

Neerpolderseweg 14

3381 JS Giessenburg

Vraagprijs € 800.000 k.k.



Van der Pijl
& Partners

Impressie





Kenmerken van de woning

Type	Vrijstaande woning met garage en schuur
Woonoppervlakte	84 m²
Perceeloppervlakte	649 m²
Inhoud	300 m³
Bouwjaar	1953
Tuin	Schitterend gelegen aan het riviertje De Giessen
Garage	Vrijstaande garage met bergzolder en schuur
Verwarming	Elektrische verwarming (géén gasaansluiting aanwezig), airconditioning
Isolatie	Grotendeels dubbel glas
	Energielabel G

Schitterend gelegen op een riante kavel van totaal 649 m² (515 m² + 104 m² + 30 m²) direct aan het riviertje De Giessen, vrij gelegen én nabij het centrum van Giessenburg met alle voorzieningen binnen handbereik, vrijstaande woning uit 1953 met garage en schuur / legio nieuwbouwmogelijkheden

Wonen aan het water is iedere dag genieten: varen, zwemmen, vissen, schaatsen, daarbij valt er hier altijd iets te zien, wát een mooie locatie! De locaties worden schaars aan De Giessen. Als je door de lintbebouwing rijdt of wellicht vaart over De Giessen, dan kom je tot de conclusie dat er nog maar weinig echt mooie locaties over zijn.

De woning aan de Neerpolderseweg 14 in Giessenburg is in 1953 gebouwd door de vorige eigenaar, die zelf aannemer was. De woning die er nu op staat is niet groot en daardoor zullen veel kandidaten er wellicht voor kiezen om de woning te vergroten door middel van bijvoorbeeld een riante aanbouw.

Volledige nieuwbouw behoort uiteraard ook tot de mogelijkheden

De huidige eigenaren hebben de woning gekocht in 2022 en hadden ook die plannen voor nieuwbouw. Het gehele traject met de benodigde onderzoeken (bodem, asbest, ecologisch, archeologisch, sondering etc.) daarvoor, heeft maar liefst ruim 2 jaar tijd gekost (inclusief uitgebreide kosten van alles!) en is volledig doorlopen. Er ligt zelfs een definitief ontwerp van de architect Van der Padt & Partners (zie impressies, op aanvraag is meer informatie van dit plan te zien) en op basis van de huidige stukken kan een vergunning worden aangevraagd. Echter, de eigenaar / verkoper heeft in 2024 het buurpand nr 12 gekocht en heeft besloten op die locatie te blijven wonen. Daardoor komt deze geweldige kans nu voor jou Te Koop!

Op dit moment staat op de kavel een woning met een woonoppervlak van circa 84 m² en inhoud van circa 300 m³. De woning is nooit opgeleverd met een gasaansluiting, verwarming heeft altijd plaats gevonden met elektrische kachels (sinds aankoop 2022 met airco) en warm water met elektrische boiler. Je zult moeten verduurzamen in deze tijd en de stap maken naar een warmtepomp in combinatie met zonnepanelen en bijvoorbeeld airco's. Hiermee ben je klaar voor de toekomst en worden energiekosten beperkt.

De woning is in 1953 traditioneel gebouwd met metselwerk gevels, houten kozijnen en houten kapconstructie met pannen gedekt. De woning staat scheef en dat merk je wel als je in de woning loopt. Echter, de gevels staan er goed bij en er zijn geen (grote) scheuren te zien in het metselwerk.

Op de begane grond een woonkamer in het hoofdgebouw aan de voorzijde met grote raampartijen en zicht op de Neerpolderseweg. De keuken in de aanbouw aan de achterzijde met deur naar tuin en uitzicht op de achtertuin en Giessen. De aanbouw aan de achterzijde is gelijktijdig met het hoofdgebouw gebouwd en werd voorheen gebruikt als berging. Verder is in de keuken de badkamer gesitueerd. De woning heeft een zij-entree met hal, toilet en trapopgang.

Op de 1e Verdieping zijn 2 slaapkamers aanwezig en op de overloop een vlizotrap naar de bergzolder met een nokhoogte van circa 1,50 m.

De schuur met een oppervlakte van 12 m² is voorzien van een betonnen vloer, elektrische radiator, pantry, gipsplaten plafond en aansluiting wasmachine. Een vlizotrap biedt toegang tot de bergzolder, met een nokhoogte van circa 1,44 m. Aansluitend de garage met een oppervlakte van 21 m².

Locatie

Laten we eens goed kijken naar de locatie, dan zien we dat deze het beste biedt van 2 werelden. Vrij gelegen direct aan het riviertje De Giessen én gelegen nabij het centrum van Giessenburg met alle voorzieningen binnen handbereik. Het geheel bestaat uit totaal 3 percelen: kadaster sectie G nummers 1325 (515 m²), 3401 (104 m²) en 2040 (30 m²), totaal dus 649 m². Op de situatietekening krijg je een goede indicatie van de lengte en breedte van de kavel. Let op: dit zijn circa maten, gemeten vanaf de kadastrale kaart. Tevens hebben we er een tekening bij gedaan van het bouwvlak, met positie en afmetingen daarvan. De kavel heeft royale afmetingen in de lengte / breedte, het bouwvlak van de woning is groot, waardoor je de woning ideaal op de kavel kunt positioneren. Deze locatie biedt daardoor legio mogelijkheden voor het bouwen van de woning die u wilt...

De woning is met de achtertuin gelegen op het noordwesten. Aan de westzijde staat de schuur met garage en een moderne woning. Aan de oostzijde zit je heerlijk vrij, doordat er op dat perceel van de burens nu geen bebouwing staat. Het perceel is over de gehele breedte voorzien van een houten beschoeiing. Op het perceel is ruime parkeergelegenheid op eigen terrein voor meerdere auto's.

Bouwaard / kenmerken

- Bouwjaar 1953
- Traditioneel gebouwd
- De woning staat scheef (volgens de vorige eigenaar is de woning wél onderheid)
- Vloeren: betonnen en houten vloeren begane grond. Verdiepingsvloer: houten balklaag
- Metselwerk gevels / spouwmuur
- Houten kozijnen met grotendeels dubbel glas / glas in lood ramen
- Dak: houten kapconstructie met pannen gedekt
- Isolatie: grotendeels dubbel glas
- Energie label G
- Verwarming en warm water: elektrische kachels, airco en elektrische boiler
- Er is géén gasaansluiting in de woning aanwezig
- Meterkast: circa 11 groepen, slimme meter elektra. Watermeter in kruipruimte onder de vloer in keuken
- Ouderdomsclausule van toepassing
- Asbestclausule van toepassing (asbest in de beglazingsskit aanwezig)





**Van der Padt
& Partners**
Architecten

Impressie



**Van der Padt
& Partners**
Architecten

Impressie



*"Woonkamer aan de
voorzijde met zicht op de
Neerpolderseweg,
keuken aan de achterzijde
met zicht op De Giessen"*







*"De badkamer is
gesitueerd in de keuken,
bergzolder via luik boven
de keuken"*







"Op de 1e verdieping 2 slaapkamers en vlizotrap naar bergzolder, vrijstaande garage met schuur"







*"Schitterend gelegen aan
het riviertje De Giessen,
nabij het centrum van
Giessenburg"*







*"De woning is rondom vrij
gelegen op de kavel,
ruime parkeer-
gelegenheid op eigen
terrein"*

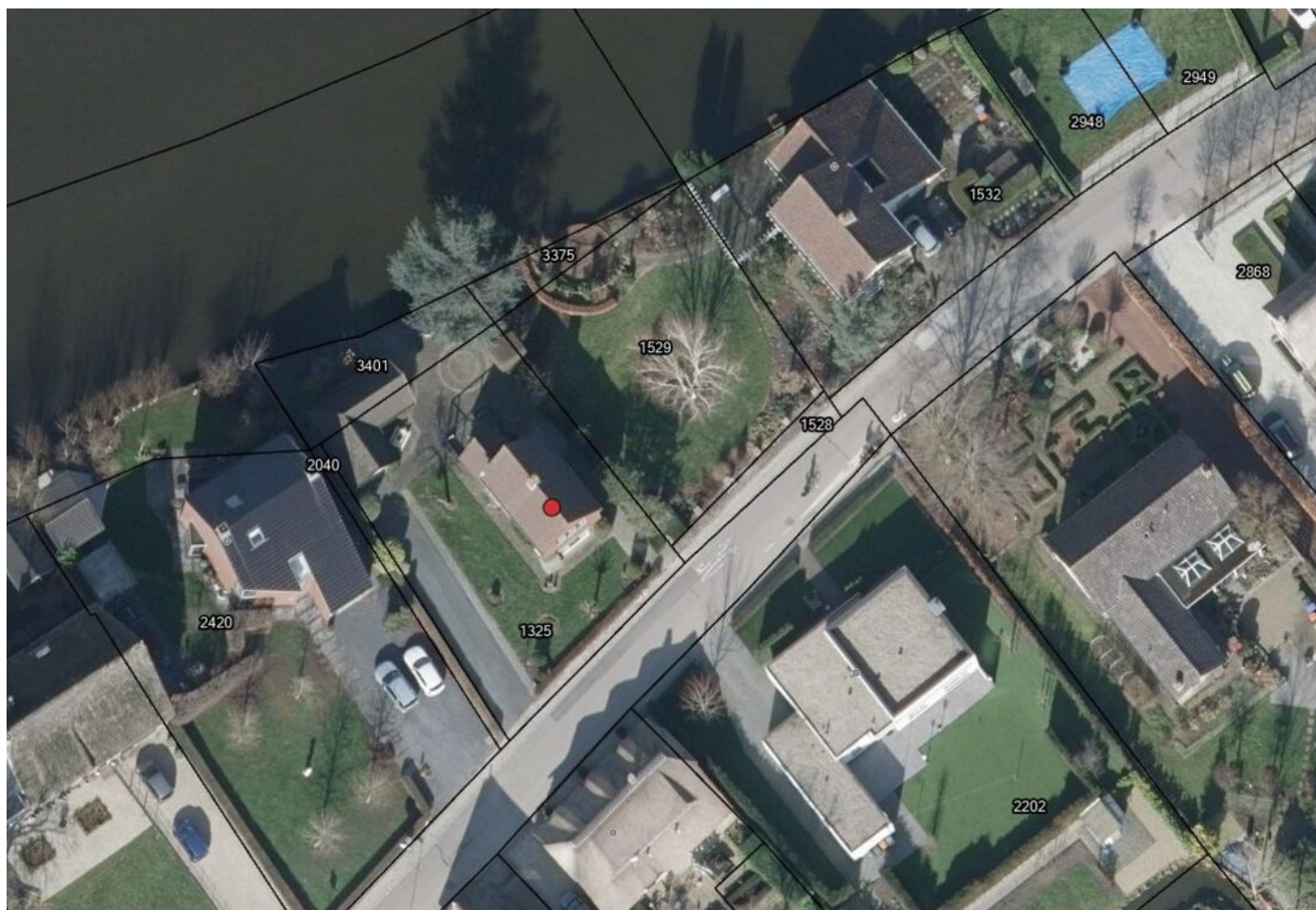




"Een overzicht van de woning met omliggende tuin van totaal 649 m², verdeeld over 3 percelen"







Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: Neerpolderseweg 14



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 5 augustus 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Giessenburg

Sectie G

Perceel 1325

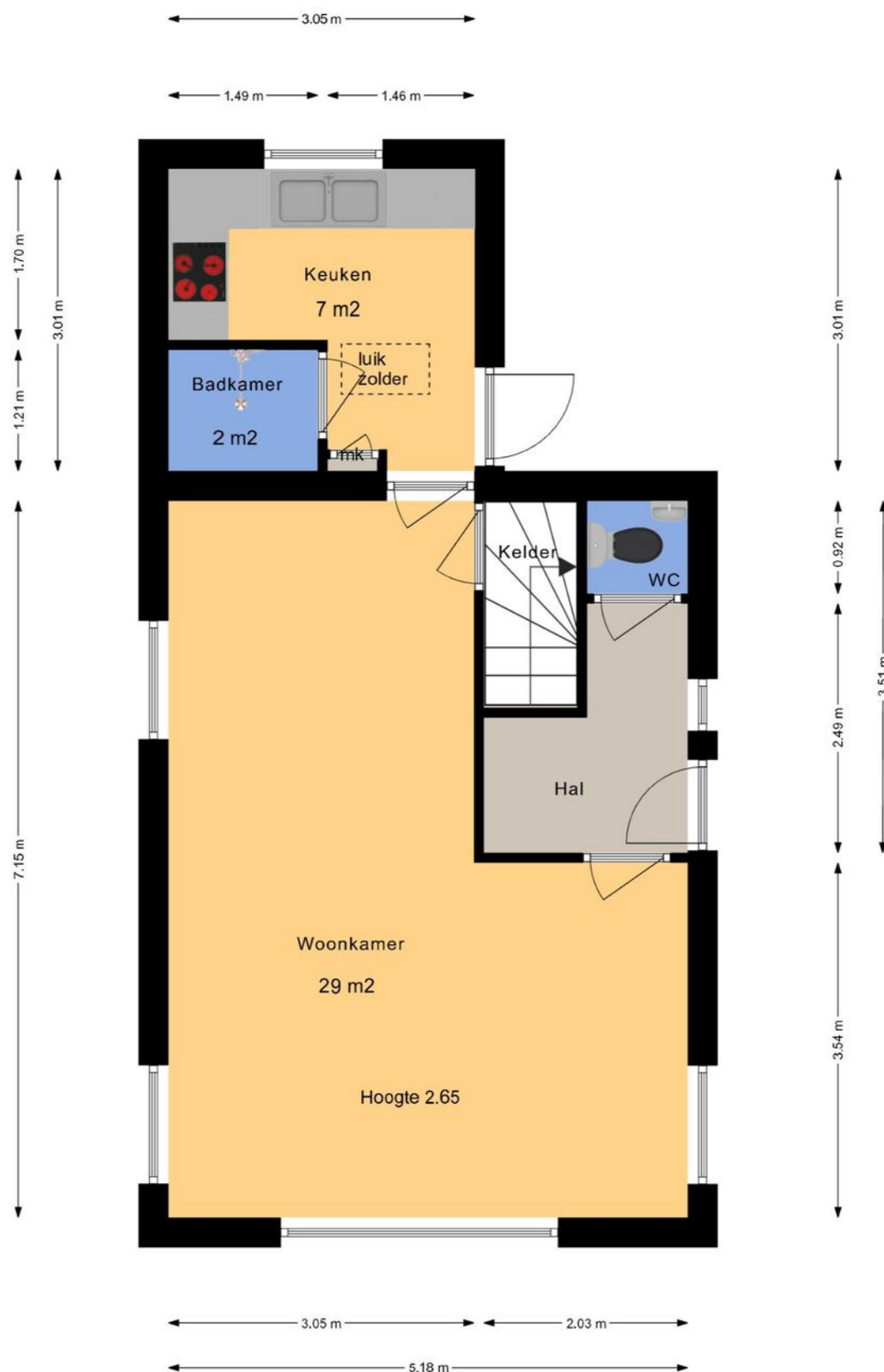
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

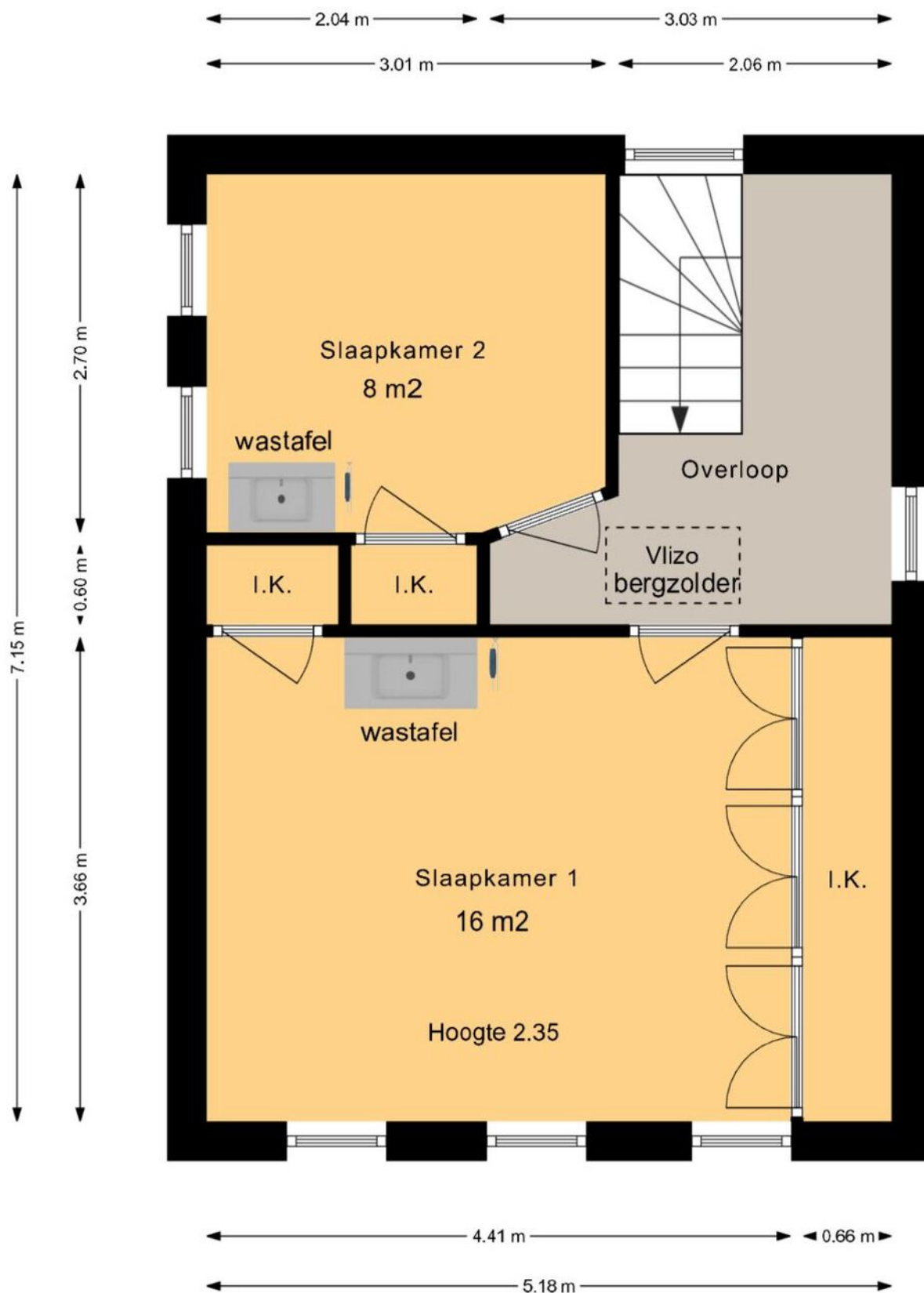
Plattegrond

Begane grond



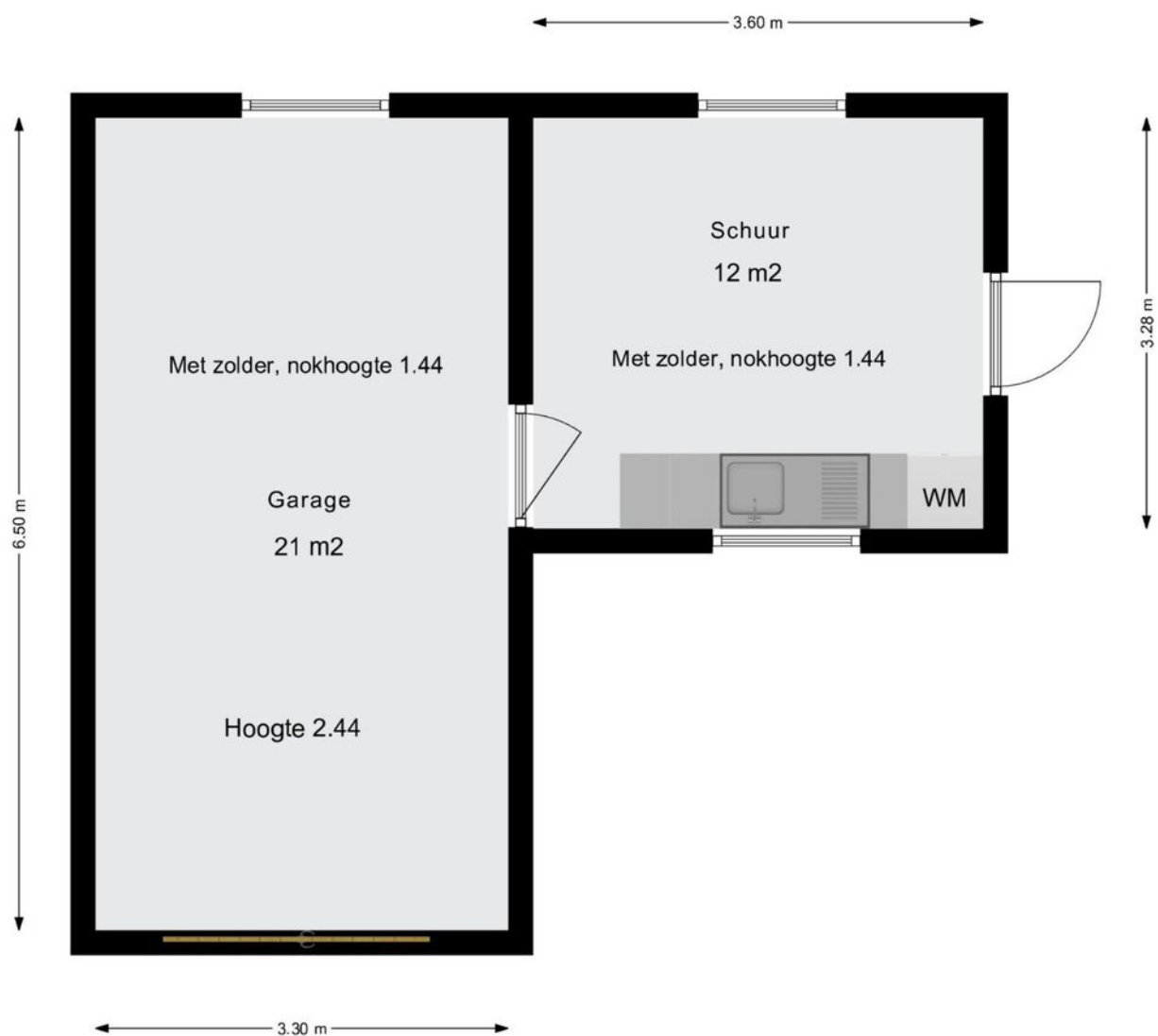
Plattegrond

1e verdieping



Plattegrond

Garage



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
Alblasserwaard

T: 0184-654010

E: info@overduinmakelaardij.nl

I: www.overduinmakelaardij.nl

 **OVERDUIN**
MAKELAARDIJ