



## van Marlotstraat 69, 3381 CD Giessenburg

Vraagprijs € 835.000,00 kosten koper

## Omschrijving

**Vrijstaande semibungalow met alle voorzieningen op de begane grond, met een heerlijke tuin op het zuidoosten met veel privacy en vrij uitzicht.**

Welkom op een plek waar buitenleven centraal staat! Aan de rand van het gezellige dorp Giessenburg staat dit vrijstaande woonhuis, waarvan zowel de voor- als achtertuin direct in het oog springt.

### **Een tuin om van te dromen**

De fraai aangelegde achtertuin met een oppervlakte van ongeveer 250 m<sup>2</sup> is zonder twijfel het grote pluspunt van deze woning. Grenzend aan het water geniet je hier volop van de zon en privacy. Dankzij de indeling met een mooi terras en een groot gazon is het hier op elk moment van de dag heerlijk vertoeven. De ligging nabij het sportveld aan de achterzijde zorgt voor een vrij gevoel zonder directe achterburen – een zeldzame combinatie van ruimte en openheid.

### **Wonen met ruimte én mogelijkheden**

Binnen tref je een degelijke woning aan, die volop kansen biedt om deze geheel naar eigen smaak en woonwensen te moderniseren. De basis is echter sterk: er is een ruime woonkamer van circa 56 m<sup>2</sup> met veel lichtinval, een schuifpui naar de tuin en een rookkanaal. De open keuken van 11 m<sup>2</sup> is functioneel met veel werk- en bergruimte en vormt een goede uitgangspositie voor een eigentijdse upgrade.

### **Slimme indeling met vier slaapkamers**

De woning beschikt over vier slaapkamers, waarvan één op de begane grond. Ideaal voor gelijkvloers wonen, een thuiswerkplek of logeerkamer. De badkamer op de begane grond is voorzien van een ligbad, douche en dubbele wastafel. Op de verdieping bevinden zich nog eens drie slaapkamers en een tweede badkamer met toilet, douche en wastafel. Daarnaast is er een grote inpandige bergzolder voor het stallen van spullen die je niet dagelijks of wekelijks gebruikt.

### **Duurzaam en degelijk onderhouden**

Gebouwd in 1976 en altijd zorgvuldig onderhouden, verkeert de woning bouwkundig in goede staat. Met dak-, muur- en vloerisolatie, deels dubbele beglazing, buitenzonwering en 11 zonnepanelen is er al een goede basis voor comfortabel en energiezuinig wonen. De cv-ketel (Remeha Avanta uit 2017) is daarbij een betrouwbare installatie.

### **Extra comfort**

De woning beschikt over een aangebouwde stenen garage (21 m<sup>2</sup>) met elektra en parkeergelegenheid voor twee auto's op eigen terrein.

### **Ligging**

Het dorp Giessenburg maakt deel uit van de gemeente Molenlanden en vervult van oudsher een centrumfunctie in de Alblasserwaard. In het dorp zijn diverse winkels en basisscholen te vinden. Er is een rijk en gezellig verenigingsleven met onder andere buurtverenigingen, sportverenigingen en een speeltuinvereniging. Het aanwezige gezondheidscentrum biedt alle eerstelijns gezondheidszorg. Gorinchem, Hardinxveld-Giessendam en Sliedrecht met een groter voorzieningenaanbod zoals middelbare scholen, ziekenhuizen en trein- en busstations liggen in de nabije omgeving. Het trein- en busstation van Hardinxveld-Giessendam ligt op 5 minuten fietsafstand. Grotere steden, zoals Rotterdam, Utrecht en Breda liggen op circa 30 minuten afstand met de auto.

### **Bijzonderheden**

- Vrijstaande bungalow met 167 m<sup>2</sup> woonoppervlakte
- Prachtige, zonnige tuin op het zuidoosten (absolute blikvanger!)
- Vrij uitzicht aan achterzijde (grenzend aan sportveld)
- 4 slaapkamers, waarvan 1 op de begane grond
- 2 badkamers
- Ruime woonkamer (56 m<sup>2</sup>) met veel lichtinval
- Garage + ruim parkeren op eigen terrein
- Zonnepanelen en goede isolatie
- Geschikt voor gelijkvloers wonen

Nieuwsgierig geworden?

Zie jij de potentie van deze woning én word je enthousiast van die geweldige tuin? Dan nodigen we je van harte uit om deze bungalow zelf te komen ervaren. Tijdens een bezichtiging laten we je graag de ruimte, mogelijkheden en sfeer van deze plek zien.

Maak snel een afspraak – wie weet zit jij hier binnenkort te genieten van je eigen droomtuin!

## Kenmerken

Object gegevens	
<b>Soort woning</b>	Bungalow
<b>Type woning</b>	Vrijstaande woning
<b>Bouwjaar</b>	1976

Maten object	
<b>Aantal kamers</b>	5 kamers
<b>Aantal slaapkamers</b>	4 slaapkamer(s)
<b>Inhoud woning</b>	741 m <sup>3</sup>
<b>Perceel oppervlakte</b>	705 m <sup>2</sup>
<b>Gebruiksoppervlakte woonfunctie</b>	167 m <sup>2</sup>
<b>Woonkamer</b>	56 m <sup>2</sup>

Details	
<b>Ligging</b>	In woonwijk
<b>Bijzonderheden</b>	Gedeeltelijk gestoffeerd, toegankelijk voor ouderen, toegankelijk voor minder validen
<b>Schuur / berging</b>	R - inpandig in de woning
<b>Kabel</b>	Ja
<b>Buitenzonwering</b>	Ja

Energie	
<b>Isolatie</b>	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Gedeeltelijk dubbel glas
<b>Verwarming</b>	C.V.-Ketel
<b>Warmwater</b>	C.V.-Ketel
<b>C.V.-ketel</b>	Remeha Avanta (Gas gestookt combiketel uit 2017, eigendom)

Tuin gegevens	
<b>Tuin</b>	Achtertuint, voortuin, zijtuin
<b>Tuin diepte (cm)</b>	2.000
<b>Tuin breedte (cm)</b>	1.300
<b>Hoofdtuin</b>	Achtertuint
<b>Positie</b>	Oost, Zuid
<b>Kwaliteit</b>	Fraai aangelegd









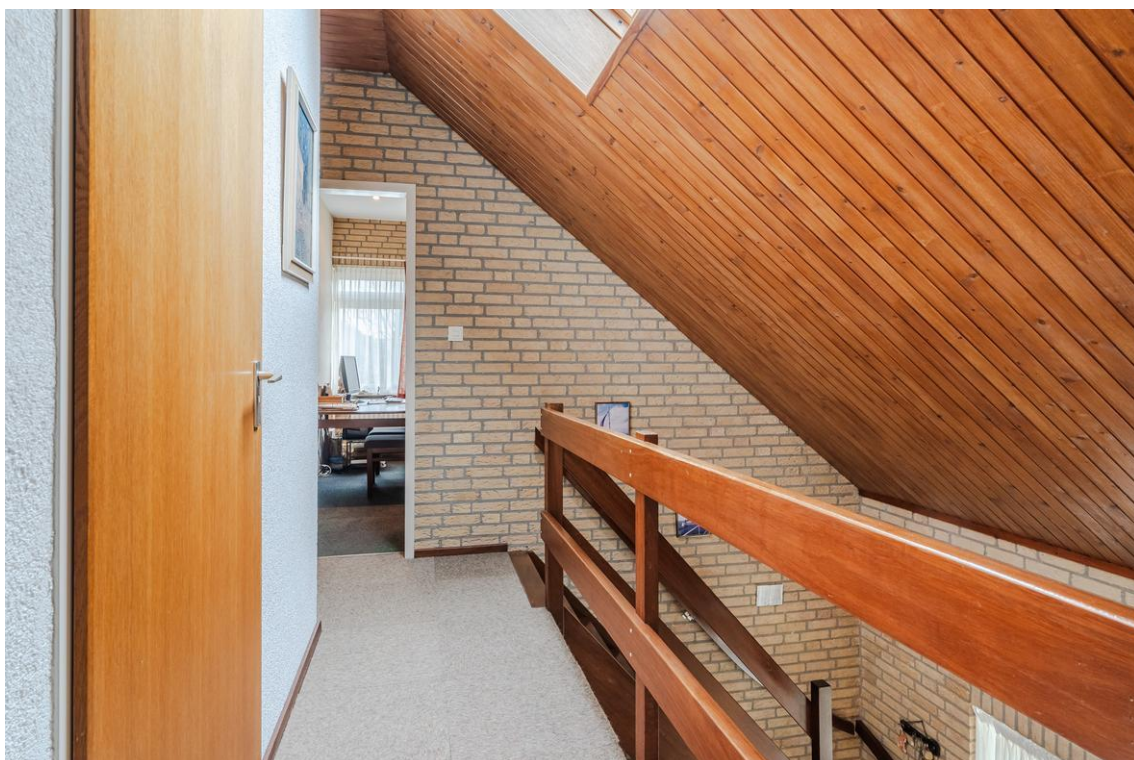










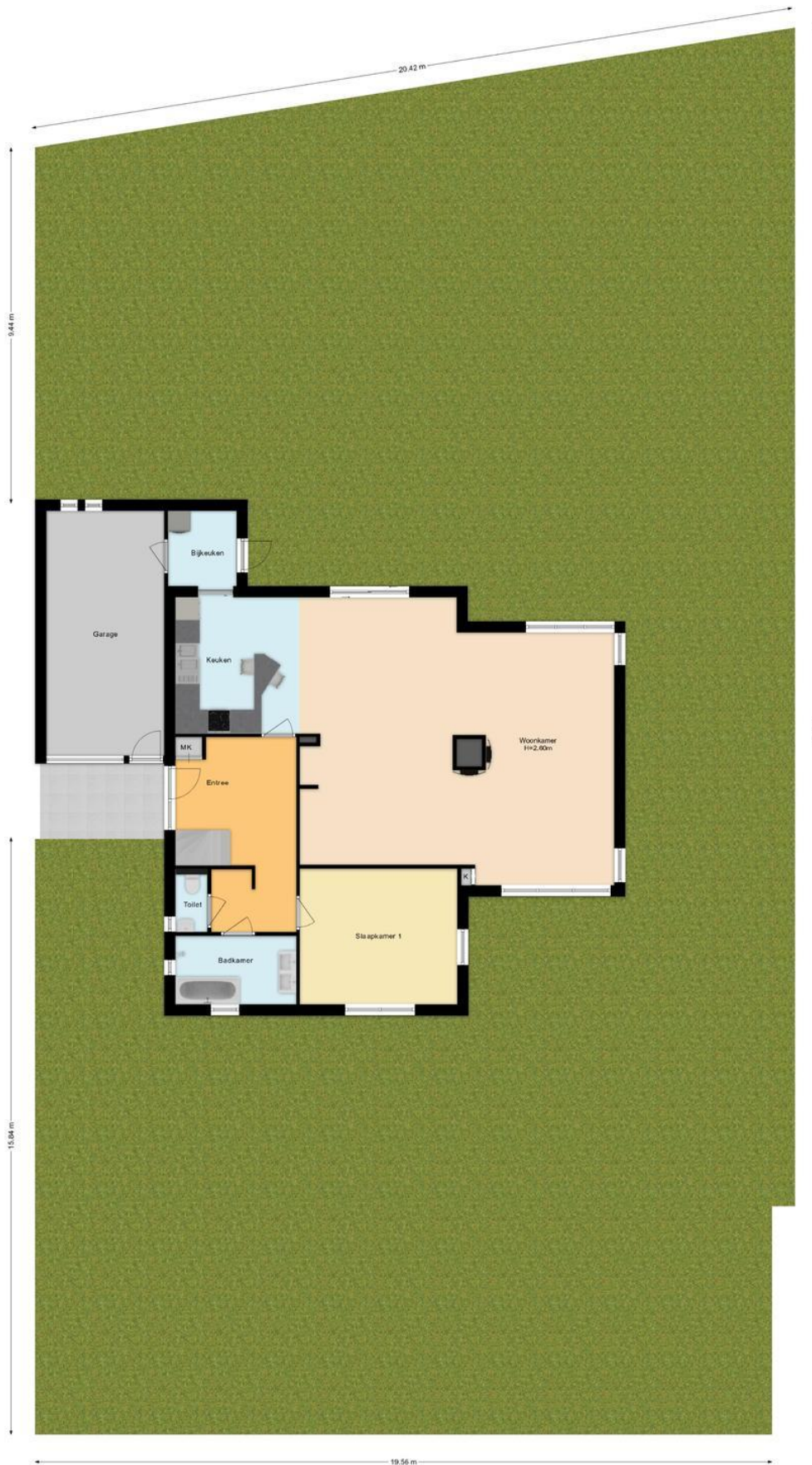






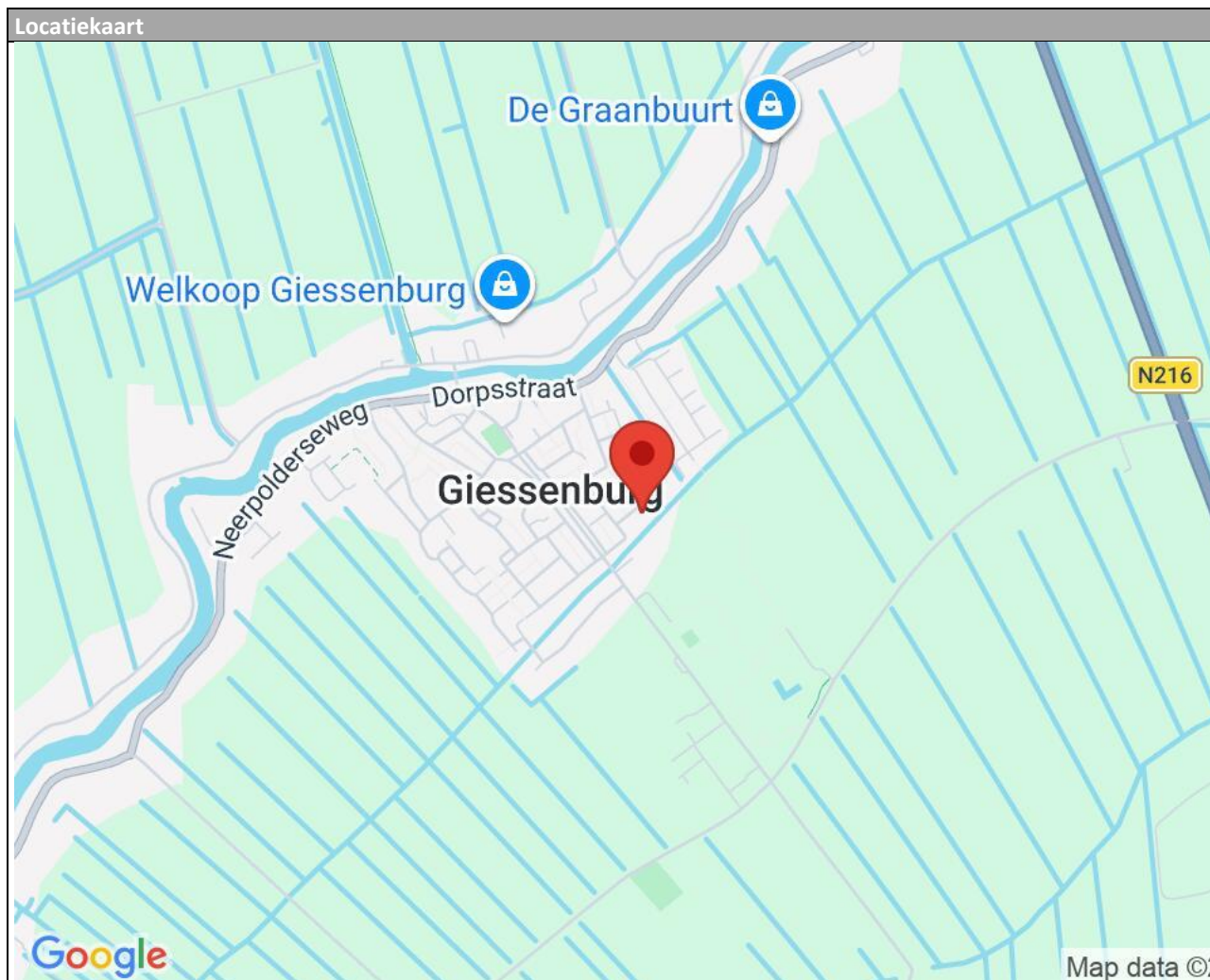






## Locatie

Adres gegevens	
Adres	van Marlotstraat 69
Postcode / plaats	3381 CD Giessenburg
Provincie	Zuid-Holland



**Koster Makelaardij**  
**Havendijk 6**  
**4201 XA, GORINCHEM**  
**Tel: 0183-630030**  
**E-mail: [info@koster-makelaardij.nl](mailto:info@koster-makelaardij.nl)**