

# Peursumseweg 14

3381 KW Giessenburg

**Vraagprijs € 600.000 k.k.**





## Kenmerken van de woning

<b>Type</b>	Geschakelde 2-onder-1-kapwoning
<b>Kamers</b>	5 (4 slaapkamers)
<b>Woonoppervlakte</b>	151 m <sup>2</sup> + 13 m <sup>2</sup> garage, totaal 164 m <sup>2</sup> gebruiksoppervlakte
<b>Perceeloppervlakte</b>	363 m <sup>2</sup>
<b>Inhoud</b>	650 m <sup>3</sup>
<b>Bouwjaar</b>	1974
<b>Tuin</b>	Schitterend gelegen aan het riviertje De Giessen
<b>Garage</b>	Inpandige garage van 13 m <sup>2</sup>
<b>Verwarming</b>	CV-combiketel Bosch HR, circa 17 a 18 jaar oud (voor 2005), houtkachel
<b>Isolatie</b>	Dakisolatie, gedeeltelijk dubbel glas



## Schitterend gelegen direct aan het riviertje De Giessen én nabij het centrum van Giessenburg, ruime woning met slaapkamer(s) en badkamer op de begane grond, heerlijk ruime woonkamer met veel lichtinval, keuken aan de voorzijde van de woning met zicht op de Peursumseweg, met inpandige garage en schuur, op de 1e Verdieping ruime overloop met toilet en 2 ruime slaapkamers, een bergzolder, gelegen op 2 percelen met een oppervlakte van totaal 363 m<sup>2</sup> (350 en 13 m<sup>2</sup>) met de achtertuin op het zonnige zuiden, steiger om een boot aan te leggen en tot slot ruime parkeergelegenheid op eigen terrein voor meerdere auto's

De Peursumseweg 14 in Giessenburg is een hele mooie kans die geschikt is voor meerdere doelgroepen. De woning beschikt op de begane grond namelijk over twee slaapkamers en een badkamer. Voor de 55-plusser / senior die graag gelijkvloers in een levensloopbestendige woning wilt wonen is dit uitermate geschikt voor. Ook de doelgroep gezinnen met kinderen kunnen hier uitstekend wonen, want totaal heb je de beschikking over 4 ruime slaapkamers en veel bergruimte. De woning heeft een gebruiksoppervlakte van maar liefst 164 m<sup>2</sup> en een inhoud van zo'n 650 m<sup>3</sup>. Kortom: wat een ruimte!

De woning is gebouwd omstreeks 1974 en zeker voor die tijd is er een modern ontwerp gemaakt. Wat opvalt is de grote raampartijen aan de Giessenzijde, je ervaart hier echt het waterwonen. Het is ook een heerlijk licht huis en uitermate gunstig gelegen op het zonnige zuiden. Aan de achterzijde van het huis grenst een grote veranda waar je heerlijk buiten kunt zitten op het terras. Aan de westzijde ben je voor een deel eigenaar van de insteekhaven, gedeeld met de burens van nummer 12. Verder is er een steiger aan de achterzijde waar je een boot aan kunt leggen. Voor de steiger is een huurovereenkomst met het waterschap voor circa € 35,- per jaar (wordt geïndexeerd).

De huidige bewoner woont hier alweer sinds 1991 en nu wordt de stap gemaakt om kleiner te gaan wonen. Daardoor komt deze geweldige kans nu voor jou Te Koop! De woning dient gerenoveerd / gemoderniseerd / verduurzaamd te worden op diverse onderdelen en daardoor kun je hier echt jouw paleisje van maken. Want wat is het hier genieten op zo'n mooie locatie...wonen aan de Giessen is echt fantastisch! Je hebt hier altijd iets te zien en natuurlijk de mogelijkheid om te varen, schaatsen, zwemmen etc...etc... recreëren!

We hebben mooie (lucht)foto's laten maken om zo de locatie goed te kunnen laten zien. Ook de plattegronden geven een goede indruk van de indeling. Neem contact met ons op voor een persoonlijke bezichtiging!

### BEGANE GROND

Entree / hal  
-Hal  
-Meterkast  
-Garderobe  
-Toilet  
-Trapopgang

Woonkamer – circa 50 m<sup>2</sup> | 4,2 x 9,5 / 3,40 x 2,90 m  
-Heerlijke ruime woonkamer met veel lichtinval / grote raampartijen  
-Schitterend vrij uitzicht op het water, overal ervaar je het wonen aan het water  
-Hoge plafonds en gevoel van ruimte door ontwerp van het dak met spanten in het zicht  
-Schuifpui naar terras  
-Airconditioning  
-Houtkachel

## BEGANE GROND

Keuken – circa 10 m<sup>2</sup>

- De keuken is gepositioneerd aan de voorzijde van de woning
- Eiken keuken met diverse apparatuur, zoals een oven, 4-pits gaskooktoestel, koelkast en dubbele spoelbak
- Vanuit de keuken zicht op de straat, ook door het hoekraam
- Plaats voor eettafel

Slaapkamer I – circa 12 m<sup>2</sup> | 3,36 x 3,60 m

- Hoofdslaapkamer
- Deur naar terras achtertuin

Slaapkamer II – circa 8 m<sup>2</sup> | 2,46 x 3,14 m

- Voorzijde
- Vaste kast

Badkamer – circa 4 m<sup>2</sup> | 1,94 x 2,24 m

- Ligbad
- Wastafelmeubel
- Opstelplaats wasmachine
- Designradiator

Schuur – circa 12 m<sup>2</sup> | 4,53 x 2,65

- Inpandige berging / schuur
- Kast met CV-ketel
- Deur naar achtertuin

Garage – circa 13 m<sup>2</sup> | 4,74 x 2,65

- Inpandige garage
- Lichtkoepel
- Garagedeur
- Water /spoelbak

## 1E VERDIEPING

Overloop – circa 11 m<sup>2</sup> | 4,00 x 2,78 m

- Ruime overloop
- Toilet
- Bergzolder (alleen boven overloop)

Slaapkamer III – circa 14 m<sup>2</sup> | 4,00 x 3,57 m

- Westzijde
- Schuifkastenwand
- Wastafel

Slaapkamer IV – circa 10 m<sup>2</sup> | 4,00 x 2,44

- Oostzijde
- Wastafel



## TUIN

- Kavel van 350 m<sup>2</sup> (kadaster K 290) en 13 m<sup>2</sup> (kadaster K 602), totaal 363 m<sup>2</sup>
- Schitterend gelegen direct aan het riviertje De Giessen én nabij het centrum van Giessenburg
- Wonen aan het water! Varen, schaatsen, zwemmen, thuis recreëren!
- Parkeergelegenheid voor meerdere auto's op eigen terrein
- Hardhouten beschoeiing (geplaatst omstreeks 2000) en een steiger. Voor de steiger is een huurovereenkomst met het waterschap gesloten, jaarlijks circa € 35,- (wordt geïndexeerd)
- Voor een deel eigenaar van de insteekhaven, gedeeld met de burens van nummer 12
- Groot overdekt terras aan de woning, afmeting circa 9,55 x 2,23 m
- Het overdekte terras zakt in de tientallen jaren dat eigenaar hier woont, iets weg richting Giessen zijde
- Septictank (niet meer in gebruik) is afgevuld met zand en ligt nog onder het straatwerk van terras
- De achtertuin is pal gelegen op het zonnige zuiden
- Schitterend uitzicht richting De Giessenbrug
- Van achtergevel woonkamer tot het hek, bedraagt circa 4,80 m
- Breedte x diepte perceel, circa 20,5 m x 16,20 m
- Screens achterzijde

## KENMERKEN

- Traditioneel gebouwd
- Bouwjaar 1974
- Vloeren: betonvloeren, zowel begane grond als 1e Verdieping
- Kozijnen: houten kozijnen, begane grond grotendeels dubbel glas, op schuifpui en bovenzijde zijraam woonkamer na. 1e Verdieping houten kozijnen met volledig enkel glas. Raam westzijde begane grond kunststof raam met dubbel glas.
- Gevels: metselwerk (spouwmuur), alsmede houten delen en kunststof delen in 2020 (achterzijde 1e Verdieping)
- Dak: houten kapconstructie, deels plat dak, deels hellend dak, bitumineuze dakbedekking, dakbedekking vernieuwd in 2012
- Warm water en verwarming: CV-combiketel, Bosch HR, minimaal 17 a 18 jaar oud (1e beurt 2005)
- Airconditioning woonkamer
- Meterkast: circa 12 groepen (stoppen), slimme meters gas en elektra
- Glasvezelaansluiting in de voortuin
- Zinken hemelwaterafvoeren
- Gipsplaten plafonds
- Géén asbest bekend
- Septictank (niet meer in gebruik) is afgevuld met zand en ligt nog onder het straatwerk van terras
- Energie-label: n.t.b.
- Isolatie: deels dubbel glas, deels dakisolatie (géén vloerisolatie, géén spouwmuurisolatie)



"Heerlijk ruime en lichte woonkamer van 50 m<sup>2</sup>, met airco, houtkachel en schuifpui naar veranda en terras"















"De keuken is gesitueerd aan de voorzijde van de woning met zicht op de sfeervolle Peursumseweg"



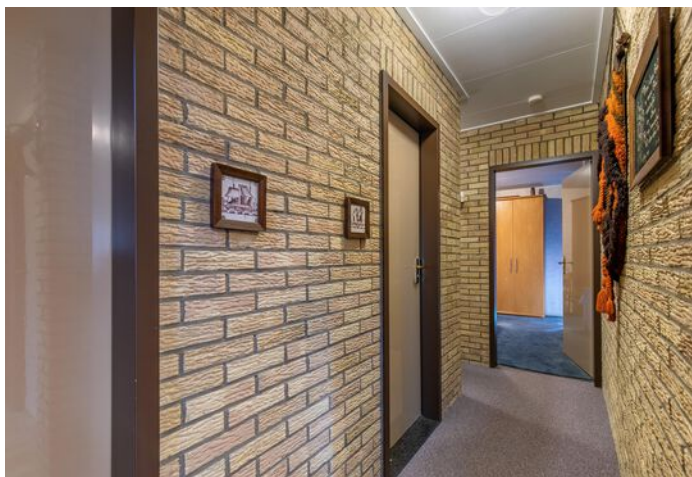
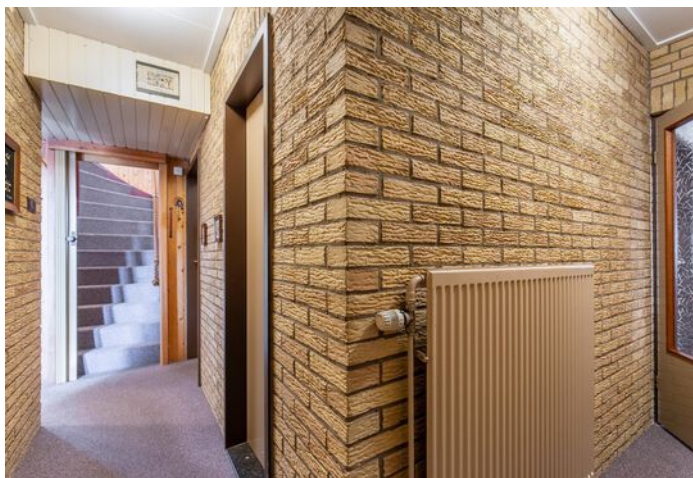








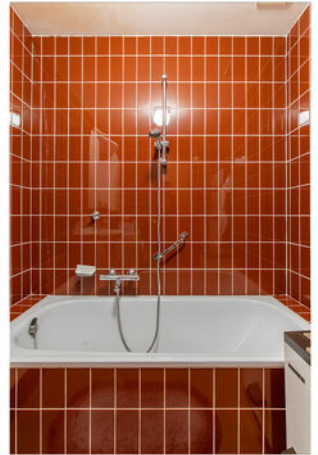
*"Ruime hal met toegang tot de slaapkamers, badkamer, schuur en inpandige garage"*







"2 slaapkamers en  
badkamer op de begane  
grond, ruime garage en  
schuur met CV-ketel"







"Ruime overloop met toilet en 2 ruime slaapkamers op de 1e Verdieping"







*"Gelegen aan de karakteristieke Peursumseweg, met parkeergelegenheid op eigen terrein"*



















*"Groot terras, gelegen op het zonnige zuiden*

*Steiger om boot aan te leggen"*











*"Vrij wonen aan het water, in de directe nabijheid van het centrum van Giessenburg"*







*"Wonen aan het water is  
iedere dag genieten:  
varen, vissen, zwemmen,  
schaatsen, er is altijd wel  
iets te zien"*







*"Parkeren op eigen  
terrein, direct voor de  
garage en aan de  
westzijde ruime  
parkeergelegenheid"*









# Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: Peursumseweg 14



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 1 augustus 2022 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer Huisnummer</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Giessenburg Sectie K Perceel 290</p> <p>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.</p>	
--	--	---



# Plattegrond

## Begane grond





# Plattegrond

## 1e Verdieping





## 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 waardebepaling 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