

BINNENDAMSEWEG 53, GIESSENBURG

# Wonen op het mooiste plekje aan de Giessen.



voor 't  
*Leven*

**BUITEN  
STATE**

MAKELAARS





# De makelaars van uw Buitenstate

Onze makelaars helpen u graag met al uw vragen over de woning.

Bel 0183 67 29 92 of mail naar [mark@vanekerenkuiper.nl](mailto:mark@vanekerenkuiper.nl)

## Wat is een Buitenstate?

Als het aankomt op verkoop van woonboerderijen, monumentale objecten, landhuizen en andere bijzondere panden, wordt er meer specialisme verwacht van de makelaar. Dat beseffen wij ons ook. Buitenstate is een landelijk samenwerkingsverband tussen makelaars die gespecialiseerd zijn in de begeleiding van aankoop en verkoop van onder andere vrijstaande woningen in het buitengebied.



## Midden in het werkgebied!

U bent van harte welkom voor een kop koffie in onze 4 moderne kantoren op goed bereikbare locaties in Leerdam, Dalem-Gorinchem, Culemborg-Geldermalsen & Papendrecht



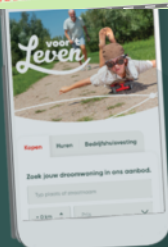
## Flexibel en goed bereikbaar!

Onze makelaars zijn flexibel en goed bereikbaar, waardoor u altijd snel terecht kunt, ook 's avonds en in het weekend. Ook een vrijblijvende waardebeoordeling van uw woning.

[Lees meer over Buitenstate >](#)



Lees deze brochure voor de ins en outs van de woning.



Meer weten over Buitenstate? Bekijk onze website  
[vanekerenkuiper.nl/buitenstate](https://vanekerenkuiper.nl/buitenstate)

Blijf op de hoogte en volg ons op Instagram

voor 't  
**Leven**





## Kenmerken

### Objectgegevens

<b>Vraagprijs</b>	€ 1.275.000 k.k.
<b>Aanvaarding</b>	in overleg
<b>Soort</b>	woonboerderij
<b>Type woning</b>	vrijstaande woning
<b>Aantal kamers</b>	11
<b>Inhoud</b>	1.759 m <sup>3</sup>
<b>Perceeloppervlakte</b>	2.410 m <sup>2</sup>
<b>Gebruiksoppervlakte woonfunctie</b>	352 m <sup>2</sup>
<b>Bouwjaar</b>	1850
<b>Ligging</b>	aan water, aan rustige weg, vrij uitzicht, open ligging, buiten bebouwde kom, aan vaarwater
<b>Tuin</b>	tuin rondom



Zie jij jezelf hier  
al wonen?







## Omschrijving

Een buitenkans! Welkom bij de meest karakteristieke woonboerderij aan de Giessen.

- Deze kavel van 2.410 m<sup>2</sup> direct aan het water biedt eindeloos veel mogelijkheden!
- Welbekend in de omgeving; 'de Verkeerde wereld'.
- Een totaal huidig woonoppervlak van circa 353 m<sup>2</sup>.

Een woonplek om direct verliefd op te worden! De welbekende woonboerderij 'de Verkeerde wereld' kenmerkt zich door de tal van originele elementen welke nog altijd bewaard zijn gebleven. Zo tref je hier nog de waterpomp, de schouw met schildpadtegeltjes en een opkamer met onderliggende kelder. Vooral het buitenleven verdient hier de meeste aandacht; het oude koetshuis met genoeg plek voor een praktijkruimte of kantoor aan huis, een garage voor het stallen van de auto's en zelfs een eigen boothuisje voor het aanleggen na een tochtje over de Giessen. Varen, zwemmen of picknicken, wat wens je nog meer vanuit je eigen tuin! Een bijzonder woonhuis, een tuin rondom, eigen parkeerplaatsen aan beide zijden van de straat en vaarwater tot aan de deur. Tenslotte is ook de bereikbaarheid van deze parel aan de Giessen goed. In zo'n 15 tot 20 autominuten rijd je op de A15 en A27. Iets verder richting Giessen-Oudekerk staat de Verkeerde Wereld. Tenminste, dat is de naam die aan de westzijde met rode pannen in het zwarte pannendak is vastgelegd. De meeste mensen kennen het pand als de Omgekeerde Wereld, want zo werd het in de volksmond genoemd. Gezegd wordt dat het huis zo heet omdat het met het voorhuis aan de Giessen staat in plaats van aan de weg. Dit is geen bijzonder verschijnsel, want vroeger waren de rivieren, vlieten en andere watergangen dé verkeersaders in onze Alblasserwaard. In die tijd was het water beter te begaan dan de wegen – die in de herfst en winter namelijk veranderden in slecht begaanbare modderpaden.



Begane grond: de woning is toegankelijk via 3 toegangsdeuren met daarachter ieder een eigen hal. Aansluitend aan deze hallen tref je op deze woonlaag; 2 woonkamers, 2 ruimtes welke op dit moment gebruikt worden als kantoorplek, een keuken, toilet, inpandige garage en een bijkeuken waarin de witgoed aansluitingen zijn gesitueerd. Vanuit zowel de bijkeuken als de grootste hal is per vaste trap de bovenliggende verdieping bereikbaar.

Eerste verdieping: zoals eerder vermeld is deze verdieping te bereiken via 2 toegangstrappen, het voorhuis bevat op deze verdieping een grote open ruimte met veel bergruimte en aangesloten 2 slaapkamers. De trap in het achterhuis brengt je op de overloop met vaste trap naar de zolder en aangesloten de badkamer en nog eens twee slaapkamers.

Tweede verdieping; zolderverdieping aan de achterzijde van de woning welke opgedeeld is in twee delen en voorzien van veel bergruimte achter de schotten aan beide zijden.

Buiten: het voormalige koetshuis in de tuin is opgedeeld in diverse bergingen en schuren. Het voorste deel beschikt tevens over een bovenverdieping en is voorzien van elektra en isolatie, dit maakt de ruimte uiterst geschikt voor bijvoorbeeld een chill-plek voor de kinderen of een praktijkruimte aan huis. Daarnaast is er in de tuin een dierenverblijf, de aanleg voor een moestuin en een eerder genoemd boothuisje om in aan te meren.

Goed om te weten:

- De boerderij is omstreeks 1850 gebouwd met een aanbouw aan de woning in de jaren '30 van de vorige eeuw.
- De volgende clause is van toepassing: as-is-where-is.

Ligging: Aan de zuidkant van de Alblasserwaard kronkelt het oude riviertje "De Giessen" door het landschap. Er zijn maar enkele naoorlogse straten met rijtjeshuizen. Verder is er De Kloeve, een villawijk uit de jaren '70 op een eiland in de Giessen. Het landweggetje naar Hardinxveld Giessendam, ten noorden van de Giessen heet Binnendamseweg en daar treft u deze woning aan. Hoewel het perceel officieel is gelegen in het buitengebied van de gemeente Molenlanden, treft u veel voorzieningen dichtbij aan in Giessenburg of Hardinxveld-Giessendam (beide ca. 3 a 4 km). Gorinchem is ook slechts 10 km. U vindt in deze plaatsen kerken, winkels, basis- en middelbaar onderwijs, verenigingsleven en uitgebreide openbaar vervoer voorzieningen incl. een NS-station. Wandelen, fietsen en varen: het is allemaal dichtbij mogelijk. En, via Rijkswegen A15 en A27, bent u met de auto snel in diverse grote steden zoals Dordrecht, Rotterdam, Breda, Utrecht etc.































































































**Bekijk jouw  
nieuwe  
droomwoning  
op de website!**

[Bekijk de woning >](#)





# Plattegrond



Begane Grond



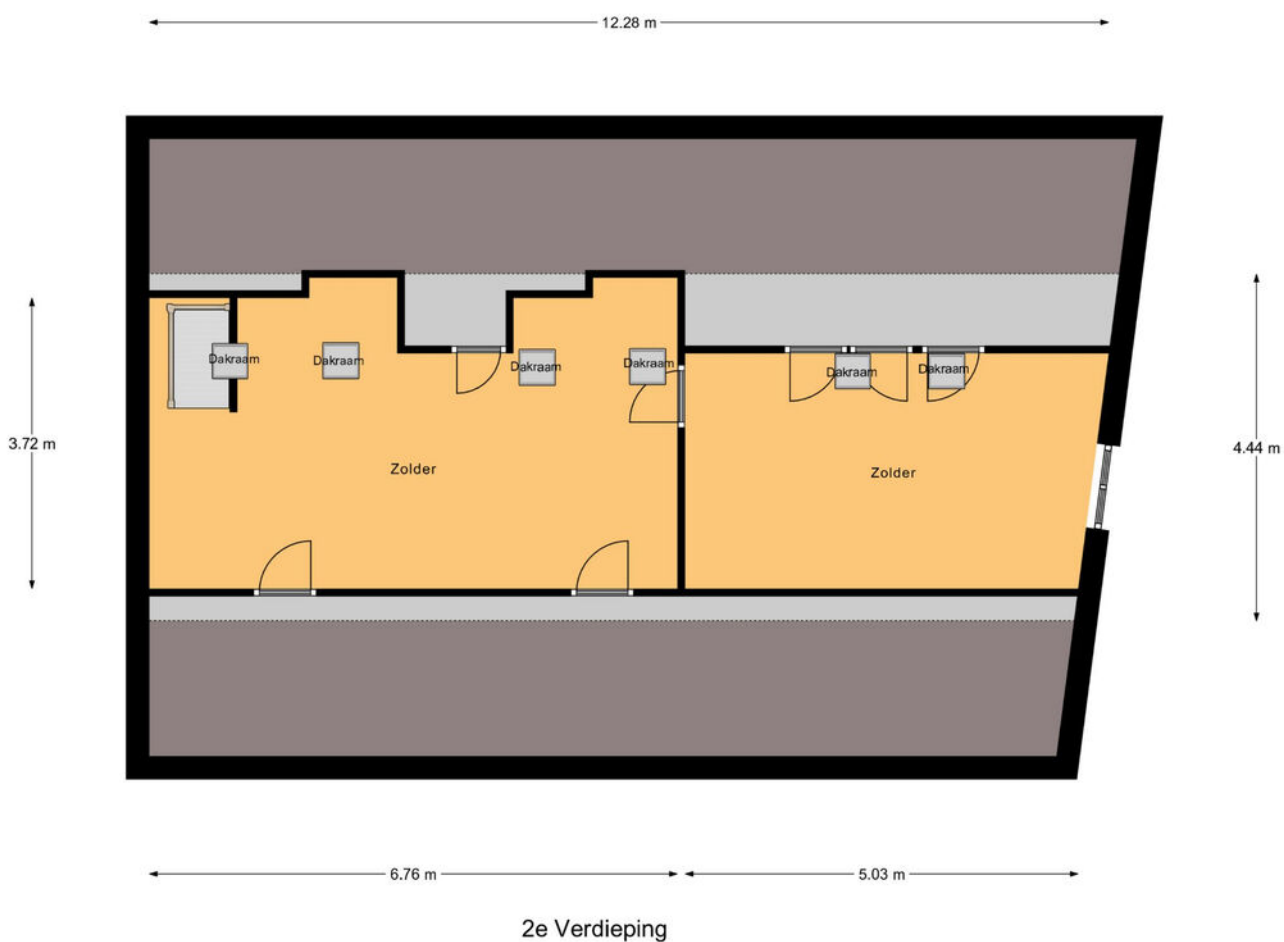
# Plattegrond



1e Verdieping

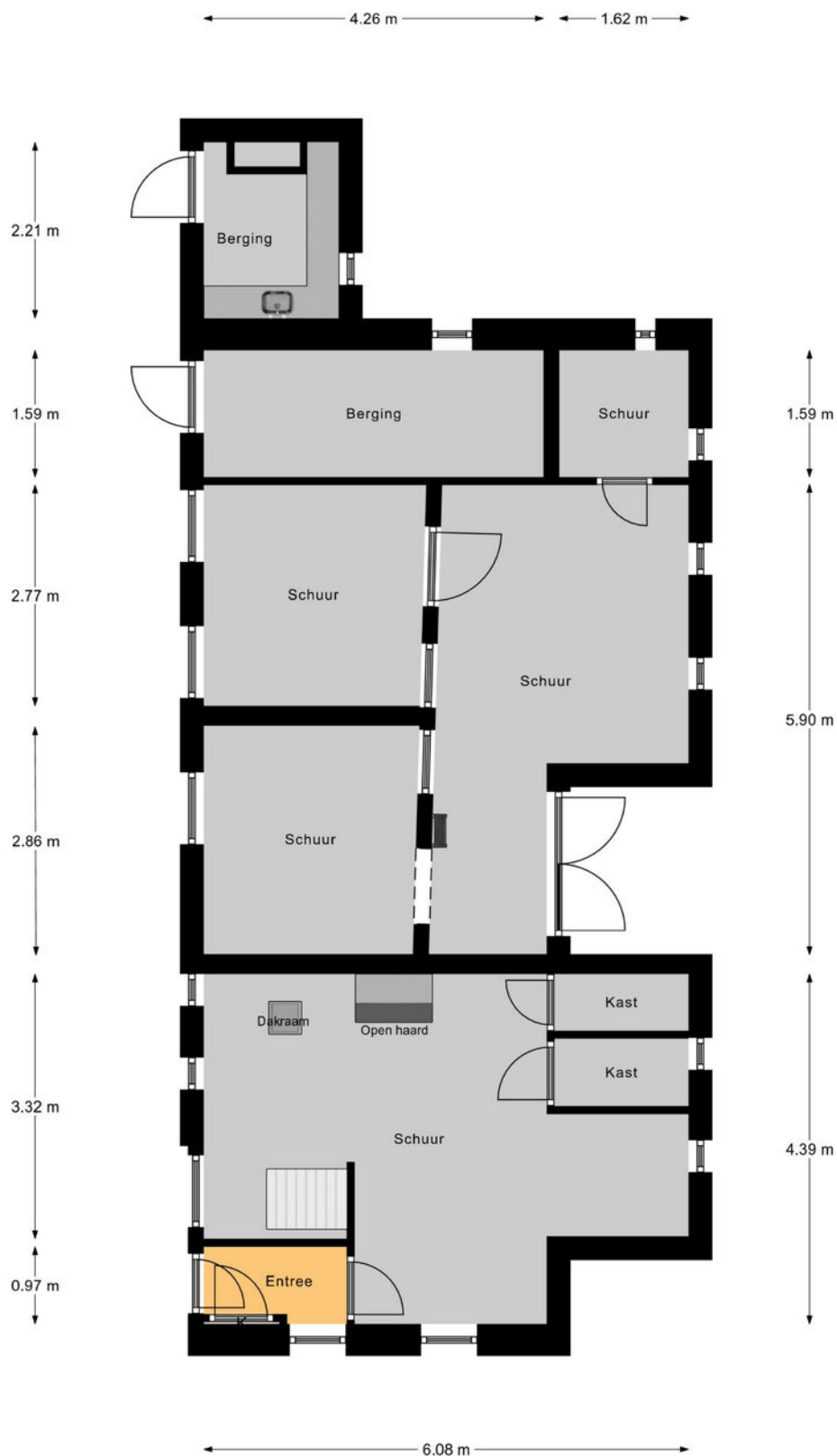


# Plattegrond





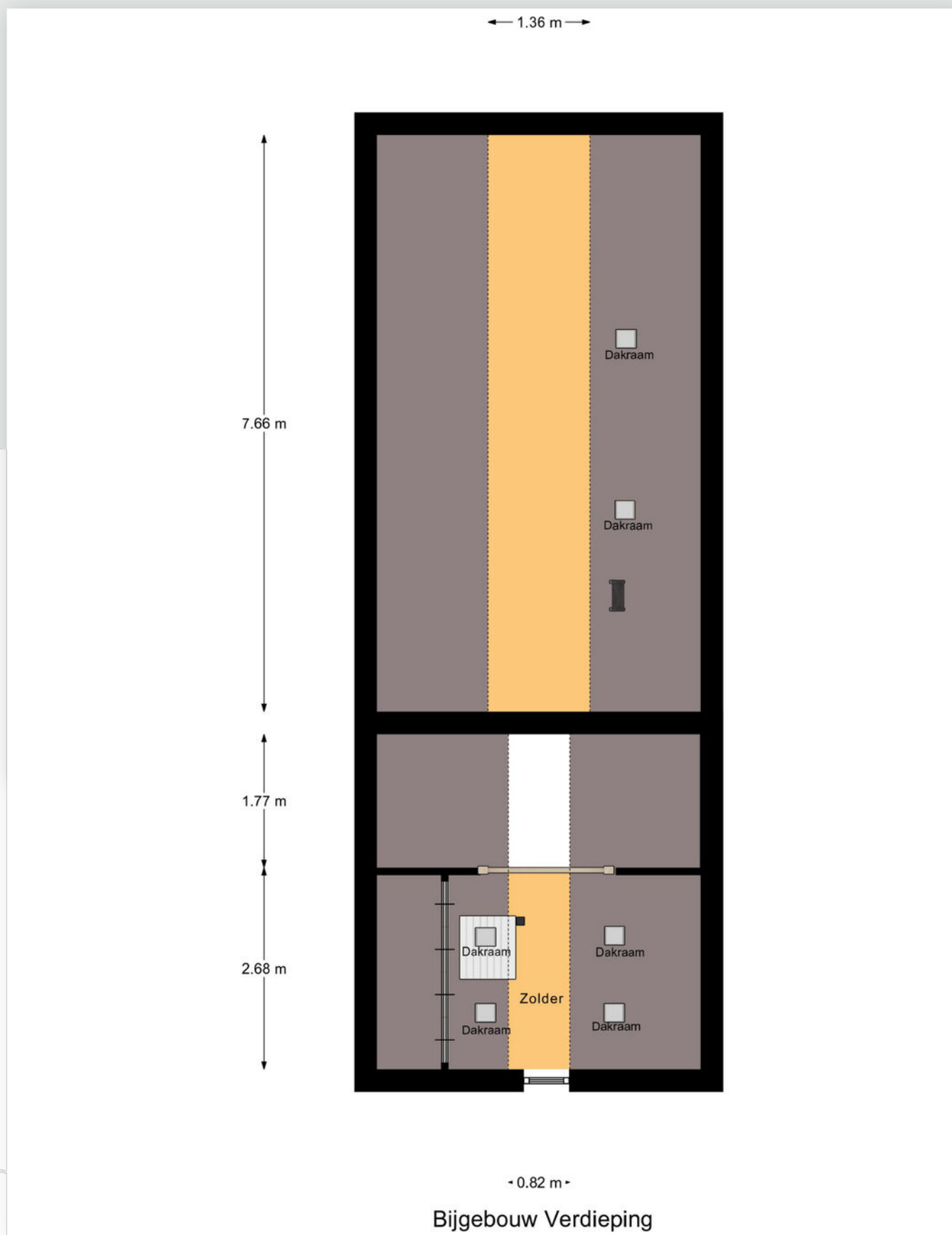
# Plattegrond



Bijgebouw Begane Grond



# Plattegrond





# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<b>12345</b> Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	<b>Schaal 1: 500</b>	
<b>25</b> Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Giessenburg	
— Vastgestelde kadastrale grens	Voorlopige kadastrale grens	Stctie H	
— Voorlopige kadastrale grens	Administratieve kadastrale grens	Perceel 182	
— Administratieve kadastrale grens	Bebouwing		
— Bebouwing			

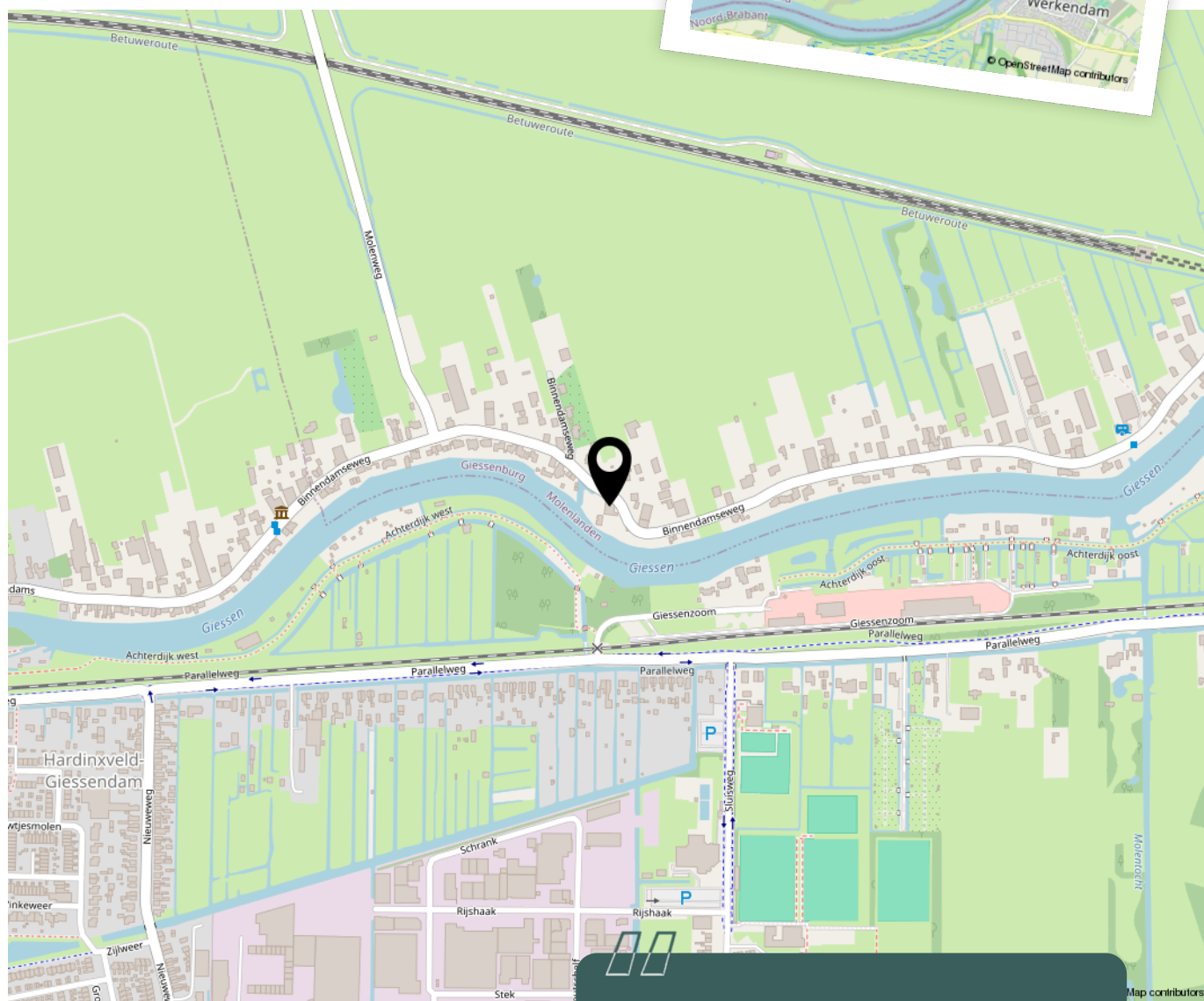
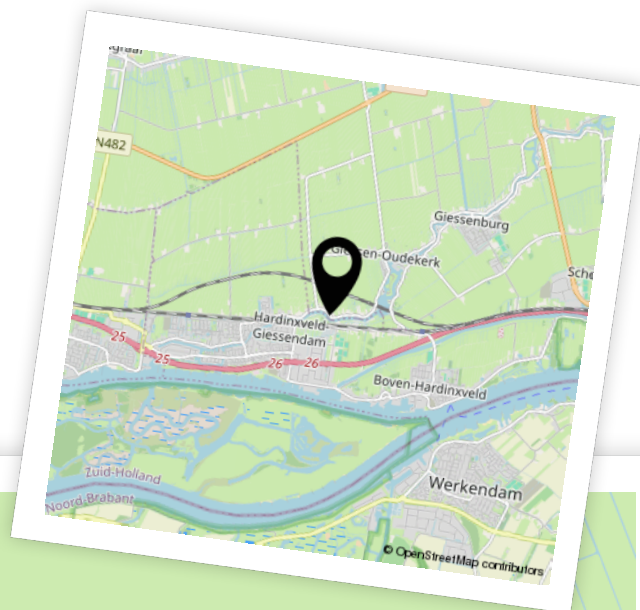
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 16 januari 2024  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.





# Locatie op de kaart



Woon je binnenkort op deze locatie?"





# Aantekeningen







# Enthousiast geworden? Dan is het tijd om door te pakken!

Een woning kopen doe je niet zomaar. Tenminste, niet iedereen. Welke stappen moeten er nu worden doorlopen? **Wij vertellen jou de 5 stappen naar jouw droomwoning.**

1

### **Stap 1 - It's all about the money**

De hamvraag: kun je het betalen? Maak hiervoor een afspraak met onze collega's van Van Ekeren Hypotheken en Verzekeringen. Zo weet je wat je maximale hypotheek is en welke maandlasten hierbij horen.

2

### **Stap 2 - Laat ons je interesse weten**

Of je stap 1 al wel of niet scherp hebt: maak je interesse kenbaar! Laat ons weten dat dit jouw droomwoning is en doe een bod.

3

### **Stap 3 - Ben jij de gelukkige?**

Gefeliciteerd! We maken snel een afspraak om de koopakte te ondertekenen. Hierin spreken we onder andere af wanneer je de sleutels krijgt van jouw droomhuis.

4

### **Stap 4 - Een hypotheek**

In de meeste gevallen koop je de woning 'onder voorbehoud van financiering'. Nu gaan we echt aan de slag met het sluiten van hypotheek met passende voorwaarden en een gunstige rente.

5

### **Stap 5 - De sleutels van jouw droomhuis**

Voor het ondertekenen van de leveringsakte en ontvangst van de sleutels maken we een afspraak bij de notaris. Voorafgaand plannen we een inspectie in bij de woning.





# Het geld regelen voor jouw **droomhuis** doe je niet alleen.

Maak nu een afspraak voor een gratis  
1e hypotheek-gesprek. Bel ons op **0183 67 29 99**,  
of mail naar [hypotheken@vanekeren.nl](mailto:hypotheken@vanekeren.nl)



**Interesse in de woning?  
Neem contact op met  
één van onze kantoren.**

**BUITEN  
STATE**  
MAKELAARS

Voorwaartsveld 5a  
Leerdam  
**0345 632 100**

Beatrixlaan 2a  
Dalem  
**0183 672 992**

Het Hof 1  
Culemborg  
**0345 22 93 00**

De Wederik 2  
Papendrecht  
**078 615 99 60**

**vanekerenkuiper.nl**