



Vraagprijs € 575.000 K.K.

Maasdijk 25

Giessen

 www.dmva.nl • info@dmva.nl • 0183 30 70 40



**Dé Makelaars
van Altena**

Dé Makelaar voor jou!

Even op een rijtje...

Algemeen

Een woonboerderij met écht veel ruimte – zowel binnen als buiten! Het plattelandleven op z'n best, met een gigantische tuin, volop natuur om je heen. Klinkt goed toch?

Woonoppervlakte	185m²
Perceeloppervlakte	1208m²
Inhoud	620m³
Bouwjaar	1901
Aantal slaapkamers	4
Totaal aantal kamers	5
Energie label	E
Isolatievormen	dak- en muurisolatie, dubbelglas
Soort verwarming	cv-ketel
Warmwater installatie	elektrische boiler

Heb je vragen?

De gegevens van onze vestigingen zijn te vinden op de achterkant van deze brochure.



Het hele verhaal

Deze stoere woonboerderij ligt aan de voet van de dijk en is perfect voor de liefhebber van landelijk wonen. De grote tuin aan de zonnige kant is ideaal voor een gezellige barbecue, en aan de andere kant van de dijk heb je een prachtig natuurgebied, compleet met de rustgevende geluiden van rivier de Maas. De boerderij is in de loop der jaren flink verbouwd, waaronder grote updates in 1978, 2003 en 2012. Elke verbouwing heeft gezorgd voor een nog groter gevoel van ruimte, zowel binnen als buiten.

Wonen:

Bij binnenkomst kom je meteen in de gezellige ontvangsthal, die je naar de woonkamer en badkamer leidt. Het toilet is trouwens ook te bereiken vanuit de hal. De woonkamer is super ruim en bestaat uit een gezellige zitkamer met een houtkachel en een eetkamer die weer toegang biedt tot de keuken. Het hoge balkenplafond geeft de ruimte een extra speelse sfeer. Daarnaast is er nog een leuke hobbykamer naast de keuken.

Koken:

Woonkeuken met oer degelijke massief houten keukenopstelling afgewerkt met een massief houten werkblad. Ook de inbouwapparatuur is van hoogwaardige merken zoals Siemens en Miele. De volgende inbouwapparatuur is aanwezig: inductie kookplaat met 5 zones, afzuigkap, vaatwasser, koelkast met vriesvak, hete lucht oven en combi-stoomoven. Vanuit de keuken loop je via de hobbykamer naar de bijkeuken. Hier hangen een boiler voor het warme water en nog een extra wastafel.

Slapen en baden:

De badkamer vind je op de begane grond. Wat een schitterende grote ruimte. Leuk trouwens dat er nog balkwerk in het zicht is gelaten. De indeling bestaat uit een zeer royale inloofdouche, ligbad, dubbele wastafel en een zwevend closet. Vanuit de entree is er een vaste trap naar de verdieping. Deze ruimte is in 2012 aanmerkelijk vergroot met een dakkapel over de volle breedte van de woning. Hierdoor is er een overloop c.q. werkruimte ontstaan en nog 3 extra slaapkamers. De dakkapel is uitgerust met een elektrisch rolluik en verder is er nog veel extra bergruimte aanwezig.

Buitenleven:

Buiten is het pas écht genieten! Rust, ruimte en een overvloed aan natuur. Je hoort de vogels fluiten, ziet af en toe een egel in de schemering of eenden zwemmen in de sloot. Aan de overkant van de dijk ligt een natuurgebied waar je hazen, herten en allerlei weidevogels kunt spotten. De tuin is nu een siertuin, met een groot zonneterras en verschillende gazons en bosschages. Achterin het perceel staat zelfs een kweekkas! Wat een mogelijkheden.

Berging:

Achter de woning staat een stenen berging met een flinke zolder, ideaal voor opslag. De berging heeft een betonvloer, spouwmuur metselwerk en een golfplaten dak (mogelijk asbesthoudend). Afmetingen: 5,75 x



Hal & Toilet



Wonen





Voordelen

- Sfeervolle woonboerderij
- Gezellige woonkamer met houtkachel
- Heerlijke woonkeuken
- Grote badkamer
- Veel slaapkamers
- Royale tuin
- Handige garage







Koken



Hobbyparadijs

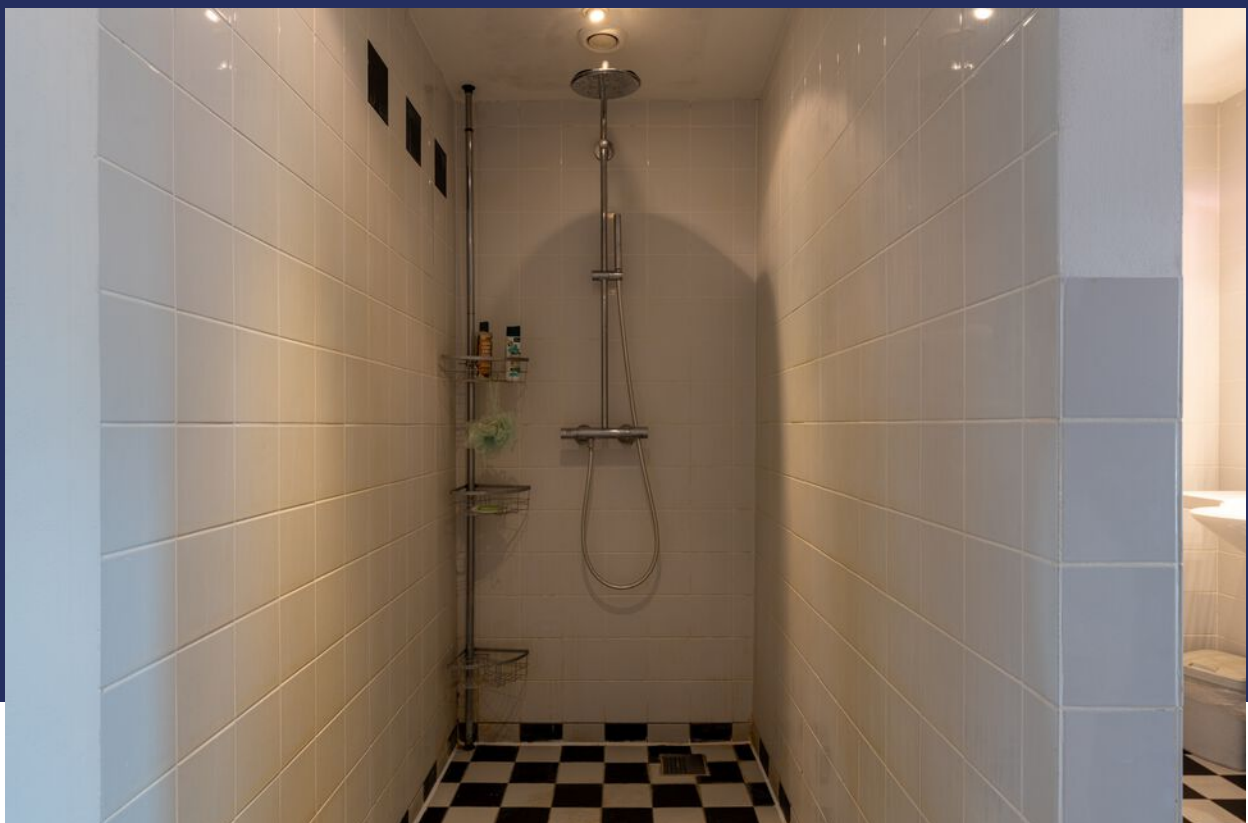


Bijkeuken



Baden





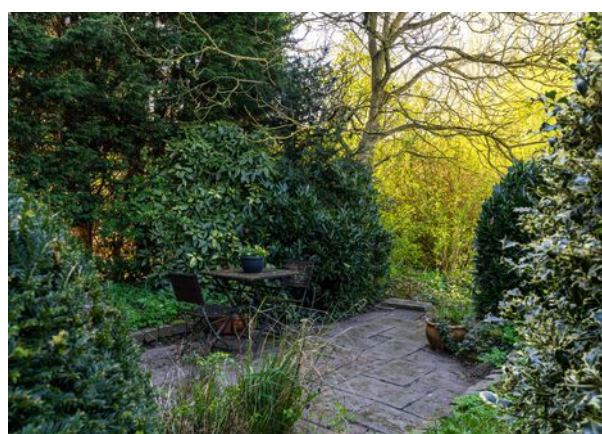


Slapen



Buitenleven







Bijzonderheden

- De constructie van het woonhuis bestaat uit een betonvloer, spouwmuur metselwerk en een pannen dakbedekking. Gevels en dak zijn geïsoleerd (zie bouwtekening voor verdere informatie). Oorspronkelijke bouwjaar omstreeks 1901. In 1978 heeft een ingrijpende verbouwing plaatsgevonden. Toen is ook het pannen dak erop gekomen. In 2003 is de badkamer vernieuwd en ook de woonkamer en keuken verbouwd. In 2012 is de keuken en de kozijnen vernieuwd en is ook de dakkapel over de volle breedte van de woning geplaatst. De 16 zonnepanelen zijn omstreeks 2018 geplaatst.

- Er is een recht van uitpad om te komen en te gaan naar de Maasdijk.

- Kenmerken van het woonhuis:

- cv-opstelling (olie), type Ferroli, bouwjaar 1978;
- meterkast heeft 14 groepen en aardlekschakelaars;
- 16 zonnepanelen;
- buiten staat een afslagruimte voor de olietank t.b.v. de cv-opstelling;
- oplevering vanaf 3 maanden na mondelinge overeenkomst bespreekbaar.

- Gezien het bouwjaar zal er in de koopovereenkomst een ouderdomsclausule worden opgenomen. Hierin staat vermeld dat je als koper verklaard bekend te zijn met het feit dat de woning ouder is en dat de eisen die je aan de bouwkwaliiteit mag stellen aanzienlijk lager liggen dan die van nieuwere woningen.

- Voor vragenlijst, laatste akte van levering, aanvullende documenten etc. zie dataroom van Eerlijk Bieden, toegankelijk doormiddel van scan QR-code.

- In de koopakte zal een waarborgsom c.q. bankgarantie van 10% van de koopprijs worden gesteld te voldoen door de koper binnen 6 tot 8 weken na het tot stand komen van de koopovereenkomst. Als je een hypotheek nodig hebt dan kan jouw financieel adviseur dit ook regelen.

- We hebben deze brochure met grote zorg samengesteld maar een foutje sluipt er soms zomaar in. Dat is de reden dat wij expliciet vermelden dat je geen rechten kunt ontlenen aan eventuele fouten of onvolledigheden. Onze aanbiedingen zijn geheel vrijblijvend en de informatie die wij jou geven ontslaat je niet van jou onderzoek plicht.

Plattegrond

Begane grond



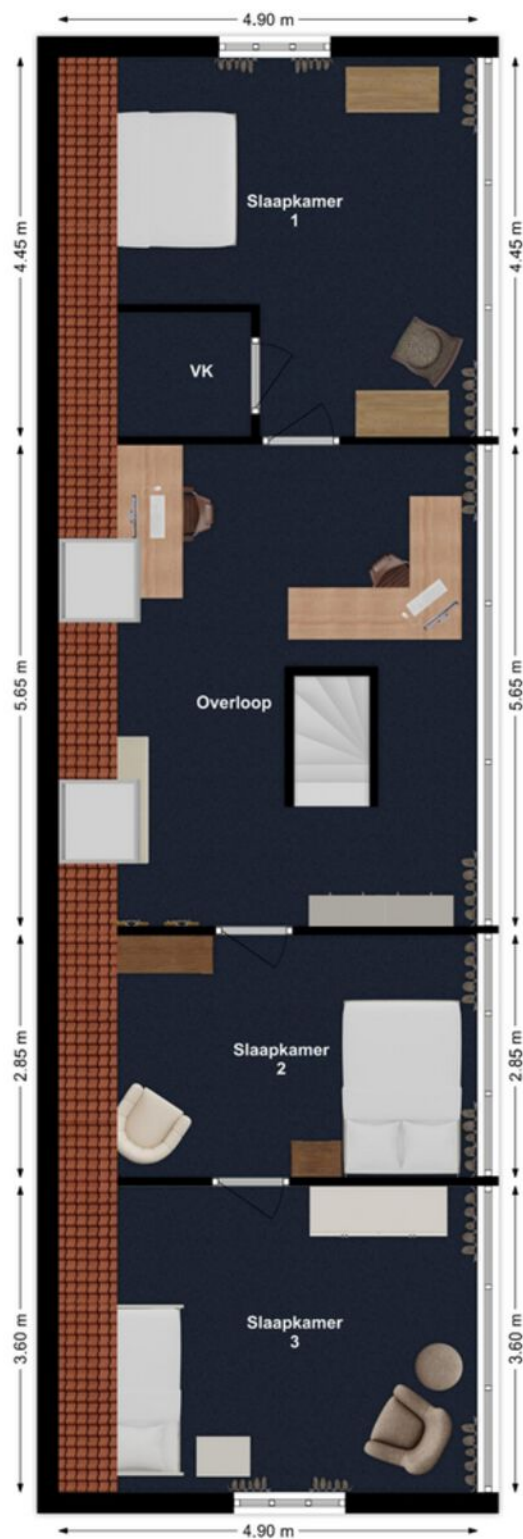
3D Plattegrond

Begane grond



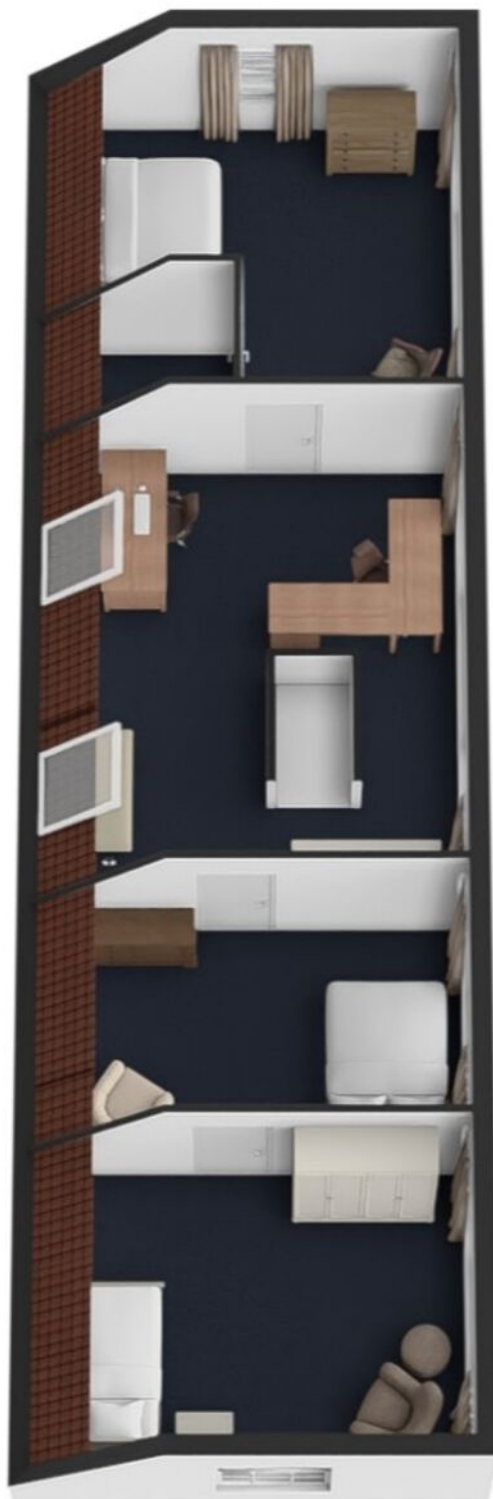
Plattegrond

Verdieping



3D Plattegrond

Verdieping



Lijst van zaken

LIJST VAN ZAKEN BEHORENDE BIJ

Object Maasdijk 25, Giessen

Deze lijst van zaken is bedoeld om aan te geven welke zaken er al dan niet in de woning achterblijven. Bij onduidelijkheid of wanneer hier geen afspraken over gemaakt worden, dan houdt dat in dat de betreffende zaak niet in de woning achterblijft en door de verkoper mee wordt genomen.

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	KAN WORDEN OVERGENOMEN	N.V.T.
Buiten				
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	☒	☐	☐	☐
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☒	☐	☐	☐
Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Vijver	☒	☐	☐	☐
Broeikas	☒	☐	☐	☐
Vlaggenmast	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐
Woning				
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	☐	☐	☐	☒
Screens voor / achter	☐	☐	☐	☒
Etages:	☐	☐	☐	☐
Rolluiken/zonwering buiten voor / achter	☒	☐	☐	☐
Zonwering binnen voor / achter	☐	☐	☐	☒
Etages:	☐	☐	☐	☐
Vliegenhorren	☒	☐	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐
Raamdecoratie, te weten				
Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
Etages:	☐	☐	☒	☐
Gordijnen	☐	☐	☐	☐
Etages:	☐	☐	☐	☒
Rolgordijnen	☐	☐	☐	☐
Etages:	☐	☐	☐	☒
Vitrages	☐	☐	☐	☒
Etages:	☐	☐	☐	☒
Jaloezieën/lamellen	☐	☐	☐	☒
Etages:	☐	☐	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐

Maasdijk 25, Giessen

Lijst van zaken

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	KAN WORDEN OVERGENOMEN	N.V.T.
Vloerdecoratie, te weten				
Vloerbedekking/linoleum	☒	☐	☐	☐
Etages:				
Parketvloer/laminaat	☒	☐	☐	☐
Etages:				
Overige:	☐	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening/CV				
CV met toebehoren	☒	☐	☐	☐
Close-in boiler	☒	☐	☐	☐
Geiser	☐	☐	☐	☒
Thermostaat	☒	☐	☐	☐
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling	☐	☐	☐	☒
Airconditioning	☒	☐	☐	☐
Quooker	☒	☐	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐
Open haard, houtkachel				
(Voorzet) open haard	☐	☐	☐	☒
Met / zonder toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☐
Kachels	☒	☐	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
Keukenmeubel	☒	☐	☐	☐
(Combi)magnetron	☐	☐	☐	☒
Gaskookplaat/keramische plaat/inductie/fornuis	☒	☐	☐	☐
Oven	☒	☐	☐	☐
Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
Afzuigkap/schouw	☒	☐	☐	☐
Koelkast/vrieskast	☒	☐	☐	☐
Wasmachine	☐	☒	☐	☐
Wasdroger	☒	☐	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐
Verlichting, te weten:				
Inbouwverlichting/dimmers	☒	☐	☐	☐
Opbouwverlichting	☒	☐	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
Losse kast(en)	☐	☒	☐	☐
Boeken/legplanken	☐	☒	☐	☐
Werkbank in schuur/garage	☒	☐	☐	☐

Maasdijk 25, Giessen

Lijst van zaken

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	KAN WORDEN OVERGENOMEN	N.V.T.
Vast bureau	☐	☒	☐	☐
Spiegelwanden	☒	☐	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐
Sanitaire voorzieningen				
Badkameraccessoires	☒	☐	☐	☐
Wastafel(s)	☒	☐	☐	☐
Toiletaccessoires	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Sauna	☐	☐	☐	☒
Met / zonder toebehoren	☐	☐	☐	☒
Overige:	☐	☐	☐	☐
Telefoontoestel/-installatie				
Telefoontoestellen	☐	☒	☐	☐
Telefooninstallatie	☐	☒	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐
Voorzetramen/radiatorfolie etc., te weten:				
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Voorzetramen	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen	☐	☐	☐	☒
Overige:	☐	☐	☐	☐
Overige zaken, te weten:				
Schilderijophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
Overige:	☐	☐	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐
Overige	☐	☐	☐	☐
Aanvullende opmerkingen:				

Maasdijk 25, Giessen

Energielabel

Energielabel woningen

Registratienummer
694672555

Datum registratie
15-04-2025

Geldig tot
14-04-2035

Status
Definitief

Deze woning
heeft energielabel

E



Isolatie

1 Gevels	-	+/-	+	++
2 Gevelpanelen	n.v.t.			
3 Daken	-	+/-	+	++
4 Vloeren	-	+/-	+	++
5 Ramen	-	-	+	++
6 Buitendeuren	-	+/-	+	++

Installaties

7 Verwarming	CR-ketel	Verbeteradvies
8 Warm water	Elektrische boiler	Verbeteradvies
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	Verbeteradvies
11 Koeling	Koeling aanwezig	
12 Zonnepanelen	4224 Wp	

Deze woning wordt niet verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte
in de wintermaanden



Laag

Gemiddeld

Hoog

Risico op hoge
binnentemperaturen
in de zomermaanden



Laag

Hoog

Aandeel hernieuwbare
energie



7,7 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

Maasdijk 25
4283GB Giessen
BAG-ID: 0874010000002923

Detailaanduiding

Bouwjaar 1901
Compactheid 1,98
Vloeroppervlakte 195m²

Woningtype

Vrijstaande woning



Opnamedetails

Naam

M.J.J.M. Vossen

Examennummer

49366

Certificaathouder

BuildingLabel B.V.

Inschrijfnummer

SKGIKOB 013038

KvK-nummer

39090359

Certificerende instelling

SKGIKOB

Soort opname

Basisopname

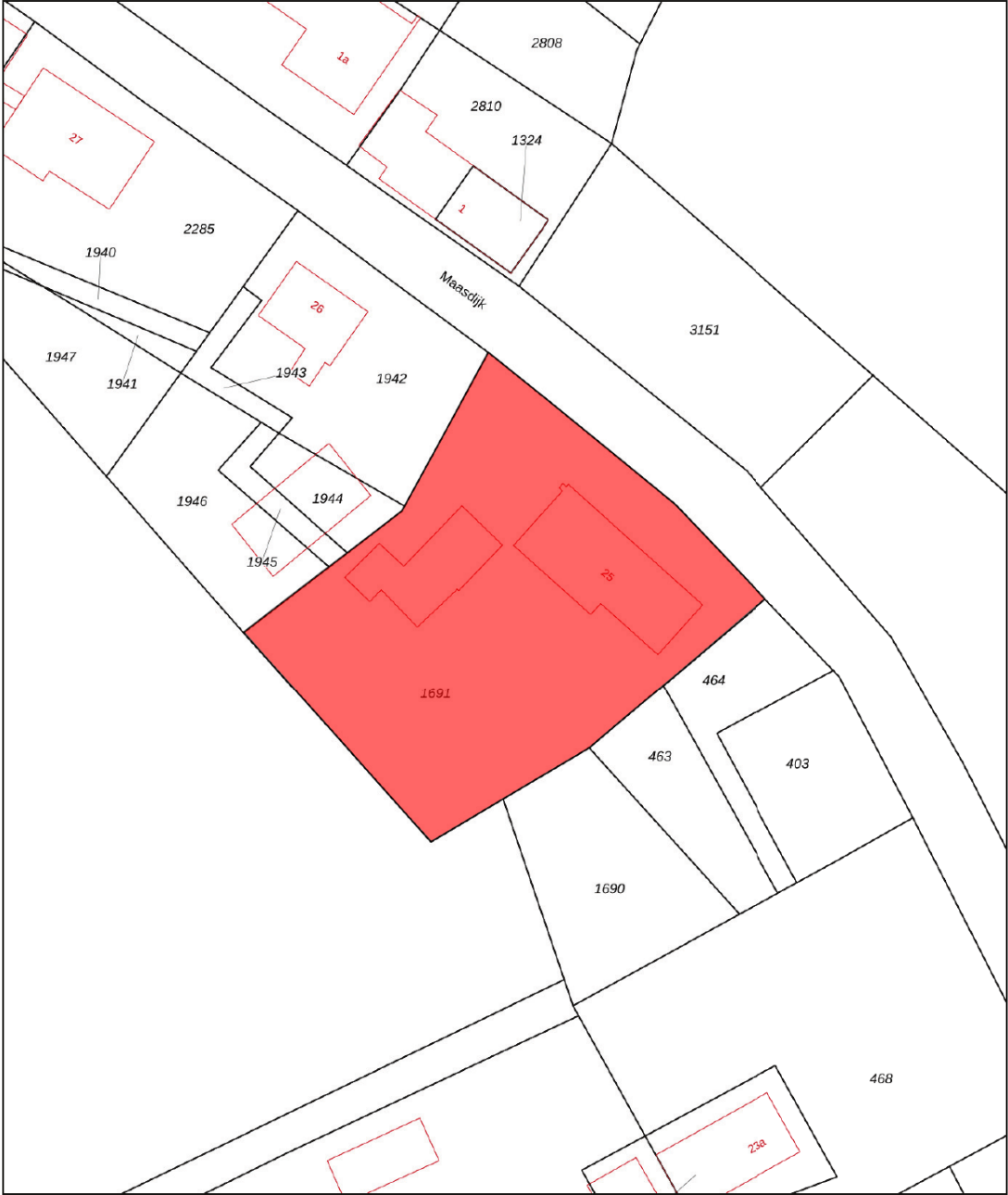


U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: geert



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 juli 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Woudrichem

Sectie H

Perceel 1691

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

Op de kaart



Maasdijk 25

Giessen

Over de buurt

De boerderij ligt op een hele mooie locatie en toch ook heel centraal. Op 5 minuten afstand in het dorpje Rijswijk is recent een nieuw winkelcentrum gebouwd. Ook zijn via verschillende uitvalswegen steden zoals Zaltbommel, Waalwijk, Den Bosch, Gorinchem en Breda vrij snel te bereiken. Ook de ligging aan een natuurgebied en het water van rivier de Maas biedt volop recreatiemogelijkheden.

Plaats een bod



Bieden op Maasdijk 25, Giessen

Scan de QR-code hiernaast (of vraag ons om de link) en breng je bod uit voor Maasdijk 25, Giessen.

Hoe het werkt

Via de QR-code kom je op het biedformulier van 'Eerlijk Bieden' waar jij je gegevens en je voorstel in kan vullen. Wanneer je je bod uitbrengt, wordt deze direct naar ons en de verkoper gestuurd. Na verloop van tijd zullen wij en de verkoper jouw voorstel beoordelen. In sommige gevallen kan er sprake zijn van onderhandeling. Via dit systeem behoudt de verkoper het recht van gunning; hij/zij mag zelf kiezen aan wie het huis verkocht wordt. Na deze aanwijzing krijg jij direct te horen of je het geworden bent of niet.

Eerlijk bieden

Dé Makelaars van Altena is in bezit van het keurmerk 'Eerlijk Bieden'. Eerlijk Bieden is een volledig onafhankelijk keurmerk voor makelaars dat de klant een 100% eerlijk biedproces garandeert!



Dé Makelaars van Altena

Dé Makelaar voor jou!

Je huis verkopen doe je niet elke dag. Nou wij dus wel! Niet alleen jouw huis maar een behoorlijk aantal huizen in de regio De Langstraat, Bommelerwaard, Land van Heusden en Altena. Vanuit onze jarenlange ervaring als makelaars helpen we je met een helder verhaal. Wij geloven dat het kopen en verkopen van je huis, naast een serieuze zaak, ook een ontspannen en leuke ervaring mag zijn. Dit is voelbaar in al onze communicatie.

Meer dan 25 jaar een begrip in de regio!

Al sinds 1998 zijn Dé Makelaars van Altena actief in de regio Altena. Met onze drie locaties in Woudrichem, Sprang-Capelle en Wijk en Aalburg kunnen onze allround makelaars jou van de beste zorgen voorzien.

Persoonlijk en betrokken

We gaan ervoor om jou een 'tevreden klant' te noemen. Onze klanten zijn namelijk onze beste ambassadeurs. We nemen de tijd om te luisteren naar je wensen en adviseren je over de soms toch wel lastige materie.

Kom je een bakkie doen?

Die betrokkenheid zorgt ervoor dat we bij heel wat adressen op de koffie mochten komen. Dat is fijn, want koffie lusten we graag. Deze relatie met de klant maakt voor ons het verschil. Panden zijn leuk, maar de mensen die bij de panden horen maken dit werk écht waardevol. Wij leven met je mee, we zijn niet van de kleine lettertjes en communiceren op een transparante manier. En je verwacht het misschien niet, maar we komen zelfs op tijd.

Wij staan elke dag met een glimlach voor je klaar





Dé Makelaars van Altena

Dé Makelaar voor jou!

Je eigen woning verkopen?

Zet de eerste stap naar het verkooptraject door je aan te melden voor de gratis waardebeoordeling van Dé Makelaars van Altena.

Vestiging Woudrichem

Burgemeester van der Lelystraat 16a
4285 BL Woudrichem
0183 30 70 40
woudrichem@dmva.nl

Vestiging Wijk en Aalburg

Bergstraat 49
4261 BW Wijk en Aalburg
0416 69 69 66
wijkenaalburg@dmva.nl

Vestiging Sprang-Capelle

Raadhuisplein 37
5161 CG Sprang-Capelle
0416 54 02 25
sprang-capelle@dmva.nl