



**alblasserwaard**  
makelaars & taxateurs



## Klovelaan 13

3381 LG Giessenburg

Vraagprijs: € 995.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **202 m<sup>2</sup>**

PERCELOPPERVLAKTE: **940 m<sup>2</sup>**

ENERGIELABEL: **D**

# Kenmerken



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



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



Bouwjaar  
**1976**



Aantal slaapkamers  
**4**

Perceeloppervlakte	940 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte	31 m <sup>2</sup> (inpandige garage)
Aantal badkamers en toiletten	2 badkamers, 2 toiletten
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas
Verwarming/ Warm water	c.v. ketel Nefit HR uit 2019, open haard
Kozijnen	deels hout/deels aluminium
Elektra	12 groepen, 3 aardlekschakelaars
Vloeren	betonnen vloeren
Voorzieningen	TV-kabel, buitenzonwering, rookkanaal, schuifpui, dakraam, glasvezel kabel
Kruipruimte	ja
Geheid	ja
Energielabel	D
Parkeren	- op eigen terrein mogelijkheid tot het parkeren van 5 auto's - in garage (1 auto)
Tuinligging	achtertuin zuid-oost, 540 m <sup>2</sup>

# Algemene omschrijving

Zoekt u een exclusieve woning waar u zich helemaal kunt terugtrekken in alle rust en luxe? Deze vrijstaande villa aan de Kloevelaan in Giessenburg is gelegen in een rustige en groene straat aan de voorzijde en een diepe, privacyvolle tuin aan de achterzijde die grenst aan de Giessen. De Giessen is een veenriviertje dat direct achter deze villa loopt en toegang biedt tot de schitterende Alblasserwaard. Dit maakt de woning uitermate geschikt voor liefhebbers van watersport en natuur. U kunt bijvoorbeeld met uw eigen boot de Giessen op varen en genieten van de rust en natuur om u heen. De Alblasserwaard is een groen gebied met uitgestrekte polders, kronkelende dijkjes en schilderachtige dorpjes.

Direct aan de voorzijde valt de ruime situering van de woning op. Een verzorgde voortuin zorgt voor privacy en afstand tot de weg en de dubbele oprit biedt plaats aan maar liefst 5 auto's op eigen terrein.

Begane grond: een ruime hal met toegang tot de keuken, de inpandige garage, de meterkast, het separate toilet, de gastenbadkamer, de 1e verdieping en twee slaapkamers waarvan één met aangrenzende dressroom en badkamer. Deze badkamer is ruim van opzet en voorzien van een dubbele inloopdouche, ligbad, dubbele wastafel en toilet.

De open keuken is v.v. een luxe U-opstelling met diverse inbouwapparatuur waaronder een Amerikaanse koelkast en een Smeg 6-pits gasfornuis met grote oven. Vanuit de keuken is de iets hoger gesitueerde woonkamer bereikbaar. Deze sfeervolle living heeft een prettige en lichte woonbeleving door de aanwezige openhaard, de eiken vloerdelen, het nokhoge plafond en de grote raampartijen aan de zuid- en oostzijde. Vanuit de woonkamer is via een aluminium schuifpui het zuid-/west gesitueerde terras bereikbaar. Aan de keuken grenst nog een bijkeuken met witgoed aansluitingen en eveneens toegang tot de tuin.

1e Verdieping: een ruime overloop met veel vaste (maatwerk) kasten en toegang tot de technische ruimte en twee slaapkamers.









Achteraanzicht woning/tuin



Uitzicht vanaf zwemsteiger



Hal/entree



Hal



Toilet



Hal met toegang tot keuken en garage















Toegang tot bijkeuken





Bijkeuken



Woonkamer











Slaapkamer 1 (werkkamer) voorzijde



Badkamer 1





Slaapkamer 2 (begane grond)

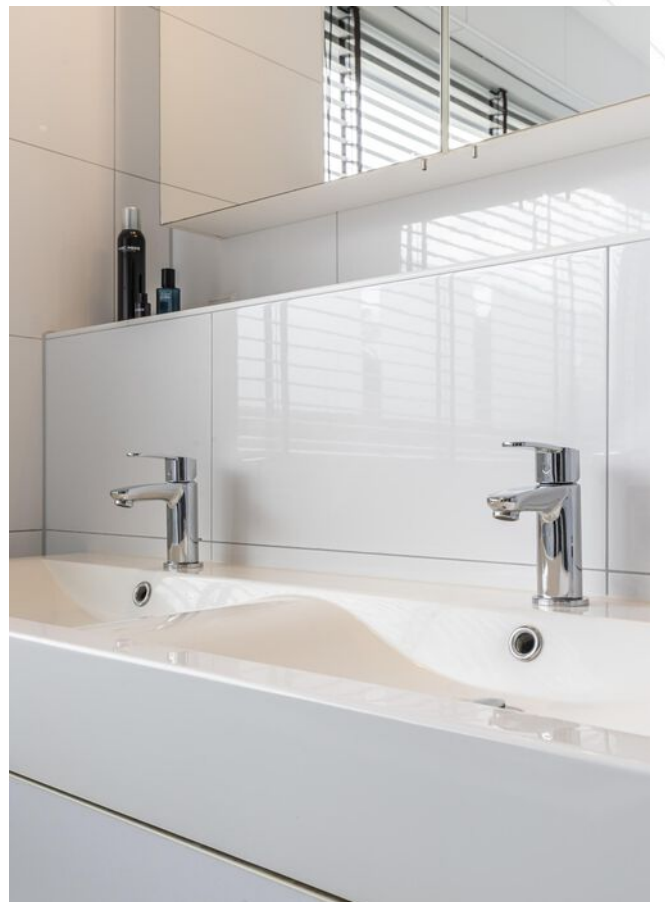




Dressroom met toegang tot badkamer 2



Badkamer 2





Badkamer 2





Trapogang naar 1e verdieping



Overloop 1e verdieping



Slaapkamer 3





Slaapkamer 4





Achtertuin/Terras





## Tuin

Achter de woning ligt de groene, ruim 30 meter lange achtertuin. Deze tuin bestaat uit een groot gazon, plantenborders en volwassen bomen. Aan de Giessenzijde is een hardhouten vis-, zwemsteiger met aanmeermogelijkheden voor een boot. De overdekte veranda/loungehoek met buitenkeuken is de spreekwoordelijke kers op de taart en maakt genieten tot in de late uurtjes mogelijk.











Veranda/loungehoek









Vooraanzicht woning/voortuin



Garage







# Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
<b>BEGANE GROND</b>				
hal / entree	vloertegels v.v. vloerverwarming	fijne spachtelputz	stucwerk	toegang tot: - garage - meterkast - toilet - badkamer
toilet	vloertegels	wandtegels	stucwerk	voorzien van - zwevend closet - fonteintje
woonkamer	eikenhouten vloerdelen	fijne spachtelputz	houten delen	voorzien van: - niveauverschil t.o.v. de keuken - nokhoog plafond - aluminium schuifpui met toegang tot de tuin aan de achterzijde - aluminium schuifpui aan de terraszijde - open haard
keuken	vloertegels v.v. vloerverwarming	fijne spachtelputz	stucwerk+ inbouwspots	open keuken met u-opstelling voorzien van: - magnetron - afzuigkap - Amerikaanse Smeg koelkast - 6-pits gasfornuis + oven - granieten blad toegang tot bijkeuken
bijkeuken	vloertegels	wandtegels+ stucwerk	stucwerk	voorzien van witgoedaansluitingen toegang tot: - tuin - keuken
slaapkamer 1 ( werkkamer)	tapijt	behang	gipsplaten	gelegen aan de voorzijde voorzien van raampartij aan de voorzijde
slaapkamer 2	tapijt	behang	gipsplaten	voorzien van: - kunststof schuifpui met toegang tot terras aan de achterzijde toegang tot dressroom met doorgang naar badkamer 2
badkamer	vloertegels v.v. vloerverwarming	wandtegels	stucwerk+ inbouwspots	voorzien van: - inlopdouche - wastafelmeubel
badkamer 2	vloertegels v.v. vloerverwarming	wandtegels	stucwerk+ inbouwspots	gelegen op de begane grond aan de voorzijde voorzien van: - dubbele inlopdouche - dubbele wastafelmeubel - ligbad - 2e toilet

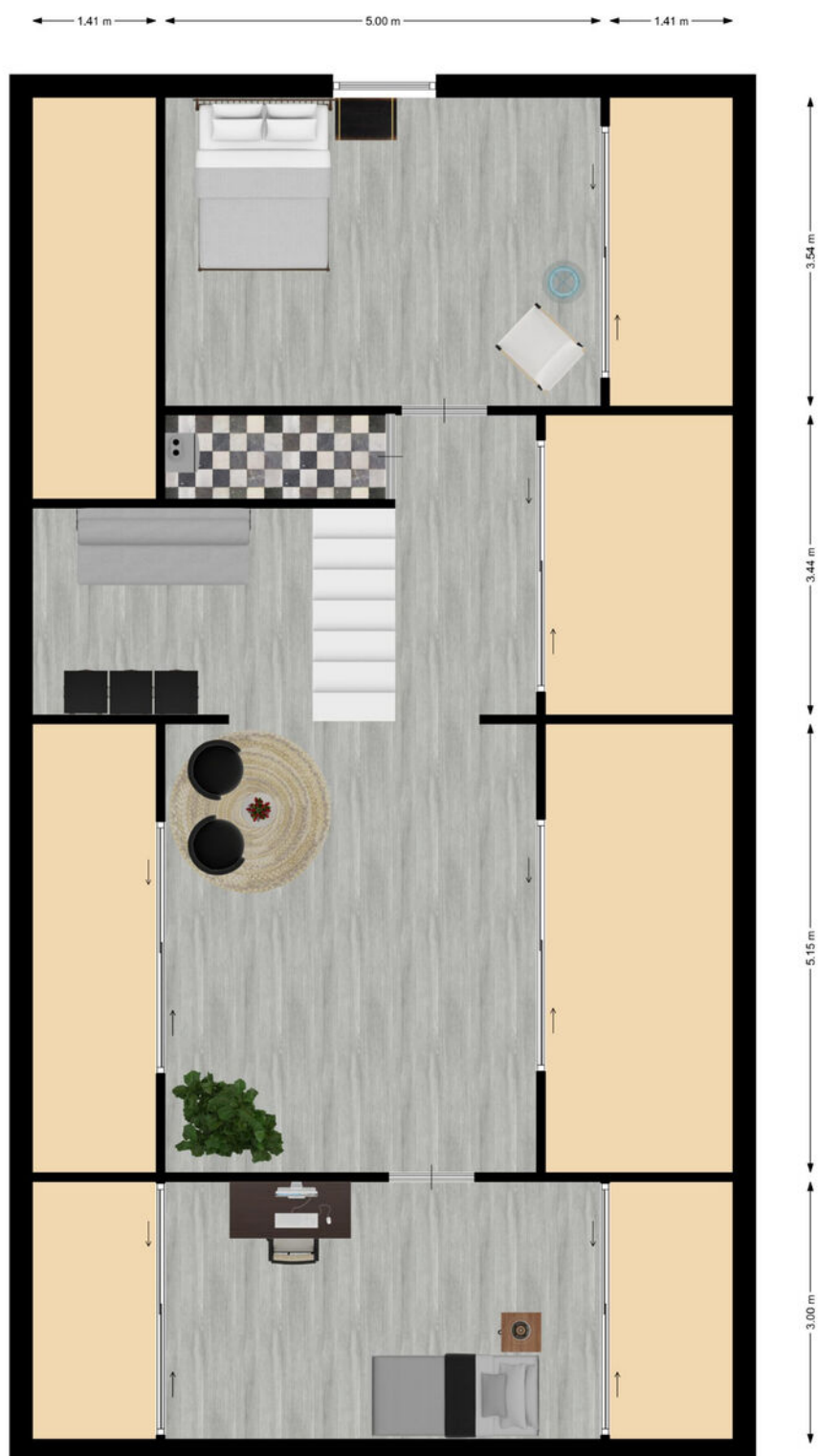
# Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
<b>1e VERDIEPING</b>				
slaapkamer 3	tapijt	stucwerk	gipsplaten	voorzien van Velux venster aan de achterzijde
slaapkamer 4	tapijt	stucwerk	gipsplaten	voorzien van raam in de zijgevel
<b>BUITEN</b>				
achtertuint				voorzien van: - gazon - plantenborders - bomen - veranda/loungehoek( 4.5 x 2.5 m)+ buitenkeuken - hardhouten vis- zwem- en bootsteiger met zwemtrap - tuinverlichting - terras met schermoverkapping grenzend aan de woonkamer
voortuint				voorzien van: - oprit naast de woning( 3 auto's) - oprit voor garage ( 2 auto's) - leibomen - grindpartij - beukenhagen
stenen garage	beton	stucwerk+ school metselwerk	gipsplaten	voorzien van: - kanteldeur - elektra - water (ontharder) - verdeler vloerverwarming

# Plattegrond



# Plattegrond



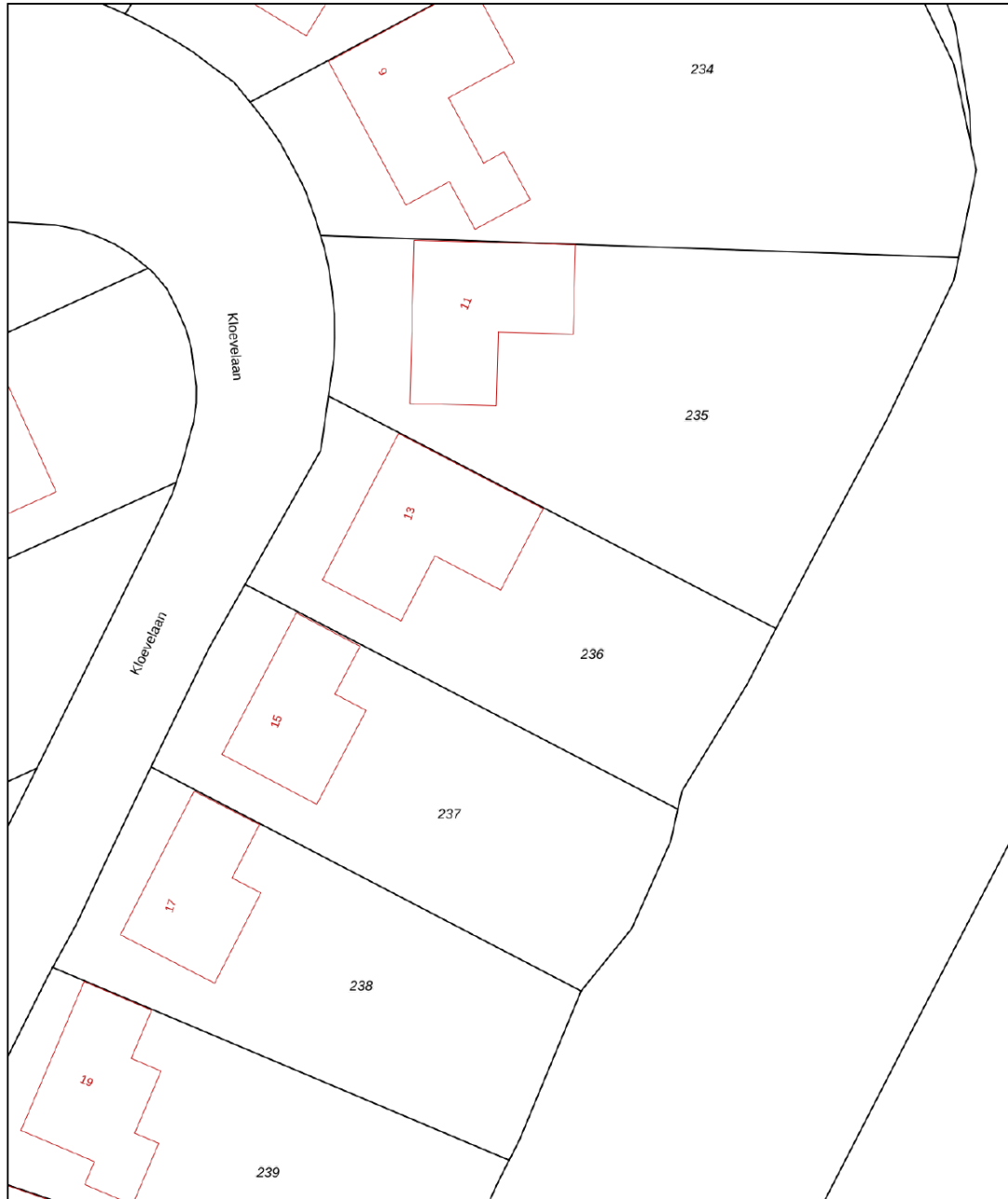
Verdieping




# Kadastrale kaart

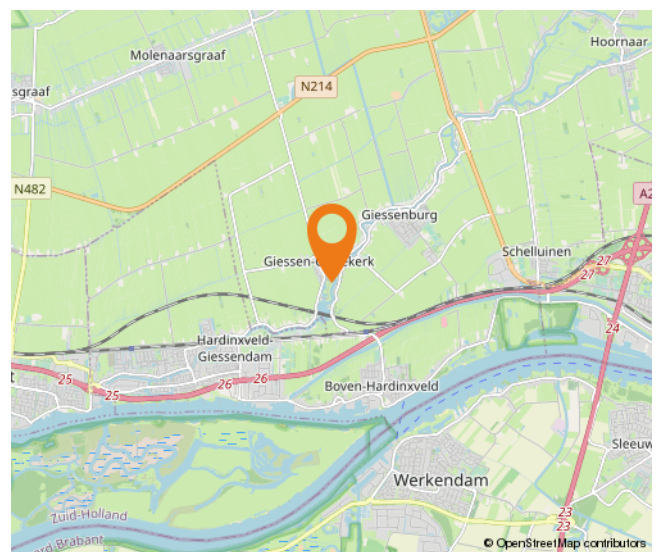
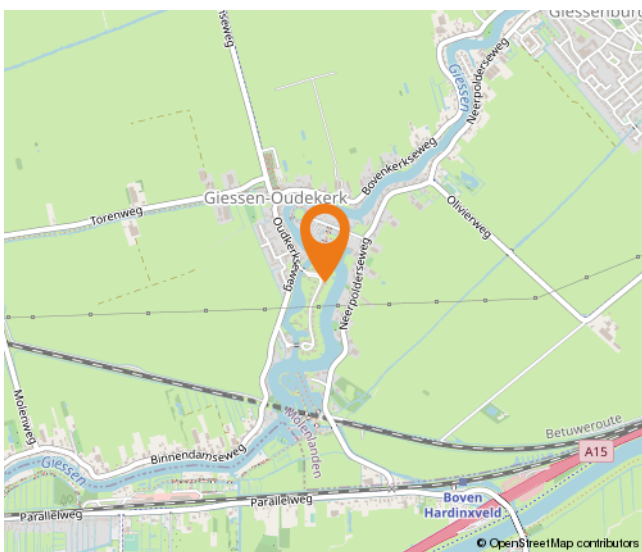
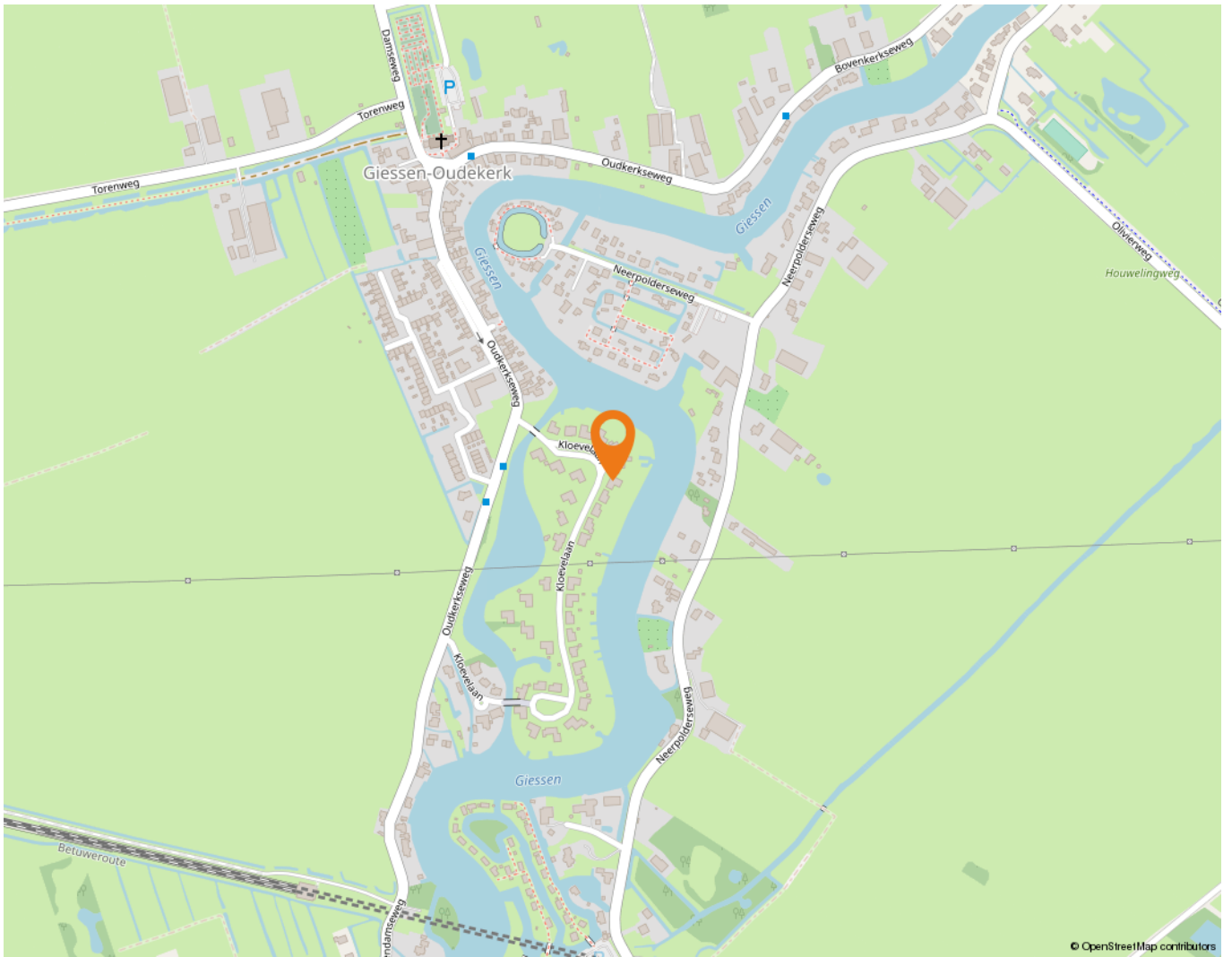
Kadastrale kaart

Uw referentie: Kloevelaan13



<p><b>12345</b> Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p><b>25</b> Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p><small>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 25 oktober 2022 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small></p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Giessenburg</p> <p>Sectie H</p> <p>Perceel 236</p> <p><small>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.</small></p>	
--	---	---

# Kaarten



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- kasten in de schuur en bijkeuken	X		
- dressoir in woonkamer			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- vitrages			X
- rolgordijnen			X
- jaloezieën			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- houten vloer(delen)	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		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			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- toiletkast	X		
- toiletborstel(houder)	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Kluis		X	
Alarminstallatie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		X	
Waterslot wasautomaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		

# Alblasserwaard Makelaars & Taxateurs

Als makelaars voelen wij ons als geen ander thuis in de regio Alblasserwaard. Dit is waar wij opgegroeid zijn, wonen en ons leven zich afspeelt. Met veel enthousiasme en energie zijn wij dagelijks bezig met de woningen in dit prachtige gebied! Wij vinden het een voorrecht om in deze regio actief te zijn.

Alblasserwaard Makelaars & Taxateurs is een fris en deskundig full-service makelaarskantoor met de beschikking over een schat aan praktische ervaring, gecombineerd met theoretische kennis. Momenteel telt ons kantoor tien enthousiaste medewerkers die ieder beschikken over relevante kennis. Over bestaande bouw, maar zeker ook over nieuwbouw. Wij zijn namelijk heel actief in de nieuwbouw en hebben hier speciale medewerkers voor, die goed op de hoogte zijn van de laatste nieuwbouwwontwikkelingen in de Alblasserwaard en omgeving. Of het nu gaat om nieuwbouw of bestaande bouw: we kiezen altijd voor een persoonlijke aanpak, waarbij klanten vaak contact hebben met dezelfde makelaar.

Onze manier van werken staat voor het weglaten van franje en een maximum aan aandacht, inzet en flexibiliteit. Dat betekent dat klanten vooraf weten waar ze aan toe zijn, dat ze weten wat de persoonlijke makelaar/taxateur gaat doen en wanneer ze een bepaalde actie of reactie kunnen verwachten. Een professionele, maar toch persoonlijk en ongedwongen manier van zaken doen is ons motto. Woonwensen in vervulling brengen: daar draait het om bij Alblasserwaard Makelaars & Taxateurs!



# Hoe nu verder?



## 1. Bezichtiging

Indien u de overstap van uw huidige koopwoning naar een toekomstige woning gaat maken, verzorgen wij voor u gratis een waardebeoordeling van uw huidige woning. Maak even een afspraak; u weet dan snel de verkoopwaarde van uw huis.

Na de bezichtiging heeft u de tijd om een en ander te laten bezinken. Heeft u interesse? Dan volgt stap 2!

Heeft u geen interesse? Dan is dat natuurlijk geen probleem. Dan vernemen wij dit graag van u. Het is per slot van rekening ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid.

**Verder zoeken naar een andere woning? Volg ons op social media en schrijf u in via onze website! Wij houden u op de hoogte van toekomstig aanbod.**



## 2. U doet een bod op de woning

Tijdens de bezichtiging heeft de makelaar uitgelegd welke verkoopmethode er van toepassing is voor de betreffende woning. Denk bij het onderhandelen/ doen van een bod niet alleen aan de prijs, maar ook aan de datum van overdracht en ontbindende voorwaarden:

- Voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering (eventueel met NHG (Nationale Hypotheek Garantie))
- Voorbehoud van een bouwtechnische keuring.
- Overige voorbehouden: bijvoorbeeld de verkoop van uw huidige woning of het verkrijgen van de goedkeuring van uw (ver)bouwplan.

In de lijst van zaken staat aangegeven welke spullen de verkopende partij achterlaat, meeneemt of ter overname aanbiedt. Wilt u een aantal zaken overnemen? Meldt dit dan ook bij de onderhandeling/ het doen van een bod.



## 3. Koopovereenkomst

Nadat er een mondelinge overeenstemming is bereikt worden alle afspraken zorgvuldig vastgelegd in de koopovereenkomst. Hiervoor hebben wij uw persoonlijke gegevens nodig.

Wij werken hiervoor met een online platform: Move. U krijgt van ons een link om hierop in te loggen en uw gegevens in te vullen. Hierbij moet u ook de keuze maken bij welke notaris u de overdracht wilt laten plaatsvinden.



## 4. Financiering

Afhankelijk van de afspraken in de koopovereenkomst heeft u een periode de tijd om de financiële zaken voor de aankoop van de woning te regelen. Laat u het ons weten als dit gelukt is?

Nadat uw financiering is geregeld dient u op tijd zorg te dragen voor de waarborgsom of bankgarantie. Deze bedraagt 10% van de koopsom van de woning.



## 5. Inspectie en sleuteloverdracht

Voor de sleuteloverdracht plaatsvindt zullen we samen met u en de verkoper naar de woning gaan om de eindinspectie uit te voeren en de meterstanden op te nemen. Bij akkoord gaan we naar de notaris voor het officiële moment, kan de eigendoms-overdracht plaatsvinden en ontvangt u de sleutels van uw nieuwe thuis.

**Volg ons op  
social media!**





**Hardinxveld-Giessendam**

Peulenstraat 137  
3371 AL Hardinxveld-Giessendam

**Sliedrecht**

Thorbeckelaan 1  
3362 BL Sliedrecht

**Contact**

 0184 – 670 733  
 info@alblasserwaard.nl

Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend. Voor onduidelijkheden of zaken die niet zijn vermeld in deze brochure kunt u uiteraard altijd contact opnemen met Alblasserwaard Makelaars & Taxateurs: 0184-670733