



Hardinxveld-G'dam • Dreef 7

Schitterende tweekapper met garage, dakterras en een heerlijke tuin.



Woonkamer



Keuken



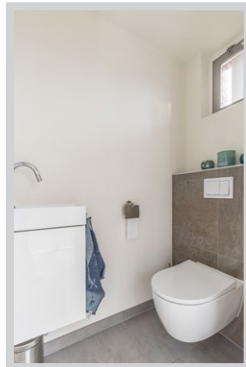
Tuin

Hardinxveld-G'dam • Dreef 7

Vraagprijs € 625.000,-- k.k.



Deze stijlvolle 2-onder-1-kapwoning met garage en oprit biedt volop woonruimte voor een gezin en is met recht instapklaar te noemen. De grote aanbouw aan de achterzijde met glazen pui zorgt voor een prachtige verbinding met de zonnige, fraai aangelegde tuin op het westen. Daarnaast beschikt de woning over zonnepanelen, een dakterras en een modern interieur. Gelegen in een kindvriendelijke, autoluwe woonomgeving.



Begane grond

Entree, hal:

Ca. 7 m², royale entree met een prachtige afwerking wat direct een mooi voorproefje geeft van de eigentijdse stijl van de woning. Op de vloer liggen moderne, grijze plavuizen (inclusief comfortabele vloerverwarming), en de wanden zijn voorzien van spachtelputz.

Toilet:

1.47 x 0.90, ingericht met een wandtoilet en een fonteintje met opbergmeubel. De plavuizen lopen mooi door vanuit de entree en de wanden zijn deels gestuukt en deels betegeld.



Hardinxveld-G'dam • Dreef 7



Woonkamer:

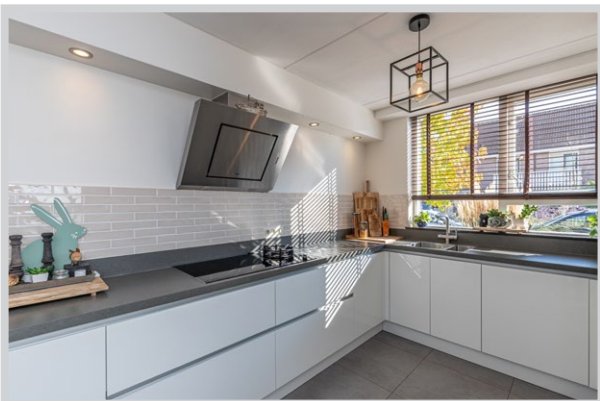
Dankzij de flinke aanbouw is een riante woonkamer van maar liefst 45m² ontstaan en geniet je van een zee aan ruimte. De achterpui is volledig van glas en kan met stijlvolle harmonicadeuren helemaal worden opengeschoven, zodat je op zonnige dagen de tuin moeiteloos bij de leefruimte betreft. Dit zorgt voor een prachtig uitzicht en een heerlijk binnen-buiten gevoel.

De robuuste houtkachel brengt niet alleen een warme sfeer, maar is ook een echte eyecatcher.

Ook hier is de afwerking middels de moderne plavuizen met vloerverwarming en de wanden zijn voorzien van spachtelputz.



Hardinxveld-G'dam • Dreef 7



Open keuken:

3.15 x 2.67, de open keuken is luxe ingericht met een hoekopgestelde keukeninrichting, compleet met een zgn. apparatenwand en veel bergruimte.

De keuken is geplaatst in 2018 en is uitgevoerd met witte, hoogglans kastjes en een antracietkleurig, composieten werkblad.

De aanwezige apparatuur omvat een inductie kookplaat, met een wokbrander, een combimagnetron, een koffiemachine, een vaatwasser, een koel-vriescombinatie, een afzuigunit en een Franke kokendwaterkraan.

Hardinxveld-G'dam • Dreef 7



Eerste verdieping

Overloop:

De overloop biedt toegang tot de drie slaapkamers, de badkamer en de openslaande deur geeft toegang tot het dakterras boven de garage.

Zowel de overloop als de slaapkamers zijn netjes afgewerkt met een laminaatvloer met een rustieke uitstraling en de wanden zijn grotendeels gestuukt en deels behangen.

Slaapkamer 1:

4.32 x 2.90, heerlijk ruime slaapkamer met een kamerbrede schuifkastenwand.

Slaapkamer 2:

4.48 x 2.90, eveneens een ruime slaapkamer.



Hardinxveld-G'dam • Dreef 7



Slaapkamer 3:

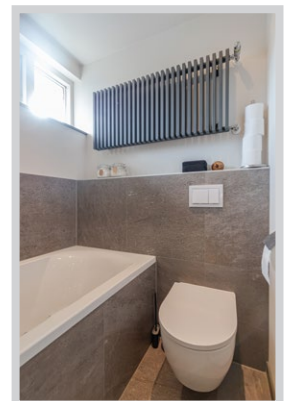
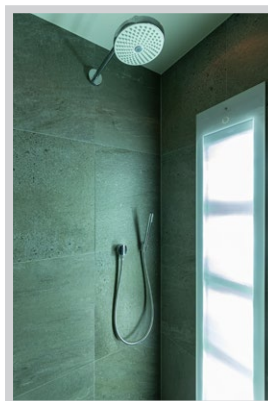
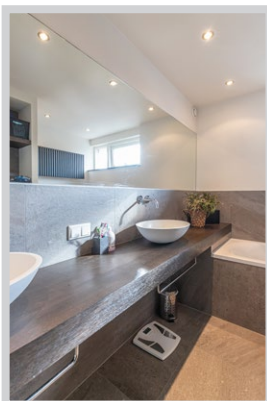
3.20 x 2.21, gezellige slaapkamer, gesitueerd aan de achterzijde.

Badkamer:

3.00 x 2.21, de badkamer is in 2018 geheel vernieuwd en heeft alles voor het echte wellness-gevoel. Zo is er een inloepdouche met sunshower, af te sluiten met een glazen deur, een ligbad met douchegelegenheid, een wandtoilet en een breed badmeubel met dubbele waskom en een bijpassende spiegel. Deze is verwarmd en zal daarom niet beslaan.

De afwerking is met plavuizen en deels betegelde en deels gestuukte wanden. Het plafond is uitgerust met inbouwspotjes.

De designradiator zorgt voor een aangename temperatuur.



Hardinxveld-G'dam • Dreef 7



Tweede verdieping

Voorzolder:

Vanaf de voorzolder zijn de vierde slaapkamer en de technische ruimte toegankelijk en er is extra bergruimte gerealiseerd achter de knieschotten. De ramen in de zijgevel zorgen voor veel lichtinval.

De doordacht geplaatste airconditioning biedt verkoeling aan zowel de eerste als de tweede verdieping.

Slaapkamer 4:

5.12 x 2.89 (gemeten vanaf de 1.50m. hoogtelijn), keurige slaapkamer met een groot dakraam en ook hier extra bergruimte aan weerszijden achter de knieschotten.

De zichtbare balkenconstructie geeft de kamer een stoere uitstraling.



Hardinxveld-G'dam • Dreef 7



Garage

De garage van deze woning biedt niet alleen ruimte voor de auto, maar is ook volledig uitgerust met moderne gemakken en kan multifunctioneel gebruikt worden. De elektrisch bedienbare garagedeur zorgt voor eenvoudig en comfortabel in- en uitrijden.

De garage is verwarmd, waardoor het altijd aangenaam is. Met aansluitingen voor zowel water als elektra is de garage ideaal voor diverse toepassingen. Verder zijn er voorzieningen aanwezig voor het aansluiten van de wasapparatuur. Aan de tuinzijde bevinden zich openslaande deuren, wat de garage goed toegankelijk maakt.

Dakterras

Het dakterras bevindt zich boven de garage en is bereikbaar via de overloop op de eerste verdieping. Er is ook een zijdelingse buitentrap vanuit de tuin. Het terras is geheel betegeld en wordt omgeven door een



Hardinxveld-G'dam • Dreef 7



Tuin

De voortuin is netjes aangelegd en biedt een verzorgde indruk. Voor de garage is ruime parkeergelegenheid op de oprit.

De achtertuin van deze woning is een ware oase van rust en privacy, perfect voor lange zomerdagen en gezellige avonden. De ligging is op het westen, zodat je nog tot laat van de zon kunt genieten.

De tuin is grotendeels voorzien van sierbestrating, heeft een royaal terras, waar een pergola en een plataan voor de nodige schaduw zorgen. Daarnaast is er een stukje gazon en langs de schutting vind je een groene border.



Kenmerken & bijzonderheden

Type woning	Twee-onder-een-kapwoning
Bouwjaar	1993
Ligging	In een kindvriendelijke woonwijk
Aantal slaapkamers	4
Perceelgrootte	305 m ²
Woonoppervlakte	139 m ²
Overige inpandige ruimte (garage)	24 m ²
Inhoud	553 m ³
Energielabel	A

Algemene informatie:

- verwarming en warmwatervoorziening geschiedt middels een Intergas combiketel, bouwjaar 2018
- een Daalderop boiler (2013) voorziet in extra warm water ten behoeve van de garage/bijkeuken
- de begane grond is geheel uitgerust met vloerverwarming
- er zijn 16 zonnepanelen aanwezig met een gemiddelde jaaropbrengst van ca. 4400 Kwh
- de woning is voorzien van diverse rolluiken
- er is airconditioning aanwezig
- de keuken, hal, toiletruimte en badkamer zijn voorzien van mechanische ventilatie
- de meterkast heeft 11 groepen en een aardlekschakelaar

Isolatievoorzieningen

- dak-, vloer- en spouwmuurisolatie
- rondom dubbele beglazing

Huidige lasten

- | | |
|--------------------------------------|----------|
| • energiekosten (per maand) | € 70,00* |
| • onroerendezaakbelasting (per jaar) | € 569,00 |
| • rioolrecht (per jaar) | € 206,50 |
| • afvalstoffenheffing (per jaar) | € 322,00 |
| • BSR (per jaar) | € 645,97 |

* afhankelijk van verbruik en energiecontract

Oplevering

- in overleg

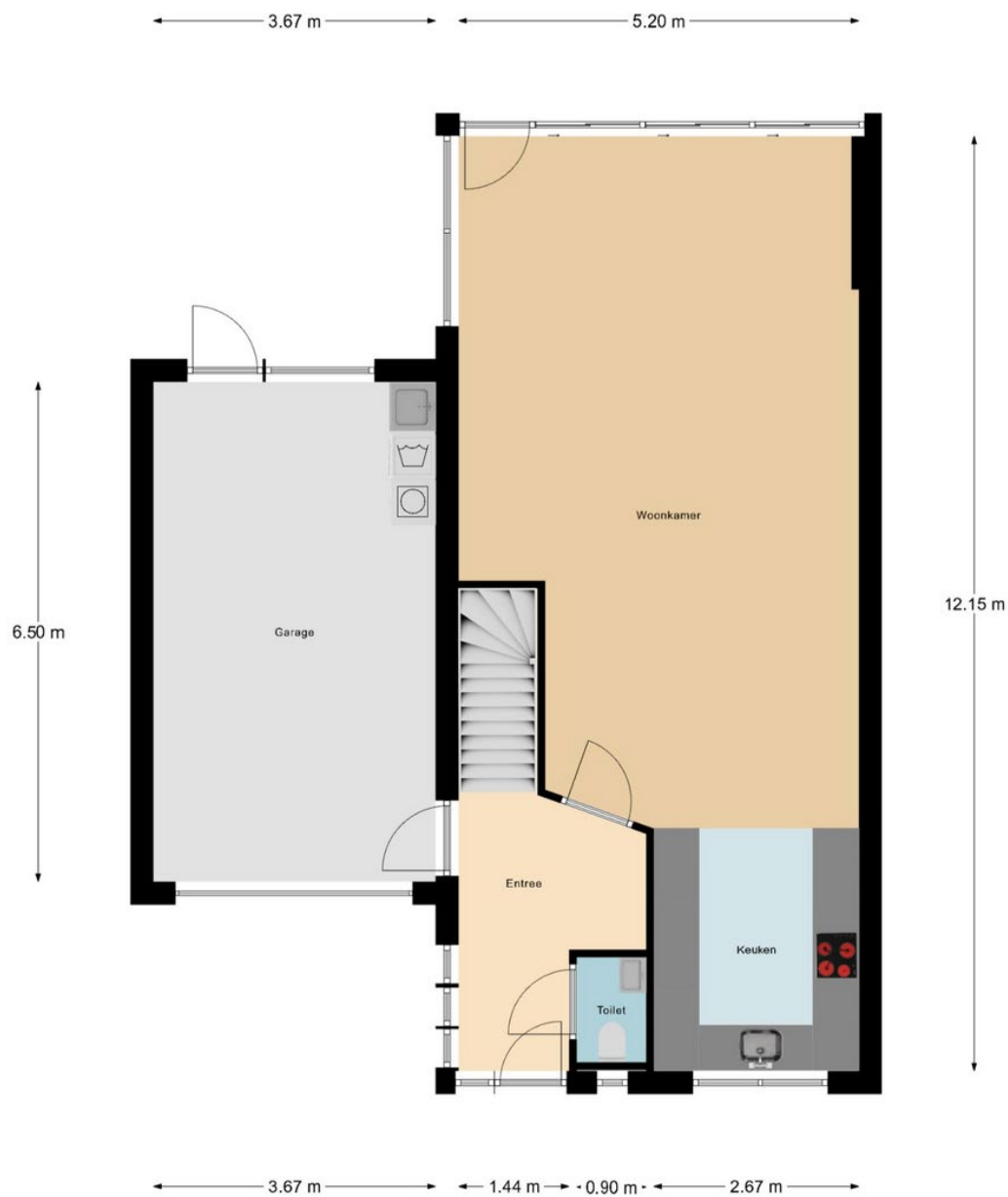


	blijft achter overname	gaat mee	n.v.t.
Exterieur:			
tuinaanleg / (sier)bestrating		x	
beplanting / erfafscheiding		x	
vijver			x
buitenverlichting		x	
tuinhuysje / buitenberging			x
bewegingsmelder / tijdschakelaar			x
Veiligheid / Alarm:			
veiligheidssloten			x
alarminstallatie			x
rookmelders		x	
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: HRE36 Compact combiketel		x	
close-in-boiler		x	
thermostaat		x	
warmtepomp koop/huur		x	
zonnepanelen, aantal: 16		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	
Wokbrander		x	
Koffieapparaat		x	
In- / Opbouwverlichting:			
inbouwspots		x	
Overige verlichting (opbouw)			x
Sanitaire voorzieningen:			
wastafels, aantal: 2		x	
badkameraccessoires			x
toiletaccessoires			x
veiligheidsschakelaar wasautomaat			x
waterslot wasmachine			x
Sunshower		x	
(Losse) Kasten / Planken:			
Waskast garage	x		
Kast in kast (trapkast)		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:			
Bomen in de tuin (palm/olijf/vijg/fruit)	x		

Tekeningen

niet op schaal



Tekeningen

niet op schaal



Tekeningen

niet op schaal




Kadastrale kaart

niet op schaal

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<p>12345 25</p> <ul style="list-style-type: none"> — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 16 september 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Hardinxveld-Giessendam Sectie C Perceel 4317</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
Hypotheeken
& Verzekeringen



15%
korting

Verzekeringen

Als trotse eigenaar van een koopwoning is een woonhuisverzekering van het allergrrootste 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
Hypotheeken
& 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