

Kloevelaan 41

Giessenburg



LAMPER & VAN VLIET
WONINGMAKELAARS



Kenmerken



Bouwjaar
1976



Woonoppervlakte
225 m²



Inhoud
900 m³



Perceeloppervlakte
1310 m²



Energie label
C



Woonlagen
2



Prachtig wonen!

Rust, privacy, robuust en vitaal zijn nog maar enkele typeringen die in uw gedachten spelen bij het zien van deze prachtige, vrijstaande villa met garage. Het is vooral de unieke ligging in combinatie met het woongenot wat deze fraaie stek bijzonder maakt! U zult de stilte ervaren van het landelijke leven alsmede het vrije zicht over de keurige, strakke tuin met daarachter het riviertje De Giessen. Dat maakt het dan ook extra aantrekkelijk voor natuurliefhebbers en voor hen die graag met de boot erop uitvaren. Als we kijken in de villa, dan treft u een zee aan ruimte, de geliefde en veelgezochte eigenschappen als 'gelijkvloers wonen' en alle denkbare gemakken aan. Komt u deze droomlocatie bezichtigen?



Aantal slaapkamers
6



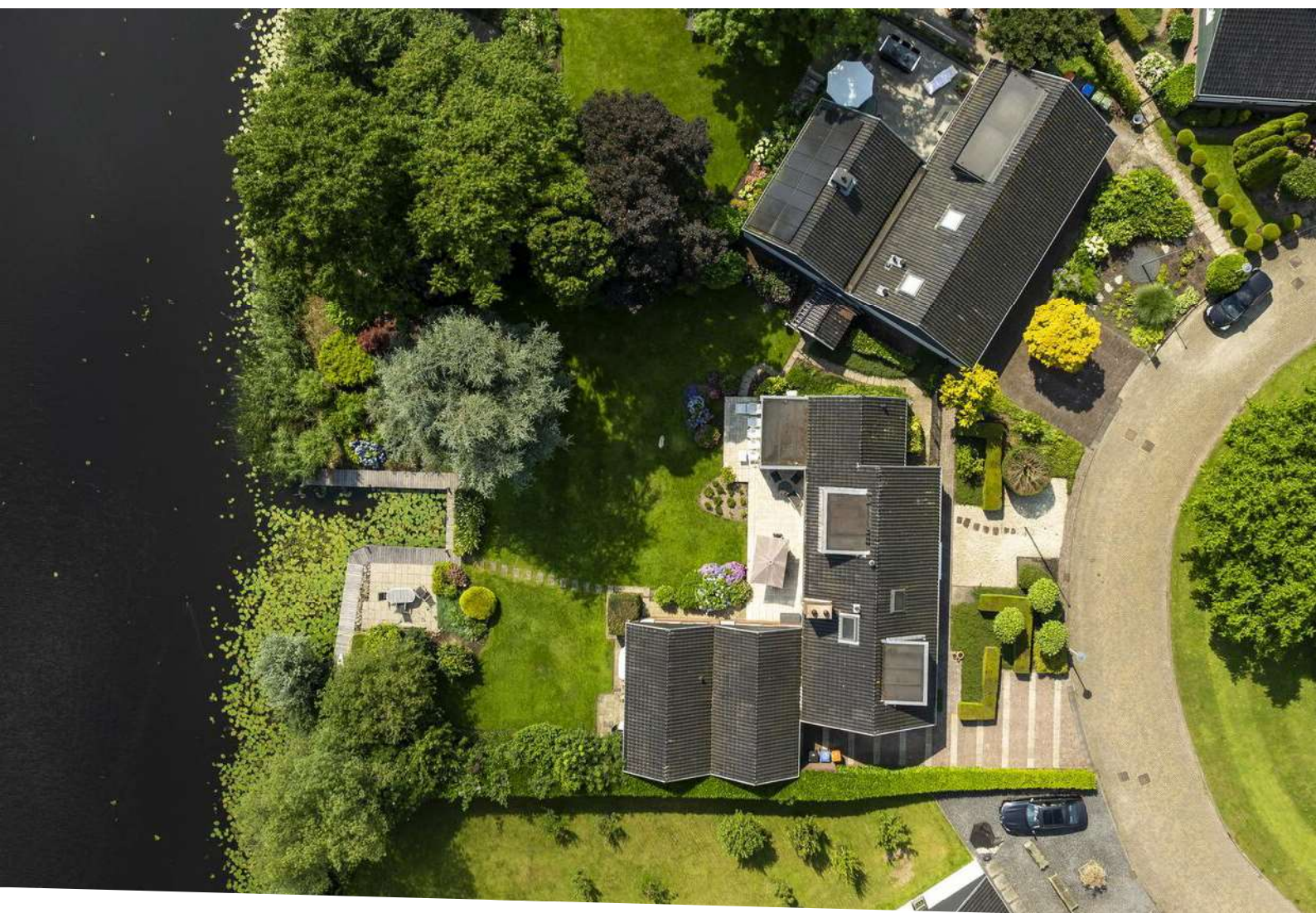
Type CV ketel
Nefit



Externe bergruimte
5 m²



Jaar CV ketel
2013



Entree

De villa is gelegen aan het einde van het villawijkje 'De Kloeve'. Rijdend door de wijk voelt u zich thuis komen en uiteraard maakt u direct kennis van het gemak van parkeren op eigen terrein of in de garage. De strak geschoren heggen zorgen voor een blijvende groene voortuin het hele jaar door.

HAL

Achter de voordeur treft u een ruime hal met de meterkast en toiletruimte. Vanuit de hal is er toegang tot de living.

Maatvoering: Circa 2.70 x 2.06m
Vloerafwerking: Travertin vloertegels
Wandafwerking: Spachtelputz
Plafondafwerking: Houten delen

TOILET

Alle leefvertrekken zijn ruim van opzet zo ook de toiletruimte. Deze is voorzien van een vrijhangend closet en een wastafel met meubel.

Maatvoering: Circa 2.53 x 1.03m
Vloerafwerking: Betegeld
Wandafwerking: Betegeld
Plafondafwerking: Houten delen



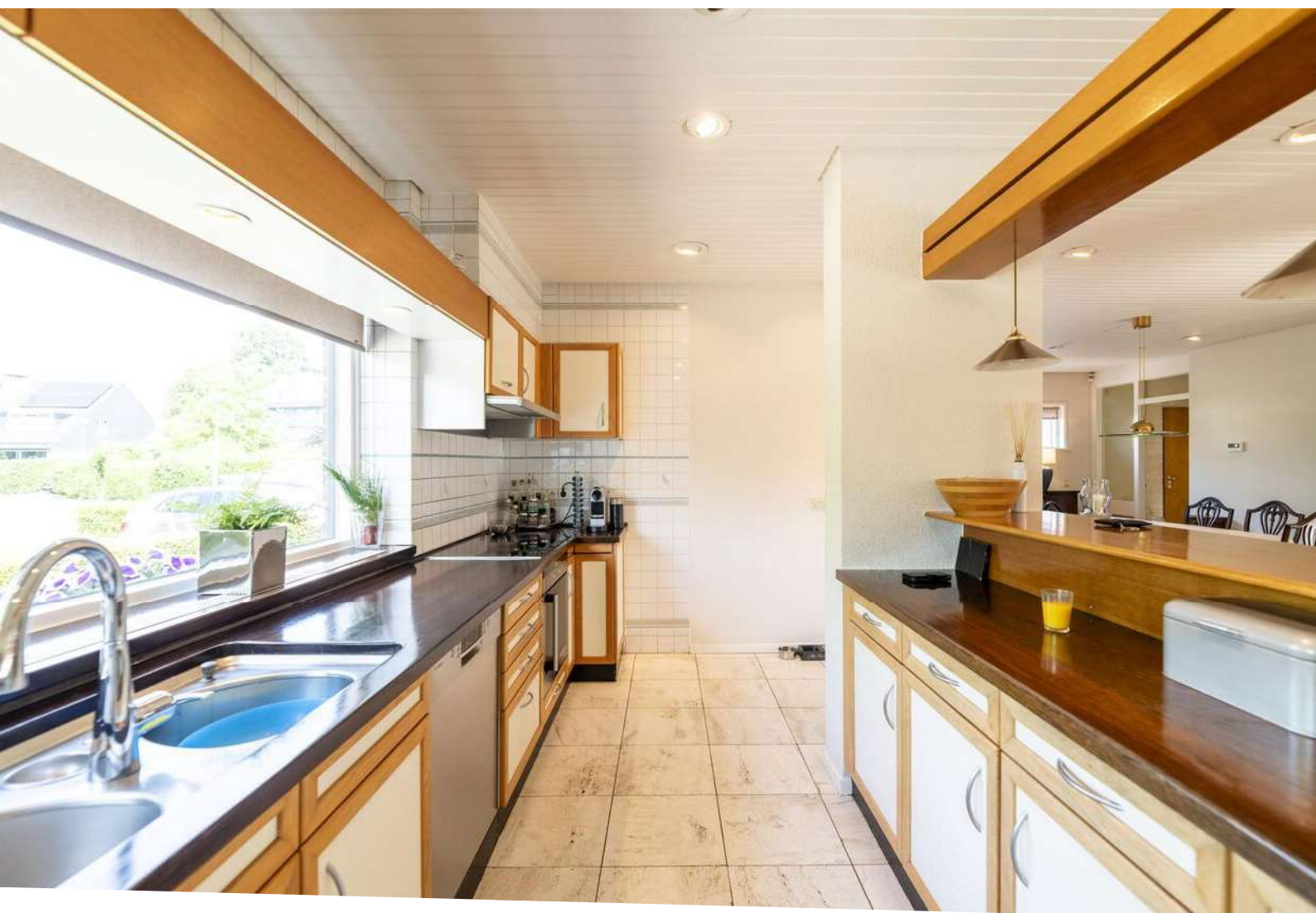


Living



De royale living bestaat een groot gedeelte van de villa en deze is dan ook het centrale hart binnen. Vanuit de living is er, door de grote raampartijen en de schuifpui, prachtig zicht over de tuin met daarachter de Giessen. Aan de ene zijde is de eethoek met de trap naar de verdieping en aan de andere zijde is de zithoek gegroepeerd rondom de open haard, heerlijk voor in de koude wintermaanden! In het midden staat de keuken welke met een bar gescheiden is van de living. Daarnaast heeft u tevens nog een extra hoek aan de voorzijde voor bijv. een speel-, werk-, of chillplek bij de televisie.

Maatvoering: Circa 70 m² Vloerafwerking: Travertin vloertegels Wandafwerking: Spachtelputz Plafondafwerking: Houten delen



Keuken

De keuken is aan twee zijden opgesteld en aan de voorzijde gesitueerd. Aan inbouwapparatuur is er de beschikking over een keramische kookplaat, afzuigkap, koel-/vriescombinatie, combimagnetron en vaatwasser. Naast de keuken is de bijkeuken gelegen.

Maatvoering: Circa 5.08 x 2.58m
Vloerafwerking: Travertin vloertegels
Wandafwerking: Betegeld
Plafondafwerking: Houten delen

BIJKEUKEN

In de bijkeuken heeft u de aansluitingen voor uw wasapparatuur, een uitstortgootsteen en er is toegang naar de voortuin.

Maatvoering: Circa 2.57 x 1.98m
Vloerafwerking: Travertin vloertegels
Wandafwerking: Stucwerk
Plafondafwerking: Stucwerk

TUSSENPORTAAL

Aan de rechterzijde is in 1991 een aanbouw geplaatst waar u een ruime slaap- en badkamer treft. Daarbij is er bergzolder, welke bereikbaar is met een vlizotrap.

Maatvoering: Circa 1.54 x 0.97m
Vloerafwerking: Travertin vloertegels
Wandafwerking: Stucwerk
Plafondafwerking: Spuitwerk





Indeling

SLAAPKAMER I

Zeer ruime slaapkamer met een vaste kastenwand met schuifdeuren en een airco. Iedere ochtend als u de gordijnen openschuift, ontwaakt u toch in alle rust?

Maatvoering: Circa 4.89 x 3.71m

Vloerafwerking: Vloerbedekking

Wandafwerking: Spachtelputz

Plafondafwerking: Spuitswerk

BADKAMER I

De badkamer is afgewerkt in contrasterende kleurstelling. Of u liever het bubbelbad neemt of een douche, het is er beiden. Daarnaast is er een toilet, designradiator en een dubbele wastafel.

Maatvoering: Circa 7 m²

Vloerafwerking: Betegeld

Wandafwerking: Betegeld

Plafondafwerking: Aluminium delen

GANG

Vanuit de living komt in u een lange gang met een kastenwand. Deze geeft toegang tot de garage, (slaap-)kamer II, badkamer en mondt uit in slaapkamer III.

Maatvoering: Circa 6.86 x 1.67m (incl. kasten)

Vloerafwerking: Vloerbedekking

Wandafwerking: Schoonmetselwerk

Plafondafwerking: Houten delen

(SLAAP-)KAMER II

Deze kamer is momenteel in gebruik als werkkamer. Vanuit de kamer is er toegang tot de tuin.

Maatvoering: Circa 5.56 x 2.98m

Vloerafwerking: Vloerbedekking

Wandafwerking: Behang

Plafondafwerking: Gips

SLAAPKAMER III

Grote slaapkamer gelegen aan de achterzijde met toegang tot de badkamer en tuin. Ideale slaapkamer voor bijvoorbeeld gasten of familieleden.

Maatvoering: Circa 4.75 x 3.65/3.18m

Vloerafwerking: Vloerbedekking

Wandafwerking: Behang

Plafondafwerking: Gips

BADKAMER II

De badkamer is blauw/groen tinten afgewerkt en voorzien van een ligbad met douche, vrijhangend toilet en twee wastafels.

Maatvoering: Circa 2.96 x 1.70m

Vloerafwerking: Betegeld

Wandafwerking: Betegeld

Plafondafwerking: Spuitswerk





Indeling eerste verdieping

OVERLOOP

De eerste verdieping bestaat uit een overloop met een drietal slaapkamers en een grote berging. Daarnaast beschikt deze villa niet over twee badkamers, maar over drie badkamers! Ideaal voor bijvoorbeeld kinderen of gasten! Boven het trappgat is een groot tuimelraam.

Maatvoering: Circa 27 m²

Vloerafwerking: Vloerbedekking

Wandafwerking: Schoon metselwerk / spachtelputz

Plafondafwerking: Gips

SLAAPKAMER IV

Deze grote slaapkamer is gelegen aan de linkerkzijde met een dakkapel en bergruimte onder het schuine dak.

Maatvoering: Circa 4.76 x 4.17m

Vloerafwerking: Vloerbedekking

Wandafwerking: Spachtelputz

Plafondafwerking: Gips

SLAAPKAMER V

Deze slaapkamer is aan de voorzijde gelegen en voorzien van een tuimelraam.

Maatvoering: Circa 3.37 x 2.73/2.32m

Vloerafwerking: Vloerbedekking

Wandafwerking: Behang

Plafondafwerking: Gips

SLAAPKAMER VI

De zesde slaapkamer is aan de linkerkzijde gelegen en eveneens voorzien van een dakkapel en bergruimte onder het schuine dak. Daarbij heeft deze slaapkamer de luxe van een wastafel met meubel.

Maatvoering: Circa 28 m²

Vloerafwerking: Vloerbedekking

Wandafwerking: Spachtelputz

Plafondafwerking: Gips

BADKAMER III

Deze beknopte badkamer is voorzien van een douche, vrijstaand toilet en een wastafel met meubel.

Maatvoering: Circa 3 m²

Vloerafwerking: Zeil

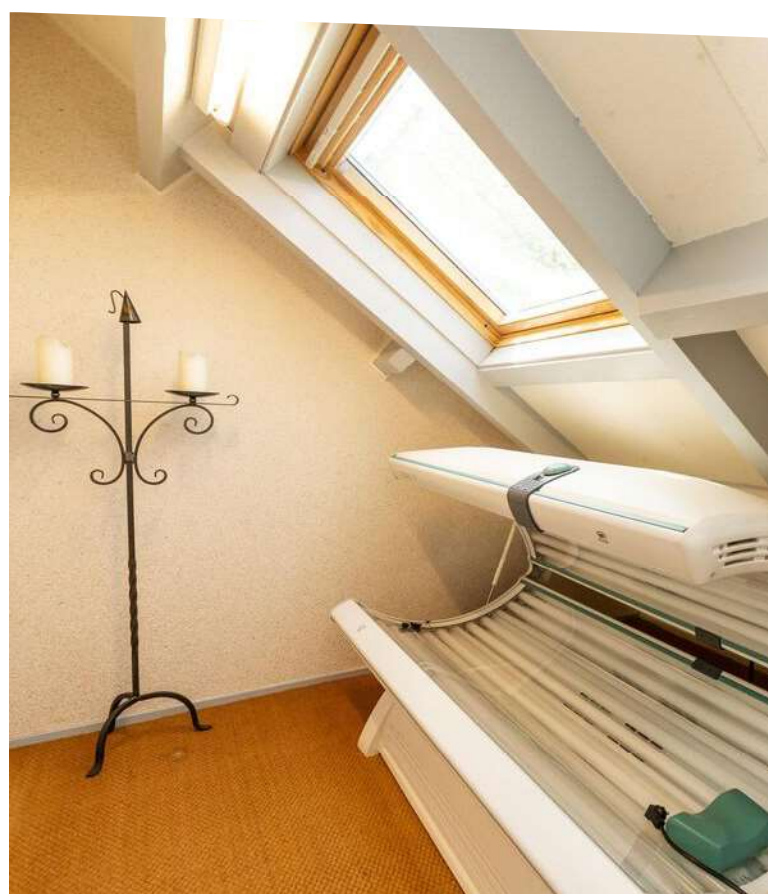
Wandafwerking: Betegeling / kunststof delen

Plafondafwerking: Kunststof delen

BERGING

Deze grote berging is niet voorzien van een raam zodat er daglicht naar binnenvalt, maar biedt u wel volop bergruimte. Tevens treft u hier ook de C.V.-ketel.

Maatvoering: Circa 6 m²





Rondom de villa

GARAGE

Aangrenzend is er een grote garage welke vanuit de gang toegankelijk is. U kunt de auto hierin plaatsen of deze gebruiken als opslagruimte. Daarbij zijn er twee bergzolders waardoor er volop bergruimte is. In het verleden is er wel eens gekeken naar de mogelijkheden voor het realiseren van een extra slaapkamer in het achterste gedeelte van de garage. Mocht u een gedeelte van de garage willen betrekken bij de villa, om bijvoorbeeld een extra slaapkamer te realiseren, dan is dit zeker mogelijk. De garage is voorzien van een roldeur en aan de achterzijde is er de achterdeur naar de tuin. Maatvoering: Circa 9.75 x 3.04m

RONDOM DE VILLA

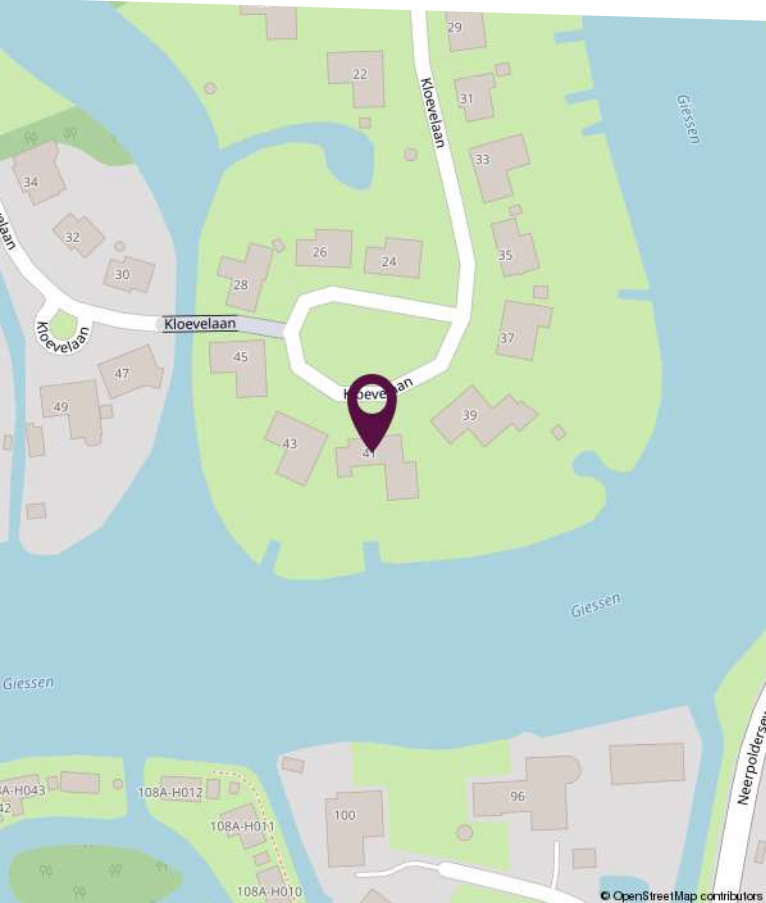
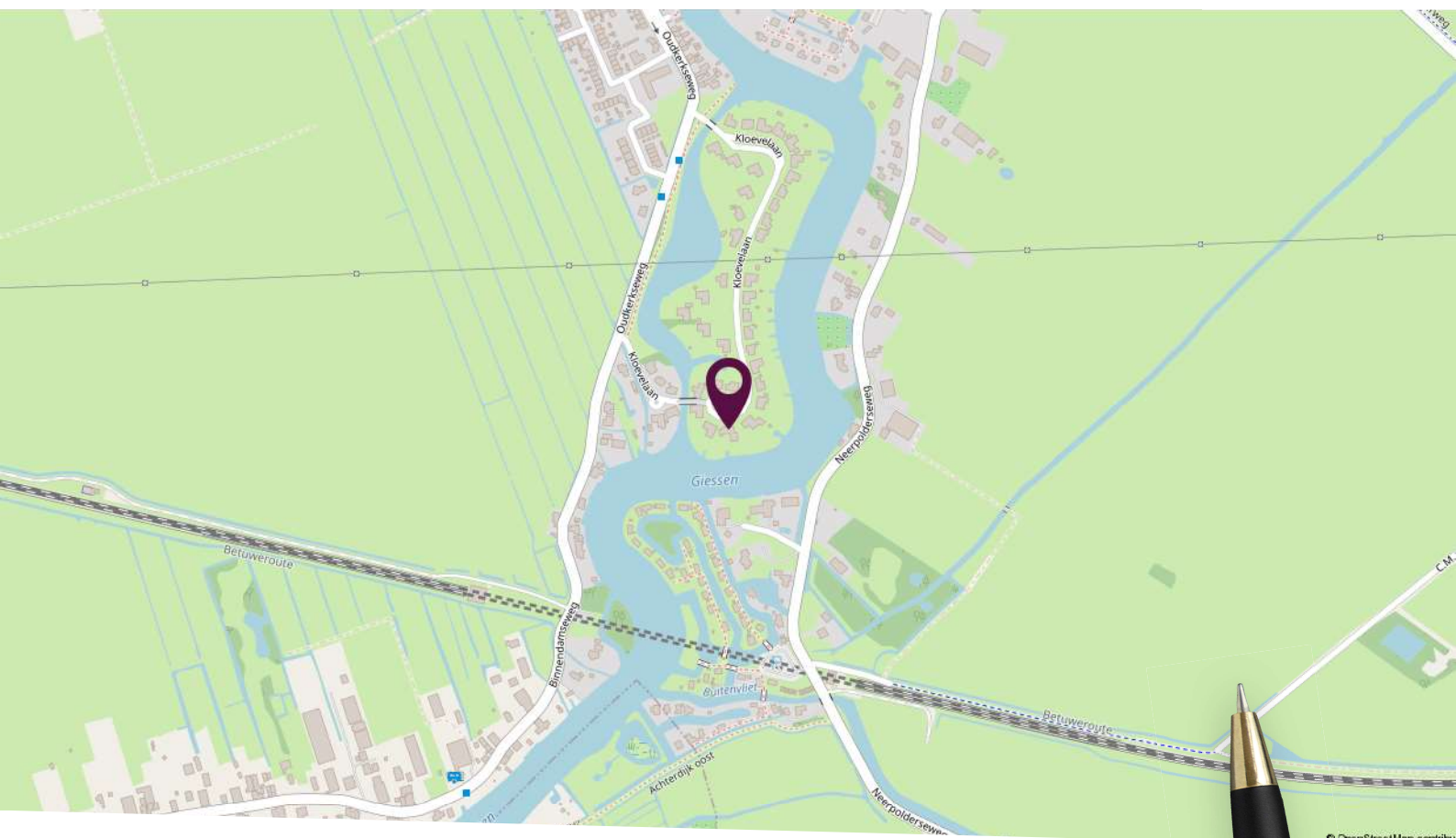
Beelden zeggen meer dan woorden!

U waant in een oase van rust in deze keurige, strak aangelegde tuin. Laat de robotgrasmaaier zijn werk doen en uw gazon ligt er altijd frisgroen bij. De tuin wordt kleurrijk door de hortensia's die sieren langs het groen. De wuivende bomen en rietkragen langs de waterkant geven u privacy. Vlinders vliegen rond de vlinderstruiken en beplantingen. U vertoeft hier werkelijk in alle rust en stilte. Langs de villa is er een groot terras aangelegd met diverse zitjes. Aan de rechterzijde staat een houten berging van circa 5 m², ideaal voor het opbergen van tuingereedschap.

De steiger aan het water van de Giessen geeft u de mogelijkheid om een sloep neer te leggen. Een heerlijk rondje varen is dan ook gemakkelijk over de rivier de Giessen richting de polders van de Alblasserwaard. Of wat dacht u van zwemmen? Dat doet u letterlijk in de achtertuin op zomerse dagen. Dan hebben we het nog niet gehad over de ijspret tijdens strenge winters. Na een tijd strenge vorst, staat de buurt hier ouderwets gezellig op het ijs en wie weet stapt u vanaf uw tuin halverwege op de 'Molenroute'!

Naast de steiger is er eveneens een terras waar het eveneens genieten is. Beeldt u zich eens in.... Lange zomeravonden, een wijntje, vrienden en het zachtjes kabbelen van het water... Dromen worden hier absoluut werkelijkheid!





Locatie op de kaart

Ruime villa op een
prachtige locatie aan
het water!

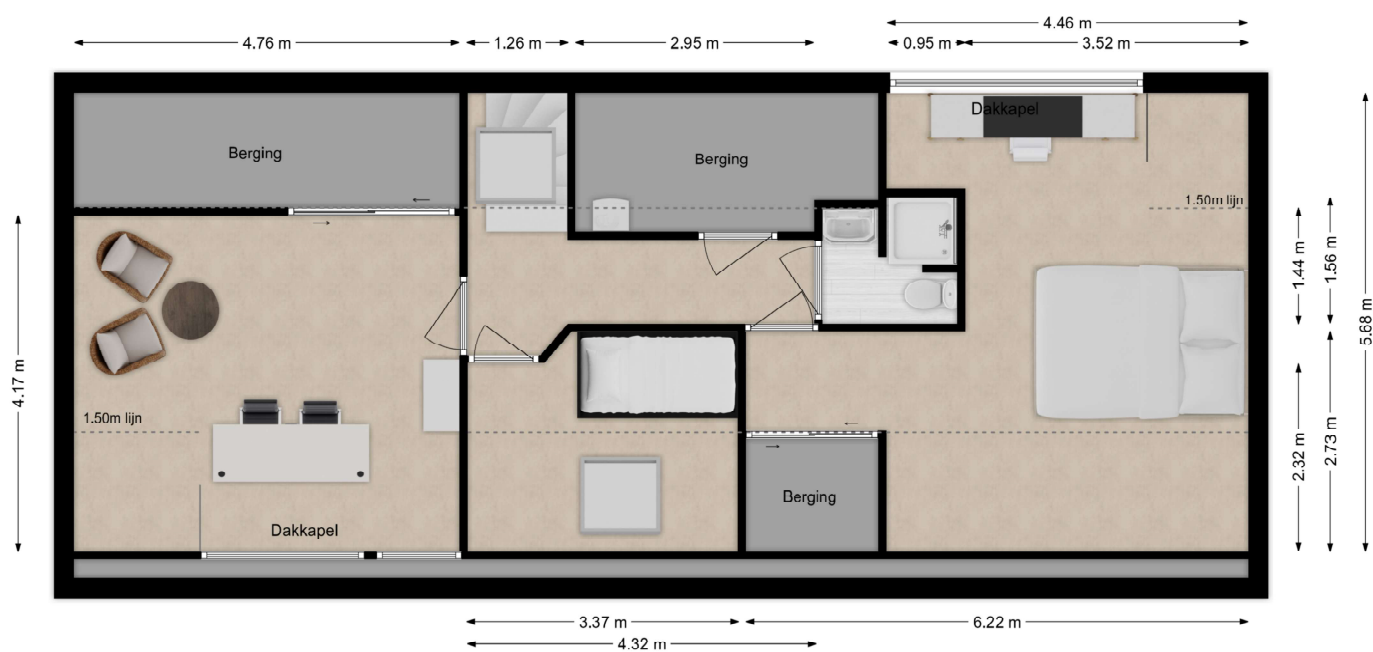


Plattegrond begane grond



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

Plattegrond eerste verdieping

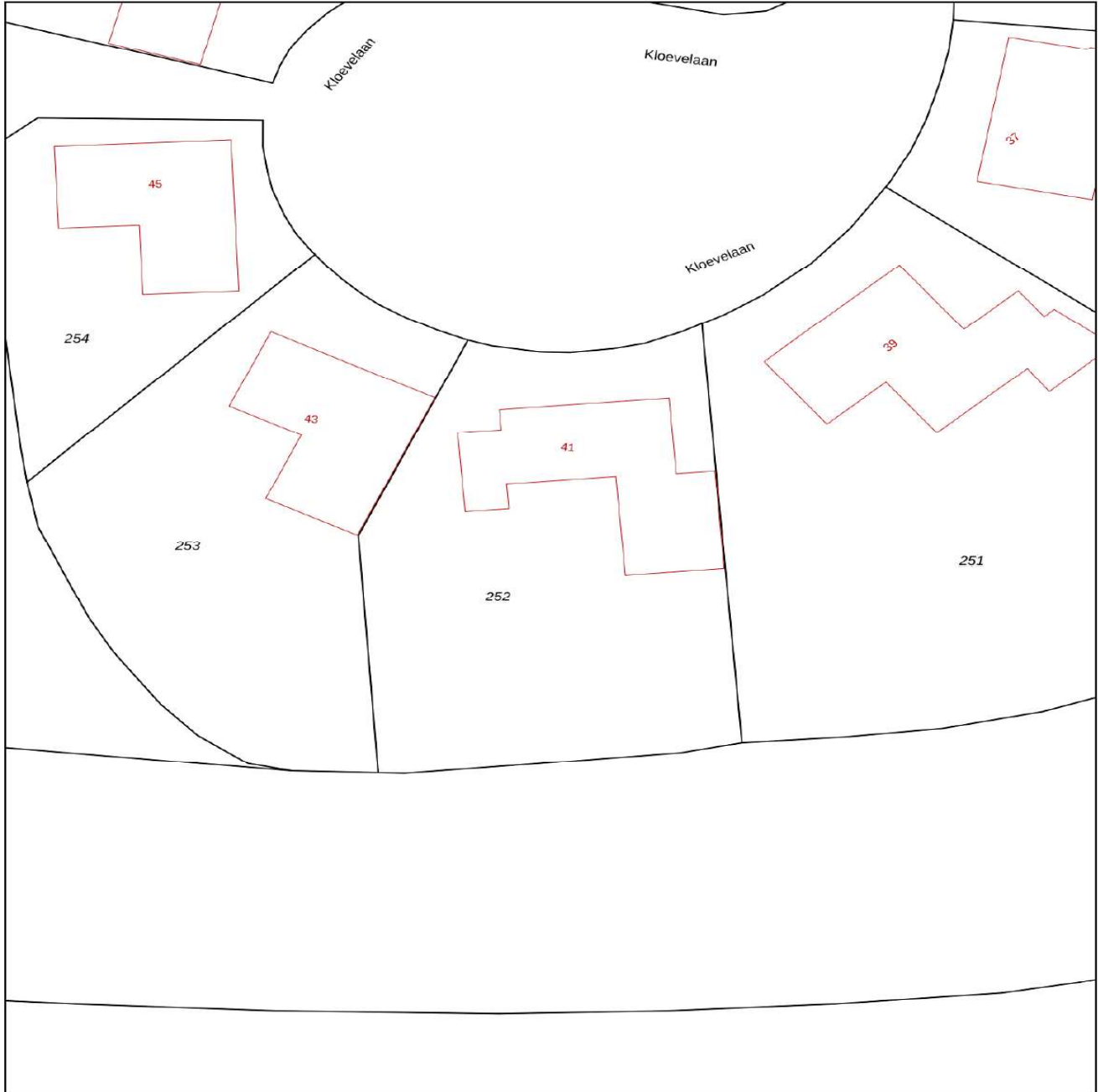


Deze plattegronden zijn niet op schaal. De maatvoeringen kunnen afwijken van de werkelijkheid.


Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Kloevelaan



0 5 10 15 20 25m

| | | |
|---|---|---|
| <p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p><small>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 1 mei 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small></p> | <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Giessenburg</p> <p>Sectie H</p> <p>Perceel 252</p> <p><small>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.</small></p> |  |
|---|---|---|

Lijst van zaken

| Omschrijving | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--|---------------|----------|--------------|
| Woning - Interieur | | | |
| (Voorzet) openhaard met toebehoren | X | | |
| Designradiator(en) | X | | |
| Verlichting, te weten | | | |
| - inbouwspots/dimmers | X | | |
| - losse (hang)lampen | X | | |
| | | | |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten | | | |
| - gordijnrails | X | | |
| - gordijnen | X | | |
| - vitrages | X | | |
| - rolgordijnen | X | | |
| - (losse) horren/rolhorren | X | | |
| | | | |
| Vloerdecoratie, te weten | | | |
| - vloerbedekking | X | | |
| - Travertin | X | | |
| | | | |
| Overig, te weten | | | |
| - Meubilair in overleg | | | X |
| | | | |
| Woning - Keuken | | | |
| Keukenblok (met bovenkasten) | X | | |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten | | | |
| - kookplaat | X | | |
| - afzuigkap | X | | |
| - oven | X | | |
| - combi-oven/combimagnetron | | | X |
| - koel-vriescombinatie | X | | |
| - vaatwasser | X | | |
| - koffiezetapparaat | | X | |
| | | | |
| Woning - Sanitair/sauna | | | |

Lijst van zaken

| Omschrijving | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--|---------------|----------|--------------|
| Toilet met de volgende toebehoren | | | |
| - toilet | X | | |
| - toiletrolhouder | X | | |
| - toiletborstel(houder) | X | | |
| - Wastafelmeubel | X | | |
| Badkamer met de volgende toebehoren | | | |
| - ligbad | X | | |
| - douche (cabine/scherf) | X | | |
| - wastafel | X | | |
| - wastafelmeubel | X | | |
| - planchet | X | | |
| - toiletkast | X | | |
| - toilet | X | | |
| - toiletrolhouder | X | | |
| - toiletborstel(houder) | X | | |
| Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing | | | |
| Brievenbus | X | | |
| (Voordeur)bel | X | | |
| Alarminstallatie | X | | |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie | X | | |
| 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 | | |

Lijst van zaken

| Omschrijving | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--|---------------|----------|--------------|
| Bepanting | X | | |
| Tuin - Verlichting/installaties | | | |
| Buitenverlichting | X | | |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder | X | | |
| Tuin - Bebouwing | | | |
| Tuinhuus/buitenberging | X | | |
| Tuin - Overig | | | |
| Overige tuin, te weten | | | |
| - (sier)hek | X | | |
| - vlaggenmast(houder) | X | | |
| - Koelkast en vriezer in garage | X | | |
| - Robotgrasmaaier | | | X |



Slimr[®] is dé onafhankelijke hypotheekadviseur van Nederland.

Wij vinden dat iedereen de beste hypotheek verdient. Dat lijkt ons niet meer dan logisch. Het gaat tenslotte om veel geld en ieder huis en situatie is anders. Met ons advies helpen we jou aan de beste hypotheek – dat is Slimr[®].

Een hypotheek afsluiten kan Slimr[®]

Wij hebben geen dure kantoren, maar werken met adviseurs door heel Nederland. Dit scheelt jou direct in de kosten. We bieden jou altijd het beste (onafhankelijk) advies, een vaste lage prijs en persoonlijke begeleiding. Zo zorgen we ervoor dat jij een hypotheek afsluit die perfect bij jou past. En, uiteraard nemen we alle tijd om jou alles uit te leggen.

De voordelen van Slimr[®]:

- Altijd persoonlijk advies
- Slimme, gecertificeerde adviseurs
- 100% onafhankelijk
- Wij vergelijken alle aanbieders

Ook een goed en Slimr[®] hypotheekadvies aanvragen?

Meld je aan via onze website
slimrhypotheekadvies.nl



Persoonlijk in wonen



LAMP & VAN VLIET
WONINGMAKELAARS

Buitendams 40 - Hardinxveld Giessendam

Gieterijstraat 93 - Ridderkerk

Plantageweg 72 - Alblasterdam (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.