

# Burg. van der Bruggelaan 10

3381 AC Giessenburg

Vraagprijs € 369.000 k.k.





## Kenmerken van de woning

<b>Type</b>	Tussenwoning met aanbouw achterzijde en dakopbouw zolder
<b>Woonoppervlakte</b>	103 m <sup>2</sup> (exclusief 7 m <sup>2</sup> berging)
<b>Perceeloppervlakte</b>	134 m <sup>2</sup>
<b>Inhoud</b>	390 m <sup>3</sup>
<b>Bouwjaar</b>	1966
<b>Tuin</b>	Zonnige achtertuin zuidwesten, keurig aangelegd (achter 2023, voor 2017)
<b>Berging</b>	Aangebouwde berging van 7 m <sup>2</sup>
<b>Verwarming</b>	CV-combiketel Nefit HR CW5 2017, vloerverwarming begane grond, houtkachel woonkamer (ter overname)
<b>Isolatie</b>	Dakisolatie, muurisolatie (aanbouw), vloerisolatie, dubbel / HR glas Energielabel C

**Volledig gerenoveerde, gemoderniseerde en tot in de puntjes afgewerkte woning, stijlvol in een strakke stijl die veel kopers zal aanspreken, tussenwoning met fraaie keuken in de aanbouw aan de achterzijde met aangebouwde bijkeuken, comfortabele vloerverwarming met sfeervolle houtkachel op de begane grond met lichte doorzon woonkamer en openslaande tuindeuren, dakopbouw op zolder, totaal 3 slaapkamers met apart toilet op de 1e verdieping en ruime moderne badkamer met inloopdouche, ligbad / whirlpool en wastafelmeubel, met vernieuwde geïsoleerde betonnen begane grond vloer, nagenoeg volledig dubbel glas, nieuwe elektrische installatie (groepenkast, bedrading en schakelmateriaal), nieuwe riolering, op diverse punten na-geïsoleerd, met de achtertuin op het zonnige zuidwesten welke in 2023 volledig nieuw is aangelegd, gelegen op een levendige plek waar altijd iets te zien valt op de doorgaande Kerkweg en in nabijheid van sportpark, Plein2, basisscholen en speeltuin**

De Burgemeester van der Bruggelaan 10 is een geweldige kans voor diegene die een instapklare woning zoeken. De woning is in 2017 werkelijk volledig verbouwd, waarbij alles is aangepakt en overal de puntjes op de i zijn gezet. Wát een mooi huis!

De woning is gebouwd in 1966 en is van origine voorzien van houten vloeren, ook de begane grond vloer. Deze vloer is door één van de vorige eigenaren al vernieuwd door een geïsoleerde betonnen vloer. De huidige eigenaar heeft hier vervolgens vloerverwarming in aangelegd, als hoofdverwarming. Verder was de woning aan de achterzijde ook al voorzien van een aanbouw met aangebouwde bijkeuken, deze is vervolgens in 2017 weer volledig opnieuw afgewerkt. Er is een nieuwe keuken geplaatst, voorzien van alle luxe en comfort, met houtlook. Dit in combinatie met de stijlvolle moderne tegelvloer met strak gestuikte wanden en plafonds met inbouwspots, geven het geheel een zeer fraaie uitstraling...check die foto's!

De woonkamer is heerlijk ruim met de zithoek aan de voorzijde met zicht op de Kerkweg, echt een leuk plekje. De eettafel is aan de achterzijde van de woning gepositioneerd met ruim plaats voor een eetkamertafel met 6 stoelen, voor de openslaande tuindeuren. Tussen de zithoek en eettafel in, is de houtkachel geplaatst.

Vervolgens heb je in pandig toegang tot de bijkeuken, welke ook volledig is verbouwd. Gevels en dak van de aanbouw zijn geïsoleerd in 2017. Opstelling met wasmachine / droger met spoelbak, schuifdeuren en tevens is er nog een douchecabine in de hoek gemaakt. Direct aansluitend kom je in de berging van de woning.

Op de 1e verdieping zijn er vanuit het bouwjaar 3 slaapkamers aanwezig en een kleine badkamer. Er is in 2017 voor gekozen om de badkamer aan te passen naar een separaat toilet en een slaapkamer om te bouwen tot badkamer. Bij de badkamer is de gehele houten balklaag verwijderd en aangepast naar een zwaluwstaart vloer met beton. De badkamer is werkelijk een plaatje, goed ingedeeld met moderne inloopdouche, ligbad / whirlpool en wastafelmeubel. Groot formaat tegelwerk in grijs / witte kleurstelling, in dezelfde stijl als het toilet op de begane grond en 1e verdieping. Deze stijl is helemaal anno nu.

Een vaste trap biedt vervolgens toegang tot de zolderverdieping met dakopbouw, wat ook niet standaard is. Daardoor heb je hier een volwaardige 3e slaapkamer met ruime stahoogte en een voorzolder met CV-ketel en mechanische ventilatie unit.

Alle afwerkingen in de woning zijn ook aangepast in 2017. De plafonds zijn verwijderd en vervangen door gipsplaten plafonds. Alle plafonds zijn geïsoleerd en op de begane grond strak gestuukt. Overal is gebruik gemaakt van inbouwspots. De wanden zijn door de gehele woning gestuukt en al het schakelmateriaal van de elektra is ook vernieuwd. Tevens de volledige elektrabedrading en groepenkast, alsmede het leidingwerk van toilet, keuken en badkamer en de volledige riolering.

De CV-ketel is in 2017 ook vervangen door een Nefit HR ketel CW5. De aanbouw van keuken, bijkeuken en berging is opnieuw uitgeracheld, afgewerkt met gips en voorzien van isolatie, zowel de wanden als de plafonds / platte daken. Het glas is op diverse plaatsen vernieuwd en ook de ramen op de zolderverdieping. Het kozijn op zolder is wel aan onderhoud toe. Overal zijn tijdens de bouwphase foto's van gemaakt en de koper krijgt dit volledig tot zijn beschikking.

Tot slot de tuin: de achtertuin is in 2023 nog volledig nieuw aangelegd, gunstig gelegen op het zonnige zuidwesten met een afmeting van 9,80 x 3,00 m. De voortuin is in 2017 gedaan en ook dit is heel leuk gedaan. Je woont op een centrale locatie in het dorp, op loopafstand van het sportpark, Plein2, basisscholen en speeltuin.

Zoals je merkt zijn wij méér dan enthousiast over de woning en dat zul jij ook zijn. Meubels erin en wonen!

## BEGANE GROND

Entree / hal

- Hal
- Meterkast
- Trapopgang

Toilet

- Gemoderniseerd in 2017
- Wandcloset
- Groot formaat tegelwerk, betegeld tot het plafond
- Raam (enkel glas)

Woonkamer – circa 22 m<sup>2</sup>

- Lichte doorzonwoonkamer
- Zithoek aan de voorzijde / eethoek achterzijde met plaats voor grote eetkamertafel met 6 stoelen
- Openslaande tuindeuren
- Houtkachel (ter overname)
- Comfortabele vloerverwarming gehele begane grond, met moderne tegelvloer
- Strak gestuikte wanden en plafonds, met inbouwspots
- Schakelmateriaal elektra vernieuwd
- Trapkast, met bergruimte, pomp vloerverwarming en watermeter

Open keuken – circa 14 m<sup>2</sup>

- Keuken gesitueerd in de aanbouw achterzijde
- Stijlvol uitgevoerde keuken in houtlook, volledig vernieuwd in 2017
- Design / stijlvol / luxe / wat een plaatje deze keuken!
- Granieten aanrechtblad
- Voorzien van alle luxe, comfort en inbouwapparatuur
- Quooker
- Vaatwasser
- Brede laden, waarvan 1 met besteklade
- Inductie kookplaat met RVS afzuigschouw
- Combimagnetron/oven
- Koel/-vriescombinatie
- Inbouwspots met Led verlichting
- Volledige riolering en leidingwerk van kranen en elektra vernieuwd in 2017
- Deur naar achtertuin

## BEGANE GROND

Bijkeuken – circa 9 m<sup>2</sup>

- Praktische bijkeuken
- Tegelvloer loopt door vanuit de keuken
- Opstelplaats wasmachine / droger, keurig weggewerkt met schuifdeuren
- Aanrechtblad gemaakt met spoelbak
- Douchecabine gemaakt, volledig betegeld, alleen de kranen dienen nog geplaatst en aangesloten te worden, met mechanische ventilatie

Berging – circa 7 m<sup>2</sup>

- Fietsenberging
- Designradiator
- Deur naar tuin

## 1E VERDIEPING

Slaapkamer I – circa 13 m<sup>2</sup>

- Achterzijde
- Gehele 1e verdieping in dezelfde stijl afgewerkt met laminaatvloer en strak gestuukte wanden / gipsplaten plafonds, met inbouwspots
- Rolluik

Slaapkamer II – circa 10 m<sup>2</sup>

- Voorzijde

Toilet

- Toilet gemaakt in voormalig badkamer
- Modern uitgevoerd, volledig vernieuwd in 2017
- Wandcloset (hangend toilet)
- Groot formaat tegelwerk, betegeld tot het plafond
- Radiator
- Mechanische ventilatie alsmede ventilatie via raam

Badkamer – circa 5 m<sup>2</sup>

- Volledig vernieuwd in 2017, wat een plaatje deze badkamer!
- Uitermate goed ingedeeld
- Moderne inloopdouche met draingoot, thermostaatkranen, met handdouche- en regendouche
- Ligbad / whirlpool
- Wastafelmeubel
- Spiegelkast
- Designradiator
- Groot formaat tegelwerk, betegeld tot het plafond
- Mozaïekstrook tegelwerk bij inloopdouche
- Mechanische ventilatie alsmede natuurlijke ventilatie via raam
- Houten balklaag vervangen door een betonnen vloer met zwaluwstaart
- Retourslangen verwarming als 'vloerverwarming'
- Vernieuwde riolering, nieuw leidingwerk en elektra

## ZOLDER

Voorzolder – circa 5 m<sup>2</sup>

- Dakopbouw zolder gemaakt door één van de vorige eigenaren
- Ruimte stahoogte 2,44 m<sup>1</sup>
- Vaste trap naar zolder
- Laminaatvloer
- Gipsplaten plafonds zolder / alle wanden gestuukt
- CV-ketel
- Mechanische ventilatie unit
- Bergruimte onder de schuine kap

Slaapkamer III – circa 9 m<sup>2</sup>

- Ruime 3e slaapkamer
- Bergruimte onder de schuine kap

## TUIN

- Kavel van 134 m<sup>2</sup> / kadaster G 747
- Achtertuin gelegen op het zonnige zuidwesten
- Afmeting achtertuin 9,80 x 3,00 m
- Poort met achterom naar brandgang
- Achtertuin volledig nieuw aangelegd in augustus 2023
- Voortuin volledig nieuw aangelegd in 2017
- Zonnescherm achtertuin
- Houthok
- Buitenkraan
- Gelegen op een leuke locatie in het dorp, aan de voorzijde aan de levendige Kerkweg waar altijd iets te zien is
- Gelegen nabij sportpark, Plein2, basisscholen etc.

## BOUWAARD / KENMERKEN

- Bouwjaar 1966
- Traditioneel gebouwd
- Aanbouw achterzijde met keuken en bijkeuken (door één van de vorige eigenaren), wanden en plafonds wel volledig nieuw afgewerkt én geïsoleerd in 2017
- Vloeren: van origine houten balklagen alle verdiepingen. Begane grond vloer is vernieuwd door een geïsoleerde betonnen begane grond vloer. Badkamervloer is houten balklaag vervangen door een betonnen zwaluwstaart vloer in 2017. Toilet 1e verdieping betonvloer. Overige verdiepingvloeren houten balklagen. Tussen de vloeren geïsoleerd in 2017, alle verdiepingen
- Kozijnen: houten kozijnen met dubbel / HR glas. Toilet begane grond enkel glas. Diverse glas is vernieuwd in 2017. Ramen zolder zijn vernieuwd alsmede het glas daarvan. Kozijn zolder is oud
- Gevels: gemetselde spouwmuurconstructie. Aanbouw achterzijde (keuken, bijkeuken en berging) geïsoleerde wanden en plafonds
- Warm water en verwarming: CV-combiketel Nefit HR 2017 CW5. Houtkachel woonkamer (ter overname), comfortabele vloerverwarming gehele begane grond in 2017 aangelegd (m.u.v. berging)
- Mechanische ventilatie
- Isolatie: vloerisolatie, deels gevelisolatie, dakisolatie platte daken en zolder
- Energie label C
- Dak: houten kapconstructie met pannen gedekt, platte dak met bitumen (berging vernieuwd in 2017)
- Elektra: volledig nieuwe elektrische installatie (schakelmateriaal, bedrading en groepenkast)
- Riolering volledig vernieuwd
- Alle kranen en leidingwerk naar toilet, badkamer, douche en badkamer vernieuwd
- Meterkast: slimme meters elektra en gas, glasvezel aanwezig, meerdere aardlekschakelaars
- Rolluik hoofdslaapkamer achterzijde
- Goed onderhouden en keurig verzorgde woning, volledig verbouwd en gemoderniseerd in 2017
- Woonoppervlakte 103 m<sup>2</sup> (exclusief berging)
- Overige inpandige ruimte 7 m<sup>2</sup>
- Inhoud 390 m<sup>3</sup>



*"Vloerverwarming,  
houtkachel, strak  
gestuukte wanden &  
plafonds met inbouw-  
spots, tuindeuren"*









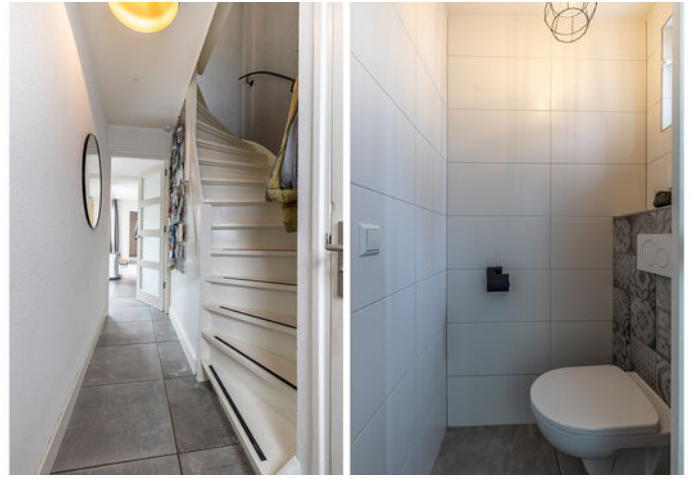


*"De stijlvolle luxe keuken met houtlook is gesitueerd in de aanbouw, praktische bijkeuken"*

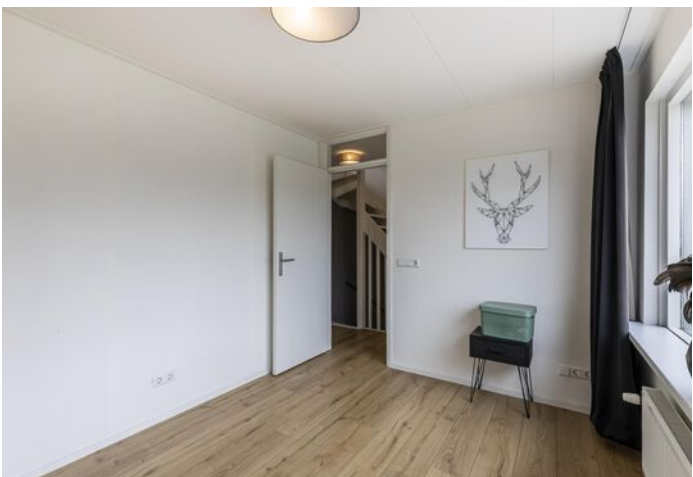
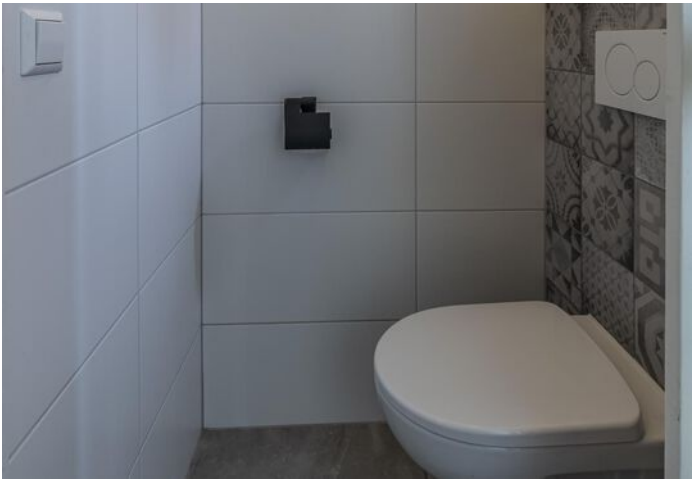








*"De fietsenberging is inpandig te bereiken, design toilet en de 2 slaapkamers op de 1e verdieping"*



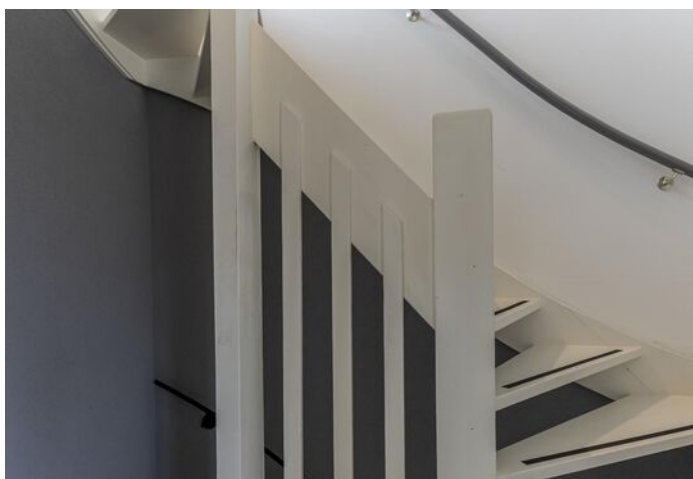
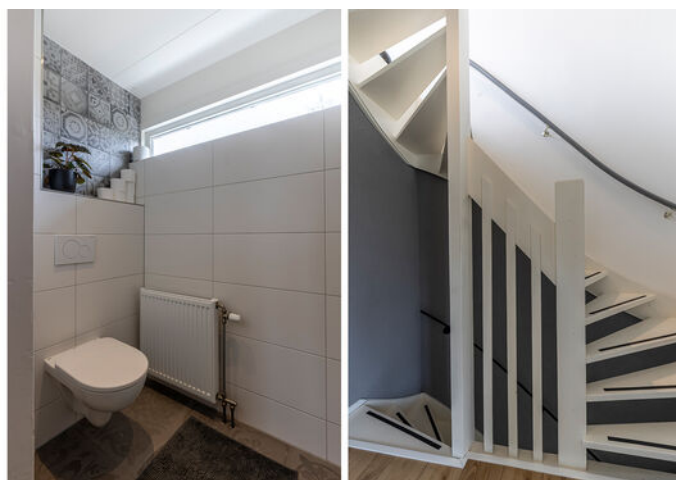
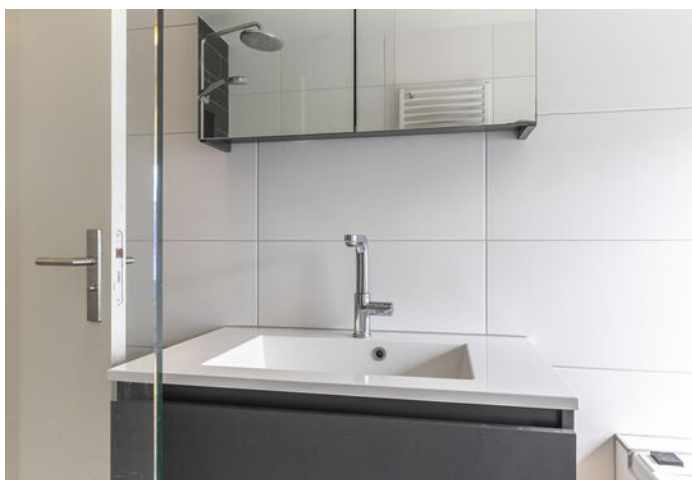
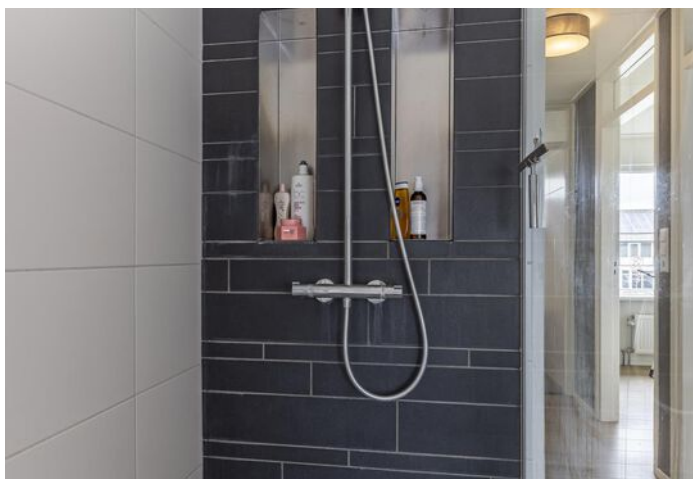








*"De badkamer is volledig vernieuwd in 2017, met ligbad, inloopdouche, wastafelmeubel, apart toilet op slaapverdieping"*









*"Dakopbouw op zolder met CV-ketel en MV-unit, aansluitend slaapkamer III, de zonnige tuin op het zuidwesten"*















# Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: Burgemeester vd B 10



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Giessenburg	
—	Huisnummer	Sectie G	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 747	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 25 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

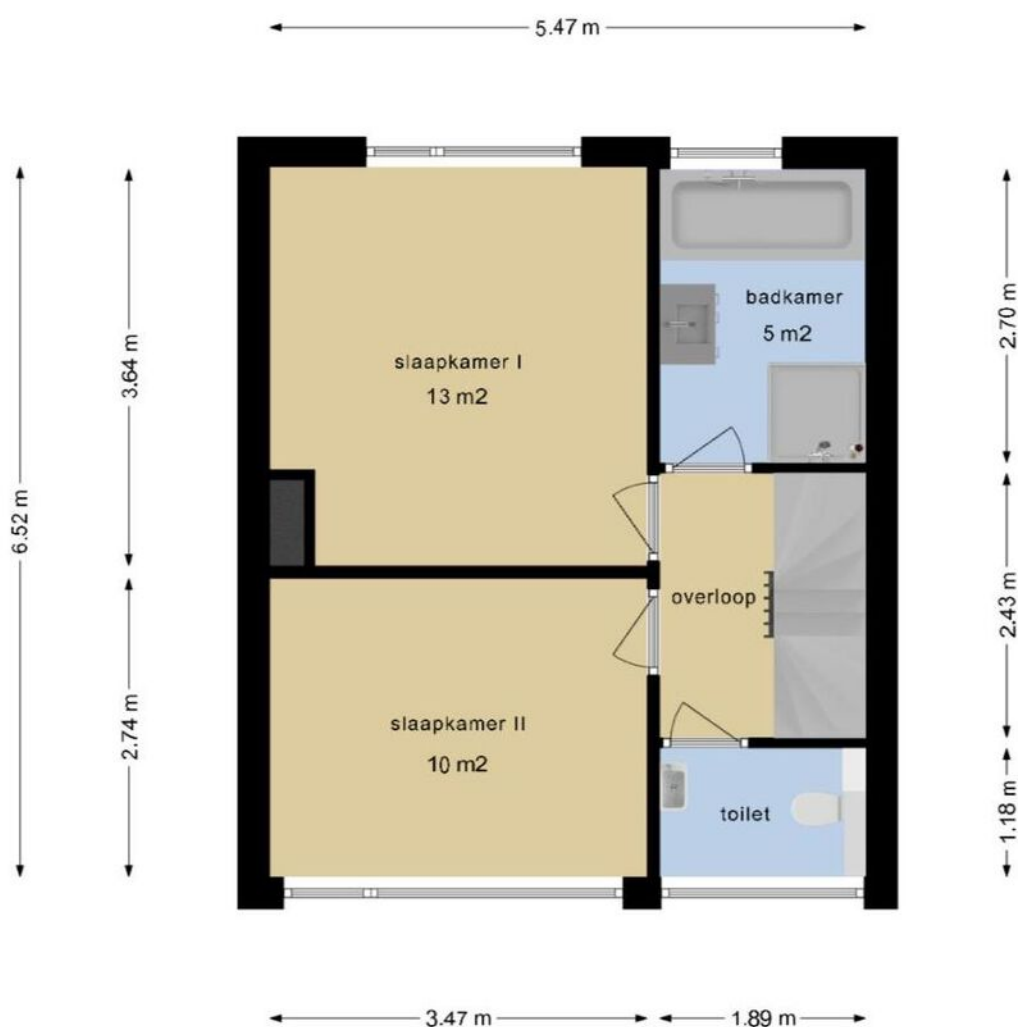
## Begane grond



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

# Plattegrond

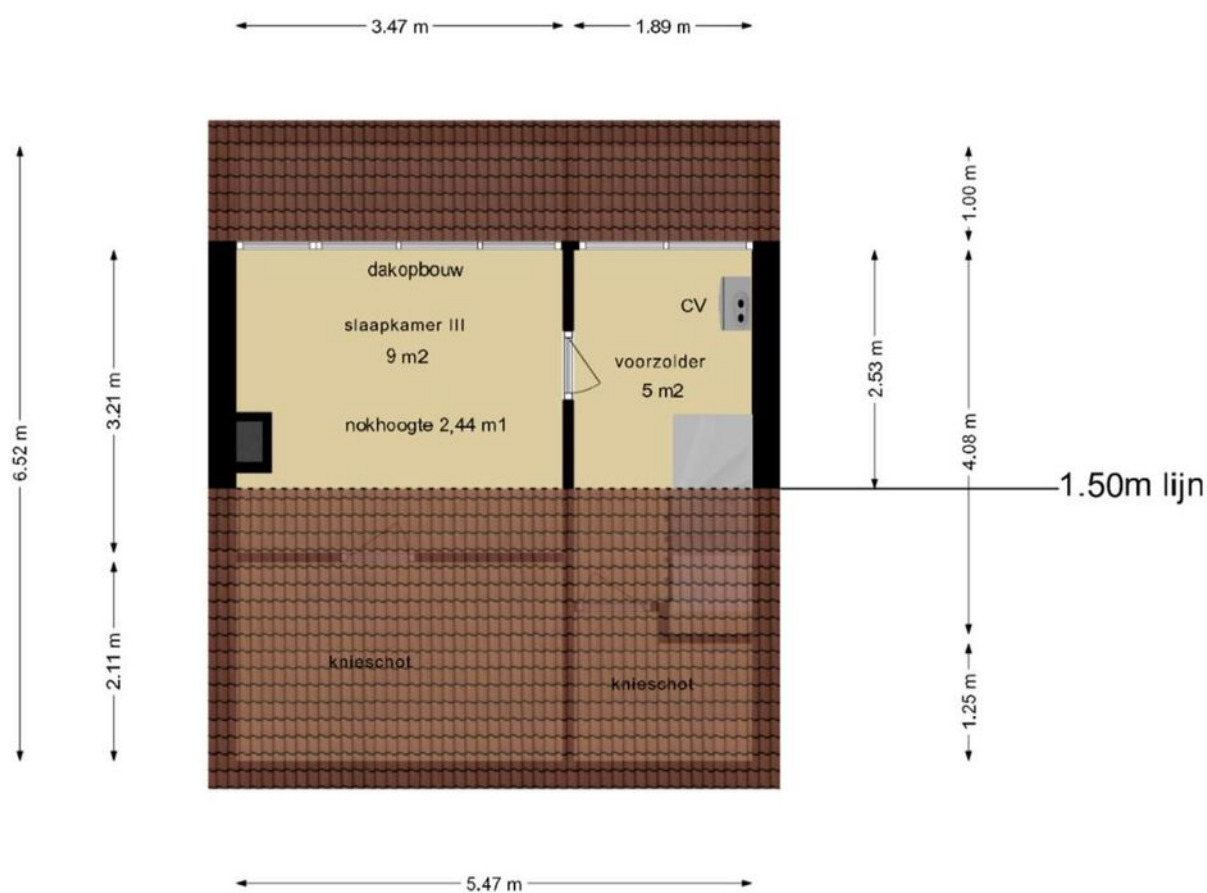
## 1e verdieping



**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.

## 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