



Hardinxveld-G'dam • Peulenstraat 210
Fantastisch gelegen woonhuis met zakelijke mogelijkheden



Woonkamer



Tuin



Uitzicht

Hardinxveld-G'dam • Peulenstraat 210

Vraagprijs € 429.000,-- k.k.



In het centrum van Hardinxveld, in de winkelstraat, staat dit ruime woonhuis, ideaal geschikt voor een woon-werkcombinatie. Aan de achterzijde is de woning fantastisch gelegen aan een "wiel". Het prachtige uitzicht vanuit de woonkamer en tuin, over het water en de hoge bomen, is elke dag weer genieten. Deze halfvrijstaande woning biedt geweldige mogelijkheden (kijk eens naar die glazen achterpui van de burenl!) op een uniek plekje in het hart van Hardinxveld-Giessendam.



Begane grond

Winkelruimte/Multifunctionele ruimte:

ca. 6.89 x 6.59, deze ruimte heeft een winkelbestemming, maar kan natuurlijk ook bij het woongedeelte getrokken worden. Misschien heeft uzelf ideeën en anders kan een goede architect u vast helpen. De ruimte is voorzien van de wasmachine-/en drogeraansluiting en heeft een doorgang naar het huidige woongedeelte.

Hal:

2.41 x 2.29 (incl. trapgat), de hal geeft 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 licht.



Hardinxveld-G'dam • Peulenstraat 210



Woonkamer:

ca. 6.75 x 4.55, bij binnenkomst valt direct het geweldige uitzicht op. Je kunt er niet omheen. Aan de voorzijde van de woning, zie je niet hoe fantastisch de woning is gelegen. De woonkamer is afgewerkt met vloerbedekking en behang en voorzien van een open haard.



Hardinxveld-G'dam • Peulenstraat 210



Keuken:

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

Berging:

ca. 4.55 x 1.61, bereikbaar vanuit de hal.

Toilet/Badkamer:

2.29 x 1.61, de badkamer is bereikbaar vanuit de hal en heeft in 2015 een up-date gehad. De wanden zijn geheel betegeld met witte tegels, de vloer is afgewerkt met grijze tegels en de ruimte is ingericht met een wandcloset, een inloopdouche, een wastafel en spiegelkast.



Hardinxveld-G'dam • Peulenstraat 210



Eerste verdieping

Overloop:

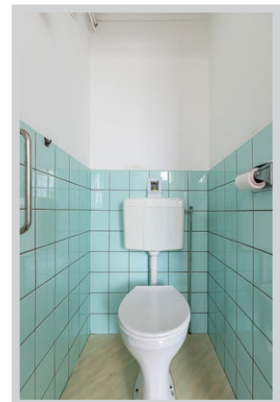
ca.10 m², de ruime overloop geeft toegang tot drie slaapkamers en het toilet en is voorzien van een wastafel. De CV-ketel is geplaatst in de nis achter het toilet. Via een luik is de bergzolder toegankelijk. Deze heeft een nokhoogte van 0.95m. De overloop is afgewerkt met vloerbedekking en behang.

Toilet:

1.01 x 0.93, deels betegeld met aqua tegels en voorzien van een stand closet.

Slaapkamer 1, achterzijde:

3.33/2.51 x 4.08/1.57, voorzien van een dakkapel en vaste kasten. De kamer is afgewerkt met vloerbedekking, behang en een zachtboard plafond.



Hardinxveld-G'dam • Peulenstraat 210



Slaapkamer 2, voorzijde:

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

Slaapkamer 3, achterzijde:

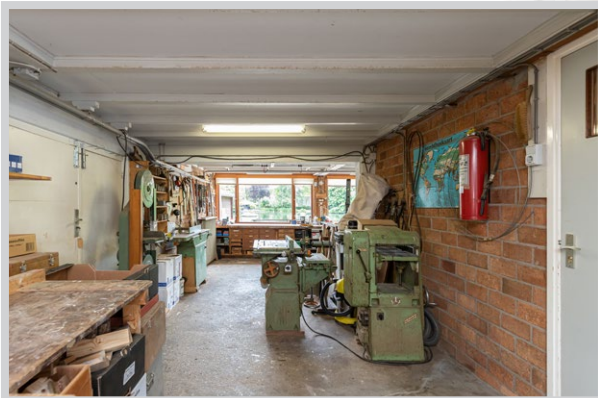
3.09 x 2.45, voorzien van een dakkapel en een vaste schuifdeurkast en met toegang tot bergruimte achter de zijwand. De kamer is afgewerkt met vloerbedekking, behang en een zachtboard plafond.

Onderhuis

Hal:

ca.11 m², vanuit de hal op dijkniveau gaat men de trap af naar het onderhuis. Daar komt u in een hal, die voorzien is van 2 vaste kasten en een klein keukenblok. De geiser t.b.v. het warme water hangt in deze ruimte. Er is toegang tot een doucheruimte en aan 2 zijden tot de werkplaats. De hoogte van het onderhuis is ca.2.10m.

Hardinxveld-G'dam • Peulenstraat 210



Doucheruimte:

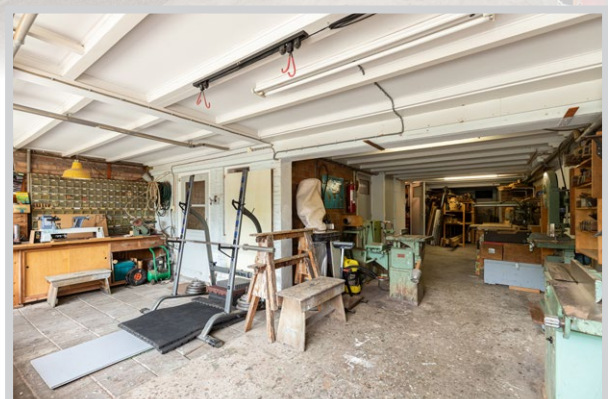
2.06 x 1.05, deels betegeld en voorzien van een douchecabine en een dubblok closet.

Werkplaats:

ca. 56 m², een fantastische ruimte voor een hobbyist, er is volop ruimte! 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 is ca. 10 meter diep en voorzien van een groot vlonderterras aan/op het water
- in de achtertuin staat een houten berging van ca.18 m²



Hardinxveld-G'dam • Peulenstraat 210



Kenmerken & bijzonderheden

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

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 verdiepingsvloeren zijn van hout
- er kan een parkeerontheffing 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

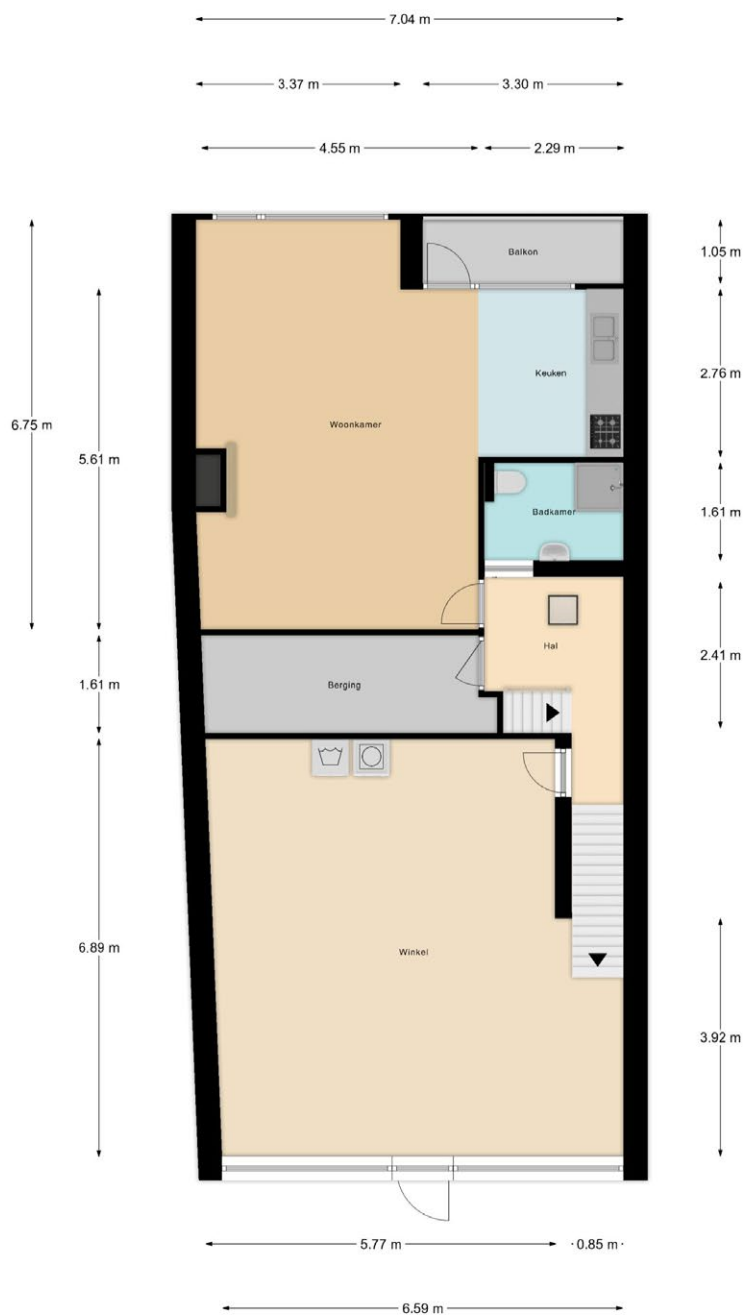


	blijft achter overname	gaat mee	n.v.t.
Exterieur:			
tuinaanleg / (sier)bestrating		x	
beplanting / erfafscheiding		x	
vijver			x
buitenverlichting			x
tuinhuisje / buitenberging			x
bewegingsmelder / tijdschakelaar			x
Veiligheid / Alarm:			
veiligheidssloten			x
alarminstallatie			x
rookmelders			x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

	blijft achter overname	gaat mee	n.v.t.
Warmwatervoorziening / CV:			
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	
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:			
Split airco in de woonkamer		x	

Tekeningen

niet op schaal

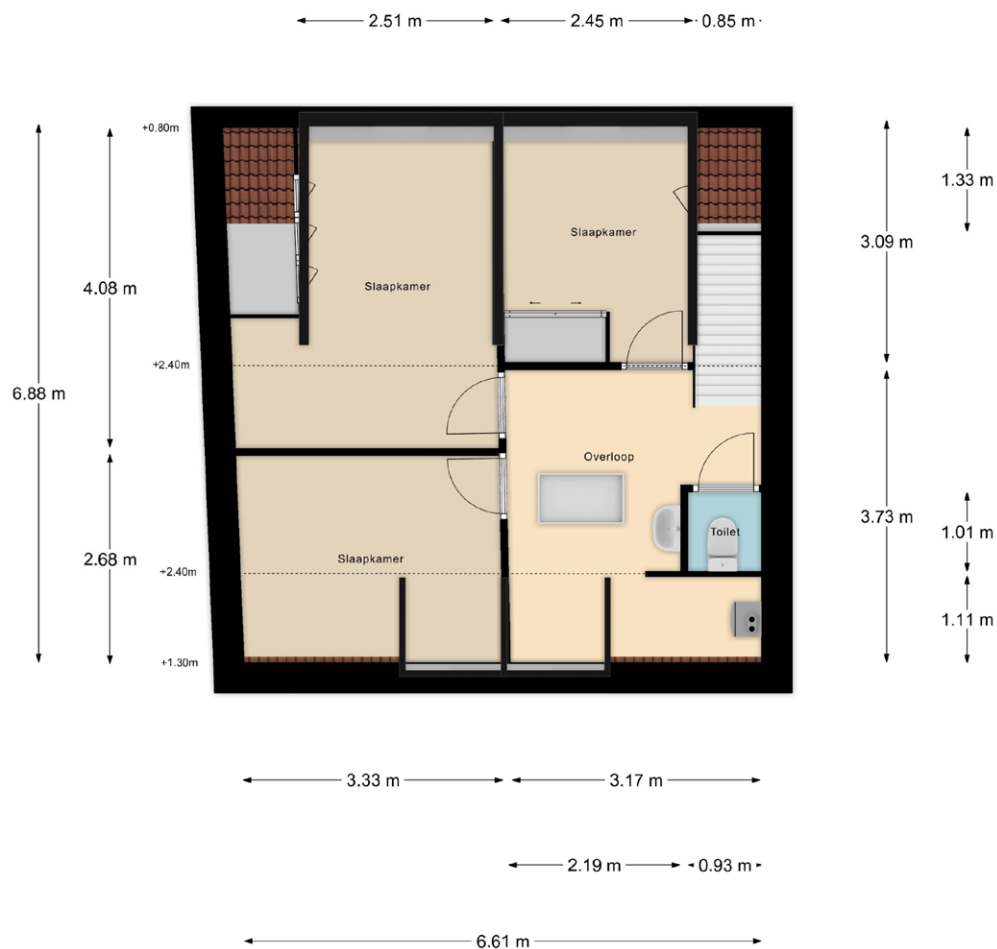


De maten zijn zo goed mogelijk opgenomen, maar hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. De dikte van de muren zijn indicatief.

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

niet op schaal

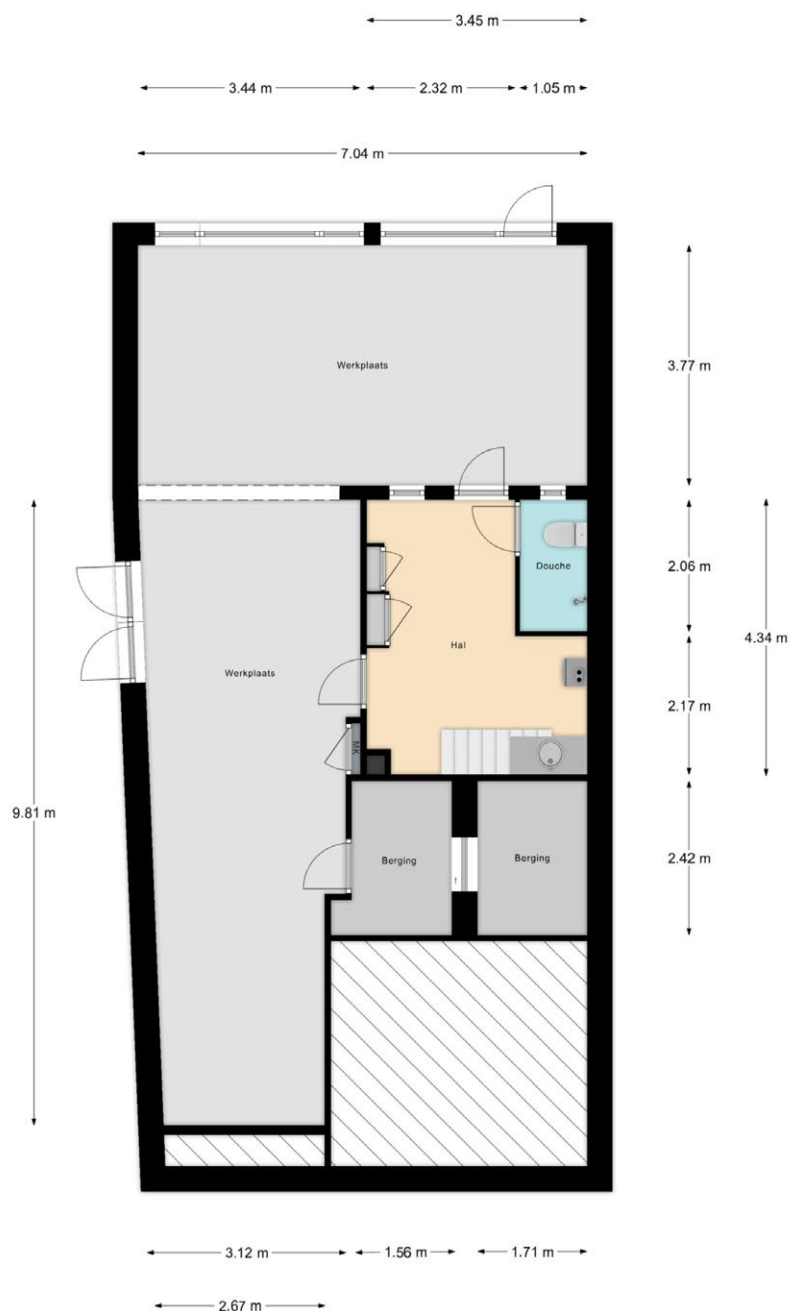


De maten zijn zo goed mogelijk opgenomen,
maar hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
De dikte van de muren zijn indicatief.

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

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.


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>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Hardinxveld-Giessendam</p> <p>Sectie D</p> <p>Perceel 194</p>	<p>kadaster</p> 
---	---	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 22 mei 2023
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 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 allergrootste 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