

Te koop



Vraagprijs
€ 400.000,- k.k.

Smalweer 1, 3371 PG
Hardinxveld-Giessendam

**Stuij &
van Dijk**
makelaardij

Oplevering

In overleg

Bouwjaar

1975

Energie label

C





Een introductie

Aan de Smalweer staat deze robuuste hoekwoning met garage welke haar straatnaam geheel tegenspreekt. Met vier slaapkamers en een woonoppervlak van maar liefst 126 m² is dit een huis waarin je namelijk écht de ruimte hebt om te leven.

De woning dateert uit 1975 en is sindsdien altijd door de eerste eigenaren bewoond en met liefde onderhouden. Alhoewel de woning nog karakteristieke jaren '70 elementen bezit zoals de schouw en plavuizen vloer is dit aanbod óók op diverse punten gemoderniseerd. Zo is recent nog de spouwmuur voorzien van isolatie en is de dakkapel in 2014 gerenoveerd.

Aan de achterzijde van het perceel bevindt zich de vrijstaande garage welke naar wens kan worden gebruikt als stalling voor een voertuig, als hobbyruimte of als praktische berging.

Dit gedegen aanbod biedt volop mogelijkheden. Voor wie niet terugschrikt van een beetje werk, is dit de ideale kans om een ruime hoekwoning met garage en een heerlijke tuin helemaal naar eigen smaak te maken. Door de centrale ligging in de kindvriendelijke Wielwijk bevinden vrijwel alle voorzieningen en het centrum zich bovendien op loopafstand.

Kortom, ben je op zoek naar een woning met potentie, gelegen op een centrale en fijne locatie? Dan is dit de kans!

Wij nodigen je van harte uit voor een bezichtiging.



Alle kenmerken van dit aanbod

Het onroerend goed

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Hoekwoning
Kadastrale gegevens	Hardinxveld-Giessendam sectie H nummer 415
Bouwjaar	1975
Aantal woonlagen	3
Type dak	Zadeldak bedekt met pannen
Ligging	Centraal gelegen, in een geliefde woonwijk.

Oppervlaktes

Perceeloppervlakte	194 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	126 m ²
Inhoud	415 m ³
Externe bergruimte	17 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	2 m ²

Indeling

Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4 slaapkamers
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer en 2 toiletten

Buitenvoorzieningen

Voorzien van een tuin?	Ja, een voortuin gelegen op het westen en een achtertuin gelegen op oosten, voorzien van een achterom, een overkapping en een garage cq. berging.
Parkeergelegenheid	Parkeergelegenheid in de garage, daarnaast zijn er voldoende openbare parkeermogelijkheden in de nabije omgeving.

Isolerende voorzieningen

Isolatievormen	Dubbel glas, spouwmuurisolatie, dakisolatie.
Energie label met geldigheid tot datum	C, geldig tot 24 oktober 2035

Installaties

CV-ketel Valliant (2011)

Overige voorzieningen / uitrusting

Zonwering buiten, stenen BBQ, overkapping, rolluik, dakkapel.



De begane grond

Entree / hal

Overdekte entree in de hal voorzien van de toiletruimte, de meterkast, de trapopgang en een ruime trapkast. Vanuit de hal toegang tot zowel de woonkamer als de keuken.

Toiletruimte

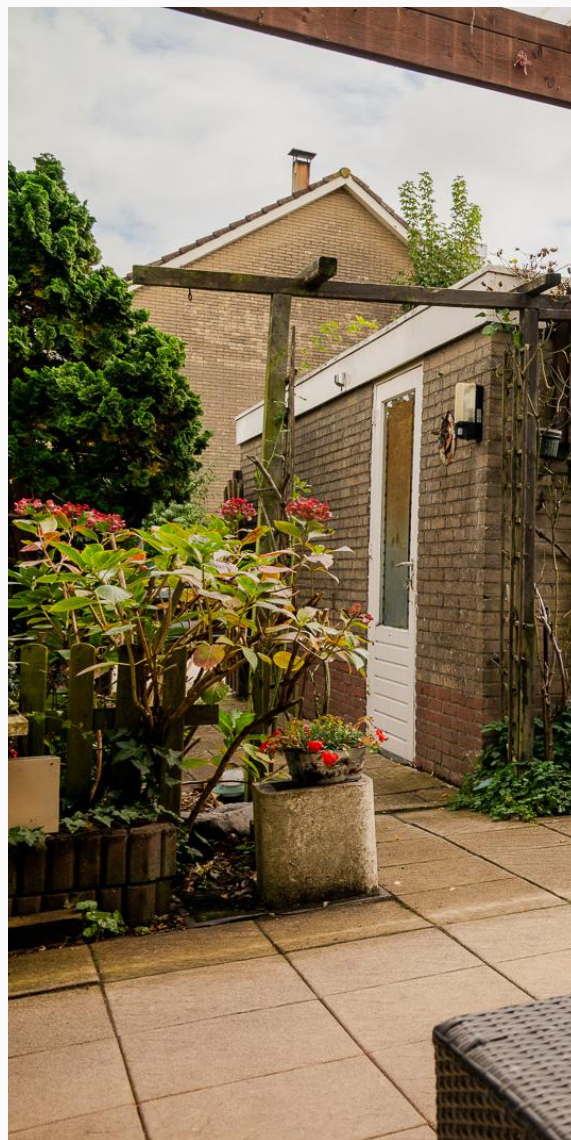
Nette toiletruimte voorzien van een staand toilet en een fonteintje.

Woonkamer

De doorzonwoonkamer is opgedeeld in een zitgedeelte dat zich bevindt bij de raampartij met zonnescerm. Het eetgedeelte is gericht op de raampartij aan de achterzijde en is uitgerust met een eigentijds en functioneel doorgeefluik naar de keuken. De eveneens karakteristieke jaren'70 schouw vormt een natuurlijke overgang tussen beide ruimtes.

Keuken

De ruime gesloten keuken biedt volop mogelijkheden. De keukenopstelling dateert uit 1992 maar is robuust gebouwd en voorzien van onder meer een gasfornuis, oven en koelkast. Vanuit de keuken is er directe toegang tot de achtertuin.



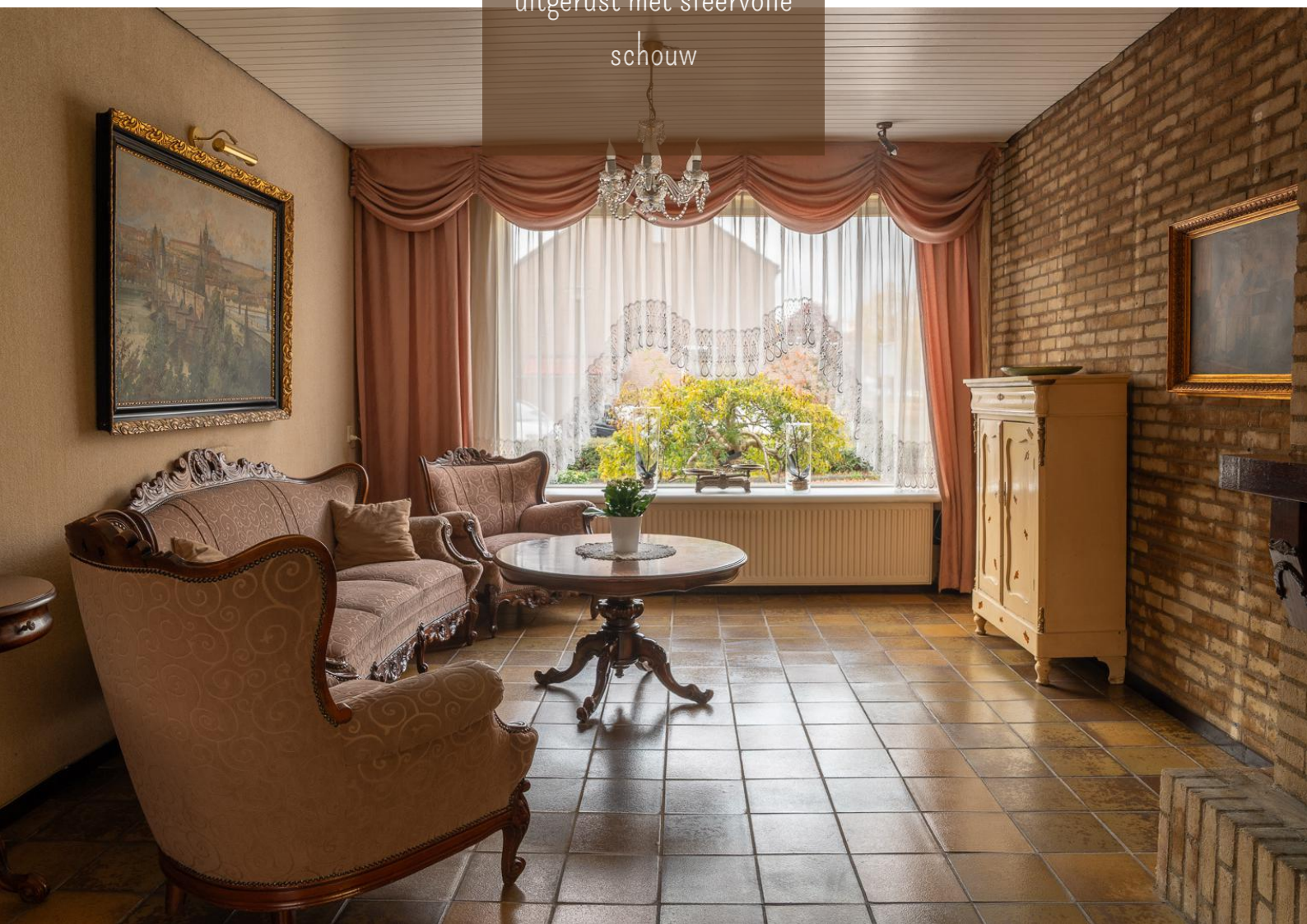


Entree in de ruime hal v.v.
nette toiletruimte en
praktische trapkast





Riante doorzonwoonkamer
uitgerust met sfeervolle
schouw





Ruime keuken met
doorgeefluik en toegang tot
de achtertuin





De 1ste etage

Overloop

De overloop biedt toegang tot de drie slaapkamers, de badkamer en de trapopgang.

Slaapkamer I

De ouderslaapkamer is gelegen aan de achterzijde en beschikt over een praktische vaste kastenwand.

Slaapkamer II

Ook de tweede slaapkamer met balkon is aan de achterzijde gelegen. De raampartij is uitgerust met een rolluik.

Slaapkamer III

De derde ruime slaapkamer is aan de voorzijde gesitueerd en beschikt over een vaste kastenwand.

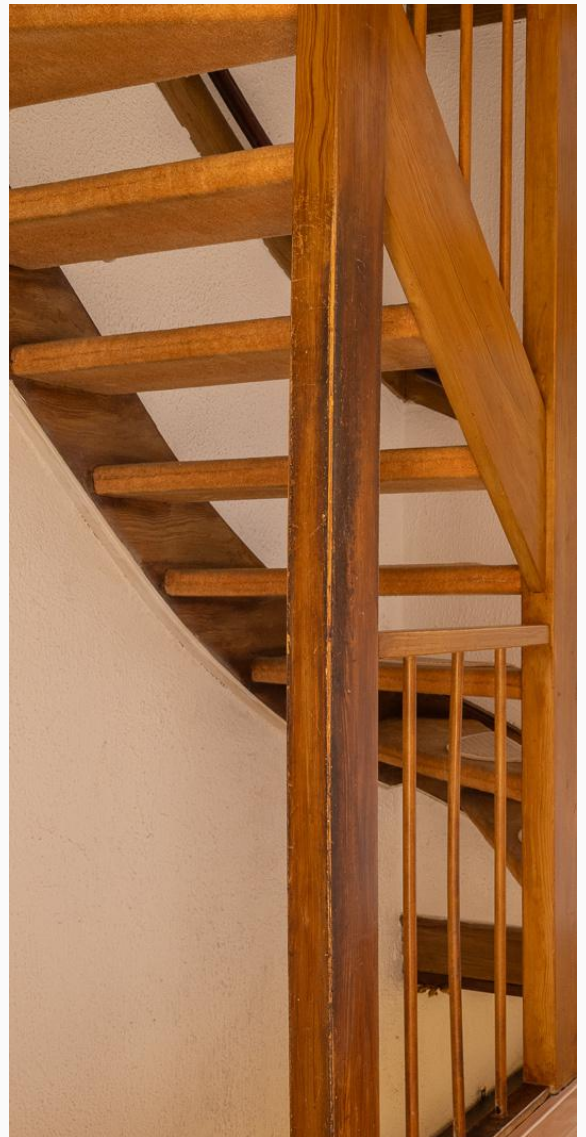
Badkamer

De badkamer biedt een wastafel, een 2de toilet en een douchegelegenheid. Tevens vind je hier de witgoedaansluiting.

De 2de etage

Voorzolder & slaapkamer IV

Ruime voorzolder met de CV-installatie en bergruimte achter de knieschotten. De vierde slaapkamer is uitgerust met een dakkapel, een wastafel en een riante bergkamer.



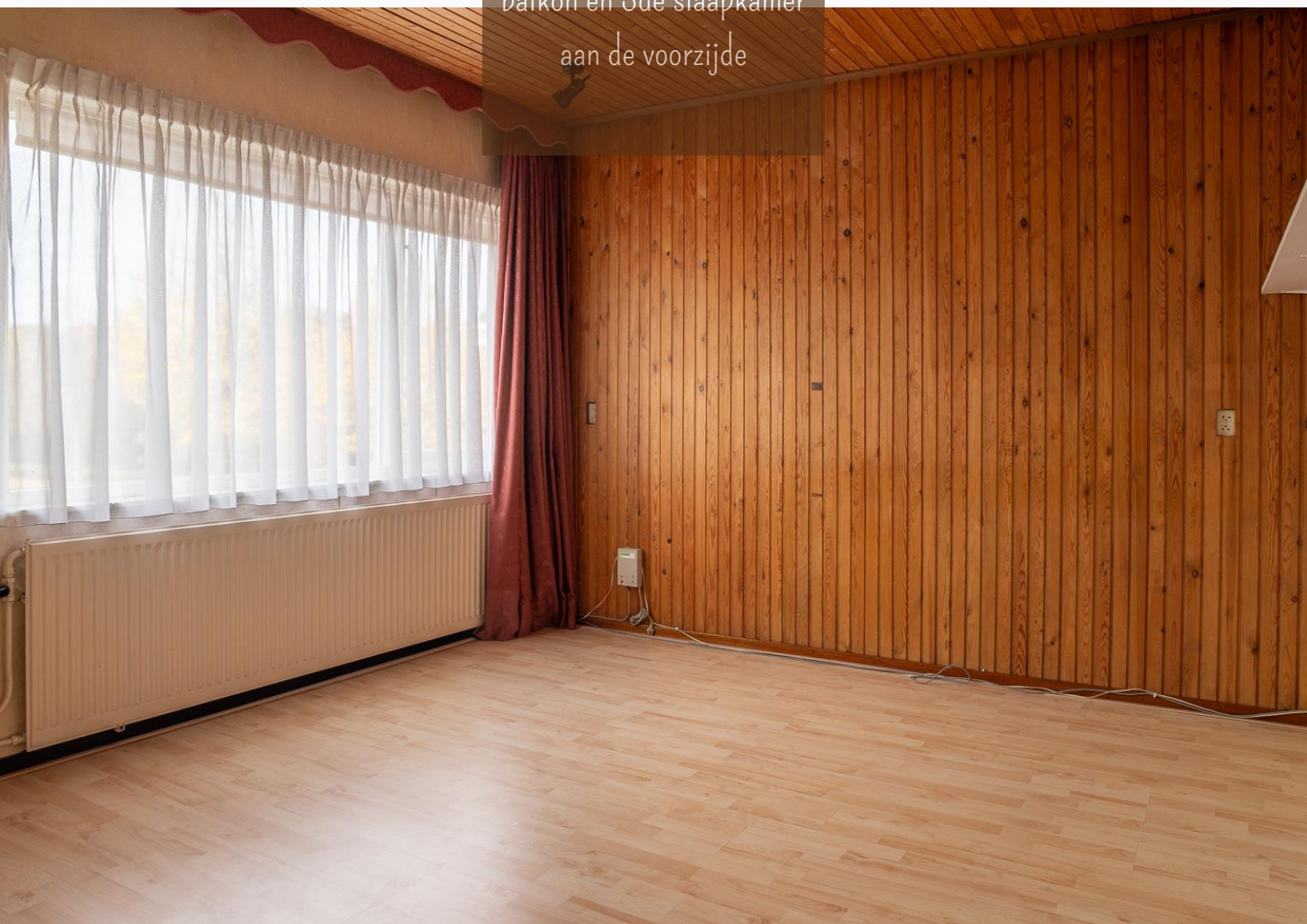


De ouderslaapkamer met
groot raampartij en vaste
kastenwand





2de slaapkamer met
balkon en 3de slaapkamer
aan de voorzijde





Badkamer met 2de toilet,
wastafel en
douchegelegenheid





Voorzolder en 4de
slaapkamer met dakkapel,
wastafel en bergruimte





Heerlijke achtertuin
met garage cq. berging
(6,00 x 2,89m)





Voortuin

De ca. 3,5 meter diepe voortuin is voorzien van een sierhek welke doorloopt langs de zijde van de woning. Hier vind je diverse vaste beplanting, heggen en struiken afgewisseld met grind en siertegels. Een pad leidt naar de overdekte entree van de woning.

Achtertuin

De op het oosten gelegen achtertuin is een heerlijke, besloten buitenruimte uitgerust met een overkapping direct aan de gevel. Ideaal om ook bij minder weer buiten te zitten. De tuin is aangelegd met sierbestrating, enkele plantenborders en kunstgras. Ook de stenen barbecue blijft hier achter. Rondom zorgt een mooie haag voor optimale privacy.

Vanuit de tuin is er via een loopdeur toegang tot de garage welke door de handmatige garagedeur geschikt is om een auto te parkeren, voor hobby's of om extra opslagruimte te creëren.

Algemeen

- De woning is in februari 2024 v.v. spouwmuurisolatie.
- De zolder is geïsoleerd met glaswol.
- In 2014 is de dakkapel vernieuwd, waarbij tevens een deel van het kozijn is vervangen door kunststof.
- Oplevering op korte termijn is mogelijk.





Privacyvolle tuin
met diverse beplanting
en overkapping



Plattegrond woning 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 de website van de woning 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

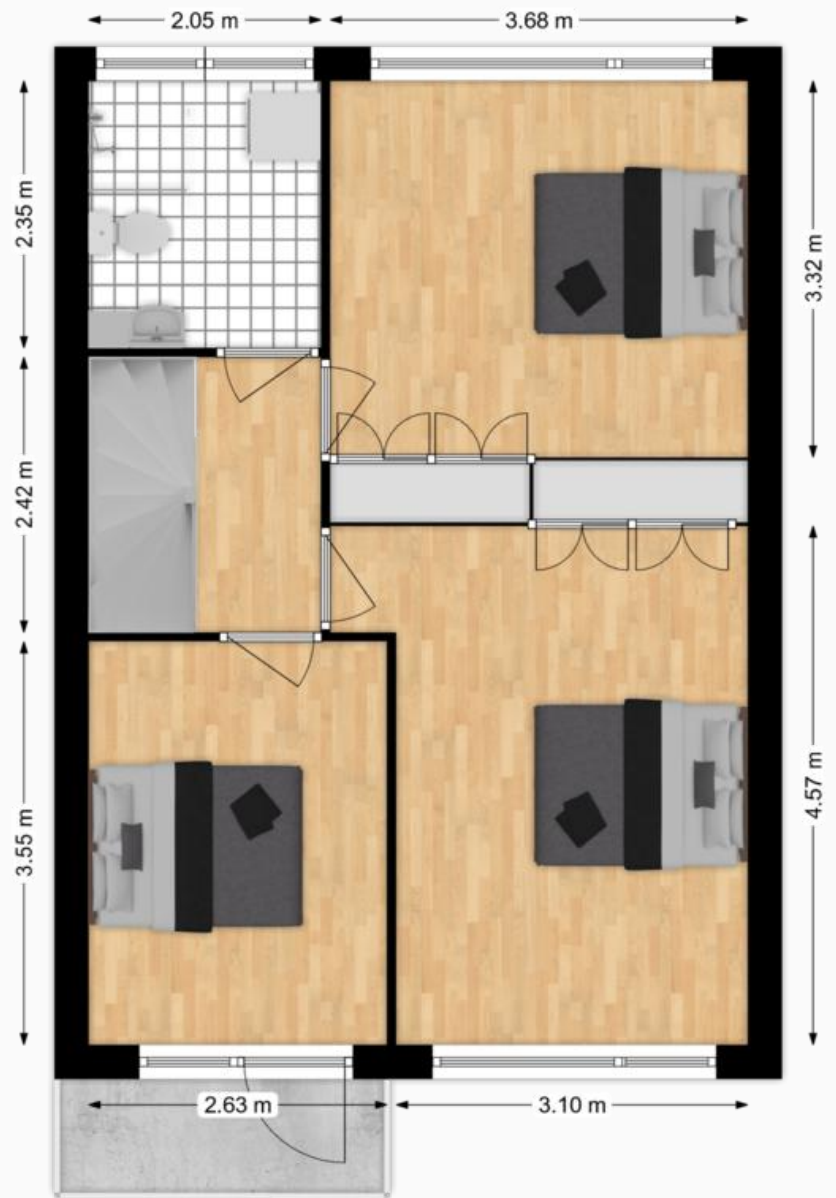
Plattegrond woning 1ste etage

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 de website van de woning 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

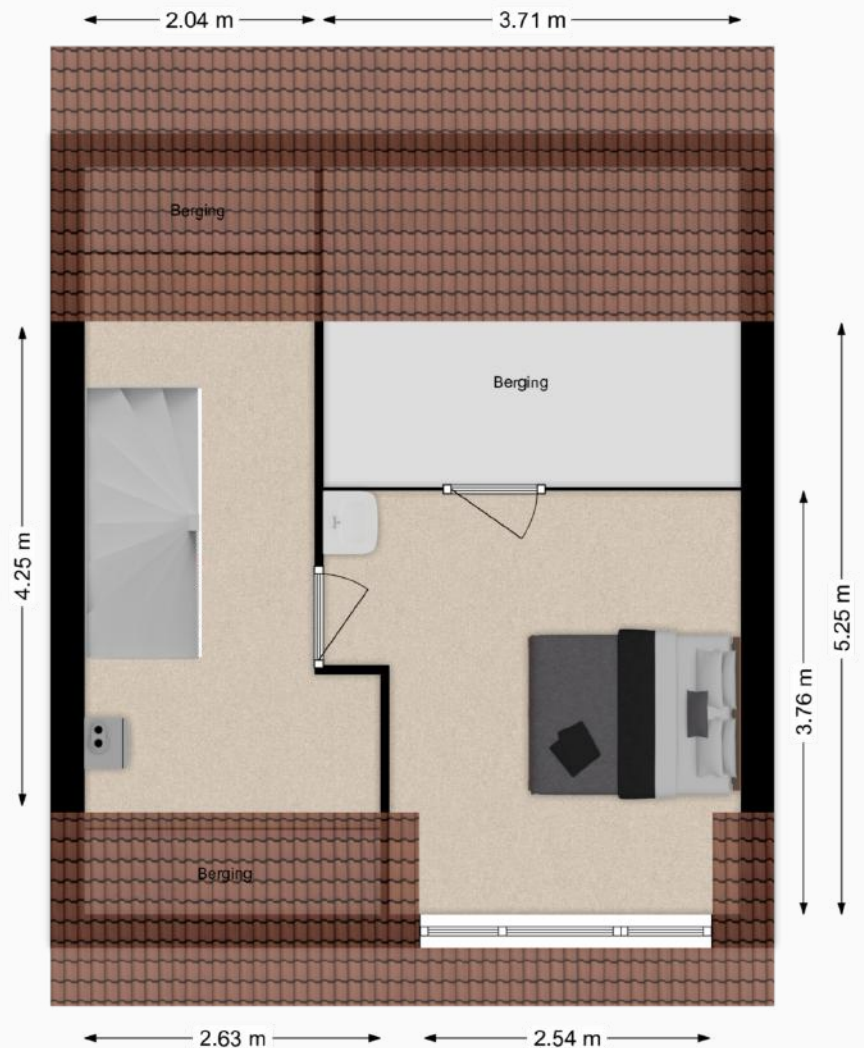
Plattegrond woning 2de etage

2D

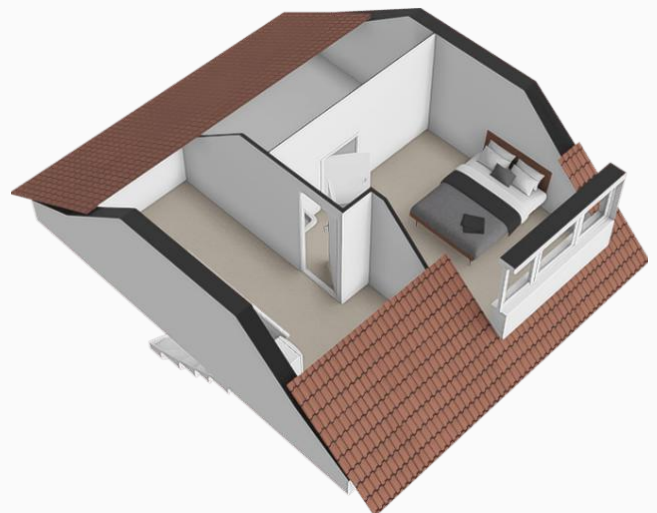
Deze plattegrond is met de meest mogelijke zorg samengesteld en op locatie ingemeten. De aankleding en inrichting dienen ter indicatie en zijn deels gebaseerd op de huidige situatie en deels fictief.

Via de website van de woning 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

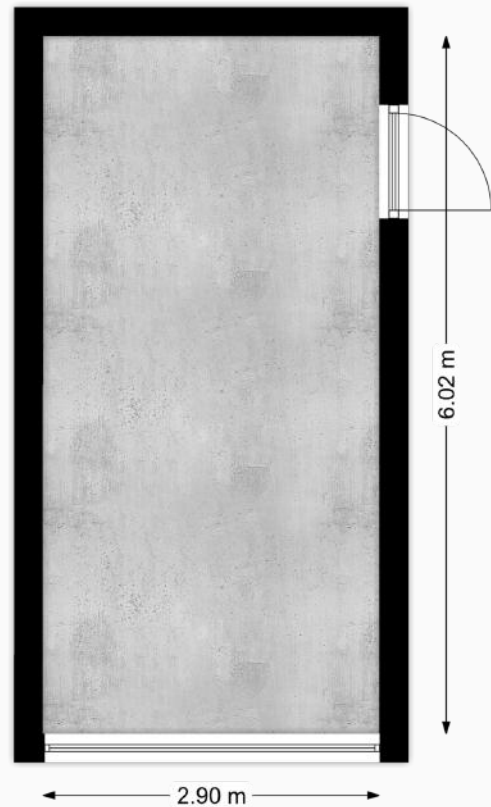
Plattegrond garage cq. berging

2D

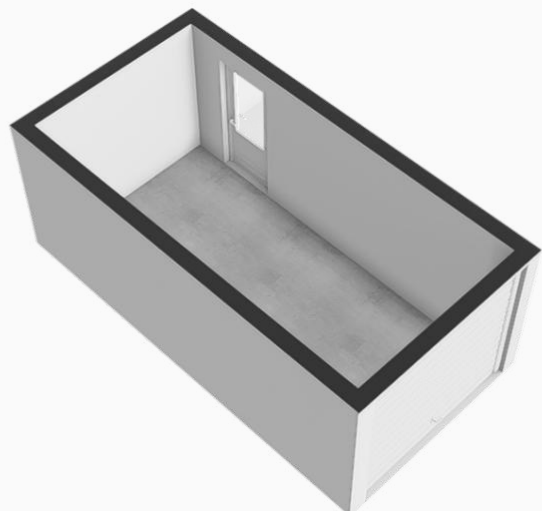
Deze plattegrond is met de meest mogelijke zorg samengesteld en op locatie ingemeten. De aankleding en inrichting dienen ter indicatie en zijn deels gebaseerd op de huidige situatie en deels fictief.

Via de website van de woning 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.

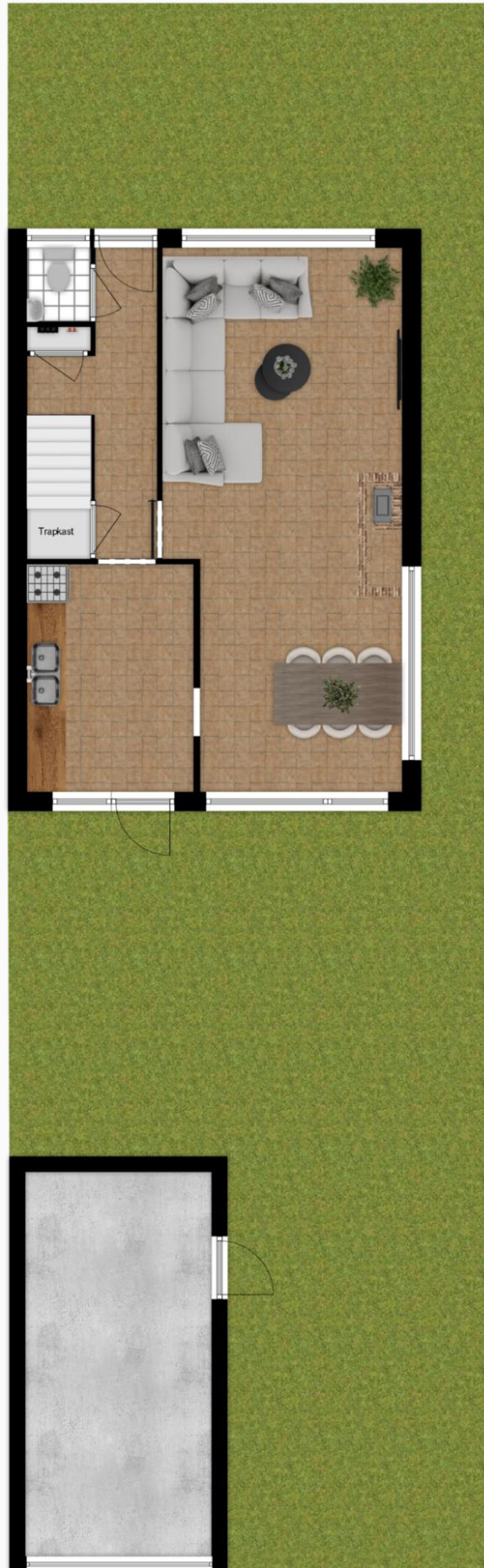


3D Noordoost gericht



3D Zuidwest gericht

Plattegrond Situatie



Afwerkingen en kenmerken



BEGANE GROND				
Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
Hal / entree	Plavuizen	Granol	Houten schroten	– Meterkast – Trapkast
Toiletruimte	Vloertegels	Deels granol / deels wandtegels	Houten schroten	– Staand toilet – Fonteintje
Woonkamer	Plavuizen	Deels behang / deels steenstrips	Houten schroten	– Schouw / schoorsteenmantel – Doorgeefluik – Zonnescherm
Keuken	Plavuizen	Deels granol / deels muurtegels	Houten schroten	– Gaskookplaat – Afzuigkap – Oven – Koelkast – Doorgeefluik – Toegang achtertuin
1^{STE} ETAGE				
Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
Overloop	Laminaat	Granol	Houten schroten	
Badkamer	Vloertegels	Deels wandtegels / deels houten schroten	Houten schroten	– Douchescherm – Wastafel incl. meubel – 2^{de} staand toilet
Slaapkamer I	Laminaat	Behang	Sauswerk	– Vaste inbouwkast
Slaapkamer II	Laminaat	Behang	Sauswerk	– Toegang balkon – Elektrische rolluiken
Slaapkamer III	Laminaat	Deels behang / deels houten schroten	Houten schroten	– Vaste inbouwkast
2^{DE} ETAGE				
Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
Voorzolder	Vloerbedekking	Granol	Houten schroten	– Berging achter knieschotten – CV-installatie
Slaapkamer IV	Vloerbedekking	Behang	Houten schroten	– Dakkapel – Wastafel – Bergingskamer



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	✓		
Vloerdecoratie binnen	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Vloerbedekking	✓		
▪ Laminaat	✓		
▪ Plavuizen / vloertegels	✓		
Keuken	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Keukenblok incl. bovenkasten	✓		
▪ Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:			
– Gaskookplaat	✓		
– Afzuigkap	✓		
– Oven	✓		
– Koelkast	✓		
Sanitaire voorzieningen - Toiletruimte	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Toilet	✓		
▪ Fontein	✓		
Sanitaire voorzieningen – Badkamer	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Douche (cabine/scherf)	✓		
▪ Wastafel incl. meubel	✓		
▪ Planchet	✓		
▪ Toiletkast	✓		
▪ Toilet	✓		
▪ Toilethouder / - borstel(houder)	✓		
▪ Spiegel	✓		
Exterieur / Installaties / Veiligheid / Energiebesparing	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ CV-installatie	✓		
▪ (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	✓		
▪ Rookmelders	✓		
▪ (Klok)thermostaat	✓		
▪ (Voordeur)bel	✓		
▪ Telefoonaansluiting/internetaansluiting	✓		
▪ Rolluiken	✓		
▪ Zonwering buiten	✓		
Tuin en/of balkon	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Aanleg / bestrating	✓		
▪ Beplanting	✓		
▪ Buitenverlichting	✓		
▪ Overkapping	✓		
▪ Stenen barbecue	✓		
▪ Kasten in garage / berging	✓		
▪ (Sier)hek	✓		
▪ Vlaggenmasthouder	✓		

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.

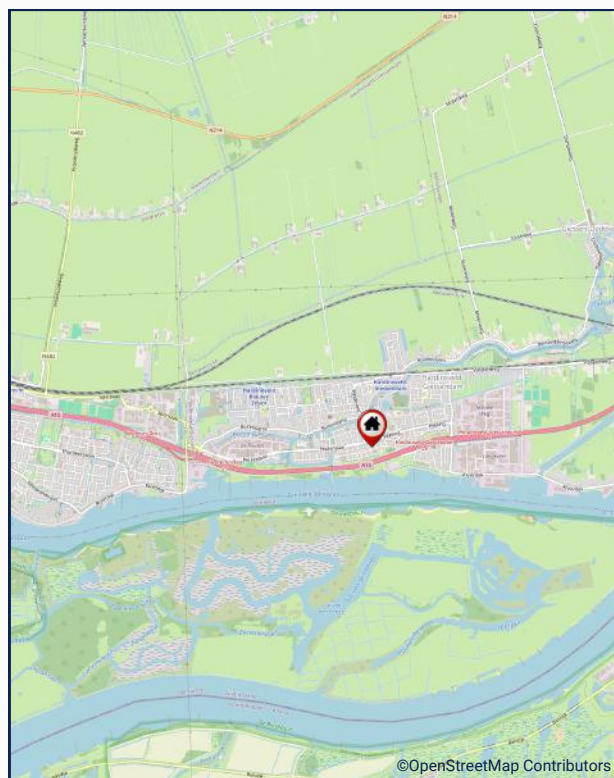
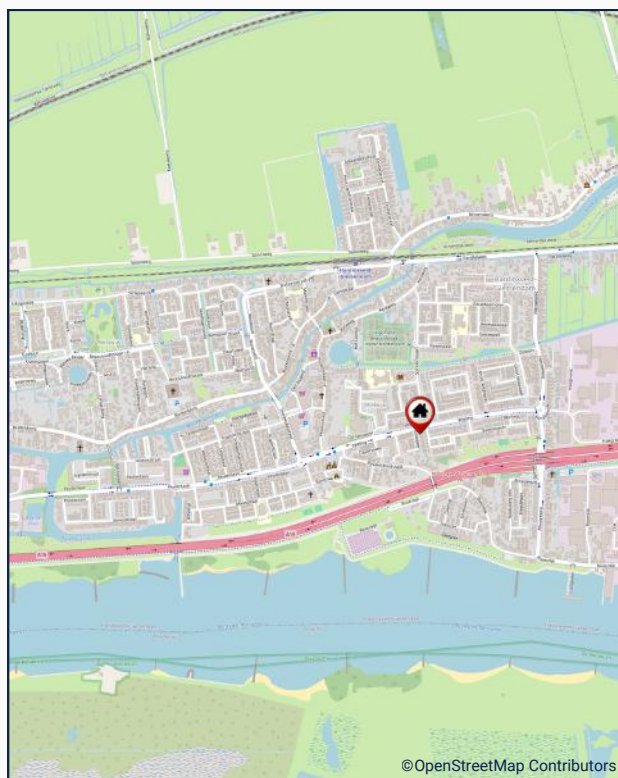
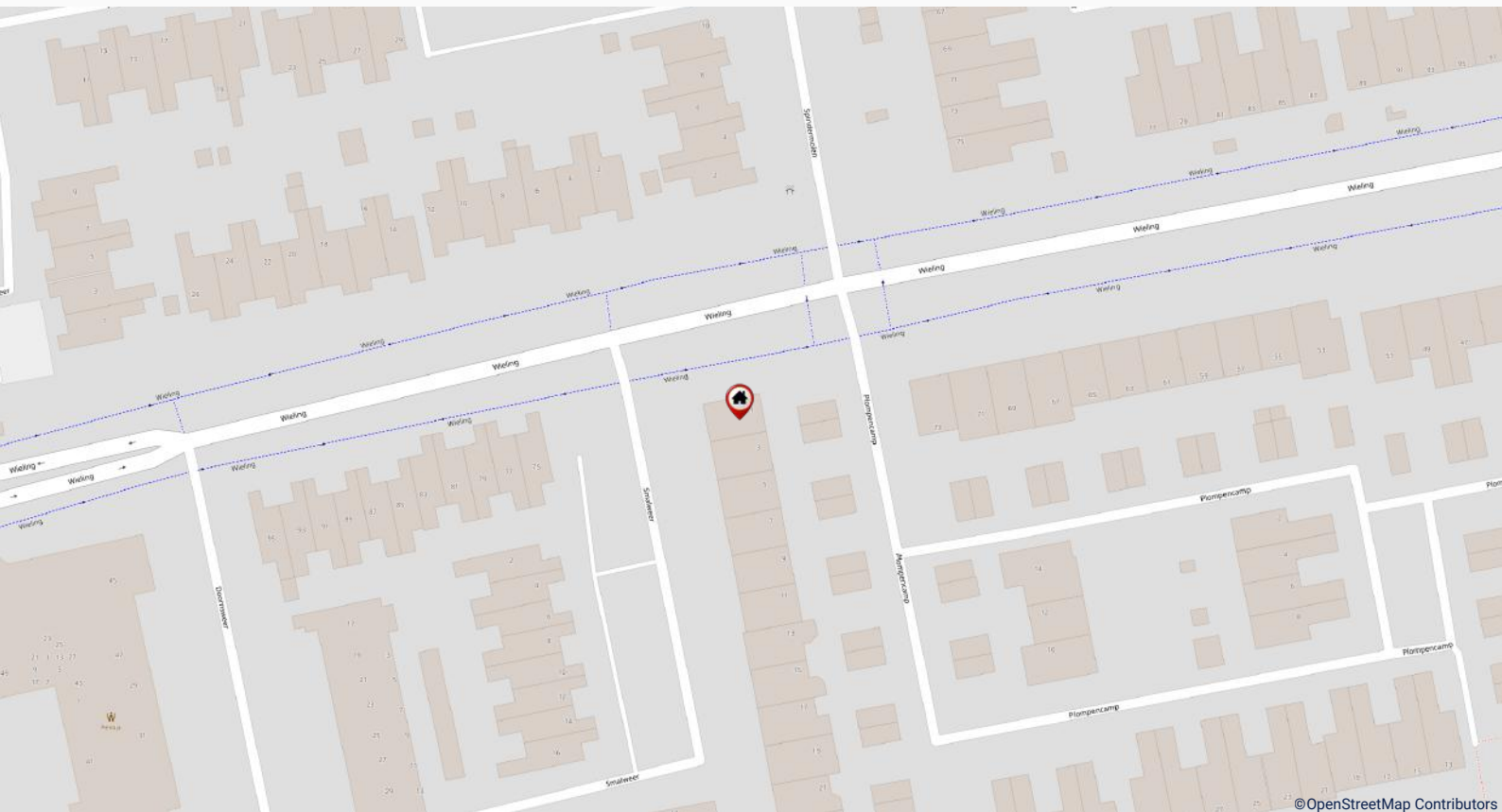


Regelmatige terugkerende evenementen en festivals brengen de gemeenschap samen en vieren de unieke cultuur en identiteit van Hardinxveld-Giessendam.

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



12345 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer 25 Huisnummer — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 oktober 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Hardinxveld-Giessendam Sectie H Perceel 415 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.	kadaster 
--	--	--



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