

Doetseweg 37

3381 KE Giessenburg

Vraagprijs € 1.850.000 k.k.





Kenmerken van de woning

Type	Vrijstaande villa
Woonoppervlakte	197 m ² (exclusief garage)
Perceeloppervlakte	603 m ²
Inhoud	863 m ³
Bouwjaar	2016
Tuin	Schitterend gelegen aan het riviertje De Giessen
Garage	Inpandig te bereiken, 34 m ²
Verwarming	Vloerverwarming begane grond en badkamer, warmtepomp, warmte terugwininstallatie, 2x CV-haard, 2 x boilers, gasloos
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, volledig geïsoleerd, Rc-waarde 9 Energielabel A++

Uniek aanbod tot in perfectie uitgevoerd! Werkelijk schitterend en méér dan hoogwaardig gebouwde villa uit 2016, met energielabel A+++, voorzien van een isolatieschil met een Rc-waarde van maar liefst 9 !!!, gasloos uitgevoerd, voorzien van warmtepomp die gekoppeld is aan boiler van 300 liter, meerdere CV-haarden met daaraan gekoppeld een boiler van maar liefst 1.000 liter, 28 zonnepanelen en 3 zonnecollectoren, comfortabele vloerverwarming, een WTW-unit, geheel triple glas, stijlvolle detailleringen (check die dakkapellen van lood...) én afwerkingen waarbij alleen het beste goed genoeg was, uitermate goed ingedeeld en gelegen aan het riviertje De Giessen met de achtertuin op het zonnige zuidwesten, op slechts een half uur rijden van Rotterdam, Breda en Utrecht

De Doetseweg 37 in Giessenburg...een aanbod zoals je zelden ziet. En die kans kan voor jou zijn. Echt álles klopt. Dit was alweer het 3e huis dat onze opdrachtgever heeft laten bouwen. Dit huis nadert echt de perfectie, waarbij overal over na is gedacht. In 2016 is er al voor gekozen om de woning gasloos uit te voeren en volledig tot in het extreme te isoleren én te verduurzamen. Een Rc-waarde van 9 zie je echt nergens Te Koop.

Ook de afwerkingen aan de binnenzijde zijn meer dan strak uitgevoerd. Een meubelmaker is maanden bezig geweest om alle inbouwkasten, keuken, wastafelmeubels in eiken uit te voeren. Plinten zijn bijvoorbeeld weggewerkt in de wandafwerking, waarbij alles strak is gestuukt. In de hoofdslaapkamer is de draagconstructie omtimmerd met eiken spanten en gordingen. Wát een unieke villa is dit!

Ontzorgen: je hebt altijd hard gewerkt om zo'n stap te kunnen maken in je woon carrière. Echter, voordat je zover bent dat je daarin kunt wonen, ben je nog wel een jaar verder met alle beslissingen die gemaakt moeten worden. Zo'n huis kopen wat al helemaal af is, is jezelf volledig ontzorgen: dit is het huis wat je wilt en geheel turn key krijg je de sleutel wanneer je wilt. De opdrachtgever is flexibel qua oplevering. Je hoeft geen keuzes meer te maken, een bouw aan te sturen en jaren te wachten totdat je droomvilla gereed is. Dit is allemaal al voor je gedaan en dat is héél véél waard. Meubels erin en wonen!

Bekijk de foto's en plattegronden nog eens goed en neem dan contact met ons op voor een bezichtiging. Kijken is kopen!

BEGANE GROND

Entree / hal

-Ruime hal

-Vloerafwerking met '7 duimers' klinkers (deze vind je ook terug op het onderheide terras buiten)

-Meterkast

-Inbouwkasten

-Eiken trap naar 1e verdieping

-Deur naar garage, deur naar achtertuin

Toilet

-Stijl uitgevoerd toilet (eiken, strak gestuukt, 7 duimers klinkers)

-Wandcloset

-Urinoir

-Fonteinje

BEGANE GROND

Woonkamer – circa 76 m²

- Riante woonkamer met zithoek aan de voorzijde en grote eettafel in aanbouw achterzijde
- Dekvloer in zwart beton uitgevoerd, voorzien van comfortabele vloerverwarming
- Strak gestuukte wanden en plafonds (met inbouwspots)
- CV-haard 2 x, zowel bij de eethoek als in de woonkamer
- Vrij uitzicht op het riviertje De Giessen
- Centraal deel in de woonkamer met inloopkast en daarin de technische ruimte van de woning (met 2 x boiler, warmtepomp, installatie etc.)
- WTW inblaas

Keuken

- Keuken gesitueerd in de erker aan de zijkant van de woning
- Volledige maatwerk keuken gemaakt door meubelmaker, geheel in eiken uitgevoerd
- Riant kookeiland met inductiekeuken en afzuigkap met warmte-terug-win
- Composiet aanrechtblad met daarin diverse inbouwkasten
- Voorzien van alle luxe, comfort en inbouwapparatuur
- Dubbele spoelbak met riant uitgevoerde dubbele RVS kranen
- Vaatwasser
- Quooker
- Oven
- Koel-/vriescombinatie
- Aparte vriezer (groot)
- Aparte koelkast (groot)
- WTW afzuiging

Garage – circa 34 m²

- Inpandig te bereiken met schuifdeur vanuit de hal, dubbele deuren voorzijde (breed en hoog uitgevoerd)
- Vloerverwarming
- Volledig geïsoleerd (idem woning)
- Verdelers zonnepanelen
- WTW inblaas én afzuiging

1E VERDIEPING

Overloop – circa 17 m²

- Toegang tot de diverse vertrekken
- 2 x dakkapel, aan zowel de voor- als achterzijde, tegenover elkaar
- Inbouwkasten met daarin opstelplaats wasmachine / droger

Slaapkamer I – circa 24 m²

- Hoofdslaapkamer boven de garage
- Airconditioning
- Draagconstructie kap bekleed met eiken
- Inloopkast
- Inbouwkasten waarvan 1 met fonteintje

Slaapkamer II – circa 13 m²

- Ingebouwde TV
- Inbouwkasten waarvan 1 met fonteintje

1E VERDIEPING

Slaapkamer III – circa 13 m²

- Ingebouwde TV
- Inbouwkasten waarvan 1 met fonteintje
- Dakkapel

Badkamer – circa 10 m²

- Stijlvol / design / hoogwaardig en luxe
- Ligbad met TV
- Inloopdouche Sunshower
- Wandcloset
- Tegelvloer met vloerverwarming
- Handgemaakt wastafelmeubel
- Inbouwkasten
- WTW afzuiging, warm water langs warmtewisselaar
- Dakkapel

ZOLDER

Zolder/slaapkamer IV – circa 13 m²

- Vaste trap naar zolderkamer
- Inbouwkasten onder de schuine kap
- WTW-unit
- 2 x rond raam, aan zowel de voor- als achterzijde
- Nokhoogte 2,30 m¹

TUIN

- Kavel van totaal 603 m² / kadaster 3161 (60 m²), 3163 (483 m²) en 3164 (60 m²)
- Schitterende ligging aan het riviertje De Giessen
- Wonen aan het water, er valt altijd iets te zien
- Varen, schaatsen, zwemmen
- Aan de overzijde géén bebouwing direct aan de Giessen / voorzijde tegenover De Graanbuurt
- Achtertuin op het zonnige zuidwesten
- Beschoeiing omstreeks 2016 geplaatst, in PVC uitgevoerd door De Kuiper
- Onderheid terras rondom de woning, afgewerkt met '7 duimers klinkers'
- Parkeren op eigen terrein voor meerdere auto's
- Voorzien van tuinhuis 'Cafe de Zwager', met bar, water, geïsoleerd en HR glas
- Veranda aan de zuidwestzijde
- Stijlvol en onder architectuur aangelegde tuin, met bamboe, fijn grind, hardhouten vlonder

BOUWAARD

- Bouwjaar 2016
- Bouwcombinatie van aannemer Korevaar en van Houwelingen, uit Giessenburg
- Vloeren: geïsoleerde balken broodjes vloer, met daarop weer op 2 x 7 cm PIR isolatie, met daarop 10 cm dekvloer, voorzien van comfortabele vloerwarming
- Gevels: Binnenspouwblad 12 cm Poriso, 23 cm PIR isolatie naadloos gespoten, spouw van 5 cm, buitenspouwblad 10 cm baksteen, vervolgens gestuukt, totale dikte 50 cm! Garage Red Cedar delen
- Dak: houten kapconstructie met Oud Hollandse pannen gedekt. Plat dak met bitumen. Dakplaat Unidek Aero passief, dikte 243 mm
- Kozijnen: hardhouten kozijnen met Triple glas (HR+++)
- Goten: zinken
- Hemelwaterafvoeren zink
- Unieke detailleringen van lood (zie dakkapel en platte dakrand /boeiboord)
- Isolatie: totale schil is maar liefst Rc-waarde 9!!! (vloeren, gevels en dak!)
- Energie label A++
- Gasloos
- Warmtepomp, met daaraan gekoppeld 300 liter boiler
- 2 x CV-haard en 3 zonnecollectoren, met daaraan gekoppeld 1.000 liter boiler
- 28 zonnepanelen
- Opbrengst zonnepanelen sinds bouwjaar t/m half december: 32.218 kWh én 14.000 kWh
- Eneco slechts EUR 38,- per maand
- Vloerverwarming gehele begane grond en badkamer. 1e verdieping verwarmd middels WTW
- WarmteTerugWin installatie (WTW)
- Tot in perfectie gebouwd én afgewerkt
- Woonoppervlakte circa 197 m²
- Overige inpandige ruimte circa 34 m² (garage)
- Inhoud circa 863 m³



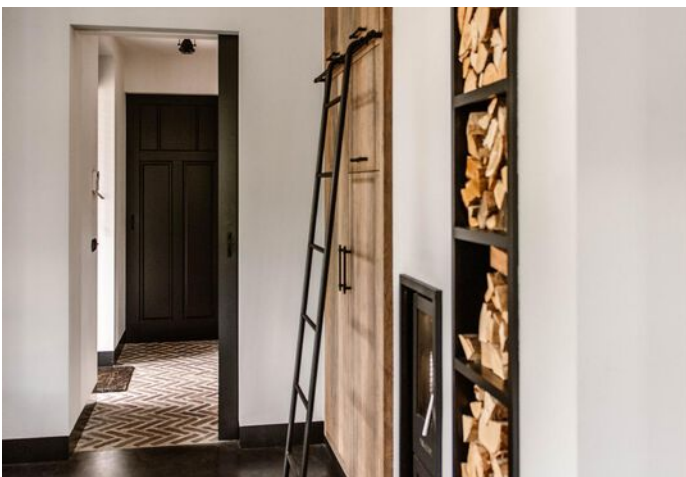
"Riant kookeiland tussen de zithoek en eetkamer in, keuken door meubelmaker, geheel in eiken uitgevoerd"







"De woning ademt sfeer en is werkelijk perfect uitgevoerd, zoals je ziet in bekende woonbladen en magazines"





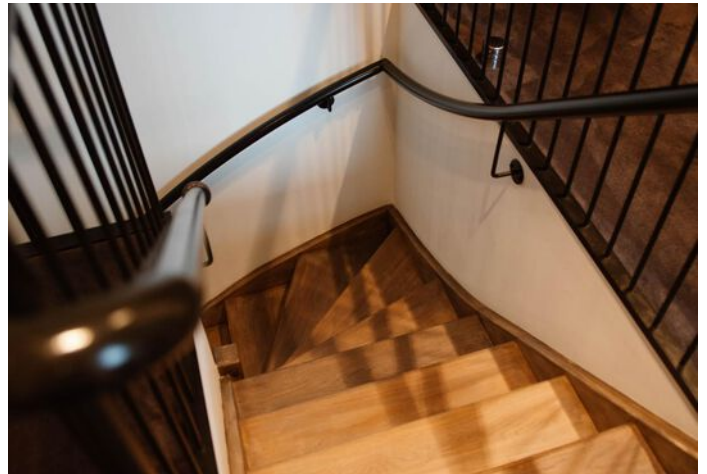
"Overloop met 2 dakkapellen en opstelplaats wasmachine droger, inbouwkasten onder de schuine kap"







*"Uitermate luxe
badkamer, geheel design
en in stijl uitgevoerd"*





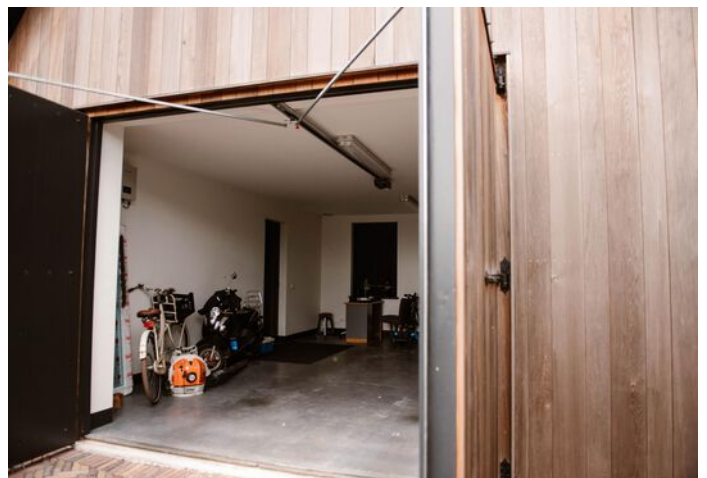
*"Wonen aan het water op
een schitterende locatie
met tuin op het
zuidwesten"*







"De tuin is geheel onder architectuur aangelegd, parkeren op eigen terrein"





*"Groot onderheid terras
aan de achterzijde,
meerdere zitjes en cafe
De Zwager in de berging"*





"Aan de zuidwestzijde heb je een heerlijke veranda aan de woning"





"De beschoeiing is geheel vernieuwd door PVC in 2016, met tevens een houten vlonder"





"Een overzicht van de achterzijde van de woning met tevens de zonnepanelen in het dakvlak"





*"Wonen aan het riviertje
De Giessen, aan de
sfeervolle lintbebouwing
van de Doetseweg"*











Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: Doetseweg 37



0 5 10 15 20 25m

12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Giessenburg	
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie G	
	Administratieve kadastrale grens	Perceel 3163	
	Bebouwing		
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 12 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

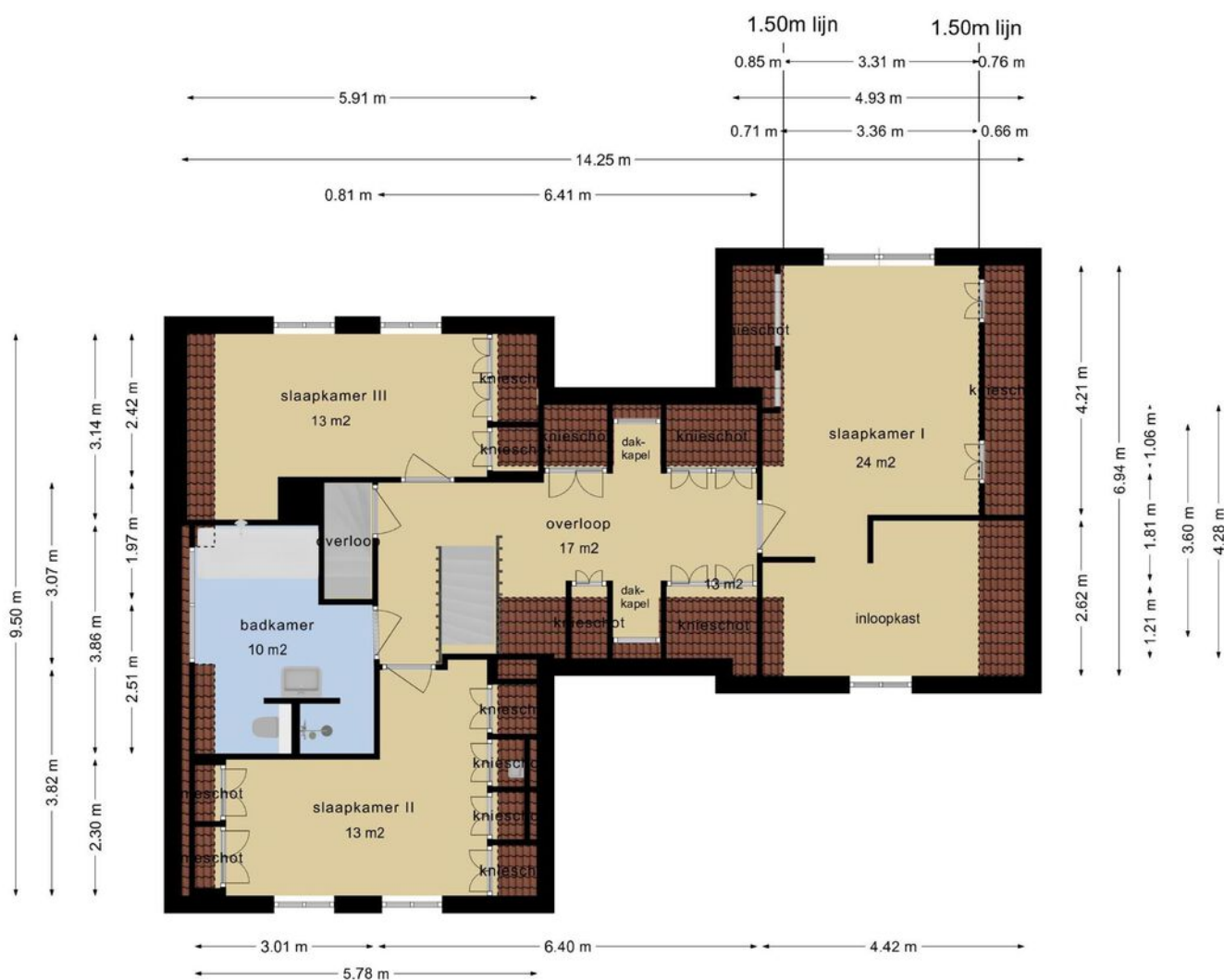
Begane grond



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

Plattegrond

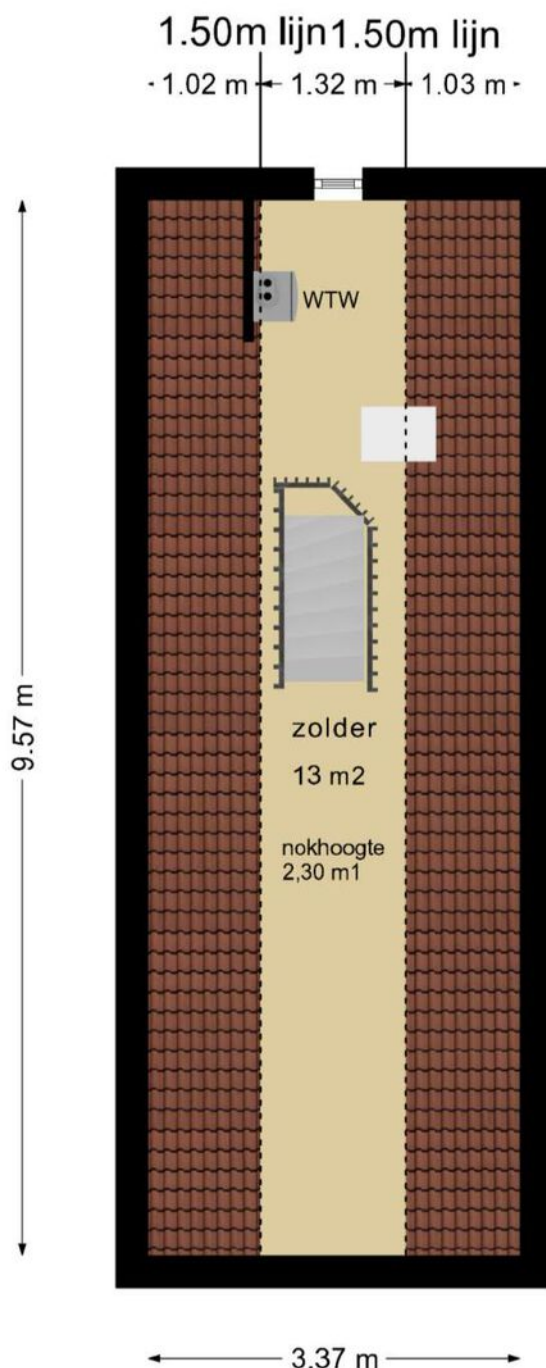
1e verdieping



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

Plattegrond

Zolder



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

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