

Te koop



Vraagprijs
€ 385.000,- k.k.

Boorstraat 29, 3371 AA
Hardinxveld-Giessendam

**Stuij &
van Dijk**
makelaardij

Oplevering

In overleg

Bouwjaar

1936

Energie label

G





Een introductie

Betaalbaar vrijstaand wonen in hartje Hardinxveld-Giessendam – dit is jouw kans!

Op een centrale locatie aan de Boorstraat staat deze unieke vrijstaande woning, gelegen op een royaal perceel van maar liefst 335 m². Hier vind je volop ruimte én de mogelijkheid om de woning geheel naar eigen smaak te moderniseren.

De diepe, op het westen gelegen achtertuin is een waar pluspunt: geniet hier van de middag- en avondzon. De tuin beschikt over een vrijstaande stenen berging, een ruim houten tuinhuis én een gezellige overkapping met zitgedeelte en houtkachel. Aan de zijkant van de woning is er bovendien de mogelijkheid om op eigen terrein te parkeren.

Binnen tref je een woning met karakter, voorzien van sfeervolle details zoals glas-in-loodramen en een hoog balkenplafond. Hoewel modernisering op sommige punten wenselijk is, biedt dit juist de kans om je creatieve ideeën werkelijkheid te laten worden en de woning volledig naar eigen hand te zetten.

Kortom: een charmante woning met veel potentie, gelegen op een geliefde en centrale locatie. Wij nodigen je graag uit om zelf de mogelijkheden te komen ontdekken!



Alle kenmerken van dit aanbod

Het onroerend goed

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Vrijstaande woning
Kadastrale gegevens	Hardinxveld-Giessendam sectie F nummer 1638
Bouwjaar	1936
Aantal woonlagen	2
Type dak	Zadeldak bedekt met pannen
Ligging	Gelegen in het centrum, in een geliefde woonwijk.

Oppervlaktes

Perceeloppervlakte	335 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	95 m ²
Inhoud	310 m ³
Externe bergruimte	29 m ²

Indeling

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

Buitenvoorzieningen

Voorzien van een tuin?	Ja, achtertuin gelegen op het westen voorzien van een overkapping, een stenen berging, een houten tuinhuis en een achterom.
Parkeergelegenheid	Parkeergelegenheid op eigen terrein, daarnaast zijn er voldoende parkeermogelijkheden in de nabije omgeving.

Isolerende voorzieningen

Isolatievormen	Grotendeels dubbel glas
Energielabel met geldigheid tot datum	G, geldig tot 30 september 2035

Installaties

CV-ketel Remeha (2019)

Overige voorzieningen / uitrusting

Overkapping, houtkachel, zonwering, horren, vloerverwarming



De begane grond

Entree / hal

De entree vindt plaats in de hal voorzien van de trapopgang en de garderoberuimte.

Woonkamer

Aan de straatzijde van de woonkamer vind je nog de originele schouw met het evenzo originele tegelwerk waar omheen het zitgedeelte gesitueerd. Dankzij het hoge balkenplafond en de royale raampartijen geniet deze ruimte van veel natuurlijk licht.

Open keuken

De open keuken is uitgerust met een dubbele rvs-spoelbak, een gasfornuis, diverse bovenkasten en een oven/magnetron. Vanuit de keuken toegang tot de ruime kelder-/proviandkast en de aanbouw.

Aanbouw met achterportaal

In de aanbouw bevindt zich het achterportaal met toegang tot de tuin, de toiletruimte en de badkamer.

Toiletruimte

Nette toiletruimte v.v. een staand toilet en een fonteintje.

Badkamer

De ruime en geheel betegelde badkamer is voorzien van de witgoedaansluitingen, een inloopdouche, een wastafel met groot meubel en een vaste kast met de CV-installatie.





Praktische zijtuin met plek
voor meerdere voertuigen





Keuken v.v. trapkast en de
doorgang naar de aanbouw





Riante aanbouw met
toegang tot het toilet, de
badkamer en de tuin





De etage

Overloop

Vanaf de overloop toegang tot de drie slaapkamers, de bergzolder en een bergkamer.

Slaapkamer I

De eerste slaapkamer bevindt zich aan de achterzijde van de woning en biedt een mooi zicht op de tuin, deze slaapkamer is uitgerust met een vaste schuifdeurkastenwand en een wastafel.

Slaapkamer II

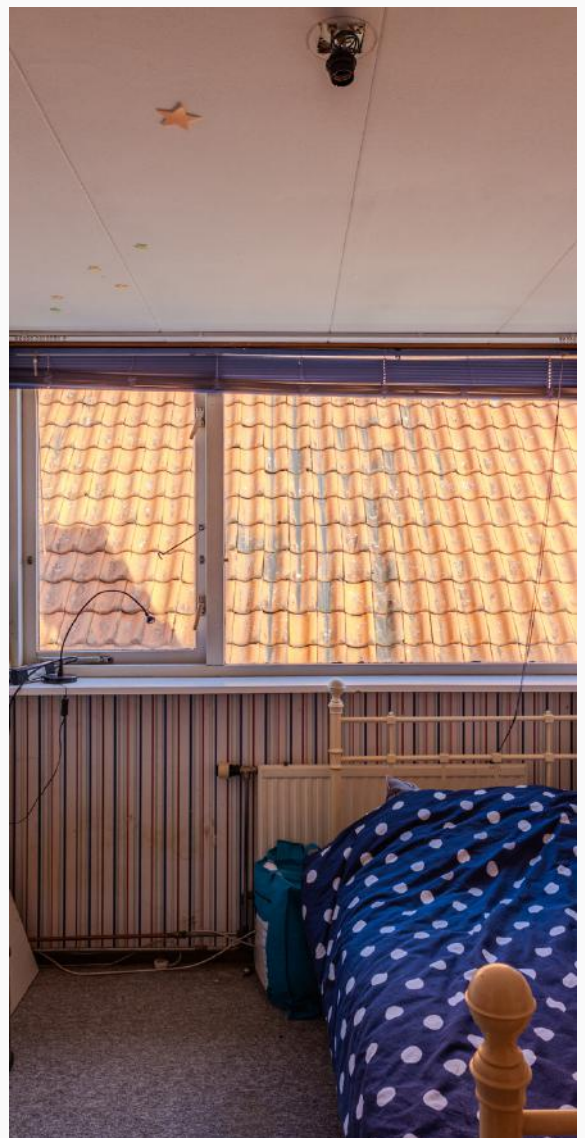
De tweede slaapkamer is voorzien van een dakkapel.

Slaapkamer III

De derde slaapkamer is gelegen aan de voorzijde van de woning.

Bergkamer

Praktische bergkamer vanwaar je middels een losse trap toegang hebt tot de bergzolder.





Overloop met de toegang
tot de 3 slaapkamers en de
bergkamer





De 1ste ruime slaapkamer
met vaste kastenwand en
een wastafel





Royale en diepe achtertuin
met stenen berging,
tuinhuis en een overkapping





Voortuin

De volledig betegelde en omheinde voortuin gaat over in een pad dat deels is betegeld en deels met grind is aangelegd. Naast een achterom biedt dit pad ook ruimte om een of meerdere voertuig(en) op eigen grond te parkeren.

Achtertuintuin

De heerlijke en circa 25 meter diepe achtertuin is gelegen op het westen en biedt volop ruimte en privacy. Hier vind je een vrijstaande stenen berging en achterop het perceel is een riant houten tuinhuis geplaatst. Direct aan de aanbouw grenst een overkapping, voorzien van een gezellige houtkachel. De tuin is grotendeels bestraat met aan beide zijden een groene haag welke voor veel privacy zorgt. De achterzijde wordt afgesloten met een nette houten schutting.

Algemeen

- De begane grond beschikt over vloerverwarming met warm water.
- De CV-ketel is in 2019 vernieuwd.
- De woning is voorzien van houten kozijnen met grotendeels dubbel glas.





De achtertuin is maar liefst
25 meter diep en
grotendeels bestraat





De gunstig gelegen
Boorstraat aan de voorzijde
van de woning



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 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.

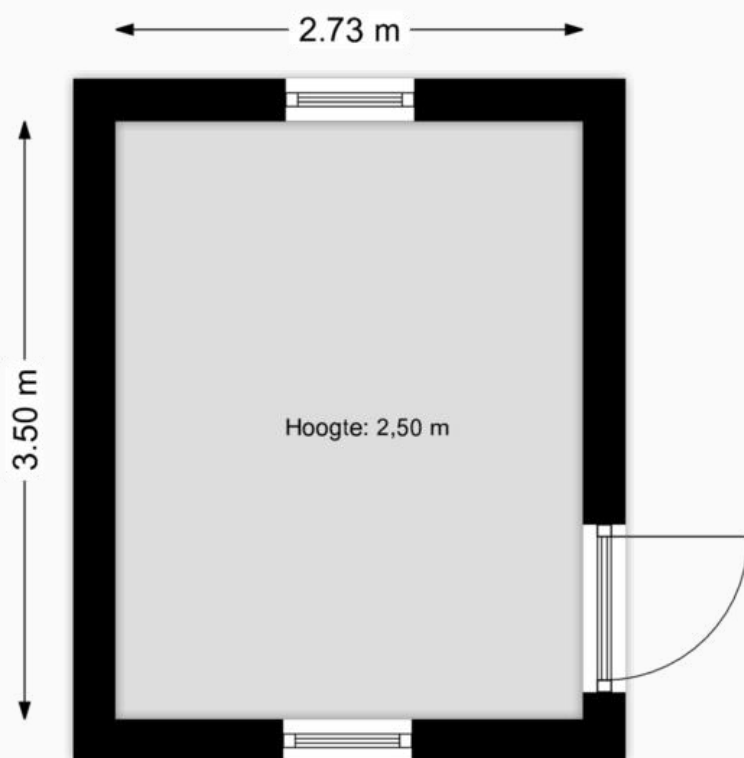
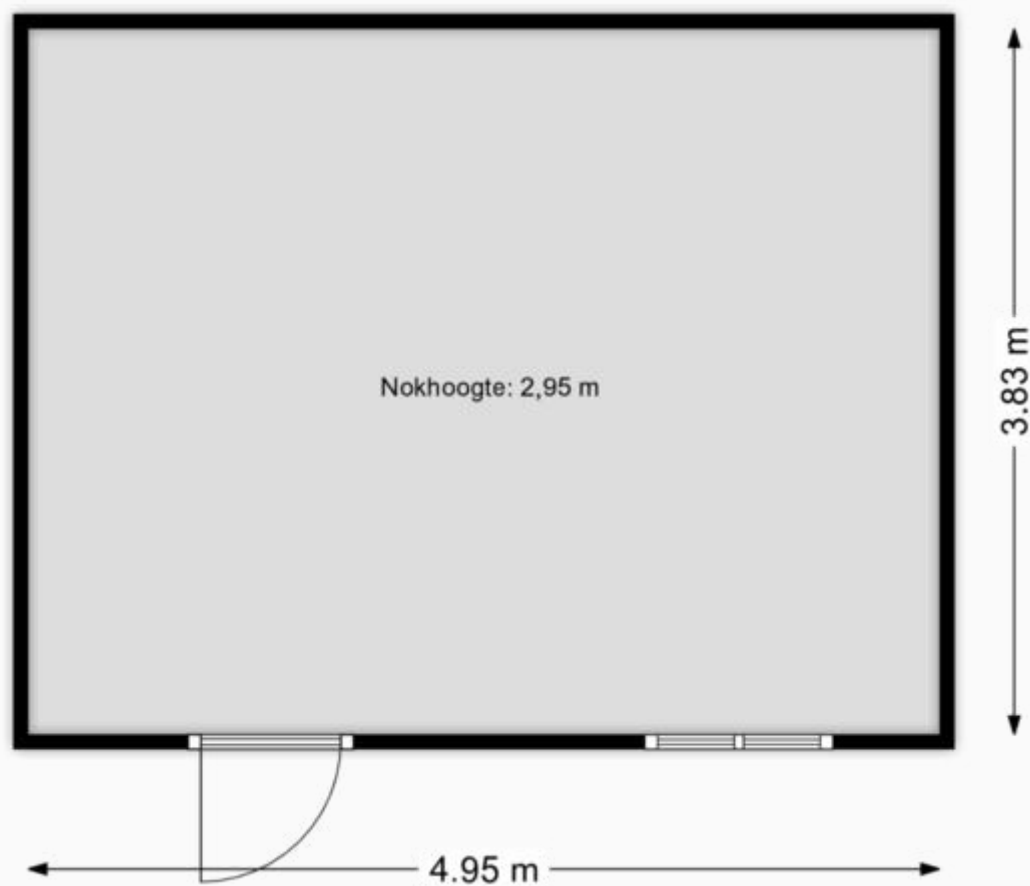


3D Noordoost gericht



3D Zuidwest gericht

Plattegrond stenen berging & tuinhuis



Plattegrond Situatie



Afwerkingen en kenmerken



BEGANE GROND

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
Hal / entree	Vloerbedekking	Behang	Sauswerk	– Groepen – Trapopgang – Garderoberuimte
Woonkamer	Vloertegels	Behang	Balken met sauswerk	– Schouw – Vaste kast
Keuken	Vloertegels	Deels wandtegels / deels behang	Sauswerk	– Gaskookplaat – Afzuigkap – Combi-oven / combimagnetron – Koelkast / vriezer (combi) kapot – Toegang proviandkelder
Achterportaal	Vloerbedekking	Wandtegels	Sauswerk met inbouwspots	– Toegang achtertuin – Garderoberuimte
Badkamer	Vloertegels	Wandtegels	Sauswerk met inbouwspots	– Kast met CV-installatie – Witgoedaansluitingen – Designradiator – Badkamermeubel v.v. spiegel en wastafel
Toiletruimte	Vloertegels	Wandtegels	Sauswerk met inbouwspots	– Staand toilet – Fonteintje

ETAGE

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
Overloop	Vloerbedekking	Behang	Deels timmerwerk / deels sauswerk	
Slaapkamer I	Vloerbedekking	Behang	Sauswerk	– Wastafel – Vaste schuifdeurkast
Slaapkamer II	Vloerbedekking	Behang	Sauswerk	– Dakkapel
Slaapkamer III	Vloerbedekking	Behang	Sauswerk	
Bergkamer	Vloerbedekking	Behang	Timmerwerk	– Toegang bergvliering



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	✓		
▪ Rolgordijnen	✓		
▪ (Losse) horren/rolhorren	✓		
Vloerdecoratie binnen	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Vloerbedekking	✓		
▪ Houten vloer(delen)	✓		
▪ Plavuizen	✓		
Keuken	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Keukenblok incl. bovenkasten	✓		
▪ Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:			
– Gaskookplaat	✓		
– Afzuigkap	✓		
– Combi-oven/combimagnetron	✓		
– Koelkast/vriezer (combi) - kapot	✓		
Sanitaire voorzieningen - Toiletruimte	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Toilet	✓		
▪ Toilethouder / - borstel(houder)	✓		
Sanitaire voorzieningen – Badkamer / sauna	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Douche (cabine/scherm)	✓		
▪ Wastafel	✓		
▪ Wastafelmeubel	✓		
▪ Planchet	✓		
Exterieur / Installaties / Veiligheid / Energiebesparing	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Houtkachel	✓		
▪ CV-installatie	✓		
▪ Brievenbus	✓		
▪ (Voordeur)bel	✓		
▪ Telefoonaansluiting/internetaansluiting	✓		
▪ Waterslot wasautomaat	✓		
▪ Zonwering buiten	✓		
Tuin en/of balkon	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Aanleg / bestrating	✓		
▪ Beplanting	✓		
▪ Buitenverlichting	✓		
▪ Kasten / werkbank in tuinhuis / buitenberging		✓	
▪ (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.

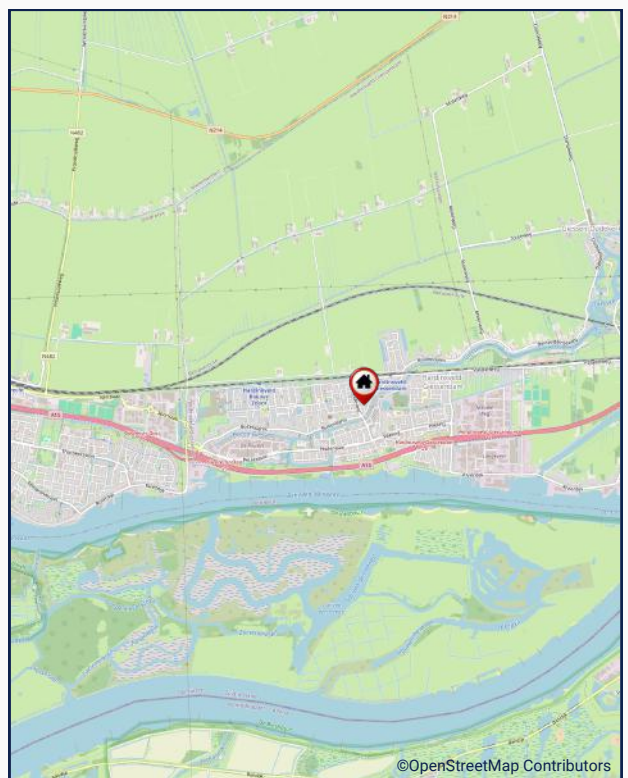
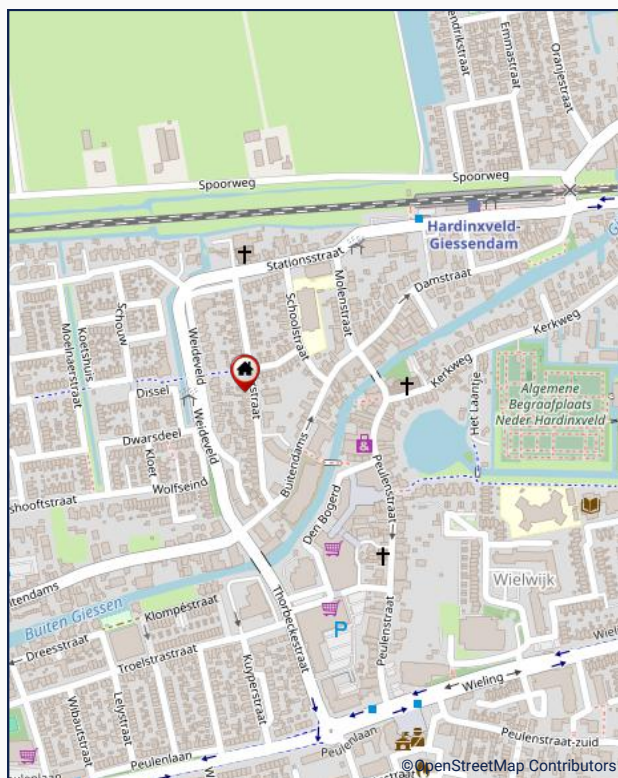
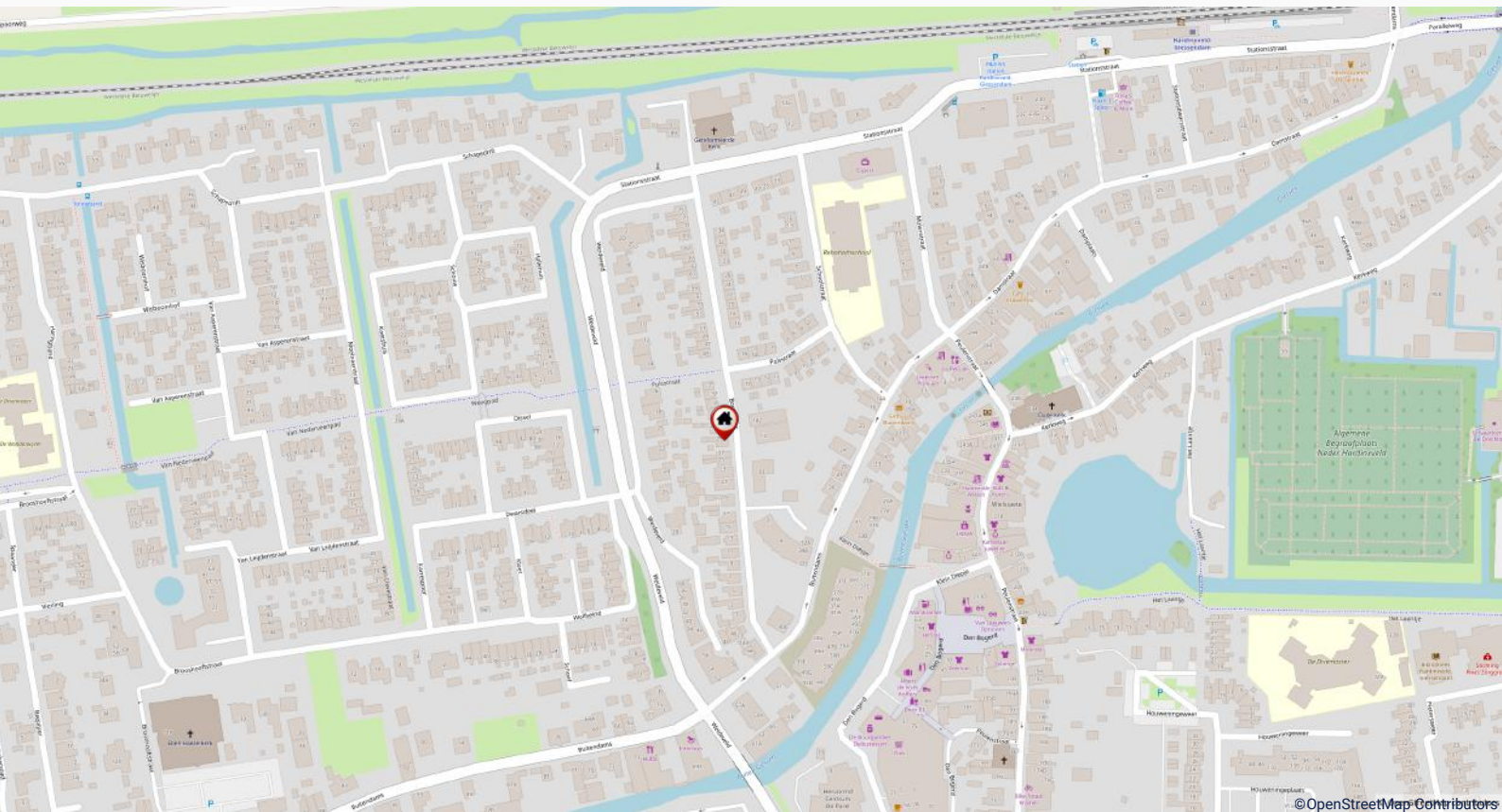


Regelmatige terugkerende evenementen en festivals brengen de gemeenschap samen en vieren de unieke cultuur en identiteit van Hardinxveld-Giessendam.

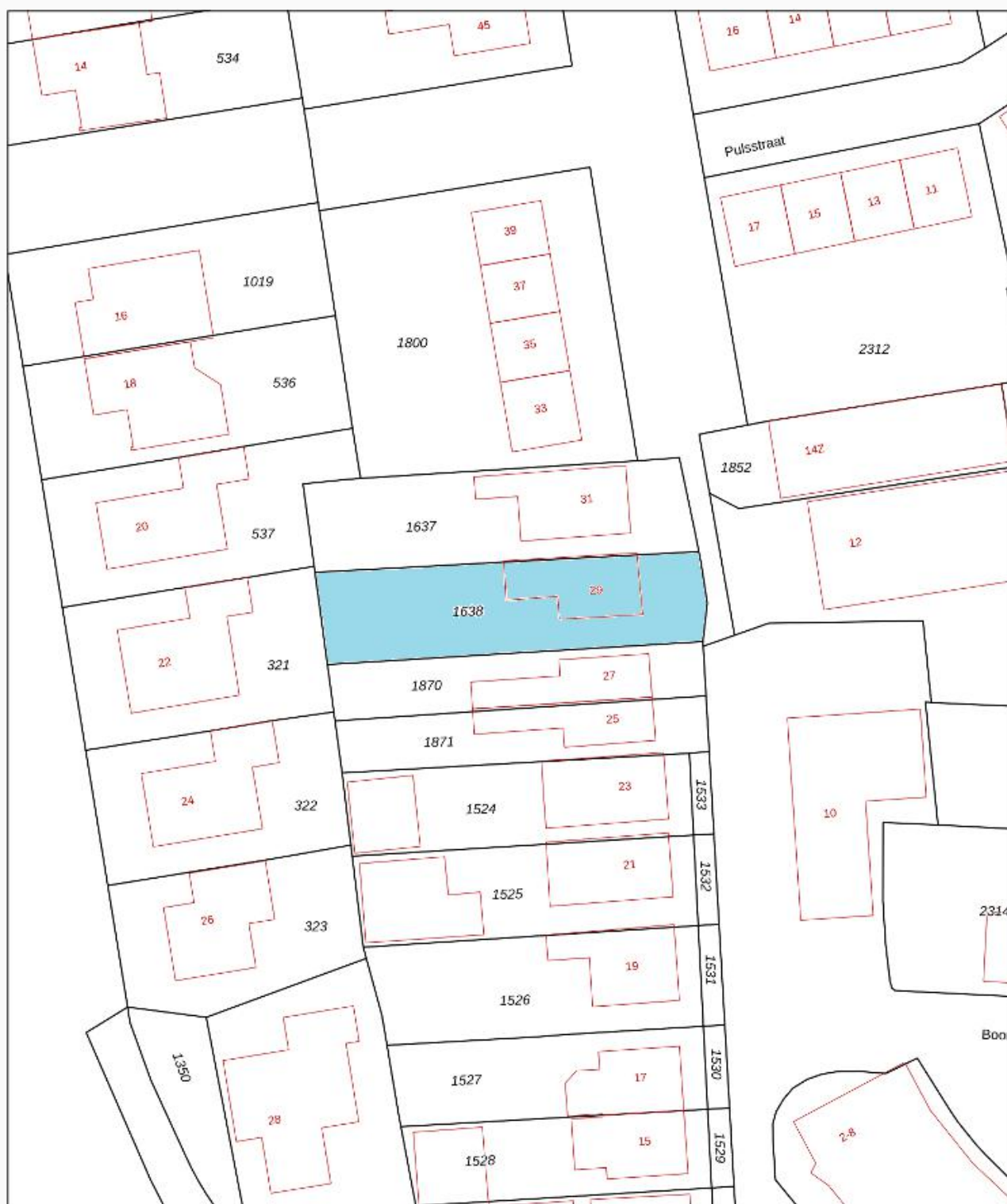
De autosnelweg A15, die langs de westelijke grens van Hardinxveld-Giessendam loopt, zorgt voor een goede ontsluiting tot grote steden zoals Rotterdam en Gorinchem. Lokale ontsluitingswegen verbinden het dorp met de naburige gemeenten zoals Sliedrecht en Giessenburg, waardoor ook deze nabijgelegen dorpen 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 Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Hardinxveld-Giessendam Sectie F Perceel 1638	kadaster 
---	--	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 24 september 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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 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