

Parallelweg 109

Hardinxveld-Giessendam



LAMPER & VAN VLIET
WONINGMAKELAARS



Parallelweg 109

Hardinxveld-Giessendam

Kom onthaasten in landhuis 'De Vijverhof'. Een bezoeker is aangenaam verrast zodra die de oprit op komt rijden. De dansende bomen en het schitterende water in de vijver met al het groen er omheen straalt één en al rust uit. Ruimte en luxe zijn wel de sleutelwoorden van deze woning en het omliggende perceel. Binnenshuis voelt u zich helemaal thuis komen. De woning is tot in de finesses afgewerkt, denk daarbij aan de glas-in-lood raampjes en het handgemaakte sanitair van het bekende Engelse merk St. James®. Mogen wij ook u verwelkomen in dit prachtige landhuis?

Bouwjaar	1987
Woninginhoud	860 m ³
Perceeloppervlakte	3985 m ²
Aantal kamers	7



ONTVANGSTRUIMTE

Welkom! De sierlijke en zeer ruime hal is het visitekaartje van de woning! Hier heet u uw gasten graag welkom! In de hal treft u de gaderobe en de meterkast. Verder is er toegang tot de woonkamer, het werk-/slaapkamer, de badkamer en het achterportaal. Via de houten trap komen we op de eerste verdieping van de woning.

Maatvoering: Circa 16m²

Vloerafwerking: Natuursteen

Wandafwerking: Spachelputz

Plafondafwerking: Stucwerk

WERK-/SLAAPKAMER

Aan de voorzijde van de woning treft u een ruime kamer aan. Deze kamer is momenteel in gebruik als kantoorruimte, maar kan gezien de ruimte ook zeker in gebruik worden genomen als slaapkamer. Deze is voorzien van een vaste kast.

Maatvoering: Circa 4.09 x 3.59m

Vloerafwerking: Laminaat

Wandafwerking: Spachelputz

Plafondafwerking: Stucwerk

BADKAMER

Bij deze woning beschikt u niet alleen over de luxe van slapen op de begane grond, maar ook baden behoort tot de mogelijkheden. De royale badkamer is zeer luxe en tot in detail afgewerkt. Het houten badmeubel is voorzien van een dubbele wastafel en granieten blad. Verder is er beschikking over een grote inloopdouche. De gehele badkamer is voorzien van exclusieve Engelse kranen, van het bekende merk St. James®.

Maatvoering: Circa 2.65 x 1.99m

Vloerafwerking: Betegeling

Wandafwerking: Betegeling

Plafondafwerking: Stucwerk



Living

Home! De royale en lichte living is het middelpunt van de woning. Het zitgedeelte is aan de voorzijde gesitueerd. Eyecatcher is wel de robuuste gashaard, een heerlijke plaats voor de koude winteravonden. In het voorjaar en de zomer geniet u van het prachtige uitzicht over de eigen vijver. Elk voorjaar ziet u de natuur tot leven komen in uw eigen tuin. De knopjes barsten open en diep weggescholen, maar toch zichtbaar ziet u de meerkoetjes uit het ei komen. Even terugtrekken met de krant? Dat kan heerlijk in de lichte serre die aan de achterzijde van de woning is gesitueerd. De serre vormt één geheel met de living. Een rustig plekje met leuk zicht over de achtertuin.

Maatvoering: Circa 50m²

Vloerafwerking: Natuursteen

Wandafwerking: Spachtelputz

Plafondafwerking: Stucwerk



Indeling woning

KEUKEN

Vanuit de living is er toegang tot de keuken. De keuken is aan de achterzijde van de woning gesitueerd. Hier wordt koken een feest. Terwijl u bezig bent met het bereiden van maaltijd kunt u ook hier genieten van het mooie uitzicht over de tuin. De inrichting bestaat uit een luxe L-vormige opstelling uitgevoerd in lichte kleurstelling. De opstelling beschikt over een granietenwerkblad in contrasterende kleuren. Aan inbouwapparatuur is er beschikking over een 5-pitsgasfornuis, afzuigkap, vaatwasser, koelkast en combi-magnetron.

Maatvoering: Circa 3.22 x 3.27m

Vloerafwerking: Natuursteen

Wandafwerking: De wanden achter het aanrecht zijn voorzien van betegeling. Overige wanden zijn van behang.

Plafondafwerking: Stucwerk

ACHTERPORTAAL

Het achterportaal is zowel vanuit de hal als vanuit de keuken bereikbaar. Hiervandaan is er toegang tot de achtertuin en is er tevens toegang tot de bijkeuken en het toilet.

TOILET

Deze sanitaire ruimte is voorzien van een toilet en een wastafel eveneens van het merk St. James®.

Maatvoering: Circa 1.83 x 0.92m

Vloerafwerking: Betegeling

Wandafwerking: Betegeling

Plafondafwerking: Stucwerk

BIJKEUKEN

Deze praktische ruimte beschikt aan weerszijden over een landelijke keukenopstelling met granieten werkblad. Hier treft u onder andere de aansluiting voor het wassapparaat die keurig weggewerkt zijn achter de keukenkastjes. Verder treft u hier een grote kastenwand afgewerkt in hetzelfde landelijke materiaal als de keuken. In deze kastenwand treft u een inbouwkoelkast en -vriezer. In de bijkeuken is er ook voldoende plaats voor het opslaan van alle handen proviand.

Maatvoering: Circa 4.02 x 2.64/2.02m

Vloerafwerking: Betegeling

Wandafwerking: Betegeling

Plafondafwerking: Stucwerk

EERSTE VERDIEPING

OVERLOOP

Via de houten trap komen we op de eerste verdieping. De overloop is heerlijk ruim, waarbij u toegang heeft tot de tweede badkamer, master bedroom en de twee overige slaapkamers.

BADKAMER

Houd u van heerlijk baden in een badkuip? In deze badkamer is dat mogelijk. De badkamer is geheel betegeld en tot in de uiterste puntjes afgewerkt. Genoeg daglicht krijgt u via het tuimelraam. De badkamer is voorzien van een toilet en een wastafel. Ook in deze badkamer zijn alle sanitaire gemakken van het merk St. James®.

Maatvoering: Circa 3.23 x 1.82m

Vloerafwerking: Betegeling

Wandafwerking: Betegeling

Plafondafwerking: Stucwerk







MASTER BEDROOM

Deze grote master bedroom is gelegen over de volle lengte van de woning. Daardoor is deze kamer heerlijk ruim en heeft u onder de schuine dakdelen volop bergruimte.

Maatvoering: Circa 6.99 x 3.51m

Vloerafwerking: Laminaat

Wandafwerking: Spachtelputz

Plafondafwerking: Spuitwerk

SLAAPKAMER II

Deze slaapkamer is aan de voorzijde van de woning gesitueerd en is voorzien van berging onder de schuine dakdelen.

Maatvoering: Circa 3.72 x 2.73m

Vloerafwerking: Laminaat

Wandafwerking: Spachtelputz

Plafondafwerking: Spuitwerk

SLAAPKAMER III

Ook deze kamer is ruim met een vaste kastenwand. Via deze kamer is er toegang tot de hobbykamer.

Maatvoering: Circa 3.72 x 4.14m

Vloerafwerking: Laminaat

Wandafwerking: Spachtelputz

Plafondafwerking: Stucwerk

HOBBYKAMER

Via slaapkamer III komen we in de hobbykamer.

Deze kamer heeft eveneens een vaste kastenwand waarin de cv-ketel is gevestigd is. Via deze kamer is er toegang tot de werk-/slaapkamer.

Maatvoering: Circa 3.32 x 2.84m

Vloerafwerking: Laminaat

Wandafwerking: Structuurverf

Plafondafwerking: Structuurverf

WERK-/SLAAPKAMER

Via de hobbykamer komen we in de werk-/slaapkamer. Momenteel is deze kamer in gebruik als werkkamer, maar hier is het mogelijk om dit als slaapkamer te betrekken. Door de openslaande deuren kunt u vrij van het uitzicht genieten.

Maatvoering: Circa 4.45 x 3.76m

Vloerafwerking: Laminaat

Wandafwerking: Structuurverf

Plafondafwerking: Structuurverf

Rondom de woning

Rondom de woning ligt perceel grond van maar liefst 3985 m². U heeft toegang tot het perceel middels een brug en een smeedijzer hekwerk. Het biedt veel privacy en is een lust voor het oog. De gehele tuin is onder architectuur aangelegd. Door de fraaie afwisseling van diverse soorten bestratingen en groenblijvende beplanting oogt het tuin ook in de winter mooi.

Aan de voorzijde heeft u de gelegenheid uw auto te parkeren voor de garage. Via de zijkant van de woning komt u aan de achterzijde waar u uw auto onder de carport kunt plaatsen. Naast de carport staat een ruim kantoor.

Rondom het kantoor staan verschillende fruitbomen, zoals appel-, stoofperen- en perenbomen.



Eigen oprijlaan

Zoals gezegd is er aan de voorzijde een eigen vijver. Direct achter de woning kunt u goed vertoeven op het onderheid terras. Daarnaast staat er een romantisch prieeltje in de tuin en oogt de tuin goed verzorgd. Deze is volledig aangelegd door een architect.

Naast de woning is een mooie parktuin gecreëerd met een grote natuurvijver en een leuk ydillisch houten bruggetje. Hier kunt onder andere goed kleinvee kunt houden.



Prachtig groen



Algemene informatie

Aantal slaapkamers:5

Verwarming:Cv-ketel

Type ketel:Nefit hr 2005

Warm water:Cv-ketel

Isolatie:Muurisolatie; vloerisolatie

Elektra:11 groepen + aardlekschakelaar

Parkeergelegenheid:Op eigen terrein

Zonwering:Keuken en serre zijn voorzien van elektrische screens

De gehele bovenverdieping is voorzien van elektrische screens

Bijzonderheden:De gehele begane grond is voorzien van vloerverwarming

Vrijstaand kantoor- pand





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.



Situatie en ligging



<p>12345 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p>	<p>Schaal 1:500</p> <p>Kadastrale gemeente Sectie Perceel</p>	<p>HARDINXVELD-GIESSENDAM</p> <p>L 366</p>	
--	---	--	--

Roerende zaken

	blijft achter	gaat mee	ter overname	n.v.t.
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	X			
Buitenverlichting	X			
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
(Broei)kas				X
Voet droogmolen				X
Overige tuin, te weten:				
- Vijver	X			
Vlaggenmast				X
Schotel/antenne				X
Brievenbus	X			
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie	X			
Rookmelders	X			
Rolluiken/zonwering buiten	X			
Zonwering binnen	X			
Vliegenhorren				X
Raamdecoratie, te weten:				
-gordijnrails/gordijnen/vitrages				X
-rolgordijnen	X			
-losse horren/rolhorren				X
-shutters	X			
Vloerdecoratie, te weten:				
-Vloerbedekking				X
-parketvloer/laminaat	X			
-plavuizen	X			
-novilon				X
Warmwatervoorziening, te weten:				
CV met toebehoren	X			
Thermostaat	X			
Airconditioning				X
(Voorzet) open haard met toebehoren	X			
Allesbrander				X
Kachels				X

	blijft achter	gaat mee	ter overname	n.v.t.
Isolatievoorzieningen				X
(voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
Radiatorafwerking				X
Schilderijophangstelsysteem				X
Keukenblok met bovenkasten	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				X
-Koelkast	X			
-Combi-magnetron	X			
-Kooktoestel gas	X			
-Afzuigkap	X			
Verlichting, te weten:				X
-Spotjes keukenblok	X			
-Spotjes serre	X			
-Spotjes in planfonds boven	X			
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				X
-Grote linnenkast beneden kamer			X	
Vast bureau				X
Spiegelwanden				X
Wastafels met accessoires	X			
Toiletaccessoires				X
Badkameraccessoires				X
Sauna met toebehoren				X
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X

Zaken die geen eigendom van de verkoper zijn maar waarvan eventuele leasecontracten, huurcontracten of huurkoopcontracten zijn over te nemen, te weten:

Overige zaken:

Goed om te weten

BIEDING - Een bieding is een bedrag wat door een koopkandidaat wordt geboden, eventueel met ontbindende voorwaarden, roerende zaken en datum van oplevering.

FINANCIERING - De ontbindende voorwaarde voor financiering is geldig voor een periode van circa 4 weken na het aangaan van de overeenkomst. Het is gebruikelijk dat de koper zich vooraf heeft laten informeren omtrent zijn financiële mogelijkheden.

KOSTEN KOPER - Dit zijn de kosten die een koper dient te voldoen bij de aankoop, te weten: overdrachtsbelasting, kadastrale kosten, kosten voor registratie van de koopakte en notariskosten voor de akte van levering.

LIJST VAN (ON)ROERENDE ZAKEN - Bij aankoop wordt de staat van oplevering vastgesteld middels een lijst van (on)roerende zaken, gehecht aan de koopakte. De lijst bij deze documentatie is onder voorbehoud van tussentijdse wijzigingen.

ONDERZOEKSPlicht KOPER - De eigenaar/verkoper van de woning heeft een meldingsplicht. Daarnaast noemt het Burgerlijk Wetboek ook de onderzoeksplicht van de koper met het oog op bijvoorbeeld de bouwkundige staat, erfdienstbaarheden etc.

OPTIE - Een optie is een toezegging die de makelaar voor/tijdens de onderhandeling kan verstrekken aan een potentiële koper. Deze toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat de potentiële koper enkele dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar gaat in tussentijd niet met een andere partij in onderhandeling. De potentiële koper kan deze tijd bijvoorbeeld gebruiken om inzicht te krijgen in zijn financiering. Een optie kunt u niet eisen, de verkoper en/of makelaar beslissen of de optie wordt verstrekt.

OUDERDOMSCLAUSULE - Indien het te verkopen object een oudere woning betreft, betekent dit dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat verkoper niet in voor gebreken aan vloeren, leidingen van elektriciteit, water, gas, de riolering en de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. De koopkandidaat heeft de mogelijkheid zelf onderzoek te (laten) doen naar de staat van onderhoud van het object.

OVEREENKOMST - Er is sprake van overeenkomst wanneer de schriftelijk koopovereenkomst door koper en verkoper is ondertekend. Alvorens er een schriftelijke koopovereenkomst wordt opgesteld, zijn koper en verkoper het mondeling eens geworden over de belangrijkste zaken als koopprijs, de datum van oplevering, ontbindende voorwaarden en roerende zaken.

REACTIE - De verkoper en wij waarderen het zeer wanneer u binnen enkele dagen uw reactie over de woning die u bezichtigd heeft aan ons doorgeeft. Ook wanneer u verder geen interesse heeft!

VRAAGPRIJS - Een vraagprijs is een uitnodiging tot het doen van een bod.

WAARBORG SOM - Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van de kopende partij dient de koper binnen 5 weken na het ondertekenen van de koopovereenkomst een waarborgsom te storten bij de betrokken notaris ten bedrage van 10% van de koopsom. De uiterlijke datum hiervoor wordt vastgesteld in de koopakte. In plaats van de waarborgsom kan koper ook binnen de vermelde termijn een schriftelijke, onvoorwaardelijke bankgarantie stellen in handen van de notaris.

PERSOONLIJK IN WONEN



LAMPER & VAN VLIET WONINGMAKELAARS

**Buitendams 40
3371 BL Hardinxveld Giessendam**

**Koninginneweg 47
2982 AH Ridderkerk**

**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 de 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 geboden informatie (maatvoering, jaartallen e.d.). Aan de informatie en de tekeningen in deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.