

# Muisbroekseweg 29

3381 KM Giessenburg

**Vraagprijs € 995.000 k.k.**





## Kenmerken van de woning

<b>Soort</b>	Woonboerderij, geheel in stijl verbouwd
<b>Type</b>	Halfvrijstaande woning
<b>Woonoppervlakte</b>	272 m <sup>2</sup> (=exclusief 85 m <sup>2</sup> overige inpandige ruimte van garage en bergzolder)
<b>Perceeloppervlakte</b>	410 m <sup>2</sup>
<b>Inhoud</b>	1.263 m <sup>3</sup>
<b>Bouwjaar</b>	1875
<b>Tuin</b>	Schitterend gelegen direct aan het riviertje De Giessen
<b>Garage</b>	Inpandige garage van maar liefst 54 m <sup>2</sup>
<b>Verwarming</b>	CV-combiketel, vloerverwarming garage en badkamer, houtkachel / CV-haard woonkamer
<b>Isolatie</b>	Dakisolatie (grotendeels), muurisolatie, dubbel glas
	Energie label D

## Vakkundig en volledig in stijl gerenoveerde halfvrijstaande woonboerderij uit 1875, schitterend gelegen direct aan het riviertje De Giessen nabij de Pinkeveerse brug met stijlvolle veranda, gelegen op een kavel van 410 m<sup>2</sup> met ruime parkeergelegenheid op eigen terrein en in de inpandige garage

Wat een mooi en uniek aanbod is de Muisbroekseweg 29! Deze woning is door de vorige eigenaar volledig verbouwd en de huidige eigenaren hebben sinds de aankoop in 2019 overal de punten op de i gezet. Dure onderdelen als de design keuken en badkamer zijn afgelopen jaren nog vernieuwd en ge-upgrade, diverse algemene afwerkingen, zoals op de 1e verdieping nieuwe binnendeuren en 1e en 2e verdieping nieuwe eiken planken vloerdelen (duoplank, 2022/2023) en schilderwerk binnen- en buitenzijde aangepakt. Tevens is de garage verbouwd en voorzien van vloerverwarming en airconditioning, waarbij een zwarte stalen pui met dubbel glas vanuit je woonkamer uitzicht biedt op je sportauto. Over autoliefhebbers gesproken...

- Wonen aan het riviertje De Giessen
- Gebruiksoppervlak van maar liefst circa 357 m<sup>2</sup>
- Inhoud circa 1.263 m<sup>3</sup>
- Geïsoleerd! Zeer belangrijk bij een woonboerderij met zulke grote metrages
- Hoogwaardig materiaal gebruik / luxe / stijlvol / unieke woonboerderij / in zijn geheel instapklaar
- CV-haard met boiler, duurzaam
- Stijlvol verbouwd
- 4 tot 5 slaapkamers
- Parkeren op eigen terrein en in de inpandige garage van maar liefst 54 m<sup>2</sup>

Locatie, locatie en nog eens locatie! Waar zullen we beginnen om dit geweldige object eens goed te omschrijven? Laten we beginnen bij de schitterende locatie. Gelegen in de lintbebouwing van de karakteristieke Muisbroekseweg, direct aan het riviertje De Giessen én nabij de Pinkeveerse brug, een locatie met historie! Uitermate vrij gelegen met vrij uitzicht op de polder en op slechts een paar kilometer vanaf het centrum van Giessenburg.

Wonen aan De Giessen is iedere dag genieten. Varen, schaatsen, zwemmen, thuis recreëren, het is hier fantastisch wonen. Daarbij heb je ook nog eens vrij uitzicht op de polder aan de voorzijde, vanuit de grote zonnige zijtuin. Daar kun je meerdere auto's parkeren op eigen terrein en beschik je over een riante tuin. In 2017 is aan de kant van De Giessen nog een grote veranda gebouwd van zo'n 18 m<sup>2</sup>. Een heerlijke plek om rustig te zitten en te genieten van deze geweldige locatie. Gelegen op een kavel van 410 m<sup>2</sup> die je alle ruimte biedt. Wat je wil is meerdere plekjes om in de tuin te zitten, een veranda en ruimte voor het parkeren van meerdere auto's op eigen terrein.

De vorige eigenaar heeft de woning gekocht als een achterhuis en werkelijk alles verbouwd. Een project van vele jaren, want in een grote woning zitten ook heel veel meters en kuubs: totaal maar liefst 357 m<sup>2</sup> gebruiksoppervlak en een inhoud van zo'n 1.263 m<sup>3</sup>. Wat een ruimte! Zowel qua woonoppervlak als qua bergruimte als garage.

Stijlvol, karakteristiek en wat een uitstraling heeft deze woning toch, zowel aan de binnen- als buitenzijde. Aan de buitenzijde het zwarte potdekselwerk en de rieten kap, aan de binnenzijde de houten vloeren, strakke wanden en houten spantconstructie in het zicht. Die combinatie is fantastisch uitgevoerd, geheel in stijl met het comfort anno nu.

De gehele indeling is aangepast en daarbij is er fors geïnvesteerd in isolatie. Veel grote woonboerderijen zijn niet geïsoleerd en bij zulke metrages zijn de stookkosten enorm te noemen. Hier niet! De Muisbroekseweg 29 is gelukkig wél geïsoleerd met voorzetwanden (stijl- en regelwerk met isolatie en gips), grotendeels dakisolatie en daarbij volledig voorzien van hardhouten kozijnen met dubbel glas. Verder voorzien van een duurzame CV-haard in de woonkamer (gekoppeld aan verwarming).

De gehele technische installatie is destijds vernieuwd, zowel elektra (groepenkast, bedrading, schakelmateriaal) als de CV-installatie (CV-ketel, leidingwerk en radiatoren).

Bekijk die indeling nog eens goed op de plattegronden, de mooie fotoreportage die we gemaakt hebben inclusief luchtfoto's met een drone en kom dan tot de conclusie dat dit het huis is wat je zoekt! Neem contact met ons op voor deze geweldige kans!

## BEGANE GROND

Entree / hal

- Ruime hal
- Belgisch hardstenen vloertegels
- Trapopgang
- Kast met daarin een koel-/vriescombinatie

Toilet

- Wandcloset (hangend toilet)
- Urinoir
- Fonteyntje / wastafel
- Raam

Woonkamer – circa 58 m<sup>2</sup>

- Woonkamer aan de achterzijde / met zicht op de Giessen
- Draagconstructie in het zicht...karakteristieke details!
- Vuren houten vloer, brede delen
- Vuren delen plafond
- Vide
- Solar tubes
- Openslaande tuindeuren naar erker
- CV-haard
- Zwarte stalen pui met dubbel glas, met zicht op de garage

Woonkeuken – circa 14 m<sup>2</sup>

- Keukenrenovatie in 2024 door Schoonhoven Keukens
- Riante woonkeuken
- Handgemaakte keuken in U-opstelling
- Belgisch hardstenen aanrechtblad
- Inbouwapparatuur van Miele
- Koelkast (Liebherr)
- Vaatwasser
- Boretti fornuis, 6-pits (2021), met oven
- Afzuigkap in schouw
- Miele
- Koffiezetapparaat
- Wijnkoeler
- Quooker
- Veel kastruimte
- Openslaande tuindeuren naar erker

Bijkeuken – circa 26 m<sup>2</sup>

- Heerlijk ruime bijkeuken
- Opstelplaats wasmachine
- PVC vloer
- Strak plafond met inbouwspots
- In zijn geheel keurig en strak afgewerkt
- Toegang naar de garage

## BEGANE GROND

Garage – circa 54 m<sup>2</sup>

- Vorige eigenaar heeft het gebruikt als timmerwerkplaats
- Uitstekende geluidsisolatie / tegen de originele brandmuur met de burens zit maar liefst 60 cm isolatie
- Huidige eigenaar heeft dit volledig verbouwd en strak afgewerkt
- Plaats voor 2 auto's
- Multifunctioneel te gebruiken
- Zwarte stalen pui met dubbel glas, met zicht op de woonkamer
- Dubbele deuren naar tuin
- Water
- Krachtstroom
- Betonvloer
- Luik met takel naar bergzolder
- Meterkast
- Verwarmde schuur, vloerverwarming aangelegd
- Pomp CV-haard
- Airconditioning
- Pantry met water en spoelbak

## 1E VERDIEPING

Overloop - circa 18 m<sup>2</sup>

- Ruime overloop

Toilet

- Separaat toilet op de overloop
- Vernieuwd in 2023 en stijlvol uitgevoerd

Slaapkamer I – circa 18 m<sup>2</sup>

- Vaste kasten / inbouwkasten
- Gelegen aan de achterzijde met zicht op de Giessen

Slaapkamer II – circa 15 m<sup>2</sup>

- Dakramen
- Berging onder de schuine kap

Slaapkamer III – circa 11 m<sup>2</sup>

- Dakraam
- Bereikbaar via trapje

Badkamer – circa 15 m<sup>2</sup>

- Vernieuwd in 2023 door Studio Biesbos en Spek Timmerbedrijf
- Er is gebruik van gemaakt van hoogwaardige kwaliteitsmaterialen
- Design / stijlvol / luxe / design / perfect uitgevoerd
- Heerlijk ruime badkamer voorzien van alle luxe en comfort
- Elektrische vloerverwarming
- Belgisch harstenen vloer
- Lambrisering wanden en daarboven strak gestuukt
- Design vrijstaand ligbad
- Inloopdouche
- Mechanische ventilatie / raam voor ventilatie
- Wastafelmeubel
- Designradiator

## 1E VERDIEPING

Berging – circa 30 m<sup>2</sup>

- Berging boven garage
- Te bereiken vanuit zowel de garage (via luik), als vanaf de overloop
- Hier staat de boiler van de CV-haard opgesteld, 500 liter

## 2E VERDIEPING

Voorzolder – circa 27 m<sup>2</sup>

- Eventueel gedeeltelijk aan te passen tot extra slaapkamer
- Nu in gebruik als ruime voorzolder
- Dakraam
- Opstelling wasmachine en droger (verhoogd)
- Daarnaast de CV-combiketel
- Achter de wasmachine en CV-ketel is een berging aanwezig
- Grote inbouwkastenwand op de voorzolder

Slaapkamer IV – circa 23 m<sup>2</sup>

- Zeer ruime slaapkamer
- Nokhoogte 3,30 m<sup>1</sup>

## TUIN

- Kavel van 410 m<sup>2</sup> / kadaster G 2855
- Schitterend gelegen direct aan het riviertje De Giessen: varen, schaatsen, zwemmen, er valt altijd iets te zien
- Naast Het Pinkeveer / de Pinkeveerse brug. Het Pinkeveer is nu een voetgangers- en fietsbrug over de Giessen. Vroeger was het een belangrijke verbinding in de route Gouda-Schoonhoven-Gorinchem. Het begon ooit als een echt veer. Mens en dier maakte er de overtocht mee. En ook de postkoets, die van Gorinchem naar Gouda reed, deed Pinkeveer aan als pleisterplaats en vervolgde de route via de Postkade. Later kwam er een tolbrug. Naast de brug stond het tolhuis. Voor de Giessenburgse voorvaderen een belangrijke plaats in het alledaagse leven. Het was dé uitgaansmogelijkheid in vroegere dagen. Een mooi stukje geschiedenis!
- Gelegen in de karakteristieke lintbebouwing van de Muisbroekseweg
- De achtertuin en de serre zijn gelegen op het noorden
- De grote zijtuin is gelegen op het zonnige zuidwesten
- Vanuit de zijtuin heb je schitterend vrij uitzicht op de polder en De Giessen
- Ruime parkeergelegenheid op eigen terrein voor meerdere auto's , alsmede in de inbandige garage
- Elektrische poort / met loopdeur
- Beschoeiing vernieuwd in 2008 / vlonder vernieuwd in 2020 en tuin keurig aangelegd en bestraat

## VERANDA

- Veranda gebouwd in 2017
- Zeer vakkundig gemaakt en geheel in stijl afgewerkt
- Afmeting circa 2,75 x 6,72 m = 18 m<sup>2</sup>
- 2 x lichtkoepel
- Openslaande deuren vanuit de woonkamer en keuken komen in veranda uit
- Bankirai vloerdelen
- Veranda afgeschermd met groene haag voor eventuele inkijk

## BOUWAARD / KENMERKEN

- Bouwjaar 1875
- In 2008 / 2009 is de gehele woning volledig gerenoveerd en gemoderniseerd.
- Bij de gehele renovatie is gekozen voor de beste materialen en afwerkingen
- Steensmuren zijn aan de buitenzijde gepotdekseld (vuren houten delen, zwart geschilderd)
- Aan de binnenzijde zijn de gevels van de woning geïsoleerd met voorzetwanden (houten stijl- en regelwerk met isolatie en gips)
- Begane grond vloer: beton (niet geïsoleerd, wel geëgaliseerd). Verdiepingsvloeren houten balklagen.
- Alle kozijnen zijn vernieuwd en vervangen door hardhouten kozijnen (Meranti) met dubbel glas
- Boeiboorden zijn van Red Cedar
- Nagenoeg volledig nieuwe rieten kap in 2008, alleen het deel aan de noordwestzijde is een paar jaar ouder. Rieten kap wordt nagekeken en onderhouden. Nieuwe nokvorsten
- Woningscheidende wand: voormalige brandmuur met daartegen 60 cm isolatie (vorige eigenaar had hier zijn timmer / houtbewerkingsplaats met cirkelzaag etc.)
- Isolatie: aanzienlijk geïnvesteerd in isolatie! Gevels, dak (grotendeels, behoudens klein deel noordwestzijde links naast dakuitbouw) en dubbel glas. Zeer belangrijk bij een woonboerderij met zulke grote metrages
- Energie label D
- Gehele elektrische installatie is vernieuwd: groepenkast, bedrading, schakelmateriaal
- Nieuwe CV-installatie met leidingwerk, nieuwe radiatoren en CV-combiketel Nefit HR 2008
- CV-haard (capaciteit 30 Kw) in de woonkamer aanwezig (gekoppeld aan verwarming). Boiler van 500 liter staat in de berging op de 1e verdieping opgesteld. Duurzaam systeem om zo de energiekosten aanzienlijk te verlagen. CV-haard inclusief boiler, leidingwerk, pomp en installatie etc.
- Houten draagconstructie van spanten, kolommen etc. is behandeld tegen houtworm
- 1e en 2e verdieping eiken planken vloerdelen (duoplank, 2022/2023)
- Nieuwe binnendeuren geplaatst 1e en 2e verdieping (2023)
- Woonoppervlakte circa 272 m<sup>2</sup>
- Overige inpandige ruimte circa 85 m<sup>2</sup> (garage en bergzolder 1e verdieping)
- Inhoud circa 1.263 m<sup>3</sup>



*"Heerlijk ruime woonkamer met vide en open keuken, met zwarte stalen pui met dubbel glas en zicht naar de garage"*









"Diverse karakteristieke details, CV-haard in de woonkamer, 2 x openslaande tuindeuren naar erker"







*"De keuken is uitermate  
stijlvol gerenoveerd in  
2024 en voorzien van alle  
luxe en comfort"*





*"Overzicht van het toilet, hal, praktische bijkeuken en heerlijk ruime garage met vloerverwarming en airconditioning"*









*"Op de 1e verdieping zijn er 3 slaapkamers, een ruime overloop, bergzolder, apart toilet en royale badkamer"*









*"De ruime luxe badkamer is in 2023 nog volledig vernieuwd met hoogwaardige kwaliteitsmaterialen"*









*"Grote voorzolder,  
eventueel aan te passen  
naar extra slaapkamer,  
vaste kasten, slaapkamer  
IV"*





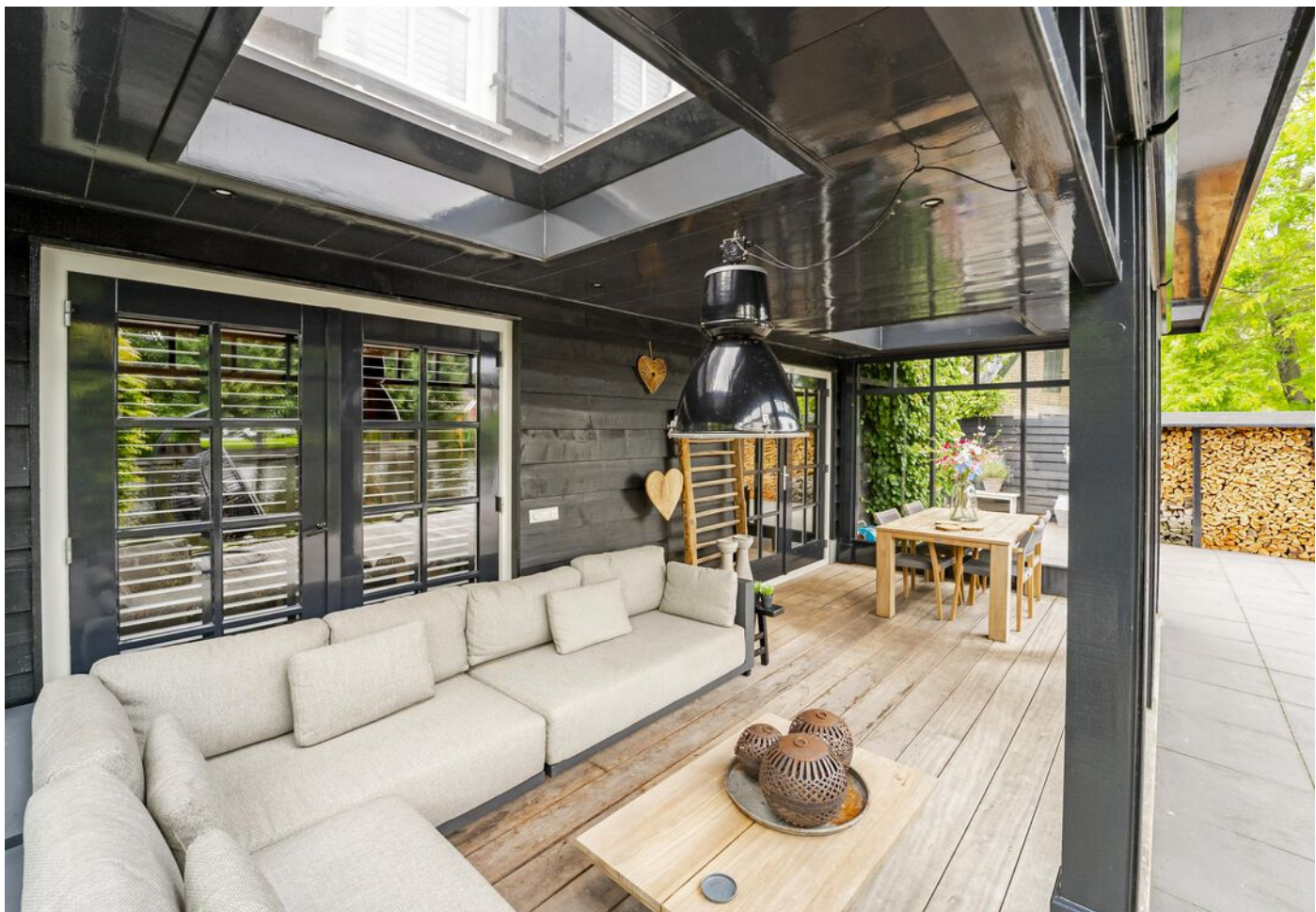


*"De woning is gelegen op een schitterende locatie nabij de Pinkeveerse brug, heerlijk ruime veranda van 18 m<sup>2</sup>"*











*"Wonen aan het water,  
gelegen op een perceel  
van 410 m<sup>2</sup> met ruime  
parkeergelegenheid op  
eigen terrein"*







*"De woning heeft een fraaie karakteristieke uitstraling, zowel aan de binnen- als buitenzijde, wat een uniek huis"*







*"Wonen aan het water is iedere dag genieten, op een paar kilometer afstand van het centrum van Giessenburg"*



# Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: Muisbroekseweg 29



<b>12345</b> 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	<b>kadaster</b> 
   	Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Kadastrale gemeente Giessenburg Sectie G Perceel 2855	
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 15 juni 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

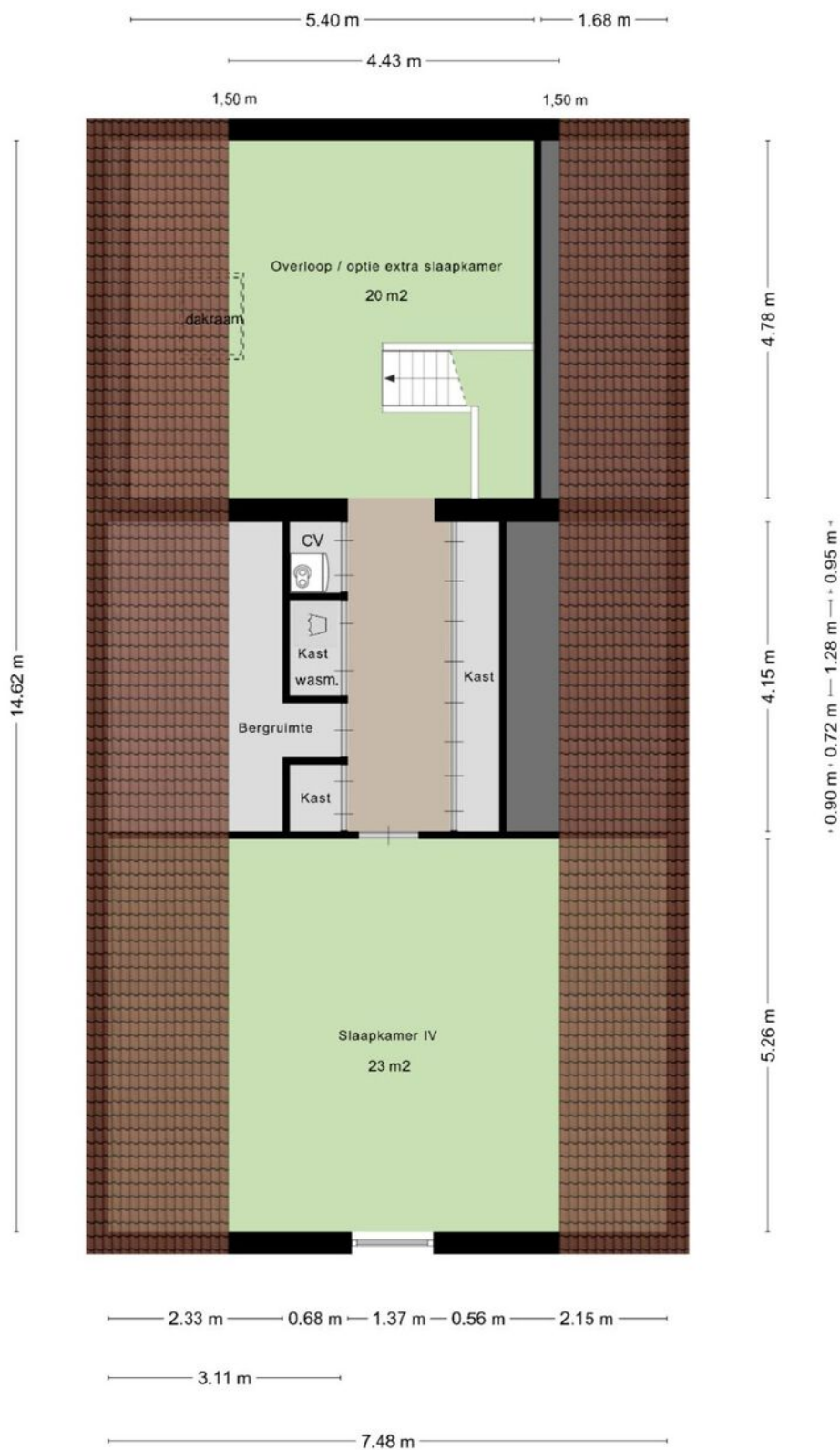
## 1e verdieping



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 waardebeoordeling 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](mailto:info@overduinmakelaardij.nl)

[www.overduinmakelaardij.nl](http://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](mailto:info@overduinmakelaardij.nl)

I: [www.overduinmakelaardij.nl](http://www.overduinmakelaardij.nl)

 **OVERDUIN**  
MAKELAARDIJ