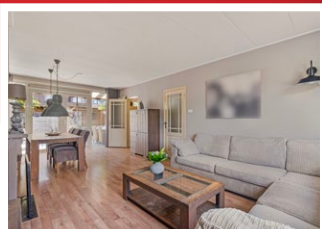


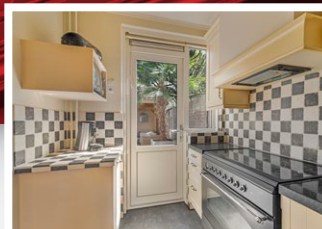


Hardinxveld-G'dam • Maasstraat 41

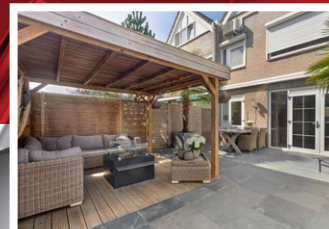
Ruime eengezinswoning met 5 slaapkamers en een strak aangelegde tuin



Woonkamer



Keuken



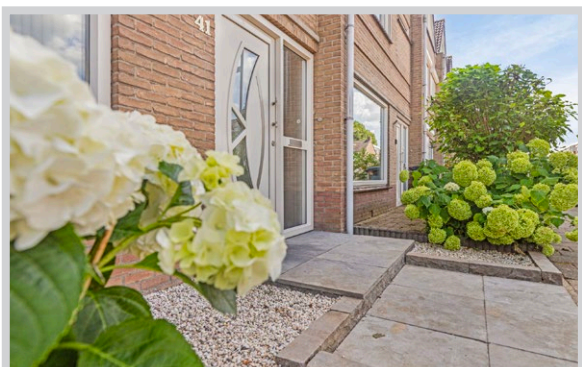
Tuin

Hardinxveld-G'dam • Maastraat 41

Vraagprijs € 379.000,-- k.k.



Deze ruim opgezette woning biedt maar liefst vijf slaapkamers en een strak aangelegde tuin. De onderhoudsvriendelijke tuin beschikt over een overkapping en biedt een ideaal buitenleefruimte gelegen op het zonnige zuiden. Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers, een wasruimte en de badkamer. De tweede verdieping omvat twee bijna identieke slaapkamers met hoge plafonds tot aan de nok. De woning ligt in een kindvriendelijke wijk, om de hoek van een basisschool en dichtbij diverse winkels langs de hoofdstraat.



Begane grond

Entree, hal:

De hal biedt toegang tot de woonkamer, de toiletruimte, de meterkast en trapopgang naar de eerste verdieping. De meterkast is uitgerust met 6 groepen en een aardlekschakelaar. De hal is afgewerkt met een laminaatvloer, spuitwerk wanden en een spuitwerk plafond.

Toilet:

De toiletruimte is voorzien van een wandcloset en een fonteintje. De ruimte is afgewerkt met donkerblauwe en witte tegels.



Hardinxveld-G'dam • Maasstraat 41



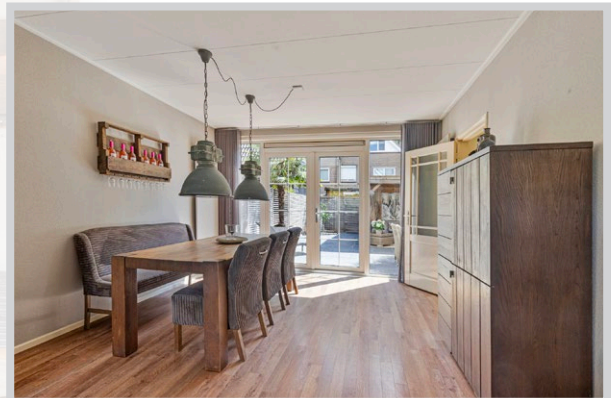
Woonkamer:

7.80 x 3.80, de woonkamer is opgedeeld in twee delen door de aanwezigheid van een open haard, wat zorgt voor een gezellige sfeer. Via de openslaande deuren heeft u directe toegang tot de achtertuin, waardoor binnen en buiten moeiteloos in elkaar overgaan.

De woonkamer is afgewerkt met een laminaatvloer, spuitwerk wanden en een spuitwerk plafond.

Keuken:

2.05 x 2.99, de gesloten keuken is ingericht met vanillekleurige keukenkastjes en een zwart composieten werkblad. De keuken is uitgerust met een 5-pits gaskookplaat, een oven, een vaatwasser, een koel-vriescombinatie, een aparte vriezer en een afzuigkap. De ruimte is afgewerkt met antracietkleurig laminaat, spuitwerk wanden en een stucwerk plafond.



Hardinxveld-G'dam • Maasstraat 41



Eerste verdieping

Overloop:

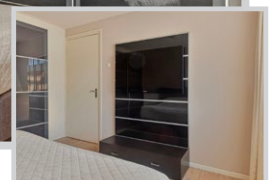
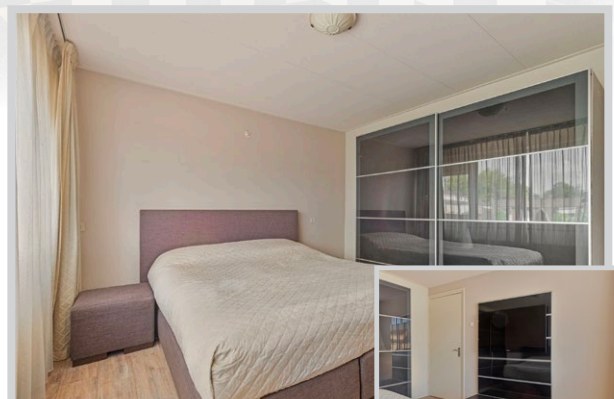
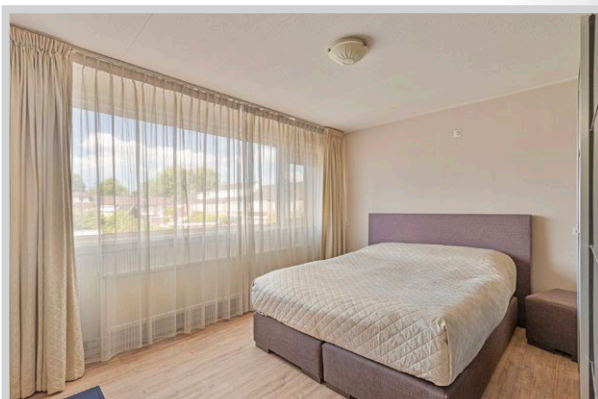
De overloop biedt toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en een handige wasruimte. De ruimte is afgewerkt met vloerbedekking, behangen wanden en een gipsplafond.

Wasruimte:

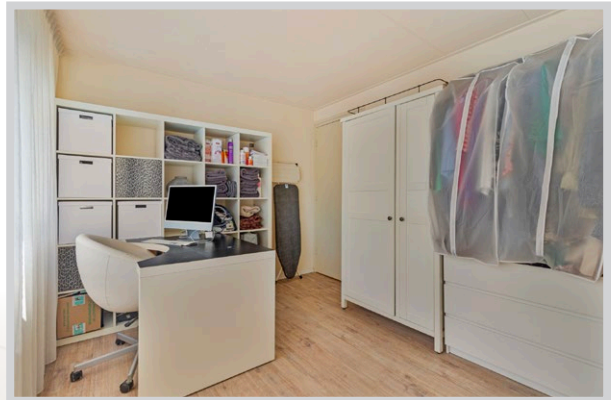
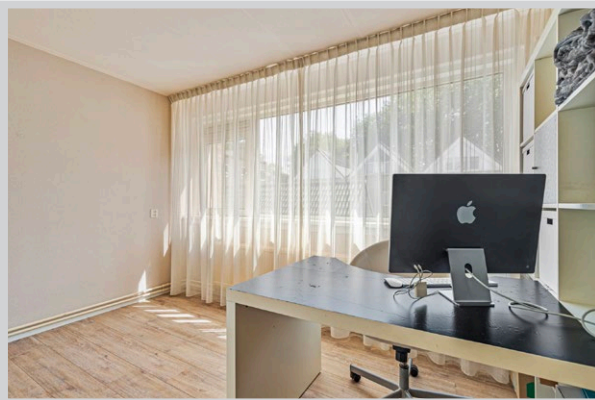
In de wasruimte bevinden zich de opstelplaatsen voor de was- en droogmachine, evenals de cv-installatie.

Slaapkamer 1, achterzijde:

3.02 x 3.82, deze ruime en lichte slaapkamer biedt een raampartij over de volledige breedte. De afwerking bestaat uit laminaat, spuitwerk wanden en plafond, en de kamer is voorzien van een rolluik.



Hardinxveld-G'dam • Maasstraat 41



Slaapkamer 2, voorzijde

3.58 x 3.82, deze eveneens ruime en lichte slaapkamer is afgewerkt met laminaat, spuitwerk wanden en plafond.

Slaapkamer 3, achterzijde:

2.04 x 3.02, de slaapkamer is afgewerkt met laminaat, spuitwerk wanden en plafond en er is een rolluik aanwezig.

Badkamer:

2.04 x 2.37, de badkamer is volledig betegeld met donkerblauwe en witte tegels, en het plafond is afgewerkt met kunststof lamellen. Het sanitair omvat een wastafel, een ligbad met douchewand en handdouche, en een duobloc.



Hardinxveld-G'dam • Maasstraat 41

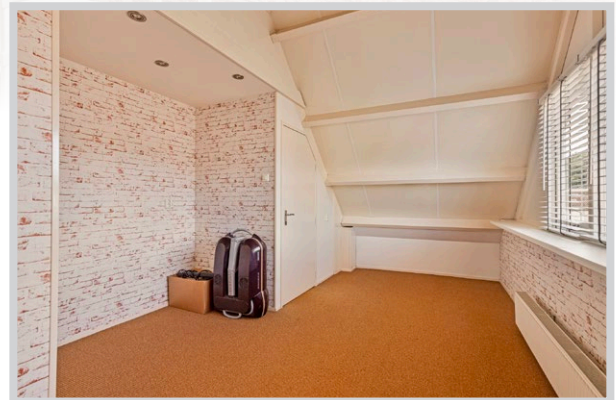
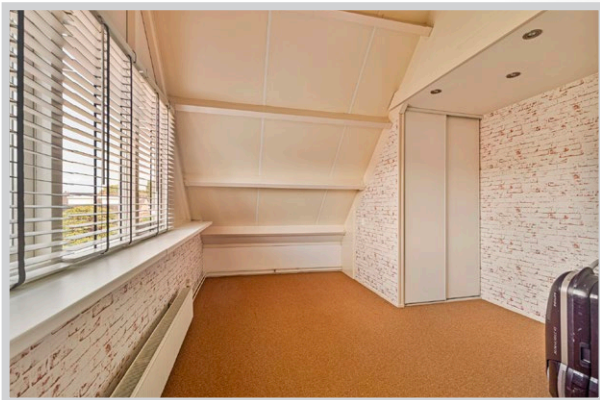


**Tweede verdieping
Voorzolder:**

De voorzolder is afgewerkt met vloerbedekking, stucwerk wanden en een stucwerk plafond voorzien van geïsoleerde dakplaten.

Slaapkamer 4 en 5:

Beide slaapkamers zijn afgewerkt met vloerbedekking, stucwerk wanden en een plafond voorzien van geïsoleerde dakplaten. Ze beschikken ieder over een inbouwkast met dubbele schuifdeuren en inbouwspotjes in het verlaagde plafond.



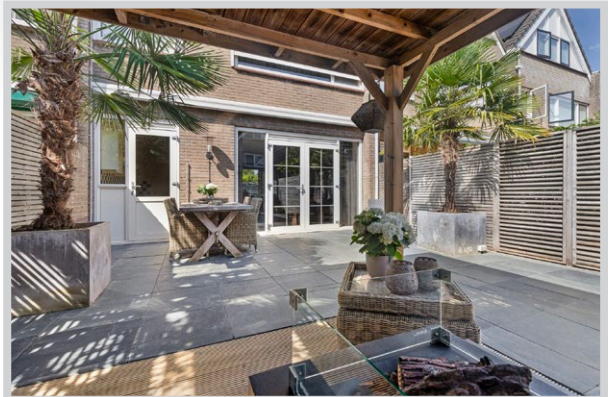
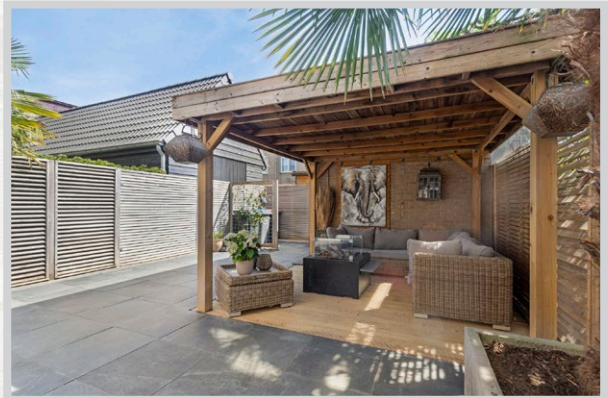
Hardinxveld-G'dam • Maastraat 41



Tuin/Berging

De tuin, ideaal gelegen op het zuiden, is volledig betegeld met grijze tegels en beschikt over een overkapping, 3.30 x 3.42, in het verlengde van de stenen berging, 3.30 x 2.42. Onder de overkapping is de vloer afgewerkt met steigerplanken.

De tuin is aan beide zijden afgewerkt met een strakke houten schutting. De stenen berging is voorzien van elektra en een wateraansluiting. Via een achterom komt u uit in de brandgang.



Kenmerken & bijzonderheden

Type woning	eengezinswoning, tussenwoning
Bouwjaar	1966
Ligging	in een woonwijk
Aantal slaapkamers	5
Perceelgrootte	132 m ²
Woonoppervlakte	127 m ²
Externe bergruimte (berging)	8 m ²
Inhoud	451 m ³
Energie label	C

Algemene informatie:

- verwarming en warmwatervoorziening geschiedt middels een Nefit Exellent, bouwjaar 2003
- de twee slaapkamers aan de achterzijde zijn voorzien van een rolluik

Isolatievoorzieningen

- dakisolatie
- dubbele beglazing

Huidige lasten

- | | |
|--------------------------------------|-----------|
| • energiekosten (per maand) | € 258,00* |
| • onroerendezaakbelasting (per jaar) | € 348,00 |
| • rioolrecht (per jaar) | € 206,50 |
| • afvalstoffenheffing (per jaar) | € 322,00 |
| • BSR (per jaar) | € 0,00 |

* 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			x
eerste etage			x
tweede etage		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		x	
tweede etage			x
Vitrage:			
begane grond		x	
eerste etage		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		x	
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		x	
afzuigkap		x	
oven		x	
(combi-) magnetron			x
vaatwasser		x	
koelkast		x	
vriezer		x	
Quooker			x
In- / Opbouwverlichting:			
inbouwspots		x	
Sanitaire voorzieningen:			
wastafels, aantal:		x	
badkameraccessoires		x	
toiletaccessoires		x	
veiligheidsschakelaar wasautomaat			x
waterslot wasmachine		x	
(Losse) Kasten / Planken:			
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

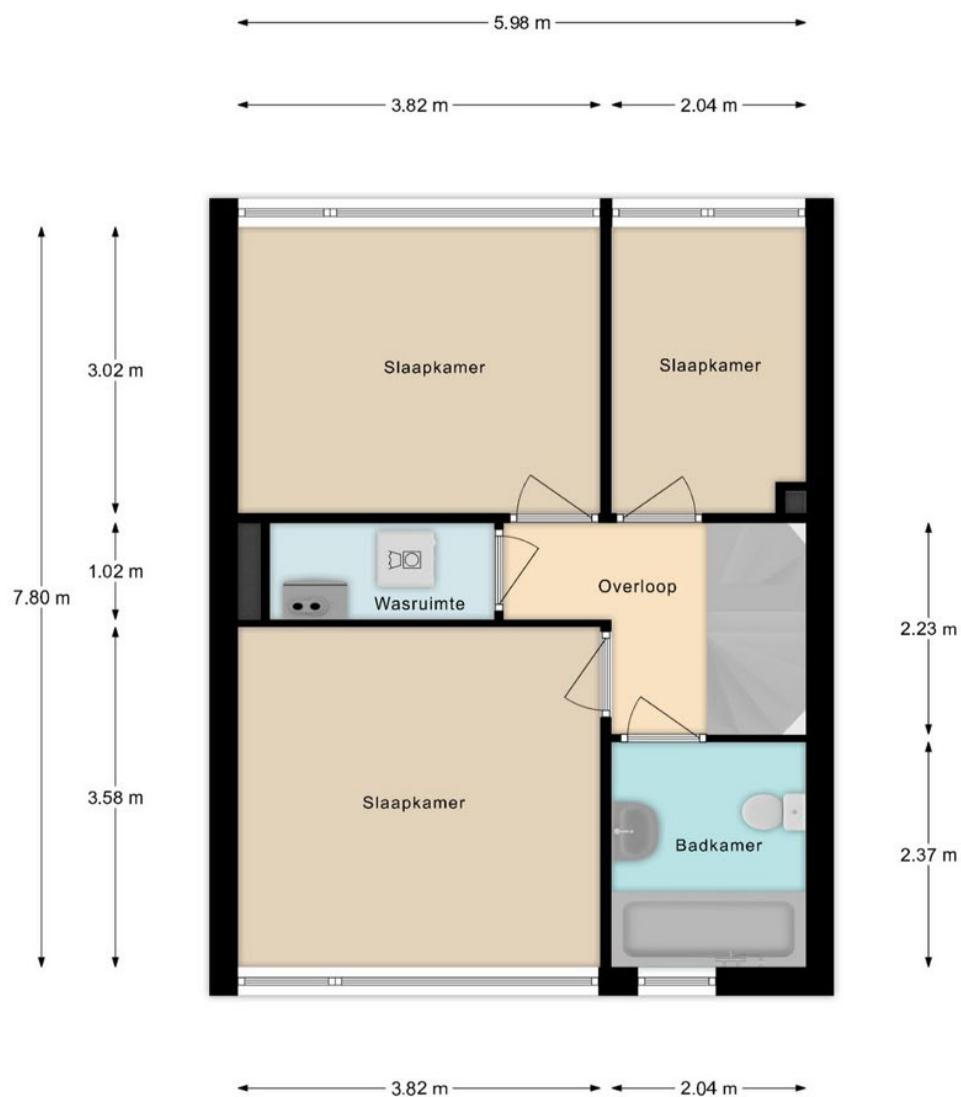
niet op schaal



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

Tekeningen

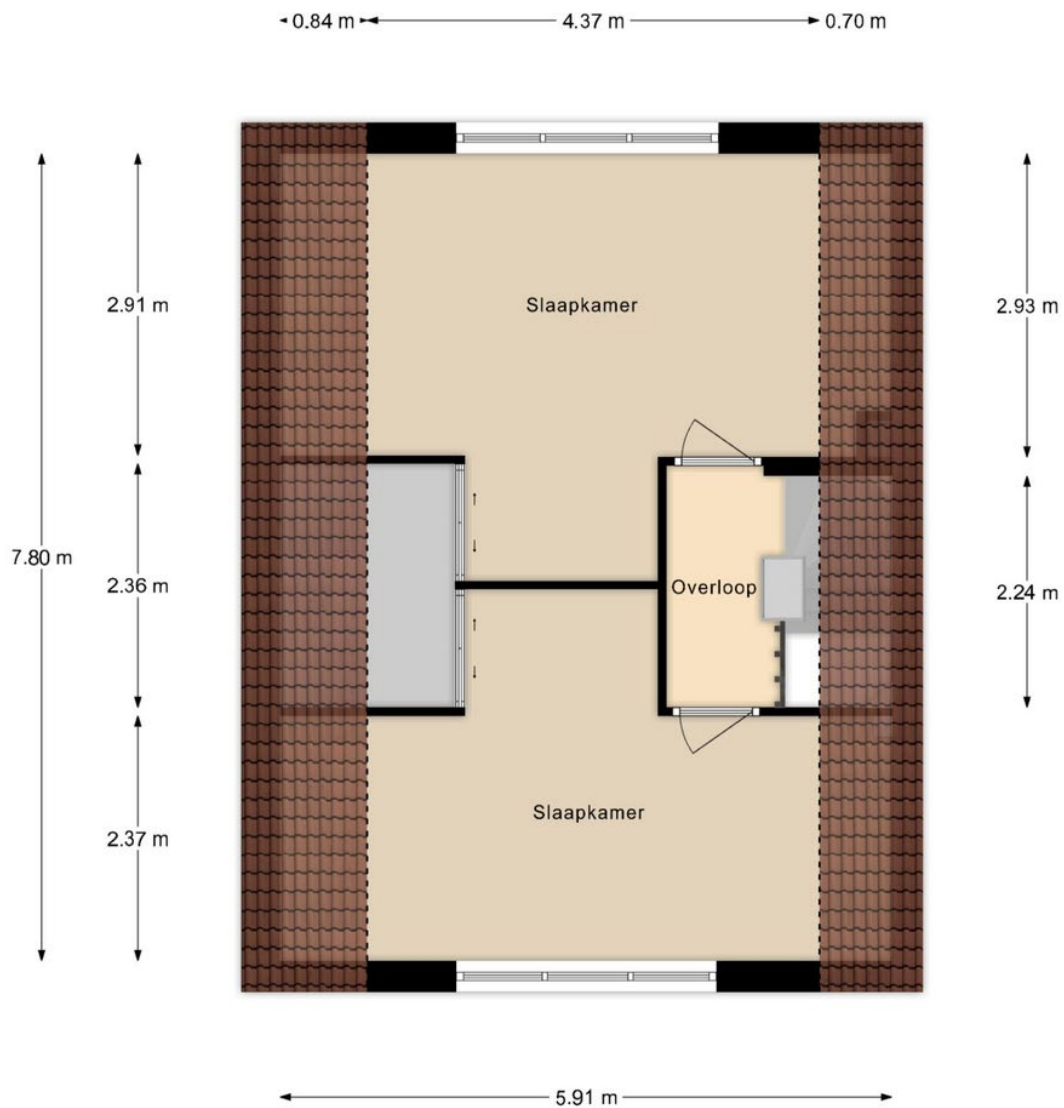
niet op schaal



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

Tekeningen

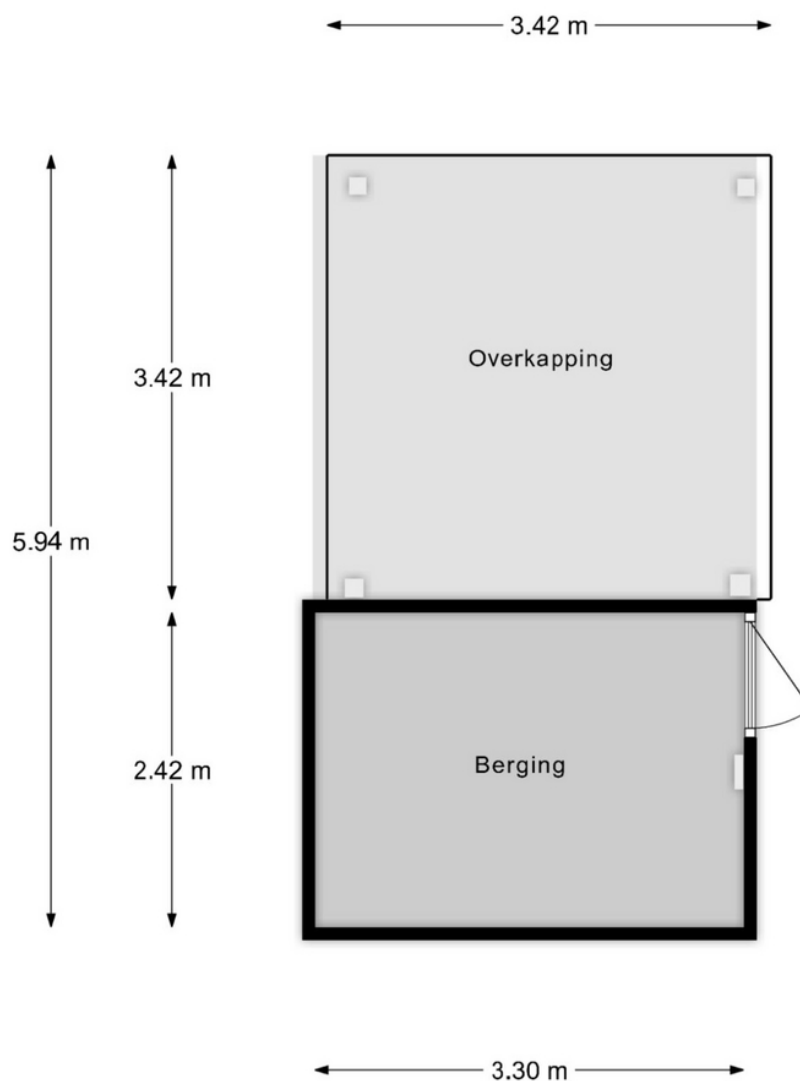
niet op schaal



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

Tekeningen

niet op schaal



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

Kadastrale kaart


niet op schaal

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

<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 29 juli 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Hardinxveld-Giessendam</p> <p>Sectie E</p> <p>Perceel 771</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
Stiedrecht	tel. 0184-499444



kooyman
eigen huis