

Emmastraat 9

Hardinxveld-Giessendam



LAMPER & VAN VLIET
WONINGMAKELAARS



Kenmerken



Bouwperiode
1931-1944



Woonoppervlakte
76 m²



Inhoud
275 m³



Perceeloppervlakte
166 m²



Energie label
A+++



Woonlagen
2



Knusse woning!

Deze sfeervolle hoekwoning in de wijk 'Over 't Spoor' weet u op een prettige manier te verrassen met haar speelse indeling en veelzijdige mogelijkheden. Wat deze woning echter écht bijzonder maakt, is het uitstekende energielabel A+++, dankzij de volledige isolatie, kunststof kozijnen, HR++ beglazing, 20 zonnepanelen en een hybride warmtepomp. Daarnaast zijn er maar liefst drie aangebouwde bergingen aanwezig, die alle volledig zijn geïsoleerd. Eén daarvan is ingericht als kantoorruimte en biedt daarmee een waardevolle extra plek om te werken of bijvoorbeeld een hobby uit te oefenen. Kom kijken en ontdek zelf wat deze hoekwoning u allemaal te bieden heeft!



Aantal slaapkamers
3



Type CV ketel
Remeha



Externe bergruimte
16 m²



Jaar CV ketel
2023



Entree

Aan een gezellige, knusse straat treft u de woning. Er is aan de voorzijde parkeergelegenheid of op het naastgelegen pad in overleg met uw burens. Hier is namelijk erfdienstbaarheid gevestigd. Zo kunt u dan ook via de poort achterom of via de voordeur aan de voorzijde de woning betreden.

HAL

In de compacte hal heeft u de meterkast, trap naar de eerste verdieping en toegang tot de woonkamer.

Maatvoering: Circa 1.00 x 1.25m

Vloerafwerking: Plavuizen met vloerverwarming

Wandafwerking: Spachtelputz

Plafondafwerking: Gips

ACHTERHAL

Komt u achterom? Dan stapt u binnen in deze hal. Aan de ene zijde is de toiletruimte en toegang tot de keuken en aan de andere zijde de bijkeuken.

Maatvoering: Circa 6 m²

Vloerafwerking: Vinyl

Wandafwerking: Spachtelputz

Plafondafwerking: Agnes one step

TOILET

Nette toiletruimte voorzien van een vrijhangend closet.

Maatvoering: Circa 0.99 x 0.86m

Vloerafwerking: Vinyl

Wandafwerking: Betegeld / spachtelputz

Plafondafwerking: MDF



Keuken

KEUKEN

In de keuken wilt u wel koken! De royale U-opstelling met veel werkruimte aan het aanrechtblad laat u de lekkerste baksels en maaltijden maken. Aan inbouwapparatuur heeft u de beschikking over een inductiekookplaat, combimagnetron, afzuigkap, vaatwasser en twee koelkasten.

Maatvoering: Circa 10 m²

Vloerafwerking: Plavuizen met vloerverwarming

Wandafwerking: Spachtelputz

Plafondafwerking: Gips

BIJKEUKEN

De praktische bijkeuken is ingericht met een keukenblok en de aansluitingen voor uw wasapparatuur.

Maatvoering: Circa 2.27 x 1.80m

Vloerafwerking: Vinyl

Wandafwerking: Kunststof wandpanelen

Plafondafwerking: Agnes one step



Woonkamer



Nou én of dat het hier heerlijk thuis komen is! De gezellige woonkamer staat in open verbinding met de keuken waardoor het optimaal genieten is! Dankzij het extra raam in de zijgevel komt er prettig daglicht binnen. Vanuit de kamer is er toegang tot de kelder en de achterhal.

Maatvoering: Circa 16 m²
Vloerafwerking: Plavuizen met vloerverwarming

Wandafwerking: Spachtelputz
Plafondafwerking: Gips



Indeling eerste verdieping

OVERLOOP

Vanaf de overloop kunt u naar de drie slaapkamers en de badkamer. Daarnaast kunt u middels de vlizotrap naar de bergzolder waar u volop spullen kunt opbergen.

Maatvoering: Circa 5 m²
Vloerafwerking: Laminaat
Wandafwerking: Spachtelputz
Plafondafwerking: Gips

SLAAPKAMER I

De (ouder) slaapkamer is aan de voorzijde gesitueerd en voorzien van een vaste kast van circa 1.80 x 0.61m.

Maatvoering: Circa 3.45 x 2.85m
Vloerafwerking: Laminaat
Wandafwerking: Spachtelputz
Plafondafwerking: Gips

SLAAPKAMER II

Ruime slaapkamer aan de achterzijde, welke eveneens voorzien is van een inbouwkast van circa 1.20 x 0.40m.

Maatvoering: Circa 3.63 x 2.33m
Vloerafwerking: Laminaat
Wandafwerking: Spachtelputz
Plafondafwerking: Gips

SLAAPKAMER III

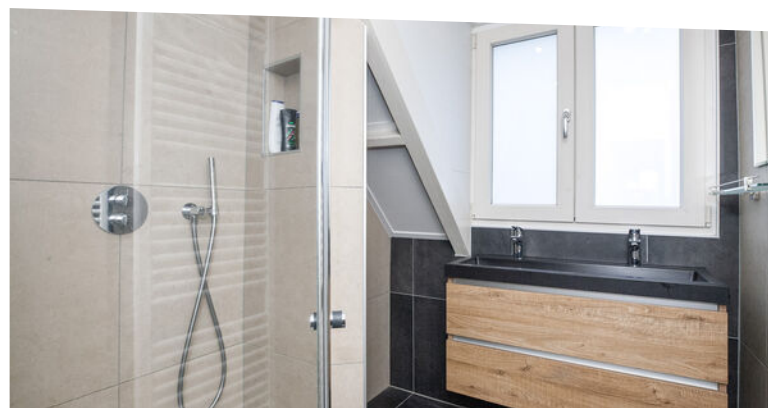
Tot slot deze derde slaapkamer, welke niet onopgemerkt aan u voorbij moet gaan. Dit is een plek waar u iedere avond met plezier naartoe gaat en waar u heerlijk wegdroomt. Want zodra de avond valt en het buiten donker wordt, verschijnt boven u een betoverende sterrenhemel!

Maatvoering: Circa 2.34 x 2.17m
Vloerafwerking: Laminaat
Wandafwerking: Spachtelputz
Plafondafwerking: Gips

BADKAMER

De badkamer is afgewerkt in een hedendaagse stijl met neutrale kleurtinten. Er is een ruime douche, wastafelmeubel met dubbele kraan en een design radiator.

Maatvoering: Circa 2.44/1.89 x 1.69m
Vloerafwerking: Betegeld
Wandafwerking: Betegeld
Plafondafwerking: MDF





Rondom de woning

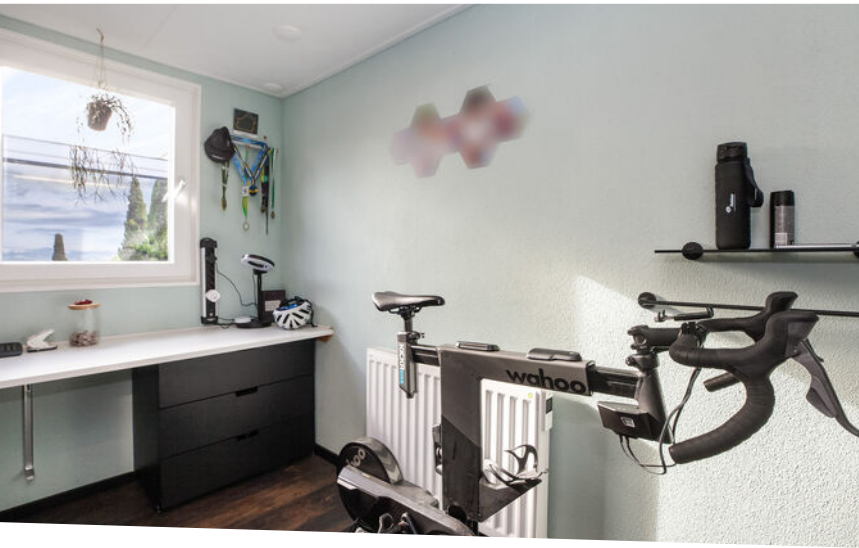
De tuin biedt volop privacy en is bovendien heerlijk op het zonnige zuiden gesitueerd. Met een verzorgd gazon, diverse struiken en groene beplanting is dit een fijne plek om van het buitenleven te genieten. Onder de overkapping zit u heerlijk beschut, zodat u ook op wat minder zonnige dagen comfortabel buiten kunt vertoeven.

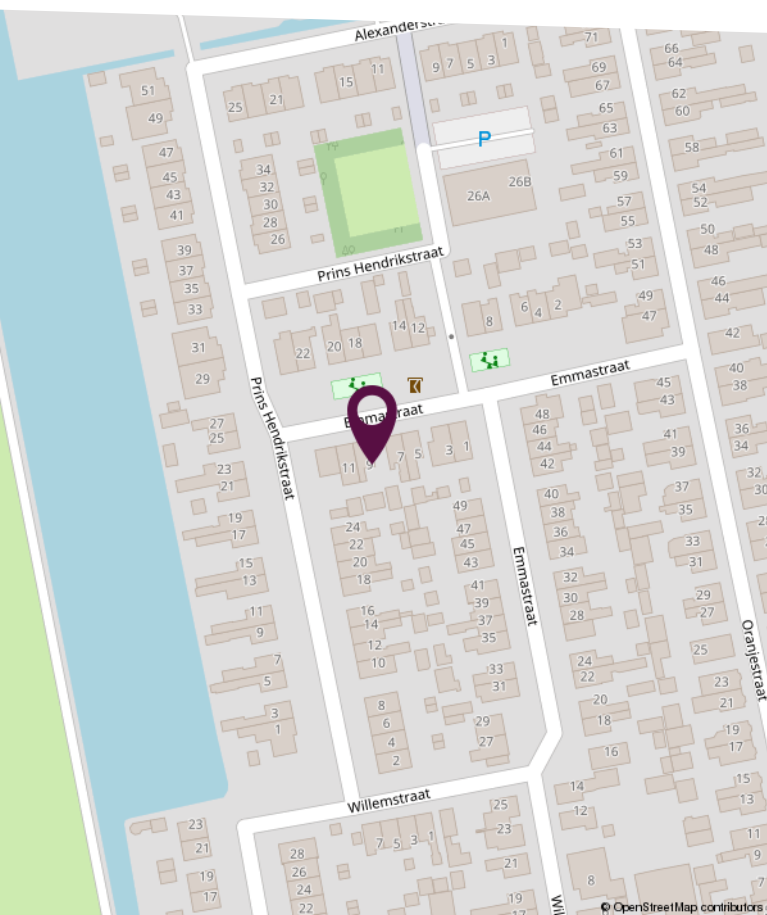
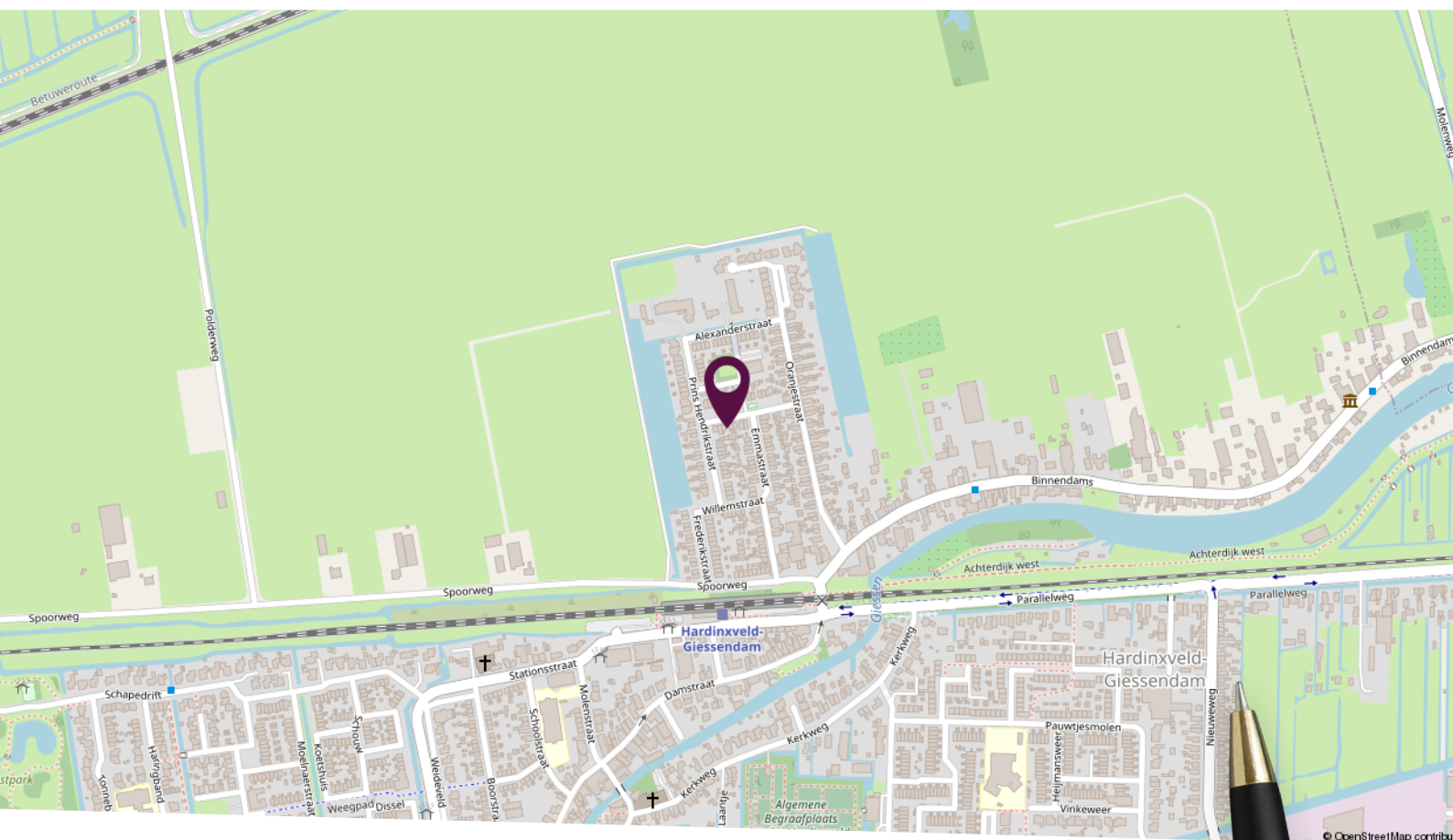
Aansluitend bevinden zich maar liefst drie bijgebouwen, ieder met een eigen gebruiksmogelijkheid. De eerste berging (circa 2.23 x 1.84 m) is voorzien van dubbele deuren en een wasbak, ideaal voor diverse praktische bezigheden. De tweede ruimte (circa 3.70 x 2.14/1.54 m) is ingericht als volwaardig kantoor, compleet met verwarming en internetaansluiting. Deze twee ruimtes zijn volledig geïsoleerd.

Een heerlijke plek om rustig thuis te werken, maar dankzij de afmetingen ook uitstekend geschikt voor bijvoorbeeld een hobbyruimte of praktijk aan huis.

De derde berging (circa 2.66 x 1.90 m) biedt extra bergruimte en geeft tevens toegang tot een praktische bergzolder. Een veelzijdig geheel dat deze buitenruimte nóg meer mogelijkheden biedt!

De woning is gelegen in de rustige en kindvriendelijke woonwijk 'Over 't Spoor' in Hardinxveld- Giessendam. In de omgeving zijn diverse speeltuintjes. Scholen, openbaar vervoer, winkels en het centrum zijn op korte afstand gelegen. Tevens woont u op loopafstand van het treinstation.

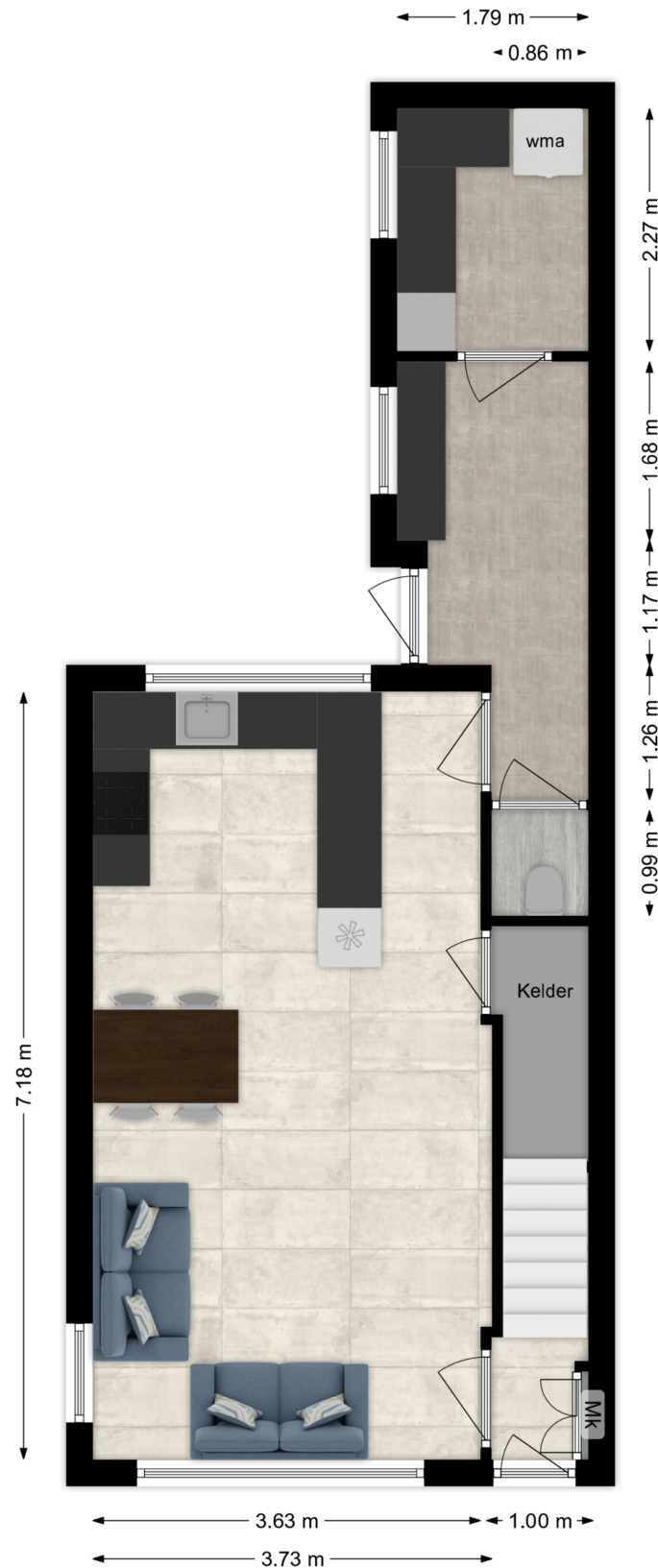




**Locatie
op de kaart**

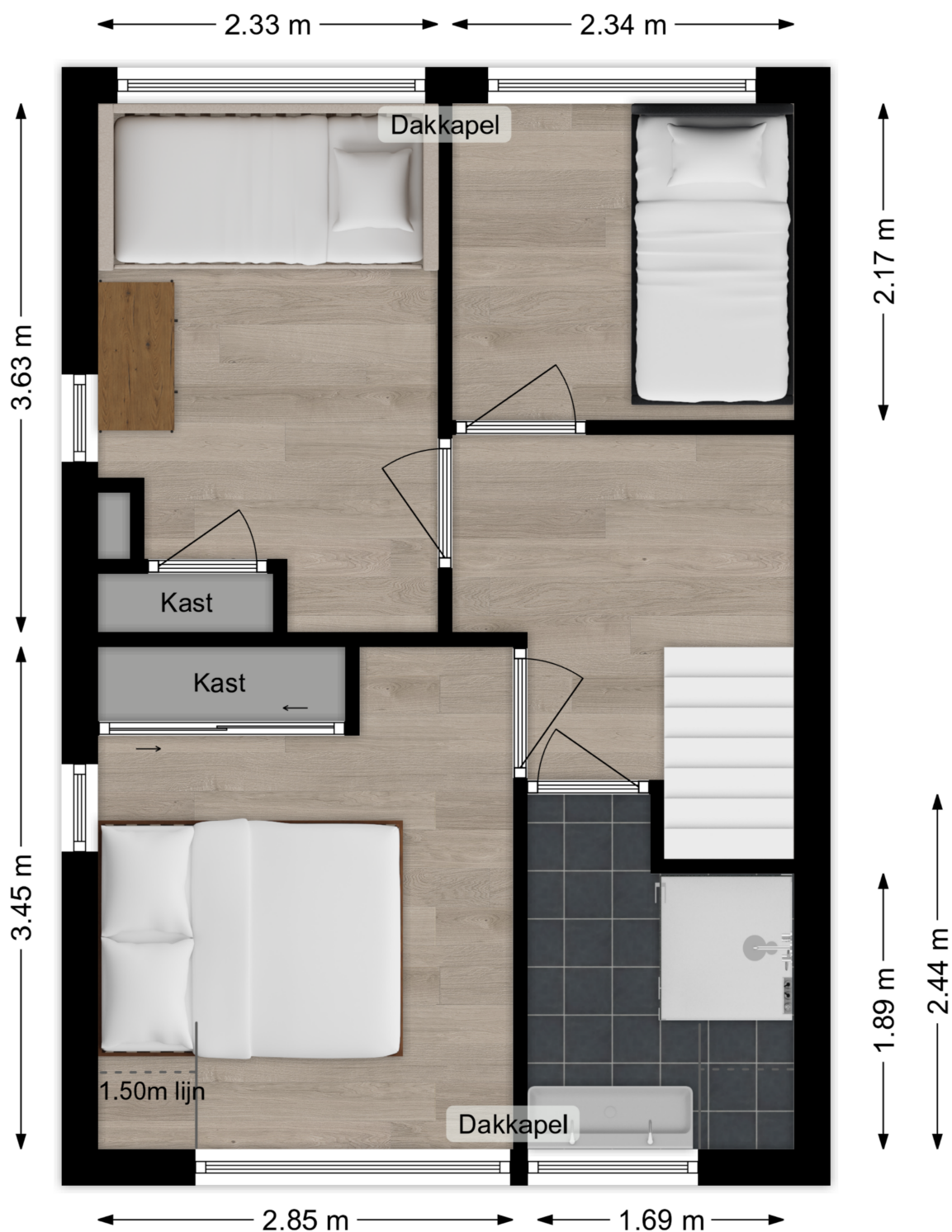
Rustige ligging

Plattegrond begane grond



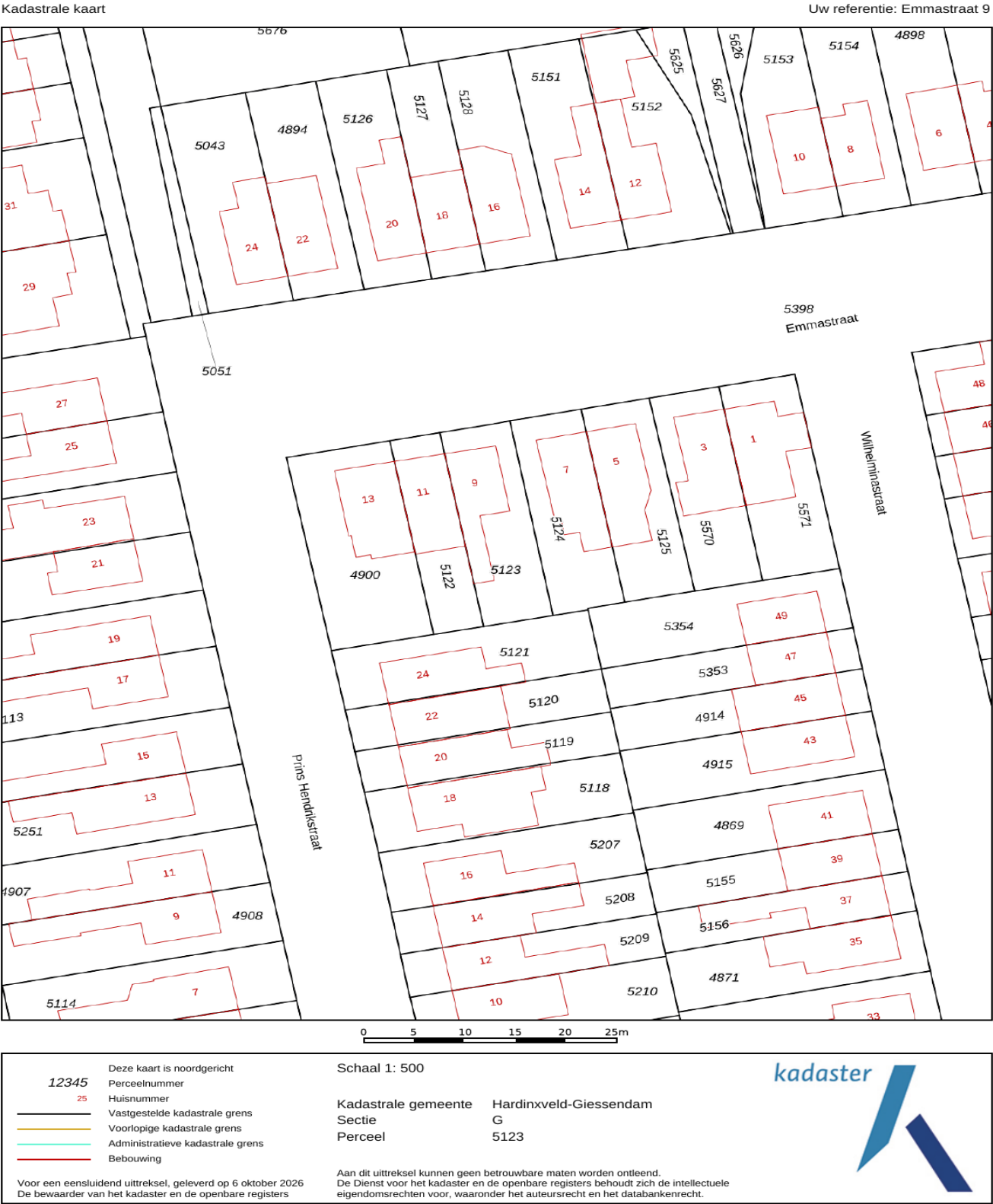
Deze plattegronden zijn niet op schaal. De maatvoeringen kunnen afwijken van de werkelijkheid.

Plattegrond eerste verdieping



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

Kadastrale kaart



Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- boekenkast oveloop en slaapkamer	X		
- plankjes slaapkamer	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails		X	
- gordijnen		X	
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden		X	
- schilderij ophangstelsel	X		
- kledingkast slaapkamer voorzijde	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	

Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- spiegel	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
Kluis		X	
(Voordeur)bel		X	
Alarminstallatie		X	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders		X	
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto			X
Domotica systeem		X	

Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
- Elektrische radiator Bijkeuken		X	
- Elektrische radiator Werkkamer		X	
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder		X	
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)		X	
- Grasmaaier/Verticuteerder	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.