

Buitendams 407 Hardinxveld-Giessendam



Vraagprijs: € 350.000 k.k.



Molenaar|Cové Makelaars B.V.
Teunie Cové Makelaar o.g.
Nieuwland Parc 307
2952 DD Alblasserdam
tel: 078 – 89 07 999
mobiel: 06 – 10 02 95 00
info@molenaarcove.nl
www.molenaarcove.nl

Buitendams 407 te Hardinxveld-Giessendam

Zeer goed onderhouden vrijstaande dijkwoning met privé parkeerplaats en in totaal 119 m² oppervlakte wonen en souterrain, op een perceel eigen grond van 159 m² en met een uitstekende ligging!

Deze woning is op dijkniveau voorzien van een entree met toilet, ruime doorzon woonkamer en luxe half open keuken (2024) met diverse inbouwapparatuur. De 1^e verdieping biedt plaats aan een luxe badkamer (2023) met inloofdouche en wastafelmeubel, drie ruime slaapkamers, waarvan twee met een dakkapel en een luik naar de zolderruimte. Het onderhuis biedt vele mogelijkheden en is 40 m² groot en wordt nu vooral als bergruimte gebruikt.

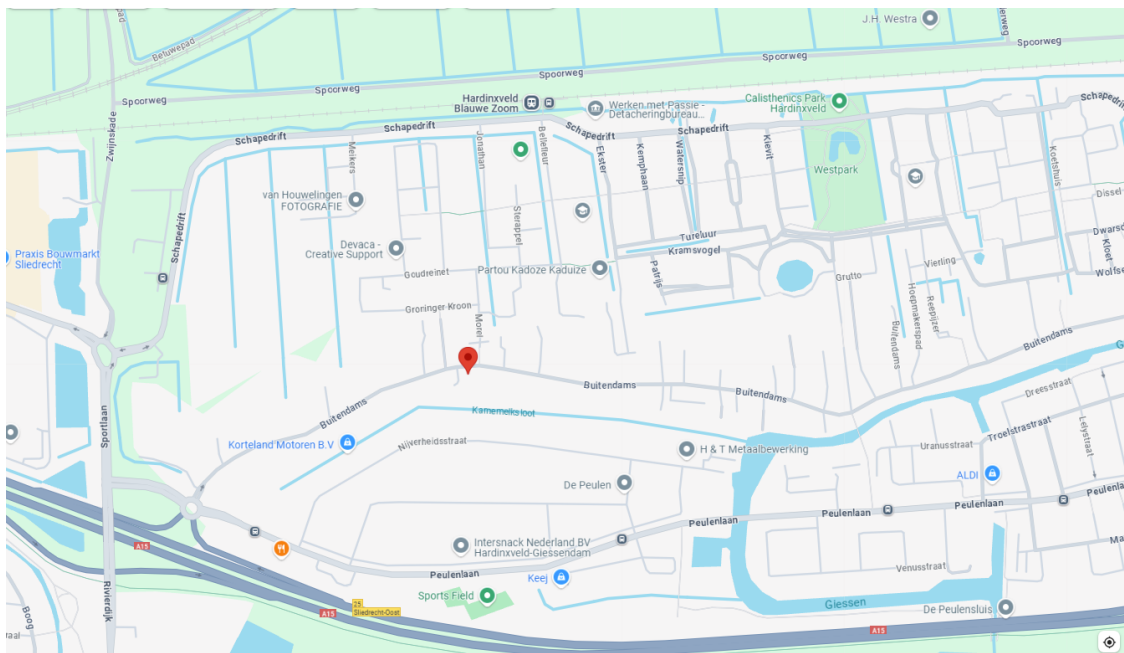
De heerlijk ruime tuin ligt achter de woning en is voorzien van een overkapping, vijvers, vaste planten en gras.

De woning is geheel voorzien van hardhouten kozijnen met grotendeels HR++ glas en gedeeltelijk dubbel glas, CV installatie (Intergas, 2017), de dakgoten, regenafvoeren en overstekken zijn in 2023 vervangen en de gevel is voorzien van metselwerk en kunststof rabatdelen.

De woning beschikt over een gebruiksoppervlakte van circa 79 m² en een onderhuis (inpandige ruimte) van circa 40 m².

De woning is gelegen op fietsafstand van het centrum van Hardinxveld-Giessendam en een supermarkt en op loopafstand van scholen, zowel basis- als voortgezet onderwijs en vlakbij een treinstation. Verder is de oprit van de A15 slechts 1 minuut rijden.

Deze woning is beslist een bezichtiging waard!



Zeer goed onderhouden vrijstaande dijkwoning op 159 m2 eigen grond en met uitstekende ligging nabij het centrum!

Indeling

Dijkniveau:

Aan de voorzijde van de woning is een privé parkeerplaats en de entree van de woning.

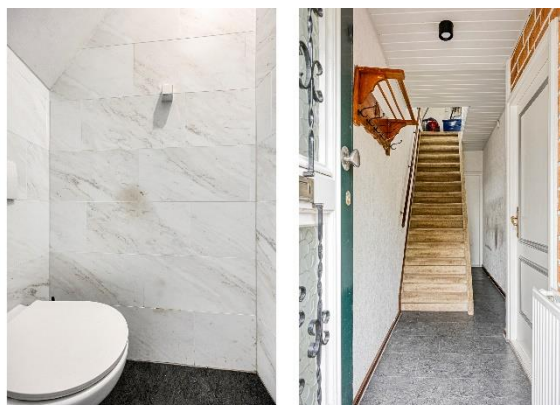


Entree:

De entree biedt toegang tot het toilet, de woonkamer en trapopgang naar de 1^e verdieping. De vloer is voorzien van een PVC vloer. In de vloer is een luik aanwezig met toegang tot het souterrain, tevens is er een trapkast aanwezig.

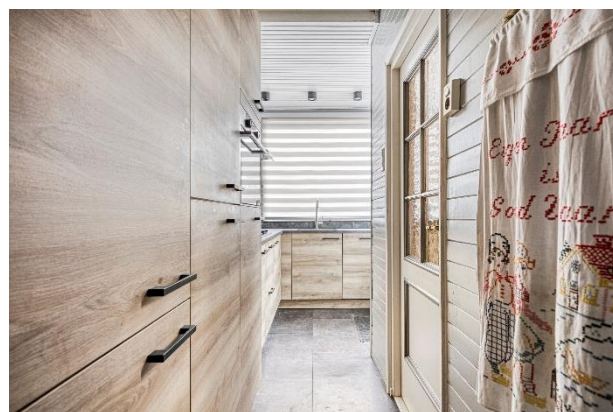
Toilet:

De toiletruimte is vernieuwd in 2023, geheel betegeld en is voorzien van een wandcloset.



Keuken:

De moderne half open keuken is vernieuwd in 2024, gesitueerd aan de achterzijde. De keuken is uitgevoerd in hoek-opstelling en is voorzien van een kunststof aanrechtblad en achterwand en beschikt over diverse inbouwapparatuur, te weten; vaatwasser, combi oven/magnetron, 4-pits gaskookplaat, RVS afzuigkap en een koel/vriescombinatie. Vanuit de keuken loopt u zo het balkon op aan de achterzijde.



Balkon:

Het zonnige balkon is gelegen op het zuiden en bereikbaar vanuit de keuken en voorzien van een stalen trap naar de tuin.



Woonkamer:

De ruime doorzon woonkamer is voorzien van een laminaatvloer en een sfeervolle gashaard, naast de moderne CV installatie. Het balkenplafond en de gemetselde schouw geven de woonkamer extra sfeer.



1^e verdieping:

Overloop:

De overloop op de verdieping is afgewerkt met tapijt en geeft toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en een vaste kast. Ook is er, middels een luik, toegang naar een bergzolder. Op de overloop is tevens de opstelplaats van de HR CV-combiketel (Intergas, 2017).



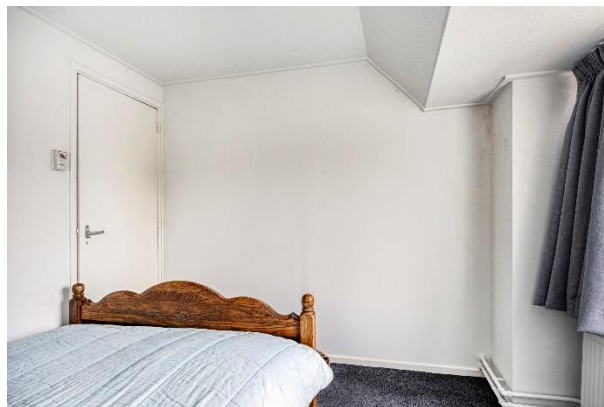
Badkamer:

De luxe badkamer is vernieuwd in 2023 en gelegen aan de voorzijde. De badkamer is voorzien van een inloopdouche, wastafelmeubel en een designradiator. Een opengaand raam zorgt voor voldoende ventilatie.



Slaapkamer 1:

De slaapkamer is gesitueerd aan de voorzijde en is voorzien van tapijt, vaste kast en twee ramen, waarvan één in de dakkapel.



Slaapkamer 2:

De slaapkamer is gesitueerd aan de zijkant en is voorzien van een laminaatvloer, vaste kast en een raam in de dakkapel.



Slaapkamer 3:

De slaapkamer is gesitueerd aan de achterzijde en is voorzien van tapijt en twee vaste kasten



Onderhuis / Souterrain:

In het onderhuis / souterrain van maar liefst 40 m², is geschikt om als woonruimte te maken en biedt een breed scala aan mogelijkheden. Op dit moment is treft u veel bergruimte en de aansluiting voor de wasmachine en droger. Via een vaste steile trap is de woning binnendoor bereikbaar, tevens een deur naar de achtertuin.

Tuin:

De tuin is gelegen op het zonnige zuiden en voorzien van gras, twee vijvers, tegels, vaste planten en een overkapping onder het balkon. Een heerlijke plek om te vertoeven. Vanuit de tuin toegang tot het riante onderhuis/souterrain.



Overige:

-  Geheel voorzien van hardhouten kozijnen met grotendeels HR++ beglazing en gedeeltelijk dubbele beglazing, één glas-in-lood raam in de woonkamer;
-  De dakgoten, overstekken en regenafvoeren zijn in 2023 rondom vervangen;
-  Het bitumen op de dakkapel is in 2023 vervangen;
-  De nokpannen zijn in 2023 opnieuw in cement gelegd;
-  De schoorsteen is in 2023 opnieuw gevoegd;
-  Houten dakkapel aan de zijkant;
-  De keuken en badkamer zijn de afgelopen twee jaar vernieuwd;
-  Multifunctioneel souterrain / onderhuis;
-  Parkeren voor de deur;
-  Energielabel G, geldig tot 30 april 2035
-  Aanvaarding: in overleg (voorkeur 4 september 2025).

Bijzonderheden

Vraagprijs	€ 350.000 k.k.
Ligging	Hardinxveld-Giessendam
Soort bouw	Bestaande bouw, 1926
Soort object	Eengezinswoning, vrijstaande dijkwoning
Eigen grond	Ja
Oppervlakte grond	159 m ²
Woonoppervlakte	79 m ²
Souterrain	40 m ²
Inhoud	420 m ³
Balkon	7 m ²
Overkapping	11 m ²
Woonkamer	27 m ²
Keuken	8 m ²
Slaapkamers	3 slaapkamers respectievelijk 9 m ² , 8 m ² en 7 m ²
Badkamer	4 m ²
Achtertuint	Ca. 75 m ²
Voortuin	Ca. 15 m ² geschikt voor een eigen parkeerplaats
Verwarming	HR CV Combiketel, Intergas (2017)
Energielabel	G, geldig tot 30 april 2035
WOZ waarde	€ 304.000
Onroerend zaakbelasting	€ 325,- per jaar
Afvalstoffenheffing	€ 322,- per jaar
Rioolbelasting	€ 206,50 per jaar
Waterschapslasten	€ 537,- per jaar
Gas en elektra	€ 178,- per maand

Plattegrond

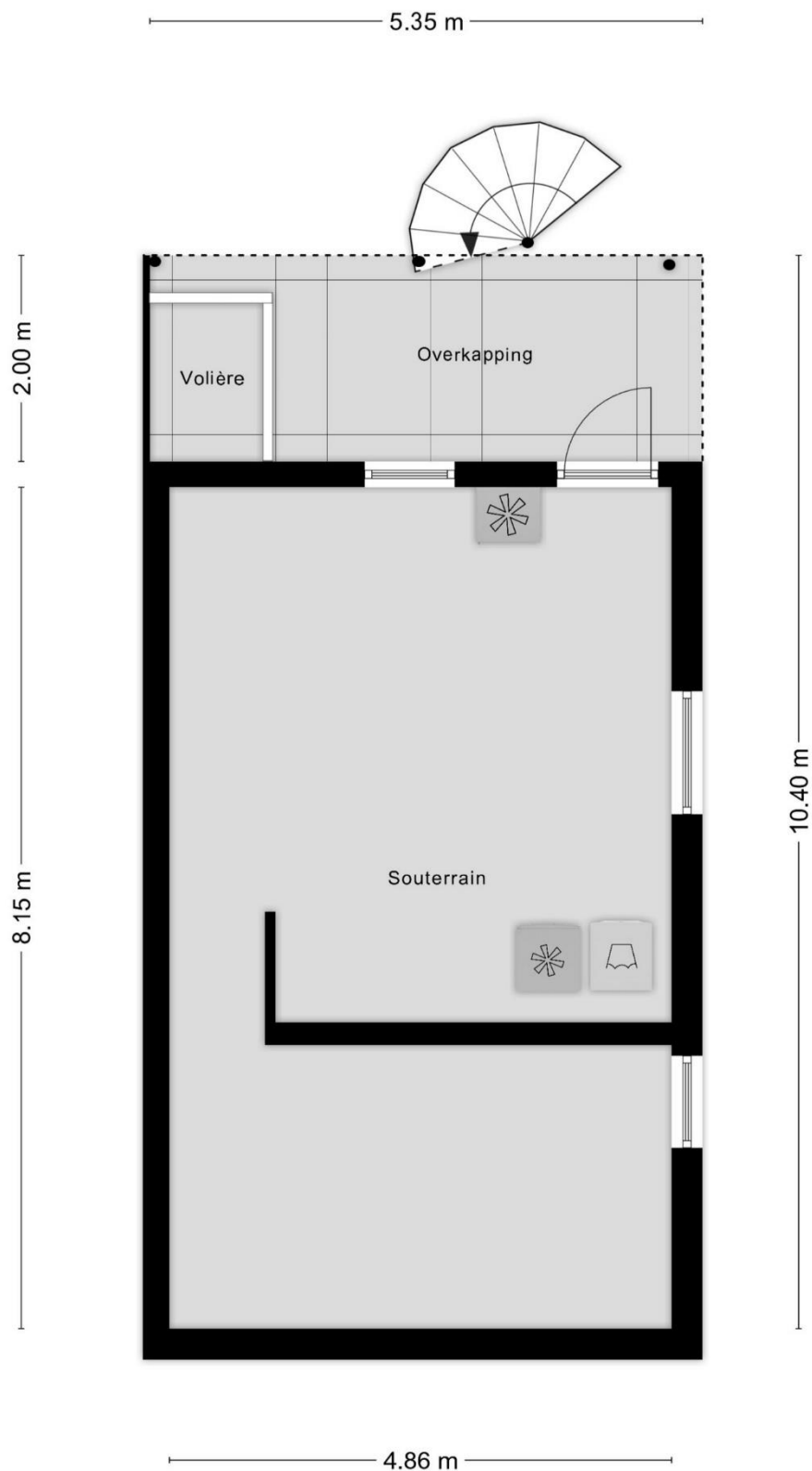
Dijkniveau:



Eerste verdieping:



Tuinhuis en onderhuis:



Lijst van zaken behorende bij
 Opdracht tot dienstverlening bij verkoop / koopakte *)

Betreffende het object: **Buitendams 407 te Hardinxveld-Giessendam**

Omschrijving van de zaken, die wel of niet in de koop zijn begrepen.

ZAKEN	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t
Tuinaanleg, (sier)bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting / erfafscheiding	☒	☐	☐	☐
Tuinhuisje, buitenberging	☐	☐	☐	☒
Plantenkas	☐	☐	☐	☒
Tuin accessoires	☐	☒	☐	☐
Tuinverlichting	☐	☐	☐	☒
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Vijvers zonder vissen	☒	☐	☐	☐
Vlaggenmast / stok	☒	☐	☐	☐
Voet droogmolen	☐	☐	☐	☒
(schotel)antenne	☐	☐	☐	☒
Losse brievenbus	☐	☐	☐	☒
Bel en trafo	☒	☐	☐	☐
Veiligheidssloten	☒	☐	☐	☐
Alarm / telefooncentrale	☐	☐	☐	☒
(huis) telefoontoestellen	☐	☐	☐	☒
Alle sleutels	☒	☐	☐	☐
c.v. ketel met toebehoren	☒	☐	☐	☐
(klok) thermostaat	☒	☐	☐	☐
Boiler / close-in-boiler	☐	☐	☐	☒
(voorzet/inzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Gaskachel	☒	☐	☐	☐
Airco installatie	☐	☐	☐	☒
Alle isolatievoorzieningen, voorzetramen	☒	☐	☐	☐
Zonwering buiten	☐	☐	☐	☒
Luxaflex	☐	☐	☐	☒
Lamellen	☒	☐	☐	☐
Rol gordijnen	☒	☐	☐	☐
Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
Gordijnen	☒	☐	☐	☐
Vitrage	☒	☐	☐	☐
Losse horens / rolhorren	☐	☐	☐	☒
Tapijt	☒	☐	☐	☐
Linoleum / zeil	☐	☐	☐	☒
Laminaat en PVC	☒	☐	☐	☐
Houten vloer	☐	☐	☐	☒
Parquet	☐	☐	☐	☒
Kurk	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t
Keukenblok met bovenkasten	☒	☐	☐	☐
Inbouwapparatuur t.w.				
Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
Gaskookplaat	☒	☐	☐	☐
Koel / vriescombinatie	☒	☐	☐	☐
Oven / magnetron	☒	☐	☐	☐
Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
Inbouwverlichting	☒	☐	☐	☐
Opbouwverlichting	☒	☐	☐	☐
Losse kasten	☐	☒	☐	☐
Boeken / legplanken	☐	☐	☐	☒
Schuifkast	☐	☐	☐	☒
Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
Wasmachinekraan	☒	☐	☐	☐
Toilet met accessoires	☒	☐	☐	☐
Badkameraccessoires, planchets, spiegels	☒	☐	☐	☐
Douche/badscherm	☐	☐	☐	☒
Wastafel met accessoires	☒	☐	☐	☐
Badkamer verlichting	☒	☐	☐	☐
Door derden beschikbaar gestelde zaken, die bij het object behoren:				
Milieubox	☐	☐	☐	☒
Vuilcontainers	☒	☐	☐	☐

Toelichting bij het kopen van een woning

De aankoop van een woning is een belangrijke gebeurtenis in uw leven. Molenaar|Cové Makelaars weet dit als geen ander en wij vinden het belangrijk om u goed te informeren. Daarom bieden wij u deze toelichting aan met de meest gestelde vragen over het kopen van een woning. Mocht u een van onze makelaars persoonlijk een vraag willen stellen dan zijn wij u uiteraard ook graag van dienst.

Voorbehouden

Indeling en maten zijn slechts indicatief en kunnen afwijken van de feitelijke situatie. Deze brochure is met zorg samengesteld en gebaseerd op door ons verkregen informatie. Ten aanzien van de onjuistheid, onvolledigheid dan wel de gevolgen daarvan kunnen wij geen aansprakelijkheid aanvaarden. De objectinformatie is geheel vrijblijvend en geldt slechts als uitnodiging om in onderhandeling te treden. Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft.

Verkopend makelaar

Als een verkoper een makelaar inschakelt om zijn woning te verkopen, dan dient hij of zij zelf met de makelaar af te rekenen voor deze dienst (de zgn. makelaarscourtage) en niet de koper. Molenaar|Cové Makelaars behartigt in deze (potentiële) transactie dus de belangen van de verkoper en niet die van de koper. Wij adviseren u derhalve om een eigen makelaar in te schakelen.

Mededelingsplicht

De verkoper is verplicht om gebreken, bijzondere omstandigheden, bodemvervuiling, planologische ontwikkelingen en eventueel andere relevante zaken - voor zover bij hem of haar bekend - te melden aan de koper. De verkoper kan in bepaalde gevallen (zie hieronder) uitsluitingclausules in de koopakte laten opnemen, zoals een bodem-, asbest-, ouderdoms- en zelfbewoningclausule.

Onderzoeksplicht

Als koper heeft u een wettelijke onderzoeksplicht. U mag als koper niet altijd blindelings afgaan op de verkregen informatie. U dient zich bijvoorbeeld op de hoogte te stellen van het geldende bestemmingsplan. Wilt u dus iets weten over de bestemming en/of u daar (van overheidswege) verandering in aan mag brengen, of wilt u inzicht hebben in de bouwkundige staat of de waarde van de woning, dan zult u dit zelf moeten (laten) onderzoeken.

Bouwkundige keuring

Indien u twijfelt over de bouwkundige staat dan wel mededelingen van de verkoper wilt (laten) onderzoeken of gewoon inzicht wilt verkrijgen in de kwaliteit van de woning en de te verwachten kosten van onderhoud, dan adviseren wij u een bouwkundige keuring te laten uitvoeren. Dit kan voorafgaand aan de onderhandelingen, maar ook als ontbindende voorwaarde worden opgenomen in de koopakte.

Bodemclausule

Als u van plan bent een woning te kopen doet u er verstandig aan uit te zoeken of de bodem verontreinigd is en of er eventueel gesaneerd is of moet worden. In de koopakte is een clausule opgenomen over de mogelijke aanwezigheid van ondergrondse tanks en bodemverontreiniging (de bodemclausule). Zowel kopers als verkopers zijn vaak niet goed op de hoogte van de mogelijke aanwezigheid van bodemverontreiniging en zijn zich ook niet bewust van de consequenties hiervan. Volgens de wet is de koper verplicht uit te zoeken of er verontreiniging aanwezig is en is de verkoper verplicht de koper te informeren over aanwezige verontreiniging (voor zover bij hem of haar bekend). Als er niets bekend is bij de verkoper of de gemeente over het perceel, is dat geen garantie dat er geen verontreiniging is. De gemeente heeft veelal alleen informatie over percelen waar ooit onderzoek is gedaan naar de kwaliteit van de bodem. Voor (historische) informatie met betrekking tot mogelijke verontreiniging kunt u terecht bij het Kadaster of de gemeente.

Asbestclausule

Bij woningen, die gebouwd zijn vóór 1993, zal in de koopakte een artikel worden opgenomen waarin de koper de verkoper vrijwaart voor eventuele aanwezigheid van asbesthoudende stoffen.

Zelfbewoningclausule

Bij bijvoorbeeld een nalatenschap of een verhuursituatie zal in de koopakte een artikel worden opgenomen waarin de verkoper verklaart dat hij of zij de woning (recentelijk) niet zelf heeft gebruikt dan wel bewoond. De verkoper kan in dat geval de koper niet of niet voldoende informeren over eigenschappen van, dan wel gebreken aan de onroerende zaak waarvan verkoper wel op de hoogte zou zijn geweest als deze de woning zelf feitelijk had gebruikt dan wel bewoond.



Ouderdomsclausule

Bij oude woningen zal in de koopakte een artikel worden opgenomen waarin de koper verklaart ermee bekend te zijn dat de woning een bepaalde ouderdom heeft en dat de koper ten aanzien van de kwaliteit van het woonobject derhalve minder hoge eisen kan stellen dan aan een nieuwe woning. De verkoper staat - behoudens door hem of haar afgegeven garanties - niet in voor de kwaliteit van bepaalde onderdelen van de woning. Denk hierbij aan gevels, dak, fundering, leidingen, riolen, installaties, elektra, ongedierte en schimmels. Ook behelst deze clausule dat (eventueel aanwezige) bouwkundige gebreken geacht worden niet belemmerend te werken op het woongebruik.



Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkoper, via zijn of haar makelaar, reageert op uw bod. Met andere woorden: als de verkoper een tegenbod doet. U bent dus niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft, dat hij of zij uw bod met de verkoper zal overleggen.



Als ik de eerste ben die een bod uitbreng, moet de makelaar dan ook als eerste met mij in onderhandeling gaan? Nee, de verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure, maar heeft wel de verplichting u daarover te informeren als u daarom vraagt. Doet de makelaar u een toezegging tijdens het onderhandelingsproces, dan dient hij of zij deze na te komen. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden, dat u twee dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod en/of om beter inzicht te krijgen in uw financiering. De makelaar mag in de tussentijd dan niet met een andere partij in onderhandeling gaan.



Word ik koper als ik de vraagprijs bied?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft in een vonnis bepaald, dat de vraagprijs van een woning een uitnodiging is tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs uit een advertentie of een woningmagazine biedt, dan doet u een bod. De verkoper kan dan nog steeds beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat er een tegenbod komt.



Mag een makelaar tijdens de onderhandelingen het systeem van verkoop wijzigen?

Dat mag. Een van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden, die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar, vanzelfsprekend in overleg met de verkoper, besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient de makelaar eerst eventuele gedane toezeggingen na te komen. Er kan bijvoorbeeld gekozen worden voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod schriftelijk uit te brengen.



Kan de verkoper de vraagprijs van een woonobject tijdens de onderhandelingen wijzigen?

Ja, zoals eerder vermeld is een vraagprijs een uitnodiging tot het doen van een bod en kan de verkoper besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens de onderhandelingen doen partijen vaak over en weer biedingen. Indien er nog geen sprake is van onderlinge aanvaarding, kan de verkoper zelfs in deze fase ineens besluiten om zijn of haar tegenbod weer te verhogen en u als koper om uw bod te verlagen.



Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen terwijl ik in onderhandeling ben?

Ja, een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Wel dient een makelaar bij bezichtigingen aan belangstellenden te laten weten, dat hij of zij „onder bod“ is. Een geïnteresseerde mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandelingen met u beëindigd zijn. De makelaar zal in dat geval uiteraard geen mededelingen doen over de hoogte van uw bieding(en).



Wanneer komt de koop tot stand?

Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de verkoper een bod aanvaardt, dan is er sprake van een koop. Andersom is dat ook het geval. Voorwaarde is dat u en de verkoper overeenstemming krijgen over de belangrijkste zaken bij de koop, zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden. Een ontbindende voorwaarde is overigens een belangrijk onderwerp. Hierover moeten u en de verkoper het eens worden, dan is er pas sprake van een overeenkomst. Let op: u krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering. Bij uw bod moet u melden dat dit „onder voorbehoud financiering“ is.



Koopakte en notaris

Binnen een week ná overeenstemming wordt de koopakte (in de volksmond „het voorlopig koopcontract“ genoemd) ondertekend, waarin de door verkoper en koper gemaakte afspraken schriftelijk worden vastgelegd. In tegenstelling tot andere regio's vindt in Amsterdam en omgeving het ondertekenen van de koopakte plaats bij een door koper aan te wijzen notaris, dan wel bij een door verkoper aangewezen vaste notaris (in verkoopbrochure dan uitdrukkelijk vermeld).



Kosten koper

Voor rekening van u als koper komt de zgn. overdrachtbelasting, die de overheid „oplegt“ bij de koop van een woning. Daarbovenop komen de kosten van de notaris voor het opmaken van de koop-, leverings- en hypotheekakte en het inschrijven daarvan in de registers.



Waarborgsom/bankgarantie

Binnen uiterlijk één week na de in de koopakte gestelde datum van de ontbindende voorwaarde van financiering dient u - dan wel uw hypotheekadviseur/bank namens u - een 10% zekerheidsstelling af te geven bij de notaris (dit gebeurt meestal in de vorm van een bankgarantie).



Het VBO Makelaar-lidmaatschap, een kwaliteitskeurmerk

Molenaar|Cové Makelaars is aangesloten bij brancheorganisatie “VBO Makelaar”. Hiermee weet u dat ons kantoor aan de strengste eisen voldoet. Kiezen voor een VBO-Makelaar betekent kiezen voor flexibiliteit, klantvriendelijkheid, deskundigheid en kwaliteit. Makelaars, die lid willen worden en blijven van deze vereniging, moeten een vakdiploma hebben en – onder andere door middel van permanente educatie – regelmatig aantonen, dat zij aan de gestelde kwaliteitseisen voldoen. Ook zijn wij gehouden aan een gedragscode en een onafhankelijke geschillenregeling. En voor uw zekerheid zijn wij verplicht verzekerd tegen eventuele beroepsfouten. VBO is opgericht in 1985 en gevestigd in Nootdorp.



Tot slot

Stel dat de nu door u bezichtigde woning niet aan uw wensen en eisen voldoet, dan blijft u waarschijnlijk op zoek naar het huis van uw dromen. Indien u daarbij nog geen gebruik maakt van de diensten van een aankopende makelaar, is het wellicht raadzaam om ons kantoor daarvoor in de arm te nemen. Samen met u zetten wij de uitgangspunten op een rij om een optimaal beeld te krijgen van uw woonwensen. Vervolgens gaan wij gericht voor u zoeken. Bij serieuze belangstelling voor een woning zullen wij in overleg met u de onderhandelingen voeren en proberen de transactie te sluiten onder de voor u meest gunstige condities. Uiteraard begeleiden wij u tevens bij de notariële afwikkeling. De mogelijkheden zouden wij graag in een persoonlijk gesprek willen toelichten en u kunt daarvoor - uiteraard geheel vrijblijvend - een afspraak maken met ons kantoor.



Ga via de QR-code direct naar www.molenaarcove.nl voor meer informatie