



GIESSENBURG, Muisbroekseweg 15

Vrijstaande woning met uitzicht op de Alblasserwaard en aanlegplaats naar vaarwater de Giessen

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

REGISTER MAKELAAR

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



WONING KENMERKEN



VRAAGPRIJS

€ 569.000,- k.k.



BOUWJAAR

circa 1950



GEBRUIKSOPPERVLAKTE

152 m²



SLAAPKAMERS

3



INHOUD

871 m³



ENERGIELABEL

D

TYPE WONING

Vrijstaande woning

SOORT WOONHUIS

Villa

PERCEELOPPERVLAKTE

398 m²

TUINLIGGING

Westen

BERGING / GARAGE

Ja / Aangebouwd steen

PARKEERGELEGENHEID

Op eigen terrein

LIGGING

Aan water, landelijk gelegen

VERWARMING EN WARM WATER

Cv ketel Remeha, 2017

ELEKTRA

Meterkast; aardlekschakelaar

ISOLATIE

Volledig geïsoleerd

AANVAARDING

In overleg



GIESSENBURG, Muisbroekseweg 15

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Gelegen aan een zijtak van het riviertje de Giessen in het landelijke Giessenburg vindt u deze vrijstaande woning met een prachtig vrij uitzicht over de kenmerkende polders van de Alblasserwaard. De eigentijdse afwerkingen met witte muren, gecombineerd met antracietkleurige kozijnen en de typerende houten dakrand geeft extra karakter aan het uiterlijk van de woning. De begane grond van de woning omvat alle woonfuncties met naast de royale woonkamer en de open keuken, twee slaapkamers en een badkamer. Op de eerste verdieping is de derde slaapkamer met uitzicht richting de Giessen te vinden. De tuin grenst via een zijtak aan het vaarwater de Giessen, inclusief aanlegplaats voor een boot. Het centrum van Giessenburg ligt op fietsafstand, met alle benodigde voorzieningen, en de eerste uitvalsweg is binnen 7 minuten bereikbaar.

De **oprit** van deze woning biedt ruimte voor meerdere voertuigen en geeft toegang tot de inpandige garage met elektrisch bedienbare deur. Via twee ingangen aan de voorzijde betreedt u de woning. De rechteringang leidt naar een hal voorzien van dakramen voor natuurlijk licht. In de volgende ruimte bevindt zich een **slaapkamer** die beschikt over een dakraam en een lange inbouwkast, en leidt naar de **woonkamer** waar de houten spiltrap naar de eerste verdieping en zichtbare balken een echte eyecatcher zijn.

De **open keuken** bereikbaar vanuit de woonkamer, is afgewerkt met beukenhouten en crèmekleurige keukenkastjes, en een natuurstenen werkblad. Een houtkachel, omringd door een stenen haard, voegt extra sfeer toe. Vanuit de keuken is er toegang tot **een badkamer en een slaapkamer op de begane grond** die voorzien is van airconditioning.

Op de **eerste** verdieping bevindt zich een derde slaapkamer, voorzien van dakkapellen aan weerszijden, wat zorgt voor veel natuurlijk licht en ruimte. Deze **slaapkamer** heeft inbouwspotjes, een glas-in-loodraam, en een prachtig uitzicht richting de Giessen.

De woning beschikt over een tweede hal op de begane grond, die toegang geeft tot een praktische **wasruimte**. Via deze ruimte komt u in een ruime **berging** die voorzien is van airconditioning, ideaal voor opslag of andere doeleinden.

De **achtertuin** van deze woning is voorzien van een groot gazon en een terras. Dankzij de ligging aan een zijtak van het vaarwater de Giessen, biedt de tuin de mogelijkheid om een boot aan te leggen. U kunt volop in privacy genieten van de rust en de natuur, terwijl u direct toegang hebt tot het vaarwater. De tuin is gemakkelijk bereikbaar vanuit zowel de garage als de wasruimte.



De tuin grenst aan het vaarwater de Giessen, inclusief aanlegplaats voor een boot







































AFWERKSTAAT

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
Begane grond				
Entree/hal	plavuizen	stucwerk	stucwerk	
Woonkamer	plavuizen	spachtelputz	stucwerk	Voorzien van; achterom, buitenkraan Biedt toegang tot ; meterkast
Keuken	plavuizen	stucwerk	stucwerk	Aanwezige keukenapparatuur: - keramische kookplaat - combimagnetron - vaatwasser - koelkast - afzuigkap Voorzien van; vloerverwarming
Slaapkamer 1	laminaat	spachtelputz	gipsplafond	Voorzien van; airconditioning
Slaapkamer 2	PVC	spachtelputz	gipsplafond	Voorzien van; inbouwkast
Badkamer				Aanwezig sanitair; - wastafel - badmeubel - whirlpool met handdouche - toilet - designradiator
Hal	plavuizen	spachtelputz	gipsplafond	Eigen ingang voorzijde van de woning
Wasruimte	plavuizen	betegeld	gipsplafond	Voorzien van; opstelplaats wasmachine en -droger
Berging				
Eerste verdieping				
Overloop	eiken hout	stucwerk	stucwerk	
Slaapkamer 3	eiken hout	stucwerk	stucwerk	Voorzien van; airconditioning, inbouwkast, dakkapel
Tuin				
Garage				Voorzien van; elektrisch bedienbare deur, loopdeur, elektra, verwarming, wateraansluiting
Stenen schuur				Voorzien van; elektra, wateraansluiting

LIJST VAN ZAKEN

Zaak	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.V.T.
Verlichting				
inbouwspots/dimmers				
opbouwspots/armaturen/ lampen/dimmers	◆			
losse (hang)lampen				
Verlichting				
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
gordijnrails	◆			
gordijnen	◆			
overgordijnen				
vitrages				◆
rolgordijnen			◆	
lamellen				
jaloerieën	◆			
(losse) horren/rolhorren				
Vloerdecoratie, te weten:				
vloerbedekking				
parketvloer				
houten vloer(delen)				
laminaat / PVC	◆			
plavuizen				

Zaak	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.V.T.
(Voorzet) openhaard met toebehoren				
Allesbrander	◆			
Houtkachel				
(Gas)kachels				
Designradiator(en)				
Radiatorafwerking				
Overig, te weten:				
spiegelwanden				
schilderij ophangstelsel				
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	◆			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- kookplaat	◆			
- afzuigkap	◆			
- combi-magnetron	◆			
- vaatwasser	◆			
- koelkast	◆			
Keukenaccessoires, te weten:				
Sanitair/sauna				
- wastafel	◆			
Toiletaccessoires:				

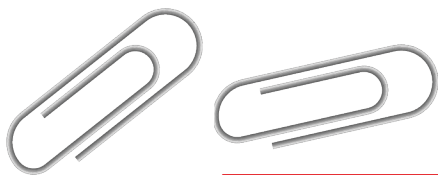
LIJST VAN ZAKEN

Zaak	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.V.T.
Badkameraccessoires:				
Sauna met toebehoren				
Exterieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne				
Brievenbus				
Kluis				
(Voordeur)bel				
Alarminstallatie				
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				
Rookmelders				
(Klok)thermostaat				
Airconditioning				
Warmwatervoorziening, te weten:				
CV-installatie	◆			
Boiler				
Geiser				
Screens				
Rolluiken				
Zonwering buiten	◆			

Zaak	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.V.T.
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten:				
Telefoonaansluiting/ internetaansluiting				
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				
Waterslot wasautomaat				
Zonnepanelen				
Oplaadpunt elektrische auto				

LIJST VAN ZAKEN

Zaak	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.V.T.	Zaak	Ja	Nee	Gaat mee	Wordt overgenomen door de koper
Tuin					Overig				
Inrichting					Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?				
Tuinaanleg/bestrating	◆								
Beplanting	◆								
Verlichting/installaties									
Buitenverlichting	◆				CV				
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder					Boiler				
Bebouwing					Zonnepanelen				
Tuinhuis/buitenberging					Bijlage(n) over te nemen contracten:				
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging									
(Broei)kas									
Overig									
Overige tuin, te weten:									
(sier)hek									
vlaggenmast(houder)									



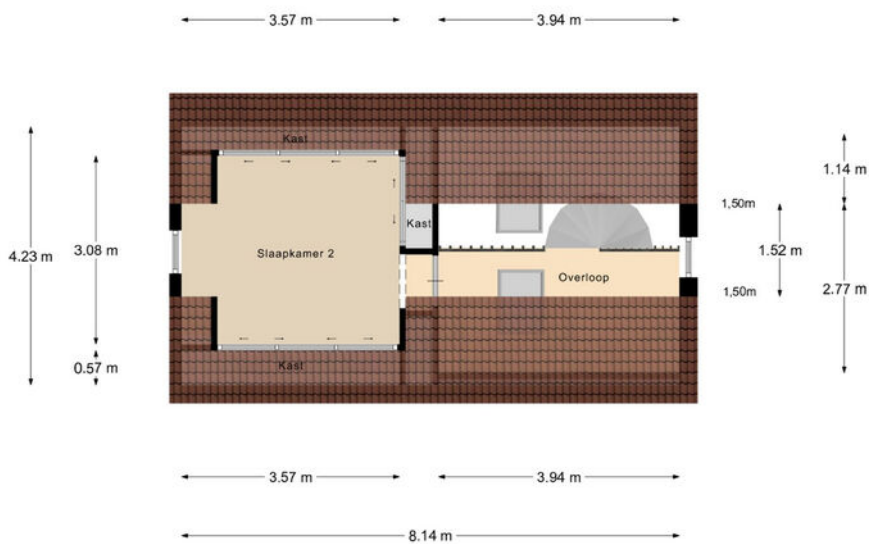
BEGANE GROND



De maten zijn zo goed mogelijk opgenomen, maar hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. De dikte van de muren is indicatief.



EERSTE VERDIEPING

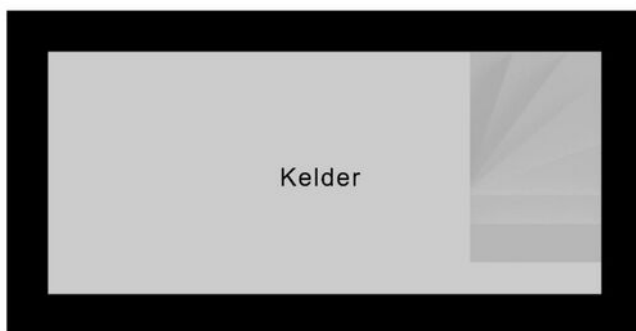


De maten zijn zo goed mogelijk opgenomen,
maar hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
De dikte van de muren is indicatief.



KELDER

← 4.02 m →

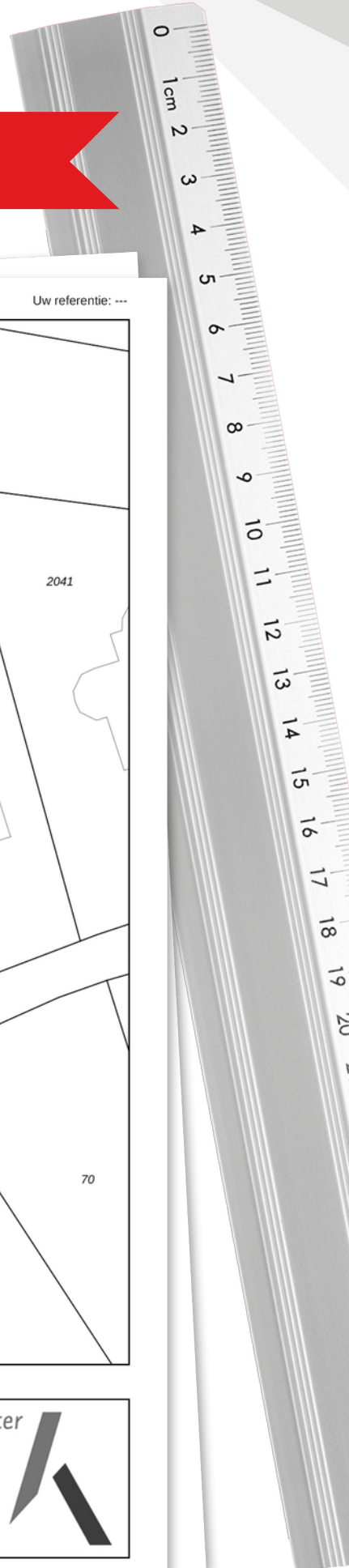
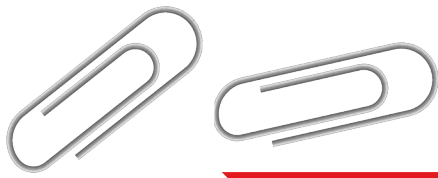


↑
1.76 m
↓

De maten zijn zo goed mogelijk opgenomen,
maar hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
De dikte van de muren is indicatief.



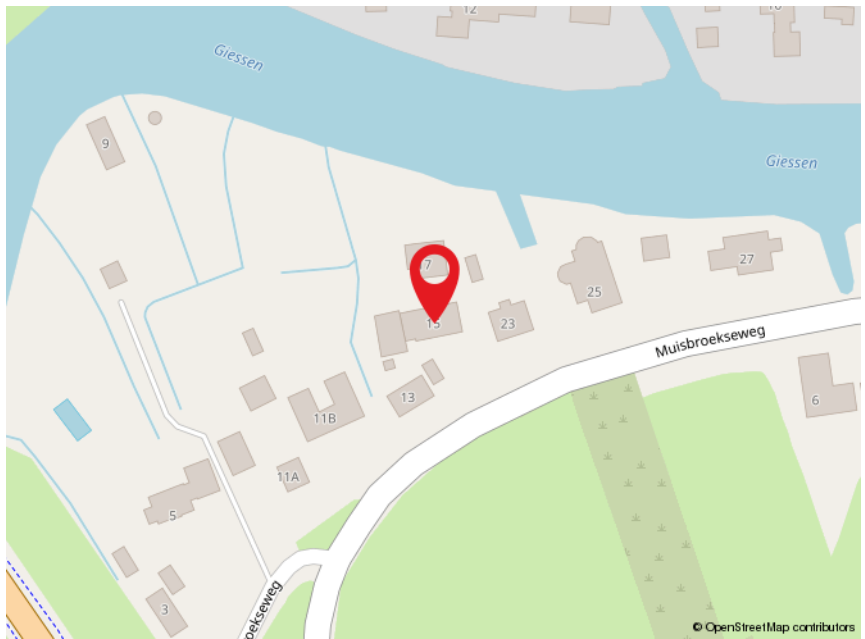
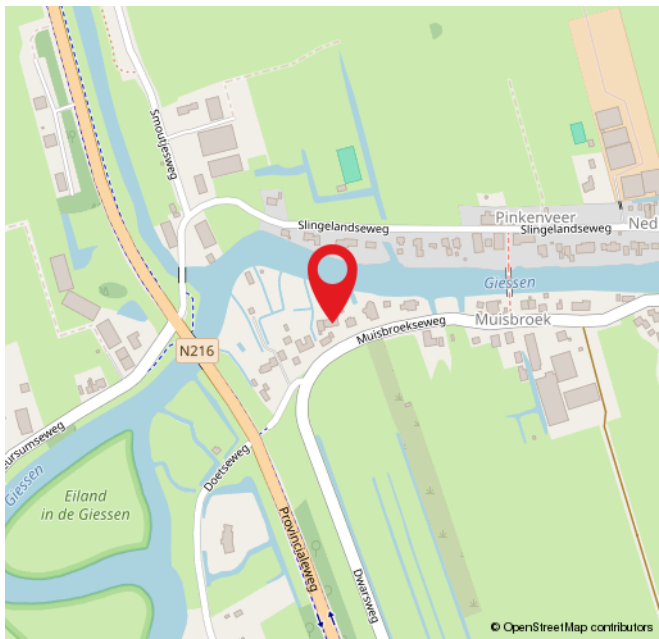
Kooyman
eigen huis



KADASTRALE KAART



LOCATIE OP DE KAART



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 KOOPVEREENKOMST

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 financieringsadviseur, 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 oppervlaktematen 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



FUNDA BEOORDELING



Verkopers Schoorweg 12, Papendrecht

Verkoopperiode: 4 maanden | Gegeven Funda score: 10

"Prima makelaar! Zeer professioneel. Goed advies en goed op de hoogte gehouden. Goede bemiddeling tussen verkoper en koper."



Verkopers Lijsterstraat 53, Groot-Amers

Verkoopperiode: 1 maand | Gegeven Funda score: 9.0

"Fijne makelaar met goede service en prima marktkennis. Voor de bezichtigingen en communicatie werd fijn een groepsapp aangemaakt wat ook erg handig werkte."



Verkopers Poolster 36, Hardinxveld-Giessendam

Verkoopperiode: 2,5 maanden | Gegeven Funda score: 10

"Een perfecte makelaar. Goed en prettig overleg, altijd bereikbaar, komt gemaakte afspraken na en zorgt er voor dat klanten op de hoogte blijven. Ik zie terug op een fijne samenwerking."



Scan de QR-code en lees alle beoordelingen online!



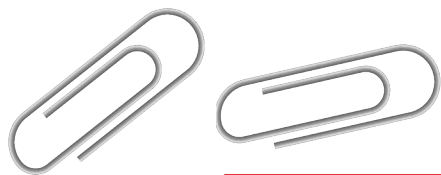
9,3

Gemiddelde
beoordeling.

95%

Beveelt Kooyman
Eigen Huis aan.

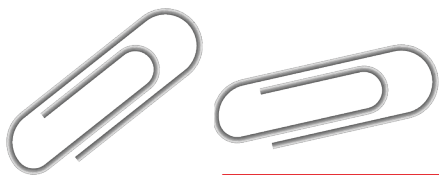
542
beoordelingen op
www.funda.nl



AANTEKENINGEN

A large sheet of white paper with horizontal lines, intended for taking notes. The paper is slightly offset to the right and bottom, showing a shadow underneath.

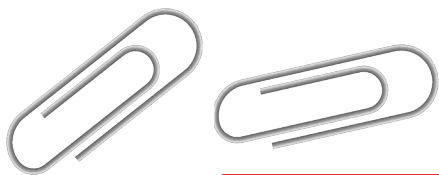




AANTEKENINGEN

A large sheet of white paper with horizontal lines, intended for taking notes. The lines are evenly spaced and cover most of the page area.





AANTEKENINGEN

A large sheet of white paper with horizontal lines, intended for taking notes. The paper is slightly offset to the right and bottom, showing a shadow underneath.





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

