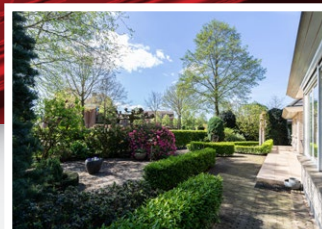




Hardinxveld-Giessendam • Kievit 20
Luxe levensbestendige villa aan het water met zicht op het park



Woonkamer



Achtertuin



Voortuin

Hardinxveld-Giessendam • Kievit 20

Vraagprijs € 905.000,-- k.k.



Deze luxe villa, gelegen aan het groene Westpark, biedt comfortabel wonen met een goed onderhouden tuin op het zonnige zuiden, grenzend aan water en het park. Gebouwd in 1995, straalt de villa ruimte en vrijheid uit, met een opvallende architectuur in lichte steentinten.

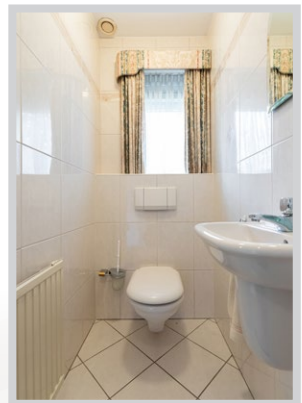
Op de begane grond bevinden zich een tuingerichte woonkamer, een keuken, een slaapkamer met en-suite badkamer en inloopkast, een kantoorruimte en een bijkeuken die de keuken met de inpanidige garage verbindt. Op de eerste verdieping bevinden zich 3 slaapkamers, een badkamer en een berging, met toegang tot de loggia vanaf de overloop.

De garage beschikt over een elektrische ophaaldeur en voor de garage biedt de oprit parkeergelegenheid op eigen terrein. De oprit is afsluitbaar met een elektrisch hek.

Met twee woonlagen en een bergzolder biedt de woning voldoende ruimte en mogelijkheden met veel leefcomfort. De woning is goed bereikbaar met voorzieningen zoals een supermarkt en treinstation op loopafstand, en het centrum van Hardinxveld-Giessendam op fietsafstand. De dichtstbijzijnde uitvalsweg de A15 is slechts 3 minuten rijden.



Hardinxveld-Giessendam • Kievit 20



Begane grond

Entree, hal:

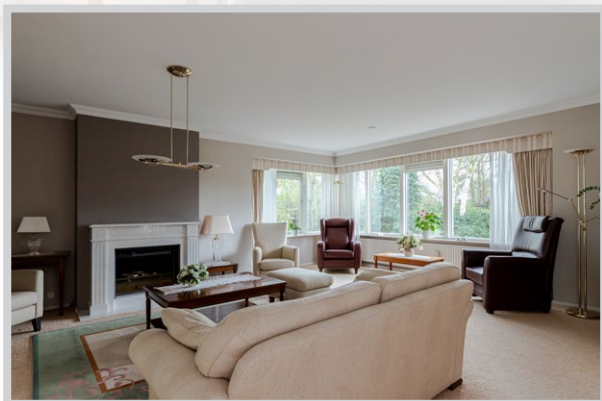
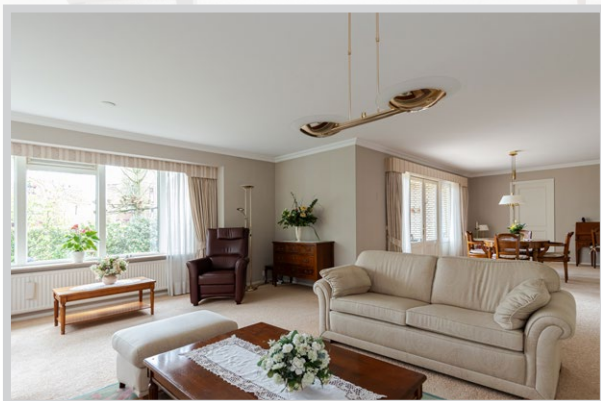
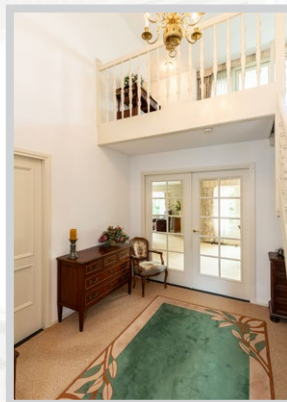
ca. 14 m², bij binnenkomst in deze luxueuze villa wordt u direct gegrepen door de royale en lichte entree. De elegante open trap, verrijkt met een sierlijke balustrade, vult de ruimte met daglicht en biedt een prachtig zicht op de eerste verdieping.

Via de dubbele binnendeuren betreedt u de sfeervolle woonkamer. De entree verleent tevens toegang tot een comfortabele slaapkamer, een afzonderlijke kantoorruimte, een toiletruimte en de meterkast (14 gr. en aardlekschakelaar).

De entree is stijlvol afgewerkt met zacht tapijt, spachtelputz wanden en een spuitwerk plafond.

Toilet:

1.00 x 1.29, de toiletruimte is ingericht met een wandcloset en een fonteintje en is afgewerkt met beige plavuizen en wandtegels.



Hardinxveld-Giessendam • Kievit 20

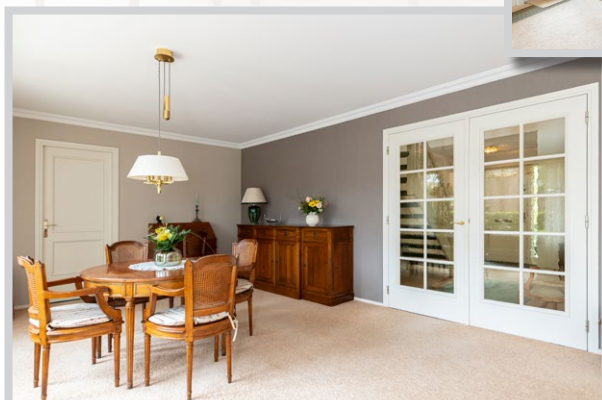


Woonkamer:

ca. 56 m², stap binnen in de tuingerichte woonkamer en ervaar direct de warme, uitnodigende sfeer, verlicht door natuurlijk daglicht.

Het zitgedeelte, verrijkt met een gezellige gashaard, zorgt voor een knusse ambiance waarin u heerlijk kunt ontspannen.

De woonkamer is fraai afgewerkt met zacht tapijt, sfeervol behangen wanden en een strak gestuukt plafond, wat het tot een stijlvol en comfortabel hart van het huis maakt.



Hardinxveld-Giessendam • Kievit 20



Keuken:

3.00 x 4.00, de gesloten Poggenpohl keuken, uitgevoerd in crèmekleur met een groen gemeleerd keukenblad van koriander, is voorzien van een halogeen inductiekookplaat, een combimagnetron, een vaatwasser, een koel-vriescombinatie, een afzuigkap en een close-in boiler.

Het interieur is afgewerkt met een laminaatvloer, spachtelputz wanden en een spuitwerk plafond.

Bijkeuken:

1.81 x 4.00, de bijkeuken is praktisch ingericht met aansluitingen voor de droger en wasmachine, en bevat tevens een handig keukenblok.

Garage:

ca. 27 m², de inpandige garage beschikt over een elektrisch bedienbare deur en is voorzien van elektra, verwarming en een wateraansluitingen. Bovendien biedt de garage toegang tot een bergzolder, ideaal voor extra opslag.



Hardinxveld-Giessendam • Kievit 20



Slaapkamer 1, voorzijde:

3.50 x 5.25, de slaapkamer op de begane grond heeft toegang tot een ruime inloopkast van ca. 5 m² en beschikt over een praktische en-suite badkamer.

Afgewerkt met zacht tapijt, sfeervol behang aan de wanden en een strak spuitwerk plafond.

Badkamer 1:

2.60 x 2.84, deze ruime badkamer is voorzien van een douchecabine, een badmeubel met wastafel, een comfortabel ligbad met handdouche, een wandcloset en een designradiator.

De afwerking met een plavuïsvloer, crèmekleurige wandtegels en een spuitwerk plafond.



Hardinxveld-Giessendam • Kievit 20



Kantoor:

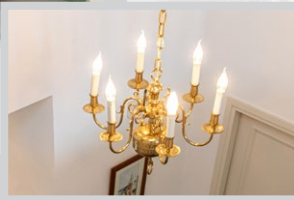
3.40 x 4.77, dit aparte kantoor, toegankelijk via de entree van de woning, biedt een perfecte plek voor werk of studie. De ruimte is afgewerkt met zacht tapijt, behang aan de wanden en een strak spuitwerk plafond.

Eerste verdieping

Trapopgang, overloop:

ca. 17.5 m², de overloop op de eerste verdieping verbindt drie slaapkamers, een badkamer, de loggia en een praktische berging.

De ruimte is afgewerkt met tapijt, spachtelputz wanden en een spuitwerk plafond.



Hardinxveld-Giessendam • Kievit 20

Slaapkamer 2



Slaapkamer 2



Slaapkamer 2, voorzijde:

ca. 22 m², een ruime slaapkamer met een dakkapel. De kamer is afgewerkt met zacht tapijt, behang aan de wanden en een spuitwerk plafond. Een praktische inbouwkast biedt daarnaast voldoende opbergruimte.

Slaapkamer 3, achterzijde:

ca. 12.5 m², deze aangename slaapkamer is voorzien van een dakkapel. Afgewerkt met tapijt, behang aan de wanden en een spuitwerk plafond,.

Slaapkamer 4, voorzijde:

ca. 13.5 m², deze slaapkamer beschikt over een dakkapel en toegang tot de bergzolder. Het tapijt op de vloer, het behang aan de wanden en spuitwerk aan het plafond.

Slaapkamer 3



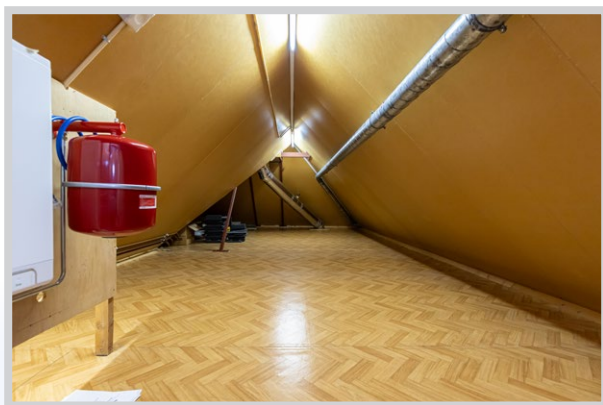
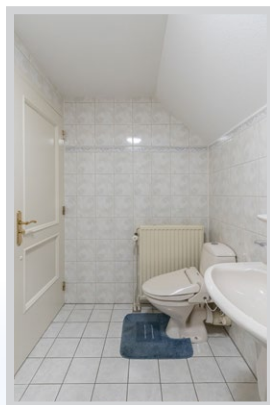
Slaapkamer 4



Slaapkamer 3



Hardinxveld-Giessendam • Kievit 20



Badkamer:

1.53 x 3.28, de volledig betegelde badkamer is praktisch ingericht en omvat een douchecabine, een wastafel en een wandcloset.

Tweede verdieping

Bergzolder:

ca. 56 m², de bergzolder is afgewerkt met een visgraat laminaatvloer en houten wanden. De ruimte is uitgerust met een moderne CV-ketel uit 2023.



Hardinxveld-Giessendam • Kievit 20



Tuin

Betreed vanuit de woonkamer de achtertuin via de dubbel openslaande deuren en ontdek een fraai aangelegd terras, uitgerust met zonwering voor comfortabele zomerdagen. De tuin is zorgvuldig aangelegd met meerdere terrassen, gescheiden door volwassen beplanting, strak gesnoeide hagen en hoge bomen die zorgen voor volop privacy. De achtertuin is gericht op het zonnige zuiden.

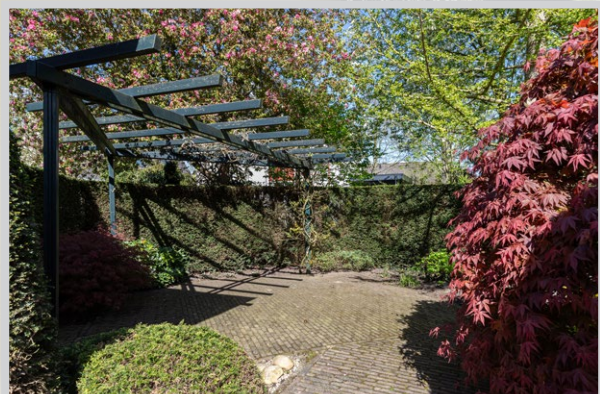
Aan de zijde van de woning vindt u de zijtuin die aan het water ligt, grenzend aan het groene Westpark. Hier geniet u van een prachtig, open en groen uitzicht.

Voortuin

De voortuin van deze woning is strak en functioneel aangelegd, met de mogelijkheid om een auto te parkeren op eigen terrein achter een elektrisch hek. Deze parkeerplaats is gelegen voor de ingang van de inpandige garage. Verder is de voortuin voorzien van een sfeervol terras onder een pergola en is rijkelijk beplant met volwassen groen en verschillende afscheidingen van lage hagen.



Hardinxveld-Giessendam • Kievit 20



Hardinxveld-Giessendam • Kievit 20



Algemene informatie:

- de woning is onder architectuur gebouwd en profiteert van een unieke en degelijke bouwwijze af fabriek, wat resulteert in scheurvrije muren
- verwarming en warmwatervoorziening geschiedt middels een intergas CV-combiketel uit 2023
- de woning is uitgerust met een mechanisch ventilatiesysteem in de badkamer, de keuken, de bijkeuken en het toilet
- de meterkast, geplaatst in de entree van de woning, is uitgerust met 14 groepen en een aardlekschakelaar
- de garage is uitgerust met een elektrische ophaaldeur en is voorzien van elektra, verwarming en een wateraansluiting
- de garage biedt toegang tot een bergzolder, een praktische toevoeging die extra opslagruimte biedt
- de aansluitingen voor de wasmachine en droger bevinden zich in de bijkeuken
- de buitenzijde van de woning heeft in 2024 een grondige schilderbeurt gehad
- in de woonkamer bevindt zich een gashaard



Kenmerken & bijzonderheden

Type woning	vrijstaande woning
Bouwjaar	1995
Ligging	in een woonwijk, aan het water
Aantal slaapkamers	4
Perceelgrootte	683 m ²
Woonoppervlakte	254 m ²
Oppervlakte overige in pandige ruimte	27 m ²
Gebouw gevonden buitenruimte	39 m ²
Inhoud	1040 m ³
Energielabel	B

Isolatievoorzieningen

- vloerisolatie
- spouwmuurisolatie
- dakisolatie
- drie dubbele beglazing

Huidige lasten

- | | |
|--|-----------|
| • energiekosten (per maand) | € 529,00* |
| • onroerendezaakbelasting (per jaar) | € 782,00 |
| • rioolrecht (per jaar) | € 204,00 |
| • afvalstoffenheffing (per jaar) | € 317,00 |
| • BSR - waterschapslasten, zuiverings- en reinigingsrecht (per jaar) | € 0,00 |

* afhankelijk van verbruik en energiecontract

Oplevering

- in overleg



	blijft achter overname	gaat mee	n.v.t.
Exterieur:			
tuinaanleg / (sier)bestrating		x	
beplanting / erfafscheiding		x	
vijver			x
buitenverlichting		x	
tuinhuisje / buitenberging			x
bewegingsmelder / tijdschakelaar		x	
Veiligheid / Alarm:			
veiligheidsslots		x	
alarminstallatie		x	
rookmelders		x	
Rolluiken / Zonwering / Horren:			
rolluiken buiten			x
zonwering buiten		x	
losse horren / rolhorren		x	
Jaloezieën / Lamellen:			
begane grond			x
eerste etage			x
tweede etage			x
Rolgardijnen:			
begane grond		x	
eerste etage			x
tweede etage			x
Gordijnrails:			
begane grond		x	
eerste etage		x	
tweede etage			x
Gordijnen:			
begane grond		x	
eerste etage		x	
tweede etage			x
Vitrage:			
begane grond		x	
eerste etage		x	
tweede etage			x
Vloerbedekking / Linoleum:			
begane grond		x	
eerste etage		x	
tweede etage			x
souterrain			
Parket / Laminaat / PVC:			
begane grond		x	
eerste etage			x
tweede etage			x
Open haard met toebehoren:			
open haard / houtkachel / gas haard		x	
toebehoren t.b.v. open haard			x

	blijft achter overname	gaat mee	n.v.t.
Warmwatervoorziening / CV:			
geiser			x
cv type: combiketel		x	
close-in-boiler		x	
thermostaat		x	
warmtepomp koop/huur			x
zonnepanelen, aantal:			x
zonnecollectoren, aantal:			x
mechanische ventilatie		x	
Isolatievoorzieningen:			
voorzetramen			x
radiatorfolie			x
Keukenblok + kastjes:			
keukenblok + kastjes		x	
(Inbouw)apparatuur, te weten:			
kookplaat		x	
afzuigkap		x	
oven			x
(combi-) magnetron		x	
vaatwasser		x	
koelkast		x	
vriezer		x	
Quooker			x
In- / Opbouwverlichting:			
inbouwspots			x
Sanitaire voorzieningen:			
wastafels, aantal: 2		x	
badkameraccessoires		x	
toiletaccessoires		x	
veiligheidsschakelaar wasautomaat			x
waterslot wasmachine			x
(Losse) Kasten / Planken:			
in berging		x	
Zaken die geen eigendom van de verkoper zijn, maar waarvan eventuele leasecontracten, huurkoopcontracten of huurcontracten zijn over te nemen (bijvoorbeeld: keukens, open haarden, cv-ketels, kozijnen, boilers, geisers) te weten:			
Overige zaken:			

Tekeningen

niet op schaal



De maten zijn zo goed mogelijk opgenomen,
maar hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
De dikte van de muren is indicatief.

Tekeningen

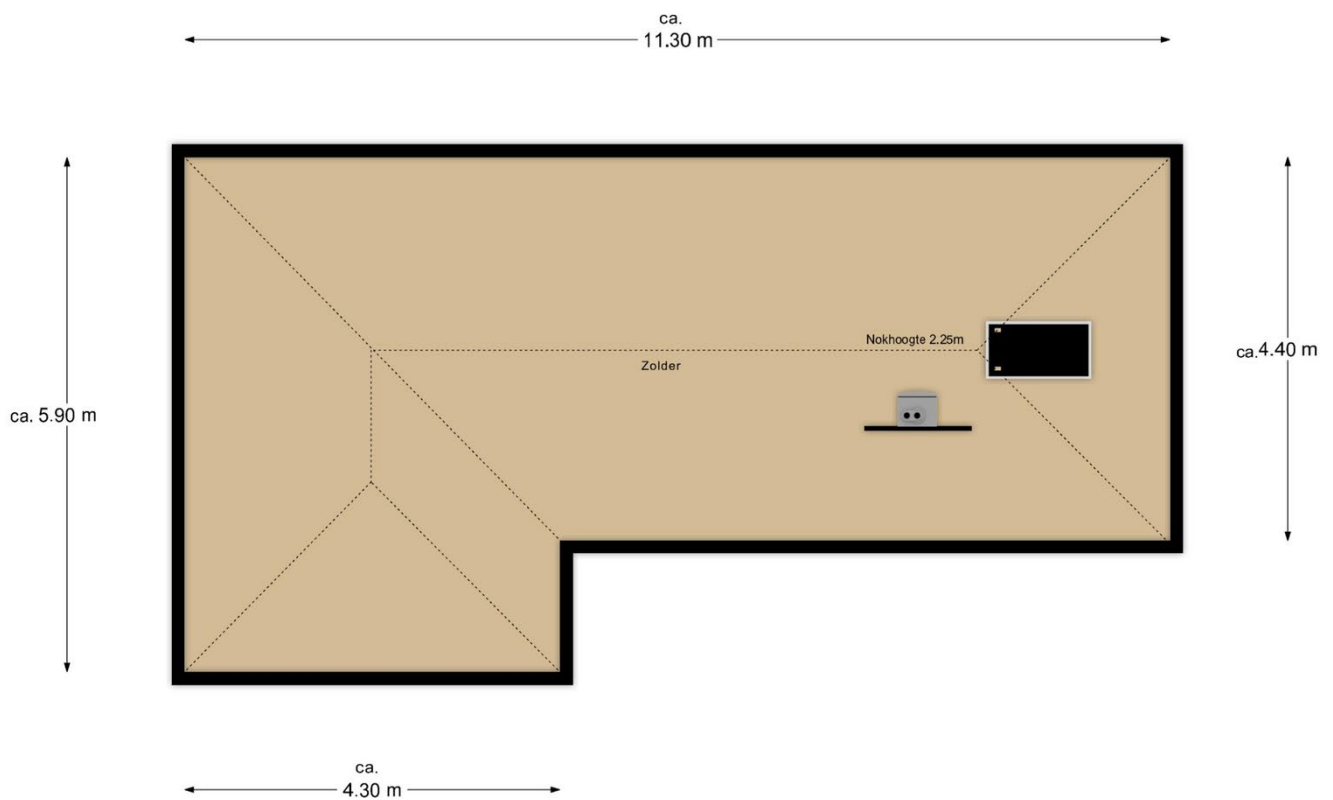
niet op schaal



De maten zijn zo goed mogelijk opgenomen,
maar hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
De dikte van de muren is indicatief.

Tekeningen

niet op schaal



De maten zijn zo goed mogelijk opgenomen,
maar hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
De dikte van de muren is indicatief.


Kadastrale kaart

niet op schaal

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eenskludend uittreksel, geleverd op 19 maart 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Hardinxveld-Giessendam</p> <p>Sectie K</p> <p>Perceel 985</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>
--	---	---

Checklist voor het kopen van een huis

De bezichtiging

Tijdens de bezichtiging is een makelaar van Kooyman Eigen Huis aanwezig om u rond te leiden door de woning. De makelaar kan u alles vertellen over de woning en de omgeving. Gaat uw interesse uit naar de woning, dan kunt u een optie bespreken. In deze tijd kunt u nadenken of u de woning wilt kopen en zo ja, of het voor u ook financieel mogelijk is. De verkoper en wij waarderen het wanneer u binnen enkele dagen uw reactie doorgeeft. Ook wanneer u geen verdere interesse heeft.

Brochure

De brochure van de woning is met zorg opgesteld, voor de juistheid van de informatie zijn wij vaak in grote mate afhankelijk van derden. De door Kooyman Eigen Huis b.v. verstrekte informatie dient uitsluitend gezien te worden als een uitnodiging tot nader overleg c.q. tot het uitbrengen van een bod. Alle genoemde maten en genoemde lasten zijn indicatief. Aan deze gegevens kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.

Lijst van (on)roerende zaken

Op deze lijst staat aangegeven welke zaken in de woning achterblijven, welke zaken de verkoper meeneemt en welke zaken u eventueel tegen een vergoeding kunt overnemen.

Financiering

Indien u interesse heeft, zal een medewerker van Kooyman Hypotheken & Verzekeringen contact met u opnemen voor een vrijblijvend hypotheekadvies. Een financieringsdeskundige zal met u kijken naar uw financiële mogelijkheden, de meest geschikte hypotheekvorm, de bruto- en nettomaandlasten en de bijkomende kosten (zoals kosten koper).

Kosten koper

Dit zijn de kosten die een koper moet voldoen bij de aankoop, hierin vallen: 2% overdrachtsbelasting over de koopsom, kadastrale kosten, de notariskosten voor de leveringsakte en registratie van de hypotheekakte en de financieringskosten zoals afsluitprovisie en taxatiekosten.

Onderhandeling

De onderhandelingen over de prijs, de opleveringsdatum en de roerende zaken voert u rechtstreeks met de makelaar.

Overeenkomst over de prijs

Als u het eens bent geworden over de prijs, heeft u de woning gekocht en is er een overeenkomst tot stand gebracht. De koopakte wordt opgesteld door Kooyman Eigen Huis b.v., conform de modelakte, opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende zaken en vastgoeddeskundigen (NVM), de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Ondertussen gaat u opnieuw naar uw financieringsadviseur, om de hypotheek aan te vragen en de diverse benodigde verzekeringen te regelen. Tevens bespreekt de adviseur met u welke stukken er overlegd moeten worden i.v.m. het aanvragen van bijv. de Nationale Hypotheek Garantie.

De koopakte

De koopakte wordt naar u en de verkopende partij in concept verzonden. U kunt de akte op uw gemak doornemen. Op korte termijn wordt een afspraak met u en de verkoper gemaakt voor digitale ondertekening of ondertekening op het betreffende kantoor van Kooyman Eigen Huis. In de koopakte kunnen de volgende zaken opgenomen zijn:

Baten en lasten

De notaris zal zorgdragen voor de verrekening van alle zakelijke baten en lasten van de gekochte woning. De lopende baten en lasten worden, op de datum van het notarieel transport, naar rato verrekend voor het resterende deel van het lopende jaar, met uitzondering van de onroerende zaak belasting.

Betaling koopsom

De betaling van de koopsom vindt plaats bij de notariële overdracht.

Ontbindende voorwaarde voor financiering

De ontbindende voorwaarde voor financiering is geldig voor een periode van 6-8 weken na datum van overeenkomen.

Checklist voor het kopen van een huis

Waarborgsom

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van de kopende partij dient de koper binnen 8 weken na het overeenkomen van de koop een waarborgsom te storten bij de gekozen notaris, van 10% van de koopsom. Deze waarborgsom wordt tijdens de eigendomsoverdracht in mindering gebracht op de koopsom. In plaats van de waarborgsom kan koper ook een schriftelijke bankgarantie stellen, die binnen de vermelde termijn moet zijn gesteld in handen van de notaris.

Notaris

De koper heeft de keuze om te bepalen bij welke notaris de overdracht plaatsvindt.

Ouderdomsclausule

Indien de woning een ouder object betreft, betekent dit dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan garandeert, staat verkoper niet in voor gebreken aan vloeren, leidingen, elektriciteit, water, gas, de riolering en de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. Wij nodigen de kijker uit zelf onderzoek te (laten) doen naar de staat van onderhoud van het object.

Onderzoeksplicht koper

Ondanks dat de verkoper van de woning een meldingsplicht heeft, heeft u als koper ook een onderzoeksplicht.

Verschil afmetingen NEN

De betreffende verkoopdocumentatie is in opdracht van verkoper zo goed als mogelijk opgesteld. Eventuele maatvoeringen t.a.v. plattegronden, inhouds- en oppervlaktematen zijn bij benadering vastgesteld en mogelijk niet geheel conform NEN2580. Koper is in gelegenheid gesteld om deze maten op of na te meten en vrijwaart verkoper en diens makelaar van elke aansprakelijkheid wanneer hier toch afwijkingen in zouden voorkomen.

Oplevering en inspectie

Voorafgaand aan het notarieel transport heeft u de mogelijkheid om de gekochte woning te inspecteren. Een makelaar van Kooyman Eigen Huis en de verkopende partij zullen hierbij aanwezig zijn, om te constateren of de woning in dezelfde staat is zoals tijdens het tot stand komen van de overeenkomst, met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover niet bekend), heersende- en lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.

Na ondertekening

Als beide partijen de koopakte hebben ondertekend, beide partijen een kopie hebben ontvangen en koper heeft gedurende de wettelijke bedenktijd niet opgezegd, wordt de originele koopakte naar het betreffende notaris kantoor verzonden. Zij zullen verder zorgdragen voor de afwikkeling en zullen beide partijen uitnodigen voor de eigendomsoverdracht. Tevens wordt er nu een verkochtsticker over het verkoopbord geplakt en zal de woning op internet als verkocht staan. Voor de financiering zult u een taxatierapport nodig hebben, dit kunnen wij eventueel voor u regelen.

Eigendomsoverdracht

Circa één week voor het notarieel transport ontvangt u van de notaris een conceptakte en de eindnota. Tevens ontvangt u, indien nog niet bekend, de definitieve datum en tijdstip voor het overdragen van de woning. Indien u gebruik maakt van de inspectie, direct vóór afgaand aan de overdracht, dan zal de makelaar aanwezig zijn om eventuele vragen te beantwoorden. Vervolgens gaan alle partijen naar de notaris. Op de dag van overdracht gaat de brandverzekering in. Gas-, elektra- en waterlevering moeten worden overgeschreven op uw naam. U dient zelf zorg te dragen voor de aanmelding hiervan. Voor de levering van energie geldt dat u de aansluiting kunt regelen bij de energieleverancier naar eigen keuze.

Alles onder één dak regelen?

Dat kan bij Kooyman Eigen huis!



Hypotheken

- Onafhankelijk en deskundig advies van erkende hypotheekadviseurs
- Altijd als eerste de laagste rente
- Ruime keuze uit méér dan 20 hypotheekverstrekkers
- 's Avonds en op zaterdag geopend!
- Bel voor een afspraak: 078-6156722



kooyman
Hypotheken
& Verzekeringen



15%
korting

Verzekeringen

Als trotse eigenaar van een koopwoning is een woonhuisverzekering van het aller grootste belang. Door de woonhuisverzekering te combineren met een inboedelverzekering en een aansprakelijkheidsverzekering dekt u de belangrijkste risico's in en rond het huis af. Wanneer u de opstalverzekering in combinatie met de inboedelverzekering afsluit, ontvangt u 15% korting op de premie van uw inboedelverzekering!

Bel 078-6156722 voor meer informatie.



kooyman
Hypotheken
& Verzekeringen



Taxatierapport

Heeft u een taxatierapport nodig? Onze taxateurs zijn aangesloten bij NRVT en VBO, wat o.a. inhoudt dat zij voldoen aan het kwaliteitskeurmerk. Zij stellen voor u graag een NWWI-gevalideerd taxatierapport op. Bovendien bespaart u geld dankzij onze scherpe tarieven! Bel 078-6918111 voor meer informatie en onze tarieven.



kooyman
eigen huis



Aankoopbegeleiding

Onze deskundige makelaars kennen de markt. Ieder in hun eigen regio. Leuke woning gezien? Neem één van onze makelaars mee om de staat én de waarde van de woning deskundig te bepalen.

Ablasserdam
Oud-Alblas
Papendrecht
Stiedrecht

tel. 078-6918111
tel. 0184-691773
tel. 078-6150600
tel. 0184-499444



kooyman
eigen huis