



alblasserwaard
makelaars & taxateurs



Muisbroekseweg 24

Giessenburg

Vraagprijs: € 1.150.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **151 m²**

PERCELOPPERVLAKE: **6530 m²**

ENERGIELABEL: **E**

Kenmerken



Woonoppervlakte
151 m²



Inhoud
618 m³



Bouwjaar
1969



Aantal slaapkamers
3

Perceeloppervlakte	6530 m ²
Externe bergruimte	19 m ² (2 bergingen)
Overige inpandige ruimte	22 m ² (garage)
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer en 2 toiletten
Isolatie	dakisolatie, dubbel glas, HR++ glas
Verwarming / warm water	CV-ketel Intergas, combiketel uit 2015, vloerverwarming gedeeltelijk (badkamer), 2 houtkachels
Kozijnen	deels hout / deels kunststof
Elektra	12 groepen en 5 aardlekschakelaars (nieuwe groepenkast 2020)
Vloeren	begane grond: beton verdiepingsvloer: hout
Voorzieningen	mechanische ventilatie, rookkanaal, 17 zonnepanelen uit 2016, glasvezel
Kruipruimte	ja
Geheid	ja
Energielabel	E
Parkeren	op eigen terrein
Tuinligging	tuin rondom
Bouwkundig	- de buitengevels zijn in 2024 gereinigd, opnieuw gevoegd en geïmpregneerd - schilderwerk exterieur opnieuw uitgevoerd in 2024

VRIJHEID, RUIMTE EN KWALITEIT

Op één van de allermooiste locaties van de Alblasserwaard staat deze robuuste vrijstaande villa uit de jaren '70. Een plek waar rust, ruimte en eindeloze vergezichten vanzelfsprekend zijn. De geliefde Muisbroekseweg staat bekend om haar iconische omgeving met onder andere de Pinkeveerse brug en de ijsboerderij. Maar vooral om het ongekennde gevoel van vrijheid, het weidse groen en het landelijke karakter. Tegelijkertijd is de ligging verrassend praktisch: uitvalswegen en steden zijn snel en eenvoudig bereikbaar. Deze villa ademt het degelijke en krachtige karakter van de jaren '70, maar is met uitzonderlijke zorg, oog voor detail en gebruik van hoogwaardige materialen naar het wooncomfort van nu gebracht. Kwaliteit en duurzaamheid stonden daarbij centraal. Dat zie je, dat voel je en dat beleef je in elke ruimte en zelfs buiten.

Een van de hoogtepunten is de in 2024 gerealiseerde tuinkamer. De afwerking is van uitzonderlijk niveau. Fraai en verfijnd timmerwerk, natuursteen, een indrukwekkende lichtstraat, een houtkachel en een degelijk keukenblok vormen samen een ruimte waar binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen. Dankzij de hoge ligging en glazen schuifwanden aan drie zijden is het uitzicht hier ronduit spectaculair. Je kijkt kilometers ver weg tot aan Gorinchem met de karakteristieke Scheiwijkse molen als schilderachtig decor op de achtergrond. Een uitzicht dat elk moment van de dag blijft boeien.

Ook vanuit de woonkamer is het panorama adembenemend. De hardhouten vloer in combinatie met een design houtkachel zorgt voor een warme, luxe sfeer terwijl het landschap buiten aanvoelt als een levend schilderij. De aangrenzende open keuken is uitgevoerd in een maatwerk hoekopstelling van topkwaliteit. Voorzien van een Bora kookplaat en diverse Miele-inbouwapparatuur waaronder een wijnklimaatkast. De Fenix fronten geven de keuken een moderne, verfijnde uitstraling met unieke eigenschappen. Hierover vertellen wij tijdens een bezichtiging graag meer.



LUSTHOF

In de ruime hal met rechte trap zijn de originele plavuizen nog een knipoog naar de jaren '70.
Het recent vernieuwde toilet is hotel chicke uitgevoerd en van hoge kwaliteit.

De inpandige garage is praktisch en functioneel en ook de opstelplaats voor de technische installaties.

Op de verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers met indrukwekkende nokhoge plafonds.

De in 2024 vernieuwde badkamer is met dezelfde precisie en hoge eisen uitgevoerd en beschikt over vloerverwarming, een royale inloopdouche, een dubbel wastafelmeubel en een bijzondere designradiator.

Ook aan duurzaamheid is gedacht. De woning is voorzien van dakisolatie, grotendeels voorzien van HR++ beglazing en maar liefst 17 zonnepanelen.

De tuin is eigenlijk geen tuin, maar een lusthof. Een hardhouten vlonderterras aan de waterkant, een strak gemaaid gazon, een grote natuurvijver met hardhouten bruggetje, afwisselend hardhouten en natuurlijke beschoeiing, rietkragen, sierbomen, een houtwal, een fruitboomgaard en sierlijke wilgenbomen vormen samen een uniek en harmonieus geheel. Hier maak je met gemak een wandelingetje in eigen tuin. Genietend van rust, privacy en natuur.

Parkeren is bovendien royaal mogelijk op eigen terrein.





Tuinkamer





Tuinkamer







Tuinkamer





Houtkachel tuinkamer



Lichtstraat tuinkamer





Toegang tuinkamer vanuit hal



Hal / entree



Trapopgang



Toilet



Woonkamer





Keuken



Keuken

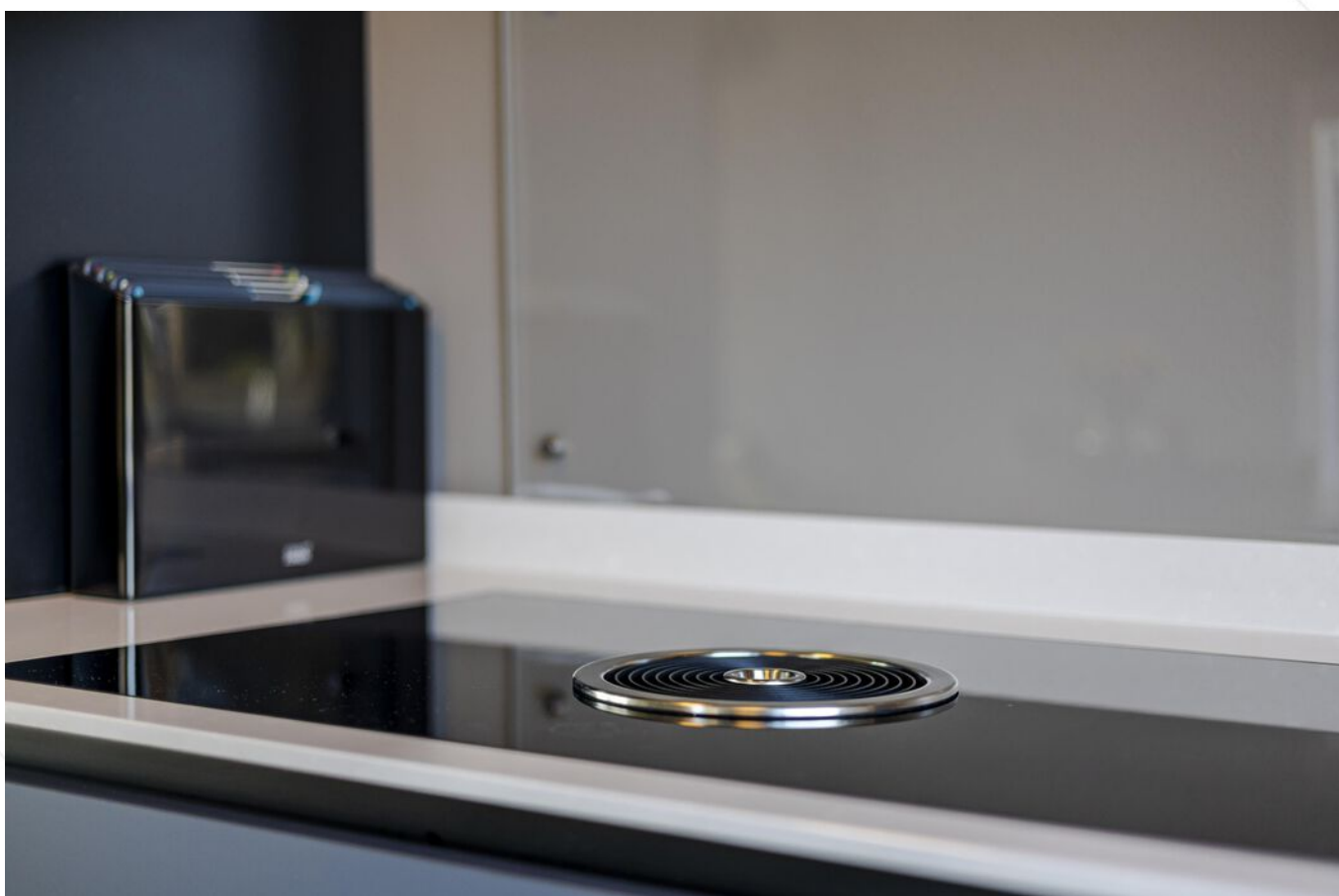


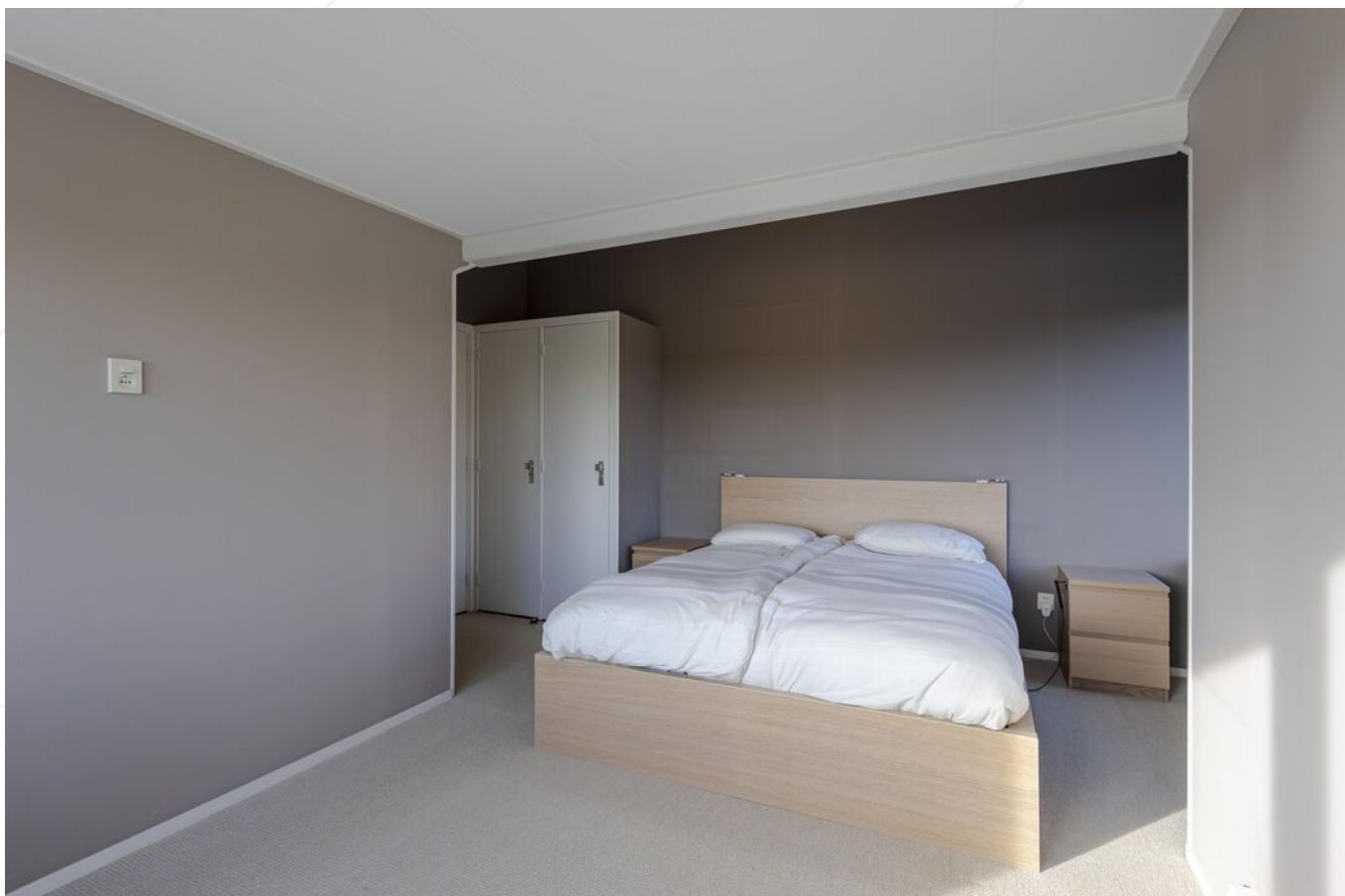
Keuken





Keuken





Slaapkamer 1





Slaapkamer 2





Overloop 1e verdieping



Badkamer



Douche



Toilet



Wastafelmeubel



Dubbele wastafel



Slaapkamer 3





Garage





Achterzijde woning



Tuinkamer



Achtertuint









Achterzijde woning





Tuin met berging













Bovenaanzicht





Bovenaanzicht









Voorzijde woning



Achterzijde woning



Voorzijde met oprit en garage



Entree





Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
hal / entree	vloertegels	stucwerk / renovlies	houten delen	voorzien van rechte, open trap toegang tot: - tuinkamer - woonkamer - toilet - inpandige garage
toilet	vloertegels	wandtegels	stucwerk	voorzien van: - zwevend closet met messing drukplaat - fonteintje met ingebouwde kraan
woonkamer	hardhouten vloerdelen	stucwerk / renovlies	houten balken / stucwerk	voorzien van: - grote raampartijen met polderzicht - houtkachel toegang tot: - open keuken - hal
keuken	hardhouten vloerdelen	stucwerk / renovlies	houten balken / stucwerk	open keuken met hoekopstelling, voorzien van: - koelkast - (combi)magnetron - vaatwasmachine - Bora inductie kookplaat met afzuiging - Quooker - wijnklimaatkast - composiet aanrechtblad
tuinkamer (2024)	vloertegels	metselwerk	hardhouten aftimmering met lichtstraat + inbouwspots	voorzien van: - houtkachel - glazen schuifwand aan 3 zijden - keukenblokje met hardstenen aanrechtblad, koelkast en spoelbak
inpandige garage	tapijt	gesausd metselwerk	gipsplaten	voorzien van: - witgoedaansluitingen - CV-opstelling - omvormer zonnepanelen - mechanische ventilatiebox (2024) - meterkast - dubbele houten deur voorzijde

Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
1e VERDIEPING				
overloop	tapijt	stucwerk / renovlies	houten delen	voorzien van: - 4 vaste kasten - nokhoog plafond toegang tot: - 3 slaapkamers - badkamer
slaapkamer 1	tapijt	stucwerk / renovlies	gipsplaten	gelegen aan de achterzijde voorzien van: - 4 vaste kasten - dakkapel
slaapkamer 2	tapijt	stucwerk / renovlies	gipsplaten	gelegen aan de achterzijde voorzien van: - 1 dubbel raam achterzijde - 1 raam in zijgevel - 2 vaste kasten - nokhoog plafond
slaapkamer 3	tapijt	stucwerk / renovlies	gipsplaten	gelegen aan de voorzijde voorzien van: - wastafelmeubel - 2 vaste kasten - raam voorzijde
badkamer (2024)	vloertegels	wandtegels	stucwerk	voorzien van: - inloopdouche met hand- en regendouche - dubbel wastafelmeubel - designradiator - toilet
BUITEN				
achtertuin				gesitueerd op het zuiden voorzien van: - gazon met robotmaaier - houtwal - hardhouten bruggetje - natuurlijke oever met rietkragen - fruitboomgaard - wilgenbomen - vijverpartij met luchtslang
voortuin				voorzien van: - dubbele oprit - siertuin met gazon - treurwilg - hortensia's / diverse vaste planten
houten bergingen				afmetingen: 4.13 x 3.13 meter en 3.26 x 1.79 meter voorzien van elektra-aansluiting

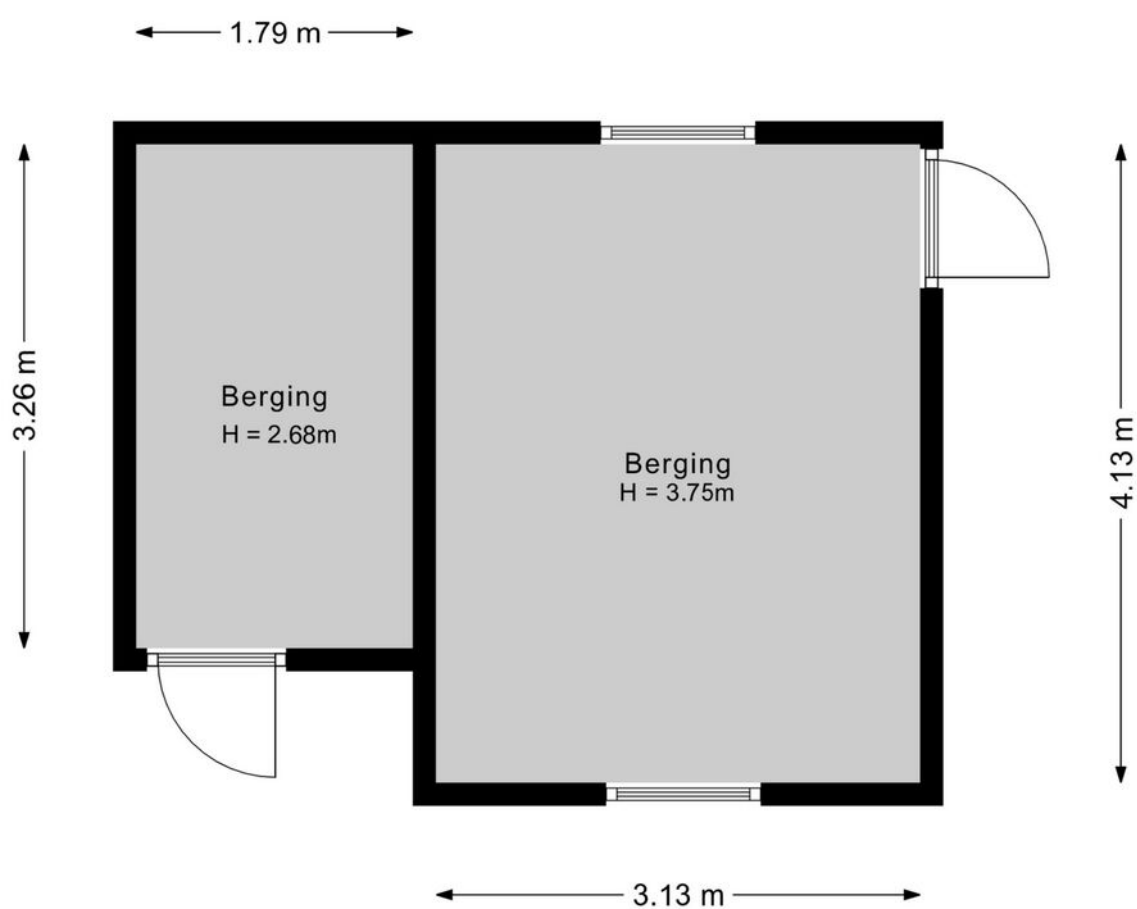
Plattegrond begane grond



Plattegrond 1e verdieping



Plattegrond bergingen



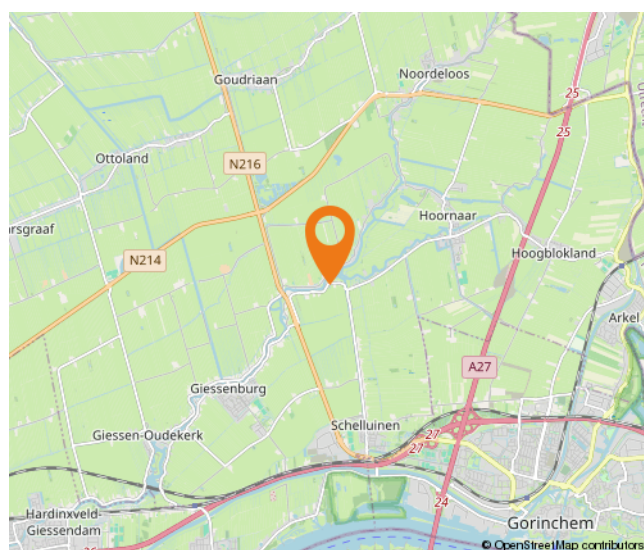
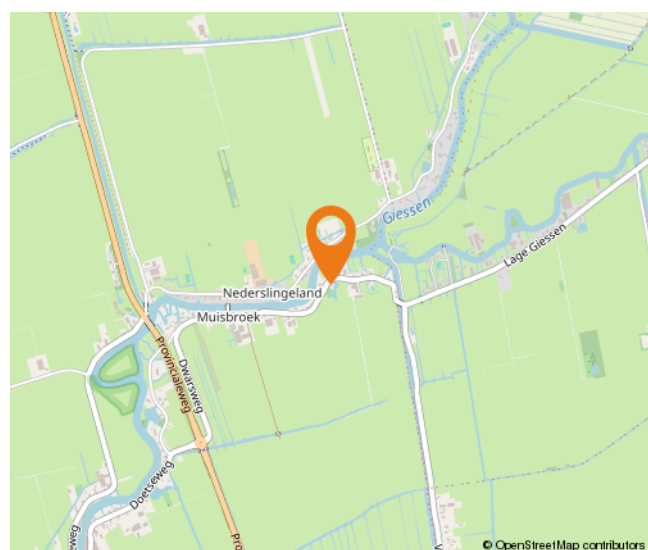
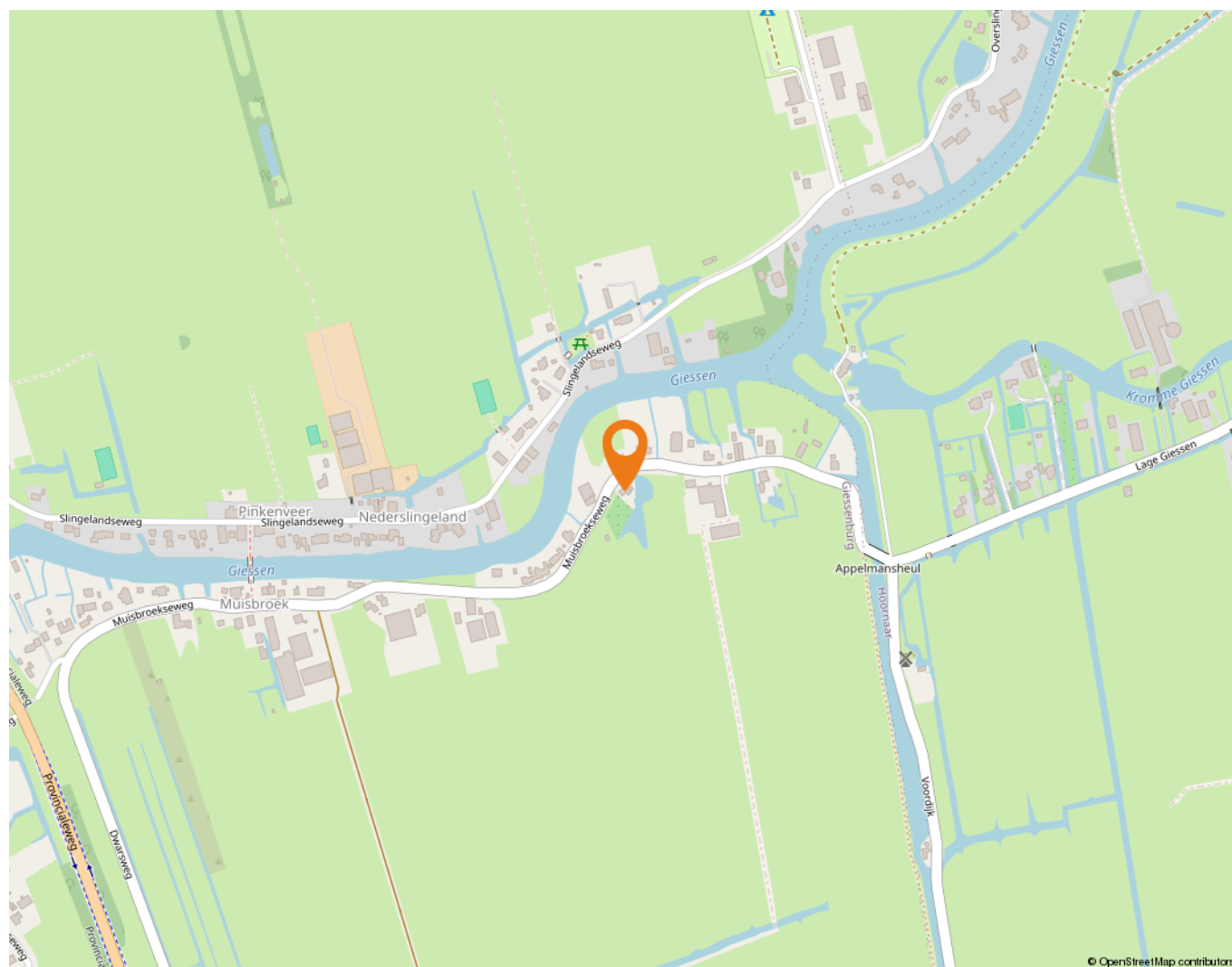
Kadastrale kaart

Uw referentie: Odar



kadaster

Kaarten



Wonen in Giessenburg

Giessenburg is echt een pareltje in de gemeente Molenlanden. Pittoresk, sfeervol, gemoedelijk – woorden schieten bijna tekort wanneer je het hebt over dit dorp aan de Giessen.

Als je door Giessenburg rijdt, dan kan je niet om de Giessen heen. Gelukkig maar, want deze rivier wil je ook niet missen. Aan dit prachtige water liggen niet voor niets talloze woningen; het uitzicht is er prachtig. Het is er volop genieten van langsvarende bootjes, kinderen die het water ontdekken en inwoners die lekker aan de waterkant in hun tuin zitten. Giessenburg is een gewild dorp, met trekkers als de Doetseweg en de Neerpolderseweg, die net als het water door de polder heen meanderen. Er zijn meerdere buurtschappen te vinden in het dorp, zoals Klein Peursum, Pinkeveer en Muisbroek. In Giessenburg is het goed wonen!

En goed leven. Er zijn diverse voorzieningen te vinden, zoals een supermarkt, een museum, een dierenarts, een zalen- en partycentrum, sportverenigingen als een voetbalvereniging en een tennisclub en niet te vergeten een zwembad, dat mensen uit de hele omgeving trekt. Verder zijn er diverse scholen in Giessenburg, zoals een kleuterschool en meerdere basisscholen. In het dorp zijn ook diverse restaurants en cafés te vinden. Op korte afstand zijn grotere plaatsen te vinden als Gorinchem en Sliedrecht.

Eén van de stokpaardjes van Giessenburg is de Graanbuurt. Hier zijn allerlei sfeervolle winkels te vinden, perfect voor een (mid)dagje uit. En dat in eigen dorp nog wel! Niet voor niets komen mensen van ver buiten Giessenburg naar het dorp toe voor de Graanbuurt, want het is er een oase van winkelgenot. Giessenburg mag dan wel niet heel groot zijn, alles is er te vinden voor een fijn, rustig leven waarbij ook levendigheid opgezocht kan worden voor wie dat wenst.



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- losse meubels en losse kasten		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- houten vloer(delen)	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
- Wijnklimaatkast	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting		X	
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	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

Heeft u nog geen bezichtiging ingepland? Neem dan snel contact met ons op via telefoon, e-mail of WhatsApp om een afspraak te maken.

Na een bezichtiging heeft u alle tijd om rustig na te denken. Heeft u interesse? Dan zetten we samen de volgende stap. Overweegt u de overstap van uw huidige koopwoning naar een nieuwe woning? Dan verzorgen wij graag kosteloos een waardebeoordeling van uw huidige woning. Zo krijgt u snel inzicht in de verkoopwaarde van uw huis. Geen interesse? Dat is uiteraard geen probleem. Wij horen dit dan graag, ook voor de verkoper is dit een spannend traject.

Blijft u verder zoeken? Volg ons op social media en schrijf u in via onze website. Zo blijft 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.

Koper en verkoper ontvangen een concept van de overeenkomst waarna een (gezamenlijke) afspraak tot ondertekening volgt op één van onze kantoren. U plaatst uw handtekening nadat de makelaar aan u de inhoud van de koopovereenkomst heeft toegelicht.

Wij sturen de ondertekende overeenkomst op naar de betreffende notaris.



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.



alblasserwaard
makelaars & taxateurs

**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