



alblasserwaard
makelaars & taxateurs



Binnendamseweg 69

3381 GB Giessenburg

Vraagprijs: € 950.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **155 m²**

PERCEELOPPERVLAKE: **417 m²**

ENERGIELABEL: **B**

Kenmerken



Woonoppervlakte
155 m²



Inhoud
584 m³



Bouwjaar
1994



Aantal slaapkamers
4

Perceeloppervlakte	417 m ² (nader in te meten)
Overige inpandige ruimte	19 m ² (aangebouwde stenen garage)
Aantal badkamers en toiletten	2 badkamers, 1 toilet
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Verwarming	c.v.-ketel Nefit topline, vloerverwarming begane grond
Warm water	c.v.-ketel Nefit topline
Kozijnen	volledig houten kozijnen
Elektra	8 groepen, 1 kookgroep, 1 aardlekschakelaar
Vloeren	begane grond: beton 1e verdieping: hout
Voorzieningen	buitenzonwering, schuifpui, glasvezel kabel, rookkanaal
Kruipruimte	ja
Geheid	ja
Energielabel	B
Parkeren	op eigen terrein, openbaar parkeren
Tuinligging	zuidoost

Algemene omschrijving

Vrijstaand wonen aan het water in het hart van de Alblasserwaard

Op een werkelijk magnifieke plek, aan open vaarwater langs de afwisselende Binnendamseweg, staat deze vrijstaande, lichte en ruime woning te koop. Een unieke kans voor wie droomt van rust, ruimte en water – en dat alles op een uitstekend bereikbare locatie tussen Giessenburg en Hardinxveld-Giessendam.

Genieten aan de waterkant

Stap vanuit je tuin zó op de robuuste hardhouten steiger, perfect voor varen, zwemmen of vissen. Met jouw neus op de 2-jaarlijkse Gondelvaart of de zeldzame Giessentocht op de schaats? Met vrij uitzicht aan de achterzijde en een tuin op het zuidoosten, geniet je hier volop van zon én privacy – van vroege ochtenden tot lange zomeravonden.

Comfortabel en energiezuinig wonen

De woning is verrassend licht en ruim opgezet, voorzien van energielabel B, een eigen oprit en een garage. Extra aantrekkelijk is de aanwezigheid van een slaapkamer en badkamer op de begane grond. Op de 1e verdieping zijn nog eens 3 slaapkamers en een kleine badkamer. Binnen ervaar je een prettige woonbeleving, buiten is het elke dag vakantiegevoel.



Algemene omschrijving

Ideale ligging

De woning ligt in de geliefde Alblasserwaard, een groene en waterrijke regio met uitstekende bereikbaarheid. Of je nu richting Gorinchem, Dordrecht of Rotterdam wilt, je bent er zó. Ook lokale voorzieningen in Giessenburg of Hardinxveld-Giessendam zijn binnen handbereik.

Samengevat:

- Vrijstaand wonen aan vaarwater
- Hardhouten zwem-, aanleg- en vissteiger
- Tuin op het zuidoosten met vrij uitzicht
- Energielabel B
- Eigen oprit en garage
- Slaapkamer en badkamer op de begane grond
- Toplocatie in de Alblasserwaard

Laat je verrassen door de rust, ruimte en het uitzicht. Deze woning moet je echt ervaren.

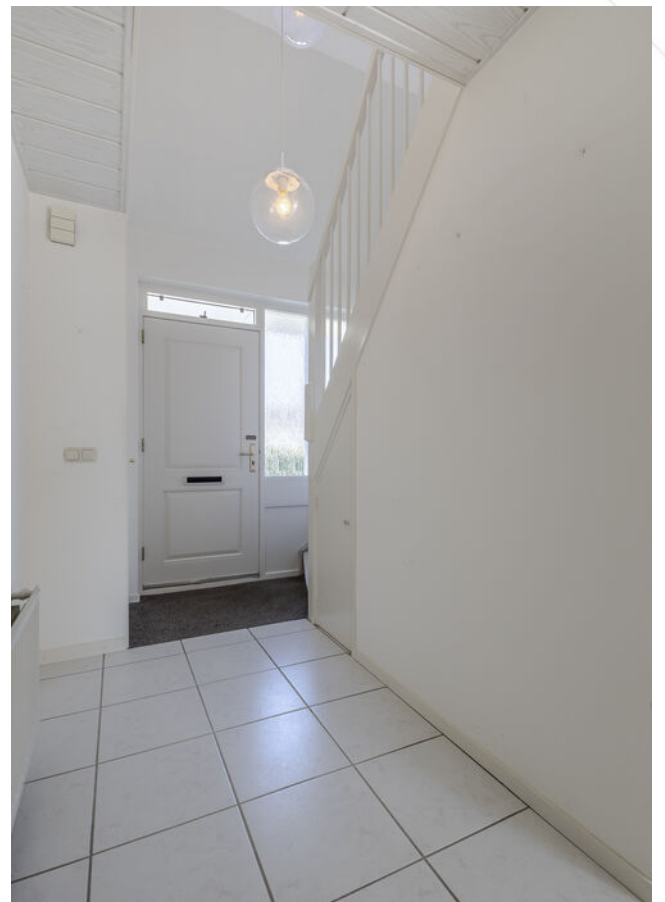




Hal/trapopgang



Toilet



Hal/entree



Woonkamer





Woonkamer





Keuken





Badkamer (begane grond)





Bijkeuken



Slaapkamer 1



Overloop 1e verdieping



Slaapkamer 2



Slaapkamer 3



Slaapkamer 4



Badkamer 1e verdieping









Achteraanzicht woning/achtertuin





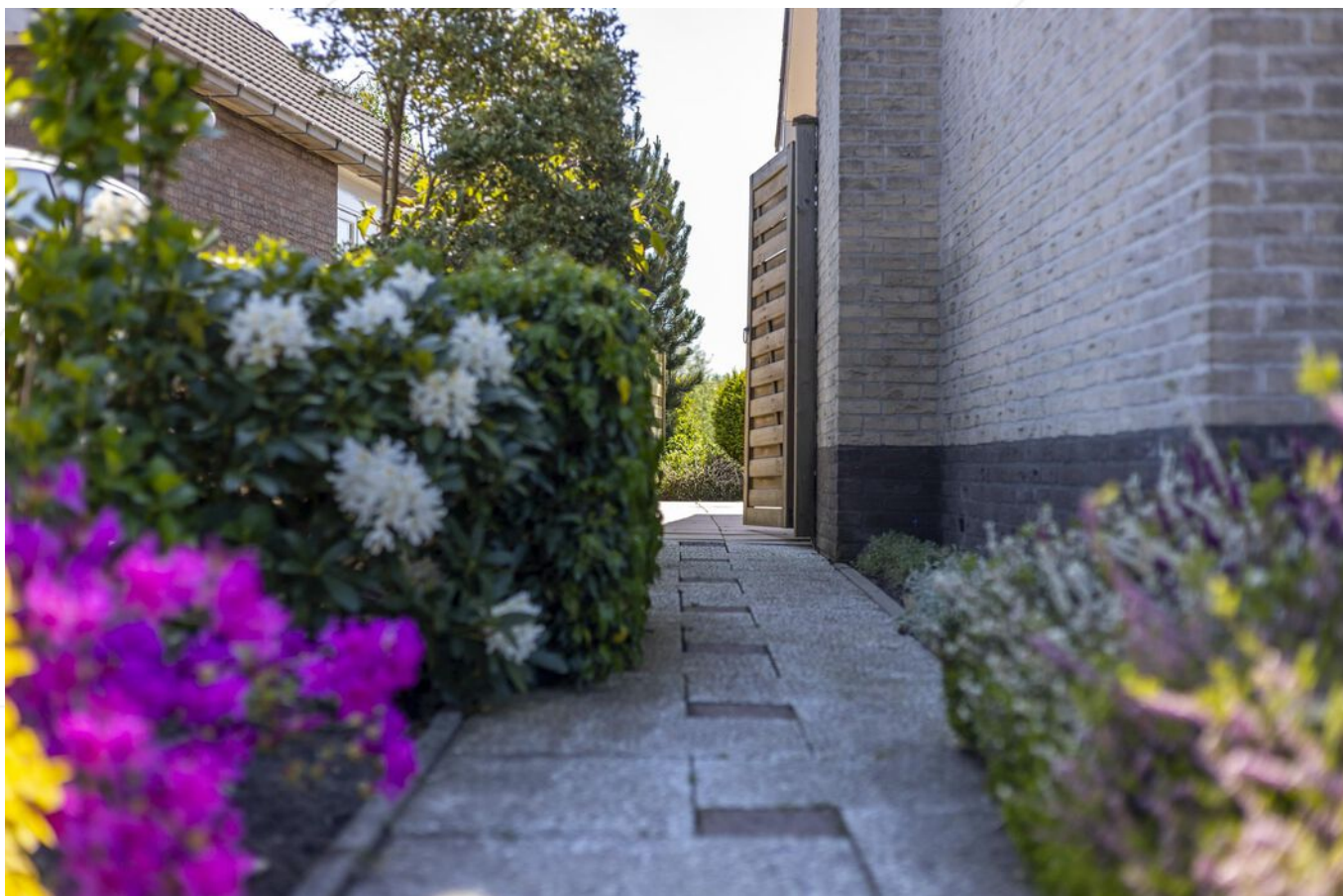












Toegang tot achtertuin



Entree woning



Vooraanzijde woning



Straatbeeld

Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
hal / entree	vloertegels	spachtelputz	MDF delen	toegang tot: - slaapkamer - toilet - meterkast - woonkamer
toilet	vloertegels	wandtegels	gipsplaten	voorzien van: - duoblok-toilet - fonteintje
woonkamer	vloertegels+ vloerverwarming	spachtelputz	MDF delen	voorzien van: - gashaard - schuifpui naar de tuin - open keuken - raampartij aan de voor- en achterzijde
keuken	vloertegels+ vloerverwarming	spachtelputz+ wandtegels	MDF delen	open keuken met hoekopstelling voorzien van: - vrieskast - afzuigkap - vaatwasmachine - keramische kookplaat
bijkeuken	vloertegels+ vloerverwarming	wandtegels	MDF delen	toegang tot: - tuin - keuken voorzien van C.V.-opstelling
slaapkamer 1	tapijt	behang	MDF delen	gelegen aan de voorzijde voorzien van raampartij aan de voorzijde toegang tot badkamer
badkamer	vloertegels	wandtegels	kunststof delen	voorzien van: - ligbad - wastafelmeubel - designradiator
1e VERDIEPING				
overloop	tapijt	spachtelputz	MDF delen	toegang tot: - 3 slaapkamers - badkamer
slaapkamer 2	tapijt	behang	gipsplaten	gelegen aan de oostzijde voorzien van: - inloopkast(2x) - raampartij in de zijgevel
slaapkamer 3	tapijt	behang	gipsplaten	gelegen aan de westzijde voorzien van: - raampartij in de zijgevel - knieschotbergruimte

Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
1e VERDIEPING (vervolg)				
slaapkamer 3	tapijt	behang	gipsplaten	gelegen aan de westzijde voorzien van: - knieschotbergruimte - raampartij in de zijgevel
badkamer	vloertegels	wandtegels	gipsplaten	voorzien van: - hoekdouche - raampartij - dakkapel aan de voorzijde
BUITEN				
voortuin				siertuin en oprit
achtertuin				gesitueerd op het zuidoosten voorzien van: - gazon - plantenborders - hardhouten steiger met rvs zwemtrap - terras grenzend aan de woning
aangebouwde stenen garage				afmetingen 5.22 x 3.22 meter voorzien van: - elektra-aansluiting - elektrische roldeur+ loopdeur

Plattegrond begane grond



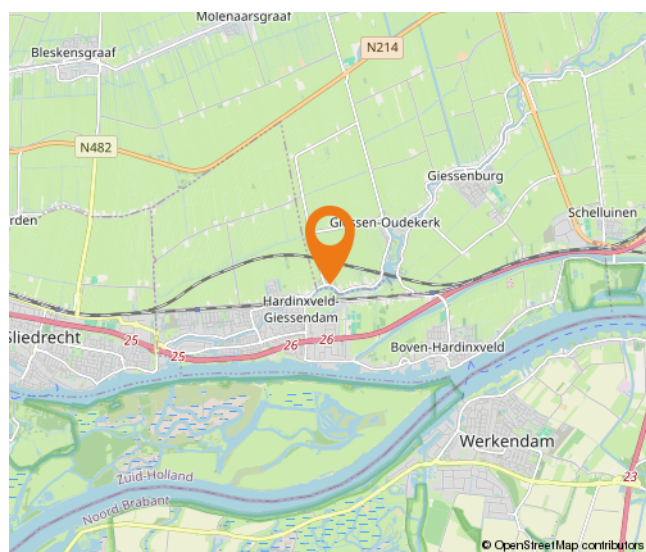
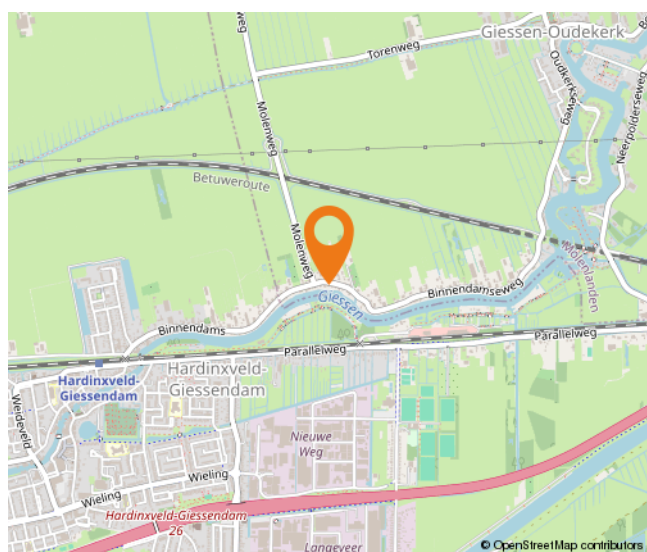
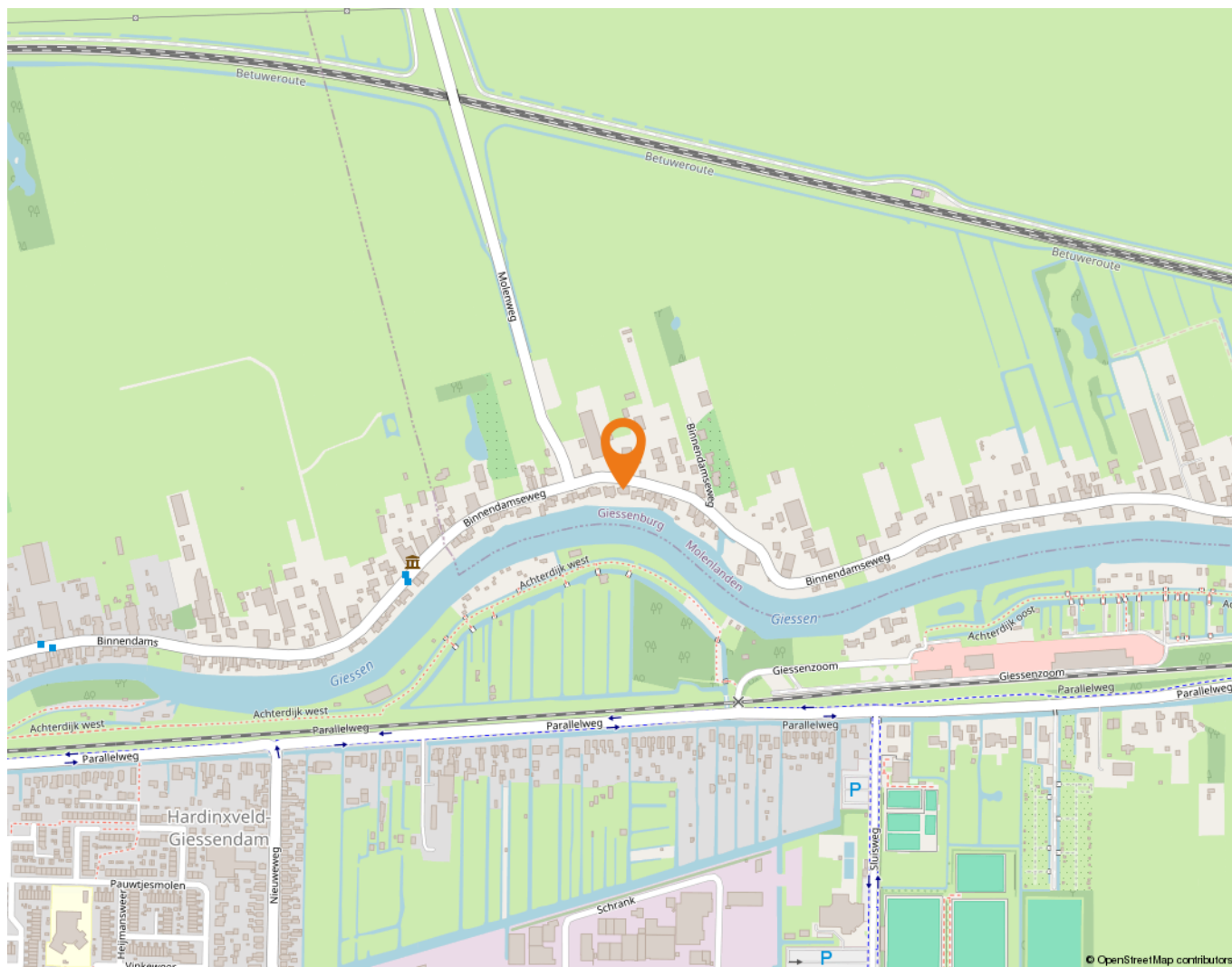
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond 1e verdieping

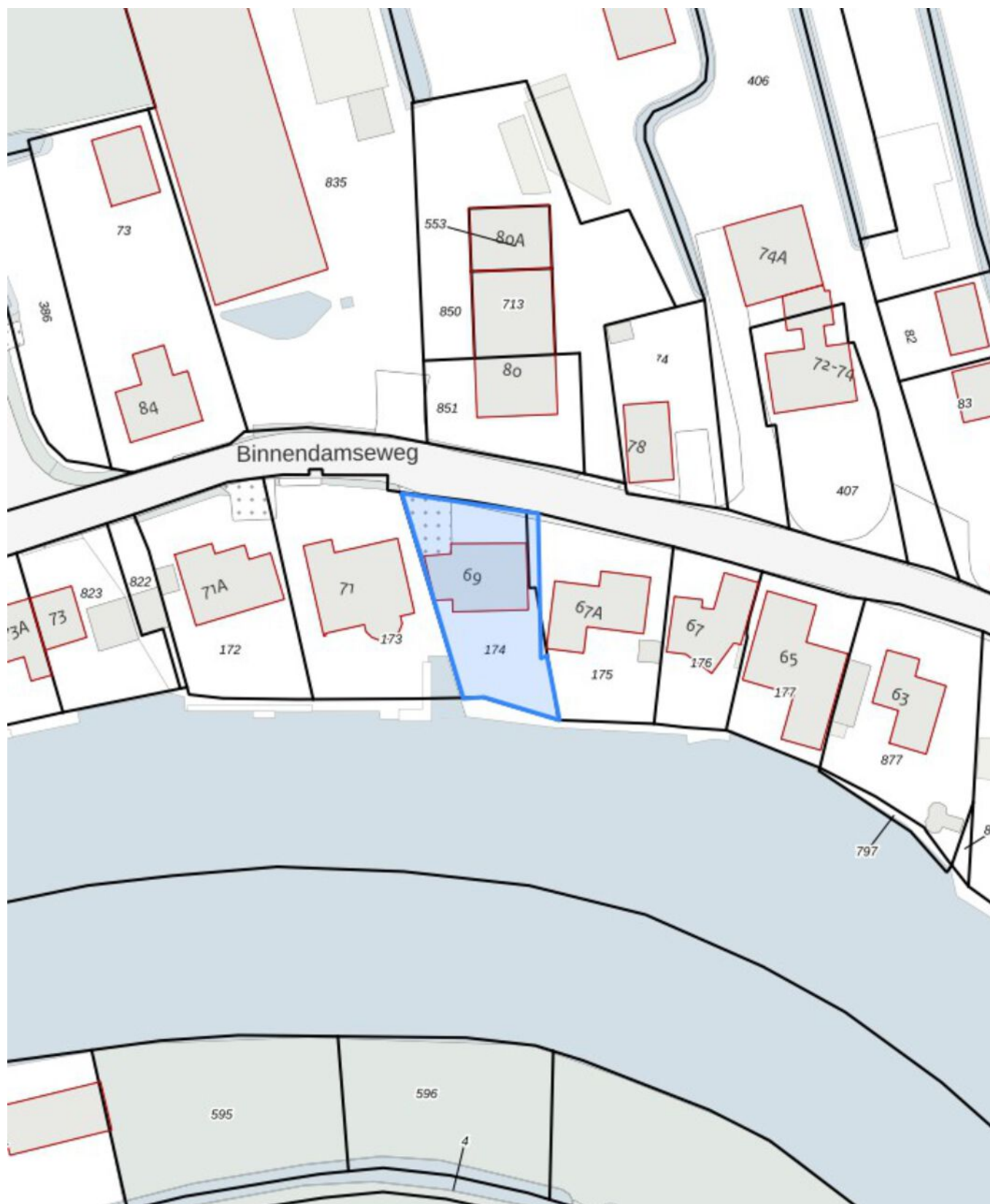


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

Kaarten



Kadastrale kaart



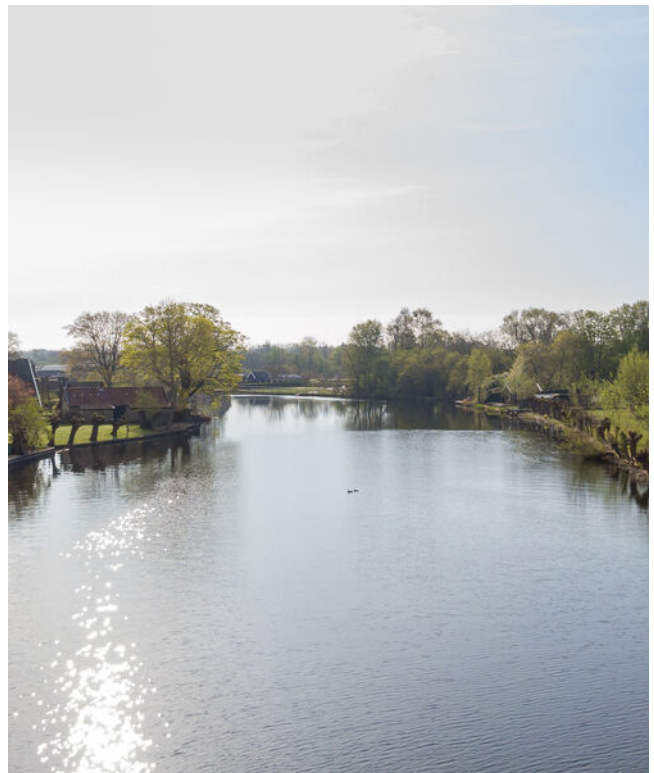
Wonen in Giessenburg

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			
(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			
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- ligbad	X		
- douche (cabine/schermb)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
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