



Van der Brugge

Makelaardij ► Verzekeringen ► Hypotheken

Wetering 1

Giessenburg





Welkom **5**

Highlights **7**

Woonkamer **8**

Keuken **14**

Tuin & buitenruimte **16**

Begane grond - 2 Slaapkamers **24**

Badkamer **25**

Bijkeuken **27**

Hal en toilet **28**

Verdieping - 2 slaap-/werkkamers **29**

Wonen in Giessenburg **41**

Plattegronden **34**

Kadaster **40**

Disclaimer

Deze brochure is met zorg samengesteld. Er kunnen echter geen rechten worden ontleend aan de verstrekte informatie. Van der Brugge Makelaardij en de verkoper aanvaarden geen aansprakelijkheid voor eventuele onjuistheden, onvolledigheden of verouderde informatie in deze brochure.



De Ligplaats



‘De Ligplaats’ – Wonen aan het water, leven in rust

Welkom bij ‘De Ligplaats’. Een naam die precies vertelt wat deze vrijstaande villa belooft: een plek om tot rust te komen, om te leven in harmonie met het water, en om het buitenleven dagelijks te omarmen. Aan de rustige oevers van de Wetering ligt deze charmante semi-bungalow die comfort, privacy en sfeer naadloos combineert.

Aan de voorzijde parkeer je veilig op eigen terrein, beschermd door een carport. De zorgvuldig aangelegde tuin omringt de woning met groen, gezellige zithoeken en volop zon. Het absolute hoogtepunt vormt het terras direct aan het kabbelende water. Hier begint en eindigt elke dag anders: koffie in de ochtendzon, rustig vissen, of een ontspannen tochtje met de sup of de boot.

De locatie is uitzonderlijk. De woning ligt op de hoek van de Johan de Kreijstraat en de Wetering, vlak bij een schilderachtig bruggetje en met voorzieningen, wandelroutes en een speeltuintje op korte afstand.

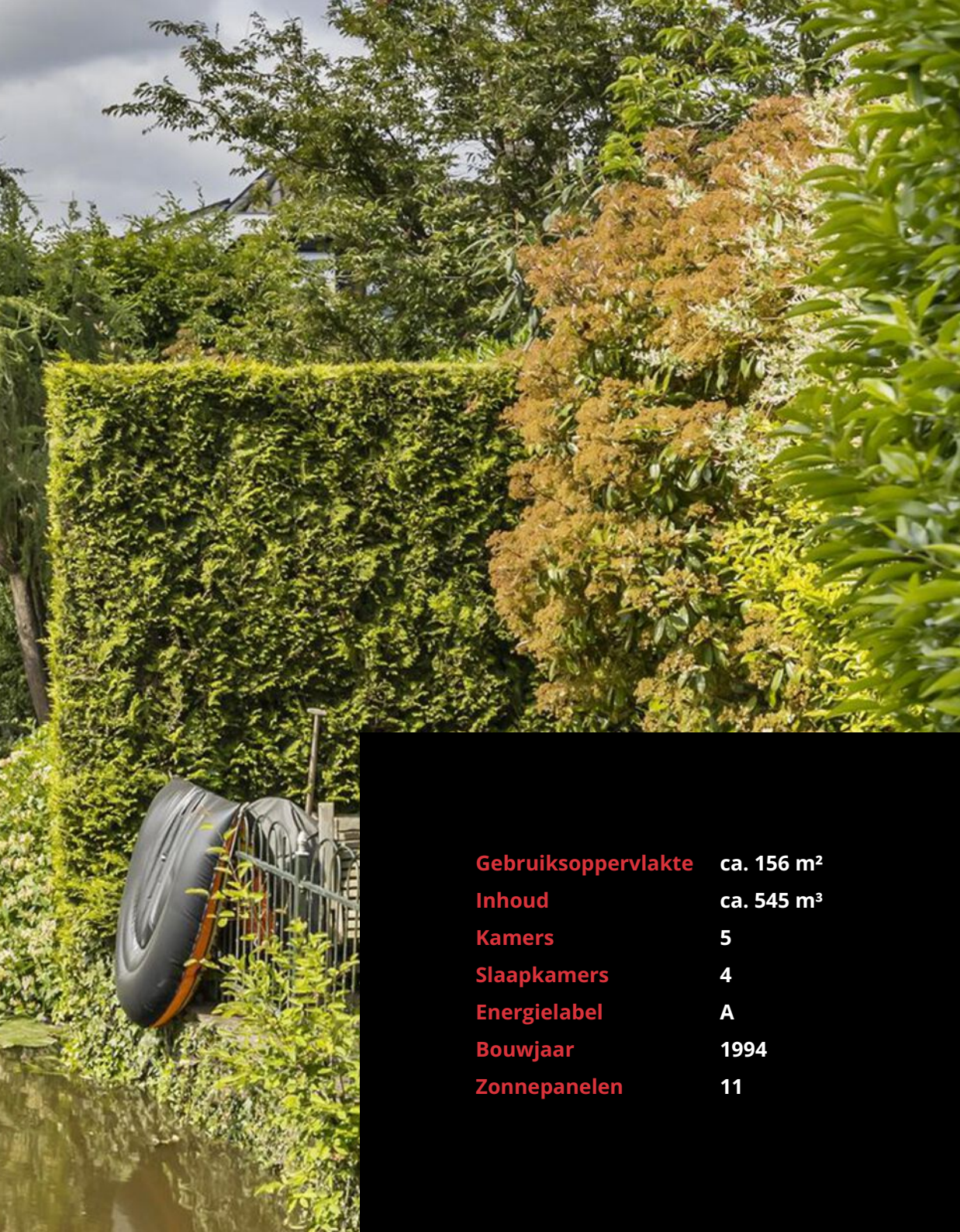
Binnen is alles ingericht voor gelijkvloers wooncomfort. De lichte woonkamer met halfopen keuken is het kloppend hart van het huis. De openslaande deuren laten het terras en de natuur moeiteloos onderdeel worden van het woongenot.

Naast de woonkamer bevinden zich op de begane grond twee slaap- of werkkamers, een nette badkamer en een praktische wasruimte. Een toekomstbestendige indeling die past bij elke woonwens.

Via de vaste trap kom je op de verdieping, waar twee royale multifunctionele kamers klaarstaan voor elke gewenste bestemming: hobbyruimte, atelier of logeerkamer, alles is denkbaar. Gevelramen en twee dakramen zorgen voor een prachtige lichtinval, waardoor de ruimtes ruim en vriendelijk aanvoelen.

Tot snel!





Gebruiksoppervlakte	ca. 156 m²
Inhoud	ca. 545 m³
Kamers	5
Slaapkamers	4
Energielabel	A
Bouwjaar	1994
Zonnepanelen	11

Highlights

- Bouwjaar 1994 – Degelijke en goed onderhouden bouwkwaliteit
- Riant woonoppervlak van circa 156 m² – Ruimte om te wonen, werken en ontspannen
- Perceel van circa 465 m² eigen grond – Volop privacy en groen rondom de woning
- Eigen oprit met carport en extra parkeergelegenheid – Comfortabel voor bewoners én gasten
- Sfeervolle woonkamer met halfopen keuken van samen circa 44 m² – Met dubbele deuren naar het terras aan het water
- Twee slaap- of werkkamers op de begane grond, waarvan één met vaste kast – Klaar voor gelijkvloers wooncomfort
- Net afgewerkte badkamer op de begane grond – Praktisch en toegankelijk ingericht
- Twee multifunctionele kamers op de verdieping – Perfect voor hobby, thuiswerken of logeren
- 11 zonnepanelen – Duurzame energie en lagere lasten
- Energielabel A – Uitstekende isolatie en energiezuinig wooncomfort
- Airconditioning in woonkamer en slaapkamer 2 – Aangename temperatuur in alle seizoenen
- Vrijwel geheel voorzien van rolluiken en zonwering aanwezig
- Prachtige ligging aan de waterzijde



Woonkamer

De woonkamer is een lichte en uitnodigende leefruimte, dankzij de grote raampartijen en de dubbele deuren naar het terras. Dit terras is stijlvol betegeld en omgeven door groene hagen, waardoor u hier in alle rust en privacy kunt genieten van het buitenleven. Een groot zonnescherm en rolluiken zorgen voor aangename beschutting tijdens zonnige dagen.

Via een subtiel niveauverschil bereikt u het tweede terras, direct aan het water. Een zeldzaam mooie plek om te ontspannen, te genieten van het uitzicht en het kabbelende water als achtergrondgeluid te ervaren.

De woonkamer is afgewerkt met een fraaie tegelvloer en uitgerust met airconditioning. Hierdoor blijft het binnenklimaat het hele jaar door comfortabel en aangenaam.













Keuken

De halfopen keuken vormt een mooi geheel met de woonkamer en is ingericht in een praktische hoekopstelling. De keuken beschikt over diverse inbouwapparatuur, waaronder een gaskookplaat, afzuigkap, koelkast, combi-oven/magnetron en een vaatwasser.

Een fijne plek om te koken en tegelijkertijd in contact te blijven met de leefruimte.







Tuin & buitenruimte

Rondom de woning ligt een fraai aangelegde tuin op een royaal perceel van circa 465 m². Aan de voorzijde springt de verzorgde uitstraling in het oog, met verhoogde plantenbakken, een strak looppad naar de voordeur en een brede oprit met rood split die leidt naar de carport met aangrenzende stenen berging van ongeveer 8 m².

De echte charme openbaart zich echter aan de achterzijde, waar de tuin uitloopt in het waterlandschap van de Wetering. Via de dubbele tuindeuren uit de woonkamer bereikt u een sfeervol terras, gesitueerd op het noordwesten en heerlijk beschermt door groene hagen die optimale privacy bieden. Enkele treden lager bevindt zich een tweede, fraai bestraat terras direct aan de waterkant, omringd door smaakvol ingerichte plantenbakken.

Deze buitenruimte is meer dan een tuin. Het is een plek om te leven en te genieten van het moment. Direct vanuit uw eigen achtertuin kunt u vissen, suppen, of met een klein bootje het water op. En wanneer de winter zich van zijn mooiste kant laat zien, biedt het bevroren water de mogelijkheid voor schaatsplezier voor de deur. Een unieke combinatie van rust, recreatie en natuurbeleving wordt hier dagelijks werkelijkheid.















2 slaapkamers begane grond

Flexibel en toekomstgericht wonen

Op de begane grond bevinden zich twee sfeervolle kamers die volop mogelijkheden bieden. Of u kiest voor een slaapkamer, werkkamer of hobbyruimte, de indeling past zich moeiteloos aan uw levensstijl aan. Dankzij de nabijgelegen badkamer is gelijkvloers wonen hier comfortabel en praktisch ingericht.

De royale hoofdslaapkamer (slaapkamer 1) biedt volop rust en ruimte.

Slaapkamer 2 is ideaal als logeerkamer of thuiswerkplek en beschikt over een vaste kast en airconditioning voor een aangenaam binnenklimaat, zelfs tijdens warme zomerdagen. Beide kamers kijken uit op de groene, rustige tuin, wat zorgt voor een ontspannen woonbeleving.





Badkamer

De badkamer is volledig betegeld in een neutrale kleurstelling en praktisch ingedeeld. U beschikt hier over een ligbad voor ontspannende momenten, een aparte douche met glazen deur en een royaal wastafelmeubel met veel opbergruimte. Het separate toilet bevindt zich in de hal, wat extra comfort en privacy biedt voor bewoners en gasten.







Bijkeuken - wasruimte - achterhal

De praktische bijkeuken vormt een ideale schakel tussen binnen en buiten.

Via de achterdeur loopt u direct de tuin in, wat handig is voor het dagelijks gebruik. De ruimte is voorzien van aansluitingen voor wasmachine en droger, met daarnaast plaats voor bijvoorbeeld een extra vriezer of extra opslag.

De cv-installatie is eveneens in deze ruimte geplaatst. Een vaste trap leidt hiervandaan naar de verdieping, wat de praktische indeling en het wooncomfort versterkt.





Verdieping

De verdieping is via een vaste trap bereikbaar en biedt verrassend veel extra ruimte. Hier bevinden zich twee lichte kamers die zich uitstekend lenen voor gebruik als hobbyruimte, werkkamer, logeerkamer of strijkkamer. De ruimtes staan met elkaar in verbinding, wat zorgt voor een prettig open en ruimtelijk gevoel.

Dankzij twee dakramen én twee gevelramen valt het daglicht royaal binnen, waardoor de kamers aangenaam en veelzijdig te gebruiken zijn.

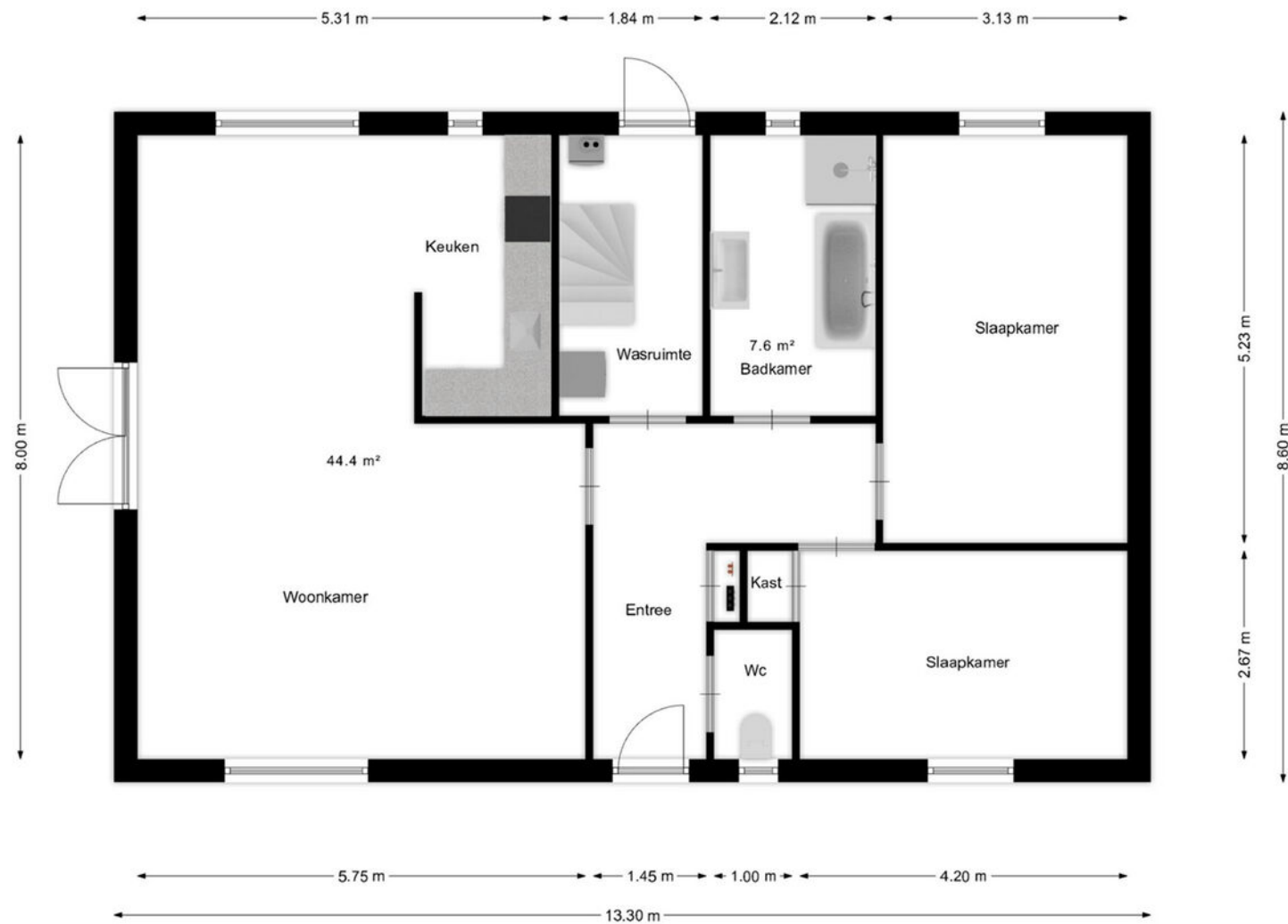
Langs de lengtezijde is praktische bergruimte gecreëerd achter de knieschotten, fraai afgewerkt met schuifdeuren. Ideaal voor het opbergen van seizoensspullen en alle items die u graag uit het zicht houdt.



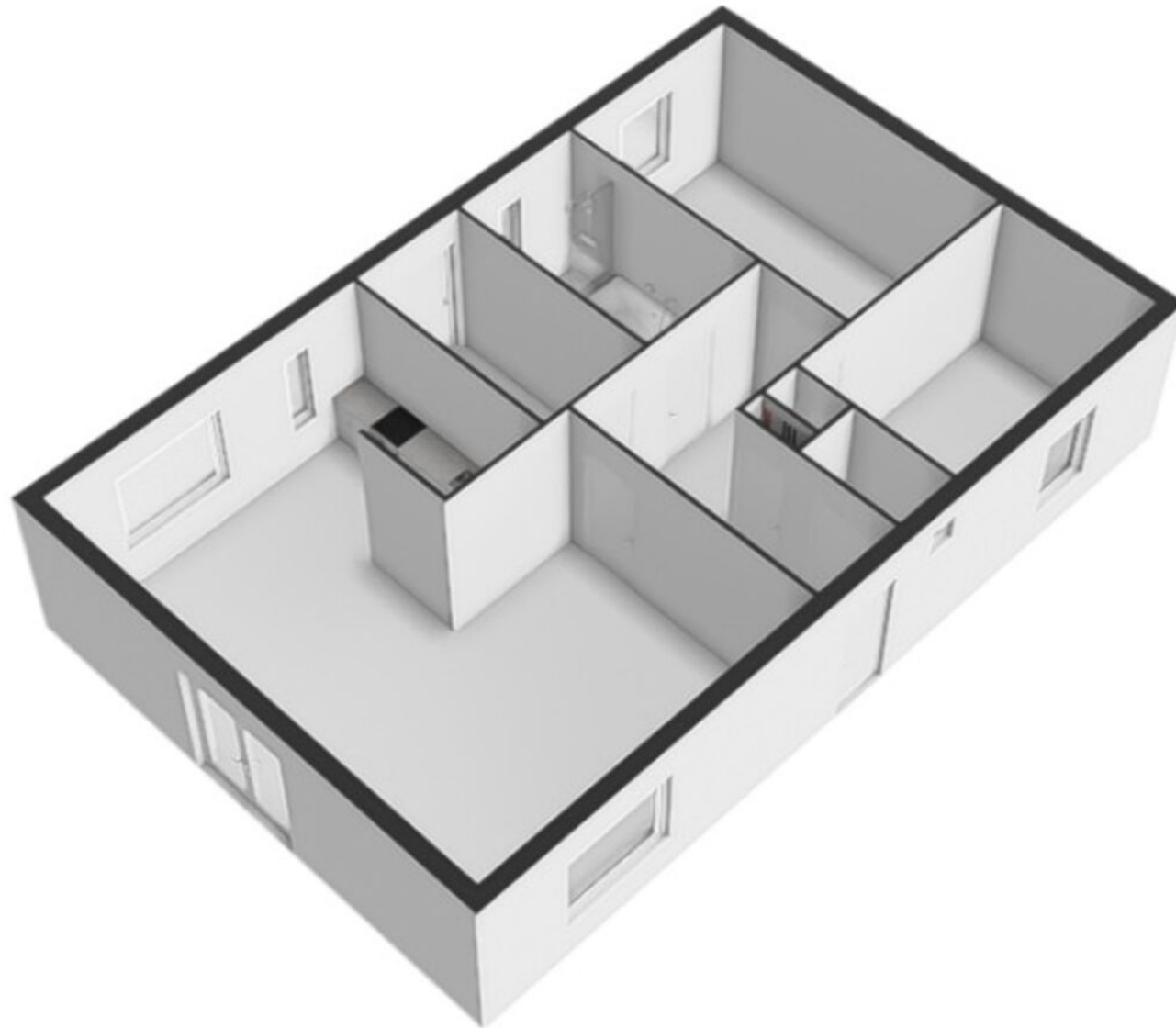




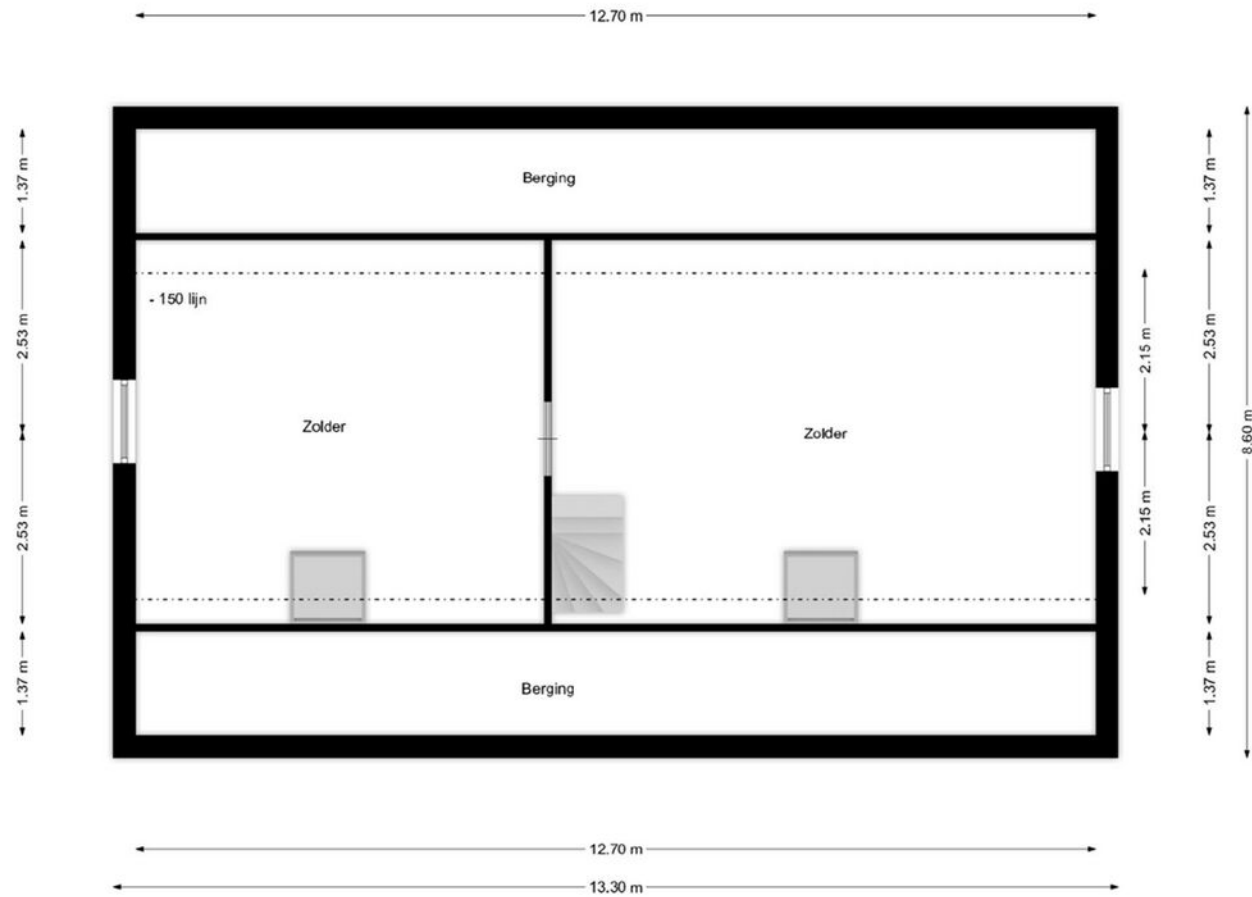




Begane grond



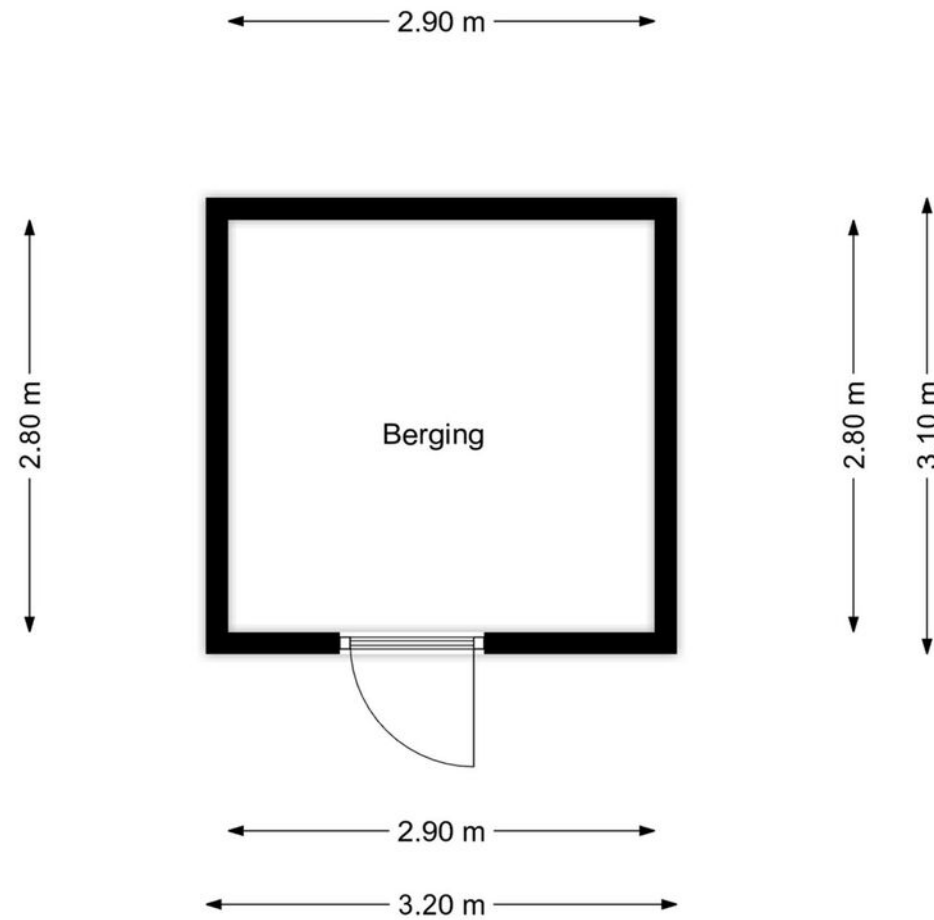
Begane grond 3D



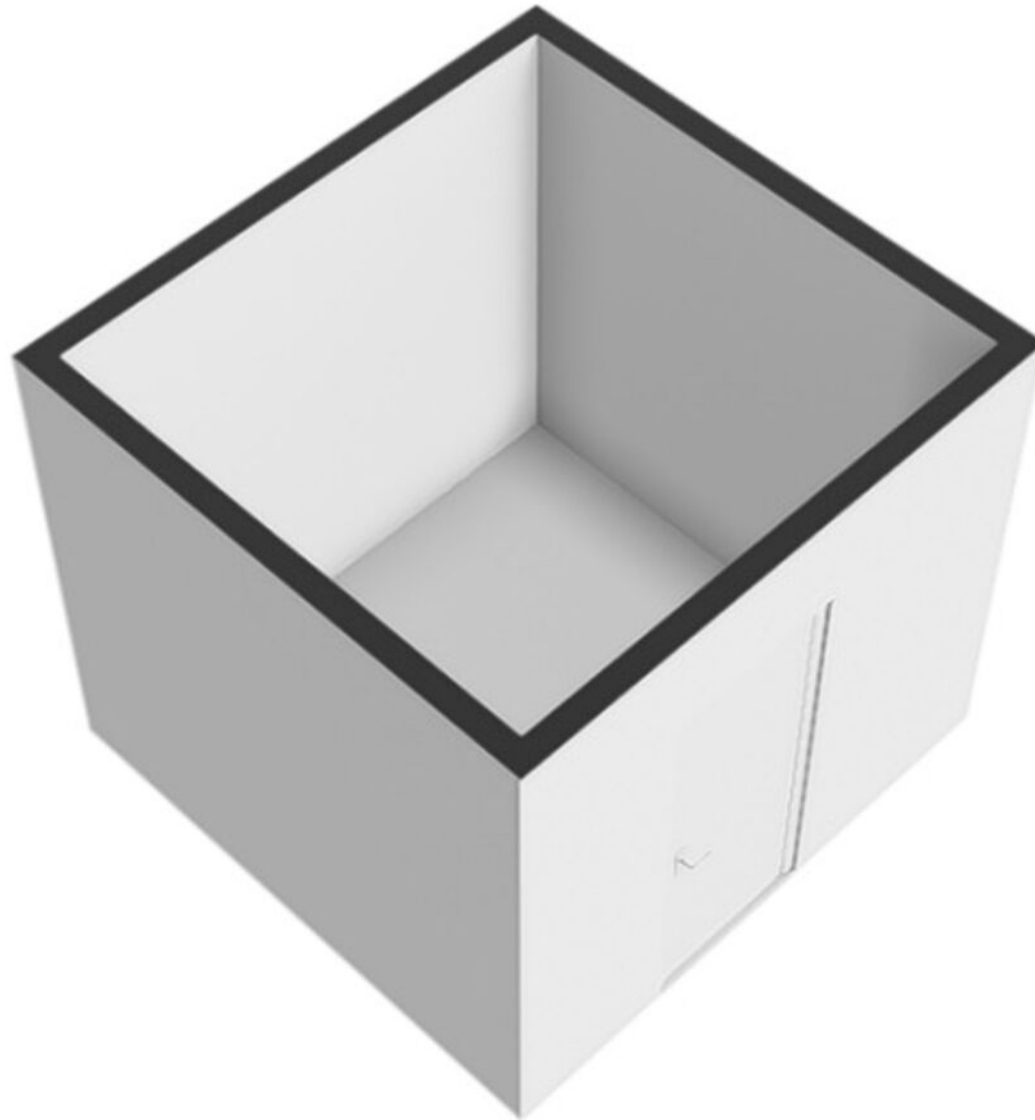
Verdieping



Verdieping 3D



Berging



Berging 3D



Kadastrale kaart

Wonen in Giessenburg

Wonen in Giessenburg – rust, ruimte en uitstekende bereikbaarheid.

Wonen aan de Wetering betekent genieten van vrijheid aan de rand van het dorp, terwijl alle voorzieningen binnen handbereik liggen. Scholen, sportfaciliteiten, het zwembad, winkels zoals de Albert Heijn aan het Lijnbaanplein en het gezellige dorpsplein bevinden zich op korte afstand.

Binnen circa tien minuten bereikt u Gorinchem en via de A15 en A27 zijn steden zoals Rotterdam, Utrecht en Breda uitstekend bereikbaar.

Giessenburg ligt in het hart van de groene Alblasserwaard, omringd door molens, water en uitgestrekte weilanden. Een idyllische woonomgeving voor iedereen die rust en natuur waardeert, zonder afstand te doen van stedelijke voorzieningen. Op slechts een steenworp afstand stroomt de Giessen, een van de mooiste veenrivierviertjes van Nederland.

Deze schilderachtige waterloop meandert door het karakteristieke landschap en is al eeuwen geliefd bij rustzoekers, natuurliefhebbers en watersporters.





Van der Brugge

Sinds 1973 is Van der Brugge de actiefste makelaar in de regio, die zich uitstrekt van Sliedrecht tot Geldermalsen: de Alblasserwaard, de Vijfheerenlanden, de West-Betuwe en het land van Heusden en Altena. Ons team van vijf makelaars is dynamisch, enthousiast en altijd bereikbaar, met vijf vestigingen in Gorinchem, Leerdam, Sleeuwijk, Hardinxveld-Giessendam en Tiel. Wij onderscheiden ons door n  t een stap extra te zetten. Dat betekent dat we continu innoveren en maatwerk leveren. Onze makelaars houden de lijnen graag kort, dus u kunt ons ook op zaterdag of in de avonduren bereiken. Zo kunnen we snel schakelen. Uw huis de volgende dag online? Bij ons kan het.

Kracht van zichtbaarheid

Van der Brugge heeft het grootste aanbod in zowel nieuwbouw als bestaande woningen. Daarnaast beschikken wij over een uitgebreid netwerk van woningzoekenden en hun wensen, aan wie onze woonmatchmakelaars huizen gericht kunnen aanbieden. Wij geloven in de kracht van

zichtbaarheid en zijn daarom de actiefste makelaar op sociale media. Omdat we het grootste netwerk in de regio hebben, wordt bijna de helft van alle woningen binnen twee weken verkocht, nog v  r ze de woningmarkt op gaan. Maar uw huis kan ook in verschillende fases te koop worden aangeboden, waardoor we uw woning op meerdere momenten in de markt kunnen zetten om verkoopkansen te creëren. Net wat u wilt.

Meer dan een makelaar

Van der Brugge is m  er dan een makelaar. Door bijvoorbeeld nauw samen te werken met Van der Brugge Verzekeringen en de HypotheekWeter hebben we alles in huis om de aan- en verkoop van uw huis van begin tot eind te begeleiden. Van energielabel, bouwkundige keuring tot de offerte van de schilder, wij regelen het.

Wij willen iedere dag opnieuw de beste zijn, om uw droomwoning een stap dichterbij te brengen.

Van der Brugge Makelaardij

vanderbrugge.nl

Vijfzinnenstraat 6a
4201 JD **Gorinchem**
☎ **0183 - 635 011**

Fonteinstraat 2
4141 CG **Leerdam**
☎ **0345 - 613 949**

Nieuwe Es 11
4254 AW **Sleeuwijk**
☎ **0183 - 678 300**

Peulenstraat 208
3371 AS **Hardinxveld-Giessendam**
☎ **0184 - 230 080**

Witte makelaars

wittermakelaars.nl

Veemarkt 4
4001 AE **Tiel**
☎ **0344 - 619 344**



Van der Brugge

Makelaardij ▴ Verzekeringen ▴ Hypotheken

Vastgoed
Ned.

