



HARDINXVELD-GIESSENDAM
Rivierdijk 535

Vraagprijs
€ 635.000,- K.K.

Verkoop brochure

Makelaar André helpt



MAKELAAR
André

0787400007 | info@makelaarandre.nl
makelaarandre.nl

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:
1954

Soort:
EENGEZINSWONING

kamers:
8

Inhoud:
705m³

Woonoppervlakte:
222m²

Perceeloppervlakte:
645m²

Overige inpandige ruimte:
23,5

Gebouwgebonden buitenruimte:

Externe bergruimte:
-

Energie label
A

Kenmerken & specificaties

Overdracht

Vraagprijs	€ 635.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, hoekwoning, dijkwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1954
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Keurmerken	Energie prestatie advies
Isolatievormen	Dakisolatie Muurisolatie

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	645 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	222 m ²
Inhoud	705 m ³
Oppervlakte overige inpandige ruimten	23,5 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	8 (waarvan 7 slaapkamers)
Aantal badkamers	1

Energieverbruik

Energielabel	A
--------------	---

Uitrusting

Warm water	Centrale voorziening
Verwarmingssysteem	Open haard Vloerverwarming (gedeeltelijk)
Heeft kabel-tv	Ja
Heeft een open haard	Ja
Heeft een rookkanaal	Ja

Kenmerken & specificaties

Telefoonaansluiting aanwezig	Ja
Beschikt over een internetverbinding	Ja
Heeft ventilatie	Ja

Kadastrale gegevens

Eigendom	Eigen grond
----------	-------------



Omschrijving

Welkom in deze unieke hoekwoning op de Rivierdijk 535 in Hardinxveld-Giessendam. Deze charmante dijkwoning uit 1954 heeft veel te bieden aan klimaat bewuste gezinnen die op zoek zijn naar comfort en ruimte. Met een energielabel A kunt u niet alleen genieten van een prachtig uitzicht, maar ook van lage energiekosten en duurzaamheid.

Een ruim perceel van maar liefst 645,00 m² biedt u alle privacy en vrijheid die u nodig heeft. Met een grote woonkeuken, woonkamer met openhaard en maar liefst zeven slaapkamers is er altijd voldoende ruimte voor het hele gezin. Bovendien beschikt deze woning over een enorme bijkeuken en technische ruimte, wat ideaal is voor extra opslag of het creëren van een werkruimte.

De ligging van deze dijkwoning is werkelijk uniek. De woning ligt aan de dijk bij de prachtige Beneden Merwede. Hier kunt u heerlijk ontspannen en tot rust komen terwijl u geniet van het kabbelende water en de voorbijvarende schepen. Daarnaast is de woning gelegen in een groene en kindvriendelijke omgeving met alle benodigde voorzieningen in de buurt.

Kortom, zoekt u een ruim en energiezuinig woonhuis met werkruimte en een prachtige ligging? Kom dan snel een kijkje nemen bij Rivierdijk 535 in Hardinxveld-Giessendam. Neem vandaag nog contact op met onze makelaar om een bezichtiging in te plannen.

Indeling:

De begane grond van deze prachtige woning beslaat een royaal oppervlak van 126m². Ruime woonkamer aan de voorzijde met een gezellige openhaard. De woonkeuken, centraal gelegen op de begane grond, is een ware eyecatcher, compleet met een spoeiland en hoogwaardige inbouwapparatuur. Deze keuken is niet alleen een plek voor culinaire creativiteit, maar ook een sociale plek waar familie en vrienden samenkomen. De vloerverwarming zorgt voor een aangename warmte en draagt bij aan het comfort van deze leefruimte.

Aan de achterzijde van de begane grond bevinden zich praktische ruimtes die het dagelijks leven vereenvoudigen. De zeer ruime bijkeuken geeft veel ruimte voor opslag. Een slaapkamer aan de achterzijde van de woning kan professioneel gebruikt worden voor bijvoorbeeld kinderopvang. Daarnaast is er een berging met een technische ruimte, waar u de moderne pelletkachel vindt en een buffervat voor een constante toevoer van warm water. Hier zijn ook de aansluitingen van de wasmachine en droger en een ze groepenkast. Deze woning is energetisch zeer goed ingericht met onder andere ook 21 stuks zonnepanelen uit 2019.

Deze begane grond is niet alleen doordacht ontworpen, maar ook met oog voor detail en comfort. Het is een ruimte waar functionaliteit en elegantie samenkomen, waardoor het de ideale plek is om thuis te komen en te genieten van het dagelijkse leven.

Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping van deze woning is een doordachte ruimte-indeling die perfect aansluit op de behoeften van een modern huishouden. Zo zijn alle kamers voorzien van slimme thermostaten (Honeywell Evohome) waardoor je de temperatuur in diverse kamers individueel kunt regelen.

Bij het betreden van de eerste verdieping zijn twee slaapkamers aan de voorzijde van de woning geplaatst deze kamers bieden voldoende ruimte voor persoonlijke inrichting en een goede nachtrust.

Aan de zijkant van de woning bevindt zich een unieke slaapkamer met vide, waardoor een gevoel van ruimtelijkheid en luchtigheid wordt gecreëerd. Deze kamer is slim ontworpen en kan dienen als een gezellige slaapruijnte of als een inspirerende studeerkamer.

De badkamer op deze verdieping is eenvoudig, voorzien van een ligbad waarin u kunt ontspannen na een drukke dag, een elegante wastafel en een inbouwtoilet.

Tussenliggend op deze verdieping twee slaapkamers met dakkapellen die zorgen voor natuurlijk licht en een gevoel van ruimte.

Aan de achterzijde van de woning is een multifunctionele ruimte gecreëerd die als werkkamer of extra slaapkamer kan dienen. Deze ruimte heeft een eigen opgang, wat zorgt voor privacy en onafhankelijkheid. Het aanwezige keukenblok en toilet maken deze ruimte zelfstandig en ideaal voor gasten of als een zelfvoorzienende werkruimte.

Tot slot is er een handige bergruimte op deze verdieping waardoor er voldoende opslagruimte is voor persoonlijke bezittingen en huishoudelijke benodigdheden. Deze doordachte indeling van de eerste verdieping maakt deze woning niet alleen een genot om in te wonen, maar biedt ook de flexibiliteit die nodig is voor de diverse behoeften van het moderne leven.

Tweede verdieping:

Deze woning beschikt over een handige bergvliering, speciaal voor het opslaan van niet-dagelijks in gebruik zijnde spullen. Deze goed toegankelijke vliering biedt extra opslagruimte en is ideaal voor het bewaren van seizoensgebonden kleding, decoratieve items, archieven, en andere persoonlijke bezittingen die u niet dagelijks nodig heeft.

Tuin:

Deze dijkwoning wordt omgeven door prachtige buitenruimte die zowel functioneel als sfeervol is ingericht. Gelegen aan de onderkant van de dijk, biedt de woning een ruime voortuin die zich uitstrekt naar de zijkant, waardoor er een gevoel van openheid en vrijheid ontstaat.

De voortuin, die zich aan de voorzijde en zijkant van de woning bevindt, is een groen paradijs met een overvloed aan ruimte. Hier vindt u niet alleen een weelderig gazon, maar ook een kippenren en een trampoline, waardoor het een ideale speelplek is voor kinderen. Bovendien is er een heerlijke zitplek gecreëerd, die op warme dagen kan worden overdekt met een schaduwdoek, waardoor het de perfecte plek is om te ontspannen en te genieten van de buitenlucht.

Aan de achterzijde van de woning wacht een andere aangename verrassing: een veranda die uitnodigt tot ontspanning. Deze overdekte buitenruimte biedt een idyllische setting voor gezellige bijeenkomsten met vrienden en familie, ongeacht het weer. Naast de veranda is er ook een berging, die handig is voor het opbergen van tuingereedschap en andere benodigdheden.

Wat betreft parkeergelegenheid hoeft u zich geen zorgen te maken. Deze woning biedt voldoende ruimte voor het parkeren van voertuigen, waardoor het gemak van het dagelijks leven wordt vergroot.

Kortom, de buitenruimte van deze dijkwoning is niet alleen een uitbreiding van de leefruimte, maar ook een oase van rust, plezier en functionaliteit. Het is een perfecte combinatie van groen, comfort en speelse elementen, waardoor het de ideale omgeving is voor ontspanning en quality time met dierbaren.

Bijzonderheden:

- Eigen grond.
- Energie label A
- Bouwjaar: 1954
- Gedeeltelijk betonnen vloeren en houten vloeren en hardhouten kozijnen met hr++ glas.
- Woonoppervlak: ca. 222m² (inhoud: circa 705m³).
- Extra kantoorruimte/ werkkamer van 23,5 m² met eigen opgang
- Verwarming en warm water middels pelletkachel en buffervat van 800 liter.
- Eigen parkeerplaats in de tuin voor meerdere auto's
- Oplevering in overleg.
- In de koopovereenkomst zullen we een ouderdomsclausule toevoegen.

•Ondanks dat grote zorgvuldigheid is betracht bij het samenstellen van de verkoopinformatie wordt voor de onjuistheid van de vermelde gegevens door de eigenaar noch door de verkopend makelaar enige aansprakelijkheid aanvaard.













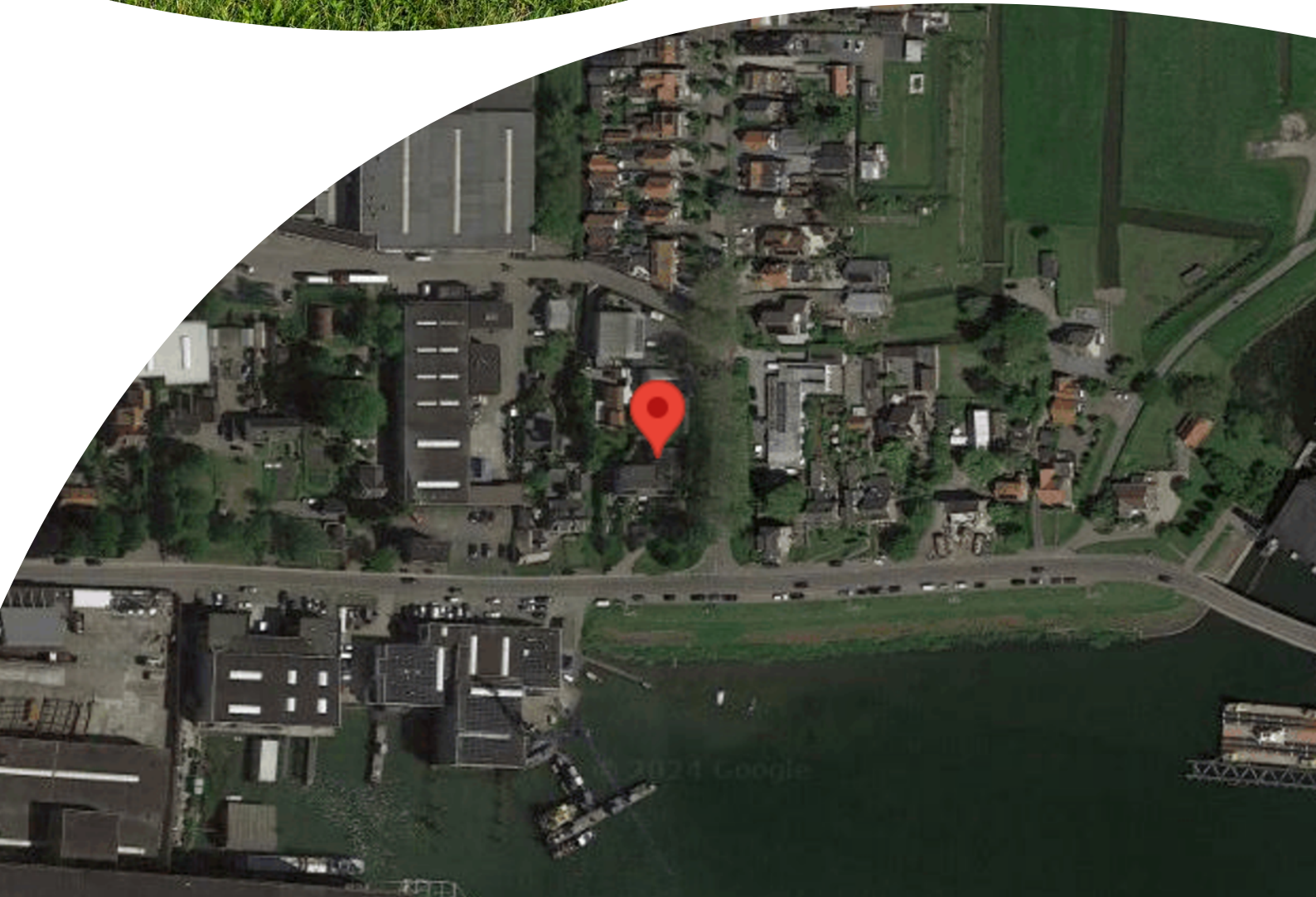












Deze woning heeft energielabel

A



Isolatie					
1 Gevels	-	+/-	+	++	
2 Gevelpanelen	n.v.t.				
3 Daken		+/-	+	++	
4 Vloeren	-	+/-	+	++	
5 Ramen			+	++	
6 Buitendeuren	-	+/-	+	++	

Installaties	Hoofdsysteem	Verbetering aanbevolen?
7 Verwarming	Biomassaketel	<input type="checkbox"/> nee <input checked="" type="checkbox"/> ja
8 Warm water	Elektrische boiler	<input type="checkbox"/> nee <input checked="" type="checkbox"/> ja
9 Zonneboiler	Niet aanwezig	<input type="checkbox"/> nee <input checked="" type="checkbox"/> ja
10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	<input type="checkbox"/> nee <input checked="" type="checkbox"/> ja
11 Koeling	Niet aanwezig	<input type="checkbox"/> nee <input type="checkbox"/> n.t.b.
12 Zonnepanelen	Aanwezig	<input type="checkbox"/> nee <input checked="" type="checkbox"/> ja

Deze woning wordt niet verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte
in de wintermaanden



Laag

Gemiddeld

Hoog

Risico op hoge
binnentemperaturen
in de zomermaanden



Laag

Hoog

Aandeel hernieuwbare
energie



50,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

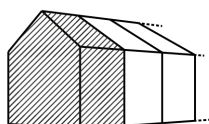
Adres

Rivierdijk 535
3371EB Hardinxveld-Giessendam
BAG-ID: 0523010000006887

Detailaanduiding

Bouwjaar 1954
Compactheid 1,65
Vloeroppervlakte 245 m²

Woningtype
Hoekwoning



Opnamedetails

Naam

M. Ugur

Examnummer

49117

Certificaathouder

ImmoCert

Inschrijfnummer

EPG2016-45

KvK-nummer

10145406

Certificerende instelling

EPG-Certificering

Soort opname

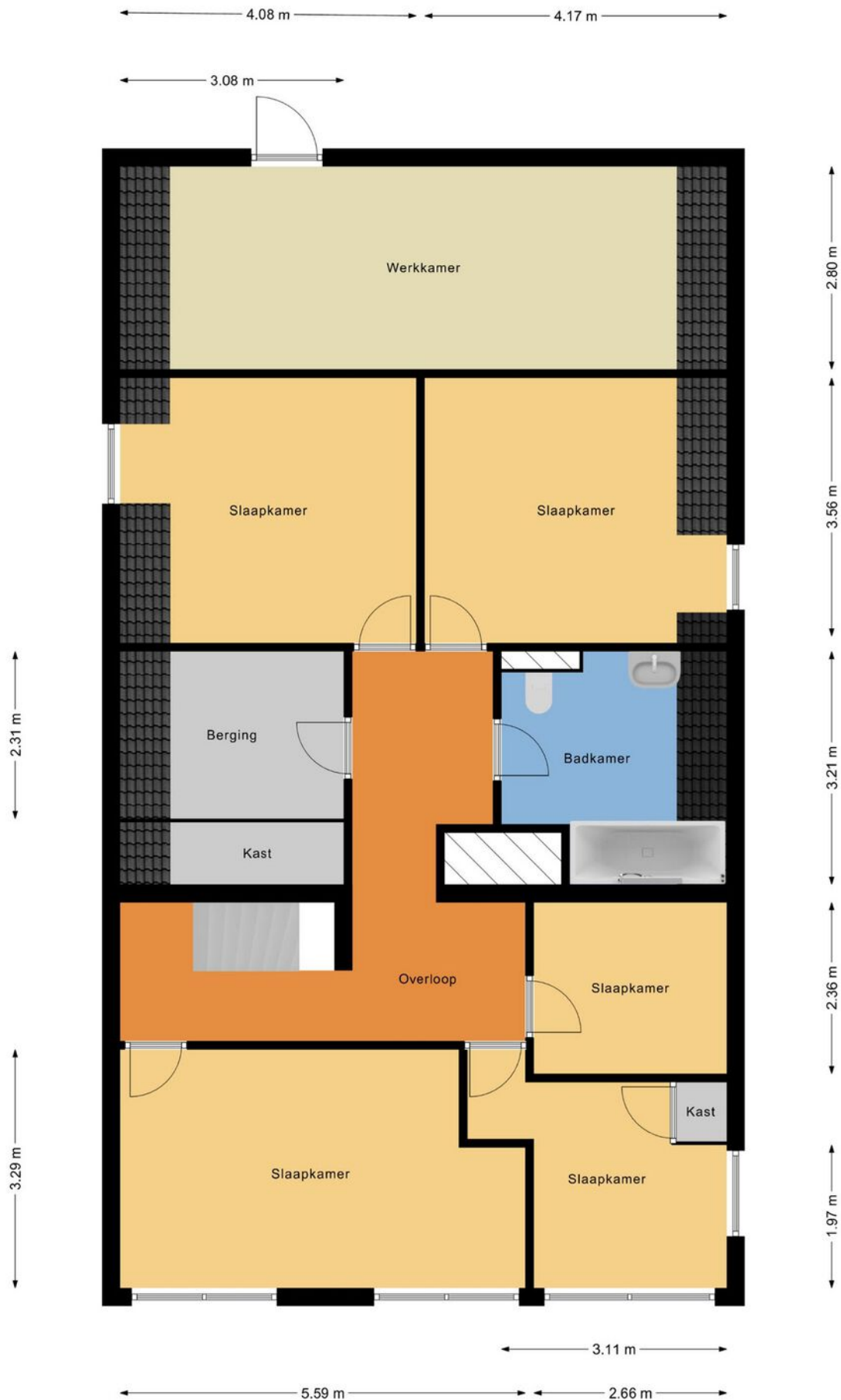
Basisopname



Plattegrond

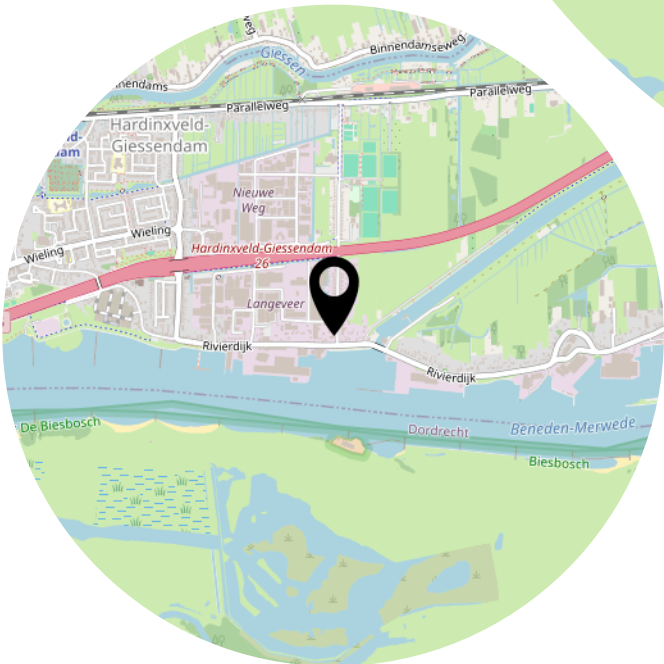
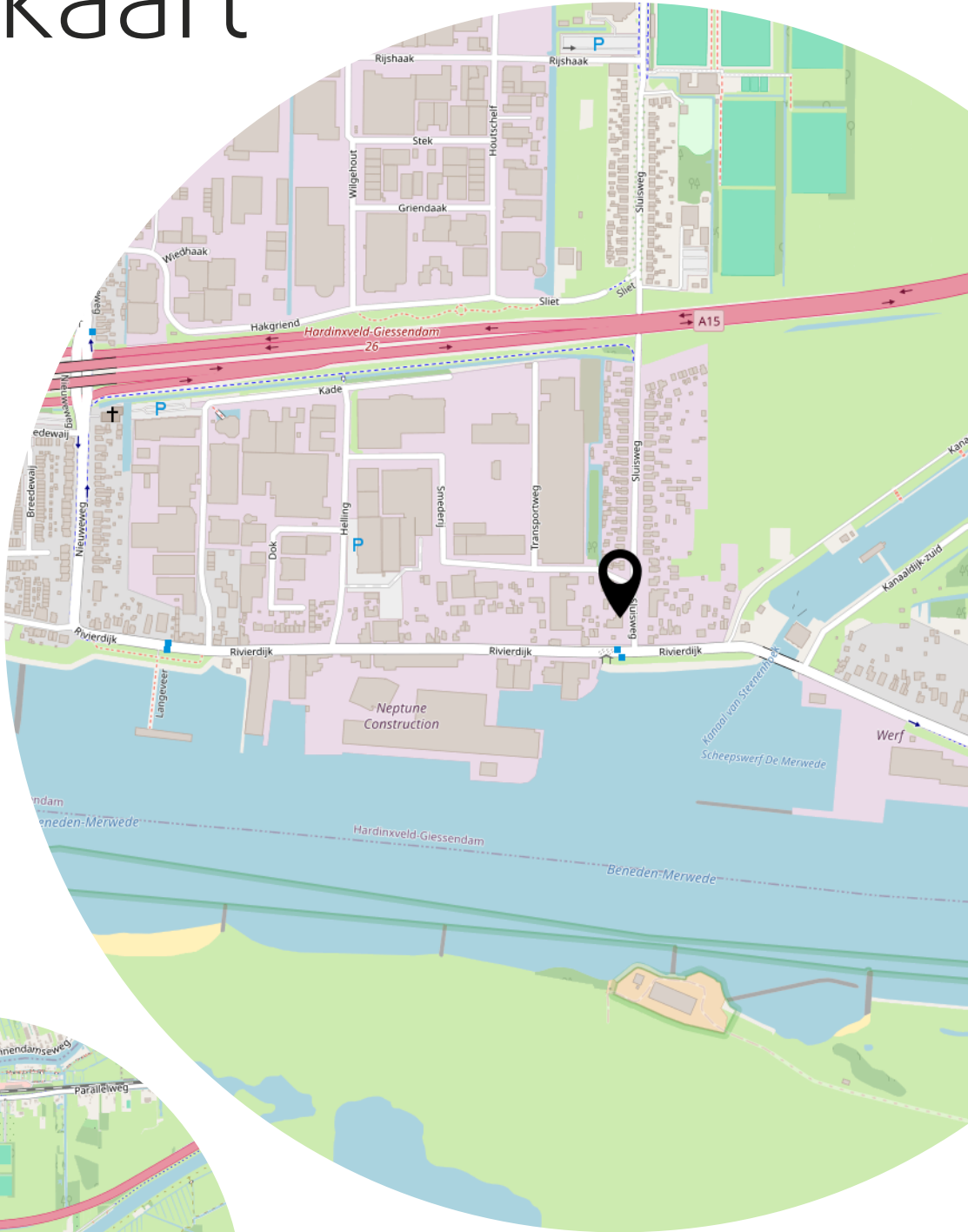


Plattegrond



Kadastrale kaart

Locatie op de kaart



Bekijk de omgeving van deze woning!

[webpace.yisual.com/rivierdijk535](https://www.webspace.yisual.com/rivierdijk535)



Rivierdijk 535, Hardinxveld-Giessendam



Taxatiebon

Als dank voor uw komst

€ 500,-

Een NWWI gevalideerde taxatie rapport voor
€ 500,- incl. BTW

NWWI gevalideerd

Vraag naar de
voorwaarden!

Taxatiebon



MAKELAAR
André

Voor de aankoop van uw woning!

0787400007 | info@makelaarandre.nl
makelaarandre.nl

Heeft u
interesse?



MAKELAAR
André

Vondellaan 77
2951 TP Alblasterdam

0787400007
info@makelaarandre.nl
makelaarandre.nl