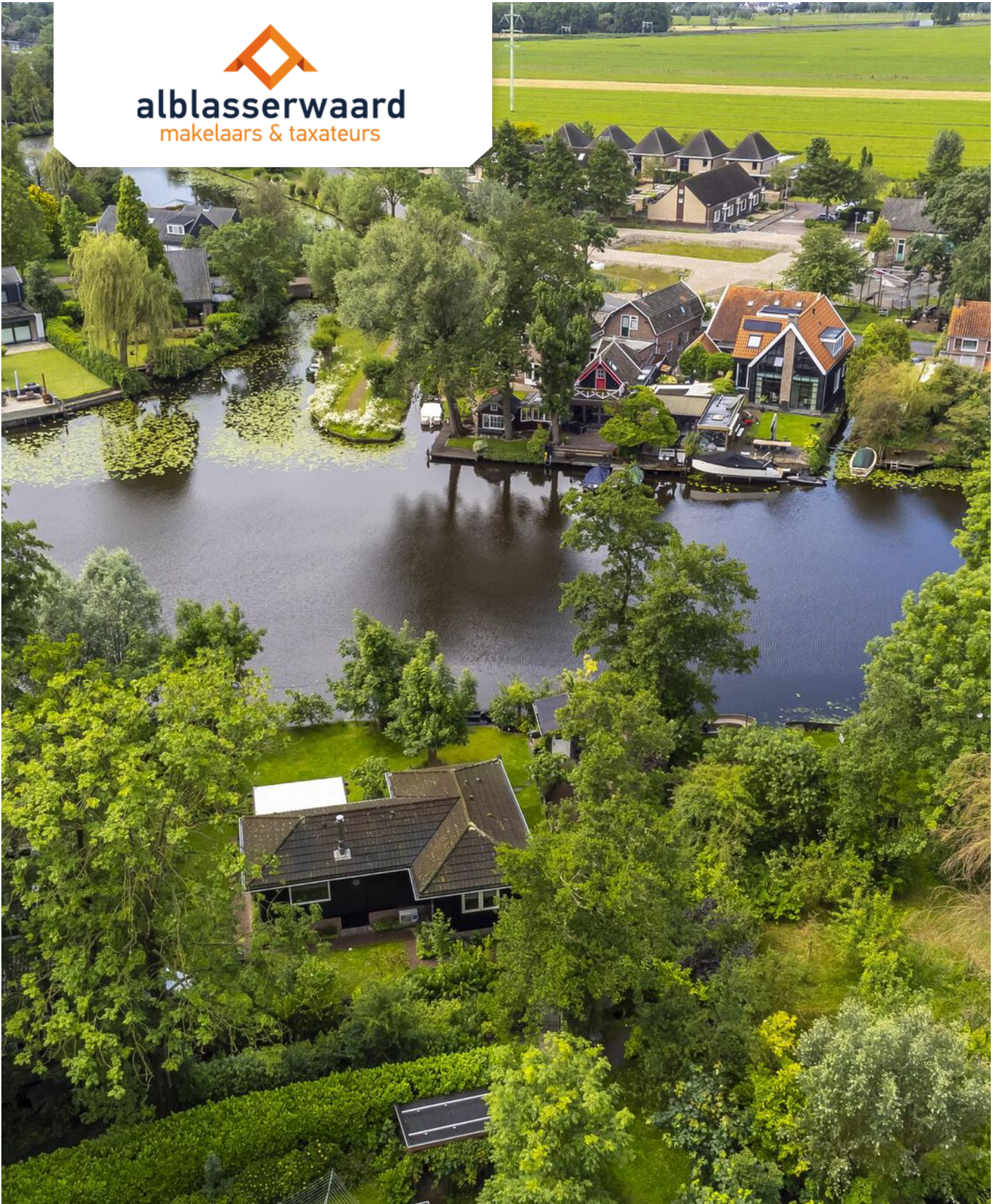




alblasserwaard
makelaars & taxateurs



Neerpolderseweg 72 b H10

3381 JT Giessenburg

Vraagprijs: € 500.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **60 m²**

PERCELOPPERVLAKTE: **470 m²**

ENERGIELABEL: **D**

Kenmerken



Woonoppervlakte
60 m²



Inhoud
222 m³



Bouwjaar
1987



Aantal slaapkamers
1

Perceeloppervlakte	470 m ²
Externe bergruimte	13 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	12 m ²
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer en 1 toilet
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Verwarming / warm water	CV-ketel Remeha HR2007, elektrische boiler van 100 liter
Kozijnen	volledig hout
Elektra	12 groepen en 2 aardlekschakelaars
Vloeren	houten vloeren
Voorzieningen	mechanische ventilatie, glasvezel kabel, zonnepanelen (op de schuren)
Kruipruimte	bereikbaar via de gevel en 90 cm hoog
Geheid	nee
Energielabel	D
Parkeren	openbaar parkeren
Tuinligging	rondom
Bouwkundige bijzonderheden	onder de woning is een kruipruimte vanaf de buitenzijde toegankelijk. Deze ruimte is als opslagruimte geschikt. Gevelbekleding van de woning bestaat uit Red Cedar

Algemene omschrijving

Het buurtschap "De Giessenburgh" heeft in alle seizoenen een aantrekkingskracht op natuurliefhebbers. Het is ons dan ook een genoegen om deze ruime en lichte vrijstaande woning aan te mogen aanbieden. De plek is subliem te noemen, tussen het groen en rechtstreeks aan de Giessen. De tuin grenst 27 meter aan het water om te zwemmen, te vissen en/of te varen over de meanderende veenstroom. Vanaf de parkeerplaats loop je, in een paar minuutjes, door het groen, naar de woning. Kom over het bruggetje en je bent in een heel andere wereld.

Indeling:

Hal/entree, met toegangsdeuren naar de wasruimte en de badkamer. Rechtdoor kom je in de keuken, deze is in een hoekopstelling uitgevoerd en v.v. inbouwapparatuur. Het geheel loopt naadloos over in de lichte woonkamer met diverse raampartijen en een schuifpui. Vanuit de keuken (met vaste kast) is de ouderslaapkamer te bereiken.

Buiten:

Onder de overkapping staan de tuinstoelen al klaar om zo op te ploffen en van het uitzicht te genieten. Ook nodigt het geheel uit om lekker te picknicken of te BBQ-en. Met een boot is het mogelijk om over de Giessen te varen of lekker verder de polder ontdekken. Je waant je hier 365 dagen per jaar op vakantie. De beschoeiing is in 2020 over de volle lengte vernieuwd. Het park is vrij recent een buurtschap geworden waar permanent wonen is toegestaan. Kleiner en toch vrij wonen is een wens van vele (ouderen) en is hier dan ook mogelijk.





Woonkamer

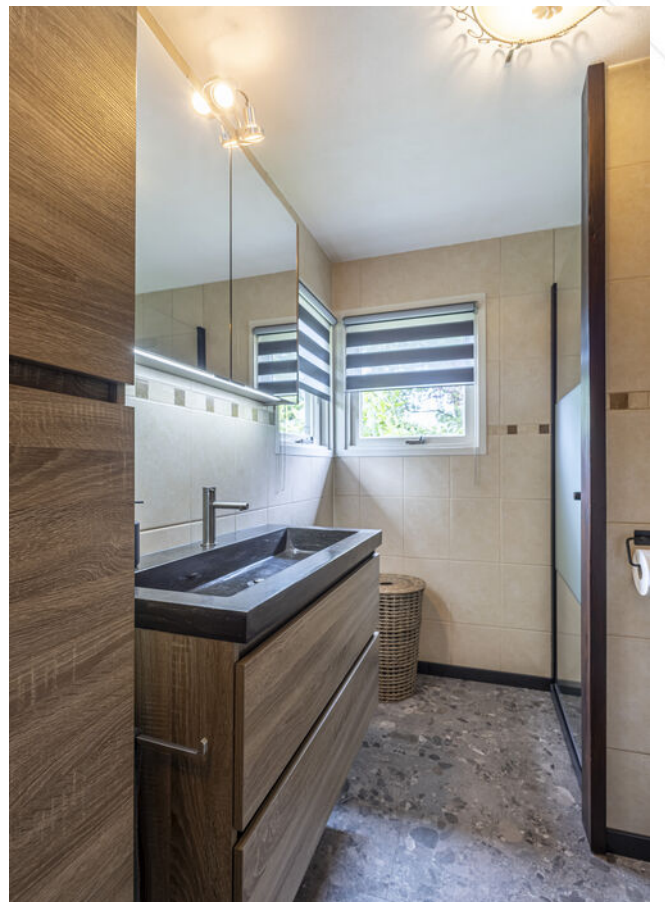




Woonkamer



Hal/entree



Badkamer



Badkamer





Keuken





Slaapkamer





Tuin/overkapping





Tuin





Toegangsbrug naar woning





Tuin





Bovenaanzicht woning/preceel









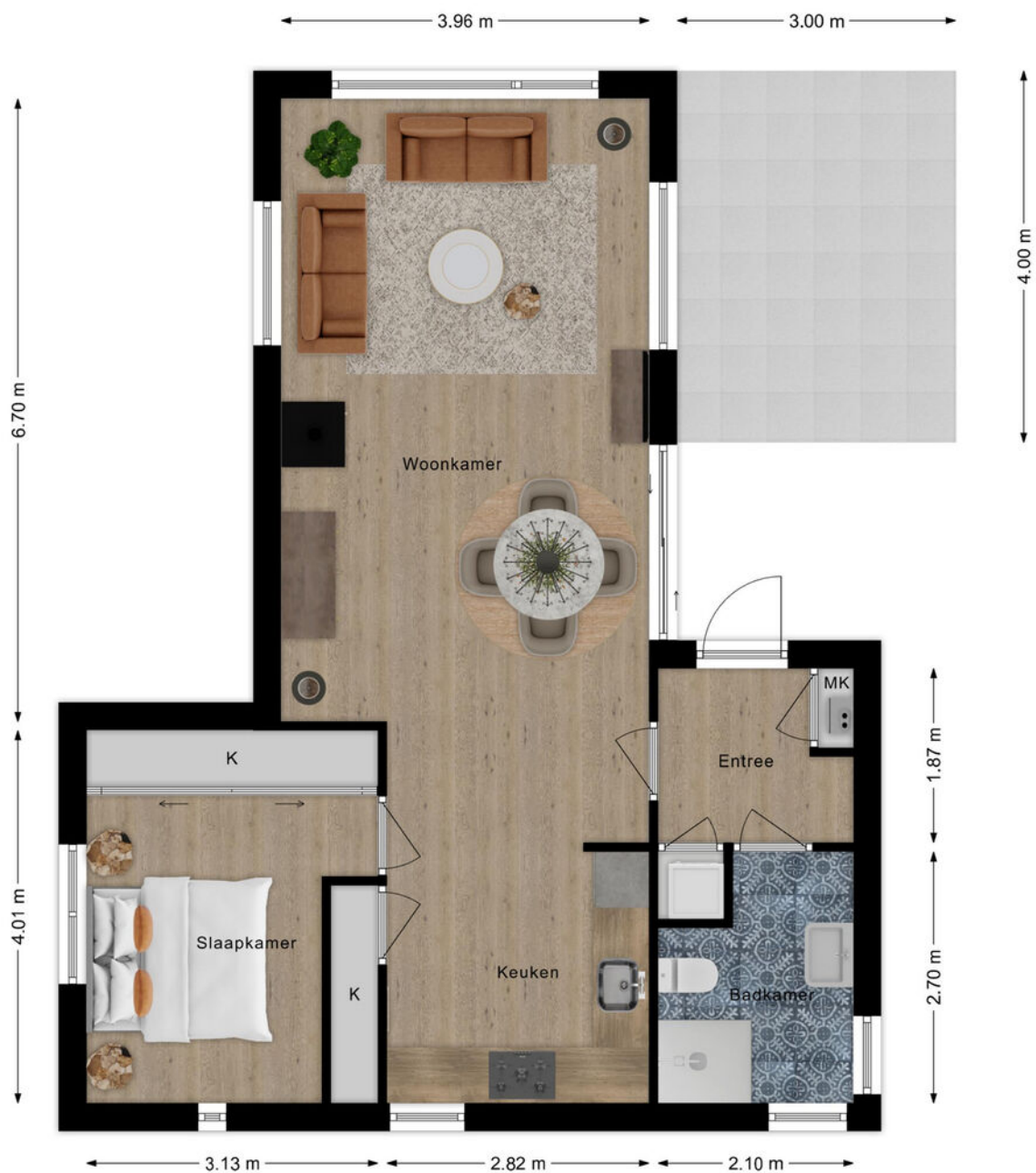
Omgeving



Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
hal / entree	PVC-vloer	sauswerk op behang	gipsplaten	toegang tot: - badkamer - kast met witgoedaansluitingen - woonkamer
woonkamer	eiken vloerdelen	behang	gipsplaten	ruime woonkamer met veel lichtinval, voorzien van: - 3 grote raampartijen - schuifpui - houtkachel toegang tot: - hal/entree - keuken
keuken	eiken vloerdelen	wandtegels / sauswerk	gipsplaten	open keuken met hoekopstelling, voorzien van: - koelkast - vrieskast - vaatwasmachine - 4-pits kookplaat + wokbrander - afzuigkap - oven - composiet aanrechtblad - airconditioning - inbouwkasten toegang tot slaapkamer
badkamer	PVC-vloer	wandtegels	gipsplaten	voorzien van: - inbouwtoilet - afsluitbare douchecabine - wastafelmeubel - handdoekenkast - designradiator - 2 klepvensters
slaapkamer	laminaattegels	lambriserings + behang	gipsplaten	voorzien van: - 3 schuifdeurkasten - 2 openslaande vensters
BUITEN				
tuin				voorzien van: - overkapping met terras - gazon - kippenren - (vijgen)bomen - trappartij naast woning - houtopslag - borders - grindpartij - 2 blokhutten
blokhut 1				6,2 m ²
blokhut 2				5,8 m ²

Plattegrond




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: aho



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Giessenburg</p> <p>Sectie G</p> <p>Perceel 2276</p>	<p>kadaster</p> 
--	---	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 januari 2024
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.

STAP 1

Een eerste verkenning de belangrijkste punten op een rij

WONING	Maximale oppervlakte Hoogte	70 m ² 6 mtr
GEVELBEKLEDING	Hout, houtvervangend met houtlook	
BIJGEBOUW	Oppervlakte totaal Vrijstaand van woning	15 m ²
OVERKAPPINGEN	Maximaal	30 m ²
VERGUNNING	Volgens bestemmingsplan	
TOESTEMMING	Volgens statuten en reglementen	
ARCHEOLOGIE	Vrijwaring van je grond	
AANMELDEN	Voorkom problemen	
PLAN VAN AANPAK	Wees goed voorbereid	
ZWAAR TRANSPORT	Beperkt toegestaan	
BOUWMATERIALEN	Laden en lossen in overleg	
BOS EN TUIN	Behoud van bos en tuin op eigen perceel	

70
6
15
30



Een eerste verkenning

Een snel antwoord op de meest gestelde vragen

succesvol,
bouwen of
verbouwen

NIEUWBOUW wat allemaal te doen?

Van harte gefeliciteerd. Je hebt vergevorderde plannen om een nieuw huis te bouwen in ons bos. Wat nu allemaal te doen? Deze gids geeft op veel van je vragen een antwoord om je bouwproject succesvol te volbrengen. Van alle bepalingen in het bestemmingsplan en de parkreglementen tot het verkrijgen van een vergunning en van het hele verdere bouwproces tot de uiteindelijke realisatie - alles wordt stap voor stap behandeld. Neem de tijd, lees je goed in en ga aan de slag met een goed uitgewerkt totaalplan.

UITBOUW VAN JE WONING van 60 m² naar 70 m² wel of geen vergunning?

Het nieuwe bestemmingsplan - Buurtschappen Giessenburg - geeft aan dat een uitbouw van je woning van 60 m² naar 70m², die voldoet aan alle voorwaarden zoals deze in het bestemmingsplan zijn vastgelegd en in deze bouwuids zijn opgenomen, is toegestaan. Bij de aanvraag bij de gemeente is de kans groot dat je dit project zonder uitbreiding van je vergunning kunt doorzetten. Wel altijd dit project aan de gemeente voorleggen!

VERGROTEN BIJGEBOUW van 12 m² naar 15 m² wat mag wel en niet?

In het bestemmingsplan vinden we onder artikel 5.2.3: het gezamenlijk oppervlak van bijgebouwen mag ten hoogste 15 m² per bouwperceel bedragen, waarbij geldt dat bijgebouwen uitsluitend vrijstaand uitgevoerd mogen worden. De bouwhoogte van bijgebouwen en overkappingen mag ten hoogste 3 mtr bedragen. De bouw is verder vergunningsvrij, mits je project binnen de voorwaarden van het bestemmingsplan blijft.



BOUWEN VANAF EEN PONTON

Heb je een perceel dat grenst aan de Giessen dan kun je de mogelijkheid benutten om de aan- en afvoer van bouwmaterialen en werktuigen vanaf een ponton te laten plaatsvinden. Raadpleeg hierover de beheerders of overleg dit met je aannemer. In ieder geval zijn er in de statuten en reglementen hierover geen bijzondere bepalingen opgenomen. Overleg wel met je aannemer om dit transport in goede banen te leiden.

6

AANMELDEN VAN MIJN BOUWPROJECT wel of niet?

Alle bouwprojecten meld je aan bij het bestuur, zoals dit verder aangegeven wordt in het hoofdstuk: VvE | Aanmelden bouwproject
Een bouwproject is: nieuwbouw, aan-/uitbouw woning en bijgebouwen.

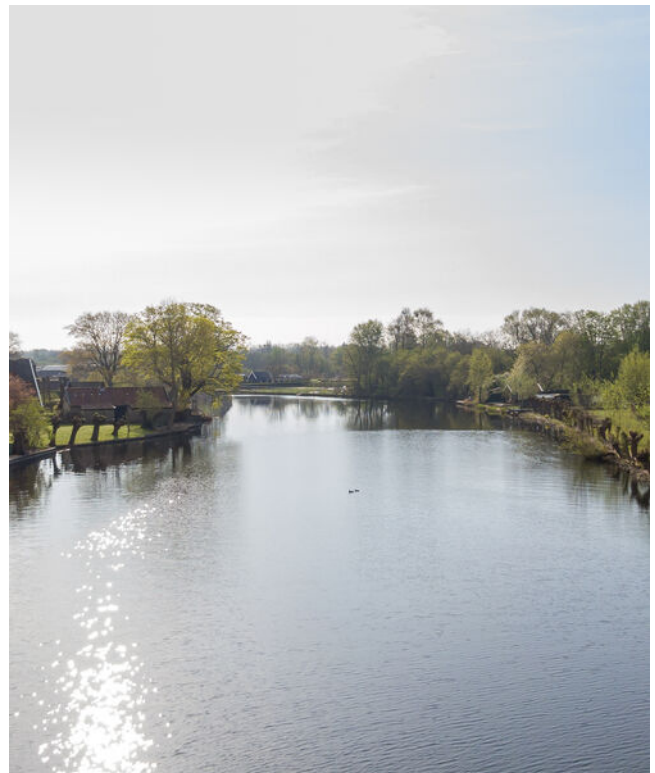
Wonen in Giessenburg

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		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Dressoir, tv-Kast, staande teakkast en metalen kasten gang en slaapkamer		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
-		X	

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Keukenaccessoires, te weten			
- Losse dingen op aanrecht		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	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			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
(Broei)kas	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