

Kerkhoflaan 13

3381 AR Giessenburg

Vraagprijs € 375.000 k.k.





Kenmerken van de woning

Type	Hoekwoning met aanbouw en garage
Woonoppervlakte	81 m ² (exclusief berging met wasruimte van 8 m ²)
Perceeloppervlakte	200 m ²
Inhoud	330 m ³
Bouwjaar	1961
Tuin	Zonnette tuin op het zuidwesten, parkeren eigen terrein
Garage	Vrijstaande houten garage van 18 m ²
Verwarming	CV-combiketel Nefit HR 2009
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, HR++ glas
	Energie label C

Hoekwoning met aanbouw aan de achterzijde en vrijstaande garage, met grote oprit op eigen terrein, gelegen op een heerlijk ruim perceel van 200 m² met zonnige tuin op het zuidwesten, goed onderhouden woning met kunststof kozijnen met HR++ glas, rolluiken, moderne badkamer en toilet, spouwmuurisolatie, 8 zonnepanelen (november 2023), lichte doorzon woonkamer en keuken in de aanbouw aan de achterzijde, 3 slaapkamers op de 1e verdieping en vlizotrap naar bergzolder

De Kerkhoflaan 13 in Giessenburg is een hele mooie kans voor diegene die een hoekwoning zoeken met een grote tuin. Hoekwoningen met parkeren op eigen terrein en voorzien van garage komen weinig Te Koop in Giessenburg. Een achtertuin van maar liefst 13,40 m diep x 7,60 m breed, gelegen op het zonnige zuidwesten. De woning is gunstig gelegen nabij het winkelcentrum, basisscholen en speeltuin.

In de achtertuin staat een vrijstaande houten garage, aan de buitenzijde afgewerkt met kunststof delen. De oprit op eigen terrein is ideaal en de oprit heeft een breedte van circa 2,24 m, zodat je goed met een auto naar achteren kunt rijden.

De woning is gebouwd omstreeks 1961 en de aanbouw van de keuken is van omstreeks 2000. In 2008 is de schuur vergroot en daar heb je de opstelling van de wasmachine en droger.

Als we kijken naar de indeling van de woning, dan zien we een lichte doorzon woonkamer met de zithoek aan de voorzijde en de eettafel aan de achterzijde. De keuken is nu in de aanbouw gesitueerd en aan de achterzijde heb je tevens de keurige badkamer en het toilet.

Op de 1e verdieping heb je 3 grote slaapkamers en op de overloop een vlizotrap naar de bergzolder.

Bekijk de foto's en plattegronden nog eens goed, dit is de kans waar jij op gewacht hebt. Neem contact met ons op voor een bezichtiging.

BEGANE GROND

Entree / hal

- Trapopgang
- Meterkast

Woonkamer – circa 26 m²

- Lichte doorzon woonkamer
- Raam in zijgevel
- Zithoek aan de voorzijde / eethoek aan de achterzijde
- Vaste kast alsmede een trap/kelderkast

Toilet

- Gemoderniseerd in 2017
- Wandcloset (hangend toilet)

Badkamer – circa 2 m²

- Gemoderniseerd in 2017
- Inloopdouche
- Thermostaatkraan
- Wastafelmeubel
- Spiegelkast
- Betegeld tot het plafond
- Mechanische ventilatie

BEGANE GROND

Keuken – circa 7 m²

- Gesitueerd in de aanbouw achterzijde (2000)
- Tegelvloer
- Ruime hoekkeuken met diverse apparatuur
- Oven
- Koelkast met vriesvak
- Vaatwasser
- Keramische kookplaat met vlakscherm afzuiger
- Zicht op de achtertuin
- Deur naar tuin

1E VERDIEPING

Overloop

- Vlizotrap naar bergzolder

Slaapkamer I – circa 11 m²

- Voorzijde
- Vaste kast
- Airconditioning

Slaapkamer II – circa 10 m²

- Achterzijde
- Toilet (sanibroyeur)
- Wastafel

Slaapkamer III – circa 8 m²

- Achterzijde
- Vaste kast

ZOLDER

Bergzolder

- Vlizotrap
- Dakraam achterzijde
- Dak geïsoleerd met EPS platen

TUIN

-Kavel van 200 m² / kadaster G 2536

- Achtertuin gunstig gelegen op het zonnige zuidwesten
- Achtertuin afmeting 7,60 x 13,40 m (breedte x diepte)
- Grote oprit naast het huis, afmeting circa 2,24 x 12 m (tot de poort)
- Oprit van de poort tot de garage, 8,35 m¹
- Vrijstaande garage van 18 m², afmeting circa 3,54 x 5,06 m
- Aangebouwde berging van 8 m², met opstelplaats wasmachine en droger, bergzolder
- Op loopafstand van de winkels, basisscholen en speeltuin
- Kindvriendelijk gelegen
- Rustig gelegen aan de voorzijde / gelegen aan plantsoen

BOUWAARD / KENMERKEN

- Bouwjaar 1961
- Traditioneel gebouwd
- Aanbouw keuken omstreeks 2000
- Berging vergroot omstreeks 2008
- Vloeren: begane grond vloer is een houten balklaag. Deze is niet toegankelijk om te inspecteren. Kruipluik voorzijde wel. Aanbouw achterzijde is beton. Verdiepingsvloeren houten balklagen.
- Kozijnen: kunststof kozijnen met HR++ glas, begane grond voorzijde, zijraam begane grond en 1e verdieping geplaatst omstreeks 2011. Achterzijde en voordeur omstreeks 2020 (schatting).
- Gevels: gemetselde spouwmuurconstructie (na-geïsoleerd omstreeks 2015)
- Dak: zadeldak bedekt met pannen, na-geïsoleerd aan de binnenzijde met EPS. Aanbouw keuken en berging is plat dak met bitumen dakbedekking
- Warm water en verwarming: CV-combiketel Nefit HR CW4, 2009
- Isolatie: spouwmuurisolatie (2015), dakisolatie, aanbouw geïsoleerd, HR glas++. Dakraam zolder enkel glas
- 8 zonnepanelen, geplaatst november 2023 door Debion, 420 Wp per paneel
- Energie label C
- Rolluiken op begane grond en 1e verdieping, voor- en achterzijde
- Zonnescherm keuken
- Elektrische installatie vernieuwd, nieuwe groepenkast, slimme meters gas en elektra
- Zinken goten vernieuwd, aan zowel de voor- als achterzijde
- Woonoppervlakte 81 m²
- Berging 8 m² (overige inpandige ruimte), in 2008 vergroot
- Garage 18 m² (externe bergruimte)
- Inhoud 330 m³



"Lichte doorzon
woonkamer van 26 m²,
met zij-raam, kast en
kelderkast"







*"Keuken in de aanbouw
(2000), luxe badkamer
(2017) met inloopdouche,
spiegelkast en
wastafelmeubel"*













"3 slaapkamers op de 1e verdieping, met vaste kasten en slaapkamer II met toilet en wastafelmeubel"





"Bergzolder met vlizotrap vanaf overloop, overzicht voorzijde, gelegen nabij winkels, basisscholen en speeltuin"









*"Gelegen aan een
plantsoen met brede
sloot aan de voorzijde"*

Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: Kerkhoflaan 13



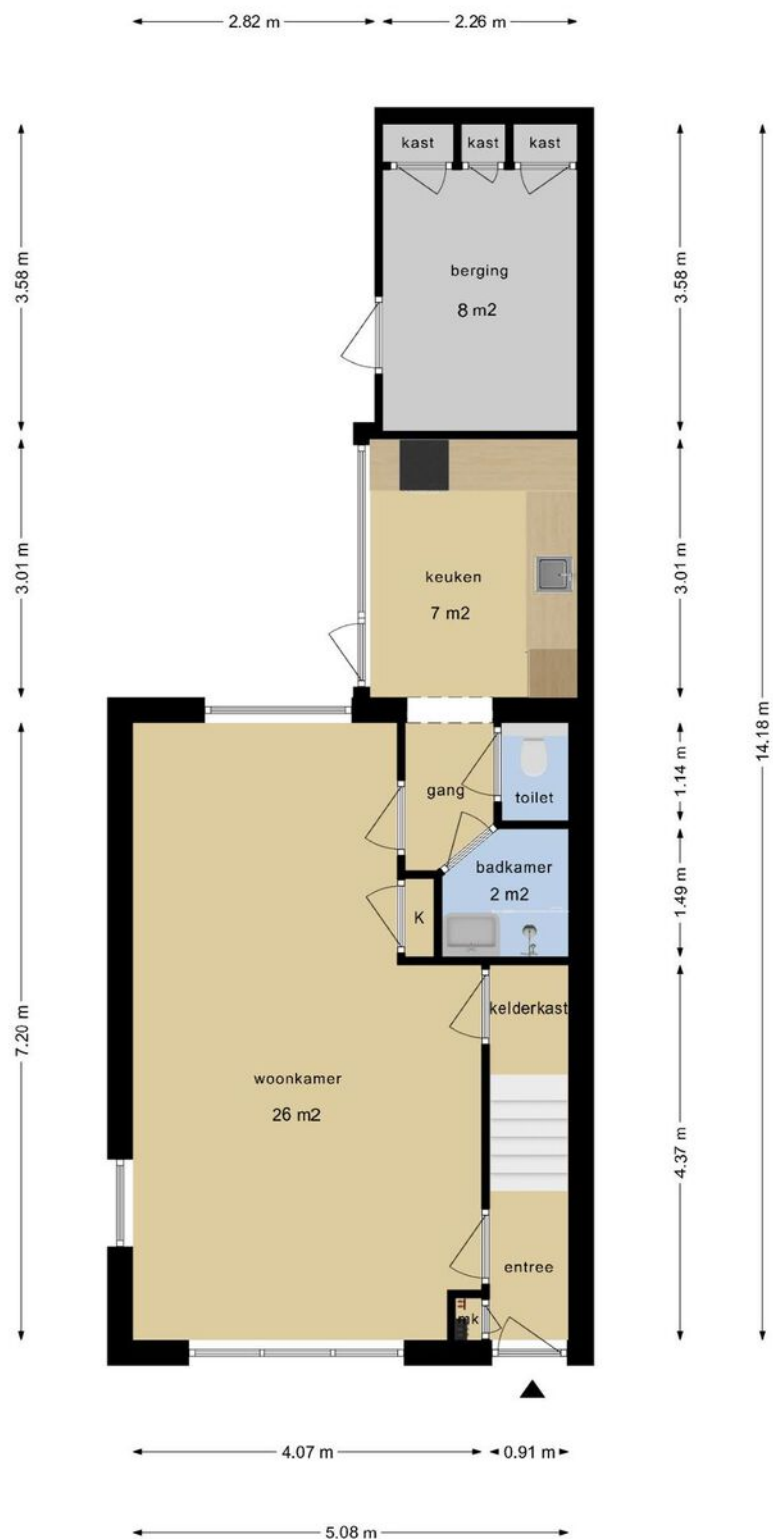
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Giessenburg	
	Huisnummer	Sectie G	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 2536	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 21 maart 2024
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

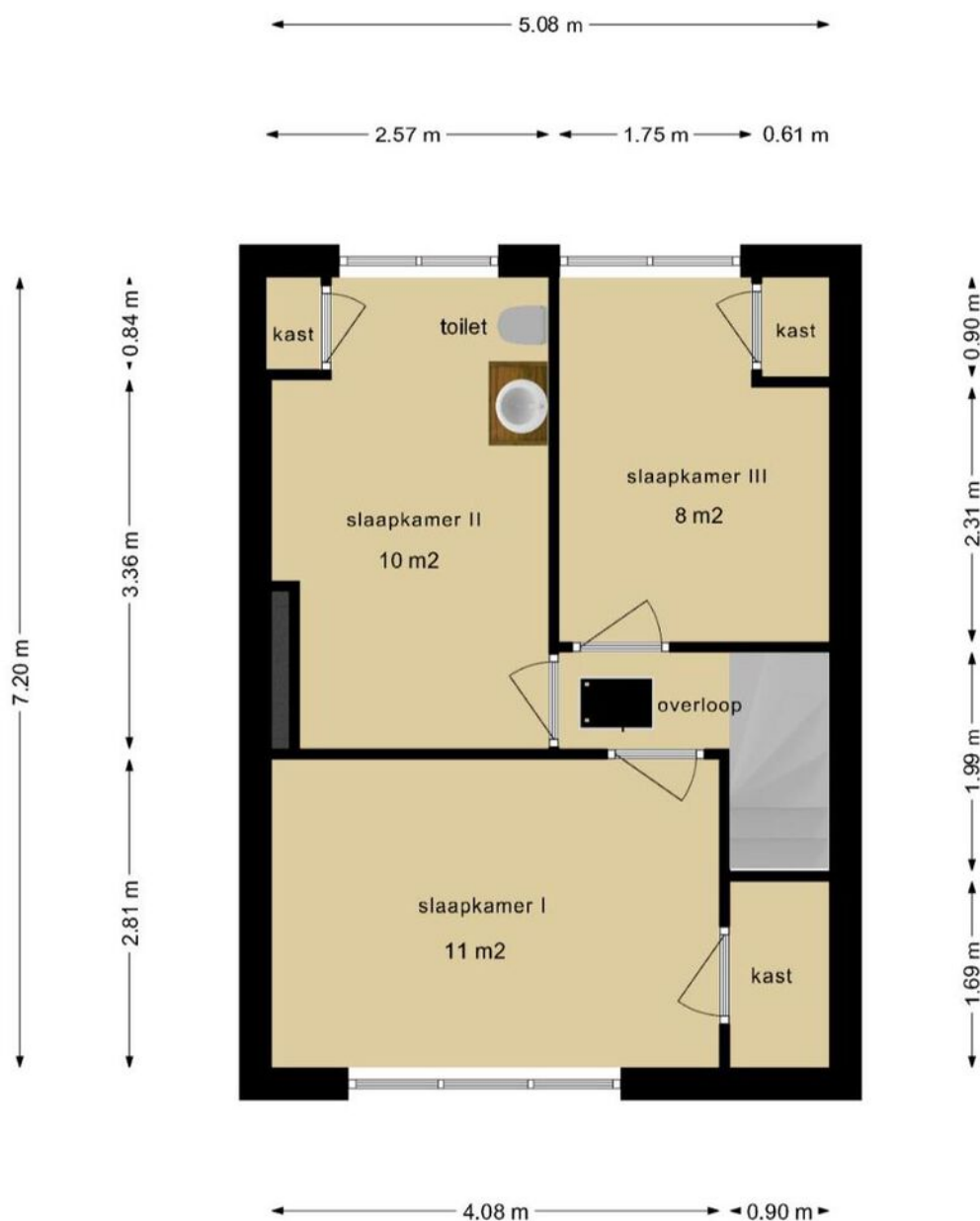
Begane grond



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

Plattegrond

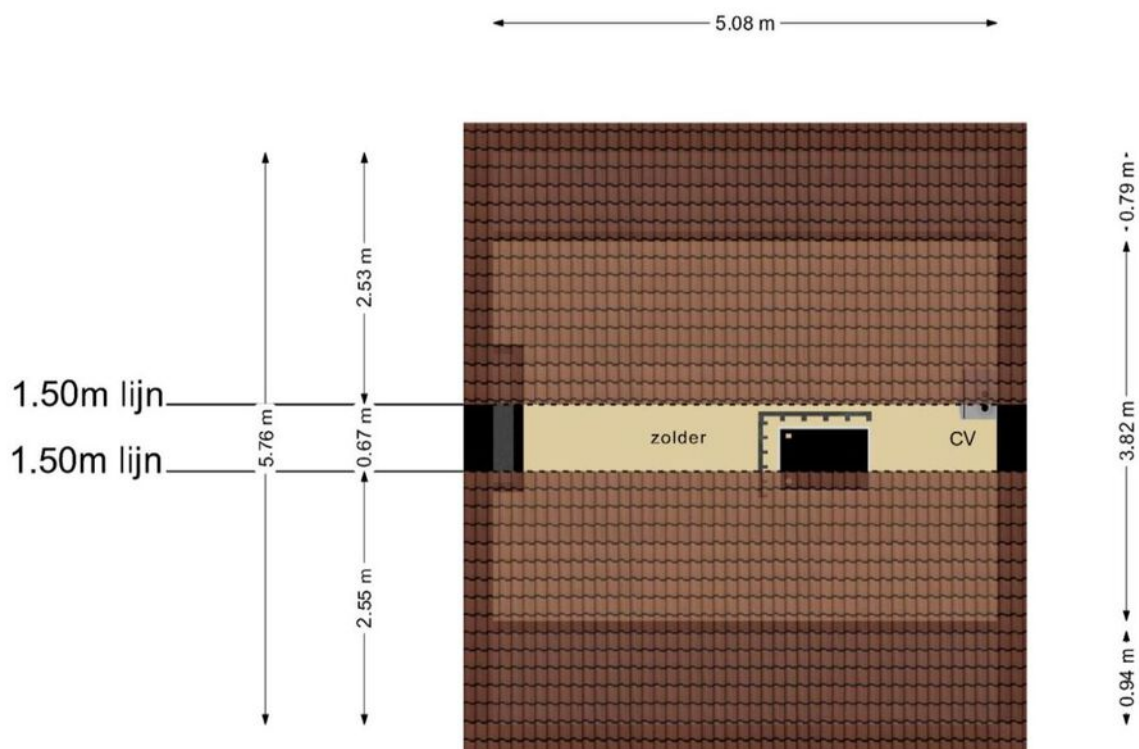
1e verdieping



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

Plattegrond

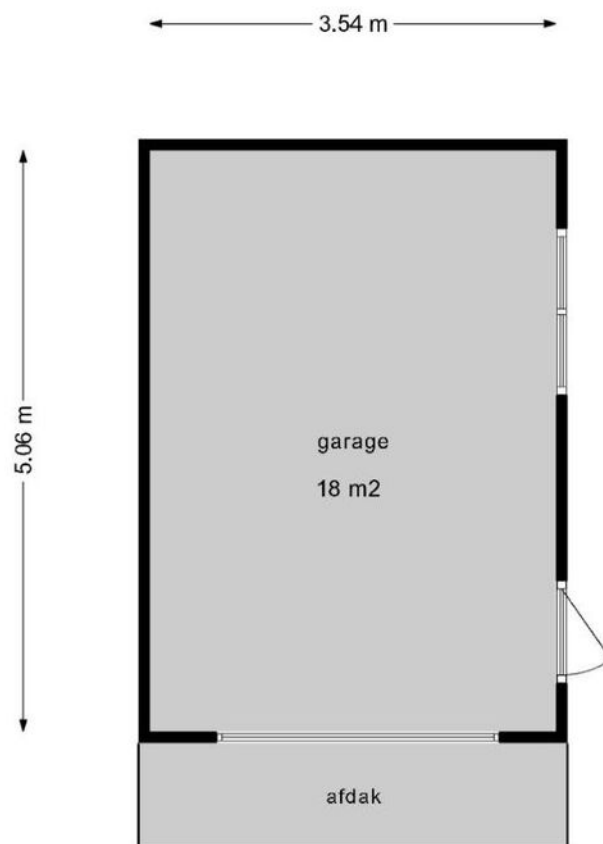
Zolder



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

Plattegrond

Garage



**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