

Lijnbaan 22

3381 AS Giessenburg

Vraagprijs € 265.000 k.k.





Kenmerken van de woning

Type	Tussenwoning
Woonoppervlakte	106 m ²
Perceeloppervlakte	108 m ²
Inhoud	360 m ³
Bouwjaar	2001
Tuin	Achtertuint op het noorden van 6 x 4,87 m, nabij winkels, scholen en speeltuin
Verwarming	CV-combiketel, AWB bouwjaar circa 2001
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, volledig geïsoleerd

>>> Keurig verzorgde eengezinswoning (bouwjaar 2001), volledig geïsoleerd, voorzien van betonvloeren en hardhouten kozijnen met HR-glas, met ruime woningbrede woonkamer en moderne open keuken, 4 slaapkamers, ruime en compleet uitgevoerde badkamer met ligbad, douchecabine en toilet, gelegen in het centrum van Giessenburg nabij het winkelcentrum, basisscholen en speeltuin <<<

De Lijnbaan 22 in Giessenburg is gelegen in het 'Centrumplan van Giessenburg', een ontwikkeling van 15 woningen die in 2001 zijn gebouwd door BM van Houwelingen. Wonen in een nieuwbouwwoning is heerlijk comfortabel wonen in een volledig geïsoleerde woning. Kwalitatief koop je hier een goed en degelijk huis met hardhouten kozijnen en HR-glas. Door de betonnen vloeren is het ook veel minder gehorig.

De huidige bewoners zijn sinds 2013 eigenaar en hebben de woning op diverse onderdelen ge-upgrade. De keuken is gemoderniseerd met andere frontjes, inbouwapparatuur, aanrechtblad en dat geeft de keuken een moderne uitstraling. Zeker ook in combinatie met de strakke laminaatvloer en de spachtelputz wanden die gesausd zijn in een andere kleur. Verder zijn een drietal binnendeuren vernieuwd op de begane grond.

De woning is traditioneel ingedeeld met entree, hal, meterkast, toilet, trapopgang en daarnaast de open keuken aan de voorzijde met zicht op de straat. Aan de achterzijde een ruime woningbrede woonkamer van 4,80 m breed, tuingericht met grote schuifpui. Op de 1e Verdieping 3 slaapkamers met compleet ingerichte badkamer. Een vaste trap naar de zolderverdieping die op dit moment één grote open ruimte is met wasmachine, CV-ketel, MV, bergruimte onder de schuine kap en dakraam aan de achterzijde. Je kunt op de zolder goed 1 of 2 slaapkamers realiseren.

De woning beschikt over een strak aangelegde achtertuin op het noorden, met een afmeting van circa 6 x 4,87 m, totaal 29 m². Aansluitend de stenen berging van zo'n 9 m² met achterom naar achtergelegen straat met parkeerplaatsen. De voortuin is keurig aangelegd met grind, groot formaat straatwerk en beukenhaag. De woning is uitermate gunstig gelegen nabij het winkelcentrum, basisscholen en grote speeltuin.

Neem contact met ons op voor een persoonlijke bezichtiging!

BEGANE GROND

Entree / hal

-Hal

-Meterkast

-Toilet, duoblok met fonteintje

-3 nieuwe binnendeuren begane grond (trapkast, deur toilet en deur tussen hal en woonkamer)

Woonkamer – circa 25 m²

-Woningbrede, tuingerichte woonkamer

-Schuifpui achterzijde

-Strakke laminaatvloer, vernieuwd in 2013

-Spachtelputz wanden, gesausd in 2013

-Spuitwerk plafond

-Trapkast

-Convectoren bij de schuifpui

BEGANE GROND

Keuken – circa 7 m²

- Keuken van bouwjaar, ge-upgrade op diverse onderdelen in 2013
- Nieuwe frontjes, aanrechtblad en deels nieuwe (inbouw)apparatuur en afzuigschouw
- Vaatwasser
- Combimagnetron
- Carrousel
- 4-pitsgaskooktoestel met RVS afzuigschouw
- Koelkast met vriesvak
- Spoelbak onder keukenraam
- Diverse onder- en bovenkastjes
- Open keuken
- Zicht op de straat aan de voorzijde

1E VERDIEPING

Slaapkamer I – circa 13 m²

- Alle slaapkamers en overloop voorzien van laminaatvloer
- Achterzijde
- Rolluik

Slaapkamer II – circa 10 m²

- Voorzijde

Slaapkamer III – circa 7 m²

- Achterzijde
- Rolluik

Badkamer – circa 5 m²

- Badkamer van bouwjaar
- Goed ingedeelde badkamer waarbij alle ruimte optimaal is benut
- Compleet uitgevoerd
- Ligbad
- Douchecabine
- Toilet (duoblok)
- Wastafel
- Kastje tussen douche en toilet
- Betegeld tot het plafond
- Mechanische ventilatie alsmede natuurlijke ventilatie via raam

ZOLDER

Zolderkamer – circa 23 m²

- Vaste trap naar zolder
- Dakraam achterzijde
- Opstelplaats wasmachine, CV-ketel en mechanische ventilatie unit
- Bergruimte onder de schuine kap
- Mogelijkheid tot het realiseren van 1 of 2 slaapkamers
- Ruime stahoogte, nokhoogte maar liefst 3,22 m¹

TUIN

- Kavel van 108 m² / kadaster sectie G 2629
- Achtertuin op het noorden, afmeting circa 6,00 x 4,87 m (diepte x breedte)
- Stenen berging van circa 2,82 x 3,35 = 9 m², met deur naar straat / parkeren achterzijde
- Achtertuin in zijn geheel bestraat met groot formaat straatwerk
- Buitenkraan achterzijde
- Voortuin grind met beukenhaag
- Gunstig gelegen nabij het winkelcentrum, basisscholen en grote speeltuin
- Openbaar parkeren aan de voor- en achterzijde

BOUWAARD

- Bouwjaar 2001
- Traditioneel gebouwd
- Paalfundering
- Gevels: gemetselde spouwmuurconstructie
- Betonnen vloeren
- Hardhouten kozijnen met HR-glas
- Zadeldak met pannen gedekt
- Volledig geïsoleerd: vloeren, gevels, dak en HR-glas
- Warm water en verwarming: CV-combiketel AWB, circa 2001
- Mechanische ventilatie
- Rolluiken achterzijde
- Meterkast: 6 groepen met aardlekschakelaar
- Dakraam zolder achterzijde
- 3 nieuwe binnendeuren begane grond (trapkast, deur toilet en deur tussen hal en woonkamer)

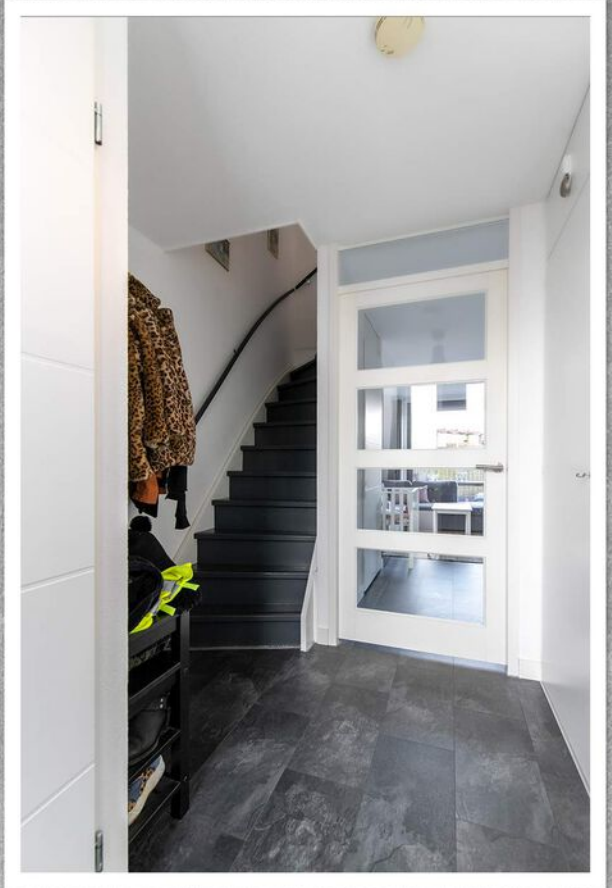




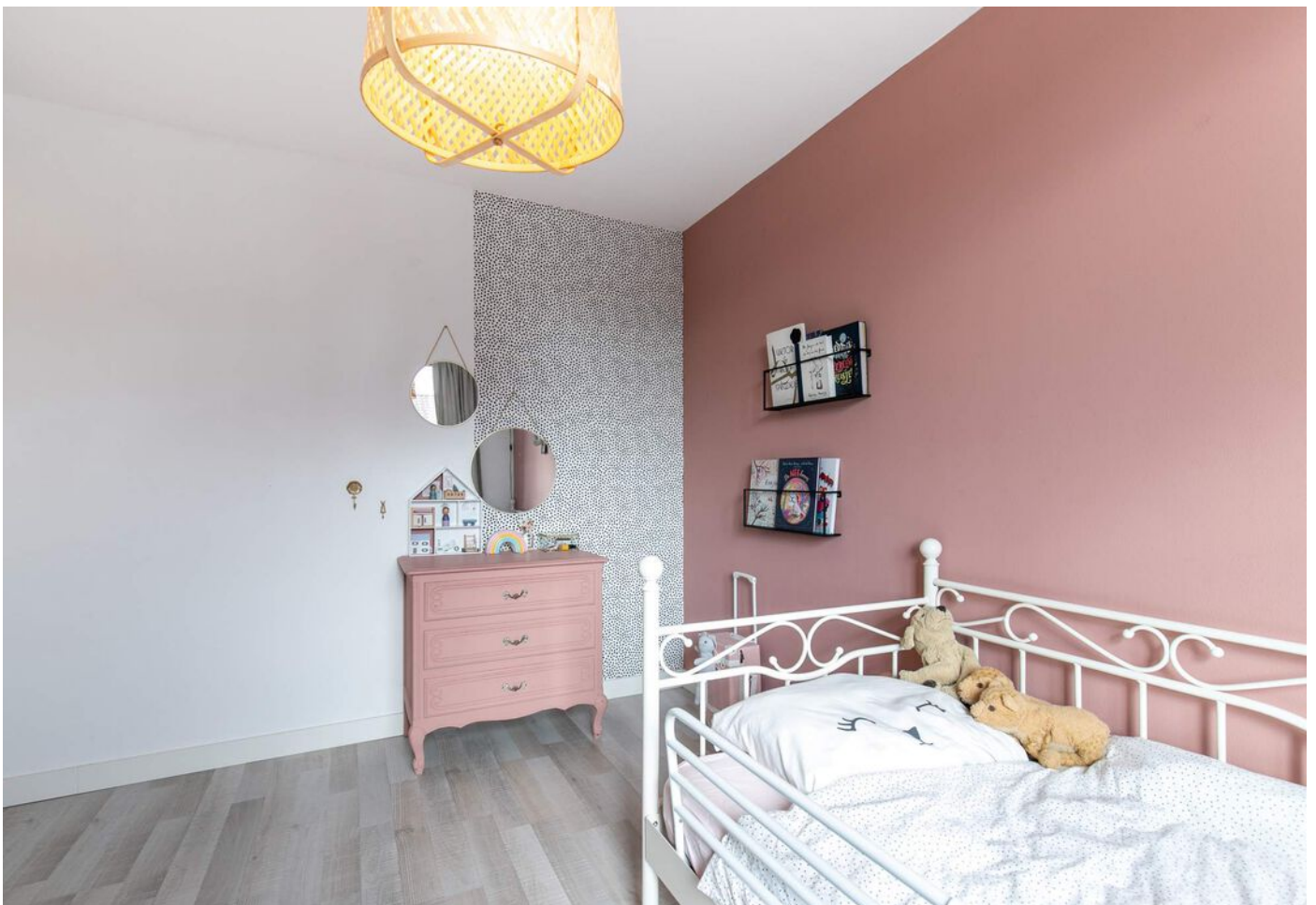






















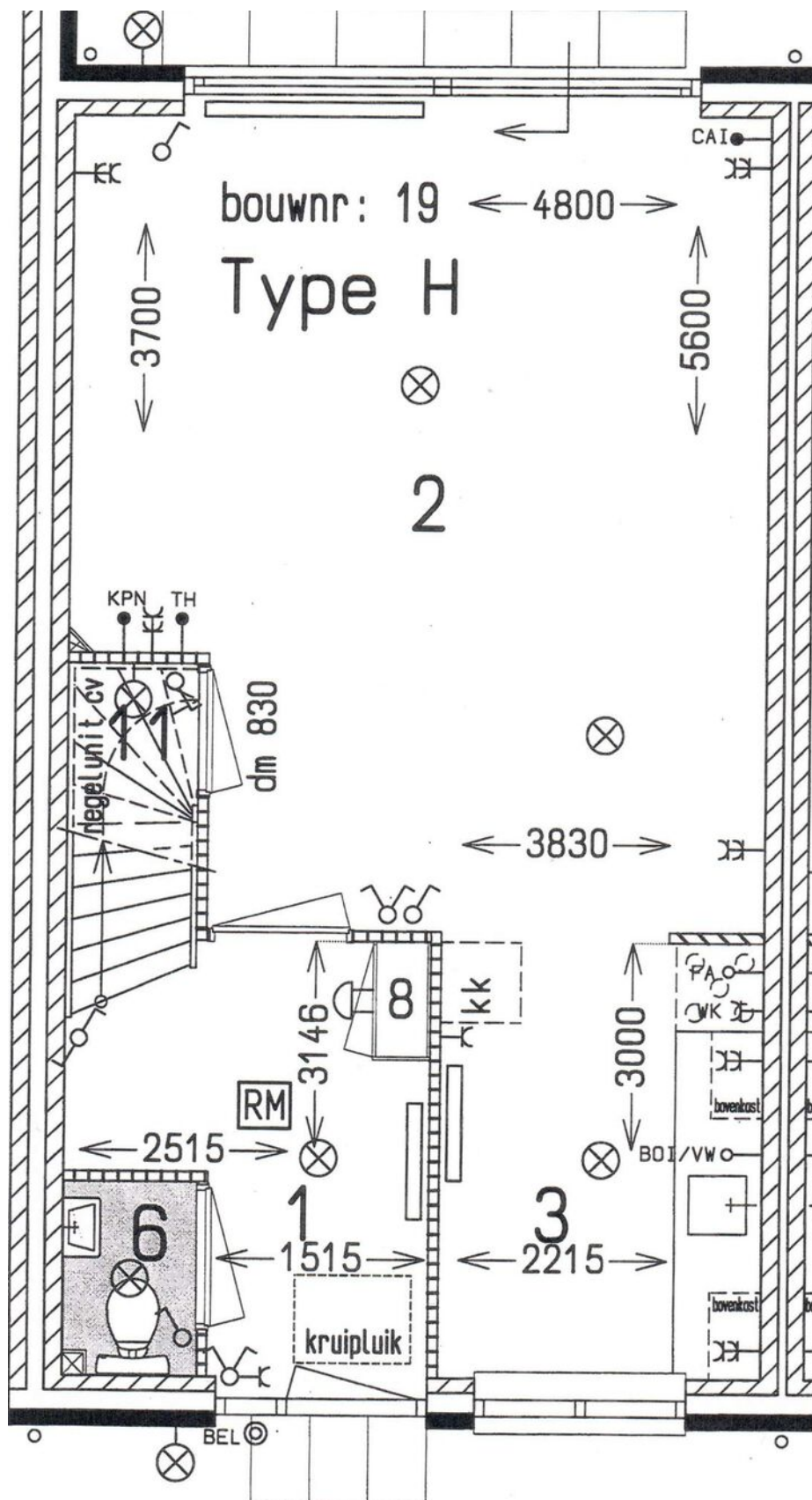






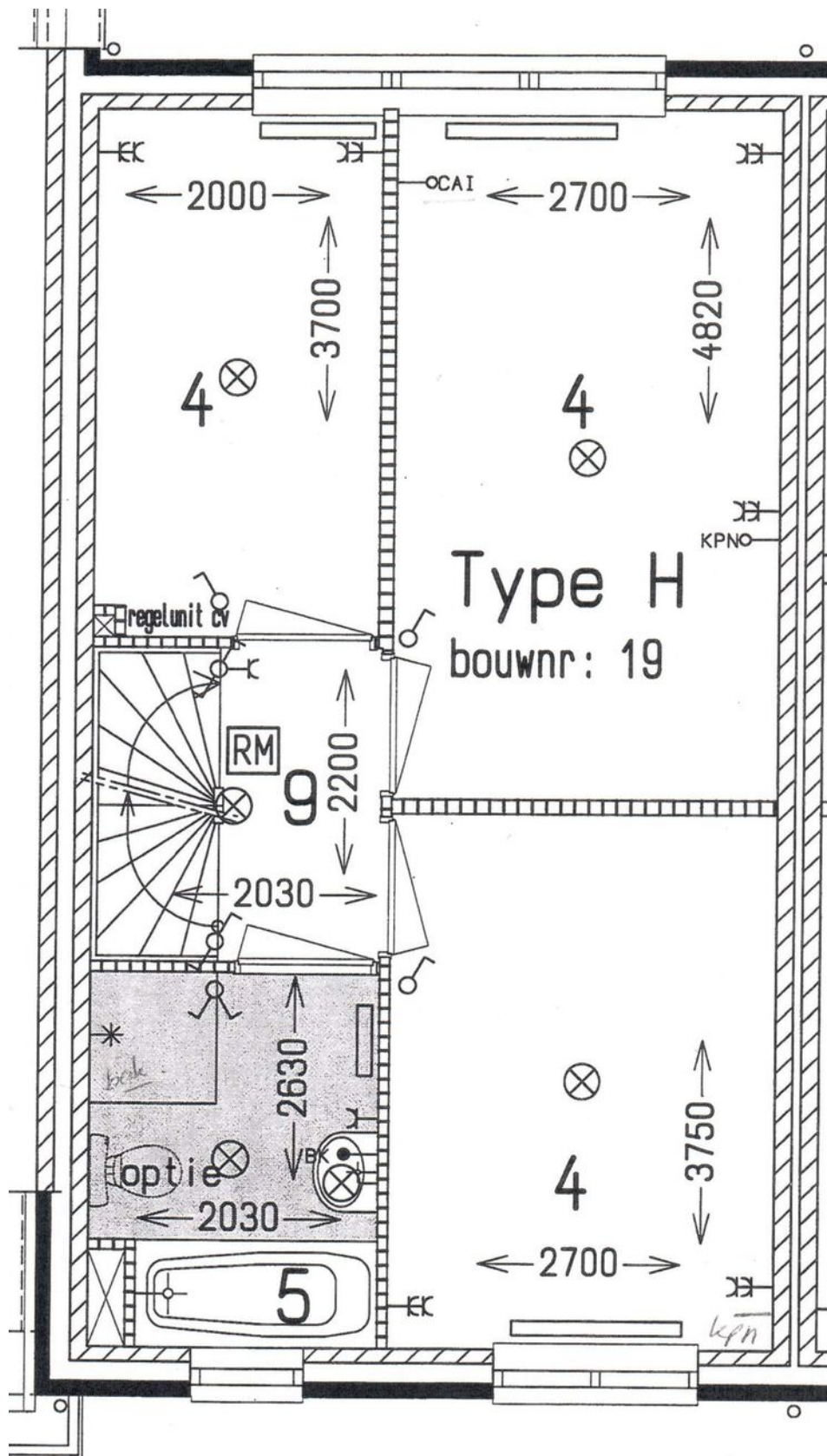
Plattegrond

Begane grond



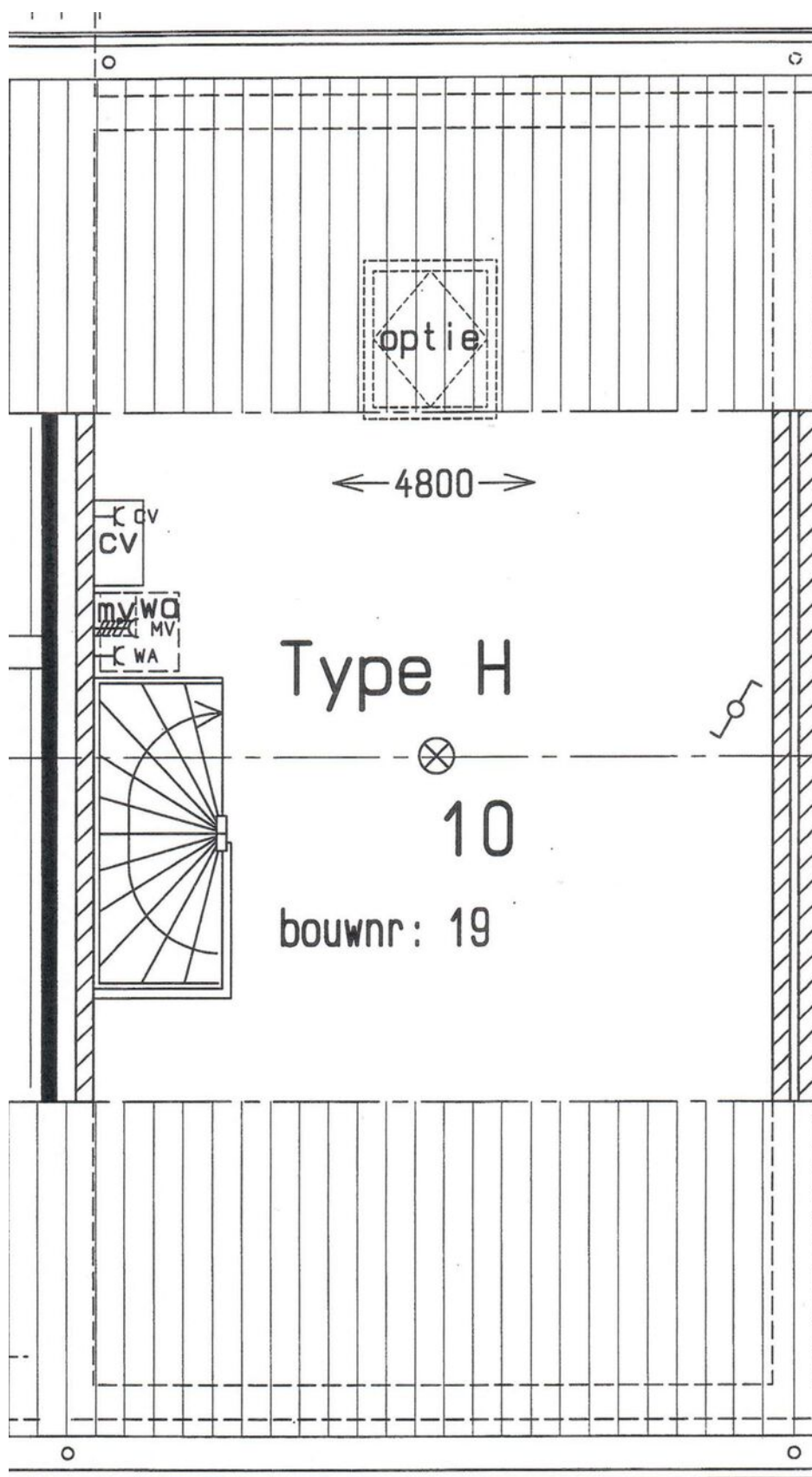
Plattegrond

1e Verdieping



Plattegrond

Zolder



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!

Peulenstraat 247
3371 AM Hardinxveld-Giessendam

Dorpsstraat 28
3381 AG Giessenburg

Benedendamsestraat 5
4233 EN Ameide

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

www.overduinmakelaardij.nl

Beoordeling

9,1

Lokale marktkennis:	9,1
Deskundigheid:	9,2
Service & begeleiding:	9,3
Prijs & kwaliteit:	8,9

Makelaarsbeoordelingen

Onze opdrachtgevers beoordelen ons gemiddeld met maar liefst een 9,1! 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!



Aantekeningen



Dorpsstraat 28
Giessenburg

De actieve regiomakelaar van de
Ablasserwaard

T: 0184-654010

E: info@overduinmakelaardij.nl

I: www.overduinmakelaardij.nl

 **OVERDUIN**
MAKELAARDIJ