

# De Buurt 22

## Hardinxveld-Giessendam



**LAMPER & VAN VLIET**  
WONINGMAKELAARS



# De Buurt 22

## Hardinxveld-Giessendam

Achter de voordeur onthullen zich ware verrassingen! Aan de rustige en sfeervolle winkelstraat van Boven-Hardinxveld vindt u deze verrassende ingedeelde woning. Dat kunnen we wel zeggen als we deze sfeervolle woning betreden. Aan de voorzijde bevindt zich een ruime woonkeuken, welke voorzien is van vele gemakken. Via een trappetje naar beneden komen we terecht in de heerlijke tuingerichte woonkamer. Wordt u al nieuwsgierig en komt u gauw binnenkijken?

|                    |                    |
|--------------------|--------------------|
| Bouwjaar           | 1889               |
| Woninginhoud       | 210 m <sup>3</sup> |
| Perceeloppervlakte | 140 m <sup>2</sup> |
| Aantal kamers      | 3                  |





### ENTREE/HAL

Welkom! In de hal hebben we toegang tot de keuken en via de trap hebben we toegang tot de woonkamer.

Vloerafwerking: Houten vloerdelen

Wandafwerking: Gedeeltelijk stucwerk, gedeeltelijk hout

Plafondafwerking: Gips



### KEUKEN

De sfeervolle woonkeuken bevindt zich aan de voorzijde van de woning, waar leuk uitzicht is over de dijk. De hoekkeuken toont een houten look met een graniet aanrechtblad. Aan inbouwapparatuur is er beschikking over een vijf-pits gasfornuis, afzuigkap, oven en een vaatwasser.

Maatvoering: 4.43 x 3.24m

Vloerafwerking: Houten vloerdelen

Wandafwerking: Stucwerk

Plafondafwerking: Gips





## WOONKAMER

De tuingerichte woonkamer is aan de achterzijde van de woning gesitueerd. Verrassend openen we hier een deur tot de zere ruime kelder welke zich bevindt onder de gehele oppervlakte van de keuken. Hier bevinden zich ook de aansluitingen voor het wasapparaat. Vanuit de woonkamer is er tevens toegang tot de bijkeuken.

Maatvoering: Circa 4.67 x 3.80m

Vloerafwerking: Houten vloerdelen

Wandafwerking: Granol

Plafondafwerking: Balkenplafond



# Indeling verdiepingen

## **BEGANE GROND**

### **BIJKEUKEN**

Vanuit de woonkamer is er toegang tot de bijkeuken. Hier bevindt zich de toiletruimte en is er toegang tot de achtertuin.

Maatvoering: Circa 2.48 x 2.77m

Vloerafwerking: Plavuizen vloer

Wandafwerking: Deels betegeling; deels spachtelputz

Plafondafwerking: MDF

### **TOILET**

Sanitaire ruimte voorzien van een toilet.

Maatvoering: Circa 0.88 x 1.01m

Vloerafwerking: Betegeling

Wandafwerking: Betegeling

Plafondafwerking: Stucwerk

## **INDELING EERSTE VERDIEPING**

### **SLAAPKAMER I**

Slaapkamer gelegen aan de achterzijde van de woning. Deze slaapkamer is onlangs voorzien van nieuwe kozijnen.

Maatvoering: Circa 4.86 x 2.63m

Vloerafwerking: Houten vloerdelen

Wandafwerking: Behang

Plafondafwerking: Stucwerk

### **BADKAMER**

Deze sanitaire ruimte is voorzien van een douche en een wastafelmeubel.

Maatvoering: Circa 1.60 x 1.45m

Vloerafwerking: Betegeling

Wandafwerking: Spachtelputz

Plafondafwerking: Gips

### **OVERLOOP**

Overloop met toegang tot een slaapkamer en de badkamer. Middels een trappetje komen we bij de tweede slaapkamer. Tevens bevindt zich hier de C.V.-ketel.

### **SLAAPKAMER II**

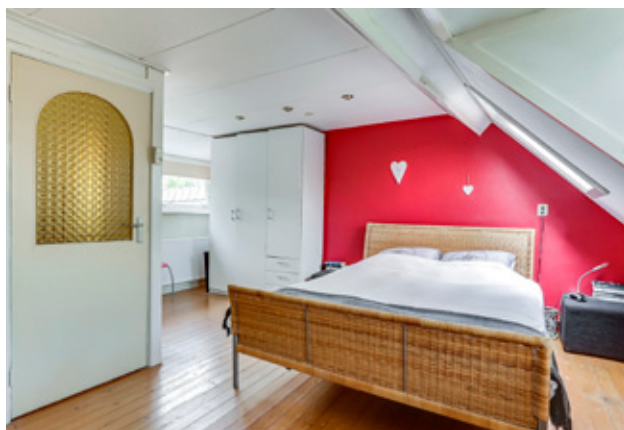
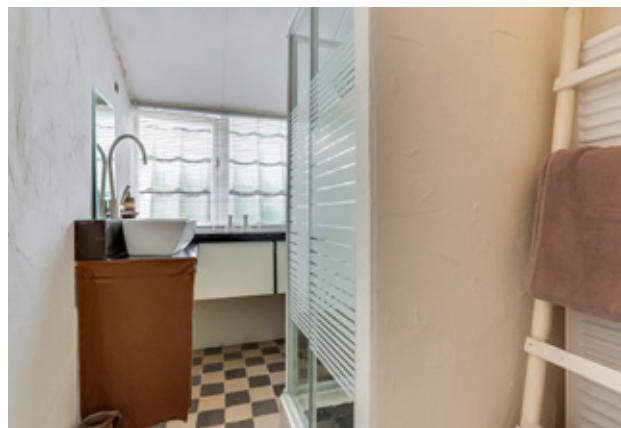
Deze royale (ouder)slaapkamer is voorzien van een nieuw dakkapel aan de voorzijde. Aan de achterzijde bevindt zich een tuimelraam waar u de rivier 'de Merwede' tussen de bomen kunt zien.

Maatvoering: Circa 4.95/2.95 x 2.15/4.79m

Vloerafwerking: Houten vloerdelen

Wandafwerking: Stucwerk

Plafondafwerking: Gips





## Rondom de woning

'De Buurt' is een karakteristieke en rustige straat, gelegen in een ronduit gezellige wijk in Boven-Hardinxveld met parkeergelegenheid, kinderspeelplaatsen en dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. Daarnaast is deze woning vlakbij de rivier 'de Merwede' gelegen.

De knusse achtertuin is gesitueerd op het zuiden en gezien de beschutte ligging kunt u hier al vroeg in het voorjaar genieten van de eerste zonnestralen. In de achtertuin bevindt zich ook een houten berging.



Gezellige karakteristieke straat









## Algemene informatie

Aantal slaapkamers: 2

Berging: Vrijstaand hout

Verwarming: C.V.-ketel; Nefit; 2013

Parkeergelegenheid: Parkeergelegenheid in de straat

Warm water: C.V.-ketel

Bijzonderheden:  
2012; Dak vervangen

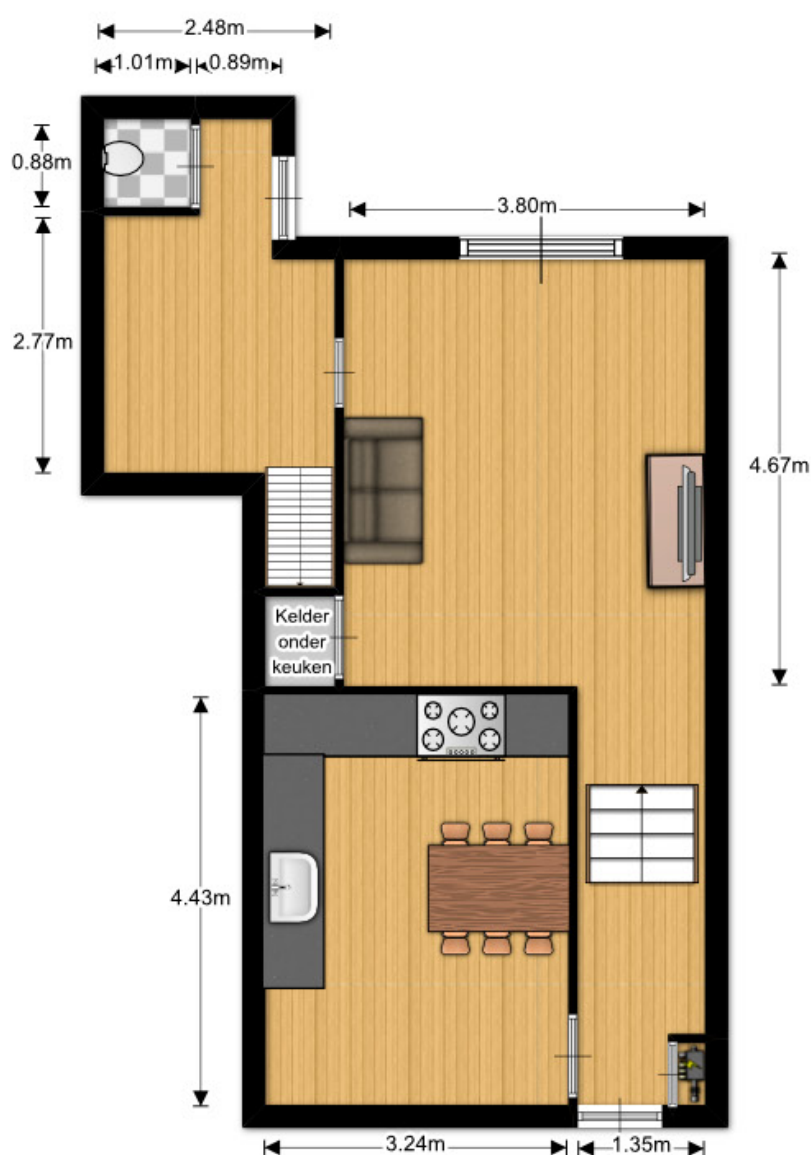
Isolatie: Dakisolatie; gedeeltelijk voorzien van dubbel glas

Elektra: 8 groepen + aardlekschakelaar



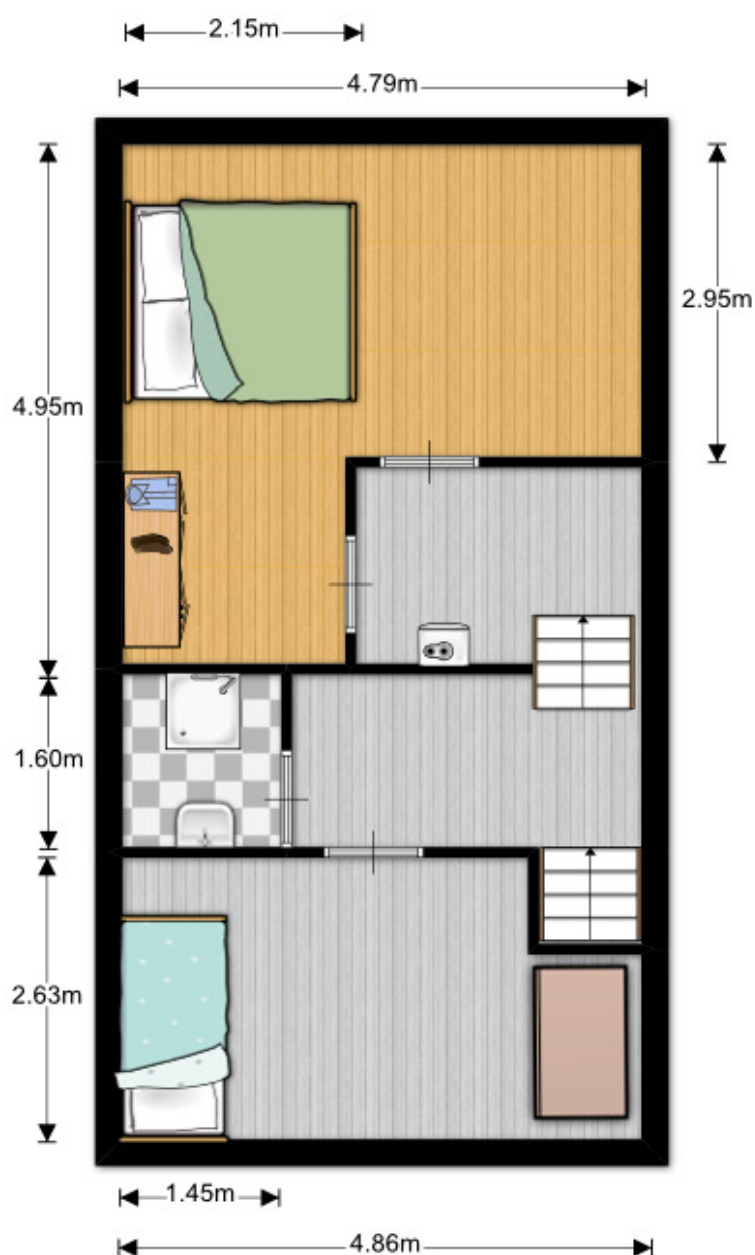
## Plattegrond begane grond

Deze plattegronden zijn niet op schaal. De maatvoeringen kunnen afwijken van de werkelijkheid.



# Plattegrond eerste verdieping

Deze plattegronden zijn niet op schaal. De maatvoeringen kunnen afwijken van de werkelijkheid.





## Situatie en ligging



# Roerende zaken

| Roerende zaken                      | blijft achter | gaat mee | ter overname | n.v.t. |
|-------------------------------------|---------------|----------|--------------|--------|
| Tuinaanleg/bestrating/beplanting    |               |          |              | X      |
| Buitenverlichting                   |               |          |              | X      |
| Tuinhuis/buitenberging              |               |          |              | X      |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging |               |          |              | X      |
| (Broei)kas                          |               |          |              | X      |
| Voet droogmolen                     |               |          |              | X      |
| Overige tuin, te weten:             |               |          |              |        |
| - Vijver                            |               |          |              | X      |
| Vlaggenmast                         |               |          |              | X      |
| Schotel/antenne                     |               |          |              | X      |
| Brievenbus                          |               |          |              | X      |
| (Voordeur)bel                       |               |          |              | X      |
| Alarminstallatie                    |               |          |              | X      |
| Rookmelders                         |               |          |              | X      |
| Rolluiken/zonwering buiten          |               |          |              | X      |
| Zonwering binnen                    |               |          |              | X      |
| Vliegenhorren                       |               |          |              | X      |
| Raamdecoratie, te weten:            |               |          |              |        |
| -gordijnrails/gordijnen/vitrages    |               |          |              | X      |
| -rolgordijnen                       |               |          |              | X      |
| -losse horren/rolhorren             |               |          |              | X      |
| Vloerdecoratie, te weten:           |               |          |              |        |
| -Vloerbedekking                     |               |          |              | X      |
| -parketvloer/laminaat               |               |          |              | X      |
| -plavuizen                          |               |          |              | X      |
| -novilon                            |               |          |              | X      |
| Warmwatervoorziening, te weten:     |               |          |              |        |
| CV met toebehoren                   |               |          |              | X      |
| Thermostaat                         |               |          |              | X      |
| Airconditioning                     |               |          |              | X      |
| (Voorzet) open haard met toebehoren |               |          |              | X      |
| Allesbrander                        |               |          |              | X      |
| Kachels                             |               |          |              | X      |
| Isolatievoorzieningen               |               |          |              | X      |

|         |
|---------|
| achter  |
| mee     |
| vername |
|         |

[illegible]

Zaken die geen eigendom van de verkoper zijn maar waarvan eventuele leasecontracten, huurcontracten of huurkoopcontracten zijn over te nemen, te weten:

Overige zaken:



# Goed om te weten

**BIEDING** - Een bieding is een bedrag wat door een koopkandidaat wordt geboden, eventueel met ontbindende voorwaarden, roerende zaken en datum van oplevering.

**FINANCIERING** - De ontbindende voorwaarde voor financiering is geldig voor een periode van circa 4 weken na het aangaan van de overeenkomst. Het is gebruikelijk dat de koper zich vooraf heeft laten informeren omtrent zijn financiële mogelijkheden.

**KOSTEN KOPER** - Dit zijn de kosten die een koper dient te voldoen bij de aankoop, te weten: overdrachtsbelasting, kadastrale kosten, kosten voor registratie van de koopakte en notariskosten voor de akte van levering.

**LIJST VAN (ON)ROERENDE ZAKEN** - Bij aankoop wordt de staat van oplevering vastgesteld middels een lijst van (on)roerende zaken, gehecht aan de koopakte. De lijst bij deze documentatie is onder voorbehoud van tussentijdse wijzigingen.

**ONDERZOEKSPlicht KOPER** - De eigenaar/verkoper van de woning heeft een meldingsplicht. Daarnaast noemt het Burgerlijk Wetboek ook de onderzoeksplicht van de koper met het oog op bijvoorbeeld de bouwkundige staat, erfdienstbaarheden etc.

**OPTIE** - Een optie is een toezegging die de makelaar voor/tijdens de onderhandeling kan verstrekken aan een potentiële koper. Deze toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat de potentiële koper enkele dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar gaat in tussentijd niet met een andere partij in onderhandeling. De potentiële koper kan deze tijd bijvoorbeeld gebruiken om inzicht te krijgen in zijn financiering. Een optie kunt u niet eisen, de verkoper en/of makelaar beslissen of de optie wordt verstrekt.

**OUDERDOMSCLAUSULE** - Indien het te verkopen object een oudere woning 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 gegarandeerd heeft, staat verkoper niet in voor gebreken aan vloeren, leidingen van elektriciteit, water, gas, de riolering en de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. De koopkandidaat heeft de mogelijkheid zelf onderzoek te (laten) doen naar de staat van onderhoud van het object.

**OVEREENKOMST** - Er is sprake van overeenkomst wanneer de schriftelijk koopovereenkomst door koper en verkoper is ondertekend. Alvorens er een schriftelijke koopovereenkomst wordt opgesteld, zijn koper en verkoper het mondeling eens geworden over de belangrijkste zaken als koopprijs, de datum van oplevering, ontbindende voorwaarden en roerende zaken.

**REACTIE** - De verkoper en wij waarderen het zeer wanneer u binnen enkele dagen uw reactie over de woning die u bezichtigd heeft aan ons doorgeeft. Ook wanneer u verder geen interesse heeft!

**VRAAGPRIJS** - Een vraagprijs is een uitnodiging tot het doen van een bod.

**WAARBORG SOM** - Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van de kopende partij dient de koper binnen 5 weken na het ondertekenen van de koopovereenkomst een waarborgsom te storten bij de betrokken notaris ten bedrage van 10% van de koopsom. De uiterlijke datum hiervoor wordt vastgesteld in de koopakte. In plaats van de waarborgsom kan koper ook binnen de vermelde termijn een schriftelijke, onvoorwaardelijke bankgarantie stellen in handen van de notaris.

# PERSOONLIJK IN WONEN



## LAMPER & VAN VLIET WONINGMAKELAARS

Buitendams 40  
3371 BL Hardinxveld Giessendam

Koninginneweg 47  
2982 AH Ridderkerk

[info@lvmakelaars.nl](mailto:info@lvmakelaars.nl)  
088 - 618 00 00

De gegevens in deze brochure zijn bedoeld om u een algemene indruk te verschaffen van de woning. Hoewel deze informatie met de grootst mogelijke zorg is samengesteld, blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten en/of onvolledigheden in de omschrijving en/of de tekeningen staan. Noch de verkoper, noch Lamper & Van Vliet Woningmakelaars aanvaardt in dit geval enige aansprakelijkheid. Omdat veel gegevens vaak mondeling of via informatie van derden zijn verkregen, staat Lamper & Van Vliet Woningmakelaars niet in voor de juistheid en volledigheid van de door ons geboden informatie (maatvoering, jaartallen e.d.). Aan de informatie en de tekeningen in deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.