

Te koop



Vraagprijs

€ 275.000,- k.k.

Troelstrastraat 70, 3371 VL
Hardinxveld-Giessendam

**Stuij &
van Dijk**
makelaardij

Oplevering
In overleg

Bouwjaar
1958

Energie­label
G





Een introductie

Ben je op zoek naar een opknapper met échte potentie gelegen op een toplocatie met alle voorzieningen bereikbaar binnen 5 minuten? Deze woning is perfect voor jou!

Gelegen in de kindvriendelijke en ruim opgezette Troelstrastraat vind je deze 4-kamer hoekwoning uit 1958. Met een diepe achtertuin op het zuiden en een perceel van 144 m² biedt deze woning een unieke kans voor iedereen die graag zelf de handen uit de mouwen steekt.

Op de begane grond heb je een doorzonwoonkamer, een praktische keuken en een toiletruimte. Boven bevinden zich drie slaapkamers en een badkamer, met daarboven een bergzolder. De woning is rondom voorzien van kunststof kozijnen en de achterdeur is ook van onderhoudsvriendelijk kunststof.

Dankzij de ca. 18 meter diepe kavel zijn er verschillende mogelijkheden om het woonoppervlak uit te breiden. Kortom: er zijn volop kansen om deze woning om te vormen tot jouw nieuwe (t)huis.

Toegegeven, er moet intern nog het nodige gebeuren, maar de potentie is absoluut aanwezig. De ligging is ideaal: een supermarkt en trapveldje om de hoek, de 'Buiten Giessen' aan de overkant, het centrum van Hardinxveld aan het eind van de straat én de A15 binnen enkele minuten bereikbaar.

Je bent van harte welkom voor een bezichtiging!



Alle kenmerken van dit aanbod

Het onroerend goed

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Hoekwoning
Kadastrale gegevens	Hardinxveld-Giessendam, sectie E, nummer 729
Bouwjaar	1958
Aantal woonlagen	2 woonlagen met bergzolder.
Type dak	Zadeldak bedekt met pannen.
Ligging	In een kindvriendelijke en ruim opgezette straat nabij het dorpscentrum, ontspanning en uitvalswegen.

Oppervlaktes

Perceeloppervlakte	144 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	70 m ²
Inhoud	240 m ³
Externe bergruimte	10 m ²
Overige inbandige ruimte	8 m ²

Indeling

Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamers en 1 toilet

Buitenvoorzieningen

Voorzien van een tuin?	Ja, achtertuin op het zuiden met twee vrijstaande bergingen.
Parkeergelegenheid	Voldoende openbare parkeergelegenheid in de nabije omgeving. Aan de zijkant van de woning is ruimte om op eigen terrein een kleiner voertuig te parkeren.

Isolerende voorzieningen

Isolatievormen	Dubbel en HR++ glas
Energie label met geldigheid tot datum	G, geldig tot 7 april 2036

Installaties

Gashaard

Overige voorzieningen / uitrusting

Kunststof kozijnen, zonneschermb (achtergevel).



De begane grond

Entree / hal

Entree in de hal met trapopgang, meterkast, kelderkast, ruimte voor garderobe en toiletruimte. Vanuit de hal heb je toegang tot zowel de woonkamer als de keuken.

Toiletruimte

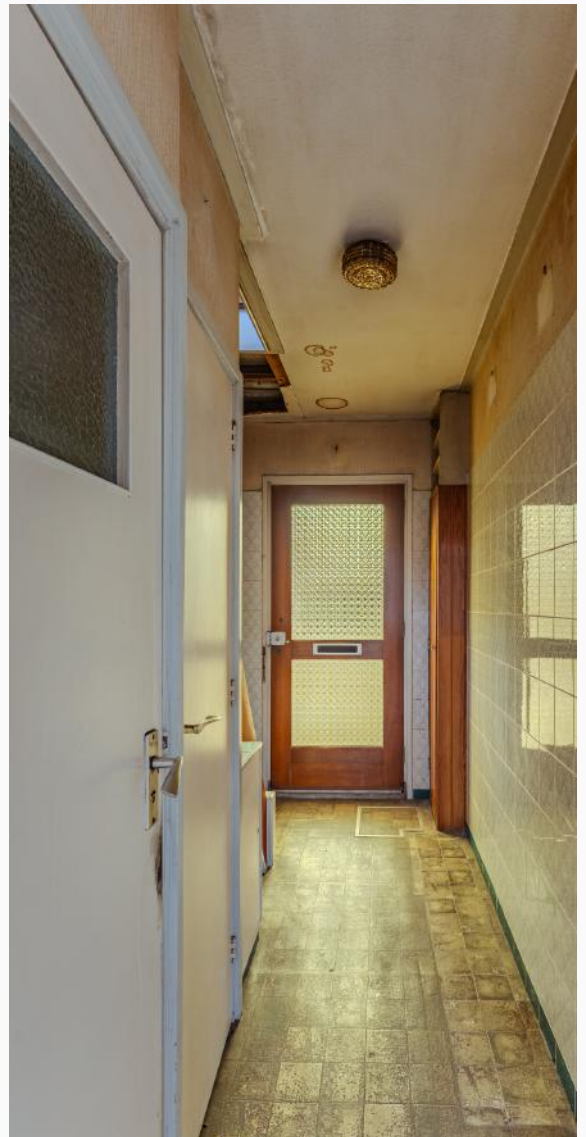
Toiletruimte met een staand toilet.

Woonkamer

De doorzonwoonkamer is bereikbaar vanuit de hal en beschikt aan weerszijden over grote raampartijen met kunststof kozijnen. In de woonkamer is een gashaard aanwezig.

Keuken

De praktische keuken is uitgevoerd in een parallelstelling en voorzien van een koelkast, rvs-spoelbak en een 4-pits kookplaat. Vanuit de keuken heb je direct toegang tot de zonnige, op het zuiden gelegen achtertuin.





Doorzonwoonkamer
met gashaard en
kunststof kozijnen





Keuken in parallel-opstelling met toegang tot de achtertuin





Hal met trapopgang,
overloop en de eenvoudige
badkamer op de etage





De etage

Overloop

Overloop met een vaste kast en toegang tot de drie slaapkamers en de badkamer.

Slaapkamer I

De ouderslaapkamer is gelegen aan de tuinzijde en beschikt over een diepe vaste kast.

Slaapkamer II

Ook de tweede slaapkamer bevindt zich aan de tuinzijde.

Slaapkamer III

De derde ruime slaapkamer is aan de straatzijde gelegen en is uitgerust met een vaste kast.

Badkamer

Eenvoudige badkamer met wastafel en douchegelegenheid.

Bergzolder

Via een vlizotrap op de overloop is de bergzolder (nokhoogte 1,75 meter) bereikbaar, ideaal voor extra opslagruimte.



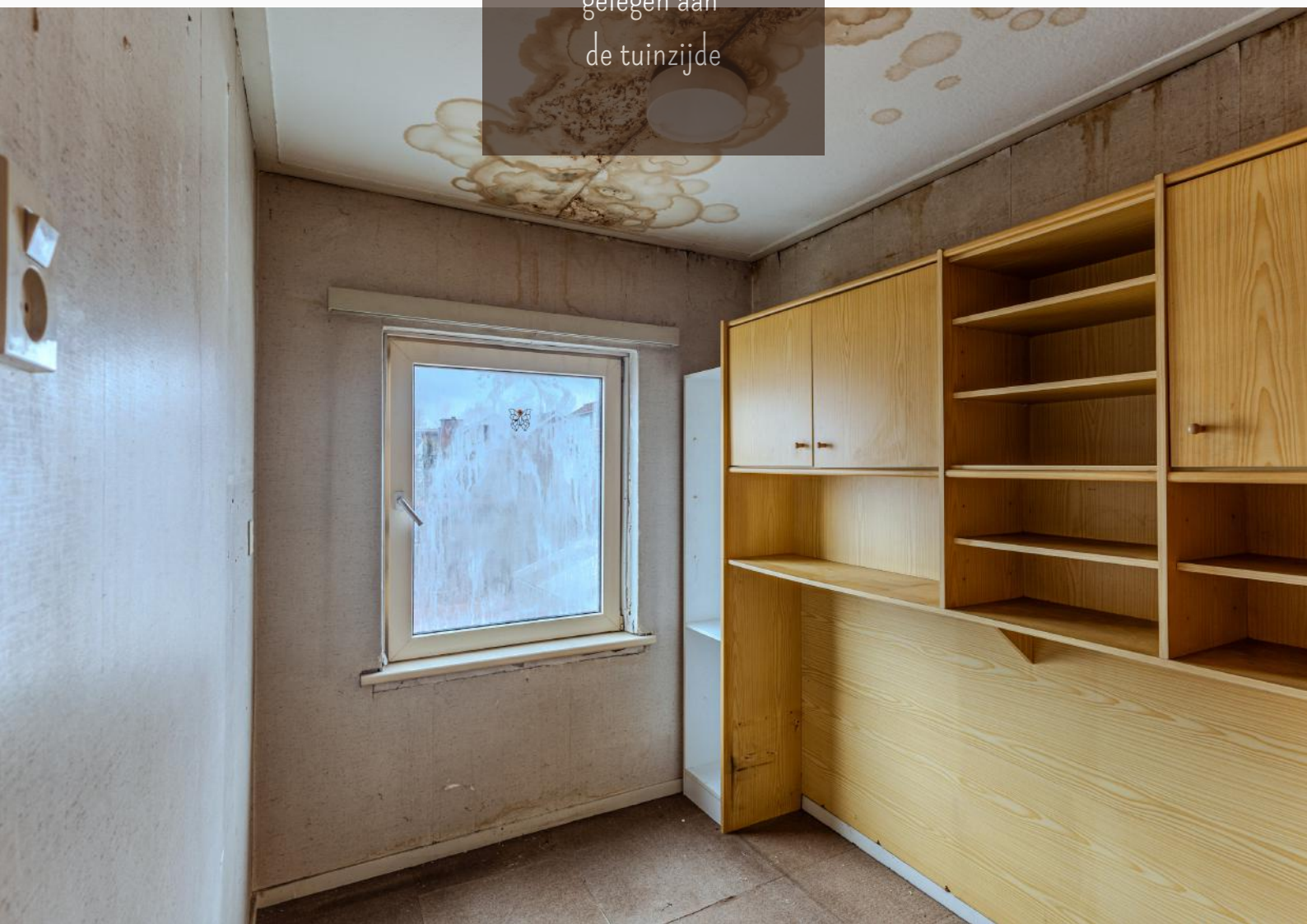


Slaapkamer aan
de straatzijde
met vaste kast





De slaapkamers
gelegen aan
de tuinzijde





Zonnige achtertuin
(zuiden) met
twee bergingen





Achtertuintuin

De op het zuiden gelegen achtertuin meet ca. 12 x 8 meter, is volledig bestraat en biedt door de ligging volop privacy.

De tuin beschikt over twee vrijstaande bergingen: een houten en een stenen berging. Aan de achtergevel is een zonnescherm bevestigd. Bovendien is er aan de zijkant van de woning ruimte om een motor, fietsen of een kleinere personenauto op eigen terrein te parkeren.

Algemeen

- Op enkele plaatsen, onder meer bij de achterdeur en aan de achterzijde van de woonkamer, is sprake van een doorgezakte vloer. Het is aannemelijk dat op deze plekken een aantal balken is aangetast en mogelijk deels vervangen dient te worden.
- Er is geen centrale verwarming in de woning aanwezig, als hoofdverwarming werd gebruik gemaakt van de haard in de woonkamer.
- Alle kozijnen en de achterdeur zijn uitgevoerd in kunststof.
- Er is een niet zelfbewoningsclausule van toepassing.



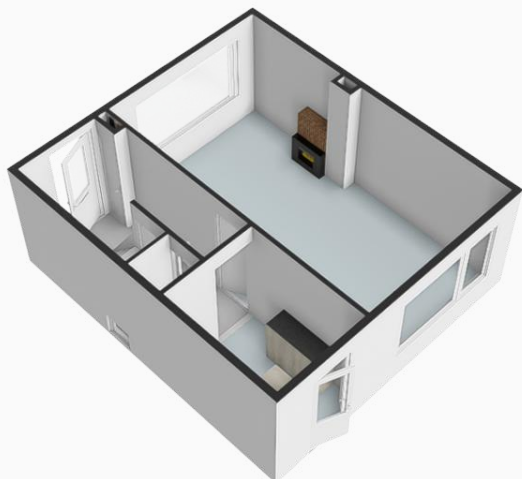
Plattegrond begane grond

2D

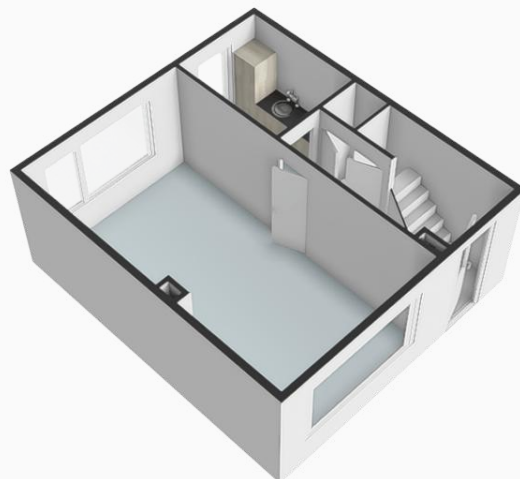
Deze plattegrond is met de meest mogelijke zorg samengesteld en op locatie ingemeten.

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

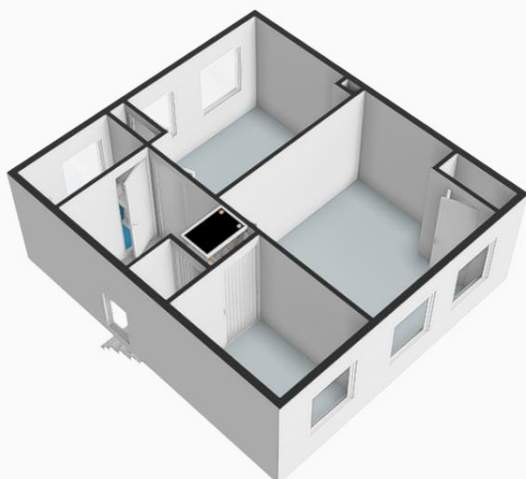
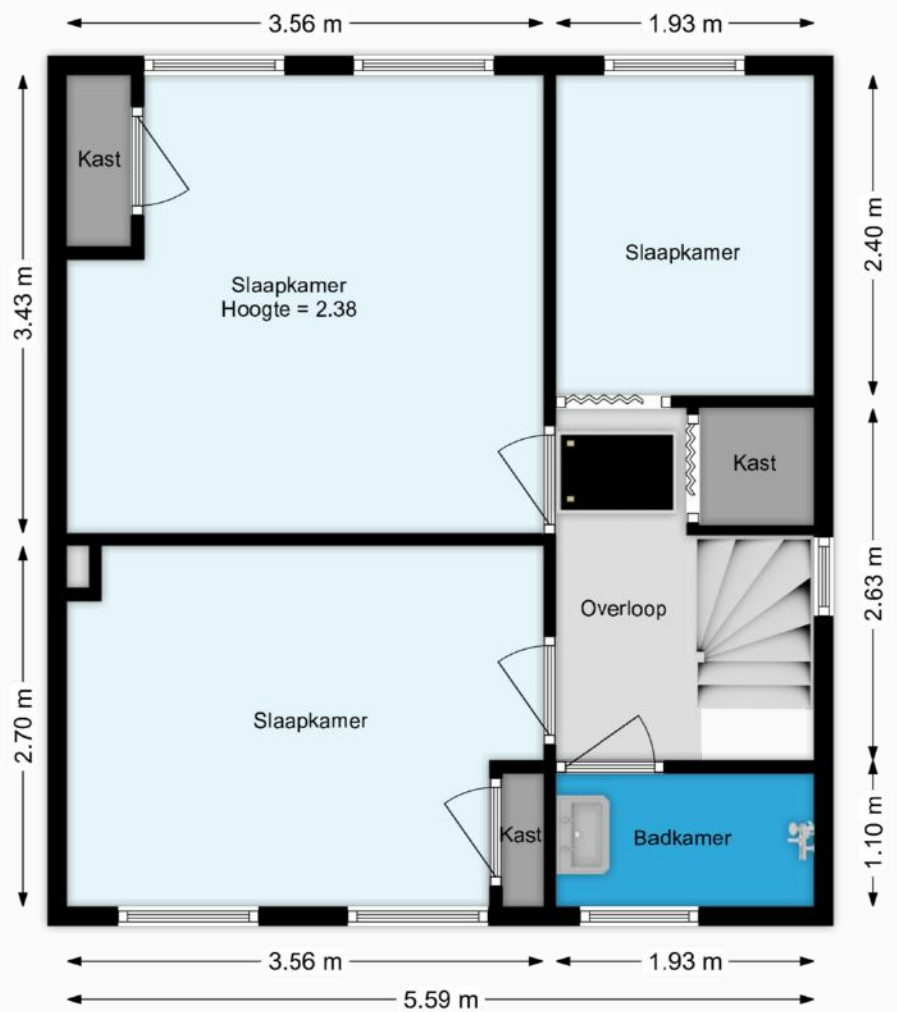
Plattegrond etage

2D

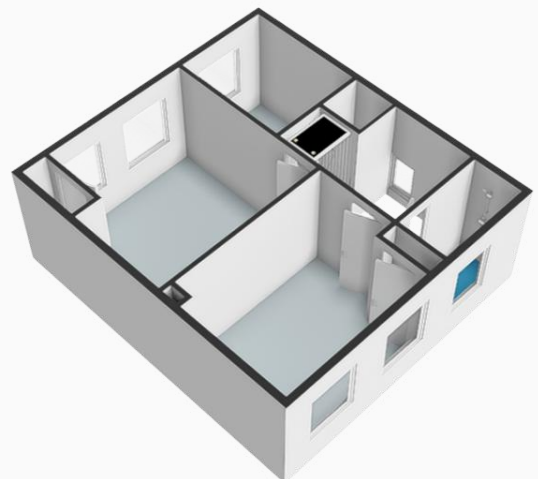
Deze plattegrond is met de meest mogelijke zorg samengesteld en op locatie ingemeten.

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

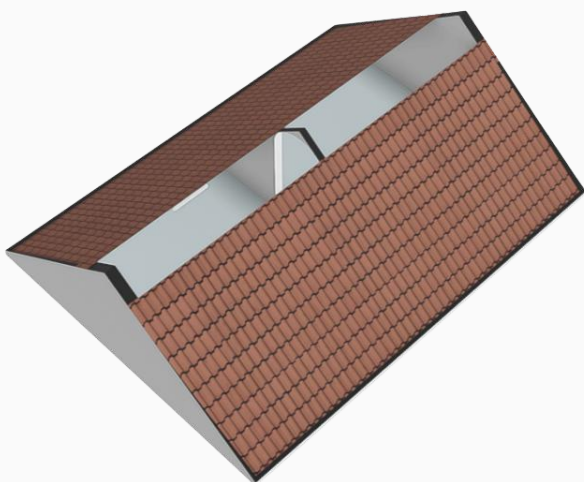
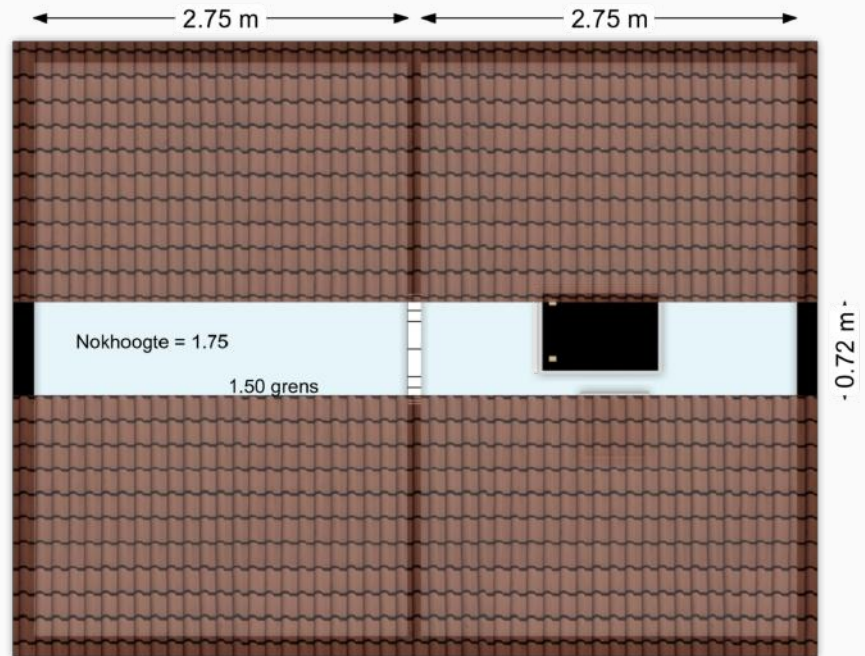
Plattegrond zolderetage

2D

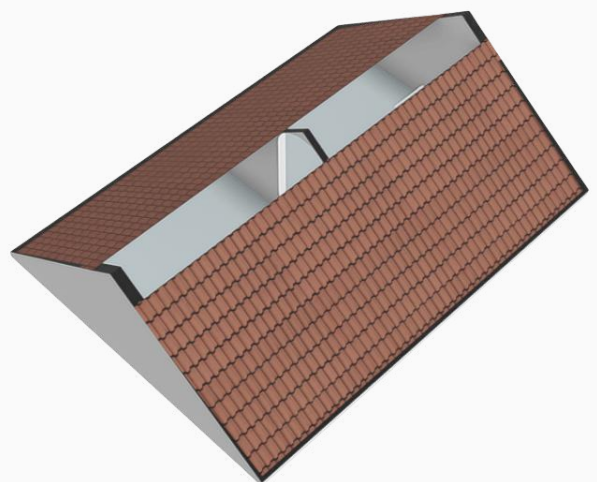
Deze plattegrond is met de meest mogelijke zorg samengesteld en op locatie ingemeten.

Aan de vermelde gegevens kunnen geen rechten worden ontleend.

Voor onduidelijkheden kunt u uiteraard altijd contact met ons opnemen.

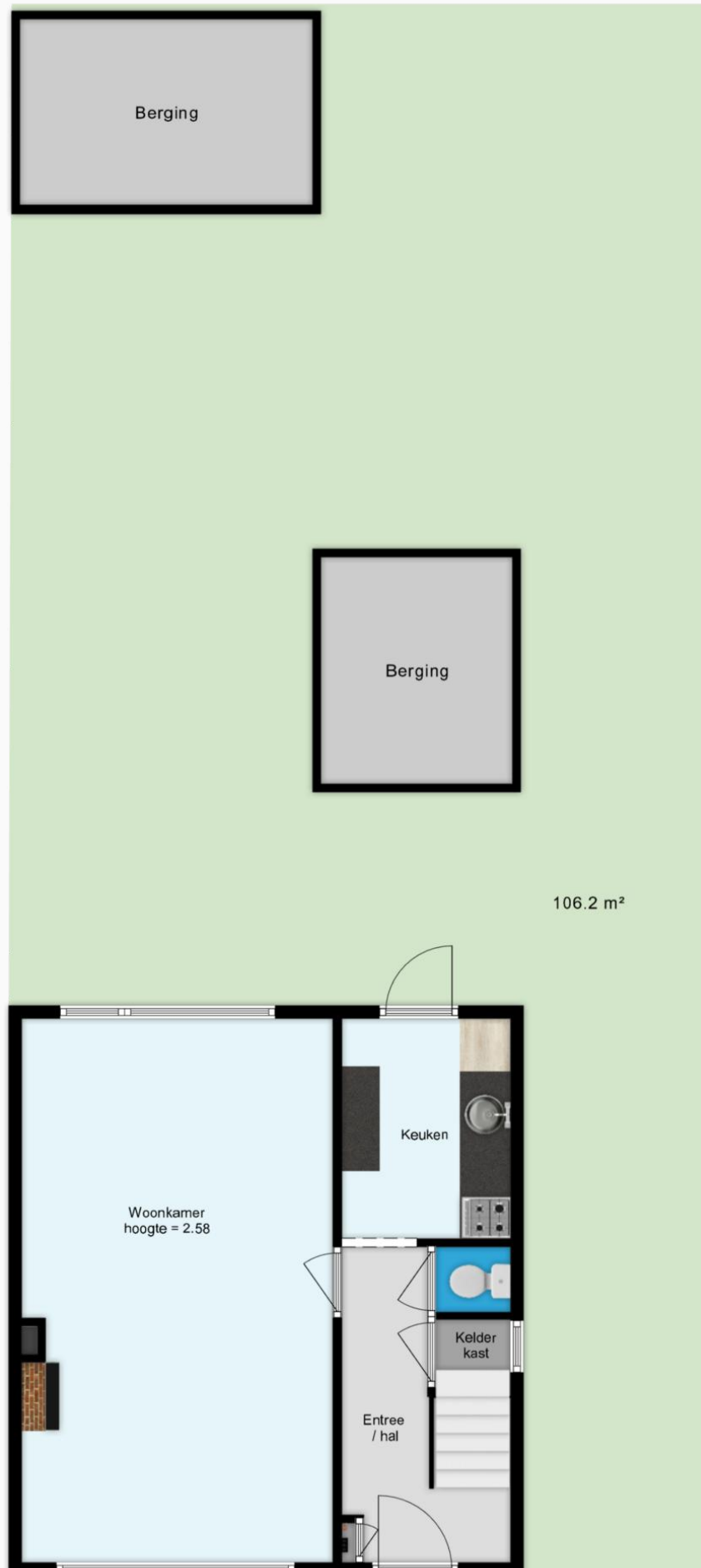


3D Noordoost gericht



3D Zuidwest gericht

Plattegrond situatie



Afwerkingen en kenmerken



BEGANE GROND

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
Hal / entree	Vinyl	Deels wandtegels	Sauswerk	<ul style="list-style-type: none">– Garderoberuimte– Meterkast– Trapopgang– Kelderkast
Toiletruimte	Plavuizen	Deels wandtegels	Sauswerk	<ul style="list-style-type: none">– Staand toilet
Woonkamer	Vinyl	Behang	Panelen	<ul style="list-style-type: none">– Gashaard
Keuken	Vinyl	Wandtegels	Houten schroten	<ul style="list-style-type: none">– Gaskookplaat– Koelkast– Magnetron

ETAGE

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
Overloop	Vloerbedekking	Deels wandtegels / deels behang	Gipsplaten	<ul style="list-style-type: none">– Vaste kast– Vlizotrap naar zolderetage
Badkamer	Graniet	Deels wandtegels	Sauswerk	<ul style="list-style-type: none">– Douchegelegenheid– Wasmeubel en wastafel
Slaapkamer I	Tapijttegels	Sauswerk	Sauswerk	<ul style="list-style-type: none">– Vaste kast
Slaapkamer II	Tapijttegels	Deels schroten / deels behang	Sauswerk	
Slaapkamer III	Tapijttegels	Behang	Gipsplaten	<ul style="list-style-type: none">– Vaste kast

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Verlichting binnen			
▪ Inbouwspots / dimmers	✓		
▪ Opbouwspots / armaturen / lampen / dimmers	✓		
Raamdecoratie / zonwering binnen	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Gordijnrails	✓		
Vloerdecoratie binnen	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Vloerbedekking	✓		
▪ Parketvloer	✓		
▪ Vinyl	✓		
▪ Graniet	✓		
▪ Plavuizen	✓		
Diverse binnen	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ (Losse) kasten	✓		
▪ Legplanken	✓		
Keuken	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Keukenblok incl. bovenkasten	✓		
▪ Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:			
– Gaskookplaat	✓		
– Magnetron	✓		
– Koelkast	✓		
Sanitaire voorzieningen - Toiletruimte	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Toilet	✓		
Sanitaire voorzieningen – Badkamer	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Douche	✓		
▪ Wastafel	✓		
▪ Wastafelmeubel	✓		
▪ Planchet	✓		
Exterieur / Installaties / Veiligheid / Energiebesparing	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ (Gas)kachels	✓		
▪ Zonwering buiten	✓		
Tuin en/of balkon	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Aanleg / bestrating	✓		
▪ Tuinhuis / buitenberging	✓		
▪ (Sier)hek	✓		

Kadastrale kaart



<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Hardinxveld-Giessendam</p> <p>Sectie E</p> <p>Perceel 729</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>	<p>kadaster</p> 
--	---	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 30 maart 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.



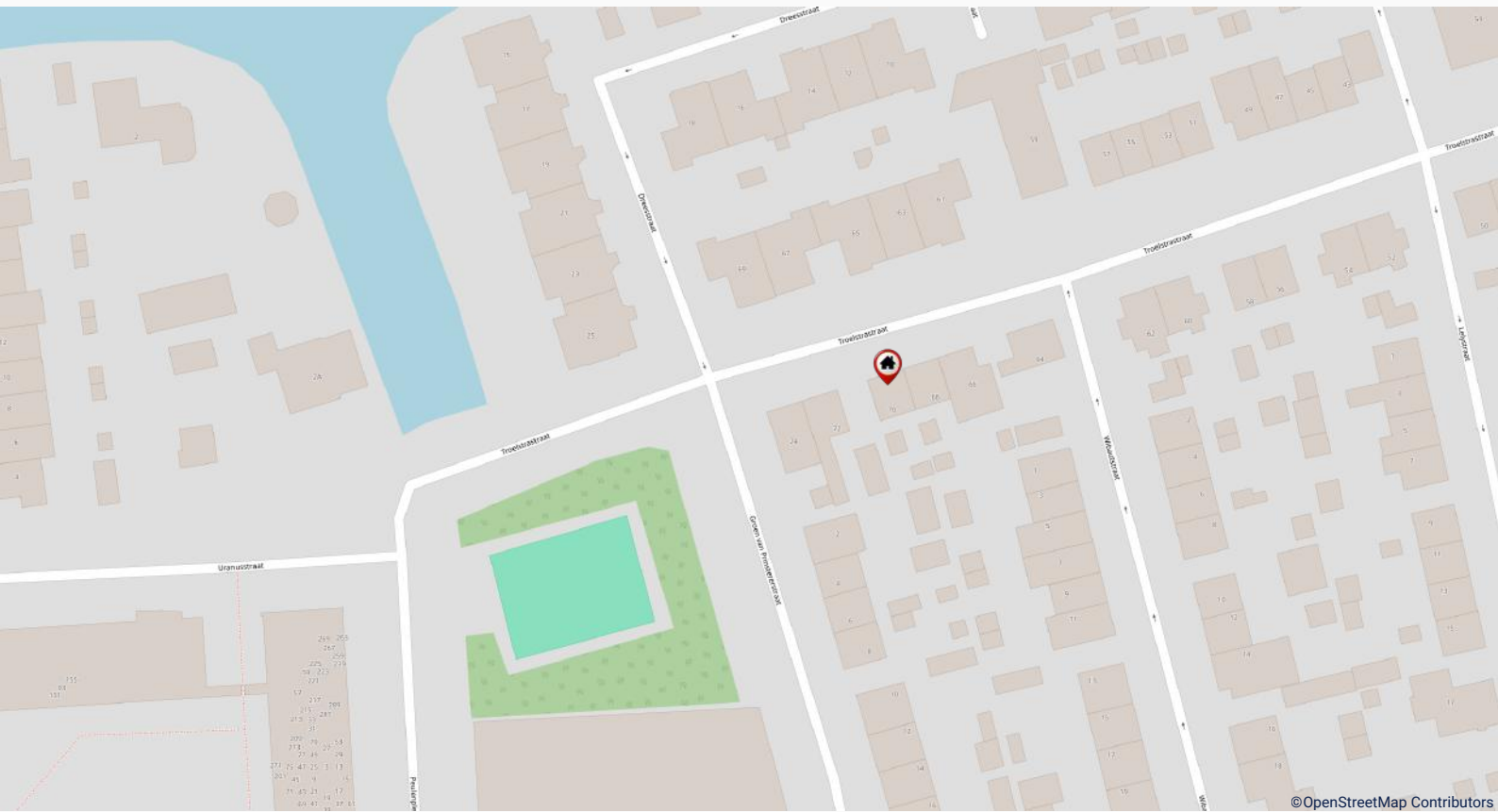
Regelmatige terugkerende evenementen en festivals brengen de gemeenschap samen en vieren de unieke cultuur en identiteit van Hardinxveld-Giessendam.

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.

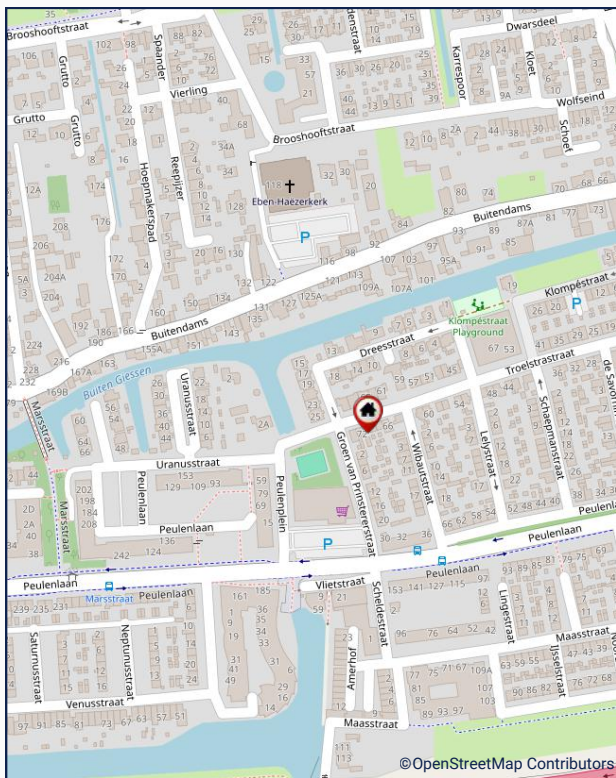
Ook de autosnelweg A15, welke langs de westelijke grens van Hardinxveld-Giessendam loopt, zorgt voor een goede ontsluiting tot grote steden zoals Rotterdam en Gorinchem. Lokale ontsluitingswegen verbinden het dorp met de naburige gemeenten zoals Sliedrecht en Giessenburg, waardoor ook deze nabijgelegen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

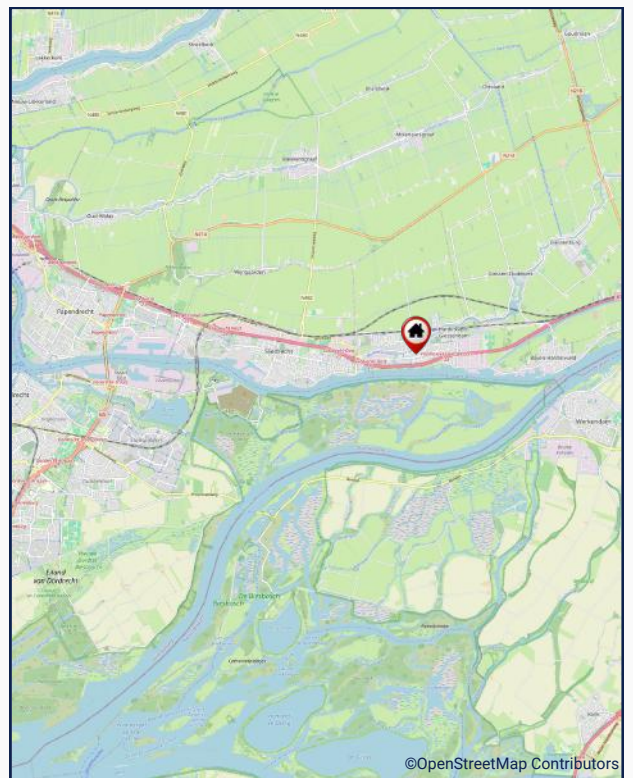
Woont u binnenkort hier?



©OpenStreetMap Contributors



©OpenStreetMap Contributors



©OpenStreetMap Contributors



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.

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