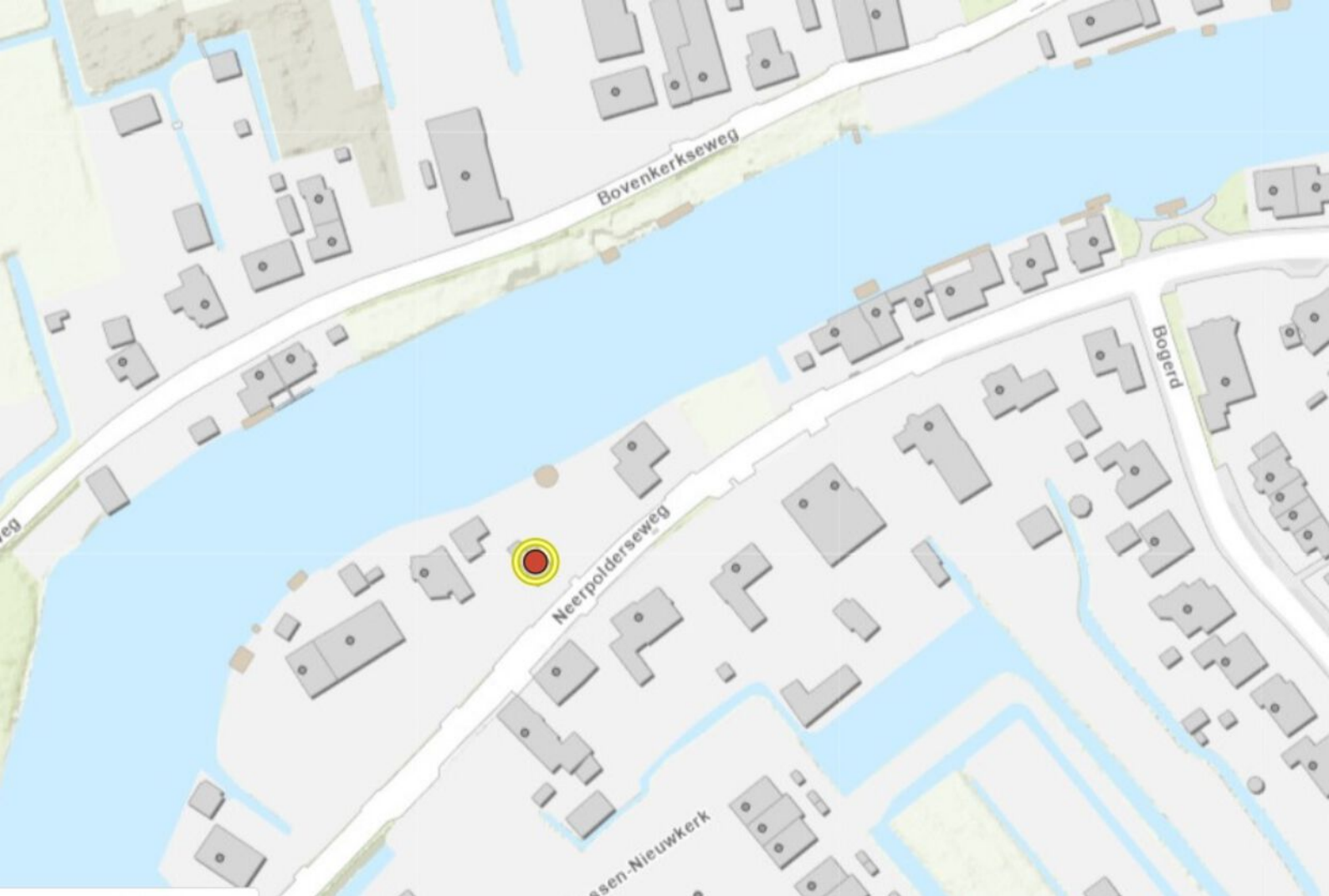


# Neerpolderseweg 14

3381 JS Giessenburg

**Vraagprijs € 699.000 k.k.**





## Kenmerken van de woning

<b>Type</b>	Vrijstaande woning met garage en schuur
<b>Woonoppervlakte</b>	84 m <sup>2</sup>
<b>Perceeloppervlakte</b>	649 m <sup>2</sup>
<b>Inhoud</b>	300 m <sup>3</sup>
<b>Bouwjaar</b>	1953
<b>Tuin</b>	Schitterend gelegen aan het riviertje De Giessen
<b>Garage</b>	Vrijstaande garage met bergzolder en schuur
<b>Verwarming</b>	Elektrische verwarming (géén gasaansluiting aanwezig)
<b>Isolatie</b>	Gedeeltelijk dubbel glas
	Energie label ntb

## Schitterend gelegen op een riante kavel van totaal 649 m<sup>2</sup> (515 m<sup>2</sup> + 104 m<sup>2</sup> + 30 m<sup>2</sup>) direct aan het riviertje De Giessen, vrij gelegen én nabij het centrum van Giessenburg met alle voorzieningen binnen handbereik, vrijstaande woning uit 1953 met garage en schuur / legio nieuwbouwmogelijkheden

De woning aan de Neerpolderseweg 14 in Giessenburg is in 1953 gebouwd door de eigenaar, die zelf aannemer was bij P. Donk. De heer Goedhart is reeds in 2005 overleden en tot op heden was de woning nog steeds bewoond door zijn vrouw. Nu is de stap gemaakt om aan de overzijde te gaan wonen in De Groene Wei. Daardoor komt deze geweldige kans nu Te Koop!

Als we nog eens goed kijken naar de locatie, dan zien we dat deze het beste biedt van 2 werelden. Vrij gelegen direct aan het riviertje De Giessen én gelegen nabij het centrum van Giessenburg met alle voorzieningen binnen handbereik. Het geheel bestaat uit totaal 3 percelen: kadaster sectie G nummers 1325 (515 m<sup>2</sup>), 3401 (104 m<sup>2</sup>) en 2040 (30 m<sup>2</sup>), totaal dus 649 m<sup>2</sup>. Op de situatietekening krijg je een goede indicatie van de lengte en breedte van de kavel. Let op: dit zijn circa maten, gemeten vanaf de kadastrale kaart. Tevens hebben we er een tekening bij gedaan van het bouwvlak, met positie en afmetingen daarvan.

Wonen aan het water is iedere dag genieten: varen, schaatsen, zwemmen, er valt hier altijd iets te zien, wát een mooie locatie! De locaties worden schaars aan De Giessen. Als je op een dag of avond door de lintbebouwing rijdt of wellicht vaart, dan kom je tot de conclusie dat er nog maar weinig echt mooie locaties over zijn.

Op dit moment staat op de kavel een woning met een woonoppervlak van circa 84 m<sup>2</sup> en inhoud van zo'n 300 m<sup>3</sup>. De woning is nooit opgeleverd met een gasaansluiting, verwarming heeft altijd plaats gevonden met elektrische kachels en warm water met elektrische boiler. Je zult moeten verduurzamen in deze tijd en de stap maken naar een warmtepomp in combinatie met zonnepanelen. Hiermee ben je klaar voor de toekomst en worden energiekosten beperkt.

De woning is in 1953 traditioneel gebouwd met metselwerk gevels, houten kozijnen en houten kapconstructie met pannen gedekt. De woning staat scheef en dat merk je wel als je in de woning loopt. Echter, de gevels staan er goed bij en er zijn geen (grote) scheuren te zien in het metselwerk.

Op de begane grond een woonkamer in het hoofdgebouw aan de voorzijde met grote raampartijen en zicht op de Neerpolderseweg. De keuken in de aanbouw aan de achterzijde met deur naar tuin en uitzicht op de achtertuin en Giessen. De aanbouw aan de achterzijde is gelijktijdig met het hoofdgebouw gebouwd en werd voorheen gebruikt als berging. Verder is in de keuken de badkamer gesitueerd. De woning heeft een zij-entree met hal, toilet en trapopgang. Op de 1e Verdieping zijn 2 slaapkamers aanwezig en op de overloop een vlizotrap naar de bergzolder met een nokhoogte van circa 1,50 m.

De schuur met een oppervlakte van 12 m<sup>2</sup> is voorzien van een betonnen vloer, elektrische radiator, pantry, gipsplaten plafond en aansluiting wasmachine. Een vlizotrap biedt toegang tot de bergzolder, met een nokhoogte van circa 1,44 m. Aansluitend de garage met een oppervlakte van 21 m<sup>2</sup>. De woning is met de achtertuin gelegen op het noordwesten. Aan de westzijde staat de schuur met garage en een moderne woning. Aan de oostzijde zit je heerlijk vrij, doordat er op dat perceel van de burens geen bebouwing staat. De woning is over de gehele breedte voorzien van een houten beschoeiing. Op het perceel is ruime parkeergelegenheid op eigen terrein voor meerdere auto's.

## NIEUWBOUW / AANBOUWMOGELIJKHEDEN

De woning die er nu op staat is niet groot en daardoor zullen veel kandidaten er wellicht voor kiezen om de woning te vergroten door middel van bijvoorbeeld een riante aanbouw.

Volledige nieuwbouw behoort uiteraard ook tot de mogelijkheden. De kavel heeft royale afmetingen in de lengte / breedte en het bouwvlak van de woning is groot waardoor je de woning ideaal op de kavel kunt positioneren. Deze locatie biedt daardoor legio mogelijkheden voor het bouwen van de woning die u wilt...laat uw architect er een mooi ontwerp van maken!

## BOUWAARD / KENMERKEN

- Bouwjaar 1953
- Traditioneel gebouwd
- De woning staat scheef
- Vloeren: betonnen en houten vloeren begane grond. Verdiepingsvloer: houten balklaag
- Metselwerk gevels
- Houten kozijnen met grotendeels dubbel glas / glas in lood ramen
- Dak: houten kapconstructie met pannen gedekt
- Isolatie: dubbel glas
- Energie label: n.t.b.
- Verwarming en warm water: elektrische kachels en elektrische boiler
- Er is géén gasaansluiting in de woning aanwezig
- Meterkast: circa 11 groepen, slimme meter elektra. Watermeter in kruipkruipkruip onder de vloer in keuken



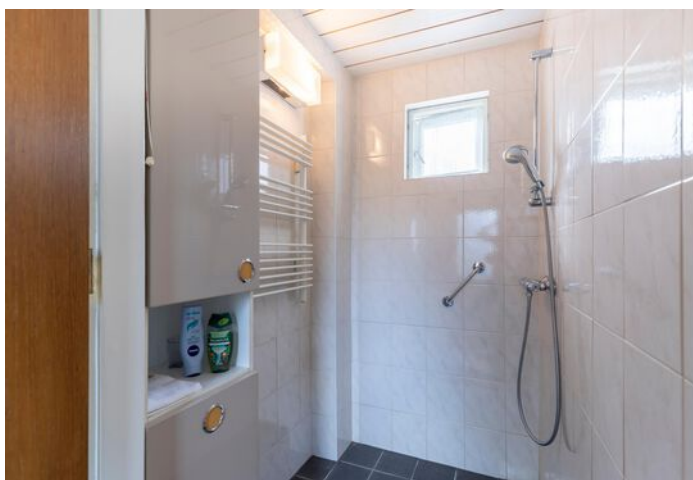
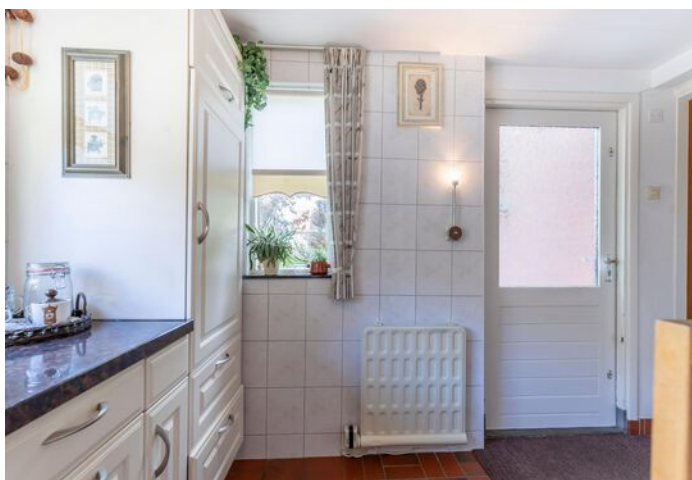
*"Woonkamer aan de  
voorzijde met zicht op de  
Neerpolderseweg,  
keuken aan de achterzijde  
met zicht op De Giessen"*







*"De badkamer is  
gesitueerd in de keuken"*





"2 slaapkamers op de 1e Verdieping, vlizotrap naar bergzolder"





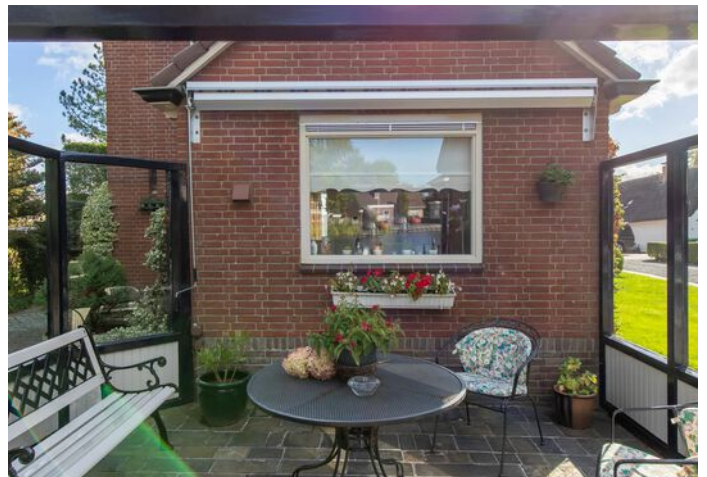


*"Schitterend gelegen aan het riviertje De Giessen, nabij het centrum van Giessenburg"*





*"De woning is rondom vrij  
gelegen op de kavel"*





"Heerlijk ruime tuin van  
totaal 649 m<sup>2</sup>"





*"Wonen aan het water is  
genieten: varen,  
zwemmen, schaatsen,  
Gondelvaart kijken, er valt  
altijd iets te zien"*



















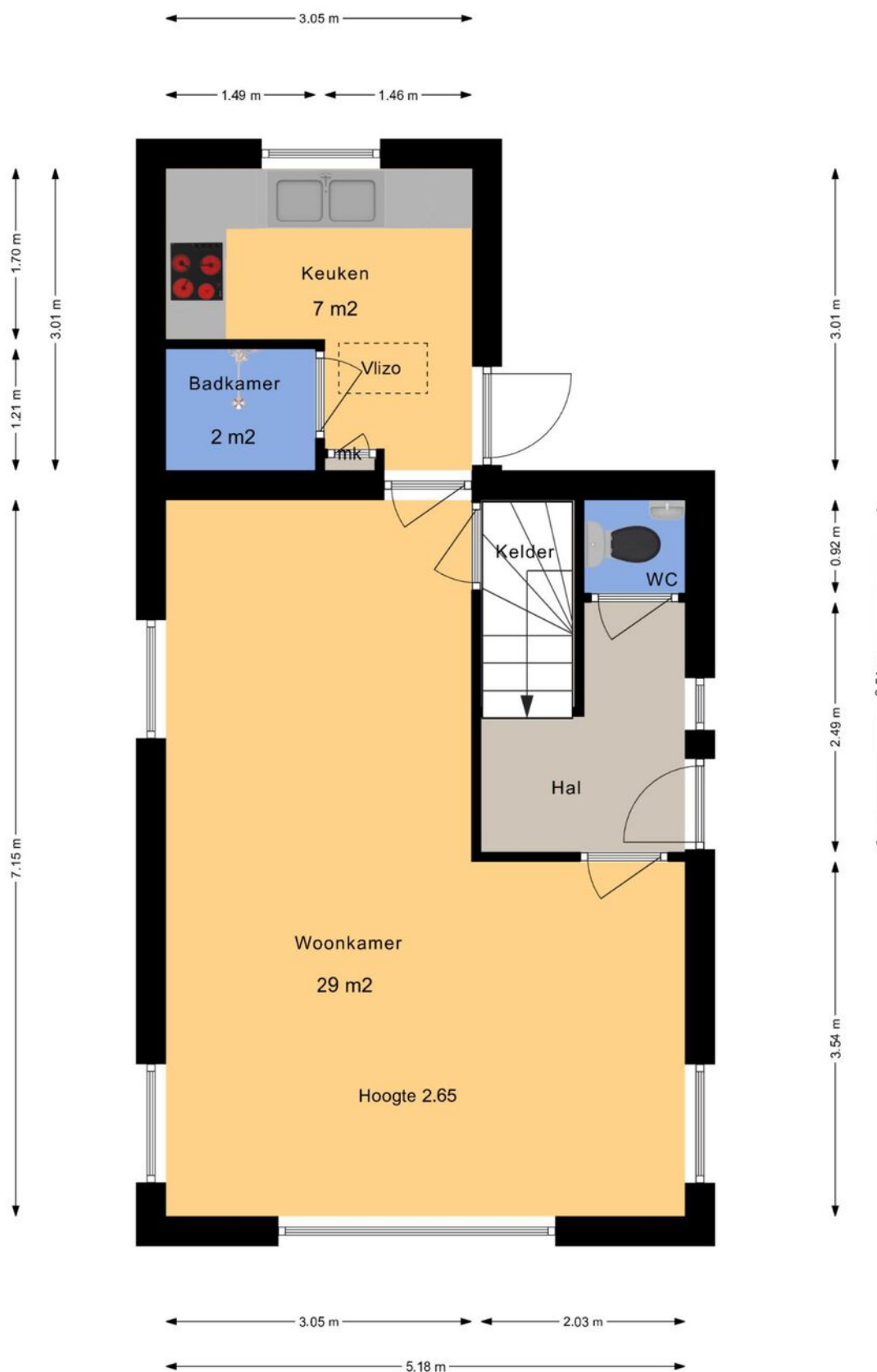






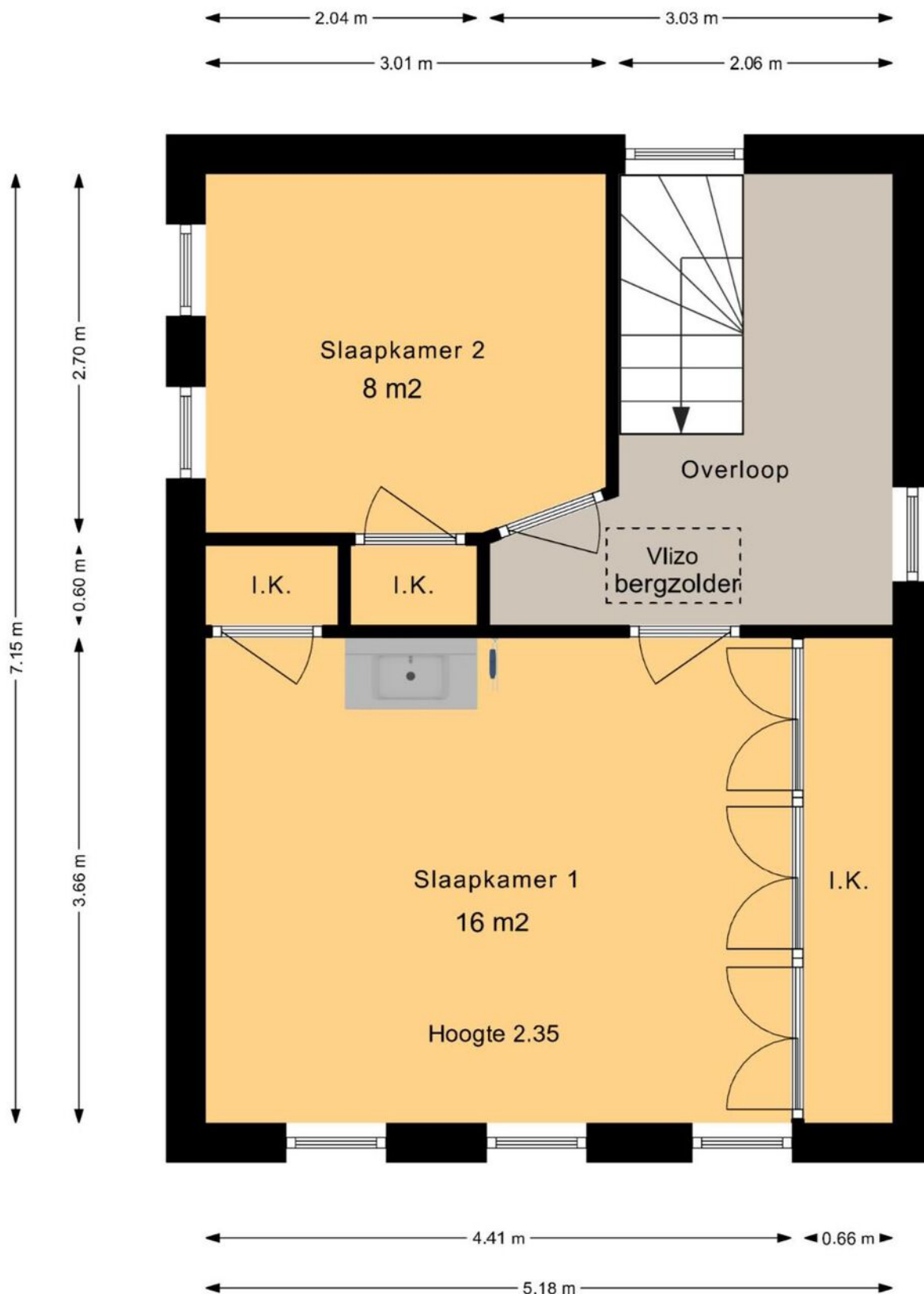
# Plattegrond

## Begane grond



# Plattegrond

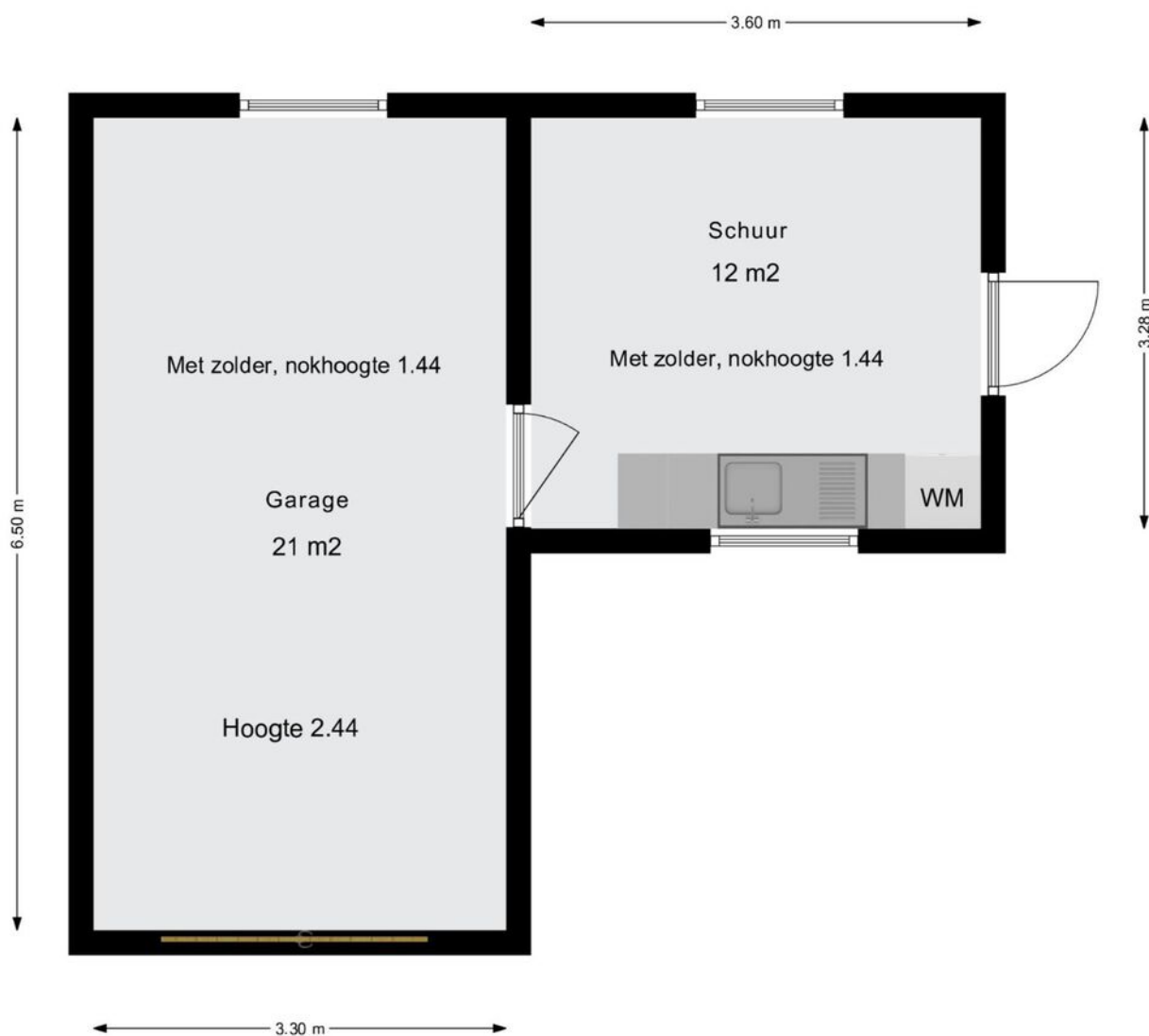
## 1e Verdieping





# Plattegrond

## Garage met schuur



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Neerpolderseweg 14



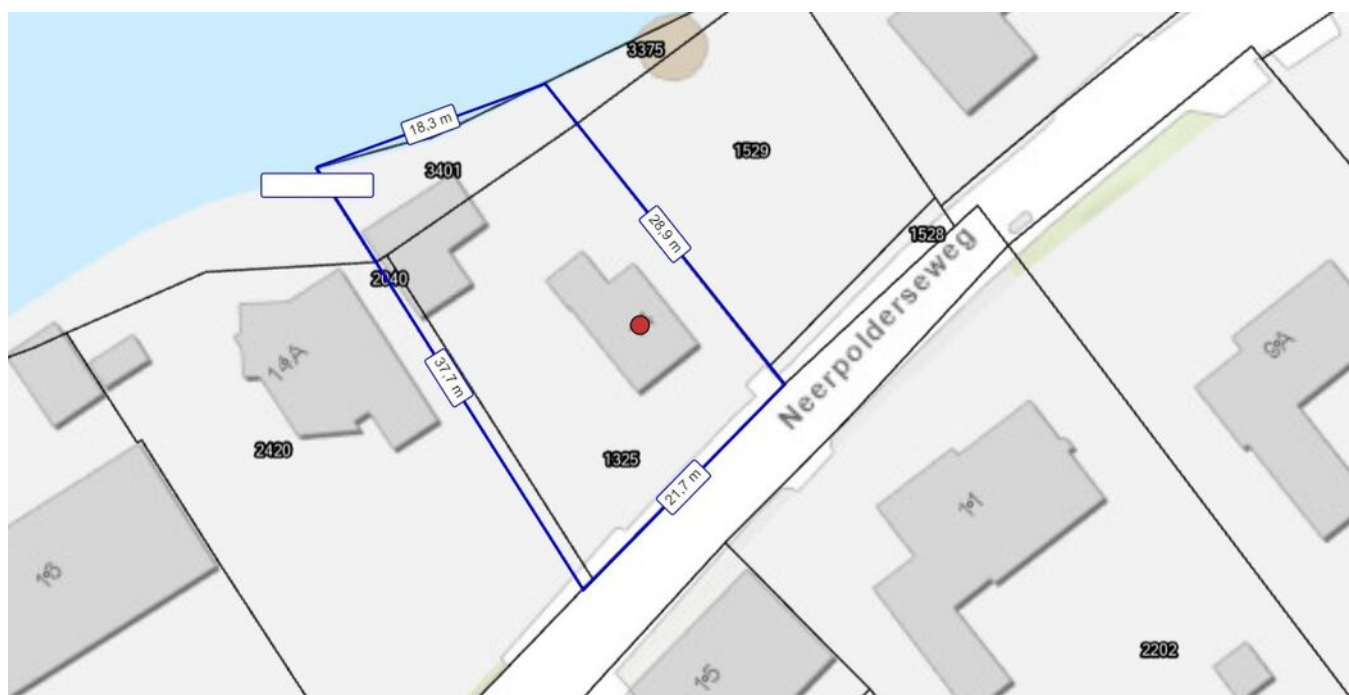
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Giessenburg	
	Huisnummer	Sectie G	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1325	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 4 oktober 2022  
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.

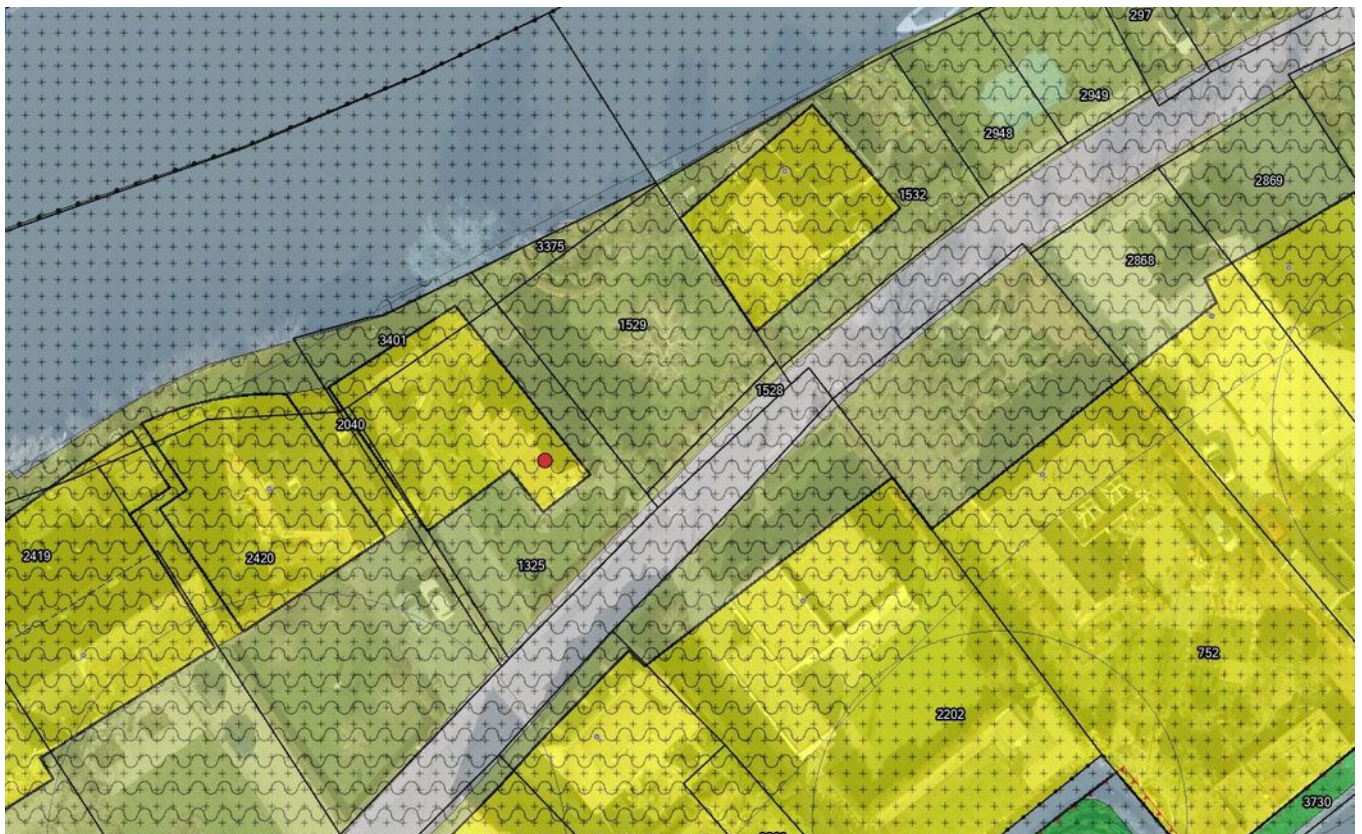
# Situatie met afmetingen

Circa maten



# Bestemmingsplankaart

## Bouwvlak



# Bestemmingsplankaart

## Bouwvlak met afmetingen



# Situatie



## Ervaren en ondernemende makelaars

*Belangrijk bij het verkopen van een woning is dat u kiest voor ervaren, ondernemende makelaars. Wij zijn een team met veel ervaring in het vak.*

Jantine Bruinenberg-Muilwijk (1981) is werkzaam in de makelaardij sinds 2000 en Daniël Overduin (1980) sinds 2004. Wij hebben ieder al meer dan honderden woningen verkocht in uw regio!

### Waardebepaling

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. Deze waarde kunt u vervolgens gebruiken voor bijvoorbeeld de berekening van uw hypotheek.

# Interesse in deze woning?

## Neem contact op!

Dorpsstraat 28  
3381 AG Giessenburg

t: 0184-654010  
e: [info@overduinmakelaardij.nl](mailto:info@overduinmakelaardij.nl)

[www.overduinmakelaardij.nl](http://www.overduinmakelaardij.nl)

### Beoordeling

# 9,3

Lokale marktkennis:	9,2
Deskundigheid:	9,3
Service & begeleiding:	9,5
Prijs & kwaliteit:	9,3

### Makelaarsbeoordelingen

Onze opdrachtgevers beoordelen ons gemiddeld met maar liefst een 9,3! Een cijfer waar we méér dan trots op kunnen zijn.

*" Een sterk en doortastend team! Ze weten waar ze mee bezig zijn, zien de markt en weten daar juist op te reageren. Bedankt Daniel en Jantine, het was fijn om met jullie ons huis te verkopen."*

*" We zijn vriendelijk en persoonlijk goed geholpen het contact was duidelijk en alles goed geregeld, er werd adequaat en direct gereageerd op biedingen/ onderhandelingen. Goede inschatting van de marktwaarde."*

*Kijkt u op onze website voor de volledige beoordelingen van al onze opdrachtgevers!*





**Dorpsstraat 28**  
**Giessenburg**

De actieve regiomakelaar van de  
**Ablasserwaard**

T: 0184-654010

E: [info@overduinmakelaardij.nl](mailto:info@overduinmakelaardij.nl)

I: [www.overduinmakelaardij.nl](http://www.overduinmakelaardij.nl)

 **OVERDUIN**  
MAKELAARDIJ