



Binnendamseweg 79

3381 GB Giessenburg

Vraagprijs: € 1.650.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **212 m²**

PERCEELOPPERVLAKTE: **650 m²**

ENERGIELABEL: **A+**

Kenmerken



Woonoppervlakte
212 m²



Inhoud
900 m³



Bouwjaar
2015



Aantal slaapkamers
4

Perceeloppervlakte	650 m ²
Externe bergruimte	5 m ² (blokhut)
Gebouw gebonden buitenruimte	40 m ² (terras)
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer, 2 toiletten
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Verwarming/Warm water	c.v.-ketel Intergas HR uit 2014
Kozijnen	volledig hardhouten kozijnen
Elektra	10 groepen+ kookgroep+ pv-groep+ 3 aardlekschakelaars
Vloeren	betonnen vloeren
Voorzieningen	buitenzonwering, mechanische ventilatie, frans balkon, tv kabel, rookkanaal, 12 zonnepanelen uit 2019
Kruipruimte	ja
Geheid	ja
Energielabel	A+
Parkeren	6 parkeerplaatsen op eigen afgesloten terrein
Tuinligging	achtertuin, 162 m ² , zuid

Indrukwekkend

Aan het idyllische veenriviertje de Giessen staat deze indrukwekkende, vrijstaande notariswoning uit 2015. Een woning waar klassieke elegantie, moderne luxe en een uitzonderlijke ligging samenkomen. Met een vrije ligging aan zowel de voor- als achterzijde, wonen aan vaarwater én parkeren op eigen terrein is dit een zeldzaam compleet geheel.

De architectuur is statig en tijdloos. De symmetrische gevels voorzien van natuurstenen plinten, gemetselde hanenkammen en sluitstenen, daklijsten met kraalranden en de karakteristieke dakvormen stralen direct vertrouwen en klasse uit. Binnen wordt dit gevoel direct versterkt. Achter de dubbele voordeur bevindt zich een royale ontvangsthal met een prachtig gecentreerde trapopgang en een vide aan beide zijden. De opzet is ruim, licht en indrukwekkend. De sfeer die doet denken aan een klassieke Amerikaanse woning.

De woning is volledig gericht op comfortabel en toekomstbestendig wonen. Op beide woonverdiepingen is vloerverwarming aanwezig wat zorgt voor een aangenaam binnenklimaat en een strak interieur zonder zichtbare radiatoren. Daarnaast beschikt de woning over 12 zonnepanelen, wat bijdraagt aan lage energielasten en duurzaam wooncomfort.

Een bijzonder pluspunt is de ruime kelder met stahoogte van circa 24 m². Ideaal als wijnkelder of extra bergruimte. Over de volle breedte van de woning is een grote zolder met een hoogte van circa 1.70 meter. Naast technische installaties is hier een enorme hoeveelheid bergruimte.

Ondanks de rustige, landelijke ligging woon je hier verrassend centraal. Openbaar vervoer is nabij en steden als Gorinchem, Dordrecht en Rotterdam zijn snel en eenvoudig bereikbaar. Hierdoor is dit een ideale woonplek voor wie rust zoekt, zonder afstand te doen van bereikbaarheid en voorzieningen.





Woonkamer





Woonkamer





Woonkamer





Woonkamer



Keuken



Keuken





Keuken



Sfeerimpressie



Entree/trapgang



Werkkamer





Entree/hal/trapopgang



Hal/trapopgang



Toilet



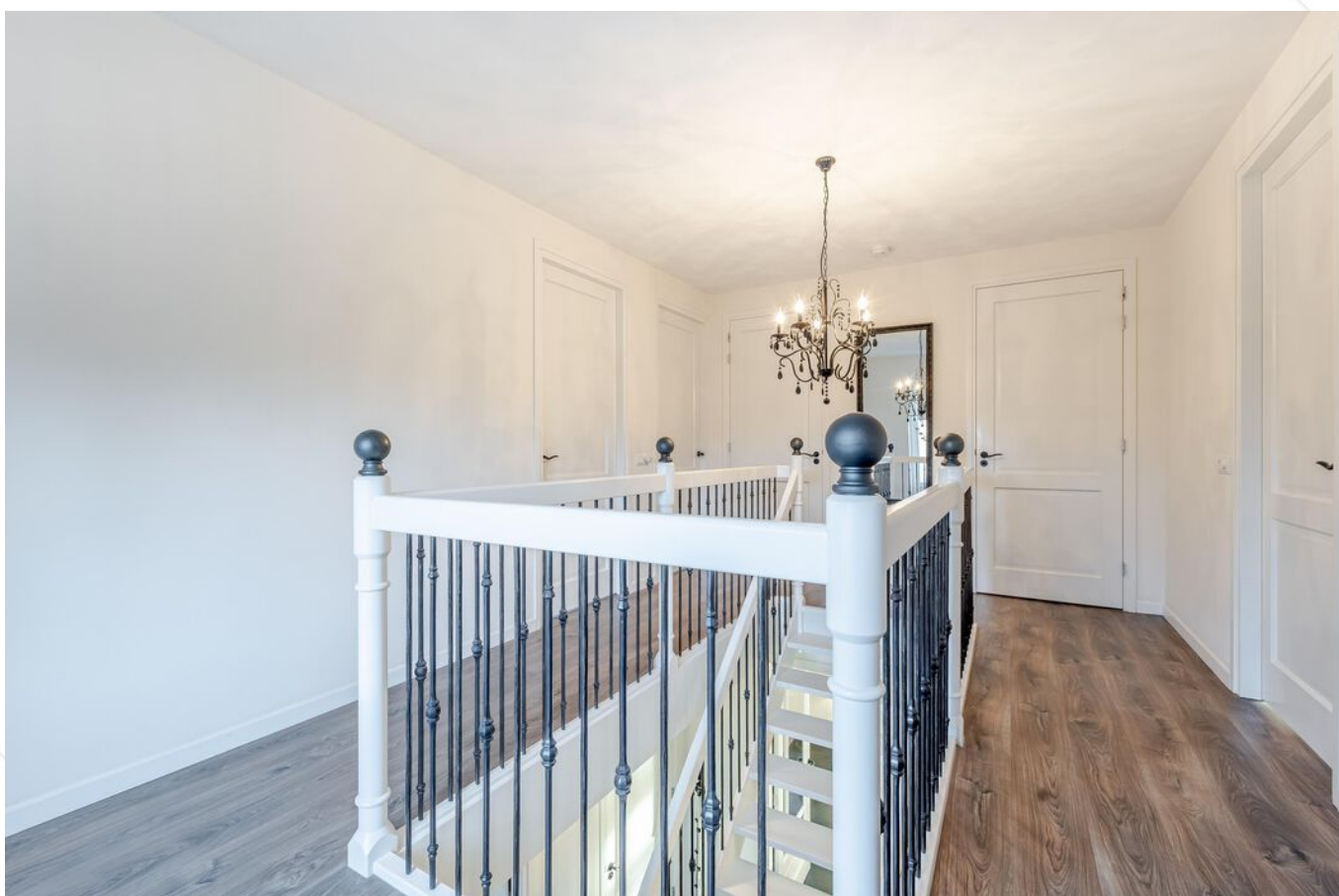
Bijkeuken met pantry en toegang tot de kelder



in pandige berging/sportruimte



Overloop 1e verdieping





Slaapkamer 2





Slaapkamer 2



Badkamer



Badkamer





Slaapkamer 3





Achtertuinterras



De tuin

Aan de achterzijde opent de woning zich naar het water. Het royale, onderheide terras van maar liefst 40 m², gelegen op het zuiden en direct grenzend aan de Giessen, is werkelijk uniek. Hier geniet je de hele dag van zon, rust en uitzicht over het water. Zwemmen, varen, suppen of vissen kan hier letterlijk vanuit de tuin en de hardhouten vlonder en bootsteigers. Een luxe die maar weinig woningen bieden. Aan de oostzijde van de woning is er de mogelijkheid om een carport te realiseren.



Achteraanzicht woning/terras



Terras



Terras



Achteraanzicht woning



Achteraanzicht woning



Vooraanzicht woning/voortuin



Voortuin





Zijaanzicht woning/tuin



Details woning









Entree



Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
hal / entree	vloertegels + vloerverwarming	stucwerk	schuur-/stucwerk	voorzien van: - dubbele voordeur - trap met vide - schuif-/garderobekast toegang tot: - meterkast - toilet
toilet	vloertegels	wandtegels	schuur-/stucwerk	voorzien van: - zwevend closet - fonteintje
woonkamer	vloertegels + vloerverwarming	stucwerk	schuur-/stucwerk	voorzien van: - rondom raampartijen met roedeversdeling - 3x dubbele deur - doorkijkghashaard toegang tot hal middels dubbele deur
keuken	vloertegels + vloerverwarming	stucwerk	schuur-/stucwerk	open keuken met U-opstelling voorzien van: - eetbarretje - koelkast - (combi) magnetron - afzuigkap - inductiekookplaat - wijnklimaatkast toegang tot: - bijkeuken - terras middels dubbele deur
bijkeuken	vloertegels + vloerverwarming	stucwerk	sputwerk	voorzien van: - pantry - witgoedaansluitingen - 2x schuifkastenwand - raam aan de achterzijde toegang tot: - inpandige berging/sportruimte - kelder - tuin
inpandige berging/sportruimte	vloertegels + vloerverwarming	stucwerk	sputwerk	voorzien van: - 2x raam aan de voorzijde - loopdeur in de zijgevel - vaste kast met CV-opstelling
slaapkamer 1/ werkkamer	vloertegels + vloerverwarming	stucwerk	schuur-/stucwerk	voorzien van 2x raam aan de voorzijde
1e VERDIEPING				
overloop	laminaat	stucwerk	schuur-/stucwerk	voorzien van: - vide - dubbele deuren naar frans balkon aan de voorzijde toegang tot: - 3 slaapkamers - badkamer - toilet

Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
1e verdieping (vervolg)				
slaapkamer 2	laminaat	stucwerk	sputwerk	voorzien van: - 1x dubbele deur naar frans balkon aan de westzijde - 2x raam aan de achterzijde - dressroom ensuite met schuifkastenwand - op te splitsen tot 2 slaapkamers
slaapkamer 3	laminaat	stucwerk	sputwerk	gelegen aan de achterzijde voorzien van: - 2x raam aan de achterzijde - 1x raam in de zijgevel
slaapkamer 4	laminaat	stucwerk	sputwerk	gelegen aan de voorzijde voorzien van: - 2x raam aan de voorzijde - 1x raam in de zijgevel - vlizotrap naar de zolder
toilet	vloertegels	wandtegels	sputwerk	voorzien van: - zwevend closet - fonteintje
badkamer	vloertegels	wandtegels	sputwerk	voorzien van: - ligbad - dubbel wastafelmeubel - grote inloopdouche - dubbele deur naar frans balkon aan de achterzijde
zolder	beton	dakplaat	houten delen	grote open ruimte met een hoogte van 1.70 meter voorzien van: - warme-terug-win installatie/ventilatie - omvormer zonnepanelen

BUITEN

tuin	gesitueerd op het zuiden voorzien van: - onderheid terras met overkapping + 2x elektrisch uitvalscherp - vlonder van hardhout + rvs zwemtrap - aanlegplaats voor bo(o)t(en) - gazon - terras - hagen (portugees laurier) - grind verharding - blokhut (2x 2.5 meter) - grindverharding voortuin met plaats voor minimaal 4/6 auto's - hardstenen plinten			
------	--	--	--	--

Plattegrond begane grond



Plattegrond 1e verdieping



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

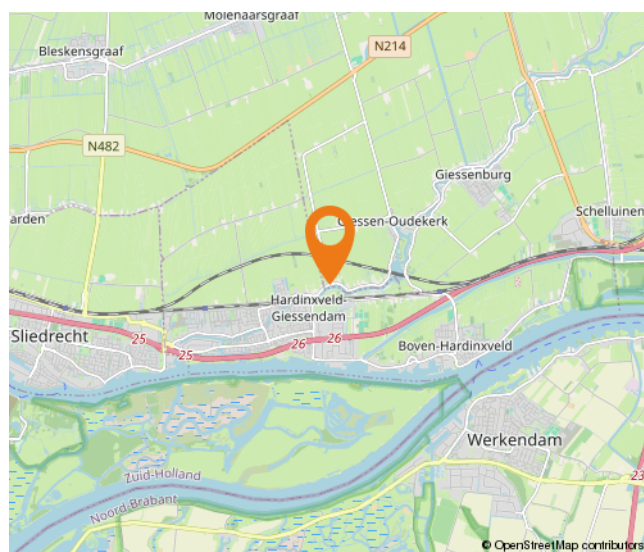
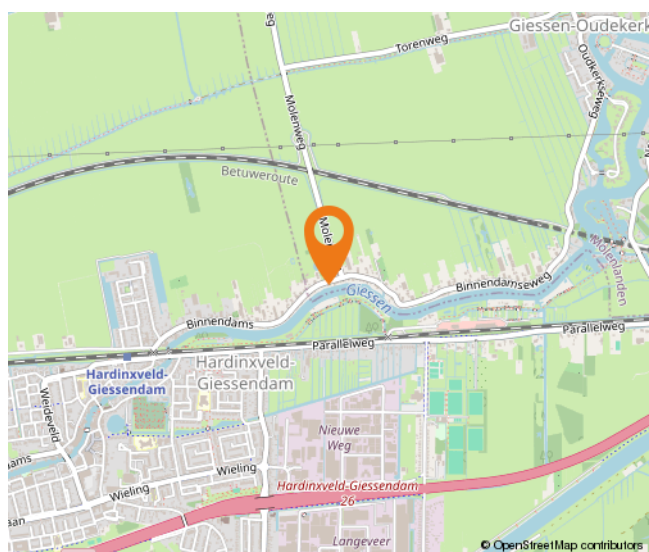
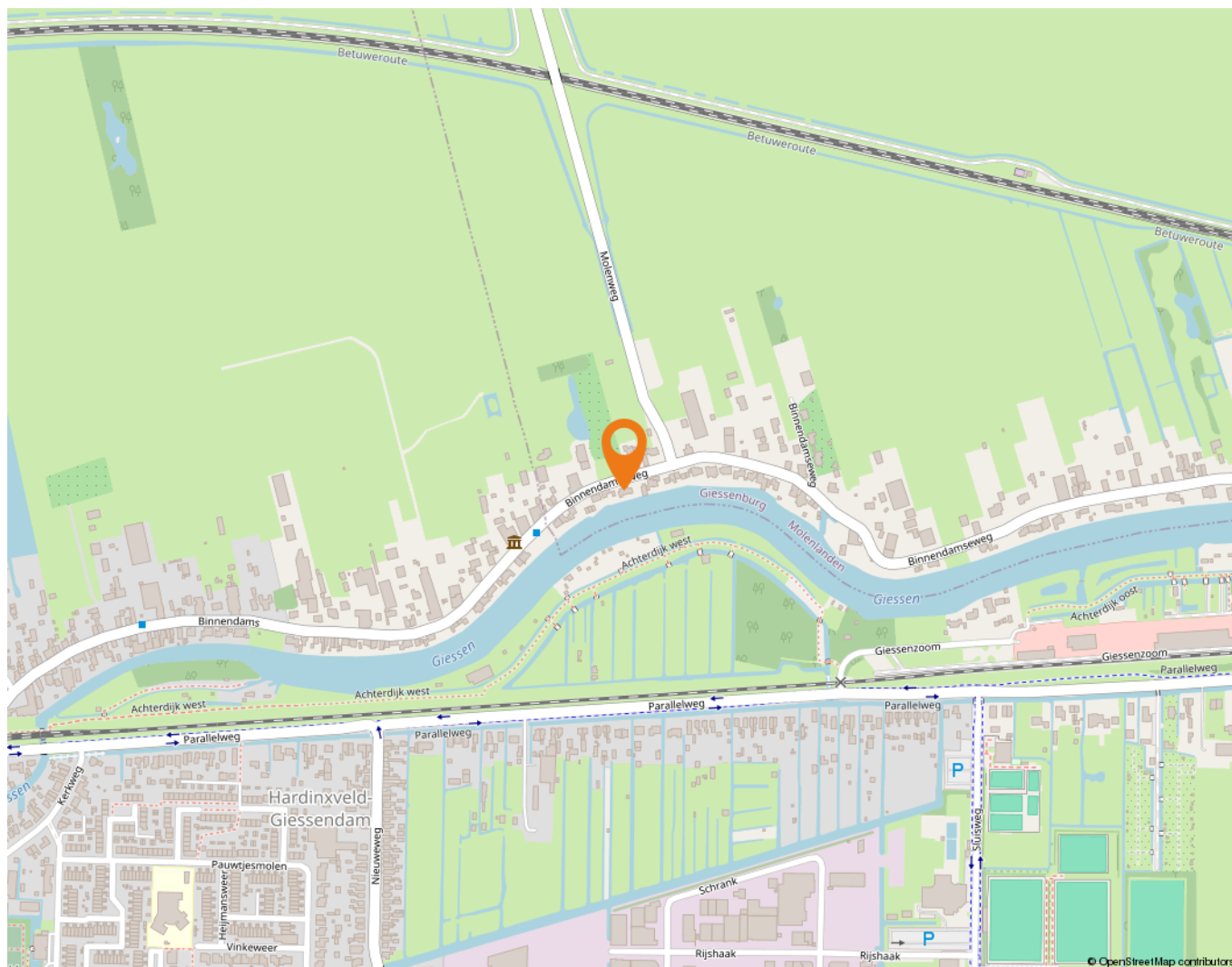
Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

12345 25 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing		Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Sectie Perceel Giessenburg H 165		kadaster
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 augustus 2025 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.		

Kaarten



Wonen in Hardinxveld-Giessendam

Als één van de oudste dorpen in de Alblasserwaard wordt Hardinxveld-Giessendam gekenmerkt door het dorpse karakter.

Alle dagelijkse voorzieningen liggen binnen handbereik. Een breed aanbod van winkels vindt u in het centrum, bij winkelcentrum De Giessenhof midden in het hart van het dorp. Hier zijn winkels te vinden van veelal zelfstandige ondernemers met een passie voor hun producten. Er zijn in het dorp ook diverse speciaalzaken zoals een delicatessenwinkel, een bloemist en kledingboetieks. Verspreid over het dorp zijn meerdere supermarkten aanwezig. Voor verse producten kunnen Hardinxvelders elke zaterdagochtend terecht op de weekmarkt op het plein bij sporthal de Wielewaal – ook een bruisende plek – met diverse kramen.

Het dorp heeft een actief kerk- en verenigingsleven; volleybal, korfbal, voetbal en basketbal zijn de meest gespeelde sporten in het dorp. Maar vergeet ook de watersport niet. Door de ligging aan rivier de Merwede zijn op de zomerdagen veel Hardinxvelders te vinden op deze rivier. Die zomerdag is ook perfect door te brengen bij één van de speeltuinen in het dorp, waaronder een natuurspeeltuin. Even uitrusten? Met een bakje koffie of thee drinken of een lekkere lunch? Allemaal mogelijk in Hardinxveld-Giessendam! Er zijn diverse cafés en restaurants te vinden. Leuk om eens te combineren met een bezoek aan Museum De Koperen Knop bijvoorbeeld. Keuze genoeg in Hardinxveld-Giessendam! Ook wat betreft scholen, want daar is een ruime keuze in. Van bso tot basisschool en niet te vergeten meerdere middelbare scholen.

De gemeente is geografisch gunstig gelegen tussen Rotterdam, Utrecht en Breda. Binnen enkele minuten bevinden inwoners zich op snelweg A15, waarna deze steden binnen ongeveer een half uurtje te bereiken zijn. Liever met de trein op pad? Hardinxveld-Giessendam heeft drie treinstations langs de MerweLingelijn, waarmee rechtstreeks naar Dordrecht, Gorinchem en Geldermalsen gereisd kan worden.



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- douche (cabine/schermb)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	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