

# Pauwtjesmolen 33


Hardinxveld-Giessendam




**LAMPER & VAN VLIET**  
WONINGMAKELAARS




## Kenmerken

 Bouwjaar  
**1975**

 Woonoppervlakte  
**137 m<sup>2</sup>**

 Inhoud  
**475 m<sup>3</sup>**

 Perceeloppervlakte  
**136 m<sup>2</sup>**



Energie label  
**A**



Woonlagen  
**3**



## Fantastische woning!

Als we spreken van een huis met ruimte, dan is deze woning het wel! Met een woonoppervlakte van maar liefst 137 m<sup>2</sup> woonoppervlakte gaat hier ontzettend veel leefruimte binnen schuil. Tel daarbij de keurige onderhoudsstaat tezamen met VIJF, ook ruime, slaapkamers op en u heeft de perfecte gezinswoning! De woning is voorzien van 9 zonnepanelen, dakisolatie, grotendeels kunststof kozijnen met HR++ beglazing, maar liefst 6 airco's die kunnen verwarmen en koelen, rolluiken en zo zijn er nog veel meer gemakken! Dit alles treft u aan de Pauwtjesmolen 33 in een rustige en kindvriendelijke woonwijk waar de kinderstem wordt bemind.



Aantal slaapkamers  
**5**



Type CV ketel  
**Intergas**



Bergruimte  
**7 m<sup>2</sup>**



Jaar CV ketel  
**2006**



## Een warm welkom!

Voor de woning heeft u mogelijkheid om uw auto te parkeren op eigen oprit. Tevens heeft u hier ook een houten berging en aangebouwde stenen berging van circa 3.22 x 1.80m.

### HAL

In de ontvangstruimte heeft u de meterkast en de toiletruimte. Loopt u verder dan stapt u het woonhuis binnen in de woonkeuken.

Maatvoering: Circa 1.72 x 1.67m

Vloerafwerking: PVC

Wandafwerking: Spachtelputz

Plafondafwerking: Gips

### TOILET

Keurige, nette toiletruimte voorzien van vrijhangend closet en handwasfonteinje.

Maatvoering: Circa 1.54 x 1.03m

Vloerafwerking: Betegeld

Wandafwerking: Betegeld / betonciré

Plafondafwerking: Gips

### WOONKEUKEN

Zodra u binnenkomt valt u maar één ding op! Dat is de ruimte, wat een heerlijke diepe doorkijk heeft u naar de achtertuin. De woonkeuken is circa 3 jaar geleden geplaatst en modern afgewerkt. De hoekkeuken heeft een granietaanrechtblad en een eikenlook. Aan inbouwapparatuur is er de beschikking over een Amerikaanse koel-/vriescombinatie, twee combimagnetrons, Bora inductiekookplaat met recirculatie en vaatwasser. Daarnaast heeft u een Quooker, ideaal!

De keuken verwarmt u middels het infrarood paneel.

Daarnaast heeft u de trap naar de eerste verdieping, welke in 2022 is gerenoveerd. Daaronder heeft u opbergruimte in de trapkast. Loopt u verder, dan komt u in de woonkamer.

Maatvoering: Circa 16 m<sup>2</sup>

Vloerafwerking: PVC

Wandafwerking: Spachtelputz

Plafondafwerking: Gips





## Royale woonkamer



De tuingerichte woonkamer is gesitueerd aan de achterzijde van de woning. Grote raampartijen zorgen voor veel daglichtinval. Tevens kunt u ook direct via de tuindeur naar de achtertuin. Nog maar enkele jaren geleden is er een airco geplaatst, welke prettig is om mee te koelen en om te verwarmen!

Maatvoering: Circa 27 m<sup>2</sup>  
Vloerafwerking: PVC

Wandafwerking: Spachtelputz  
Plafondafwerking: Gips



## Indeling eerste verdieping

### OVERLOOP

Met de trap vanuit de keuken komt u op de eerste verdieping, de trap is afgesloten met een deur waarna u op de overloop komt. De overloop verleent u de toegang tot de drie slaapkamers, badkamer en wasruimte van circa 1.21 x 1.19m waar u de aansluitingen heeft voor uw wasapparatuur en opbergruimte.

Maatvoering: Circa 5 m<sup>2</sup>

Vloerafwerking: PVC

Wandafwerking: Spachtelputz

Plafondafwerking: Gips

### SLAAPKAMER I

Ruime (ouder) slaapkamer gelegen aan de voorzijde en voorzien van een airco.

Maatvoering: Circa 4.53 x 2.95m

Vloerafwerking: Laminaat

Wandafwerking: Behang

Plafondafwerking: Gips

### SLAAPKAMER II

Deze slaapkamer is gelegen aan de achterzijde en eveneens voorzien van een airco, kunststof kozijnen met een ingebouwde rolluik.

Maatvoering: Circa 4.21 x 2.23m

Vloerafwerking: PVC

Wandafwerking: Behang

Plafondafwerking: Gips

### SLAAPKAMER III

Deze slaapkamer is gesitueerd naast slaapkamer II en nagenoeg identiek doordat ook hier een airco is, kunststof kozijnen met een ingebouwde rolluik.

Maatvoering: Circa 4.16 x 2.24m

Vloerafwerking: PVC

Wandafwerking: Behang

Plafondafwerking: Gips

### BADKAMER

De badkamer is afgewerkt met een betonlook. U heeft de beschikking over een ruime inloopdouche, separaat toilet, dubbele wastafel met meubel en er is mechanische ventilatie.

Maatvoering: Circa 2.19 x 2.11m

Vloerafwerking: Betegeld

Wandafwerking: Betegeld

Plafondafwerking: Kunststof delen







## Indeling tweede verdieping

### OVERLOOP

Vooral op de tweede verdieping zult u merken dat er zoveel leefruimte is. Er is namelijk begin dit jaar een groot dakkapel geplaatst aan de voorzijde met bergingen onder de schuine delen, waar tevens ook de opstelling is van de C.V.-ketel. Deze is afgewerkt met kunststof kozijnen. Door het grote vloeroppervlak kunt u hier nog een kamer realiseren of een werkplek bijvoorbeeld.

Het dak is volledig geïsoleerd.

Maatvoering: Circa 14 m<sup>2</sup>

Vloerafwerking: Laminaat

Wandafwerking: Spachtelputz

Plafondafwerking: Stucwerk

### SLAAPKAMER IV

De twee slaapkamers zijn beide naast elkaar gesitueerd aan de achterzijde. Deze slaapkamer treft u aan de linkerkant. Ook hier zijn de ramen afgewerkt met kunststof kozijnen en ingebouwde rolluik. Een sfeervol detail, zeker voor kinderen, is de verdieping die erin is gemaakt waar het bed te vinden is. Ook deze kamer beschikt over een airco.

Maatvoering: Circa 4.58 x 2.22m

Vloerafwerking: Novilon

Wandafwerking: Behang

Plafondafwerking: Gips

### SLAAPKAMER V

Zoals gezegd is deze slaapkamer nagenoeg gelijk aan de naastgelegen slaapkamer. Het fijne van de verdieping die erin is gemaakt, dat daaronder extra plaats is voor bijvoorbeeld een speelplek of werkplek.

Maatvoering: Circa 4.58 x 2.22m

Vloerafwerking: Novilon

Wandafwerking: Behang

Plafondafwerking: Gips



## Rondom de woning

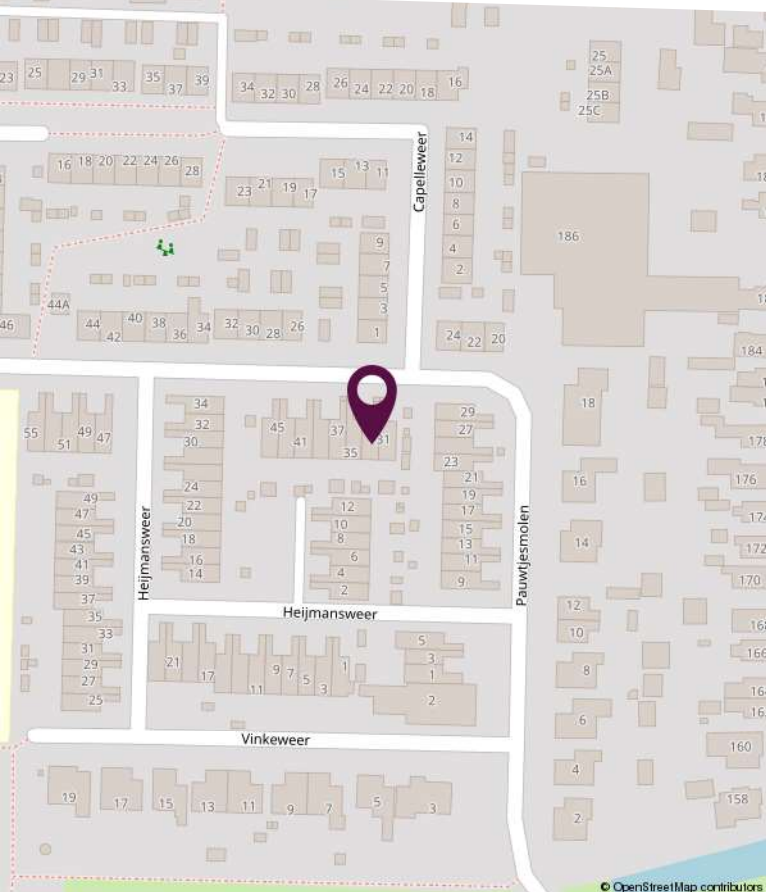
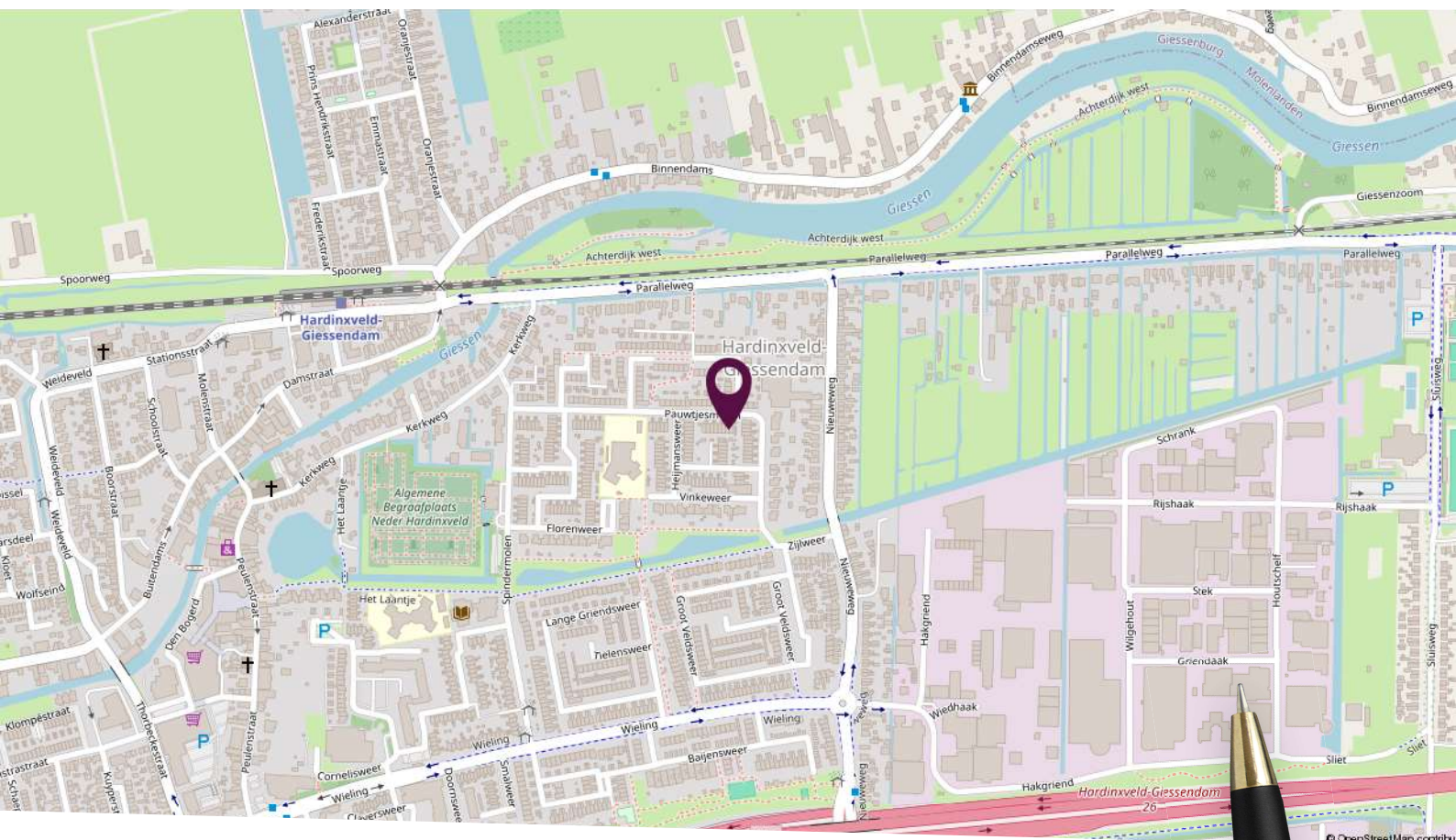
De woning is gelegen op een perceel van 136 m<sup>2</sup> met een achtertuin gesitueerd op het zonnige zuiden! Deze is onderhoudsvriendelijk aangelegd met bestrating en een trampoline (blijft ook achter).

Achter in de tuin staat een houten overkapping met een kleine berging ernaast van circa 1.54 x 1.50m.

Verder is er een elektrisch zonnescherm over de volle breedte van de woning waardoor u in de schaduw en in de zon kunt genieten in eigen tuin!

Via de achtergelegen poort komt u in de steeg zodat u achterom kunt komen. Uit de steeg komt u in de speeltuin.

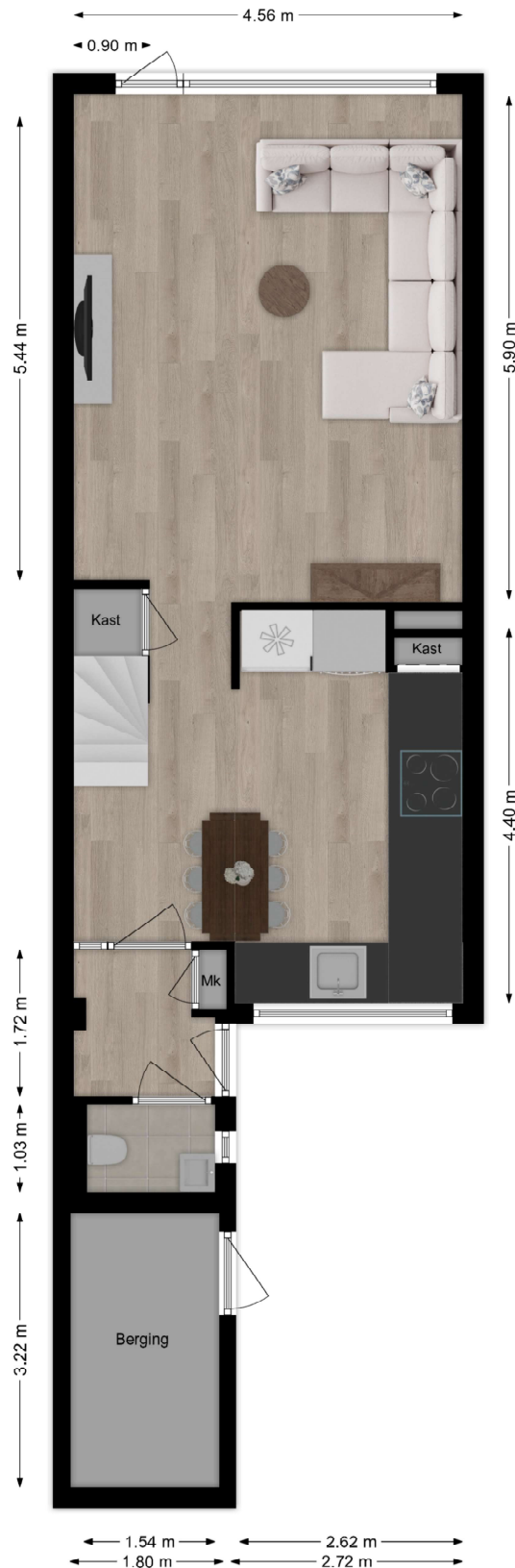
De woning is gelegen in de Wielwijk, een rustige en groene woonwijk met diverse speeltuintjes. U woont hier centraal, doordat u de uitvalwegen, het centrum met de winkels en supermarkten, scholen en openbaar vervoer op korte afstand hebt.



## Locatie op de kaart

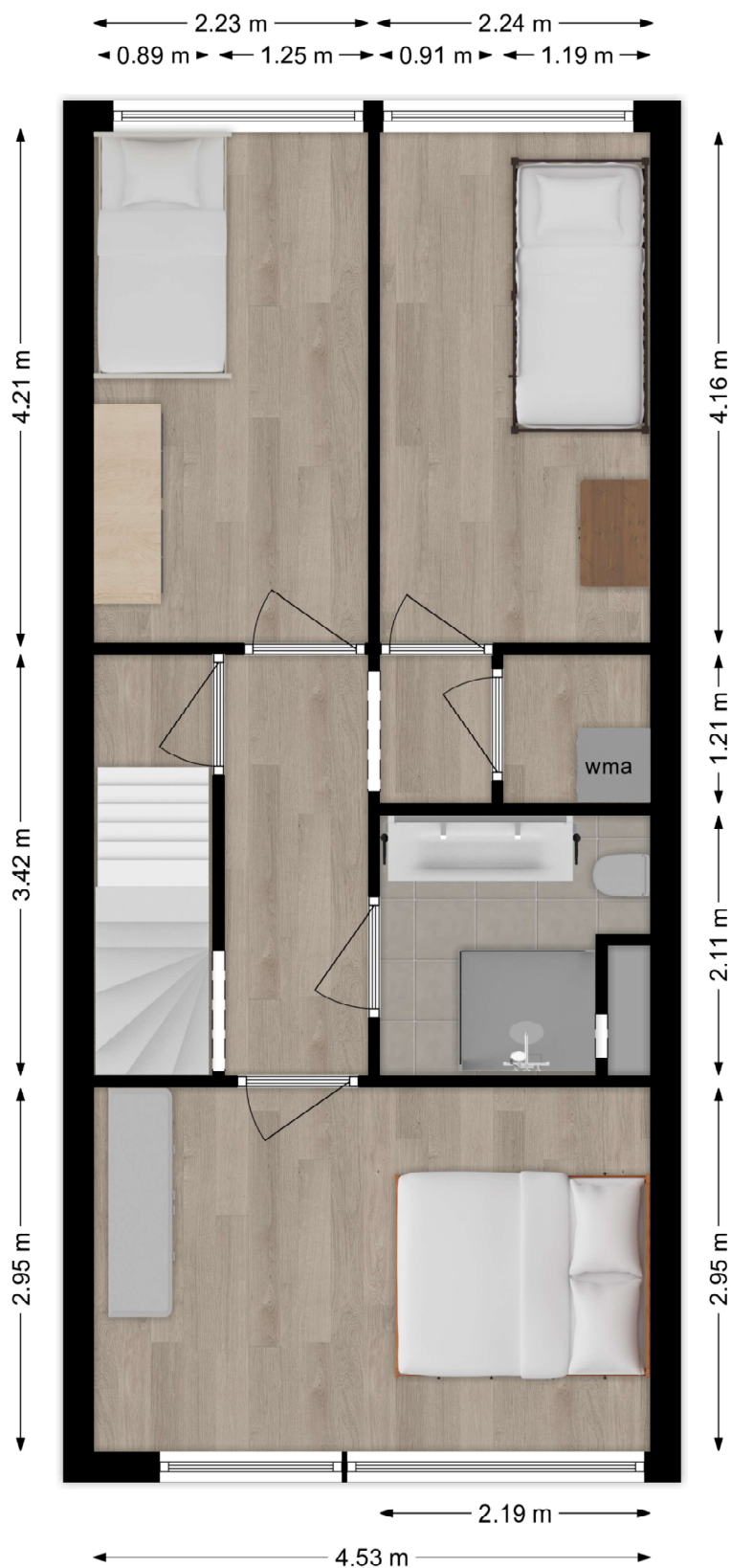
Gelegen in een rustige woonwijk nabij dagelijkse voorzieningen!

# Plattegrond begane grond



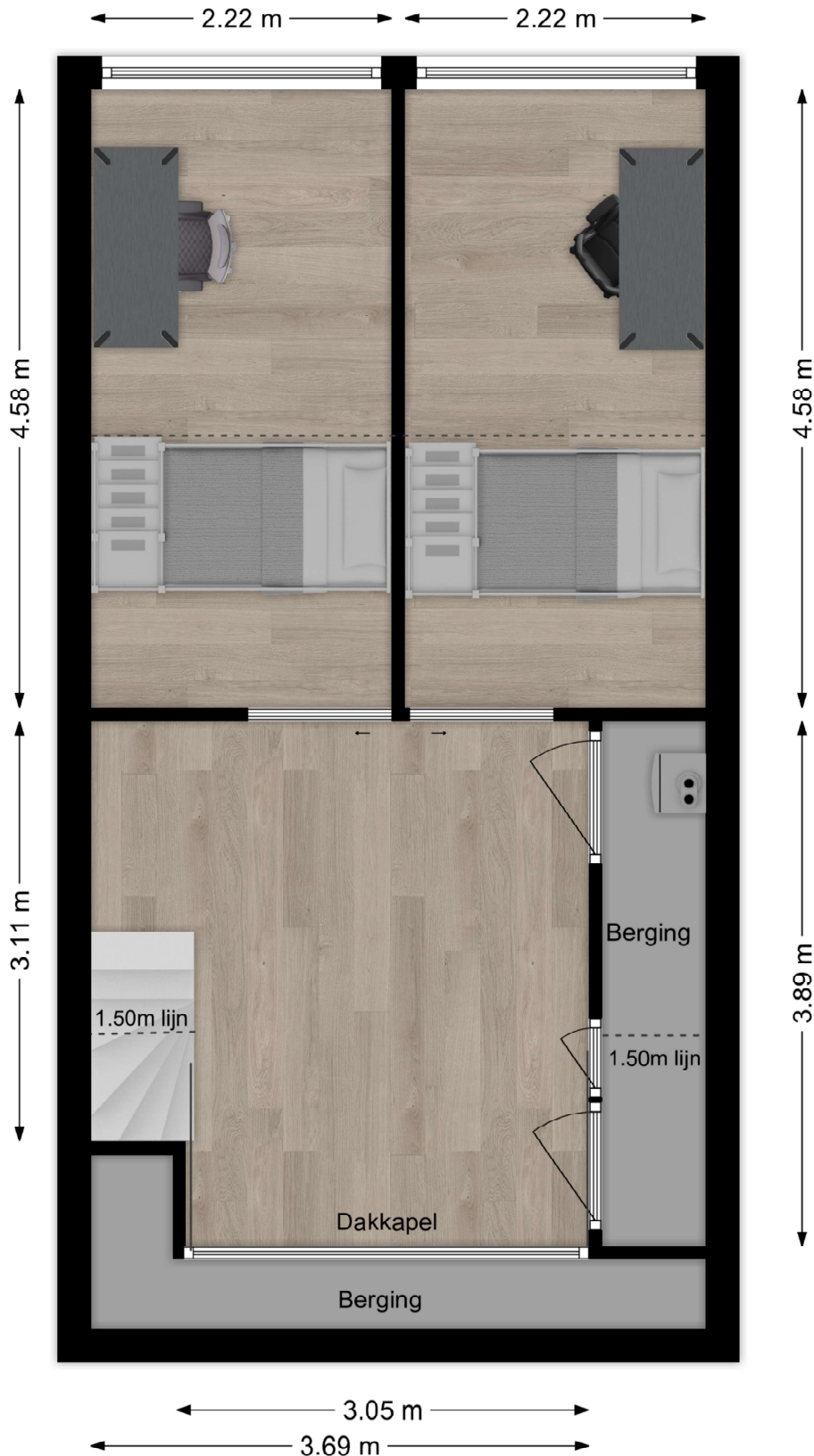
Deze plattegronden zijn niet op schaal. De maatvoeringen kunnen afwijken van de werkelijkheid.

# 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: Pauwtjesmolen



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Hardinxveld-Giessendam Sectie H Perceel 879</p>	<p><b>kadaster</b></p> 
<p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 21 juni 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>		<p>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.</p>	



# Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Designradiator(en)	X		
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		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
- pvc vloer	X		
Overig, te weten			
- vriezer zolder		X	
- wasmachine en droger		X	
- barn deuren incl. ophangstelsel zolder slaapkamers		X	
- kledingkasten zolder slaapkamers	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		

# Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
Keukenaccessories, te weten			
- shelf boven de keuken			X
- infrarood spiegel paneel			X
- bar krukken			X
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie		X	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders		X	
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		

# Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		
- trampoline	X		

# Persoonlijk in wonen



**LAMP & VAN VLIET**  
WONINGMAKELAARS

Buitendams 40 - Hardinxveld Giessendam

Gieterijstraat 93 - Ridderkerk

Plantageweg 72 - Alblasterdam (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.