

Frederikstraat 18

Hardinxveld-Giessendam



LAMPER & VAN VLIET
WONINGMAKELAARS



Kenmerken



Bouwjaar
2012



Woonoppervlakte
106 m²



Inhoud
325 m³



Perceeloppervlakte
112 m²



Energielabel
A



Woonlagen
3



Fantastische woning!

In de gewilde woonwijk Over 't Spoor staat deze keurig onderhouden en instapklare woning uit 2012. De afgelopen jaren is de woning stijlvol uitgebreid met een sfeervolle serre, waar je het hele jaar door optimaal kunt genieten! Binnenshuis voeren sfeervolle details de boventoon en met een ruime woonkamer, lichte keuken en in totaal vier ruime slaapkamers, is dit dan ook een uitgelezen kans voor een (jong) gezin of startend stel. Daarnaast is de woning uitgerust met 10 zonnepanelen, een airco en vloerverwarming op de begane grond, wat zorgt voor comfortabel wonen. Kortom: een moderne, energiezuinige en perfect afgewerkte gezinswoning op een fijne woonlocatie!



Aantal slaapkamers
4



Type CV ketel
Intergas



Externe bergruimte
6 m²



Jaar CV ketel
2012



Entree

In de Frederikstraat staat huisnummer 18 helemaal klaar voor een nieuwe eigenaar! Gaat u met ons mee naar binnen?

HAL

U wordt ontvangen in de hal, waar direct een sfeervol detail opvalt: het akoestische wandpaneel. Dit element zult u vaker terugzien in de woning. Naast de meterkast treft u de toiletruimte en heeft u toegang tot de keuken.

Maatvoering: Circa 2.71 x 1.70m

Vloerafwerking: Houten vloerdelen met vloerverwarming

Wandafwerking: Spachtelputz

Plafondafwerking: Spuitwerk



TOILET

Aan het einde van de hal treft u de toiletruimte. Deze is voorzien van een vrijhangend closet en een handwasfonteinje.

Maatvoering: Circa 1.70 x 0.90m

Vloerafwerking: Betegeld met vloerverwarming

Wandafwerking: Betegeld

Plafondafwerking: spuitwerk



Keuken

Aan de voorzijde is de keuken opgesteld in lichte kleurstellingen. Deze lijkt niet alleen ruim, maar is ook daadwerkelijk ruim en biedt u alle werkruimte aan de U-opstelling om de lekkerste maaltijden te bereiden. Onderwijl heeft u leuk zicht over de voorgelegen straat en ziet u uw gezinsleden en gasten aankomen. Aan keukenapparatuur heeft u de beschikking over een 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, vaatwasser, koelkast, vriezer en oven. Naast de keuken kunt een gezellige eethoek creëren welke in verbinding staat met de woonkamer.

Maatvoering: Circa 10 m²

Vloerafwerking: Houten vloerdelen met vloerverwarming

Wandafwerking: Spachtelputz

Plafondafwerking: Spuitwerk



Lichte woonkamer



De L-vormige woonkamer is sfeervol afgewerkt met houten vloerdelen en een modern akoestisch wandpaneel met tv. De handige inloopkast biedt extra opbergruimte en de installatie van de vloerverwarming. Aan de achterzijde zorgen de openslaande deuren voor een mooie verbinding met de aangrenzende serre, terwijl aan de voorzijde de woonkamer vloeiend overloopt in de keuken.

Maatvoering: Circa 25 m²

Vloerafwerking: Houten vloerdelen met vloerverwarming

Wandafwerking: Spachtelputz

Plafondafwerking: Spuitwerk



Indeling eerste verdieping

OVERLOOP

Vanaf de overloop komt u in drie slaapkamers en de badkamer.

Maatvoering: Circa 2.86 x 2.00m

Vloerafwerking: Laminaat

Wandafwerking: Spachtelputz

Plafondafwerking: Spuitwerk

SLAAPKAMER I

De (ouder) slaapkamer is aan de voorzijde gesitueerd over de volle breedte van de woning. Deze is voorzien van een dakkapel en een vaste kast met schuifdeuren.

Maatvoering: Circa 16 m²

Vloerafwerking: Laminaat

Wandafwerking: Vliesbehang

Plafondafwerking: Spuitwerk

SLAAPKAMER II

Deze slaapkamer treft u aan de achterzijde en heeft ook een dakkapel tezamen met slaapkamer III. Ook hier ziet u hoe het akoestische wandpaneel zorgt voor nét dat extra's!

Maatvoering: Circa 4.02 x 2.15m

Vloerafwerking: Laminaat

Wandafwerking: Vliesbehang

Plafondafwerking: Spuitwerk

SLAAPKAMER III

Eveneens aan de achterzijde treft u deze kamer, welke momenteel in gebruik is werkkamer.

Maatvoering: Circa 2.94 x 2.86m

Vloerafwerking: Laminaat

Wandafwerking: Vliesbehang / stucwerk

Plafondafwerking: Spuitwerk

BADKAMER

De badkamer is in gelijke stijl afgewerkt als de toiletruimte op de begane grond. Er is een inloofdouche met regen- en handdouche, wastafelmeubel, toilet en een designradiator.

Maatvoering: Circa 2.23 x 2.14m

Vloerafwerking: Betegeld

Wandafwerking: Betegeld

Plafondafwerking: Spuitwerk





Indeling tweede verdieping

OVERLOOP

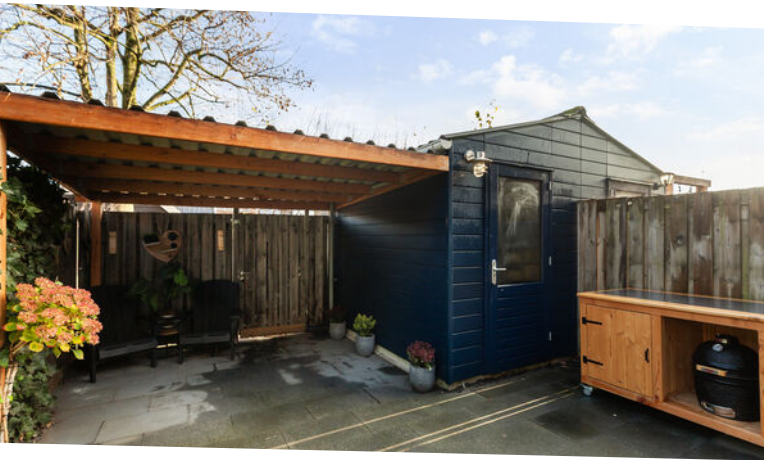
Met de trap komt u op de tweede verdieping waar u aan weerszijden toegang heeft tot de bergingen onder de schuine dakdelen. Tevens is er boven slaapkamer IV ook een vliering. Op de overloop heeft u de C.V.-ketel en de aansluitingen voor uw wasapparatuur. Boven de trap hangt tactisch een airco waar u niet alleen op de tweede verdieping plezier van heeft, maar ook op de eerste verdieping.

Maatvoering: Circa 4.36 x 2.50m
 Vloerafwerking: Laminaat
 Wandafwerking: Stucwerk
 Plafondafwerking: Stucwerk

SLAAPKAMER IV

Achter de schuifdeur heeft deze praktische vierde slaapkamer. Deze is voorzien van een groot tuimelraam.

Maatvoering: Circa 4.36 x 2.50m
 Vloerafwerking: Laminaat
 Wandafwerking: Stucwerk
 Plafondafwerking: Gips



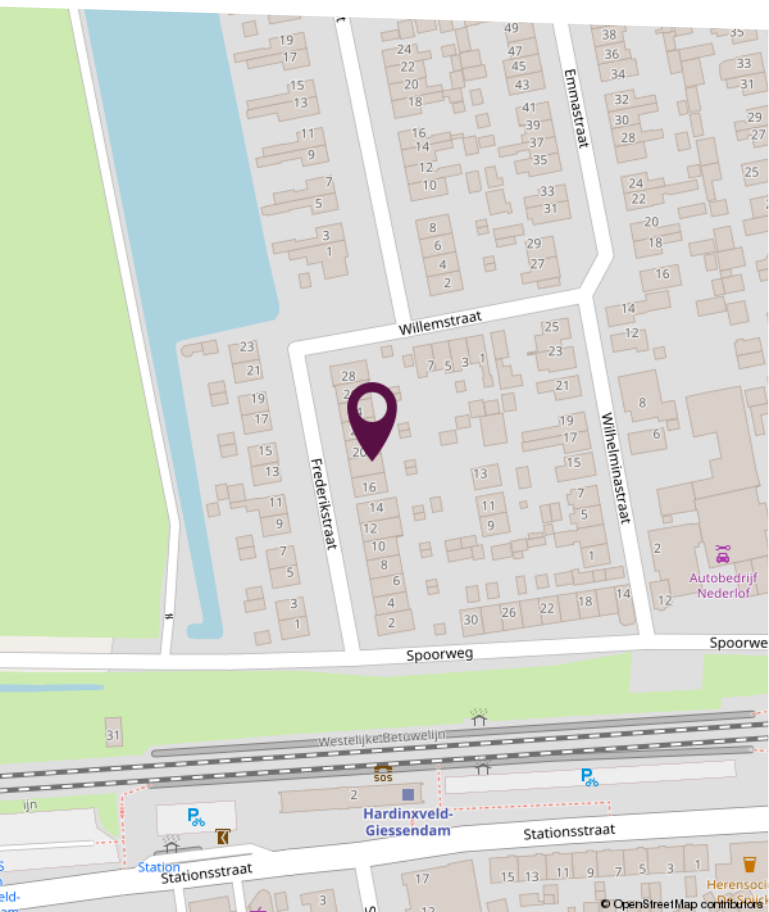
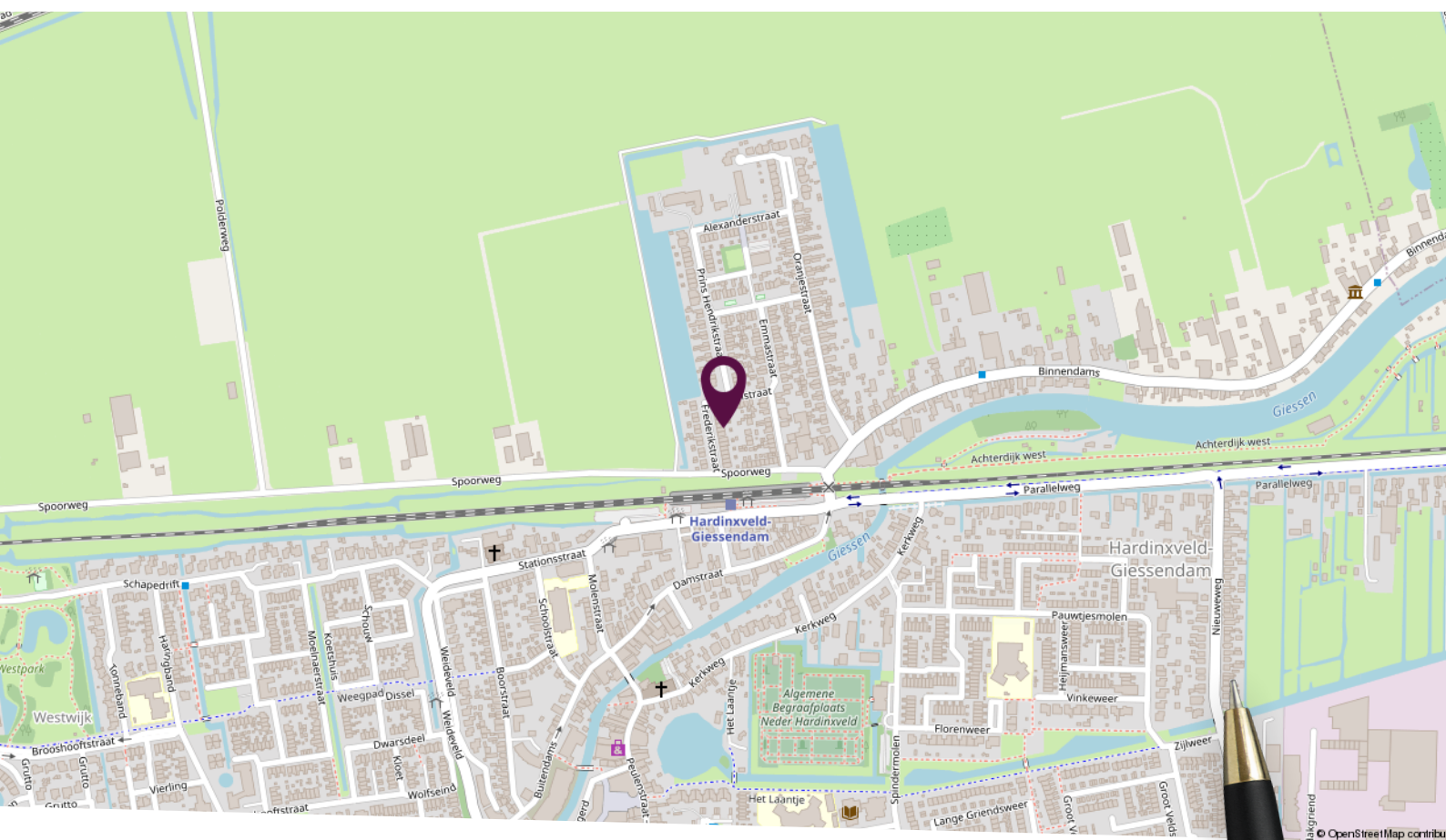
Rondom de woning

Nog maar twee jaar geleden is deze serre aangebouwd, welke geheel afsluitbaar is met glazen schuifdeuren. De serre is circa 4.95 x 3.00m groot en het gehele jaar door heeft u hier volop plezier van! Er is namelijk een heater, stopcontacten en buitenkraan. U ziet hier zichzelf toch al helemaal zitten?

De tuin is verder aangelegd met bestrating en een kunststof berging van circa 2.94 x 1.98m met aangrenzende overkapping. Via de poort kunt u achterom komen.

In de woonwijk is gemoedelijk en kindvriendelijk met aan het einde van de straat een leuke speeltuin. Op loopafstand heeft u het treinstation waar de verbindingen naar Gorinchem en Dordrecht gemakkelijk zijn.

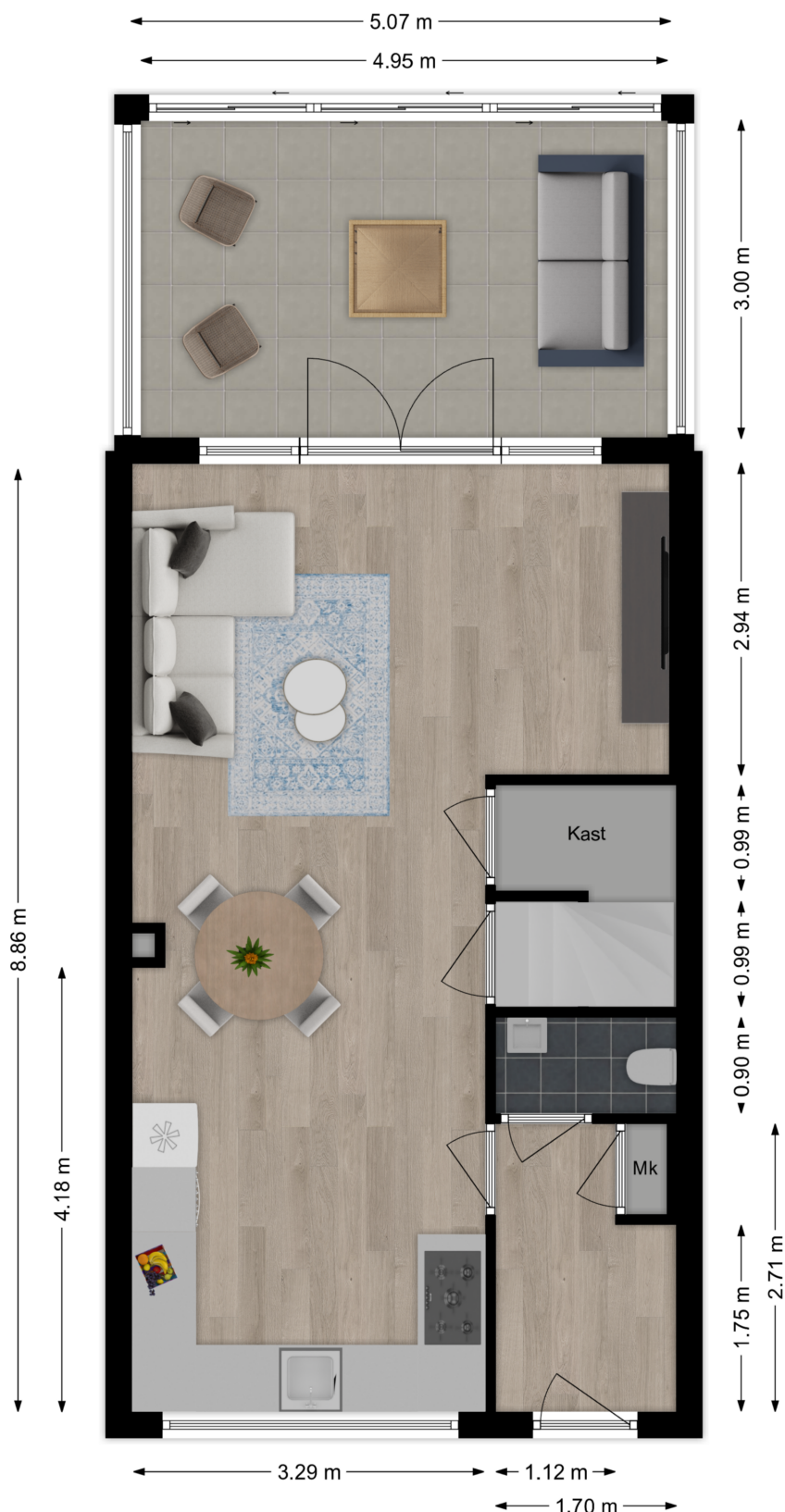
Het centrum van Hardinxveld-Giessendam met alle winkels, supermarkten, scholen en sportgelegenheden zijn op korte afstand te bereiken.



Locatie op de kaart

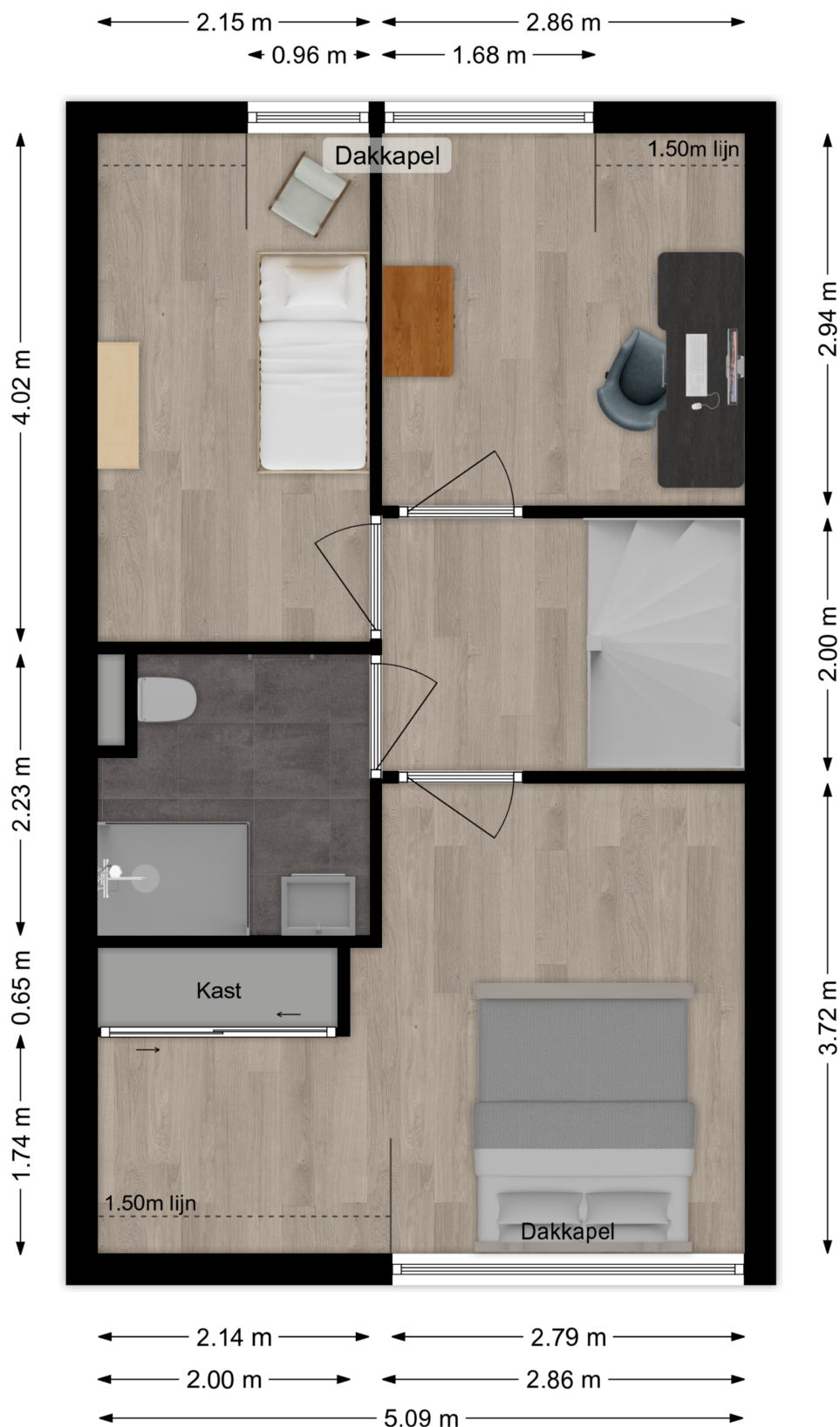
Gelegen in de woonwijk Over 't Spoor op een rustige locatie!

Plattegrond begane grond



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

Plattegrond eerste verdieping



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

LAMPER & VAN VLIET WONINGMAKELAARS

Plattegrond tweede verdieping



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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Frederikstraat 18



12345
25

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 21 november 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Hardinxveld-Giessendam
Sectie G
Perceel 5648

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.

kadaster

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		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- Houten vloer	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		

Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel		X	
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	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, noch 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.