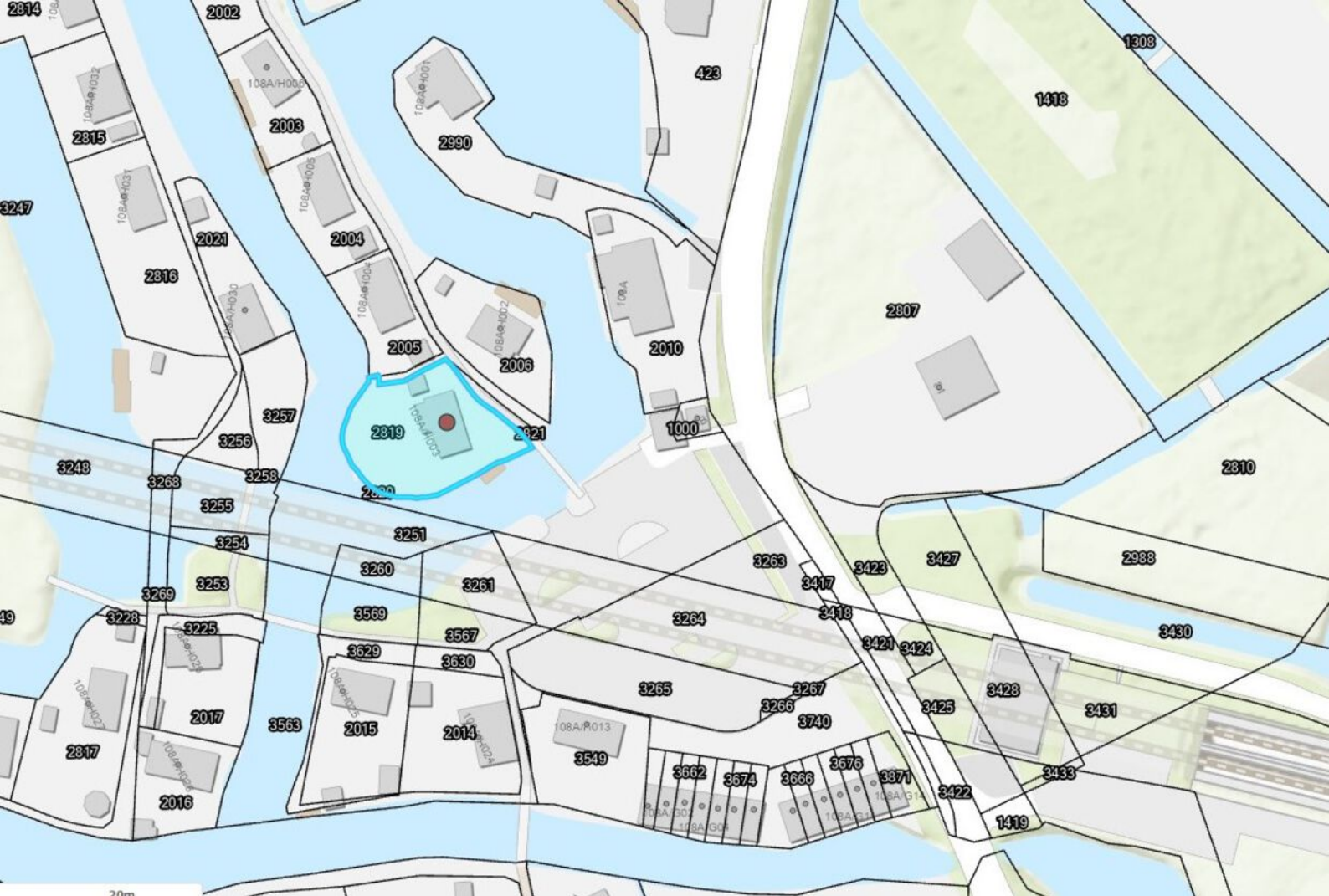


Neerpolderseweg 108 A H003

3381 JV Giessenburg

Vraagprijs € 695.000 k.k.





Kenmerken van de woning

| | |
|---------------------------|--|
| Type | Vrijstaande woning |
| Woonoppervlakte | 89 m ² (exclusief 28 m ² kelder en 14 m ² serre) |
| Perceeloppervlakte | 495 m ² |
| Inhoud | 500 m ³ |
| Bouwjaar | 2007 |
| Tuin | Schitterend gelegen aan het water, aanlegsteiger voor je sloep, zonnige tuin |
| Garage | Garagebox (optioneel) van 19 m ² , met 6 zonnepanelen en bergzolder |
| Verwarming | CV-combiketel Nefit HR 2007, gaskachel woonkamer, vloerverwarming begane grond en badkamer |
| Isolatie | Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, volledig geïsoleerd, HR++ glas Energielabel B |

Schitterend gelegen op park 'De Bilderhof', direct aan vaarwater dat in open verbinding staat met het riviertje De Giessen, met eigen aanlegsteiger voor je sloep, karakteristieke vrijstaande woning (totaal 89 m² wonen, exclusief kelder van 27 m²), traditioneel gebouwd in 2007 waarbij werkelijk nergens op bespaard is en voorzien van alle luxe en comfort, met heerlijk comfortabele vloerverwarming, kunststof kozijnen met HR++ glas, ontworpen en afgewerkt in een stijl die veel kopers zal aanspreken, met heerlijke serre op het onderheide terras, wonen aan het water met vrij uitzicht, gelegen vlakbij de algemene parkeerplaats waar altijd iets te zien is, alsmede optioneel bij te kopen een garagebox van 19 m² met 6 zonnepanelen, bergzolder en eigen oprit

De Neerpolderseweg 108 A H003 in Giessenburg is een geweldige kans voor diegene die vrij wil wonen aan het water. Wonen aan het water is iedere dag genieten. Varen, schaatsen, Gondelvaart kijken, zwemmen, thuis recreëren met iedere dag het gevoel van vrijheid en vakantie. Gelegen op park 'De Bilderhof', dat al bestaat sinds 1960. Voor wie plaatselijk bekend is en in de regio woont, zal ongetwijfeld het goede nieuws hebben gehoord dat de beide parken, zowel 'De Bilderhof' als 'De Giessenburg', de bestemming recreatie is omgezet naar een buurtschap waar permanent gewoond mag worden. Gevolg hiervan is mede is dat je ziet dat de kwaliteit van het park nog meer omhoog gaat, doordat alle eigenaren investeren in hun bestaande huis of kiezen om volledig nieuw te bouwen. Ook het park zelf is keurig verzorgd, waarbij alles klopt. Sinds die permanente woonbestemming is tevens het bouwvlak vergroot naar zo'n 70 m².

De woning zelf is in 2007 gebouwd door de plaatselijke aannemer C & M Korevaar, waarbij overal de puntjes op de i zijn gezet in de uitvoering daarvan. Traditioneel gebouwd met gemetselde spouwmuurconstructie, onderheid, betonvloeren en voorzien van prefab kelder. Ideaal zijn ook de kunststof kozijnen (type draai/kiep) met horren. Alle denkbare luxe en comfort is direct in voorzien, zoals vloerverwarming op de begane grond en badkamer, gashaard in de woonkamer en open haard in de veranda op onderheid terras. De woning is volledig geïsoleerd (vloeren, gevels, dak en HR++ glas) en beschikt over een energielabel B.

De woning is gelegen op een kavel van 495 m² (eigen grond) en ligt rondom volledig vrij. Je hebt het gevoel alsof je op een eiland woont met zoveel vrijheid en overal waar je kijkt, zie je water en groen. Gelegen aan een binnenwater van het riviertje De Giessen, wat in open verbinding staat met elkaar. Voorzien van je eigen aanlegsteiger voor bijvoorbeeld een sloep...laat het mooie weer maar komen! Vanuit de tuin kijk je over het park richting De Giessen, wát een mooie locatie! Je hebt meerdere fijne plekje's om buiten te zitten en er is altijd wel een mooi plekje om in de zon of schaduw te zitten. Bij het aanleggen van de keurige tuin is werkelijk overal over nagedacht.

Een groot voordeel vinden wij is de ligging in de directe nabijheid van de algemene parkeerplaats en bussen. Je hoeft daardoor niet iedere keer het gehele park over om bij je woning te komen. Auto parkeren, bruggetje over en je bent bij de woning en...gevoel van vrijheid!

Omstreeks 2021 zijn de garageboxen nieuw gebouwd. Deze prefab box met eigen oprit is gelegen op een kavel van 43 m² en voorzien van 6 zonnepanelen, bergzolder, geïsoleerde elektrische garagedeur en daarvoor een eigen oprit. De box heeft een afmeting van 2,83 x 6,60 m = 19 m². De garage wordt optioneel te koop aangeboden voor € 45.000,- k.k. en is niet in de huidige vraagprijs verwerkt.

Jaarlijks dient er ongeveer € 1.500,- aan 'servicekosten' betaald te worden aan de Vereniging van Eigenaren en circa € 200,- per jaar aan parkkosten. Het verplicht deelnemen aan de VvE van de buurtschap heeft alleen maar voordelen, want alles wordt tot in de puntjes geregeld.

Wij zijn echt enthousiast over dit werkelijk schitterende aanbod. We hebben mooie (lucht)foto's laten maken en duidelijke plattegronden van de indeling. Vrij wonen is een groot goed en deze kans kan nu voor jou zijn. Interesse? Neem contact met ons op voor een bezichtiging!

BEGANE GROND

Entree / hal

- Hal
- Meterkast
- Trapopgang
- Toilet, wandcloset (hangend toilet) met fonteintje, raam en mechanische ventilatie
- Alarm bediening

Woonkamer – circa 25 m²

- Heerlijk lichte woonkamer
- Vrij uitzicht
- Grote raampartijen, openslaande tuindeuren, deur naar zijkant
- Tegelvloer met vloerverwarming
- Gashaard met schouw
- Airconditioning
- Schuurwerk plafond

Keuken – circa 15 m²

- Luxe keuken
- Grote keuken in U-opstelling
- Veel lichtinval, aan 3 zijden vrij uitzicht en raampartijen
- Openslaande tuindeuren naar serre
- Grote koelkast met vriesvak
- Oven
- Stoomoven
- Vaatwasser
- Inductie kookplaat met RVS afzuigschouw
- Hardstenen aanrechtblad
- Kwaliteits apparatuur van Gaggenau en Siemens
- Eethoek voor de openslaande tuindeuren naar serre
- Naast de keuken zit een deur met toegang tot de kelder

Wasruimte – circa 2 m²

- Opstelplaats wasmachine / droger (op elkaar)
- Raam voor ventilatie alsmede mechanische ventilatie
- Waterontharder
- Keukenblok met spoelbak

1E VERDIEPING

Overloop

- Inbouwkasten door meubelmaker, met CV-ketel en bergruimte

Slaapkamer I – circa 17 m²

- Airconditioning
- Inbouwkasten door meubelmaker
- Nokhoogte 2,23 m¹

Slaapkamer II – circa 12 m²

- Airconditioning
- Inbouwkasten door meubelmaker

1E VERDIEPING

Badkamer – circa 4 m²

- Luxe badkamer
- Inloopdouche met thermostaatkranen
- Toilet
- Wastafelmeubel
- Vloerverwarming
- Betegeld tot het plafond
- Raam voor ventilatie alsmede mechanische ventilatie

KELDER

Kelder – circa 20 m²

- Multifunctionele ruimte
- Vaste trap naar kelder
- Géén ramen aanwezig
- Verlaagd systeemplafond
- Hoogte tot plafond 2,15 m¹
- Hoogte tot betonvloer 2,40 m¹

Berging – circa 7 m²

- Aparte trap/bergkast

TUIN

- Kavel van 495 m² (eigen grond) / kadaster G 2819
- Wonen aan het water is iedere dag genieten. Varen, schaatsen, Gondelvaart kijken, zwemmen, thuis recreëren met iedere dag het gevoel van vrijheid en vakantie
- Achtertuin gelegen op het zonnige zuidwesten
- Vrij gelegen aan vaarwater dat in open verbinding staat met het riviertje De Giessen (één kant is open route zonder bruggetje, andere kant wel met bruggetje)
- Mogelijkheid om bijvoorbeeld je eigen sloep aan te leggen, laat het mooie weer maar komen!
- Bij het aanleggen van de keurige tuin is werkelijk overal over nagedacht
- Ligging in de directe nabijheid van de algemene parkeerplaats (afgesloten met slagboom met afstandsbediening) en berging met brievenbussen
- Meerdere terrassen om heerlijk buiten te zitten (oostzijde, westzijde en serre)
- Onderheid terras bij serre en noordzijde bij houten berging (betegeld gedeelte)
- Buitenkranen, 2 x, 1 met koud en 1 met warm (evt mogelijkheid voor buitendouche) en koud
- Houten berging met 2 overkappingen
- Gemetselde tuinmuur met poort
- Serre van circa 14 m² op onderheid terras, overkapping en open haard (vanuit de bouw), later zijn de glazen schuifdeuren geplaatst
- Elektrisch zonnescherm
- Screens
- Drainage

BOUWAARD / KENMERKEN

- Bouwjaar 2007
- Traditioneel gebouwd door aannemer C & M Korevaar uit Giessenburg
- Woning is onderheid
- Betonvloeren
- Gevels: gemetselde spouwmuurconstructie
- Kozijnen: kunststof kozijnen met HR++ glas, type draai/kiep, met horren aan de buitenzijde
- Prefab kelder
- Dak: houten kapconstructie met pannen gedekt
- Meterkast: ruim voldoende groepen, slimme meters, glasvezel aanwezig
- Warm water en verwarming: CV-combiketel, Nefit HR 2007, gashaard woonkamer, vloerverwarming begane grond en badkamer, airconditioning in woonkamer en beide slaapkamers
- Isolatie: volledig geïsoleerd (vloeren, gevels, dak en HR++ glas)
- Energie label B
- Géén eigen keuze energieleverancier (kiest park VvE)
- Waterontharder
- Schitterende woning om te zien qua uitstraling, gebouwd waarbij werkelijk nergens op bespaard is!
- Woonoppervlakte circa 89 m² (= exclusief kelder en serre)
- Kelder circa 28 m² (=overige inpandige ruimte)
- Serre van 14 m²
- Inhoud circa 500 m³

GARAGEBOX

- Bouwjaar circa 2021
- Prefab garagebox
- Kavel van 43 m² (eigen grond) / kadaster G 3670
- Eigen oprit
- 6 zonnepanelen (met tussenmeter)
- Bergzolder
- Afmeting van 2,83 x 6,60 m = 19 m²
- De garagebox wordt optioneel te koop aangeboden voor € 45.000,- k.k. (let op: overdrachtsbelasting is 10,4%) en is niet in de huidige vraagprijs verwerkt



"Sfeervolle lichte woonkamer met openslaande tuindeuren, vloerverwarming, gashaard en airco"









"Luxe keuken in ruime opstelling voorzien van alle comfort en inbouw-apparatuur van Gaggenau en Siemens"









*"Prefab kelder van 28 m²,
op de 1e verdieping 2
ruime slaapkamers met
inbouwkasten, airco en de
luxe badkamer"*











*Luxe badkamer,
compleet uitgevoerd*

*Schitterende luchtfoto's,
wonen aan het water*









"Gelegen aan een binnenwater van het riviertje De Giessen, wat in open verbinding staat met elkaar"











"Wonen aan het water is iedere dag genieten, eigen aanlegsteiger voor sloep, zonnige tuin op een kavel van 495 m²"







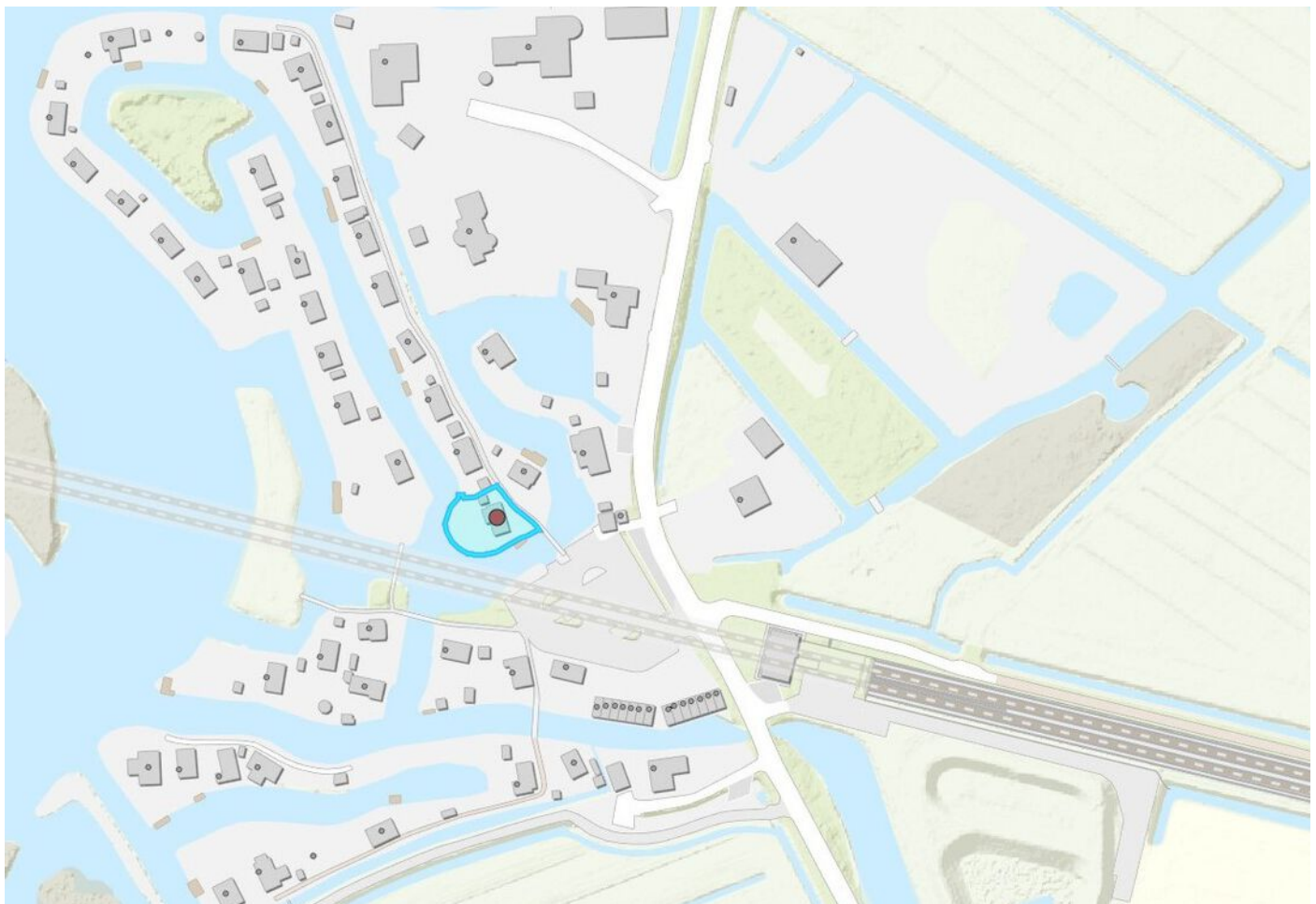
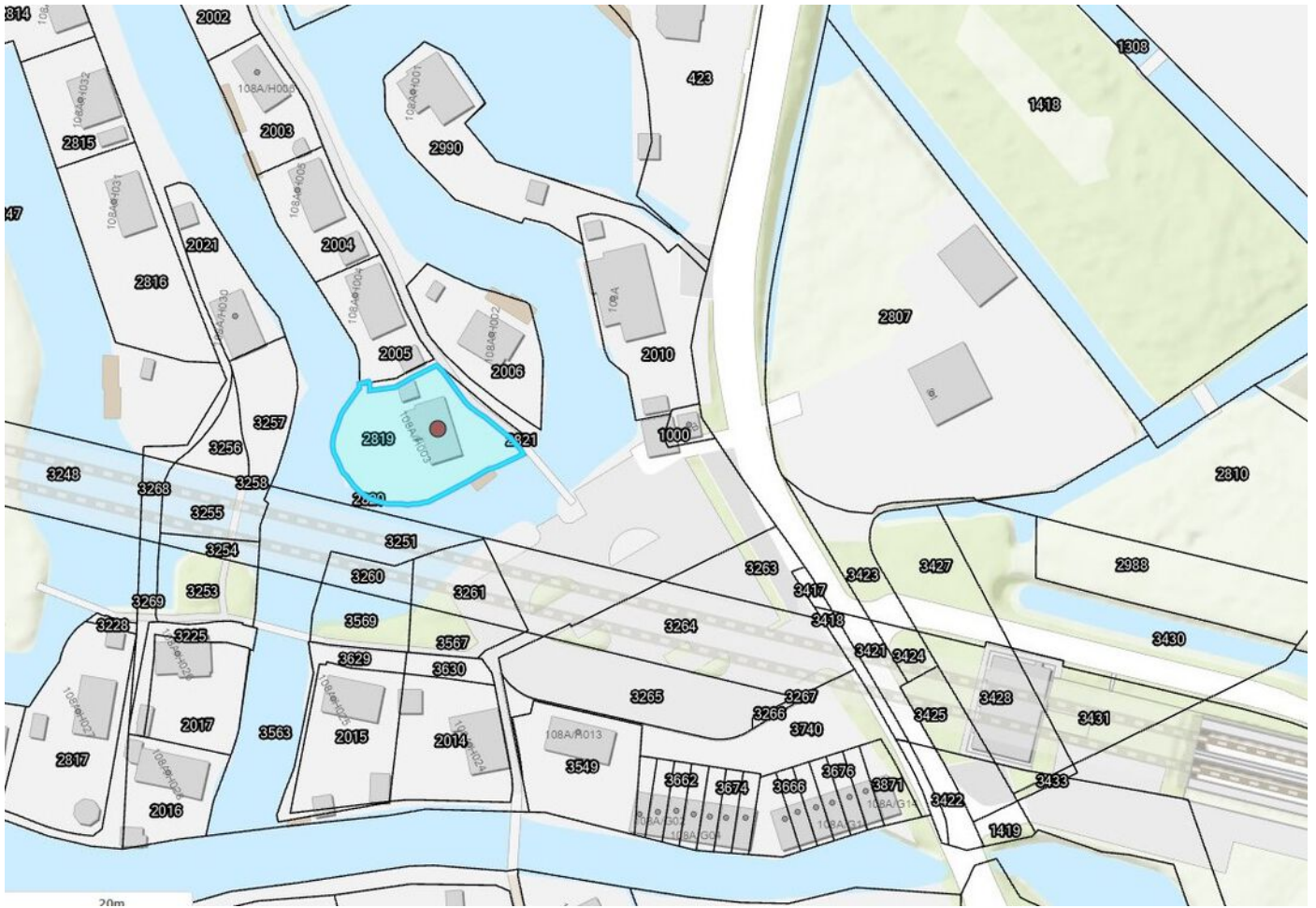
"Houten berging met overkapping, diverse terrassen, overal ervaar je het vrije waterwonen"





*"Optioneel is de
garagebox bij te kopen,
gelegen op 43 m² grond,
oppervlakte 19 m², met 6
zonnepanelen"*










Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: Neerpolder 108A H003



| | | | |
|--|---|---|--|
| 12345 25 | Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer | Schaal 1: 500 | kadaster  |
|     | Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing | Kadastrale gemeente Giessenburg Sectie G Perceel 2819 | |
| Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 26 maart 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. | |

Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: G 3670



| | | |
|--|---|--|
| <p>12345 25</p> <p>— Perceelnummer — Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 26 maart 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p> | <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Giessenburg Sectie G Perceel 3670</p> <p>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.</p> | |
|--|---|--|

Plattegrond

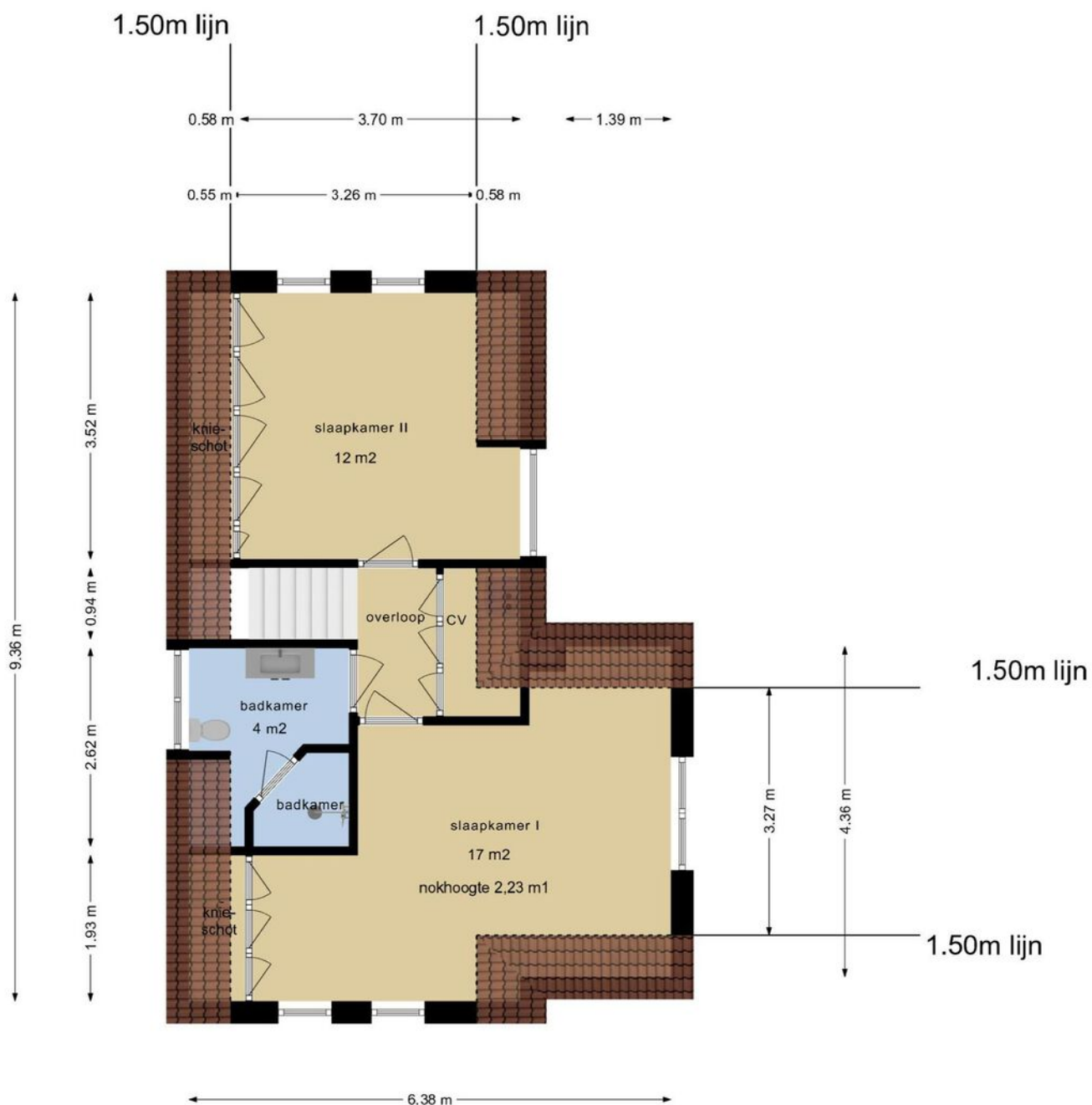
Begane grond



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

Plattegrond

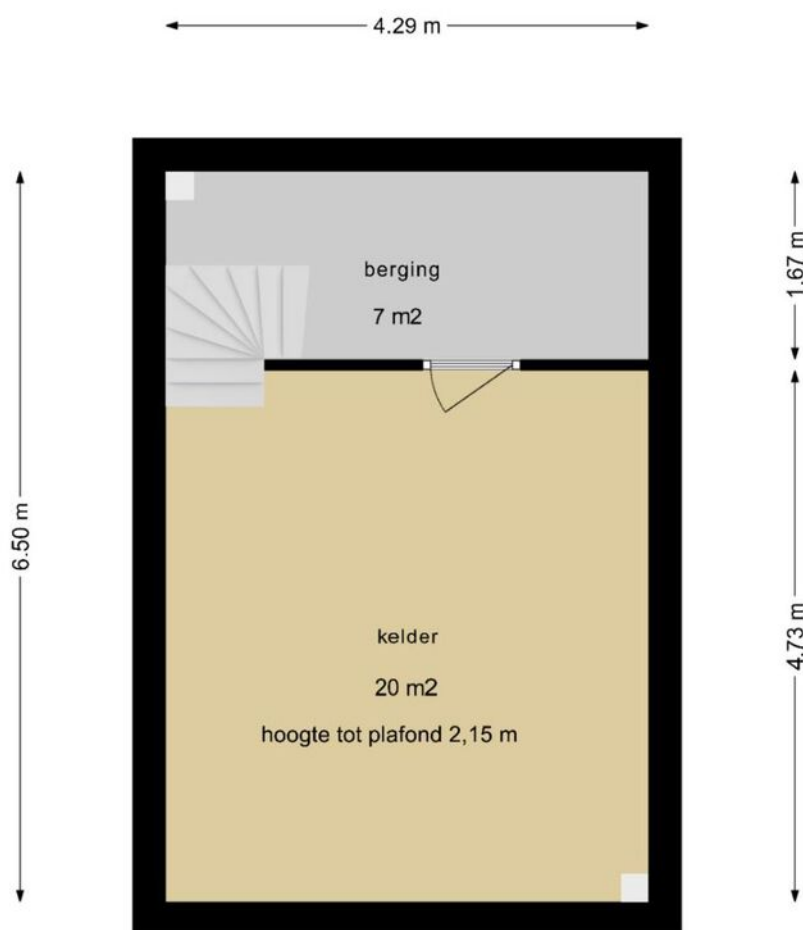
1e verdieping



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

Plattegrond

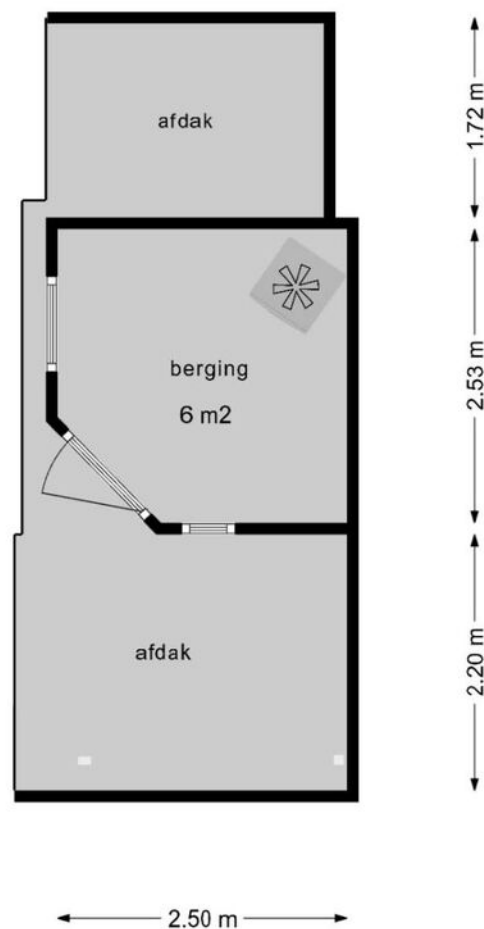
Kelder



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

Plattegrond

Berging



**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