



Binnendamseweg 37

3381 GA Giessenburg

Vraagprijs: € 750.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: 110 m²

PERCELOPPERVLAKTE: **450 m²**

ENERGIELABEL: **C**

Kenmerken



Woonoppervlakte
110 m²



Inhoud
342 m³



Bouwjaar
1957



Aantal slaapkamers
4

Perceeloppervlakte	450 m ²
Externe bergruimte	17 m ² (houten bergingen)
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer en 2 toiletten
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas
Verwarming / warm water	CV-ketel Intergas 2019, combiketel
Kozijnen	volledig kunststof
Elektra	11 groepen, 1 kookgroep en 3 aardlekschakelaars
Vloeren	beton (steen)
Voorzieningen	buitenzonwering, glasvezel kabel, rookkanaal, mechanische ventilatie
Kruipruimte	nee
Geheid	ja
Energielabel	?
Parkeren	eigen terrein en openbaar parkeren
Tuinligging	achtertuin, 220 m ² , zuid
Bouwkundige bijzonderheden	- 14 zonnepanelen (2012) - HR-glas ++ - ondergronds tank verwijderd (certificaat aanwezig)

Algemene omschrijving

Genieten van rust en vrijheid maar ook met je neus op de meanderende Giessen met voorbijvarende pleziervaart, schaatstochten en de gondelvaart moet haast wel de reden zijn geweest voor Burgemeester Brouwer om precies hier deze vrijstaande woning te bouwen na zijn ambtsperiode. Maar misschien gaf een zwem-, boot- of vissteiger die grenst aan de tuin wel de doorslag. Hoe dan ook.....op één van de mooiste plekjes in de Alblasserwaard staat deze onderhoudsvriendelijke en energiezuinige woning op een perceel van 450 m2.

Begane grond: entree waarachter de centrale hal met toegang tot de meterkast, de kelder, de 1e verdieping, de woonkamer, de keuken, de bijkeuken en de badkamer. De lichte woonkamer is v.v. vloerverwarming, een houtkachel, raampartijen in voor- en zijgevel en tuindeuren in de achtergevel (Giessenzijde). De gesloten keuken is v.v. een lichte hoekopstelling met diverse inbouwapparatuur. Vanuit de keuken is er ook weer uitzicht over de tuin en de Giessen. De compacte badkamer is v.v. een douche en wastafelmeubel. Vanuit de ruime bijkeuken met witgoed aansluitingen en veel vaste kastruimte is er toegang tot de (achter)tuin.
1e Verdieping: overloop met niveauverschil als toegang tot 4 slaapkamers, veel vaste kastruimte en een separaat toilet.

De woning is geheel v.v. kunststof kozijnen en HR++ beglazing. De muur- en dakisolatie maar ook de 14 zonnepanelen zorgen voor een aantrekkelijke energienota. De achtertuin met diverse fruitbomen, gazon en wilgen is ruim 18 meter breed en gesitueerd op het zuiden. Een 2-tal houten bergingen, een loungehoek/overkapping en een hardhouten steiger maken het aanbod compleet.





Woonkamer





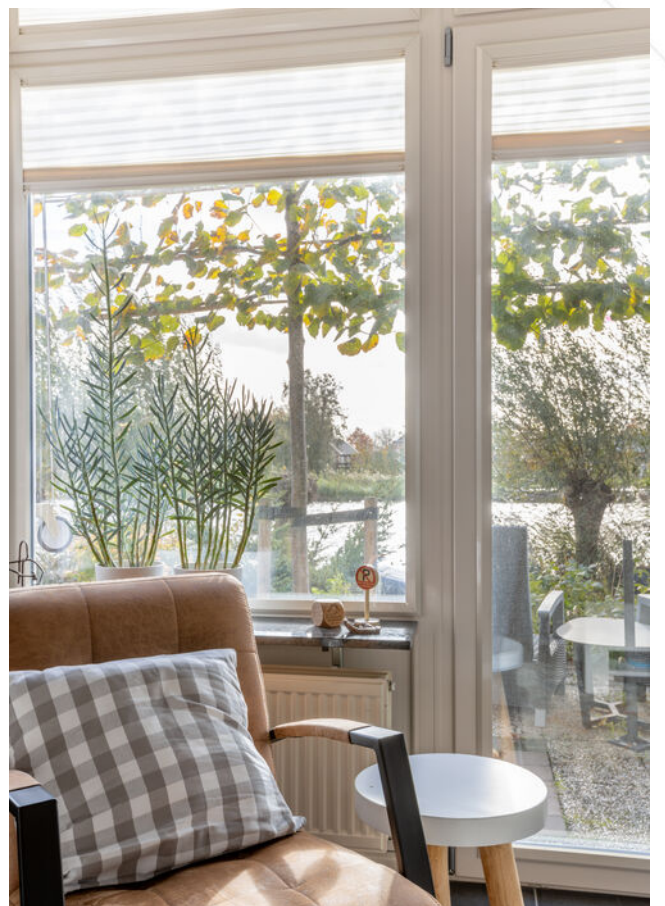
Woonkamer



Toegang tot terras



Woonkamer





Toegang tot keuken en bijkeuken



Keuken



Keuken





Keuken





Hal / entree



Hal met trapopgang 1e verdieping



Toilet



Bijkeuken





Badkamer





1e Verdieping

Op de overloop is er een niveauverschil met toegang tot 4 slaapkamers, veel vaste kastruimte en een separaat toilet



Slaapkamer 1



Slaapkamer 1 met toegang inloopkast



Slaapkamer 2





Slaapkamer 3



Slaapkamer 4



Achtertuint





Achters tuin met houten berging



Houten berging met overkapping



Achterom westzijde



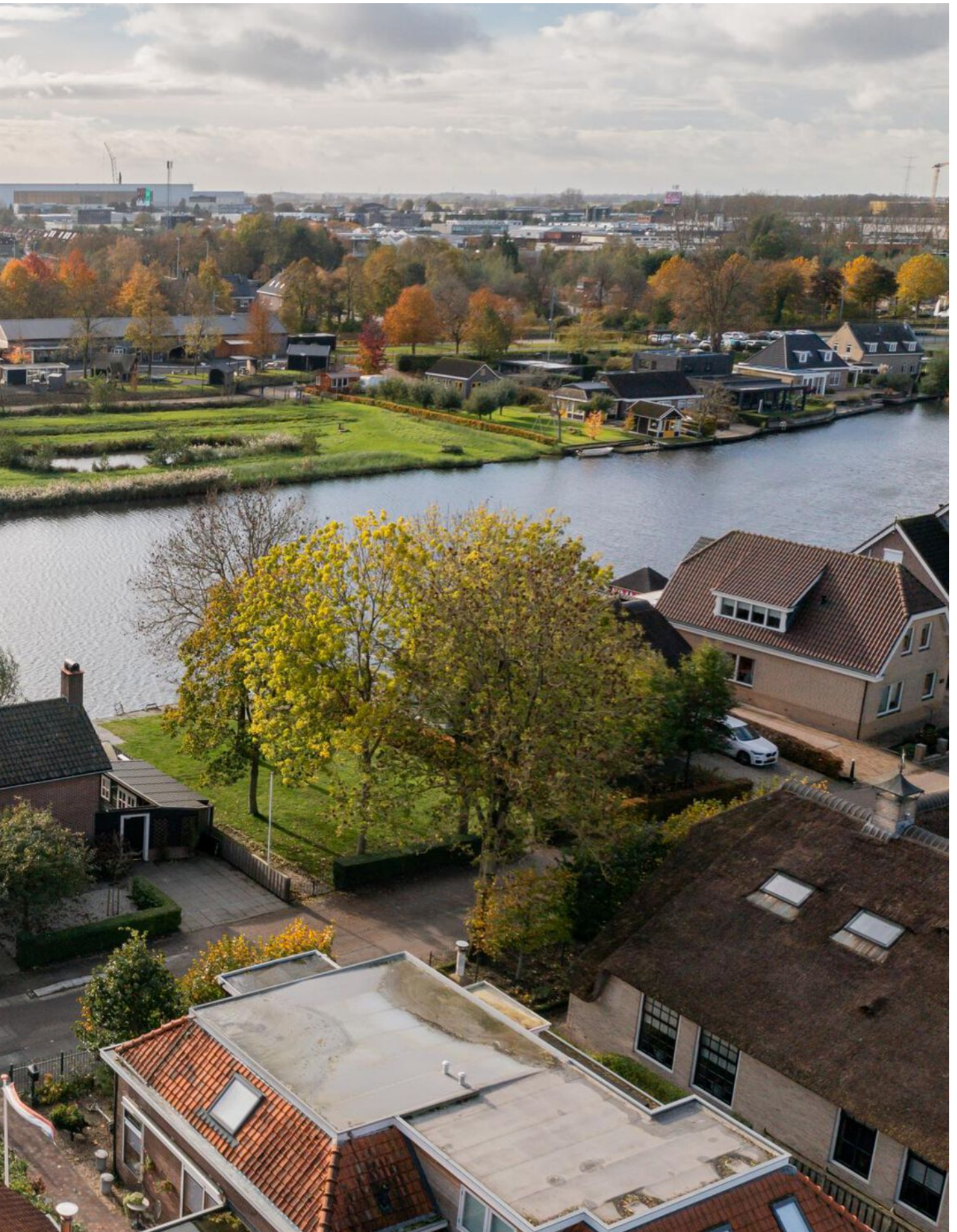
Houten berging



Loungehoek











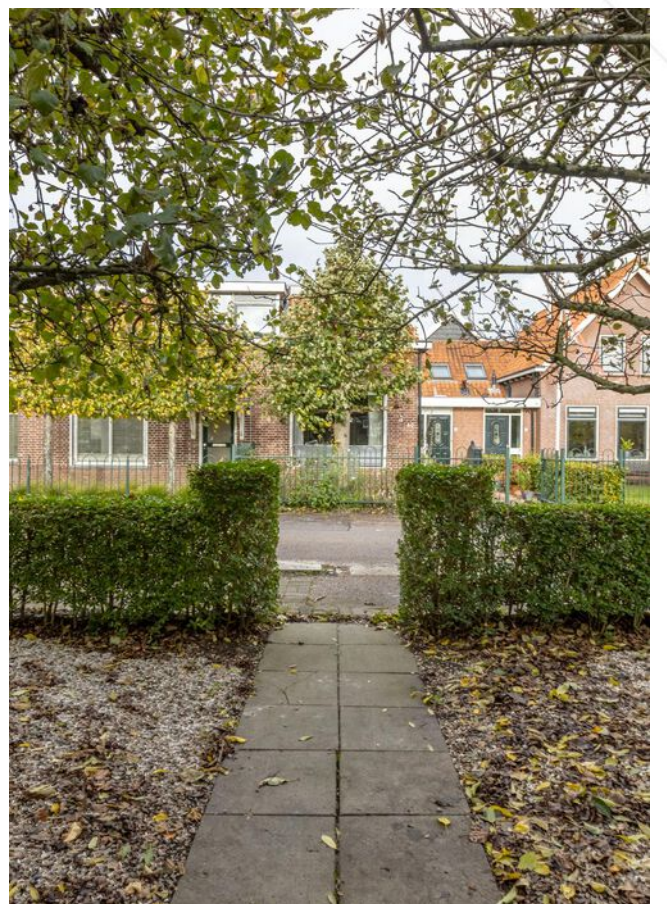








Voorzijde woning









Straatbeeld



Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
hal / entree	vloertegels	behang	stucwerk	toegang tot: - kelder - meterkast - woonkamer - keuken - bijkeuken - badkamer - 1e verdieping middels trapopgang
woonkamer	vloertegels + elektrische vloerverwarming	behang	stucwerk	voorzien van: - erker achtergevel - tuindeuren achtergevel - erker zijgevel - raam zij- en voorgevel - granieten vensterbanken - houtkachel met schouw
keuken	vloertegels	behang	stucwerk	gesloten keuken met hoekopstelling, voorzien van: - koelkast - (combi)magnetron - vaatwasmachine - inductiekookplaat - afzuigkap - close-in-boiler - vaste kast - 1 vast raam voorgevel - 1 draai-/kiepraam voorgevel
bijkeuken	vloertegels	wandtegels	stucwerk	voorzien van: - witgoedaansluitingen - omvormer zonnepanelen - 2 ramen in zijgevel - vaste kast toegang tot: - toilet - tuin
toilet	vloertegels	wandtegels	kunststof delen	voorzien van: - zwevend closet - fonteintje - raampje achtergevel
badkamer	vloertegels + vloerverwarming	wandtegels	kunststof delen	voorzien van: - douche - wastafelmeubel - 2 raampjes in voorgevel

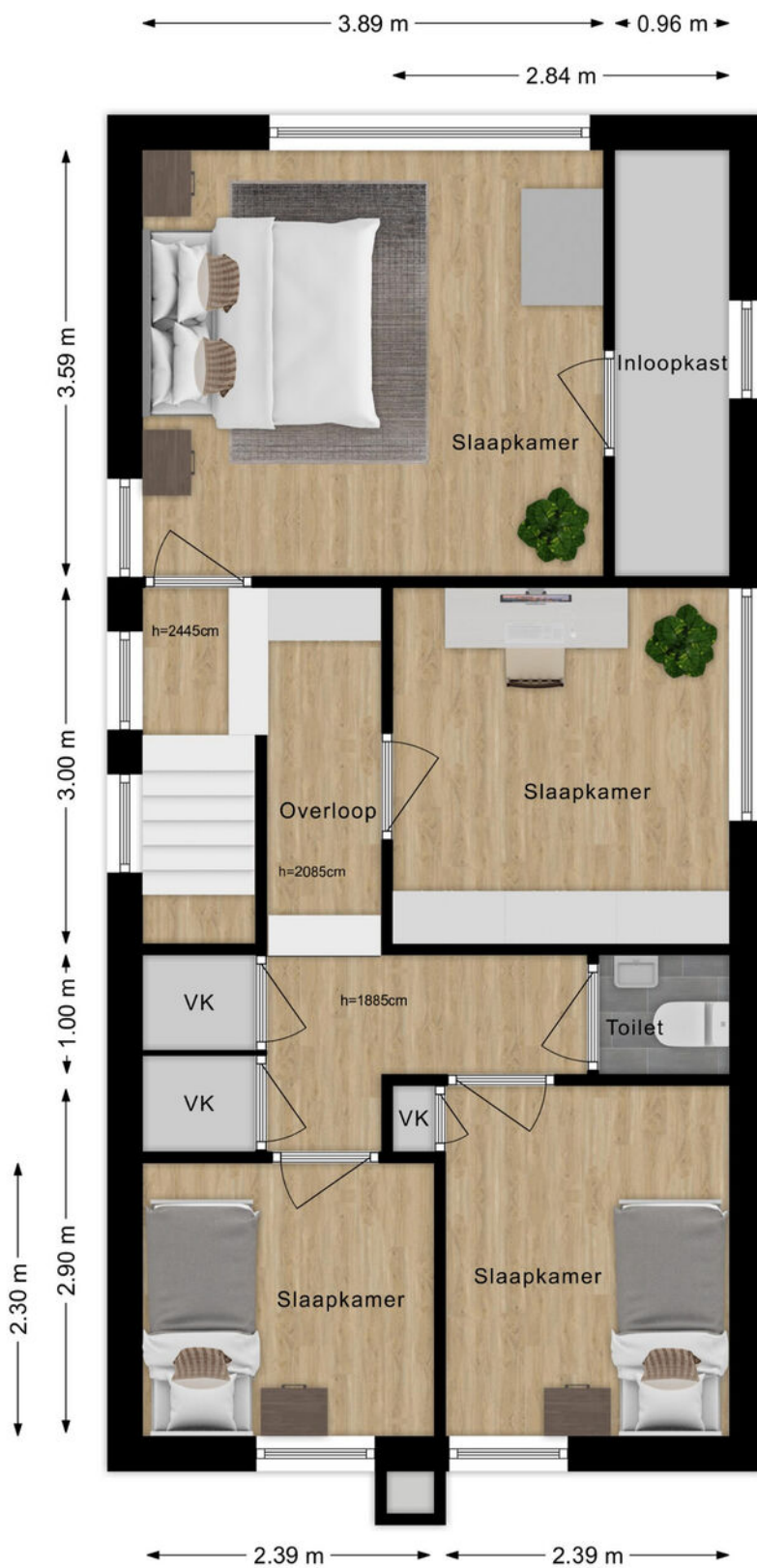
Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
1e VERDIEPING				
overloop	laminaat	stucwerk	Agnes plafondplaten + inbouwspots	toegang tot: - 4 slaapkamers - toilet - vaste kasten
slaapkamer 1	laminaat	behang	Agnes plafondplaten	voorzien van: - ramen in voor- en zijgevel - inloopkast (voormalige douche)
slaapkamer 2	laminaat	behang	Agnes plafondplaten	voorzien van: - dakkapel achterzijde - 1 vast en 1 draai-/kiepraam
slaapkamer 3	laminaat	behang	houten balken + board	voorzien van raam zijgevel
slaapkamer 4	laminaat	behang	Agnes plafondplaten	voorzien van raam zijgevel
toilet	vloertegels	wandtegels + behang	kunststof delen	voorzien van: - zwevend closet - fonteintje - dakvenster
BUITEN				
tuin				gesitueerd op het zuiden voorzien van: - niveauverschil - gazon - leibomen - plantenborders - wilgen - zwem-/boot-/vissteiger - appel- / perenbomen - pruimenboom - achterom - 2 houten schuren
houten berging				afmeting: 3.00 x 3.00 meter met overkapping (2.50 x 2.60 meter)
houten berging				afmeting: 2.20 x 3.70 meter voorzien van elektrische verwarming deels geïsoleerd

Plattegrond



Plattegrond




Kadastrale kaart

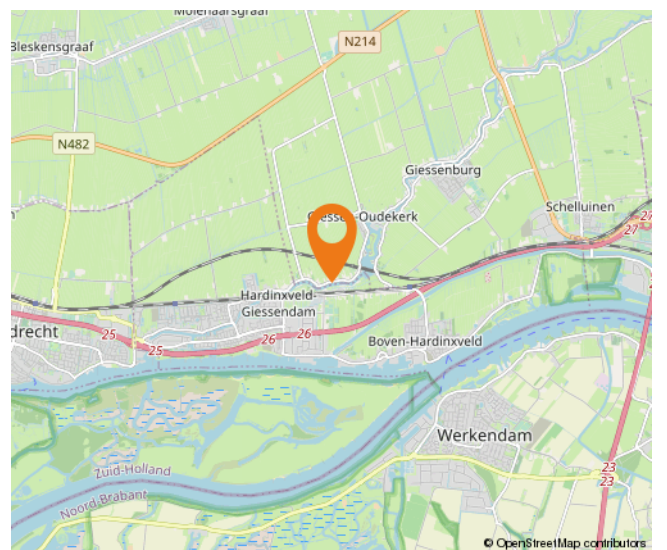
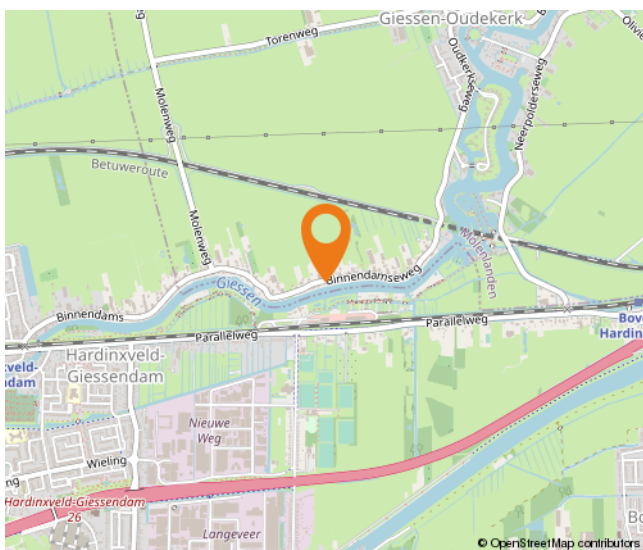
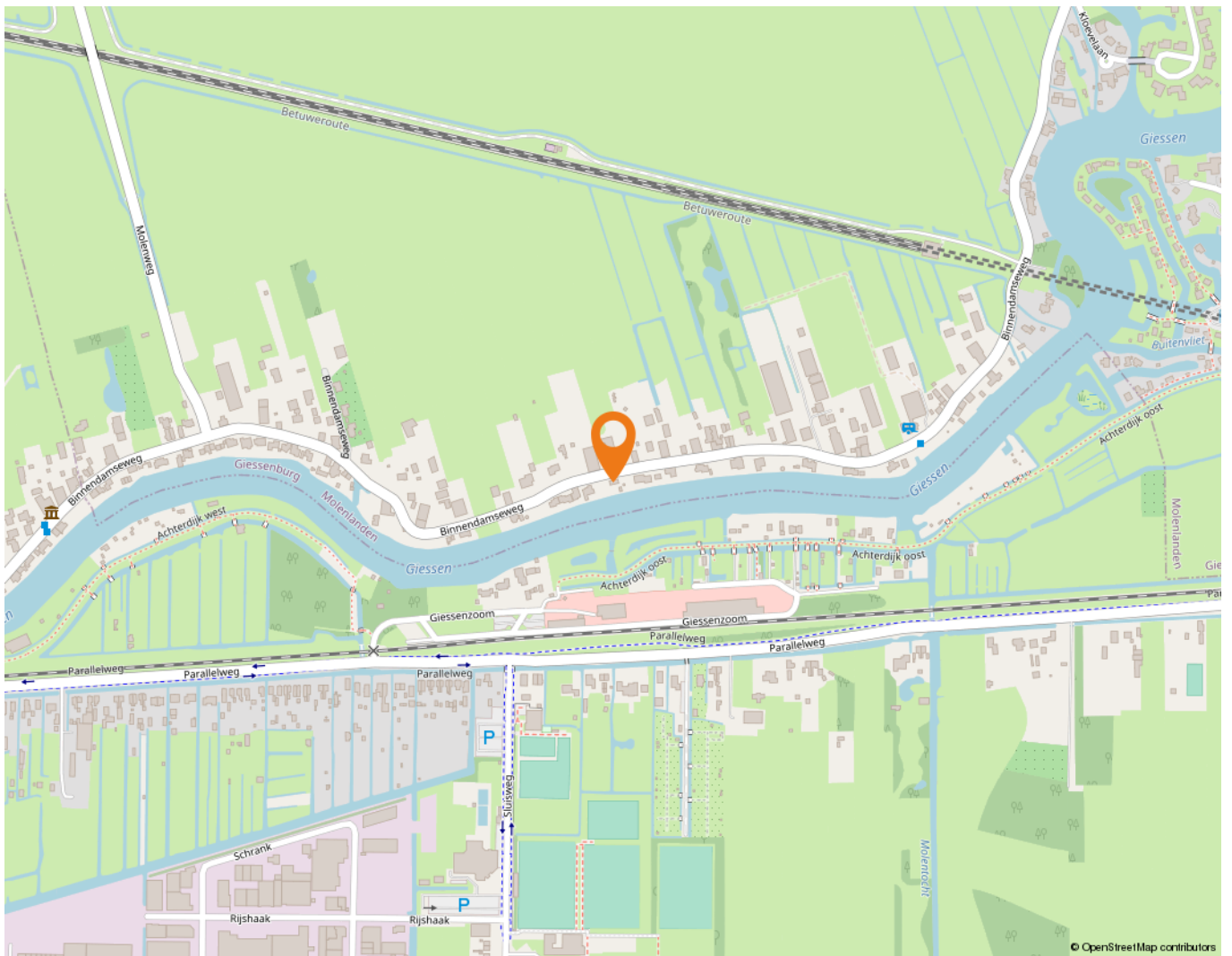
Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<p>12345 25</p> <ul style="list-style-type: none"> — Deze kaart is noordgericht — Perceelnummer — Huisnummer — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 mei 2023 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Giessenburg Sectie H Perceel 194</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>	
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------

Kaarten



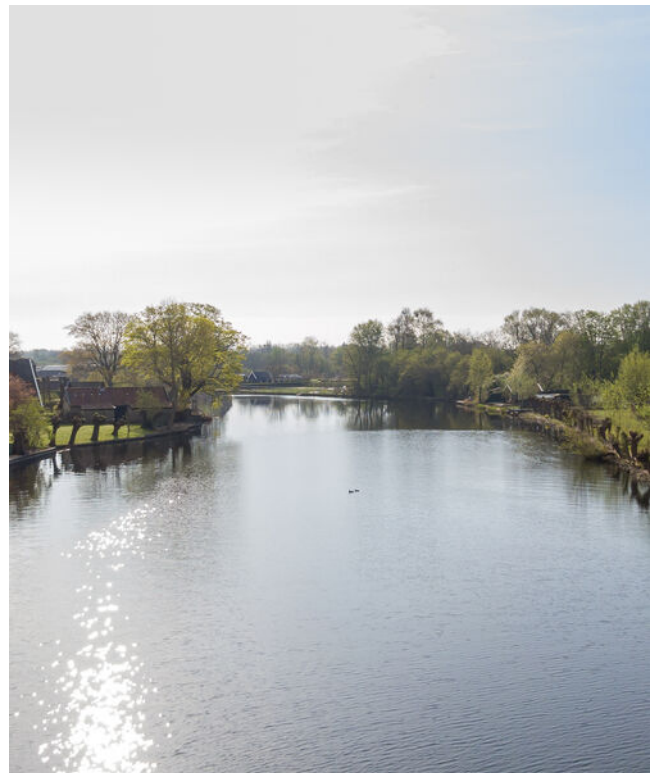
Wonen in Giessenburg

Giessenburg is echt een pareltje in de gemeente Molenlanden. Pittoresk, sfeervol, gemoedelijk – woorden schieten bijna tekort wanneer je het hebt over dit dorp aan de Giessen.

Als je door Giessenburg rijdt, dan kan je niet om de Giessen heen. Gelukkig maar, want deze rivier wil je ook niet missen. Aan dit prachtige water liggen niet voor niets talloze woningen; het uitzicht is er prachtig. Het is er volop genieten van langsvarende bootjes, kinderen die het water ontdekken en inwoners die lekker aan de waterkant in hun tuin zitten. Giessenburg is een gewild dorp, met trekkers als de Doetseweg en de Neerpolderseweg, die net als het water door de polder heen meanderen. Er zijn meerdere buurtschappen te vinden in het dorp, zoals Klein Peursum, Pinkeveer en Muisbroek. In Giessenburg is het goed wonen!

En goed leven. Er zijn diverse voorzieningen te vinden, zoals een supermarkt, een museum, een dierenarts, een zalen- en partycentrum, sportverenigingen als een voetbalvereniging en een tennisclub en niet te vergeten een zwembad, dat mensen uit de hele omgeving trekt. Verder zijn er diverse scholen in Giessenburg, zoals een kleuterschool en meerdere basisscholen. In het dorp zijn ook diverse restaurants en cafés te vinden. Op korte afstand zijn grotere plaatsen te vinden als Gorinchem en Sliedrecht.

Eén van de stokpaardjes van Giessenburg is de Graanbuurt. Hier zijn allerlei sfeervolle winkels te vinden, perfect voor een (mid)dagje uit. En dat in eigen dorp nog wel! Niet voor niets komen mensen van ver buiten Giessenburg naar het dorp toe voor de Graanbuurt, want het is er een oase van winkelgenot. Giessenburg mag dan wel niet heel groot zijn, alles is er te vinden voor een fijn, rustig leven waarbij ook levendigheid opgezocht kan worden voor wie dat wenst.



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel	X		
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- losse kasten		X	
- 1 losse kast in slaapkamer naast toilet	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast		X	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel		X	
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	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	
(Broei)kas	X		
Koelkast in schuur		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	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