De Landerijе®
makelaars en adviseurs

Instapklare villa aan de Giessen



Giessenburg
Slingelandseweg 17A

Specialisten in Landelijk en Bijzonder Wonen



Kennismaking 3



4 Giessenburg



5 Kenmerken



Indeling 7



Bouwkundige gegevens 34



37 Plattegronden



Giessenburg
Slingelandseweg 17A

Vraagprijs € 1.845.000,- k.k.

Aan de Giessen met weiland en stallen

Instapklare villa aan de Giessen met weiland en stallen

Half verscholen in het groen aan de oever van de Giessen staat deze instapklare villa met bijgebouw. Tegenover de woning ligt een riante overtuin aan het water. Een heerlijke stek om te genieten van de gezellige drukte op de Giessen. En dat niet alleen, vanaf de haven met aanlegsteiger, stapt u zo in uw eigen boot voor een tocht over de rivier. Bij terugkomst hoort u in de verte de paarden op het weiland achter de villa al hinniken. Kortom deze goed onderhouden villa met haven, paddock en stallen is een unieke kans voor water- en paardenliefhebbers.

Comfort, masterbedroom op parterre

Wat is er fijner dan na een lange dag buiten of op het werk thuis te komen in een woning waar comfort, huiselijkheid en oog voor detail de boventoon voeren. Fraaie schuifdeuren met glas-in-loodramen verbinden de woonkamer en de woonkeuken. Overigens heeft u ook vanuit de living zicht op de Giessen. Ideaal om op een winterdag bij het knisperende vuur van de open haard te mijmeren. De riante woonkeuken heeft een gashaard en volop ruimte om te tafelen met familie en vrienden. Na een feestje is het huis ook zo weer aan kant, want de gehele woning is voorzien van fraaie maatwerkkasten. Op de parterre is de masterbedroom annex badkamer gesitueerd. De verdieping telt vier karakteristieke slaapkamers, waaronder een slaapkamer met een Frans balkon.

Groene Hart

Wonen in de Alblasserwaard in het Groene Hart met alle voorzieningen om de hoek. Het historische dorp Giessenburg biedt met diverse winkels het benodigde gemak. Het dorp ligt op zo'n tien minuten van de A15. Gorinchem en Dordrecht liggen dichtbij. Komt u langs voor een eerste kennismaking?



Giessenburg

Giessenburg, een dorp met net geen 5.000 inwoners, ligt in de gemeente Giessenlanden (Zuid-Holland). Giessenburg is ook de naam van een slot dat gebouwd is aan het begin van de vijftiende eeuw op een eiland in De Giessen. Rond 1800 is dit slot Giessenburg afgebroken. De gemeente Giessenlanden is ontstaan op 1 januari 1986 door samenvoeging van de voormalige gemeenten Arkel, Giessenburg (waaronder Giessen-Oudekerk), Hoogblokland, Hoornaar, Noordeloos en Schelluinen. De naam is afgeleid van het riviertje De Giessen waaraan een aantal dorpen in de gemeente, waaronder Giessenburg, zijn gelegen.

Boezems, vlieten, rivieren en slootjes

Giessenburg ligt in de Alblasserwaard, een uniek polderlandschap tussen de rivieren de Merwede, de Lek en de Noord. In dit hoofdzakelijk agrarisch gebied is veel van het verleden bewaard gebleven in de vorm van het middeleeuwse copenlandschap, de vele boerderijen en de talloze molens, waaronder de wereldberoemde molens van Kinderdijk. In de wintermaanden kan schaatsend Nederland zich volledig uitleven op de boezems, vlieten, riviertjes en sloten en wordt de bekende Molentocht georganiseerd. De lange bebouwingslinten langs onder andere De Giessen, de Graafstroom en de Alblas bieden een prachtige woonomgeving te midden van het weidse landschap. Het gebied is al van oudsher georiënteerd op Gorinchem en Dordrecht. De zuidkant langs de Merwede heeft zich economisch sterk ontwikkeld en sluit naadloos aan op de Drechtstreek en natuurlijk de Rotterdamse agglomeratie. Zo liggen wonen en werken kort op elkaar. Ook dat maakt de Alblasserwaard tot een ideaal woongebied.

In de winter de bekende Molentocht

Meanderend lint

De Giessen is een veenrivier in de Alblasserwaard die zijn oorsprong heeft in het noordoosten van het gebied en in zuidwestelijke richting langs onder meer Giessenburg en Giessen-Oudekerk bij Hardinxveld-Giessendam in de Merwede uitmondt. De rivier heeft een kronkelig en schilderachtig verloop. Het water wordt veel gebruikt voor recreatie, zoals varen, zwemmen, hengelsport en soms schaatsen. Het gebied eromheen is zo gewild dat er weinig onbebouwde plekken aan de oever te vinden zijn. Authentieke woonboerderijen, moderne villa's en diverse lifestyle-boetieks vormen een meanderend lint door het weidse polderlandschap.

Kenmerken

Aanvaarding	In overleg
Soort woonhuis	Villa
Bouwvorm	Bestaande bouw
Bouwjaar	2014
Ligging	Tussen Giessenburg en Hoornaar
Bereikbaarheid:	Giessenburg ligt op 6 kilometer van knooppunt Gorinchem (A15-A27). Breda is in een half uur bereikbaar en Dordrecht, Rotterdam en Utrecht in circa 40 minuten.

Gebruiksoppervlakte	
- wonen:	181 m^2
- overige inpandige ruimte	0 m^2
- gebouwgebonden buitenruimte	1 m^2
- externe bergruimte:	102 m^2

Inhoud	851 m^3
Perceeloppervlakte	7.163 m^2
Aantal kamers	6 kamers, waarvan 5 slaapkamers
Aantal badkamers	2
Aantal verdiepingen	3

Unique buying reasons (UBR):

- Instapklare villa met vrijstaand bijgebouw
- Weiland en stallen achter de woning;
- Grote overtuin aan de Giessen met aanlegsteiger en haven;
- Master bedroom annex badkamer op de parterre;
- De gehele woning is voorzien van fraaie maatwerkkasten.

Globale gegevens

Begane grond	Hal, toilet, woonkamer, slaapkamer, badkamer en woonkeuken.
Eerste verdieping	Overloop, vier slaapkamers, toilet en badkamer.
Tweede verdieping	Bergzolder.
Tuin	Voortuin met parkeerplaats voor meerdere auto's, achtertuin, bijgebouw, separate oprit naar weiland, paddock en stallen en overtuin aan de Giessen.



Indeling

Begane grond

Entree
Fraaie entree met overkapping. In de hal bevindt zich de meterkast.

Toilet
Met wandcloset en fonteintje.





Woonkamer

Geborgenheid ademt door de lichte woonkamer met erker en open haard. Een fijne plek om lekker te ontspannen met uitzicht op de Giessen.















Giessenburg
Slingelandseweg 17A

Vraagprijs € 1.845.000,- k.k.

Aan de Giessen met weiland en stallen

Instapklare villa aan de Giessen met weiland en stallen

Half verscholen in het groen aan de oever van de Giessen staat deze instapklare villa met bijgebouw. Tegenover de woning ligt een riante overtuin aan het water. Een heerlijke stek om te genieten van de gezellige drukte op de Giessen. En dat niet alleen, vanaf de haven met aanlegsteiger, stapt u zo in uw eigen boot voor een tocht over de rivier. Bij terugkomst hoort u in de verte de paarden op het weiland achter de villa al hinniken. Kortom deze goed onderhouden villa met haven, paddock en stallen is een unieke kans voor water- en paardenliefhebbers.

Comfort, masterbedroom op parterre

Wat is er fijner dan na een lange dag buiten of op het werk thuis te komen in een woning waar comfort, huiselijkheid en oog voor detail de boventoon voeren. Fraaie schuifdeuren met glas-in-loodramen verbinden de woonkamer en de woonkeuken. Overigens heeft u ook vanuit de living zicht op de Giessen. Ideaal om op een winterdag bij het knisperende vuur van de open haard te mijmeren. De riante woonkeuken heeft een gashaard en volop ruimte om te tafelen met familie en vrienden. Na een feestje is het huis ook zo weer aan kant, want de gehele woning is voorzien van fraaie maatwerkkasten. Op de parterre is de masterbedroom annex badkamer gesitueerd. De verdieping telt vier karakteristieke slaapkamers, waaronder een slaapkamer met een Frans balkon.

Groene Hart

Wonen in de Alblasserwaard in het Groene Hart met alle voorzieningen om de hoek. Het historische dorp Giessenburg biedt met diverse winkels het benodigde gemak. Het dorp ligt op zo'n tien minuten van de A15. Gorinchem en Dordrecht liggen dichtbij. Komt u langs voor een eerste kennismaking?

Master bedroom annex badkamer

Slaapkamer op de parterre met kastenwand, airco en inloopkast. Een schuifdeur geeft toegang tot de badkamer met ligbad, inloopdouche, wastafelmeubel en wandcloset. Zo heeft u beneden alle privacy terwijl de kinderen boven slapen.







Woonkeuken

Fraaie schuifdeuren met glas-in-loodramen bieden vanuit de woonkamer toegang tot de gezellige woonkeuken met gashaard. Hier heeft u alle ruimte om lekker te kokkerellen. De L-vormige opstelling is voorzien van een hardstenen werkblad met een inductie kookplaat, afzuigkap, vaatwasser op hoogte en een spoelbak met Quooker. De kastenwand is uitgerust met een oven, stoomoven, koelkast en vriezer met zes laden.











Hal
Entree met duodeur aan de achterzijde/tuinzijde. De garderobe biedt opbergruimte voor jassen en schoenen.

Bijkeuken
Met hardstenen spoelbak met warm en koud water, vaste kast en witgoedaansluiting.





Eerste verdieping

Overloop
De vaste kast op de overloop herbergt de cv-ketel (Remeha Calenta) en boiler. Tussen de achterste twee slaapkamers is een speelruimte gesitueerd. De overloop is voorzien van airco.

Vier slaapkamers
Alle slaapkamers hebben een geheel eigen karakter en zijn uitgerust met een vaste kast. Een slaapkamer is voorzien van een Frans balkon en een slaapkamer heeft een airco.

Toilet
Met wandcloset en fonteintje.

Badkamer
Met inloopdouche en wastafelmeubel.

Bergzolder
Praktische bergzolder met vlizotrap.














RYAN





Buiten

Oprit
De oprit is voorzien van grind en een aansluiting voor een laadpaal. Er zijn parkeerplaatsen voor meerdere auto's.

Achtertuin
Een roofvogel scheert door de lucht en een fladderende vlinder zoekt zijn weg. Rust kenmerkt de achtertuin die is gelegen in de luwte van de bomen en omgeven door landerijen.

Terras
Het verhoogde terras grenst direct aan het huis.

Bijgebouw met veranda
Het bijgebouw heeft een garage met openslaande deuren, elektra, warm en koud water, close-in boiler en een zolder. De veranda is voorzien van een wateraansluiting. Het bijgebouw heeft een aangebouwde fietsenberging met elektra.

Verhard erf en weiland
Het verharde erf (stelcon platen) achter de woning is bereikbaar via een separate oprit. Het erf sluit aan op een weiland met paddock.

Stal
De stal is voorzien van drie paardenboxen met drinkbakken, een zadelkamer, elektra, water en een close-in boiler. De stal heeft een stenen opbouw met potdekselwerk.

Overtuin aan de Giessen
Een riante tuin direct aan de Giessen, tegenover het huis. Een fijne plek om even helemaal weg te zijn en te genieten van de gezellige drukte op het water. Zo heeft u de keus voor vertier vlakbij of de privacy van de achtertuin. De aanlegsteiger met haven heeft een water- en elektra-aansluiting en ruimte voor meerdere boten.


































Privé



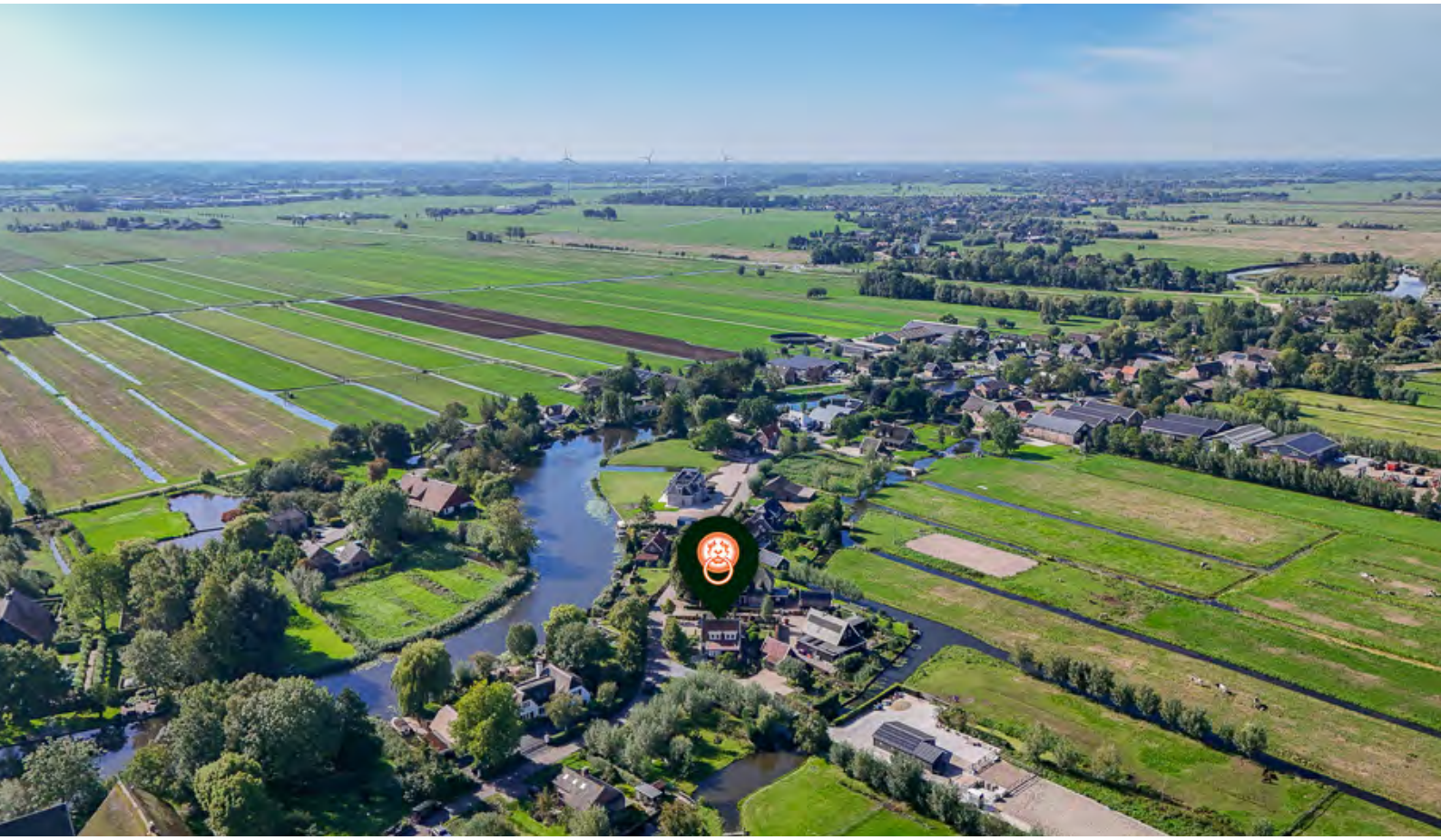

Pelor 633 tender









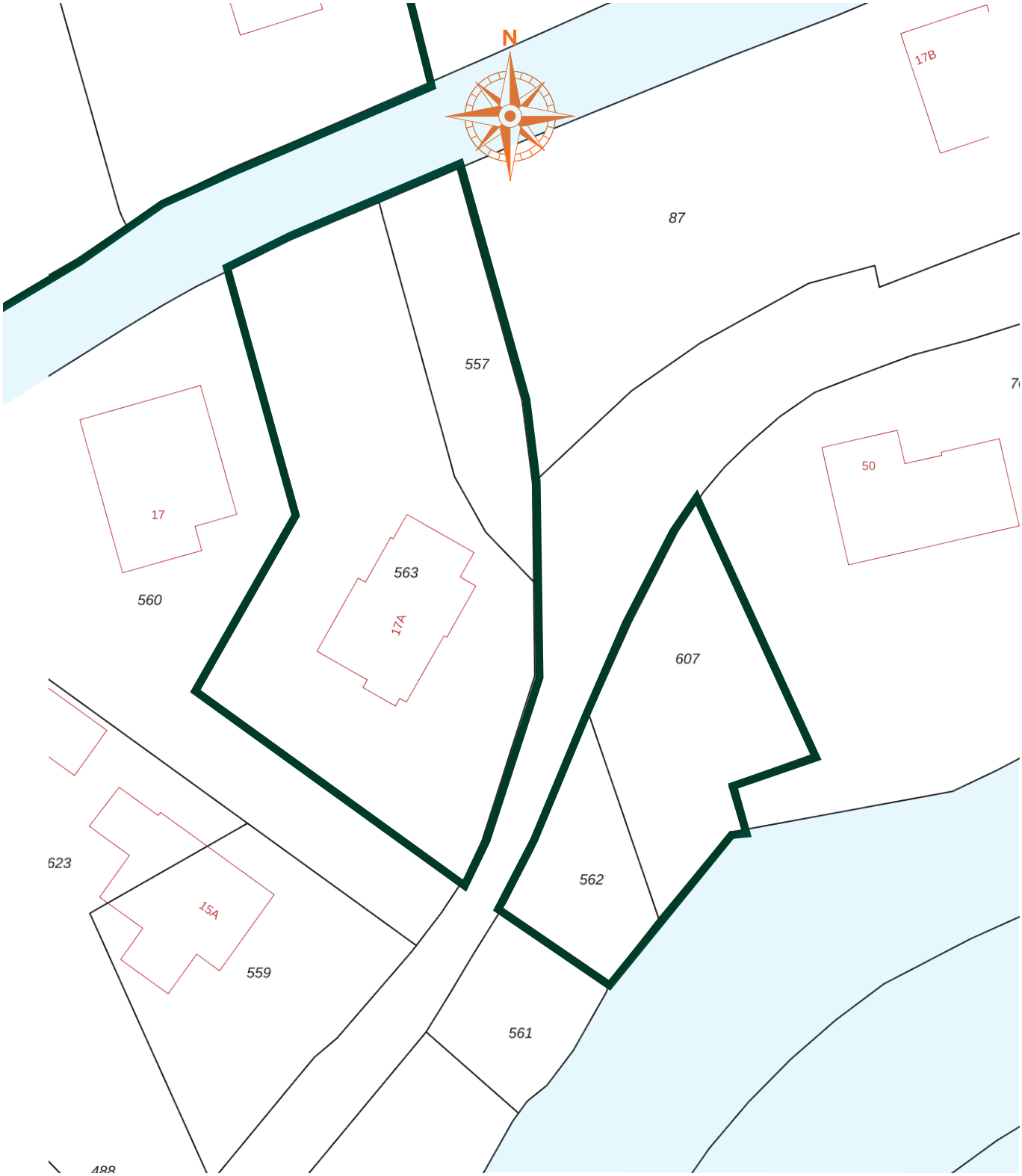


Bouwkundige gegevens

Structuur	De villa bestaat uit een L-vormige hoofdmassa met drie bouwlagen onder een samengesteld dak.
Fundering	Het huis heeft een palenfundering.
Vloeren	Zowel de vloeren op de begane grond als die van de verdieping zijn van beton. De begane grond heeft een natuurstenen vloer.
Gevels en binnenmuren	De gevels zijn opgetrokken in een gemetselde spouwmuurconstructie met een Poriso binnenblad. Een deel is voorzien van potdekselwerk.
Kap	Het samengestelde dak is gedekt met rode pannen. De topgevels hebben een zinken afwerking, evenals de dakkapellen.
Ramen, deuren en kozijnen	De houten kozijnen en ramen zijn bezet met dubbele beglazing en voorzien van luiken. Alle duettes (Luxaflex) op de begane grond zijn elektrisch en per duette of groep in te stellen met de afstandsbediening of app.
Installaties en voorzieningen	De verwarming en warmwatervoorziening geschieden middels een cv-ketel (Remeha Calenta, 2014). De begane grond is voorzien van vloerverwarming. Er zijn 36 zonnepanelen aanwezig.
Isolatie	Het woonhuis is volledig geïsoleerd.
Energielabel	A+
Bouwkundige staat en van onderhoud	Het woonhuis is in 2014 gebouwd volgens de staat toenmalige, geldende bouwregelgeving en verkeert in een goede bouwkundige staat en goede staat van onderhoud. De beoordeling van de bouwkundige staat en staat van onderhoud geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort eventueel tot de onderzoeksplicht van kandidaat-kopers. Indien u een bouwkundige inspectie wilt laten uitvoeren, kunt u hiervoor met De Landerije een afzonderlijke afspraak maken.
Nutsvoorzieningen	De woning is aangesloten op gas, water, elektra, riolering en glasvezel.

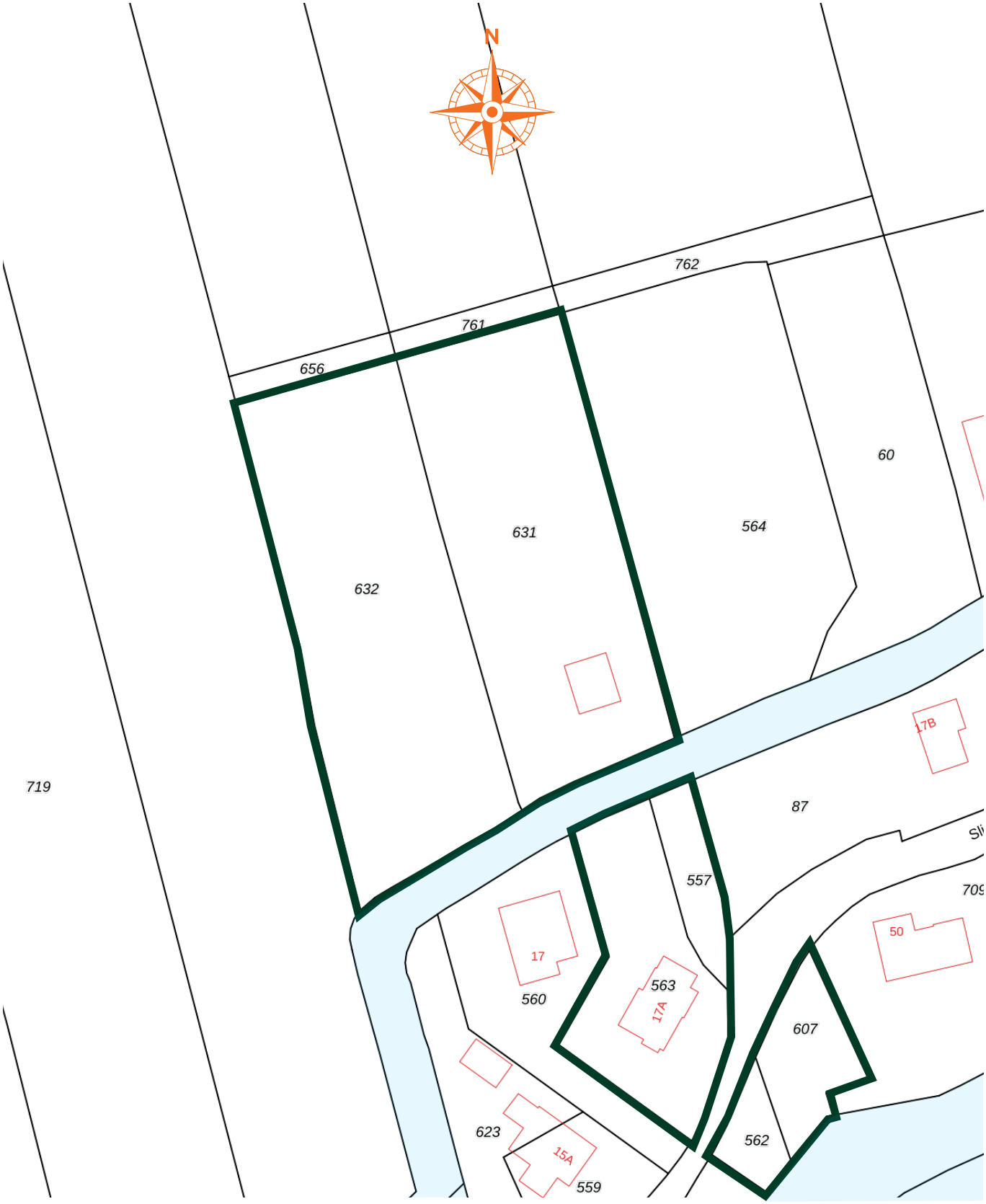
Kadaster

Kadastraal bekend gemeente Giessenburg, sectie K, nummer 562, groot 168 m², nummer 557, groot 250 m², nummer 607, groot 375 m², nummer 563, groot 1.050 m², nummer 631, groot 2.540 m², nummer 632, groot 2.780 m² (gezamenlijk 7.163 groot m²).



Kadaster

Kadastraal bekend gemeente Giessenburg, sectie K, nummer 562, groot 168 m², nummer 557, groot 250 m², nummer 607, groot 375 m², nummer 563, groot 1.050 m², nummer 631, groot 2.540 m², nummer 632, groot 2.780 m² (gezamenlijk 7.163 groot m²).



Plattegronden

Begane grond



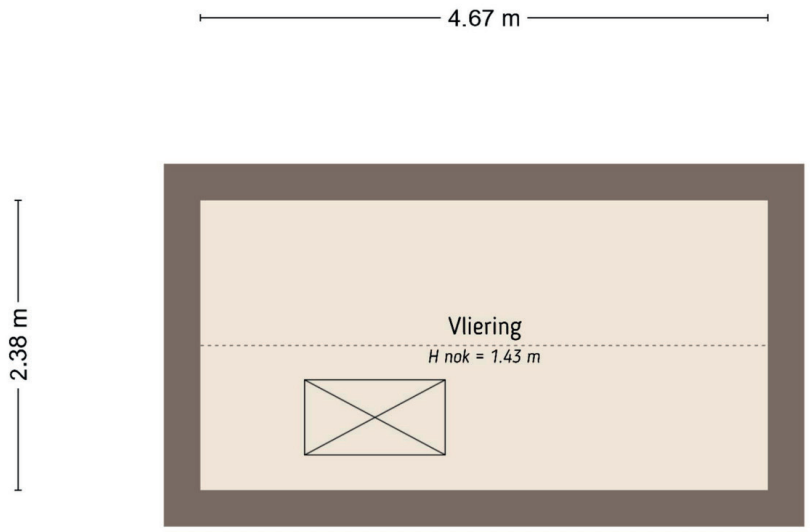
Plattegronden

Eerste verdieping



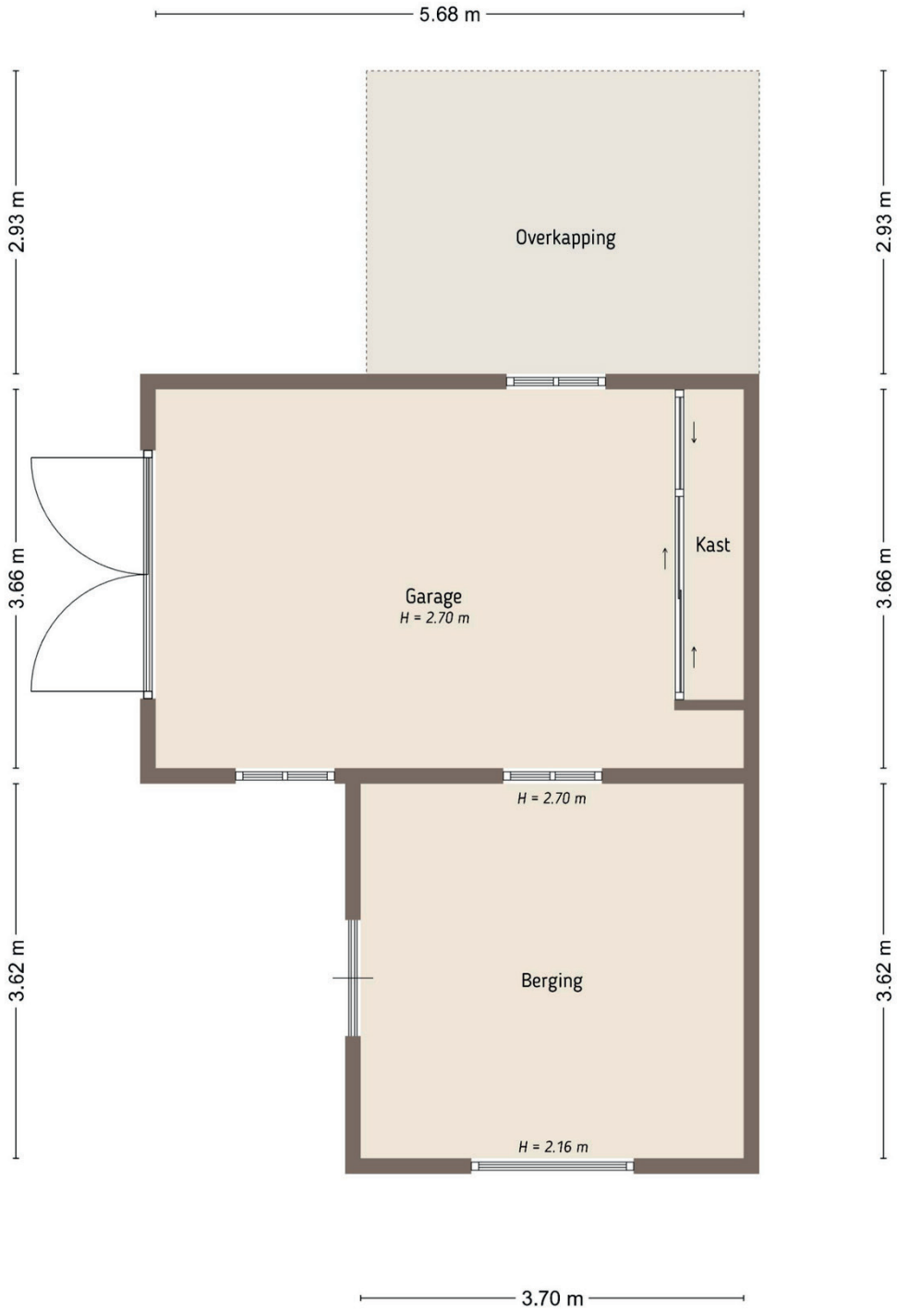
Plattegronden

Vliering



Plattegronden

Garage



Plattegronden

Paardenstal



Interesse? Neem contact op met:

Gernant Temminck
NVM Register Makelaar

088 - 00 44 2 44
g.temminck@landerije.nl



Algemeen

Bestemming
Het object valt als onderdeel van de gebouwde omgeving onder het vigerende bestemmingsplan. Het is raadzaam om bij de desbetreffende gemeente informatie in te winnen over eventuele door u voorgenomen (ver)bouwplannen en eventueel geplande ontwikkelingen op het gebied van de ruimtelijke ordening: Gemeente Giessenlanden, telefoon (0183) 58 38 38, internet www.giessenlanden.nl.

Bezichtiging
Bezichtigingen vinden uitsluitend plaats in overleg met De Landerije. Na de bezichtiging stellen wij het op prijs binnen enkele dagen de reactie van u of uw NVM-aankoopmakelaar te mogen vernemen, zodat wij de eigenaar over de uitkomst kunnen informeren.

Bankgarantie of waarborgsom
Zodra er sprake is van een definitieve koopovereenkomst (de vervaldatum van de ontbindende voorwaarde(n)), wordt van de koper een bankgarantie c.q. waarborgsom verlangd ad 10% van de koopsom.

Disclaimer
Deze brochure is met grote zorg samengesteld. Desondanks kunnen geen garanties gegeven worden met betrekking tot de volledigheid, juistheid of actualiteit van de informatie in deze brochure.
De Landerije en diens opdrachtgever kunnen niet aansprakelijk worden gesteld voor de inhoud van deze informatie of voor de gevolgen van het gebruik daarvan. Aan de gegevens, zoals die in deze brochure worden weergegeven, kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.
© De Landerije.

De Landerije®

makelaars en adviseurs

Specialisten in Landelijk en Bijzonder Wonen

Postbus 218
4140 AE Leerdam

088 - 00 44 2 44
info@landerije.nl

www.landerije.nl
KvK 51653427

IBAN NL48RABO0140249648
BTW 8501.13.131B01