

Muisbroekseweg 59

3381 KM Giessenburg

Vraagprijs € 799.000 k.k.





Kenmerken van de woning

Type	Vrijstaande woning met aangebouwde dubbele garage
Woonoppervlakte	128 m ² + 68 m ² overige inpandige ruimte (garage en zolder woning)
Perceeloppervlakte	910 m ²
Inhoud	726 m ³
Bouwjaar	1954 (garage en aanbouw 1985)
Tuin	Schitterende locatie met vrij uitzicht, gelegen in de sfeervolle lintbebouwing
Garage	Dubbele garage van 35 m ² , met grote zolder van 24 m ²
Verwarming	CV-ketel Nefit, boiler warm water
Isolatie	Grotendeels dubbel glas
	Energie label G

Gelegen op een kavel van 910 m² op een werkelijk schitterende locatie met rondom vrij uitzicht op het polderlandschap van de Ablasserwaard met aan de achterzijde zicht op het riviertje De Giessen, vrijstaande woning met aangebouwde tuinkamer, 3 slaapkamers, bergzolder en inpandig te bereiken dubbele garage van zo'n 33 m²

- Muisbroekseweg 59 Giessenburg, woning genaamd 'de Wiel'
- Gelegen op een kavel van maar liefst 910 m²
- Wonen in de sfeervolle lintbebouwing van de karakteristieke Muisbroekseweg
- Centraal gelegen tussen Giessenburg en Hoornaar in
- Rondom vrij uitzicht op het polderlandschap én het riviertje De Giessen
- Ruime parkeergelegenheid op eigen terrein
- Degelijke gebouwde vrijstaande woning uit 1954
- Dubbele garage en tuinkamer gebouwd omstreeks 1985
- Betonnen begane grond vloer
- Isolatie: grotendeels dubbel glas
- Energie label G
- Gebruiksoppervlakte 196 m² (128 m² wonen en 68 m² overige inpandige ruimte)

BEGANE GROND

Entree / hal

- Hal
- Meterkast
- Vaste kasten
- Trapopgang, met trapkast en kelder

Woonkamer – circa 23 m²

- Gelegen aan de voorzijde met vrij uitzicht
- Grote raampartijen, aan de voorzijde en de zijkant van de woning
- Ruim plaats voor grote zithoek en eetkamertafel
- Screen voorzijde

Keuken – circa 6 m²

- Keuken, met keramische kookplaat, oven en dubbele spoelbak
- Vrij uitzicht aan de achterzijde
- Toegang tot bijkeuken
- Eventueel kan de werkkamer bij de keuken getrokken worden, zodat je een woonkeuken kan realiseren

Werkkamer – circa 8 m²

- Vrij uitzicht aan de achterzijde
- Vaste kasten

Bijkeuken – circa 7 m²

- Vanaf dit gedeelte kom je in de aanbouw van de woning
- Plaats voor bijvoorbeeld een extra koelkast / vriezer
- Opstelplaats / aansluiting voor wasmachine en droger
- Bergruimte
- Inpandig toegang tot garage en tuinkamer

BEGANE GROND

Tuinkamer – circa 16 m²

- Heerlijke tuinkamer met vrij uitzicht achterzijde
- Grote schuifpui naar achtertuin
- Veel lichtinval
- Optioneel tuinkamer om te bouwen naar slaapkamer begane grond. Tevens te gebruiken als bijvoorbeeld atelier of praktijkruimte, via de garage zou een separate ingang te realiseren zijn

Garage – circa 33 m²

- Afmeting garage circa 5,5 x 6,5 m
- 2 x dubbele deuren en diverse raampartijen aanwezig
- Betonvloer met tegels
- Verwarming / radiator in de garage
- Buitenkraan / water
- Trap naar zolder garage met CV-ketel en ingedeeld met voorzolder en kamer, nokhoogte 3,04 m¹

1E VERDIEPING

Overloop

- Vaste kasten
- Vlizostrap boven trapgat
- Raam in zijgevel

Slaapkamer I – circa 13 m²

- Voorzijde
- Screen

Slaapkamer II – circa 10 m²

- Voorzijde
- Screen
- Vaste kast

Slaapkamer III – circa 8 m²

- Achterzijde
- Vaste kast

Badkamer – circa 5 m²

- Ligbad
- Wastafel
- Raam voor ventilatie

ZOLDER

Zolder – circa 11 m²

- Vlizostrap
- Nokhoogte 1,84 m¹
- 3 x dakramen
- Boiler
- Bergruimte

TUIN

- Kavel van 910 m² / kadaster G 10
- Wonen in de sfeervolle lintbebouwing van de karakteristieke Muisbroekseweg
- Centraal gelegen tussen Giessenburg en Hoornaar in
- Rondom vrij uitzicht op het polderlandschap én het riviertje De Giessen
- Ruime parkeergelegenheid op eigen terrein
- Kas in de tuin aan de westzijde naast de garage
- Druk rioleringskastje in de voortuin aan de zuidoostzijde
- Zitje in de tuin op het noorden, naast de tuinkamer en voor de keuken
- Grootste gedeelte van de tuin ligt naast en voor de woning
- Keurig verzorgde tuin met oprit geasfalteerd met daarop fijn grind, groot gazon en siertuin
- Woning ligt rondom vrij op de kavel

BOUWAARD / KENMERKEN

- Bouwjaar 1954
- Traditioneel gebouwd
- Dubbele garage en tuinkamer gebouwd omstreeks 1985
- Woning en garage zijn onderheid
- Vloeren: begane grond beton (alleen in bijkeuken is een kruipruimte aanwezig), verdiepingvloeren houten balklagen
- Gevels: gemetselde spouwmuurconstructie
- Kozijnen: houten kozijnen met grotendeels dubbel glas (enkel glas in garage, toilet, voordeur en zijraam overloop)
- Dak: houten kapconstructie met pannen gedekt. Aanbouw tuinkamer plat dak met bitumen dakbedekking, afgedekt met grind. Garage pannendak
- Meterkast: stoppen, slimme meters gas en elektra
- Warm water: boiler (zolder woning)
- Verwarming: CV-ketel Nefit (zolder garage)
- Asbest: hoogstwaarschijnlijk de afvoerpijp in de keuken
- Plafonds: begane grond gipsplaten, 1e verdieping zachtboard
- Goten: zinken goten, omtimmerd
- Isolatie: grotendeels dubbel glas
- Energie label G
- Woonoppervlakte circa 128 m² wonen
- Overige inpandige ruimte circa 68 m² (garage en zolder woning)
- Inhoud woning circa 726 m³ (inclusief garage)



"Woonkamer met vrij uitzicht aan de voorzijde, keuken aan de achterzijde van de woning"







*"De keuken, werkkamer
en tuinkamer bieden legio
mogelijkheden
(samenvoegen of
slaapkamer beg. grond)"*









*"Op de 1e verdieping zijn
3 slaapkamers, badkamer
en vlizotrap naar
bergzolder"*





"Bergzolder woning met boiler en dakramen, dubbele garage van 35 m2 en zolder van de garage"







*"Schitterende locatie met
vrij uitzicht, gelegen aan
de sfeervolle en
karakteristieke
Muisbroekseweg"*







"Royale kavel van maar liefst 910 m2, keurig aangelegd en verzorgde tuin met ruime parkeergelegenheid"





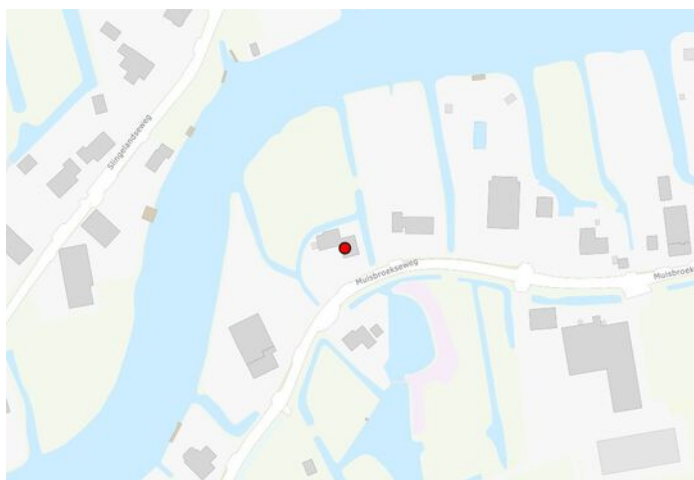


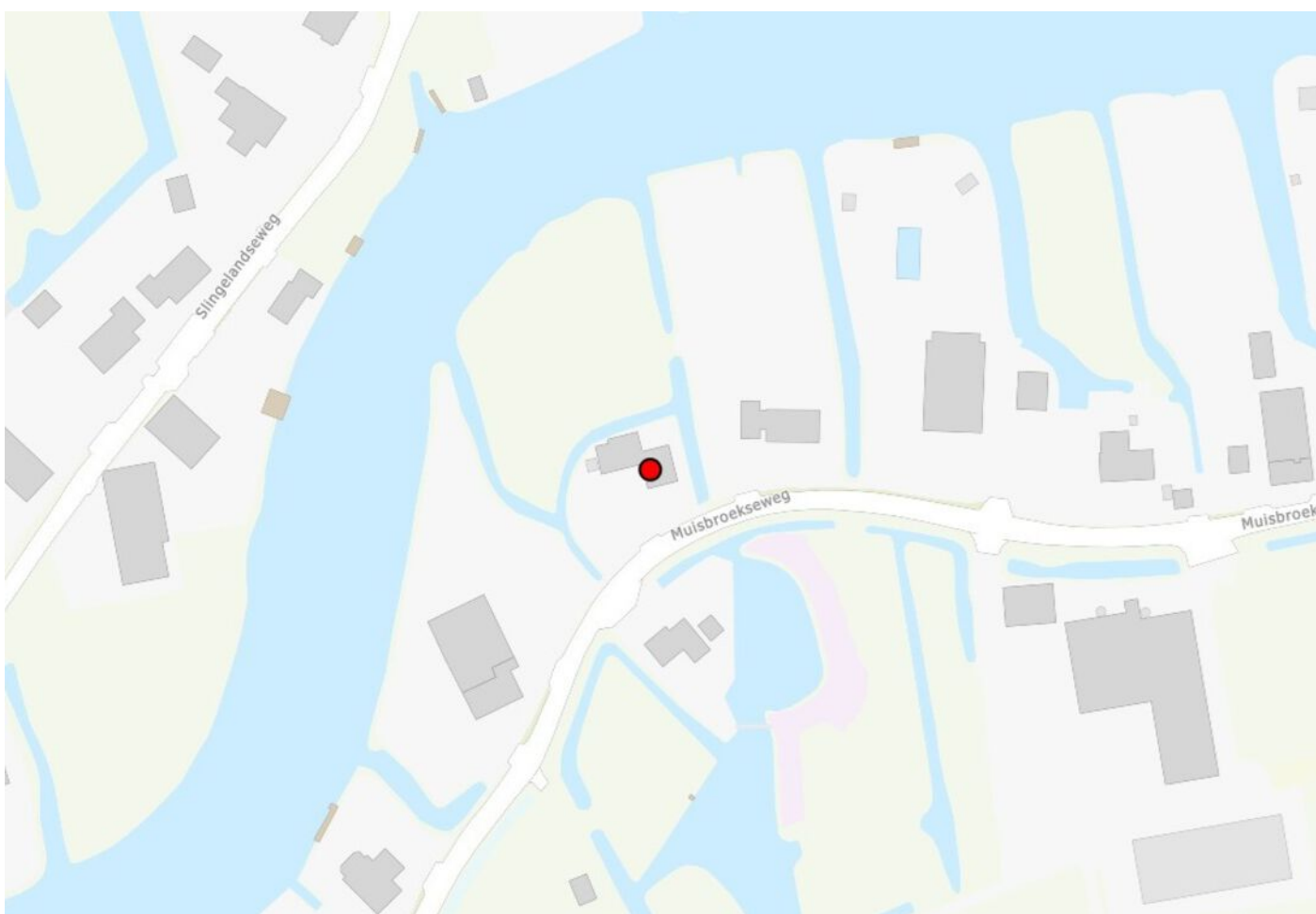




*Een overzicht van de
achterzijde*

Woning genaamd de Wiel

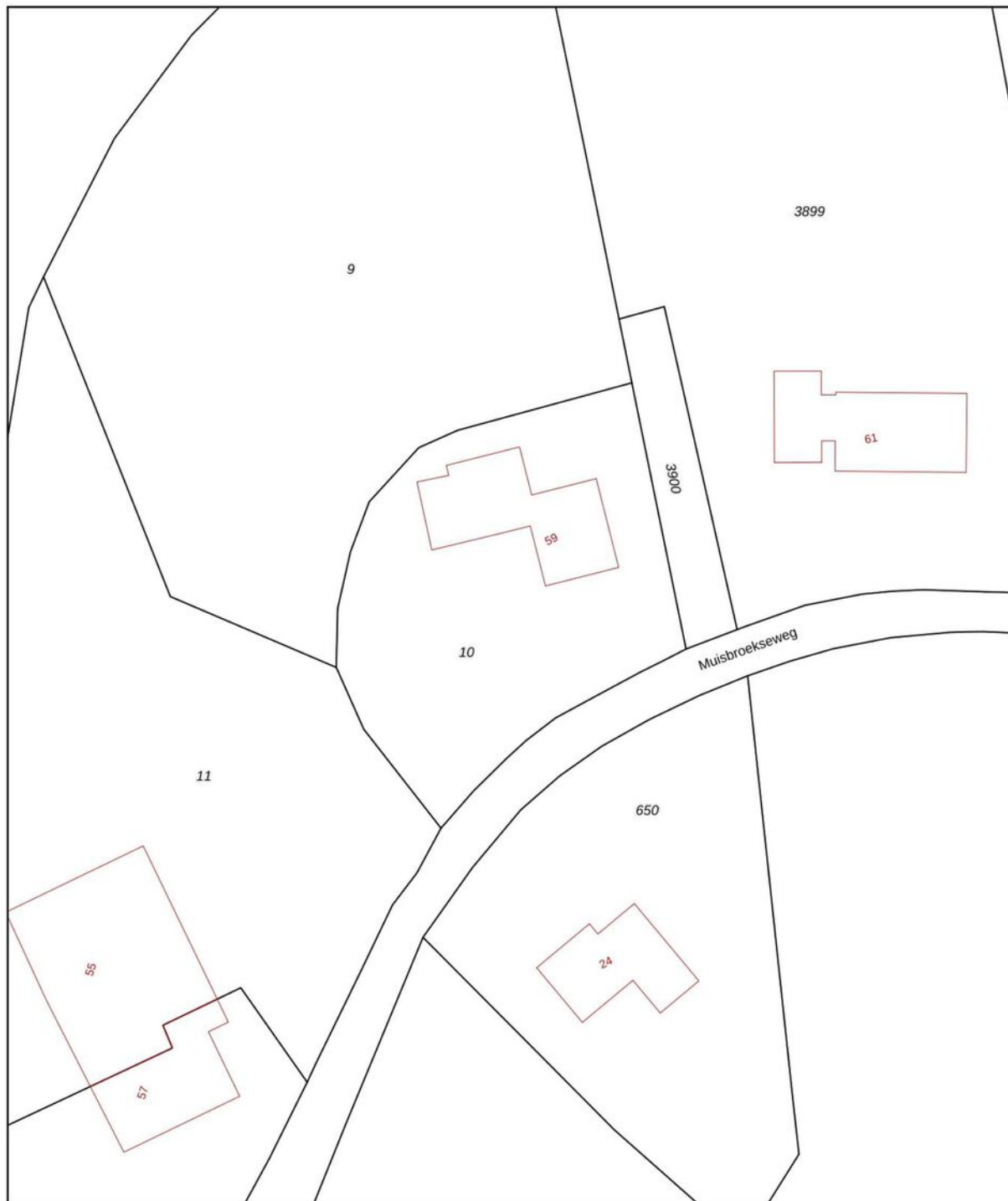









Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: Muisbroekseweg 59



0 5 10 15 20 25m

12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	kadaster 
   	Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Kadastrale gemeente Giessenburg Sectie G Perceel 10	
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 5 maart 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.	

Plattegrond

Begane grond



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

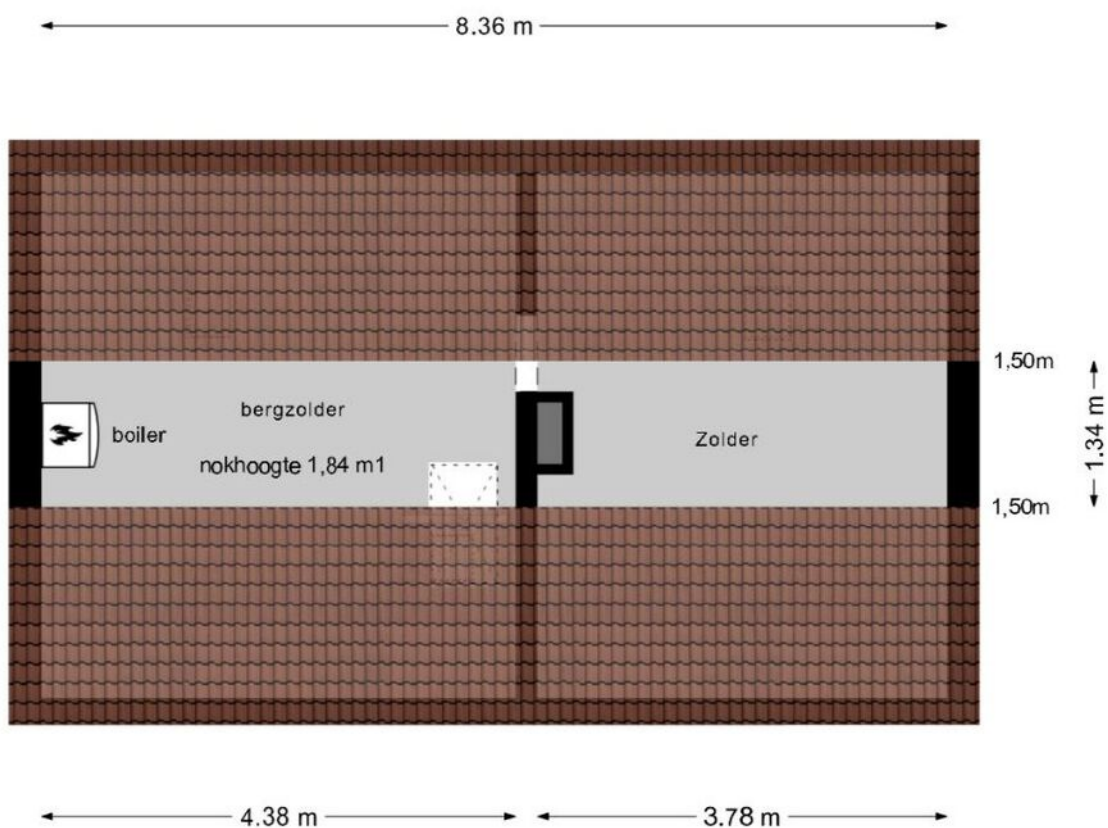
Plattegrond

1e verdieping



Plattegrond

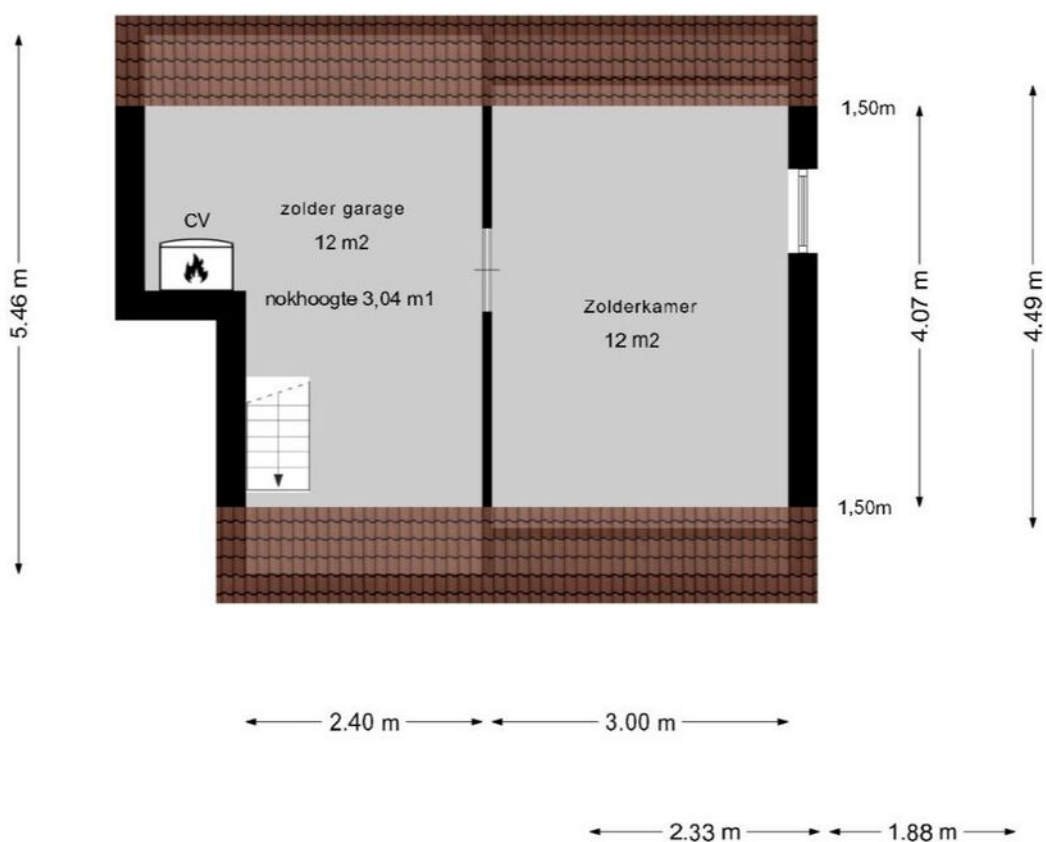
Zolder woning



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Plattegrond

Zolder garage



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Ervaren en ondernemende makelaars

Belangrijk bij het verkopen van een woning is dat u kiest voor ervaren, ondernemende makelaars. Wij zijn een team met veel ervaring in het vak.

Jantine Muilwijk (1981) is werkzaam in de makelaardij sinds 2000 en Daniël Overduin (1980) sinds 2004. Wij hebben ieder al meer dan honderden woningen verkocht in uw regio!

Waardebepaling

Indien u de overstap van uw huidige koopwoning naar een toekomstige woning gaat maken, verzorgen wij voor u gratis een waardebepaling van uw huidige woning. Deze waarde kunt u vervolgens gebruiken voor bijvoorbeeld de berekening van uw hypotheek.

Interesse in deze woning?

Neem contact op!

Dorpsstraat 28
3381 AG Giessenburg

t: 0184-654010
e: info@overduinmakelaardij.nl

www.overduinmakelaardij.nl

Beoordeling

9,3

Lokale marktkennis:	9,2
Deskundigheid:	9,3
Service & begeleiding:	9,5
Prijs & kwaliteit:	9,3

Makelaarsbeoordelingen

Onze opdrachtgevers beoordelen ons gemiddeld met maar liefst een 9,3! Een cijfer waar we méér dan trots op kunnen zijn.

" Een sterk en doortastend team! Ze weten waar ze mee bezig zijn, zien de markt en weten daar juist op te reageren. Bedankt Daniel en Jantine, het was fijn om met jullie ons huis te verkopen."

" We zijn vriendelijk en persoonlijk goed geholpen het contact was duidelijk en alles goed geregeld, er werd adequaat en direct gereageerd op biedingen/ onderhandelingen. Goede inschatting van de marktwaarde."

Kijkt u op onze website voor de volledige beoordelingen van al onze opdrachtgevers!





Dorpsstraat 28
Giessenburg

De actieve regiomakelaar van de
Ablasserwaard

T: 0184-654010

E: info@overduinmakelaardij.nl

I: www.overduinmakelaardij.nl

 **OVERDUIN**
MAKELAARDIJ