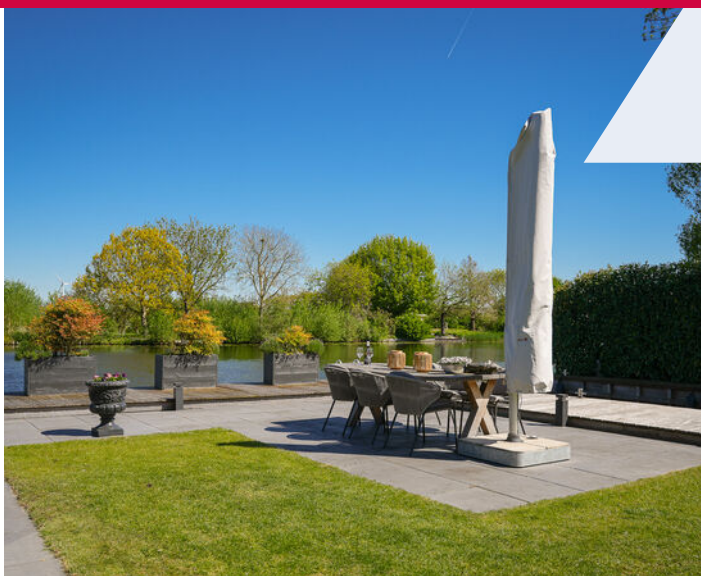


Te koop



Kloevelaan 27 Giessenburg

Vraagprijs: € 1.750.000,-- k.k.



Hof  stede
makelaardij

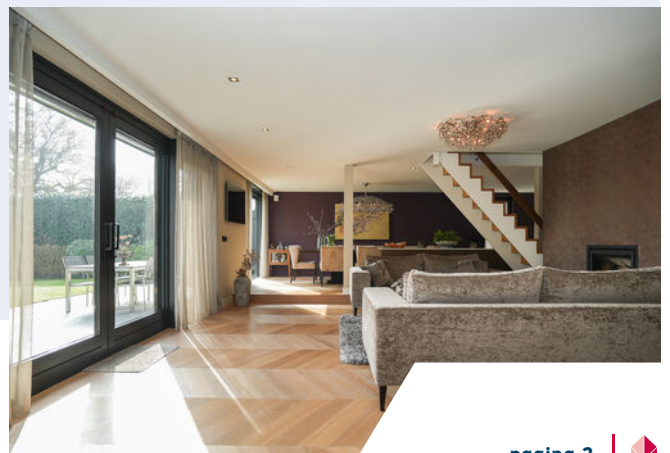
Oog voor jouw woonwensen



Omschrijving

Op een van de mooiste locaties in de regio, direct aan het idyllische riviertje De Giessen, staat deze uitzonderlijk luxe vrijstaande villa. Een woning waar comfortabel luxe, hoogwaardige afwerkingsniveau en een unieke ligging samenkomen tot een woonervaring van het allerhoogste niveau. Vanaf het moment dat u het rustige, verkeersluwe wooneiland oprijdt, ervaart u de exclusiviteit van deze locatie: De voorzijde biedt rust en privacy, terwijl de achterzijde zich volledig opent naar het water. Hier geniet u dagelijks van een prachtig uitzicht over de Giessen: een zeldzame combinatie van ruimte, natuur en privacy.

In 2021 is de woning rigoureuus verbouwd, verduurzaamd én uitgebreid; binnen zet de woning de belofte van buiten zich dan ook moeiteloos voort. De afwerking is modern, stijlvol en tot in de kleinste details doordacht. Het hart van het huis wordt gevormd door ruime living en de open keuken. De handgemaakte keuken is van uitzonderlijke kwaliteit: het kwartsiet werkblad, de warme houten en bronzen kastfronten en de hoogwaardige inbouwapparatuur zorgen voor een keuken die zowel visueel als functioneel tot het absolute topsegment behoort. Het is een plek waar koken, samenzijn en genieten vanzelfsprekend samenkomen.



Ook het sanitair is uitgevoerd op een niveau dat past bij een woning van deze klasse. De woning beschikt over twee luxe badkamers. Beide zijn voorzien van compleet sanitair, hoogwaardig tegelwerk en elegante meubelen met een moderne, rustige uitstraling.

Buiten wordt het exclusieve karakter van de woning volledig doorgetrokken. De riante tuin ligt prachtig aan het water en biedt meerdere plekken om te ontspannen en te genieten van de omgeving. Het buitenverblijf met jacuzzi en een comfortabele zitgelegenheid vormt een heerlijke plek voor lange zomeravonden of ontspannen weekenden. Voor liefhebbers van varen beschikt het perceel bovendien over een eigen insteekhaven van circa 8 x 3,8 meter, waardoor u uw boot direct bij huis kunt aanleggen.

Deze villa combineert een uitzonderlijk hoog afwerkingsniveau met een werkelijk unieke ligging aan het water. Tegelijkertijd ligt Giessenburg bijzonder gunstig ten opzichte van steden als Utrecht en Rotterdam, waardoor rust en bereikbaarheid hier perfect samenkomen. Een woning als deze komt zelden op de markt; een exclusieve kans voor wie op zoek is naar ruimte, luxe en één van de mooiste woonlocaties van de regio!



Kenmerken

Type woning	vrijstaande woning
Aantal kamers	5
Perceeloppervlakte	870 m ²
Woonoppervlakte	283 m ²
Bouwjaar/-periode	1976
Ligging	aan rustige weg, aan vaarwater, landelijk gelegen buitenzonwering, mechanische ventilatie, jacuzzi,
Voorzieningen	dakraam, schuifpui, glasvezel kabel, alarminstallatie, rookkanaal, airconditioning, zonnepanelen
Energielabel	A: dit energielabel is berekend o.b.v. een nog te plaatsen hybride warmtepomp. Verkoper is bereid de plaatsing en installatie te verdisconteren in de verkoopprijs.

Indeling

Begane grond: Via de statige entree aan de voorzijde, komt u uit in de hal. Hier bevindt zich de garderobehoek met een op maat gemaakt meubel en de moderne toiletruimte. De living is heerlijk ruim met een totale oppervlakte van ruim 65 m² en verdeeld over een sfeervol zitgedeelte en een tv-kamer (in de uitbouw). De living heeft een speels hoogteverschil met de andere ruimtes op de begane grond. In het zitgedeelte is een grote schouw met ingebouwde Barbas allesbrander aanwezig, daarnaast is er een grote schuifpui met mooi zicht op de tuin. Vanuit de hal is een fraaie eikenhouten trap naar de verdieping. Aansluitend op de living is de keuken gesitueerd. De handgemaakte keuken is uitgevoerd in een warme combinatie van hout/brons samen met een luxe kwartsiet werkblad. De keuken is uitgerust met hoogwaardige apparatuur; een inductie-kookplaat met geïntegreerde afzuiging (Bora), Quooker kraan, koelkast en wijnklimaatkast (beide Liebherr), vaatwasser (Miele), oven, combi-oven, warmhoudlade en koffiemachine (allen Gaggenau). Aansluitend op de keuken is een ruime eetkamer met voldoende ruimte voor een grote eettafel om avondenlang met familie en vrienden te kunnen tafelen. De gehele begane grond is voorzien van een stijlvolle houten vloer uitgevoerd in een elegant Hongaars puntmotief.

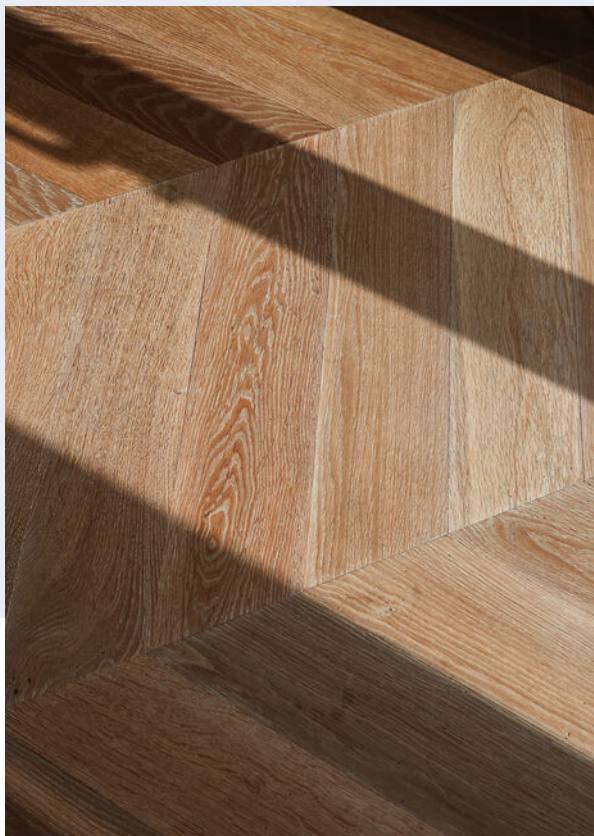
Vanuit de hal is inpandig toegang tot de (verwarmde) garage met technische ruimte en wasruimte. Met relatief eenvoudige aanpassing in de pui (plaatsen raamkozijn) kan deze ruimte worden toegevoegd aan het woonoppervlak.

Eerste verdieping: Vanuit de living geeft de eikenhouten trap toegang tot de eerste verdieping. Vanaf de overloop zijn de twee slaapkamers bereikbaar. Rechts is een ruime slaapkamer van circa 22 m² gesitueerd met een complete badkamer en-suite: inloepdouche met hand-/ en regendouche, modern wastafelmeubel en een bergmeubel. Links treffen we de master bedroom van circa 18 m² tevens met badkamer en suite. Deze badkamer is uitgerust met een vrijstaand ovaal ligbad, een brede inloepdouche met hand-/ en stortdouche en een handgemaakt meubel met natuursteen blad en 2 spoelkommen. Vanuit deze badkamer is toegang tot de walk-in-closet. Deze ruimte is voorzien van een op maat gemaakte kasteninrichting; de droom van iedere modeliefhebber! Tot slot is er nog een separate toiletruimte met toilet, bidet en wastafelmeubel.

Tweede verdieping: Via een vaste trap met schuifdeur is de tweede verdieping bereikbaar. De overloop geeft toegang tot de twee kamers, bestaande uit een ruime werkkamer en een derde slaapkamer. Beide kamers zijn voorzien van een groot dakkapel en bergruimte onder het schuine dak.









































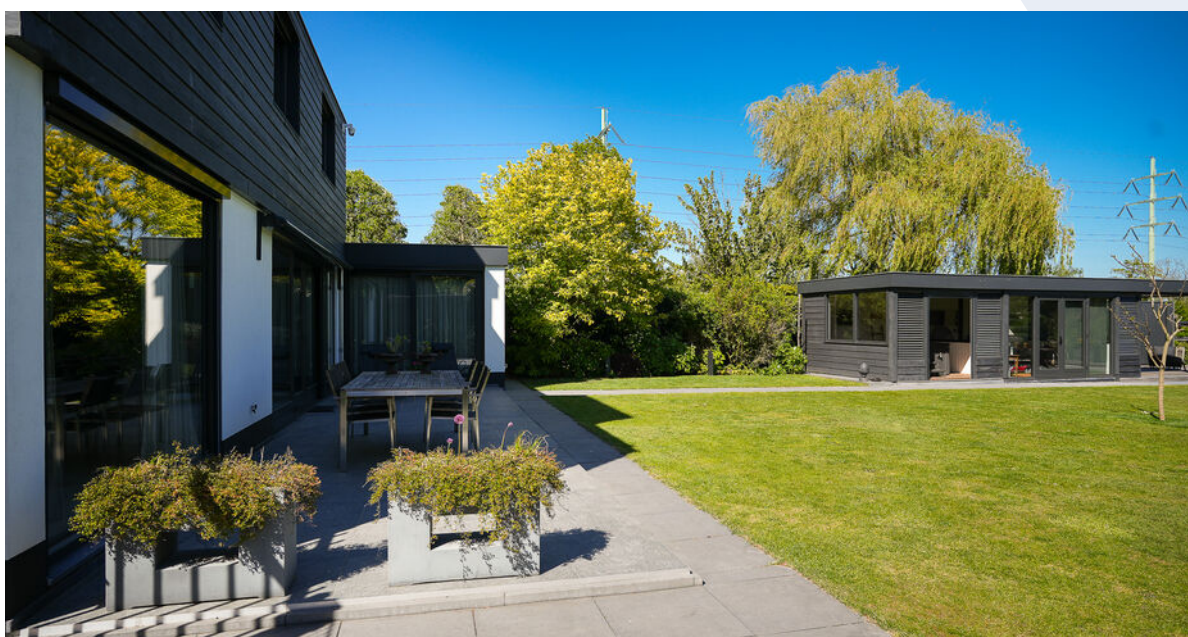




De buitenruimte van deze villa vormt een verlengstuk van het luxe wooncomfort dat de woning binnen biedt. De riante achtertuin is verzorgd aangelegd en ligt direct aan het water van de Giessen, waardoor u vanuit de woonkamer een breed en vrij uitzicht heeft over zowel de tuin als het kabbelende water. Hier ervaart u dagelijks een gevoel van rust, ruimte en privacy.

Verspreid over de tuin zijn meerdere terrassen en zitplekken gecreëerd, waardoor u op ieder moment van de dag een fijne plek in de zon of juist in de schaduw kunt vinden. Een bijzonder element in de tuin is het stijlvolle bijgebouw. Dit buitenverblijf is ingericht als comfortabele ontspanningsruimte met een jacuzzi, een gezellige tuinkamer en een overdekt gedeelte waar het vrijwel het hele jaar door heerlijk vertoeven is.

Voor liefhebbers van varen beschikt de tuin bovendien over een eigen insteekhaven, waardoor uw boot direct bij huis kan worden aangelegd en de Giessen letterlijk uw achtertuin vormt.























Ook aan de praktische kant is gedacht: Aan de voorzijde van de woning is parkeergelegenheid voor drie auto's. Eén daarvan is achter een elektrisch toegangshek, waar tevens een laadpunt voor een elektrische auto is geplaatst.

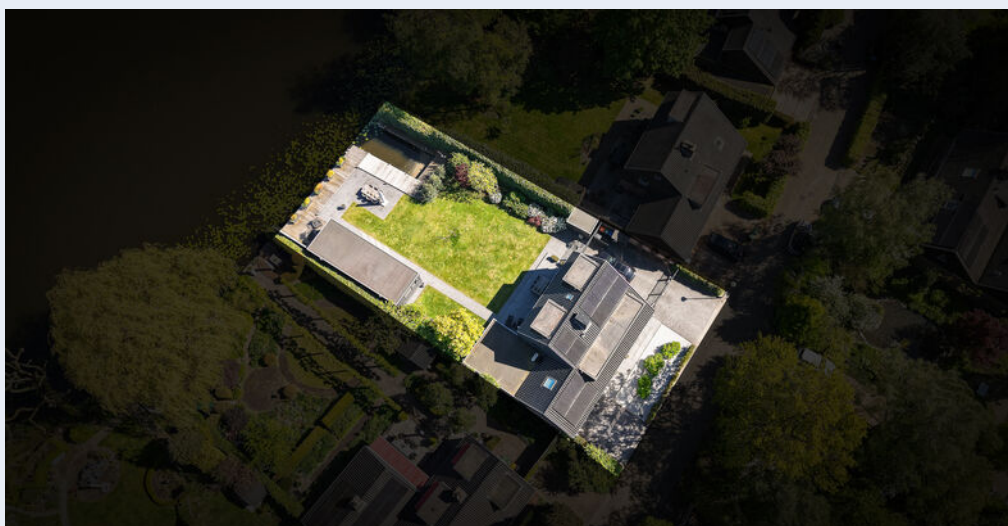
De woning ligt aan de Kloevelaan, een verkeersluw wooneiland waar uitsluitend bestemmingsverkeer komt. De omgeving kenmerkt zich door rust, ruimte en een gemoedelijke, verzorgde woonomgeving met voornamelijk vrijstaande woningen van hoog niveau. Een plek waar comfortabel en ontspannen wonen centraal staat.

* Het genoemde woonoppervlakte van 283 m² is inclusief de 32 m² inpandige wasruimte / opbergruimte, welke eenvoudig te betrekken is bij het woonoppervlakte, door het plaatsen van een raamkozijn.







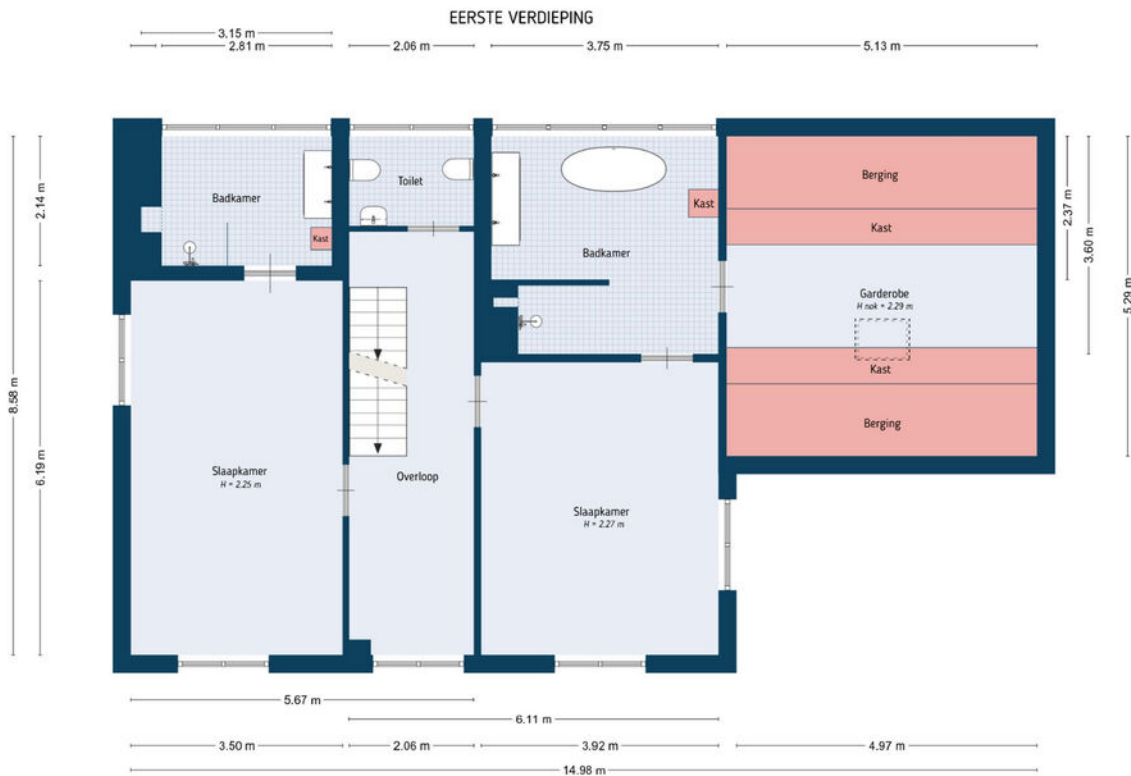


Indeling



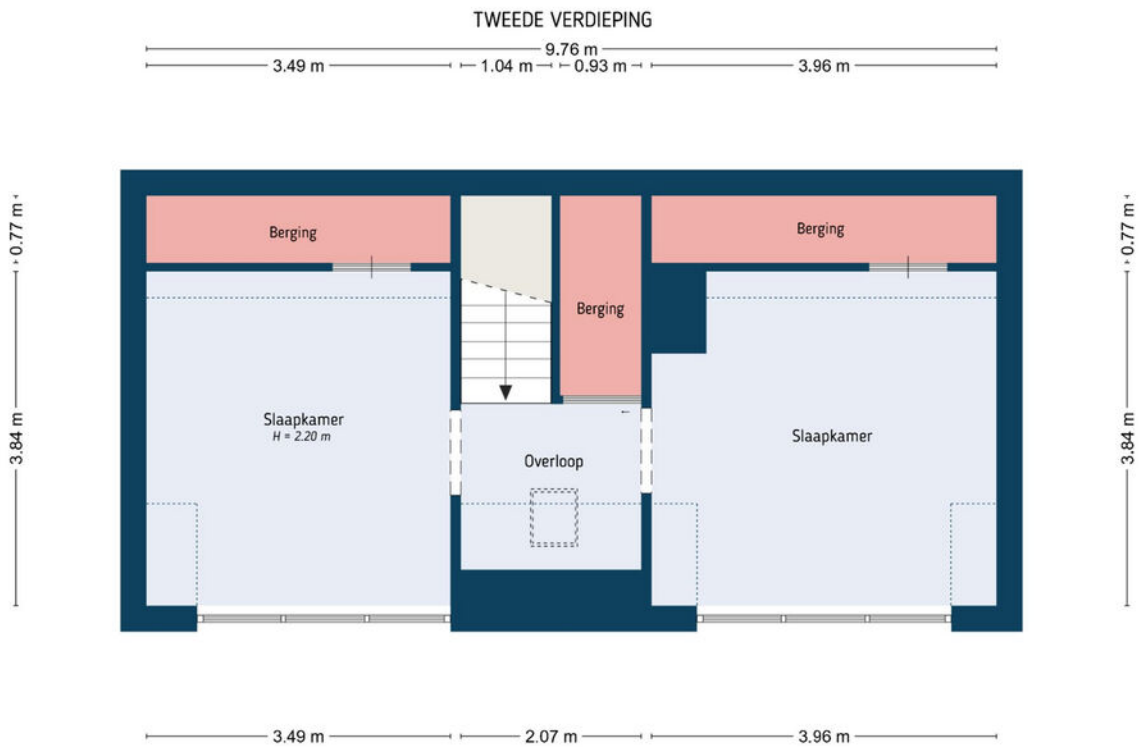
De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl

Indeling



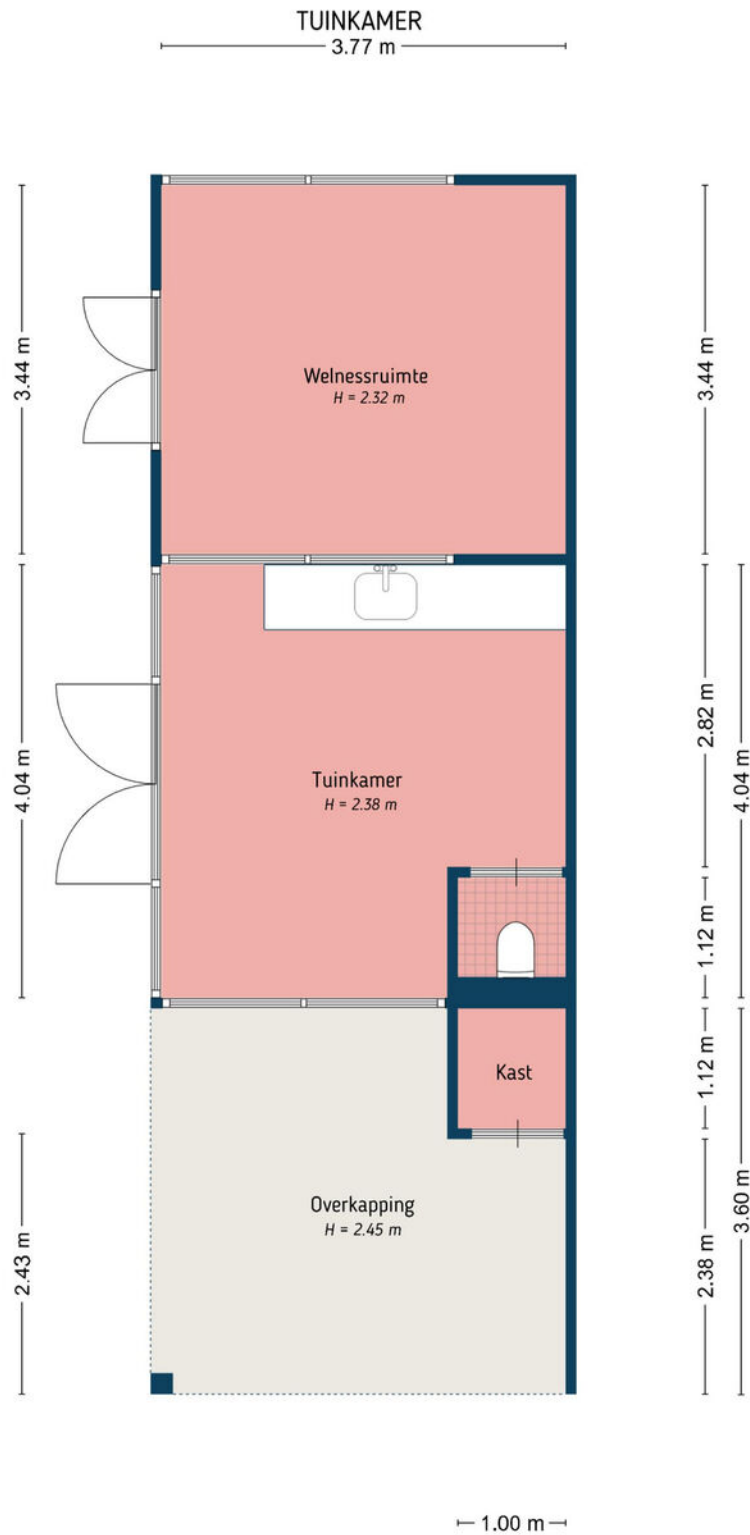
De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
 Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
 © maltipo.nl

Indeling



De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl

Indeling



De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl

Indeling

SITUATIE




De plattegronden zijn door Matrix geprojecteerd naar gemeentelijke kadaster en ter indicatie.
 Aan de plattegronden en realisering daarvan geen rechten worden ontleend.
 © Multiplex.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Giessenburg	
—	Huisnummer	Sectie H	<p>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.</p>
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 245	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		
<p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 december 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>			

*Deze kaart is niet op schaal



Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Allesbrander	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- koel-vriescombinatie		X	
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat	X		

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- jacuzzi/whirlpool	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
Kluis		X	
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		
Overig - Contracten			
CV: Moet worden overgenomen			
Boiler: Moet worden overgenomen			
Zonnepanelen: Moet worden overgenomen			

Voor alle duidelijkheid

Baten en lasten:

De notaris zal zorgdragen voor de verrekening van alle zakelijke baten en lasten van het gekochte. De lopende baten en lasten worden, op de datum van het notarieel transport, naar rato verrekend voor het resterende deel van het lopende jaar, met uitzondering van de onroerendezaakbelasting wegens feitelijk gebruik.

Bedenktijd:

Wanneer u als consument een woning of appartement koopt, heeft u drie dagen bedenktijd om te beslissen of u de koop door wilt laten gaan. Deze bedenktijd vloeit bijna in alle gevallen voort uit de wet; deze mag niet worden ingekort. Wel mogen partijen een langere bedenktijd afspreken. Deze periode van bezinning geldt uitsluitend voor de koper. Uiteraard kunnen partijen onderling overeenkomen dat ook de verkoper bedenktijd krijgt. De bedenktijd gaat in om 00.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de koper een kopie van de door beide partijen ondertekende koopovereenkomst heeft ontvangen. Hiervoor zal een gedateerd ontvangstbewijs worden gevraagd, dat de koper moet ondertekenen, zodat duidelijk is dat deze een kopie van de akte heeft ontvangen. Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin ten minste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn.

Betaling koopsom:

De betaling van de koopsom zal plaatsvinden bij de notariële overdracht.

Bieding:

Een bedrag dat door een koopkandidaat wordt geboden met daarbij behorende ontbindende voorwaarden, roerende zaken en datum van eigendomsoverdracht c.q. oplevering.

Documentatie:

Deze documentatie is met zorg samengesteld. Voor de juistheid van de verstrekte informatie zijn wij in de regel in grote mate afhankelijk van derden. Aan onvolkomenheden in de vermelde gegevens en schaal kunnen geen rechten worden ontleend.

De door Hofstede Makelaardij o.g. verstrekte informatie dient uitsluitend te worden gezien als een uitnodiging om nadere informatie in te winnen, de woning te bezichtigen en/of een bod uit te brengen. Wijzigingen in prijs en uitvoering voorbehouden.

Financiering:

De ontbindende voorwaarde voor financiering is geldig voor een periode van ca. 6 weken na datum van aangaan van de overeenkomst. Wij gaan ervan uit dat de koopkandidaat zich vooraf heeft laten informeren omtrent zijn financiële kosten vermeerderd met de financieringskosten (afsluitprovisie bij de bank, taxatiekosten en notariskosten voor de hypotheekakte); deze financieringskosten zijn fiscaal aftrekbaar.

Koopakte:

Tenzij anders vermeld, zal de koopakte worden opgemaakt door Hofstede Makelaardij o.g. conform de modelkoopakte, opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende zaken en vastgoeddeskundigen (NVM), de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

Kosten koper:

De kosten die een koper krijgt bij de aankoop, te weten: overdrachtsbelasting (voor zelf-bewoning: 2%; hierbij geldt een vrijstelling tot een koopsom van € 555.000,- met een leeftijdsgrens tot 35 jaar; voor woningen die geen hoofdverblijf zijn: 8% en voor niet-woningen: 10,4%), kadastrale kosten, kosten voor registratie van de koopakte en notariskosten voor de akte van levering. In geval van een benodigde hypotheek worden voornoemde kosten vermeerderd met de financieringskosten (afsluitprovisie bij de bank, taxatiekosten en notariskosten voor de hypotheekakte); deze financieringskosten zijn fiscaal aftrekbaar.

Lijst van (on)roerende zaken:

Bij aankoop wordt de staat van oplevering in de regel vastgesteld middels een lijst van (on)roerende zaken behorende bij de koopakte. Voor zover aan deze documentatie een lijst van (on)roerende zaken is toegevoegd, is deze onder voorbehoud van tussentijdse wijzigingen.

Notaris:

Volgens keuze van de koper (tenzij anders vermeld).



Onderzoeksplicht koper:

Ondanks het feit dat de eigenaar/verkoper van de woning een meldingsplicht heeft, vermeldt het Burgerlijk Wetboek ook de onderzoeksplicht van de koper! Dit houdt in dat ook de koper zijn eigen verantwoordelijkheid c.q. onderzoeksplicht heeft voor onder andere datgene wat voor hem of haar belangrijk is bij de aankoop.

Oplevering:

In de staat waarin de onroerende zaak zich tijdens het tot stand komen van de overeenkomst bevindt met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkopende partij niet bekend), heersende/lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.

Optie:

Een toezegging die een verkopend makelaar in overleg met de verkoper kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar zal in de tussentijd niet met een andere partij in onderhandeling gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en verkopende makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

Ouderdomsclausule:

Indien het een oudere woning betreft, betekent dit dat de eisen die aan de bouw kwaliteit gesteld mogen worden, aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat verkoper niet in voor de afwezigheid van gebreken aan vloeren, leidingen van elektriciteit, water en gas, de riolering en voor de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. Wij nodigen de kandidaat-koper uit, ook zelf onderzoek naar de staat van onderhoud van het gehele object te (laten) doen.

Overeenkomst:

Er is sprake van een overeenkomst wanneer de schriftelijke koopovereenkomst door koper en verkoper is ondertekend, en wanneer een afschrift hiervan aan de koper wordt overhandigd, en wanneer deze gedurende de wettelijke bedenktijd door koper niet wordt opgezegd. Alvorens er een schriftelijke koopovereenkomst wordt opgesteld, zijn koper en verkoper het mondeling eens geworden over de belangrijkste zaken; dit zijn de koopprijs, de datum van eigendomsoverdracht c.q. oplevering, de ontbindende voorwaarden en de roerende zaken.

Reactie:

De verkoper en wij waarderen het zeer wanneer u binnen enkele dagen uw reactie over de woning die u bezichtigd heeft, aan ons doorgeeft, ook wanneer u verder geen interesse heeft.

Tekeningen:

Eventueel bijgevoegde plattegronden/tekeningen zijn indicatief.

Vraagprijs:

Een vraagprijs is een uitnodiging tot het doen van een bod.

Waarborgsom:

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van de kopende partij dient de koper binnen 7 weken na het ondertekenen van de koopovereenkomst een waarborgsom te storten bij de betrokken notaris ten bedrage van 10% van de koopsom. De uiterlijke datum hiervoor wordt vastgesteld in de koopakte. Hierachter zit de gedachte: boter bij de vis, ofwel de zekerheid dat de koper aan zijn verplichtingen zal voldoen. Deze waarborgsom wordt tijdens de eigendomsoverdracht in mindering gebracht op de koopsom. In plaats van de waarborgsom kan koper ook een schriftelijke bankgarantie stellen, mits deze binnen de vermelde termijn gesteld is in handen van de notaris, en mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is.



Enthousiast geworden?

Neem contact met ons op.

Hofstede Makelaardij Meerkerk

Tolstraat 28 A

4231 BC Meerkerk

☎ 0183-359940

✉ meerkerk@hofstedemakelaardij.nl

hofstedemakelaardij.nl