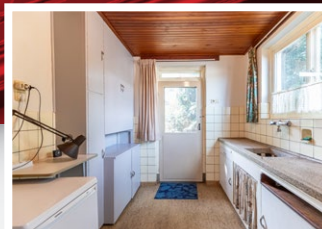




Hardinxveld-G'dam • Stationsdwarstraat 3  
Charmante 2-onder-1-kapwoning boordevol karakter en nostalgie.



Woonkamer



Keuken



Tuin

Hardinxveld-G'dam • Stationsdwarstraat 3

Vraagprijs € 295.000,-- k.k.



Deze charmante twee-onder-een-kapwoning vormt een prachtige basis voor een sfeervolle gezinswoning. De woning bevindt zich grotendeels nog in originele staat uit de jaren '50, waarbij het karakter mooi bewaard is gebleven met o.a. de glas-in-loodramen, de fraaie binnendeuren en de elegante plafondlijsten. Aan de achterzijde beschikt de woning over een balkon en een privacyvolle tuin op het westen. De ligging is gunstig op steenworp afstand van het station.



**Begane grond**

**Entree, hal:**

Bij binnenkomst ervaart u direct een prachtig voorproefje van de authentieke sfeer van de woning. Vanaf hier is de toiletruimte bereikbaar, evenals de kelder. Daarnaast zijn de keuken, woonkamer en slaapkamer toegankelijk.

**Kelder:**

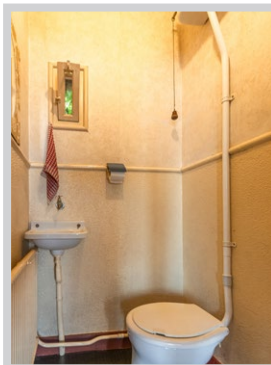
De kelder meet ca. 3.20 x 2.48 en heeft een hoogte van ca. 1.75m.

**Toilet:**

1.13 x 0.98, ingericht met een toilet met een stortbak en een klassiek fonteintje.

**Woonkamer:**

6.46 x 4.27, heerlijk ruime woonkamer met veel lichtinval door de grote ramen en de openslaande deur geeft toegang tot de tuin. De schouw met gashaard is een echte blikvanger.



Hardinxveld-G'dam • Stationsdwarstraat 3



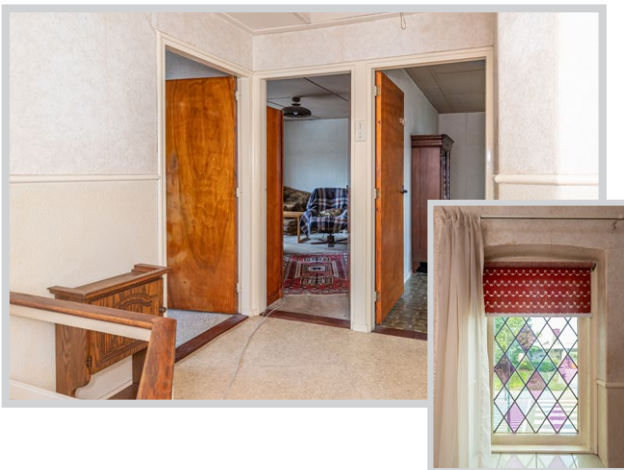
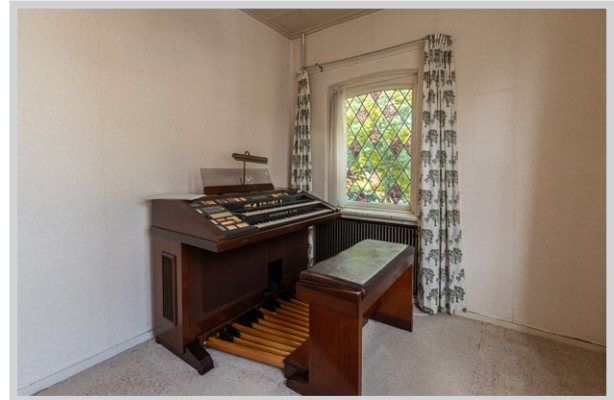
**Keuken:**

De keuken, met een oppervlakte van 7m<sup>2</sup>, ademt nog de authentieke sfeer van de jaren vijftig dankzij de originele inrichting met een Bruynzeel Piet Zwart keuken. Deze ruimte biedt volop mogelijkheden om naar eigen smaak te moderniseren, terwijl de nostalgische charme behouden kan blijven.

Vanuit de keuken is de zijtuin toegankelijk.



Hardinxveld-G'dam • Stationsdwarstraat 3



**Slaapkamer 1:**

3.25 x 2.60, deze ruime slaapkamer is ideaal gesitueerd op de begane grond en daardoor geschikt voor vele doeleinden. Het glas-in-loodraam zorgt voor een gezellige sfeer.

**Verdieping**

**Overloop:**

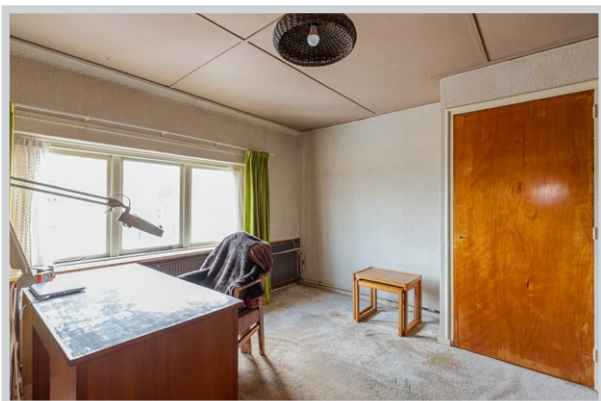
De overloop biedt toegang tot de drie slaapkamers en de badkamer. Hier bevindt zich ook de vlizotrap naar de zolder. Het glas-in-loodraam is een leuk detail.

**Slaapkamer 2:**

4.29 x 3.60, flinke slaapkamer met een ingebouwde kast.

**Slaapkamer 3,**

4.29 x 2.75, eveneens een ruime kamer met ook hier ingebouwde kastruimte. Verder is er een wastafel aanwezig, compleet met planchet en spiegel. De openslaande deur geeft toegang tot het balkon.



Hardinxveld-G'dam • Stationsdwarstraat 3



**Slaapkamer 4:**

3.27 x 2.60, gesitueerd aan de voorzijde van de woning

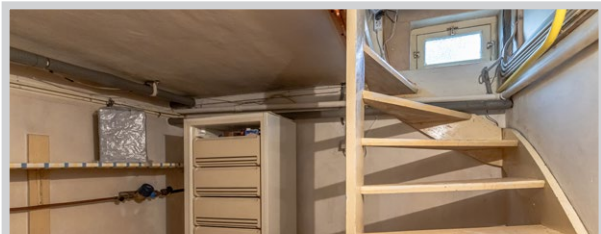
**Badkamer:**

De badkamer is ingericht met een ligbad met douchegelegenheid. Op de vloer ligt vinyl, de wanden zijn grotendeels betegeld en het plafond is voorzien van houten schrootjes.

In de badkamer bevindt zich ook de wasmachineaansluiting.



Hardinxveld-G'dam • Stationsdwarstraat 3



**Kelder**



**Tweede verdieping**

**Zolder:**

7.66 x .70 (gemeten vanaf de 1.50 m. hoogtelijn), de zolder is bereikbaar via een vlizotrap en heeft een nokhoogte van ca. 2.00 m. Het dakraam zorgt voor natuurlijke lichtinval en ventilatie.



Hardinxveld-G'dam • Stationsdwarstraat 3

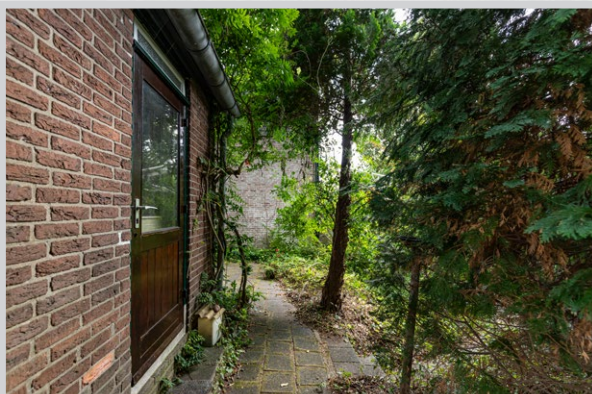


**Tuin**

- de privacyvolle achtertuin is gunstig gericht op het westen.
- de voor- /zijtuin is gericht op het noorden.

**Garage / Berging**

De betonnen garage, die tevens wordt gebruikt als berging, is afgewerkt met gepotdekseld hout en heeft een betonnen vloer en een houten interieur. Aan de ene kant bevinden zich robuuste houten garagedeuren, terwijl er aan de andere kant een praktische inloopdeur is geplaatst. De garage is royaal van formaat en volledig geïsoleerd, met uitzondering van de deuren. De berging is bovendien voorzien van water en elektra, wat deze ruimte veelzijdig en functioneel maakt voor diverse doeleinden.



## Kenmerken & bijzonderheden

Type woning	Twee-onder-een-kapwoning
Bouwjaar	1954
Ligging	In een woonwijk
Aantal slaapkamers	4
Perceelgrootte	210 m <sup>2</sup>
Woonoppervlakte	103 m <sup>2</sup>
Oppervlakte overige inpandige ruimte	13 m <sup>2</sup>
Inhoud	444 m <sup>3</sup>
Energielabel	G

### Algemene informatie:

- verwarming wordt geregeld middels een Vaillant cv-installatie (bouwjaar 1987), deze is echter buiten werking
- de meterkast is uitgerust met 5 groepen en een aardlekschakelaar
- de vloeren zijn overwegend uitgevoerd in hout en deels in beton
- de woning is recentelijk (2024) opnieuw geschilderd
- in 1987 is de elektrische bedrading vernieuwd
- de woning is aangesloten op de glasvezelkabel
- de kruipruimte (hoogte ca. 0.80m.) is goed toegankelijk via een toegangsluik in de woonkamer

### Isolatievoorzieningen

- deels vloerisolatie
- dakisolatie
- het keukenraam is voorzien van dubbele beglazing

### Huidige lasten

- |                                      |          |
|--------------------------------------|----------|
| • energiekosten (per maand)          | € 80,00* |
| • onroerendezaakbelasting (per jaar) | € 300,00 |
| • rioolrecht (per jaar)              | € 206,50 |
| • afvalstoffenheffing (per jaar)     | € 322,00 |
| • BSR (per jaar)                     | € 254,23 |

\* afhankelijk van verbruik en energiecontract

### Oplevering

- kan spoedig



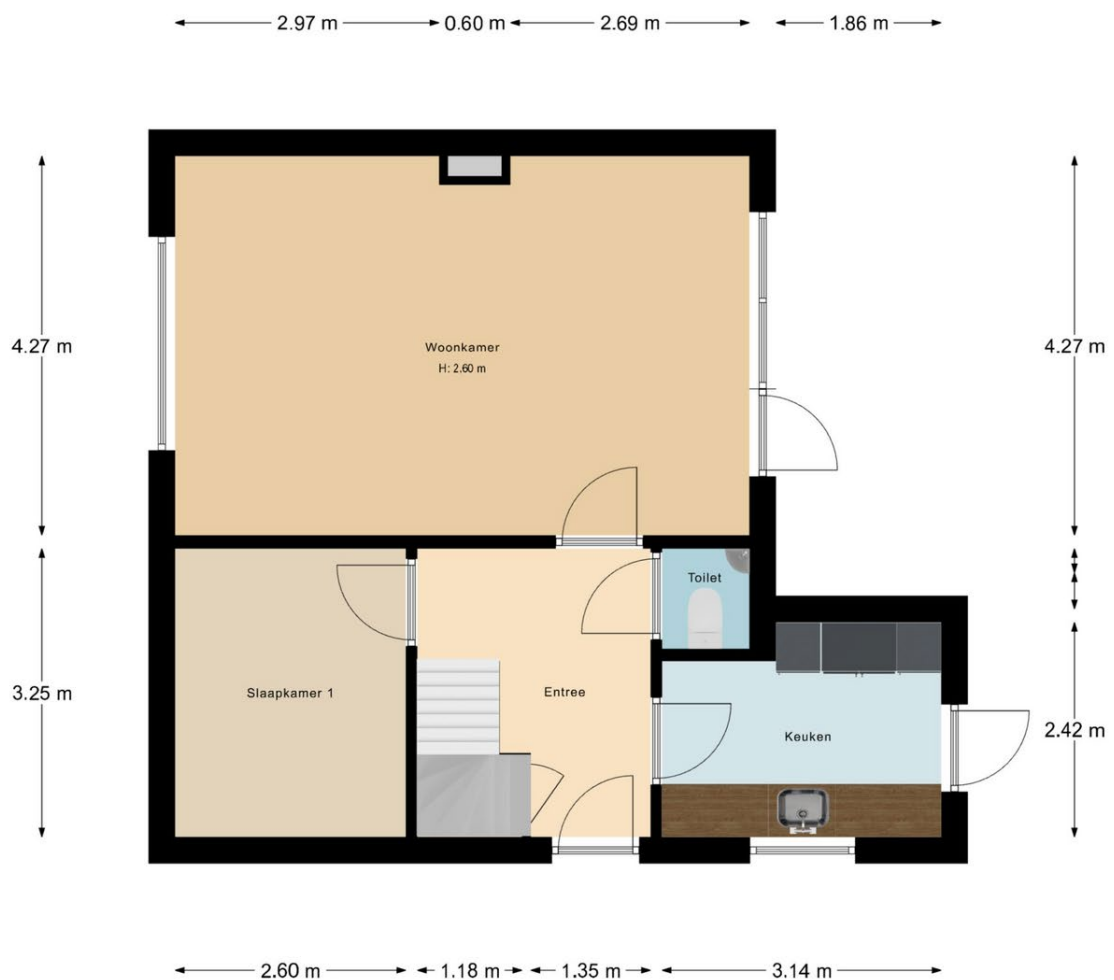


	blijft achter overname	gaat mee	n.v.t.
<b>Exterieur:</b>			
tuinaanleg / (sier)bestrating		x	
beplanting / erfafscheiding		x	
vijver			x
buitenverlichting		x	
tuinhuisje / buitenberging			x
bewegingsmelder / tijdschakelaar			x
<b>Veiligheid / Alarm:</b>			
veiligheidssloten		x	
alarminstallatie			x
rookmelders		x	
<b>Rolluiken / Zonwering / Horren:</b>			
rolluiken buiten			x
zonwering buiten			x
losse horren / rolhorren		x	
<b>Jaloezieën / Lamellen:</b>			
begane grond			x
eerste etage			x
tweede etage			x
<b>Rol gordijnen:</b>			
begane grond			x
eerste etage		x	
tweede etage			x
<b>Gordijnrails:</b>			
begane grond		x	
eerste etage		x	
tweede etage			x
<b>Gordijnen:</b>			
begane grond		x	
eerste etage		x	
tweede etage			x
<b>Vitrage:</b>			
begane grond		x	
eerste etage		x	
tweede etage			x
<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 / houtkachel / gas 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: ..... combiketel		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>			
inbouwspots			x
<b>Sanitaire voorzieningen:</b>			
wastafels, aantal: 2		x	
badkameraccessoires			x
toiletaccessoires			x
veiligheidsschakelaar wasautomaat		x	
waterslot wasmachine			x
<b>(Losse) Kasten / Planken:</b>			
		x	
<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>			
<b>Overige zaken:</b>			
tuinset, tuinbankje		x	

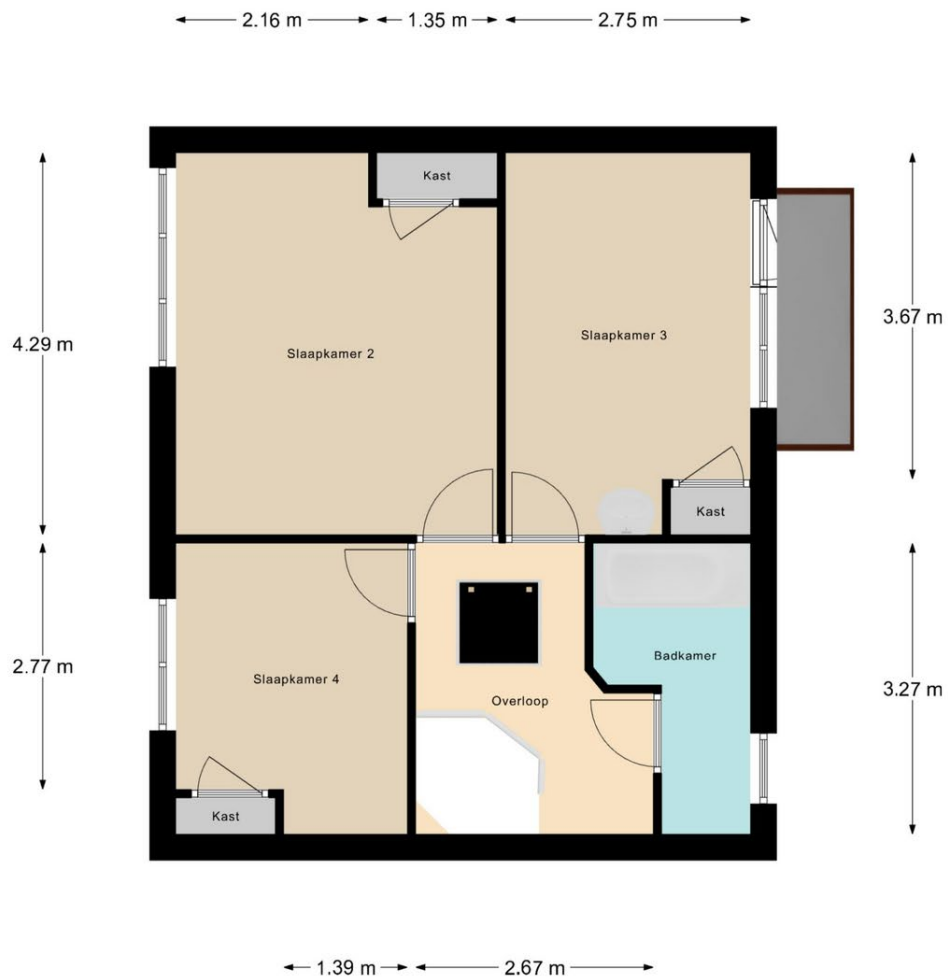
# Tekeningen

niet op schaal



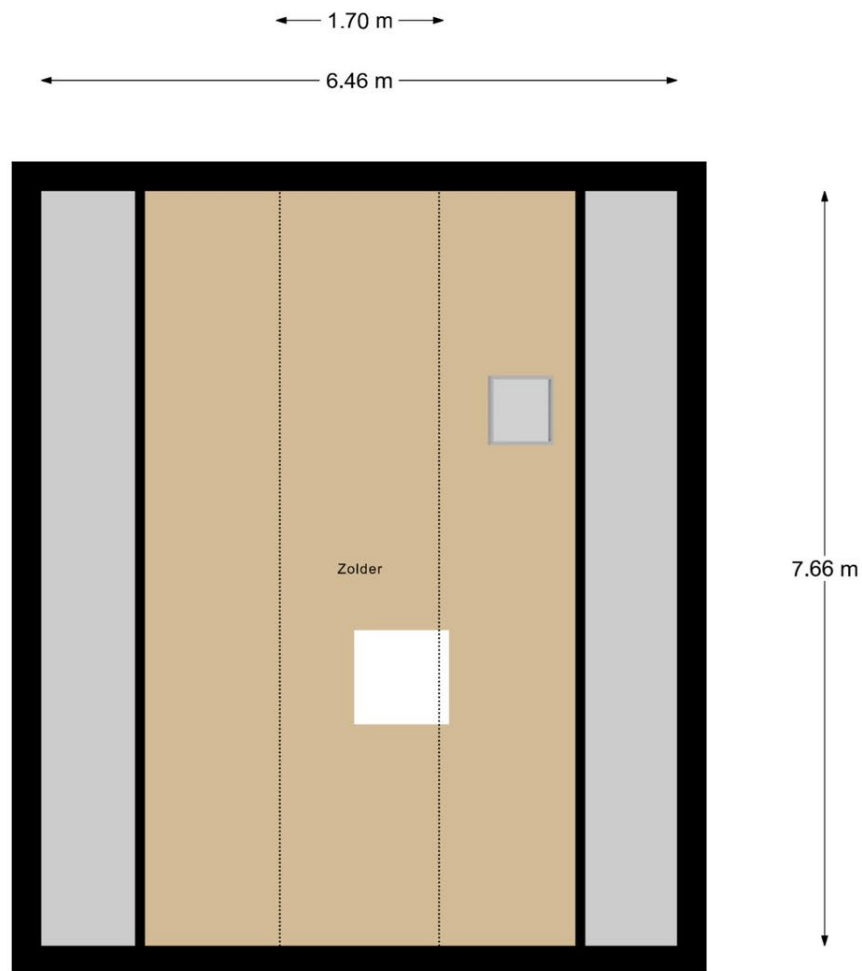
# Tekeningen

niet op schaal



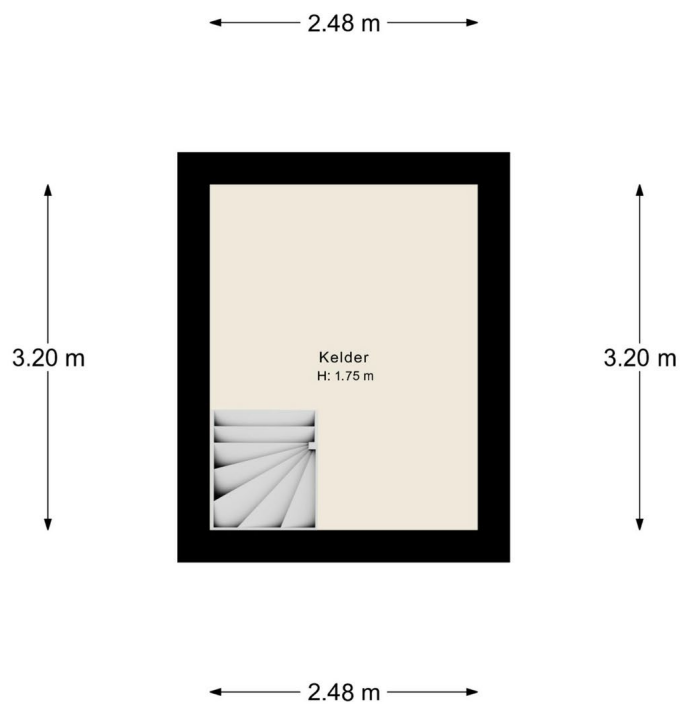
## Tekeningen

niet op schaal



## Tekeningen

niet op schaal




# Kadastrale kaart

niet op schaal

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<p><b>12345</b> Perceelnummer</p> <p><b>25</b> Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Hardinxveld-Giessendam</p> <p>Sectie F</p> <p>Perceel 1992</p>	
--	--	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 29 augustus 2024  
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.

## 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  
Oud-Alblas  
Papendrecht  
Stiedrecht

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



**kooyman**  
eigen huis