

Te koop



Vraagprijs
€ 695.000,- k.k.

Parallelweg 96, 3371 GE
Hardinxveld-Giessendam

**Stuij &
van Dijk** 
makelaardij

0184 - 630 650
info@stuijenvandijk.nl
www.stuijenvandijk.nl





SFEERVOL, LUXE EN INSTAPKLAAR!

Bijzonder sfeervolle en recent (2020) gebouwde twee-onder-één-kapwoning gelegen op een zonnig perceel van maar liefst 402 m² welke middels een idyllisch bruggetje van de met bomen omzoomde en geliefde Parallelweg is gescheiden. Een dergelijk en energiezuinig (label A) aanbod komt maar zelden op de markt!

Deze woning is van binnen en van buiten tot in de puntjes verzorgd en zeer smaakvol afgewerkt. Zo beschikt dit aanbod over een riante living met openslaande deuren naar de op het zuiden gelegen achtertuin, een complete woonkeuken met Miele apparatuur, een complete badkamer met bad en inloopdouche, 3 slaapkamers en een riante zolderetage waar op het dak 5 zuidgerichte zonnepanelen zijn gelegd.

De zwaarstalen kozijndeuren, de luxe binnendeuren, de vloer- en wandafwerking (met vloerverwarming), werkelijk alles is om door een ringetje te halen. Parkeergelegenheid is er vanzelfsprekend op eigen grond. Nieuwsgierig geworden? Wij nodigen u van harte uit dit unieke aanbod van binnen en buiten te komen bezichtigen.

ADRES

Parallelweg 96, 3371 GE, Hardinxveld-Giessendam

KADASTRALE GEGEVENS

Volle eigendom, kadastrale aanduiding: Hardinxveld-Giessendam sectie B nr. 7198, coördinaten: 118391 - 427036

VRAAGPRIJS

€ 695.000,- kosten koper

OPLEVERING

Eind 2024

BOUWJAAR

2020

ENERGIELABEL

A (geldig tot 17 februari 2030)

KENMERKEN

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, twee onder een kap woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Oppervlaktes en inhoud	
Perceeloppervlakte	402 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	146 m ²
Inhoud	500 m ³
Aantal bouwlagen	3
Indeling	
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	3, plus een ruime zolderkamer
Aantal toiletten	2
Locatie	
Ligging	Rustig gelegen; middels idyllisch bruggetje gescheiden van doorgaande weg.
Voor- en zijtuin	
Oriëntatie	Noorden, westen
Staat	Keurig aangelegd en onderhouden.
Achtertuint	
Oriëntering	Zuiden
Staat	Keurig aangelegd en onderhouden.
Parkeergelegenheid op eigen grond	Ja, tweemaal
Uitrusting	
Verwarming en warm water	CV-combiketel
Zonnepanelen	5 stuks, zuidgericht



OMSCHRIJVING BEGANE GROND

Entree/hal

Entree in de ruime hal met meterkast (12 groepen en 3 aardlekschakelaars), garderoberuimte (trapkast), toiletruimte en trapopgang naar de etage.

- Vloerafwerking: gietvloer (composiet) met vloerverwarming
- Wandafwerking: stucwerk

Toiletruimte

Keurige toiletruimte met zwevend inbouwtoilet.

- Vloerafwerking: gietvloer (composiet) met vloerverwarming
- Wandafwerking: stucwerk

Living

Een plafondhoge zwaarstalen kozijndeur scheidt de hal met de sfeervolle living. De living heeft plafondhoge openslaande deuren richting de achtertuin en is voorzien van luxe inbouwspots en een houtkachelafvoer.

- Vloerafwerking: Hongaarse punt met vloerverwarming
- Wandafwerking: stucwerk

Woonkeuken

Plafondhoge en halbrede zwaarstalen kozijnen geven toegang tot de sfeervolle woonkeuken met erker. De keuken is uitgevoerd met een kookeiland voorzien van een marmeren aanrechtblad incl. ruime keukenbar, een spoelbak voorzien van een Quooker en een MIELE inductiekookplaat met geïntegreerd kookplaatafzuigstelsel. In de wand zijn diverse inbouwapparatuur weggewerkt als een vaatwasser, een combi-oven, koelkast, vriezer en een koffiezetter. Verder biedt de keuken ruim voldoende opbergmogelijkheden in de laden en kasten.

- Vloerafwerking: gietvloer (composiet) met vloerverwarming
- Wandafwerking: stucwerk



**FRAAIE ENTREE IN DE RUIHE
HAL MET ZWAARSTALEN DEUR**





HONGAARSE PUNTVLOER EN OPENSLANDE DEUREN





KEUKEN MET ERKER, QUOOKER INDUCTIEKOOKPLAAT (MIELE)





**KEUKENBAR, HALBREDE
ZWAARMETALEN KOZIJN**





**RIANTE OVERLOOP, VISGRAAT
VLOER VV VLOERVERWARMING**





OMSCHRIJVING 1STE ETAGE

Overloop

Via de keurige trapopgang toegang tot de ruime overloop. Van hieruit zijn de drie slaapkamers, de badkamer en de trapopgang naar de zolderetage te bereiken.

- Vloerafwerking: laminaat (visgraat) met vloerverwarming
- Wandafwerking: renovlies behang

Badkamer

De luxe uitgevoerde en buitengewoon sfeervolle badkamer is voorzien van een inloopdouche met regendouche, ligbad, tweede zwevend toilet en een wasmeubel met wastafel.

- Vloerafwerking: vloertegels met vloerverwarming
- Wandafwerking: deels wandtegels / deels stucwerk

Slaapkamer I

De ouderslaapkamer is aan de voorzijde gesitueerd en uitgerust met een inloopkast cq. kleedgedeelte.

- Vloerafwerking: laminaat (visgraat) met vloerverwarming
- Wandafwerking: renovlies behang

Slaapkamer II

De tweede slaapkamer bevindt zich aan de achterzijde van de woning.

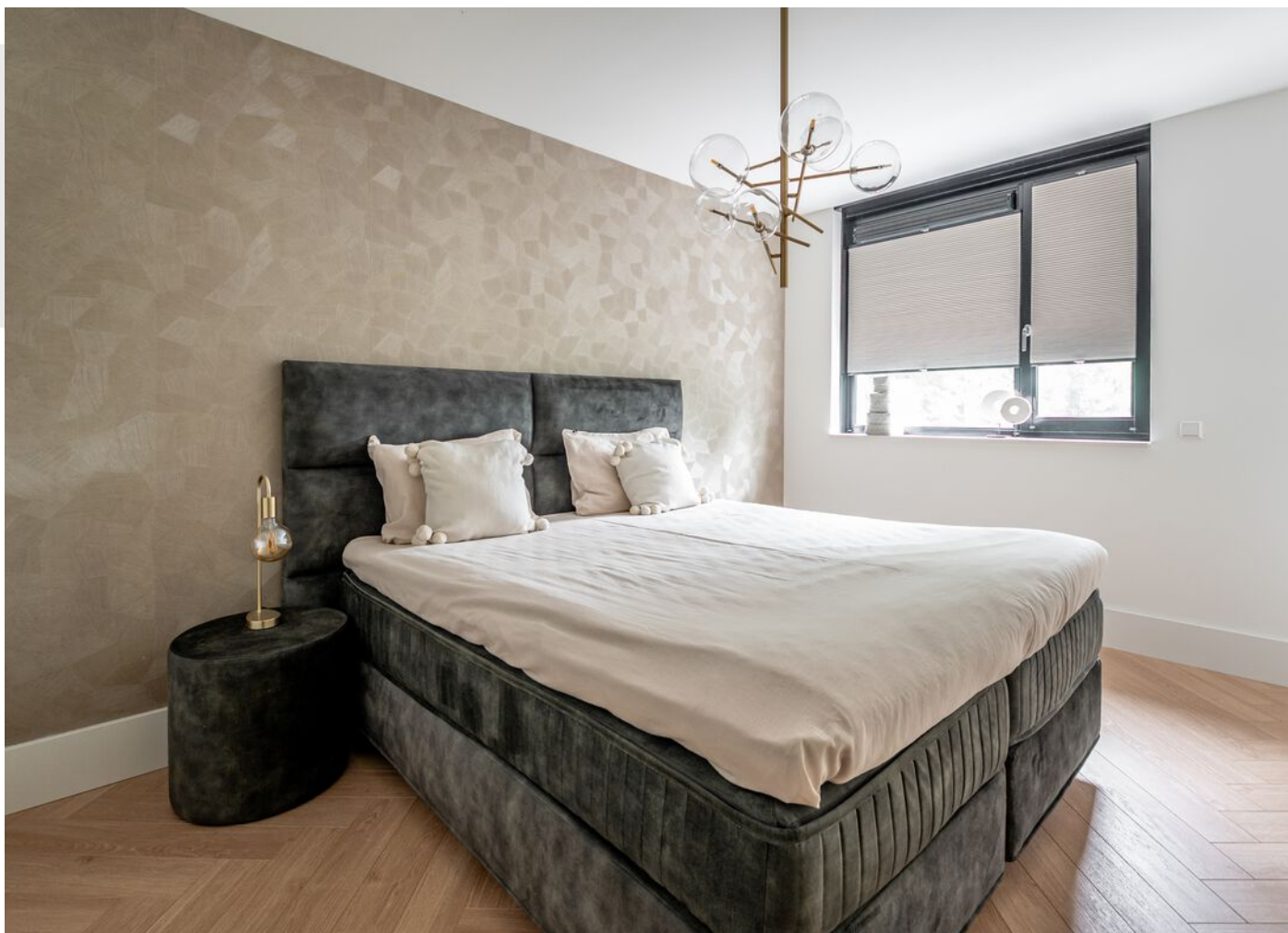
- Vloerafwerking: laminaat (visgraat) met vloerverwarming
- Wandafwerking: renovlies behang

Slaapkamer III

Ook de derde slaapkamer is aan de achterzijde van de woning gesitueerd.

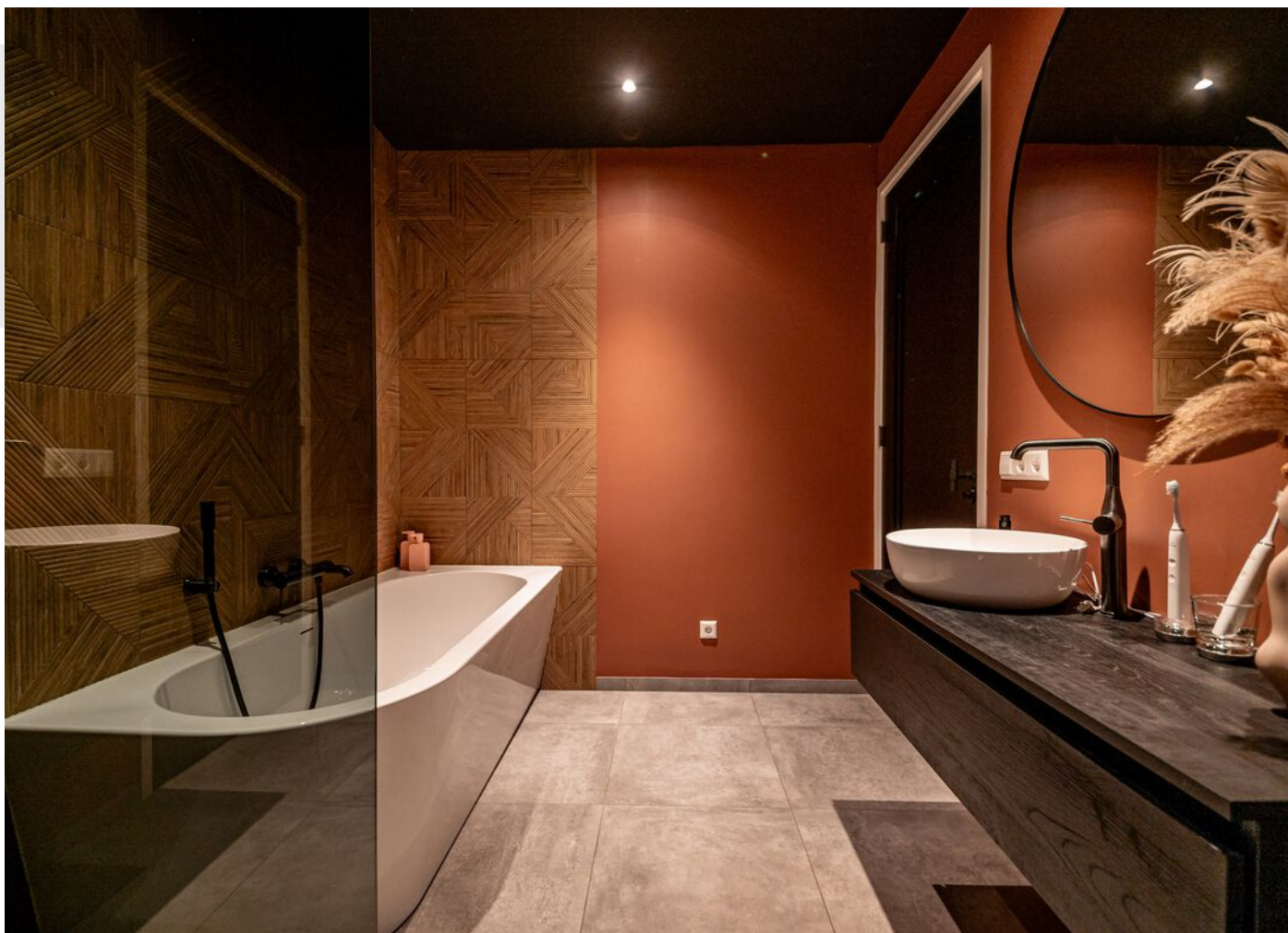
- Vloerafwerking: laminaat (visgraat) met vloerverwarming
- Wandafwerking: renovlies behang





ouderslaapkamer met inloopkast / kleedruimte



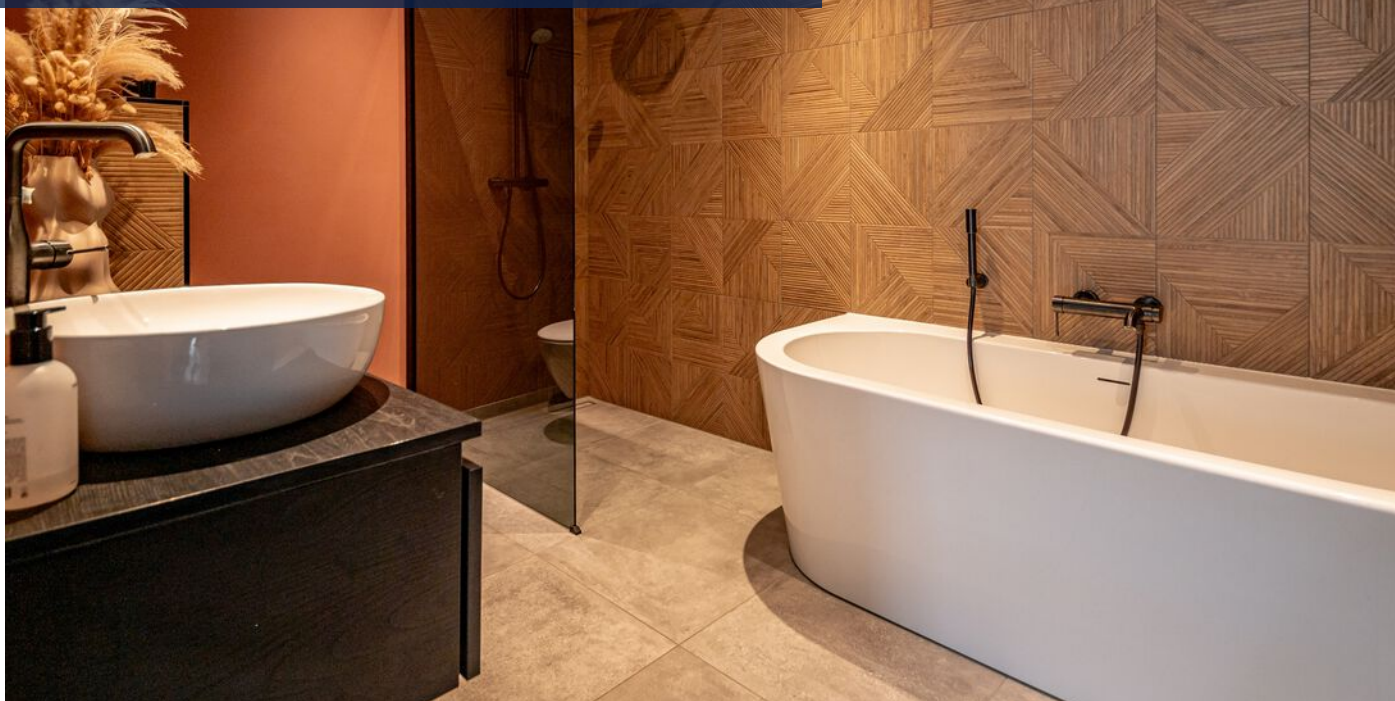


**BIJZONDER SFEERVOLLE
BADKAMER MET**





.... INLOOPDOUCHE, LIGBAD,
2DE TOILET EN WASMEUBEL





RUIME EN MULTIFUNCTIONELE ZOLDERETAGE





ZOLDERETAGE, TUIN EN ALGEMEEN

Zolderetage

Keurige en ruime trapopgang naar de zolderetage. Dit is een open ruimte welke uitstekend dienstdoet als hobby- en/of studeerruimte. Aan beide zijden zijn hier knieschotten met praktische opbergmogelijkheden. Verder is van hieruit toegang tot de gesloten wasruimte / technische ruimte waar zich de cv-installatie (Intergas), de mechanische ventilatie unit, de zonnepanelenomvormer en de witgoedaansluiting bevinden. Op de gehele etage is de vloer voorzien van laminaat (visgraat).

Voor- zijtuin

Door middel van een idyllisch loopbruggetje toegang tot de voorzijde en de zijde van de woning waar zich de hoofdentree tot de woning bevindt. De voortuin is voorzien van siergrind, -bestrating, diverse vaste beplanting en een knotwilg. De zijtuin staat in open verbinding met de achtertuin.

Achtertuin

De geheel zuidgerichte en diepe achtertuin is keurig aangelegd en voorzien van een zonneterras, vaste beplanting, pergola met geleidebomen, siergrind en een grasperk. Vanaf de Sluisweg kunt u eenvoudig met twee auto's op eigen terrein parkeren. Hiernaast is door de huidige bewoners een vergunning aangevraagd en verkregen voor het plaatsen van een berging en aangrenzende overkapping voor 2 auto's met een boven de berging én de overkapping gelegen zolderetage. (vergunning en bestektekeningen liggen ter inzage bij de makelaar).

Algemeen

- De woning is gelegen op eigen grond.
- Energiezuinig (label A).
- 5 zonnepanelen, zuidgericht.
- Bouwvergunning voor het plaatsen van een berging incl. overkapping en zolderetage.



KEURIG AANGELEGDE ZIJ- EN ACHTERTUIN





HEERLIJK ZONNETERRAS, PERGOLA MET GELEIDEBOMEN







**GELEGEN AAN DE BOOMRIJKE
PARALLELWEG**





WONEN IN HARDINXVELD

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.

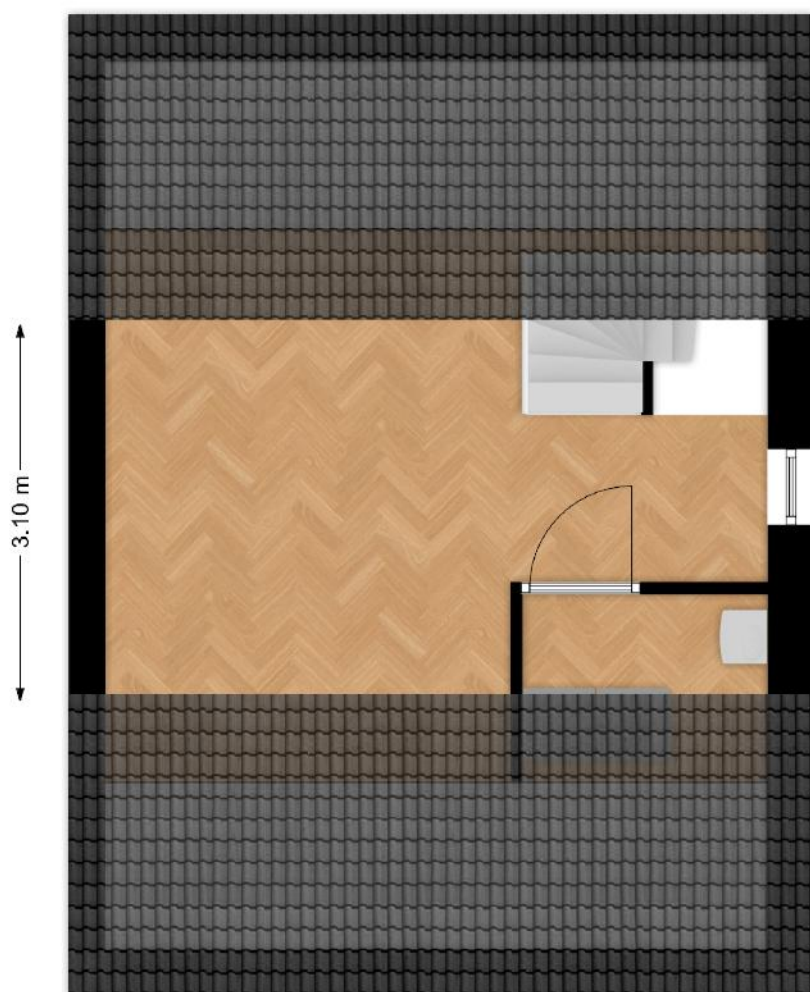
PLATTEGROND BEGANE GROND



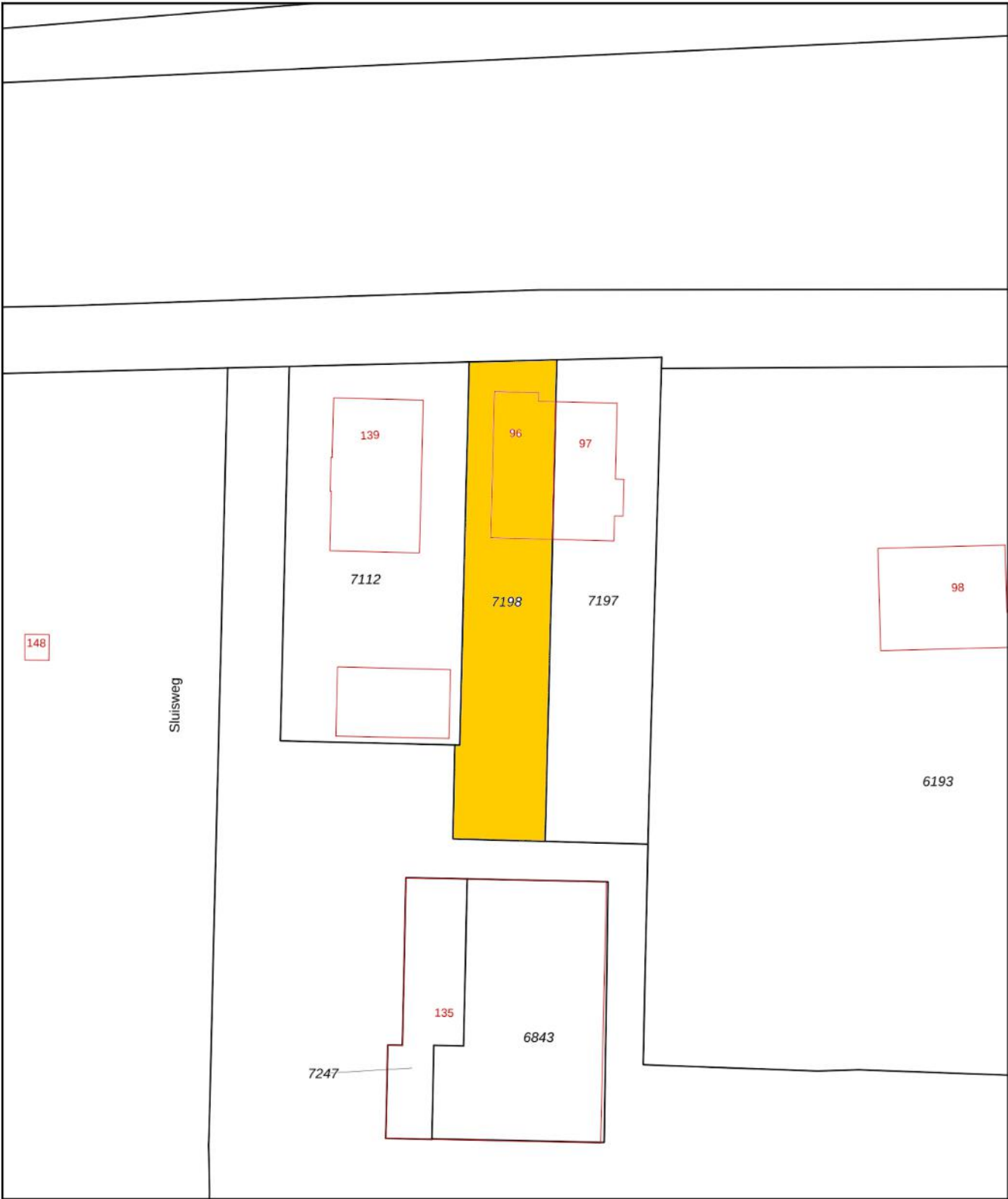
PLATTEGROND 1STE ETAGE



PLATTEGROND ZOLDERETAGE



KADASTRALE KAART



0 5 10 15 20 25m

12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Hardinxveld-Giessendam

Sectie B

Perceel 7198

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 24 juni 2024
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.

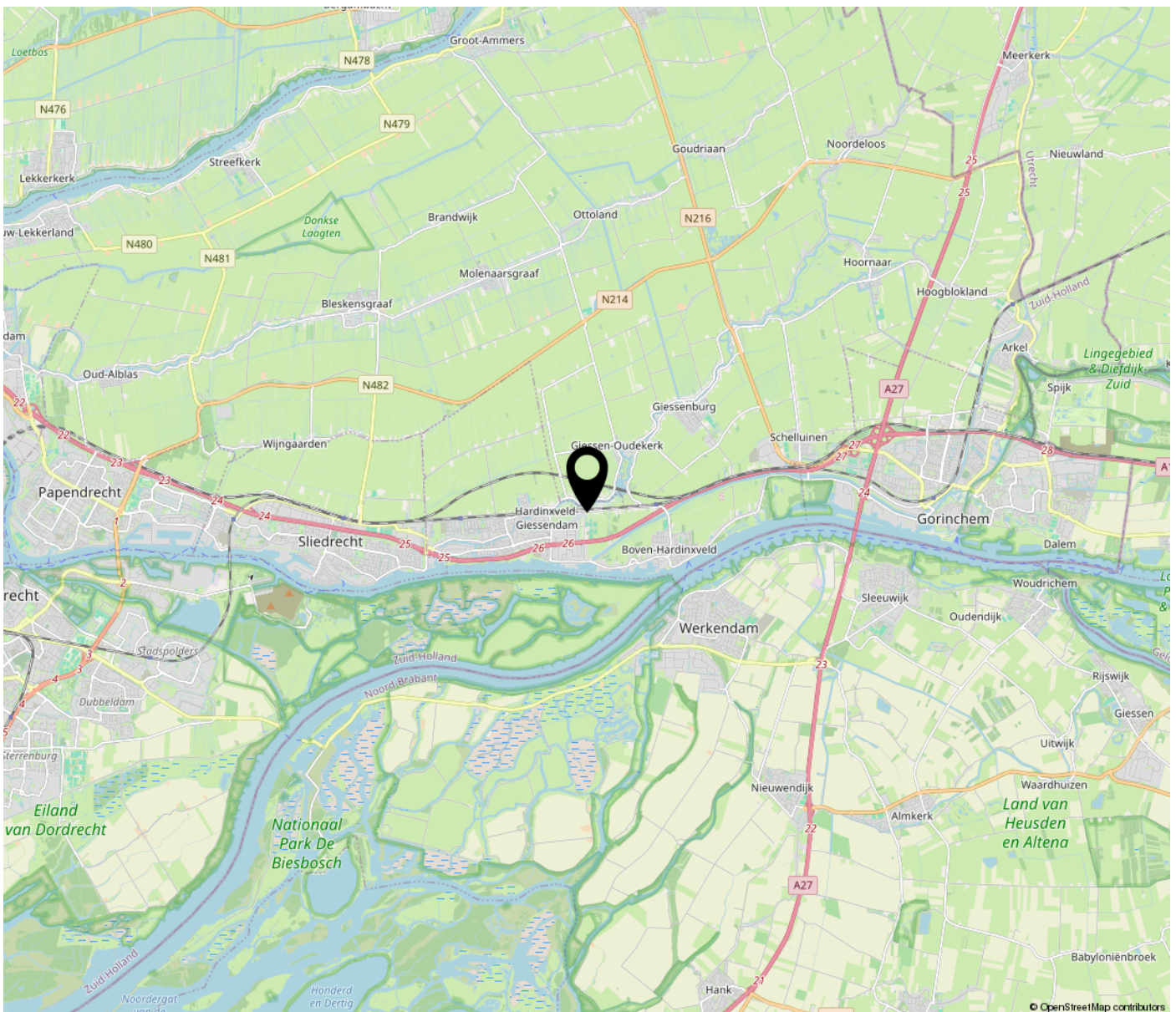
LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
Interieur			
De volgende verlichting blijft achter / gaat mee:			
Inbouwspots/dimmers	✓		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		✓	
Losse (hang)lampen		✓	
Raamdecoratie, te weten:			
Rolgordijnen	✓		
Lamellen in de woonkamer			✓
Shutters in de keuken			✓
Vloerdecoratie, te weten:			
Parketvloer	✓		
Houten vloer(delen)	✓		
Laminaat	✓		
Plavuizen	✓		
Overige, te weten:			
Houtkachel (Harry Leenders)			✓
Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	✓		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:			
Inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging	✓		
Koffiezetter	✓		
Combi-oven	✓		
Oven	✓		
Quooker	✓		
Vaatwasmachine	✓		
Koelkast	✓		
Vriezer	✓		
Sanitair			
Toilet met de volgende toebehoren:			
Toilet 2x incl. toiletrol- / borstelhouder	✓		
Ligbad	✓		
Douchescherm	✓		
Wastafel incl. wastafelmeubel	✓		
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	✓		
Telefoon-/internetaansluiting	✓		
(Voordeur) bel	✓		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	✓		
Rookmelder(s)	✓		
(Klok)thermostaat	✓		
Zonnepanelen	✓		
Warmwatervoorziening, te weten:			
CV-installatie	✓		
Tuin			
Tuinaanleg/-bestrating	✓		
Beplanting	✓		
Sierhek	✓		

LOCATIE OP DE KAART

WOON JIJ
BINNENKORT
OP DEZE
LOCATIE?

PARALLELWEG 96
HARDINXVELD-GIESSENDAM





UW INTERESSE IS GEWEKT?

Namens de verkoper(s) danken wij u hartelijk voor de belangstelling die u toont voor zijn/haar woning. Deze brochure is door ons met veel zorg samengesteld. Ondanks deze zorg kan de informatie toch iets afwijken van de realiteit. Wij raden u daarom aan ook zelf onderzoek te doen, uiteraard kunt u hiervoor ook een extern adviseur in de arm nemen. Hieronder hebben wij een aantal zaken en stappen vermeld die doorlopen gaan worden indien deze brochure uw interesse heeft gewekt.

Bezichtiging

Vanzelfsprekend is het mogelijk deze woning ook van binnen te komen bezichtigen. Een bezichtiging is te allen tijde vrijblijvend en verplicht u verder tot niets. Bij de bezichtiging is een makelaar aanwezig en hiervoor kunt u een afspraak maken met Makelaardij Stuij & van Dijk. De makelaar ontmoet u op het overeengekomen tijdstip bij de woning en hij zal u alle ruimte en tijd geven in de woning rond te kijken en antwoord geven op uw vragen. Als u geen interesse meer heeft is dit natuurlijk geen probleem, de makelaar is geïnteresseerd in de reden om de verkopende partij hiervan op de hoogte stellen. Als u wel interesse heeft dan worden er in overleg verdere stappen genomen. Een tweede bezichtiging is hiervan één van de mogelijkheden.

Bieden

Voordat u gaat bieden is het verstandig om vooraf kennis te nemen van alle aspecten die betrekking hebben op deze woning. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de opleverdatum, eventuele over te nemen roerende zaken of ontbindende voorwaarden. Het doen van een bod kan aan Makelaardij Stuij & van Dijk onder meer mondeling of per e-mail plaatsvinden.

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 tekenafspraken ingepland.

Hypotheek

Over het algemeen heeft een koper een hypotheek nodig voor de aanschaf van een nieuwe woning. Een goede financiering speelt hierbij een belangrijke rol. Ons kantoor kan zorgen voor een kosteloos, geheel onafhankelijk



LEES HIER DE VERVOLGSTAPPEN

advies en informeert u graag hierover. Zelfs indien u al een hypotheekofferte heeft, kan één van onze hypotheekadviseurs u graag een 'second opinion' geven.

Oplevering

Op de dag van oplevering wordt hetgeen u heeft aangekocht zowel juridisch als feitelijk uw eigendom.

Juridisch = eigendomsoverdracht bij de notaris waarbij u de akte van levering tekent, welke bij het Kadaster in de openbare registers wordt ingeschreven en vervolgens uw bewijs van eigendom wordt.

Feitelijk = sleuteloverdracht welke meestal direct samenvalt met het tekenen 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.

Kan verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Enkel als de verkopende partij een bod aanvaardt, dan is er sprake van een koop. Als de verkoper een tegenbod doet dat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt het eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als de partijen 'naar elkaar toekomen' in het biedingsproces, kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te onafhankelijk onafhankelijk en de koper om zijn bod weer te verlagen.

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.

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

Dat mag. Één van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopend makelaar – natuurlijk in overleg met de verkoper – besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventuele gedane toezeggingen na te komen. De makelaar kiest bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben een gelijke kans om het hoogste (uiterste) bod uit te brengen. Vraag bij uw makelaar naar de te volgen procedure.

Als de verkoper mijn bod accepteert heb ik dan definitief overeenstemming?

De Nederlandse wet schrijft zogenaamde schriftelijkheidsvereiste voor bij registergoed overeenkomsten. Dit houdt in dat de verkoper pas na ondertekening van een koopovereenkomst gehouden is aan de gemaakte afspraken binnen deze overeenkomst.

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 en de hierin opgenomen gegevens, beschrijvingen en plattegronden zijn met de meest mogelijke zorgvuldigheid samengesteld. Aan de inhoud hiervan kunnen echter geen rechten worden ontleend. Voor onduidelijkheden kunt u uiteraard altijd contact opnemen met makelaardij Stuij & Van Dijk.



Gewoon alles onder één dak.

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