

Bovenkerkseweg 33

3381 KA Giessenburg

Vraagprijs € 1.595.000 k.k.





Kenmerken van de woning

Type	Halfvrijstaande villa
Woonoppervlakte	242 m ² (= exclusief 27 m ² overige inpandige ruimte van kelder en bergzolder)
Perceeloppervlakte	721 m ² (3 percelen van 350, 26 en 345 m ²)
Inhoud	949 m ³
Bouwjaar	2025
Tuin	Schitterend gelegen aan het riviertje De Giessen, met eigen insteekhaven
Verwarming	Warmtepomp, houtkachel, vloerverwarming begane grond en 1e verdieping
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, volledig geïsoleerd, triple HR+++ glas
	28 zonnepanelen

Schitterend gelegen op een kavel van 721 m² direct aan het riviertje De Giessen, volledig nieuwe duurzame halfvrijstaande villa (bouwjaar 2024), ontworpen door de architect Van der Padt & Partners

Wonen aan het water van het riviertje De Giessen is iedere dag genieten. Varen, zwemmen, schaatsen, daarbij valt er altijd iets te zien. Vrij wonen en toch in de directe nabijheid van het centrum van Giessenburg, met alle voorzieningen binnen handbereik.

Stel, je wilt een nieuwe villa aan het water laten bouwen die helemaal van deze tijd is, zowel qua afwerking, hoogwaardig materiaalgebruik, uitstraling, isolatie en verduurzaming. Echter, voordat je zover bent dat je daarin kunt wonen, ben je nog wel een paar jaar verder met alle beslissingen die gemaakt moeten worden. Denk aan keuze ontwerp en indeling, materiaalgebruik, regel, vergunningen etc. Je hebt al een drukke baan, waarschijnlijk als ondernemer en dat zou er nog een 'baan bij zijn'.

De Bovenkerkseweg 33 kopen wat nagenoeg af is, is jezelf volledig ontzorgen: dit is het huis wat je wilt en geheel turn key krijg je de sleutel wanneer je wilt. Je hoeft geen keuzes meer te maken, een bouw aan te sturen en jaren te wachten totdat je droomvilla gereed is. Dit is allemaal al voor je gedaan en dat is héél véél waard. Het enige wat je nog moet doen is de tuin aanleggen en een paar kleine puntjes op de i in de woning. Vervolgens: meubels erin en wonen!

De woning heeft een praktische indeling die gericht is op gezinnen met kinderen. Je hebt op de begane grond twee slaapkamers / badkamer en op de verdiepingen heb je nog eens 4 tot 5 slaapkamers, een werkkamer en een 2e badkamer, werkelijk ideaal. Verder geven de plattegronden je een uitstekende indruk van de indeling van de woning. Totaal heb je de beschikking over maar liefst 268 m² gebruiksoppervlakte!

Je hebt maximale beleving naar het water toe, door de grote raampartijen en de ligging direct nabij het water. Wat direct opvalt is de heerlijk ruime woonkamer, gebouwd om de grote centrale haard met vide en stijlvolle trap. De open woonkeuken is fantastisch en ook daar heb je aan alle kanten beleving.

Een volledig geïsoleerd en duurzaam huis! De woning is gasloos en is voorzien van een warmtepomp, boiler en vloerverwarming als hoofverwarming (en topkoeling). Bovendien draagt het geavanceerde balansventilatiesysteem bij aan een gezond en fris binnenklimaat, waardoor je altijd kunt genieten van een aangename, stabiele luchtkwaliteit.

We hebben nog zoveel te vertellen, maar kom dit aanbod vooral zélf ervaren en check die mooie foto's nog eens. Wauw, wat een aanbod!

- Wonen aan het riviertje De Giessen
- Karaktervol ontwerp met een werkelijk schitterende uitstraling
- Hoogwaardig materiaalgebruik
- Stijlvol / design / luxe / comfort / duurzaam
- Massieve robuuste eiken balken die zowel aan de binnen- als buitenzijde zijn gebruikt
- Bouwjaar omstreeks 2024, als nieuw en in topstaat
- Oppervlakte van de percelen tezamen 721 m²
- Gebruiksoppervlakte circa 268 m² / inhoud circa 949 m³
- Slaapkamer(s) en badkamer begane grond
- 4 tot 5 slaapkamers, werkkamer en 2e badkamer op de verdiepingen
- Volledig geïsoleerd en voorzien van warmtepomp, boiler, airconditioning en WTW unit
- Gasloos
- Vloerverwarming en topkoeling
- 28 zonnepanelen
- Kunststof kozijnen met triple glas

- Stompe binnendeuren met stijlvol deurbeslag
- Fraaie ligging tegenover villawijk De Meanderhof
- Wonen aan de sfeervolle en karakteristieke lintbebouwing van de Muisbroekseweg

BEGANE GROND

Entree / hal

- Overkapte entree
- Ruime hal met dubbele deuren
- Meterkast
- Deur naar hal zijtuin
- Stijlvolle taatsdeuren naar de woonkamer

Toilet

- Design toilet
- Wandcloset (hangend toilet)

Woonkamer – circa 72 m²

- Heerlijk ruime en lichte woonkamer
- Uitzicht op het riviertje De Giessen
- Ruimtelijk gevoel door de vide en raampartijen van meerdere verdiepingen hoog
- Grote haard in het midden van de woonkamer met rondom zithoek
- Tegelvloer met comfortabele vloerverwarming (en topkoeling)
- Strak gestuukte wanden en plafonds, met inbouwspots
- Akoestisch houten wandpanelen, tevens deur naar slaapkamer I en kelder onopvallend weggewerkt

Open keuken

- Stijlvolle, design keuken, wat is dit mooi gedaan!
- Geplaatst voor de openslaande tuindeuren en nabij de overkapping van het onderheide terras
- In open verbinding met de woonkamer en zowel beleving naar De Giessen als naar het onderheide terras
- Voorzien van uitgebreide inbouwapparatuur, voorzien van alle luxe en comfort
- Natuursteen aanrechtblad
- Met trendy eiken houten barretje
- 2 x schuifpui, naar achtertuin en naar overkapping onderheide terras

Slaapkamer I – circa 15 m²

- Schuifpui naar achtertuin
- Inloopkast met schuifkastenwand

Badkamer I – circa 11 m²

- Werkelijk een plaatje van een badkamer, WAUW
- Design en helemaal anno nu
- Inloopdouche met draingoot en bankje
- Ligbad
- Dubbel wastafelmeubel
- Bronzen inbouwkransen

Slaapkamer II / werkkamer – circa 12 m²

- Op dit moment in gebruik als speelkamer

Kelder – circa 21 m²

- Prefab kelder met vaste trap
- Warmtepomp, boiler en WTW
- Ruime stahoogte
- Ventilatie

1E VERDIEPING

Overloop

- Via de stijlvolle trap toegang tot de overloop met vide
- Trapkast

Slaapkamer III – circa 13 m²

- Voorzijde

Slaapkamer IV – circa 10 m²

- Voorzijde
- Wasmachine, droger, water

Slaapkamer V – circa 13 m²

- Dakkapel
- Achterzijde

Werkkamer – circa 9 m²

- Op dit moment in gebruik als werkkamer
- Afsluitbaar met glazen deur
- Airconditioning
- Openslaande deuren (naar plat dak)

Badkamer II – circa 7 m²

- In dezelfde stijl uitgevoerd als badkamer I
- Hoekbad
- Inloopdouche
- Wastafelmeubel
- Inbouwspots
- Dakkapel
- Designradiator (elektrisch)
- Vloerverwarming (gehele 1e verdieping)

Toilet

- Apart toilet op de overloop
- Stijlvol uitgevoerd

ZOLDER

Slaapkamer VI – circa 12 m²

- Gelegen aan de achterzijde, met zicht op De Giessen
- Dakraam

Voorzolder / slaapkamer VII – circa 13 m²

- Gelegen aan de voorzijde
- Dakraam

Berging

- Ruime, praktische bergruimte

TUIN

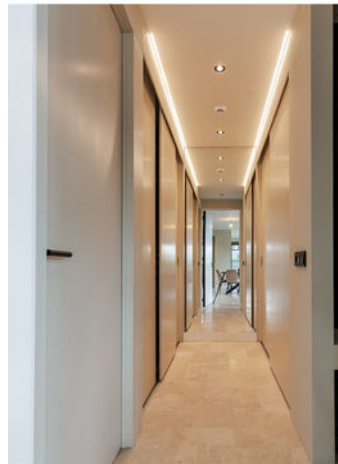
- Kavel van totaal 721 m², verdeeld over 3 percelen, kadaster I 309 (350 m²), I 575 (26 m²) en I 578 (345 m²)
- Kavel circa 34 meter breed x 25 meter diep
- Schitterend gelegen aan het riviertje De Giessen
- Wonen aan het water
- Nabij het centrum van Giessenburg met alle voorzieningen binnen handbereik
- Voorzien van haventje aan de zuidoostzijde
- Nieuwe kunststof beschoeiing
- Onderheid terras / sfeervolle overkapping van circa 26 m²
- Ruime parkeergelegenheid op eigen terrein
- De tuin dient nog aangelegd te worden door de koper, wordt in de huidige staat opgeleverd
- Werkelijk een heerlijk ruime tuin op een schitterende locatie
- Wonen aan de sfeervolle en karakteristieke lintbebouwing van de Muisbroekseweg

BOUWAARD / KENMERKEN

- Bouwjaar omstreeks 2025
- Architect: Van der Padt & Partners, werkelijk een schitterend ontwerp
- Traditioneel gebouwd
- Halfvrijstaande woning
- Vloeren: betonvloeren
- Gevels: onderste plint leistenen en daarboven wit gestuukte gevels, eiken delen
- Diverse robuuste eiken houten kolommen en spanten als draagconstructie
- Kozijnen: kunststof kozijnen met triple glas HR+++
- Dak: houten kapconstructie (eiken), met pannen gedekt
- Isolatie: volledig geïsoleerd
- Warm water en verwarming: warmtepomp, boiler, vloerverwarming begane grond en 1e verdieping (inclusief topkoeling), airconditioning, houtkachel woonkamer
- Energie label: volgt z.s.m.
- Woonoppervlakte circa 242 m²
- Overige inpandige ruimte circa 27 m² (kelder en bergzolder)
- Inhoud circa 949 m³



*"Ruime woonkamer met
houtkachel, grote
raampartijen, vide en
maximale beleving naar
De Giessen"*

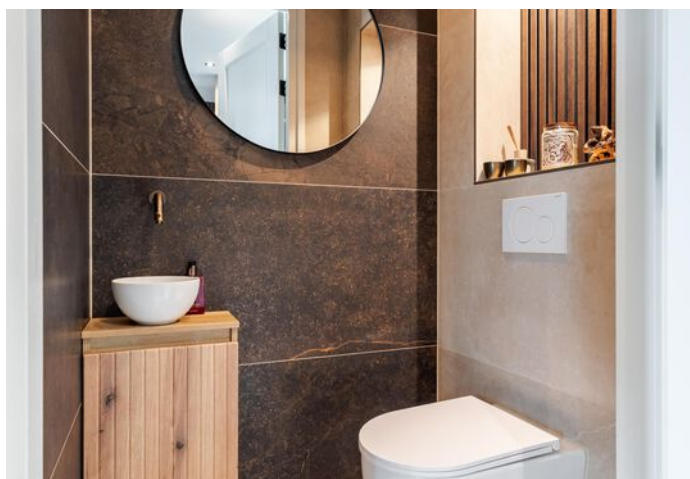
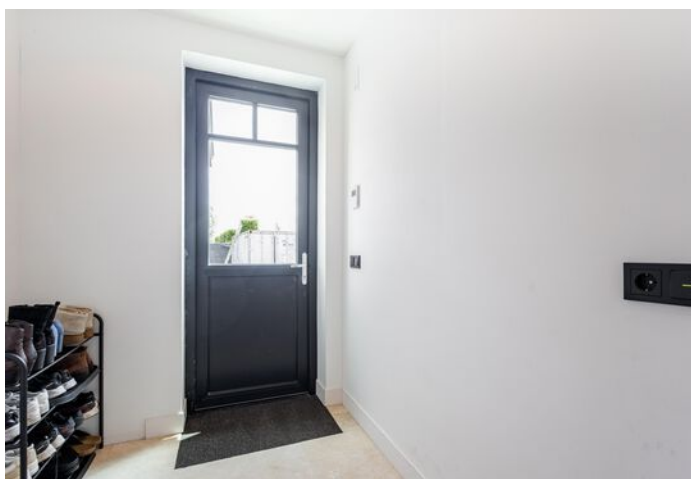








"Open design keuken, geheel in stijl en 2 x schuifpui waarvan 1 naar onderheide terras met veranda"

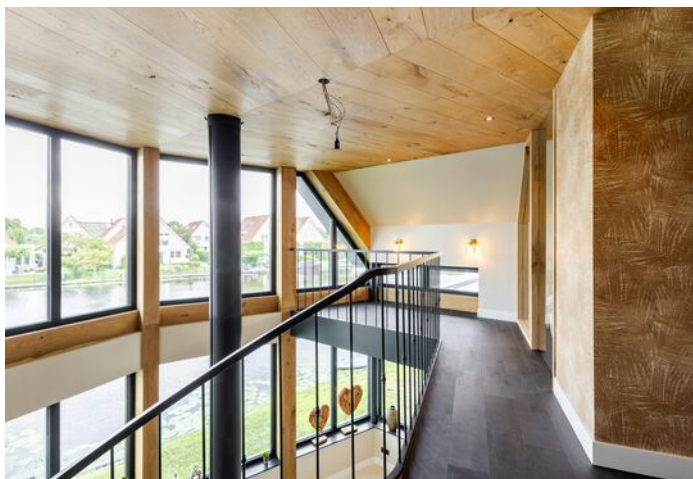
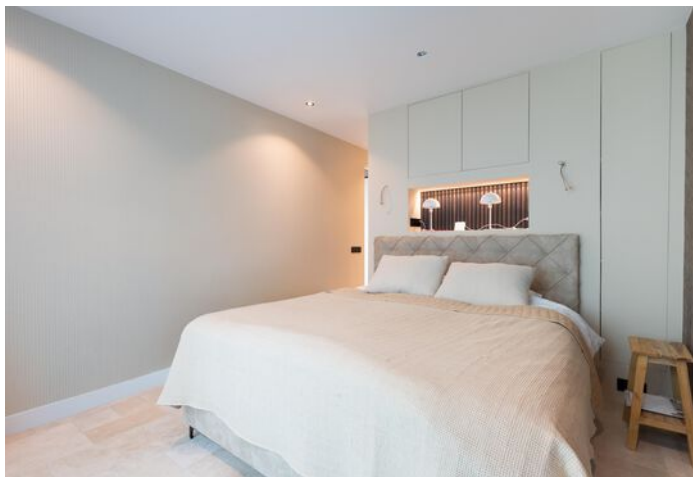


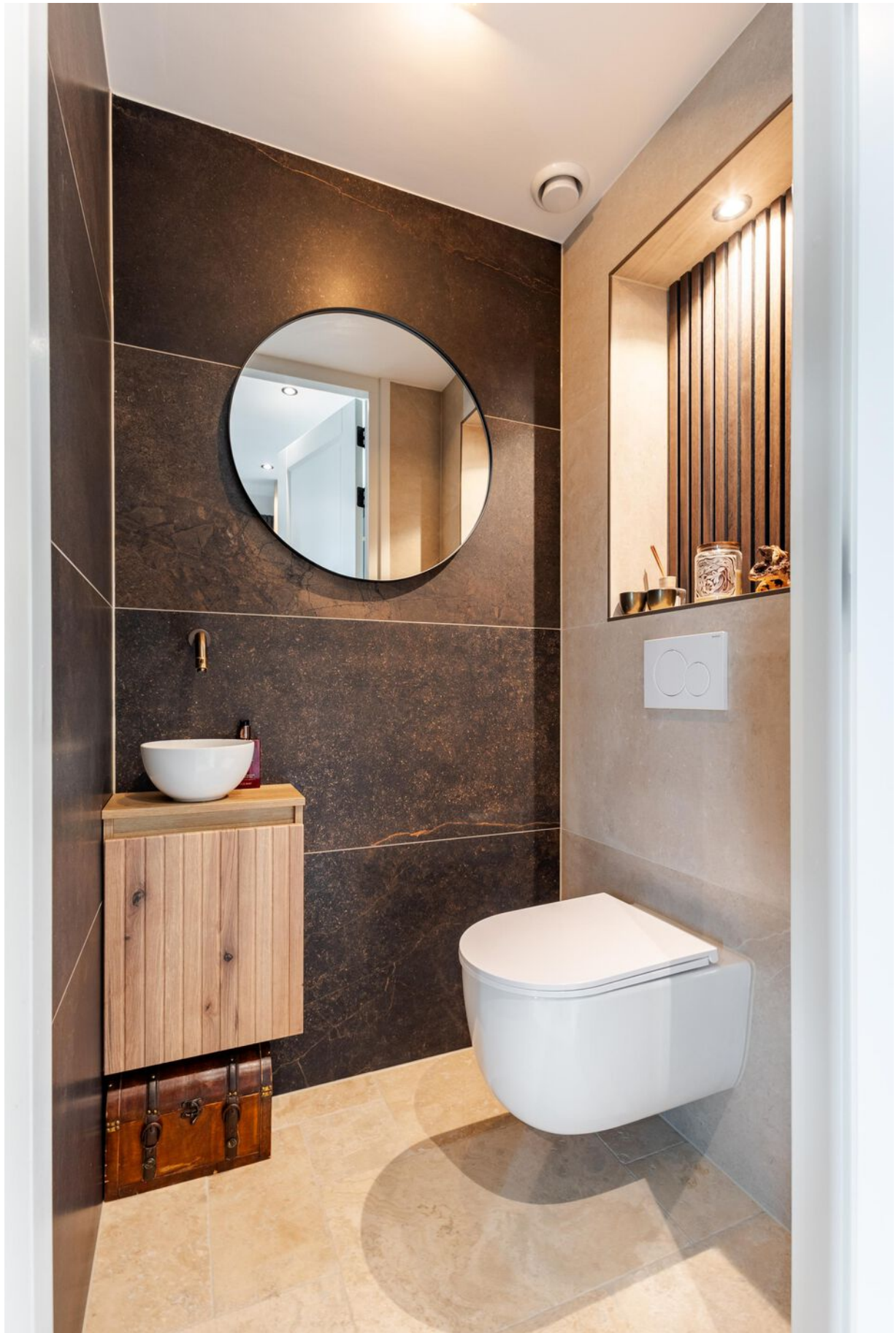






*"Fraaie taatsdeuren
vanuit de hal naar de
woonkamer, slaapkamer
en badkamer begane
grond, grote kelder"*













"Wonen aan het water van het riviertje De Giessen is iedere dag genieten, grote veranda van 26 m2"







"De tuin kan geheel naar eigen wens worden aangelegd, de beschoeiing is volledig vernieuwd"









"Wat een schitterend huis om te zien, fraai ontwerp van de architect Van der Padt & Partners"










Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: Giessenburg I 309



0 5 10 15 20 25m

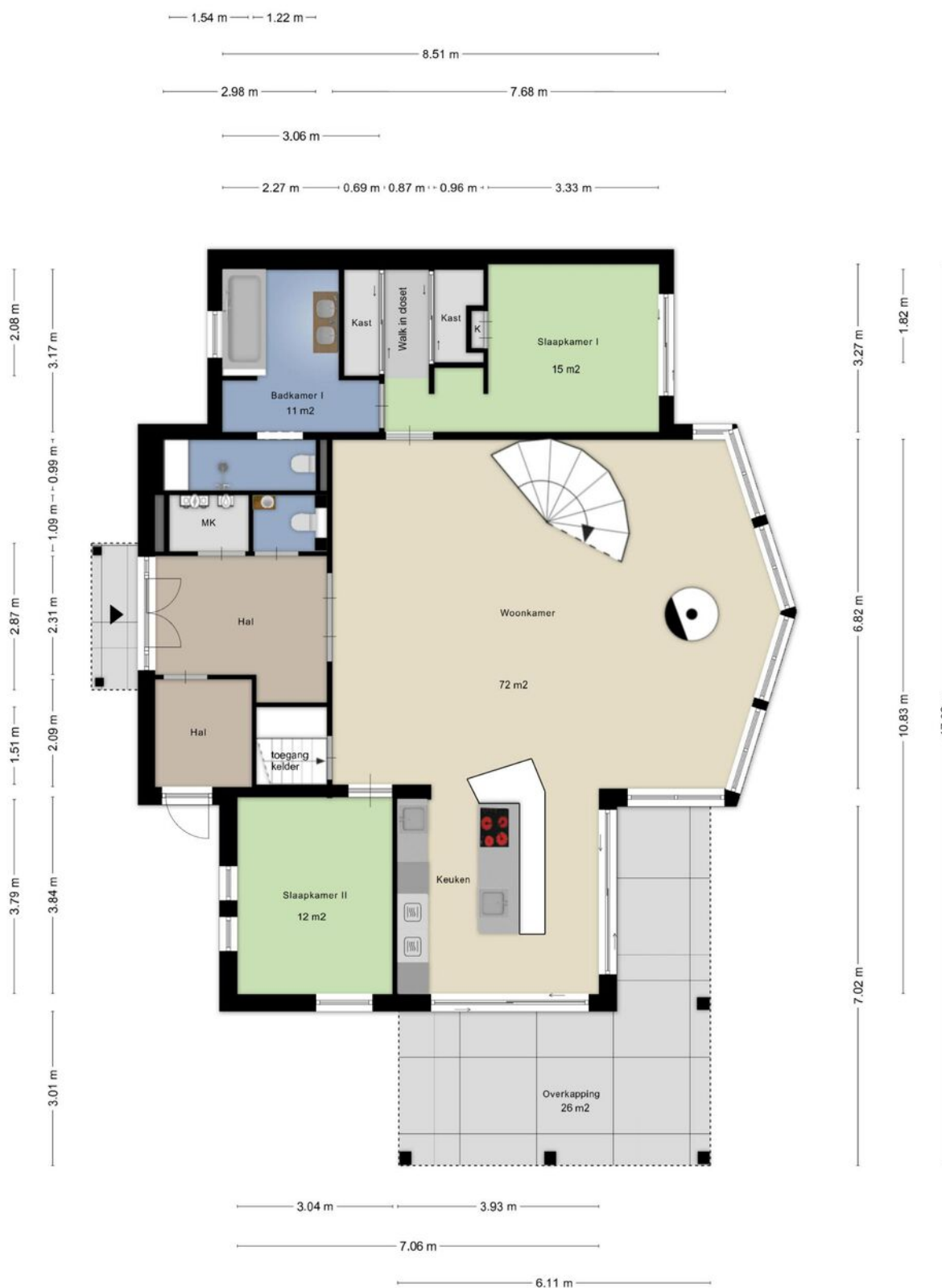
12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25 Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Giessenburg	
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie I	
	Administratieve kadastrale grens	Perceel 309	
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 27 mei 2026
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

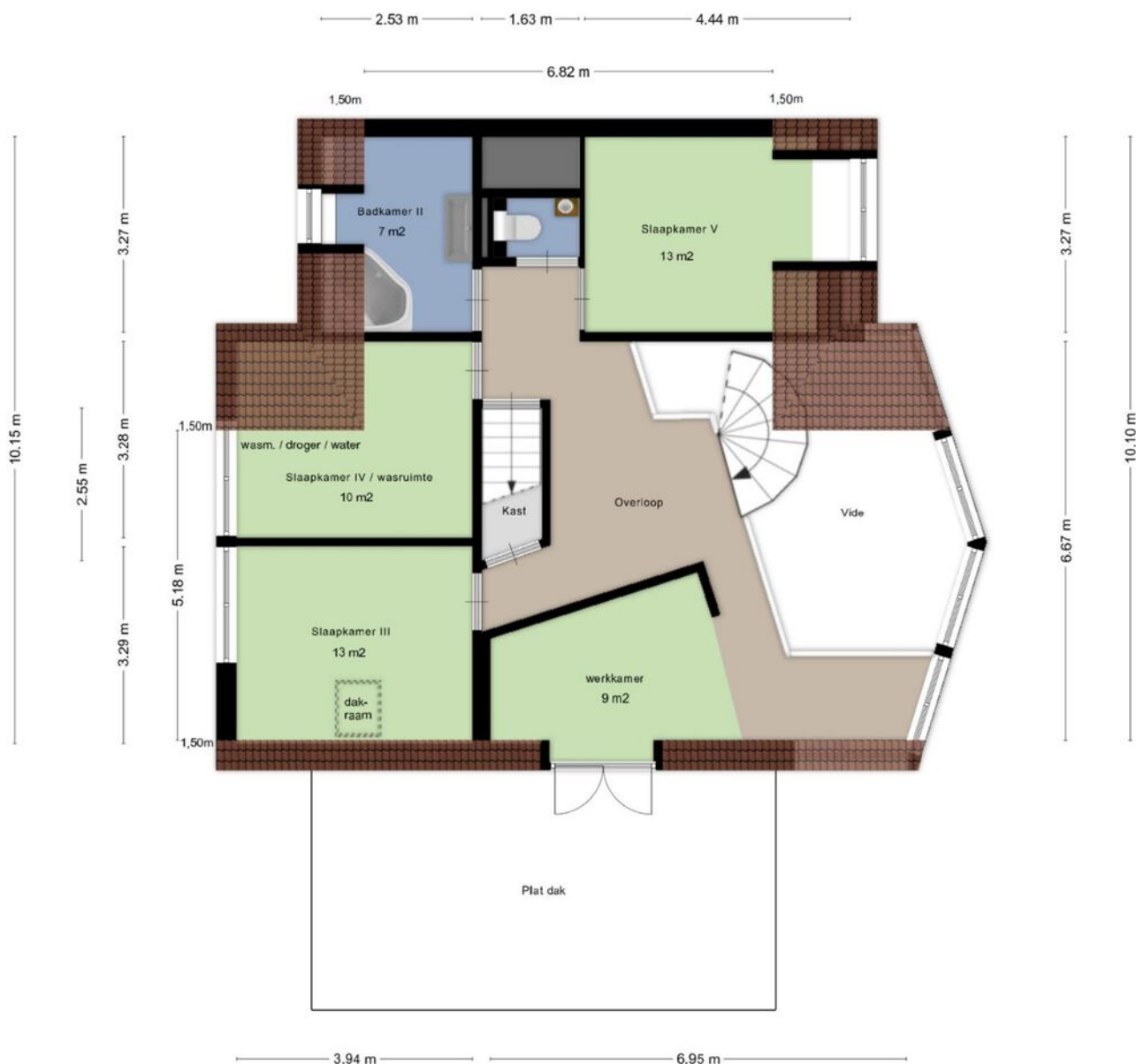
Begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond

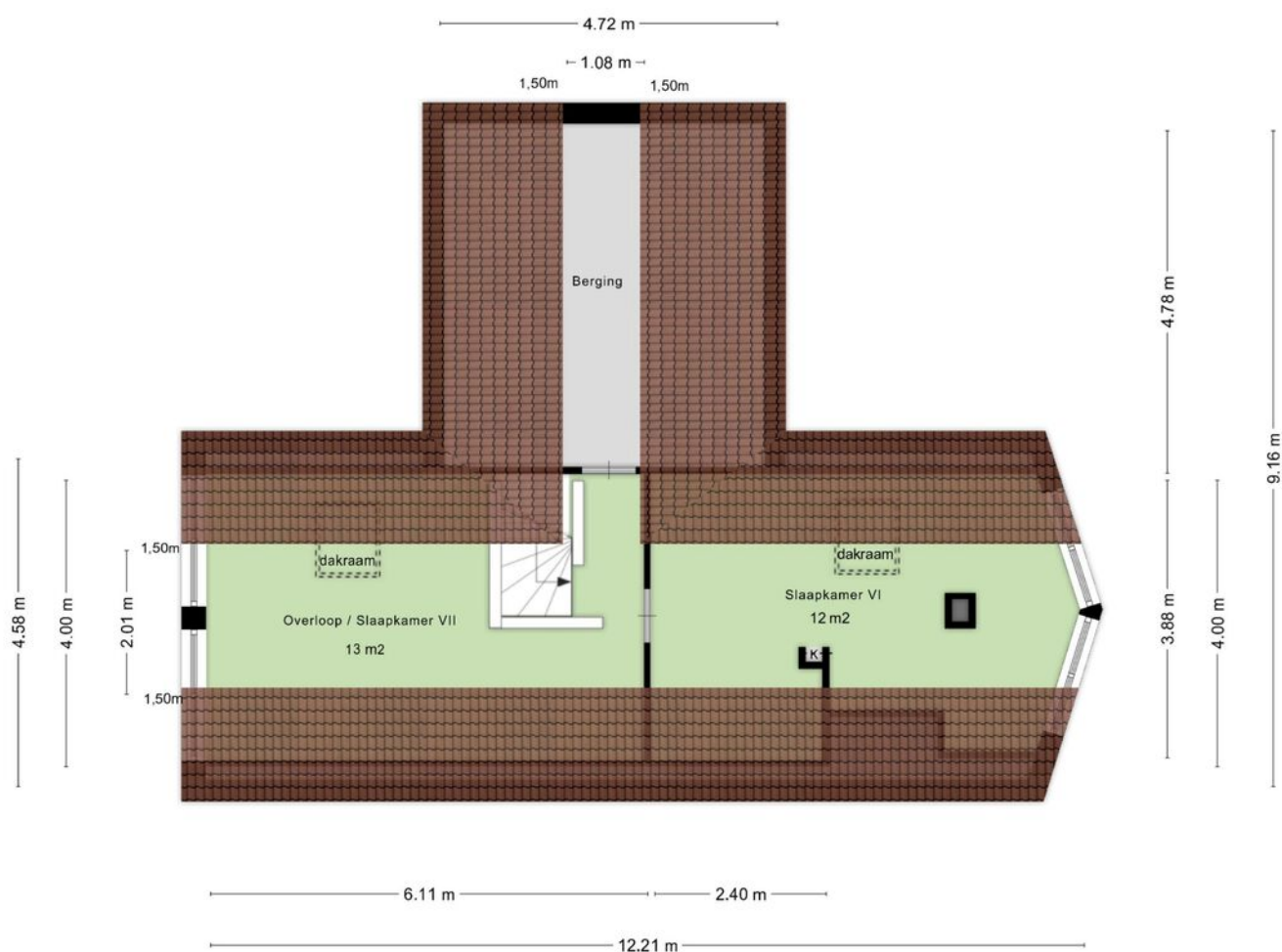
1e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond

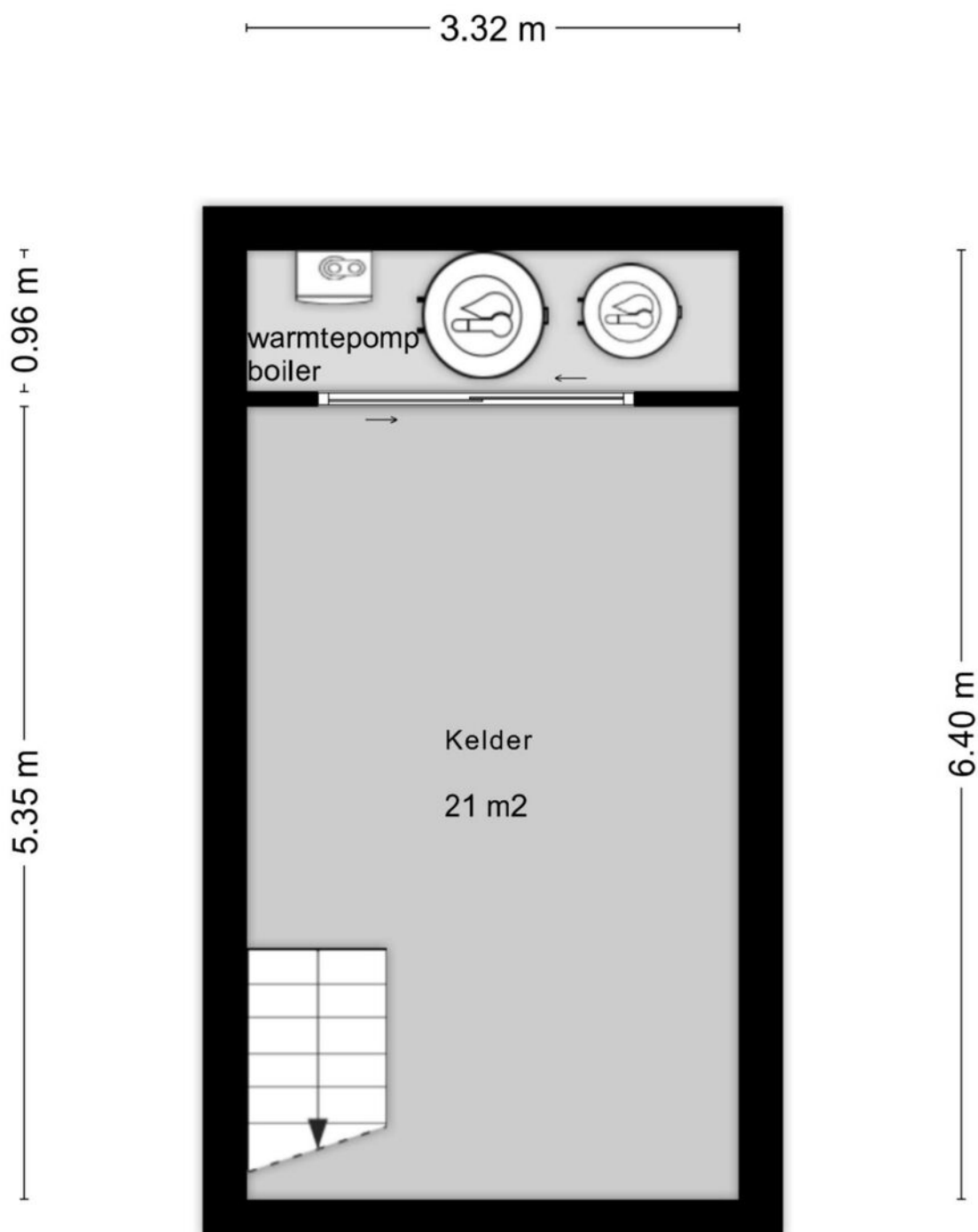
Zolder



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond

Kelder



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

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