

Te koop



Vraagprijs

€ 385.000,- k.k.

Wibautstraat 19, 3371 VP
Hardinxveld-Giessendam

**Stuij &
van Dijk**
makelaardij

Oplevering
In overleg

Bouwjaar
1971

Energie label
C





Een introductie

In de rustige en kindvriendelijke Wibautstraat staat deze prima onderhouden 5-kamergezinswoning. Door de jaren heen is de woning goed gemoderniseerd en verbouwd.

De woning beschikt onder meer over een lichte woonkamer met vloerverwarming, een lichte PVC-vloer in visgraatmotief en openslaande deuren naar de achtertuin, een ruime keuken in L-opstelling met alle gemakken, een moderne badkamer met ligbad en whirlpoolfunctie en vier ruime slaapkamers. De raampartijen zijn grotendeels uitgerust met rolluiken en op het dak liggen 7 zonnepanelen. Ook de zolderetage met dakkapel is recent opgeknapt.

De zonnige achtertuin is westgericht en een heerlijke plek om buiten te genieten. Deze is fraai aangelegd en biedt een achterom, een overkapping en een royale, volledig geïsoleerde berging van circa 27 m² met bergvliering – ideaal voor hobby of opslag.

Je woont hier in een prettige omgeving met alle voorzieningen dichtbij: winkels, scholen, sportverenigingen en het station zijn op korte afstand bereikbaar. Via de A15 ben je bovendien snel in steden als Dordrecht, Gorinchem en Rotterdam.

Kortom: een comfortabele en uitnodigende gezinswoning met veel ruimte en mogelijkheden. Je bent van harte welkom voor een bezichtiging!



Alle kenmerken van dit aanbod

Het onroerend goed

Soort	Eengezinswoning
Type	Tussenwoning
Kadastrale gegevens	Gemeente Hardinxveld-Giessendam, sectie E, nummer 353
Objectidentificatie	0523010000005831
Oorspronkelijk bouwjaar	1971
Soort eigendom	Volle eigendom
Bestemming	Woonfunctie
Aantal woonlagen	3 woonlagen
Type dak	Zadeldak bedekt met pannen
Ligging	Centrale ligging in een woonwijk, in de nabijheid van openbare voorzieningen, winkels en uitvalswegen

Oppervlaktes

Gebruiksoppervlakte wonen	97 m ²
Inhoud	341 m ³
Perceelgrootte	149 m ²
Externe bergruimte	27 m ²

Indeling

Aantal kamers	5 (aantal slaapkamers: 4)
Sanitaire voorzieningen	1 badkamer en een separate toiletruimte

Externe voorzieningen

Buitenruimte	Voortuin (ca. 21 m ²), gelegen op het oosten Achtertuin (ca. 54 m ²), gelegen op het westen
Berging	Vrijstaande berging met elektra, vliering en achterom
Parkeergelegenheid	In de directe omgeving bevinden zich voldoende openbare parkeermogelijkheden.

Isolerende voorzieningen

Isolatievoorzieningen	Gevel-, dak- en vloerisolatie, HR++ beglazing
Energielabel	C, geldig tot 15 november 2027

Installaties

CV-installatie (Remeha), vloerverwarming, zonnepanelen omvormer

Overige voorzieningen

Zonnepanelen (7 stuks), zonwering, rolluiken



De begane grond

Entree / hal

Via de voortuin betreed je de hal met meterkast, garderoberuimte, trapopgang, praktische trapkast en de toiletruimte.

Toiletruimte

Nette en moderne toiletruimte met zwevend toilet en een meubel met fonteintje.

Woonkamer

De lichte doorzonwoonkamer geniet door de grote raampartijen van veel daglicht. Op de gehele begane grond ligt een doorgelegde PVC-vloer in lichteiken visgraatmotief met vloerverwarming. Samen met het hoge plafond en de rustige kleurstelling zorgt dit voor een prettige sfeer. Aan de voorzijde bevindt zich het zitgedeelte met elektrisch rolluik. Aan de achterzijde verbinden openslaande deuren de woonkamer met de tuin. Hier is ook het eetgedeelte gesitueerd.

Keuken

Via een toeg is de halfopen keuken in L-opstelling bereikbaar. Deze is voorzien van een hardstenen werkblad en diverse inbouwapparatuur, waaronder een gaskookplaat, vaatwasser, combi-magnetron en koelkast. Vanuit de keuken stap je direct de tuin in.





Binnenkomst in de hal met
toiletruimte, meterkast en
toegang tot de woonkamer



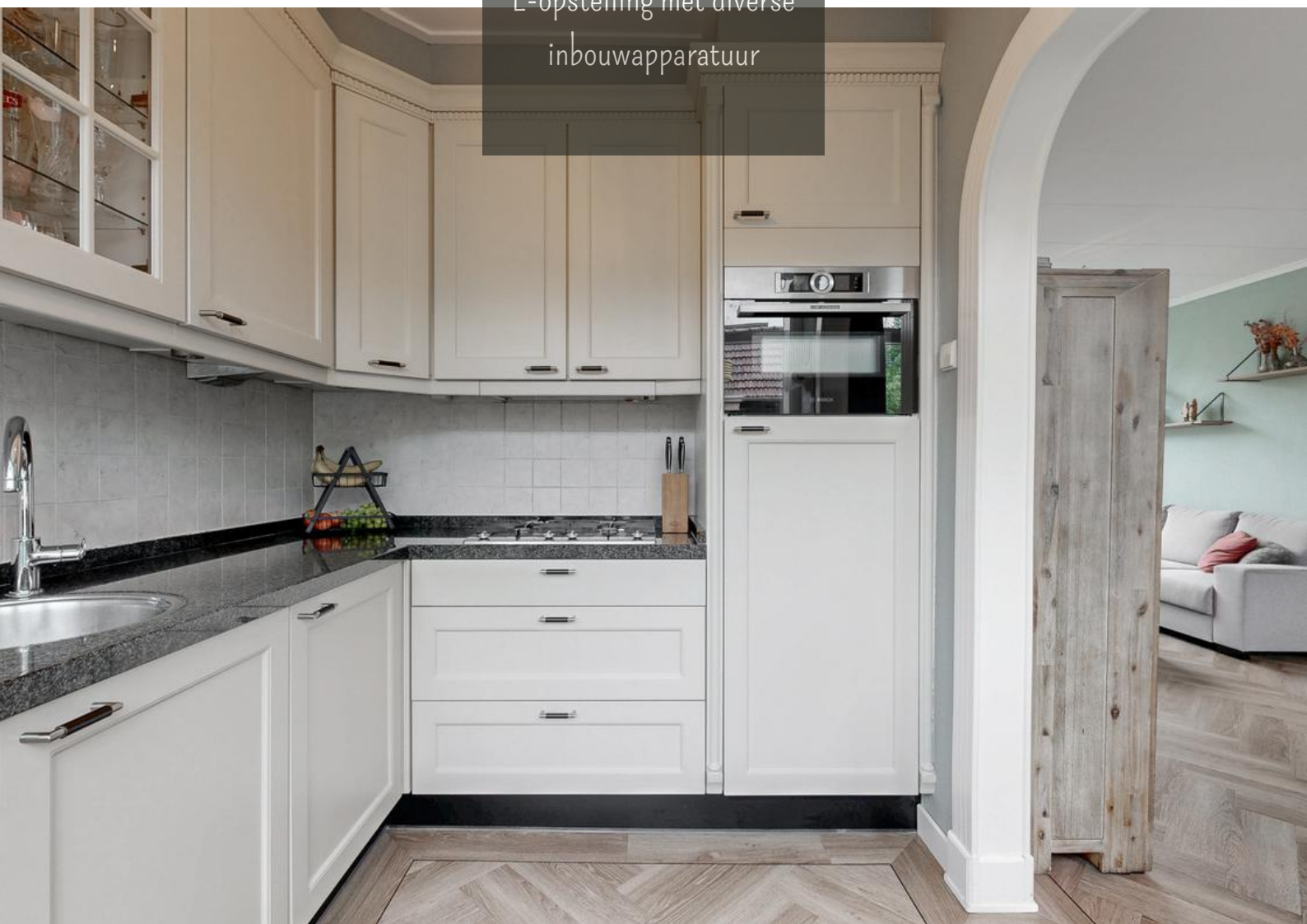


Mooie doorgelegde
PVC vloer
met vloerverwarming





Halfopen keuken in
L-opstelling met diverse
inbouwapparatuur





De 1ste etage

Overloop

Vanaf de overloop bereik je drie sfeervolle slaapkamers, de moderne badkamer en de trap naar de tweede etage.

Slaapkamer I

De ouderslaapkamer ligt aan de tuinzijde en is voorzien van een elektrisch rolluik.

Slaapkamer II

Deze ruime slaapkamer aan de voorzijde heeft een handmatig rolluik.

Slaapkamer III

De derde, tuingerichte slaapkamer beschikt over een praktische vaste bergkast en een elektrisch rolluik.

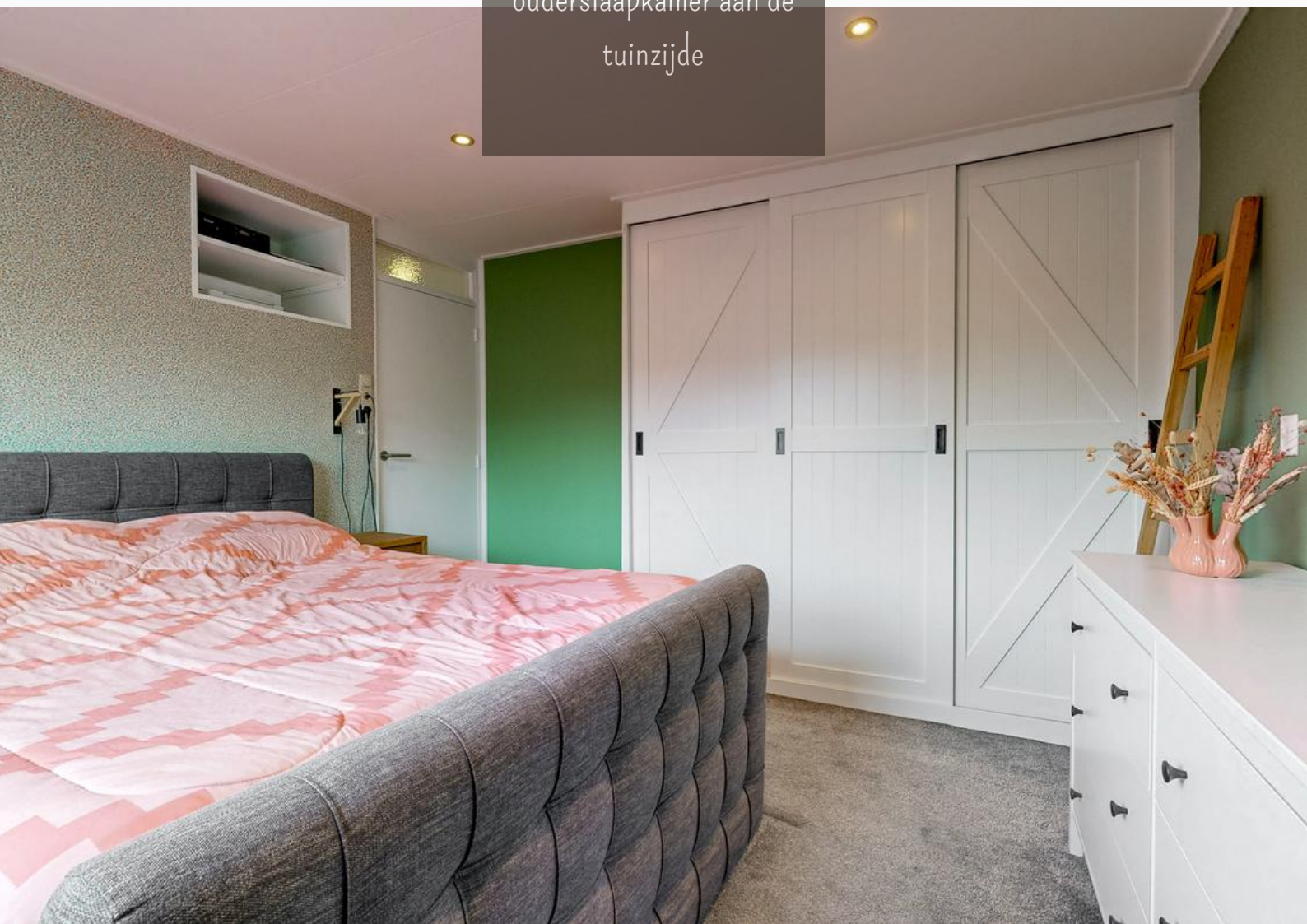
Badkamer

De nette en moderne badkamer is volledig betegeld. Je vindt hier een ligbad met whirlpoolfunctie en douchegelegenheid, een ruime toiletkast, een designradiator en een wastafel met medicijnkastje.





Ruime en sfeervolle
ouderslaapkamer aan de
tuinzijde





De twee overige
slaapkamers op
de 1ste etage





Moderne badkamer met
ligbad v.v. whirlpoolfunctie
en designradiator





De 2de etage

De zolderetage is in 2024 grotendeels opgeknapt. Er is een mooie laminaatvloer doorgelegd en er is diverse vaste bergruimte gecreëerd.

Voorzolder

Via de vaste trap bereik je de voorzolder, waar de omvormer van de zonnepanelen en de CV-installatie keurig zijn weggewerkt. Achter het knieschot bevindt zich vaste bergruimte en je vindt hier de witgoedaansluitingen.

Slaapkamer IV

Ruime vierde slaapkamer met dakkapel en veel vaste bergruimte.

Voortuin

De voortuin op het oosten is keurig en onderhoudsvriendelijk aangelegd met sierbestrating en twee borders met volwassen beplanting. Er is voldoende ruimte voor een zitje.





Heerlijke en zonnige
achtertuin met gevelbreed
zonnenscherm





Achtertuintuin

Zowel vanuit de keuken als vanuit de woonkamer bereik je de zonnige, westelijk gelegen achtertuin. Deze is netjes ingericht met bestrating, een stuk kunstgras en een plantenborder. Het gevelbrede zonnescherm zorgt voor schaduw op warme dagen.

Achterin de tuin staat een ruime, gepotdekselde berging met elektra en vliering, inclusief achterom naar de brandgang. Ideaal voor fietsen, tuinmeubels en opslag. De aangebouwde overkapping met vlondervloer is een fijne plek om te ontspannen met familie of vrienden.

Algemeen

- De kozijnen op de begane grond zijn van hout (geschilderd in 2020); de kozijnen op de eerste en tweede etage zijn van kunststof.
- De woning is gelegen op eigen grond.
- Oplevering ca. januari / februari 2027.
- De meterkast is voorzien van zeven groepen en twee aardlekschakelaars.
- Achterop het perceel geldt over een strook van 75 cm een erfdienstbaarheid van pad (uitsluitend te voet of met klein handvervoermiddel).





Ruime berging met elektra
en vloering en een
gezellige overkapping





Vele opbergmogelijkheden
voor fietsen en
overige opslag



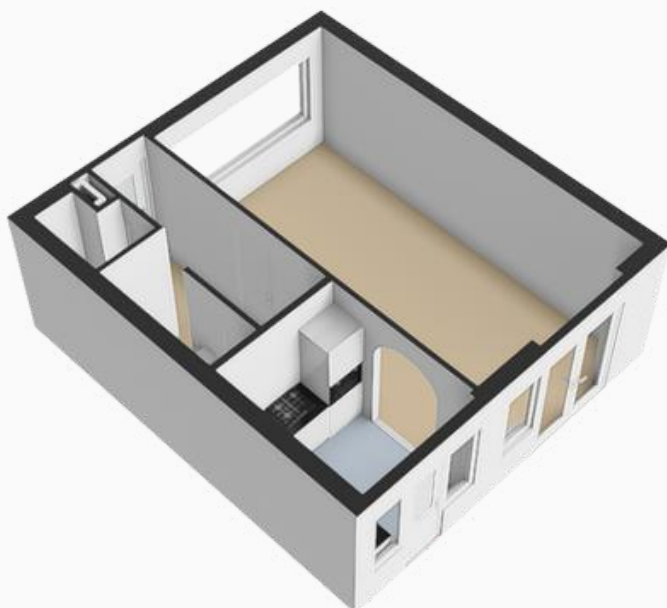
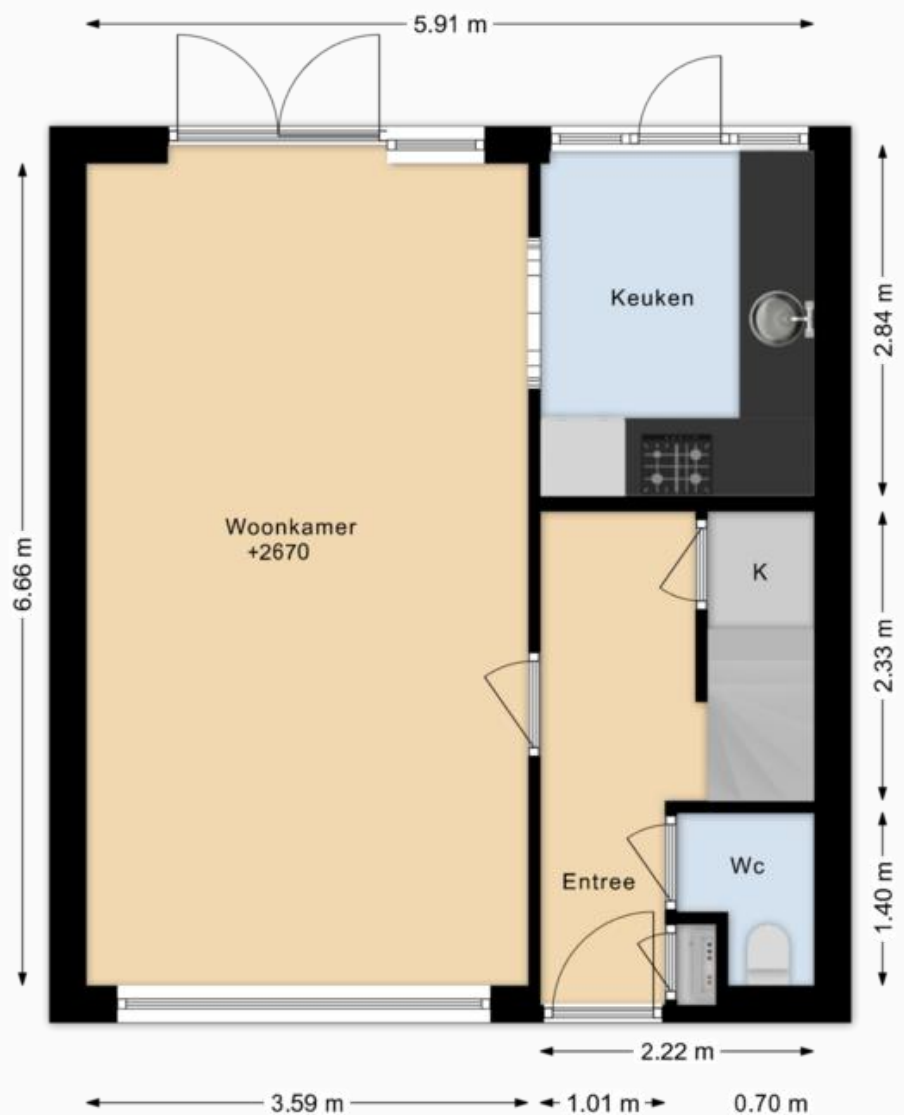
Plattegrond begane grond

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

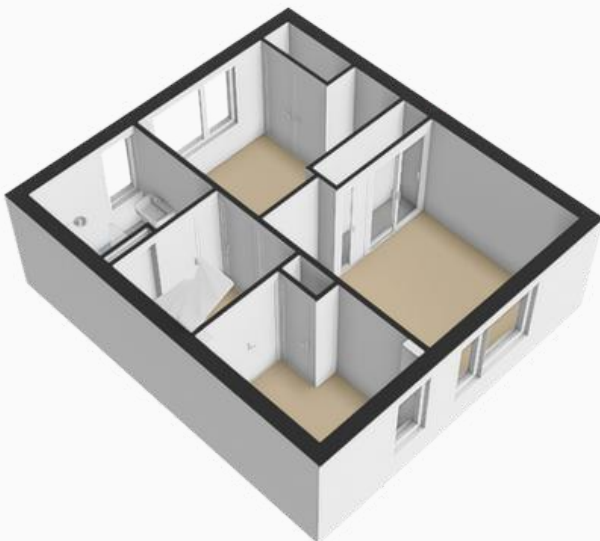
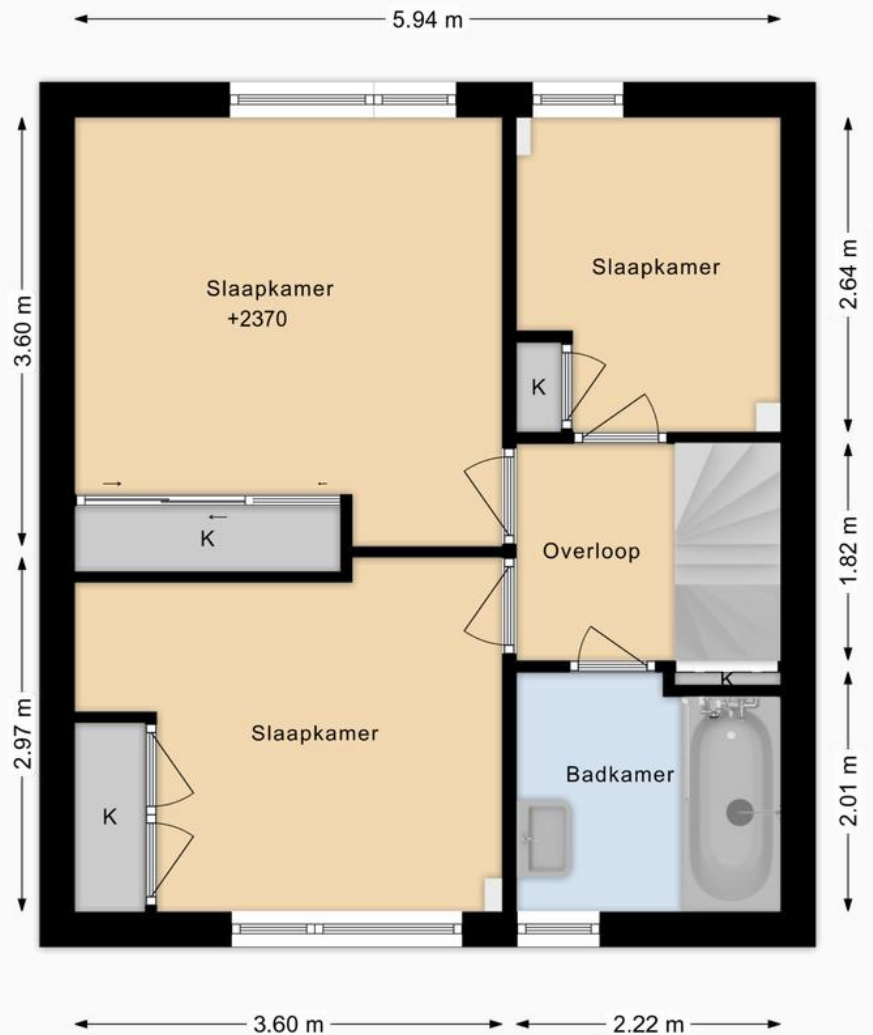
Plattegrond 1ste etage

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

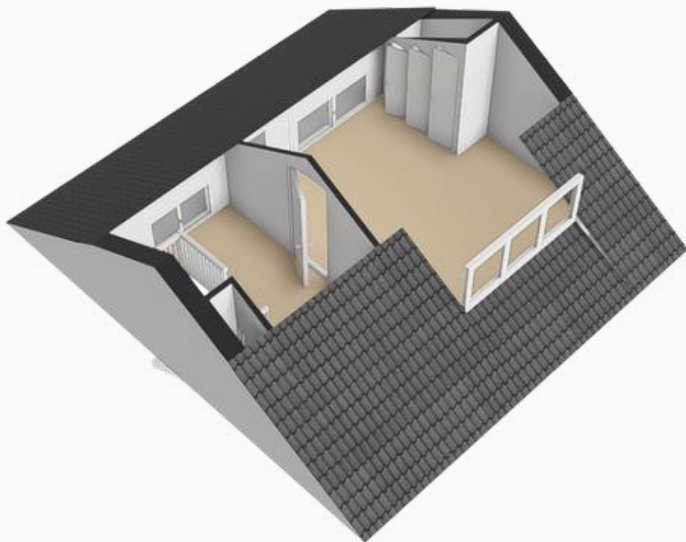
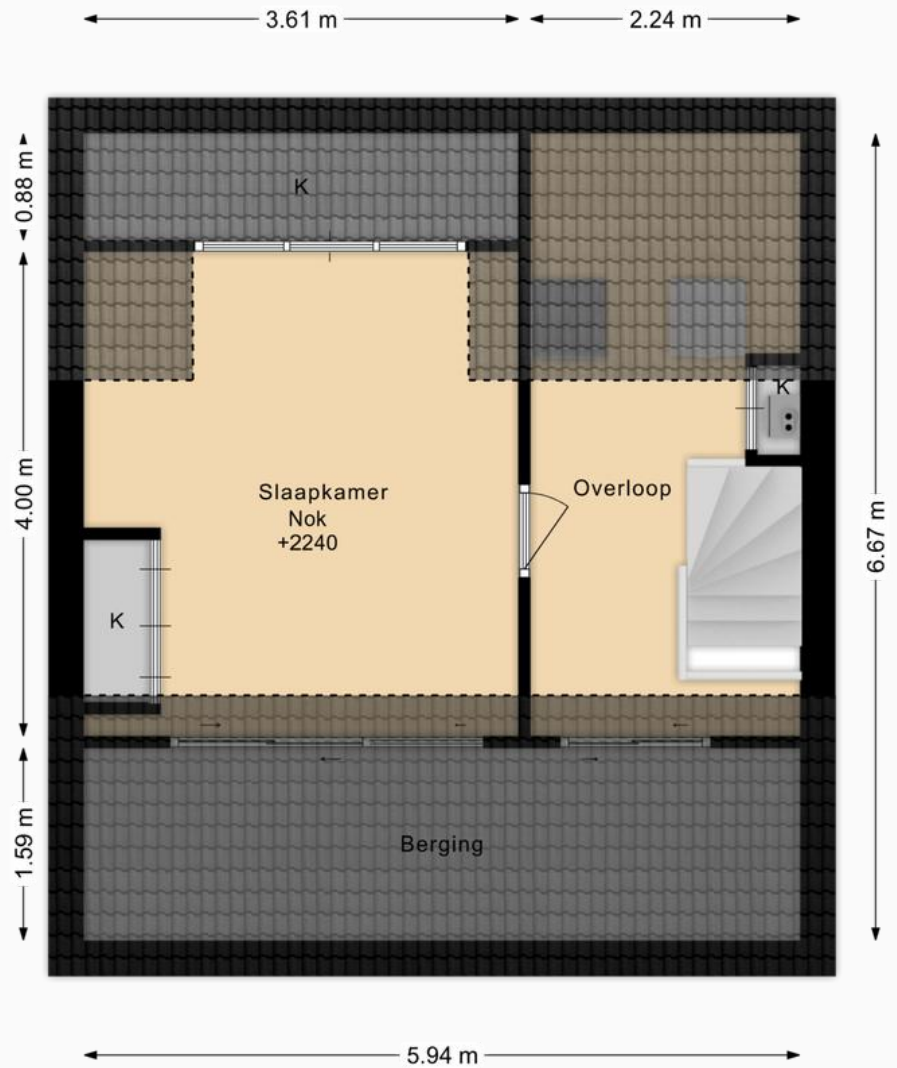
Plattegrond 2de etage

2D

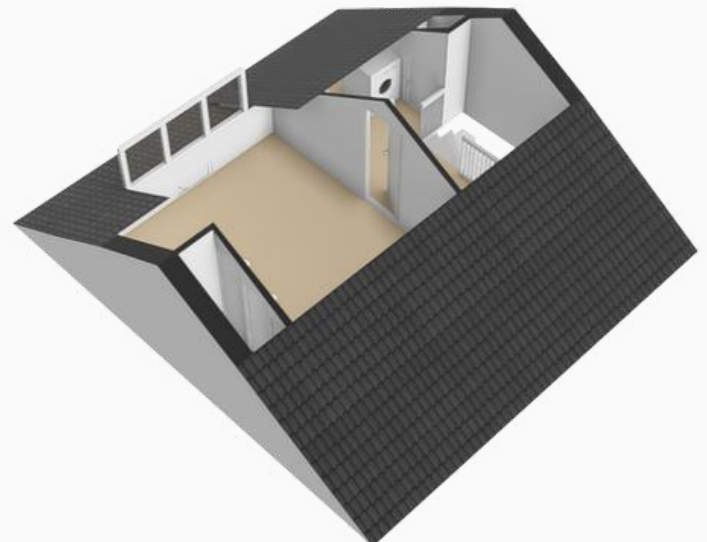
Deze plattegrond is met de meest mogelijke zorg samengesteld en op locatie ingemeten.

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 situatie



Afwerkingen en kenmerken



BEGANE GROND

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
Hal / entree	PVC in lichteiken visgraatmotief	Spagtelputz	Sauswerk	– Garderoberuimte – Toiletruimte – Trapopgang – Trapkast – Vloerverwarming
Toiletruimte	Vloertegels	Deels wandtegels / deels sauswerk	Sauswerk	– Zwevend toilet – Fonteintje met meubel
Woonkamer	PVC in lichteiken visgraatmotief	Spagtelputz	Sauswerk	– Elektrisch rolluik – Vloerverwarming – Openslaande deuren richting tuin
Keuken	PVC in lichteiken visgraatmotief	Deels wandtegels / deels sauswerk	Sauswerk	– Granieten aanrechtblad – Gaskookplaat met afzuigkap – Combi-oven/combimagnetron – Koelkast – Vaatwasmachine – Vloerverwarming – Toegang achtertuin

1^{STE} ETAGE

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
Overloop	Vloerbedekking	Spagtelputz	Sauswerk met inbouwspot	– Trapopgang
Badkamer	Vloertegels	Wandtegels	Panelen met inbouwspots	– Ligbad met whirlpoolfunctie – Designradiator – Wastafel met medicijnkast – Toiletkast
Slaapkamer I	Vloerbedekking	Deels behang / deels sauswerk	Sauswerk met inbouwspots	– Elektrisch rolluik
Slaapkamer II	Vloerbedekking	Behang	Sauswerk	– Rolluik
Slaapkamer III	Vloerbedekking	Deels behang / deels sauswerk	Sauswerk	– Elektrisch rolluik – Vaste kast

2^{DE} ETAGE

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
Voorzolder	Laminaat	Deels behang / deels sauswerk	Sauswerk	– Berging achter het knieschot – Vaste kast met CV-installatie – Witgoedaansluitingen
Slaapkamer IV	Laminaat	Deels behang / deels sauswerk	Sauswerk met inbouwspots	– Berging achter de knieschotten – Dakkapel met inbouwspots

Lijst van zaken



Verlichting binnen	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Inbouwspots / dimmers	✓		
▪ Losse (hang)lampen		✓	
Raamdecoratie / zonwering binnen	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Gordijnrails incl. gordijnen	✓		
▪ Rolgordijnen	✓		
▪ (Losse) horren/rolhorren	✓		
Vloerdecoratie binnen	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Vloerbedekking	✓		
▪ PVC in lichteiken visgraatmotief	✓		
▪ Laminaat	✓		
▪ Vloertegels	✓		
Diverse binnen	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Spiegelwanden		✓	
▪ Legplanken / vaste kasten	✓		
Keuken	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Keukenblok incl. bovenkasten	✓		
▪ Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:			
– Gaskookplaat met afzuigkap	✓		
– Combi-oven/combimagnetron	✓		
– Koelkast	✓		
– Vriezer		✓	
– Vaatwasmachine	✓		
Sanitaire voorzieningen - Toiletruimte	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Toilet incl. rol- en borstelhouder	✓		
▪ Fontein	✓		
Sanitaire voorzieningen – Badkamer	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Ligbad met whirlpoolfunctie	✓		
▪ Wastafel incl. meubel	✓		
▪ Toiletkast	✓		
Exterieur / Installaties / Veiligheid / Energiebesparing	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Designradiator(en)	✓		
▪ CV-installatie	✓		
▪ (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	✓		
▪ Rookmelders	✓		
▪ (Klok)thermostaat	✓		
▪ (Voordeur)bel	✓		
▪ Telefoonaansluiting/internetaansluiting	✓		
▪ Veiligheidsschakelaar en waterslot wasautomaat	✓		
▪ Zonnepanelen 7 stuks	✓		
▪ Rolluiken	✓		
▪ Zonwering buiten	✓		
Tuin	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Aanleg / bestrating / beplanting / verlichting	✓		
▪ Tuinhuis / buitenberging	✓		
▪ Werkbank in buitenberging		✓	
▪ 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.

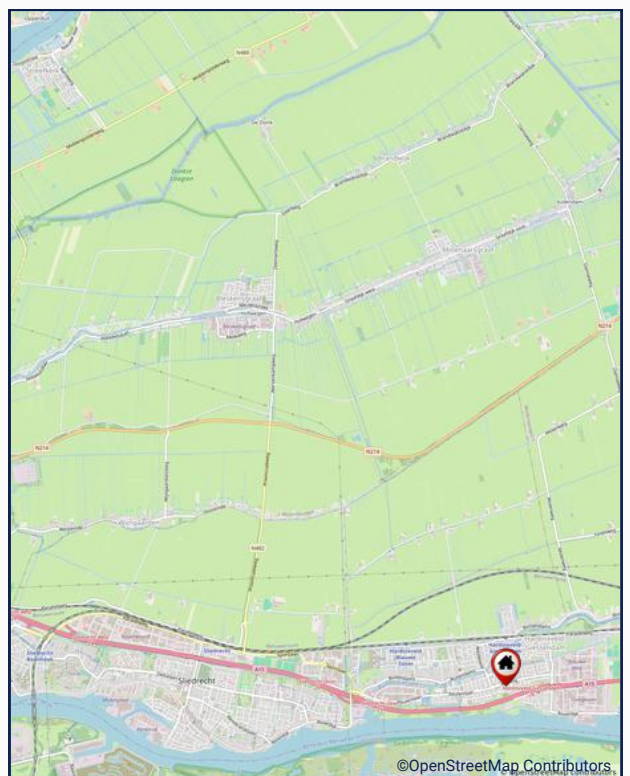
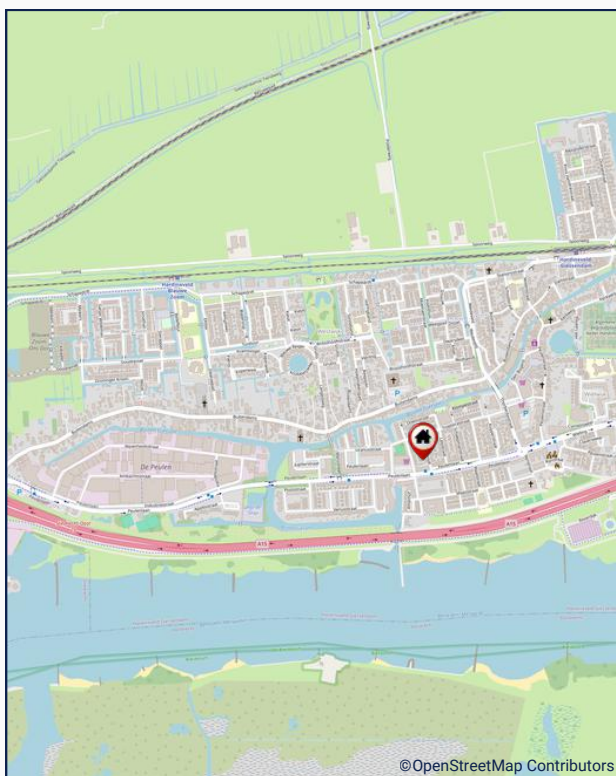
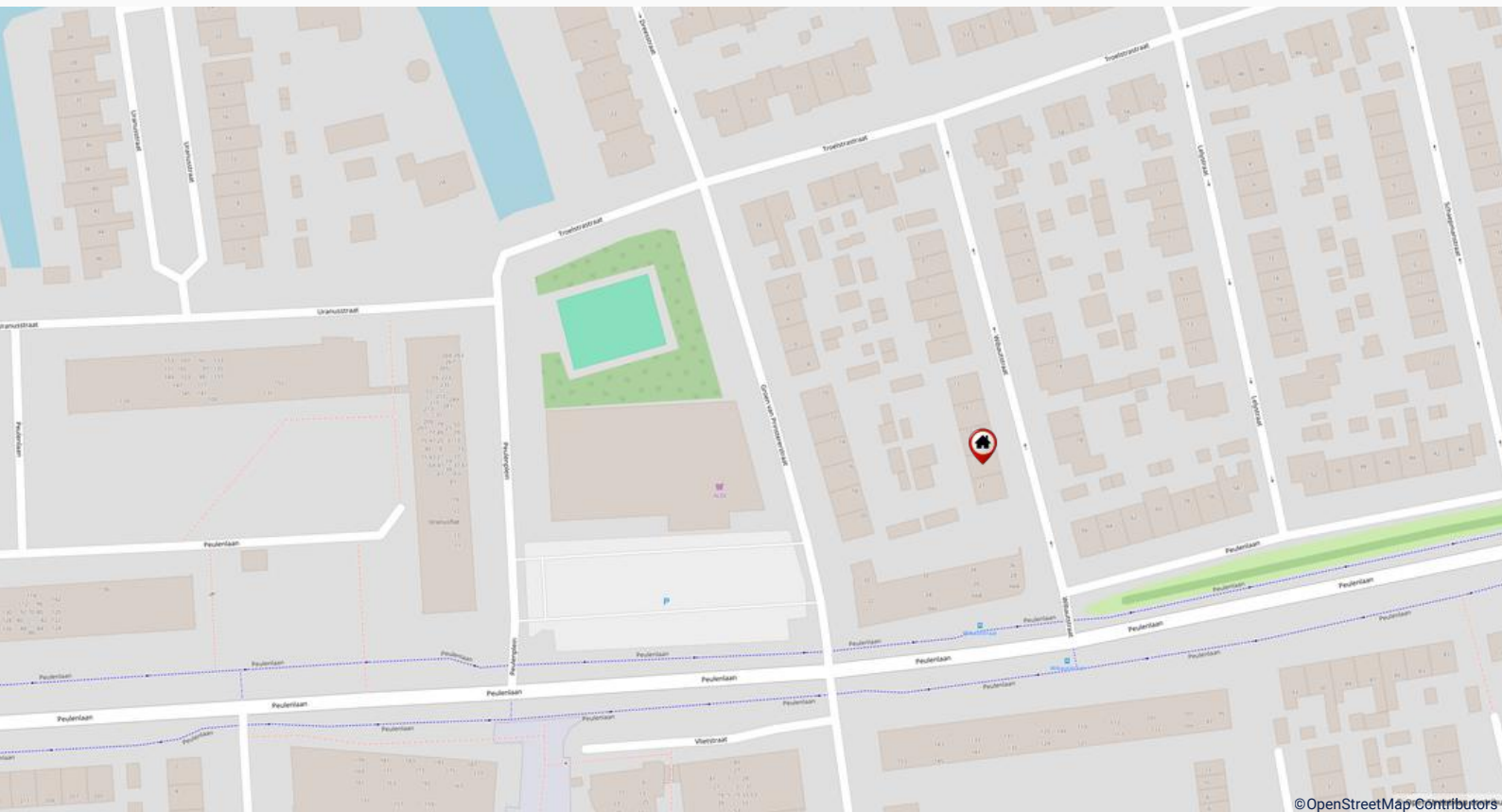


Regelmatige terugkerende evenementen en festivals brengen de gemeenschap samen en vieren de unieke cultuur en identiteit van Hardinxveld-Giessendam.

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



Deze kaart is noordgericht		Schaal 1: 500		
12345	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Hardinxveld-Giessendam		
25	Huisnummer	Sectie E		
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 353		
	Voorlopige kadastrale grens	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.		
	Administratieve kadastrale grens			
	Bebouwing			
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 24 augustus 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers				



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