TE KOOP



Kolpa v|d Hoek
QUALIS INTERNATIONAL REALTY

Muisbroekseweg 25
3381 KM GIESSENBURG

Vraagprijs:
€ 1.695.000,- k.k.

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1990
Soort:	villa
Kamers:	6
Inhoud:	1481 m³
Woonoppervlakte:	363 m²
Perceeloppervlakte:	1245 m²
Overige inpandige ruimte:	62 m²
Gebouw gebonden buiten ruimte:	28 m²
Verwarming:	c.v.-ketel, vloerverwarming geheel
Isolatie:	volledig geisoleerd



Omschrijving

Op deze idyllische plek, direct aan de rivier "de Giessen", bevindt zich deze onder architectuur verhoogd gebouwde villa. De luxe woning is uiteraard van alle gemakken voorzien. Zo is er een inpandige garage voor meerdere auto's, 3 slaapkamers, 2 badkamers en een souterrain voorzien van een tweede zitkamer, sauna en wijnkelder.

Wonen aan de Giessen is van elk jaargetijde volop genieten. 's Zomers de mogelijkheid om te varen vanaf uw eigen beschutte aanlegsteiger op de Giessen, of naar de rivier de Merwede waarvandaan alle vaarwegen van Nederland bereikbaar zijn. Natuurlijk behoren vissen en zwemmen ook tot de mogelijkheden. 's Winters, als er ijs ligt, gaat de schaatsklassieker 'de Molentocht' langs het huis. De diversiteit aan flora en fauna is heerlijk vanuit de woonkamer te volgen.

Onthaasten in de landelijke omgeving van het dorp Giessenburg waarbij, door de centrale ligging, de grotere steden Rotterdam, Utrecht en Breda binnen een half uur bereikbaar zijn. Gorinchem ligt op slechts 6 minuten rijden.

Indeling
Begane grond:
Via de automatisch bedienbare toegangspoort is de grote oprit met toegang tot de onderliggende garage te bereiken. Middels een statige entree met dubbele deuren komt u binnen in de royale entree. Daar bevinden zich een toilet, garderobe en een opentrap naar zowel de boven- als onder verdieping. Vanuit de hal is er middels dubbele stalen deuren toegang tot de zeer riante woonkamer met gashaard en twee halfronde erkers met prachtig uitzicht op de rivier. De spectaculaire hoge vide maakt het huis extra ruim en licht.

Er is een prachtige op maat gemaakte exclusieve woonkeuken die voorzien is van alle gemakken. Er is meer dan voldoende werkruimte om heerlijk te koken maar ook ruimschoots voldoende kastruimte. Er is diverse inbouwapparatuur van Miele aanwezig en een groot kookeiland met plaats voor meerdere barkrukken en voorzien van Bora inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging. De afgesloten bijkeuken is zowel intern als extern te bereiken. Hier bevindt zich een tweede keukenopstelling met onder andere een Amerikaanse koelkast, een ingebouwde grillplaat en friteuse. In de bijkeuken bevindt zich tevens de aansluiting voor wassen drogen.

De grote master bedroom met inbouwkasten en badkamer en suite bevindt zich ook op de woonverdieping. Dit maakt de woning levensloopbestendig. De en suite badkamer heeft een dubbele wastafel, inloopdouche en toilet.

De gehele woonverdieping is voorzien van een hotel airconditioning systeem, automatische zonwering en vloerverwarming.

1e verdieping:
Ruime overloop met toegang tot een balkon en tweede badkamer uitgerust met ligbad, toilet en wastafel met meubel. Aan de voorzijde een zonnige slaapkamer met inbouwkasten, airconditioning en balkon. Aan de waterzijde een slaapkamer met inbouwkasten en balkon. Vanuit hier is middels een luik met een vlizotrap de zolderverdieping bereikbaar. De grote tussenliggende ruimte - met airconditioning - is momenteel in gebruik als homeoffice. Hier kan eenvoudig een extra slaapkamer gerealiseerd worden.

Zolderverdieping:
Royale zolder met voldoende opbergruimte.

Souterrain:
Een relaxruimte/thuisbioscoop waar zowel volwassenen als kinderen zich kunnen vermaken. In deze grote ruimte bevindt zich ook een grote sauna voor meerdere personen en een bar. De separate riante wijnkelder is gemaakt om al uw wijnen op perfecte temperatuur te houden.

De dubbele inpandige garage biedt plaats aan meerdere auto's, fietsen en/of motorfietsen. Hier bevindt zich ook een technische ruimte, extra toilet, apparatuur voor de waterontkalking en een goederenlift welke uitkomt in de keuken.

Tuin:
De woning is centraal gelegen op het 1245 m² perceel waardoor deze omsloten wordt door de tuin. Er zijn diverse terrassen, zowel aan de rivier als beschut achter het huis, waardoor er altijd een zonnige of schaduwrijke plek te vinden is. De zwemsteiger met buitendouche biedt plaats aan een boot van ca. 12 meter. De tuin is voorzien van een automatische sproei- en grasmaai installatie.

Bijzonderheden:
- Bouwjaar ca. 1990;
- Energielabel C;
- Woonoppervlakte ca. 381 m²;
- Inhoud ca. 1738 m³;
- Perceel ca. 1245 m²;
- Architectuur door Van der Padt Architecten;
- Binnenhuisarchitectuur door Eric Kuster;
- Airconditioning;
- Vloerverwarming;
- Goederenlift;
- Elektrisch bedienbare toegangspoort;
- Wijnkelder;
- Sauna;
- Dubbele garage;
- Alarmsysteem met camera's.

Kolpa van der Hoek Makelaars & Taxateurs is de makelaar van de verkoper. Wij adviseren u uw eigen NVM-makelaar in te schakelen om uw belangen te behartigen bij de aankoop van dit object.

Toelichtingsclausule NEN2580
De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

In de akte zullen de volgende, extra artikelen worden opgenomen: een ouderdomsclausule en een toelichting op artikel over mogelijke aanwezigheid van asbest.

Koper is uitgenodigd de opgegeven oppervlakte(s) van het gekochte op juistheid te controleren en heeft inzage in het meetrapport waarbij woonruimte en overige ruimte gesplitst zijn.

Deze informatie is door Kolpa van der Hoek Makelaars & Taxateurs met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan.

Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Van toepassing zijn de NVM voorwaarden.






25








Impressie





















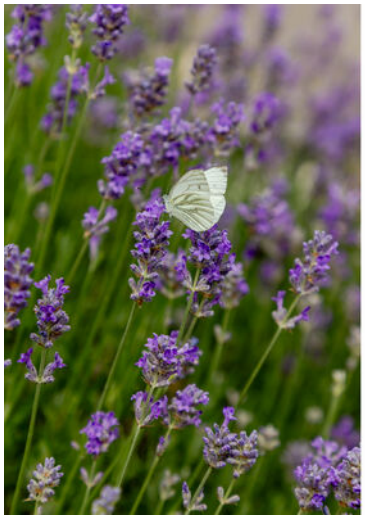


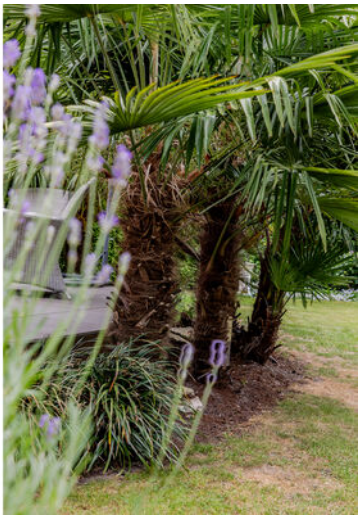














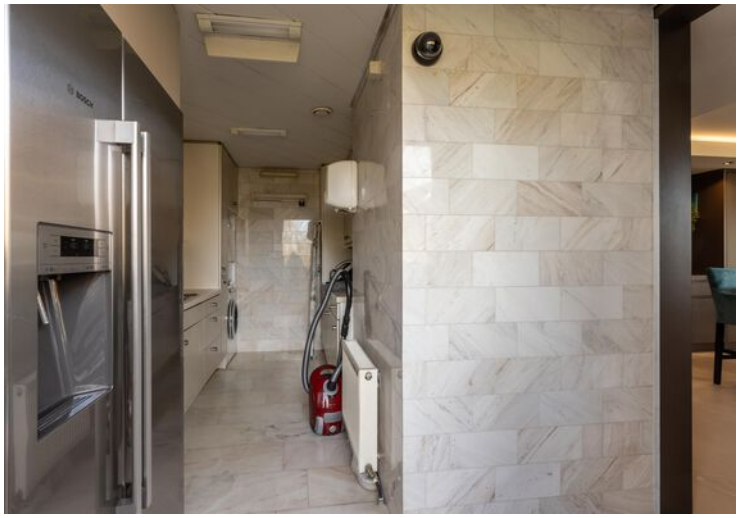









































CHANEL




CHANEL












25


25







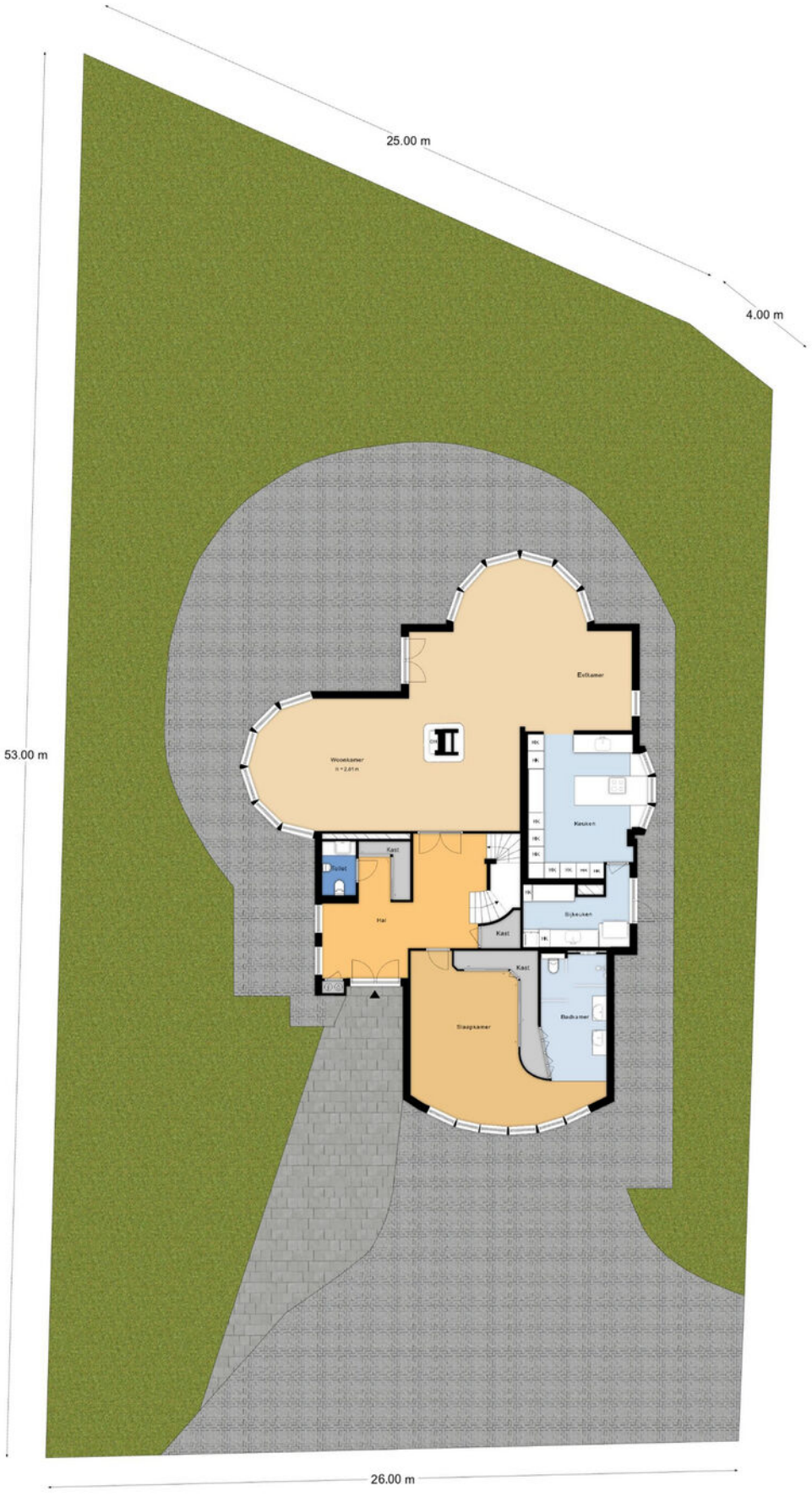




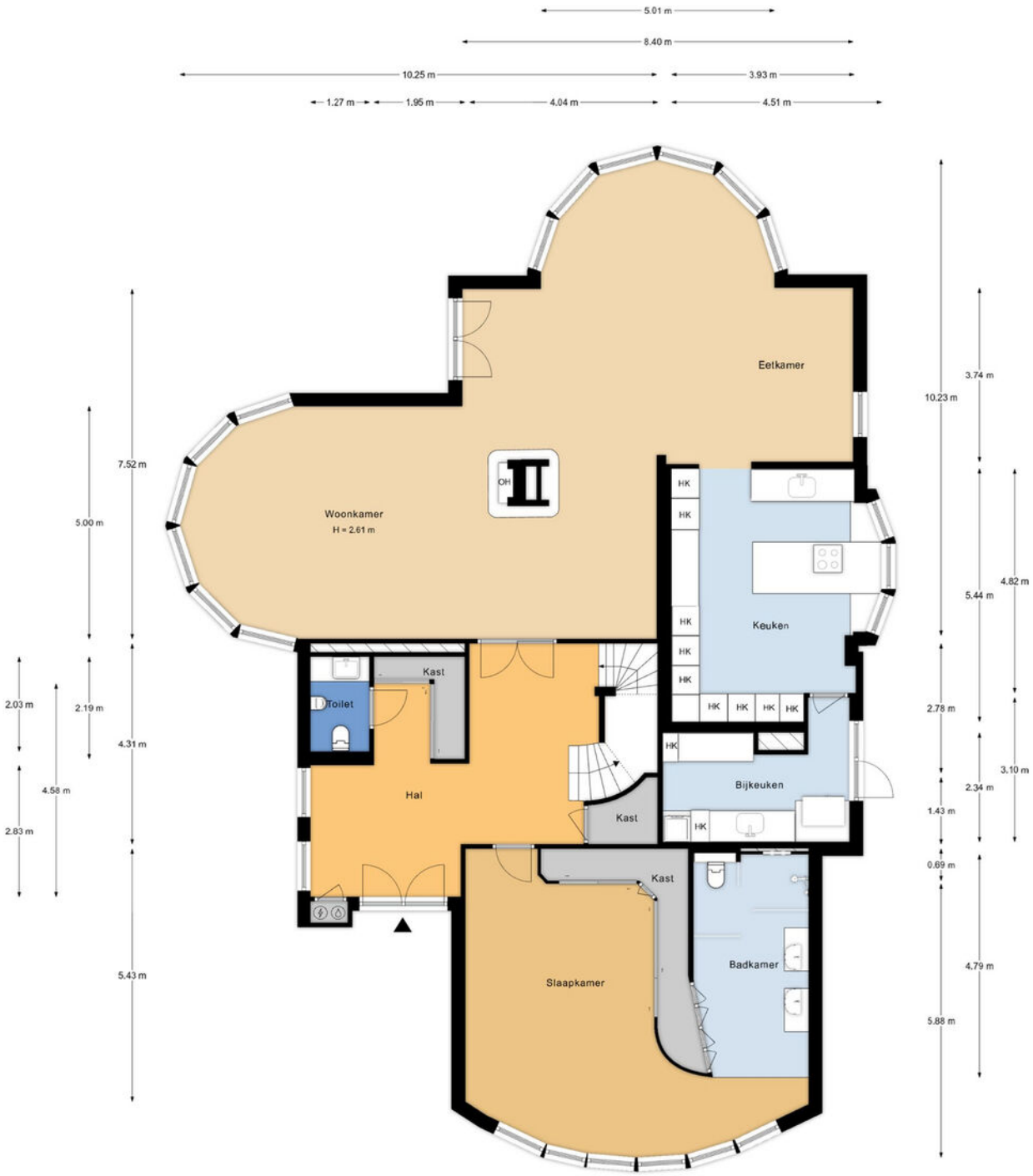




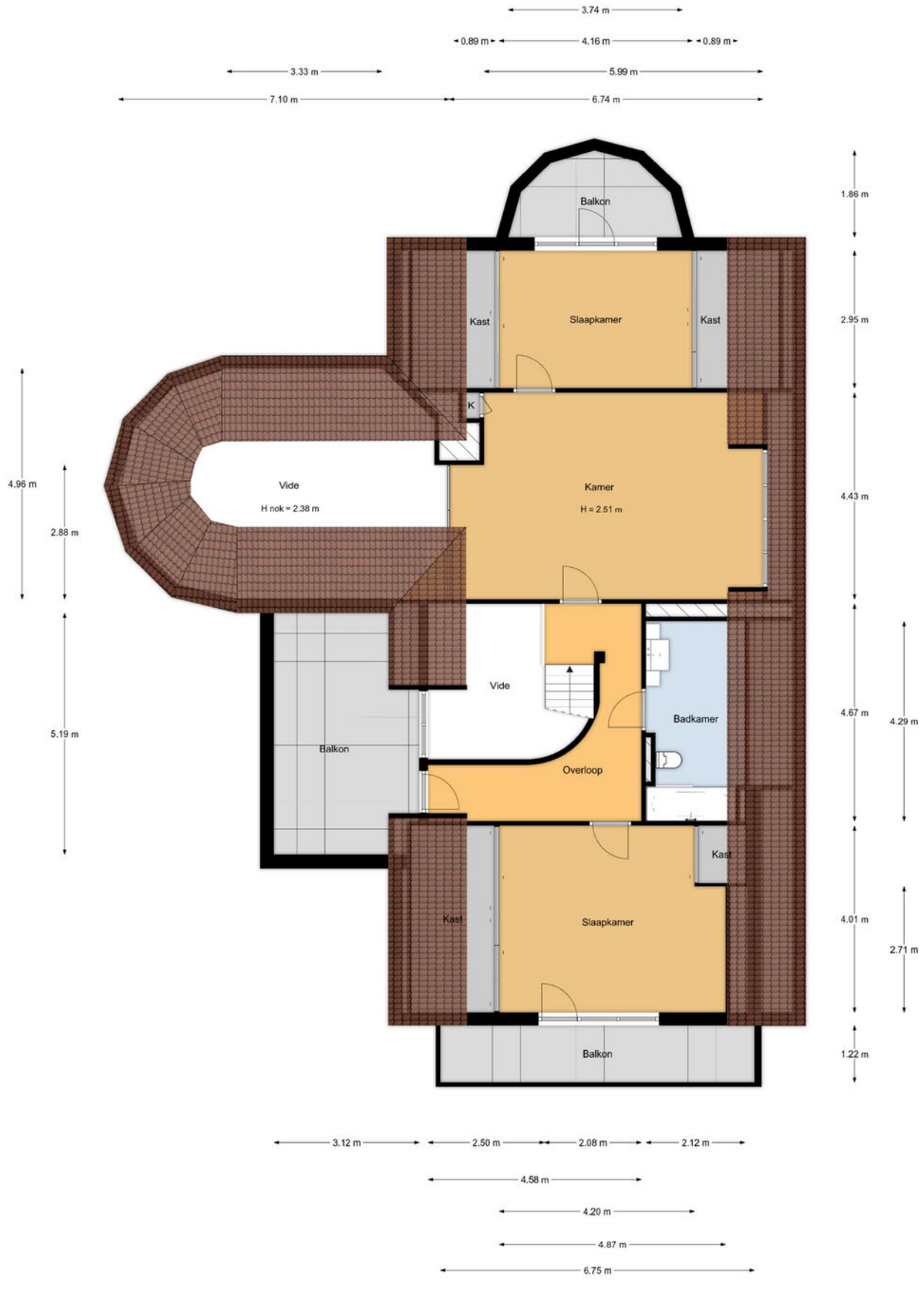
Plattegrond



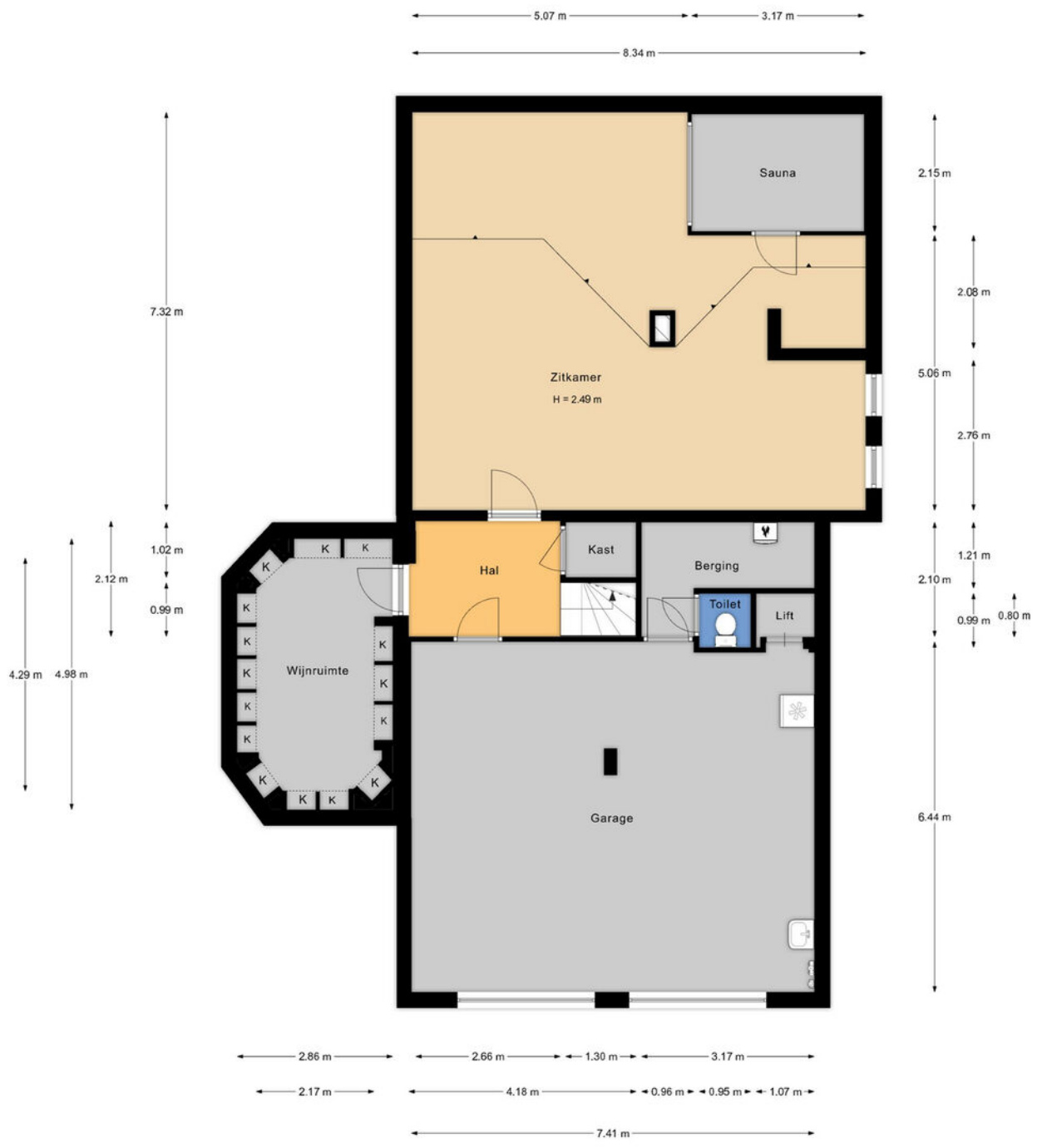
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

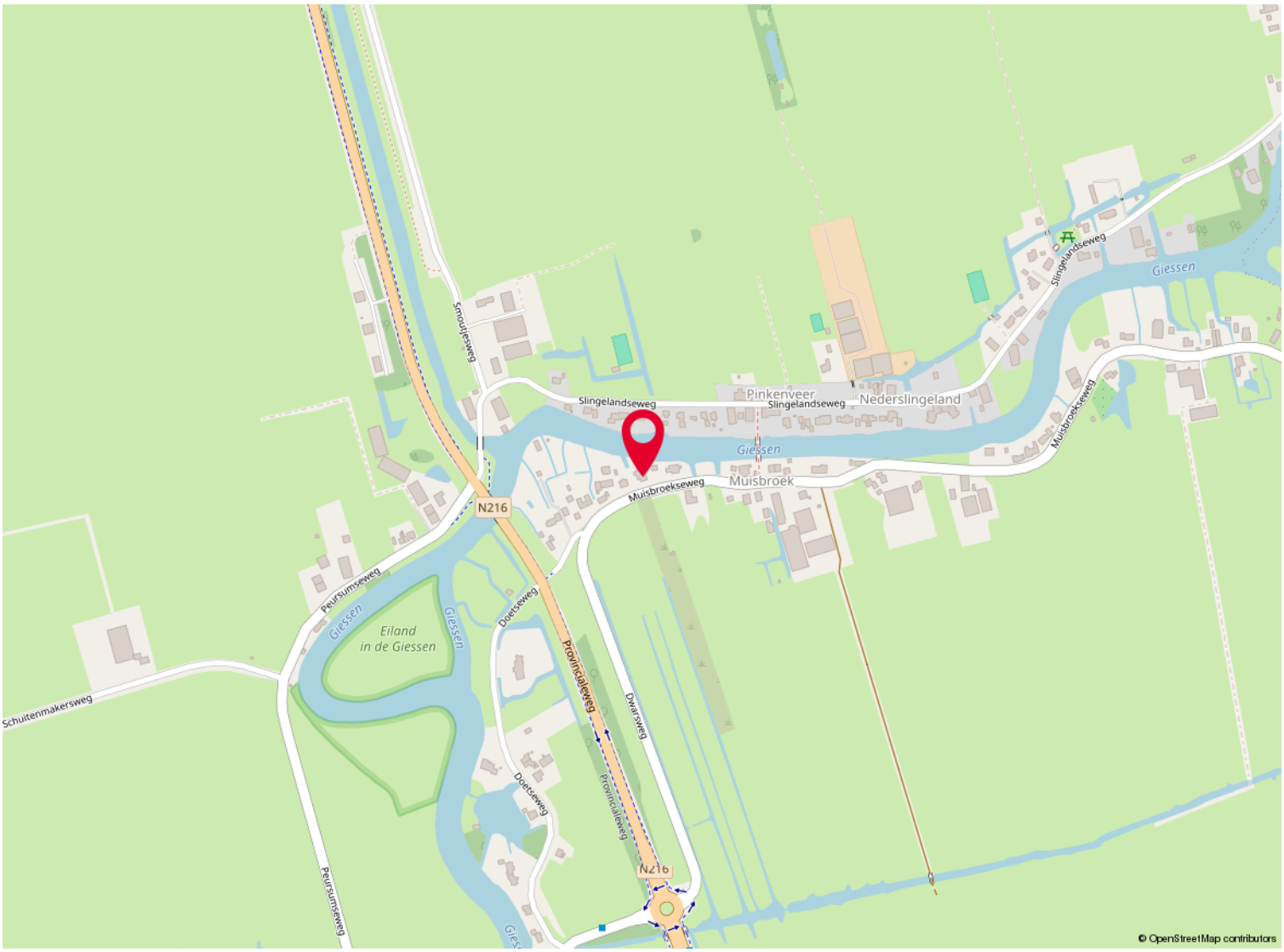
Kadastrale gemeente	Giessenburg
Sectie	G
Perceel	2041

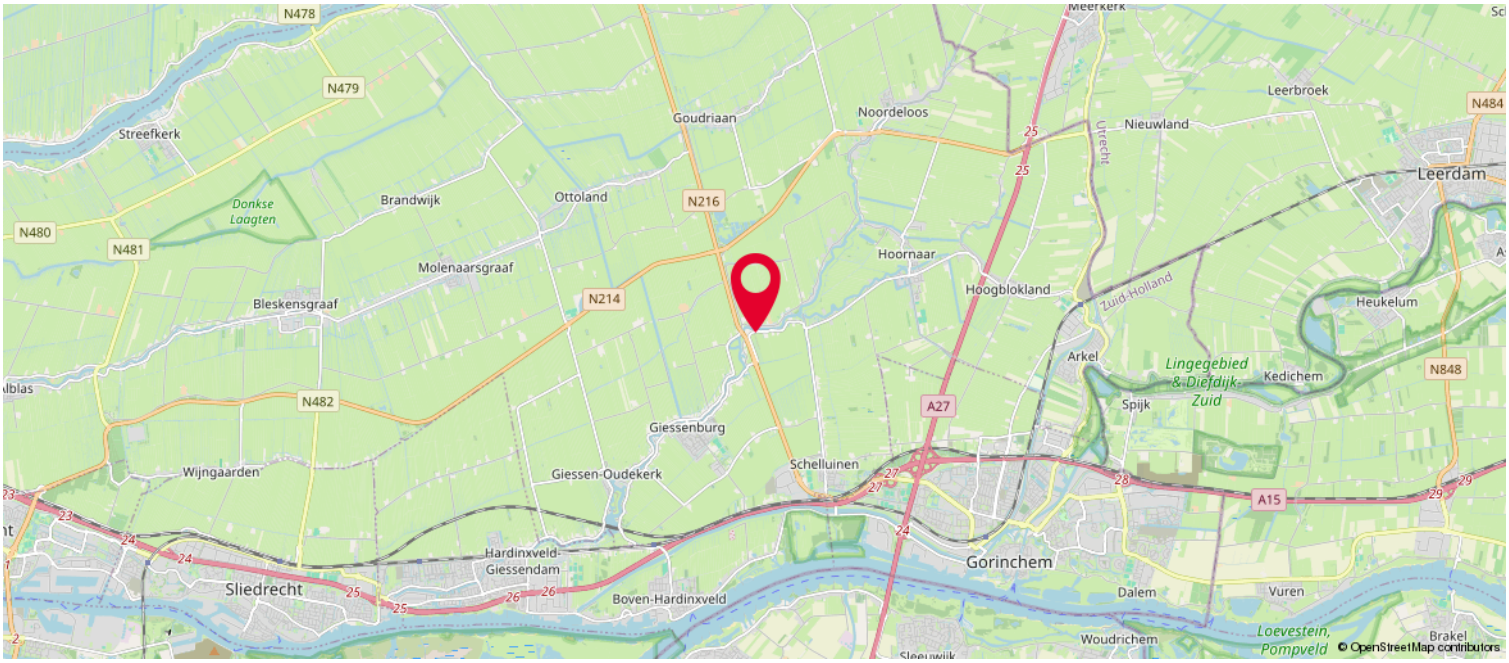
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 januari 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

kadaster

Locatie op de kaart





Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Gas)kachels	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- vitrages			X
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Sauna met toebehoren	X		
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Kluis	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		

Kolpa v|d Hoek
QUALIS INTERNATIONAL REALTY

De meest gestelde vragen over het kopen en verkopen van een huis

Vanaf het moment dat uw interesse gewekt wordt in een woning tot het moment waarop u het contract van uw nieuwe huis tekent, loopt u tegen allerlei vragen aan. Niet zo vreemd, want een huis kopen doet u niet elke dag. Een makelaar van de NVM doet dat wel, daarom kunnen we u op de meeste vragen snel een goed antwoord geven. Hieronder beantwoorden we de 10 meest gestelde vragen zodat u weet waar u staat wanneer u op zoek gaat naar dat huis van uw dromen.

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?
U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?
Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden.

Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, ‘onder bod’ is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?
Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?
Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

5. Hoe komt de koop tot stand?
Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt.

Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

6. Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?
Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bieders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

7. Wat is een waarborgsom?
Tot zekerheid van de nakoming van de koper wordt over het algemeen in de koopovereenkomst een artikel opgenomen, waarbij de koper zich verplicht binnen een afgesproken periode een waarborgsom te storten. Deze waarborgsom bedraagt in de regel 10% van de koopsom en wordt bij de eigendomsoverdracht in mindering gebracht op de koopsom.Vaak regelt de financier deze zekerheidsstelling d.m.v. een bankgarantie.

8. Wat is een optie?
Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar 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 van de NVM zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

9. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?
Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hij heeft wel de plicht u daarover te informeren. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

10. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?
Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting (2%), de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar van de NVM in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.

Meer informatie?
Kijk ook eens op de website www.nvm.nl

Disclaimer

Deze brochure is met zorg samengesteld. Voor de juistheid van de verstrekte informatie zijn wij in de regel in grote mate afhankelijk van derden.

De vermelde informatie is van algemene aard en is niet meer dan een uitnodiging om in onderhandeling te treden.

Aan de inhoud van deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.

Een woning kopen doe je maar een paar keer in je leven. Graag zullen wij u adviseren.

Aantekeningen

Heeft u interesse?

Straatweg 94
3051 BL Rotterdam

010 – 422 6144
kolpa.vdhoek@sothebysrealty.nl
www.kolpavanderhoek.nl
www.sothebysrealty.nl

Kolpa v|d Hoek
QUALIS INTERNATIONAL REALTY