

Doetse Vliet 14

3381 HB Giessenburg

Vraagprijs € 1.100.000 k.k.





Kenmerken van de woning

Soort	Villa
Woonoppervlakte	175 m ² (=exclusief 24 m ² van garage / berging)
Perceeloppervlakte	549 m ²
Inhoud	740 m ³
Bouwjaar	2000
Tuin	Onder architectuur aangelegde tuin, vaarwater Doetse Vliet
Garage	Inpandige garage van circa 24 m ²
Verwarming	CV-combiketel Nefit, vloerverwarming begane grond, gashaard, airco 3x
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas / HR++ glas
	Energie label A
	11 zonnepanelen, thuisbatterij

Doetse Vliet 14 in Giessenburg, luxe, duurzame instapklare vrijstaande villa met veel ruimte en comfort!

Schitterend gelegen op een heerlijk ruime kavel van maar liefst 549 m² (circa 18 x 31 meter), met zonnige en onder architectuur aangelegde tuin op het zuidwesten. Aan de achterzijde grenzend aan een dijk van Waterschap Rivierenland waarbij je de mogelijkheid hebt om een sloepje aan te leggen in de Doetse Vliet. Dit staat in open verbinding (bruggetje onder de Doetse weg) met het riviertje De Giessen waardoor je aan vaarwater woont! De woning biedt je dus het beste van 2 werelden. Middenin een woonwijk met alle voorzieningen binnen handbereik, maar toch heerlijk vrij wonen en zelfs aan vaarwater! Varen, schaatsen...

Duurzaam en exclusief

Deze tot in de puntjes onderhouden villa uit 2000 biedt het allemaal. In 2016 is de woning esthetisch en technisch naar een hoger plan getild met nieuwe dakpannen en dakramen, waardoor de buitenzijde in absolute goede staat verkeert klaar voor de toekomst. Dankzij het energielabel A, uitstekende isolatie, vloerverwarming, zonnepanelen én een thuisbatterij woont u hier uiterst energiezuinig en comfortabel. De perfecte combinatie van rust en ruimte.

Highlights

- Gebruiksoppervlakte van maar liefst circa 203 m² (175 m² wonen en 24 m² overige inpandige ruimte garage / berging)
- Inhoud circa 740 m³
- Heerlijk ruime kavel van 549 m²
- Wonen aan het water van de Doetse Vliet, wat in open verbinding staat (bruggetje onder de Doetse weg) met het riviertje De Giessen
- Ruime woonkamer met sfeervolle gashaard
- High-end woonkeuken
- Praktische bijkeuken
- Vloerverwarming begane grond
- Inpandig te bereiken garage
- 5 slaapkamers
- Energietabel A, energiezuinig en comfortabel
- Uitstekende isolatie
- 11 zonnepanelen
- Thuisbatterij
- 3 x airco, zowel koelen als verwarmen
- Dakopbouw op de garage
- Nieuwe dakpannen 2016
- Onderhoud terras van circa 50 m²
- Goed onderhouden en tot in de puntjes verzorgde woning
- Onder architectuur aangelegde tuin
- Zonnige tuin op het zuidwesten
- Zwembijver met verwarming d.m.v warmtepomp
- Overkapping / veranda van 19 m² en berging 6 m²
- Politiekeurmerk Veilig Wonen

BEGANE GROND

Hal – circa 11 m²

- Royale hal
- Mustang Leisteen vloer voor de voordeur
- Trap massief gestoomd beukenhout, stijlvol afgewerkt met RVS spijlen
- Taatsdeur-look panelen (2020)
- Vide, vernieuwde lichtkoepels (2016)
- Meterkast

Toilet

- De toiletruimte (vernieuwd sanitair in 2021)

Woonkamer – circa 69 mm

- Heerlijk ruime, lichte woonkamer met grote raampartijen
- Schuifpui naar onderheid terras en schuifpui naar zijtuin
- De royale woonkamer ademt design en sfeer
- De stijlvolle gashaard van het kwaliteitsmerk Barbas (geïnstalleerd door de firma Pook) zorgt voor gezellige avonden.
- Hoogwaardige afwerking, de gehele begane grond is voorzien van een keramische tegelvloer (60x30 cm) met vloerverwarming en bijpassende tegelplinten
- De wanden zijn strak afgewerkt met 1,5 mm spachtelputz en het plafond is voorzien van kwalitatief naadloos spuitwerk
- Airconditioning (geschikt voor zowel koelen als verwarmen) en een slimme Nefit thermostaat

Keuken

- De Culinaire Droom: High-End Woonkeuken
- De moderne woonkeuken is het kloppende hart van de woning. Dit meesterwerk is maatwerk door Culimaat High End Kitchens (Nederlands fabrikaat) met Cubic XL eiland is voorzien van topapparatuur van Miele, Wave en Gaggenau en straalt pure exclusiviteit uit
- De 4 cm dikke fronten van echt eikenfineer in de apparatenwand (250 cm breed) geven de keuken een stoer en robuust karakter
- Professionele apparatuur. De keuken is uitgerust voor de ware kookliefhebber met louter topmerken
- Miele koffiemachine: Voorzien van een vaste wateraansluiting en een praktische kopjeswarmhoudlade
- Miele XL oven: Met handige draaideur
- Miele Combi-stoomoven: Eveneens met vaste wateraansluiting en afvoer, inclusief een extra servicewarmer
- Miele XXL vaatwasser: Ingebouwd op comfortabele werkhoogte en voorzien van interne verlichting
- Neff koelkast: Energiezuinig (A+)

Het Kook-schiereiland

- Het imposante Cubic XL eiland (130 cm breed en 283 cm lang) is afgewerkt met een 8 cm dik composiet blad. Hier vindt u:
- Een vlak ingebouwde Gaggenau inductiekookplaat
- Een Doeco RVS onderbouwspoelbak met een unieke Italiaanse designkraan van Gessi (type Cornetti)
- Een stijlvolle Wave afzuigkap met geavanceerde koolstoffiltertechniek met verlichting en afstandsbediening
- Ruimte voor drie of vier barkrukken
- Hoogwaardige afwerking De ruimte is tot in de puntjes afgewerkt met vensterbanken van Albero Marmer, dimbare spots, strak stucwerk en een naadloos spuitwerk plafond
- Voor maximaal comfort is de keuken uitgerust met een Philips 43 inch TV en een intercom-beeldscherm voor de voordeur

Bijkeuken – circa 6 m²

- De luxe bijkeuken is in 2023 uitgebreid met een maatwerk kastenwand met anti-vingerafdruk afwerking, een apothekerskast en wijnrekken
- Ook hier vindt u een Bauknecht combi-oven magnetron

Garage en berging – circa 24 m²

- De gehele inpandige ruimte is voorzien van een strakke kunsthars gietvloer, spachtelputz wanden en naadloos spuitwerk op het plafond. Ook hier is de vensterbank uitgevoerd in Albero marmer
- De garage beschikt over openslaande deuren en verlichting die volledig werkt op bewegingsmelders
- Er is een praktische wasbak met mengkraan voor zowel koud als warm water aanwezig
- Een gedeelte van de garage (bij de wasbak en de doorgang naar de hal) is uitgerust met vloerverwarming. De technische installaties, waaronder de CV-verdeler en de groepenkast, zijn vakkundig afgetimmerd. De CV-installatie is bovendien voorzien van een energiezuinige regeling voor de watercirculatiepomp

1E VERDIEPING: Ruimte voor het hele gezin

Overloop

- De lichte overloop met vide, twee grote lichtkoepels en drie grote inbouwkasten (elk 100 cm breed) biedt toegang tot de vertrekken op de verdieping

Slaapkamer I – circa 15 m²

- De hoofdslaapkamer beschikt over een op maat gemaakte vierdeurs schuifdeurkast. Met een breedte van maar liefst 328 cm en geïntegreerde spotjes biedt deze kast een zee aan ruimte voor uw garderobe
- Voorzien van een gloednieuwe Samsung airconditioning (2025) die zowel kan koelen als verwarmen

Slaapkamer II – circa 11 m²

- Toegang tot zolder: De kamer beschikt over een praktisch luik in het plafond, dat toegang biedt tot de ruime zolderberging, kamer is voorzien van een draai-kiepraam

Slaapkamer III – circa 11 m²

- In 2021 is er een nieuwe Carrier airconditioning geïnstalleerd. Deze unit kan zowel koelen als verwarmen en is eenvoudig te bedienen via een app op uw smartphone
- De kamer beschikt over een draai-kiepraam en een groot dakraam. Het dakraam is in 2016 vernieuwd en voorzien van een verduisteringsscherm

Slaapkamer IV – circa 13 m²

Deze ruime kamer heeft een draai-kiepraam en een vloer voorzien van laminaat

Slaapkamer V – circa 7 m²

- Deze kamer is slim ingedeeld en voorzien van een draai-kiepraam en een groot dakraam
- Het dakraam is in 2016 vernieuwd en voorzien van praktische verduistering

Badkamer – circa 6 m²

- Riant hoekbad (145 x 145 cm) met een inhoud van bijna 200 liter
- Ruime vijfhoekige douchecabine (95 x 95 cm) en een
- Modern hangtoilet
- Wastafelmeubel is uitgerust met een designkraan van Dornbracht met temperatuurbegrenzer. De mengkranen bij de douche en het bad zijn van het kwaliteitsmerk Grohe
- Royale dakraam (114 x 114 cm, vernieuwd in 2016) met AMZ buitenzonwering antraciet
- Vloerverwarming en radiator
- In 2021 is een geavanceerd Itho Daalderop Optima ventilatiesysteem geïnstalleerd met CO2-meting;

Wasruimte – circa 4 m²

- Deze ruimte biedt plaats aan de wasmachine, wasdroger, strijkplank en een wasdroogrek.
- CV-ketel met daar onder een praktische opbergkast
- Modern laminaat in tegelmotief, wat de kamer een verzorgde uitstraling geeft en makkelijk in onderhoud is
- Het dakraam is in 2016 vernieuwd en voorzien van praktische verduistering

Zolder

- Boven de slaapverdieping bevindt zich een royale bergzolder. Deze is eenvoudig bereikbaar via een luik in slaapkamer II en biedt een grote hoeveelheid extra opslagruimte
- Tevens is hier de 3 fase GoodWe omvormer voor de zonnepanelen geïnstalleerd en het mechanische ventilatiesysteem.

TUIN

- Kavel van 549 m² / kadaster G 2742
- Afmeting kavel circa 18 x 31 meter
- Achtertuin op het zonnige zuidwesten
- Aan de achterzijde grenzend aan een dijk van Waterschap Rivierenland waarbij je de mogelijkheid hebt om een sloepje aan te leggen in de Doetse Vliet. Jaarlijkse bijdrage van € 125,- VvH. Dit staat in open verbinding (bruggetje onder de Doetse weg) met het riviertje De Giessen waardoor je aan vaarwater woont! De woning biedt je dus het beste van 2 werelden.
- Middenin een woonwijk met alle voorzieningen binnen handbereik, maar toch heerlijk vrij wonen en zelfs aan vaarwater! Varen, schaatsen...
- Ontsluiting voor fietsen (hoeft dus niet via de Doetse weg), kan via het fietsbruggetje dat over de Doetse Vliet gaat of via het park
- De onder architectuur aangelegde tuin op het zuidwesten is een paradijs voor de zonliefhebber. Ontworpen en gerealiseerd door de vakmensen van André van Sleeuwen en Ad van den Hoven, biedt deze buitenruimte veel privacy
- Geniet van het onderheide terras (circa 50 m²), de mediterrane beplanting en een verfrissende duik in uw eigen verwarmde zwembad
- Na het zwemmen spoelt u zich heerlijk af onder de verwarmde buitendouche. De technische installatie (warmtepomp, filters en chloordosering) is volledig uit het zicht weggewerkt onder de stijlvolle vlinder
- Ontspanning in elk seizoen. Of het nu een warme zomerdag is of een frisse herfstavond; de grote luxe overkapping is dé plek om te ontspannen. Met de ingebouwde verwarming, verlichting en de sfeervolle tafel met gashaard geniet u hier het hele jaar door van het uitzicht over uw tuin
- Via de 2e schuifpui vindt u een tweede terras met pergola en een RVS design fontein
- Stijlvol en onderhoudsvriendelijk. De tuin is met oog voor detail ingericht
- Grote 80x80 bakken met buxus, een strakke coniferenhaag en weelderige 'Annabelle' hortensia's
- Dankzij het hoogwaardige kunstgras en de stenen borders heeft de tuin verrassend weinig onderhoud nodig
- Kortom: een tuin die niet alleen een buitenruimte is, maar een verlengstuk van uw woonplezier. Klaar om direct van te genieten!
- Parkeren: ruime eigen oprit voor 2 voertuigen
- Nabij centrum van Giessenburg, supermarkt, zwembad, sportvelden (voetbal, tennis, sporthal) en een mountainbike-parcours
- Bereikbaarheid: Het treinstation is op fietsafstand en de dichtstbijzijnde uitvalsweg ligt op slechts 7 minuten rijden



*"Ruime, lichte
woonkamer met
vloerverwarming,
schuifpui, gashaard,
totaal 69 m2"*









"Grote raampartijen en
ruim plaats grote
eetkamertafel,
woonkeuken aan de
voorzijde van de woning"





*"De high-end
woonkeuken met
professionele inbouw-
apparatuur, met kook
schiereiland, bijkeuken"*

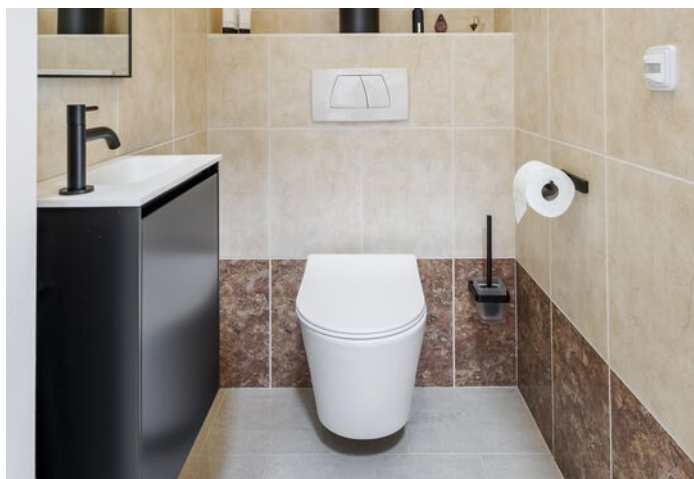








*"Inpandig te bereiken
garage en berging, ruime
hal met stijlvolle trap en
vide met 2 dakramen"*





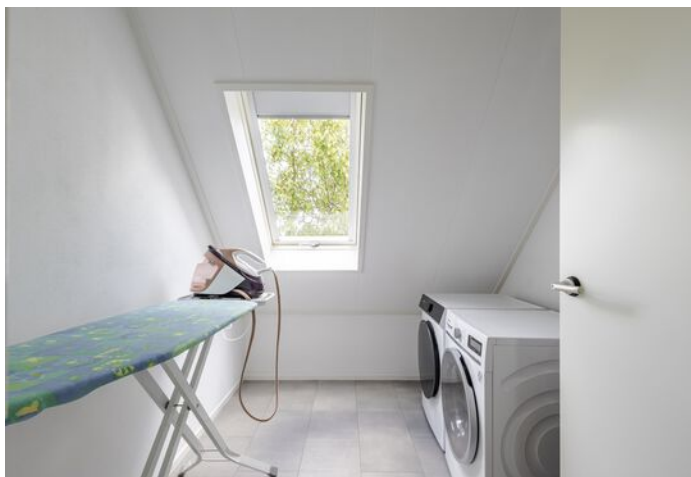


"Op de 1e verdieping zijn er maar liefst 5 slaapkamers, royale badkamer en een aparte wasruimte"









*"Compleet uitgevoerde
badkamer, aparte
wasruimte en overzicht
van de achtertuin met
zwembijver"*







*"De tuin is onder
architectuur aangelegd
en voorzien van een
sfeervolle overkapping /
veranda"*











*"Wonen aan het
vaarwater van de Doetse
Vliet, wat in verbinding
staat met het riviertje
De Giessen"*







"Grote zijtuin, ruime parkeergelegenheid eigen terrein, overzicht van de voorzijde van de woning"





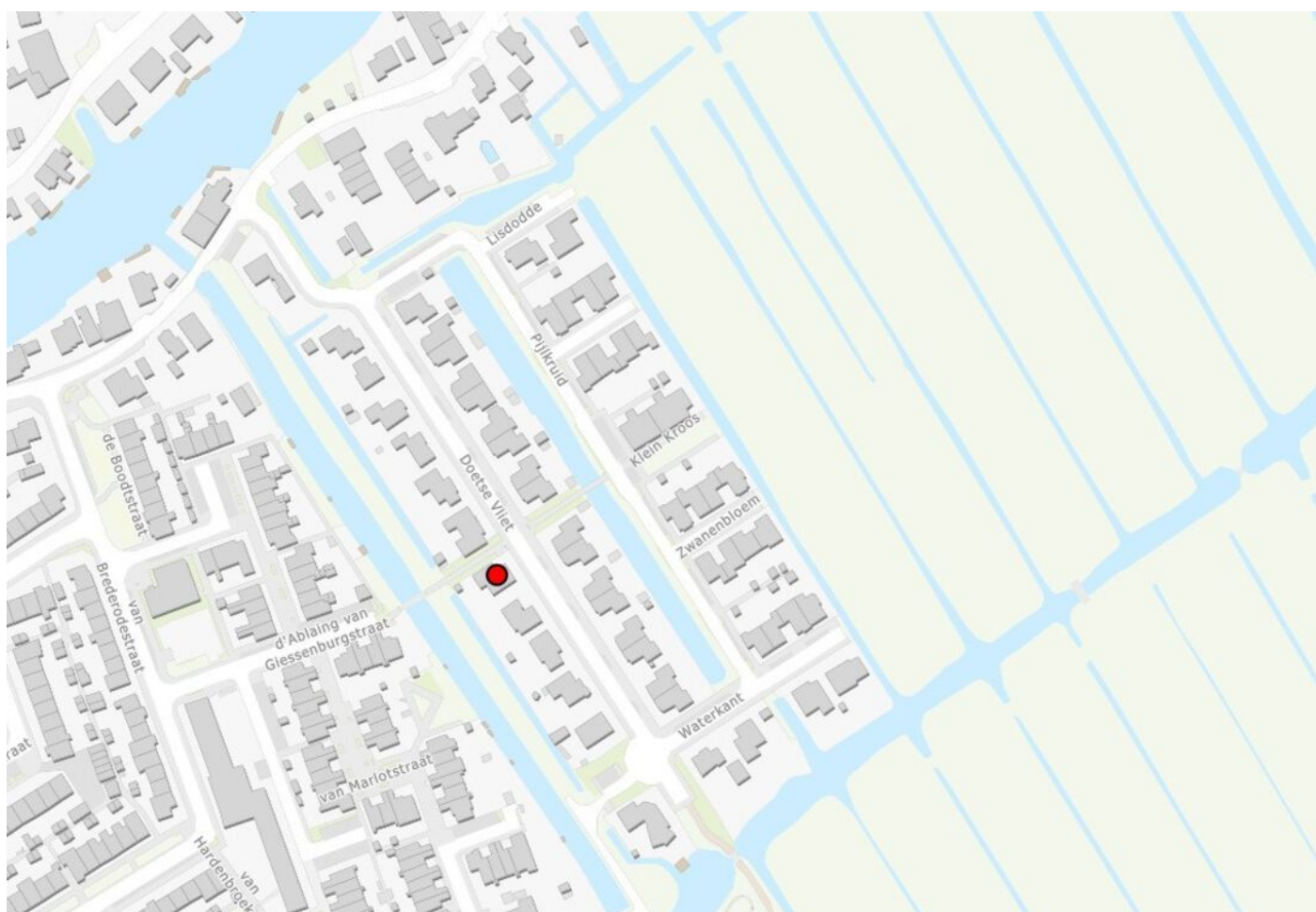
*"Via het naastgelegen
bruggetje is er een
ontsluiting om in de kern
van het dorp te komen,
veel groen en water"*





*"De onder architectuur
aangelegde tuin is
werkelijk keurig verzorgd,
ontworpen en aangelegd
door vakmensen"*





Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: Doetse Vliet 14



12345
25

— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Giessenburg
Sectie G
Perceel 2742

kadaster

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 2 september 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

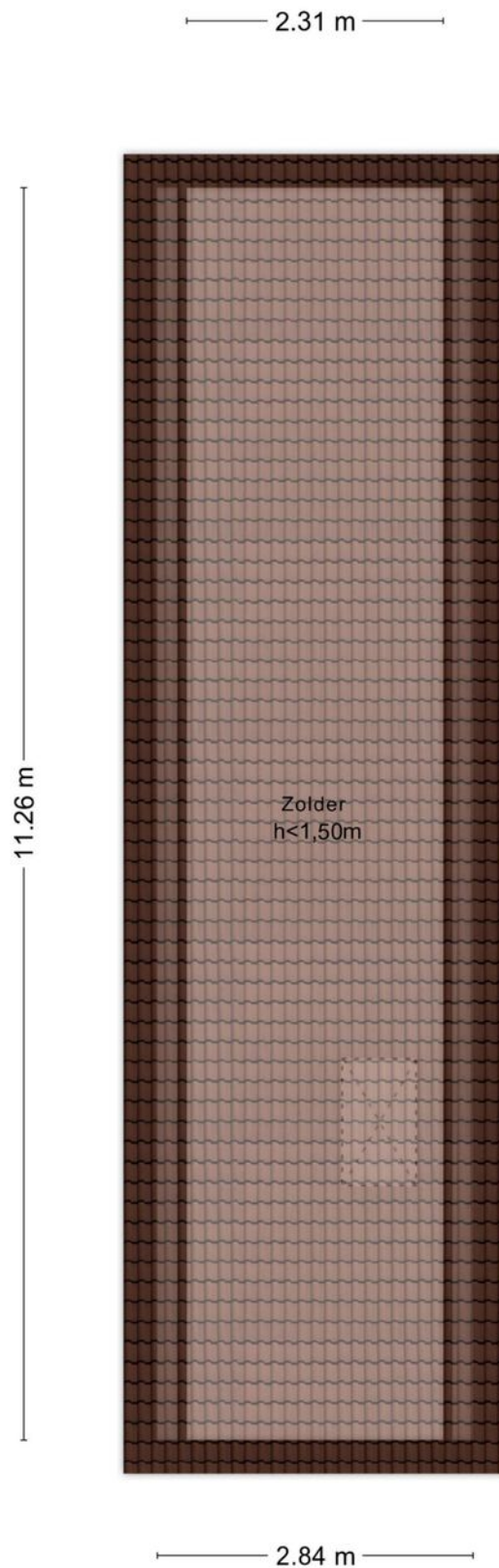
1e verdieping



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

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
Prijis & 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