

# Bogerd 2

3381 DA Giessenburg

**Vraagprijs € 745.000 k.k.**





## Kenmerken van de woning

<b>Type</b>	Vrijstaande woning met aangebouwde garage met kap
<b>Woonoppervlakte</b>	146 m <sup>2</sup> + 23 m <sup>2</sup> overige inpannige ruimte (garage), totaal 169 m <sup>2</sup>
<b>Perceeloppervlakte</b>	580 m <sup>2</sup>
<b>Inhoud</b>	580 m <sup>3</sup>
<b>Bouwjaar</b>	1985
<b>Tuin</b>	Schitterende locatie met vrij uitzicht en in het centrum van Giessenburg
<b>Garage</b>	Inpannige garage met bergzolder
<b>Verwarming</b>	CV-combiketel, Remeha HR
<b>Isolatie / duurzaamheid</b>	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, HR++glas in 2022, volledig geïsoleerd. 13 zonnepanelen geplaatst in 2020. Energielabel B



## **Fraai gelegen met vrij uitzicht op het riviertje De Giessen en in het centrum van het gewilde Giessenburg met alle voorzieningen binnen handbereik zoals winkels en basisscholen, degelijk en goed gebouwde, volledig geïsoleerde en verduurzaamde vrijstaande woning met 13 zonnepanelen, met luxe keuken en badkamer, 3 tot 4 slaapkamers met aangebouwde garage, 2 werkkamers op de begane grond, bijkeuken, veel bergruimte, dakkapel, gelegen op een riante kavel van 580 m<sup>2</sup> met de sfeervolle tuin op het zonnige zuiden en parkeergelegenheid op eigen terrein**

De Bogerd 2 in Giessenburg is in 1985 gebouwd en nog steeds bewoond door de 1e eigenaren. Gebouwd door de plaatselijke aannemer De Hek, waarbij gebruik is gemaakt van de beste materialen, zoals Merbau kozijnen en goten, Western Red Cedar houten delen en toen al is gekozen voor dikkere muren en isolatie. Vanuit de bouw is de woning al volledig geïsoleerd en daarna is de ruimte die nog over was in de spouw, nog eens extra na-geïsoleerd. Tel daarbij op de 13 zonnepanelen die geplaatst zijn in 2020 en al het glas in de woning dat vervangen is in 2022 door HR++ glas, maakt dat je hier een uitstekend geïsoleerde en duurzame woning koopt. Méér dan belangrijk in deze dure tijden van energie!

De huidige eigenaren en bewoners zijn in al die jaren blijven investeren in het huis, waarbij het ook is gemoderniseerd, zoals op het gebied van keuken / sanitair en tegelwerk in badkamer en toilet. Kijk eens naar die schitterende badkamer, werkelijk een plaatje om te zien. Waarbij je de beschikking hebt over zowel een dakkapel, ligbad, als inloopdouche, dubbel wastafelmeubel en toilet. Voor gezinnen met kinderen is dit ideaal voor!

Wat een mooi huis is het om te zien. Een robuust huis en zeker door dubbele kap van de aangrenzende aanbouw / garage die aan het huis geschakeld is, maakt het een meer dan aantrekkelijk aanbod. Er zijn ook mogelijkheden om een doorgang te maken vanaf de 1e Verdieping van het woonhuis, naar de verdieping bovenop de aanbouw / garage. Je kunt hier dan een 4e slaapkamer maken. Nu is deze ruimte alleen nog toegankelijk vanuit de aanbouw. Zie de plattegronden voor de exacte indeling. De woning heeft een gebruiksoppervlakte van 169 m<sup>2</sup> en een inhoud van zo'n 580 m<sup>3</sup>.

Als we nog eens goed kijken naar de locatie, dan zien we dat deze het beste biedt van 2 werelden. Vrij gelegen met schitterend uitzicht op het riviertje De Giessen én gelegen in het centrum van Giessenburg met alle voorzieningen zoals winkels en basisscholen op loopafstand. Eventuele kinderen kunnen via de Bogerd lopend naar school zonder een drukke weg over te moeten steken. Wát een mooie locatie!

De woning is gelegen op een heerlijk ruime kavel van maar liefst 580 m<sup>2</sup> en ligt rondom volledig vrij. De tuin is altijd met liefde en zorg onderhouden en biedt veel groen. Parkeergelegenheid voor 2 auto's op eigen terrein is ideaal.

Wij verwachten dat jij net als ons méér dan enthousiast zult zijn over dit aanbod. Neem contact met ons op voor een bezichtiging!

### **BEGANE GROND**

- Entree / hal
- Entree aan de zijkant van de woning
- Ruime hal
- Garderobenis
- Trapopgang, fraaie hardhouten trap
- Meterkast
- Toilet, gemoderniseerd in 2016

## BEGANE GROND

### Woonkamer – circa 44 m<sup>2</sup>

- Heerlijk ruime woonkamer met meerdere zithoeken, voor de haard en voorzijde Giessen gericht
- Zicht op het riviertje de Giessen en de Neerpolderseweg
- Open haard
- Massieve Kambala parketvloer
- Spachtelputz wanden
- Openslaande tuindeuren naar achtertuin
- Diverse raampartijen voor extra lichtinval
- Convectieput

### Keuken – circa 10 m<sup>2</sup>

- Luxe design keuken uit 2011, voorzien van diverse inbouwapparatuur
- Open keuken, niet volledig in het zicht vanuit je zithoek
- Vaatwasser
- Oven
- Koelkast
- Apothekerskast
- Carrousel
- 4-pitsgasfornuis met RVS afzuigschouw
- Hoogglans
- Close- in boiler
- Diverse kastruimte
- 6 x laden
- Vanuit de keuken zicht op de achtertuin
- Aansluitend de praktische bijkeuken

### Bijkeuken – circa 8 m<sup>2</sup>

- Praktische bijkeuken
- Plaats voor bijvoorbeeld een vriezer, extra koelkast etc.
- Spoelbak
- Inpandig toegang tot de garage
- Trap naar kamers 1e Verdieping boven de aanbouw

### Werkkamer I – circa 9 m<sup>2</sup>

- Werkkamer op de begane grond
- 2 x stalramen (die deels open kunnen)
- Ideaal om over een ruime werkkamer op de begane grond te beschikken

### Werkkamer II – circa 3 m<sup>2</sup>

- 2e werkkamer en / of berging
- Raam met zicht op achtertuin

### Garage / berging – circa 15 m<sup>2</sup>

- In gebruik als berging
- Dubbele deuren aan de straatzijde
- Deur naar achtertuin
- Opstelplaats wasmachine / droger
- Toegang tot bergzolder



## 1E VERDIEPING

### Overloop

- Ruime overloop
- Bergkast met CV-ketel

### Slaapkamer I – circa 13 m<sup>2</sup>

- Hoofdslaapkamer aan de voorzijde van de woning
- Woningbrede slaapkamer
- Met balkon van circa 4 m<sup>2</sup>

### Slaapkamer II – circa 9 m<sup>2</sup>

- Achterzijde

### Slaapkamer III – circa 6 m<sup>2</sup>

- Achterzijde
- Vanuit deze kamer zou je eventueel een doorgang kunnen maken naar de 1e Verdieping van de aanbouw
- Schuifkastenwand

### Badkamer – circa 7 m<sup>2</sup>

- Luxe badkamer uit 2016
- Dakkapel
- Ligbad
- Inloopdouche met draingoot
- Elektrische vloerverwarming
- Thermostaatkranen
- Mechanische ventilatie alsmede natuurlijke ventilatie via raam
- Dubbel wastafelmeubel
- Wandcloset (hangend toilet)

### Hobby/logeerkamer I – circa 6 m<sup>2</sup>

- Te bereiken met een trap vanuit de bijkeuken
- Berging, hobby of logeerkamer, eventueel samen met te voegen met de naastgelegen ruimte
- Dakraam westzijde

### Hobby/logeerkamer II – circa 7 m<sup>2</sup>

- Hier zou je een doorgang kunnen laten maken vanuit het woonhuis, zodat het ook op die manier te bereiken is
- Dakraam oostzijde
- Aansluitend toiletruimte met wastafel

### Bergzolder garage – circa 8 m<sup>2</sup>

- Bereikbaar met trap vanuit de garage
- Nokhoogte 2,72 m

## TUIN

- Kavel van 580 m<sup>2</sup> / kadaster G 2186
- Fraai gelegen met vrij uitzicht op het riviertje De Giessen én in het centrum van het gewilde Giessenburg met alle voorzieningen zoals winkels en basisscholen op loopafstand met alle, de locatie biedt je daarmee het beste van 2 werelden!
- Eventuele kinderen kunnen via de Bogerd lopend naar school zonder een drukke weg over te moeten steken. Wát een mooie locatie!
- De woning ligt rondom vrij op de kavel
- Achtertuin op het zonnige zuiden
- Parkeergelegenheid op eigen terrein voor 2 auto's
- Fraai aangelegd en met liefde en zorg onderhouden tuin
- Vijver
- Poort

## BOUWAARD

- Bouwjaar 1985
- Traditioneel gebouwd door aannemer De Hek
- In eigen beheer laten bouwen, nog steeds bewoond door de 1e eigenaar
- De woning is onderheid
- Betonvloeren woning, zowel begane grond als 1e Verdieping. Verdiepingsvloer aanbouw garage houten balklaag
- Kozijnen: Merbau kozijnen vanuit de bouw. HR++ glas geplaatst in 2022, gelijktijdig kozijnen geschilderd
- Dak: houten kapconstructie met pannen gedekt, zadeldak met wolfseind
- Gevels: gemetselde spouwmuurconstructie. Gevels extra na-geïsoleerd door de ruimte die nog over was in de spouw, te voorzien van isolatie
- Isolatie: volledig geïsoleerd vanuit de bouw
- Goten: in 2020 zijn de zinken goten voorzien van EPDM, op de kilgoot na. Goten en overstekken Merbau, onderzijde goten vuren
- Houten delen Western Red Cedar
- Warm water en verwarming: HR CV-combiketel Remeha 2011, open haard woonkamer
- Kruipluik bij voordeur en kruipluik in garage
- 13 zonnepanelen geplaatst in 2020
- Energie label B
- Goed onderhouden woning!



*"Ruime woonkamer van 44 m2 met meerdere zithoeken en zicht op de tuin, Giessen en Neerpolderseweg"*



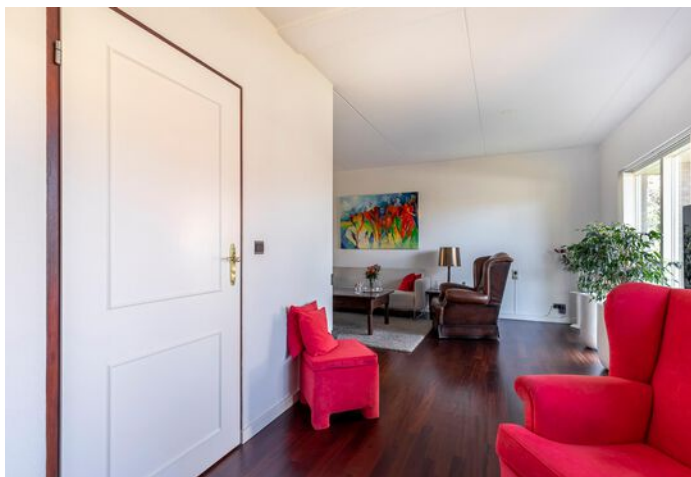












*"Luxe design keuken uit 2011 en voorzien van diverse inbouw-apparatuur, aansluitend bijkeuken"*

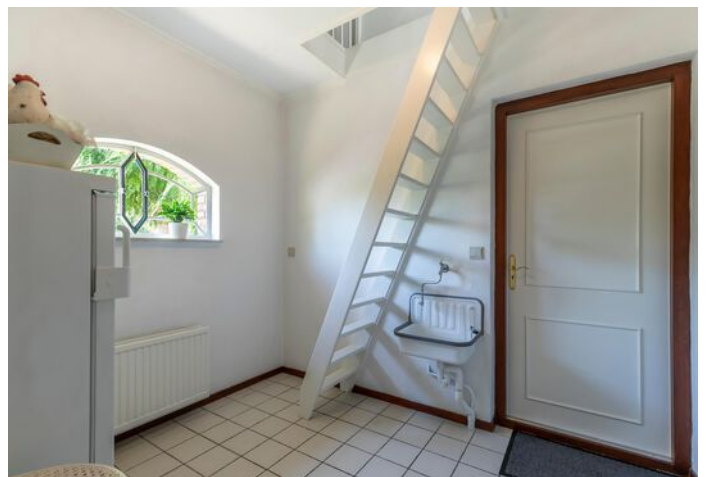








*"Toilet gemoderniseerd,  
bijkeuken en 2  
werkkamers op de  
begane grond, toegang  
1e Verdieping aanbouw"*







*"Praktische bijkeuken, hal met hardhouten trap, toilet en meterkast, hoofdslaapkamer met balkon"*



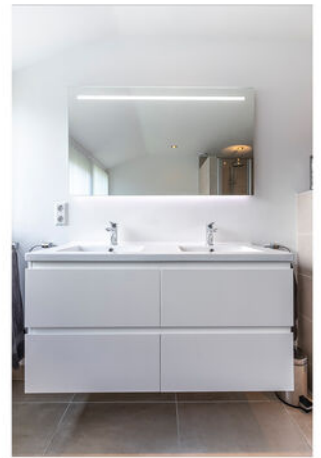




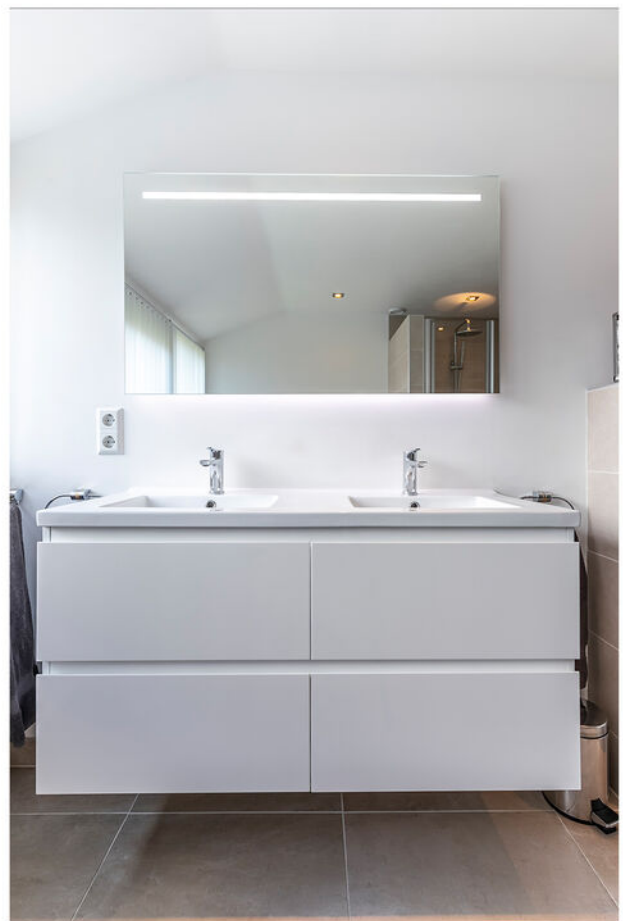


*"3 slaapkamers op de 1e Verdieping*

*Luxe badkamer uit 2016"*







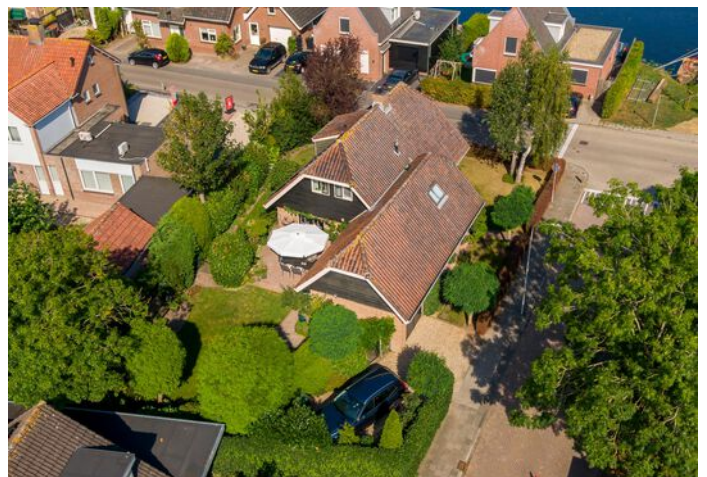








"Mogelijkheid voor realiseren 4e slaapkamer boven de aanbouw en doorgang te maken vanaf slaapkamer 3"











*"Gelegen op een werkelijk schitterende locatie met uitzicht op het riviertje De Giessen, in centrum van Giessenburg"*



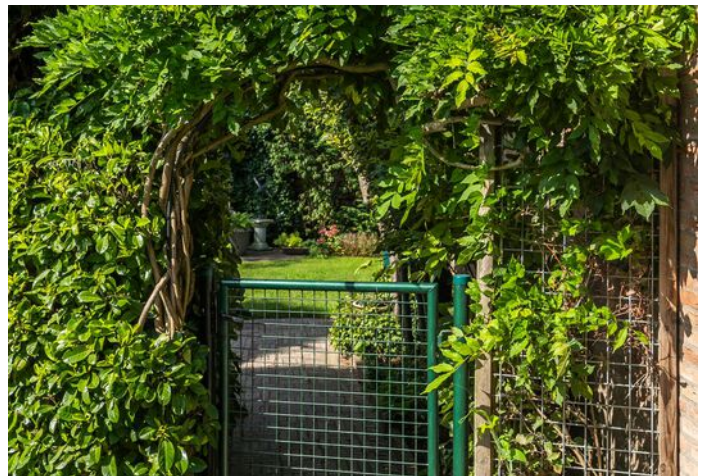








*"De woning is rondom vrij gelegen, op een heerlijk ruime kavel van 580 m2, met parkeergelegenheid op eigen terrein"*











*"Sfeervol aangelegd en met liefde onderhouden tuin, gelegen op het zonnige zuiden"*























*"De badkamer is voorzien van een dakkapel"*

*"De tuin is een groene oase"*













# Plattegrond

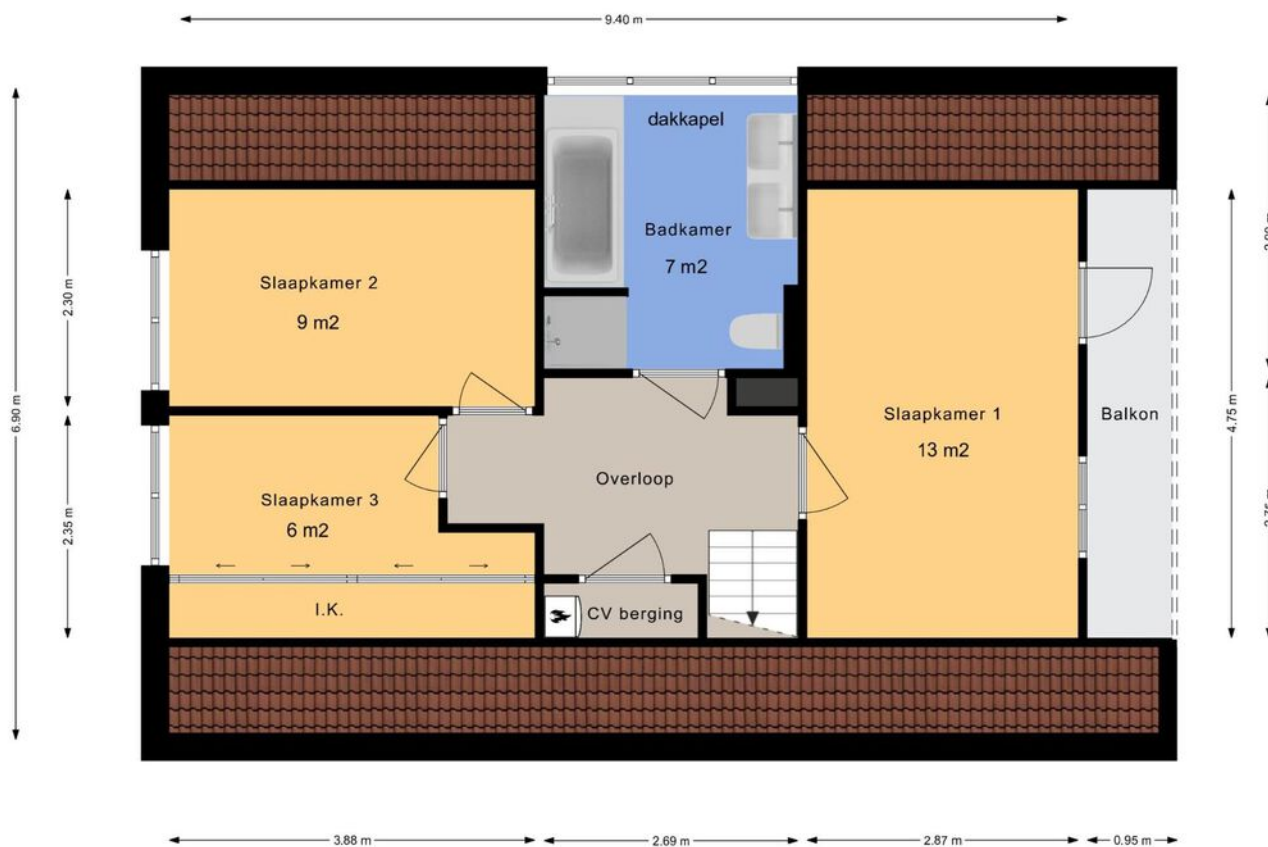
## Begane grond





# Plattegrond

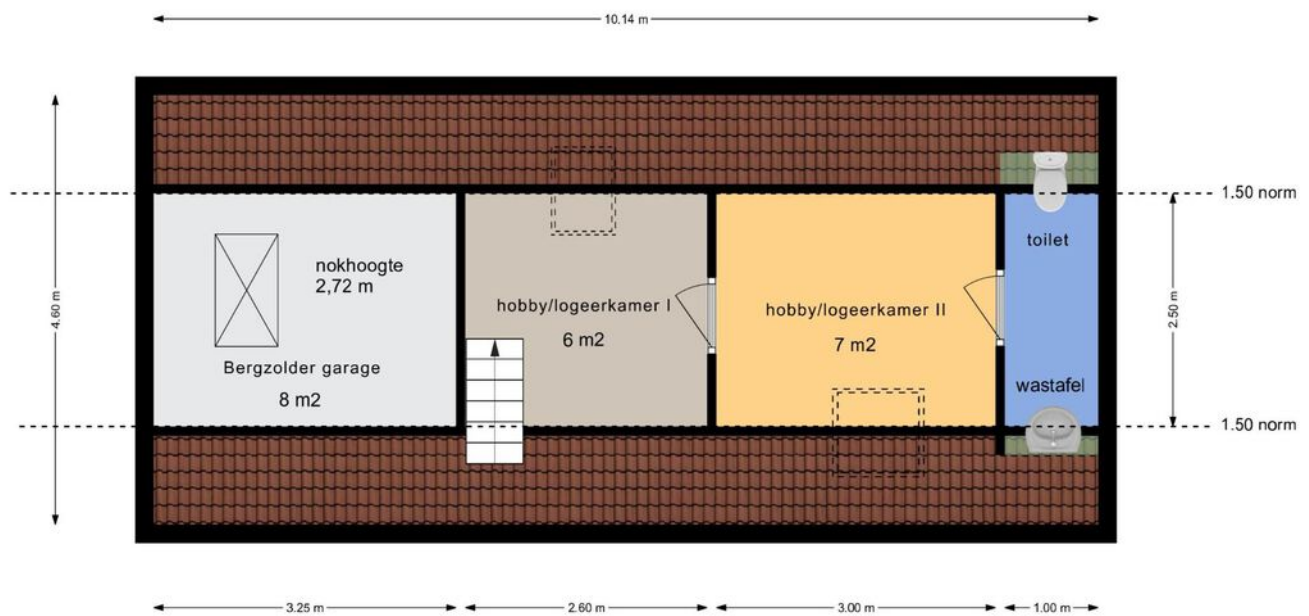
## 1e Verdieping





# Plattegrond

## 1e Verdieping aanbouw





## 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