

Molenstraat 12

Hardinxveld-Giessendam



LAMPER & VAN VLIET
WONINGMAKELAARS



Kenmerken



Bouwjaar
1968



Woonoppervlakte
105 m²



Inhoud
490 m³



Perceeloppervlakte
229 m²



Energie label
C



Woonlagen
4



Comfortabel wonen!

Deze degelijk gebouwde woning is de voormalige dienstwoning van de Rijkspolitie. Dat kenmerkt zich niet alleen door de solide bouw, maar ook door de goede isolatie en leidingwerk wat destijds is aangebracht. Daarbij zijn er 8 zonnepanelen, met een thuisbatterij zodat het maximale uit de zonnepanelen gehaald wordt, een airco en een recent vernieuwde C.V.-ketel. In deze twee-onder-kapwoning gaat een dosis ruimte schuil, wat u misschien niet direct op het eerste oog ziet! Er zijn namelijk vier volwaardige woonlagen met praktische leefvertrekken. Wat dacht u van het onderhuis, waar u allerlei mogelijkheden heeft om bijvoorbeeld een hobby uit te oefenen of een werkplaats te creëren? Laat uw gedachten maar gaan, want hier kunt u werkelijk alle kanten op! De fraai aangelegde tuin biedt u mogelijkheid voor het parkeren van de auto maar ook om optimaal te genieten van het buitenleven. Oftwel; kom een kijkje nemen!



Aantal slaapkamers
5



Type CV ketel
Remeha



Externe bergruimte
11 m²



Jaar CV ketel
2025



Entree

U kunt achterom om de auto te parkeren op eigen terrein. De trap aan de voorzijde laat u een statige entree maken naar de voordeur.

HAL

In de lange hal heeft u de meterkast, toiletruimte, toegang tot de woonkamer en de trappen naar de eerste verdieping en het onderhuis. De hal mondt uit in de keuken.

Maatvoering: Circa 7 m²

Vloerafwerking: Zeil

Wandafwerking: Spachtelputz

TOILET

Deze sanitaire ruimte is voorzien van een toilet, handwasfonteyntje en een raam.

Maatvoering: Circa 1.13 x 0.90m

Vloerafwerking: Zeil

Wandafwerking: Betegeld / spachtelputz

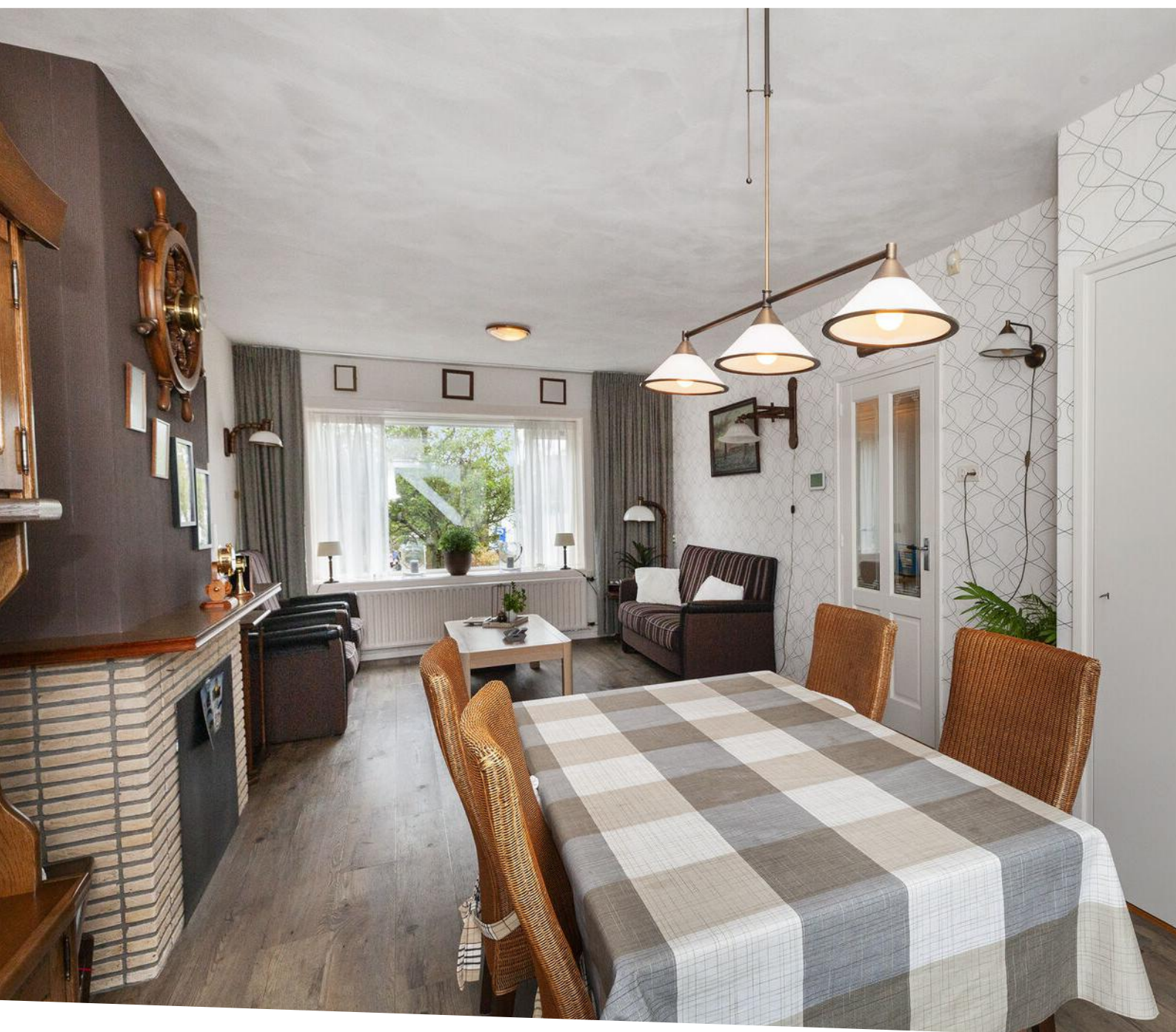
Plafondafwerking: Stucwerk



Keuken

Zoals gezegd komt u vanuit de hal in deze lichte keuken. Hier heeft u een rechte opstelling met aan inbouwapparatuur een 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, vaatwasser, oven en koelkast. Daarnaast is er een close-in boiler zodat u snel warm water heeft. Aan de achterzijde is er toegang tot een balkon van circa 2.06 x 1.06m.

Maatvoering: Circa 2.84 x 2.33m
 Vloerafwerking: Zeil
 Wandafwerking: Betegeld / spachtelputz
 Plafondafwerking: Stucwerk



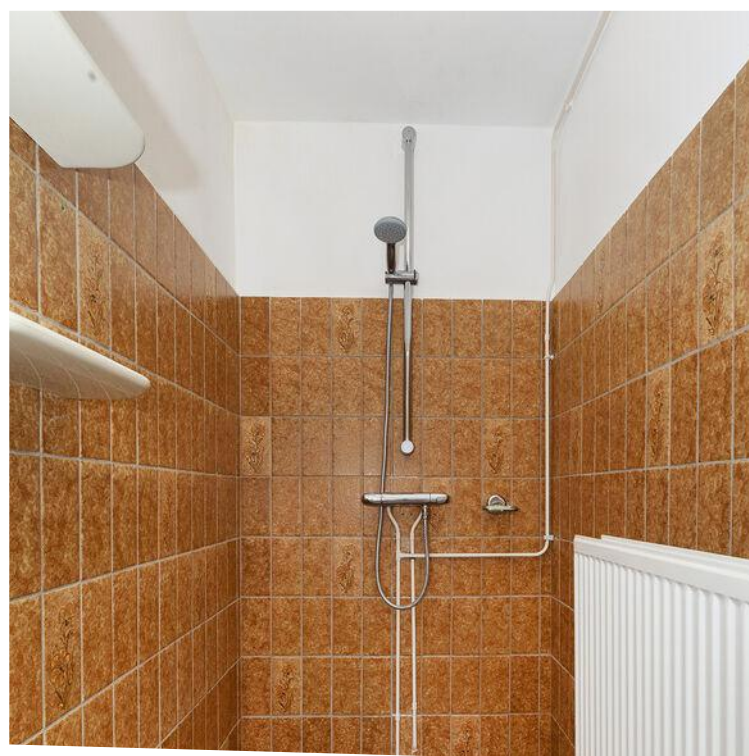
**Fijne
woonkamer!**



De doorzonwoonkamer is een prettige kamer welke zorgt voor een fijn samenzijn! Aan de voorzijde, waar momenteel de zithoek is gegroepeerd, kijkt u leuk weg over de voorgelegen straat en aan de achterzijde kijkt u leuk weg over de tuin en omgeving. Daarbij is er ook een inbouwkast.

Maatvoering: Circa 7.19 x 3.59/3.18m
Vloerafwerking: PVC

Wandafwerking: Behang
Plafondafwerking: Stucwerk



Indeling slaapverdieping

OVERLOOP

De eerste verdieping kenmerkt zich door een viertal slaapkamers en badkamer. Daarbij hangt er een airco (geplaatst in 2020) waar u op de gehele verdieping plezier van heeft. Naast de trap naar de tweede verdieping is een kastdeur waarachter de leidingen zitten verborgen.

Maatvoering: Circa 3.01 x 2.30m

Vloerafwerking: Houten delen

Wandafwerking: Grindsteen

Plafondafwerking: Gips

SLAAPKAMER I

De (ouder) slaapkamer is aan de voorzijde gesitueerd. Deze is voorzien van een wastafel en een inbouwkast van circa 1.14 x 0.50m.

Maatvoering: Circa 3.59 x 3.03/3.62m

Vloerafwerking: Vloerbedekking

Wandafwerking: Behang

Plafondafwerking: Zachtboard

SLAAPKAMER II

De tweede slaapkamer treft u eveneens aan de voorzijde.

Maatvoering: Circa 2.35 x 1.99m

Vloerafwerking: Vloerbedekking

Wandafwerking: Behang

Plafondafwerking: Zachtboard

SLAAPKAMER III

Deze slaapkamer is aan de achterzijde gesitueerd en nagenoeg identiek aan slaapkamer I. Hier is namelijk ook een wastafel en een inbouwkast van circa 1.15 x 0.50m.

Maatvoering: Circa 3.59 x 2.89/3.47m

Vloerafwerking: Laminaat

Wandafwerking: Stucwerk

Plafondafwerking: Zachtboard

SLAAPKAMER IV

De laatste slaapkamer op deze verdieping bevindt zich ook aan de achterzijde.

Maatvoering: Circa 2.36 x 1.96m

Vloerafwerking: Vloerbedekking

Wandafwerking: Stucwerk

Plafondafwerking: Zachtboard

BADKAMER

De badkamer is voorzien van een inloepdouche en radiator. Ondanks dat deze in circa 1980 is geplaatst, verkeert deze nog in een nette onderhoudsstaat!

Maatvoering: Circa 1.47 x 1.08m

Vloerafwerking: Betegeld

Wandafwerking: Betegeld / stucwerk

Plafondafwerking: Stucwerk





Indeling zolderverdieping

OVERLOOP

In 2002 is er een dakopbouw geplaatst waardoor er een volwaardige tweede verdieping is ontstaan. Daar heeft u hier volop profijt van, want naast de overloop is er nog een vijfde slaapkamer. Op de overloop zelf hangt de C.V.-ketel (dit jaar geplaatst) en aan beide zijden is er bergruimte onder de schuine dakdelen.

Maatvoering: Circa 4.22 x 2.35m
 Vloerafwerking: Vloerbedekking
 Wandafwerking: Behang
 Plafondafwerking: Gips

SLAAPKAMER V

Doordat deze woning over vijf slaapkamers beschikt, vormt dit een fantastische gezinswoning! Deze slaapkamer is heerlijk ruim en ook hier is er aan beide zijden bergruimte achter de schuifdeuren. Maar ook het gemak dat er een wastafelmeubel is.

Maatvoering: Circa 4.22 x 3.59m
 Vloerafwerking: Vloerbedekking
 Wandafwerking: Behang
 Plafondafwerking: Gips



Indeling onderhuis

Als u nog niet tot de conclusie bent gekomen dat er veel ruimte binnenshuis is, wordt het wel bevestigd in dit royale onderhuis. Deze is opgedeeld in drie verschillende ruimtes waar u werkelijk echt allerlei mogelijkheden heeft! De ruimtes zijn namelijk voorzien van (deels) water, elektra en verwarming.

RUIMTE I

In deze zogeheten ruimte I heeft u de trap naar de woonverdieping en toegang tot de achtertuin. Daarbij heeft u onder de trap de thuisbatterij staan van de zonnepanelen. Er is verder stroom en een radiator aanwezig.

Maatvoering: Circa 7.22 x 2.33m

RUIMTE II

In deze ruimte heeft u de aansluitingen voor uw wasapparatuur en een wastafel.

Maatvoering: Circa 4.61 x 3.54m

RUIMTE III

Deze ruimte treft u achter de schuifdeur, bereikbaar vanuit ruimte II. Deze is ingericht als werkplaats.

Maatvoering: Circa 3.54 x 2.46m



Rondom de woning

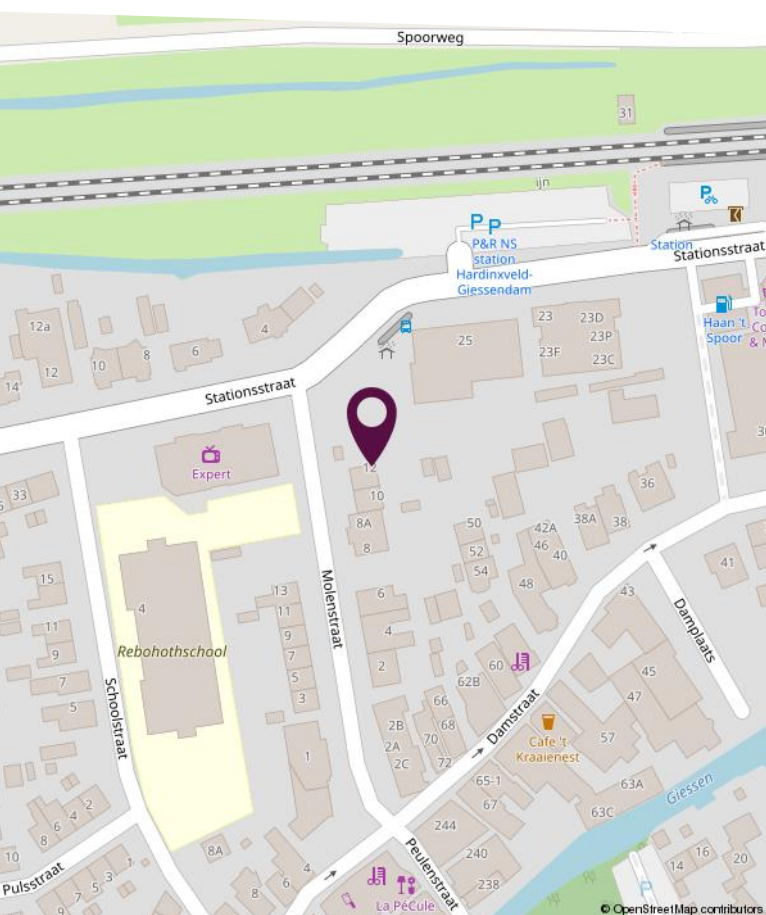
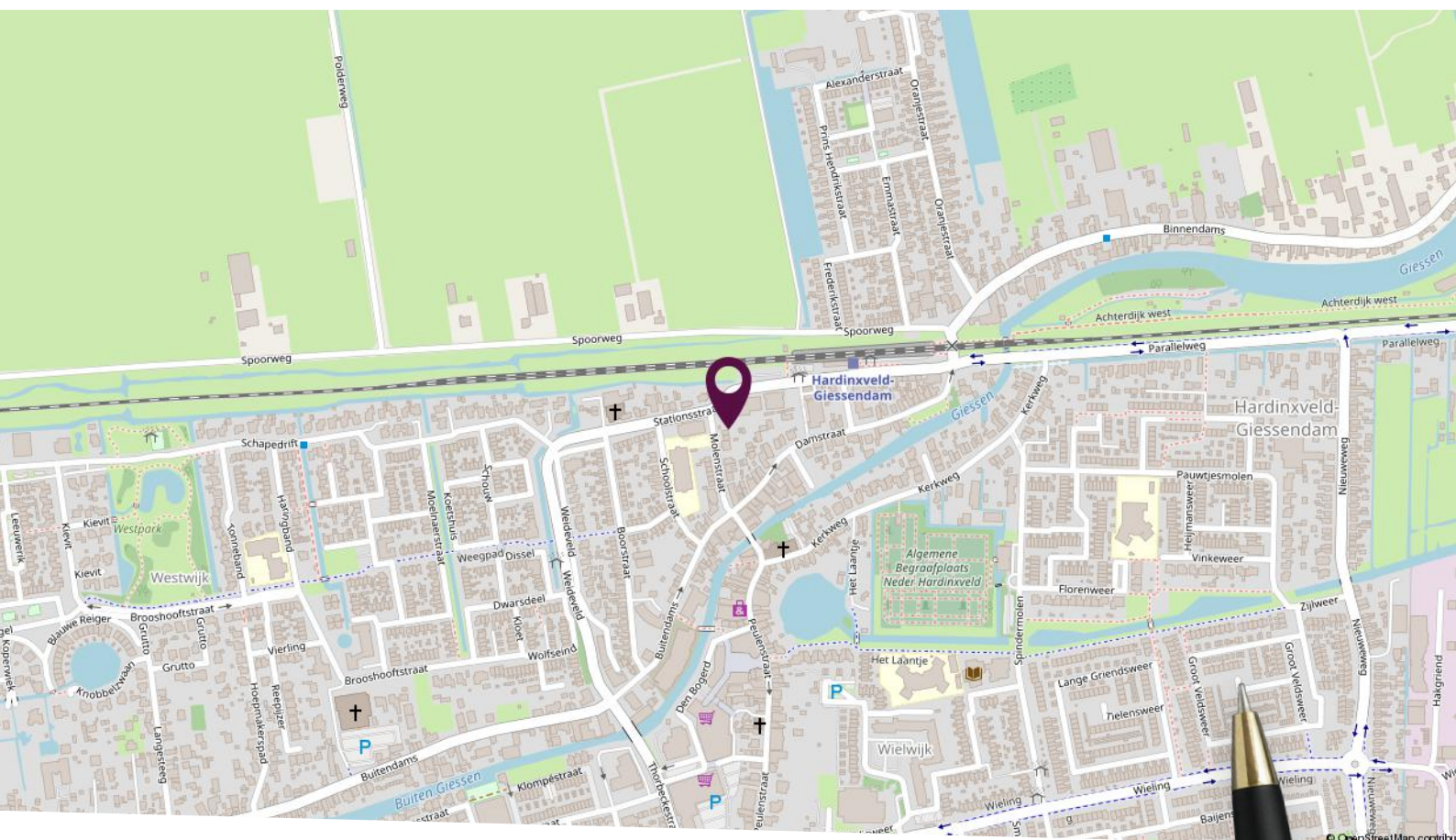
De woning staat op totaal 229 m² grond met een onderhoudsvriendelijke achtertuin gesitueerd op het oosten. Deze is grotendeels aangelegd met bestrating en enkele struiken in de plantenborders.

Achterin de tuin staat een houten berging van circa 4.15 x 2.64m en naast de woning ligt een pad, zodat u via de zijzijde naar voren kunt lopen. Daarbij is er recht van overpad gevestigd met de naastgelegen burens, zodat u achterom kunt komen met de auto en dus van parkeer gelegenheid bent voorzien op eigen terrein!

De woning staat aan de Molenstraat, aan de rand van het centrum van Hardinxveld-Giessendam. Waardoor u gemakkelijk via de Peulenstraat fietst of wandelt naar de supermarkten, bakkers, slager en overige winkels.

Daarbij heeft u ook het treinstation en bushalte op loopafstand. Overige voorzieningen zoals de scholen, sport- en horecagelegenheden zijn eveneens in de nabije omgeving. U woont dus centraal in het dorp!





Locatie op de kaart

Gelegen aan de rand van het dorp, dichtbij alle dagelijkse voorzieningen

Plattegrond woonverdieping



Deze plattegronden zijn niet op schaal. De maatvoeringen kunnen afwijken van de werkelijkheid.

Plattegrond slaapverdieping



Deze plattegronden zijn niet op schaal. De maatvoeringen kunnen afwijken van de werkelijkheid.

Plattegrond zolderverdieping



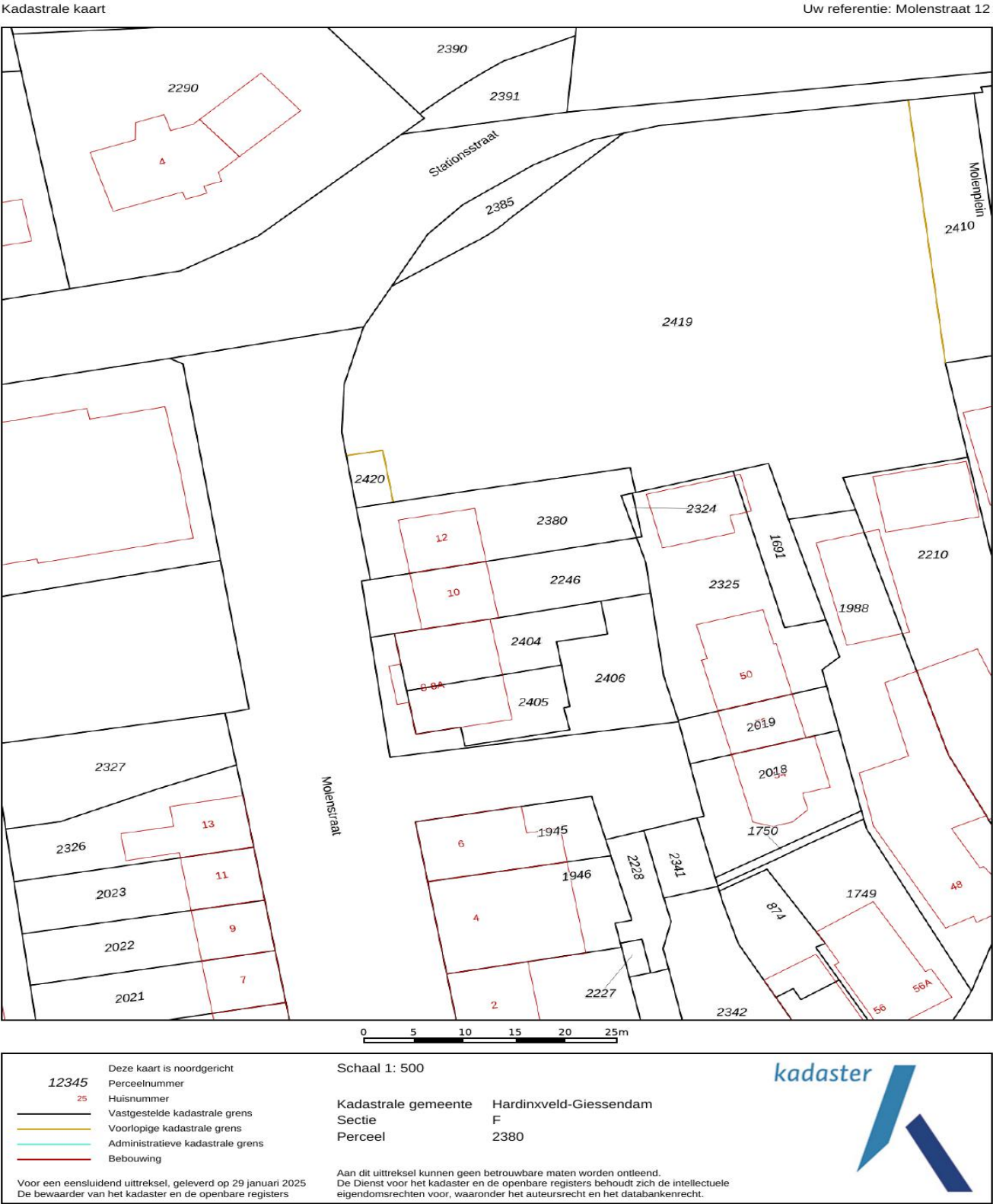
Deze plattegronden zijn niet op schaal. De maatvoeringen kunnen afwijken van de werkelijkheid.

Plattegrond onderhuis



Deze plattegronden zijn niet op schaal. De maatvoeringen kunnen afwijken van de werkelijkheid.

Kadastrale kaart



Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- PVC	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			

Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat		X	
Airconditioning	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		

Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		



Slimr® is dé onafhankelijke hypotheekadviseur van Nederland.

Wij vinden dat iedereen de beste hypotheek verdient. Dat lijkt ons niet meer dan logisch. Het gaat tenslotte om veel geld en ieder huis en situatie is anders. Met ons advies helpen we jou aan de beste hypotheek – dat is Slimr®.

Een hypotheek afsluiten kan Slimr®

Wij hebben geen dure kantoren, maar werken met adviseurs door heel Nederland. Dit scheelt jou direct in de kosten. We bieden jou altijd het beste (onafhankelijk) advies, een vaste lage prijs en persoonlijke begeleiding. Zo zorgen we ervoor dat jij een hypotheek afsluit die perfect bij jou past. En, uiteraard nemen we alle tijd om jou alles uit te leggen.

De voordelen van Slimr®:

- Altijd persoonlijk advies
- Slimme, gecertificeerde adviseurs
- 100% onafhankelijk
- Wij vergelijken alle aanbieders

Ook een goed en Slimr®
hypotheekadvies aanvragen?

Meld je aan via onze website
slimrhypotheekadvies.nl



Persoonlijk in wonen



LAMPER & VAN VLIET
WONINGMAKELAARS

Buitendams 40 - Hardinxveld Giessendam

Gieterijstraat 93 - Ridderkerk

Dam 79 - Alblasserdam (etalagepunt)

info@lvmakelaars.nl
088 - 618 00 00

De gegevens in deze brochure zijn bedoeld om u een algemene indruk te verschaffen van de woning. Hoewel deze informatie met de grootst mogelijke zorg is samengesteld, blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten en/of onvolledigheden in de omschrijving en/of tekeningen staan. Noch de verkoper, nog Lamper & Van Vliet Woningmakelaars aanvaardt in dit geval enige aansprakelijkheid. Omdat veel gegevens vaak mondeling of via informatie van derden zijn verkregen, staat Lamper & Van Vliet Woningmakelaars niet in voor de juistheid en volledigheid van de door ons aangeboden informatie (maatvoering, jaartallen e.d.). Aan de informatie en de tekeningen in deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.