



Binnendamseweg 64 A
3381 GD Giessenburg
Vraagprijs: € 985.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **159 m²**

PERCEELOPPERVLAKE: **1610 m²**

ENERGIELABEL: **A+**

Kenmerken



Woonoppervlakte
159 m²



Inhoud
627 m³



Bouwjaar
1972



Aantal slaapkamers
4

Perceeloppervlakte	1610 m ²
Externe bergruimte	66 m ² (schuur/garage inclusief verdieping)
Gebouw gebonden buitenruimte	7 m ² (loggia)
Aantal badkamers en toiletten	2 badkamers, 3 toiletten
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Verwarming	c.v.-ketel Intergas HR uit 2025, vloerverwarming gedeeltelijk, warmtepomp, houtkachel
Warm water	c.v.-ketel Intergas HR uit 2025
Kozijnen	volledig houten kozijnen
Elektra	16 groepen + kookgroep + PV groep + 4 aardlekschakelaars
Vloeren	begane grond: beton verdiepingen: hout
Voorzieningen	mechanische ventilatie, dakraam, tv kabel, rookkanaal, airconditioning, 21 zonnepanelen uit 2025, zonwering, horren
Kruipruimte	ja
Geheid	ja
Energielabel	A+
Parkeren	veel parkeerplekken op eigen terrein
Tuinligging	tuin rondom, 1400 m ² ,

Algemene omschrijving

Een vrijstaande villa in het groen die klaar is voor de toekomst!

Omringd door polderlandschap en met vrij uitzicht rondom, staat dit ruime en lichte familiehuis, verhoogd, op een unieke plek nabij het riviertje De Giessen. Hier woon je heerlijk rustig en groen, maar met uitvalswegen, OV-verbindingen en voorzieningen op korte afstand.

Wat maakt deze woning bijzonder?

- Energiezuinig & toekomstbestendig met energielabel A: in 2025 voorzien van airconditioning, hybride warmtepomp, 21 zonnepanelen en vernieuwde groepenkast (16 groepen, kookgroep, extra groep voor zonnepanelen, 4 aardlekschakelaars).
- Royale woonkamer met nokhoog plafond, brede eiken vloerdelen waaronder vloerverwarming, strakke schouw met houthaard en openslaande deuren naar de tuin.
- Splinternieuwe keuken met kookeiland en moderne inbouwapparatuur.
- Slaap- en badkamer op de begane grond – levensloopbestendig wonen.
- Drie extra slaapkamers, tweede badkamer en balkon/loggia op de verdieping.
- Grote vrijstaande garage van 40 m² (excl. verdieping) met elektra, water, verwarming en vliering – ideaal voor een ZZP'er of iemand met een serieuze hobby.
- Riant tuin rondom met terrassen, fruitbomen, terrasbomen, leibomen, taxus- en beukenhagen, pergola's begroeid met druiven, sfeervolle verlichting en volop privacy.
- Een efficiënte oprijlaan die 's avonds sfeervol verlicht wordt en is omzoomd door wilgenbomen.
- Meerdere parkeerplekken op eigen terrein met oplaadpunt voor elektrische auto.
- Perceel van maar liefst 1.610 m² eigen grond.



Algemene omschrijving

Indeling

Begane grond: Ruime entree met vide, lichte woonkamer, halfopen keuken, bijkeuken, slaapkamer met en-suite badkamer en separaat toilet.

Verdieping: Overloop, 3 slaapkamers, tweede badkamer, balkon/loggia met uitzicht op de voortuin.

Buiten: Garage, houten overkapping/loungehoek met polderzicht, diverse zitplekken in zon en schaduw en praktische opslagruimte onder de woning.

Ligging

Aan de zuidkant van de Alblasserwaard, met natuur, wandel- en fietspaden voor de deur. Voorzieningen vind je in Giessenburg en Hardinxveld-Giessendam (3-4 km) en Gorinchem ligt op slechts 10 km. Via de A15 en A27 maar ook met het OV zijn steden als Dordrecht, Rotterdam, Breda en Utrecht snel bereikbaar.





Woonkamer





Woonkamer





Woonkamer



Keuken







Keuken



Terras bij keuken



Badkamer begane grond





Slaapkamer 1 (begane grond)





Entree/vide



Hal



Toilet



Slaapkamer 2



Slaapkamer 3



Badkamer 1e verdieping





Slaapkamer 4



Overloop 1e verdieping



Entree woning



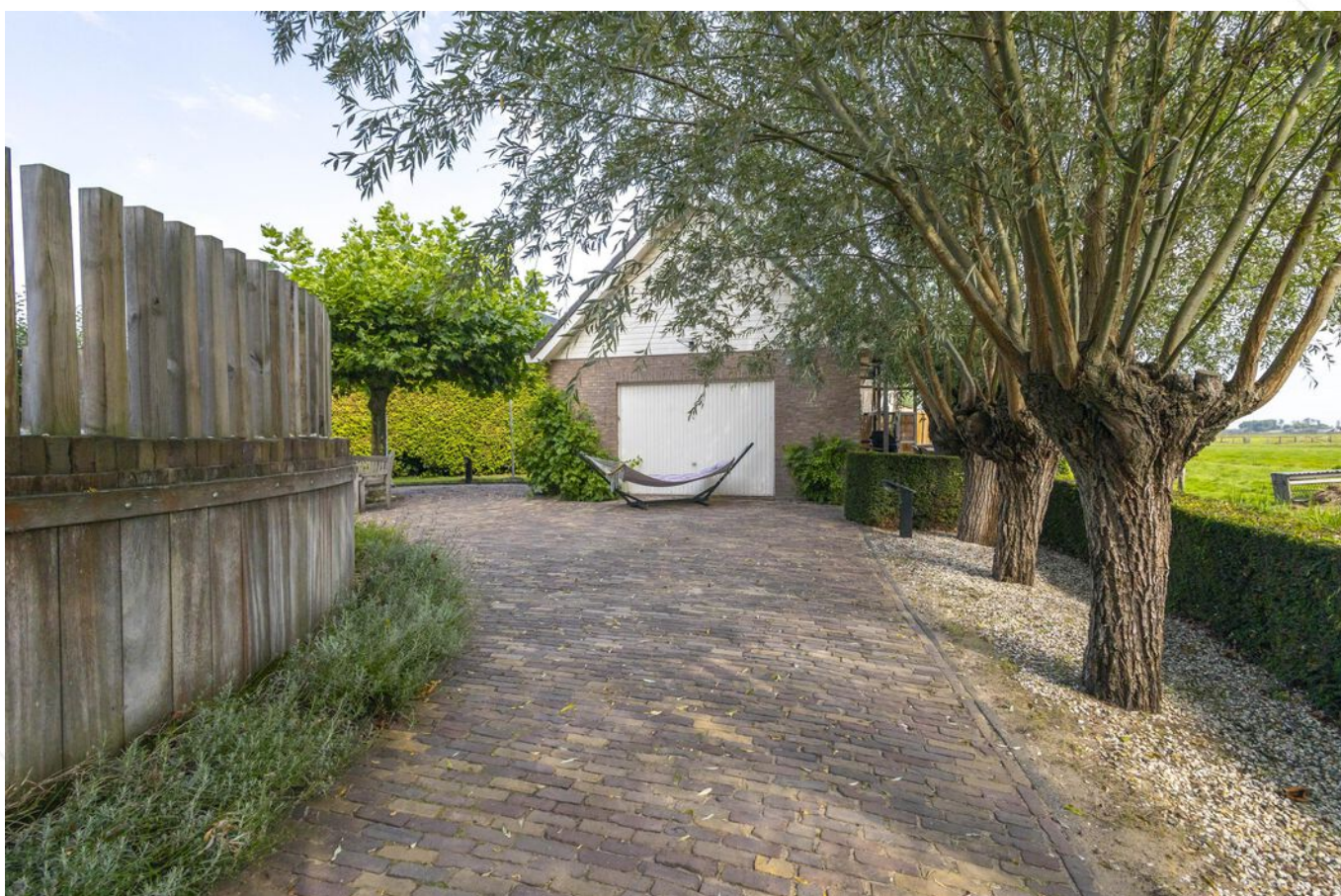


Oprit





Tuin/garage







Uitzicht vanaf veranda



Oprit/oplaadpunt



Vlonderterras











Omgeving



Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
hal / entree	eiken vloerdelen + vloerverwarming	stucwerk + behang	stucwerk	voorzien van nokhoog plafond met dakkapel toegang tot: - 1e verdieping middels trapopgang - woonkamer - toilet - slaapkamer 1 - meterkast
toilet	vloertegels	wandtegels	stucwerk	voorzien van: - zwevend closet - fonteintje
woonkamer	eiken vloerdelen + vloerverwarming	stucwerk	stucwerk	voorzien van: - raampartij rondom - erker aan de voorzijde - openslaande deuren naar het terras in de zijgevel - gedeeltelijk nokhoog plafond - schouw met haard
keuken	vloertegels + vloerverwarming	stucwerk	stucwerk + inbouwspots	half open keuken voorzien van: - koelkast - quooker - (combi)magnetron - inductiekookplaat met afzuiging - wijnkoelkast - raampartij/ erker in de zijgevel - kookeiland - toegang tot bijkeuken
bijkeuken	vloertegels + vloerverwarming	stucwerk + spachtelputz	MDF delen	voorzien van: - witgoedaansluitingen - vaste kastenwand + warmtepomp en C.V.-installatie toegang tot de tuin
slaapkamer 1	eiken vloerdelen	behang + houten lambrisering	stucwerk	voorzien van: - airconditioning - openslaande deuren naar terras in de zijgevel - raam aan de achterzijde - vaste kastenwand
badkamer	vloertegels	wandtegels	stucwerk + inbouwspots	voorzien van: - inloofdouche met ingebouwde kranen - wastafelmeubel - toilet
1e VERDIEPING				
overloop	eiken vloerdelen	stucwerk	gipsplaten	voorzien van vide toegang tot: - 3 slaapkamers - badkamer 2

Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
1e VERDIEPING (vervolg)				
slaapkamer 2	houten delen	behang	gipsplaten	gelegen aan de achterzijde voorzien van: - airconditioning - 3x raam in de achtergevel - hoge knieschotbergruimte - vaste kast
slaapkamer 3	houten delen	behang	gipsplaten	gelegen aan de voorzijde voorzien van: - airconditioning - vaste kast toegang tot loggia aan de voorzijde (raam + deur)
slaapkamer 4	houten delen	houten lambrisering + behang	gipsplaten	gelegen aan de voorzijde voorzien van: - airconditioning toegang tot loggia aan de voorzijde
badkamer	vloertegels	wandtegels	gipsplaten	voorzien van: - wastafelmeubel - douche - 3e toilet - dakraam (2025)

BUITEN

tuin	voorzien van: - diverse terrassen + zitje - vlonderterras bij keuken - 2x dakplataan - pergola met druiven - grindpartijen - wilgenbomen - plantenborders - beukenhagen - gazon - taxushagen - fruitbomen (1x peer, 2 x appel) - leibomen - oprit met diverse parkeerplaatsen en 1x oplaadpunt - overkapping/ terras naast schuur met polderzicht			
schuur/garage	afmetingen 7.42 x 5.44 meter voorzien van : - elektra- en wateraansluiting - muurisolatie - betonvloer - vaste kasten + werkbank - brede kanteldeur aan de voorzijde - spouwmuur - verdieping met stahoogte - uitstortgootsteen			

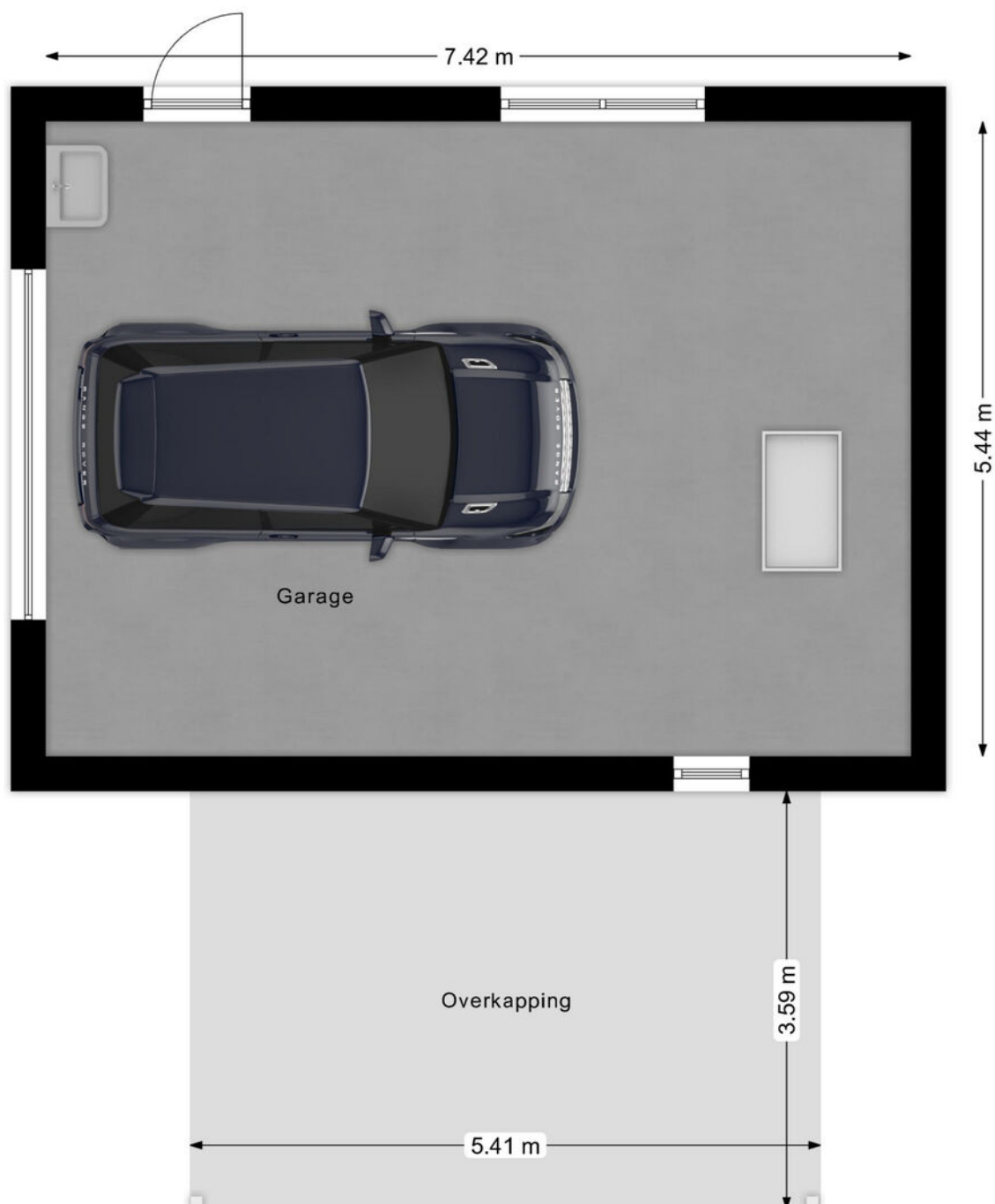
Plattegrond Begane grond



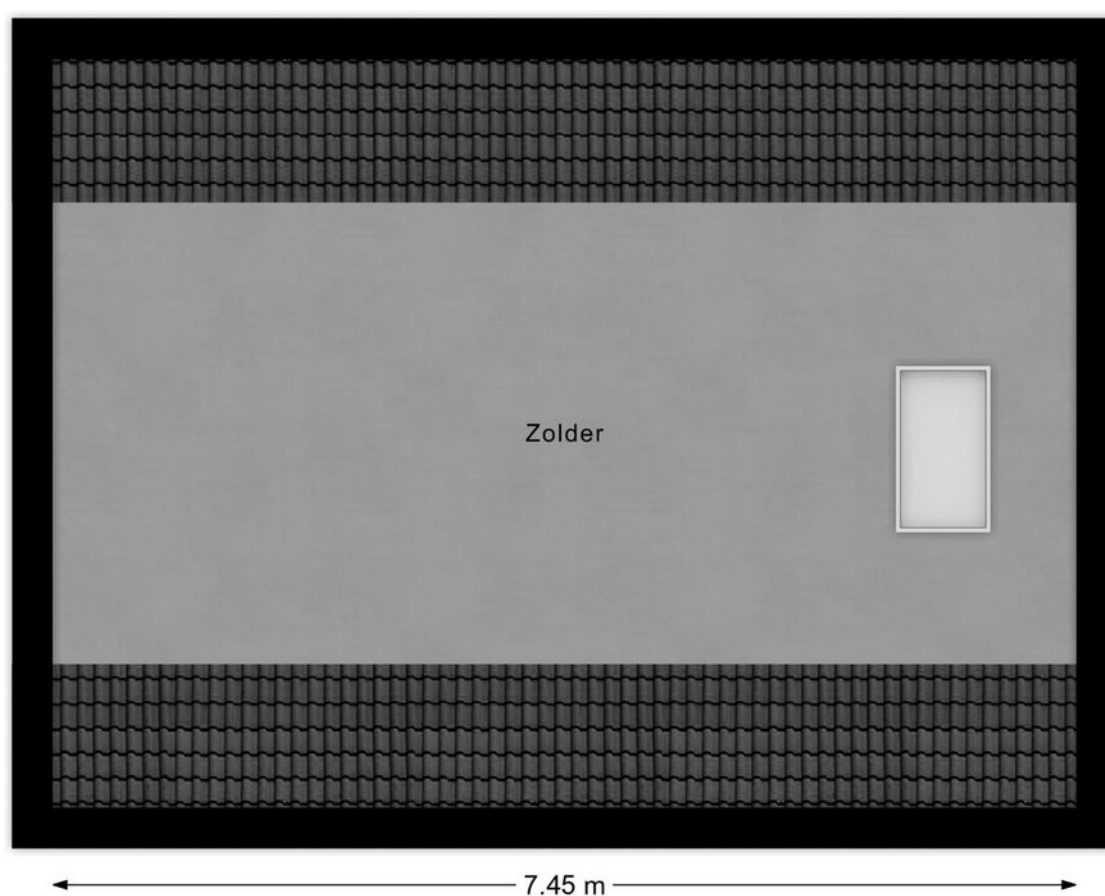
Plattegrond 1e verdieping



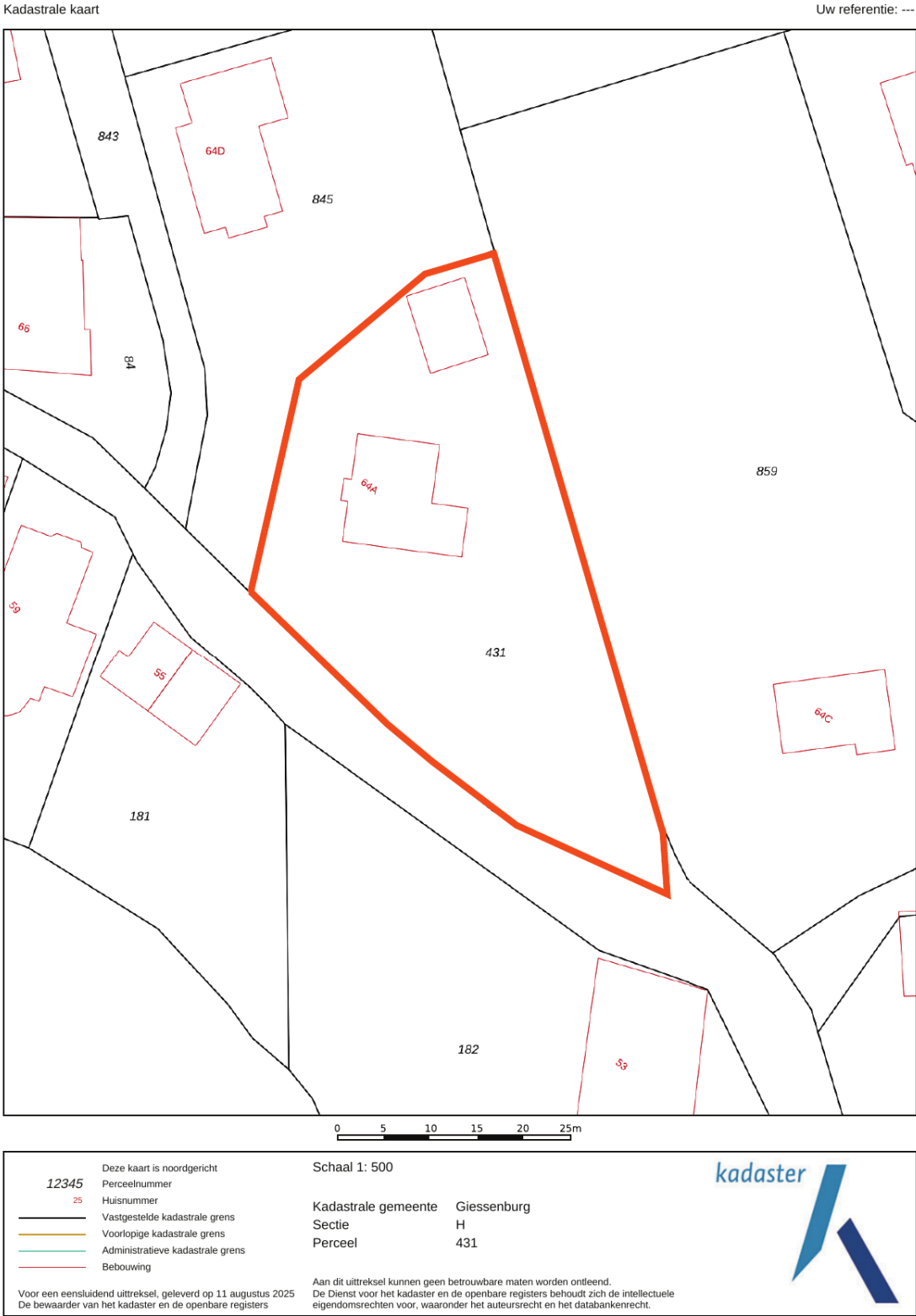
Plattegrond schuur garage



Plattegrond verdieping schuur/garage



Kadastrale kaart



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel	X		
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking			X
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Vaste kasten slaapkamers	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails		X	
- gordijnen		X	
- vitrages		X	
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
- plisseé			X
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- koel-vriescombinatie			X
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders		X	
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto			X
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- Warmtepomp hybride	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		

Alblasserwaard Makelaars & Taxateurs

Als makelaars voelen wij ons als geen ander thuis in de regio Alblasserwaard. Dit is waar wij opgegroeid zijn, wonen en ons leven zich afspeelt. Met veel enthousiasme en energie zijn wij dagelijks bezig met de woningen in dit prachtige gebied! Wij vinden het een voorrecht om in deze regio actief te zijn.

Alblasserwaard Makelaars & Taxateurs is een fris en deskundig full-service makelaarskantoor met de beschikking over een schat aan praktische ervaring, gecombineerd met theoretische kennis. Momenteel telt ons kantoor tien enthousiaste medewerkers die ieder beschikken over relevante kennis. Over bestaande bouw, maar zeker ook over nieuwbouw. Wij zijn namelijk heel actief in de nieuwbouw en hebben hier speciale medewerkers voor, die goed op de hoogte zijn van de laatste nieuwbouwwontwikkelingen in de Alblasserwaard en omgeving. Of het nu gaat om nieuwbouw of bestaande bouw: we kiezen altijd voor een persoonlijke aanpak, waarbij klanten vaak contact hebben met dezelfde makelaar.

Onze manier van werken staat voor het weglaten van franje en een maximum aan aandacht, inzet en flexibiliteit. Dit betekent dat klanten vooraf weten waar ze aan toe zijn, dat ze weten wat de persoonlijke makelaar/taxateur gaat doen en wanneer ze een bepaalde actie of reactie kunnen verwachten. Een professionele, maar toch persoonlijk en ongedwongen manier van zaken doen is ons motto. Woonwensen in vervulling brengen: daar draait het om bij Alblasserwaard Makelaars & Taxateurs!



Hoe nu verder?



1. Bezichtiging

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. Maak even een afspraak; u weet dan snel de verkoopwaarde van uw huis.

Na de bezichtiging heeft u de tijd om een en ander te laten bezinken. Heeft u interesse? Dan volgt stap 2!

Heeft u geen interesse? Dan is dat natuurlijk geen probleem. Dan vernemen wij dit graag van u. Het is per slot van rekening ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid.

Verder zoeken naar een andere woning? Volg ons op social media en schrijf u in via onze website! Wij houden u op de hoogte van toekomstig aanbod.



2. U doet een bod op de woning

Tijdens de bezichtiging heeft de makelaar uitgelegd welke verkoopmethode er van toepassing is voor de betreffende woning. Denk bij het onderhandelen/ doen van een bod niet alleen aan de prijs, maar ook aan de datum van overdracht en ontbindende voorwaarden:

- Voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering (eventueel met NHG (Nationale Hypotheek Garantie))
- Voorbehoud van een bouwtechnische keuring.
- Overige voorbehouden: bijvoorbeeld de verkoop van uw huidige woning of het verkrijgen van de goedkeuring van uw (ver)bouwplan.

In de lijst van zaken staat aangegeven welke spullen de verkopende partij achterlaat, meeneemt of ter overname aanbiedt. Wilt u een aantal zaken overnemen? Meldt dit dan ook bij de onderhandeling/ het doen van een bod.



3. Koopovereenkomst

Nadat er een mondelinge overeenstemming is bereikt worden alle afspraken zorgvuldig vastgelegd in de koopovereenkomst. Hiervoor hebben wij uw persoonlijke gegevens nodig.

Wij werken hiervoor met een online platform: Move. U krijgt van ons een link om hierop in te loggen en uw gegevens in te vullen. Hierbij moet u ook de keuze maken bij welke notaris u de overdracht wilt laten plaatsvinden.



4. Financiering

Afhankelijk van de afspraken in de koopovereenkomst heeft u een periode de tijd om de financiële zaken voor de aankoop van de woning te regelen. Laat u het ons weten als dit gelukt is?

Nadat uw financiering is geregeld dient u op tijd zorg te dragen voor de waarborgsom of bankgarantie. Deze bedraagt 10% van de koopsom van de woning.



5. Inspectie en sleuteloverdracht

Voor de sleuteloverdracht plaatsvindt zullen we samen met u en de verkoper naar de woning gaan om de eindinspectie uit te voeren en de meterstanden op te nemen. Bij akkoord gaan we naar de notaris voor het officiële moment, kan de eigendoms-overdracht plaatsvinden en ontvangt u de sleutels van uw nieuwe thuis.

**Volg ons op
social media!**



Hardinxveld-Giessendam

Peulenstraat 137
3371 AL Hardinxveld-Giessendam

Sliedrecht

Thorbeckelaan 1
3362 BL Sliedrecht

Contact

 0184 – 670 733
 info@alblasserwaard.nl

Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend. Voor onduidelijkheden of zaken die niet zijn vermeld in deze brochure kunt u uiteraard altijd contact opnemen met Alblasserwaard Makelaars & Taxateurs: 0184-670733