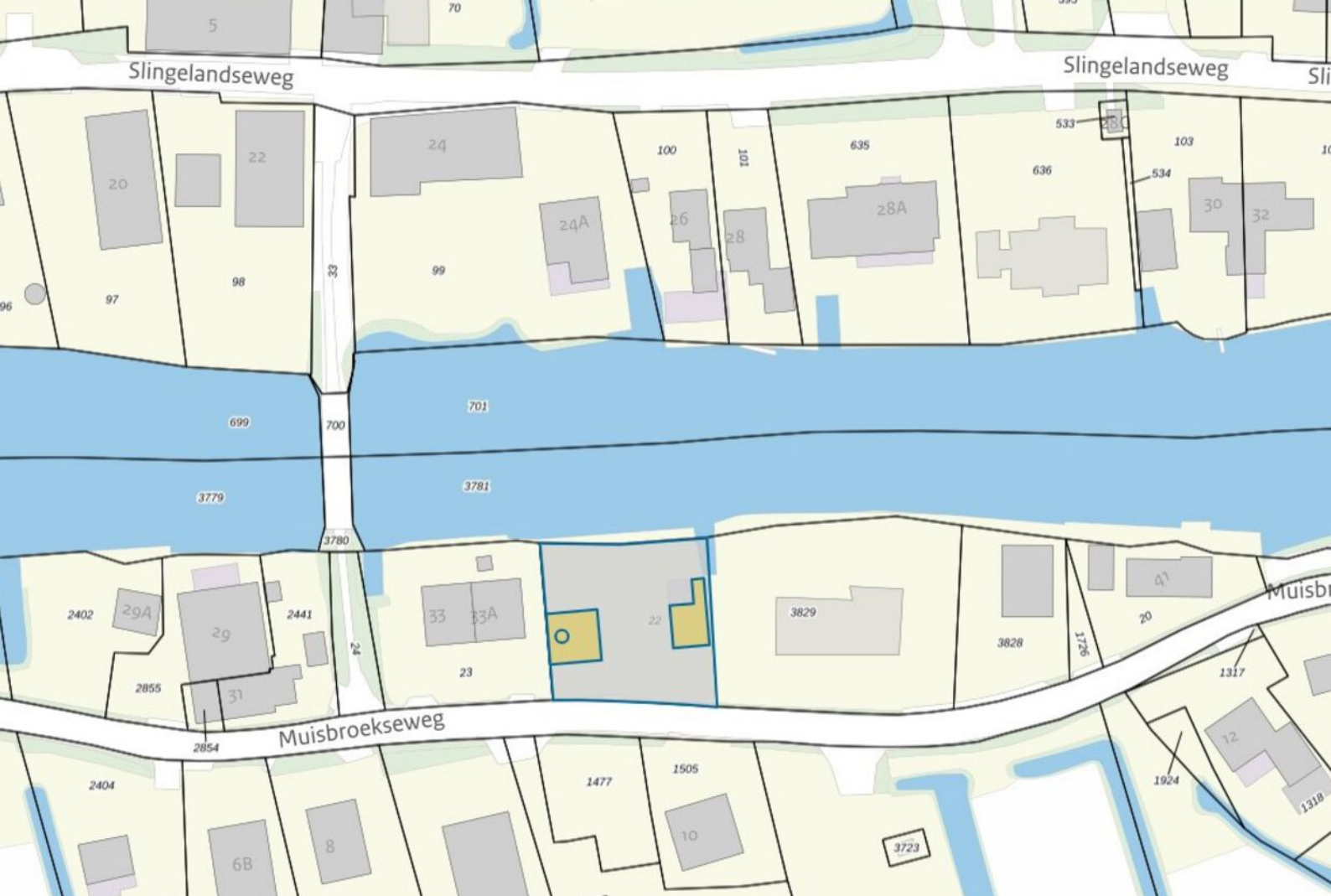


Muisbroekseweg 35

3381 KM Giessenburg

Vraagprijs € 945.000 k.k.





Kenmerken van de woning

Type	Vrijstaande woning met schuur en veranda
Woonoppervlakte	109 m ²
Perceeloppervlakte	722 m ²
Inhoud	425 m ³
Bouwjaar	1850
Tuin	Schitterend gelegen aan het riviertje De Giessen, nabij de Pinkeveerse brug
Berging	Vrijstaande schuur met veranda (2022)
Verwarming	CV-combiketel
Isolatie	Gedeeltelijk dubbel glas

Schitterend gelegen op een kavel van 722 m² direct aan het riviertje De Giessen nabij de Pinkeveerse brug, karakteristieke vrijstaande woning met grote schuur met veranda, berging en zolder

Locatie, locatie en nog eens locatie! De Muisbroekseweg 35 in Giessenburg is gelegen op een idyllische locatie, aan de lintbebouwing van de Muisbroekseweg. Het is hier heerlijk vrij en landelijk wonen. Aan de overzijde van de Muisbroekseweg is de IJsoerderij gelegen. Wonen aan het riviertje De Giessen is iedere dag genieten en thuis recreëren. De ligging nabij de Pinkeveerse brug maakt het tot een unieke locatie met historie.

Woning

Op de kavel staat op dit moment een karakteristieke vrijstaande woning (bouwjaar 1850). De woning is sinds 2020 gedeeltelijk gemoderniseerd aan de binnenzijde. Tevens zijn de gevels aan de zijkant en achterzijde voorzien van houten delen. De voegen van de gevels zijn uitgeslepen, opnieuw gevoegd en daarna zijn de gevels geïmpregneerd. Wat heeft het een fraaie en landelijke uitstraling!

De woning heeft een afmeting buitenwerks van circa 8,5 x 8,5 m en is aan de westzijde op de perceelgrens gebouwd.

In de afgelopen jaren is de gehele tuin nieuw aangelegd en een zitkuil gemaakt op de plek waar voorheen een garage stond. Tevens is er een nieuwe onderheide schuur gebouwd in 2022, die in gebruik is als biljartkamer met bar. De schuur is voorzien van een houtkachel. Tevens is er een veranda aangebouwd, een heerlijke plek om te zitten met uitzicht op het riviertje de Giessen.

Nieuwbouw

Nieuwbouw van een vrijstaande villa behoort uiteraard ook tot de mogelijkheden! De kavel zelf heeft een uitermate functionele afmeting van maar liefst zo'n 27 meter breed x 26 tot 28 meter diep (circa maten). Het bouwvlak van de woning is breed en groot, wat alle ruimte biedt om de nieuwe woning gunstig in de breedte, op de midden van de kavel te positioneren. De nieuwe woning hoeft dus niet, zoals de huidige bestaande woning, op de perceelgrens te worden gebouwd. Laat een architect uw droomvilla ontwerpen!

De mooie plekjes worden schaars aan De Giessen...kijk nog eens goed naar de (lucht)foto's die we hebben laten maken.

Neem contact met ons op om voor u de uitgebreide mogelijkheden te bespreken en het bezichtigen van de woning en locatie!



*"Wonen aan het riviertje
de Giessen in een
karakteristieke woning"*







*"De woning is deels
gerenoveerd /
gemoderniseerd en heeft
een fraaie landelijke
uitstraling"*







"De gehele tuin is nieuw aangelegd, met zitkuil op de plek waar voorheen een garage stond"











*"Wonen aan het riviertje
De Giessen is iedere dag
genieten"*











"In de afgelopen jaren is een vrijstaande schuur gebouwd met biljart, bar en houtkachel"





"Onderheide schuur met
berging en bergzolder

Foto's van de
woonkamer"







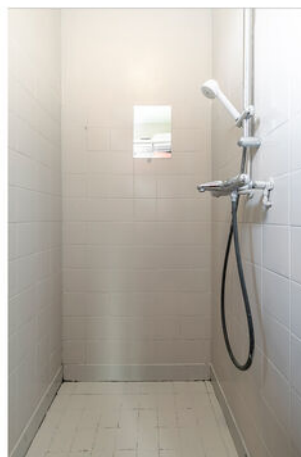
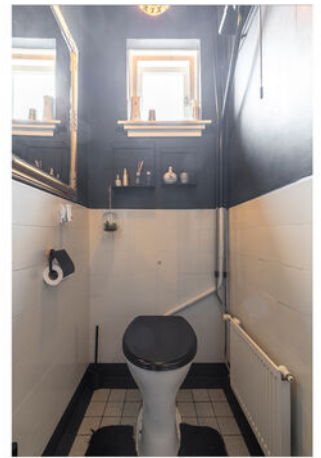
"De woonkamer is voorzien van een houtkachel en nieuwe dubbelwandige pijp"







"Praktische bijkeuken en toilet en badkamer op de begane grond"







"Slaapkamer op de begane grond en 2 slaapkamers met grote overloop op 1e verdieping"








Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: Muisbroekseweg 35



0 5 10 15 20 25m

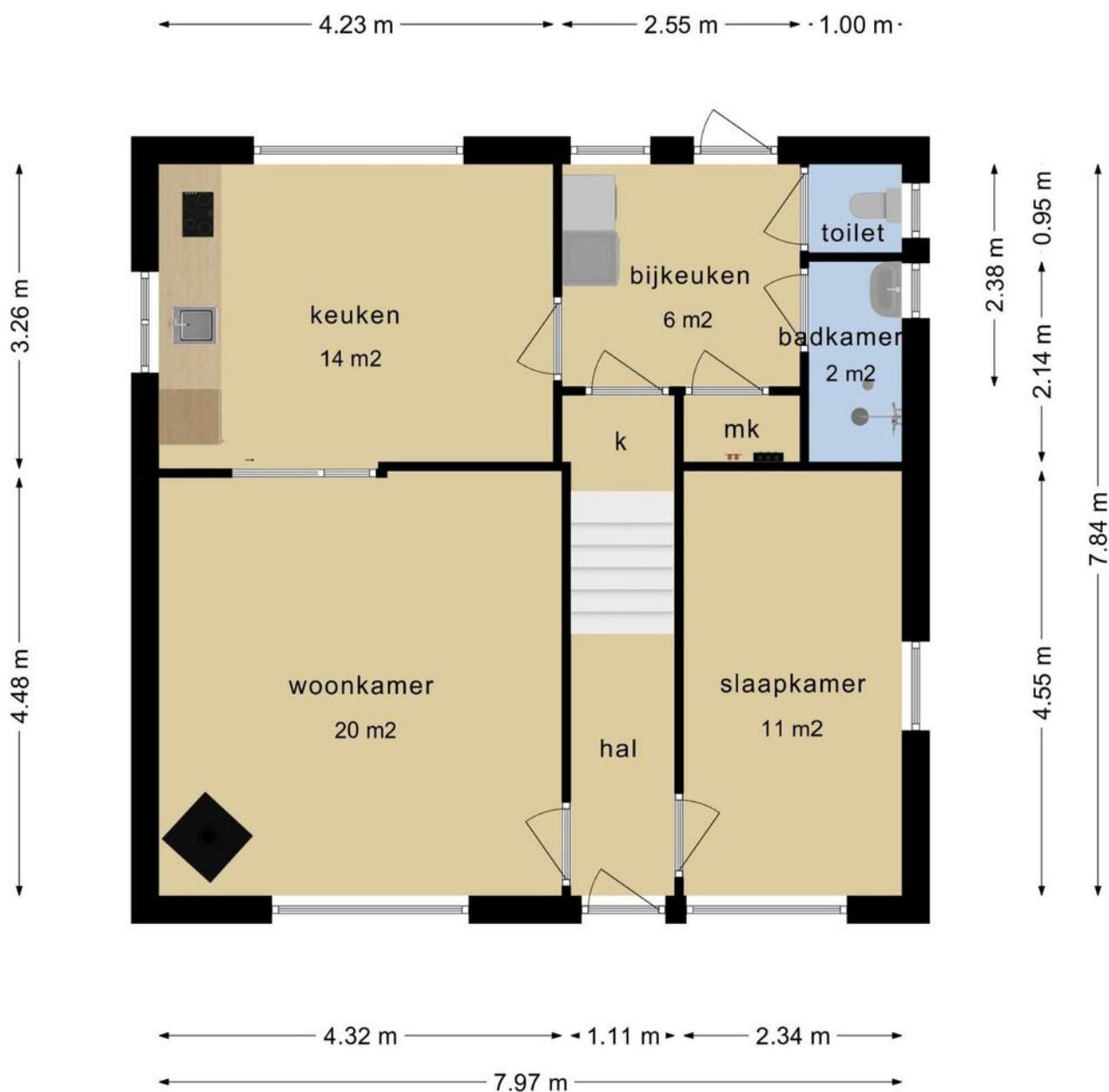
12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	Kadastrale gemeente Giessenburg Sectie G Perceel 22	
	Vastgestelde kadastrale grens			
	Voorlopige kadastrale grens			
	Administratieve kadastrale grens			
	Bebouwing			

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 10 oktober 2023
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.

Plattegrond

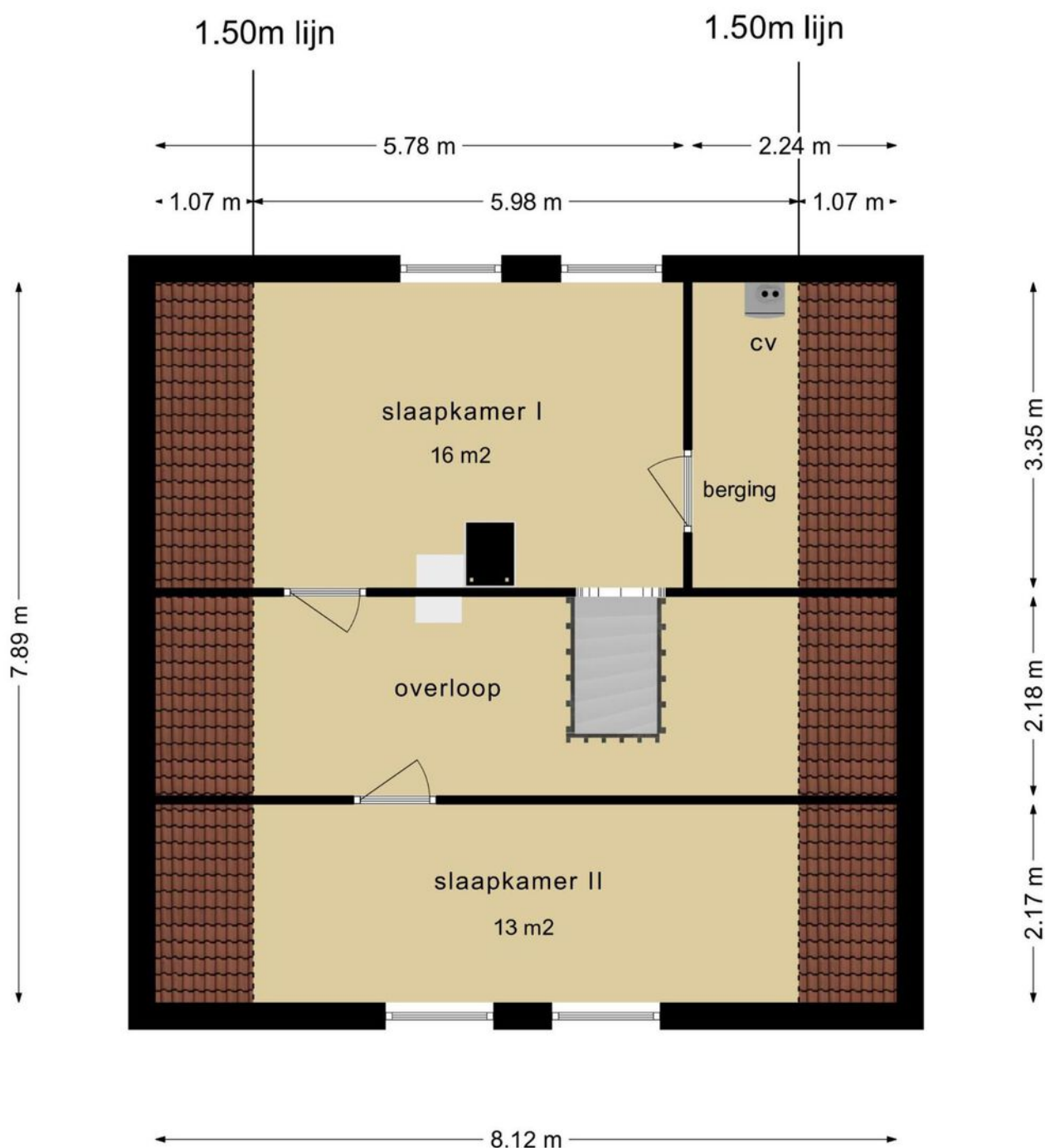
Begane grond



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond

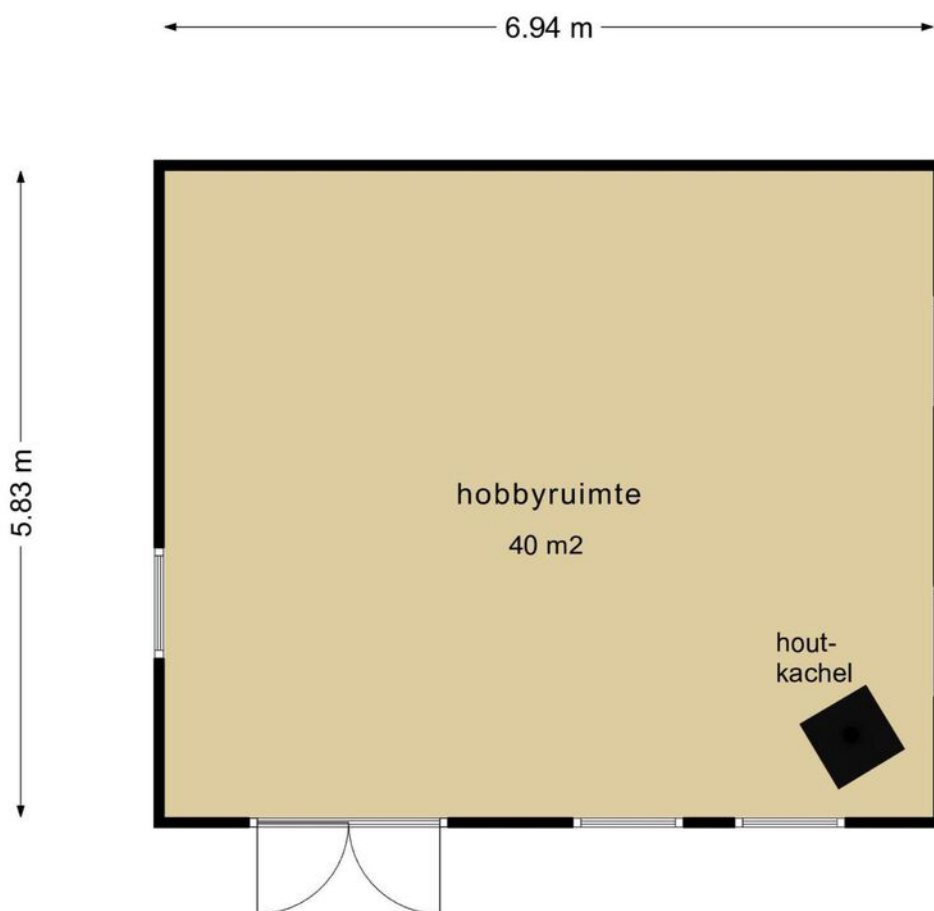
1e verdieping



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond

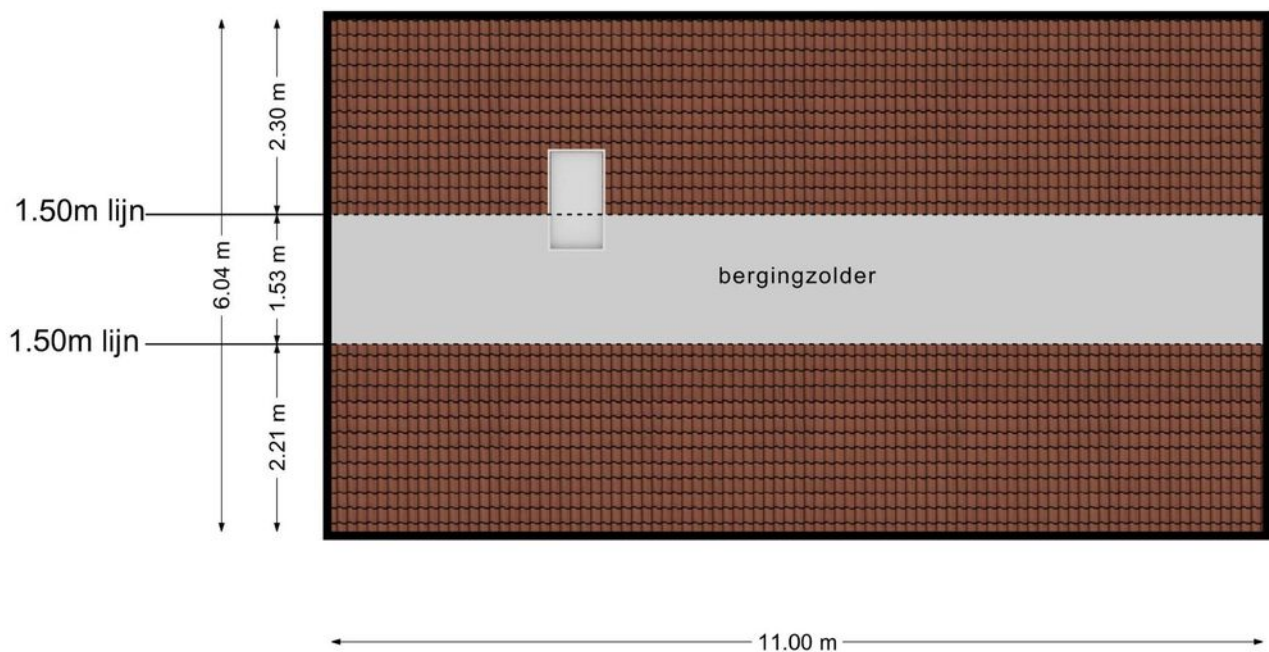
Schuur



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

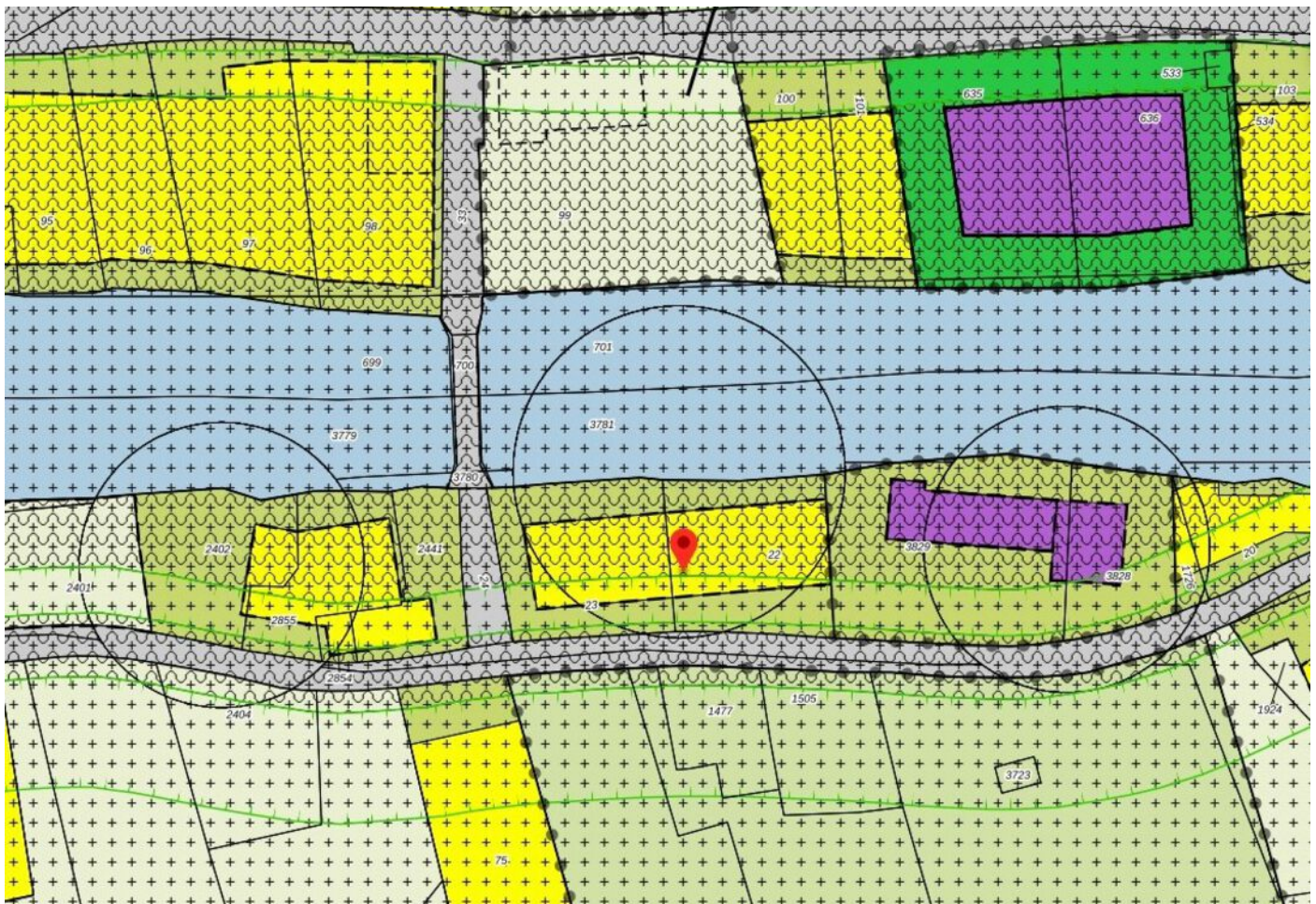
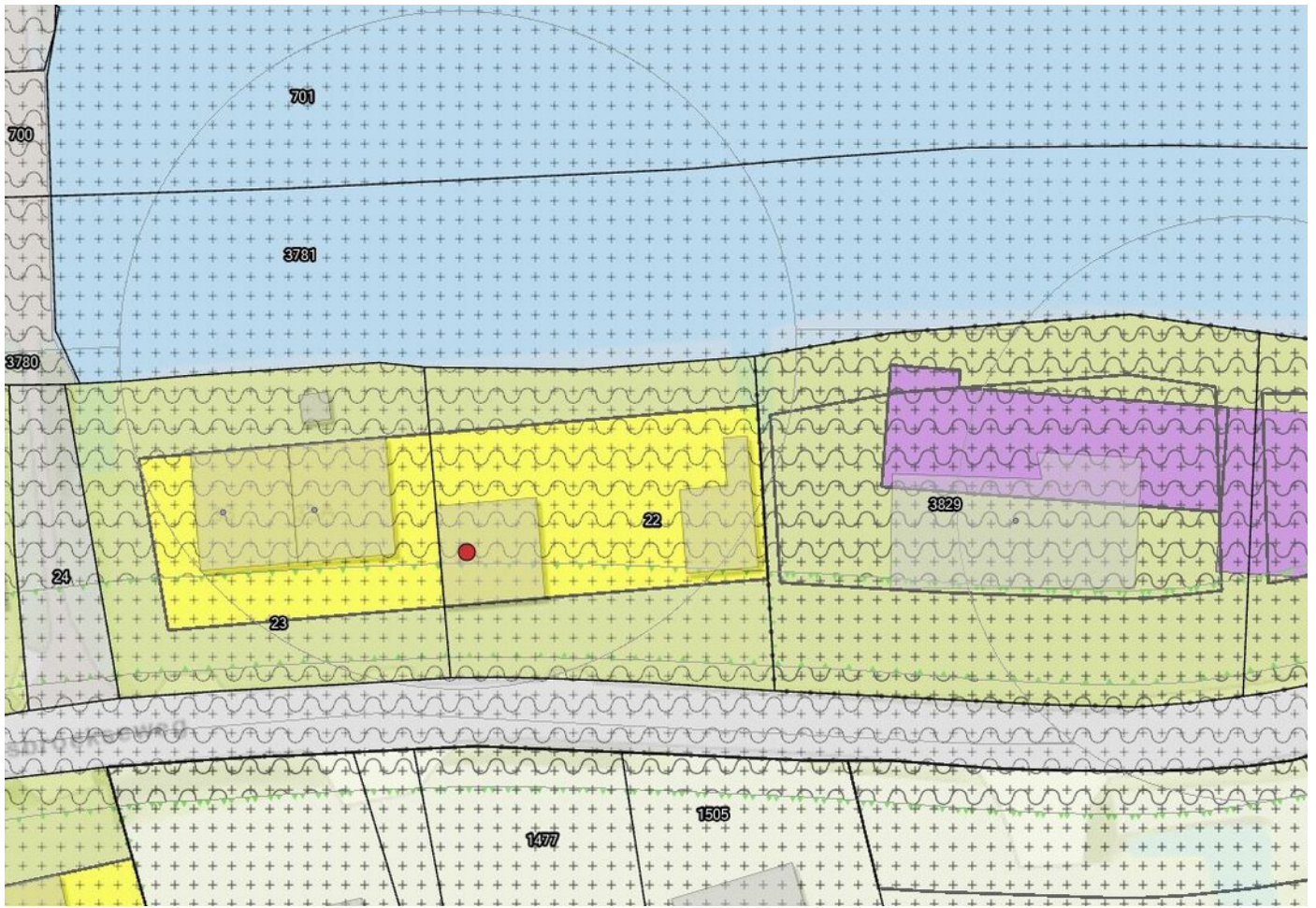
Plattegrond

Bergzolder schuur



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**





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

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

I: www.overduinmakelaardij.nl

 **OVERDUIN**
MAKELAARDIJ