



**alblasserwaard**  
makelaars & taxateurs



## **Giessenlaan 23**

3381 AK Giessenburg

Vraagprijs: € 375.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **90 m<sup>2</sup>**

PERCEELOPPERVLAKTE: **130 m<sup>2</sup>**

ENERGIELABEL: **B**

# Kenmerken



Woonoppervlakte  
**90 m<sup>2</sup>**



Inhoud  
**308 m<sup>3</sup>**



Bouwjaar  
**1957**



Aantal slaapkamers  
**3**

|                               |                                                                 |
|-------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| Perceeloppervlakte            | 130 m <sup>2</sup>                                              |
| Externe bergruimte            | 7 m <sup>2</sup> ( vrijstaande houten berging)                  |
| Aantal badkamers en toiletten | 1 badkamer, 2 toiletten                                         |
| Isolatie                      | dakisolatie, dubbel glas                                        |
| Verwarming/Warm water         | c.v.-ketel Intergas HR uit 2011                                 |
| Kozijnen                      | volledig houten kozijnen                                        |
| Elektra                       | 14 groepen, 3 aardlekschakelaars                                |
| Vloeren                       | begane grond: beton/hout<br>1e verdieping: hout<br>zolder: hout |
| Voorzieningen                 | rolluiken, tv kabel, glasvezel kabel, airconditioning           |
| Kruipruimte                   | ja                                                              |
| Geheid                        | ja                                                              |
| Energie label                 | B                                                               |
| Parkeren                      | openbaar parkeren                                               |
| Tuinligging                   | achtertuin, 50 m <sup>2</sup> , noordoost                       |

# Instapklaar

Sommige woningen voelen direct goed. Deze goed onderhouden eengezinswoning is daar het perfecte voorbeeld van. Instapklaar, verrassend ruim en voorzien van alle gemakken die het wonen nét dat beetje comfortabeler maken. Voeg daar een relatief vrije ligging toe en je hebt een woning waar licht, ruimte en privacy op een unieke manier samenkomen.

De lichte woonkamer is een heerlijke plek om te ontspannen en is bovendien uitgerust met airconditioning voor een aangenaam binnenklimaat, het hele jaar door. Aansluitend bevindt zich de open keuken met praktische hoekopstelling. Vanuit de keuken bereik je de handige bijkeuken met witgoedaansluitingen, het toilet en de toegang tot de zonnige achtertuin.

Op de eerste verdieping valt direct op hoeveel ruimte deze woning biedt. Hier bevinden zich twee royale slaapkamers en een bijzonder ruime, complete badkamer die is gerealiseerd in een voormalige slaapkamer. Luxe, comfort en bewegingsvrijheid staan hier centraal.

De tweede verdieping is een absolute blikvanger. Dankzij de recent gerealiseerde dakopbouw is hier een schitterende masterbedroom ontstaan. Een sfeervolle, royale slaapkamer waar je iedere dag met plezier wakker wordt.

Ook op het gebied van duurzaamheid zijn al stappen gemaakt. De woning beschikt over dakisolatie, zonnepanelen, dubbele beglazing, deels HR++ beglazing en elektrisch bedienbare rolluiken. Dat zorgt niet alleen voor extra wooncomfort, maar ook voor lagere energielasten.



# Een geliefd dorp

De circa 13 meter diepe achtertuin is een heerlijke plek om te genieten van het buitenleven. Met meerdere terrassen, fraai sierstraatwerk, sfeervolle palmbomen, een houten berging met overkapping en veel privacy is dit een tuin waar je het hele seizoen optimaal van geniet.

Dankzij de royale diepte behoort een toekomstige uitbouw bovendien nog altijd tot de mogelijkheden.

De ligging van de woning is een groot pluspunt. Zowel aan de voor- als achterzijde ervaar je opvallend veel lucht en ruimte, waardoor je ondanks de ligging in een woonwijk een heerlijk vrij gevoel hebt. Bovendien is er vrijwel altijd voldoende parkeergelegenheid direct voor de deur.

En dan Giessenburg... niet voor niets één van de meest geliefde dorpen van de Alblasserwaard. Hier woon je in een sfeervolle, groene en waterrijke omgeving met een sterke dorpsgemeenschap en alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. Basisscholen, kinderopvang, sportverenigingen, winkels en horecagelegenheden liggen op korte afstand, terwijl de centrale ligging zorgt voor uitstekende verbindingen richting Gorinchem, Dordrecht, Rotterdam en Utrecht. Giessenburg combineert het beste van twee werelden: de rust en ruimte van het landelijke wonen met het comfort en de bereikbaarheid van een compleet en levendig dorp.





Woonkamer





Woonkamer





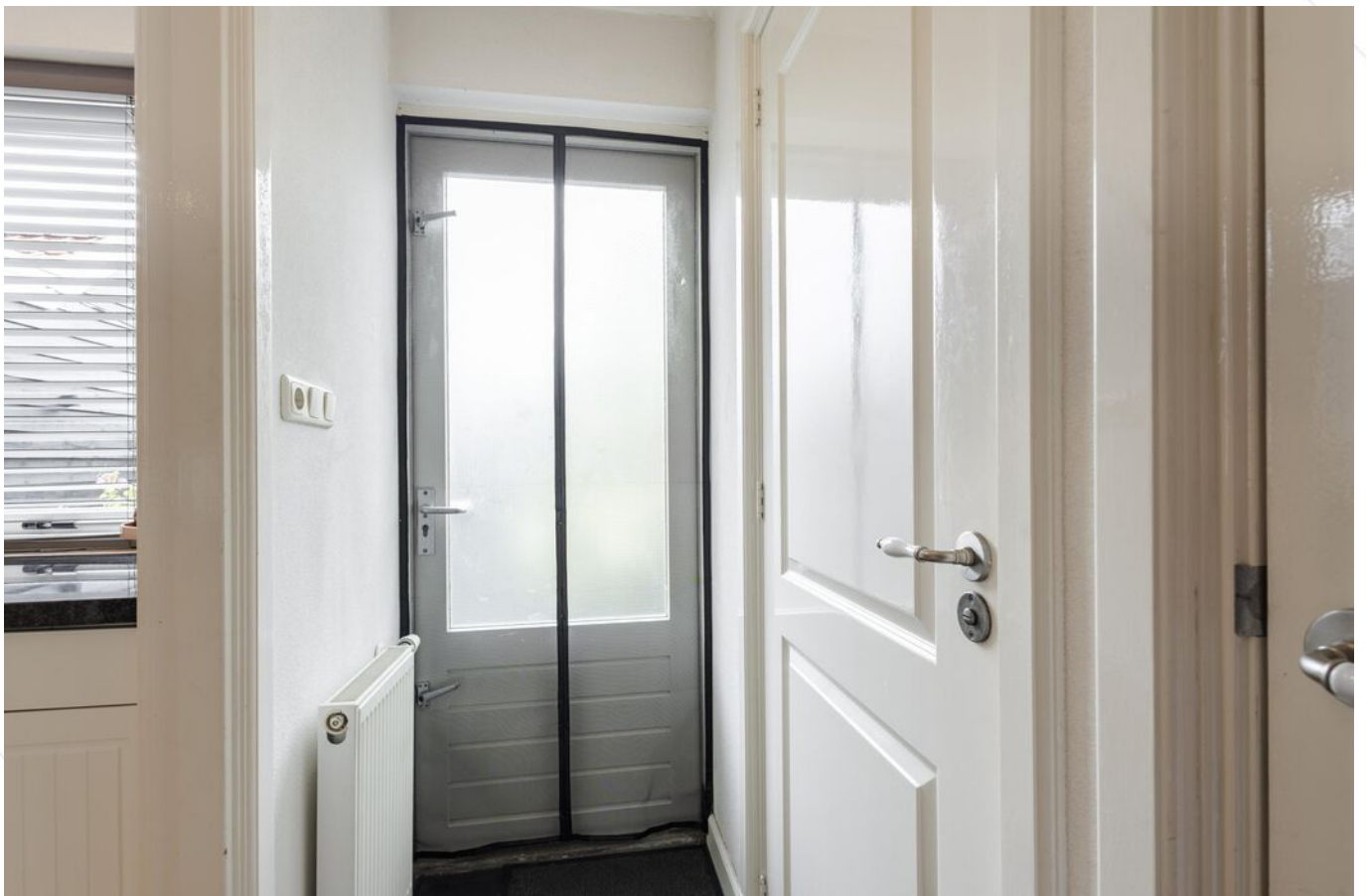
Keuken





Keuken





Bijkeuken



Trapopgang



Hal/entree



Toilet



Slaapkamer 1





Slaapkamer 2





Badkamer





Slaapkamer 3





Achtertuin





Achtertuint





Overkapping





Achtertuin/berging





Voortuin



Straatbeeld



Straatbeeld



Omgeving

# Afwerkstaat

| Ruimte                      | Vloer       | Wanden       | Plafond                   | Kenmerken                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-----------------------------|-------------|--------------|---------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>BEGANE GROND</b>         |             |              |                           |                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| hal / entree                | vloertegels | stucwerk     | stucwerk                  | toegang tot:<br>- woonkamer<br>- 1e verdieping middels trapopgang                                                                                                                                                                                                    |
| toilet                      | vloertegels | wandtegels   | kunststof delen           | voorzien van:<br>- zwevend closet<br>- fonteintje<br>- raampje in de achtergevel                                                                                                                                                                                     |
| woonkamer                   | laminaat    | spachtelputz | stucwerk +<br>inbouwspots | voorzien van:<br>- airconditioning<br>- groot raam met rolluik aan de voorzijde<br>- open keuken<br>toegang tot kelder ( kast)                                                                                                                                       |
| keuken                      | laminaat    | spachtelputz | stucwerk +<br>inbouwspots | open keuken met hoekopstelling<br>voorzien van:<br>- koelkast<br>- (combi) magnetron<br>- vaatwasmachine<br>- vaatwasmachine<br>- 6-pits kookplaat<br>- oven ( M systeem)<br>- 1x vast- en 1x draairaam aan de<br>achterzijde<br>toegang tot bijkeuken/achterportaal |
| bijkeuken/<br>achterportaal | vloertegels | spachtelputz | stucwerk                  | voorzien van: witgoedaansluitingen in<br>kast<br>toegang tot:<br>- toilet<br>- tuin                                                                                                                                                                                  |
| <b>1e VERDIEPING</b>        |             |              |                           |                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| overloop                    | laminaat    | stucwerk     | stucwerk +<br>inbouwspots | toegang tot:<br>- 2 slaapkamers<br>- badkamer                                                                                                                                                                                                                        |
| slaapkamer 1                | laminaat    | behang       | stucwerk +<br>inbouwspots | gelegen aan de voorzijde voorzien van:<br>- 2x vast raam + 1x draairaam<br>- vaste kast<br>- elektrisch rolluik                                                                                                                                                      |
| slaapkamer 2                | laminaat    | behang       | stucwerk                  | gelegen aan de achterzijde voorzien van:<br>- 2x vast- en 1x draairaam met elektrisch<br>rolluik                                                                                                                                                                     |
| badkamer                    | vloertegels | wandtegels   | kunststof delen           | voorzien van:<br>- ligbad<br>- 2e toilet<br>- douche<br>- designradiator<br>- dubbele wastafel<br>- 1x uitzetraam aan de achterzijde                                                                                                                                 |

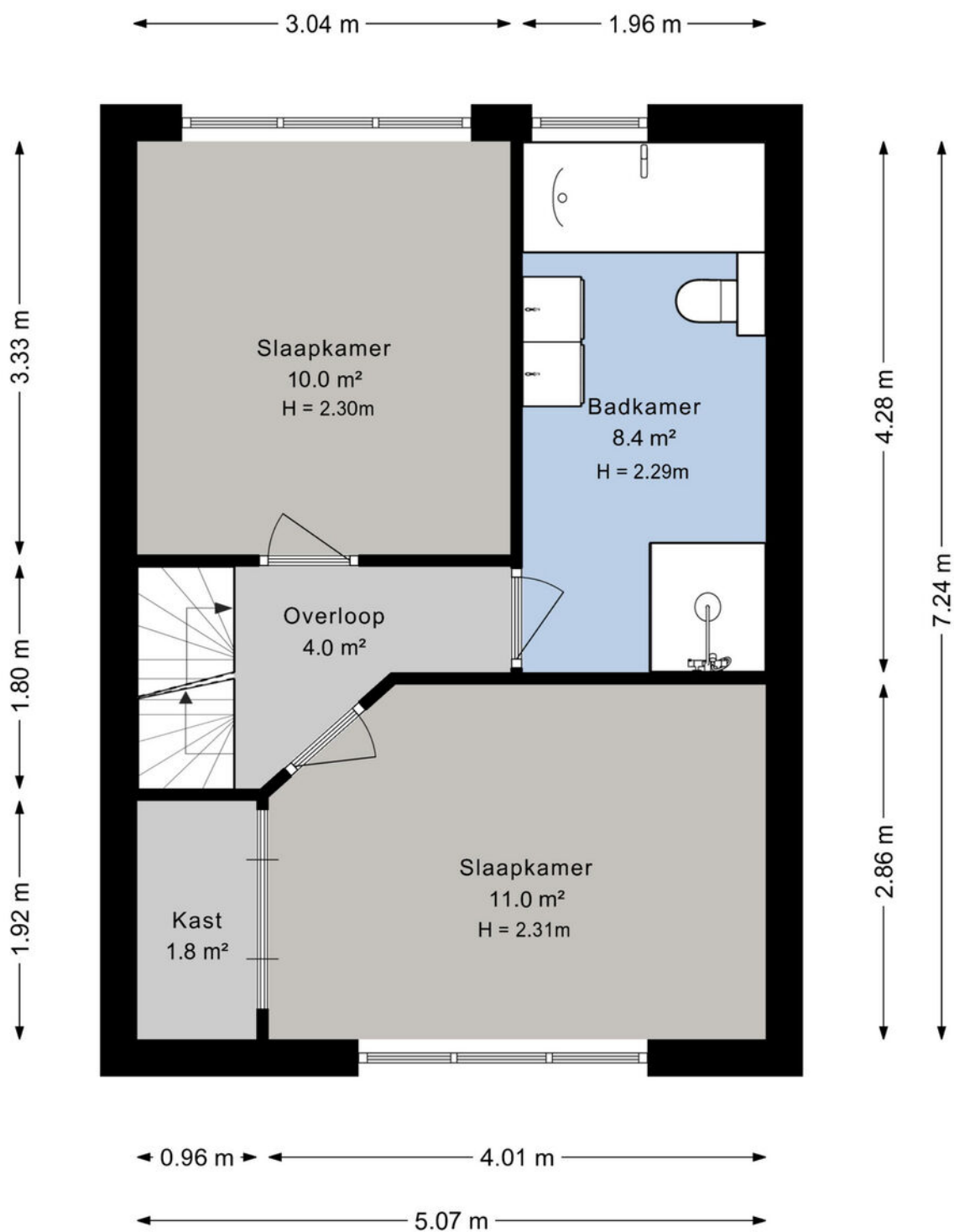
# Afwerkstaat

| Ruimte                        | Vloer | Wanden | Plafond                   | Kenmerken                                                                                                                                                                                                |
|-------------------------------|-------|--------|---------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>2e VERDIEPING</b>          |       |        |                           |                                                                                                                                                                                                          |
| slaapkamer 3                  | PVC   | behang | stucwerk +<br>inbouwspots | open ruimte voorzien van:<br>3x draai-/kiep- + 1x vast raam<br>- C.V.-kast<br>- knieschotberging<br>- dakopbouw                                                                                          |
| <b>BUITEN</b>                 |       |        |                           |                                                                                                                                                                                                          |
| tuin                          |       |        |                           | gesitueerd op het noord-oosten<br>voorzien van:<br>- terras<br>- vlonderterras<br>- annabelperken<br>- palmbomen<br>- plantenborders<br>- sierstraatwerk<br>- houten berging + overkapping<br>- achterom |
| voortuin                      |       |        |                           | siertuin voorzien van:<br>- grind<br>- plantanen                                                                                                                                                         |
| vrijstaande<br>houten berging |       |        |                           | afmeting: 2.75 x 2.75 meter<br>voorzien van:<br>- elektra-aansluiting<br>- overkapping                                                                                                                   |
|                               |       |        |                           |                                                                                                                                                                                                          |
|                               |       |        |                           |                                                                                                                                                                                                          |
|                               |       |        |                           |                                                                                                                                                                                                          |

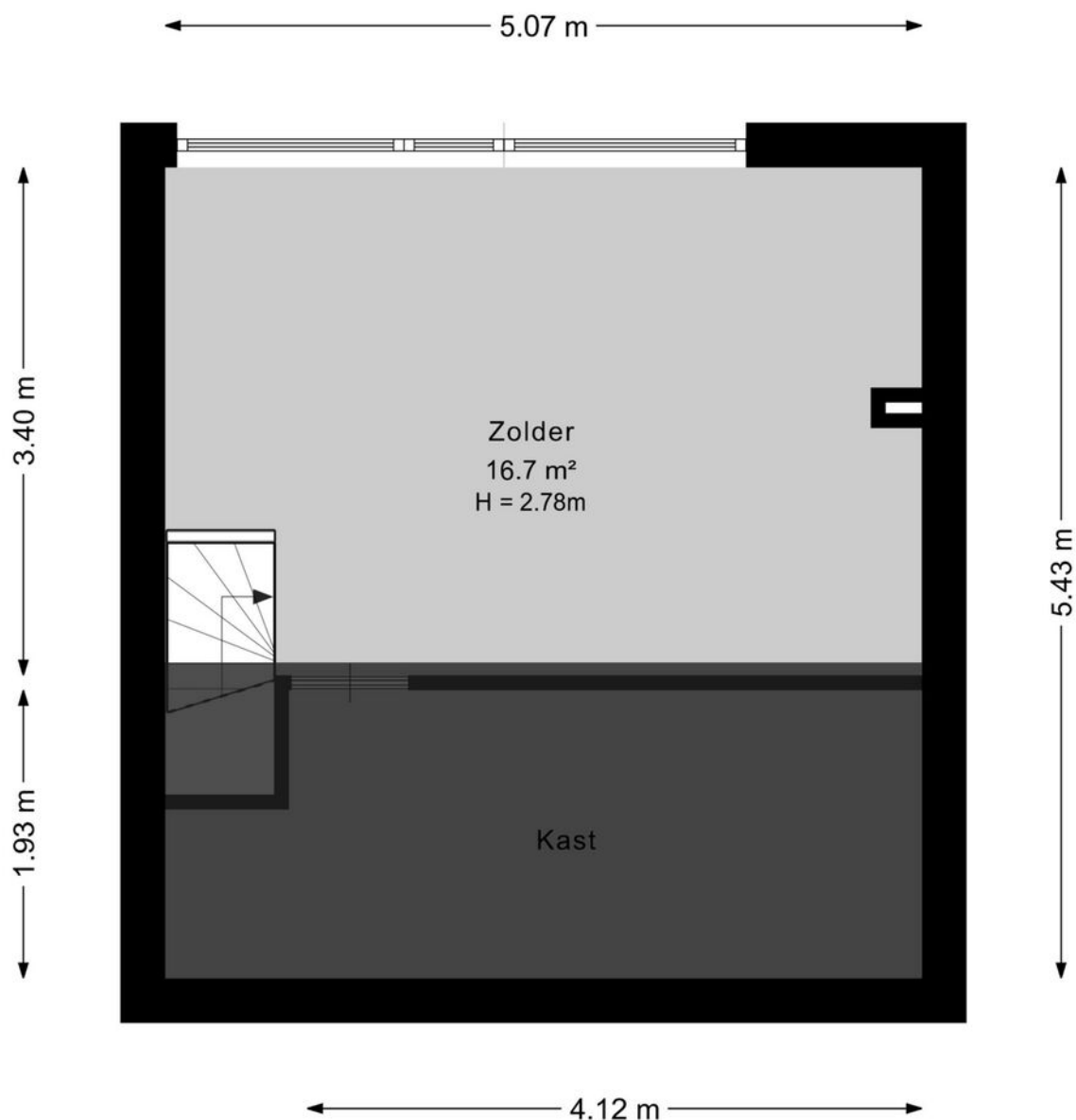
# Plattegrond begane grond



# Plattegrond 1e verdieping



# Plattegrond zolder



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



|                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>12345<br/>25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> | <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Giessenburg</p> <p>Sectie G</p> <p>Perceel 570</p>                                                                                                                                               | <p>kadaster</p>  |
| <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 augustus 2026</p> <p>De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>                                                                                             | <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.</p> <p>De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p> |                                                                                                       |

# Lijst van zaken

|                                          | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| <b>Woning - Interieur</b>                |               |          |              |
| Verlichting, te weten                    |               |          |              |
| - inbouwspots/dimmers                    | X             |          |              |
| - losse (hang)lampen                     |               | X        |              |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten |               |          |              |
| - gordijnrails                           | X             |          |              |
| - gordijnen                              |               | X        |              |
| - rolgordijnen                           | X             |          |              |
| - jaloezieën                             |               |          | X            |
| - (losse) horren/rolhorren               |               | X        |              |
| - Rol horren slaapkamers kinderen        | X             |          |              |
| Vloerdecoratie, te weten                 |               |          |              |
| - parketvloer                            | X             |          |              |
| - laminaat                               | X             |          |              |
| - plavuizen                              | X             |          |              |
| Overig, te weten                         |               |          |              |
| - spiegelwanden                          | X             |          |              |
| <b>Woning - Keuken</b>                   |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)             | X             |          |              |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten      |               |          |              |
| - (gas)fornuis                           | X             |          |              |
| - afzuigkap                              | X             |          |              |
| - oven                                   | X             |          |              |
| - combi-oven/combimagnetron              | X             |          |              |
| - koelkast                               | X             |          |              |
| - vriezer                                |               | X        |              |
| - vaatwasser                             | X             |          |              |
| - koffiezetapparaat                      |               | X        |              |
| -                                        |               | X        |              |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>           |               |          |              |
| Toilet met de volgende toebehoren        |               |          |              |
| - toilet                                 | X             |          |              |

# Lijst van zaken

|                                                                    | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--------------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| - toilethouder                                                     |               | X        |              |
| - toiletborstel(houder)                                            |               | X        |              |
| - fontein                                                          | X             |          |              |
| Badkamer met de volgende toebehoren                                |               |          |              |
| - ligbad                                                           | X             |          |              |
| - douche (cabine/scherf)                                           | X             |          |              |
| - wastafel                                                         | X             |          |              |
| - wastafelmeubel                                                   | X             |          |              |
| - toiletkast                                                       | X             |          |              |
| - toilet                                                           | X             |          |              |
| - toilethouder                                                     | X             |          |              |
| - toiletborstel(houder)                                            | X             |          |              |
| <b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b> |               |          |              |
| (Voordeur)bel                                                      |               | X        |              |
| Rookmelders                                                        |               | X        |              |
| Airconditioning                                                    | X             |          |              |
| Rolluiken                                                          | X             |          |              |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                            | X             |          |              |
| Zonnepanelen                                                       | X             |          |              |
| Warmwatervoorziening, te weten                                     |               |          |              |
| - CV-installatie                                                   | X             |          |              |
| - boiler                                                           | X             |          |              |
| <b>Tuin - Inrichting</b>                                           |               |          |              |
| Tuinaanleg/bestrating                                              | X             |          |              |
| Beplanting                                                         | X             |          |              |
| <b>Tuin - Verlichting/installaties</b>                             |               |          |              |
| Buitenverlichting                                                  | X             |          |              |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder                         |               | X        |              |
| <b>Tuin - Bebouwing</b>                                            |               |          |              |
| Tuinhuys/buitenberging                                             | X             |          |              |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging                                |               | X        |              |

# Lijst van zaken

|                        | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|------------------------|---------------|----------|--------------|
| <b>Tuin - Overig</b>   |               |          |              |
| 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

Heeft u nog geen bezichtiging ingepland? Neem dan snel contact met ons op via telefoon, e-mail of WhatsApp om een afspraak te maken.

Na een bezichtiging heeft u alle tijd om rustig na te denken. Heeft u interesse? Dan zetten we samen de volgende stap. Overweegt u de overstap van uw huidige koopwoning naar een nieuwe woning? Dan verzorgen wij graag kosteloos een waardebeoordeling van uw huidige woning. Zo krijgt u snel inzicht in de verkoopwaarde van uw huis. Geen interesse? Dat is uiteraard geen probleem. Wij horen dit dan graag, ook voor de verkoper is dit een spannend traject.

**Blijft u verder zoeken? Volg ons op social media en schrijf u in via onze website. Zo blijft 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](mailto: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