



HARDINXVELD-GIESSENDAM, Rivierdijk 504

Stijlvol wonen in dit vrijstaande landhuis met bijgebouwen op een bijzonder royaal perceel.

DE ONDERNEMENDE MAKELAAR MET KARAKTER

Het begeleiden van u als koper of verkoper staat centraal in ons vak. Wanneer u kiest voor een nieuwe woning, wilt u natuurlijk dat het proces soepel verloopt. Met onze **ruim 45 jaar ervaring en 4 kantoren in de regio** kennen wij als geen ander de kneepjes van het vak.

Bij Kooyman Eigen Huis streven we ernaar om u als **full-service makelaar** alle zorgen uit handen te nemen. Het is prettig om te weten dat u kunt rekenen op ons ervaren team met diverse specialiteiten. Zo kunt u vol vertrouwen bouwen op onze expertise gedurende het gehele traject!

ONZE MAKELAARS



Kees Kooyman

REGISTER MAKELAAR

Kees is een ervaren makelaar met een geweldige expertise in de vastgoedsector. Zijn marktkennis en moderne aanpak zorgen voor een optimaal resultaat.



Randy Madronal

JUNIOR MAKELAAR

Als juniormakelaar is Randy al een bekend gezicht in de buurt. Hij is bijna klaar met zijn opleiding en brengt frisse energie en enthousiasme mee in elk project.



Eddy Veth

REGISTER MAKELAAR /
TAXATEUR

Eddy heeft zijn passie voor makelaardij omgezet in een indrukwekkende carrière. Hij zet zich volledig in voor het beste resultaat.



André Boon

REGISTER MAKELAAR/
TAXATEUR

André is een makelaar en taxateur met meer dan 20 jaar ervaring. In de loop der jaren geeft hij een brede expertise opgebouwd in zijn vakgebied.



René van de Giessen

MAKELAAR / NIEUWBOUW
SPECIALIST

Met een schat aan ervaring en een specialisatie in nieuwbouw, is René de expert voor wie op zoek is naar een nieuw huis.

Blijf op de hoogte



WONING KENMERKEN



VRAAGPRIJS

€ 1.175.000,- k.k.



BOUWJAAR

1996



GEBRUIKSOPPERVLAKTE

169 m²



SLAAPKAMERS

5



INHOUD

654 m³



ENERGIELABEL

B

TYPE WONING

Vrijstaande woning

SOORT WOONHUIS

Landhuis

PERCEELOPPERVLAKE

3255 m²

EXTERNE BERGRUIMTE

123 m²

OVERIG INPANDIGE RUIMTE

7 m²

TUINLIGGING

Noorden, circa 90 meter diep

BERGING / GARAGE

Ja / Vrijstaand steen

PARKEERGELEGENHEID

Op eigen terrein

LIGGING

Aan rustige weg, in woonwijk

VERWARMING EN WARM WATER

Cv ketel, vloerverwarming gedeeltelijk, -

ELEKTRA

9 Groepen en een aardlekschakelaar

ZONNEPANELEN

-

ISOLATIE

Dak-, vloer- en muurisolatie, dubbel glas

AANVAARDING

In overleg

HUIDIGE LASTEN

• energiekosten (per maand)	€ 325,00*
• onroerendezaakbelasting (per jaar)	€ 832,00
• rioolrecht (per jaar)	€ 221,00
• afvalstoffenheffing (basis, per jaar)	€ 367,00
• BSR (per jaar)	€ 770,68

* afhankelijk van verbruik en energiecontract

HARDINXVELD-GIESSENDAM, Rivierdijk 504



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Prachtig vrijstaand landhuis (bouwjaar 1996) gelegen aan de Rivierdijk in Hardinxveld-Giessendam, met een privé-oprit vanaf de dijk en een royaal perceel van ca. 3.255 m². De woning is degelijk gebouwd, volledig geïsoleerd en ademt rust, ruimte en gezinshuiselijkheid.

Ligging & omgeving

De ligging is landelijk en groen, direct aan de Rivierdijk, met vrij uitzicht en veel privacy. Je woont hier heerlijk ruim, maar zeker niet afgelegen. In Hardinxveld-Giessendam zijn alle dagelijkse voorzieningen aanwezig: supermarkten, winkels, huisarts, sportfaciliteiten en horecagelegenheden.

Scholen – zowel basis- als voortgezet onderwijs – bevinden zich op korte afstand, wat deze locatie zeer geschikt maakt voor gezinnen. Voor forenzen is de bereikbaarheid uitstekend: in enkele autominuten bereik je de A15, en ook het station van Hardinxveld-Giessendam met verbindingen richting Dordrecht en Geldermalsen is nabij.

Indeling woning

Begane grond

Je betreedt de woning via een stijlvolle overkapping. In de entree/hal bevinden zich de meterkast, trapopgang en toiletruimte. De lichte, ruime woonkamer heeft een allesbrander en openslaande deuren naar de tuin. De roedeverdeling in de ramen geeft de ruimte extra karakter en sfeer.

Op de begane grond is een kamer die momenteel dienstdoet als kantoor, maar ook prima geschikt is als slaapkamer. De dichte keuken heeft een landelijke uitstraling, met een L-opstelling in wit en een zwart granieten blad. De keuken is voorzien van inductiekookplaat, afzuigkap en vaatwasser.

Vanuit de keuken bereik je het achterportaal, met toegang tot de tuin en de bijkeuken/wasruimte met tweede toilet. De keuken, bijkeuken en toiletruimte zijn voorzien van vloerverwarming. Op de rest van de begane grond liggen houten vloerdelen.



Dit landhuis biedt alle ruimte om te genieten – binnen én buiten.

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Verdieping

De overloop beschikt over een vaste inbouwkast en een vlizotrap naar de bergzolder. Er zijn vier slaapkamers, waarvan één met een brede schuifwandkast. De badkamer is in 2018 vernieuwd en stijlvol ingericht met een royale inlopdouche met thermostaatkraan, een wandtoilet en een badmeubel met geïntegreerde wastafel. Dankzij de dakkapel is er veel licht en extra ruimte.

Tweede verdieping

Bergzolder, bereikbaar via een vlizotrap. Hier vind je de cv-installatie (Remeha, 2017) en biedt genoeg ruimte, ideaal voor opslag.

Bijgebouwen

Er is een vrijstaande stenen dubbele garage, gebouwd in dezelfde stijl als de woning, met elektrische deuren, een loopdeur, elektra, wateraansluiting en een vlizotrap naar de zolder. Daarnaast is er een houten berging met extra stalling/ruimte, ideaal voor het stallen van een camper, boot of caravan. Deze berging heeft openslaande deuren en een sfeervolle overkapping.

Tuin

De tuin is maar liefst ca. 90 meter diep en ca. 25 meter breed. Een deel grenst aan een singel, waardoor rust en natuur dichtbij zijn.

De tuin is fraai aangelegd en zorgvuldig onderhouden, met een weids gazon, kleurrijke borders en een gevarieerde beplanting. Buitenverlichting zorgt voor een sfeervol geheel in de avond.

Direct aan de woning ligt een ruim terras, perfect om te genieten van lange zomeravonden met uitzicht op het groen. Een broeikas maakt het geheel compleet – een paradijs voor de liefhebber van tuinieren en het buitenleven.





“

**Prachtig vrijstaand
wonen in een oase
van groen – een
royale parktuin
compleet met vijver
en omgeven door
water**















**Veelzijdige ruimte
op de begane grond
– ideaal als
thuis kantoor, maar
ook perfect te
gebruiken als
slaapkamer.**





































AFWERKSTAAT

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
Begane grond				
- Hal/ Entree	plavuizen	spachtelputz	sputwerk	
- Toiletruimte	plavuizen	tegels	sputwerk	- wandtoilet - fonteintje
- Woonkamer	houten vloerdelen	behang en spachtelputz	sputwerk	- houtkachel - openslaande tuindeuren
- Keuken	plavuizen	behang	sputwerk	- inbouwapparatuur
- Slaapkamer / kantoor	houten vloerdelen	behang	sputwerk	
- Wasruimte / 2e toilet	tegels	tegels	sputwerk	
Eerste verdieping				
- Overloop	pvc	behang	sputwerk	- vaste kast
- Slaapkamer 1	pvc	behang	sputwerk	- inbouwkast
- Slaapkamer 2	pvc	behang	sputwerk	- dakkapel
- Slaapkamer 3	pvc	behang	sputwerk	
- Slaapkamer 4	pvc	behang	sputwerk	
- Badkamer	tegels	tegels	sputwerk	- inloopdouche - thermostaatkraan - wandtoilet - badmeubel met wastafel - designradiator
Tweede verdieping				
- Zolder	-	-	-	

LIJST VAN ZAKEN

Zaak	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.V.T.
Verlichting				
inbouwspots/dimmers	♦			
opbouwspots/armaturen/ lampen/dimmers				
losse (hang)lampen				
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
- kast met schuifdeuren hal achter	♦			
- kast met schuifdeuren overloop	♦			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
gordijnrails	♦			
gordijnen	♦			
overgordijnen				
vitrages				
rolgordijnen	♦			
lamellen				
jaloerieën	♦			
(losse) horren/rolhorren				
Vloerdecoratie, te weten:				
vloerbedekking				
parketvloer				
houten vloer(delen)	♦			
laminaat				
plavuizen	♦			
- pvc	♦			

Zaak	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.V.T.
(Voorzet) openhaard met toebehoren				
Allesbrander	♦			
Houtkachel				
(Gas)kachels				
Designradiator(en)	♦			
Radiatorafwerking				
Overig, te weten:				
spiegelwanden	♦			
schilderij ophangstelsysteem				
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	♦			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- inductiekookplaat	♦			
- afzuigkap	♦			
- vaatwasser	♦			
Keukenaccessoires, te weten:				
Sanitair/sauna				
Toiletaccessoires:				
- toiletrolhouder	♦			

LIJST VAN ZAKEN

Zaak	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.V.T.
Badkameraccessoires:				
- toilethouder	♦			
- badmeubel met wastafel	♦			
Sauna met toebehoren				
Exterieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne				♦
Brievenbus	♦			
Kluis				♦
(Voordeur)bel	♦			
Alarminstallatie				♦
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	♦			
Rookmelders	♦			
(Klok)thermostaat	♦			
Airconditioning				♦
Warmwatervoorziening, te weten:				
CV-installatie	♦			
Boiler	♦			
Geiser				
Screens	♦			
Rolluiken				
Zonwering buiten				

Zaak	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.V.T.
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten:				♦
Telefoonaansluiting/ internetaansluiting	♦			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	♦			
Waterslot wasautomaat				
Zonnepanelen				♦
Oplaadpunt elektrische auto				♦

LIJST VAN ZAKEN

Zaak	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.V.T.	Zaak	Ja	Nee	Gaat mee	Wordt overgenomen door de koper
Tuin					Overig				
Inrichting					Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?				
Tuinaanleg/bestrating	♦								
Beplanting	♦								
- fruitbomen		♦							
Verlichting/installaties									
Buitenverlichting	♦				CV		♦		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	♦				Boiler		♦		
Bebouwing					Zonnepanelen				
Tuinhuis/buitenberging	♦				Bijlage(n) over te nemen contracten:				
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	♦								
(Broei)kas	♦								
Overig									
Overige tuin, te weten:									
(sier)hek				♦					
vlaggenmast(houder)	♦								

Begane grond



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

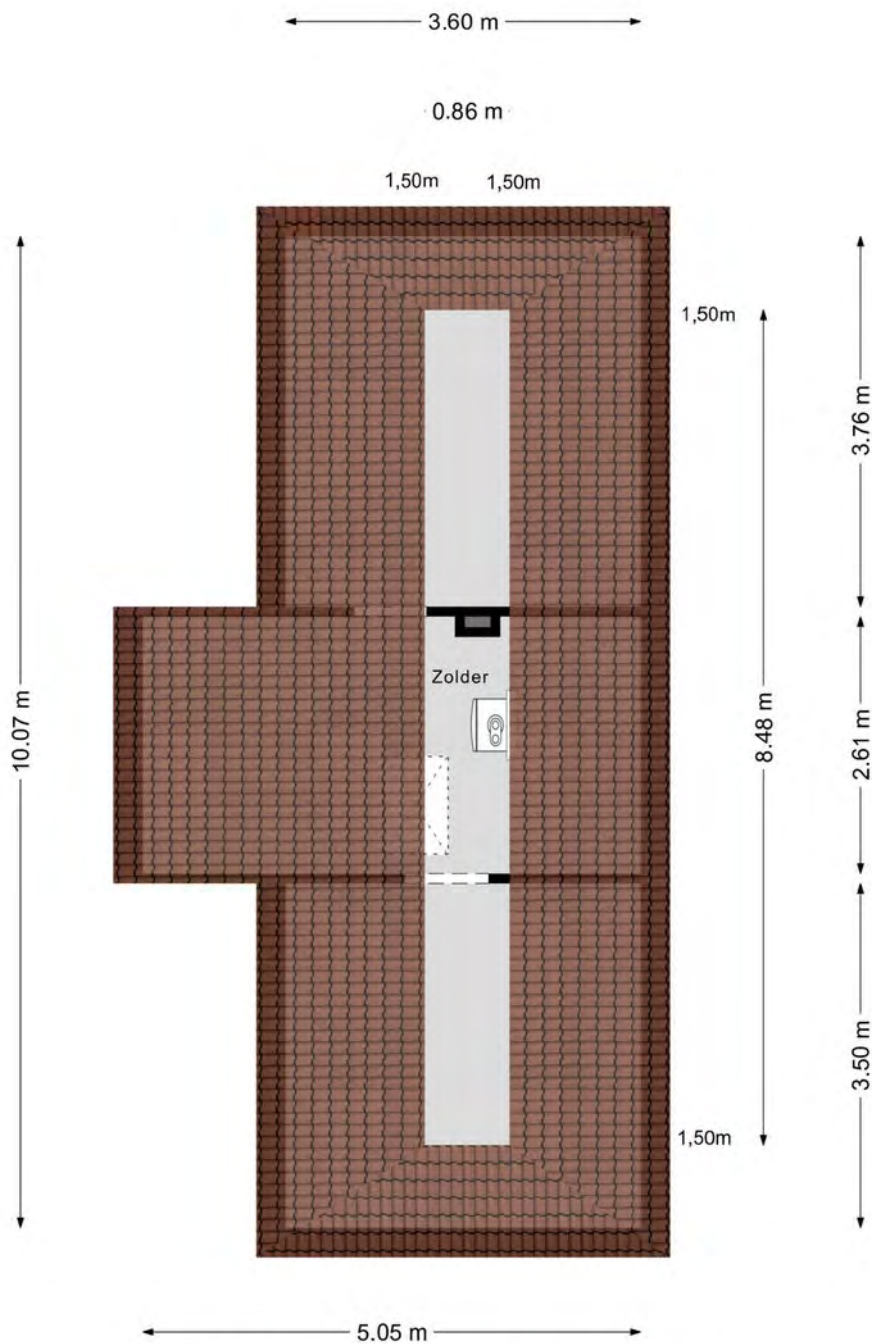
Kooyman
Bouwkunde

Verdieping



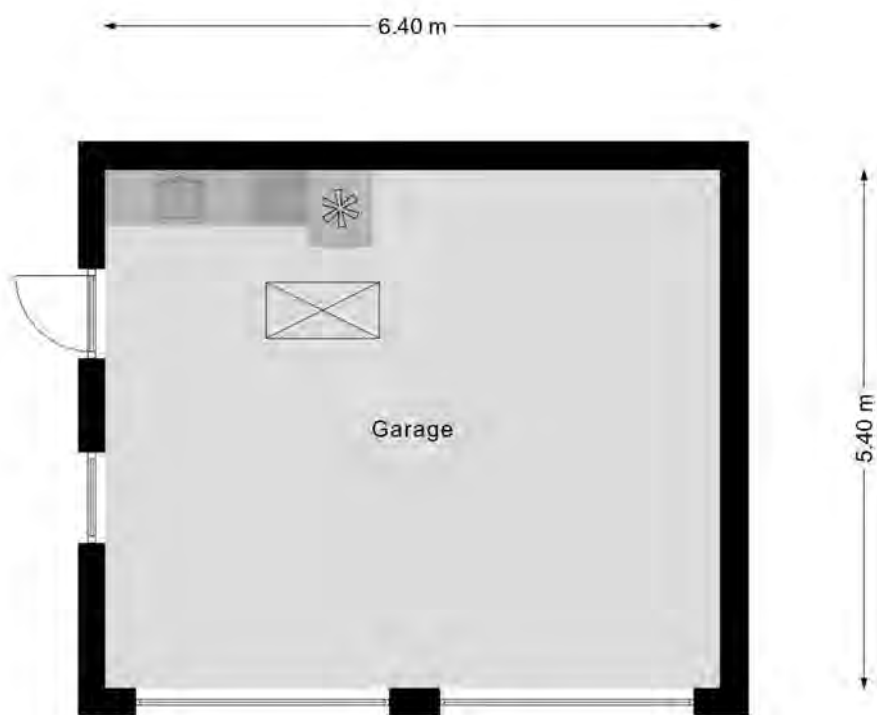
Kooyman

Zolder



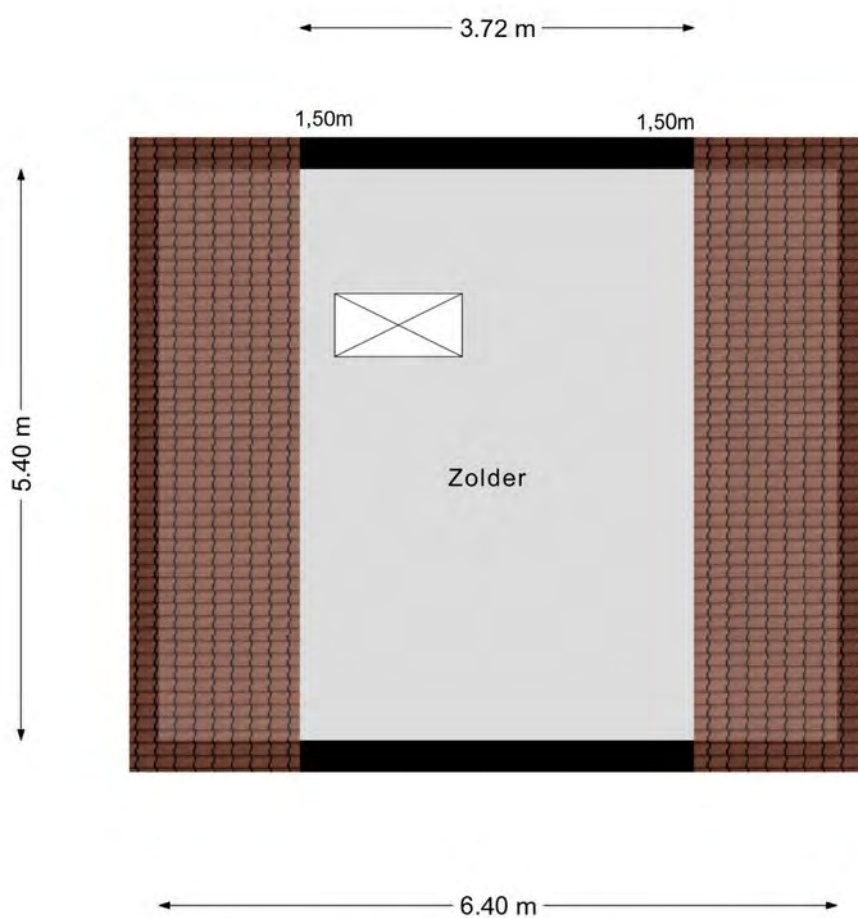
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Garage



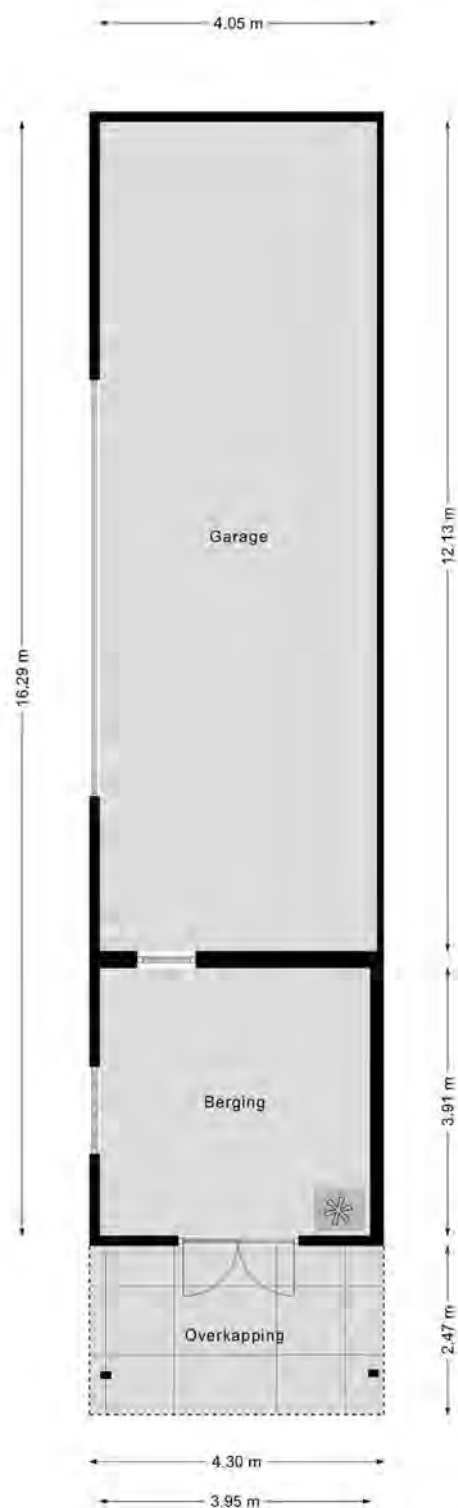
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Garage zolder

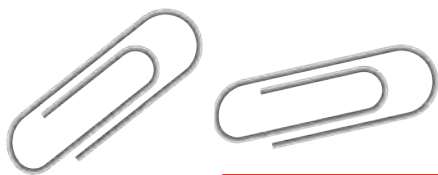


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

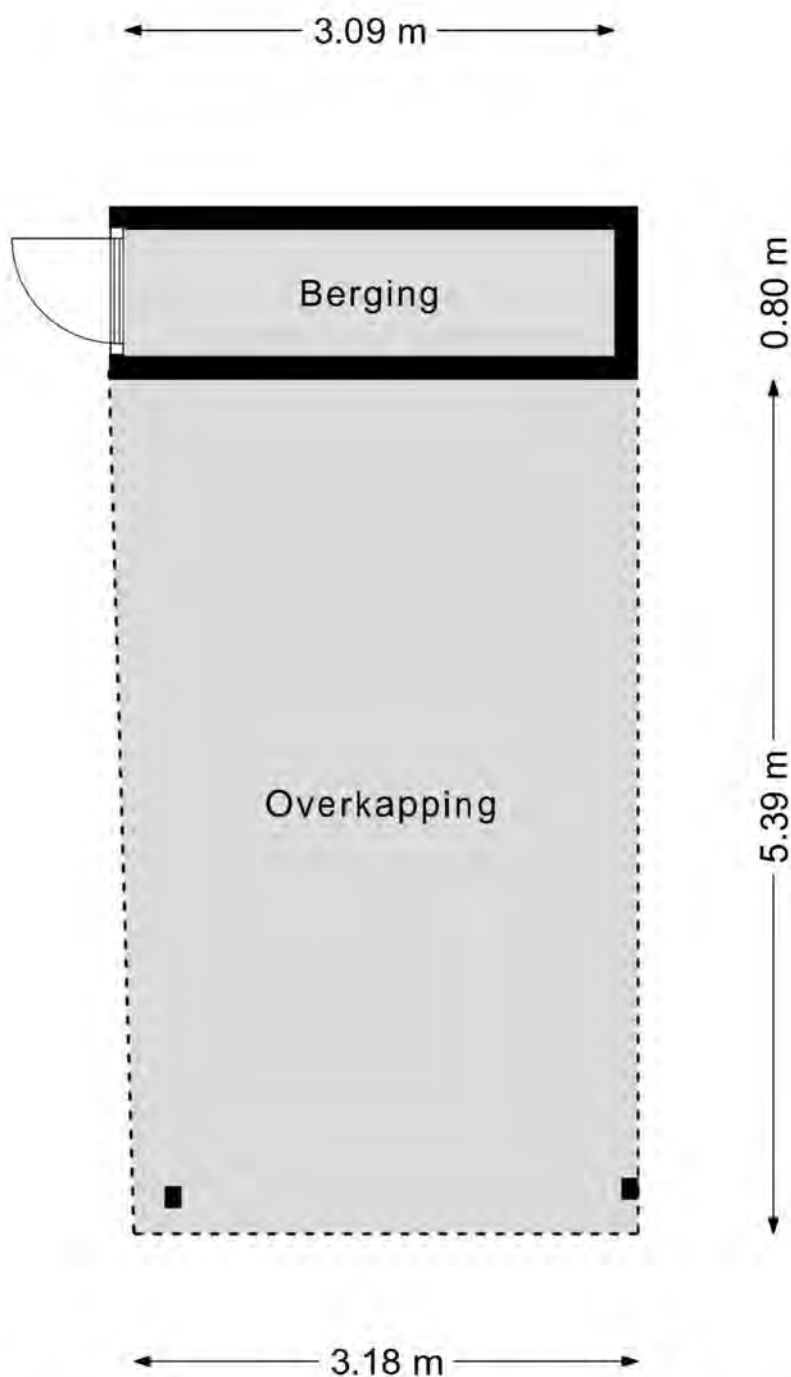
Garage II en berging



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

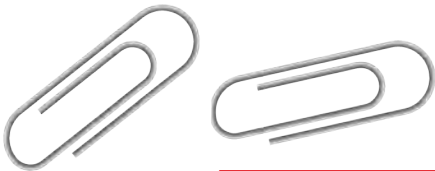


Berging met overkapping

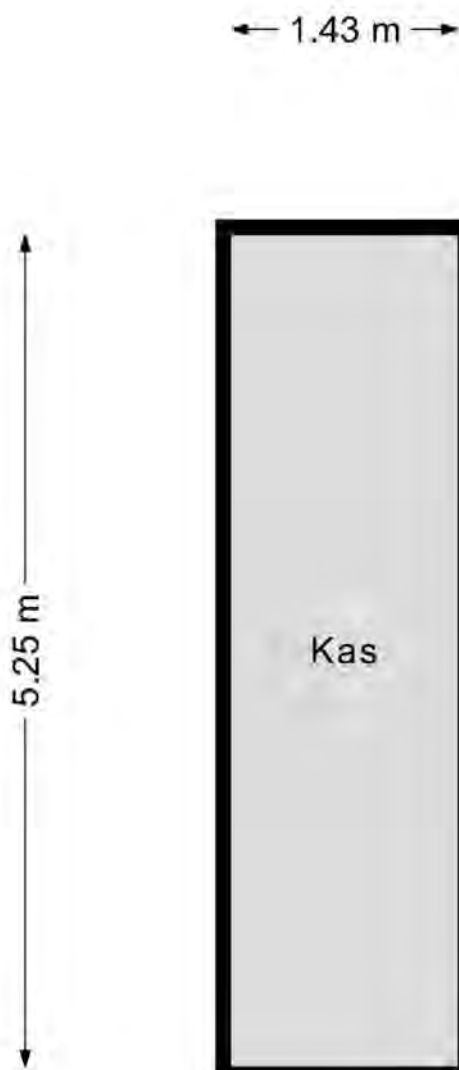


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl





Broeikas

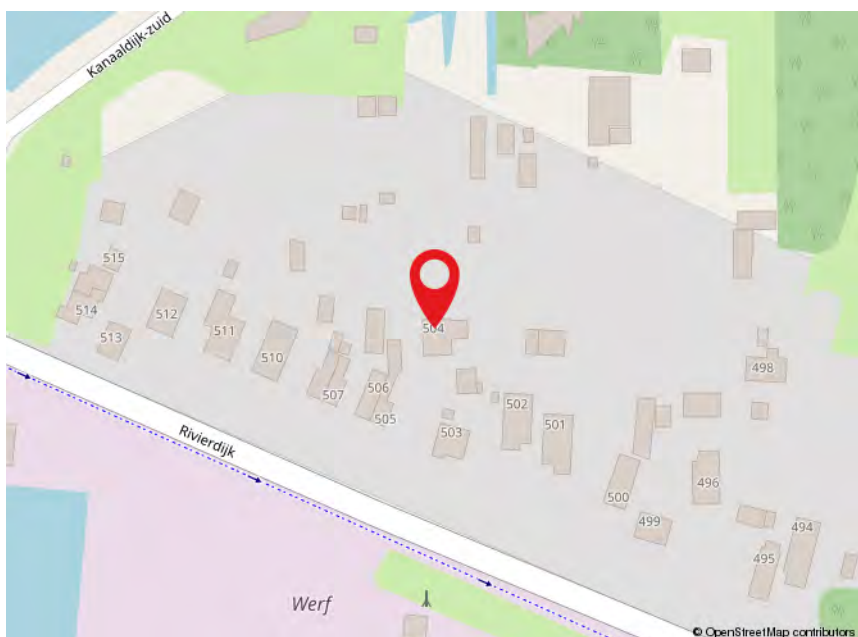
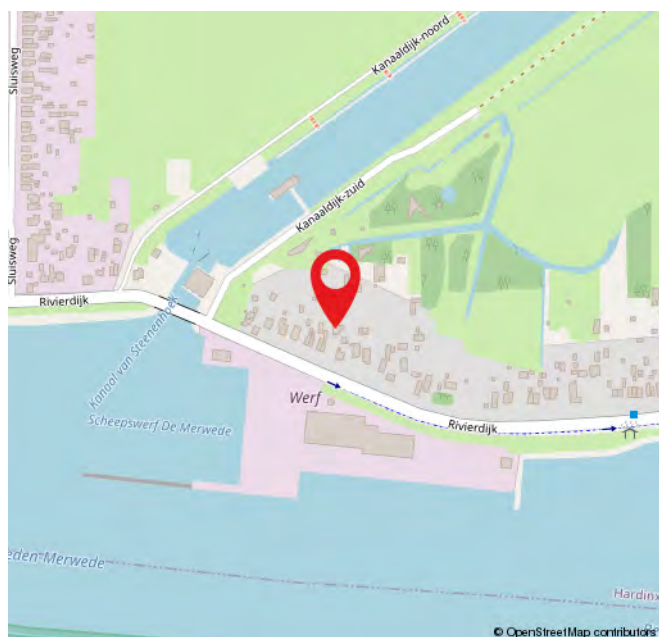
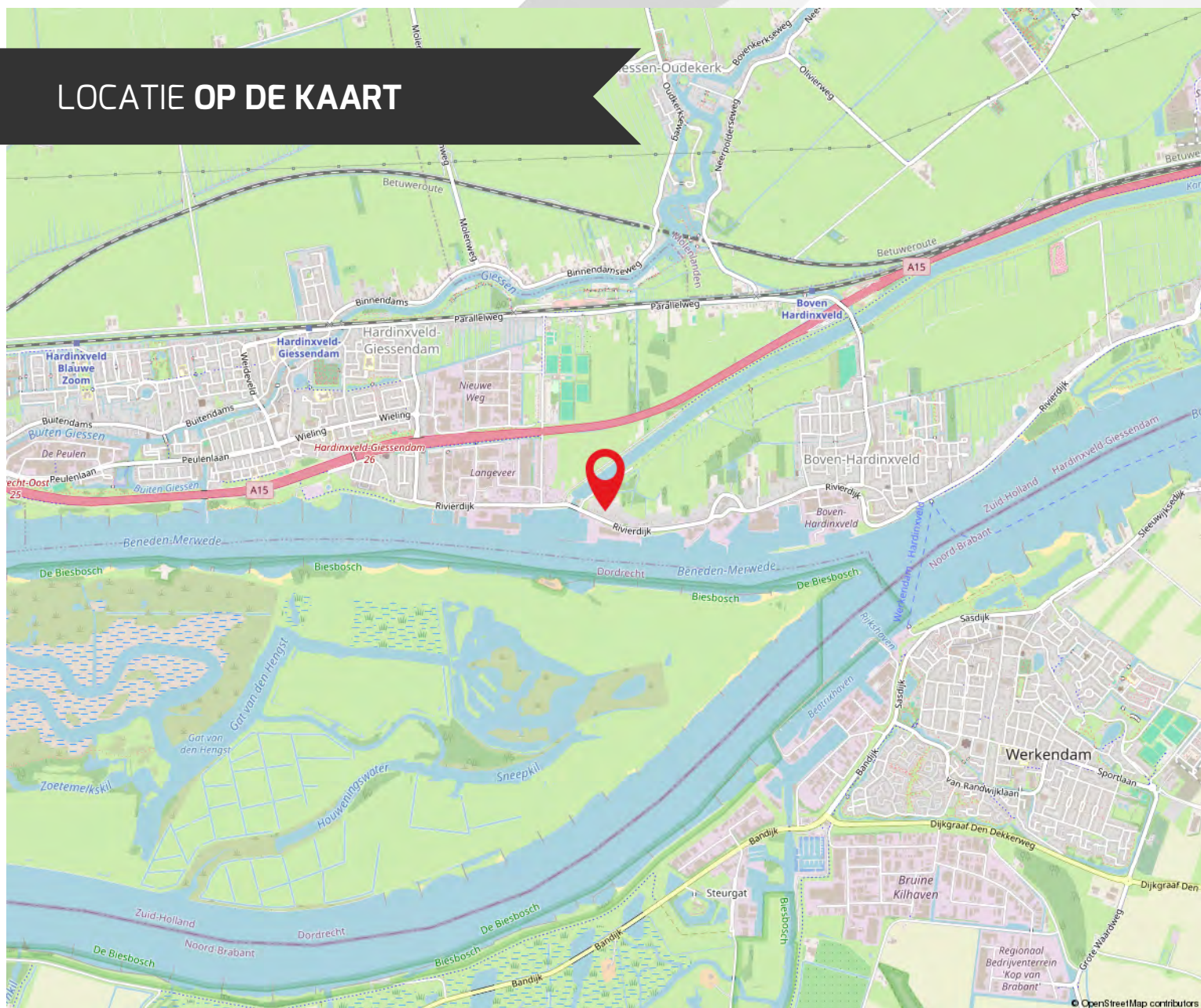


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

KADASTRALE KAART



LOCATIE OP DE KAART



ROUTE VOOR HET KOPEN VAN EEN WONING



DE BEZICHTIGING

Tijdens de bezichtiging van de woning zal een van onze makelaars van Kooyman Eigen Huis u rondleiden. We vertellen u alles wat u wilt weten over het huis en de omgeving. We waarderen het als u binnen een paar dagen laat weten wat u van de woning vindt, ook als u geen interesse meer heeft.

BROCHURE

We hebben de brochure zorgvuldig samengesteld, maar zijn deels afhankelijk van informatie van derden. De verstrekte informatie moet gezien worden als een uitnodiging om verder te praten of een bod uit te brengen. De maten en kosten die genoemd worden, zijn indicatief en hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.



LIJST VAN (ON)ROERENDE ZAKEN

Deze lijst geeft aan welke zaken in de woning achterblijven, welke de verkoper meeneemt en welke u eventueel kunt overnemen tegen een vergoeding.

FINANCIERING

Heeft u interesse? Dan nemen we contact met u op voor een vrijblijvend hypotheekadvies via Kooyman Hypotheken & Verzekeringen. Een deskundige bespreekt uw financiële mogelijkheden, de beste hypotheekvorm, maandlasten en bijkomende kosten, zoals kosten koper.



KOSTEN KOPER

Bij de aankoop van een woning komen er extra kosten kijken. Dit zijn onder andere de overdrachtsbelasting, kadastrale kosten, notariskosten voor de leveringsakte en registratie van de hypotheekakte, en financieringskosten zoals afsluitprovisie en taxatiekosten.



ONDERHANDELING

U onderhandelt rechtstreeks met onze makelaar over de prijs, opleveringsdatum en eventuele roerende zaken.

PRIJSAFSPRAAK EN KOOPOVEREENKOMST

Zodra u het eens bent geworden over de prijs en de andere voorwaarden gaan we over tot het opstellen van de koopovereenkomst. Dit gebeurt volgens de modelakte, opgesteld door Vastgoed Nederland, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Ondertussen gaat u opnieuw naar uw financieringsadviseur, om de hypotheek aan te vragen en benodigde verzekeringen te regelen. Tevens bespreekt de adviseur met u welke stukken er nodig zijn voor bijvoorbeeld de Nationale Hypotheek Garantie.



DE KOOPAKTE

De concept koopakte wordt naar u en de verkopende partij in concept verzonden. Neem de tijd om deze door te nemen. Vervolgens plannen we een afspraak voor digitale ondertekening of ondertekening op ons kantoor.

ROUTE VOOR HET KOPEN VAN EEN WONING

◆ WAARBORG SOM

Binnen 8 weken na het sluiten van de koopovereenkomst stort u 10% van de koopsom bij de notaris als waarborgsom. Deze wordt later verrekend met de koopsom. In plaats daarvan kunt u ook een bankgarantie stellen, die binnen dezelfde termijn bij de notaris moet zijn ingediend.

◆ NOTARIS

De koper heeft de keuze om te bepalen bij welke notaris de overdracht plaatsvindt (tenzij anders vermeld)

◆ OUDERDOMSCLAUSULE

Als de woning wat ouder is, betekent dit dat de bouwkwaliteit mogelijk niet voldoet aan de huidige normen. 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. We raden u aan om zelf onderzoek te (laten) doen naar de staat van de woning.

◆ ONDERZOEKS PLICHT KOPER

Ondanks dat de verkoper van de woning een meldingsplicht heeft, ligt er ook een onderzoeksplicht bij u als koper.

◆ VERSCHIL AFMETINGEN NEN

De betreffende verkoopdocumentatie is in opdracht van verkoper zo goed als mogelijk opgesteld. Eventuele maatvoeringen t.a.v. plattegronden, inhouds- en oppervlaktelaten 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 de overdracht heeft u de mogelijkheid om de woning te inspecteren. Hierbij zijn zowel de verkoper als onze makelaar aanwezig om te kijken of de woning in dezelfde staat is als afgesproken, inclusief alle zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkopende partij niet bekend), heersende- en lijdende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten. De woning moet vrij zijn van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.



NA ONDERTEKENING

Als de koopakte is ondertekend en de bedenktijd is verstreken, wordt het originele document naar de notaris gestuurd. Zij regelen de verdere afwikkeling en nodigen beide partijen uit voor de eigendomsoverdracht. Op dat moment plakken we een verkocht-sticker op het verkoopbord en wordt de woning online als verkocht gemarkeerd. Voor uw financiering heeft u een taxatierapport nodig; dit kunnen wij voor u regelen.

EIGENDOMSOVERDRACHT

Ongeveer een week voor de overdracht ontvangt u van de notaris een conceptakte en de eindnota. U krijgt dan ook de definitieve datum en tijdstip voor de overdracht. Als u gebruik maakt van de inspectie direct voorafgaand aan de overdracht, dan zal onze makelaar hierbij aanwezig zijn om eventuele vragen te beantwoorden. Na de overdracht gaat uw brandverzekering in, en moet u zelf de levering van gas, water en elektriciteit regelen bij een leverancier naar keuze.



REGEL ALLES ONDER ÉÉN DAK BIJ KOOYMAN EIGEN HUIS

HYPOTHEKEN



Bij Kooyman Hypotheken & Verzekeringen stemmen onze adviseurs uw hypotheek en verzekeringen perfect af op uw situatie. Met meer dan 25 jaar ervaring als onafhankelijke experts, waarbij het klantbelang centraal staat. Ons kantoor in Papendrecht biedt de mogelijkheid om alles onder één dak te regelen.

Maak een vrijblijvende afspraak met onze adviseur voor de beste keuze.

078 - 61 56 722 | info@kooymanhypotheken.nl



(VER)HUUR EN BEHEERDERS

Ook voor (tijdelijke) huur en verhuur bent u bij ons aan het juiste adres! Kooyman Eigen Huis verzorgt voor u de (ver)huur zodat u hier geen omkijken naar heeft. Op basis van uw wensen matchen wij u met het juiste pand of uw pand met potentiële huurders (gescreend via een uitgebreide huurder check). Wij verzorgen het gehele (ver)huur traject en letten daarbij op de wettelijke kaders.

Ons team staat voor u klaar en begeleiden u graag verder: 0800 2022 | wonen@kooyman.com

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 aansprakelijkheids-verzekering 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!**



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.

BEL 0800 - 2022
OF KIJK OP ONZE WEBSITE
VOOR MEER INFORMATIE



FUNDA BEOORDELING



Verkopers Westeinde 68, Oud-Alblas

Verkoopperiode: 1 maand | Gegeven Funda score: 10

"Voor de tweede keer een huis verkocht bij Kooyman. Wederom was alles weer top geregeld. Ook de communicatie zijn we erg over te spreken. Kortom: top makelaar!"



Verkopers P.J. Oudstraat 120, Papendrecht

Verkoopperiode: 3 weken | Gegeven Funda score: 9.0

"Al vanaf het begin was er een klik! Natuurlijk was de raad van de makelaar uitstekend en hebben zo ons huis heel snel en goed verkocht! Een aanrader deze makelaar."



Verkopers Plantsoen 4, Bleskensgraaf

Verkoopperiode: 1 maand | Gegeven Funda score: 9.0

"Ik verkocht als erfgenaam een woning op meer dan 100 km van mijn eigen woonplaats. Deze mensen hebben mij echt ontzorgd, en toonden veel begrip voor mijn situatie. Zeer goede ervaring al met al, en dan valt de courtage uiteindelijk heel erg mee."



Scan de QR-code en lees alle beoordelingen online!

9,3

Gemiddelde
beoordeling.

95%

Beveelt Kooyman
Eigen Huis aan.



542
beoordelingen op
www.funda.nl



Blijf op de hoogte



PAPENDRECHT

Brederodehuis 1
3353 HD Papendrecht

078 – 61 50 600

papendrecht@kooyman.com

SLIEDRECHT

Stationsweg 12
3363 GA Sliedrecht

0184 - 49 94 44

sliedrecht@kooyman.com

OUD-ALBLAS

Kerkstraat 1
2969 AJ Oud-Alblas

0184 – 69 17 73

oudalblas@kooyman.com

ALBLASSERDAM

Dam 81
2951 GA Alblasserdam

078 – 69 18 111

alblasserdam@kooyman.com

