

Kerkweg 48

Hardinxveld-Giessendam




LAMPER & VAN VLIET
WONINGMAKELAARS





Kenmerken

 Bouwjaar
2004

 Woonoppervlakte
207 m²

 Inhoud
895 m³

 Perceeloppervlakte
481 m²

 Energielabel
A

 Woonlagen
3



Giessenveste

Met recht draagt deze schitterende villa haar naam, een elegante knipoog naar de unieke ligging aan de idyllische rivier de Giessen. Achter de imposante, karaktervolle voorgevel ontvouwt zich een woning van uitzonderlijke allure, waar royale leefvertrekken, een doordachte indeling en een hoogwaardige afwerking zorgen voor een ongekend gevoel van ruimte en comfort. Hier is het dagelijks genieten van stijlvolle woonvertrekken die uitnodigen tot ontspannen, samenzijn en leven op niveau. Ook buiten is het genieten op topniveau: de fraai aangelegde tuin vormt een oase van rust, ruimte en privacy, met als absolute blikvanger het eigen botenhuis waar uw boot direct kan aanmeren. De sfeervolle, onderheide tuinkamer met rieten kap voegt een charmant en exclusief accent toe aan het geheel en maakt het buitenleven minstens zo bijzonder als het wonen binnenshuis.



Aantal slaapkamers
4



Type CV ketel
Remeha



Externe bergruimte
14 m²



Jaar CV ketel
2020



Welkom!

ENTREE

Aan het einde van een rustig hofje verschijnt deze villa, die door haar statige uitstraling en verzorgde aanblik direct het gevoel geeft dat u bij iets bijzonders bent aangekomen. Parkeren kan eenvoudig op de oprit met ruimte voor twee auto's of in de garage. Via de voordeur kunt u de woning betreden, maar ook via het naastgelegen pad is er een achterom.

VESTIBULE

Geheel passend in stijl wordt u ontvangen in de vestibule met garderobe. De hal nodigt u uit om verder te lopen.

Maatvoering: Circa 3.21/2.95 x 1.51m
Vloerafwerking: Marmeren vloertegels
Wandafwerking: Behang
Plafondafwerking: Spuitwerk

HAL

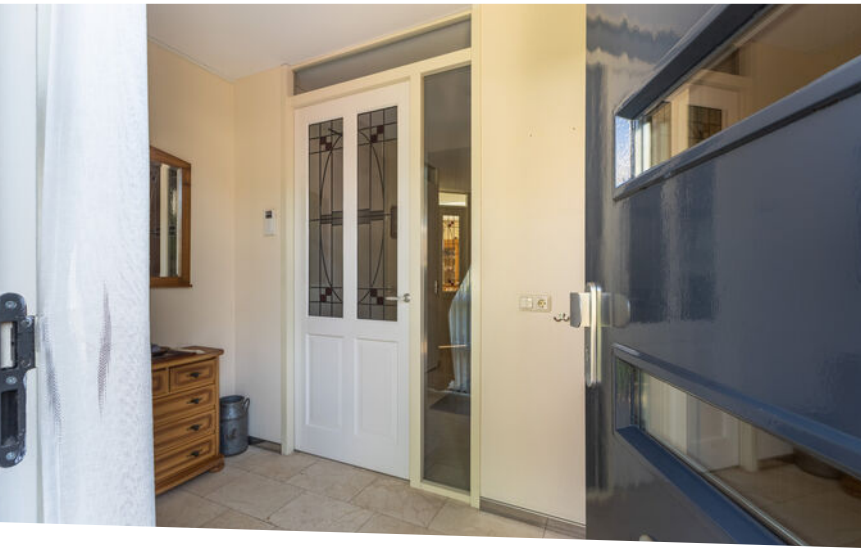
De hal heeft een centrale ligging binnenshuis. Aan de ene zijde is er de meterkast, toiletruimte en toegang tot de woonkamer. Aan de andere zijde kunt u naar de garage. Stijlvol siert de Amerikaanse trap welke u naar de eerste verdieping leidt.

Maatvoering: Circa 13 m²
Vloerafwerking: Marmeren vloertegels
Wandafwerking: Behang
Plafondafwerking: Spuitwerk

TOILET

Nette sanitaire ruimte voorzien van een vrijhangend closet en een handwasfonteinje.

Maatvoering: Circa 1.64/1.21 x 1.00m
Vloerafwerking: Marmeren vloertegels
Wandafwerking: Betegeld
Plafondafwerking: Spuitwerk





Ruime living!



De royale living vorm het warme hart van de villa, waar ruimte, licht en sfeer centraal staan. Dankzij de ruime opzet is er volop plaats voor verschillende zit- en leefgedeeltes. De serre is een waardevolle toevoeging en biedt een heerlijke plek voor een gezellige zithoek, met prachtig uitzicht over uw tuin en het water. Aan de andere zijde van de living bevindt zich een knusse zithoek waar een airco hangt. Door de buitendeur kunt u ook direct de tuin in. De living loopt naadloos over in de woonkeuken.

Maatvoering: Circa 49 m²

Vloerafwerking: Marmereen vloertegels

Wandafwerking: Behang

Plafondafwerking: Spuitwerk



Woonkeuken

De woonkeuken is een lichte en uitnodigende leefruimte waar koken, eten en genieten van het uitzicht moeiteloos samenkomen. Of u nu in de living bent, aan het koken of aan tafel zit, uw blik wordt telkens naar buiten getrokken door de grote raampartijen.

De keuken is uitgevoerd in een hoekopstelling met een granieten aanrechtblad en voorzien van diverse inbouwapparatuur. Er is beschikking over een inductiekookplaat, afzuigkap, combimagnetron, vaatwasser en een koel-/vriescombinatie. Het eiland biedt een prettige plek voor een kopje koffie of een ontbijt in de ochtend. Aansluitend bevindt zich de eethoek, waardoor koken en uitgebreid tafelen gelijk op gaan.

Maatvoering: Circa 20 m²
Vloerafwerking: Marmeren vloertegels
Wandafwerking: Betegeld / behang
Plafondafwerking: Spuitwerk





Indeling eerste verdieping

OVERLOOP

Vanaf de riante overloop komt u in de vier (slaap-)kamers en badkamer. Daarnaast is er een airco waar u op de gehele verdieping plezier van hebt en heeft u de trap naar de tweede verdieping. Alle ramen zijn voorzien van rolluiken.

Maatvoering: Circa 4.31 x 2.65m

Vloerafwerking: Vloerbedekking

Wandafwerking: Behang

Plafondafwerking: Spuitwerk

SLAAPKAMER I

Deze slaapkamer treft u aan de voorzijde en u geniet hier van extra lichtinval doordat er in twee gevels ramen zijn.

Maatvoering: Circa 4.35 x 4.31m

Vloerafwerking: Vloerbedekking

Wandafwerking: Behang

Plafondafwerking: Spuitwerk

SLAAPKAMER II

Aan de achterzijde is deze tweede slaapkamer te vinden, welke identiek is aan de voorgelegen slaapkamer. Ook hier is volop lichtinval en zegt u het zelf; het is toch heerlijk wakker worden zodra u de gordijnen openschuift?

Maatvoering: Circa 4.35 x 4.31m

Vloerafwerking: Vloerbedekking

Wandafwerking: Behang

Plafondafwerking: Spuitwerk

SLAAPKAMER III

Deze praktische derde slaapkamer is aan de achterzijde gesitueerd.

Maatvoering: Circa 4.31 x 2.99/1.98m

Vloerafwerking: Vloerbedekking

Wandafwerking: Behang

Plafondafwerking: Spuitwerk

(SLAAP-)KAMER IV

Boven de garage is deze lange kamer gerealiseerd. Hier heeft u o.a. de opstelling van de C.V.-ketel, de Wtw-installatie en de aansluitingen voor uw wasapparatuur.

Maatvoering: Circa 8.37 x 2.77m

Vloerafwerking: Vloerbedekking

Wandafwerking: Behang

Plafondafwerking: Plafondplaten

BADKAMER

De badkamer is ruim van opzet en praktisch ingedeeld. Er is een ligbad, inloopdouche, een dubbel wastafelmeubel, designradiator en een toilet. Het geheel is netjes en afwerkt in een lichte kleurtelling. Daarnaast is er vloerverwarming aanwezig.

Maatvoering: Circa 12 m²

Vloerafwerking: Betegeld

Wandafwerking: Betegeld

Plafondafwerking: Spuitwerk





Indeling tweede verdieping

Via de trap vanaf de eerste verdieping bereikt u een ruime open kamer die momenteel in gebruik is als werkkamer. Rondom onder de schuine dakheden is er volop bergruimte aanwezig, waardoor er praktisch gebruik wordt gemaakt van de beschikbare ruimte. De dakkapel zorgt voor aangenaam daglicht en een prettige werksfeer. Via de vlizotrap is er nog een compacte bergzolder bereikbaar, ideaal voor extra opslag.

Maatvoering: Circa 33 m²
Vloerafwerking: Vloerbedekking
Wandafwerking: Spuitwerk
Plafondafwerking: Spuitwerk



Rondom de woning

Rondom de woning ligt een schitterende tuin die u echt zelf moet komen ervaren. Hier geniet u van rust, ruimte en een groene, sfeervolle buitenomgeving.

Allereerst de garage: deze is circa 8,31 x 3,26 meter en is zowel van buitenaf als binnendoor vanuit de hal bereikbaar. De ruimte is afgewerkt met plavuizen en voorzien van een keukenblok. Ook bevindt zich hier de omvormer van de 14 zonnepanelen.

Zodra u de tuin betreedt, ervaart u direct een oase van rust. De sfeervolle tuinkamer met rieten dak vormt hierbij een echte blikvanger. Deze is deels ingericht als overkapping, met daarnaast glazen wanden waarin de volière is gerealiseerd. Dit geheel biedt volop mogelijkheden om verder naar wens in te richten.

Verder langs het gazon en de sierlijk bloeiende struiken en bloemen bereikt u de aangrenzende volière en een fijn terras naast de serre.

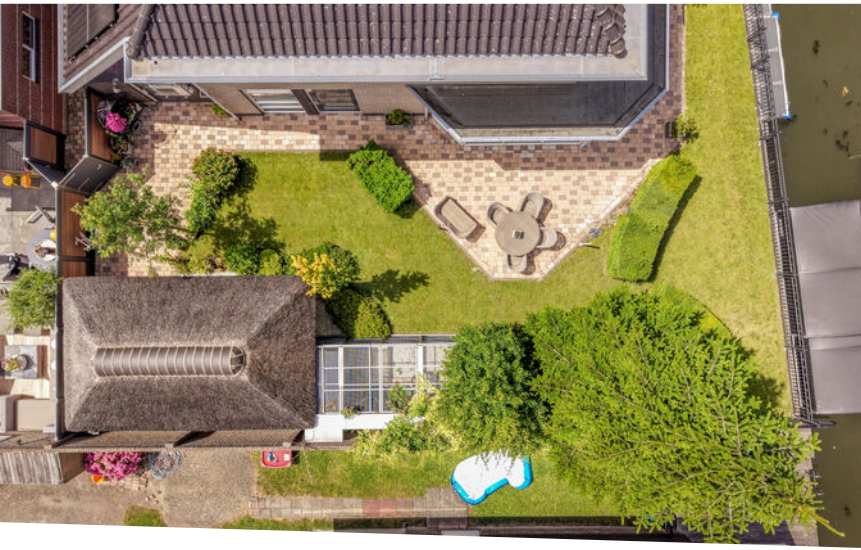
En dan de waterzijde: hier beschikt u over de luxe van een eigen botenhuis. Langs het groene gazon is een sierlijk smeedijzeren hekwerk geplaatst, vanwaar u via de steiger zo uw boot instapt om de Giessen op te varen richting de rivier De Merwede of de uitgestrekte polder van de Alblasserwaard in.

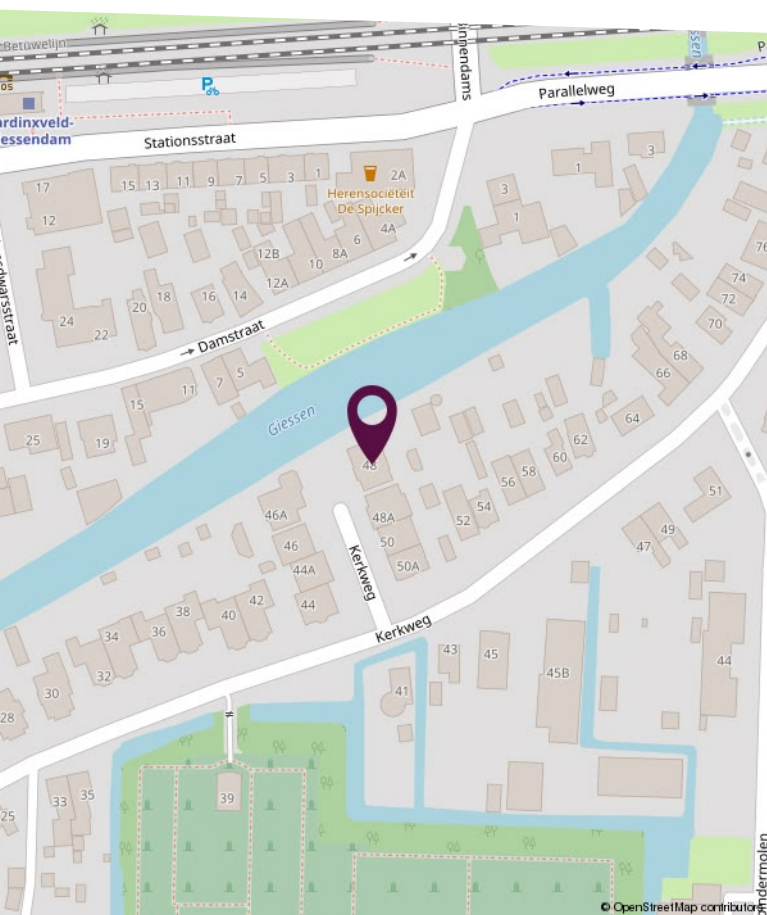
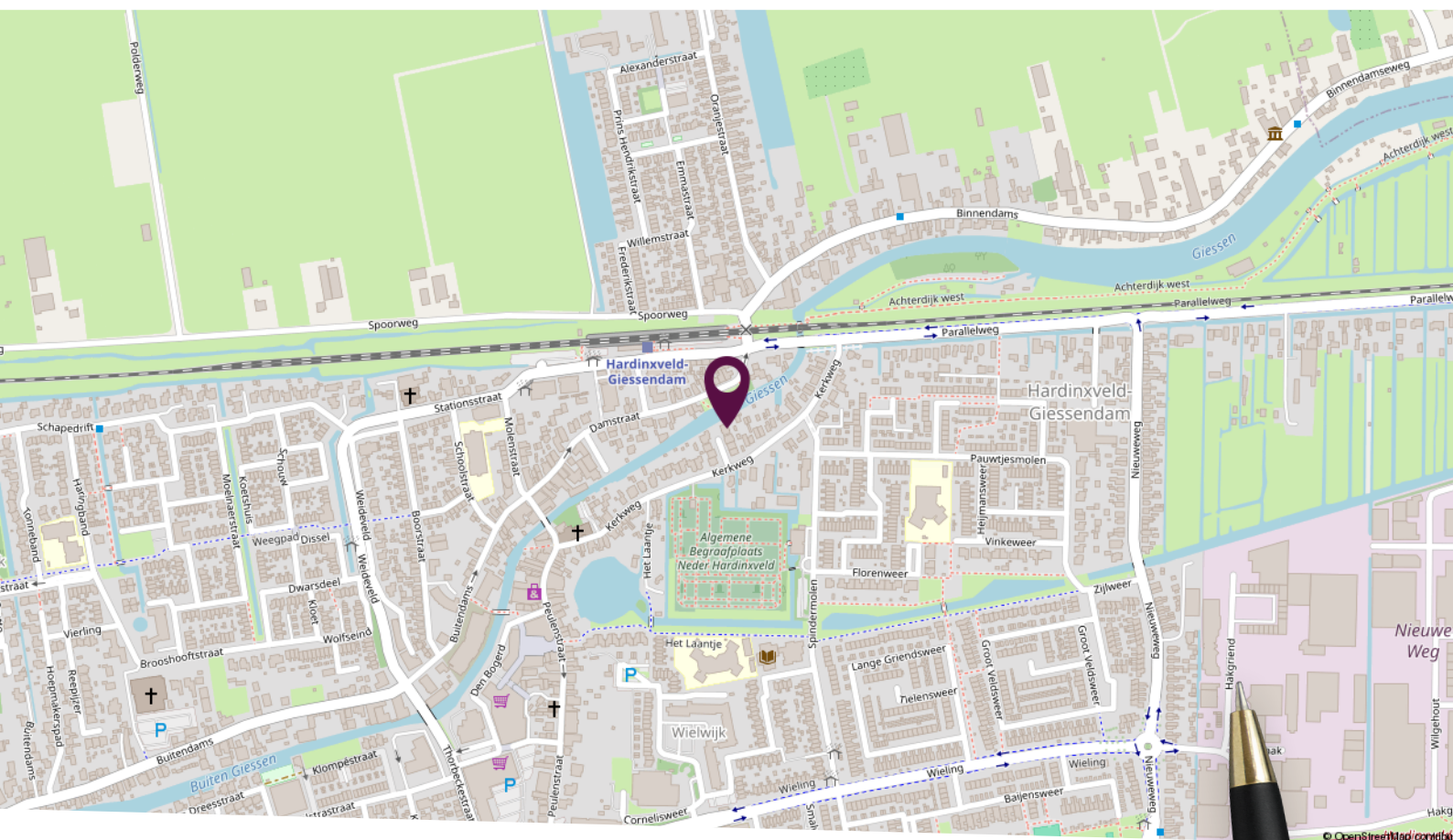
De tuin loopt vervolgens rondom de woning door tot aan de voorzijde, waardoor er op meerdere plekken gezellige zithoeken zijn ontstaan. Zo is er op elk moment van de dag wel een fijne plek in de zon of juist in de schaduw te vinden.

ALGEMENE INFORMATIE

- De villa is onderdeel van het toenmalige project genaamd Giessenveste, zoals ook vermeld op de achtergevel in 2004
- Volledige isolatie en HR+ beglazing
- Er zijn 14 zonnepanelen welke geplaatst zijn in 2019
- De gehele begane grond is voorzien van vloerverwarming, excl. garage





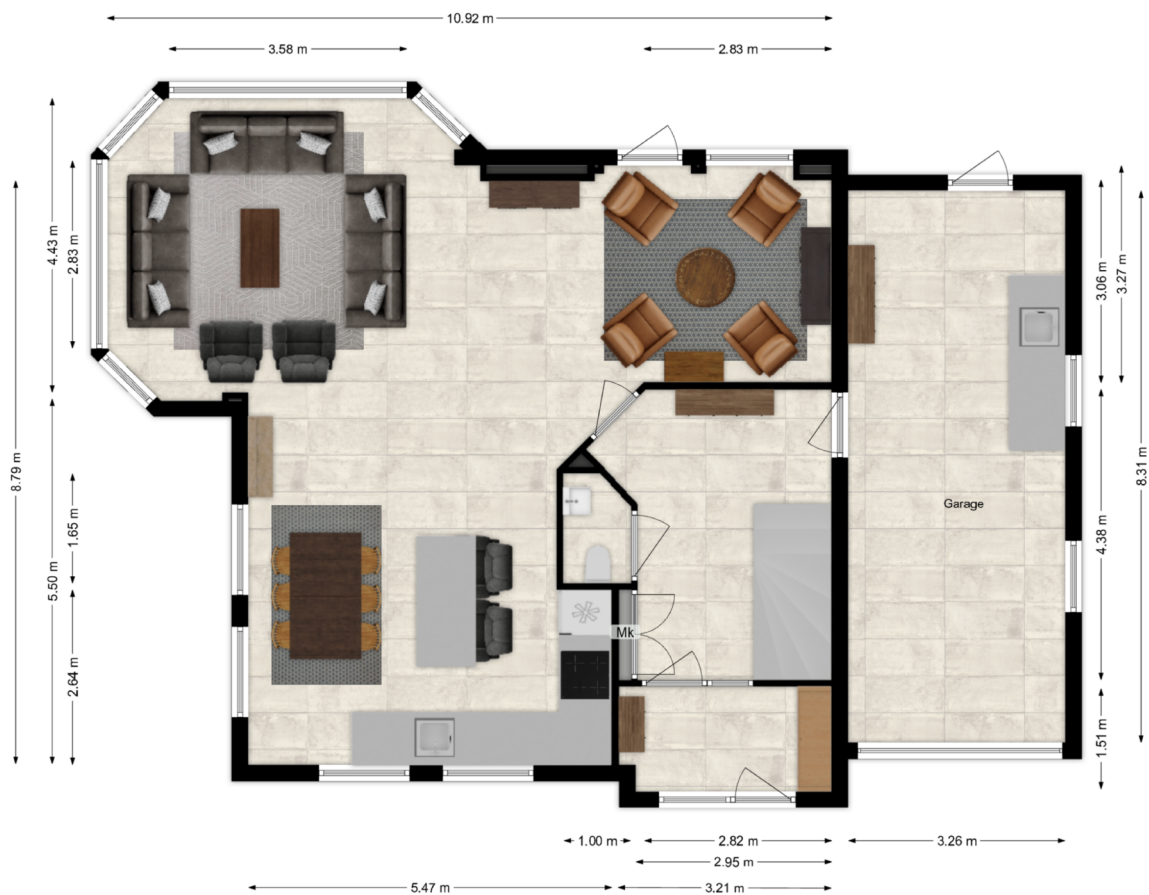


Locatie op de kaart

Rustige situering aan de Giessen!

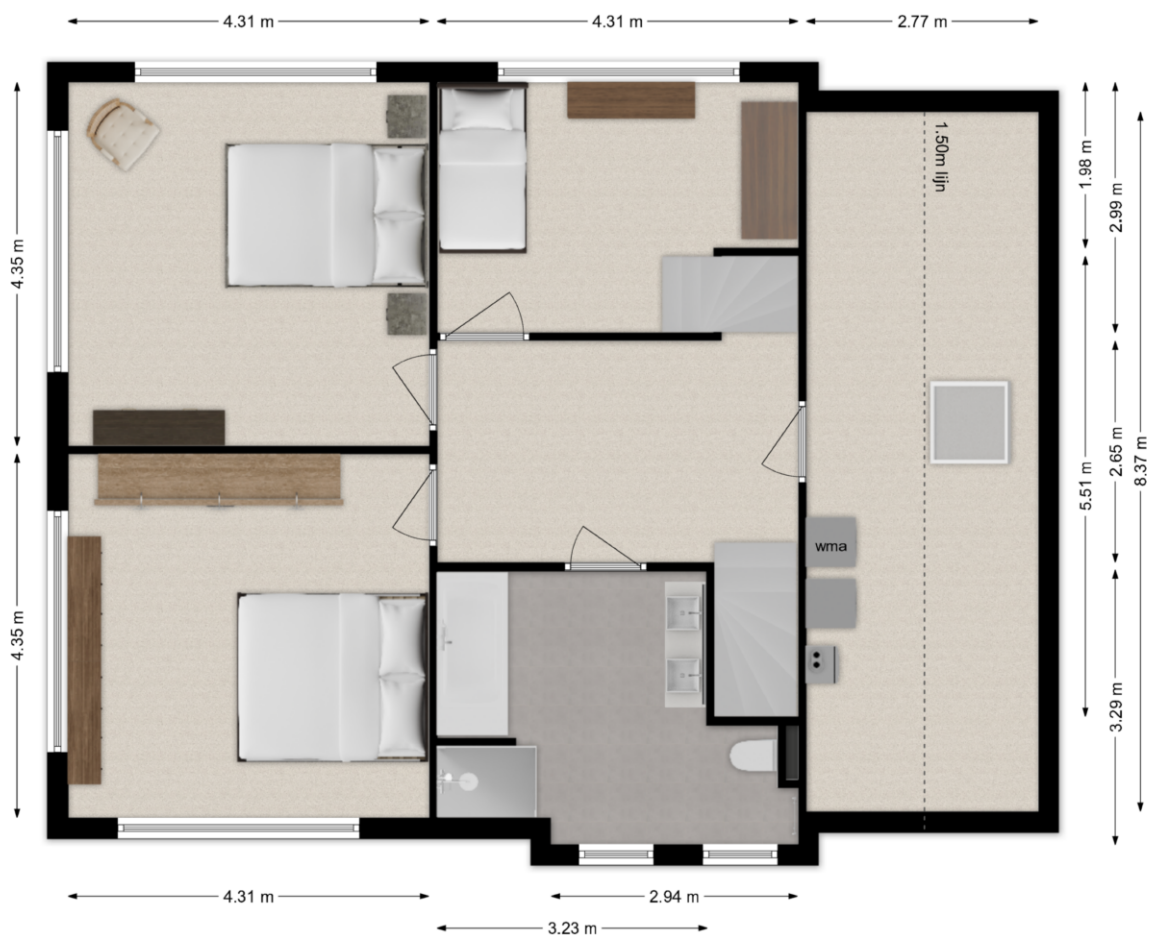


Plattegrond begane grond



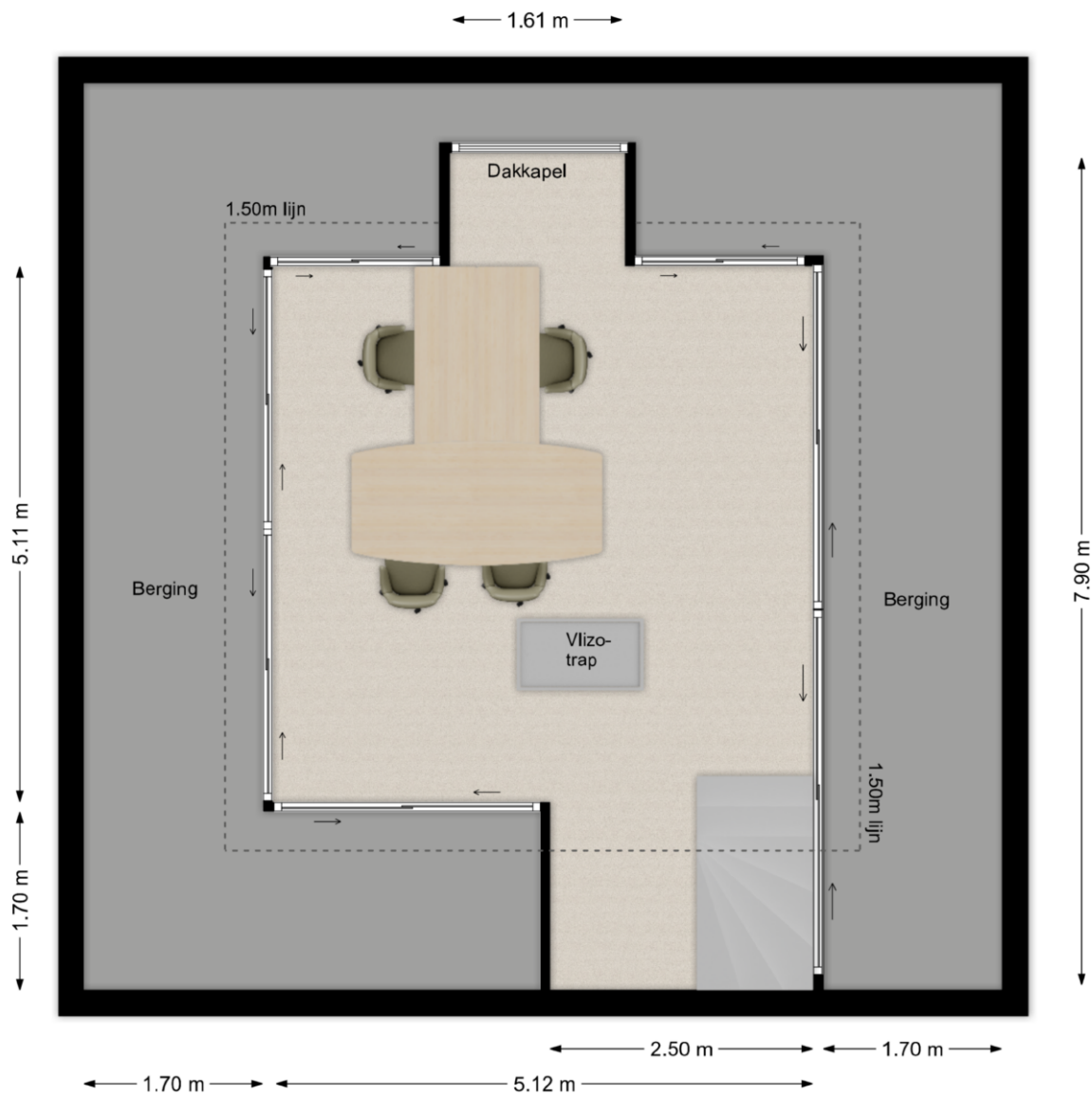
Deze plattegronden zijn niet op schaal. De maatvoeringen kunnen afwijken van de werkelijkheid.

Plattegrond eerste verdieping



Deze plattegronden zijn niet op schaal. De maatvoeringen kunnen afwijken van de werkelijkheid.

Plattegrond tweede verdieping



Deze plattegronden zijn niet op schaal. De maatvoeringen kunnen afwijken van de werkelijkheid.

Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Markies zonwering	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- Marmer vloer	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		

Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		

Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Bepanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuus/buitenberging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		

Persoonlijk in wonen



LAMPER & VAN VLIET
WONINGMAKELAARS

Buitendams 40 - Hardinxveld Giessendam

Gieterijstraat 93 - Ridderkerk

Dam 79 - Alblasserdam (etalagepunt)

info@lvmakelaars.nl
088 - 618 00 00

De gegevens in deze brochure zijn bedoeld om u een algemene indruk te verschaffen van de woning. Hoewel deze informatie met de grootst mogelijke zorg is samengesteld, blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten en/of onvolledigheden in de omschrijving en/of tekeningen staan. Noch de verkoper, nog Lamper & Van Vliet Woningmakelaars aanvaardt in dit geval enige aansprakelijkheid. Omdat veel gegevens vaak mondeling of via informatie van derden zijn verkregen, staat Lamper & Van Vliet Woningmakelaars niet in voor de juistheid en volledigheid van de door ons aangeboden informatie (maatvoering, jaartallen e.d.). Aan de informatie en de tekeningen in deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.