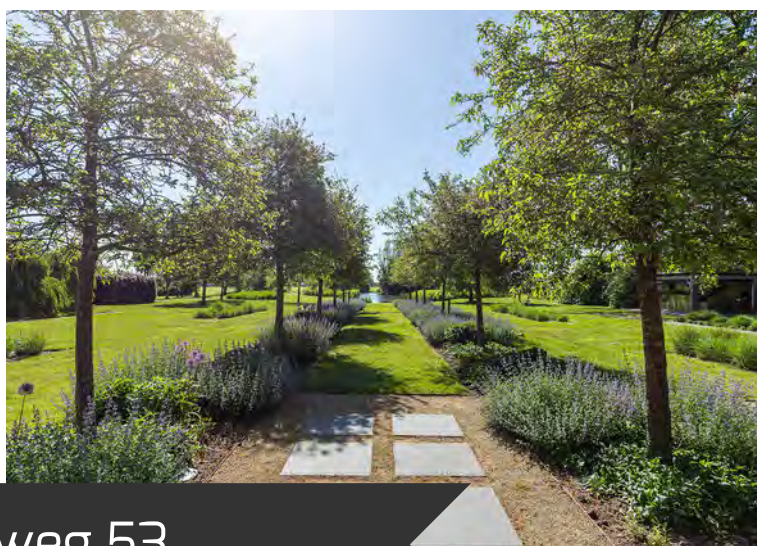




GIESSENBURG, Neerpolderseweg 53

Een buitengewone woonbeleving in dit prachtige landgoed



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Tussen het weidse polderlandschap van de Alblasserwaard en de kabbelende oevers van de Giessen ligt dit exclusieve, rietgedekte landhuis. Een zeldzame combinatie van charme, comfort en verfijning. Een privélandgoed van ongekennde allure, gebouwd in 2010, waar landelijke elegantie en eigentijdse luxe naadloos samenvloeien.

Een elektrisch bedienbaar toegangshek met looppoort opent naar een imposante oprit met ruime parkeergelegenheid op eigen terrein. Hier ervaart u direct het gevoel van rust, ruimte en privacy. Het hoofdgebouw wordt geflankeerd door een royale, vrijstaande dubbele garage met daarboven een zelfstandig appartement, en daaronder een multifunctionele ontspanningsruimte. Alles op hoog niveau afgewerkt, in dezelfde sfeervolle landelijke stijl als de hoofdwooning.

Bij binnenkomst in de woning wordt u verwelkomd in een indrukwekkende ontvangsthall met vide, een majestueuze trapopgang, zwarte natuurstenen vloer en fraaie details zoals zware paneeldeuren, hoge plinten en een authentiek balkenplafond.

De woonkamer is warm en elegant, voorzien van een eiken vloer in greywash, sfeervolle schouw met gashaard, een erker en prachtig zicht op de tuin. Via dubbele en-suite deuren betreedt u de woonkeuken.

De keuken is royaal opgezet en ademt landelijke klasse, met roomkleurige kastfronten, een massief granieten werkblad en hoogwaardige inbouwapparatuur van Siemens. Het grote kookeiland nodigt uit tot culinaire avonden, terwijl de aangrenzende serre een van de mooiste plekken van het huis vormt: een lichte, panoramische ruimte met openslaande deuren naar het onderheide terras en schitterend uitzicht op de parkachtige tuin. Hier beleeft u de seizoenen van dichtbij, in alle comfort.

Luxe voor lichaam en geest

Het souterrain is een bestemming op zich. Hier bevindt zich een privé wellness die zijn weerga niet kent: een royaal binnenzwembad met elektrisch afdeksysteem, een jacuzzi, stoomsauna en infraroodsauna, vergezeld van kleedruimte, douche en toilet. Een aparte ontspanningsruimte kan dienen als fitnessruimte, speelkamer of thuisbioscoop. Alle technische installaties zijn slim weggewerkt en perfect onderhouden.

Slaapcomfort en ruimte voor het hele gezin

De eerste verdieping biedt vier ruime slaapkamers, waaronder een vorstelijke master bedroom met openslaande deuren naar een dakterras en twee inloopkasten.

De aangrenzende badkamer is uitgerust met een vrijstaand bad, inloopdouche en dubbele wastafel. Een tweede badkamer en separaat toilet zorgen voor optimaal comfort voor het hele gezin.

Op de tweede verdieping bevinden zich nog twee sfeervolle slaapkamers met karakteristieke raampartijen en vaste kasten.



**Het smaakvolle interieur
straalt warmte &
gezelligheid uit, en is tot in
de puntjes goed verzorgd**



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Gastenverblijf en multifunctioneel bijgebouw

De vrijstaande garage is veel meer dan een stallingsplek voor uw auto's. Op de verdieping bevindt zich een stijlvol ingericht appartement—compleet met eigen badkamer, keukenblok, woon- en slaapgedeelte. Ideaal voor gasten, au pair of mantelzorg. In het souterrain van de garage bevindt zich een multifunctionele ruimte met technische voorzieningen voor de tuin.

Een tuin als een privépark

De tuin is werkelijk adembenemend. Een uitgestrekt, parkachtig terrein dat overloopt in een mozaïek van natuur en beleving: een grote vijver met bruggetje en indrukwekkende populatie koi en steuren, een boomgaard met appel-, peren- en pruimenbomen, notenbomen en een grote moestuin. Aan de zijkant van het perceel vindt u een veranda met zicht op de speeltuin en het sportveld, ideaal voor actieve gezinnen. Verder is er een overdekt buitenverblijf met buitenkeuken, perfect voor lange zomeravonden.

De tuin is met zorg ontworpen en aangelegd als een eigen natuurgebied met wandelpaden, griendend, bloemrijke borders en volop ruimte voor vogels, hazen en konijnen. Dankzij het automatische beregeningssysteem blijft dit groene paradijs het hele jaar door in optimale conditie.

Een stukje grond aan het water

Tegenover de woning, aan de andere zijde van de weg, behoort een extra perceel direct aan de Giessen tot het eigendom. Deze plek biedt ideale mogelijkheden voor het aanleggen van een sloep en te recreëren op het ruime zit- en zwemplatform aan het water. Dit perceel is afsluitbaar met een fraai hek. Een unieke aanvulling op dit bijzondere landgoed.

Exclusief wonen in Giessenburg

Giessenburg staat bekend om zijn landelijke sfeer, vriendelijke dorpskarakter en prachtige ligging in de Alblasserwaard. Hier woont u in een oase van rust, met de stad Gorinchem en uitvalswegen naar Rotterdam en Breda op comfortabele afstand. Een zeldzame plek waar ultiem wooncomfort en natuurlijke schoonheid hand in hand gaan.



**Rust, ruimte en privacy op
dit royale perceel en toch
dichtbij alle wenselijke
voorzieningen**



















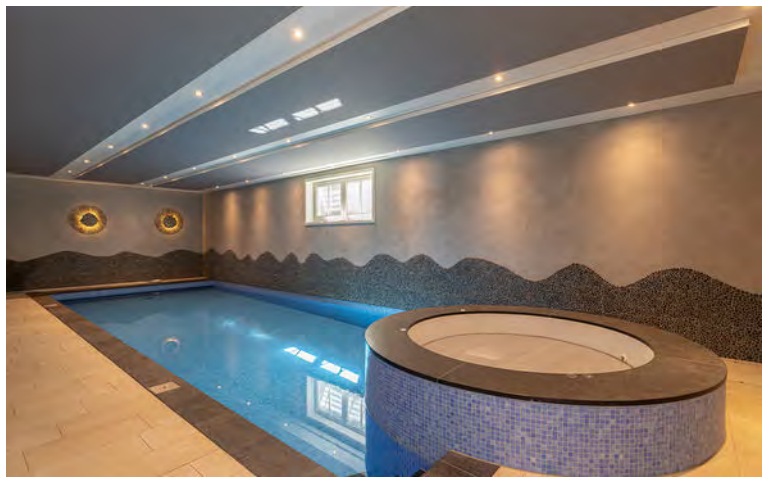


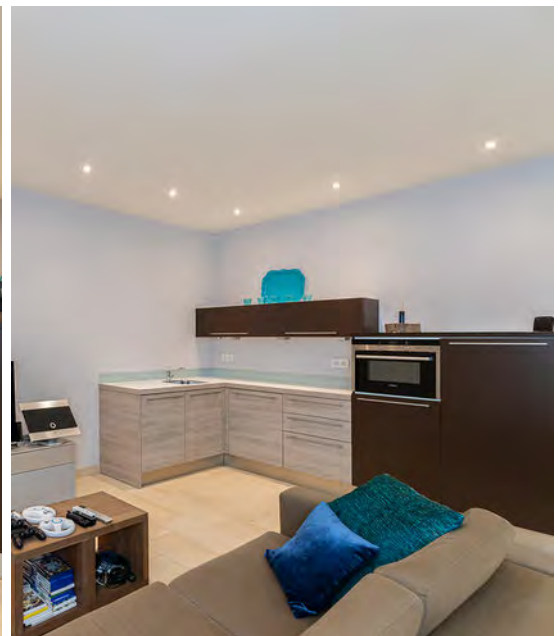




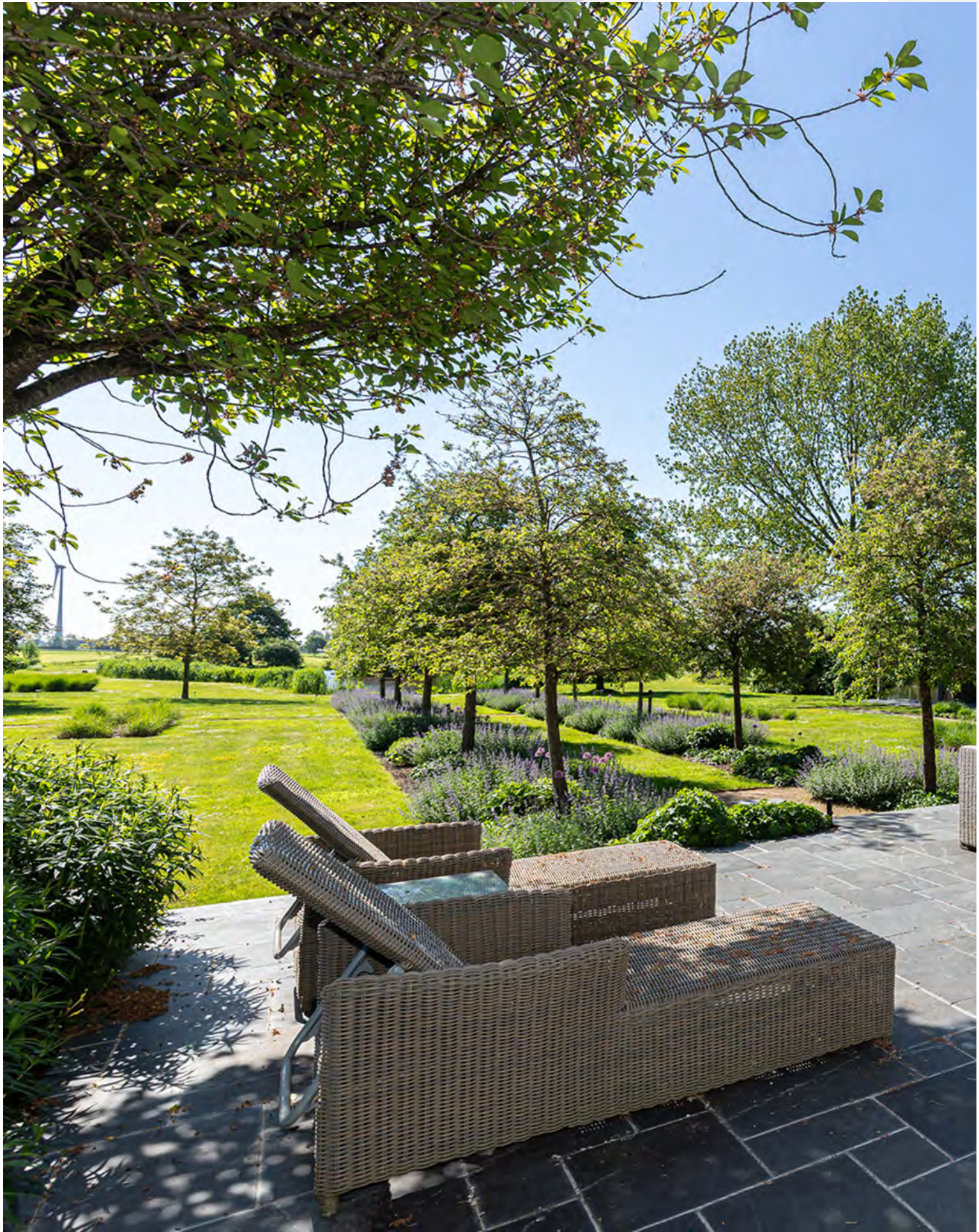






























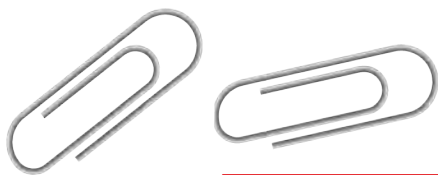




Begane grond



Kan de plattegrond kunnen gaan worden worden verkleind.
© Zilver www.zilver.nl



Verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Zöber www.zöber.nl



Tweede verdieping



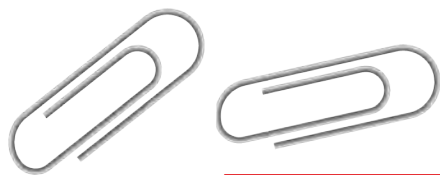
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Souterrain



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© 2008 www.zibber.nl

kooyman
Projecten



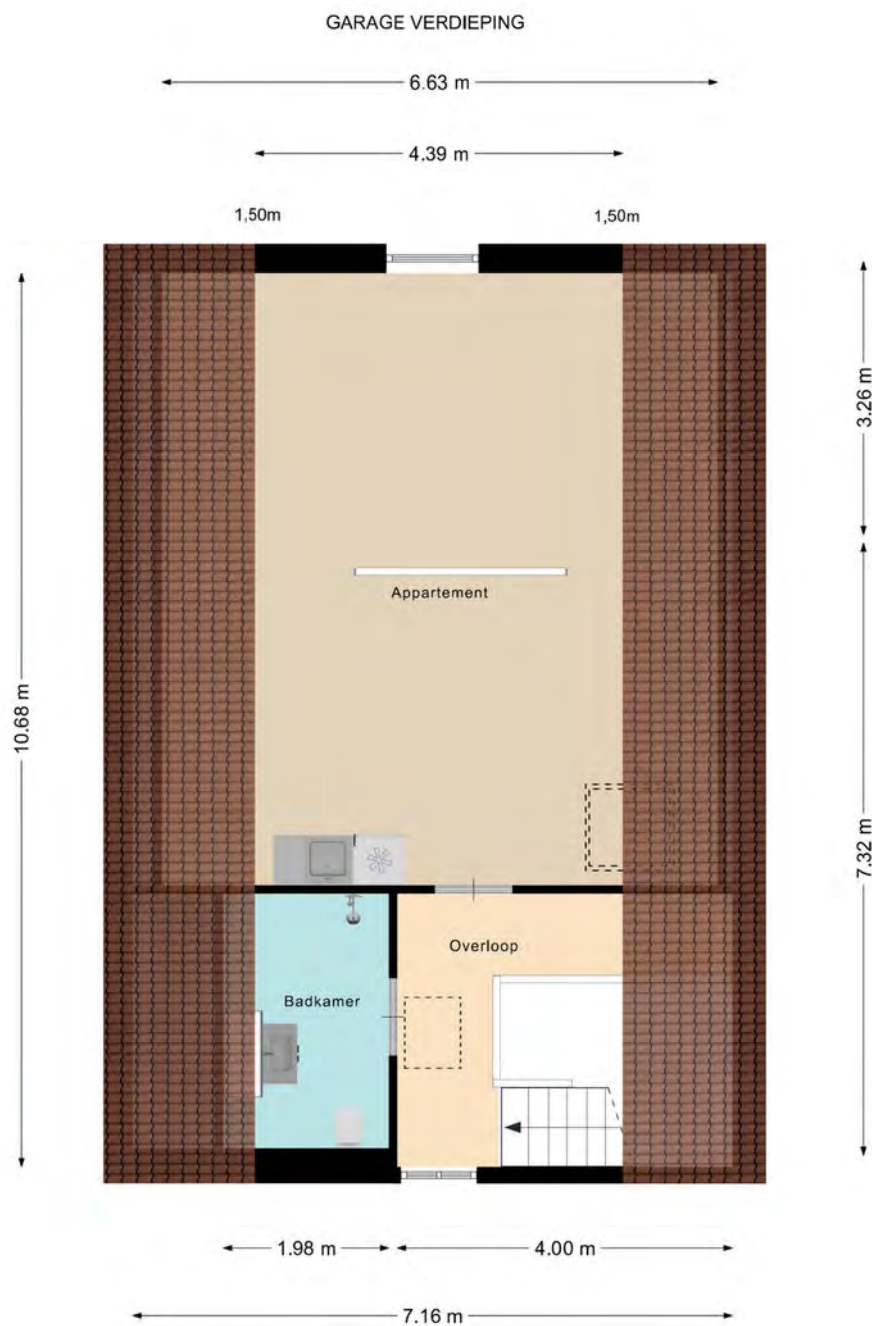
Garage begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

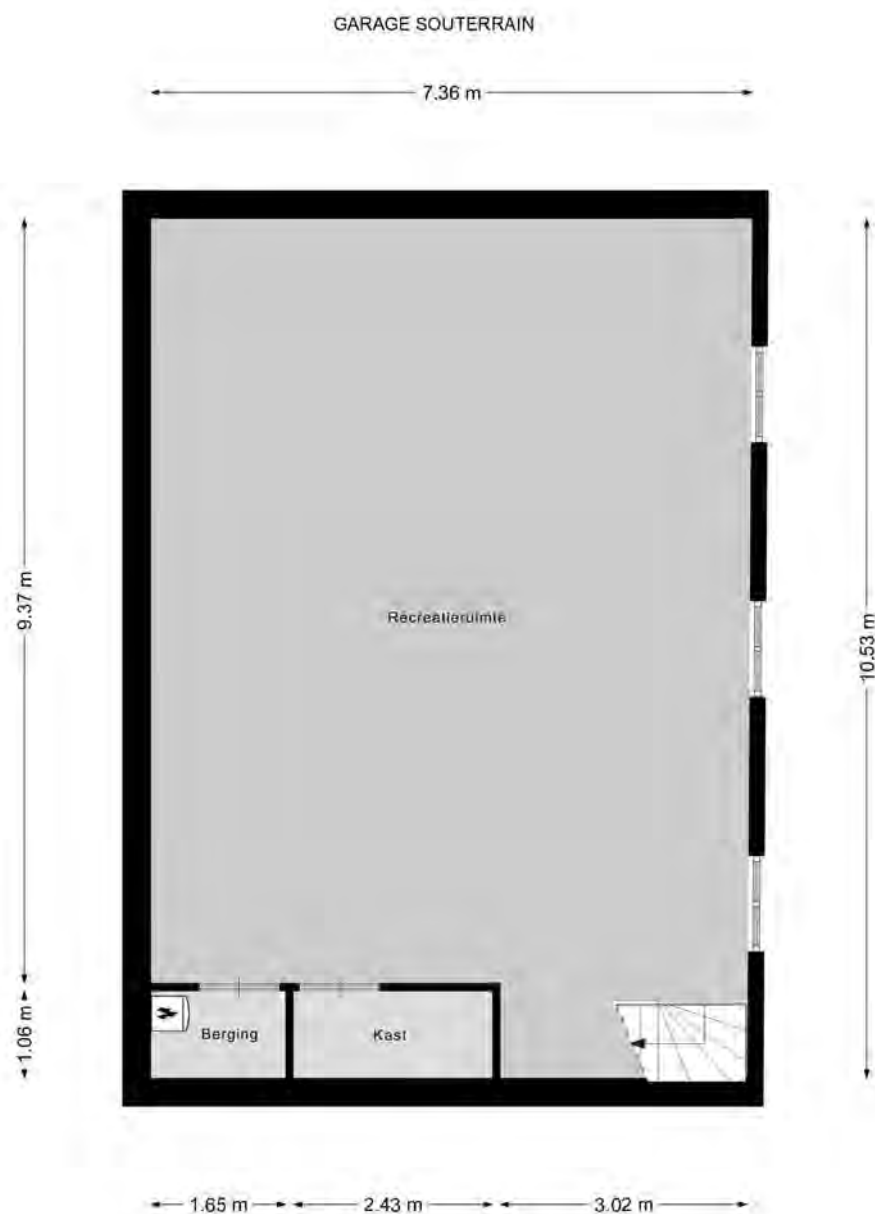


Garage verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Garage souterrain

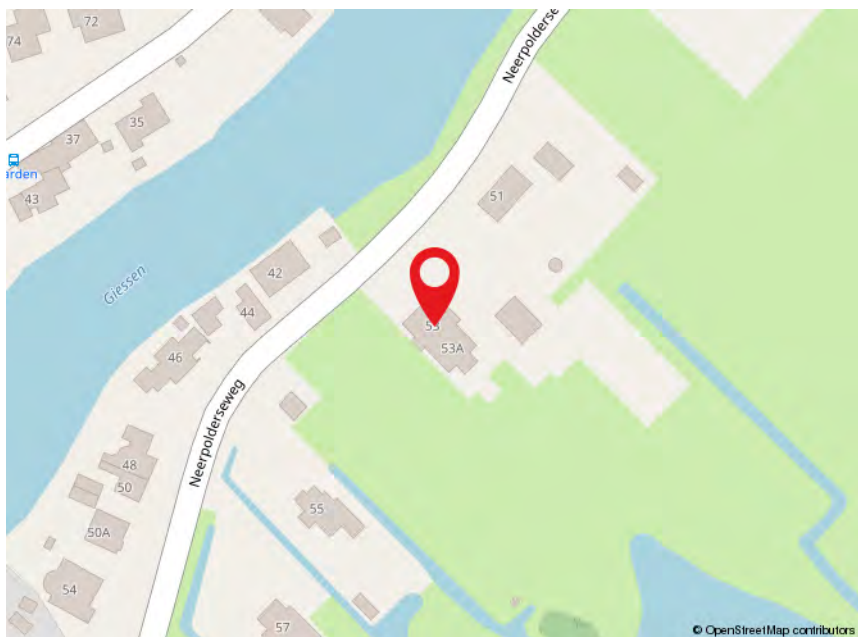
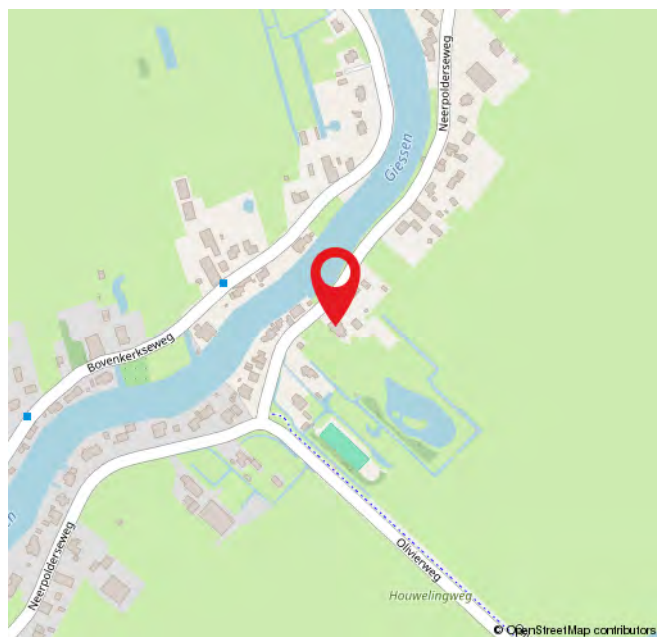
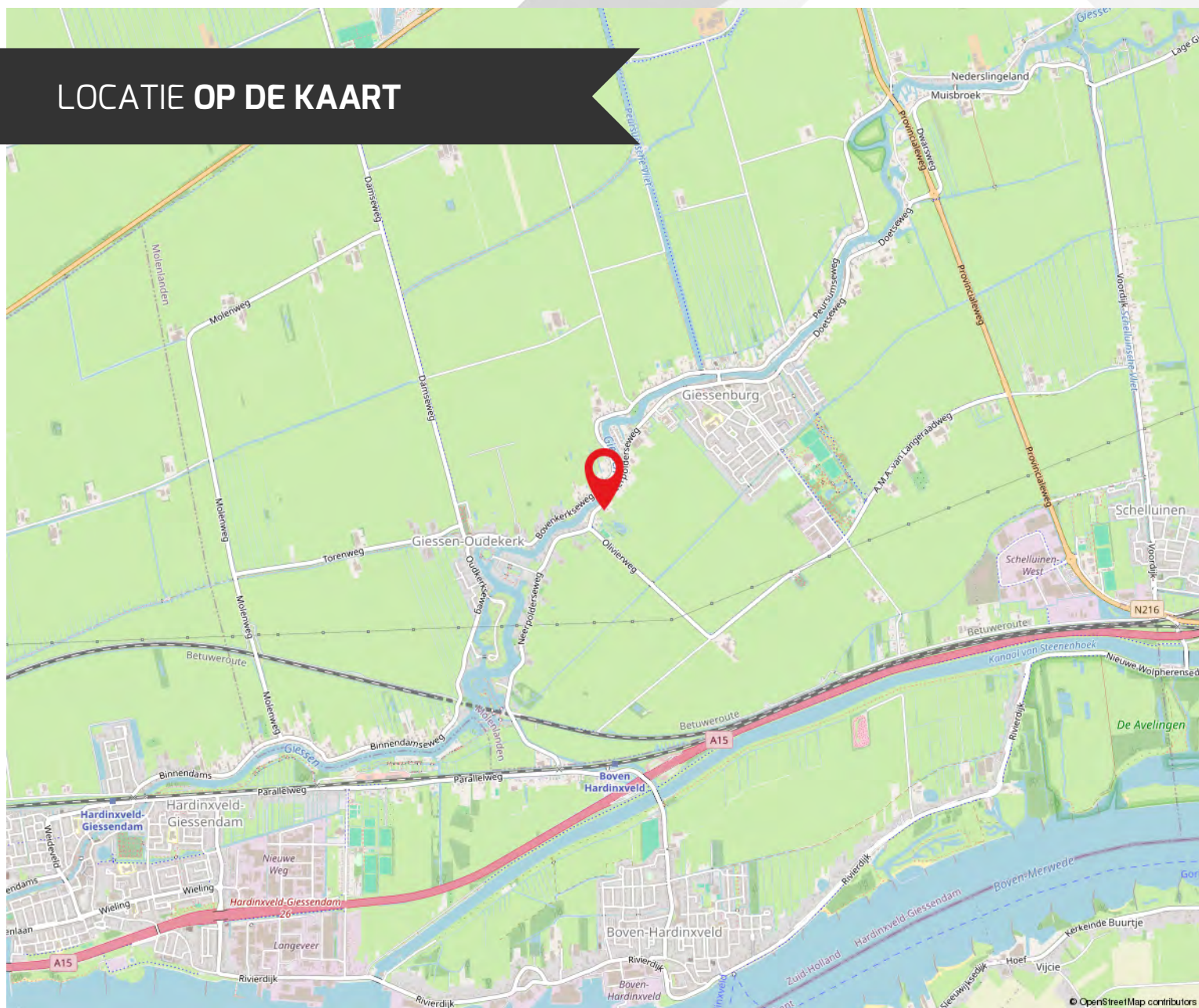


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

KADASTRALE KAART



LOCATIE OP DE KAART



WONING KENMERKEN



VRAAGPRIJS

€ 3.450.000,- k.k.



BOUWJAAR

2011



GEBRUIKSOPPERVLAKTE

762 m²



SLAAPKAMERS

6



INHOUD

3074 m³



ENERGIELABEL

A ++

TYPE WONING

Vrijstaande woning

SOORT WOONHUIS

Landhuis

PERCEELOPPERVLAKE

Totaal circa 17.900 m²

EXTERNE BERGRUIMTE

24 m²

OVERIG INPANDIGE RUIMTE

67 m²

TUINLIGGING

Zuidoost

GARAGE

Dubbele, vrijstaande garage met appartement

PARKEERGELEGENHEID

Volop parkeergelegenheid op eigen terrein

LIGGING

Vrij uitzicht, landelijk gelegen

VERWARMING EN WARM WATER

Vloerverwarming geheel, warmtepomp, 2x boiler

ELEKTRA

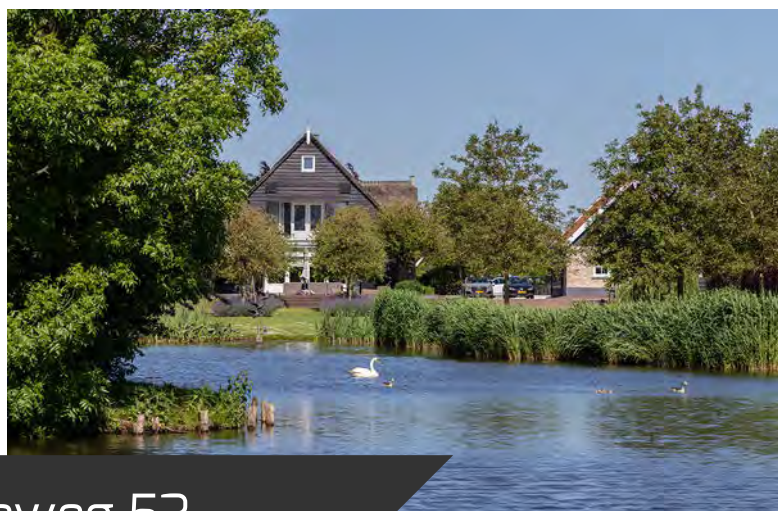
24 Groepen + 9 groepen extra

ISOLATIE

Volledig geïsoleerd

AANVAARDING

In overleg



GIESSENBURG, Neerpolderseweg 53

ROUTE VOOR HET KOPEN VAN EEN WONING



DE BEZICHTIGING

Tijdens de bezichtiging van de woning zal een van onze makelaars van Kooyman Eigen Huis u rondleiden. We vertellen u alles wat u wilt weten over het huis en de omgeving. We waarderen het als u binnen een paar dagen laat weten wat u van de woning vindt, ook als u geen interesse meer heeft.

BROCHURE

We hebben de brochure zorgvuldig samengesteld, maar zijn deels afhankelijk van informatie van derden. De verstrekte informatie moet gezien worden als een uitnodiging om verder te praten of een bod uit te brengen. De maten en kosten die genoemd worden, zijn indicatief en hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.



LIJST VAN (ON)ROERENDE ZAKEN

Deze lijst geeft aan welke zaken in de woning achterblijven, welke de verkoper meeneemt en welke u eventueel kunt overnemen tegen een vergoeding.

FINANCIERING

Heeft u interesse? Dan nemen we contact met u op voor een vrijblijvend hypotheekadvies via Kooyman Hypotheken & Verzekeringen. Een deskundige bespreekt uw financiële mogelijkheden, de beste hypotheekvorm, maandlasten en bijkomende kosten, zoals kosten koper.



KOSTEN KOPER

Bij de aankoop van een woning komen er extra kosten kijken. Dit zijn onder andere de overdrachtsbelasting, kadastrale kosten, notariskosten voor de leveringsakte en registratie van de hypotheekakte, en financieringskosten zoals afsluitprovisie en taxatiekosten.



ONDERHANDELING

U onderhandelt rechtstreeks met onze makelaar over de prijs, opleveringsdatum en eventuele roerende zaken.

PRIJSAFSPRAAK EN KOOPOVEREENKOMST

Zodra u het eens bent geworden over de prijs en de andere voorwaarden gaan we over tot het opstellen van de koopovereenkomst. Dit gebeurt volgens de modelakte, opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende zaken en vastgoeddeskundigen (NVM), de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Ondertussen gaat u opnieuw naar uw financiersadviseur, om de hypotheek aan te vragen en benodigde verzekeringen te regelen. Tevens bespreekt de adviseur met u welke stukken er nodig zijn voor bijvoorbeeld de Nationale Hypotheek Garantie.



DE KOOPAKTE

De concept koopakte wordt naar u en de verkopende partij in concept verzonden. Neem de tijd om deze door te nemen. Vervolgens plannen we een afspraak voor digitale ondertekening of ondertekening op ons kantoor.

ROUTE VOOR HET KOPEN VAN EEN WONING

◆ WAARBORG SOM

Binnen 8 weken na het sluiten van de koopovereenkomst stort u 10% van de koopsom bij de notaris als waarborgsom. Deze wordt later verrekend met de koopsom. In plaats daarvan kunt u ook een bankgarantie stellen, die binnen dezelfde termijn bij de notaris moet zijn ingediend.

◆ NOTARIS

De koper heeft de keuze om te bepalen bij welke notaris de overdracht plaatsvindt (tenzij anders vermeld)

◆ OUDERDOMSCLAUSULE

Als de woning wat ouder is, betekent dit dat de bouwkwaliteit mogelijk niet voldoet aan de huidige normen. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan garandeert, staat verkoper niet in voor gebreken aan vloeren, leidingen, elektriciteit, water, gas, de riolering en de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. We raden u aan om zelf onderzoek te (laten) doen naar de staat van de woning.

◆ ONDERZOEKS PLICHT KOPER

Ondanks dat de verkoper van de woning een meldingsplicht heeft, ligt er ook een onderzoeksplicht bij u als koper.

◆ VERSCHIL AFMETINGEN NEN

De betreffende verkoopdocumentatie is in opdracht van verkoper zo goed als mogelijk opgesteld. Eventuele maatvoeringen t.a.v. plattegronden, inhouds- en oppervlaktelaten zijn bij benadering vastgesteld en mogelijk niet geheel conform NEN2580. Koper is in gelegenheid gesteld om deze maten op of na te meten en vrijwaart verkoper en diens makelaar van elke aansprakelijkheid wanneer hier toch afwijkingen in zouden voorkomen.

◆ OPLEVERING EN INSPECTIE

Voorafgaand aan de overdracht heeft u de mogelijkheid om de woning te inspecteren. Hierbij zijn zowel de verkoper als onze makelaar aanwezig om te kijken of de woning in dezelfde staat is als afgesproken, inclusief alle zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkopende partij niet bekend), heersende- en lijdende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten. De woning moet vrij zijn van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.



NA ONDERTEKENING

Als de koopakte is ondertekend en de bedenktijd is verstreken, wordt het originele document naar de notaris gestuurd. Zij regelen de verdere afwikkeling en nodigen beide partijen uit voor de eigendomsoverdracht. Op dat moment plakken we een verkocht-sticker op het verkoopbord en wordt de woning online als verkocht gemarkeerd. Voor uw financiering heeft u een taxatierapport nodig; dit kunnen wij voor u regelen.

EIGENDOMSOVERDRACHT

Ongeveer een week voor de overdracht ontvangt u van de notaris een conceptakte en de eindnota. U krijgt dan ook de definitieve datum en tijdstip voor de overdracht. Als u gebruik maakt van de inspectie direct voorafgaand aan de overdracht, dan zal onze makelaar hierbij aanwezig zijn om eventuele vragen te beantwoorden. Na de overdracht gaat uw brandverzekering in, en moet u zelf de levering van gas, water en elektriciteit regelen bij een leverancier naar keuze.



REGEL ALLES ONDER ÉÉN DAK BIJ KOOYMAN EIGEN HUIS

HYPOTHEKEN



Bij Kooyman Hypotheken & Verzekeringen stemmen onze adviseurs uw hypotheek en verzekeringen perfect af op uw situatie. Met meer dan 25 jaar ervaring als onafhankelijke experts, waarbij het klantbelang centraal staat. Ons kantoor in Papendrecht biedt de mogelijkheid om alles onder één dak te regelen.

Maak een vrijblijvende afspraak met onze adviseur voor de beste keuze.

078 - 61 56 722 | info@kooymanhypotheken.nl



(VER)HUUR EN BEHEERDERS

Ook voor (tijdelijke) huur en verhuur bent u bij ons aan het juiste adres! Kooyman Eigen Huis verzorgt voor u de (ver)huur zodat u hier geen omkijken naar heeft. Op basis van uw wensen matchen wij u met het juiste pand of uw pand met potentiële huurders (gescreend via een uitgebreide huurder check). Wij verzorgen het gehele (ver)huur traject en letten daarbij op de wettelijke kaders.

Ons team staat voor u klaar en begeleiden u graag verder: 0800 2022 | wonen@kooyman.com

15%
korting

VERZEKERINGEN

Als trotse eigenaar van een koopwoning is een woonhuisverzekering van het allergrootste belang. Door de woonhuisverzekering te combineren met een inboedelverzekering en een aansprakelijkheids-verzekering dekt u de belangrijkste risico's in en rond het huis af.

Wanneer u de opstalverzekering in combinatie met de inboedelverzekering afsluit, ontvangt u **15% korting op de premie van uw inboedelverzekering!**



AANKOOPBEGELEIDING

Onze deskundige makelaars kennen de markt. Ieder in hun eigen regio.

Leuke woning gezien?

Neem één van onze makelaars mee om de staat én de waarde van de woning deskundig te bepalen.

BEL 0800 - 2022
OF KIJK OP ONZE WEBSITE
VOOR MEER INFORMATIE

DE ONDERNEMENDE MAKELAAR MET KARAKTER

Het begeleiden van u als koper of verkoper staat centraal in ons vak. Wanneer u kiest voor een nieuwe woning, wilt u natuurlijk dat het proces soepel verloopt. Met onze **ruim 45 jaar ervaring en 4 kantoren in de regio** kennen wij als geen ander de kneepjes van het vak.

Bij Kooyman Eigen Huis streven we ernaar om u als **full-service makelaar** alle zorgen uit handen te nemen. Het is prettig om te weten dat u kunt rekenen op ons ervaren team met diverse specialiteiten. Zo kunt u vol vertrouwen bouwen op onze expertise gedurende het gehele traject!

ONZE MAKELAARS



Kees Kooyman

REGISTER MAKELAAR

Kees is een ervaren makelaar met een geweldige expertise in de vastgoedsector. Zijn marktkennis en moderne aanpak zorgen voor een optimaal resultaat.



Randy Madronal

JUNIOR MAKELAAR

Als juniormakelaar is Randy al een bekend gezicht in de buurt. Hij is bijna klaar met zijn opleiding en brengt frisse energie en enthousiasme mee in elk project.



Eddy Veth

REGISTER MAKELAAR /
TAXATEUR

Eddy heeft zijn passie voor makelaardij omgezet in een indrukwekkende carrière. Hij zet zich volledig in voor het beste resultaat.



Kim Grinwis

VERHUURMAKELAAR

Kim is jouw aanspreekpunt als het gaat om het verhuren van woningen. Ze is altijd beschikbaar voor advies en denkt graag mee om de perfecte huurmatch te vinden.



René van de Giessen

MAKELAAR / NIEUWBOUW
SPECIALIST

Met een schat aan ervaring en een specialisatie in nieuwbouw, is René de expert voor wie op zoek is naar een nieuw huis.

Blijf op de hoogte



AANTEKENINGEN





Blijf op de hoogte



PAPENDRECHT

Brederodehuis 1
3353 HD Papendrecht

078 – 61 50 600
papendrecht@kooyman.com

SLIEDRECHT

Stationsweg 12
3363 GA Sliedrecht

0184 - 49 94 44
sliedrecht@kooyman.com

OUD-ALBLAS

Kerkstraat 1
2969 AJ Oud-Alblas

0184 – 69 17 73
oudalblas@kooyman.com

ALBLASSERDAM

Dam 81
2951 GA Alblasserdam

078 – 69 18 111
alblasserdam@kooyman.com

