



alblasserwaard
makelaars & taxateurs



Neerpolderseweg 94

3381 JV Giessenburg

Vraagprijs: € 1.190.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **160 m²**

PERCELOPPERVLAKTE: **725 m²**

ENERGIELABEL: **C**

Kenmerken



Woonoppervlakte
160 m²



Inhoud
570 m³



Bouwjaar
1999



Aantal slaapkamers
2

Perceeloppervlakte	725 m ²
Externe bergruimte	23 m ² (berging-/tuinhuis)
Overige inpandige ruimte	16 m ² (wellnessruimte)
Gebouw gebonden buitenruimte	10 m ² (loggia)
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer, 2 toiletten en 1 douche
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Verwarming en warm water	cv-ketel Nefit cw6, bouwjaar 2012
Kozijnen	hout
Elektra	16 groepen en 2 krachtgroepen
Vloeren	beton
Voorzieningen	alarminstallatie, TV kabel, buitenzonwering + markiezen, airconditioning, jacuzzi, rookkanaal, sauna
Kruipruimte	ja
Geheid	ja
Energielabel	C
Parkeren	op eigen terrein (4 auto's)
Tuinligging	zuidwest + gedeelte noord

Algemene omschrijving

Een markante villa uit 1999 op een schitterende plek langs de Giessen. De waterbeleving die als gevolg van het ontwerp en indeling is ontstaan, is het beste te vergelijken met die van een woonboot. Zowel vanuit de living maar ook vanuit de keuken en slaapkamers is er uitzicht over het water en het polderlandschap. Onder de woning is een wellnessruimte met sauna, douche en jacuzzi.

1e Verdieping: overloop met toegang tot een loggia/dakterras aan de Giessenzijde, veel vaste kastruimte en toegang tot 2 slaapkamers en een separate toiletruimte. De slaapkamer aan de zuidzijde is v.v. een ruime inloopkast. De slaapkamer aan de noordzijde is v.v. een badkamer-en-suite met o.a. een massagedouche.

Grenzend aan de afsluitbare oprit zijn 4 parkeerplaatsen op eigen terrein. De tuin aangelegd met diverse terrassen, plantenborders en hagen. Aan de waterkant is een groot terras met kunststof vlonderdelen en een drijvende boot-/zwemsteiger. De tuinberging (ca. 23 m²) is opgedeeld in een tuinhuis/buitenverblijf met keukenblokje en berg-/opslagruimte.

De Giessen is een kronkelig veenriviertje met een schilderachtig verloop. Het water wordt veel gebruikt voor recreatie, zoals varen, zwemmen, hengelsport en soms schaatsen. Het dorp Giessenburg maakt deel uit van de gemeente Molenlanden. Het dorp ligt in het gebied "de Alblasserwaard".

In het dorp zijn diverse winkels en basisscholen te vinden. Er is een rijk en gezellig verenigingsleven met onder andere buurtverenigingen, sportverenigingen en een speeltuinvereniging. Gorinchem, Hardinxveld-Giessendam en Sliedrecht met een groter voorzieningenaanbod zoals middelbare scholen, ziekenhuizen en trein- en busstations liggen op hooguit 30 minuten fietsafstand.





Woonkamer



Hal / entree

Begane grond

Hal/entree met meterkast, toilet en trapgang t.b.v. de verdieping en de wellnessruimte. De bijzonder lichte living heeft een verhoogd zitgedeelte met grote raampartij aan de Giessenzijde. De ronde gashaard en de aanwezige airconditioning zorgen voor extra comfort. In de aangrenzende keuken met maatwerk (halfronde) hoekopstelling en kookeiland is het goed toeven. Ook van hieruit is er uitzicht over de polder en de Giessen.



Woonkamer









Keuken





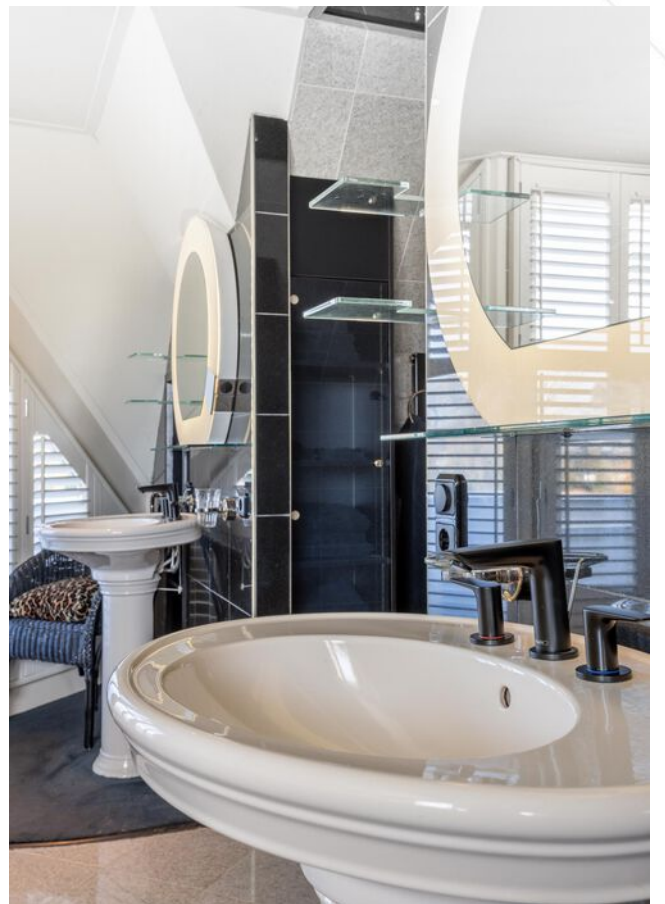


Slaapkamer 1





Badkamer bij slaapkamer 1





Slaapkamer 2





Overloop 1e verdieping



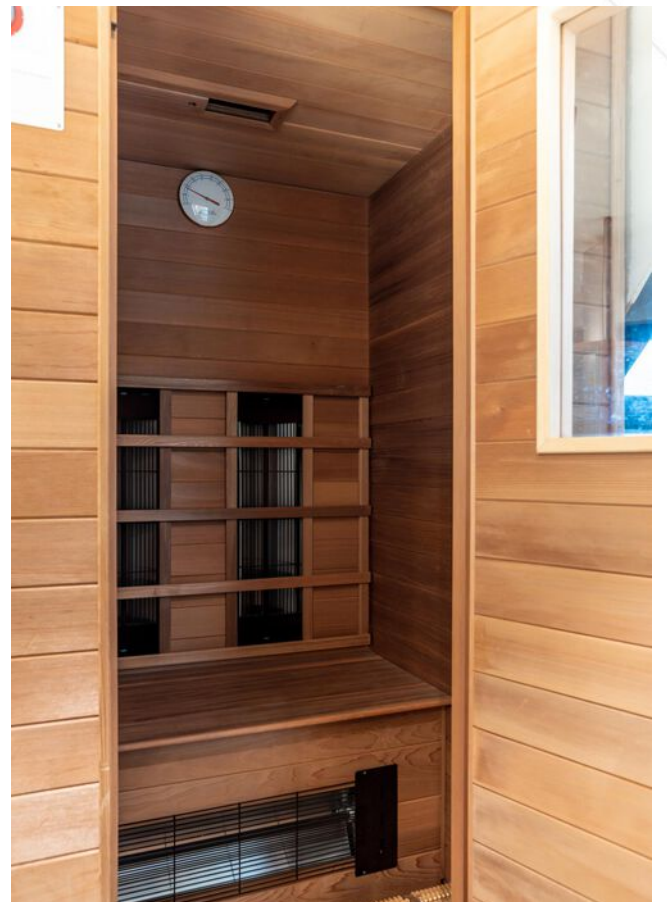
Hal/ entree met trapogang naar 1e verdieping en toegang tot wellnessruimte



Welnessruimte



Inloopdouche



Sauna



Straatbeeld



Oprit



Tuinhuis



Entree woning





Achters tuin met uitzicht over de Giessen









Loungehoek met toegang tot keuken





Zijtuin (noord)





Voorzijde woning









Omgeving



Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
SOUTERRAIN				
welnessruimte	tapijt / vloertegels	stucwerk / wandtegels	stucwerk	voorzien van: - infraroodsauna - inloopdouche - jacuzzi
BEGANE GROND				
hal / entree	vloertegels	sputwerk	sputwerk	toegang tot: - meterkast - toilet - woonkamer - souterrain - trapopgang 1e verdieping
toilet	vloertegels	wandtegels + sputwerk	sputwerk	voorzien van: - duo-blok - fonteintje
woonkamer	tapijt	sputwerk	sputwerk	voorzien van: - 2x erker - glaspui aan de waterzijde - niveauverschil - ronde glazen gashaard - 2x airconditioning toegang tot de keuken
keuken	vloertegels (natuursteen)	sputwerk	sputwerk	voorzien van: - (combi)magnetron - vaatwasmachine - keramisch kookplaat met 1x wokbrander (gas) - erker in kopgevel - kookeiland + graniet blad toegang tot de tuin
1e VERDIEPING				
overloop	tapijt	sputwerk	sputwerk	voorzien van: - bordestrap Toegang tot: - balkon/loggia - toilet - vasten kasten v.v. witgoed + cv - 2 slaapkamers - bergzolder middels vlizotrap
slaapkamer 1	tapijt	sputwerk	sputwerk	voorzien van: - airconditioning - dakkapel aan voor- en achterzijde - 2 wastafels toegang tot: - loggia - badkamer en- suite

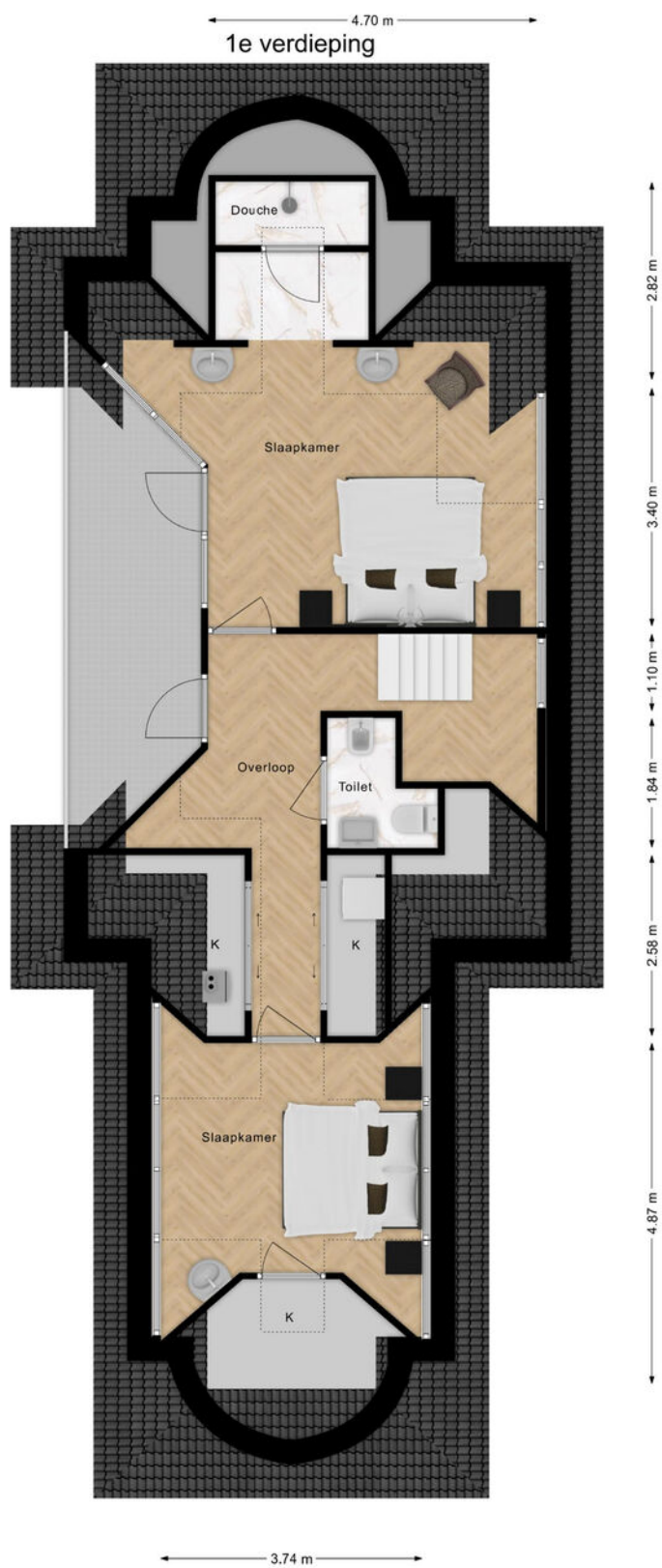
Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
VERVOLG 1e VERDIEPING				
badkamer	vloertegels	wandtegels	sputwerk	voorzien van stoom-/massagedouche
toilet	vloertegels	wandtegels + sputwerk	sputwerk	voorzien van: - duoblok - bidet - wastafelmeubel
TUIN				
tuin				voorzien van: - elektrisch bedienbaar tuinpoort - terrassen - planten borders hagen - kunststof vlonder - drijvende steiger - 4x parkeerplaatsen op eigen terrein
stenen tuinhuis/ berging				voorzien van: - elektriciteit - keukenblok - berging (2.40 x 2.50 m) - tuinhuis (5.10 x 2.50 m)

Plattegrond



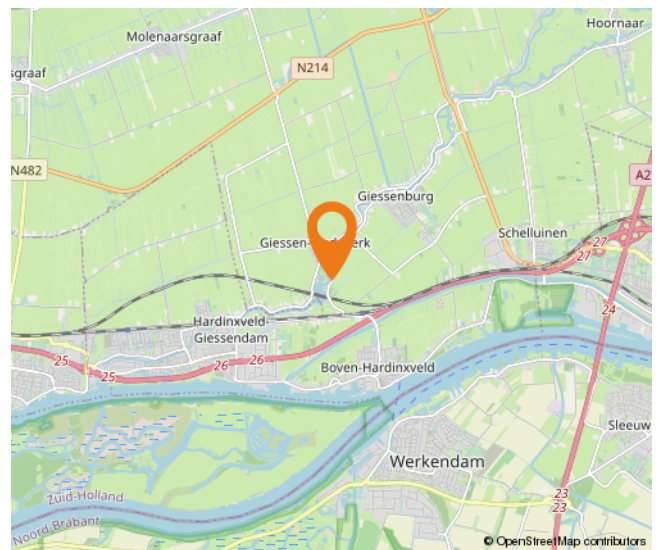
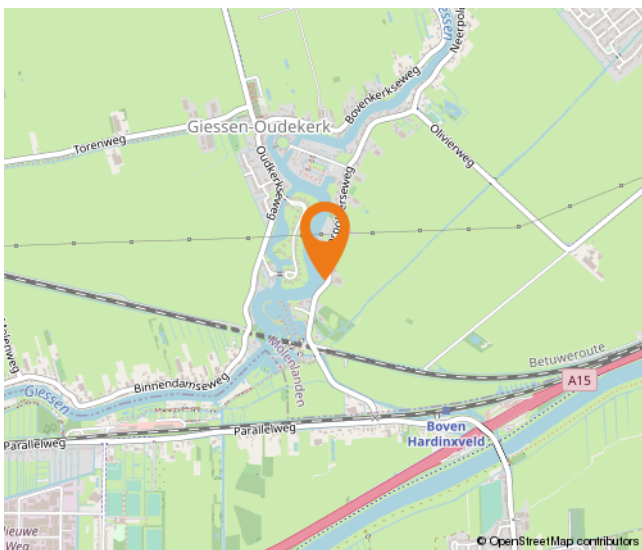
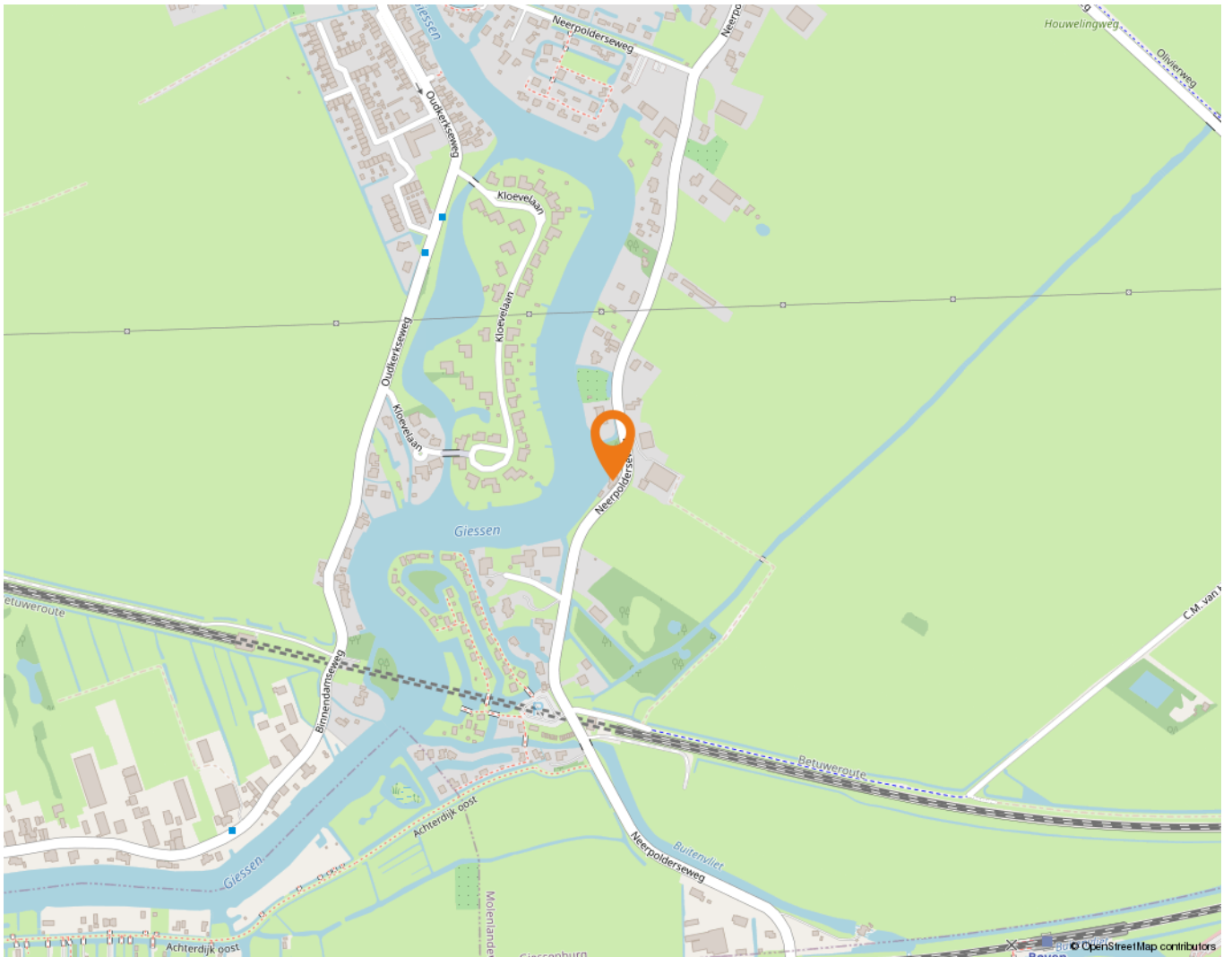
Plattegrond



Kadastrale kaart



Kaarten



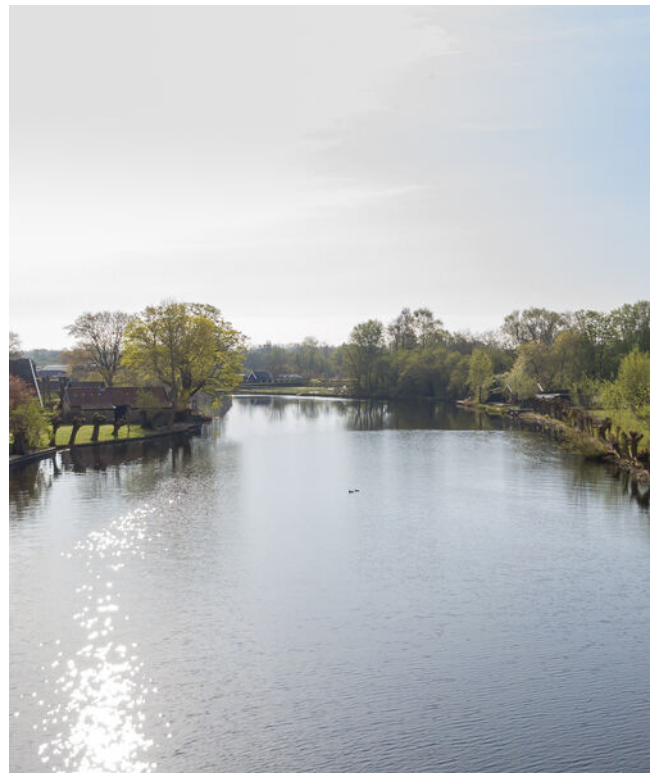
Wonen in Giessenburg

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			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- lamellen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Sauna met toebehoren	X		
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- stoomdouche (cabine)	X		
- wastafel	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Schotel/antenne	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Brievenbus	X		
Kluis	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Waterslot wasautomaat	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		
Tuin - Overig			
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.

Koper en verkoper ontvangen een concept van de overeenkomst waarna een (gezamenlijke) afspraak tot ondertekening volgt op één van onze kantoren. U plaatst uw handtekening nadat de makelaar aan u de inhoud van de koopovereenkomst heeft toegelicht.

Wij sturen de ondertekende overeenkomst op naar de betreffende notaris.



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