



De Landerije[®]

makelaars en adviseurs

Villa met praktijkruimte aan de Giessen



Specialisten in Landelijk en Bijzonder Wonen



Kennismaking



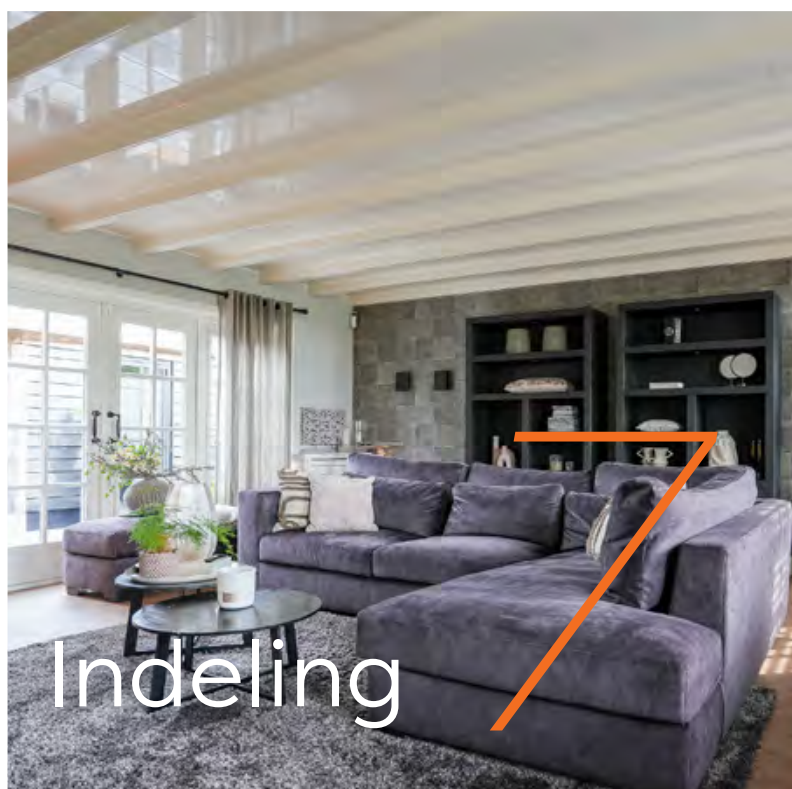
Kenmerken



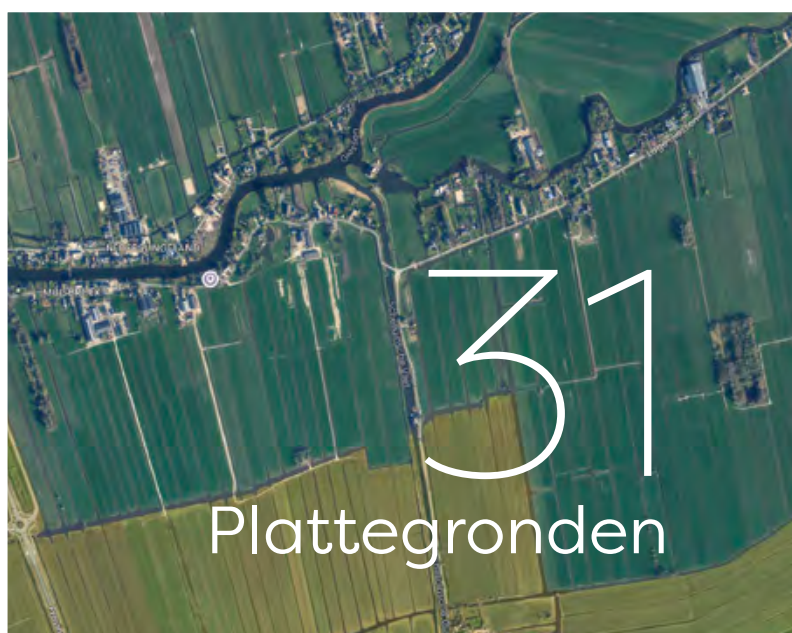
Bouwkundige
gegevens



Giessenburg



Indeling



Plattegronden





Vraagprijs € 1.400.000,- k.k.

Villa aan de Giessen

Aan de rand van Giessenburg valt deze witte villa onder rietgedekt dak meteen op. Het huis is uitgebouwd en gemoderniseerd, instapklaar en met zorg afgewerkt. Toch komt de mooiste verrassing pas aan de achterkant, waar de tuin tot aan de Giessen reikt. Hier ligt een royaal terras, met daarachter een gazon tot aan de waterkant en een eigen steiger met ligplaats. U stapt zo in de sloep en vaart de Giessen op. Los van de woning staat op het erf een eikenhouten bijgebouw dat nu dienstdoet als praktijkruimte, maar zich net zo goed leent voor een kantoor aan huis of een gastenverblijf. Zo woont u hier met het water voor de deur en een vrij zicht naar beide kanten, op een plek waar rust en ruimte samenkomen.

Verbinding met de tuin

Binnen valt vooral het licht op, en de vanzelfsprekende band met de tuin. In de woonkeuken loopt uw blik vanachter het ruime spoeleiland met Quooker zo naar buiten, terwijl het balkenplafond de ruimte karakter geeft. Achter de stalen taatsdeuren ligt de woonkamer, waar de gashaard voor behaaglijke warmte zorgt. De aanbouw herbergt een lichte zitkamer die zich met openslaande deuren helemaal opent naar het terras.

Vanaf uw eigen steiger zo de Giessen op

Boven vindt u drie slaapkamers met vaste kasten, een sfeervolle bedstede op de overloop en een badkamer met zowel een inloopdouche als een ligbad.

Tuin aan het water, centraal gelegen

Het perceel ligt fraai in een bocht van de Giessen, met vergezichten aan zowel de voor- als de achterzijde. Aan de straatkant zorgt de met grind afgewerkte voortuin voor meerdere parkeerplaatsen, een laadpaal en toegang tot de garage. Achter het huis strekt de tuin zich uit tot aan het water, met het royale terras, het gazon en de eigen steiger met ligplaats. Zo is er buiten alle gelegenheid om tot rust te komen en direct vanaf huis het water op te gaan. En hoe landelijk u hier ook woont, afgelegen bent u niet: Giessenburg heeft scholen, winkels en een eigen station, de A15 bereikt u in ongeveer tien minuten en zowel Gorinchem als Dordrecht liggen dichtbij.





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 te midden van het weidse

In de winter de bekende Molentocht

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	1920
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	218 m ²
- overige inpandige ruimte	17 m ²
- gebouwgebonden buitenruimte	1.3 m ²
- externe bergruimte	0 m ²

Inhoud	787 m ³
Perceeloppervlakte	640 m ²
Aantal kamers	5 kamers, waarvan 3 slaapkamers
Aantal badkamers	1
Aantal verdiepingen	2

Unique buying reasons (UBR)	• Gemoderniseerde en uitgebouwde villa direct aan de Giessen. • Instapklaar met prachtig interieur. • Vrijstaande praktijkruimte op het perceel. • Vrij uitzicht aan voor- en achterzijde.
-----------------------------	--

Globale gegevens

Begane grond toilet.	Woonkeuken, zitkamer, woonkamer, hal en
Eerste verdieping	Overloop, drie slaapkamer, kamer en badkamer.
Tweede verdieping	Bergzolder.
Tuin	Voortuin met parkeerplaatsen, oprit met elektrische poort, garage/berging, bijgebouw, terras, gazon en aanlegsteiger.





Indeling

Begane grond

Woonkeuken

De ruime woonkeuken heeft aan de westzijde de zijentree vanaf de oprit en is voorzien van een wandopstelling met combi-oven, kookplaat met geïntegreerde afzuiging, wijnkoelkast, koelkast en een spoeliland met Quooker en vaatwasser. Het balkenplafond geeft de ruimte een authentiek accent. Vanuit de keuken is er zicht op de tuin en toegang tot de woonkamer.











Zitkamer

Gelegen in de aanbouw met vloerverwarming en openslaande deuren naar het terras. Deze kamer is licht en luchtig en vormt een prettige leefruimte met directe verbinding naar buiten.





Woonkamer

De woonkamer is voorzien van een gashaard en openslaande deuren naar de tuin. De ruimte kan middels deuren afgesloten worden van de woonkeuken, wat flexibiliteit biedt in gebruik. De grote ramen zorgen voor veel daglicht.









Hal

De hal beschikt over twee vaste kasten, waarvan één met witgoedaansluitingen, en een buitendeur.

Toilet

Met wandcloset en fontein.



Eerste verdieping

Overloop

Ruime overloop met werkplek en bedstede, voorzien van vaste kasten en wastafel.



Slaapkamers

Er zijn drie slaapkamers, waarvan twee met airco en vaste kasten. De grootste slaapkamer heeft een bergzolder en veel lichtinval. De kamers zijn ruim en bieden voldoende opbergruimte.

Garderobekamer

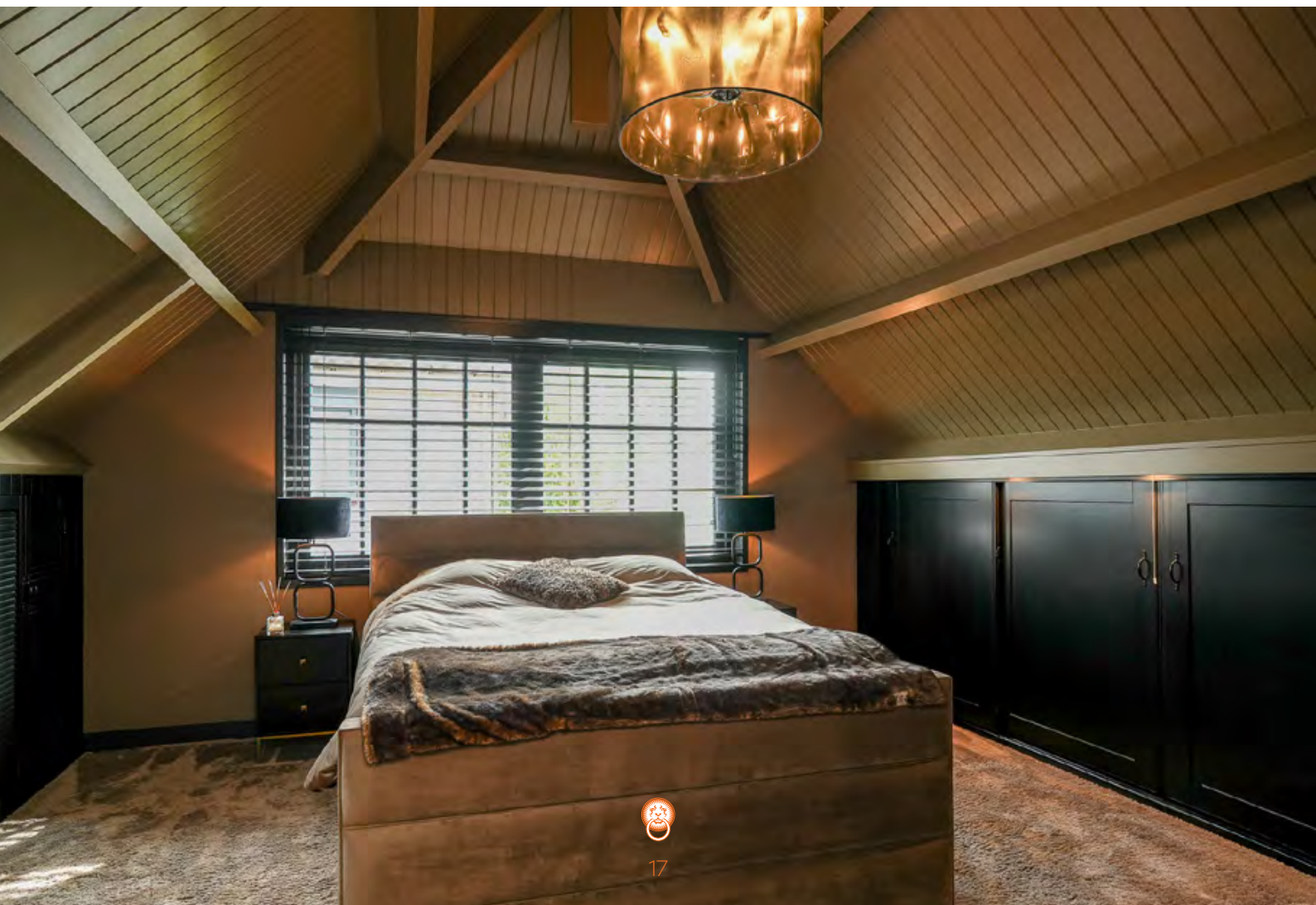
Garderobekamer/strijkkamer met vaste kasten en wastafel, ideaal voor praktische doeleinden.

Badkamer

Luxe badkamer met inloepdouche, wandcloset, ligbad en een dubbel wastafelmeubel. De afwerking is modern en functioneel.

Zolder

Praktische bergzolder met vlizotrap.







Buiten

Oprit

De oprit is voorzien van een elektrische poort en aansluiting voor een laadpaal. Er is voldoende ruimte om meerdere auto's te parkeren. De oprit is afgewerkt met grind en biedt directe toegang tot de garage en het bijgebouw.

Achtertuintuin aan de Giessen

De achtertuin ligt aan een bocht van de Giessen en beschikt over een royaal terras, een gazon en een steiger met ligplaats aan het water. Er zijn twee punten voor tuinbesproeiing en een buitenkraan aanwezig. De tuin biedt privacy en een vrij uitzicht.

Garage

De garage/berging heeft openslaande deuren, elektra, een stortbak, cv-ketel en boiler. De ruimte is praktisch ingericht en biedt voldoende opslagmogelijkheden.

Bijgebouw

Het eikenhouten bijgebouw is afgewerkt met houten rabatdelen en ingericht als praktijkruimte met hal, toilet, meterkast, airco, vloerverwarming, water en elektra. De harmonicadeuren en screens rondom zorgen voor veel lichtinval en flexibiliteit. Het bijgebouw is geschikt als kantoor aan huis, luxe tuinhuis of gastenverblijf.



















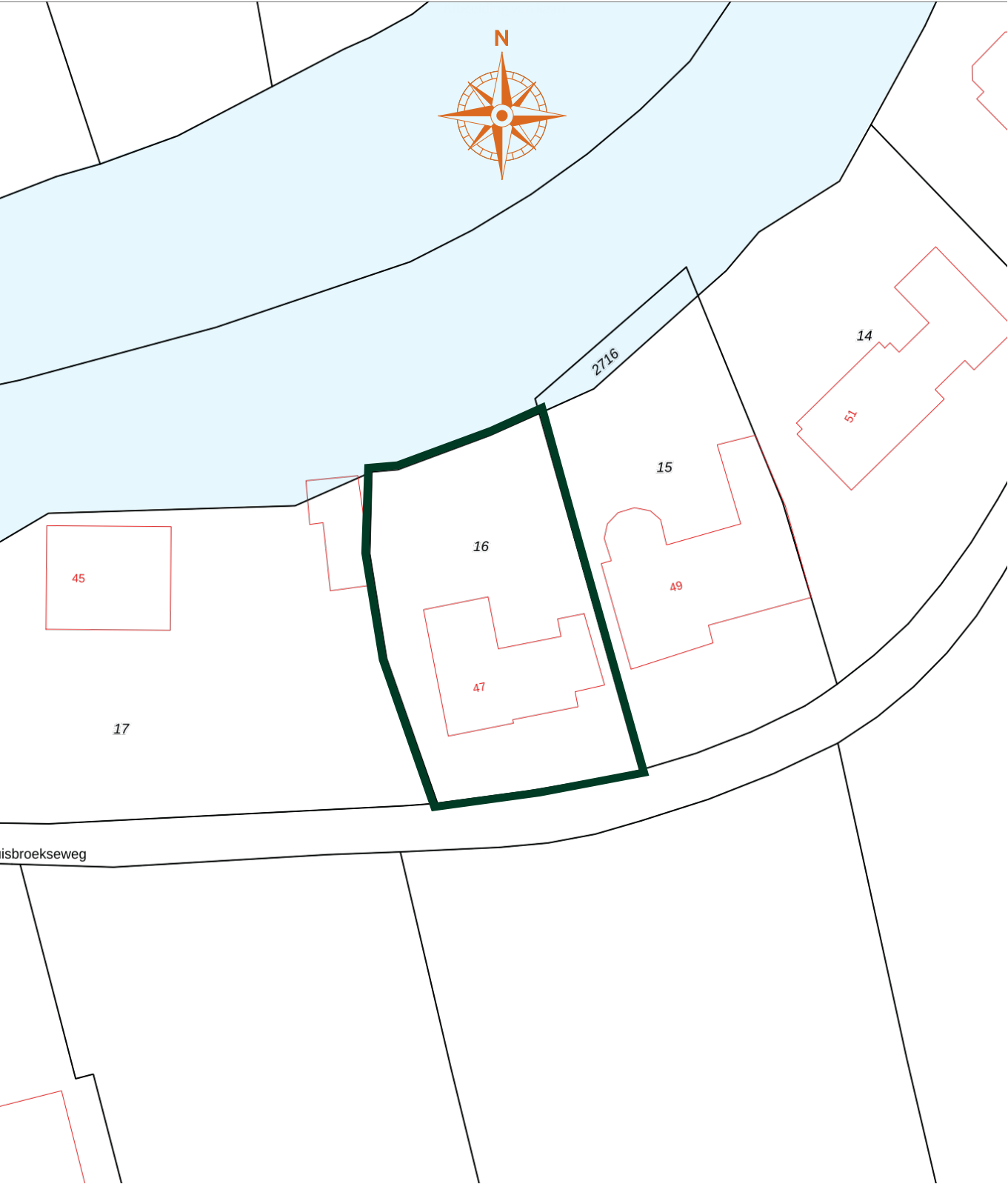
Bouwkundige gegevens

Structuur	De villa bestaat uit een L-vormige hoofdmassa met twee woonlagen onder een samengesteld dak.
Fundering	Het huis is gefundeerd 'op staal'.
Vloeren	De vloeren op de begane grond zijn van beton, de verdiepingvloeren zijn van hout.
Gevels en binnenmuren	De gevels zijn opgetrokken in metselwerk met voorzetwanden. De aanbouw (2023) is houtskeletbouw met kunststof rabatdelen.
Kap	Het samengestelde dak is gedekt met riet, de aanbouw is gedekt met zwarte betonpannen.
Ramen, deuren en kozijnen	De houten en aluminium kozijnen en ramen zijn bezet met dubbele beglazing.
Installaties en voorzieningen	De verwarming en warmwatervoorziening geschieden middels een cv-ketel (Nefit Topline, 2010). De parterre van de aanbouw en het bijgebouw zijn voorzien van vloerverwarming. Tevens is er een alarminstallatie aanwezig.
Isolatie	Het woonhuis is volledig geïsoleerd.
Energie label	E
Bouwkundige staat en uitgebouwd staat van onderhoud	Het woonhuis is in 1920 gebouwd en in 2023 volgens de toenmalige, geldende bouwregelgeving en verkeert in een goede bouwkundige staat en goede 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 16, groot 640 m².



Plattegronden

Begane grond



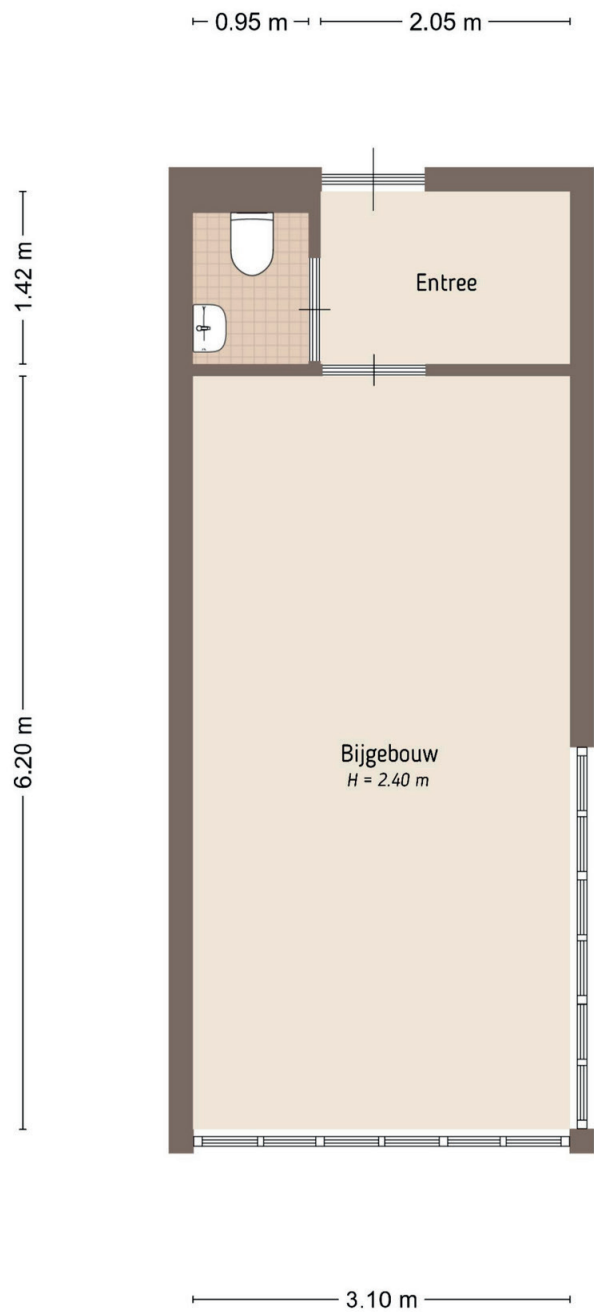
Plattegronden

Eerste verdieping



Plattegronden

Bijgebouw



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