

# Prins Bernhardlaan 19

3381 AV Giessenburg

**Vraagprijs € 269.000 k.k.**





## Kenmerken van de woning

<b>Type</b>	Tussenwoning
<b>Woonoppervlakte</b>	73 m <sup>2</sup> (excl. m <sup>2</sup> zolder)
<b>Perceeloppervlakte</b>	146 m <sup>2</sup>
<b>Inhoud</b>	290 m <sup>3</sup>
<b>Bouwjaar</b>	1969
<b>Tuin</b>	Strak aangelegd, achtertuin van 10,88 x 6,04 m, op het noordoosten
<b>Verwarming</b>	CV-combiketel, Intergas HR 2016
<b>Isolatie</b>	Dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas
	Energie label C



**Goed onderhouden en keurig verzorgde starterswoning met lichte doorzon woonkamer, keurige keuken met inbouwapparatuur, 3 slaapkamers en badkamer met douche en wastafel, vlizotrap naar zolderkamer met een nokhoogte van 1,90 m, volledig voorzien van dubbel glas en vernieuwde kunststof pui aan de achterzijde, geïsoleerd dak en spouwmuren, rolluiken, strak aangelegde tuin met stenen berging (vernieuwd plat dak), gelegen in een rustige straat en op loopafstand van basisscholen, sportcomplex, park Doet Actief, zwembad, Plein 2 etc.**

Dit is dé ideale woning om in te starten in Giessenburg! De Prins Bernhardlaan 19 is namelijk keurig afgewerkt en daarbij ook nog eens goed onderhouden. De huidige bewoner heeft de woning gekocht in 2012 en de woning op diverse onderdelen aangepakt. Er zijn grote investeringen gedaan die jij als koper niet meer hoeft te doen!

Door de vorige eigenaar was het toilet in 2010 nog gemoderniseerd met hangend toilet en moderne groot formaat tegel. Oorspronkelijk zijn deze woningen in de gevels voorzien van panelen die het nodige onderhoud vragen, maar al deze panelen zijn vervangen door een metselwerk borstwering. Daarbij is zelfs de gehele pui van de voorgevel vervangen en is de gehele woning voorzien van dubbele beglazing.

De woning was al voorzien van een nette keuken en die is keurig overgeschilderd door de huidige eigenaar. Voorzien van een oven, gaskookplaat, vaatwasser en koelkast met vriezer. Verder zijn in de keuken de wasmachine en droger opgesteld.

Tevens is de woonkamer strak afgewerkt met laminaatvloer, structuurverf wanden / behang en gipsplaten plafonds. Aan de achterzijde is er door de huidige eigenaar een nieuwe kunststof pui met HR glas in geplaatst. Een heerlijk lichte woonkamer met de zithoek tuingericht aan de achterzijde en de eethoek aan de voorzijde met zicht op de straat.

Tevens is de meterkast vernieuwd met ruim voldoende groepen (automaatjes, géén stoppen) en dubbele aardlekschakelaar. Verder is er in 2016 nog een nieuwe Intergas HR combiketel geplaatst op zolder en zijn de spouwmuren geïsoleerd.

Op dit moment beschikt de woning over 3 slaapkamers op de 1e Verdieping en door middel van een vlizotrap is er toegang naar de zolderverdieping (nokhoogte ca. 1,90 m1). Hier kan nog een extra volwaardige slaapkamer gerealiseerd worden, indien er een dakopbouw en vaste trap wordt geplaatst, iets wat de meeste burens in deze rij ook hebben gedaan. Het dak is nu in ieder geval volledig geïsoleerd met PUR en voorzien van dakraam aan de achterzijde.

De badkamer is verder keurig en voorzien van douche, thermostaatkraan, wastafelmeubel, designradiator, inbouwspots en vernieuwd raam. Verder is er zowel mechanische ventilatie, als natuurlijke ventilatie aanwezig.

Op de gehele 1e Verdieping zijn rolluiken aanwezig en op de begane grond aan de voorzijde zit tevens een rolluik.

Als we kijken naar de tuin zien we een keurig verzorgde tuin met een afmeting van 10,88 x 6,04 m (diepte x breedte). De tuin is gelegen op het noordoosten en voorzien van stenen berging, waarbij het platte dak nog is vernieuwd door bitumineuze dakbedekking in 2021. Daarbij is direct ook een trespa boeiboord geplaatst met nieuwe daktrim.

Kortom: een hele mooie kans voor de starter op de woningmarkt, neem contact met ons op voor een persoonlijke bezichtiging!

## BEGANE GROND

Entree / hal

- Meterkast
- Trapkast
- Garderobe

Toilet

- Gemoderniseerd in 2010
- Groot formaat tegelwerk, strakke grijze vloertegel / witte wandtegel
- Inbouwspots in plafond
- Raampje enkel glas

Woonkamer – circa 22 m<sup>2</sup> | 3,55 x 6,25 m

- De woonkamer heeft een moderne uitstraling
- Lichte doorzon woonkamer
- Zithoek aan de achterzijde, tuingericht
- Eethoek aan de voorzijde met zicht op de straat en vrij uitzicht de Willem de Zwijgerlaan in
- Pui met vast glas aan de achterzijde (vernieuwd door kunststof)
- Het geheel is keurig afgewerkt met laminaatvloer, structuurverf / behang wanden en gipsplaten plafond
- Rolluik aan de voorzijde (elektrisch)

Keuken – circa 7 m<sup>2</sup> | 2,20 x 3,10 m

- Keurige keuken past uitstekend qua stijl bij de rest van de woning
- Overgeschilderd door huidige eigenaar
- Vaatwasser
- 4-pitsgaskooktoestel (elektrische ontsteker is defect)
- RVS afzuigschouw
- Koel-/vriescombinatie
- Oven
- 1,5 spoelbak
- Diverse onder- en bovenkastjes
- Onder het aflegblad aan de andere zijde van de keuken zijn aansluitingen voor de wasmachine en droger
- Deur naar tuin

## 1E VERDIEPING

Overloop – circa 1,80 x 2,20 m

- De overloop biedt toegang tot een drietal slaapkamers, badkamer en door middel van een vlizotrap is er toegang tot de zolderverdieping

Slaapkamer I – circa 14 m<sup>2</sup> | 3,55 x 4,05 m

- De hoofdslaapkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning en is ruim van opzet
- Rolluik (elektrisch)

Slaapkamer II – circa 7 m<sup>2</sup> | 2,10 x 3,55 m

- De tweede slaapkamer is gelegen aan de voorzijde van de woning en biedt plaats voor een 1-persoonbed, kast en / of bureau (nu in gebruik als praktijkruimte)
- Rolluik (handbediend)

## 1E VERDIEPING

Slaapkamer III – circa 7 m<sup>2</sup> | 2,20 x 3,10 m

- Slaapkamer III ligt aan de achterzijde van de woning
- Rolluik (elektrisch)
- Sauna (blijft achter)

Badkamer – circa 2 m<sup>2</sup> | 1,10 x 2,20 m

- Badkamer in zwart / witte kleurstelling
- Praktisch en optimaal mogelijk ingedeeld
- Douche met thermostaatkraan
- Designradiator
- Wastafelmeubel
- Mechanische ventilatie
- Het raam is vernieuwd door een hardhouten kozijn en zorgt tevens voor natuurlijke ventilatie

## ZOLDER

Voorzolder – circa 11 m<sup>2</sup> | 2,20 x 1 m

- Door middel van een vlizotrap vanaf de overloop is er toegang tot de 2e Verdieping (nokhoogte circa 1,90 m<sup>1</sup>)
- Opstelling CV-combiketel
- Indien ervoor gekozen wordt om een dakopbouw te plaatsen in combinatie met een vaste trap naar boven, kan er een volwaardige 2e verdieping gerealiseerd worden met grote voorzolder en 4e slaapkamer
- Gehele zolderverdieping geïsoleerd met PUR (tegen de nok en dakbeschot aan gespoten, kan eventueel nog afgetimmerd worden)
- Gehele zolderverdieping afgewerkt met laminaatvloer

Zolderkamer – circa 3,55 x 1,00 m (boven de 1,50 m<sup>1</sup>)

- De voorzolder en zolderkamer zijn van elkaar gescheiden door een wand, waarbij er naast de vlizotrap een doorgang is naar de zolderkamer
- Dakraam in achterdakvlak

## TUIN

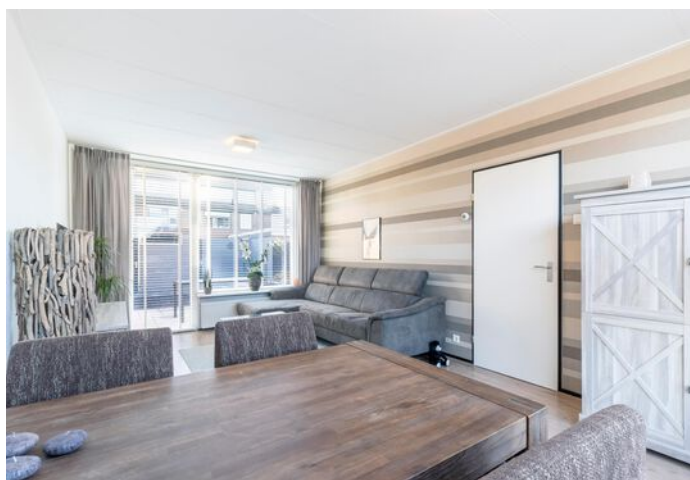
- Perceel van 146 m<sup>2</sup> / kadaster G 821
- Achttertuintuin op het noordoosten
- Achttertuintuin 10,88 x 6,04 m = 66 m<sup>2</sup>
- Voorzien van achterom / poort
- Achttertuintuin deels nieuw aangelegd met groot formaat straatwerk, grind en vernieuwde schutting (oostzijde)
- Stenen berging – circa 2,75 x 2,75 m = 8 m<sup>2</sup>, platte dak is nog vernieuwd door bitumineuze dakbedekking in 2021. Daarbij is direct ook een trespa boeiboord geplaatst met nieuwe daktrim
- De voortuintuin is verder ook netjes verzorgd en grotendeels onderhoudsvrij door het vele grind
- Gunstig gelegen in een rustige straat en op loopafstand van basisscholen, sportcomplex, park Doet Actief, zwembad, Plein 2 etc.
- Zonnescherm achttertuintuin

## BOUWAARD

- Bouwjaar 1968
- Traditioneel gebouwd
- Vloeren: begane grond en 1e Verdieping: beton. Zolder: houten balklaag
- Gevels: gemetselde spouwmuurconstructie / borstweringen tussen de kozijnen vernieuwd door metselwerk (voorheen houten delen)
- Kozijnen: houten kozijnen met nagenoeg volledig dubbel glas. Diverse kozijnen / ramen vernieuwd door hardhout. Woonkamer achterzijde is kunststof met HR glas
- Dak: houten kapconstructie met pannen gedekt. Stenen berging plat dak met bitumen (2021)
- Warm water en verwarming: CV-combiketel, Intergas HR 2016
- Meterkast: vernieuwde groepenkast (automaatjes), met dubbele aardlekschakelaar
- Rolluiken
- Isolatie: dakisolatie, dubbel glas / HR glas, spouwmuurisolatie
- Energie label C



*"Lichte doorzon  
woonkamer, met  
vernieuwde kunststof pui  
aan de achterzijde"*



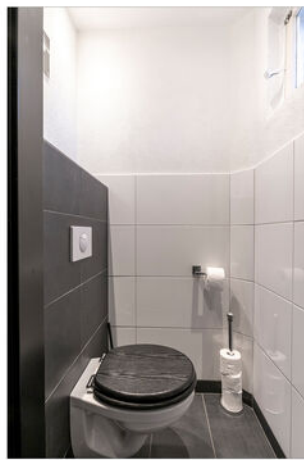








*"Keurige keuken met vaatwasser, koel-/vriescombi, oven, gaskooktoestel en aansl. wasmachine / droger!"*

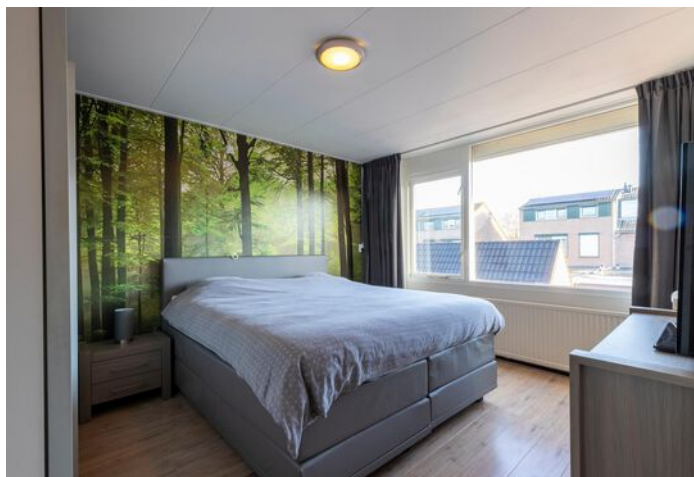










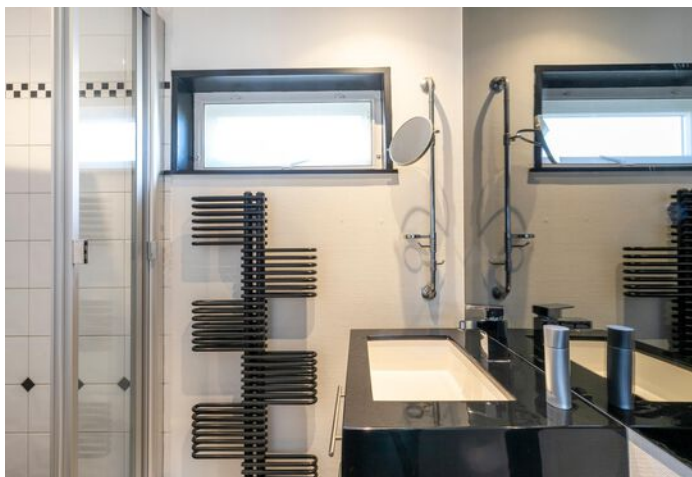


*"3 slaapkamers op de 1e Verdieping, alle voorzien van rolluiken (achterzijde elektrisch, voorzijde handbediend)"*

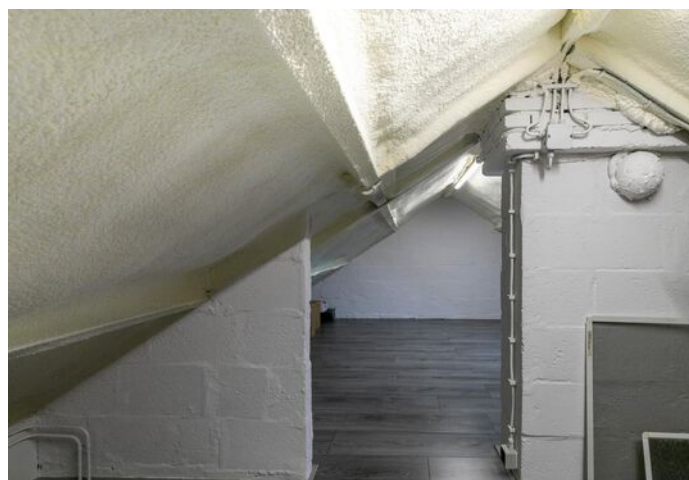
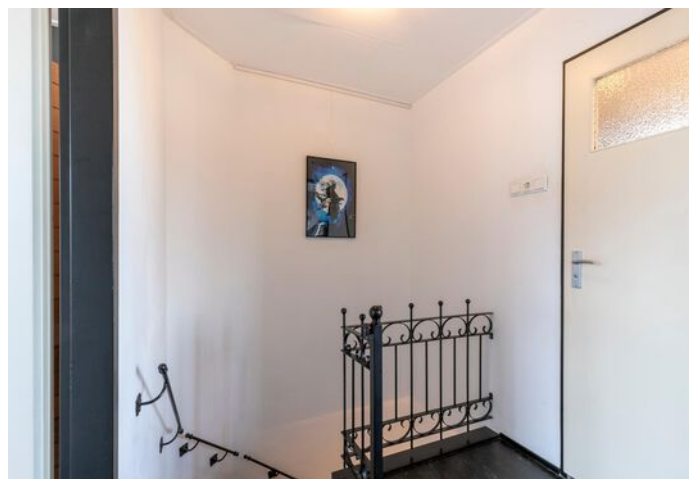




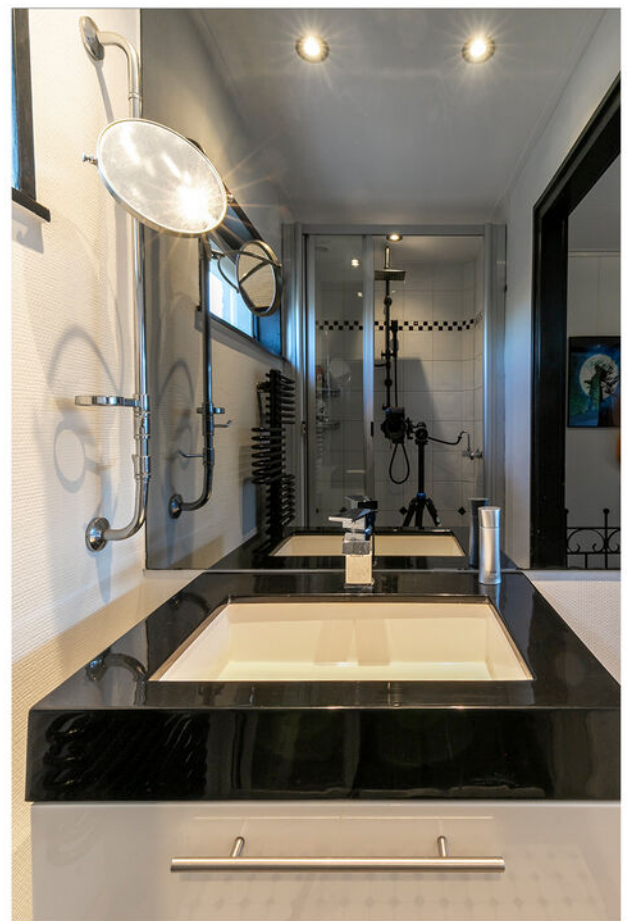
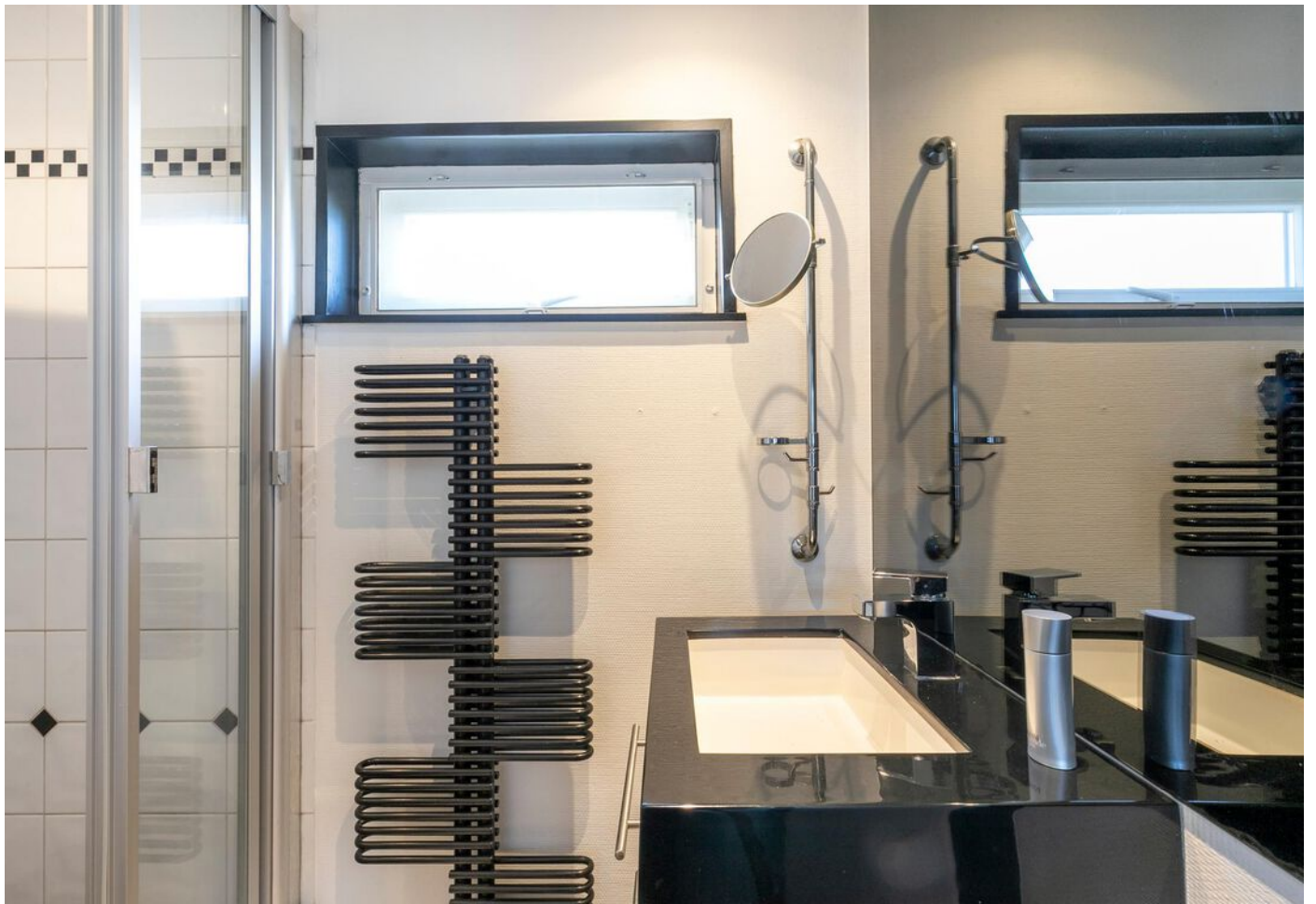




*"Badkamer met douche,  
thermostaatkraan,  
wastafelmeubel,  
designradiator en  
ventilatie"*







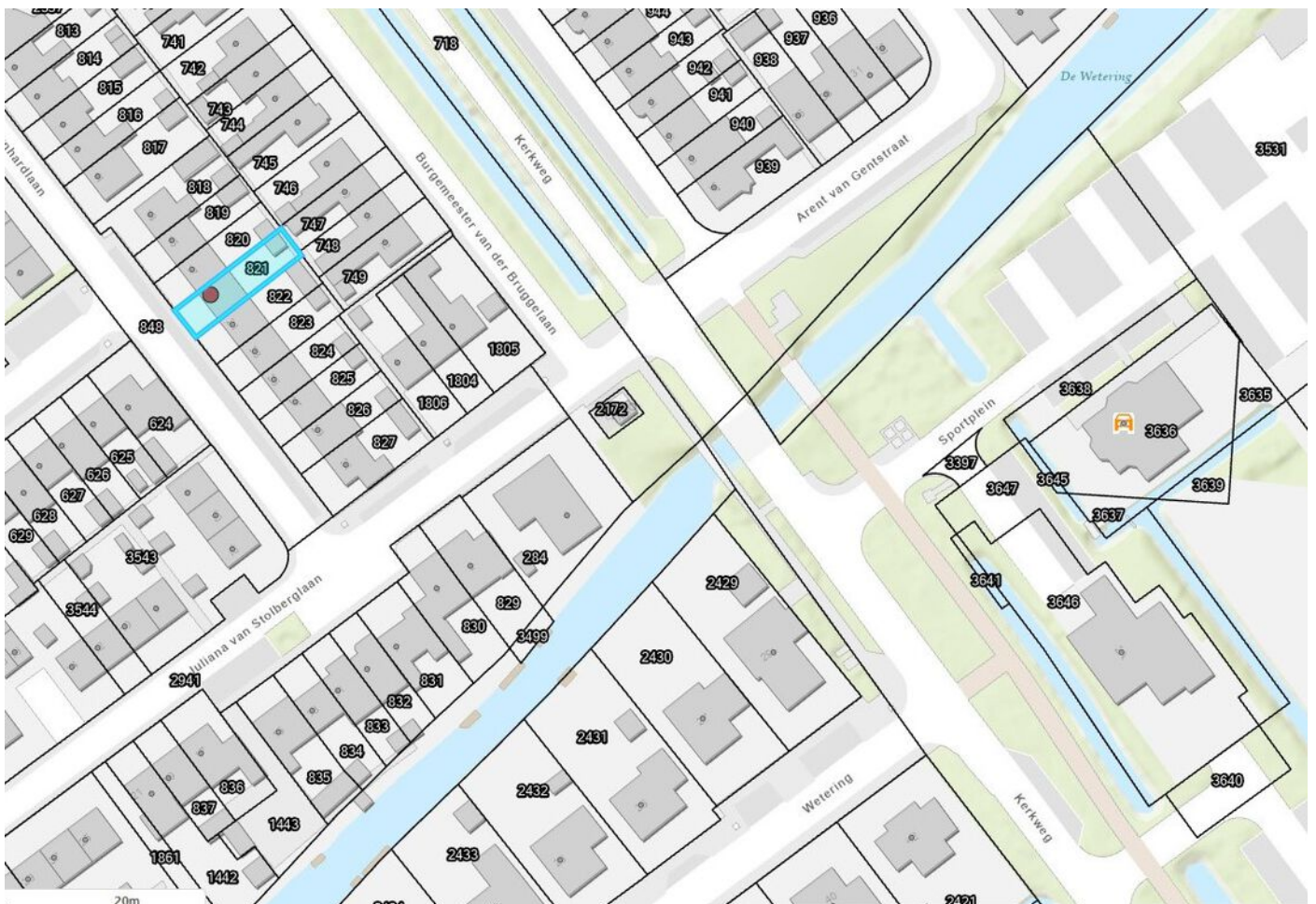














# Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: Prins Bernhardl. 19



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Giessenburg	
	Huisnummer	Sectie G	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 821	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 18 januari 2022  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.



# Plattegrond

## Begane grond



# Plattegrond

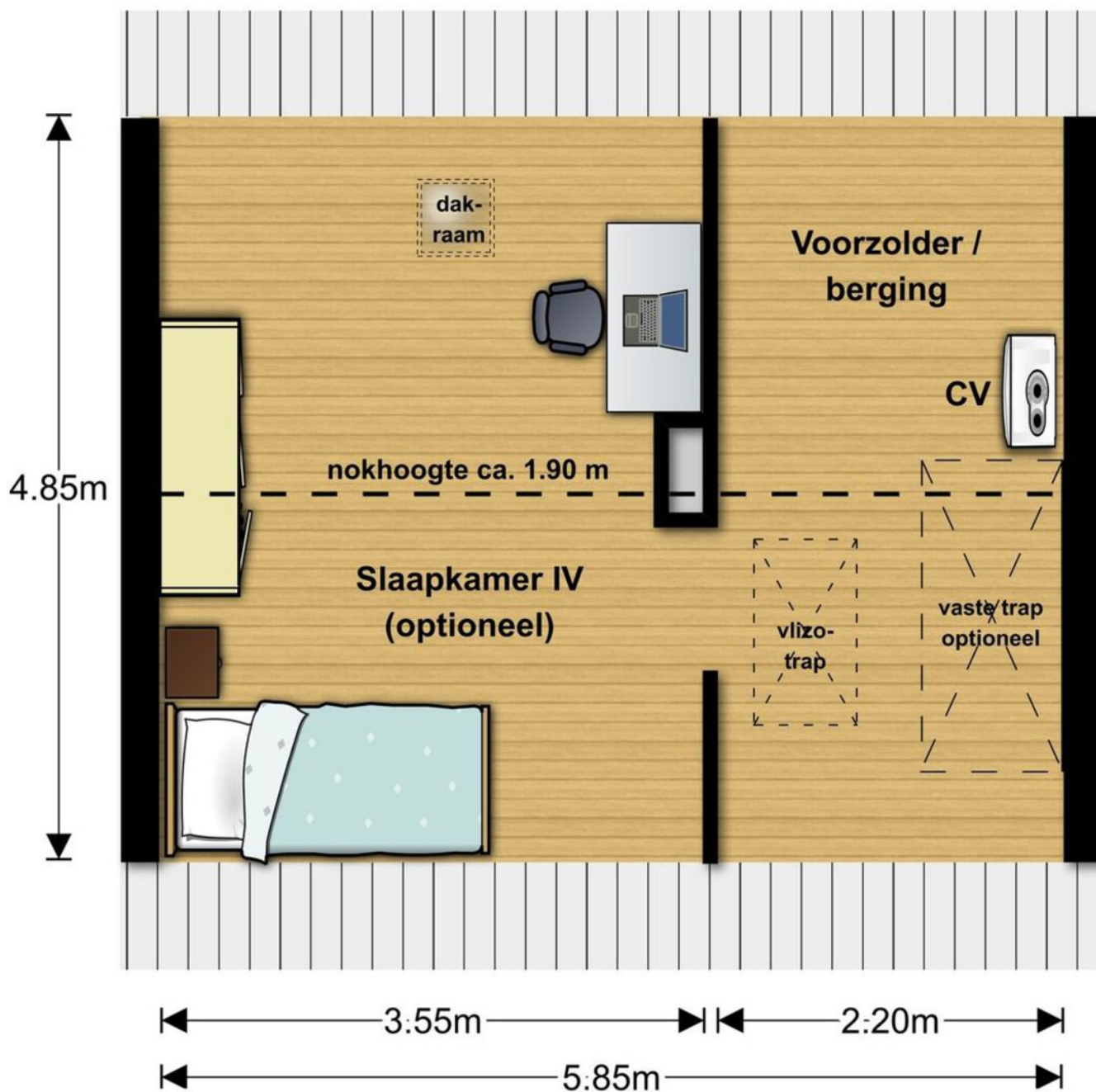
## 1e Verdieping





# Plattegrond

## Zolder



## Ervaren en ondernemende makelaars

*Belangrijk bij het verkopen van een woning is dat u kiest voor ervaren, ondernemende makelaars. Wij zijn een team met veel ervaring in het vak.*

Jantine Bruinenberg-Muilwijk (1981) is werkzaam in de makelaardij sinds 2000 en Daniël Overduin (1980) sinds 2004. Wij hebben ieder al meer dan honderden woningen verkocht in uw regio!

### Waardebepaling

Indien u de overstap van uw huidige koopwoning naar een toekomstige woning gaat maken, verzorgen wij voor u gratis een waardebeoordeling van uw huidige woning. Deze waarde kunt u vervolgens gebruiken voor bijvoorbeeld de berekening van uw hypotheek.

# Interesse in deze woning?

## Neem contact op!

Dorpsstraat 28  
3381 AG Giessenburg

t: 0184-654010  
e: [info@overduinmakelaardij.nl](mailto:info@overduinmakelaardij.nl)

[www.overduinmakelaardij.nl](http://www.overduinmakelaardij.nl)

### Beoordeling

# 9,3

Lokale marktkennis:	9,2
Deskundigheid:	9,3
Service & begeleiding:	9,5
Prijs & kwaliteit:	9,3

### Makelaarsbeoordelingen

Onze opdrachtgevers beoordelen ons gemiddeld met maar liefst een 9,3! Een cijfer waar we méér dan trots op kunnen zijn.

*" Een sterk en doortastend team! Ze weten waar ze mee bezig zijn, zien de markt en weten daar juist op te reageren. Bedankt Daniel en Jantine, het was fijn om met jullie ons huis te verkopen."*

*" We zijn vriendelijk en persoonlijk goed geholpen het contact was duidelijk en alles goed geregeld, er werd adequaat en direct gereageerd op biedingen/ onderhandelingen. Goede inschatting van de marktwaarde."*

*Kijkt u op onze website voor de volledige beoordelingen van al onze opdrachtgevers!*







**Dorpsstraat 28**  
**Giessenburg**

De actieve regiomakelaar van de  
**Ablasserwaard**

---

T: 0184-654010

E: [info@overduinmakelaardij.nl](mailto:info@overduinmakelaardij.nl)

I: [www.overduinmakelaardij.nl](http://www.overduinmakelaardij.nl)

 **OVERDUIN**  
MAKELAARDIJ