



Lijnbaanplein 4

3381 EA Giessenburg

Vraagprijs: € 395.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **108 m²**

ENERGIELABEL: **A**

Kenmerken



Woonoppervlakte
108 m²



Inhoud
360 m³



Bouwjaar
1998



Aantal slaapkamers
2

Externe bergruimte	6 m ² (in pandige berging op de begane grond)
Gebouw gebonden buitenruimte	31 m ² (zonneterras op het zuiden)
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer en 1 afzonderlijk toilet
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Verwarming + warm water	c.v.-ketel AWB uit 2013
Kozijnen	volledig hout
Elektra	4 groepen + 1 kookgroep en 1 aardlekschakelaar
Vloeren	betonnen vloeren
Voorzieningen	buitenzonwering, mechanische ventilatie, dakraam, traplift
Geheid	ja
Energielabel	A
Parkeren	openbaar parkeren
Vereniging van eigenaren	de bijdrage aan de VvE bedraagt €80,- per maand

Het gezellige centrum van Giessenburg

Midden in het gezellige centrum van Giessenburg, pal boven de dorpswinkels en op een steenworp afstand van het idyllische veenriviertje de Giessen, ligt deze verrassend ruime 2-laagse maisonnette. Een heerlijk appartement voor jong en oud die comfort, gemak en een levendig maar vriendelijk dorpscentrum waarderen.

Giessenburg staat bekend om zijn gemoedelijke sfeer, prachtige groene omgeving en uitstekende voorzieningen. Op loopafstand vind je diverse winkels, een supermarkt, warme bakker, drogisterij, horecagelegenheden, het gezondheidscentrum, cultureel centrum De Til en diverse (sport)verenigingen. De nabijgelegen Giessen maakt het dorp extra aantrekkelijk voor wie houdt van wandelingen, fiets- en vaartochten of simpelweg geniet van rust en natuur. En met goede verbindingen richting Gorinchem, Dordrecht en Rotterdam woon je hier heerlijk centraal.

Dit goed ingedeelde appartement bevindt zich op de 1e en 2e verdieping en combineert een comfortabele woonervaring met verrassend veel ruimte. Via het gezamenlijke trappenhuis, voorzien van een traplift, bereik je dit levensloopbestendige appartement.

Achter de entree ligt een praktische hal met toegang tot de meterkast, een bergkast, het toilet, de badkamer, de 1e slaapkamer, de vaste trap naar de 2e verdieping, én de ruime, lichte woonkamer met open keuken. De woonkamer is een heerlijke plek om te verblijven. De royale raampartijen brengen veel daglicht binnen en bieden uitzicht over de gezellige Dorpsstraat. Vanuit de woonkamer stap je bovendien naar buiten op een charmant balkonnetje. Perfect voor een kop koffie en wat levendigheid om je heen.



Zonneterras

Op de 2e verdieping vind je een ruime overloop met de technische installaties en toegang tot de 2e slaapkamer. Dankzij de royale ruimte en slimme indelingsmogelijkheden is het realiseren van een 3e slaapkamer hier zeker mogelijk. Ideaal voor logees, een hobbykamer of extra bergruimte.

Aan de entreezijde van het appartement wacht nog een groot pluspunt namelijk een ruim zonneterras, van ca. 7 x 4,5 meter, op het zuiden. Hier geniet je volop van de zon terwijl het brede uitvalscherp zorgt voor de nodige schaduw op warme dagen.

Op de begane grond beschik je over een eigen berging, perfect voor fietsen, opslag en seizoensspullen.



Woonkamer



Woonkamer





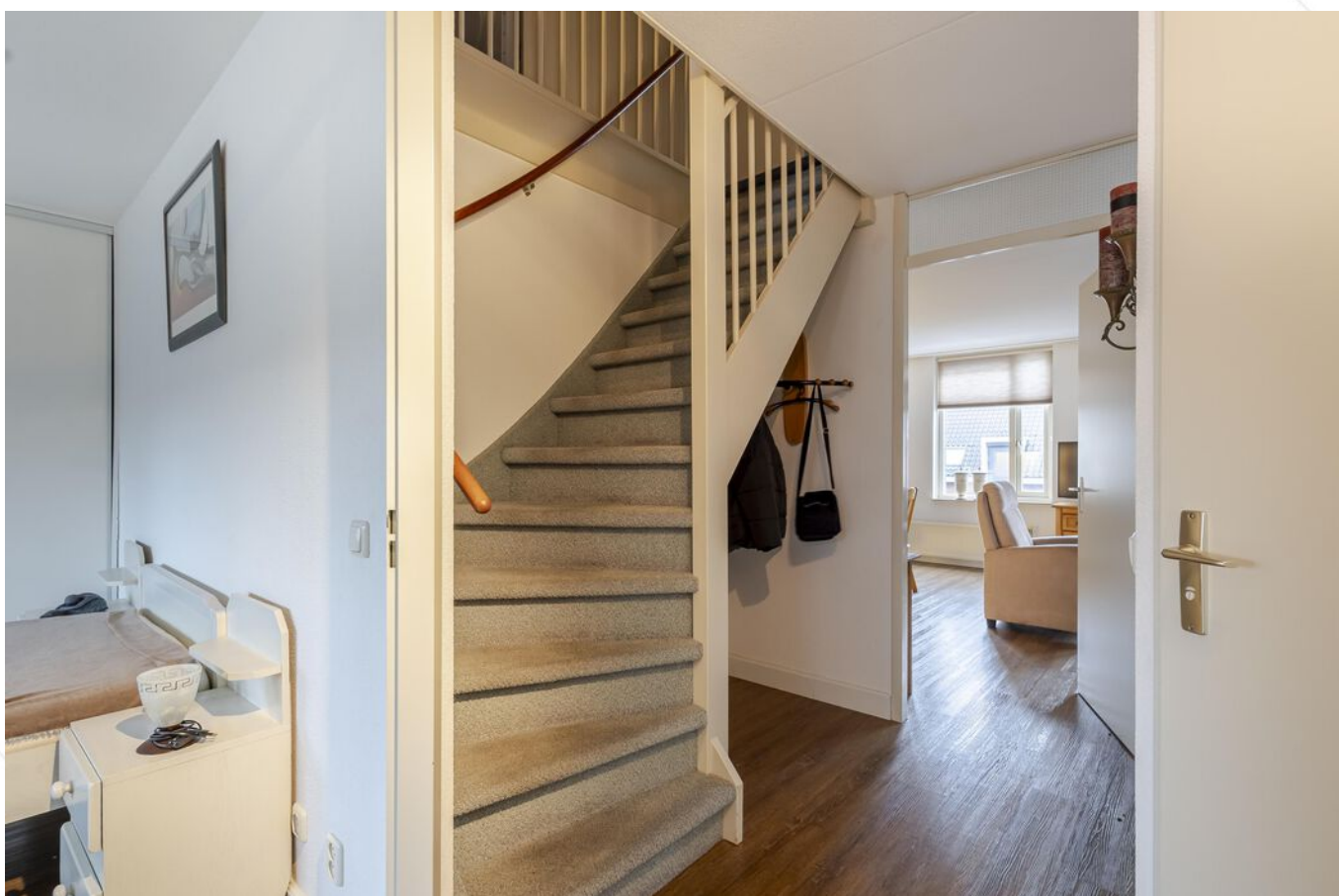
Woonkamer



Keuken



Keuken



Trapopgang 1e verdieping



toilet



hal/entree



Slaapkamer 1



Slaapkamer 1



Badkamer



Badkamer



Overloop 1e verdieping/zolder



Slaapkamer 2





Terras / entree





Omgeving









Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
1e VERDIEPING				
hal / entree	PVC	spachtelputz	sputwerk	toegang tot: - meterkast - toilet - badkamer - slaapkamer 1 - trapopgang naar de 1e verdieping - vaste kast
toilet	vloertegels	wandtegels	sputwerk	voorzien van: - duoblok - fonteintje
woonkamer	PVC	spachtelputz	sputwerk	voorzien van: - raampartij + klein balkon aan voorzijde - open keuken
keuken	PVC	spachtelputz + wandtegels	sputwerk	voorzien van: - koelkast - (combi) magnetron - afzuigkap - keramische kookplaat
badkamer	vloertegels	wandtegels	sputwerk	voorzien van: - ligbad - douche hoek - wastafel - designradiator
slaapkamer 1	PVC	spachtelputz	sputwerk	voorzien van: - 2x raampartij aan de achterzijde - schuifkastenwand
1e VERDIEPING				
overloop/zolder	tapijt	structuurverf	dakplaten	voorzien van: - knieschotbergruimte - CV + MV installatie - witgoedaansluitingen - raam in achterzijde
slaapkamer 2	tapijt	structuurverf	gipsplafond	voorzien van: - raam in de voorzijde - knieschotbergruimte - dakraam

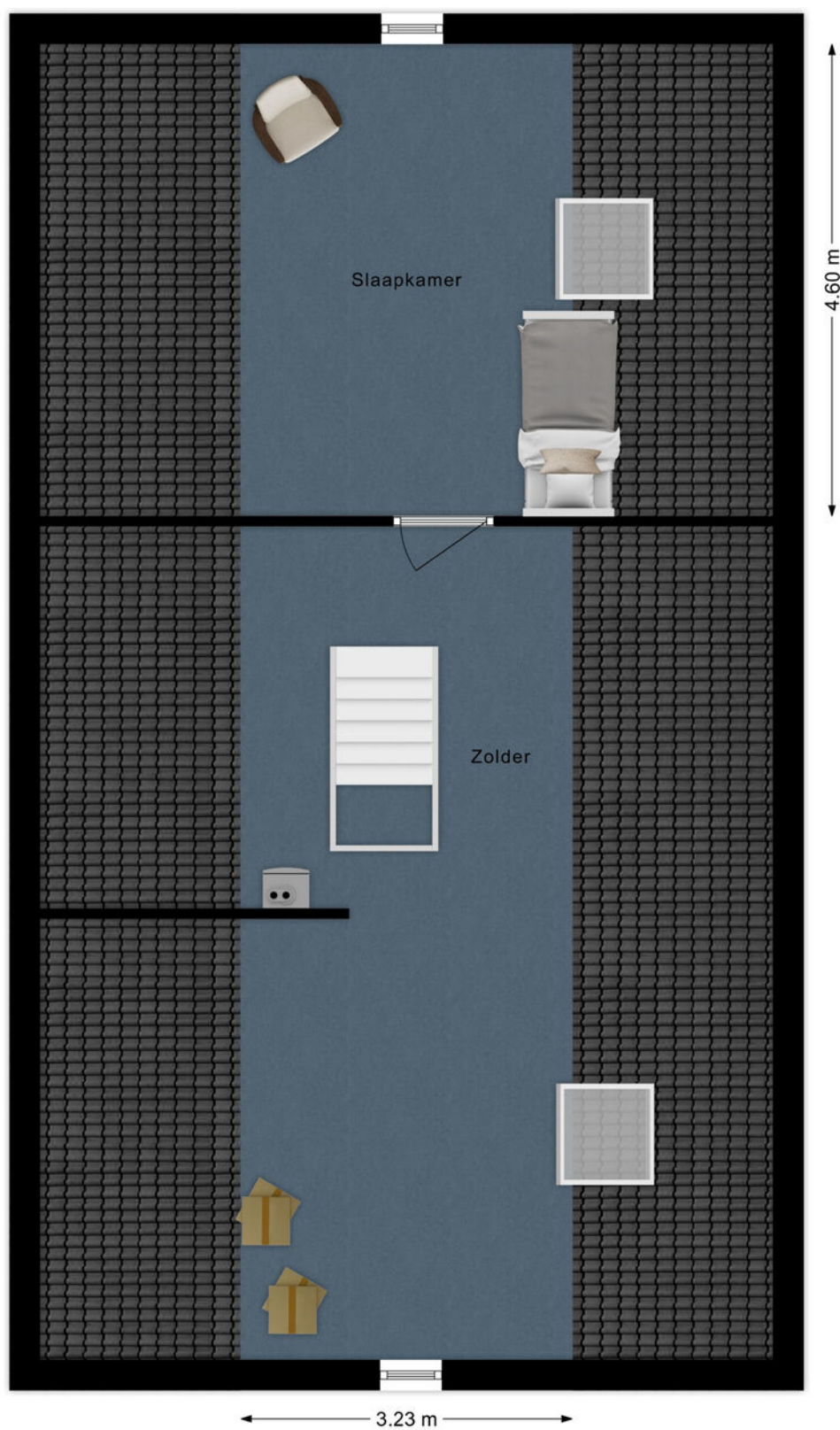
Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BUITEN				
Tuin				voorzien van: - terras tegels - elektrisch bedienbaar uitvalscher - water aansluiting
trappenhuis				voorzien van: - traplift

Plattegrond 1e verdieping



Plattegrond 2e verdieping



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345 25 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 24 oktober 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers	Schaal 1: 1000 Kadastrale gemeente Giessenburg Sectie G Perceel 2360 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 
--	--	---

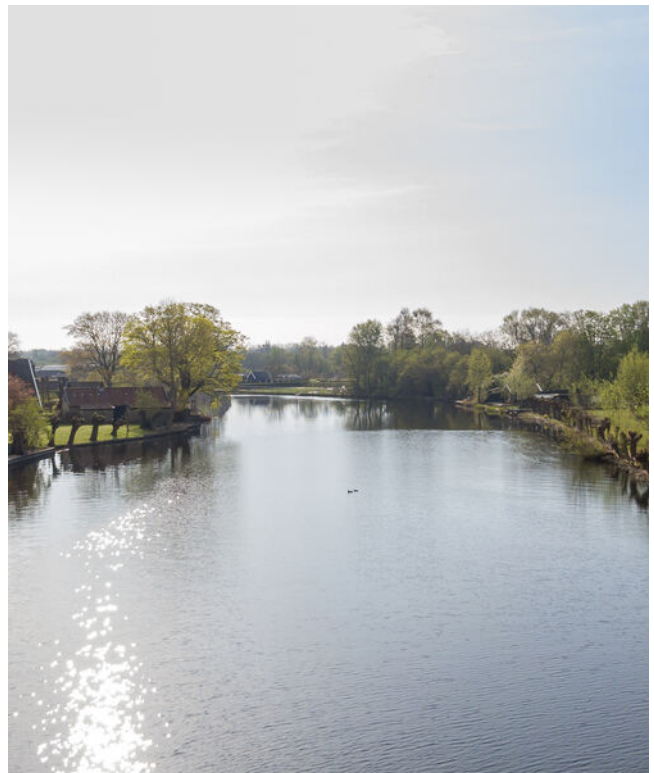
Wonen in Giessenburg

Giessenburg is echt een pareltje in de gemeente Molenlanden. Pittoresk, sfeervol, gemoedelijk – woorden schieten bijna tekort wanneer je het hebt over dit dorp aan de Giessen.

Als je door Giessenburg rijdt, dan kan je niet om de Giessen heen. Gelukkig maar, want deze rivier wil je ook niet missen. Aan dit prachtige water liggen niet voor niets talloze woningen; het uitzicht is er prachtig. Het is er volop genieten van langsvarende bootjes, kinderen die het water ontdekken en inwoners die lekker aan de waterkant in hun tuin zitten. Giessenburg is een gewild dorp, met trekkers als de Doetseweg en de Neerpolderseweg, die net als het water door de polder heen meanderen. Er zijn meerdere buurtschappen te vinden in het dorp, zoals Klein Peursum, Pinkeveer en Muisbroek. In Giessenburg is het goed wonen!

En goed leven. Er zijn diverse voorzieningen te vinden, zoals een supermarkt, een museum, een dierenarts, een zalen- en partycentrum, sportverenigingen als een voetbalvereniging en een tennisclub en niet te vergeten een zwembad, dat mensen uit de hele omgeving trekt. Verder zijn er diverse scholen in Giessenburg, zoals een kleuterschool en meerdere basisscholen. In het dorp zijn ook diverse restaurants en cafés te vinden. Op korte afstand zijn grotere plaatsen te vinden als Gorinchem en Sliedrecht.

Eén van de stokpaardjes van Giessenburg is de Graanbuurt. Hier zijn allerlei sfeervolle winkels te vinden, perfect voor een (mid)dagje uit. En dat in eigen dorp nog wel! Niet voor niets komen mensen van ver buiten Giessenburg naar het dorp toe voor de Graanbuurt, want het is er een oase van winkelgenot. Giessenburg mag dan wel niet heel groot zijn, alles is er te vinden voor een fijn, rustig leven waarbij ook levendigheid opgezocht kan worden voor wie dat wenst.



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- losse kast zolder	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- pvc vloer	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer			X
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat			X
Waterslot wasautomaat			X
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		

Alblasserwaard Makelaars & Taxateurs

Als makelaars voelen wij ons als geen ander thuis in de regio Alblasserwaard. Dit is waar wij opgegroeid zijn, wonen en ons leven zich afspeelt. Met veel enthousiasme en energie zijn wij dagelijks bezig met de woningen in dit prachtige gebied! Wij vinden het een voorrecht om in deze regio actief te zijn.

Alblasserwaard Makelaars & Taxateurs is een fris en deskundig full-service makelaarskantoor met de beschikking over een schat aan praktische ervaring, gecombineerd met theoretische kennis. Momenteel telt ons kantoor tien enthousiaste medewerkers die ieder beschikken over relevante kennis. Over bestaande bouw, maar zeker ook over nieuwbouw. Wij zijn namelijk heel actief in de nieuwbouw en hebben hier speciale medewerkers voor, die goed op de hoogte zijn van de laatste nieuwbouwwontwikkelingen in de Alblasserwaard en omgeving. Of het nu gaat om nieuwbouw of bestaande bouw: we kiezen altijd voor een persoonlijke aanpak, waarbij klanten vaak contact hebben met dezelfde makelaar.

Onze manier van werken staat voor het weglaten van franje en een maximum aan aandacht, inzet en flexibiliteit. Dit betekent dat klanten vooraf weten waar ze aan toe zijn, dat ze weten wat de persoonlijke makelaar/taxateur gaat doen en wanneer ze een bepaalde actie of reactie kunnen verwachten. Een professionele, maar toch persoonlijk en ongedwongen manier van zaken doen is ons motto. Woonwensen in vervulling brengen: daar draait het om bij Alblasserwaard Makelaars & Taxateurs!



Hoe nu verder?



1. Bezichtiging

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. Maak even een afspraak; u weet dan snel de verkoopwaarde van uw huis.

Na de bezichtiging heeft u de tijd om een en ander te laten bezinken. Heeft u interesse? Dan volgt stap 2!

Heeft u geen interesse? Dan is dat natuurlijk geen probleem. Dan vernemen wij dit graag van u. Het is per slot van rekening ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid.

Verder zoeken naar een andere woning? Volg ons op social media en schrijf u in via onze website! Wij houden u op de hoogte van toekomstig aanbod.



2. U doet een bod op de woning

Tijdens de bezichtiging heeft de makelaar uitgelegd welke verkoopmethode er van toepassing is voor de betreffende woning. Denk bij het onderhandelen/ doen van een bod niet alleen aan de prijs, maar ook aan de datum van overdracht en ontbindende voorwaarden:

- Voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering (eventueel met NHG (Nationale Hypotheek Garantie))
- Voorbehoud van een bouwtechnische keuring.
- Overige voorbehouden: bijvoorbeeld de verkoop van uw huidige woning of het verkrijgen van de goedkeuring van uw (ver)bouwplan.

In de lijst van zaken staat aangegeven welke spullen de verkopende partij achterlaat, meeneemt of ter overname aanbiedt. Wilt u een aantal zaken overnemen? Meldt dit dan ook bij de onderhandeling/ het doen van een bod.



3. Koopovereenkomst

Nadat er een mondelinge overeenstemming is bereikt worden alle afspraken zorgvuldig vastgelegd in de koopovereenkomst. Hiervoor hebben wij uw persoonlijke gegevens nodig.

Wij werken hiervoor met een online platform: Move. U krijgt van ons een link om hierop in te loggen en uw gegevens in te vullen. Hierbij moet u ook de keuze maken bij welke notaris u de overdracht wilt laten plaatsvinden.



4. Financiering

Afhankelijk van de afspraken in de koopovereenkomst heeft u een periode de tijd om de financiële zaken voor de aankoop van de woning te regelen. Laat u het ons weten als dit gelukt is?

Nadat uw financiering is geregeld dient u op tijd zorg te dragen voor de waarborgsom of bankgarantie. Deze bedraagt 10% van de koopsom van de woning.



5. Inspectie en sleuteloverdracht

Voor de sleuteloverdracht plaatsvindt zullen we samen met u en de verkoper naar de woning gaan om de eindinspectie uit te voeren en de meterstanden op te nemen. Bij akkoord gaan we naar de notaris voor het officiële moment, kan de eigendoms-overdracht plaatsvinden en ontvangt u de sleutels van uw nieuwe thuis.

**Volg ons op
social media!**



Hardinxveld-Giessendam

Peulenstraat 137
3371 AL Hardinxveld-Giessendam

Sliedrecht

Thorbeckelaan 1
3362 BL Sliedrecht

Contact

 0184 – 670 733
 info@alblasserwaard.nl

Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend. Voor onduidelijkheden of zaken die niet zijn vermeld in deze brochure kunt u uiteraard altijd contact opnemen met Alblasserwaard Makelaars & Taxateurs: 0184-670733