

Dorpsstraat 83

3381 AE Giessenburg

Vraagprijs € 395.000 k.k.





Kenmerken van de woning

Soort	Benedenwoning
Type	4-kamerappartement
Woonoppervlakte	103 m ²
Inhoud	360 m ³
Bouwjaar	2000
Tuin	Tuin op het zuiden van circa 50 m ²
Berging	2 x berging, van 6 m ² en 8 m ²
Verwarming	CV-combiketel Intergas HR uit 2021, vloerverwarming (bij tegelvloer), close in boiler
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, HR++ glas Energielabel A+ / 14 zonnepanelen

Gelijkvloers wonen in het centrum van Giessenburg, ruim appartement van 103 m² woonoppervlak met heerlijk ruime woonkamer en open keuken, 3 slaapkamers, complete badkamer en toilet, gelegen op de begane grond, voorzien van grote tuin van circa 50 m² op het zuiden met onderheid terras en 2 bergingen, met comfortabele vloerverwarming, 14 zonnepanelen, volledig geïsoleerd met HR++ glas, met energielabel A+

Appartementen zijn zeer schaars te noemen in Giessenburg, ze komen daarbij ook zelden Te Koop. Het appartement aan de Dorpsstraat 83 is mede daarom ook een unieke kans. Middenin het centrum, gebouwd omstreeks 2000 en op loopafstand van alle voorzieningen als winkels etc. Het complex bestaat uit totaal 3 appartementen: 1 appartement op de begane grond en de andere 2 appartementen zijn maisonnettes op de 1e en 2e verdieping. De maandelijkse servicekosten bedragen circa € 90,-.

Het grote voordeel van dit appartement is onder andere, dat je over een heerlijk grote buitenruimte beschikt van circa 50 m². De eigenaar van het appartement is overleden en heeft er gewoond sinds het begin bouwjaar 2000. Ze heeft vervolgens direct een onderheid terras laten aanleggen, waardoor je tuin niet meer verzakt. Daarbij heb je de beschikking over 2 eigen privé bergingen bij de tuin. Via 1 berging heb je toegang tot de weg aan de zijkant die vervolgens toegang biedt tot de algemene berging aan de oostzijde. Deze deel je met de andere 2 eigenaren van het complex.

Al met al een geweldige kans, neem contact met ons op voor een bezichtiging!

BEGANE GROND

Hal

- Ruime entree / hal met brievenbus
- Meterkast
- Garderobe nis
- Kruipluik

Woonkamer – circa 35 m²

- Ruime woonkamer
- Tegelvloer met comfortabele vloerverwarming (bijverwarming, tevens radiatoren aanwezig)
- Spachtelputz wanden
- Deur naar tuin, deel vast glas en nog raampartij
- Elektrisch zonnescherm

Keuken – circa 7 m²

- Open keuken aan de voorzijde
- Koel-/vriescombinatie
- Vaatwasser
- Combimagnetron/oven
- Close in boiler
- 1,5 spoelbak, met zicht op de Dorpsstraat
- Keramische of inductie kookplaat met afzuiger
- Hardstenen aanrechtblad
- Elektrisch rolluik
- Tegelvloer met comfortabele vloerverwarming

BEGANE GROND

Slaapkamer I – circa 14 m²

- Achterzijde
- Elektrisch zonnescherm
- Laminaatvloer

Slaapkamer II – circa 13 m²

- Voorzijde
- Handbediend rolluik
- Laminaatvloer

Slaapkamer III – circa 6 m²

- Achterzijde
- Laminaatvloer
- Kruipluik

Badkamer – circa 5 m²

- Compleet uitgevoerde badkamer (bouwjaar 2000)
- Ligbad (whirpool, werkt niet meer)
- Douchecabine
- Thermostaatkranen
- Wastafelmeubel
- Raam voor ventilatie alsmede mechanische ventilatie
- Betegeld tot het plafond
- Vloerverwarming

Toilet

- Wandcloset (hangend toilet)
- Urinoir
- Fonteyntje
- Betegeld tot het plafond
- Mechanische ventilatie

Wasruimte – circa 2 m²

- Opstelplaats wasmachine
- CV-ketel
- MV-unit (mechanische ventilatie)

TUIN

-Heerlijk ruime tuin op onderheid terras, afmeting circa 3,28 / 6,47 m diepte x 11 m breed / oppervlakte 50 m² (exclusief bergingen)

- Tuin op het zonnige zuiden
- Gelegen in het centrum van Giessenburg met alle voorzieningen zoals winkels op loopafstand
- Buitenkraan
- 2 x elektrische zonneschermen
- 2 x berging, oppervlakte circa 6 en 8 m²
- Via 1 berging toegang tot het zijpad/weg met toegang tot de berging die je deelt met de overige 2 eigenaren

BOUWAARD / KENMERKEN

- Bouwjaar 2000
- Betonvloeren
- Gevels: gemetselde spouwmuurconstructie
- Hardhouten kozijnen met HR++ glas
- Warm water en verwarming: CV-combiketel, Intergas HR uit 2021, close in boiler keuken, vloerverwarming als bijverwarming (aanwezig bij tegelvloer)
- Volledig geïsoleerd (vloeren, gevels, dak en HR++ glas)
- 14 zonnepanelen op het dak (dit zijn eigen panelen, deze zijn niet gedeeld met overige eigenaren), 315 Wp, opbrengst 2023 3.800 Kwh en 2022 4.070 Kwh
- Energie label A+
- Mechanische afzuiging in keuken, toilet en badkamer
- Woonoppervlakte circa 103 m²
- Externe berging 14 m²

VERENIGING VAN EIGENAREN

- Servicekosten per maand circa € 90,-



"Ruime woonkamer van 35 m2, met vloerverwarming en deur naar achtertuin, open keuken voorzijde"

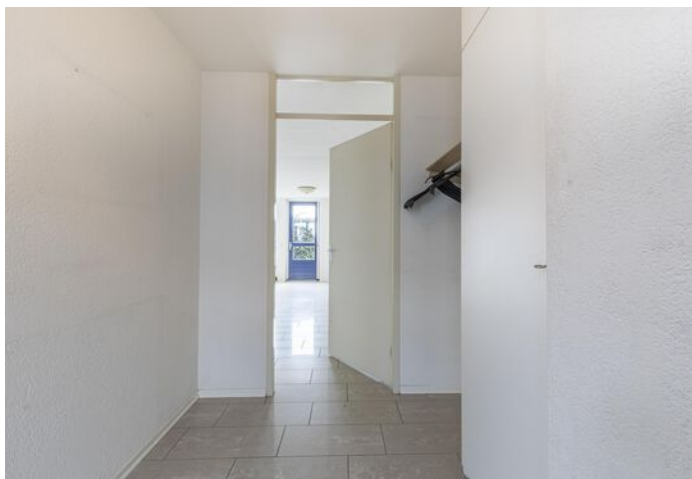








"Totaal heeft het appartement maar liefst 3 slaapkamers en een totale woonoppervlakte van 103 m²"





*"Aparte berging met
wasruimte, toilet en
complete badkamer met
ligbad, douchecabine en
wastafelmeubel"*









"Een heerlijk ruime tuin op het zonnige zuiden van circa 50 m², afmetingen circa 3,28 / 6,47 m diepte x 11 m breed"









"Gunstig gelegen in het centrum van Giessenburg met alle voorzieningen zoals winkels in de directe nabijheid"



Plattegrond

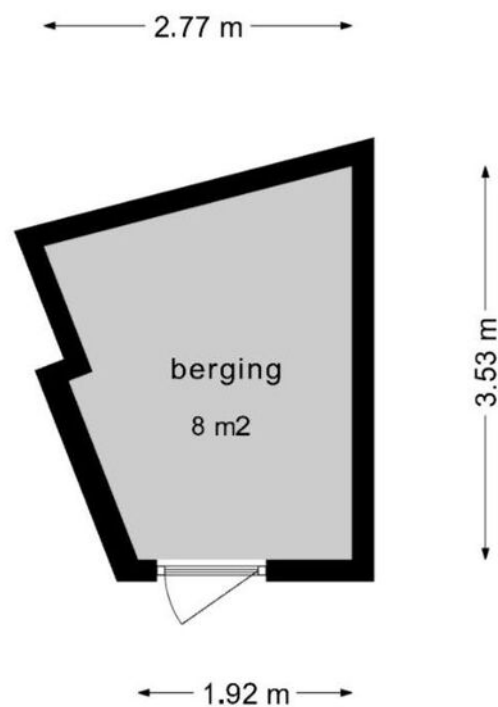
Begane grond



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

Plattegrond

Berging II



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

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

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

I: www.overduinmakelaardij.nl

 **OVERDUIN**
MAKELAARDIJ