OVERDUIN
MAKELAARDIJ

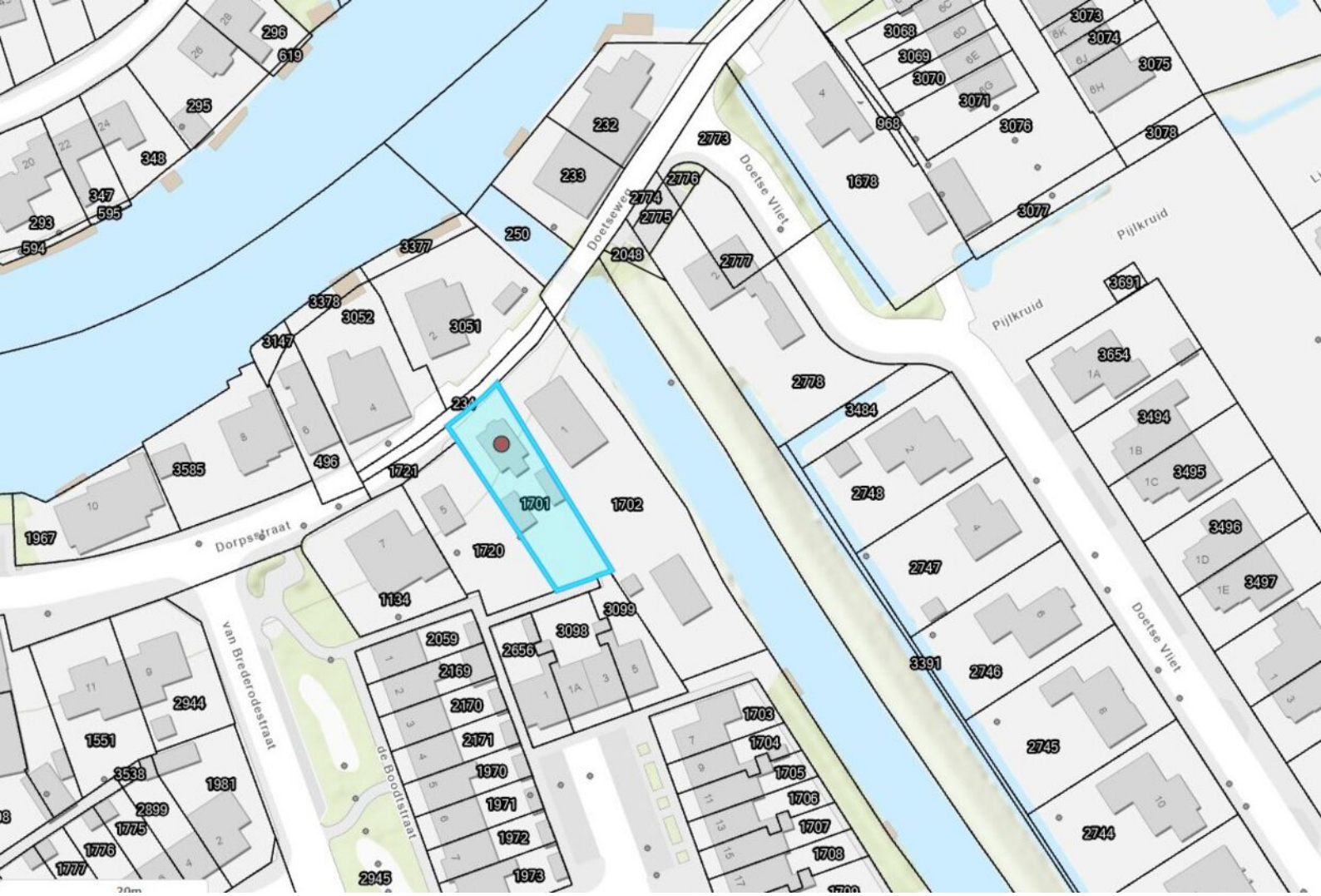
Dorpsstraat 3

3381 AD Giessenburg

Vraagprijs € 425.000 k.k.

0184 65 4010

www.overduinmakelaardij.nl



Kenmerken van de woning

Type	Vrijstaande woning met erker, aanbouw, garage en berging
Woonoppervlakte	77 m²
Perceeloppervlakte	389 m²
Inhoud	300 m³
Bouwjaar	1920
Tuin	Achtertuin op het zonnige zuiden, parkeergelegenheid op eigen terrein
Garage	Vrijstaande garage van 3 x 6 = 18 m2
Verwarming	CV-combiketel, Nefit HR CW4, 2016
Isolatie	Dubbel glas, deels voorzetwanden bij de gevels

OVERDUIN MAKELAARDIJ

Vrijstaande woning met garage, berging en heerlijk diepe tuin op het zonnige zuiden, fraai gelegen nabij het centrum aan de levendige Dorpsstraat waar altijd iets te zien is, sfeervolle woning met erker aan de voorzijde en keuken in de aanbouw achterzijde, met badkamer op de begane grond en 2 slaapkamers en dakkapel op de 1e Verdieping en tot slot een bergzolder

De Dorpsstraat 3 in Giessenburg heeft op de voorgevel de naam: "Dit is het niet !” Nou, daar zul jij heel anders over denken. Wat heeft deze woning en locatie veel te bieden!

De woning is gebouwd in 1920 en de woning is al sinds 1970 in eigendom bij de verkoper. Er zijn grote investeringen gedaan in het verleden die jij als koper niet meer hoeft te doen! Daarbij is de woning altijd met liefde en zorg onderhouden.

Zo is de woning in 2004 opgevijzeld en vervolgens daaronder opgemetseld, omdat de woning scheef stond (zo'n 45 cm). Vanuit het bouwjaar is de woning namelijk niet onderheid.

Verder zijn er in 2004 kunststof kozijnen met dubbel glas geplaatst (alleen de buitendeuren zijn nog van hardhout, garagedeur is grenen), de keuken en badkamer vernieuwd, alsmede de elektrische installatie, meterkast en diverse algemene vloer, wand- en plafondafwerkingen. Omstreeks 2015 zijn er nog 6 zonnepanelen geplaatst die jaarlijks circa 987 kWh opleveren.

De woning beschikt verder over een garage van circa 3 x 6 meter, is deels geïsoleerd, opgebouwd met betonnen elementen en in een later stadium afgewerkt met metalen delen. Aan de garage grenst een overkapping voor het stallen van bijvoorbeeld een caravan. Tevens is er een extra stenen berging met overkapping geplaatst.

Je hebt verder de beschikking over een heerlijke tuin op het zuiden, waarbij de woning rondom vrij is gelegen op de kavel. Aan de achterzijde heb je een achterom via de brandgang. Parkeergelegenheid op eigen terrein voor meerdere auto's. Je woont hier vrij aan de lintbebouwing en in de nabijheid van alle winkels.

Aan de Dorpsstraat 3 heb je altijd iets te zien, vanuit de woonkamer en zeker vanuit de eettafel met zicht op de Dorpsstraat.

De woning is voor meerdere doelgroepen geschikt. Zoals bijvoorbeeld de ZZP-er die graag veel ruimte wilt om het huis voor het stallen van een trailer en ruime garage om in te klussen.

Al met al een geweldige kans om vrijstaand te wonen in het mooie en gewilde Giessenburg!

BEGANE GROND

Entree
-Hal
-Meterkast naast de trap
-Trapopgang

Woonkamer – circa 28 m²
-Sfeervolle erker aan de voorzijde
-Zithoek aan de voorzijde
-Eettafel naast het grote raam met levendig zicht op de Dorpsstraat
-Ruime trap/kelderkast

BEGANE GROND

Keuken – circa 4 m²
-Keuken in de aanbouw aan de achterzijde
-Bruynzeel keuken uit 2004
-Inductiekookplaat met afzuiger
-Koelvriescombinatie
-Magnetron
-Tegelvloer
-Zicht op de achtertuin
-Deur naar tuin

Badkamer – circa 5,5 m²
-Luxe badkamer uit 2004
-Riante inloopdouche met thermostaatkraan
-Opstelplaats wasmachine
-Wandcloset (hangend toilet)
-Wastafel
-Inbouwspots
-Raam voor ventilatie alsmede mechanische ventilatie
-Betegeld tot het plafond

1E VERDIEPING

Overloop
-Dakkapel boven trapgat
-Diverse bergingen, waarvan 1 met CV-ketel
-Luik met toegang tot bergzolder

Slaapkamer I – circa 14 m²
-Achterzijde
-Dakkapel
-Toegang tot balkon / plat dak aanbouw
-Wastafel
-Berging onder de schuine kap

Slaapkamer II – circa 8 m²
-Voorzijde
-Toegang tot bergkast
-Tevens extra deur naar overloop met toegang tot berging

GARAGE

-Vrijstaande garage van 3 x 6 = 18 m²
-De garage is niet onderheid. Wel ligt onder de garage een dik pakket piepschuim
-Vloerisolatie
-Opgebouwd met beton elementen gevels en buitenzijde bekleed met metalen delen
-Sectionaldeur
-Golfplaten dak

BERGING

-Berging van 2,14 x 3,10 = 7 m²
-Voorzien van overkapping

TUIN

-Kavel van 389 m² / kadaster sectie G 1701
-Achtertuin gelegen op het zonnige zuiden
-Parkeergelegenheid op eigen terrein voor meerdere auto's
-Onder de oprit ligt piepschuim om het minder en gelijkmatig te laten zakken
-Aan de achterzijde een achterom naar de brandgang
-Op de situatietekening staan de afmetingen van de kavel, let op, circa maten, gemeten vanaf de kadastrale kaart
-Meerdere plekjes om heerlijk buiten te kunnen zitten
-Vrij gelegen en toch in de directe nabijheid van het centrum met alle voorzieningen binnen handbereik

BOUWAARD / KENMERKEN

-Bouwjaar 1920
-Traditioneel gebouwd
-Woning is niet onderheid. De woning is zo'n 45 cm opgevijzeld en daaronder opgemetseld, in 2004
-Spouwmuren (circa 3 cm spouw)
-Vloeren: houten balklagen. 1 balk die in slechte staat was, is vervangen tijdens het opvijzelen van de woning
-Kozijnen: kunststof kozijnen met dubbel glas 2004. Buitendeuren van de woning en berging zijn van hardhout. Garage is grenen
-Dak: houten kapconstructie met pannen gedekt
-Elektra: elektrische bedrading vernieuwd in 2004
-Meterkast vernieuwd in 2015
-Warm water en verwarming: CV-combiketel HR CW4 Nefit Trendline 2016
-Isolatie: dubbel glas, gevels deels geïsoleerd met voorzetwanden
-Zonnepanelen: 6 zonnepanelen, geplaatst in 2015, die jaarlijks circa 987 kWh opleveren
-Géén asbest bekend bij verkoper
-Géen tanks in de grond bekend bij verkoper
-Géén loden leidingen bekend bij verkoper
-Energielabel: ntb
-Woonoppervlakte: circa 77 m²
-Inhoud: circa 300 m³
-Externe bergruimte: circa 25 m² (garage en berging)
-De woning is altijd met liefde onderhouden en keurig verzorgd!

"Sfeervolle woonkamer van circa 28 m2 met erker aan de voorzijde en levendig uitzicht vanaf de keukentafel"

OVERDUIN MAKELAARDIJ

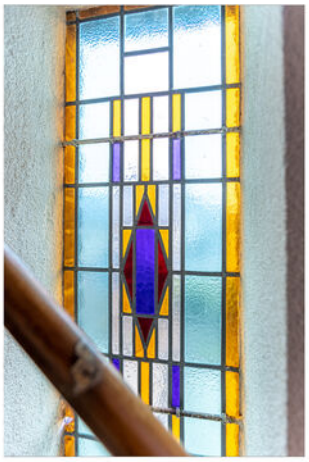
OVERDUIN MAKELAARDIJ

OVERDUIN
MAKELAARDIJ

"De keuken is gesitueerd in de aanbouw aan de achterzijde, compleet uitgevoerde Bruynzeel keuken uit 2004"

OVERDUIN MAKELAARDIJ

OVERDUIN MAKELAARDIJ

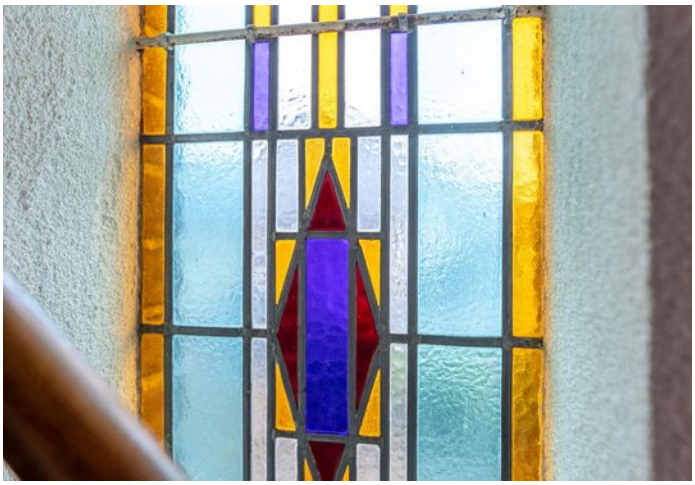


"Luxe badkamer uit 2004 met inloopdouche, toilet, opstelplaats wasmachine en wastafel"

OVERDUIN MAKELAARDIJ

OVERDUIN
MAKELAARDIJ

"2 slaapkamers op de 1e Verdieping met dakkapel, diverse bergingen waarvan 1 met CV-ketel, toegang bergzolder"



OVERDUIN MAKELAARDIJ

OVERDUIN
MAKELAARDIJ

OVERDUIN
MAKELAARDIJ

"Ruime kavel van 389 m2 met vrijstaande garage en berging, parkeergelegenheid eigen terrein, zonnige tuin op zuiden"

OVERDUIN MAKELAARDIJ

OVERDUIN MAKELAARDIJ

OVERDUIN
MAKELAARDIJ

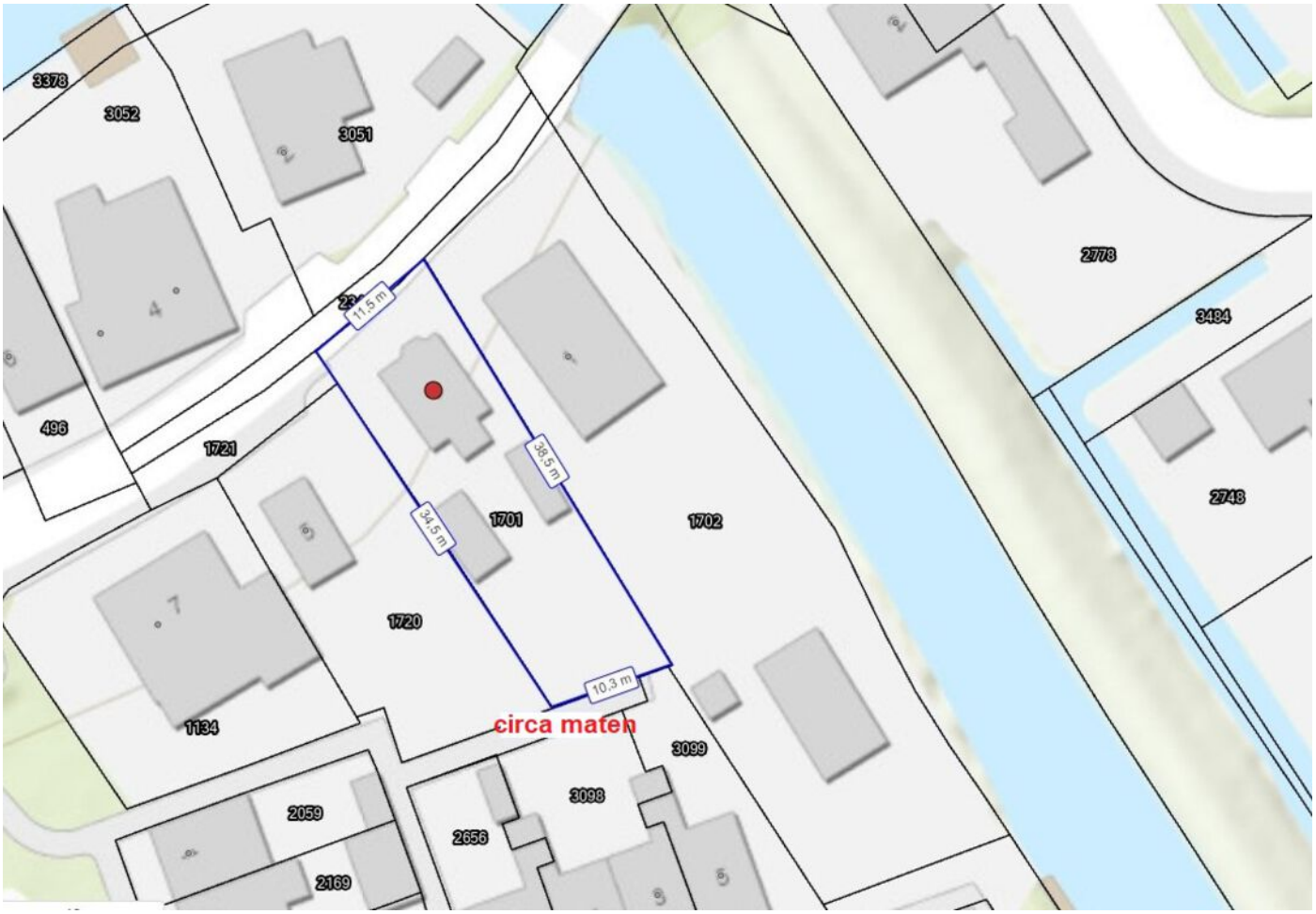
OVERDUIN MAKELAARDIJ

OVERDUIN MAKELAARDIJ

OVERDUIN
MAKELAARDIJ

"De kavel biedt je veel vrijheid en legio mogelijkheden, diverse overkappingen"

OVERDUIN MAKELAARDIJ


3378
3052
3051
2778
3484
496
1721
1701
1702
2748
1720
1134
circa maten
3099
3098
2059
2656
2169
11,5 m
38,5 m
34,5 m
10,3 m

Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: Dorpsstraat 3

	Deze kaart is noordgericht
12345	Perceelnummer
25	Huisnummer
	Vastgestelde kadastrale grens
	Voorlopige kadastrale grens
	Administratieve kadastrale grens
	Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Giessenburg
Sectie	G
Perceel	1701

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 14 december 2022
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

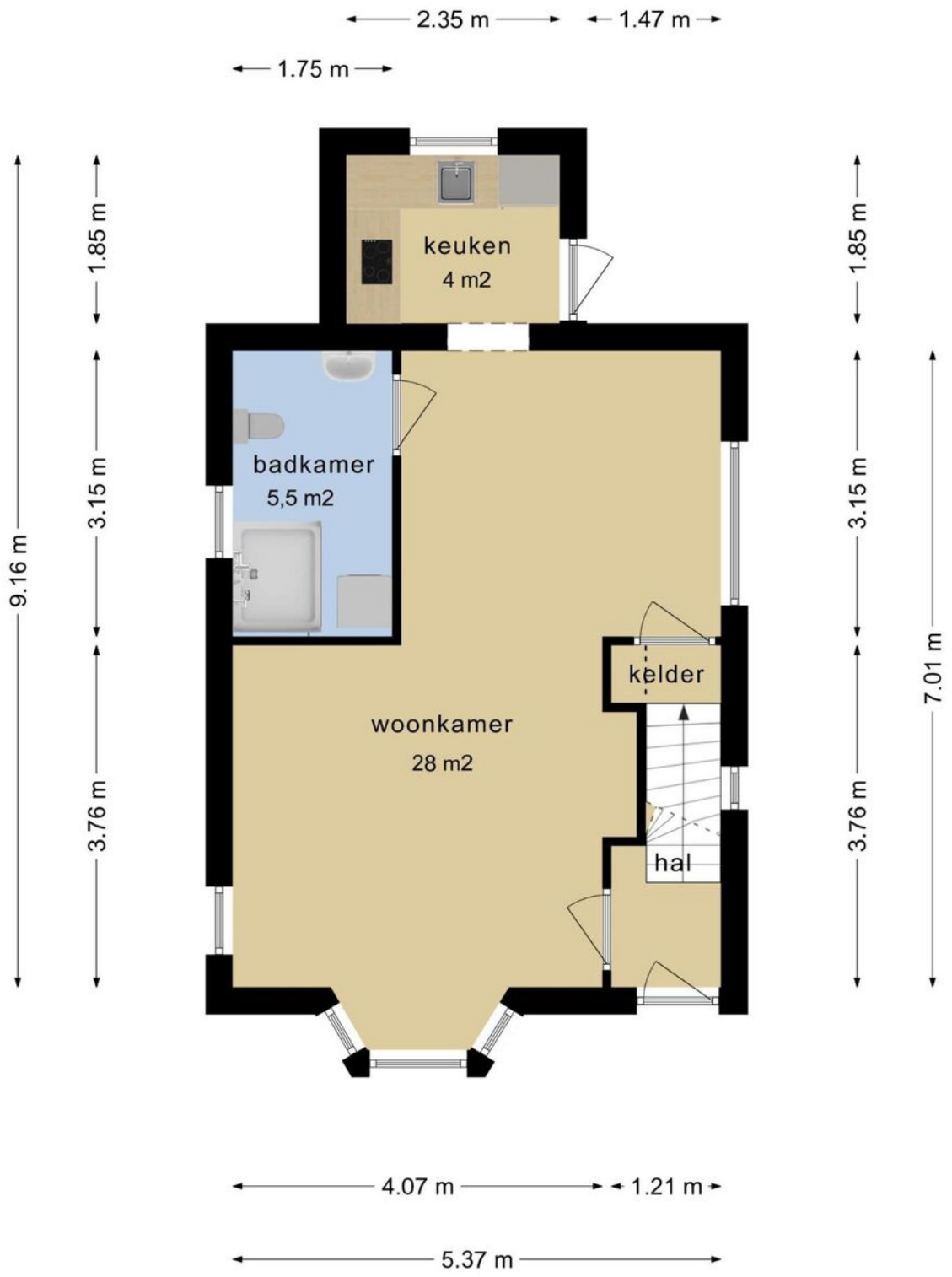
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

OVERDUIN MAKELAARDIJ

Plattegrond

Begane grond

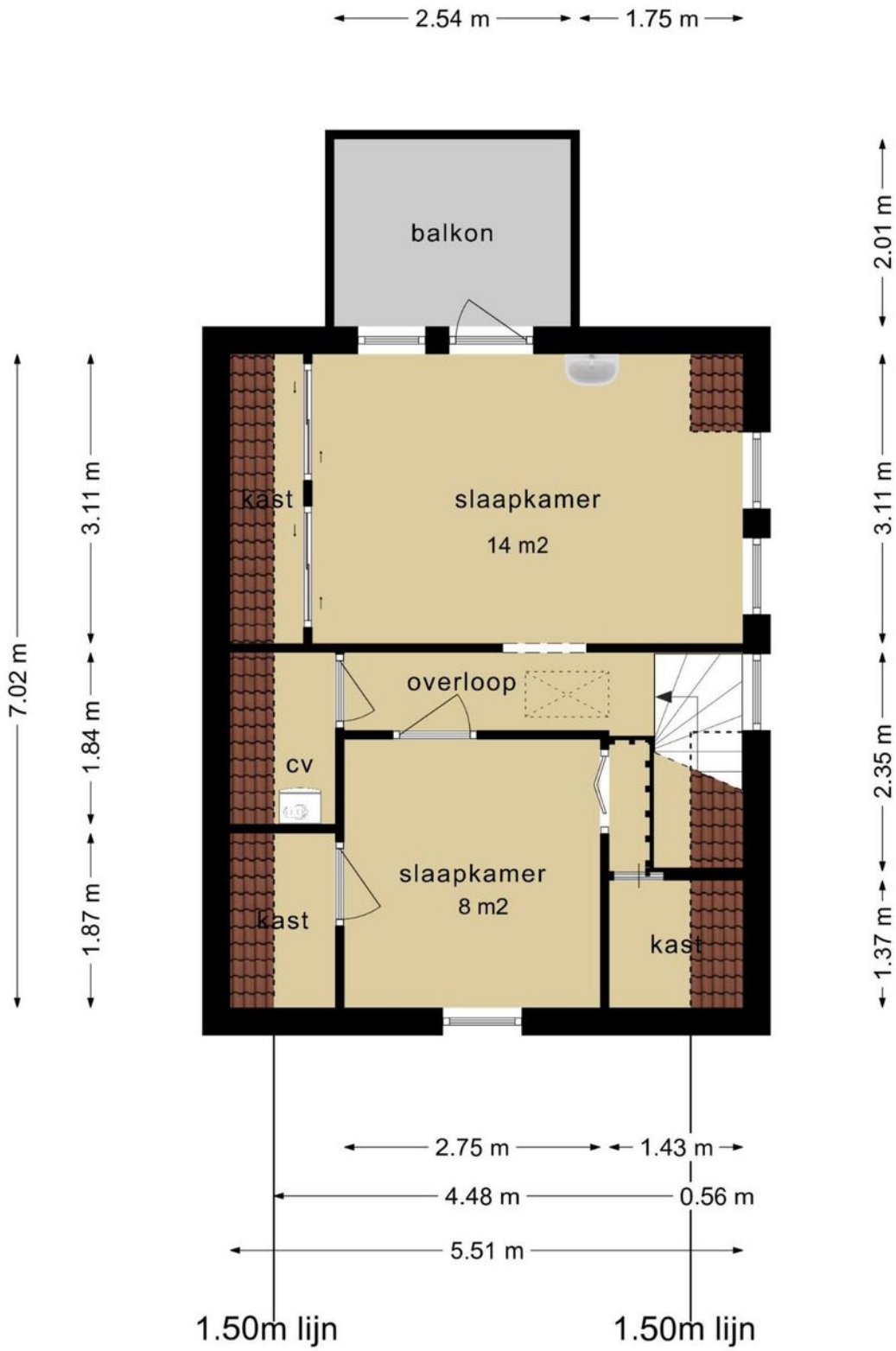


Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

OVERDUIN MAKELAARDIJ

Plattegrond

1e Verdieping

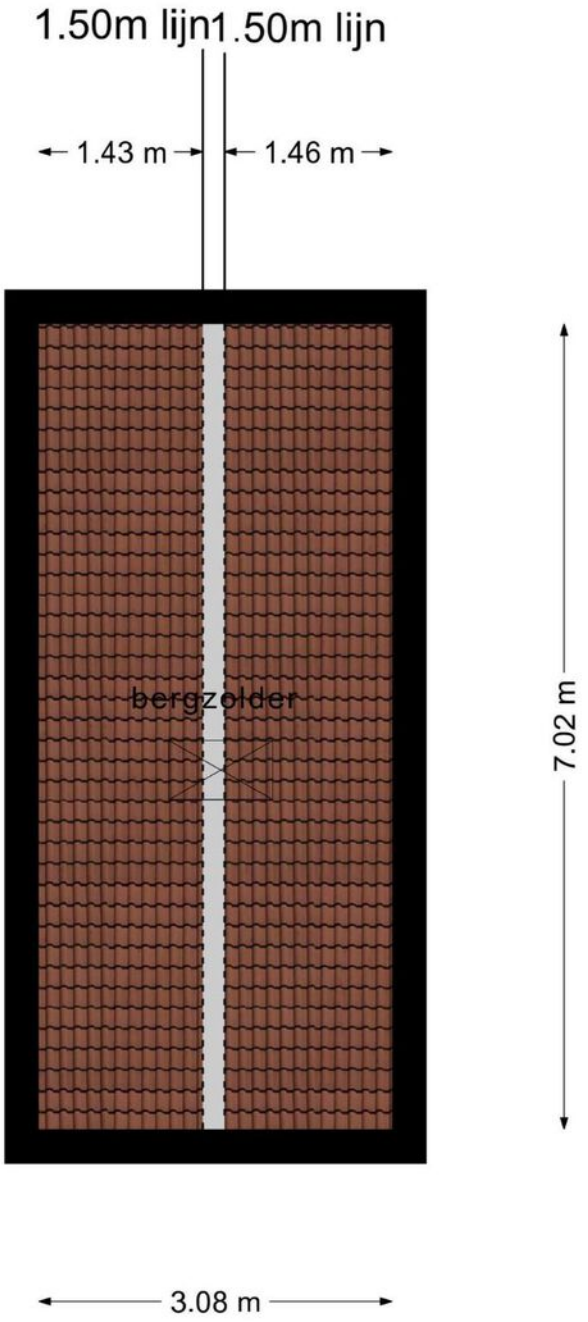


Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

OVERDUIN MAKELAARDIJ

Plattegrond

Zolder

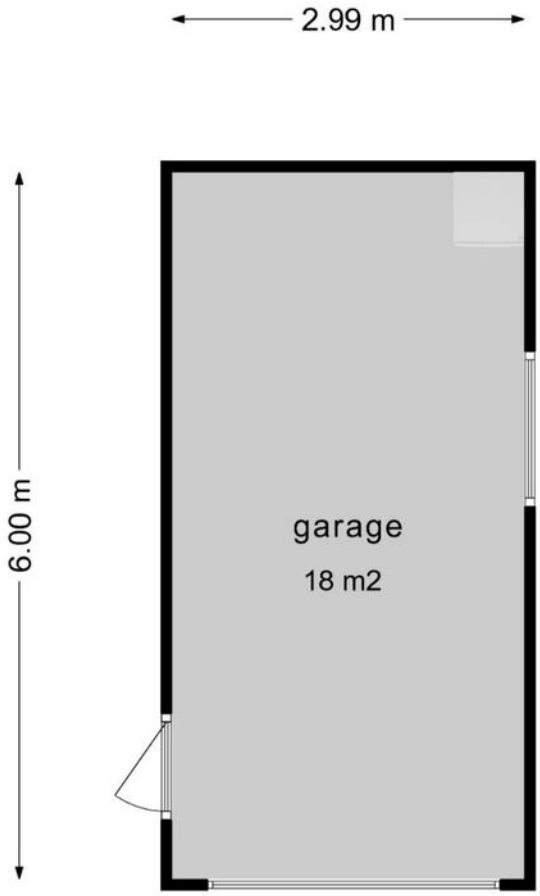


Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

OVERDUIN
MAKELAARDIJ

Plattegrond

Garage

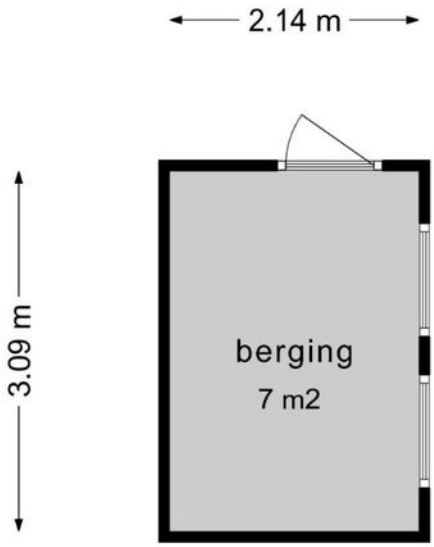


**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

OVERDUIN
MAKELAARDIJ

Plattegrond

Berging

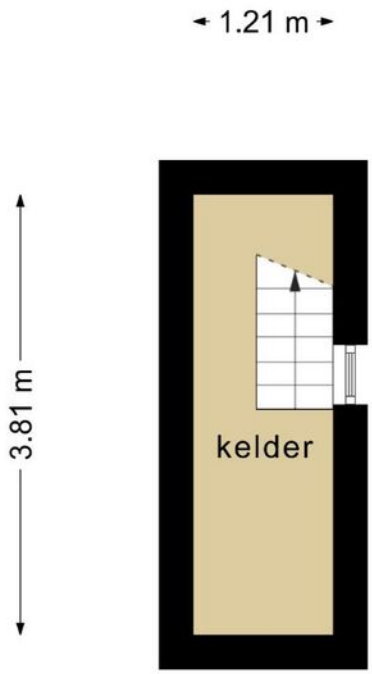


**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

OVERDUIN MAKELAARDIJ

Plattegrond

Kelder/trapkast



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

OVERDUIN MAKELAARDIJ

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.

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!

Interesse in deze woning?

Neem contact op!

Dorpsstraat 28
3381 AG Giessenburg

t: 0184-654010
e: info@overduinmakelaardij.nl

www.overduinmakelaardij.nl

OVERDUIN MAKELAARDIJ

Dorpsstraat 28

Giessenburg

De actieve regiomakelaar van de **Alblasserwaard**

T: 0184-654010

E: info@overduinmakelaardij.nl

I: www.overduinmakelaardij.nl

OVERDUIN MAKELAARDIJ