

Morel 1

Hardinxveld-Giessendam



LAMPER & VAN VLIET
WONINGMAKELAARS



Kenmerken



Bouwjaar
2020



Woonoppervlakte
190 m²



Inhoud
650 m³



Perceeloppervlakte
378 m²



Energie label
A



Woonlagen
3



Uniek, modern en royaal!

Een woning van uitzonderlijke klasse: deze vrijstaande nieuwbouwwoning uit 2020 is tot in de puntjes afgewerkt, verkeert in een onberispelijke staat van onderhoud en is gerealiseerd met hoogwaardige en luxe materialen. Met een woonoppervlak van circa 190 m², een eigen oprit en garage biedt deze woning een sublieme combinatie van ruimte, comfort en verfijning. De royale living ademt sfeer en elegantie en staat in open verbinding met de exclusieve woonkeuken, uitgevoerd met een tijdloos design en voorzien van alle denkbare inbouwapparatuur. Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers, waaronder een stijlvolle master bedroom met inloopt dressing, een luxe badkamer en een separate toiletruimte. De tweede verdieping beschikt over nog eens twee volwaardige slaapkamers en praktische bergruimtes. Kortom; een woning die u gezien én beleefd moet hebben.



Aantal slaapkamers
5



Externe bergruimte
17 m²



Type CV ketel
Intergas



Jaar CV ketel
2020



Welkom!

Ook buiten is aan alles gedacht: de fraai aangelegde, onderhoudsvriendelijke tuin nodigt uit tot ontspannen en genieten. Het ruime tuinhuis creëert daarbij een exclusieve setting voor lange zomeravonden!

ENTREE

Bij aankomst ervaart u direct de verzorgde en moderne uitstraling. De ruime oprit biedt plaats aan meerdere auto's en geeft toegang tot de garage. De strak aangelegde voortuin, met de karakteristieke cipressen, versterkt de statige indruk.

HAL

Met een warm onthaal wordt u welkom geheten in deze ontvangstruimte. Hier heeft u de toiletruimte, meterkast en trap naar de eerste verdieping. Via een elegante glazen deur komt u in de living.

Maatvoering: Circa 2.92 x 2.67m

Vloerafwerking: PVC met vloerverwarming

Wandafwerking: Stucwerk / akoestisch wandpaneel

Plafondafwerking: Stucwerk

TOILET

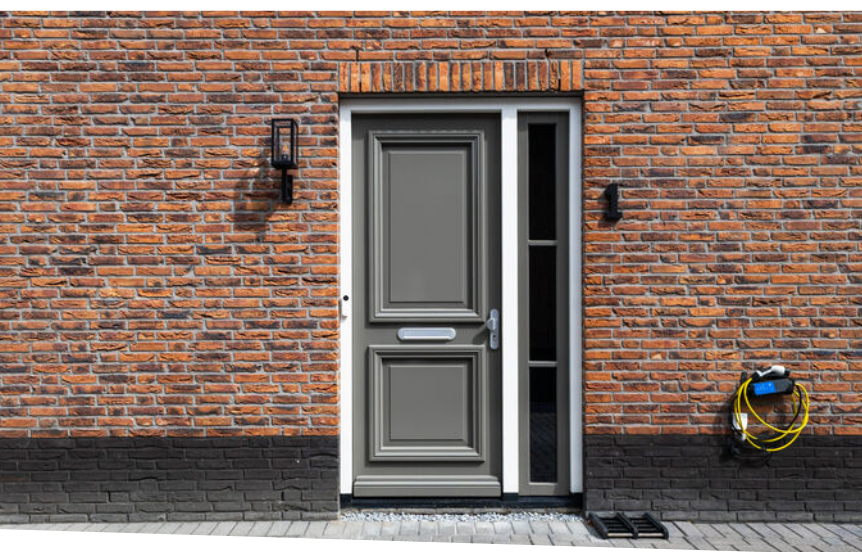
Verzorgde toiletruimte voorzien van een vrijhangend closet en een handwasfonteinje.

Maatvoering: Circa 1.33 x 0.93m

Vloerafwerking: Betegeld met vloerverwarming

Wandafwerking: Betegeld / spuitwerk

Plafondafwerking: Spuitwerk





Living



De royale living vormt het sfeervolle hart van de woning, waar ruimte en licht naadloos samenkomen. Aan de achterzijde bevindt zich het zitgedeelte, waar de stijlvolle gashaard zorgt voor warmte en ambiance. De indrukwekkende raampartijen van vloer tot plafond, voorzien van een elegante roedeverdeling en uitgevoerd met donkere kozijnen, creëren een fraaie verbinding met de tuin. Daarbij geven de openslaande deuren direct toegang tot het zonnige terras. Centraal in de living is er, dankzij de uitbouw, volop ruimte voor een eethoek waar u uitgebreid kunt tafelen en gezellig samenzijn. Aan de voorzijde gaat de living over in de keuken. Maatvoering: Circa 50 m² Vloerafwerking: PVC (vloerverwarming) Wandafwerking: Stucwerk / behang Plafondafwerking: Stucwerk



Woonkeuken

De gezellige woonkeuken is aan de voorzijde gesitueerd. Het kookeiland is het centrale element van deze ruimte en is uitgevoerd met een inductiekookplaat, een Quooker en vaatwasser. Bijzonder fraai is de subtiele afzuigkap met uniek design, die nauwelijks als zodanig herkenbaar is en volledig opgaat in het geheel. Aan de zijkant van het eiland is een sfeervolle bar gecreëerd, waardoor een perfecte plek ontstaat voor een ontspannen ontbijt of gezellig contact tijdens het koken. De kastenwand biedt opbergruimte en is voorzien van een oven, combi-oven en koel-/vriescombinatie.

Maatvoering: Circa 5.73 x 3.78m
 Vloerafwerking: PVC met vloerverwarming
 Wandafwerking: Stucwerk / behang
 Plafondafwerking: Stucwerk





Indeling eerste verdieping

OVERLOOP

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

Maatvoering: Circa 10 m²

Vloerafwerking: PVC

Wandafwerking: Stucwerk

Plafondafwerking: Spuitwerk

SLAAPKAMER I

De master bedroom treft u aan de achterzijde en dankzij de aanwezige airco geniet u hier het hele jaar door van een aangenaam binnenklimaat. Aansluitend bevindt zich de praktische inloopt dressing, een stijlvolle toevoeging met volop ruimte voor kleding en accessoires

Maatvoering slaapgedeelte: Circa 4.64 x 3.48m

Maatvoering inloopt dressing: Circa 3.62 x 2.19m

Vloerafwerking: PVC

Wandafwerking: Stucwerk / behang

Plafondafwerking: Spuitwerk

SLAAPKAMER II

Aan de voorzijde is deze slaapkamer te vinden en voorzien van een airco.

Maatvoering: Circa 3.52 x 2.73m

Vloerafwerking: PVC

Wandafwerking: Stucwerk

Plafondafwerking: Spuitwerk

SLAAPKAMER III

Tot slot deze derde slaapkamer. Deze is momenteel in gebruik als thuishokantoor.

Maatvoering: Circa 3.80 x 2.44/2.17m

Vloerafwerking: PVC

Wandafwerking: Stucwerk / behang

Plafondafwerking: Spuitwerk

BADKAMER

De strakke badkamer past geheel in stijl met de woning en beschikt over alle gewenste voorzieningen. Er is een ligbad, een ruime inlooptdouche en een fraai wastafelmeubel met twee waskommen. Daarbij is er ook vloerverwarming aanwezig.

Maatvoering: Circa 3.54 x 2.19m

Vloerafwerking: Betegeld met vloerverwarming

Wandafwerking: Betegeld

Plafondafwerking: Spuitwerk

TOILET

Alle sanitaire ruimtes zijn afgewerkt met hetzelfde materiaal, zo ook deze toiletruimte. Hier is een vrijhangend closet en een handwasfonteinje.

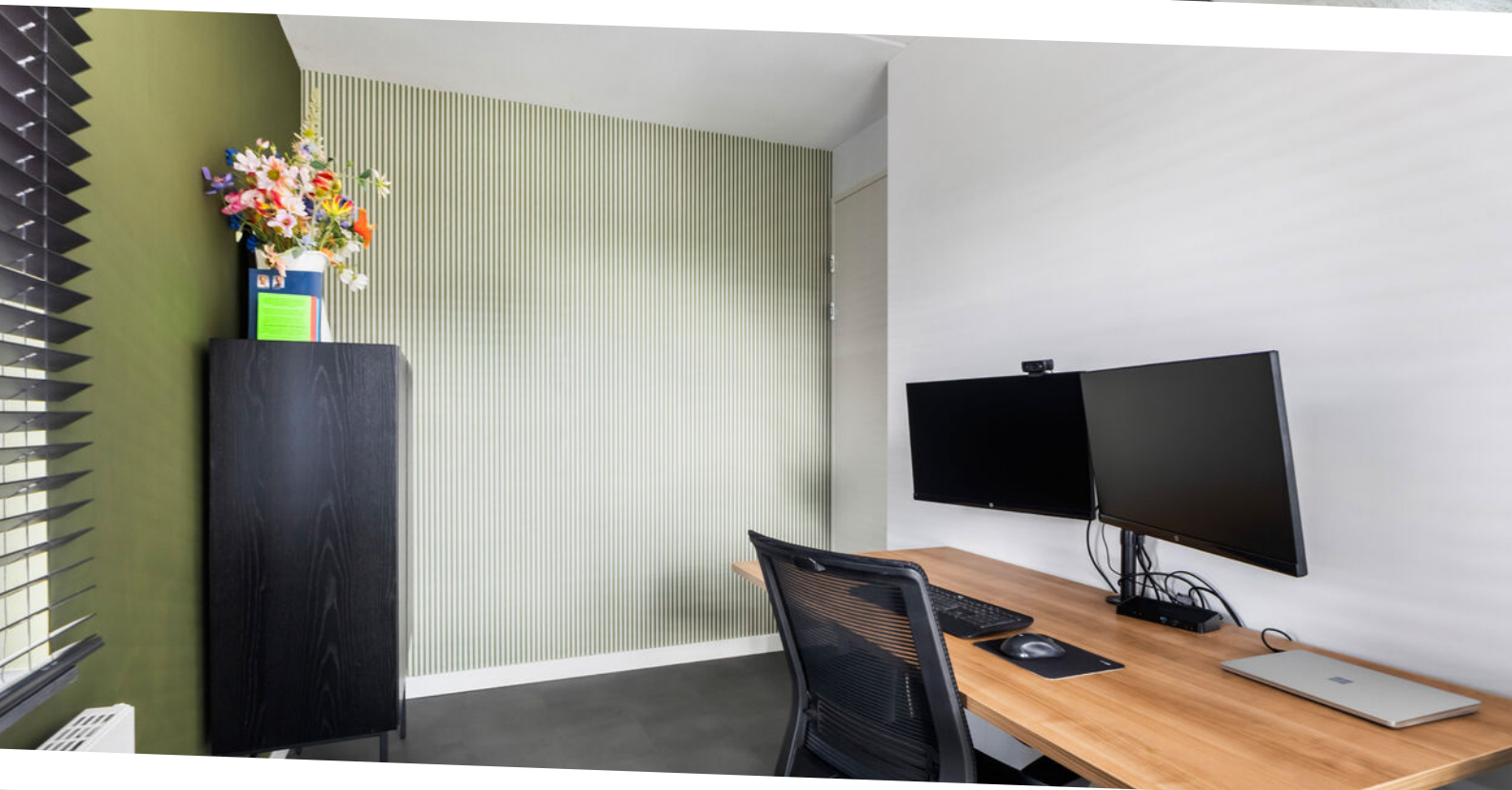
Maatvoering: Circa 1.29 x 1.01m

Vloerafwerking: Betegeld

Wandafwerking: Betegeld / spuitwerk

Plafondafwerking: Spuitwerk







Indeling tweede verdieping

OVERLOOP

Centraal op deze verdieping bevindt zich de overloop met aan weerszijden een slaapkamer. Daarnaast is er ook een inloopberging en een airco.

Maatvoering: Circa 10 m²

Vloerafwerking: PVC

Wandafwerking: Behang

Plafondafwerking: Stucwerk

SLAAPKAMER IV

Deze vierde slaapkamer treft u aan de achterzijde en aan weerszijden is er bergruimte onder het schuine dak, hier heeft u volop profijt van!

Maatvoering: Circa 3.75 x 3.68m (excl. bergingen)

Vloerafwerking: PVC

Wandafwerking: Behang

Plafondafwerking: Stucwerk

SLAAPKAMER V

Deze slaapkamer is momenteel ingericht als comfortabele sportkamer en biedt dankzij de ruime opzet volop mogelijkheden voor diverse doeleinden. Uiteraard kan de ruimte eenvoudig worden aangepast naar een volwaardige slaapkamer of een andere gewenste invulling. Onder het schuine dak bevinden zich aan weerszijden praktische bergruimtes.

Maatvoering: Circa 4.42 x 3.87m

Vloerafwerking: PVC

Wandafwerking: Stucwerk

Plafondafwerking: Stucwerk

INLOOPBERGING

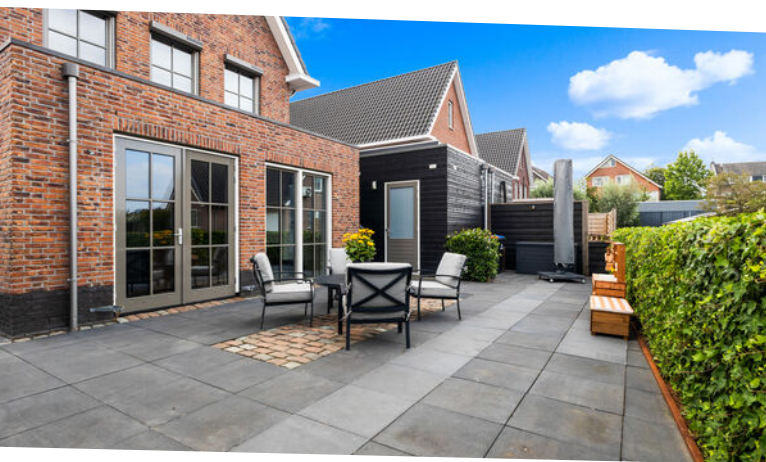
Deze ruimte biedt niet alleen extra opbergruimte, maar biedt tevens plaats aan de wasmachine en droger. Daarnaast heeft u hier ook de opstelling van de C.V.-ketel.

Maatvoering: Circa 3.39 x 1.50m

Vloerafwerking: PVC

Wandafwerking: Stucwerk

Plafondafwerking: Stucwerk



Rondom de woning

De fraai aangelegde tuin vormt een verlengstuk van de woning en kenmerkt zich door een harmonieuze combinatie van strakke bestrating en een frisgroen gazon. De tuin wordt omsloten door een verzorgde, groene haag die vanuit de voortuin doorloopt langs de zijtuin naar de achterzijde, waardoor een gevoel van privacy en rust ontstaat. De achterzijde van het perceel grenst aan een watertje.

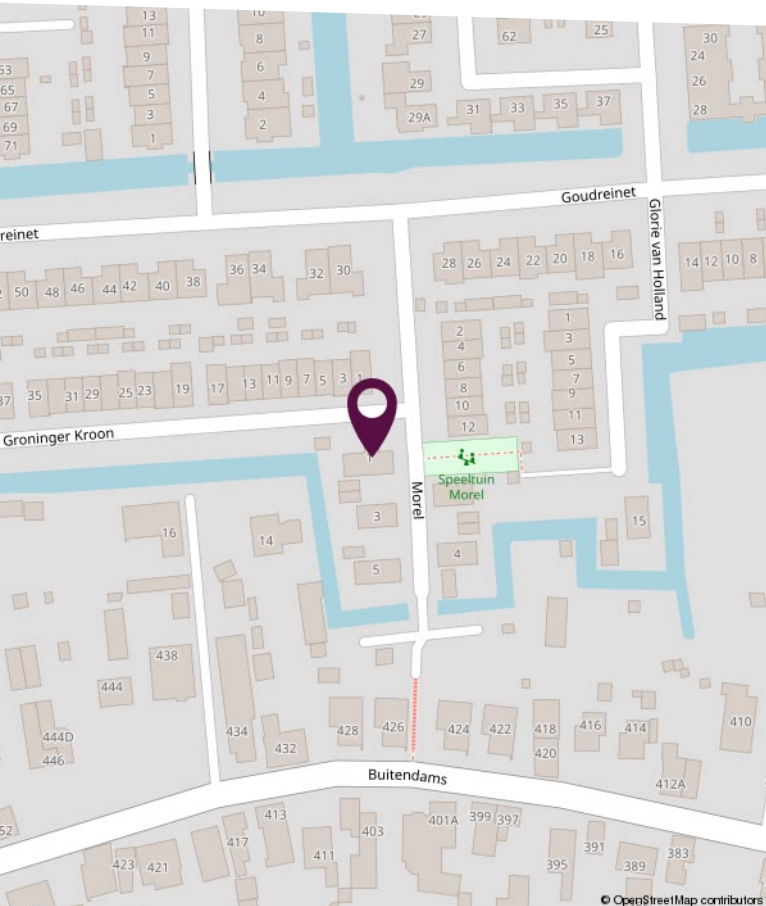
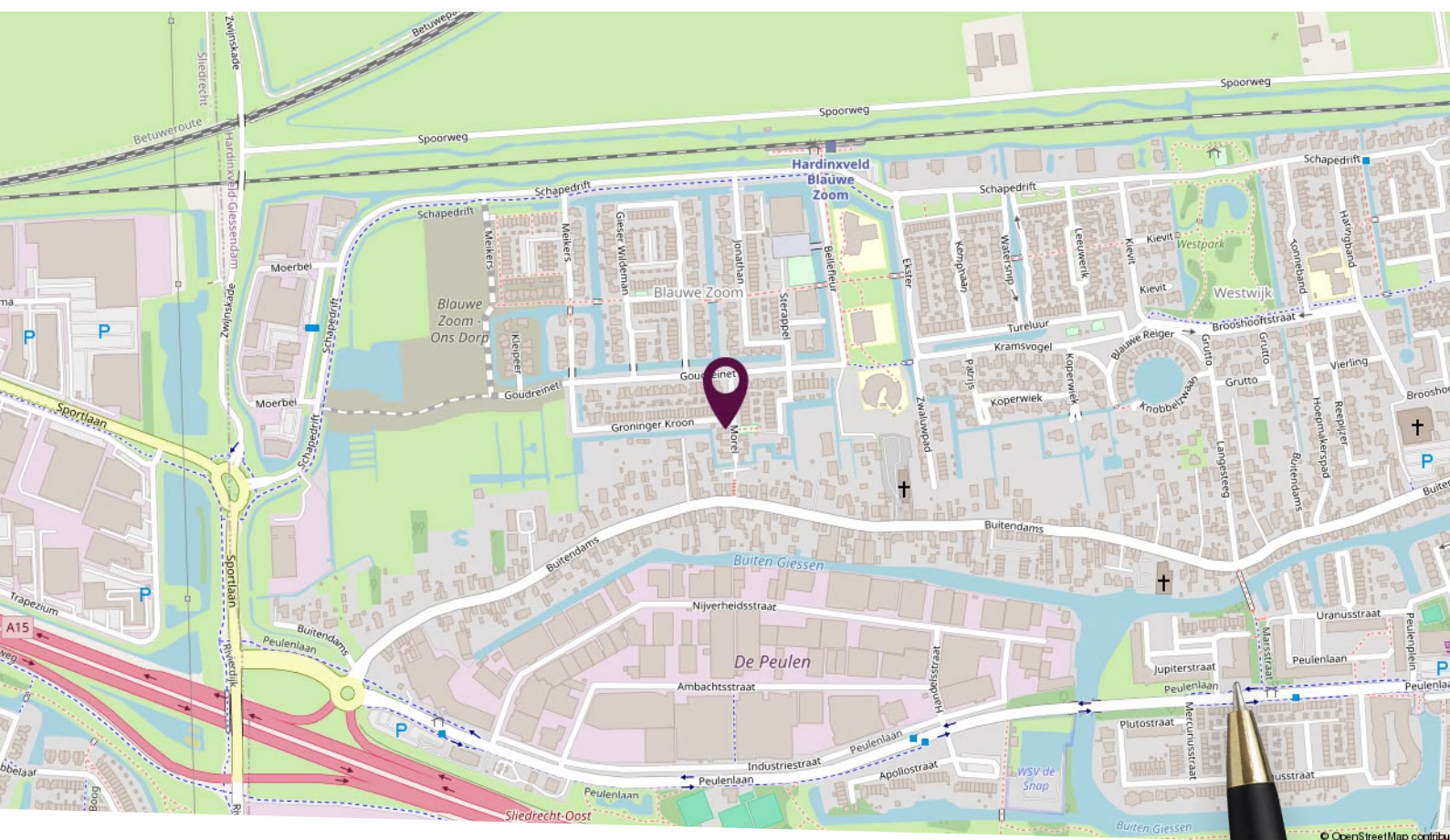
Direct achter de woning is een groot terras met ernaast een fantastisch tuinhuis. Dit heeft meer weg van extra leefruimte dan van een traditioneel bijgebouw. Met ruime afmetingen van circa 7.77 x 2.72m is deze goed in te delen met een zithoek en eetgedeelte. Doordat er ook een praktische pantry met spoelvoorziening en koelkast aanwezig is, is dit een ideale plek om optimaal te genieten in elk seizoen!

Aan de zijkant staat een grote garage van circa 5.75 x 2.99m waar u gemakkelijk de auto of fietsen kunt plaatsen. Er is een achterdeur naar de tuin.

De woning is voorzien van volledige isolatie, HR++-beglazing, horren, 14 zonnepanelen en elektrische rolluiken. In de woonkamer, twee slaapkamers en op de overloop van de tweede verdieping hangt een airco. Daarbij zijn er hardhouten kozijnen welke in 2025 nog geschilderd zijn.

In de jonge woonwijk Blauwe Zoom staat de Morel 1. De wijk is kindvriendelijk aangelegd met diverse speeltuintjes, zo ook aan de overzijde. Dagelijkse voorzieningen bevinden zich op korte afstand, zoals winkels, supermarkten, openbaar vervoer, scholen en diverse openbare gelegenheden.





Locatie op de kaart

Rustig gelegen in een kindvriendelijke woonomgeving!

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.

Plattegrond tweede verdieping

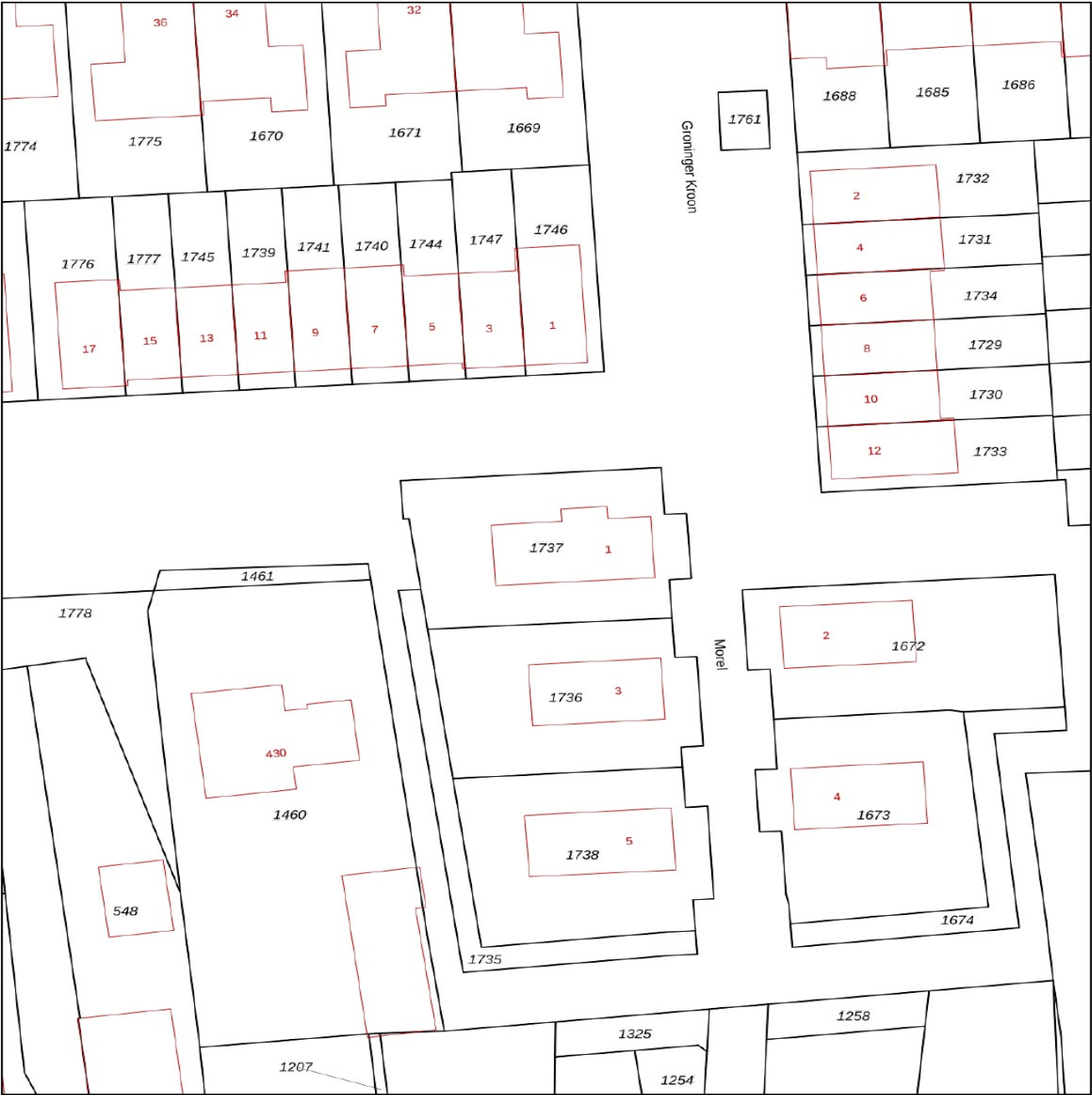


Deze plattegronden zijn niet op schaal. De maatvoeringen kunnen afwijken van de werkelijkheid.

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Morel 1



12345
25

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 29 juli 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Hardinxveld-Giessendam
Sectie K
Perceel 1737

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			
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Maatwerk dressior achter bank incl. 2 stoelen			X
- Maatwerk bedframe incl. nachtkastjes			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnen			X
- rolgordijnen			X
- jaloezieën			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- PVC	X		
Overig, te weten			
- Bank			X
- Ronde bijzettafels			X
- Ronde eettafel			X
- 5x Eetstoelen bij ronde tafel			X
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		

Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
Keukenaccessories, te weten			
- Keuken stoelen / krukken			X
- TV aan keukenmuur			X
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
- Kastje WC			X
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Kluis			X
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		

Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Oplaadpunt elektrische auto			X
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		

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.