



alblasserwaard
makelaars & taxateurs



Neerpolderseweg 94 *

3381 JV Giessenburg

Vraagprijs: € 1.350.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **170 m²**

PERCELOPPERVLAKTE: **725 m²**

ENERGIELABEL: **C**

Kenmerken



Woonoppervlakte
170 m²



Inhoud
590 m³



Bouwjaar
1999



Aantal slaapkamers
3

Perceeloppervlakte	725 m ²
Externe bergruimte	23 m ² (berging / tuinhuis)
Overige inpandige ruimte	16 m ² (wellnessruimte)
Aantal badkamers en toiletten	3 badkamers en 3 toiletten
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Verwarming / warm water	CV-ketel Nefit cw6, bouwjaar 2012
Kozijnen	houten kozijnen
Elektra	16 groepen en 2 krachtgroepen
Vloeren	betonvloeren
Voorzieningen	buitenzonwering, jacuzzi, tv kabel, alarminstallatie, rookkanaal, airconditioning, sauna
Kruipruimte	ja
Geheid	ja
Energielabel	C
Parkeren	op eigen terrein (4 auto's)
Tuinligging	zuidwest + gedeelte noord

Algemene omschrijving

Voor deze markante villa uit 1999 is samenwerking met en naar een idee van architect van der Padt & Partners uit Giessenburg een plan uitgewerkt om de woning levensloopbestendig te maken en te upgraden naar de huidige woon- en comforteisen. Na realisatie van deze plannen ontstaat er een moderne en eigentijdse villa op een schitterende locatie.

De uitvoering van de verbouwing moet nog worden gestart waardoor persoonlijke wensen en ideeën nog zijn te realiseren. 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.

Geplande indeling:

Begane grond: Hal/entree met meterkast, trapopgang en toilet alsook toegang tot het souterrain met wellnessvoorzieningen, de aangrenzende slaapkamer met badkamer en-suite en de ruime living met aangrenzende open keuken.

1e Verdieping: Overloop, 2 slaapkamers waarvan één met badkamer en-suite, een gastenbadkamer en een separaat toilet.

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.

Sfeerimpressies (interieur en exterieur) kunnen op detailniveau afwijken van het originele ontwerp. Originele tekeningen (en calculaties) zijn beschikbaar.



Algemene omschrijving

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.

De getoonde aanpassing/verbouwing is door een lokale aannemer als volgt begroot en onderdeel van de vraagprijs:

- * volledig nieuw dak (riet) + dakcapellen €108.295,00
- * ronde kopgevels vierkant maken € 65.340,00
- * dakkapel/badkamer 1e verdieping € 61.000,00 (incl. basic badkamer)
- * slaapkamer + badkamer b.g.g. € 36.300,00 (incl. basic badkamer)
- * (gedeeltelijk) verlagen vloer woonkamer € 18.150,00
- * schilderwerk kozijnen (antraciet) + gevel (wit) € 10.915,00

Een gespecificeerde begroting is op aanvraag beschikbaar.





Woonkamer









Keuken





Slaapkamer begane grond



Aangrenzende badkamer



Slaapkamer 1e verdieping



Slaapkamer 1e verdieping



Voorzijde woning



Achterzijde woning









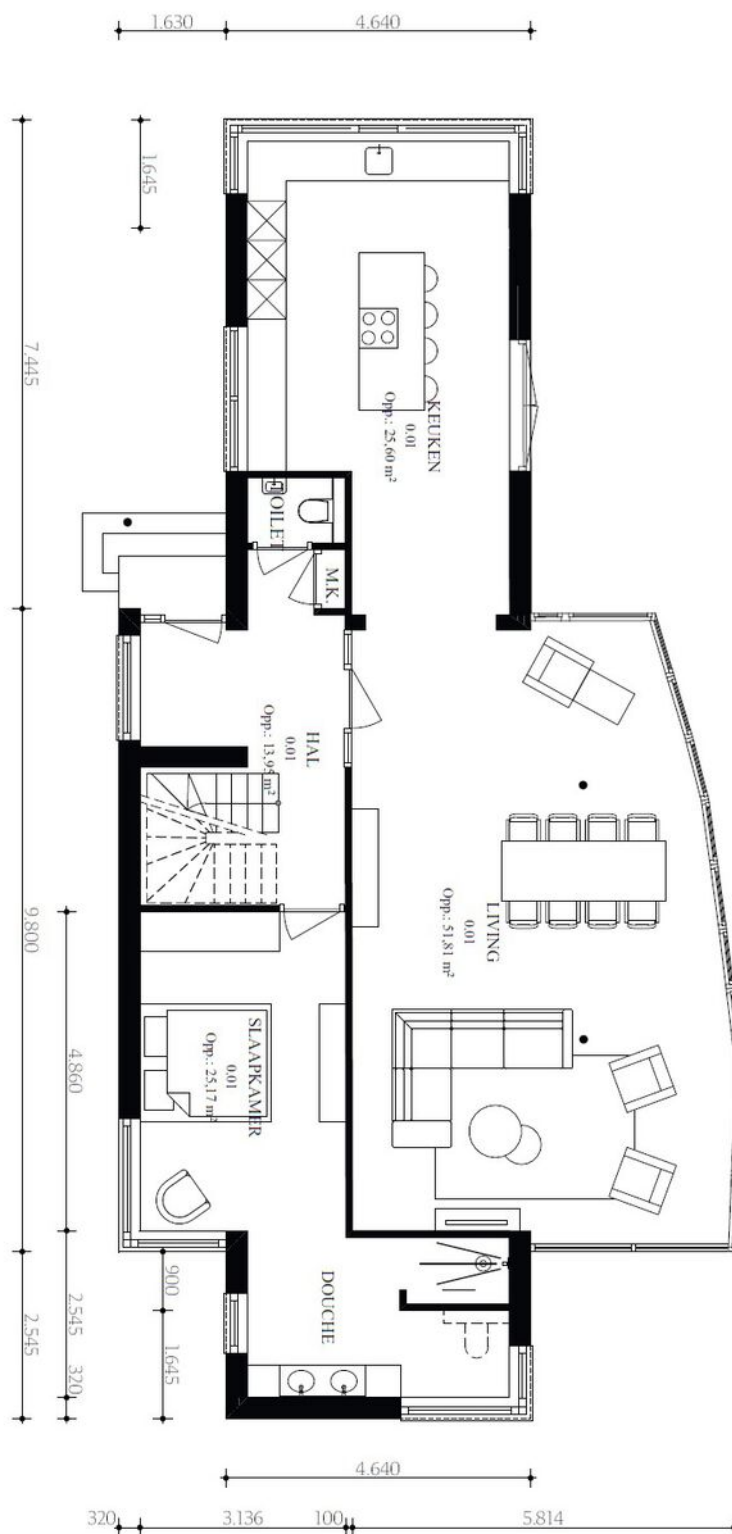
Omgeving



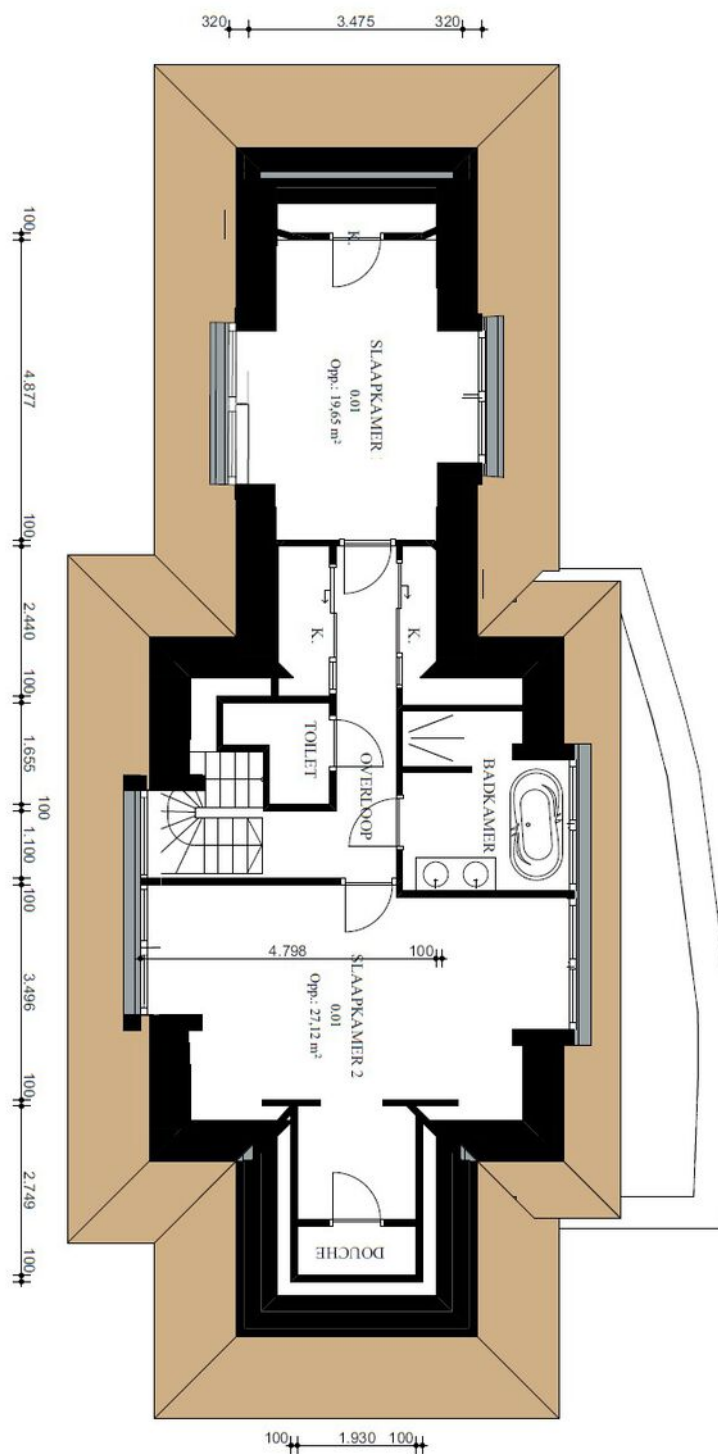




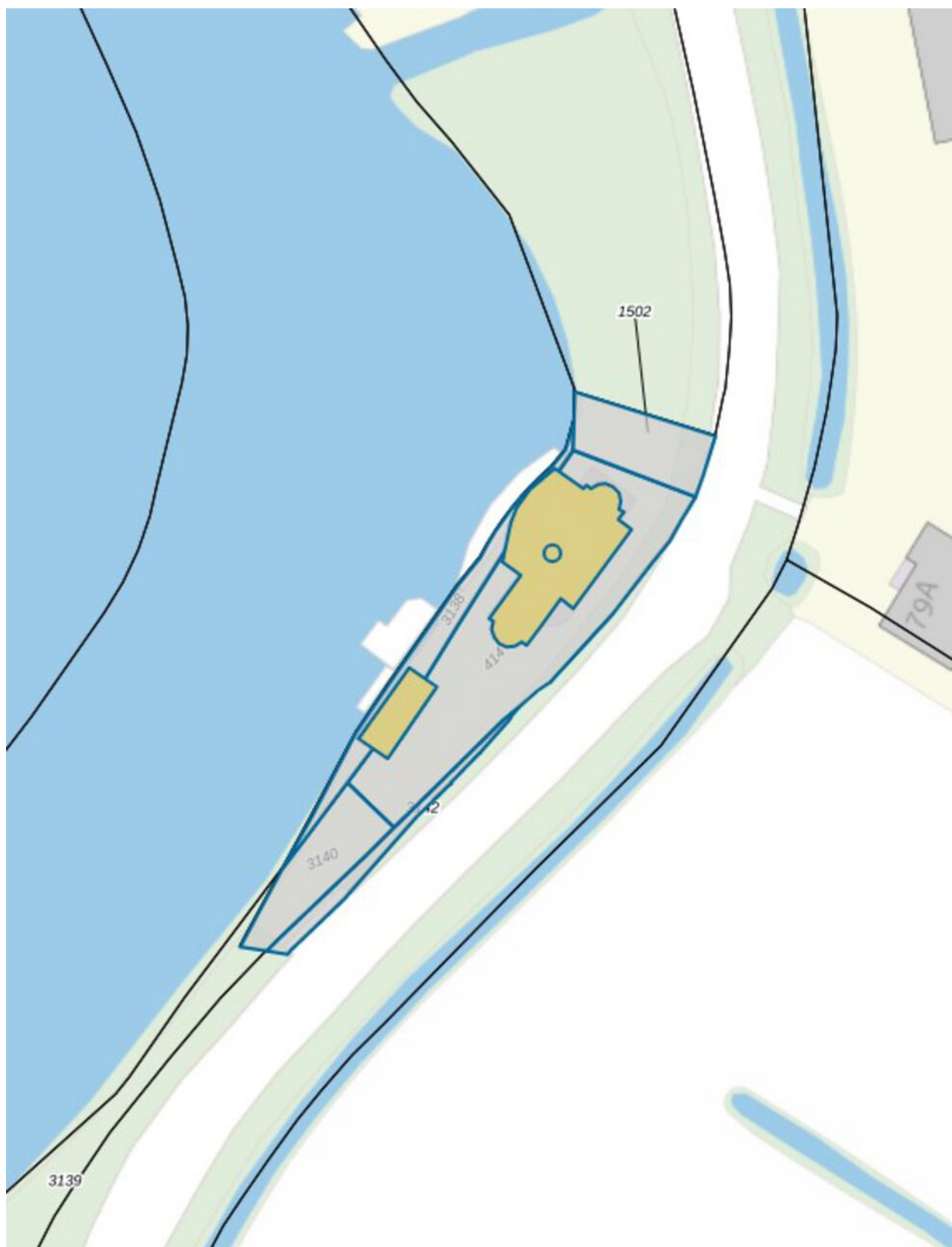
Plattegrond begane grond



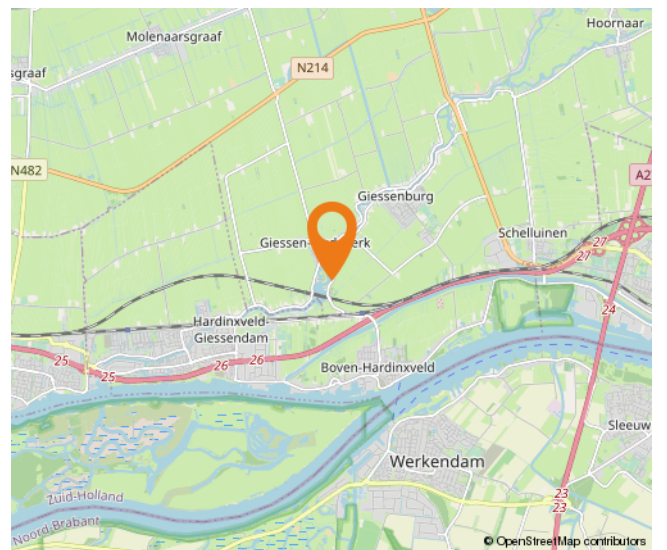
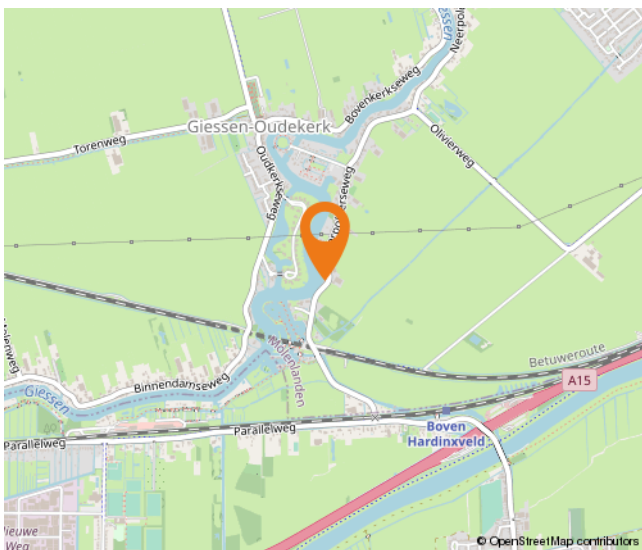
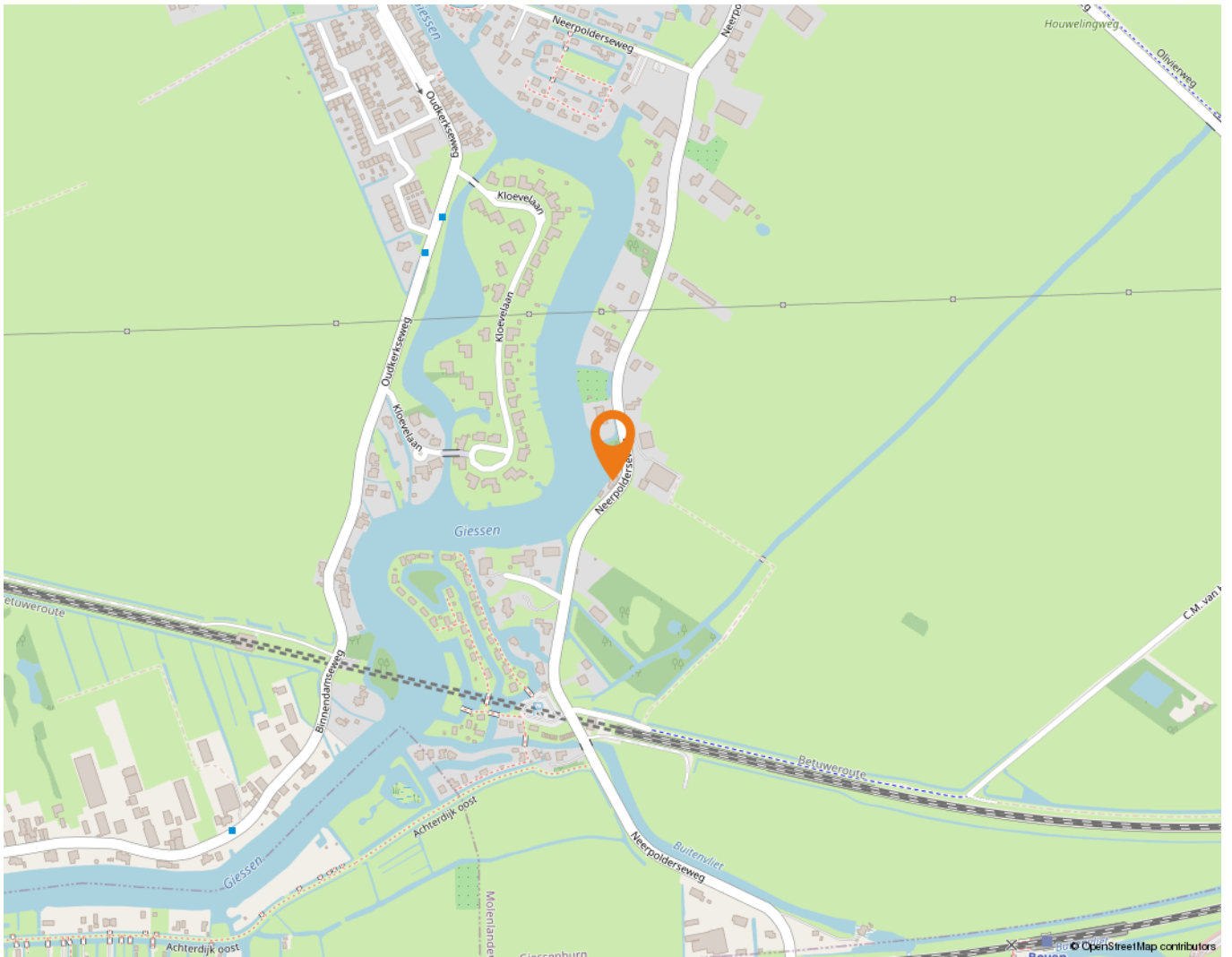
Plattegrond 1e verdieping



Kadastrale kaart



Kaarten



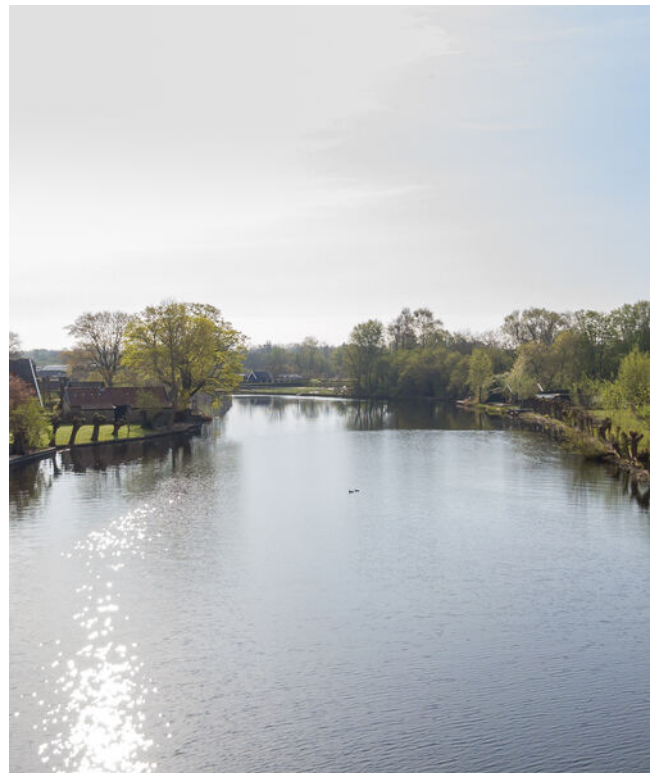
Wonen in Giessenburg

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.



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