

Te koop



Vraagprijs
€ 289.000,- k.k.

Buitendams 156, 3371 BN
Hardinxveld-Giessendam

**Stuij &
van Dijk**
makelaardij

Oplevering
2 juni 2025

Bouwjaar
1900

Energie label
D





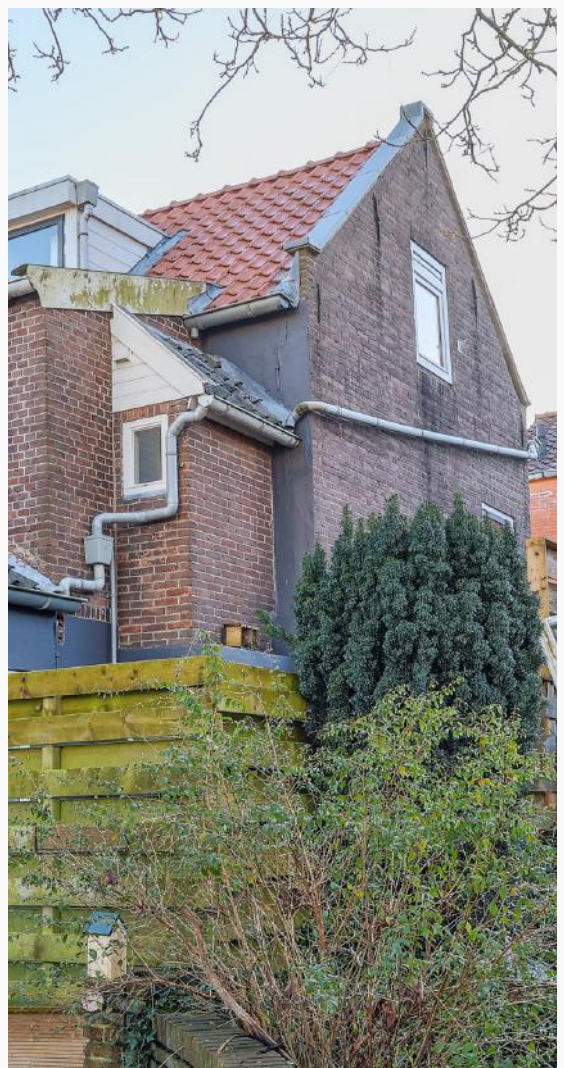
Een introductie

Deze charmante en vrijstaande dijkwoning zit boordevol karakter. Oorspronkelijk is dit aanbod gebouwd rond 1900 en is door de jaren heen uitgebreid, grotendeels gerenoveerd en stijlvol gemoderniseerd.

Intern biedt het geheel een gezellige woonkamer, 3 à 4 slaapkamers en een goed uitgeruste badkamer. In februari 2025 wordt er hiernaast een splinternieuwe en volledige keuken geplaatst. De woning is in 2021 deels verduurzaamd met 4 zonnepanelen en een nieuwe groepenkast.

Buiten kun je heerlijk genieten in de zonnige tuin op het westen. De woning heeft de ideale ligging dicht bij allerlei openbare voorzieningen.

Kortom, alle reden om de woning te komen bezichtigen, wij nodigen je van harte uit!



Alle kenmerken van de woning

Adres Buitendams 156, 3371 BN HARDINXVELD-GIESSENDAM

Kadastrale gegevens Hardinxveld -Giessendam sectie K nummer 107

Het onroerend goed

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Vrijstaande dijkwoning
Bouwjaar	1900
Aantal woonlagen	3
Type dak	Zadeldak bedekt met dakpannen
Ligging	Gelegen aan een dijk

Oppervlaktes

Perceeloppervlakte	89 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	80 m ²
Inhoud	300 m ³
Oppervl. overige inpandige ruimte	30 m ²

Indeling

Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	3 slaapkamers en een multifunctionele ruimte op de begane grond welke als 4de slaapkamer kan dienen.
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer (souterrain), 2 toiletten (1ste etage en in de badkamer)

Buitenvoorzieningen

Voorzien van een tuin?	Ja, de woning beschikt over een zijtuin gelegen op het westen.
Parkeergelegenheid	In de directe omgeving is er voldoende openbare parkeergelegenheid langs de dijk of in de daarvoor bestemde parkeervakken.

Isolerende voorzieningen

Isolatievormen	Vloerisolatie, gevelisolatie, dakisolatie, grotendeels dubbel glas
Energie label met geldigheid tot datum	D, geldig tot 09-02-2026

Installaties

Intergas Kombi Kompakt (2011)

Overige voorzieningen / uitrusting

Zonnepanelen (4 stuks, gelegen op het zuiden).



De begane grond

Entree / hal

Entree in de hal met meterkast, toiletruimte en toegang tot woonkamer en de multifunctionele ruimte / de eerste slaapkamer.

Toiletruimte

Nette en ruime toiletruimte voorzien van een zwevend toilet en een fonteintje.

Multifunctionele ruimte / slaapkamer I.

Deze kamer is te vinden aan je rechterhand bij binnenkomst en is voorzien van een royaal raampartij welke voor een aangename lichtinval zorgt.

Woonkamer

De sfeervolle woonkamer is voorzien van vaste kasten en is dankzij de raampartijen in de voor- en zijgevel heerlijk licht. Een verhoogde entree biedt de toegang tot het achterliggende keuken gedeelte.

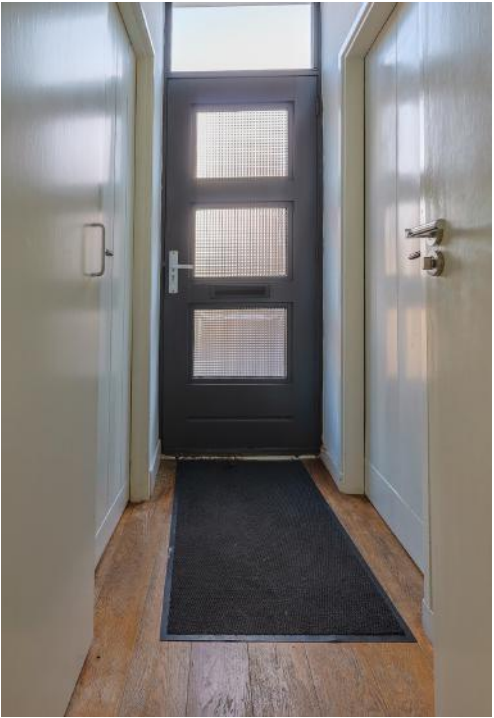
Keuken

In februari van dit jaar wordt er een splinternieuwe en moderne keuken geplaatst voorzien van voldoende kastruimte en diverse inbouwapparatuur als een rvs gaskookplaat met afzuigkap, een koelkast, een combi-oven en een geïntegreerde vaatwasser. De situatieschetsen van deze nieuwe keuken zijn verderop in de brochure te vinden. Vanuit de keuken toegang tot de bijkeuken en de opgang naar de etage.



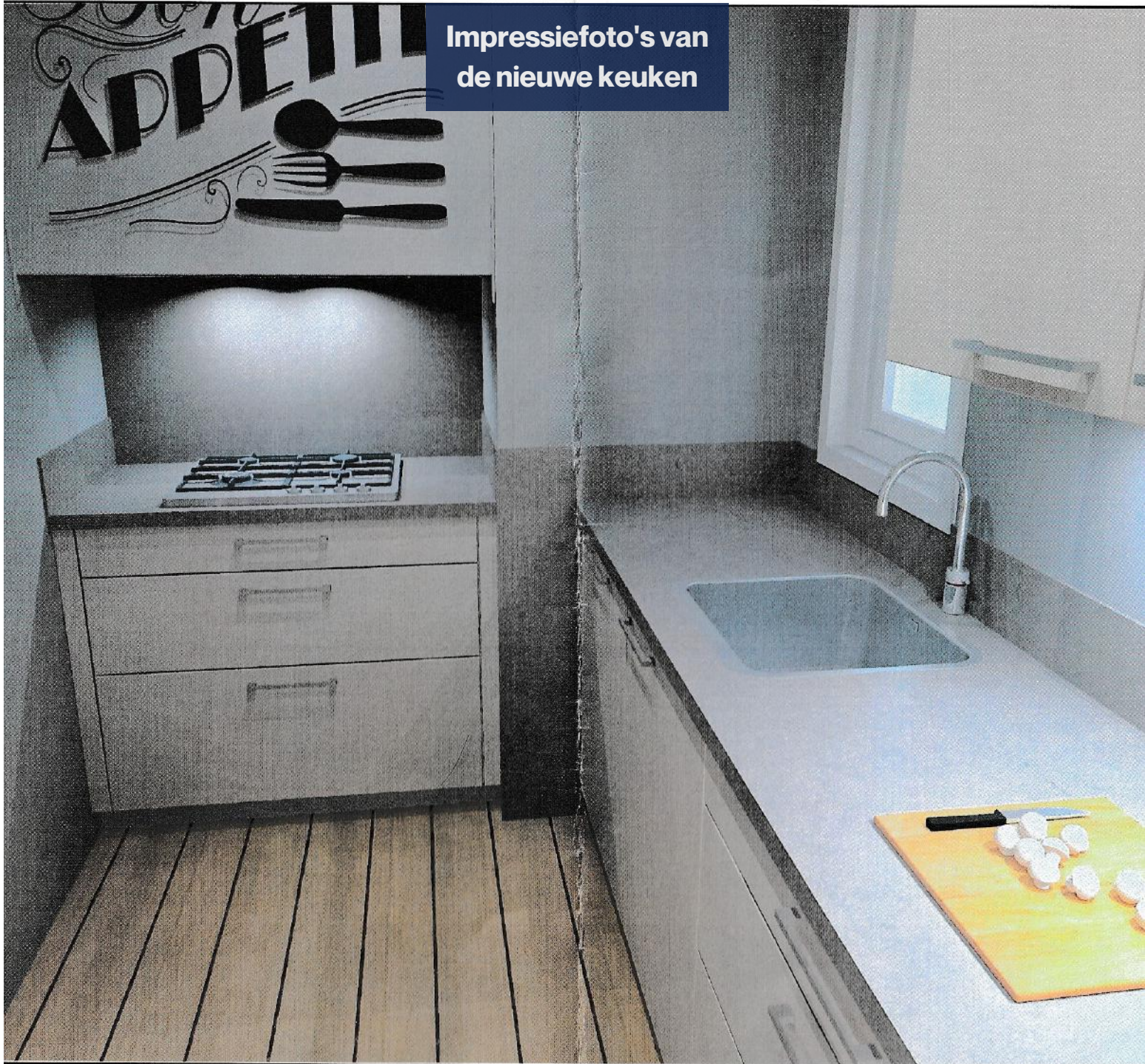
Bijkeuken

De bijkeuken is voorzien van vaste kasten, de cv-installatie (2011) en de vaste trap naar het souterrain.





Impressiefoto's van
de nieuwe keuken





Het souterrain

Slaapkamer II / hobbyruimte

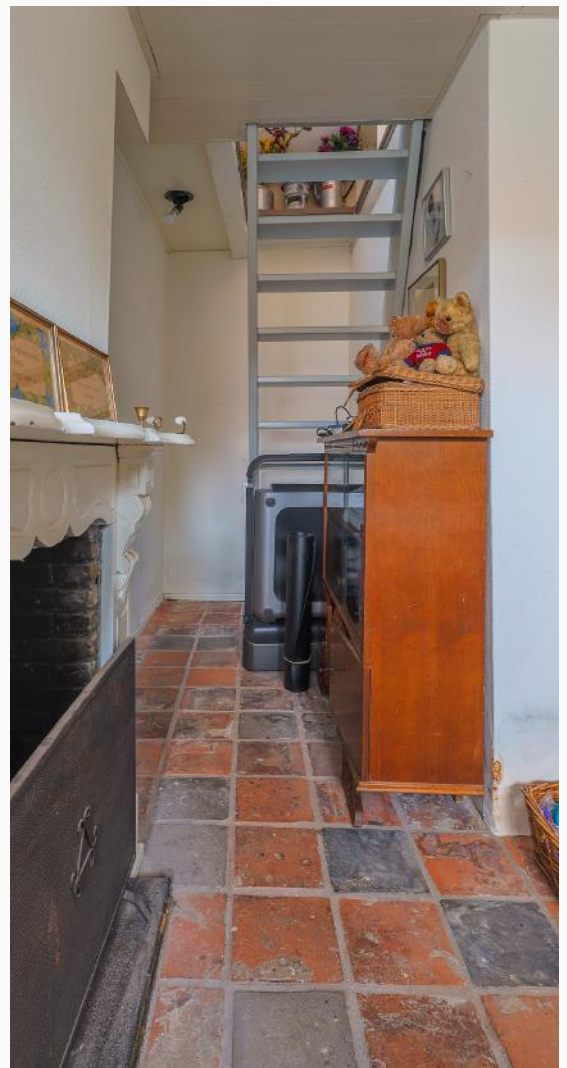
Deze royale ruimte is momenteel in gebruik als slaapkamer en biedt onder meer een open haard met schouw, deur naar de achtertuin en toegang tot zowel de badkamer als de inpandige berging.

Badkamer

De badkamer is rijkelijk voorzien, zo vind je hier onder meer een ligbad met thermostaatkraan, een doucheruimte eveneens voorzien van thermostaatkraan, een wastafel met bijpassend meubel, een inbouwtoilet en ruimte voor de wasmachine/drogeropstelling.

Inpandige berging

Ruime inpandige berging van maar liefst 30 m² welke onder meer beschikt over elektra en toegang biedt tot de ondergelegen (wijn)kelder.







De etage

Overloop

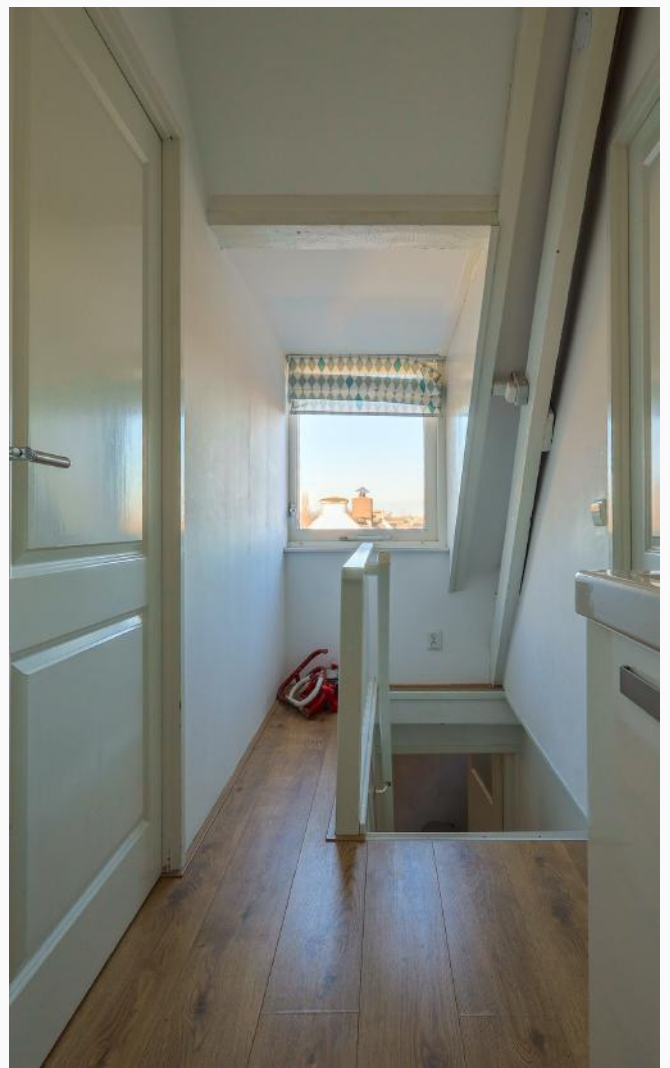
Middels de gesloten trapopgang toegang tot de overloop welke is uitgerust met een wastafel en voorzien is van een dakkapel. De overloop staat in directe verbinding met de 2 slaapkamers.

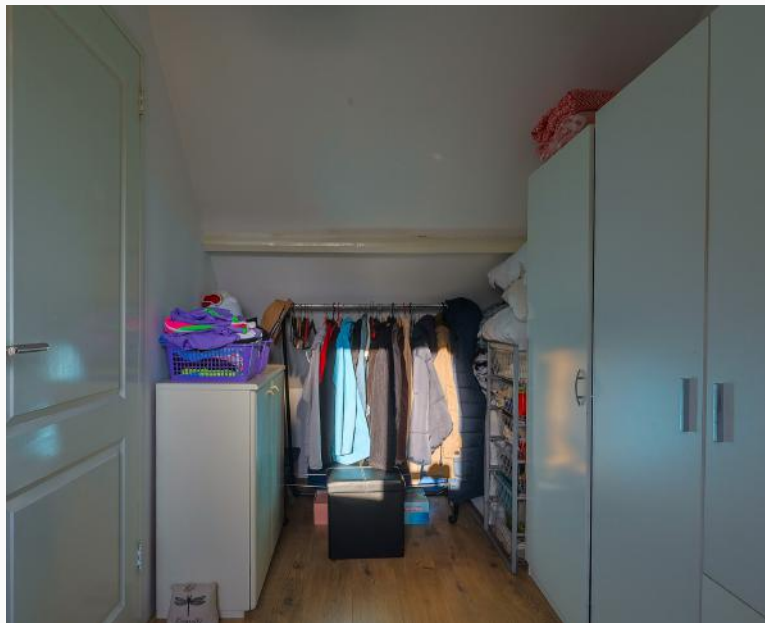
Slaapkamer III

Deze ruime slaapkamer beschikt aan zowel de voor- als aan de achterzijde over een dakkapel. Het raam in de zijgevel biedt een leuk zicht over de Buitendams.

Slaapkamer IV

De laatste slaapkamer is eveneens voorzien van een dakkapel.







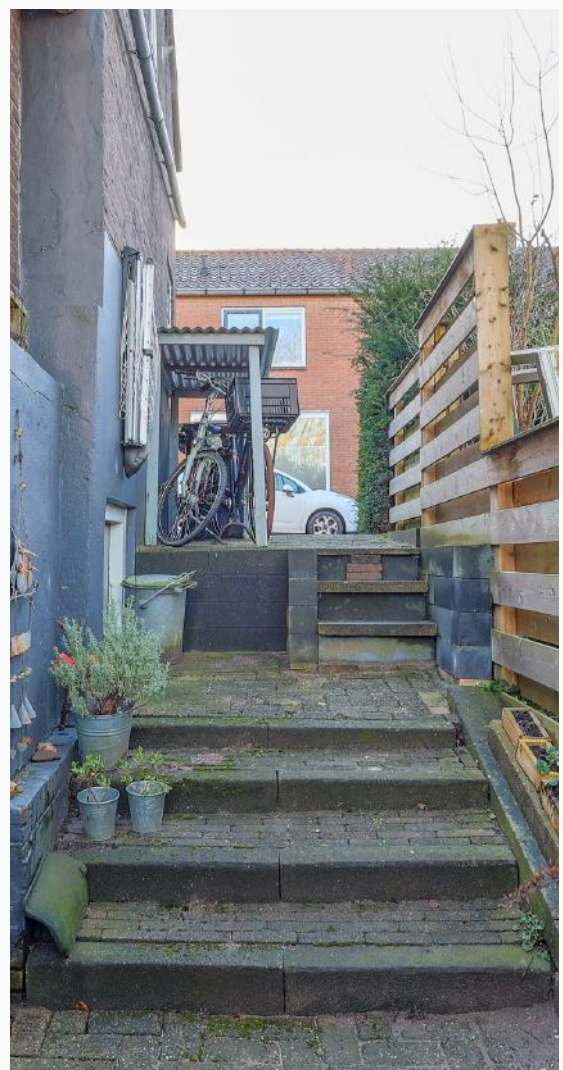
Tuin en algemeen

Tuin

De tuin is zowel toegankelijk vanaf de dijk als het souterrain en is gelaagd ingedeeld. Het gedeelte op dijkniveau biedt ruimte voor containers en fietsen, terwijl het zitgedeelte zich op souterrainniveau bevindt. De gehele tuin is onderhoudsvriendelijk afgewerkt met sierbestrating. Aan de voorzijde is tevens een wateraansluiting aanwezig. De tuin is gunstig gelegen op het zonnige westen.

ALGEMEEN

- De woning is vrijwel geheel voorzien van dubbele beglazing
- De wanden zijn vrijwel allemaal geïsoleerd
- De dakpannen zijn ongeveer 7-8 jaar geleden grotendeels vernieuwd
- De kozijnen zijn deels gemaakt van hout en deels van kunststof
- In september 2021 zijn er 4 zonnepanelen geïnstalleerd alleen gunstig gelegen op het zuiden
- De groepenkast is eveneens vernieuwd in 2021 (6 groepen/1 aardlekschakelaar)
- Steunbalk in de keuken is vernieuwd in 2024
- In februari 2025 wordt er een volledig nieuwe keuken geplaatst





Plattegronden begane grond

2D

Deze plattegrond is met de meest mogelijke zorg samengesteld en op locatie ingemeten. De aankleding en inrichting dienen ter indicatie en zijn deels gebaseerd op de huidige situatie en deels fictief.

Via onze website bestaat de mogelijkheid om de aankleding en inrichting naar eigen smaak aan te passen. Aan de vermelde gegevens kunnen geen rechten worden ontleend.

Voor onduidelijkheden kunt u uiteraard altijd contact met ons opnemen.



3D Noordoost gericht



3D Zuidwest gericht

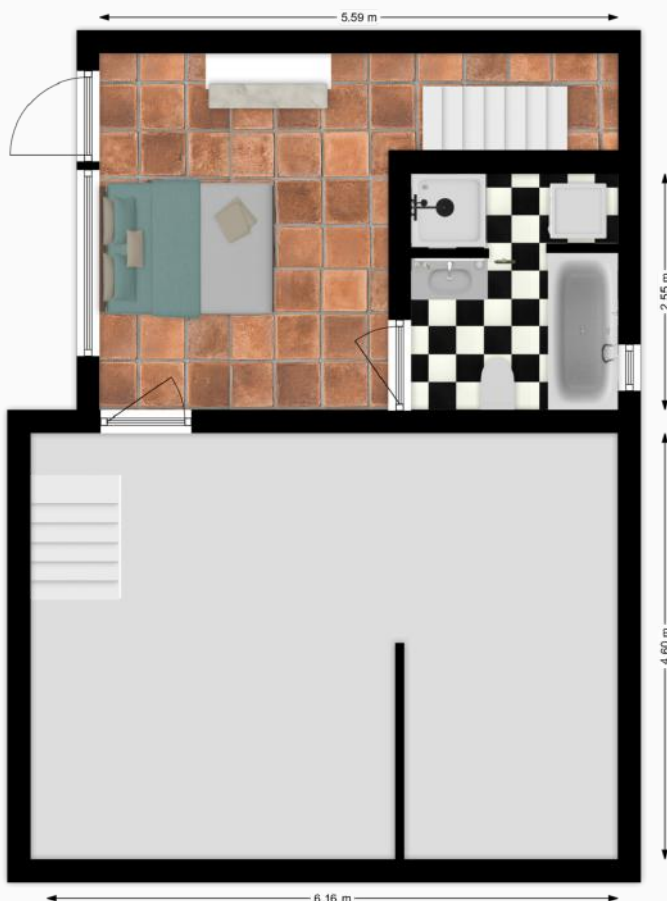
Plattegronden souterrain

2D

Deze plattegrond is met de meest mogelijke zorg samengesteld en op locatie ingemeten. De aankleding en inrichting dienen ter indicatie en zijn deels gebaseerd op de huidige situatie en deels fictief.

Via onze website bestaat de mogelijkheid om de aankleding en inrichting naar eigen smaak aan te passen. Aan de vermelde gegevens kunnen geen rechten worden ontleend.

Voor onduidelijkheden kunt u uiteraard altijd contact met ons opnemen.



3D Noordoost gericht



3D Zuidwest gericht

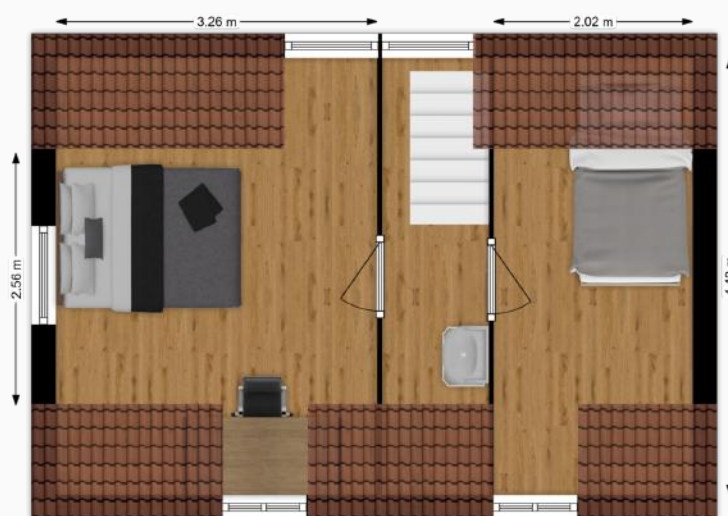
Plattegronden etage

2D

Deze plattegrond is met de meest mogelijke zorg samengesteld en op locatie ingemeten. De aankleding en inrichting dienen ter indicatie en zijn deels gebaseerd op de huidige situatie en deels fictief.

Via onze website bestaat de mogelijkheid om de aankleding en inrichting naar eigen smaak aan te passen. Aan de vermelde gegevens kunnen geen rechten worden ontleend.

Voor onduidelijkheden kunt u uiteraard altijd contact met ons opnemen.



3D Noordoost gericht



3D Zuidwest gericht

De afwerking van de woning



Begane grond

Entree / hal

Toiletruimte

Woonkamer

Keuken

Bijkeuken

Eetkamer

Vloer

Hout

Vloertegels

Hout

Hout

Vinyl

Hout

Muren

Behang

Wandtegels

Behang

Stucwerk

Sauswerk

Behang

Plafond

Gips

Gips

Stucwerk

Gips

Gips

Gips

Etage

Overloop

Slaapkamer 1

Slaapkamer 2

Vloer

Laminaat

Laminaat

Laminaat

Muren

Sauswerk

Behang/Stucwerk

Behang

Plafond

Sauswerk

Gips

Gips

Souterrain

Slaapkamer 3

Badkamer

Berging

Vloer

Plavuizen

Vloertegels

Beton

Muren

Behang

Wandtegels

Beton

Plafond

Gips/Hout

Kunststof

Hout

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
Interieur			
De volgende verlichting blijft achter / gaat mee:			
Inbouwspots/dimmers	✓		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	✓		
Losse (hang)lampen (blijft deels achter)	✓		
Raamdecoratie, te weten:			
Gordijnen/gordijnrails/overgordijnen	✓		
Jaloeziën	✓		
(Losse) horren/rolhorren	✓		
Vloerdecoratie, te weten:			
Houten vloer(delen)	✓		
Laminaat	✓		
Vloertegels / plavuizen	✓		
(Voorzet) openhaard met toebehoren			
Openhaard	✓		
Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	✓		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:			
(Gas)fornuis	✓		
Afzuigkap	✓		
Combi-oven/combimagnetron	✓		
Koelkast	✓		
Vaatwasser	✓		
Sanitair			
Toilet met de volgende toebehoren:			
Toilet & toiletaccessoires	✓		
Fontein	✓		
Badkamer met de volgende toebehoren:			
Ligbad	✓		
Douche(cabine/scherm)	✓		
Wastafel met meubel	✓		
Toiletkast	✓		
Toilet	✓		
Toiletaccessoires	✓		
Exterieur, installaties, veiligheid & energiebesparing			
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	✓		
Spiegelwanden	✓		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:	✓		
Radiatorfolie	✓		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	✓		
Zonnepanelen	✓		
Rookmelder(s)	✓		
(Klok)thermostaat	✓		
Warmwatervoorziening, te weten:			
CV-installatie	✓		
Tuin			
Tuinaanleg / bestrating	✓		

Welkom in Hardinxveld-Giessendam!

Gelegen aan de oevers van de rivier de Merwede, nodigt Hardinxveld-Giessendam je uit om zijn charme en levendige gemeenschap te ontdekken. Dit dynamische dorp, bestaande uit de samenvoeging van de voormalige gemeenten Hardinxveld en Giessendam, biedt een boeiende mix van geschiedenis, natuurschoon en moderne voorzieningen.

Hardinxveld-Giessendam wordt gekenmerkt door de sterke band met de rivier en de maritieme traditie. Als thuisbasis van een bloeiende scheepsbouwindustrie heeft dit dorp een belangrijke rol gespeeld in de Nederlandse maritieme geschiedenis.

Naast zijn maritieme erfgoed biedt Hardinxveld-Giessendam ook een overvloed aan natuurlijke pracht. Het dorp wordt omringd door groene landschappen, idyllische waterwegen en uitgestrekte polders, waardoor het goed vertoeven is voor liefhebbers van buitenactiviteiten. Fietzers, wandelaars en watersportliefhebbers zullen genieten van de talloze routes en recreatiemogelijkheden die deze omgeving te bieden heeft.

De gemeenschap van Hardinxveld-Giessendam is een bruisende en hechte gemeenschap, waar traditie en moderniteit hand in hand gaan. Het historische dorpscentrum is bezaaid met gezellige cafés, lokale winkels en levendige markten, waar bezoekers kunnen genieten van heerlijke streekproducten en de gastvrijheid van de lokale bevolking.

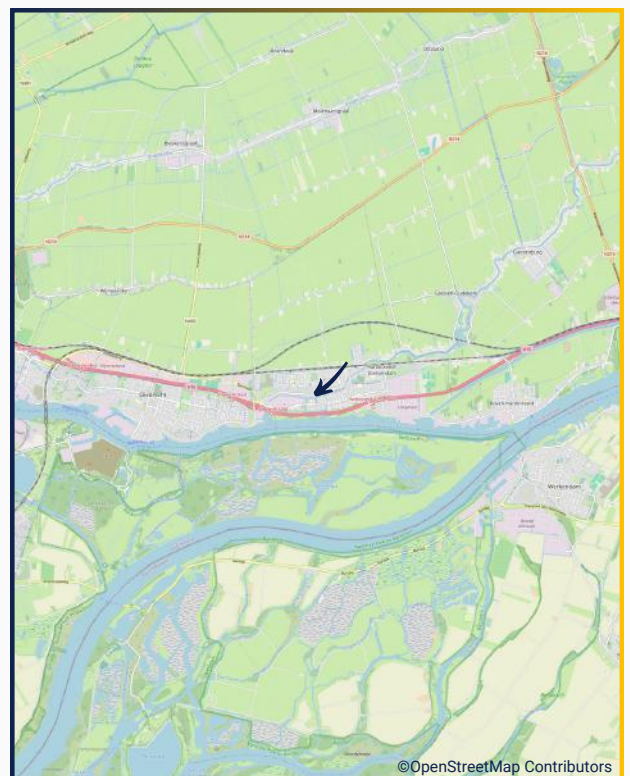
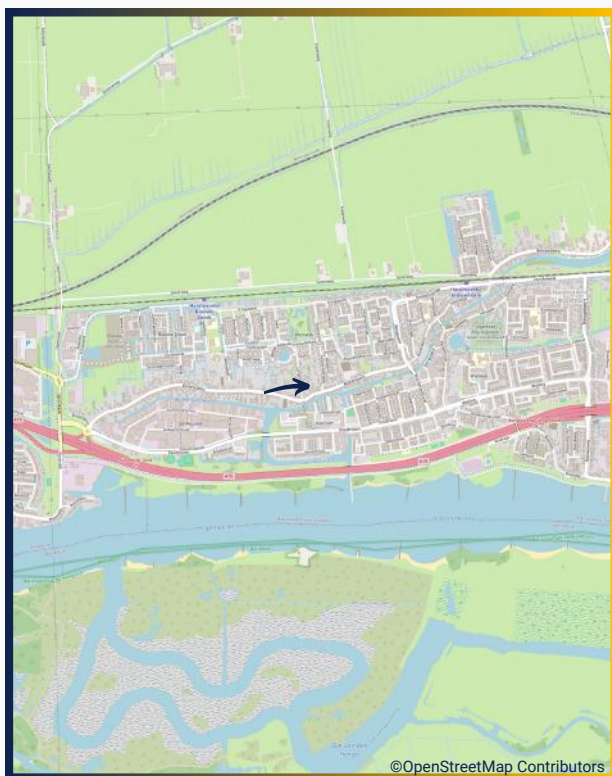
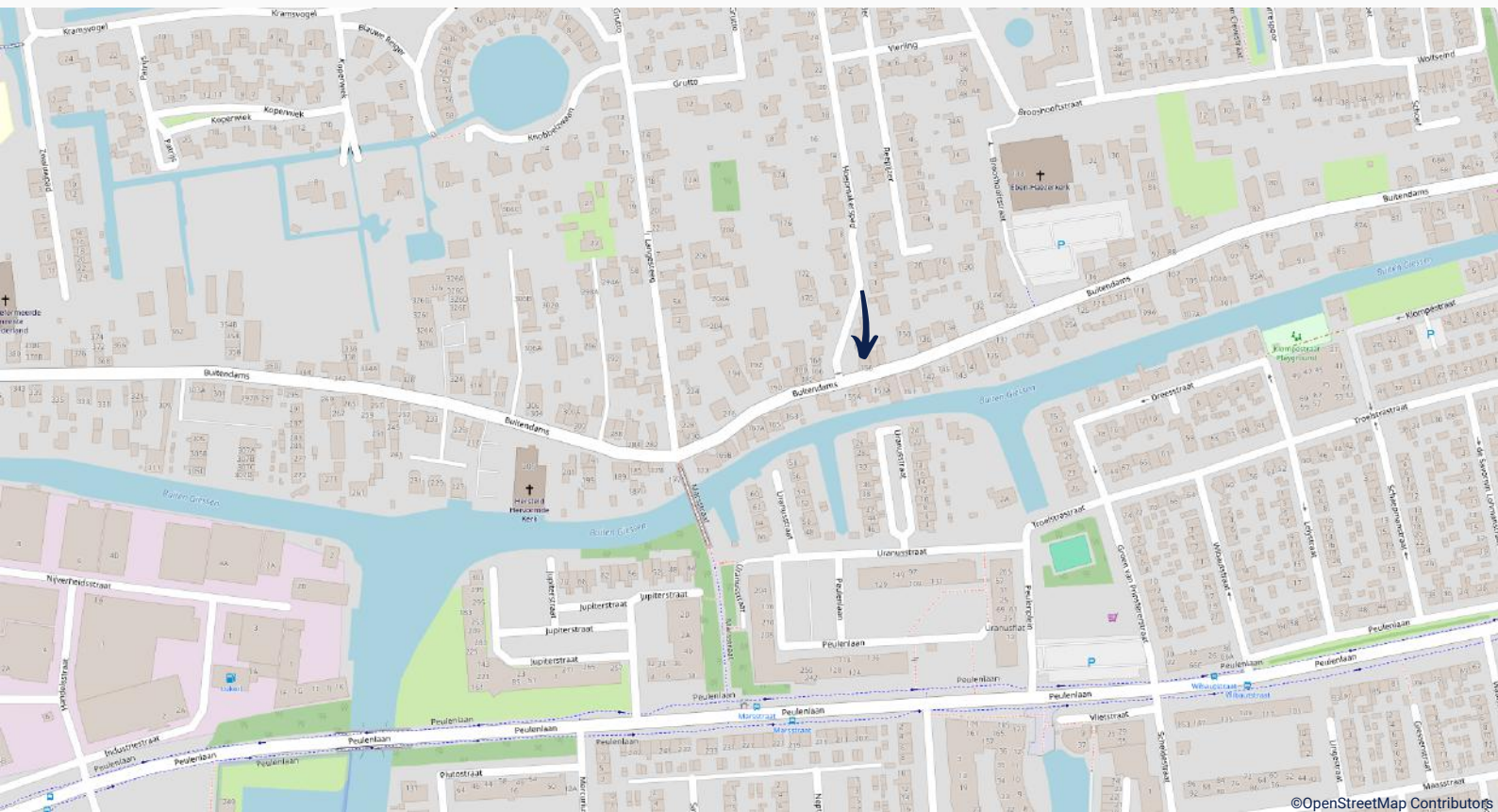


Regelmatige terugkerende evenementen en festivals brengen de gemeenschap samen en vieren de unieke cultuur en identiteit van Hardinxveld-Giessendam.

De autosnelweg A15, die langs de westelijke grens van Hardinxveld-Giessendam loopt, zorgt voor een goede ontsluiting tot grote steden zoals Rotterdam en Gorinchem. Lokale ontsluitingswegen verbinden het dorp met de naburige gemeenten zoals Sliedrecht en Giessenburg, waardoor ook deze nabijgelegen dorpen uitstekend bereikbaar zijn.

Al met al biedt Hardinxveld-Giessendam een aantrekkelijke combinatie van een gunstige ligging, natuurlijke schoonheid, voorzieningen en een levendige gemeenschap, waardoor het een geweldige plek is om te wonen voor mensen die op zoek zijn naar een rustig en comfortabel leven in een landelijke omgeving.

Woont u binnenkort hier?



Kadastrale Kaart



Deze kaart is noordgericht 12345 Perceelnummer 25 Huisnummer — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing — Overige topografie Voor een eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 19 januari 2016 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers	Schaal 1:500 Kadastrale gemeente Sectie Perceel HARDINXVELD-GIESSENDAM K 107	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.
---	---	--



Deze woning heeft uw interesse gewekt?

Namens de verkoper(s) bedanken wij u hartelijk voor uw interesse in de woning. Deze brochure is met veel aandacht samengesteld. Ondanks deze zorg kan de informatie echter afwijken van de werkelijkheid. Wij adviseren u dan ook om zelf onderzoek te verrichten; u kunt hiervoor ook een externe adviseur inschakelen. Hieronder vindt u een aantal zaken en stappen die worden doorlopen, mocht deze woning uw interesse hebben gewekt.

Bezichtiging

Natuurlijk is het mogelijk om deze woning ook van binnen te bekijken. Een bezichtiging is altijd vrijblijvend en verplicht u tot niets. Tijdens de bezichtiging is er een makelaar aanwezig; u kunt hiervoor een afspraak maken met Makelaardij Stuij & van Dijk. De makelaar zal u op het afgesproken tijdstip bij de woning ontmoeten en u voldoende ruimte en tijd geven om rond te kijken en al uw vragen te beantwoorden. Mocht u geen interesse meer hebben dan is dat uiteraard geen probleem; de makelaar is benieuwd naar de reden om dit aan de verkopende partij door te geven. Indien u wel interesse heeft, worden er in overleg verdere stappen ondernomen.

Bieden

Voordat u een bod uitbrengt, is het raadzaam om alle relevante aspecten van de woning grondig te begrijpen. Dit omvat zaken zoals de opleverdatum, de roerende zaken die u kunt overnemen en de ontbindende voorwaarden. U kunt uw bod indienen bij Makelaardij Stuij & van Dijk, zowel mondeling als per e-mail óf via het online biedplatform van de woning.

Koop

Gefeliciteerd als u tot overeenstemming bent gekomen! De makelaar vraagt u voor het opstellen van de koopovereenkomst om een aantal persoonlijke gegevens. De koopovereenkomst wordt opgesteld volgens het model dat door onder meer de Consumentenbond, Vereniging Eigen Huis en de VBO is vastgesteld. Een eerlijke en duidelijke koopovereenkomst dus, waarin ook uw belangen als koper behartigd worden. Wanneer alles akkoord is, wordt er een tekenafpraak ingepland.

Hypotheek

Over het algemeen heeft een koper een hypotheek nodig voor de aanschaf van een nieuwe woning. Een goede financiering speelt hierbij een belangrijke rol. Ons kantoor kan zorgen voor een kosteloos, geheel onafhankelijk advies en informeert u graag hierover. Zelfs indien u al een hypotheekofferte heeft, kan één van onze hypotheekadviseurs u graag een 'second opinion' geven.



Hoe verder? en veelgestelde vragen

Van koopovereenkomst tot de notariële overdracht

In de koopovereenkomst wordt een datum vastgelegd wanneer de notariële overdracht van het onroerend goed plaats zal vinden, de zgn. opleverdag. Met andere woorden houdt dit in dat op de opleverdag hetgeen u heeft aangekocht zowel juridisch als feitelijk uw eigendom wordt.

Juridisch: de eigendomsoverdracht vindt plaats bij de notaris, waar u de akte van levering ondertekent. Deze akte wordt daarna geregistreerd bij het Kadaster en fungeert als uw bewijs van eigendom.

Feitelijk: de overdracht van de sleutels gebeurt meestal gelijktijdig met het ondertekenen van de akte van levering bij de notaris.

Vlak voordat de eigendomsoverdracht bij de notaris plaatsvindt, spreekt de makelaar van Stuij & van Dijk met u bij de woning af voor de eindinspectie.

Wanneer ben ik in onderhandeling?

U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Dus: als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopend makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet in onderhandeling als de verkopend makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper zal graag willen weten of er meer belangstelling is. Het eerste bod hoeft niet het beste bod te zijn. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat de woning 'onder bod' is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken. Vraag de makelaar naar de te volgen procedure, indien u óók een bod wenst uit te brengen.

Word ik koper als ik de vraagprijs bied?

Nee, de vraagprijs is een uitnodiging tot het doen van een bod. Dus als u de vraagprijs biedt doet u een bod. De verkoper kan vervolgens beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.



Veelgestelde vragen

Kan verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Een koop komt alleen tot stand wanneer de verkopende partij het bod accepteert. Als de verkoper een tegenbod doet dat afwijkt van het eerder gedane bod, vervalt het eerdere bod van de verkoper. Dit betekent dat zelfs als de partijen tijdens het biedingsproces dichterbij elkaar komen, de verkoper plotseling kan besluiten zijn tegenbod te verhogen, terwijl de koper tevens zijn bod kan verlagen.

Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Dat is toegestaan. Eén van de partijen heeft het recht om de onderhandeling te beëindigen. Soms zijn er zoveel geïnteresseerden dat het lastig is om te bepalen wie de beste koper is. In zo'n situatie kan de verkopende makelaar, uiteraard in overleg met de verkoper, besluiten om de huidige onderhandeling stop te zetten en de biedprocedure aan te passen. Het is belangrijk dat hij eerst eventuele toezeggingen nakomt. De makelaar kan bijvoorbeeld kiezen voor een inschrijvingsprocedure, waarbij alle bidders gelijke kansen hebben om het hoogste bod uit te brengen. Vraag onze makelaar naar de te volgen procedure.

Als de verkoper mijn bod accepteert heb ik dan definitief overeenstemming?

De Nederlandse wet stelt een schriftelijkheidsvereiste voor bij overeenkomsten met betrekking tot registergoederen. Dit betekent dat de verkoper pas na het ondertekenen van de koopovereenkomst gebonden is aan de afspraken die in deze overeenkomst zijn gemaakt.

Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging, als ik de eerste ben die de woning bezichtigt of als ik de eerste ben die een bod uitbrengt, moet de makelaar ook het eerste met mij in onderhandeling gaan?

Op deze drie vragen is het antwoord nee. De verkopend makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopend makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig, als u serieus belangstelling heeft, de makelaar te vragen wat uw positie is.

Disclaimer:

Deze verkoopbrochure, evenals de informatie, beschrijvingen en plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld. Er kunnen echter geen rechten aan de inhoud worden ontleend. Voor eventuele vragen of onduidelijkheden kunt u uiteraard altijd contact opnemen met makelaardij Stuij & Van Dijk.

Gewoon alles onder één dak.

van Dijk
VERZEKERINGEN
EN HYPOTHEKEN

www.vandijkverzekerings.nl
www.stuijenvandijk.nl



- Aankoopbegeleiding
- Verkoopbemiddeling
- Taxaties
- Hypotheken
- Verzekeringen
- Belastingaangiften

**Voor een helder
en compleet
advies.**

**Stuij &
van Dijk**
makelaardij

van Dijk
verzekerings en hypotheek