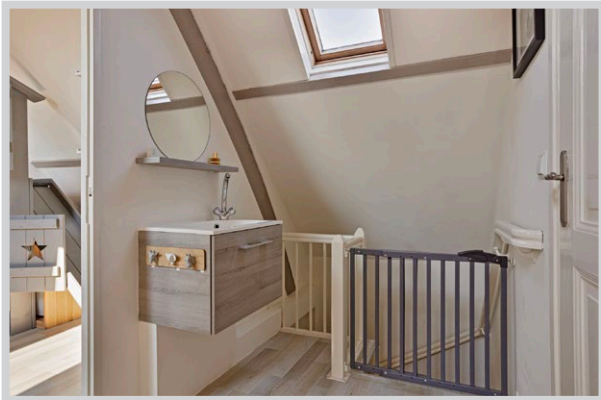
3.65 x 2.18, royale badkamer met het gevoel van een wellnessruimte! De complete inrichting bestaat uit een ligbad en een inlopdouche, beiden voorzien van een thermostaatkraan. Een badmeubel met een dubbele onderkast, een dubbele wastafel en een grote spiegel. De brede inbouw nis voor de badkameraccessoires en extra opberg ruimte maakt het geheel af. De afwerking bestaat uit een PVC-vloer en een gipsplafond met inbouwspots. De wanden bij het bad zijn afgewerkt met siertegels en een grote effen tegel; de overige wanden zijn gestuukt.

Wasruimte:

3.75 x 2.75, praktische in pandige wasruimte met de aansluitingen voor de wasmachine en de droger.



Hardinxveld-G'dam • Peulenstraat-zuid 75



Eerste verdieping

Overloop:

2.18 x 1.63, overloop met toegang tot de drie slaapkamers en voorzien van een dakraam. De gehele verdiepingvloer is afgewerkt met laminaat. De afwerking van de wanden is stucwerk en het plafond met gipsplaten.

Slaapkamer 1, voorzijde:

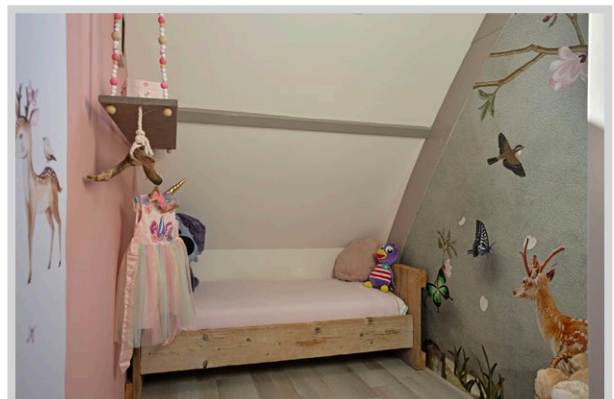
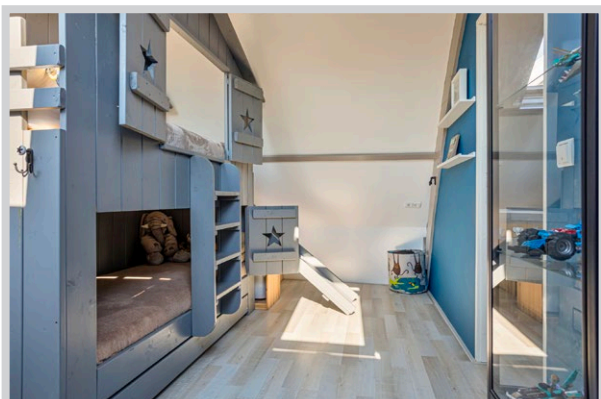
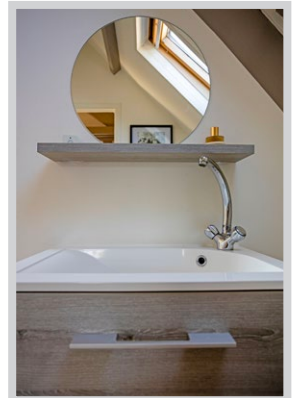
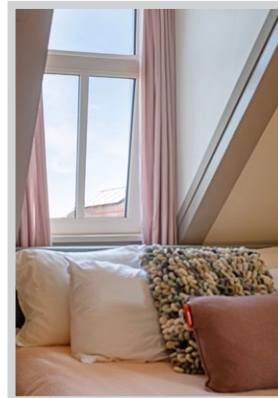
4.77 x 3.84, woningbrede slaapkamer met een dakkapel en dakraam. De ruimte onder het schuine dak is benut met een kastenwand en deze afwerking is ook gebruikt als lambrisering. Daarboven zijn de wanden gestuukt en het plafond is van gipsplaten.

Slaapkamer 2, achterzijde:

6.05 x 2.61, tweede woningbrede slaapkamer voorzien van twee dakramen. Afgewerkt met gestuukte wanden en een gipsplafond.

Slaapkamer 3, midden:

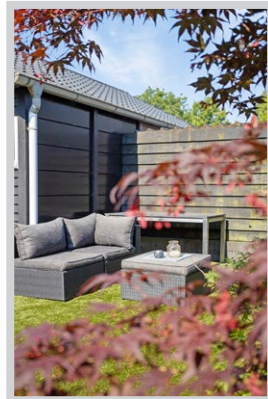
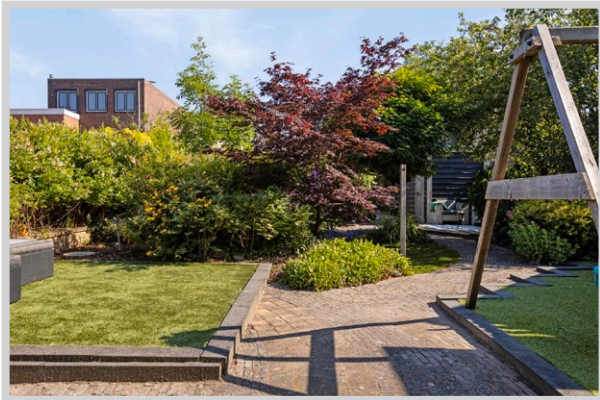
2.45 x 1.63, knusse slaapkamer eveneens afgewerkt met gestuukte wanden en een gipsplafond.



Hardinxveld-G'dam • Peulenstraat-zuid 75



Hardinxveld-G'dam • Peulenstraat-zuid 75

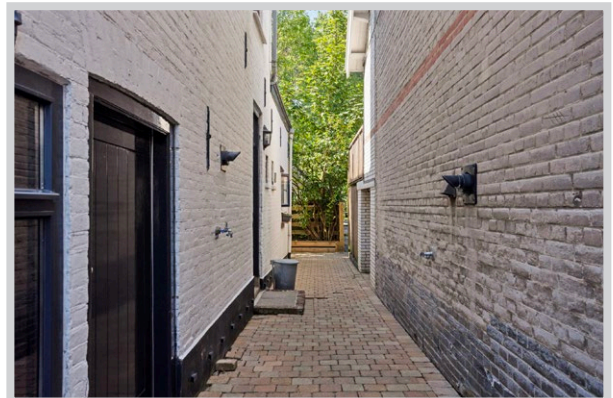
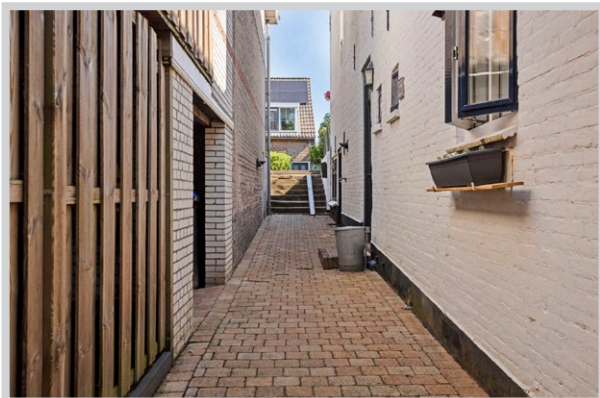


Tuin

Aan de zijkant van de woning vormt een doorgang de verbinding tussen de straat en de achterzijde van de woning. Door middel van een zijpad is de ruime achtertuin te bereiken die eveneens toegang biedt tot de grote garage die aan de tuin grenst. De tuin is aangelegd met meerdere terrassen, diverse sierbestrating en beplanting. Het is een heerlijke plek om van het groen te kunnen genieten of om lekker buiten te kunnen spelen op het grote grasveld.

Garage

7.43 x 5.96, de grote garage met dubbele elektrisch bedienbare garagedeuren is bereikbaar via de dijk. De garage is voorzien van een ruime bergzolder. Er is een elektra-aansluiting en kan gebruikt worden voor meerdere doeleinden.



Kenmerken & bijzonderheden

Type woning	dijkwoning
Bouwjaar	1925
Ligging	in dorpscentrum
Aantal slaapkamers	3
Perceelgrootte	74 m ² (woning)
Perceelgrootte	324 m ² (tuin inclusief garage)
Woonoppervlakte	130 m ²
Oppervlakte garage	43 m ²
Inhoud	516 m ³
Energie label	D

Algemene informatie:

- verwarming en warmwatervoorziening geschiedt middels een Remeha CV-combiketel, bouwjaar 2010
- vloerverwarming in de keuken souterrain
- de CV-ketel bevindt zich in de trapkast op de begane grond
- de meterkast is in 2020 vernieuwd en beschikt over 11 groepen en een 3-fase aansluiting

Isolatievoorzieningen

- dakisolatie
- dubbele beglazing, gedeeltelijk HR++
- de achtergevel is geïsoleerd

Huidige lasten

- energiekosten (per maand) € 250,00*
- onroerendezaakbelasting (per jaar) € 445,00
- rioolrecht (per jaar) € 206,50
- waterschapslasten (per jaar) € 572,00

* afhankelijk van verbruik en energiecontract

Oplevering

- in overleg

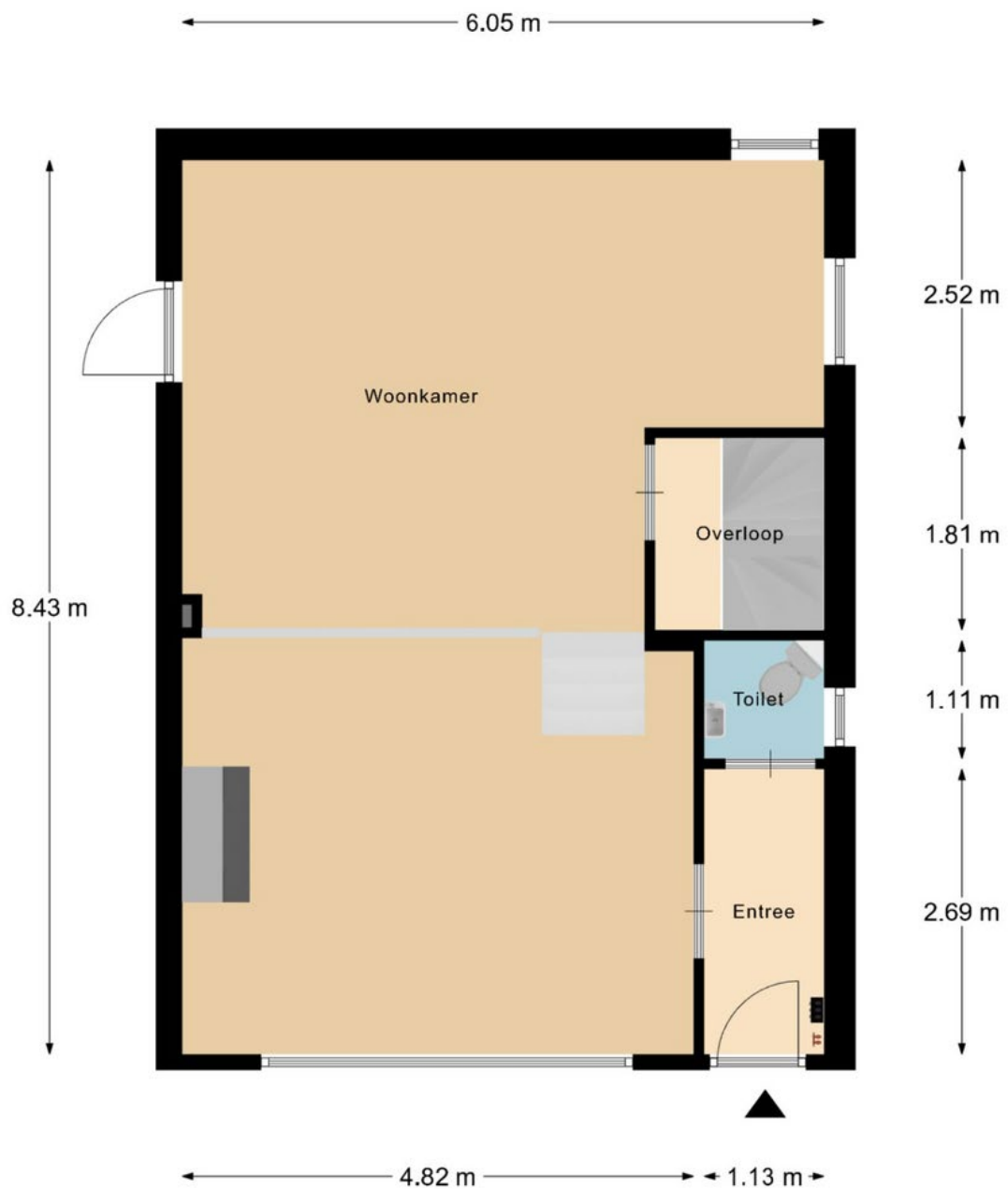


	blijft achter overname	gaat mee	n.v.t.
Exterieur:			
tuinaanleg / (sier)bestrating		x	
beplanting / erfafscheiding		x	
vijver			x
buitenverlichting		x	
tuinhuisje / buitenberging		x	
bewegingsmelder / tijdschakelaar		x	
Veiligheid / Alarm:			
veiligheidsslots			x
alarminstallatie			x
rookmelders		x	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

	blijft achter overname	gaat mee	n.v.t.
Warmwatervoorziening / CV:			
geiser			x
cv type: HR combiketel		x	
close-in-boiler			x
thermostaat			
warmtepomp koop/huur			x
zonnepanelen, aantal:			x
zonnecollectoren, aantal:			x
mechanische ventilatie		x	
Isolatievoorzieningen:			
voorzetramen			x
radiatorfolie			x
Keukenblok + kastjes:			
keukenblok + kastjes		x	
(Inbouw)apparatuur, te weten:			
kookplaat (gasfornuis)		x	
afzuigkap		x	
oven		x	
(combi-) magnetron		x	
vaatwasser		x	
koelkast / eventueel	x		x
vriezer / eventueel	x		x
Quooker			x
In- / Opbouwverlichting:			
opbouwspots keuken			x
kroonluchter woonkamer	x		
Sanitaire voorzieningen:			
wastafels, aantal:		x	
badkameraccessoires			x
toiletaccessoires		x	
veiligheidsschakelaar wasautomaat			x
waterslot wasmachine			x
(Losse) Kasten / Planken:			
zwarte kast woonkamer		x	
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:			
Overige zaken:			

Tekeningen

niet op schaal



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Tekeningen

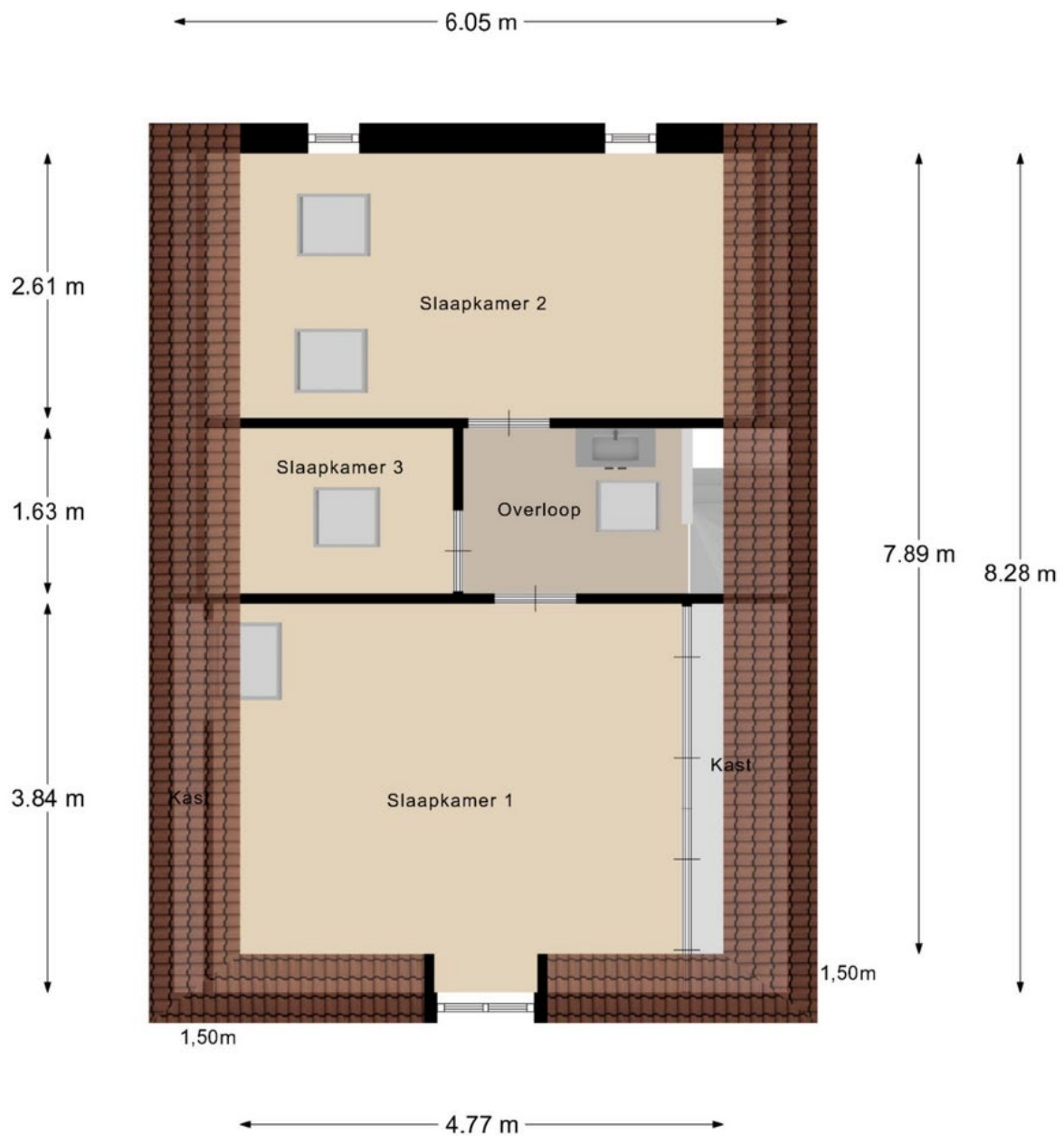
niet op schaal



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Tekeningen

niet op schaal



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl


Kadastrale kaart

niet op schaal

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 11 juni 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Hardinxveld-Giessendam Sectie D Perceel 1302</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 notaris kantoor 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
Oud-Alblas
Papendrecht
Stiedrecht

tel. 078-6918111
tel. 0184-691773
tel. 078-6150600
tel. 0184-499444



kooyman
eigen huis