



alblasserwaard
makelaars & taxateurs



Neerpolderseweg 108 A H006

3381 JV Giessenburg

Vraagprijs: € 350.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **50 m²**

PERCELOPPERVLAKTE: **259 m²**

ENERGIELABEL: **C**

Kenmerken



Woonoppervlakte
50 m²



Inhoud
200 m³



Bouwjaar
2004



Aantal slaapkamers
1

Perceeloppervlakte	259 m ²
Externe bergruimte	11 m ³ (2 houten bergingen)
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer en 1 toilet
Isolatie	muurisolatie, dakisolatie, dubbel glas
Verwarming/Warm water	CV-ketel Intergas HR uit 2023
Kozijnen	hout
Elektra	7 groepen, 1 aardlekschakelaar
Vloeren	hout
Voorzieningen	TV-kabel, airconditioning, glasvezelkabel(voorbereid), natuurlijke ventilatie
Energielabel	C
Parkeren	op eigen terrein park
Tuinligging	rondom, achterzijde gesitueerd op het westen
Bouwkundige bijzonderheden	- beschoeiing en vlonder: 2021 - schutting: 2023 - terras: 2021 - pad: 2022 - scheur in badkamerraam
De Giessenburg	De parkbijdrage bedraagt €1.700,- per jaar. Het verbruik van gas, water, elektra en (huis)vuilafvoer wordt verrekend via de vereniging

Algemene omschrijving

Deze vrijstaande gelijkvloerse woning grenst aan een zijtak van de geliefde veenstroom De Giessen, op het park de Bilderhof! De woning is op een perceel van 259 m² gelegen en het aanmeren van een boot aan de eigen aanlegsteiger is uiteraard mogelijk. Daarnaast beschikt het geheel over een fijn terras en een heerlijke loungeplek onder de overkapping. Het park heeft een bestemming 'woongebied' en permanente bewoning is toegestaan. Een unieke kans om vrij en landelijk te kunnen wonen!

De gelijkvloerse woning is te bereiken via de entree met toegang tot keuken en woonkamer. De keuken is voorzien van een hoekopstelling met en een separaat element en is v.v diverse inbouwapparatuur en een vaste kast. Vanuit de woonkamer, met dubbele openslaande deuren naar de tuin, zijn de overige vertrekken zoals de badkamer en slaapkamer te bereiken. De badkamer is v.v. een inloopdouche, witgoedaansluitingen, wastafelmeubel, toilet en designradiator.

De woning beschikt over een eigen centrale verwarming, water-, elektra- en gasaansluitingen. De tuin bestaat uit een terras, gazon, verschillende bomen, 2 bergingen waarvan 1 met overkapping en een houten vis-, zwem- en bootsteiger. Parkeren kan op korte afstand van de woning. De parkeerplaatsen worden afgesloten met een slagboom met afstandsbediening. Het wonen aan het water geeft de woonbeleving een extra dimensie: stap in de boot die aangemeerd ligt en verken de omgeving vanaf het water.

Het dorp Giessenburg maakt deel uit van de gemeente Molenlanden en is een levendig dorp met veel voorzieningen en een actief verenigingsleven. Het is centraal gelegen ten opzichte van grotere steden. Zo ligt de vestingstad Gorinchem op minder dan 10 minuten rijden en de steden Rotterdam, Utrecht en Breda zijn binnen een half uur te bereiken.

Het recreatiepark mag zich nu een buurtschap noemen met recht van permanente bewoning. Het deelnemen in de VVE van het buurtschap heeft alleen maar voordelen, want alles is tot in de puntjes geregeld. Jaarlijks dient er ongeveer € 1500,- aan servicekosten betaald te worden aan de Vereniging van Eigenaren en circa € 200,- aan parkkosten.





Voorraanzicht woning





Woonkamer





Openslaande deuren naar tuin



Woonkamer





Woonkamer/eetgedeelte





Keuken





Keuken





Slaapkamer





Badkamer





Achtertuint





Bovenaanzicht







Aanlegsteiger boot





Houten berging met overkapping





Toegangsweg naar woning





Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
woonkamer	laminaat	glasvlies / sauswerk	board	voorzien van openslaande deuren naar tuin toegang tot: - keuken - badkamer - slaapkamer
keuken	laminaat	glasvlies / wandtegels	board	open keuken met hoekopstelling, voorzien van: - koelkast - afzuigkap - oven - 4-pits gaskookplaat toegang tot: - woonkamer - CV-kast
slaapkamer	laminaat	behang	board	voorzien van: - vaste kast - airconditioning
badkamer	vloertegels	wandtegels	board	voorzien van: - wastafel - toilet - douche - designradiator - witgoedaansluitingen
BUITEN				
houten berging 1				afmetingen: ca. 3,00 x 1,90 meter voorzien van: - overkapping - elektra-aansluiting
houten berging 2				afmetingen ca. 3,60 x 1,30 meter
tuin				tuin rondom, achter gesitueerd op het westen voorzien van: - terras - gazon - bomen - beschoeiing langs waterkant - overkapping - steiger

Plattegrond



Begane Grond

Kadastrale kaart

Buurtschappen Giessenburg
Gemeente Molenlanden
bestemmingsplan
onherroepelijk (vastgesteld 2023-03-21)

PLEKINFO DOCUMENTEN KENMERKEN

119303.7.427471.2

Enkelbestemming
Woongebied

Dubbelbestemming
Waarde - Archeologie - 4

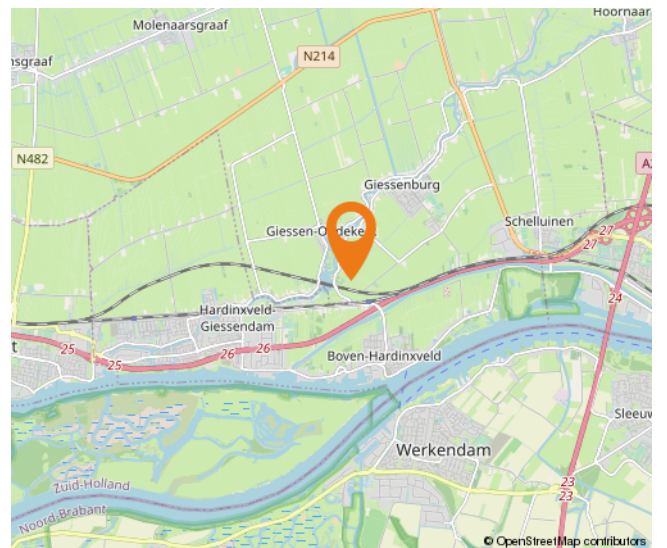
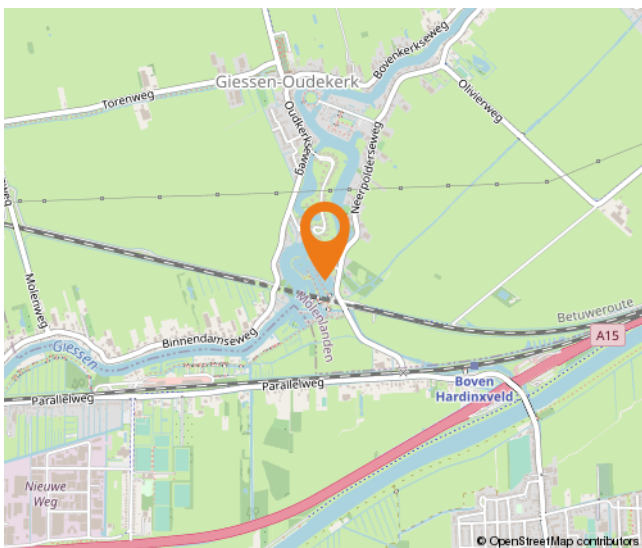
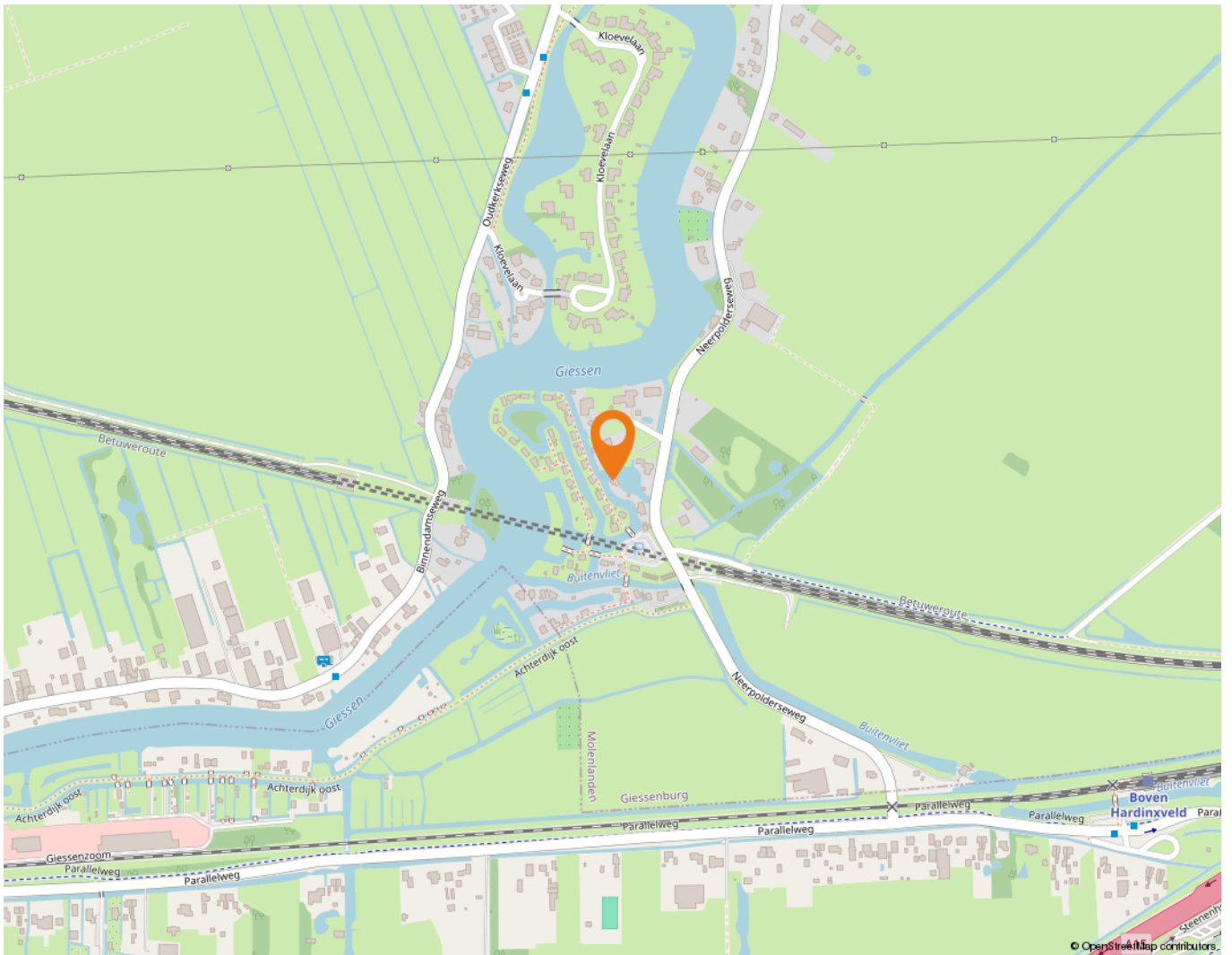
Dubbelbestemming
Waterstaat - Waterbergingsgebied

Bouwvlak

Functieaanduiding
garagebox

Maatvoering
maximum aantal wooneenheden: 34

Kaarten



Artikel 5 Woongebied

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen daaronder begrepen aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;

alsmede voor:

- b. het behoud en de bescherming van de ter plaatse aanwezige cultuurhistorische waarden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - kasteelbiotoop';
- c. garageboxen en/of opslagunits ter plaatse van de aanduiding 'garageboxen';
- d. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, erven, tuinen, paden, nutsvoorzieningen, speelvoorzieningen, parkeervoorzieningen, in- en uitritten, toegangswegen, verharding, bruggen en water.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Uitsluitend mogen worden opgericht bouwwerken ten dienste van de bestemming, zoals woningen met bijgebouwen en overkappingen en bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.2.2 Woningen, incl. aan- en uitbouwen

- a. woningen, incl. aan- en uitbouwen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan;
- b. het maximum aantal wooneenheden mag ten hoogste middels de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' het aangegeven aantal wooneenheden bedragen;
- c. uitsluitend zijn vrijstaande woningen toegestaan;
- d. woningen dienen op een afstand van minimaal 2 meter uit de erfgrans te worden gebouwd;
- e. het oppervlakte van een woning mag ten hoogste 70 m² bedragen;
- f. de goothoogte van de woning mag ten hoogste 3,5 m bedragen;
- g. de bouwhoogte van de woning mag ten hoogste 6 m bedragen;
- h. de goothoogte van aan- en uitbouwen bij de woning bedraagt ten hoogste 3 m;

5.2.3 Bijgebouwen en overkappingen

- a. bijgebouwen en overkappingen zijn zowel binnen als buiten het bouwvlak toegestaan;
- b. ten hoogste 50% van het bouwvlak, met uitzondering van het grondoppervlak van het hoofdgebouw, mag worden bebouwd met bijgebouwen en overkappingen, met dien verstande dat:
 1. het gezamenlijk oppervlak van bijgebouwen mag ten hoogste 15 m² per bouwperceel bedragen, waarbij geldt dat bijgebouwen uitsluitend vrijstaand uitgevoerd mogen worden;
 2. het gezamenlijk oppervlak van overkappingen aan de woning mag ten hoogste 30 m² per bouwperceel bedragen;

3. het bebouwd oppervlak van het bouwperceel mag ten hoogste 115 m² per bouwperceel bedragen.
- c. de bouwhoogte van bijgebouwen en overkappingen mag ten hoogste 3 m bedragen;
- d. in aanvulling op bovenstaande mogen ter plaatse van de aanduiding 'garageboxen' tevens garageboxen, carports, overkappingen en/of opslagunits gebouwd worden, met dien verstande dat:
 1. de gezamenlijke oppervlakte van de garageboxen, carports, overkappingen en/of opslagunits mag ten hoogste 650 m² bedragen;
 2. de bouwhoogte van de garageboxen, carports, overkappingen en/of opslagunits mag ten hoogste 3,5 m bedragen.

5.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn zowel binnen als buiten het bouwvlak toegestaan;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn mag ten hoogste 1 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van erfafscheidingen elders mag ten hoogste 2 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3 m bedragen.

5.3 Specifieke gebruiksregels

In ieder geval geldt als strijdig met de bestemming gebruik van gronden en/of opstallen:

- a. voor het bedrijfsmatig vervaardigen, opslaan, verwerken of herstellen van goederen en het opslaan en bewerken of verwerken van producten, behoudens voor zover dat noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de grond van de grond en opstallen;
- b. voor detailhandel;
- c. als seksinrichting;
- d. als afhankelijke woonruimte (in vrijstaand bijgebouw);
- e. het parkeren van vrachtwagens.

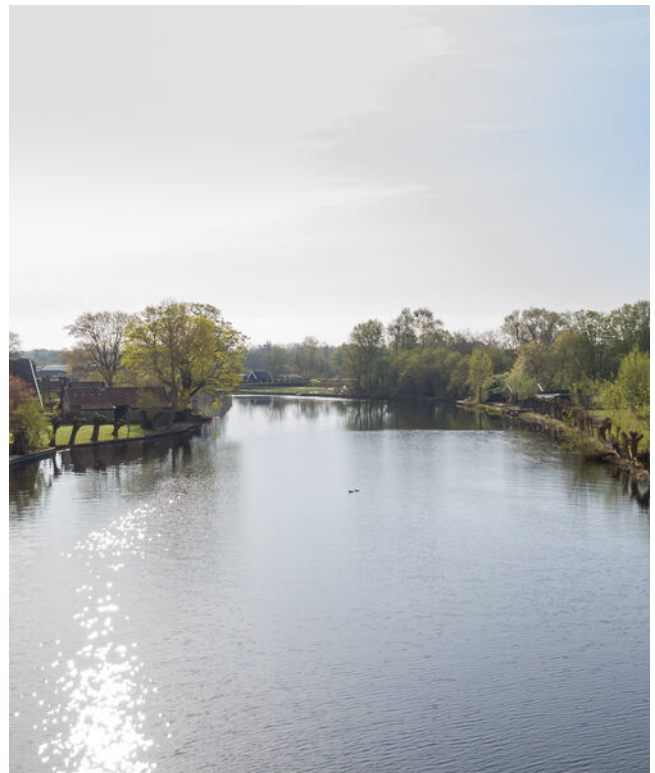
Wonen in Giessenburg

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			
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Slaapkamer kast	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- rolgordijnen			X
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren			X
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Waterslot wasautomaat	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		

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. Dat 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