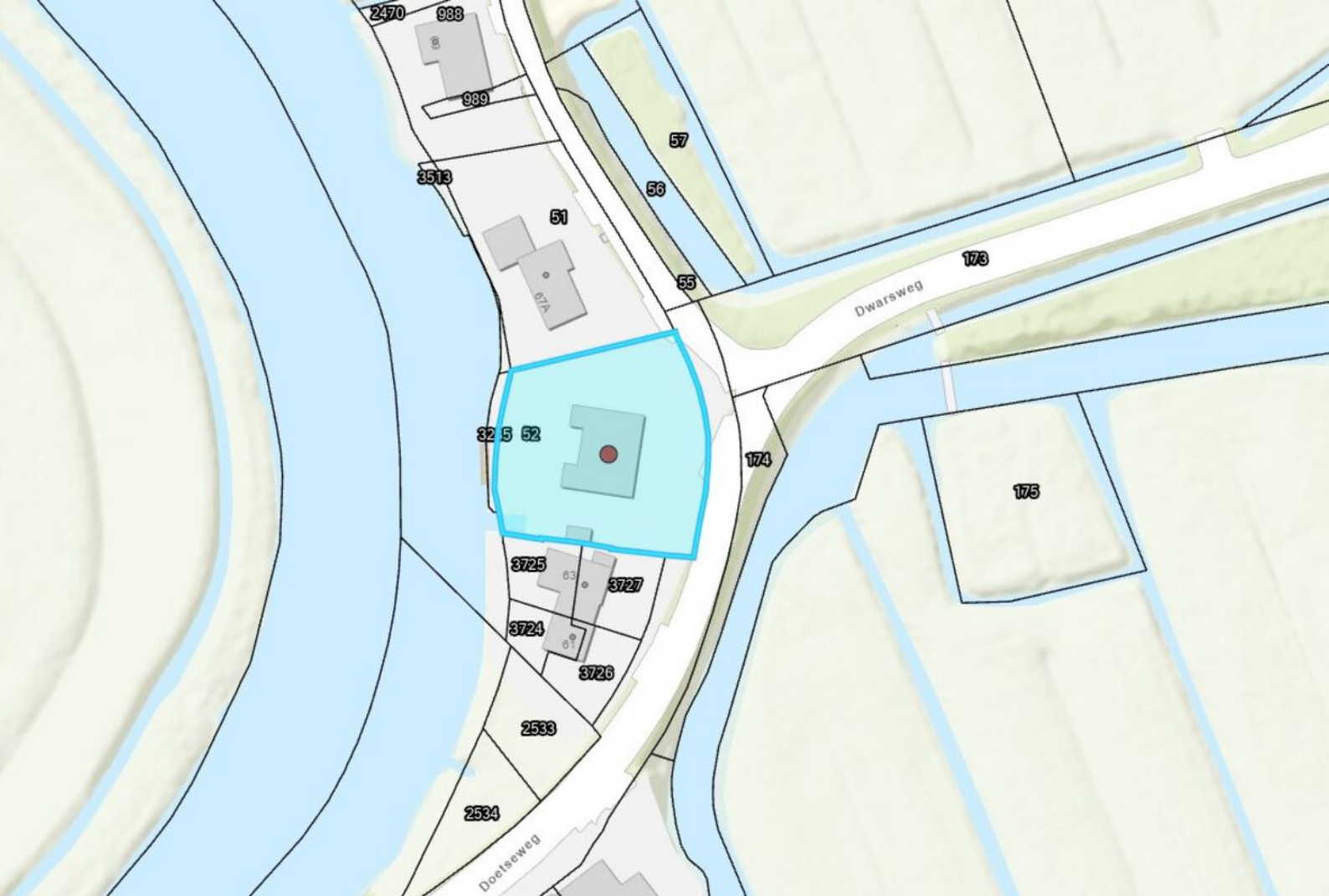


# Doetseweg 65

3381 KE Giessenburg

**Vraagprijs € 1.200.000 k.k.**





## Kenmerken van de woning

<b>Soort</b>	Vrijstaande woning
<b>Woonoppervlakte</b>	200 m <sup>2</sup> (exclusief inpandige garage)
<b>Perceeloppervlakte</b>	1.074 m <sup>2</sup> (1.035 en 39 m <sup>2</sup> )
<b>Inhoud</b>	830 m <sup>3</sup>
<b>Bouwjaar</b>	1977
<b>Tuin</b>	Schitterend gelegen aan het riviertje De Giessen, vrij uitzicht voor- en achterzijde
<b>Garage</b>	Inpandige garage van 18 m <sup>2</sup>
<b>Verwarming</b>	CV-ketel en boiler
<b>Isolatie</b>	Dubbel glas Energielabel C

**Gelegen op een werkelijk schitterende locatie direct aan het riviertje De Giessen op een kavel van totaal 1.074 m<sup>2</sup> (1.035 m<sup>2</sup> en 39 m<sup>2</sup>), met de achtertuin gelegen op het zonnige zuidwesten, met vrij uitzicht op de polder aan zowel de voor- als achterzijde, gelegen aan de karakteristieke Doetseweg, nabij uitvalswegen de N216, vrijstaande villa uit 1977, ontworpen onder supervisie van wijlen Balt van der Padt en nog steeds bewoond door de 1e eigenaar**

Locatie, locatie en nog eens locatie! De Doetseweg 65 in Giessenburg is een geweldige kans voor diegene die op een toplocatie aan het riviertje De Giessen wilt wonen. Dit is echt een unieke plek, waarbij je het waterwonen ervaart én het vrije uitzicht op de polder. Aan de overzijde van het water staat namelijk niet direct bebouwing en tevens heb je aan de voorzijde ook vrij uitzicht.

De woning is goed gepositioneerd in het midden van de kavel en rondom vrij gelegen. Je hebt de beschikking over een heerlijk diepe achtertuin waar je de zonsondergang kunt ervaren. Wat zul jij hier genieten! Aan de voorzijde heb je ruime parkeergelegenheid op eigen terrein. Je woont er vrij aan de sfeervolle Doetseweg en toch weer dichtbij het centrum van Giessenburg met alle voorzieningen binnen handbereik.

De woning is in 1977 gebouwd en de huidige eigenaar / bewoner heeft de woning destijds laten ontwerpen onder supervisie van wijlen Balt van der Padt. Een royale vrijstaande villa, traditioneel gebouwd met een heerlijk ruime gebruiksoppervlakte van zo'n 218 m<sup>2</sup> en een inhoud van 830 m<sup>3</sup>. De woning beschikt over veel ruimte en is voor meerdere doelgroepen geschikt. We hebben duidelijke plattegronden laten maken om je een goede indruk te geven van de huidige indeling.

Neem contact met ons op voor een persoonlijke bezichtiging!

## **BEGANE GROND**

Entree / hal

- Ruime hal
- Gevoel van ruimte door de vide
- Trapopgang
- Toilet
- Meterkast
- Garderobe
- Toegang keuken en toegang woonkamer

Woonkamer – circa 49 m<sup>2</sup>

- Heerlijk ruime woonkamer met schitterend uitzicht aan de achterzijde
- Schuifpui naar achtertuin, met daarvoor convectorput
- Tegelvloer
- Open haard
- Split-level naar aanbouw voorzijde met werk/leeshoek

Slaap/werkkamer – circa 14,5 m<sup>2</sup>

- Split-level niveau
- Deur naar garage

Keuken – circa 16 m<sup>2</sup>

- Gelegen aan de voorzijde, met vrij en levendig uitzicht aan de voorzijde
- Keuken met apparatuur en diverse onder- en bovenkastjes
- Toegang tot de praktische bijkeuken

## BEGANE GROND

Bijkeuken – circa 10 m<sup>2</sup>  
-Opstelplaats wasmachine  
-CV-ketel en boiler  
-Spoelbak  
-Deur naar zij-tuin

Garage – circa 18 m<sup>2</sup>  
-Inpandige garage van circa 2,96 x 5,97 m  
-Garagedeur voorzijde  
-Deur naar zij-tuin  
-Gipsplaten plafonds

## 1E VERDIEPING

Overloop  
-Vide

Slaapkamer I – circa 14 m<sup>2</sup>, achterzijde, dakkapel, toegang badkamer  
Slaapkamer II – circa 16 m<sup>2</sup>, voorzijde  
Slaapkamer III – circa 10 m<sup>2</sup>, voorzijde  
Slaapkamer IV – circa 11 m<sup>2</sup>, achterzijde, dakkapel  
Slaap/werkkamer – circa 10 m<sup>2</sup>, voorzijde, dakraam  
Werkkamer / berging – circa 9 m<sup>2</sup>, in open verbinding met vide woonkamer

Badkamer I – circa 9 m<sup>2</sup>  
-Ligbad onder het raam  
-Douchecabine  
-Dubbel wastafelmeubel  
-Toilet  
-Bidet  
-Dakkapel  
-Deur vanuit de overloop en deur vanuit hoofdslaapkamer

Badkamer II – circa 3 m<sup>2</sup>  
-Douchecabine  
-Wastafel  
-Raam voor ventilatie

## TUIN

- Kavel van totaal 1.074 m<sup>2</sup> (1.035 m<sup>2</sup> en 39 m<sup>2</sup>), kadaster G 52 en 3235
- Afmeting kavel zie situatietekening, circa maten, gemeten vanaf de kadastrale kaart
- Schitterend gelegen aan het riviertje De Giessen
- Locatie, locatie en nog eens locatie!
- Wonen aan het water is thuis recreëren
- Sfeervolle ligging aan de karakteristieke Doetseweg
- Vrij uitzicht op de polder aan zowel de voor- als achterzijde
- Ruime parkeergelegenheid op eigen terrein
- Hardhouten beschoeiing
- Achtertuin gunstig gelegen op het zuidwesten
- Zonsondergang vanuit je achtertuin boven de polder
- Nabij de N216
- Centrum van Giessenburg op circa 1,5 kilometer
- Houten blokhut aan de zuidzijde
- Haventje aan de zuidwestzijde

## BOUWAARD / KENMERKEN

- Bouwjaar 1977
- Ontwerp: onder supervisie van wijlen Balt van der Padt. Werkte op exclusieve basis samen met de architect G. Broekhuizen
- Traditioneel gebouwd
- De woning is onderheid
- Gevels: gemetselde spouwmuurconstructie
- Vloeren: begane grond vloer beton (balken/broodjes), verdiepingvloer houten balklaag
- Dak: houten kapconstructie met pannen gedekt
- Kozijnen: houten kozijnen met dubbel glas
- Warm water en verwarming: CV-ketel Nefit, boiler
- Isolatie: dubbel glas
- Energie label C
- Schilderwerk circa 2019
- Gemetselde schoorsteen
- Dakkapel achterzijde
- Meterkast: slimme meters gas en elektra
- Woonoppervlakte circa 200 m<sup>2</sup>
- Overige inpandige ruimte circa 18 m<sup>2</sup> (garage)
- Inhoud circa 830 m<sup>3</sup>



*"Ruime woonkamer van 49 m<sup>2</sup>, tuingericht aan de achterzijde met vrij uitzicht op de Giessen"*











*"Slaap/werkkamer op de begane grond, split-level*

*Keuken aan de voorzijde, met vrij uitzicht"*









*"Ruime hal, met vide en  
in pandig te bereiken  
garage"*





*"Op de 1e verdieping 4 tot 5 slaapkamers, dakkapel achterzijde, alsmede berging met vide"*





*"Overloop en berging /  
werkkamer met vide,  
verder zijn er 2  
badkamers aanwezig"*





*"Locatie, locatie en nog eens locatie, gelegen aan het riviertje De Giessen en vrij uitzicht aan zowel de voor- als achterzijde"*











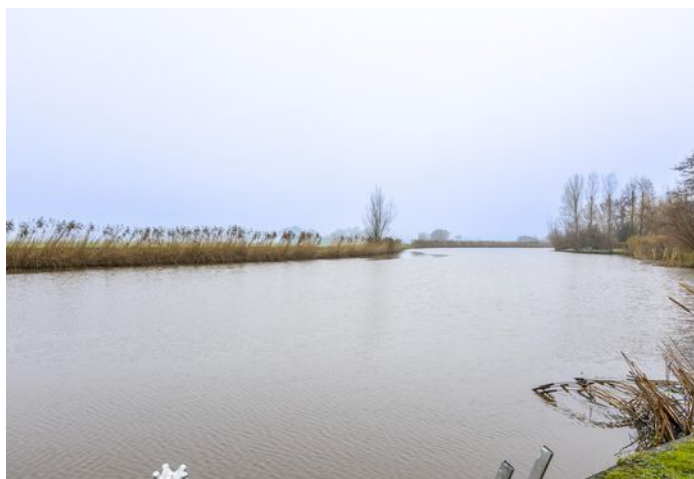
*"De woning is rondom vrij gelegen op de kavel, met de achtertuin op het zonnige zuidwesten"*





*"Gelegen op totaal 1.074  
m<sup>2</sup> (1.035 + 39 m<sup>2</sup>),  
zuidwestzijde haventje*

*Wonen aan het water"*





*"Aan de voorzijde heb je ruime parkeergelegenheid op eigen terrein, gelegen aan de sfeervolle Doetseweg"*

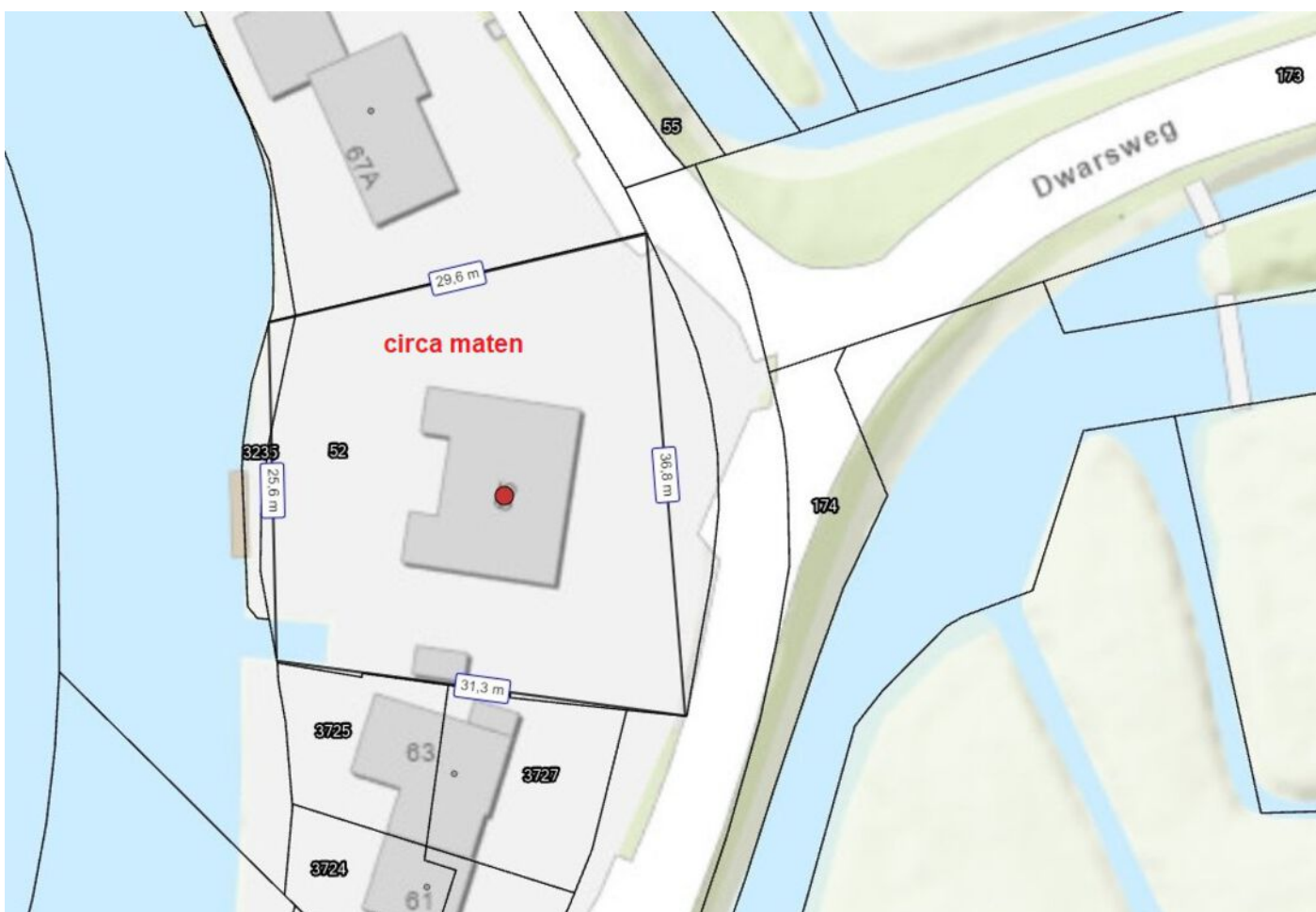
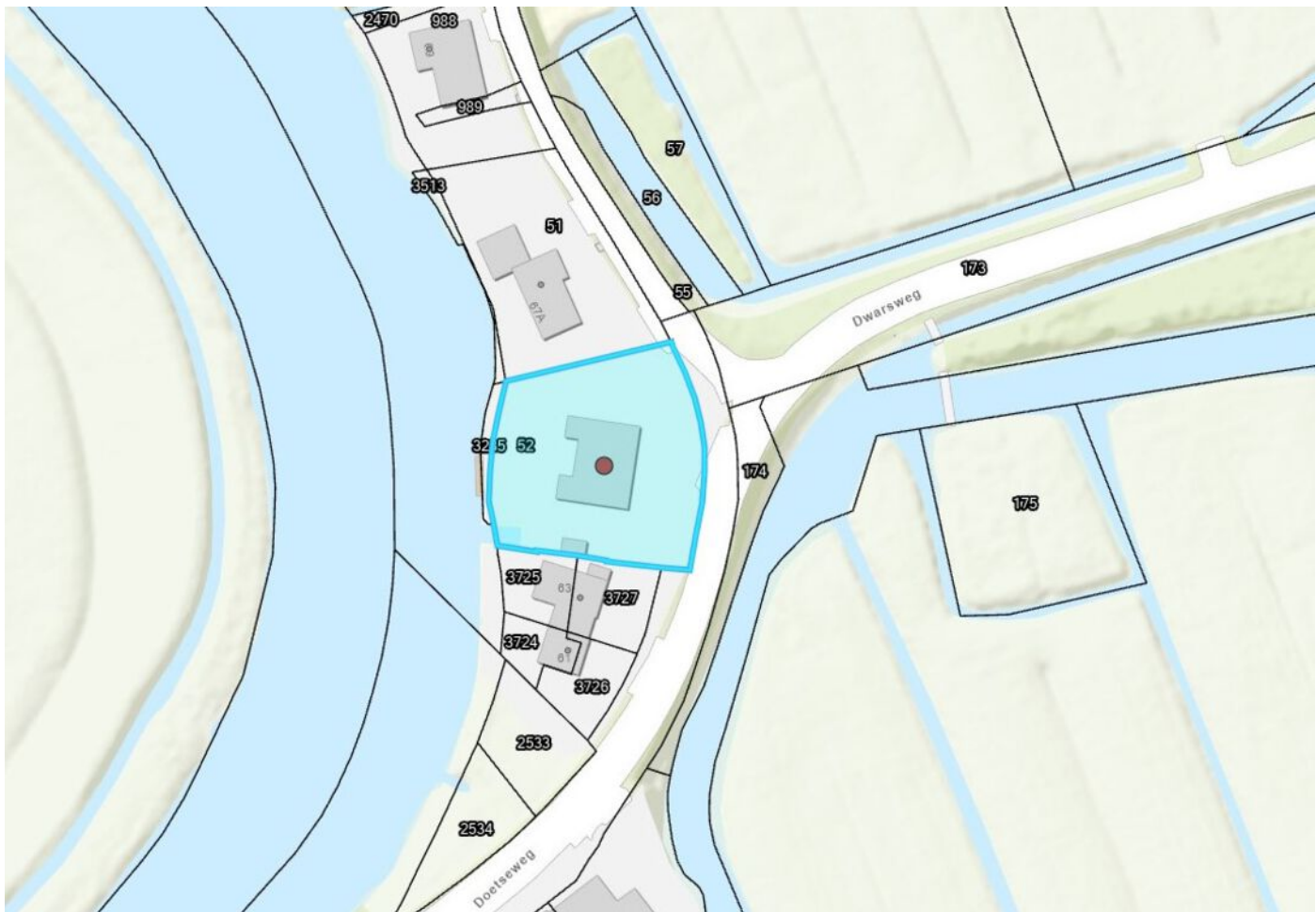




*"Onder architectuur  
gebouwde villa uit 1977,  
gelegen op een unieke  
toplocatie"*







# Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: Doetseweg 65



0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Giessenburg	
	Huisnummer	Sectie G	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 52	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 5 december 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.

## 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 waardebepaling 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