

—
Te koop
—



Vraagprijs
€ 395.000,- k.k.

Binnendamseweg 92
3381 GD, Giessenburg

**Stuij &
van Dijk** 
makelaardij

0184 - 630 650
info@stuijenvandijk.nl
www.stuijenvandijk.nl





EEN BUITENKANS!

Aan de rand van het prachtige Groene Hart loopt in Giessen-Oudekerk ten noorden van rivier 'De Giessen' een landweggetje waaraan u deze pittoreske 2-onder-1 kapwoning met vrijstaande garage aantreft. De woning, gebouwd in 1929, bevindt zich met zijn balkenplafond, twee haarden, glas-in-lood ramen, raamluiken, authentiek dakkapel en gevels grotendeels in originele staat.

Mettertijd is de woning echter meegegroeid om aan de eisen van de 'nieuwe tijd' te kunnen voldoen, zo is de achterzijde uitgebreid waarin de sanitaire voorzieningen zijn geplaatst. Een mooie doorgelegde eikenhouten-look vloer scheidt de voor- en achterkamer welke nu dienst doen als living en woonkeuken. De etage biedt verder 3 slaapkamers en een vide met bedstee.

Hoewel het perceel officieel is gelegen in een buitengebied zijn alle denkbare voorzieningen als winkels, scholen, openbaar vervoer en de oprit naar de A15 op korte afstand bereikbaar. Wij nodigen u van harte uit dit aanbod te komen bezichtigen!

ADRES

Binnendamseweg 92, 3381 GD GIESSENBURG

KADASTRALE GEGEVENS

Volle eigendom, kadastrale aanduiding: Giessenburg sectie H nummer 68, coördinaten: 117925 - 427386

VRAAGPRIJS

€ 395.000,- kosten koper

BOUWJAAR

1926

ENERGIELABEL

G (geldig tot 09-09-2034)

OPLEVERING

Per direct is mogelijk

KENMERKEN

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, twee onder een kap woning
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Mansardedak

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	195 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	92 m ²
Inhoud	340 m ³
Oppervl. externe bergruimte	17 m ²
Oppervl. gebouwgebonden buitenruimte	4 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal badkamers	1
Aantal toiletten	1 apart toilet

Uitrusting

Dakterras en vrijstaande berging/garage met vliering

Ligging

Landelijk gelegen, aan doorgaande weg, nabij dorpskern.

Tuinen

Voor- en achtertuin	
Voortuin	Zuidgericht, afmeting: 7 x 4 m
Parkeergelegenheid	Ja
Zijtuin	Oostgericht, afmeting: 14 x 2 m
Parkeergelegenheid	Ja
Achtertuin (hoofdtuin)	Noordgericht, afmeting: 12 x 5 m
Parkeergelegenheid	Ja
Overkapping	Ja
Berging / garage	Ja, afmeting: 3.75 x 4.55 m



OMSCHRIJVING BEGANE GROND

Entree tot de woning

De huidige hoofdentree vindt plaats via het tussenportaal welke zich onder de overkapping bevindt en geeft toegang tot de garderoberuimte, de toiletruimte, de badkamer en de woonkeuken. De van origine hoofdentree bevindt zich echter aan de zijkant van de woning met directe toegang tot de woonkeuken en de aangrenzende living.

Wandafwerking: deels lambrisering / deels sauswerk

Vloerafwerking: vloerbedekking

Woonkeuken

De riante woonkeuken biedt de cv-installatie (huur) een vrijstaand gasfornuis met oven en afzuigkap, een eikenhouten aanrechtblad, koelkast en vriezer. Hiernaast vind je hier een gashaard en een keukeneiland met authentiek granieten aanrechtblad en aangrenzende eikenhouten eetbar. Vanuit de keuken de trapopgang naar de 1ste etage en ruime trapkast met hieronder de toegang tot de kelder op stahoogte (4.30 x 3.90 m).

Wandafwerking: deels tegelwerk / deels sauswerk

Vloerafwerking: laminaat in eikenhouten vloerdelen-look

Woonkamer

De woonkamer is aan de voorzijde van de woning gesitueerd en is voorzien van een gashaard.

Wandafwerking: deels behang / deels sauswerk

Vloerafwerking: laminaat in eikenhouten vloerdelen-look

Badkamer

De badkamer is via het tussenportaal toegankelijk en biedt een ligbad, wasmeubel en een bergingskast met de wasmachine-aansluiting.

Wandafwerking: wandtegels

Vloerafwerking: vloertegels

Toiletruimte

De toiletruimte is voorzien van een toilet.

Wandafwerking: deels lambrisering / deels sauswerk

Vloerafwerking: vloertegels



ORIGINELE GLAS-IN-LOOD RAMEN EN BALKENPLAFOND





RUIME WOONKEUKEN MET SPOELEILAND EN BARRETJE







2 SCHOUWEN MET HAARD





RUIME SLAAPKAMERS MET VASTE BERGKASTEN





OMSCHRIJVING ETAGE MET VIDE

Overloop

Via de beklede trapopgang komt u op de overloop welke toegang biedt tot de slaapkamers.

Wandafwerking: deels lambrisering / deels sauswerk

Vloerafwerking: laminaat

Slaapkamer I

Deze ruime slaapkamer is aan de voorzijde gesitueerd en voorzien van een dakkapel en vaste kast met louvredeuren.

Wandafwerking: deels sauswerk / deels behang

Vloerafwerking: laminaat

Slaapkamer II

De tweede ruime slaapkamer bevindt zich aan de achterzijde, heeft 2 grote vaste kasten en een Velux-dakraam met rolhor en verduisterend screen en biedt middels het dakkapel toegang tot het dakterras.

Wandafwerking: deels sauswerk / deels behang

Vloerafwerking: laminaat

Slaapkamer III

De derde, kleinere slaapkamer is aan de zijde van de woning gesitueerd, is voorzien van een Velux-dakraam met rolhor en verduisterend screen en heeft toegang tot de vide.

Wandafwerking: deels lambrisering / deels behang / deels sauswerk

Vloerafwerking:

Vide

De vide heeft een nokhoogte van 1.85m, is voorzien van een Velux-dakraam met verduisterend screen en herbergt een bedstee en een riante berging onder het mansardedak.

Wandafwerking: sauswerk

Vloerafwerking: houten vloerdelen





3DE SLAAPKAMER MET VIDE





GARAGE MET VLIERING





TUIN, GARAGE EN ALGEMEEN

Voortuin

De zuidgerichte en zonnige voortuin is deels bestraat en deels voorzien van siergrind. Verder biedt de voortuin parkeergelegenheid op eigen grond en 2 mooie Leilinden welke op warme dagen voor heerlijke verkoeling zorgen.

Achtertuintuin

Via het zijpad is de noordgerichte achtertuin met overkapping te bereiken. De achtertuin is ca. 60m² groot en geheel bestraat met siertegels.

Garage / berging

Achterin het perceel staat de houten garage cq. berging van ca. 17m² met vliering. De garage is voorzien van openslaande deuren en elektra.

ALGEMEEN

- De woning is gelegen op eigen grond
- De woning is deels voorzien van dubbele beglazing
- Oplevering op korte termijn is mogelijk



OVERKAPPING MET ENTREE TOT HET ACHTERPORTAAL





GARAGE MET OPENSLAANDE DEUREN





LANDELIJKE OMGEVING





WONEN IN GIESSENBURG

Tussen de groene weiden en kronkelende riviertjes van de Alblasserwaard ligt het pittoreske dorp Giessenburg in de gemeente Molenlanden, welke in 2023 slechts 4.945 inwoners telde. Met zijn uitgestrekte landschappen, rijke historie en gastvrije gemeenschap biedt Giessenburg een vredige ontsnapping aan het hectische leven van de Randstad en dit temidden van het Groene Hart.

Naast zijn natuurlijke schoonheid heeft Giessenburg een rijke historie die teruggaat tot de Middeleeuwen. Het historische centrum van het dorp wordt gekenmerkt door monumenten en karakteristieke gebouwen, waaronder de imposante Dorpskerk en de sfeervolle Molenviergang; een unieke verzameling van vier historische windmolens die nog steeds in bedrijf zijn.

De naam Giessenburg komt van kasteel Giessenburg. De rivier die door Giessenburg stroomt, is 'De Giessen'. Aan deze rivier werd in 1411 een versterking gebouwd, die door Arent van Gent in 1412 tot woontoren werd verbouwd. In de zeventiende eeuw was het slot met de bijbehorende heerlijkheden Giessenburg en Giessen-Nieuwkerk eigendom van de familie Van Marlot uit Den Haag. Lodewijk van Marlot heeft waarschijnlijk rond 1665 de eenvoudige stenen donjon uitgebreid tot een volwaardige buitenplaats. Rond 1802 is het slot Giessenburg afgebroken.

De gemeenschap van Giessenburg staat bekend om haar gastvrijheid en sterke saamhorigheid. In het levendige dorpscentrum zijn gezellige cafés, lokale winkels en ambachtelijke boetieks, waar men kan genieten van heerlijke streekproducten en de vriendelijke service van de lokale bevolking.

Direct naast de dorpskern bevinden zich onder meer Voetbalvereniging 'Peursum', de plaatselijke tennisvereniging en het openluchtzwembad 'De Doetse Kom'. Regelmatige evenementen en festiviteiten, zoals bijv. 'De Gondelvaart' brengen de gemeenschap nog verder samen en vieren de unieke cultuur en tradities van Giessenburg.

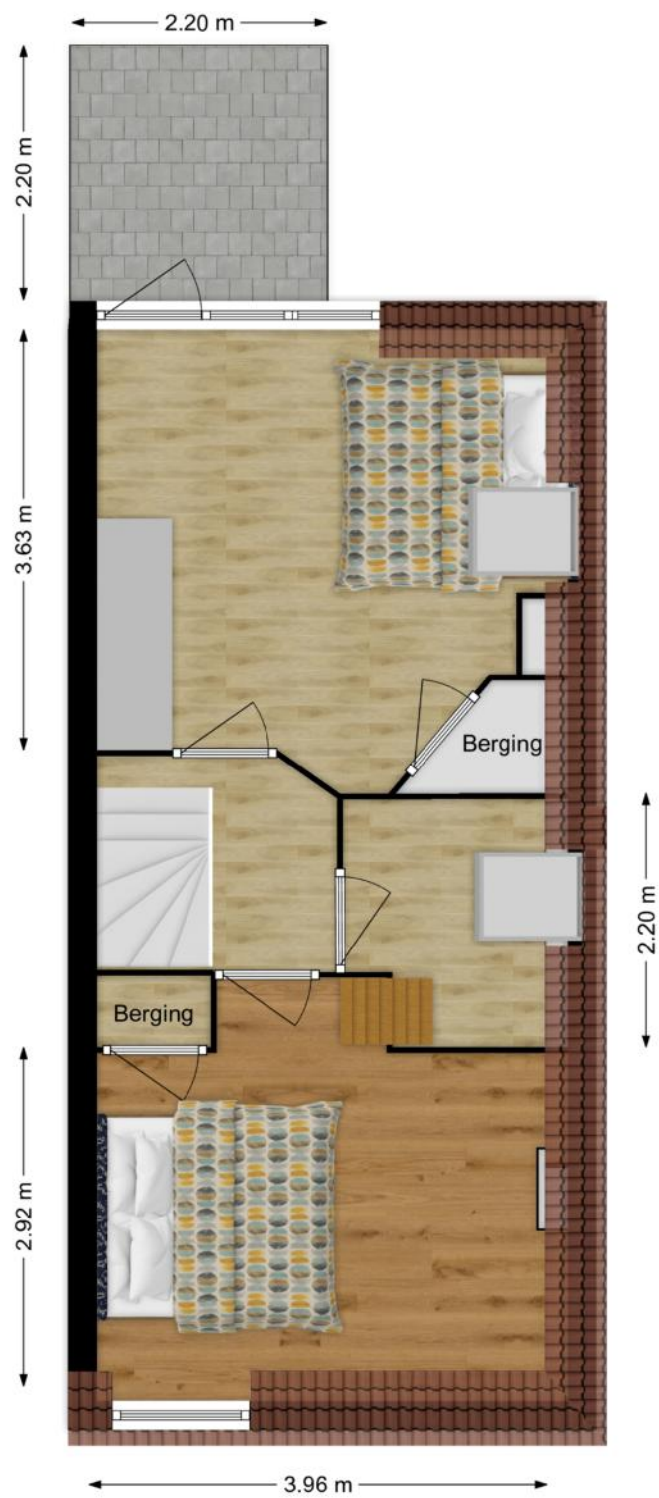
Geografisch gezien is de ligging van Giessenburg ook gunstig te noemen. De N216 loopt langs de noordelijke grens van het dorp en verbindt het met de nabijgelegen dorpen HardinxveldGiessendam en en Schelluinen. Van hieruit zijn de nabijgelegen rijkswegen A27 en A15 gemakkelijk zijn te bereiken.

Kortom, landelijk wonen in een groen, rustig en karakteristiek dorp, waarbij de voordelen van het Randstedelijk gebied binnen handbereik zijn.

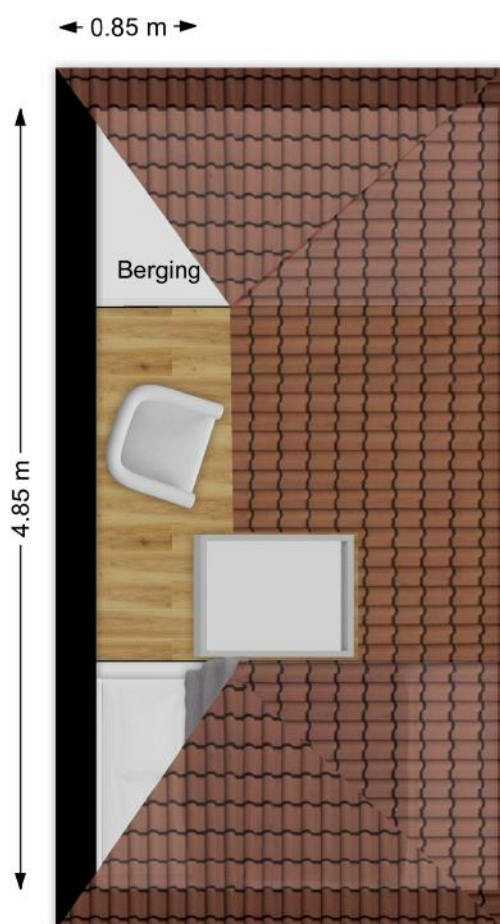
PLATTEGROND BEGANE GROND



PLATTEGROND 1STE ETAGE



PLATTEGROND VIDE



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart



0 5 10 15 20 25m

12345
25

— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 11 september 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Giessenburg
Sectie H
Perceel 68

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

www.kadaster.nl

010 0010
010 0010
0010 0010

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
Interieur			
De volgende verlichting blijft achter / gaat mee:			
Inbouwspots / dimmers	✓		
Opbouwspots / armaturen / losse (hang)lampen / dimmers	✓		
(Losse)kasten, legplanken, te weten:			
Alle aanwezige losse kasten	✓		
Raamdecoratie, te weten:			
Gordijnrails	✓		
Gordijnen / overgordijnen / vitrages	✓		
Rolgordijnen	✓		
Lamellen	✓		
Jaloeziën	✓		
(Losse) horren/rolhorren	✓		
Vloerdecoratie, te weten:			
Vloerbedekking	✓		
Houten vloer (delen)	✓		
Plavuizen	✓		
Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	✓		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:			
(Gas)fornuis met oven en erboven hangende afzuigkap	✓		
Magnetron	✓		
Koelkast en vriezer	✓		
Vaatwasser	✓		
Sanitair			
Toilet met de volgende toebehoren:			
Toilet incl. toiletaccessoires	✓		
Badkamer met de volgende toebehoren:			
Ligbad	✓		
Douche (cabine/scherf)	✓		
Wastafel incl. wastafelmeubel	✓		
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Telefoon-/internetaansluiting	✓		
Brievenbus	✓		
(Voordeur) bel	✓		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	✓		
Rookmelder(s)	✓		
(Klok)thermostaat	✓		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	✓		
Kachels	✓		
Warmwatervoorziening, te weten:			
CV-installatie (huur)	✓		
Elektrische boiler in de keuken	✓		
Waterslot wasautomaat	✓		
Tuin			
Tuinaanleg / bestrating / beplanting	✓		
Buitenverlichting	✓		
Buitenberging incl. kasten / werkbank	✓		
Zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract.			
CV	✓		



UW INTERESSE IS GEWEKT?

Namens de verkoper(s) danken wij u hartelijk voor de belangstelling die u toont voor zijn/haar woning. Deze brochure is door ons met veel zorg samengesteld. Ondanks deze zorg kan de informatie toch iets afwijken van de realiteit. Wij raden u daarom aan ook zelf onderzoek te doen, uiteraard kunt u hiervoor ook een extern adviseur in de arm nemen. Hieronder hebben wij een aantal zaken en stappen vermeld die doorlopen gaan worden indien deze brochure uw interesse heeft gewekt.

Bezichtiging

Vanzelfsprekend is het mogelijk deze woning ook van binnen te komen bezichtigen. Een bezichtiging is te allen tijde vrijblijvend en verplicht u verder tot niets. Bij de bezichtiging is een makelaar aanwezig en hiervoor kunt u een afspraak maken met Makelaardij Stuij & van Dijk. De makelaar ontmoet u op het overeengekomen tijdstip bij de woning en hij zal u alle ruimte en tijd geven in de woning rond te kijken en antwoord geven op uw vragen. Als u geen interesse meer heeft is dit natuurlijk geen probleem, de makelaar is geïnteresseerd in de reden om de verkopende partij hiervan op de hoogte stellen. Als u wel interesse heeft dan worden er in overleg verdere stappen genomen. Een tweede bezichtiging is hiervan één van de mogelijkheden.

Bieden

Voordat u gaat bieden is het verstandig om vooraf kennis te nemen van alle aspecten die betrekking hebben op deze woning. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de opleverdatum, eventuele over te nemen roerende zaken of ontbindende voorwaarden. Het doen van een bod kan aan Makelaardij Stuij & van Dijk onder meer mondeling of per e-mail plaatsvinden.

Koop

Gefeliciteerd als u tot overeenstemming bent gekomen! De makelaar vraagt u voor het opstellen van de koopovereenkomst om een aantal persoonlijke gegevens. De koopovereenkomst wordt opgesteld volgens het model dat door onder meer de Consumentenbond, Vereniging Eigen Huis en de VBO is vastgesteld. Een eerlijke en duidelijke koopovereenkomst dus, waarin ook uw belangen als koper behartigd worden. Wanneer alles akkoord is, wordt er een tekenafpraak ingepland.

Hypotheek

Over het algemeen heeft een koper een hypotheek nodig voor de aanschaf van een nieuwe woning. Een goede financiering speelt hierbij een belangrijke rol. Ons kantoor kan zorgen voor een kosteloos, geheel onafhankelijk



LEES HIER DE VERVOLGSTAPPEN

advies en informeert u graag hierover. Zelfs indien u al een hypotheekofferte heeft, kan één van onze hypotheekadviseurs u graag een 'second opinion' geven.

Oplevering

Op de dag van oplevering wordt hetgeen u heeft aangekocht zowel juridisch als feitelijk uw eigendom.

Juridisch = eigendomsoverdracht bij de notaris waarbij u de akte van levering tekent, welke bij het Kadaster in de openbare registers wordt ingeschreven en vervolgens uw bewijs van eigendom wordt.

Feitelijk = sleuteloverdracht welke meestal direct samenvalt met het tekenen van de akte van levering bij de notaris.

Vlak voordat de eigendomsoverdracht bij de notaris plaatsvindt, spreekt de makelaar van Stuij & van Dijk met u bij de woning af voor de eindinspectie.

Wanneer ben ik in onderhandeling?

U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod.

Dus: als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopend makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet in onderhandeling als de verkopend makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper zal graag willen weten of er meer belangstelling is. Het eerste bod hoeft niet het beste bod te zijn. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat de woning 'onder bod' is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken. Vraag de makelaar naar de te volgen procedure, indien u óók een bod wenst uit te brengen.

Kan verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Enkel als de verkopende partij een bod aanvaardt, dan is er sprake van een koop. Als de verkoper een tegenbod doet dat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt het eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als de partijen 'naar elkaar toekomen' in het biedingsproces, kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te onafhankelijk onafhankelijk en de koper om zijn bod weer te verlagen.

Word ik koper als ik de vraagprijs bied?

Nee, de vraagprijs is een uitnodiging tot het doen van een bod. Dus als u de vraagprijs biedt doet u een bod. De verkoper kan vervolgens beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Dat mag. Één van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopend makelaar – natuurlijk in overleg met de verkoper – besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventuele gedane toezeggingen na te komen. De makelaar kiest bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben een gelijke kans om het hoogste (uiterste) bod uit te brengen. Vraag bij uw makelaar naar de te volgen procedure.

Als de verkoper mijn bod accepteert heb ik dan definitief overeenstemming?

De Nederlandse wet schrijft zogenaamde schriftelijkheidsvereiste voor bij registergoed overeenkomsten. Dit houdt in dat de verkoper pas na ondertekening van een koopovereenkomst gehouden is aan de gemaakte afspraken binnen deze overeenkomst.

Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging, als ik de eerste ben die de woning bezichtigt of als ik de eerste ben die een bod uitbrengt, moet de makelaar ook het eerste met mij in onderhandeling gaan?

Op deze drie vragen is het antwoord nee. De verkopend makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopend makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig, als u serieus belangstelling heeft, de makelaar te vragen wat uw positie is.

Disclaimer:

Deze verkoopbrochure en de hierin opgenomen gegevens, beschrijvingen en plattegronden zijn met de meest mogelijke zorgvuldigheid samengesteld. Aan de inhoud hiervan kunnen echter geen rechten worden ontleend. Voor onduidelijkheden kunt u uiteraard altijd contact opnemen met makelaardij Stuij & Van Dijk.



Gewoon alles onder één dak.

www.vandijkverzekerings.nl
www.stuijenvandijk.nl



- Aankoopbegeleiding
- Verkoopbemiddeling
- Taxaties
- Hypotheken
- Verzekeringen
- Belastingaangiften

**Voor een helder
en compleet
advies.**

**Stuij &
van Dijk**
makelaardij

van Dijk
verzekerings en hypotheek