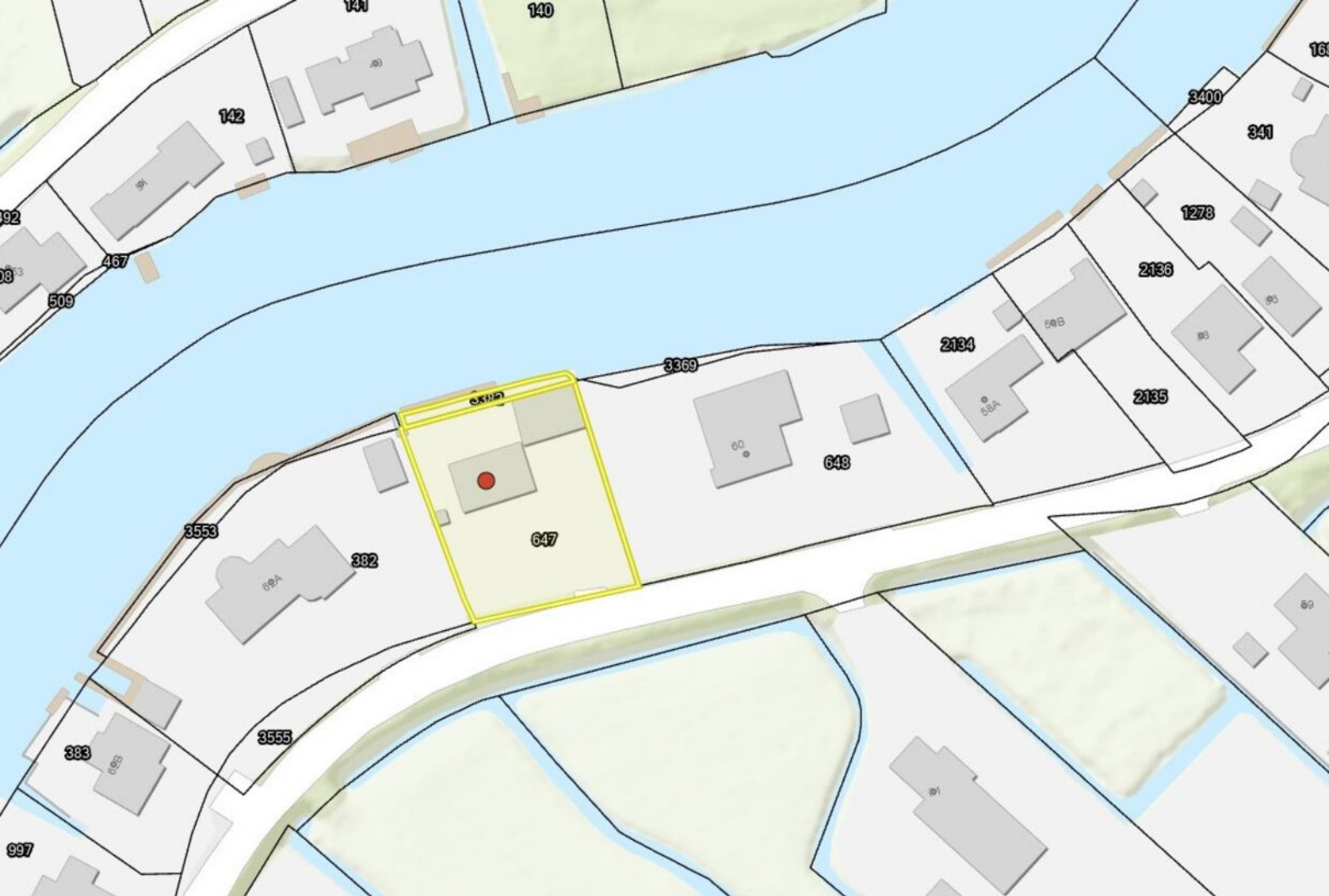


Neerpolderseweg 62

3381 JT Giessenburg

Vraagprijs € 1.200.000 k.k.





Kenmerken van de woning

Type	Vrijstaande woning met dubbele garage
Woonoppervlakte	138 m ²
Perceeloppervlakte	1.081 m ² (1.020 m ² en 61 m ²)
Inhoud	500 m ³
Bouwjaar	1965
Tuin	Schitterend gelegen aan het riviertje De Giessen, voorzijde vrij uitzicht polder
Garage	Vrijstaande dubbele garage, totale oppervlakte 61 m ²
Verwarming	CV-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk, gashaard woonkamer, 3 x airco
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, volledig geïsoleerd
	Energie label C

Gelegen op een werkelijk schitterende locatie direct aan het riviertje De Giessen op een kavel van totaal 1.081 m² (1.020 m² en 61 m²), met vrij uitzicht op de polder aan de voorzijde, gelegen aan de karakteristieke Neerpolderseweg, vrijstaande woning uit 1965 met slaapkamer en badkamer op de begane grond en dubbele garage

Locatie, locatie en nog eens locatie! De Neerpolderseweg 62 in Giessenburg is een geweldige kans voor diegene die op een toplocatie aan het riviertje De Giessen wil wonen. Dit is een hele mooie locatie, waarbij je het waterwonen ervaart én het vrije uitzicht op de polder.

De woning is gebouwd in 1965 en de huidige bewoners zijn sinds 1991 eigenaar. Die genieten hier nog steeds iedere dag en nu is het tijd om de stap te maken naar een appartement. Ze hebben in de loop der jaren diverse investeringen gedaan in de woning en het geheel keurig verzorgd. De woning is van origine voorzien van een houten balklaag op de begane grond. Deze is grotendeels vervangen door een geïsoleerde betonnen begane grond vloer met comfortabele vloerverwarming. Verder hebben ze de spouwmuren laten isoleren en de woning volledig voorzien van dubbel glas. Tevens zijn er diverse kozijnen vervangen, door hardhout, kunststof of aluminium. In 2021 zijn er maar liefst 12 zonnepanelen (340 Wp, totaal 4.080 Wp) geplaatst, dus ook aan een stukje verduurzaming is gedacht. De woning heeft een energielabel C.

De woning is verder altijd keurig verzorgd en goed onderhouden. De woonkamer is gemoderniseerd, voorzien van gashaard en tevens is het toilet en badkamer op de begane grond volledig vernieuwd. De woning is vanuit de bouw onderheid en staat er nog goed bij. De woning is t.o.v. de Neerpolderseweg wat verder naar achteren geplaatst, waardoor je over een grote voortuin beschikt met ruime parkeergelegenheid. De achtertuin is breed (circa 30 meter) en diep (circa 10 meter). De woning zelf is gelegen op een kavel van 1.020 m² (kadaster G 647) en in 2015 is 61 m² (kadaster G 3382) direct bij De Giessen in eigendom gekregen (verjaard) van het waterschap. Zie situatietekening. De hardhouten beschoeiing met vlonder is omstreeks 1997 vernieuwd.

De woning heeft een woonoppervlakte van 138 m² en een inhoud van zo'n 500 m³. Wat opvalt bij binnenkomst in de woonkamer is dat de woning heerlijk licht is. Je hebt grote raampartijen aan zowel de voorzijde, achterzijde en de zijkant. Overal heb je schitterend vrij uitzicht waarbij er altijd iets te zien valt. Aan de voorzijde de levendigheid van de Neerpolderseweg en de polder, aan de achterzijde het waterwonen aan De Giessen. Ook de Gondelvaart kun je hier bekijken. Het is hier echt iedere dag genieten! Deze kans komt nu voor jou Te Koop! Door de indeling met slaapkamer en badkamer op de begane grond, is deze woning voor meerdere doelgroepen geschikt.

De woning is ingedeeld met een lichte doorzon woonkamer, de keuken aan de achterzijde en een slaapkamer en badkamer op de begane grond. De ruime hal geeft toegang tot de 1e verdieping met grote overloop en dakraam, 2 ruime slaapkamers met dakkapellen aan de achterzijde en een 2e badkamer met dakkapel voorzijde, hoekbad, toilet en wastafel.

We hebben schitterende (lucht)foto's en plattegronden laten maken om je een uitstekende indruk te geven van dit mooie aanbod. Neem contact met ons op voor een persoonlijke bezichtiging!

BEGANE GROND

Entree / hal – circa 13 m²

- Ruime hal
- Meterkast
- Trapopgang

Toilet

- Gemoderniseerd in 2013
- Wandcloset, hangend toilet
- Fonteintje
- Modern uitgevoerd in grijs/wit

Woonkamer – circa 39 m²

- Lichte doorzon woonkamer met grote raampartijen
- Vrij uitzicht op de polder voorzijde, Giessen aan de achterzijde en zij-tuin
- Levendige locatie waar altijd iets te zien is
- Voorzien van comfortabele vloerverwarming
- Gashaard
- Airconditioning
- Gemoderniseerd met PVC vloer en strak gestuukt plafond met inbouwspots
- Aluminium schuifpui achterzijde
- Ruim plaats voor grote zithoek en eetkamertafel

Keuken – circa 13 m²

- Gelegen aan de achterzijde
- Vrij uitzicht op de achtertuin en Giessen
- Zij-raam met zicht op de oprit aan de zijkant
- Comfortabele vloerverwarming met PVC vloer
- Dubbele spoelbak
- Oven
- Magnetron
- Vaatwasser
- Inductie kookplaat
- Apparatuur deels vernieuwd
- Schuifkastenwand
- Deur naar achtertuin

Slaapkamer I – circa 13 m²

- Slaapkamer begane grond
- Gelegen aan de voorzijde met vrij uitzicht
- Schuifkastenwand 2 x
- Airconditioning

Badkamer I – circa 5 m²

- Gemoderniseerd in 2013, grijs / wit
- Inloopdouche, met regendouche en handdouche
- Thermostaatkranen
- Comfortabele vloerverwarming
- Wastafelmeubel met kom
- Groot formaat tegelwerk
- Mechanische afzuiging
- Opstelplaats wasmachine / droger
- Inbouwspots in plafond

1E VERDIEPING

Overloop

- Dakraam achterzijde (vervangen in 2024)
- CV-ketel
- Verdeler zonnepanelen
- Nokhoogte 2,24 m¹ / ruime stahoogte

Slaapkamer II – circa 15 m²

- Dakkapel achterzijde
- Vaste kasten
- Zij-raam

Slaapkamer III – circa 15 m²

- Dakkapel achterzijde
- Airconditioning
- Vaste kasten
- Bergruimte onder de schuine kap
- Zij-raam

TUIN

- Schitterend gelegen aan het riviertje De Giessen
- Kavel van totaal 1.081 m² (1.020 m² en 61 m²)
- Wonen aan het water
- Werkelijk schitterende locatie met vrij polderzicht aan de voorzijde en de achterzijde aan De Giessen
- Meerdere plekjes om buiten te kunnen zitten
- Glazen windscherm aan de westzijde met bestraat terras
- Veranda bij de garage
- Grote voortuin met een diepte van circa 17,5 meter
- Grote oprit met plaats voor 2 auto's naast elkaar, diepte circa 27 meter
- Achtertuin circa 30 meter breed en 10 meter diep (exclusief vlonder)
- De voorzijde is gelegen op het zuidoosten, de achterzijde op het noordwesten
- Hardhouten beschoeiing met vlonder, circa 1997
- Kippenhok westzijde
- De woning staat rondom vrij op de kavel
- Sfeervol aangelegd en keurig verzorgde tuin

Garage – circa 61 m²

- Garage met zadeldak, pannen gedekt, andere deel plat dak met bitumen (vernieuwd in 2021)
- Garage van 21 m², met dubbele deuren en bergzolder (geïsoleerd)
- Hobbyruimte van 26 m², met toilet en douche, wanden geïsoleerd
- Veranda van 8 m²
- Aparte groepenkast bij de veranda
- Tuinkast van 2 m²
- Ideaal om over veel bergruimte te beschikken!
- Voor en naast de garage ruimte om veel spullen buiten op te slaan

BOUWAARD / KENMERKEN

- Bouwjaar 1965
- Traditioneel gebouwd
- De woning en garage zijn onderheid
- Vloeren: van origine houten balklagen begane grond en 1e verdieping. Begane grond is vernieuwd door een geïsoleerde betonnen begane grond vloer met vloerverwarming (woonkamer, keuken, badkamer). Hal was reeds beton. Slaapkamer begane grond is de originele houten balklaag, wel na-geïsoleerd. Het is droog onder de vloer. Er is alleen in de slaapkamer een kruipruimte aanwezig
- Gevels: gemetselde spouwmuurconstructie, na-geïsoleerd met parels in de spouw in 2016
- Kozijnen: diverse kozijnen vernieuwd, door zowel hardhout, kunststof dakkapellen en aluminium (zij-raam keuken en schuifpui woonkamer). Alle ramen voorzien van dubbel glas of HR glas
- Dak: houten kapconstructie met pannen gedekt
- 3 dakkapellen, 2 dakkapellen achterzijde bitumen vernieuwd in 2021. Dakkapel voorzijde met zink in 2016
- Dakraam achterzijde vernieuwd in 2024
- Warm water en verwarming: CV-combiketel 2013 Nefit, jaarlijks onderhouden. 3 x airconditioning, zowel koelen als verwarmen, in woonkamer (2022), slaapkamer begane grond en slaapkamer III 1e verdieping (2022), gashaard woonkamer, vloerverwarming woonkamer, keuken en badkamer
- 12 zonnepanelen in 2021, 340 Wp, totaal 4.080 Wp
- Isolatie: vloerisolatie begane grond alsmede de verdiepingvloer tussen de houten balklagen, spouwmuurisolatie, dakisolatie, dubbel glas / HR glas
- Energie label C
- Géén asbest bekend
- Goed onderhouden woning
- Woonoppervlakte 138 m²
- Externe bergruimte 61 m²
- Inhoud 500 m³



"Ruime lichte woonkamer met grote raampartijen, uitzicht voor- en achterzijde, vloerverwarming en gashaard"









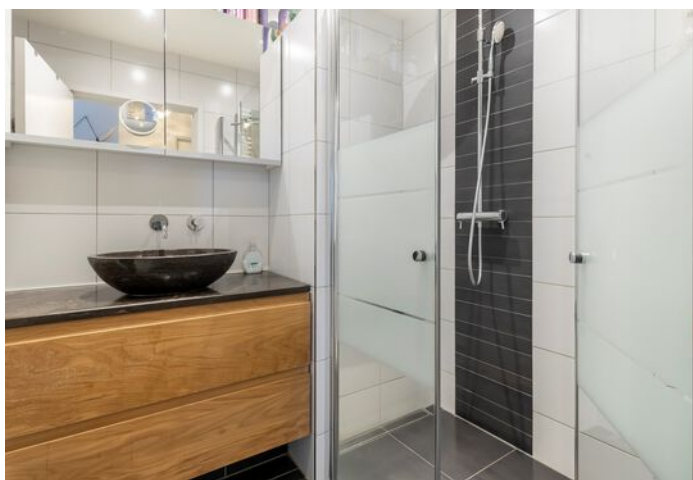
"Keuken aan de achterzijde van de woning, deur naar achtertuin, ruime hal achterzijde"







*"Slaapkamer en
badkamer begane grond
maken de woning voor
meerdere doelgroepen
geschikt"*







"Op de 1e verdieping de ruime overloop met dakraam, 2 slaapkamers met dakkapel en 2e badkamer met dakkapel"





"De woning is werkelijk schitterend gelegen aan het riviertje De Giessen, wonen aan het water, voorzijde polderzicht"







*"Gelegen op totaal
1.081 m² (1.020 m² en 61
m²) waarbij de woning
rondom vrij is gelegen op
de kavel "*



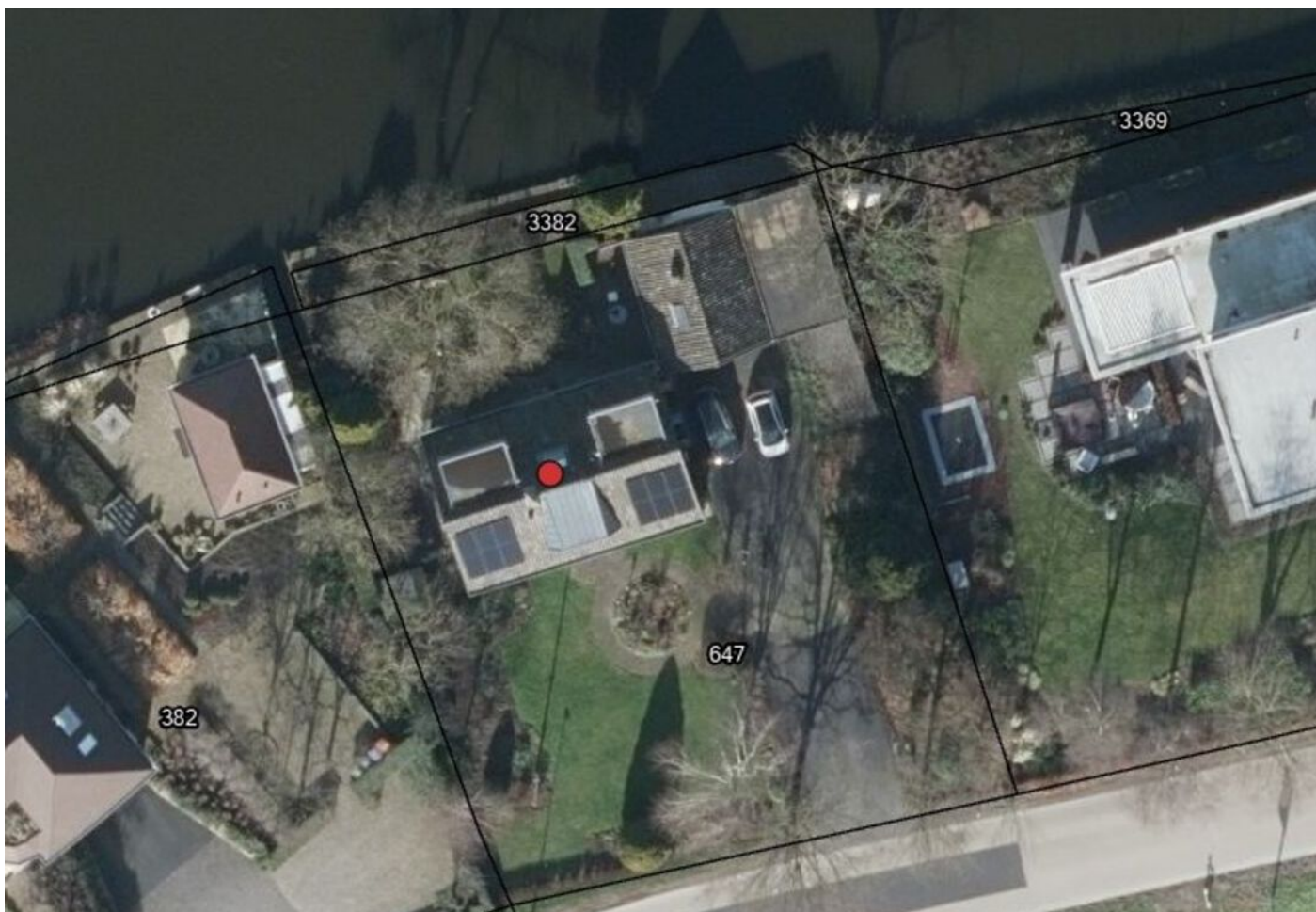




"De luchtfoto's geven een uitstekende indruk van de toplocatie, het is hier zó mooi wonen, dubbele garage met oprit"












Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: Neerpolderseweg 62



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 647	
	Bebouwing		
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 14 februari 2024 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

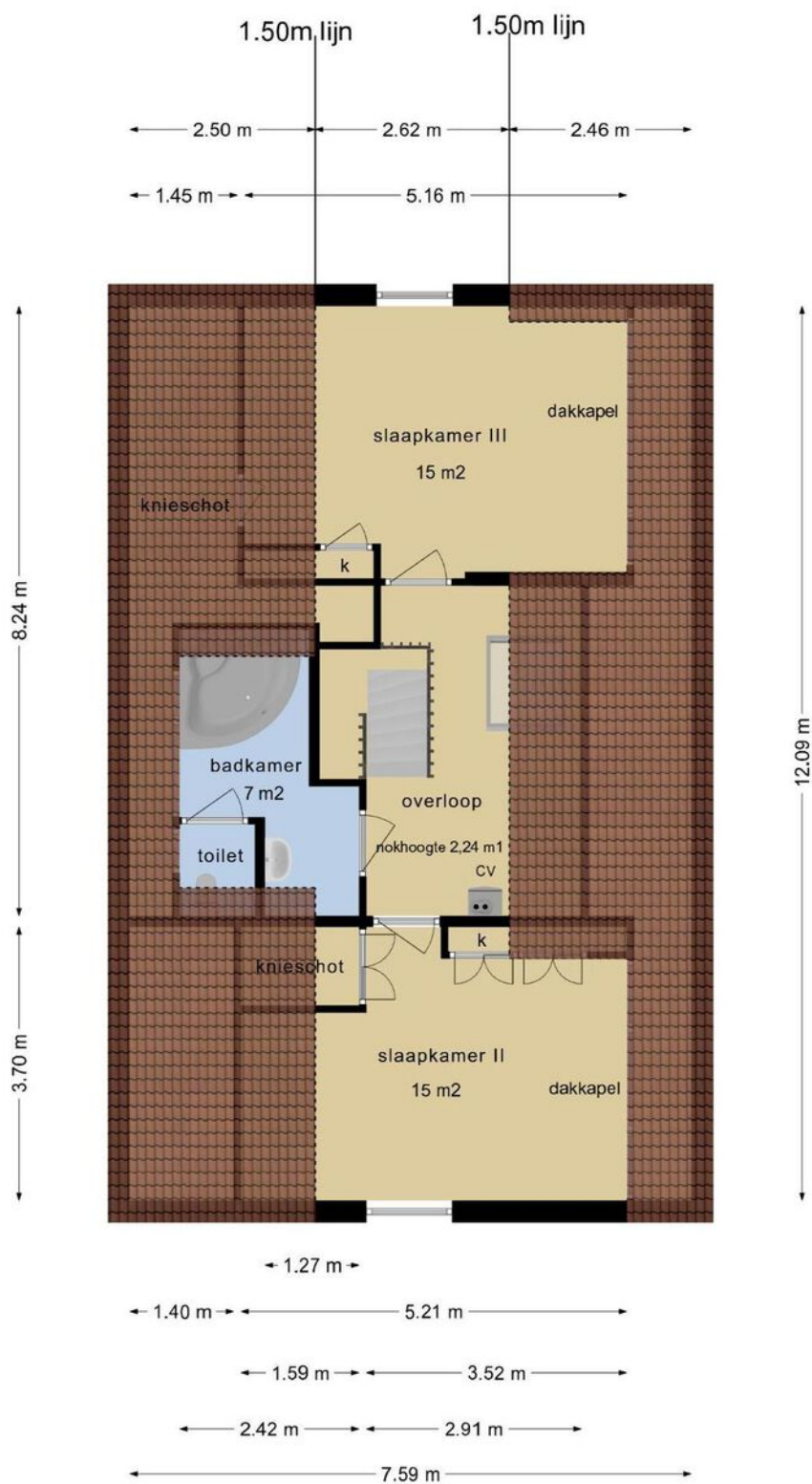
Begane grond



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

Plattegrond

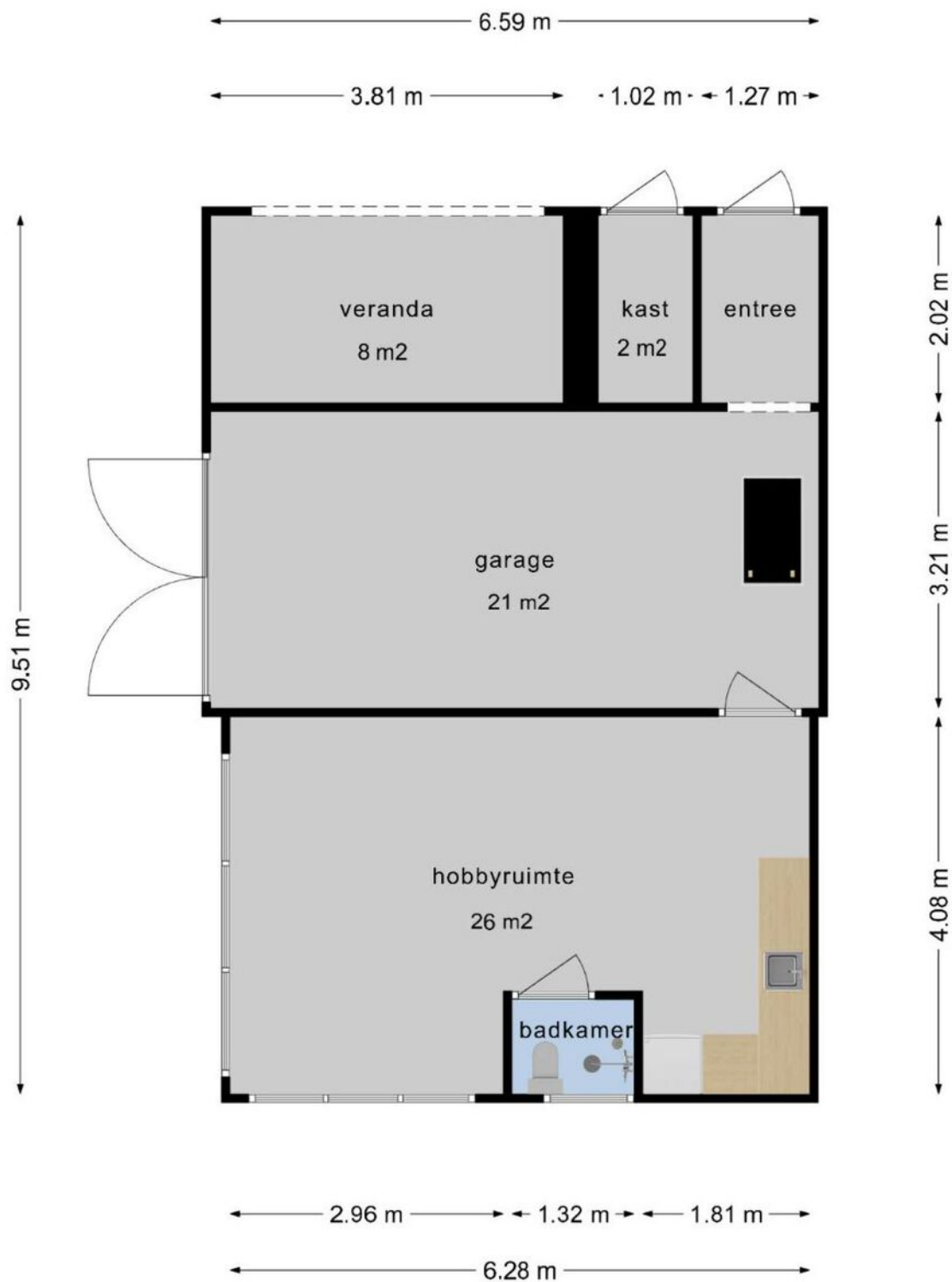
1e verdieping



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

Plattegrond

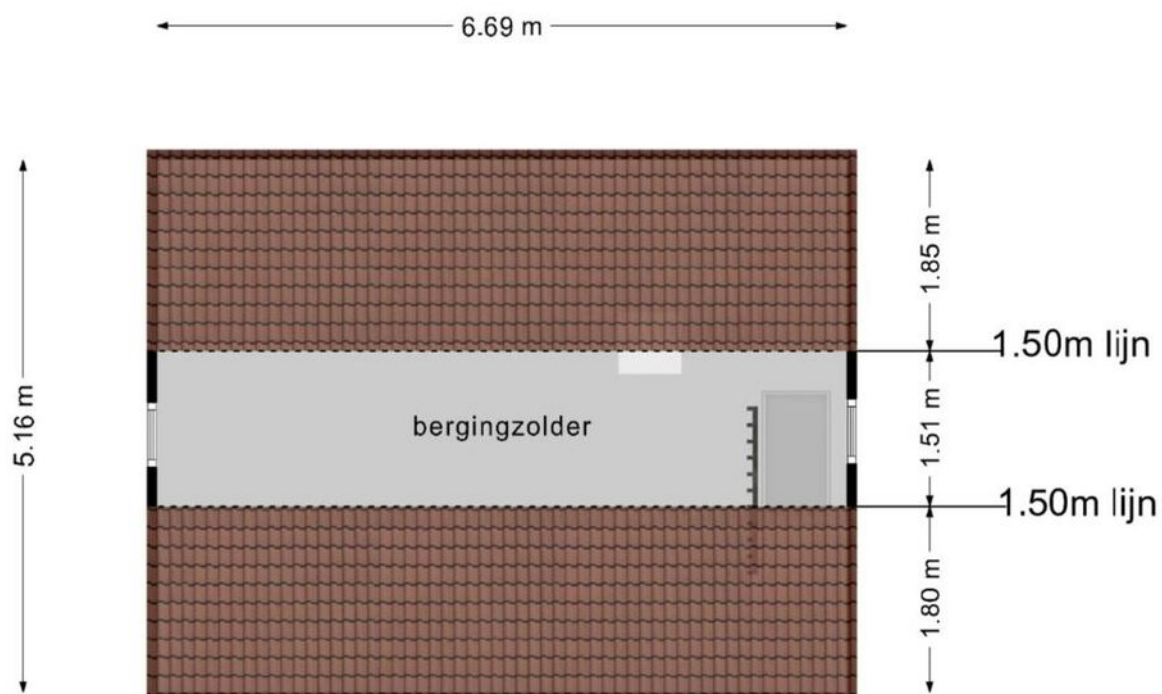
Garage



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

Plattegrond

Zolder garage



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