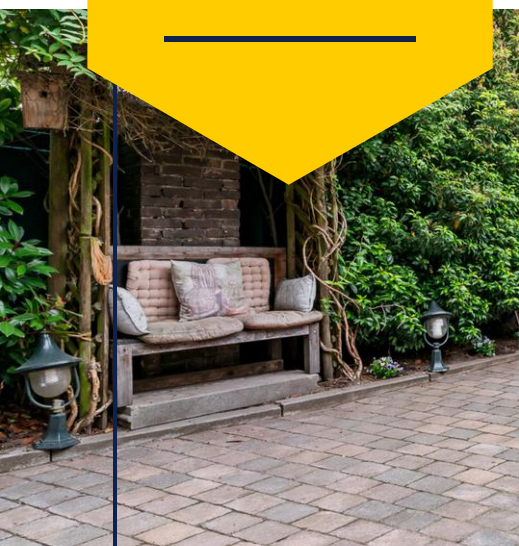


Te koop



Vraagprijs

€ 327.500,- k.k.

Kromme Gat 27, 3372 DH
Hardinxveld-Giessendam

**Stuij &
van Dijk**
makelaardij

Oplevering
zomer '26

Bouwjaar
1914

Energie label
F





Een introductie

Verscholen achter een heg en leilindes aan de Kromme Gat staat deze karakteristieke 2-onder-1-kapwoning uit 1914. Met de authentieke gevel, glas-in-loodramen, raamluiken en volwassen beplanting heeft de woning direct een warme en huiselijke uitstraling.

De woning biedt een ruim gebruiksoppervlak van 102 m² en beschikt over maar liefst zes slaapkamers, twee badkamers en een dakterras. Dit maakt het een praktische gezinswoning met veel indelingsmogelijkheden.

De ruime doorzonwoonkamer op de begane grond heeft een hoog balkenplafond en hoge raampartijen met glas-in-lood, wat zorgt voor een prettige lichtinval en gezellige sfeer. De oostgericht gelegen tuin van circa 114 m² is grotendeels verhard en biedt door de hoge beplanting en volwassen bomen veel privacy. Daarnaast beschikt de woning over een omheind dakterras van circa 13 m², een fijne extra buitenruimte.

De woning heeft een update nodig om volledig aan de hedendaagse wooneisen te voldoen. Met de rivier letterlijk om de hoek, de A15 en A27 op nog geen 5 minuten rijden en scholen en winkels binnen 10 minuten fietsen, is dit een unieke kans om een woning met veel potentie naar eigen smaak te moderniseren.

Je bent van harte welkom voor een bezichtiging.



Alle kenmerken van dit aanbod

Het onroerend goed

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	2-onder-1-kapwoning
Kadastrale gegevens	Hardinxveld-Giessendam, sectie C, nummer 3342
Bouwjaar	1914
Aantal woonlagen	3
Type dak	Zadeldak bedekt met pannen
Ligging	Aan doorgaande weg, aan de voet van de Rivierdijk

Oppervlaktes

Perceeloppervlakte	198 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	102 m ²
Overige inpandige ruimte	21 m ²
Inhoud	451 m ³
Gebouwgebonden buitenruimte	13 m ²

Indeling

Aantal kamers	7
Aantal slaapkamers	6 slaapkamers
Aantal badkamers en toiletten	2 badkamers en 2 toiletten

Buitenvoorzieningen

Voorzien van een tuin?	Ja, achtertuin op het zuidoosten met berging en achterom.
Parkeergelegenheid	Mogelijkheid tot parkeren op eigen terrein en voldoende openbare parkeergelegenheid in de omgeving.

Isolerende voorzieningen

Isolatievormen	Dubbel glas
Energie label met geldigheid tot datum	F, geldig tot 10 juni 2036

Installaties

CV-installatie

Overige voorzieningen / uitrusting

Glas-in-lood, dakkapellen, dakterras, vloerverwarming.



De begane grond

Entree / hal

De oorspronkelijke entree bevindt zich in de hal met authentieke glas-in-loodramen. Hier vind je de garderoberuimte, trap- en kelderkast met meterkast en de trapopgang.

Woonkamer

De ruime doorzonwoonkamer heeft een hoog balkenplafond. Het zitgedeelte ligt aan de straatzijde, terwijl het eetgedeelte aan de tuinzijde is gesitueerd, nabij de open keuken. De hoge raampartijen met glas-in-lood zorgen voor een fijne lichtinval en gezellige sfeer.

Open Keuken

De klassieke keuken in L-opstelling is uitgerust met onder meer een vaatwasser (2020), kookplaat met afzuigschouw, koelkast, oven en magnetron.

Portaal

Het portaal fungeert momenteel als hoofdentree vanuit de achtertuin en beschikt over een garderoberuimte. Vanaf hier is de vloer voorzien van vloerverwarming.

Toiletruimte

Geheel betegelde toiletruimte met zwevend toilet.

Badkamer I / bijkeuken

Praktische ruimte met douchegelegenheid, een keukenblok met wastafel en de witgoedaansluitingen.





Woonkamer met
balkenplafond en hoge
raampartijen





Klassieke keuken
voorzien van diverse
apparatuur





Portaal en bijkeuken met
douche en
vloerverwarming





De etage

Overloop

Vanaf de overloop heb je toegang tot vijf slaapkamers, de badkamer en de trap naar de zolder.

Slaapkamer I

De ouderslaapkamer met dakkapel ligt aan de straatzijde en heeft direct toegang tot de badkamer.

Slaapkamer II & III

Beide slaapkamers met dakkapel liggen aan de tuinzijde.

Slaapkamer IV en dakterras

Ook de vierde slaapkamer ligt aan de tuinzijde en heeft toegang tot het omheinde dakterras van ca. 13m² welke is bedekt met rubberen tegels.

Slaapkamer V

De kleinste slaapkamer ligt aan de straatzijde en heeft ook een dakkapel.

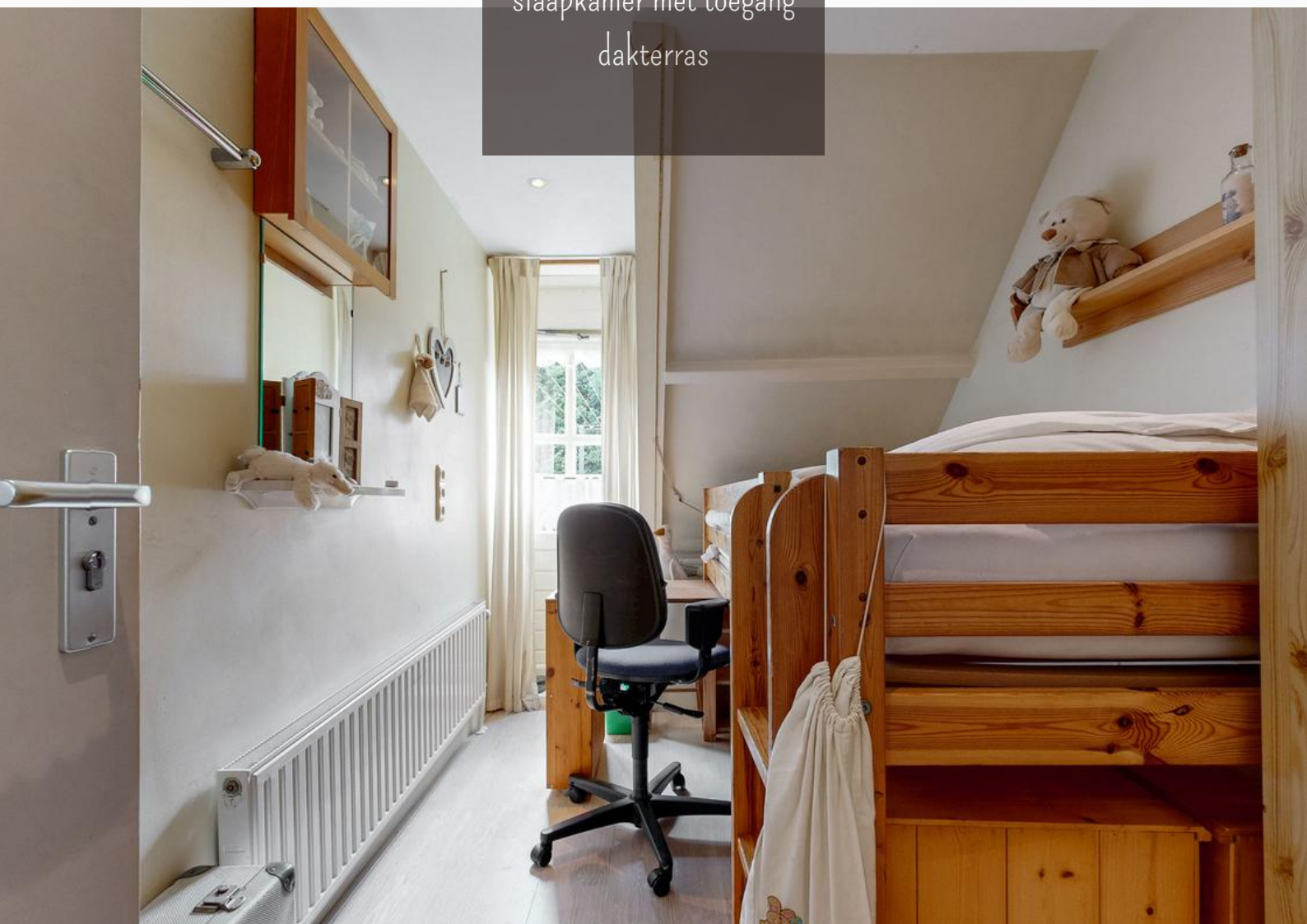
Badkamer

Geheel betegelde badkamer met douchegelegenheid, wasmeubel en tweede toilet.





Ouderslaapkamer en de
slaapkamer met toegang
dakterras



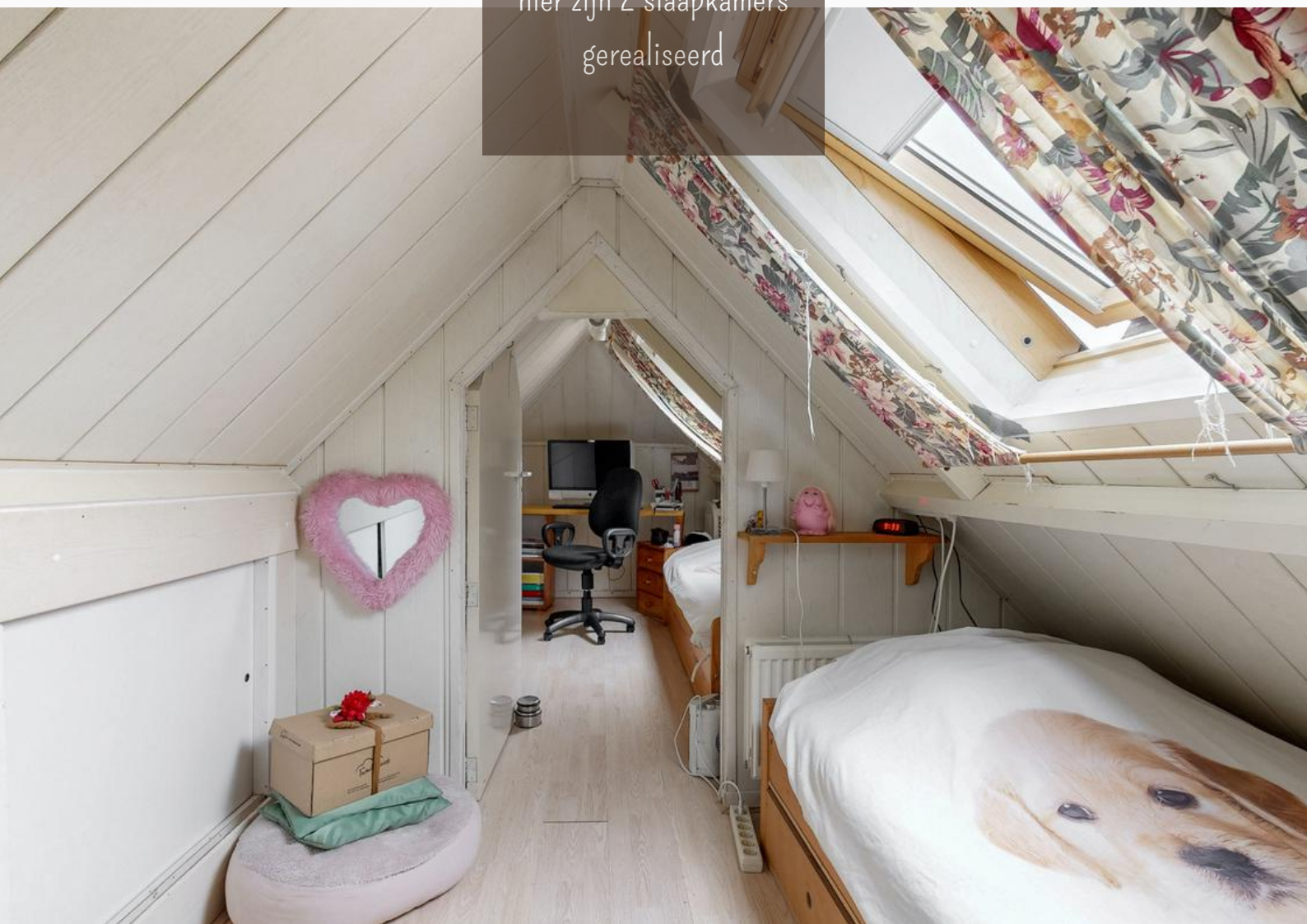


Badkamer en de
tweede slaapkamer
op deze etage





Zolderetage op stahoogte,
hier zijn 2 slaapkamers
gerealiseerd





Zolderetage

Op de zolderetage (nokhoogte ca. 1,96 m) zijn twee extra slaapkamers gerealiseerd. Beide kamers zijn voorzien van een Velux dakraam met screen en vaste kastruimte. Deze verdieping is ideaal voor extra slaapruiimte, een thuishkantoor of hobbyruimte.

Achtertuint

De oostgericht gelegen achtertuint meet circa 10 x 8 meter en is grotendeels betegeld. Door de hoge beplanting en volwassen bomen geniet je hier van veel privacy. De tuint beschikt over een achterom en een ruime berging. Daarnaast heeft de woning een omheind dakterras van circa 13 m² met rubberen tegels, een fijne en beschutte buitenruimte.

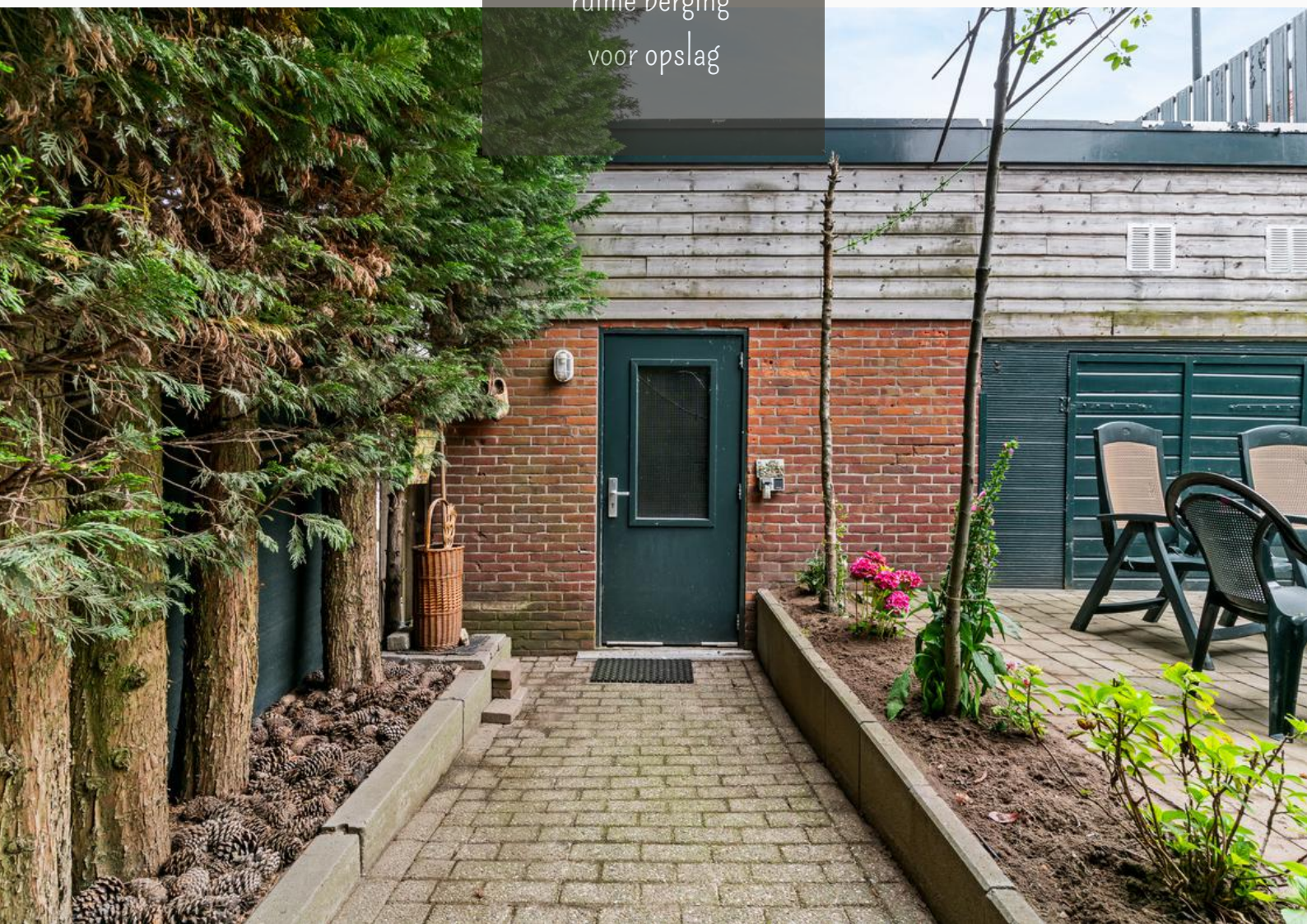
Algemeen

- De woning ligt op eigen grond
- De woning kent scheefstand
- De gehele woning beschikt over houten kozijnen
- Oplevering zomer 2026





Dakterras en
ruime berging
voor opslag



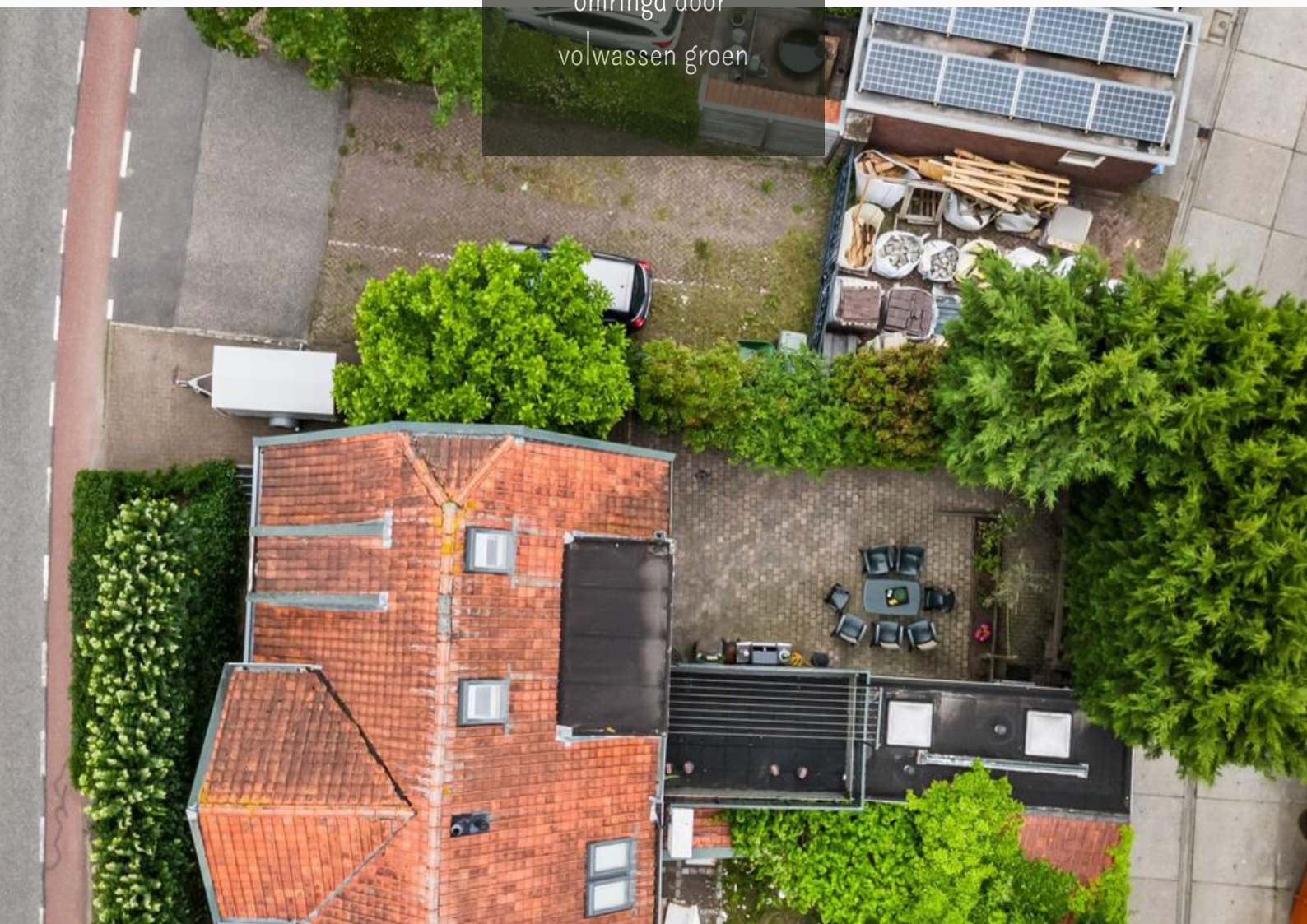


Achterom, grotendeels
bestraat en toegang tot de
woning





Privacy-volle achtertuin,
omringd door
volwassen groen





Beschut gelegen aan
de voet van
de Rivierdijk



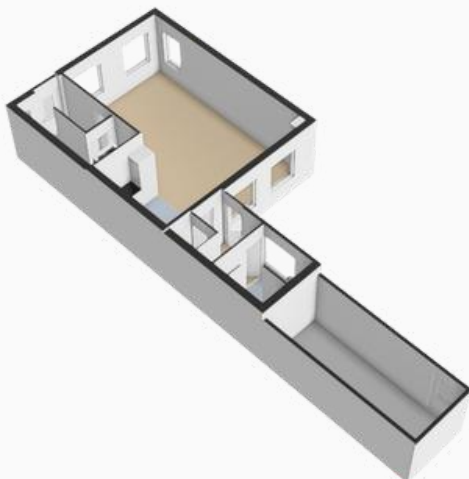
Plattegrond begane grond

2D

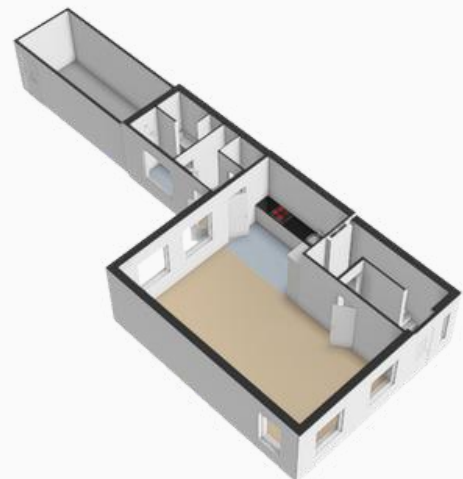
Deze plattegrond is met de meest mogelijke zorg samengesteld en op locatie ingemeten.

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

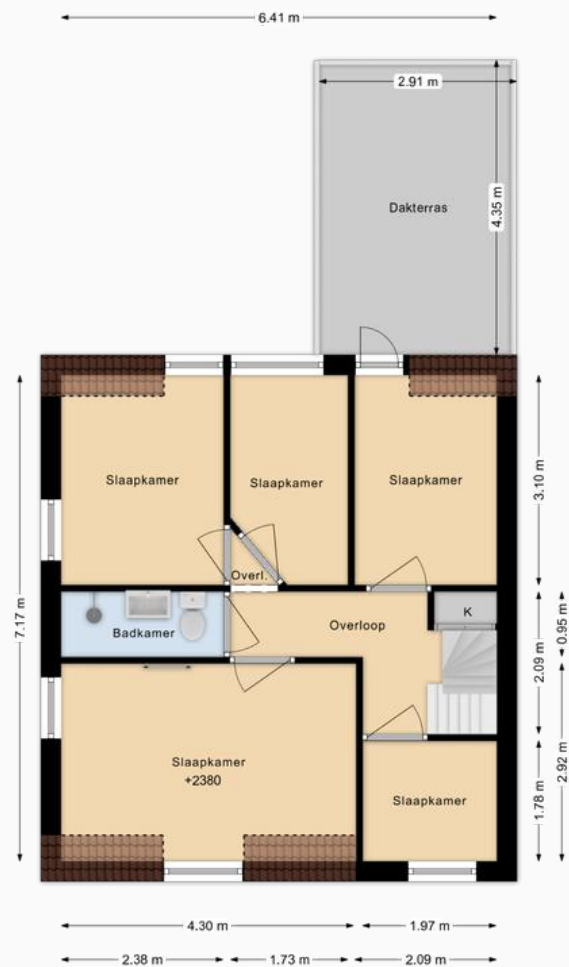
Plattegrond 1ste etage

2D

Deze plattegrond is met de meest mogelijke zorg samengesteld en op locatie ingemeten.

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

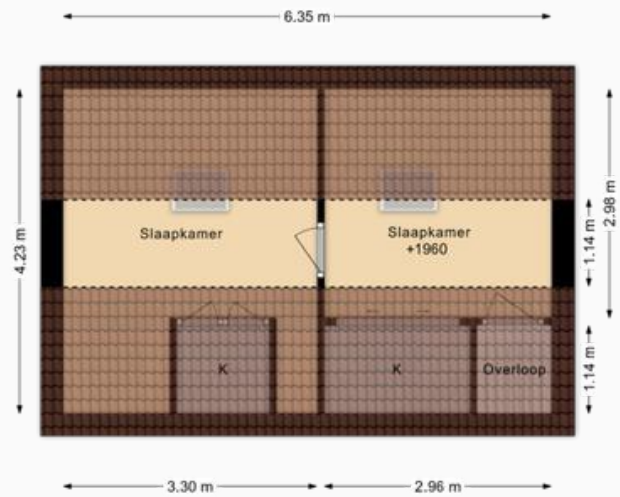
Plattegrond zolderetage

2D

Deze plattegrond is met de meest mogelijke zorg samengesteld en op locatie ingemeten.

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

Plattegrond situatie



Afwerkingen en kenmerken



BEGANE GROND				
Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
Hal / entree	Laminaat	Sauswerk	Stucwerk met inbouwspots	<ul style="list-style-type: none"> - Glas in lood - Toegang kelder-/trapkast v.v. meterkast - Garderoberuimte
Woonkamer	Laminaat	Sauswerk	Balken / Stucwerk met inbouwspots	
Open keuken	Laminaat	Sauswerk	Stucwerk met inbouwspots	<ul style="list-style-type: none"> - Kookplaat - Afzuigkap - Magnetron - Oven - Koelkast - Vaatwasmachine
Portaal	Vloertegels met vloerverwarming	Wandtegels	Stucwerk met inbouwspots	<ul style="list-style-type: none"> - Garderoberuimte
Toiletruimte	Vloertegels met vloerverwarming	Wandtegels	Stucwerk met inbouwspots	<ul style="list-style-type: none"> - Zwevend toilet
Badkamer / bijkeuken	Vloertegels met vloerverwarming	Wandtegels	Stucwerk met inbouwspots	<ul style="list-style-type: none"> - Douchegelegenheid - Keukenblok met wastafel - Witgoedaansluitingen
1^{STE} ETAGE				
Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
Overloop	Laminaat	Sauswerk	Stucwerk met inbouwspots	<ul style="list-style-type: none"> - Vaste kastruimte
Slaapkamer I	Laminaat	Vliesbehang	Stucwerk met inbouwspots	<ul style="list-style-type: none"> - Schuifdeur naar badkamer - Dakkapel
Slaapkamer II	Laminaat	Sauswerk	Stucwerk met inbouwspots	<ul style="list-style-type: none"> - Dakkapel
Slaapkamer III	Laminaat	Sauswerk	Stucwerk met inbouwspots	<ul style="list-style-type: none"> - Dakkapel
Slaapkamer IV	Laminaat	Sauswerk	Stucwerk met inbouwspots	<ul style="list-style-type: none"> - Dakkapel met toegang dakterras
Slaapkamer V	Laminaat	Vliesbehang	Stucwerk	<ul style="list-style-type: none"> - Dakkapel
Badkamer	Vloertegels	Wandtegels	Plaatwerk met inbouwspots	<ul style="list-style-type: none"> - Staand toilet - Wasmeubel - Douchegelegenheid
2^{DE} ETAGE				
Ruimte	Vloer	Wanden		Kenmerken
Slaapkamer VI	Laminaat	Betimmering		<ul style="list-style-type: none"> - Velux dakraam met screen - Vaste kastruimte
Slaapkamer VII	Laminaat	Betimmering		<ul style="list-style-type: none"> - Velux dakraam met screen - Vaste kastruimte

Lijst van zaken



Verlichting binnen	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Inbouwspots / dimmers	✓		
▪ Opbouwspots / armaturen / lampen / dimmers	✓		
▪ Losse (hang)lampen		✓	
Raamdecoratie / zonwering binnen	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Gordijnrails	✓		
▪ Gordijnen	✓		
▪ Overgordijnen	✓		
▪ Vitrages	✓		
▪ Rolgordijnen	✓		
▪ (Losse) horren/rolhorren	✓		
Vloerdecoratie binnen	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Laminaat	✓		
▪ Vloertegels	✓		
Keuken	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Keukenblok incl. bovenkasten	✓		
▪ Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:			
– Kookplaat met afzuigkap	✓		
– Magnetron	✓		
– Oven	✓		
– Koelkast	✓		
– Osmose waterfilter			✓
– Vriezer		✓	
– Vaatwasmachine	✓		
Sanitaire voorzieningen - Toiletruimte	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Toilet	✓		
Sanitaire voorzieningen – Badkamer / sauna	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Douche (cabine/scherm)	✓		
▪ Wastafelmeubel	✓		
▪ Planchet	✓		
▪ Toilet	✓		
Exterieur / Installaties / Veiligheid / Energiebesparing	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Designradiator(en)	✓		
▪ CV-installatie	✓		
▪ (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	✓		
▪ Rookmelders	✓		
▪ (Voordeur)bel	✓		
▪ Telefoonaansluiting/internetaansluiting	✓		
▪ Screens	✓		
Tuin en/of balkon	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Aanleg / bestrating / beplanting	✓		
▪ Buitenverlichting	✓		
▪ Tuinhuis / buitenberging	✓		
▪ Kasten / werkbank in tuinhuis / buitenberging	✓		
▪ Vlaggenmasthouder	✓		

Kadastrale kaart



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 21 juni 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Hardinxveld-Giessendam Sectie C Perceel 3342</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>	
---	--	---

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. Fietsers, 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.



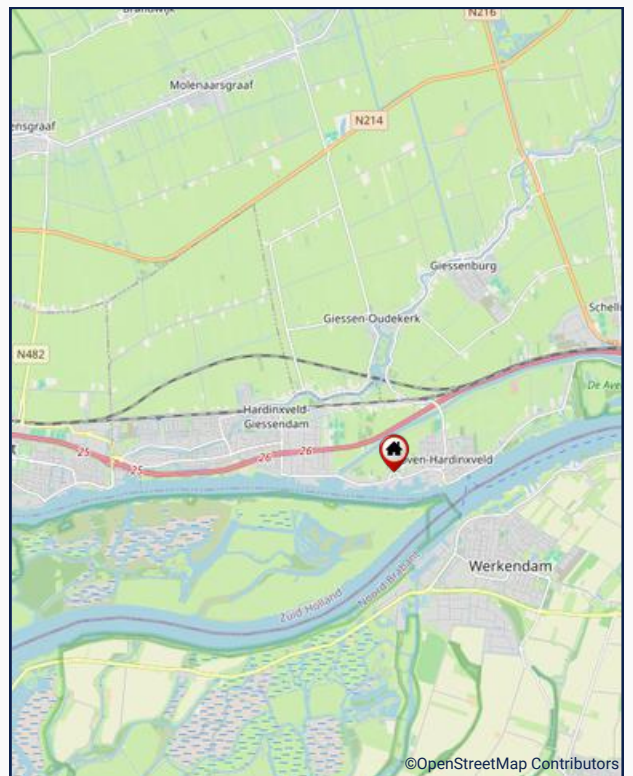
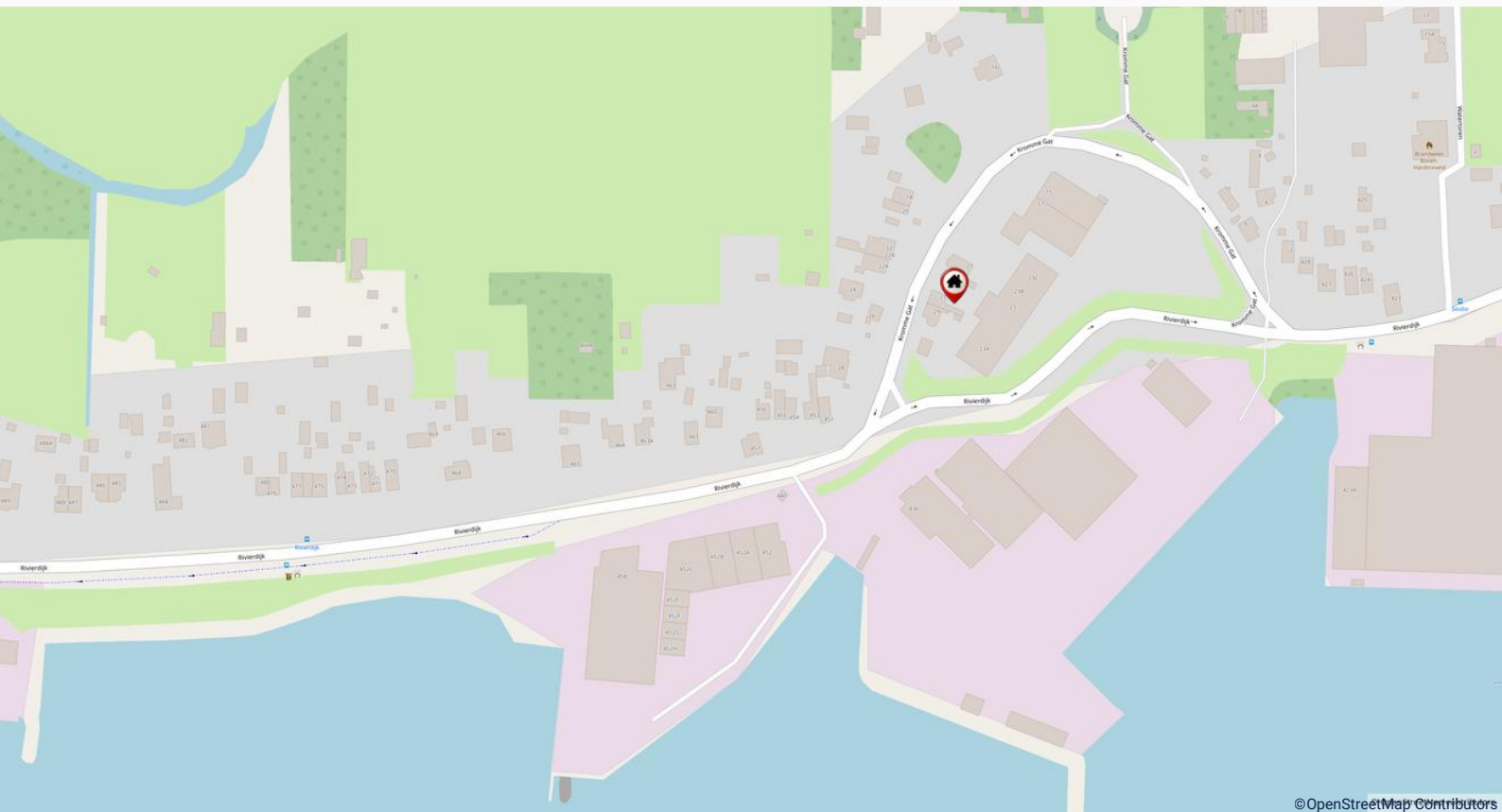
Regelmatige terugkerende evenementen en festivals brengen de gemeenschap samen en vieren de unieke cultuur en identiteit van Hardinxveld-Giessendam.

Qua openbaar vervoer is het dorp bijzonder goed toebedeeld, zo is het een van de weinige dorpen in Nederland waar zich maar liefst drie treinstations bevinden en vanwaar de treinen ook nog eens ieder kwartier naar de grote steden van Nederland rijden.

Ook de autosnelweg A15, welke 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?





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 aankoop 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