



De Landerije[®]

makelaars en adviseurs

Formidabele
villa met zwembad
en overtuin
aan de Giessen

Giessenburg
Doetseweg 24

Specialisten in Landelijk en Bijzonder Wonen



Kennismaking

3



Kenmerken

5

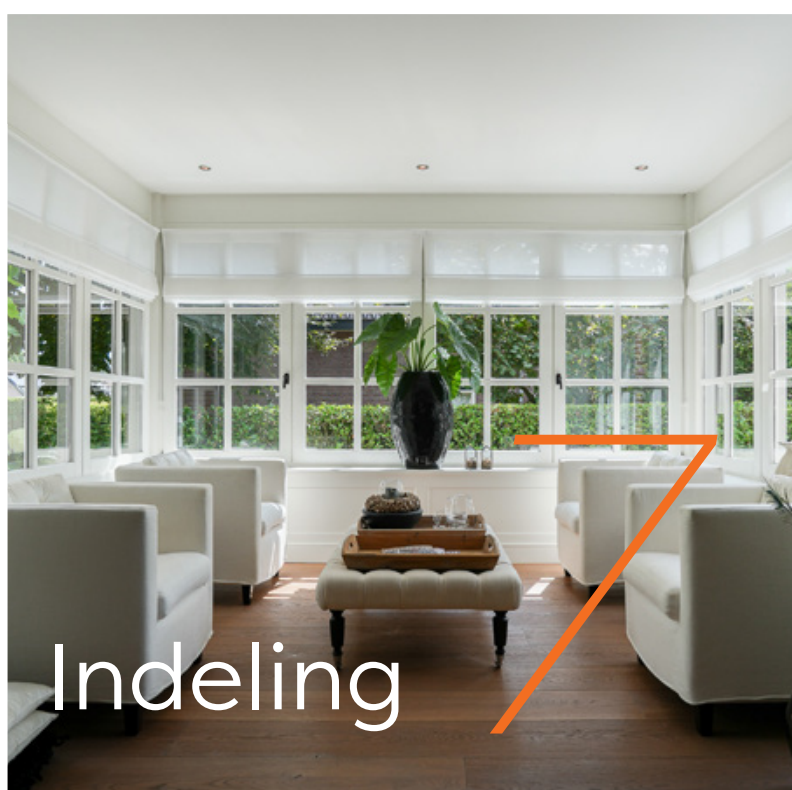


Bouwkundige gegevens

36



Giessenburg



Indeling

7



Plattegronden





Giessenburg

Doetseweg 24

Vraagprijs € 1.995.000,- k.k.

Formidabele villa aan de Giessen

Deze indrukwekkende villa aan de Giessen werd gebouwd in 2009, en aan alles is te merken dat ontwerp en afwerking hier geen compromis kenden. “Instapklaar” is bijna een understatement. Vanaf de Doetseweg rijdt u door een gietijzeren poort het ruime, grindverharde erf op, met plaats voor meerdere auto's. De contouren van de villa geven zich hier al deels prijs, maar pas binnen wordt duidelijk wat dit huis, met liefst 8 kamers en 2 badkamers, werkelijk aan wooncomfort te bieden heeft. En het houdt niet op binnen. Ook buiten is er een overdaad aan ruimte om van het buitenleven te genieten.

Een niveau dat nergens verslapt

De hoogwaardige afwerking die u aan de buitenzijde al ziet, zet zich binnen moeiteloos voort. Het begint in de klassieke hal, met toegang tot de werkkamer. Dubbele openslaande deuren voeren u naar de riante woonkamer met terrasdeuren naar het overdekte tuinterras, een fraaie erker en een unieke doorkijkhaard. Verder op de begane grond vindt u onder meer een luxe keuken en een grote bijkeuken, die als tussenportaal dienstdoet naar de ruime garage. De twee verdiepingen,

Aan het vaarwater van de Giessen

waarvan de bovenste met dakkapellen rondom, tellen samen zes slaapkamers en twee badkamers, elk tot in de puntjes afgewerkt. Een klasse apart is de masterbedroom, met Frans balkon, inloopkast en eigen badkamer.

Wonen met weidse uitzichten

Het perceel van deze villa meet ruim tweeduizend vierkante meter, waardoor u rondom tuin heeft. Aan de voorzijde een klassiek ogende tuin met buxushagen, achter de villa een diepe tuin met prachtig terras, zwembad en veel gazon, met uitzicht tot waar de horizon reikt. Daarbij hoort een privéperceel met aanlegsteiger, direct aan het water van de Giessen. Tel daar de centrale ligging van Giessenburg bij op, tien autominuten van de A27 en A15 en met de Randstad binnen handbereik, en wonen wordt hier bijna vanzelfsprekend ideaal.





Giessenburg

Giessenburg, een dorp met net geen 5.000 inwoners, ligt in de gemeente Giessenlanden (Zuid-Holland). Giessenburg is ook de naam van een slot dat gebouwd is aan het begin van de vijftiende eeuw op een eiland in De Giessen. Rond 1800 is dit slot Giessenburg afgebroken. De gemeente Giessenlanden is ontstaan op 1 januari 1986 door samenvoeging van de voormalige gemeenten Arkel, Giessenburg (waaronder Giessen-Oudekerk), Hoogblokland, Hoornaar, Noordeloos en Schelluinen. De naam is afgeleid van het riviertje De Giessen waaraan een aantal dorpen in de gemeente, waaronder Giessenburg, zijn gelegen.

Boezems, vlieten, rivieren en slootjes

Giessenburg ligt in de Alblasserwaard, een uniek polderlandschap tussen de rivieren de Merwede, de Lek en de Noord. In dit hoofdzakelijk agrarisch gebied is veel van het verleden bewaard gebleven in de vorm van het middeleeuwse copenlandschap, de vele boerderijen en de talloze molens, waaronder de wereldberoemde molens van Kinderdijk. In de wintermaanden kan schaatsend Nederland zich volledig uitleven op de boezems, vlieten, riviertjes en sloten en wordt de bekende Molentocht georganiseerd. De lange bebouwingslinten langs onder andere De Giessen, de Graafstroom en de Alblas bieden een prachtige woonomgeving

In de winter de bekende Molentocht

te midden van het weidse landschap. Het gebied is al van oudsher georiënteerd op Gorinchem en Dordrecht. De zuidkant langs de Merwede heeft zich economisch sterk ontwikkeld en sluit naadloos aan op de Drechtstreek en natuurlijk de Rotterdamse agglomeratie. Zo liggen wonen en werken kort op elkaar. Ook dat maakt de Alblasserwaard tot een ideaal woongebied.

Meanderend lint

De Giessen is een veenrivier in de Alblasserwaard die zijn oorsprong heeft in het noordoosten van het gebied en in zuidwestelijke richting langs onder meer Giessenburg en Giessen-Oudekerk bij Hardinxveld-Giessendam in de Merwede uitmondt. De rivier heeft een kronkelig en schilderachtig verloop. Het water wordt veel gebruikt voor recreatie, zoals varen, zwemmen, hengelsport en soms schaatsen. Het gebied eromheen is zo gewild dat er weinig onbebouwde plekken aan de oever te vinden zijn. Authentieke woonboerderijen, moderne villa's en diverse lifestyle-boetieks vormen een meanderend lint door het weidse polderlandschap.



Kenmerken

Aanvaarding	In overleg
Soort woonhuis	Villa
Bouwvorm	Bestaande bouw
Bouwjaar	2009
Ligging	Aan de rand van het dorp, bij het riviertje de Giessen
Bereikbaarheid	Giessenburg ligt in de Alblasserwaard op slechts 6 km van knooppunt Gorinchem (A15-A27). De steden Gorinchem (7 km), Dordrecht (20 km), Rotterdam (35 km), Utrecht (40 km) en Breda (40 km) zijn goed bereikbaar.

Gebruiksoppervlakte	
- wonen	320 m ²
- overige inpandige ruimte	73 m ²
- gebouwgebonden buitenruimte	12 m ²
- externe bergruimte	15 m ²
Inhoud	1.583 m ³
Perceeloppervlakte	2.194 m ²
Aantal kamers	8 kamers, waarvan 6 slaapkamers
Aantal badkamers	2
Aantal verdiepingen	4

Unique buying reasons (UBR)	• Stijlvolle villa met hoogwaardige en luxueuze afwerking. • Master bedroom met eigen badkamer en kleedkamer. • Tuin met vrij uitzicht en verwarmd zwembad. • Overtuin aan de Giessen met aanlegsteiger.
-----------------------------	--

Globale gegevens

Parterre	Entree, hal, toilet, kantoor, woonkamer, woonkeuken, bijkeuken, dubbele garage en toilet.
Eerste verdieping	Overloop, masterbedroom annex badkamer en kastenkamer, badkamer en twee slaapkamers.
Tweede verdieping	Overloop en drie slaapkamers.
Vliering	Bergzolder.
Tuin	Elektrische poort, oprit, veranda, zwembad en overtuin aan de Giessen.





Indeling

Begane grond

Entree

De entree aan de zijgevel biedt een groots welkom middels een dubbele entreedeur. Met daarachter een riante en klassieke hal met garderobe en meterkast.

Toilet

Met wandcloset en fontein.





Woonkamer

De woonkamer is van een uitzonderlijk fraai en ruimtelijk niveau. Wat betreft de afmetingen is deze royaal, maar toch op een subtiele manier ingedeeld, waardoor er meerdere aantrekkelijke 'kleinere' en intieme zones ontstaan. Zo zorgt de doorkijk-gashaard voor een bijzondere woonervaring. Zowel de serre als de openslaande deuren naar het overdekte terras bieden een aangename tuinbeleving gedurende alle seizoenen.









Werkkamer

Direct vanuit de hal komt u in de lichte werkkamer, nu in gebruik als tv-kamer. Met ramen aan twee zijden. Een dubbele deur voor de verbinding met de woonkamer.





Keuken

De schuifdeuren creëren een halfopen verbinding met de woonkamer. Let op de zithoek in de keukenruimte met vaste banken die zijn uitgerust met gecapitonneerde kussens. De keukeninrichting bestaat uit een L-vormige keukenopstelling met natuurstenen werkblad – en natuurstenen spoelbak – en veegplint, zes-pits gasfornuis (Boretti) met een driedelige oven, schouw met afzuigkap (Itho), koelkast, magnetron en vaatwasser. Daarnaast beschikt u over een werkeiland met laden en diverse vaste kasten.





Bijkeuken

Ook de bijkeuken is rijkelijk uitgerust met een keukenblok voorzien van werkblad, gootsteen, koel-/vriescombinatie en afzuigkap. Verder een uitgang naar terras en achtertuin en een deur naar de garage.

Garage

De luxe garage met dubbele overheaddeur (segment, hout, op afstand bediend) en bergzolder, biedt plaats aan onder andere een keukenblok met spoelbak, vaste kasten (met daarin de zwembadinstallatie) en witgoedaansluitingen.

Toilet

Met wandcloset en fontein.



Eerste verdieping

Overloop

Een fraaie houten trap vanuit de entree geeft toegang tot de overloop op de eerste verdieping. De ruime overloop beschikt over daglicht en vaste kastruimte.



Masterbedroom met inloopkast

Vanaf het Frans balkon wordt u getraceerd op weidse vergezichten. Wakker worden in deze masterbedroom is daarom elke ochtend opnieuw een feest. Zeer vermeldenswaard zijn de royale inloopkast, halfopen verbonden met het slaapgedeelte, en de badkamer waartoe u direct en exclusief toegang heeft.







Badkamer (1)

Gelieerd aan de masterbedroom deze eerste badkamer. Compleet met ligbad, inloofdouche, wandcloset en dubbele wastafel.





Badkamer (2)

Vanaf de overloop is er toegang tot de tweede badkamer. Ook deze badkamer is royaal van opzet met een wastafelmeubel, inloofdouche en wandcloset.



Slaapkamer (2)

Eerste van twee slaapkamers aan de voorzijde. Momenteel ingericht als werkkamer. Ruim van opzet en met veel daglicht.



Slaapkamer (3)

Eveneens ruime kamer met veel daglicht.



Tweede verdieping

Overloop

Het trappenhuis krijgt een vervolg naar de tweede verdieping met een overloop die de schakel vormt met nog eens drie ruime (slaap)kamers.

Slaapkamer (4)

Mooi verzorgde kamer met twee dakkappen. Nu in gebruik als fitnesskamer.

Slaapkamer (5)

Met dakkapel en bergruimte achter de knieschotten.

Slaapkamer (6)

'Last but not least' deze zesde slaapkamer. De grootste van de drie slaapkamers op de tweede verdieping met twee dakkappen en veel bergruimte achter de knieschotten.







Buiten

Tuin rondom

Vanaf de rustige weg geeft een oprit met elektrische poort, voorzien van video-intercom, toegang tot het perceel. Aan de voorzijde links vindt u parkeergelegenheid voor meerdere auto's, met daarachter de garage met dubbele deuren.

De grote siertuin aan de voorzijde heeft een klassieke, verzorgde uitstraling met buxusheggen en diverse borders. Aan de achterzijde geniet u volop van privacy, ruimte en rust. Direct bereikbaar vanuit de woonkamer ligt tegen het huis een overdekt terras met buitenhaard op gas. Achter dit royale terras strekt de tuin zich verder uit. Opvallend aanwezig is daar het luxe verwarmde zwembad van 5,00 bij 10,00 meter, compleet met buitendouche. Daarnaast staat een sfeervolle eikenhouten veranda.

De ruime, open tuin met gazon zorgt voor een vrij en weids uitzicht op het achterland. Aan de achterzijde wordt de kavel begrensd door een sloot, met hardhouten beschoeiing tegen de slootwal.

Tuin aan de Giessen

Bijzonder aan dit object is het privéperceel aan de Giessen. Een toegangshek voert u naar een hardhouten aanlegsteiger, terras, siertuin en grasveld, alles direct aan het water.























Bouwkundige gegevens

Structuur	De villa bestaat uit een rechthoekige hoofdmassa met vier bouwlagen onder een schilddak.
Fundering	De woning heeft een betonnen palenfundering. Het grote terras aan de woonkamer is eveneens onderheid.
Vloeren	De begane grondvloeren en verdiepingsvloeren zijn van beton. De vloeren van de bergzolder en garagezolder zijn van hout.
Gevels en binnenmuren	De gevels zijn opgetrokken in traditioneel metselwerk, afgewerkt met een natuurstenen plint en knipvoeg. Het binnenspouwblad is van porisosteën.
Dak	Het schilddak is gedekt met zwarte keramische pannen voorzien van houten bakgoten (bekleed met zink) en zinken hemelwaterafvoer. De platte daken hebben een bitumineuze dakbedekking.
Ramen, deuren en kozijnen	De hardhouten kozijnen met draaikiepramen zijn bezet met dubbele beglazing voorzien van vlakverdeling. Aan de buitenzijde beschikt de villa over hardhouten buitenluiken. De binnendeuren zijn houten paneeldeuren met hoogwaardig hang- en sluitwerk.
Installaties en voorzieningen	De verwarming en warmwatervoorziening geschieden middels een cv-ketel (Nefit Topline, 2009) met boiler. De parterre en badkamers zijn voorzien van vloerverwarming. Het huis is voorzien van alarm en een intercominstallatie.
Isolatie	De woning is volledig geïsoleerd.
Energie label	A
Bouwkundige staat en staat van onderhoud	Het woonhuis is in 2009 gebouwd volgens de toenmalige, geldende bouwregelgeving en verkeert in een uitstekende bouwkundige staat en perfecte staat van onderhoud.. De beoordeling van de bouwkundige staat en staat van onderhoud geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort eventueel tot de onderzoeksplicht van kandidaat-kopers. Indien u een bouwkundige inspectie wilt laten uitvoeren, kunt u hiervoor met De Landerij een afzonderlijke afspraak maken.
Nutsvoorzieningen	De woning is aangesloten op gas, water, elektra, riolering en glasvezel.



Kadaster

Kadastraal bekend gemeente Giessenburg, sectie G, nummer 1944, groot 19 are 65 centiare en nummer 3507, groot 64 centiare en nummer 1254, groot 1 are 65 centiare (gezaamenlijk groot 2.194 m²).



Plattegronden

Begane grond



Plattegronden

Eerste verdieping



Plattegronden

Tweede verdieping



Interesse? Neem contact op met:

Gernant Temminck
NVM Register Makelaar

088 - 00 44 2 44

g.temminck@landerije.nl



Algemeen

Bestemming

Het object valt als onderdeel van de gebouwde omgeving onder het vigerende bestemmingsplan. Het is raadzaam om bij de desbetreffende gemeente informatie in te winnen over eventuele door u voorgenomen (ver)bouwplannen en eventueel geplande ontwikkelingen op het gebied van de ruimtelijke ordening: Gemeente Giessenlanden, telefoon (0183) 58 38 38, , internet www.giessenlanden.nl.

Bezichtiging

Bezichtigingen vinden uitsluitend plaats in overleg met De Landerije. Na de bezichtiging stellen wij het op prijs binnen enkele dagen de reactie van u of uw NVM-aankoopmakelaar te mogen vernemen, zodat wij de eigenaar over de uitkomst kunnen informeren.

Bankgarantie of waarborgsom

Zodra er sprake is van een definitieve koopovereenkomst (de vervaldatum van de ontbindende voorwaarde(n)), wordt van de koper een bankgarantie c.q. waarborgsom verlangd ad 10% van de koopsom.

Disclaimer

Deze brochure is met grote zorg samengesteld. Desondanks kunnen geen garanties gegeven worden met betrekking tot de volledigheid, juistheid of actualiteit van de informatie in deze brochure. De Landerije en diens opdrachtgever kunnen niet aansprakelijk worden gesteld voor de inhoud van deze informatie of voor de gevolgen van het gebruik daarvan. Aan de gegevens, zoals die in deze brochure worden weergegeven, kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.

© De Landerije.





De Landerije[®]

makelaars en adviseurs



Specialisten in Landelijk en Bijzonder Wonen



Postbus 218
4140 AE Leerdam

088 - 00 44 2 44
info@landerije.nl

www.landerije.nl
KvK 51653427

IBAN NL48RABO0140249648
BTW 8501.13.131B01