



**alblasserwaard**  
makelaars & taxateurs



## **Oudkerkseweg 43**

3381 KP Giessenburg

Vraagprijs: € 695.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **124 m<sup>2</sup>**

PERCELOPPERVLAKTE: **472 m<sup>2</sup>**

ENERGIELABEL: **E**

# Kenmerken



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



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



Bouwjaar  
**1957**



Aantal slaapkamers  
**3**

Perceeloppervlakte	472 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	26 m <sup>2</sup> (schuur/ garage)
Overige inpandige ruimte	28 m <sup>2</sup> (kelder)
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer en 2 toiletten
Isolatie	dakisolatie, dubbel glas
Verwarming en warm water	c.v.-ketel, Nefit, 2009
Kozijnen	hout
Elektra	6 groepen en aardlekschakelaar
Vloeren	beton en hout
Voorzieningen	mechanische ventilatie, tv kabel, glasvezel kabel, airconditioning
Kruipruimte	ja
Geheid	nee
Energielabel	E
Parkeren	openbaar parkeren, op eigen terrein
Tuinligging	achtertuin, 100 m <sup>2</sup> , oost
Bouwkundige bijzonderheden	lichte scheefstand / verzakking. De woning is niet onderheid.
uitgebreide ouderdomsclausule	In de koopovereenkomst zal een uitgebreide ouderdomsclausule worden opgenomen

# Algemene omschrijving

Als we deze locatie een cijfer moeten geven dan maken we er zonder schroom een 10+ van. Wat een fantastische plek langs het water. De bungalow met garage is precies zo gesitueerd dat je twee kanten de brede Giessen uitkijkt en aan de overzijde is het 'groene' buurtschap de Giessenburgh. In de woonkamer krijg je zelfs het gevoel dat je op een schip woont en het water aan kunt raken. Over een breedte van maar liefst 19 meter grenst de tuin aan het water. De mogelijkheden voor varen, vissen, zwemmen, het aanmeren van een 'eigen' boot en soms schaatsen zijn hierdoor onbeperkt. De woning verdeint het om gerenoveerd/ gemoderniseerd te worden. Het perceel leent zich ook perfect voor nieuwbouw vanwege het grote bouwvlak binnen het bestemmingsplan.

## Indeling:

Een ruime hal/entree met meterkast en toilet en toegang tot 3 slaapkamers, de badkamer en de keuken. De masterbedroom is gesitueerd aan de achterzijde en heeft hierdoor toegang tot de tuin en natuurlijk 'Giessenzicht'. De badkamer is voorzien van een ligbad, 2e toilet en dubbel wastafelmeubel.

De keuken is voorzien van een hoekopstelling met inbouwapparatuur en ramen in de zijgevel. Vanuit de keuken is de kelder en de hoger gelegen woonkamer toegankelijk. De woonkamer heeft raampartijen in de achter- en zijgevels met fraai en vrij uitzicht tot gevolg. De kelder heeft stahoogte en een oppervlakte van ca. 28 m<sup>2</sup>. In de kelder is veel opslagruimte maar zijn ook de witgoedaansluitingen aanwezig.

De voortuin is aangelegd als siertuin en geeft via een oprit toegang tot de garage. De achtertuin is aangelegd met terrassen (hardsteen), hortensiaperken en terrasbomen. Langs de waterkant is een hardhouten beschoeiing met daarop een stalen sierhekwerk. Een steiger met zwemtrap maakt het aanbod compleet.





Woonkamer







Keuken





Slaapkamer 1



Slaapkamer 2





Slaapkamer 3





Badkamer



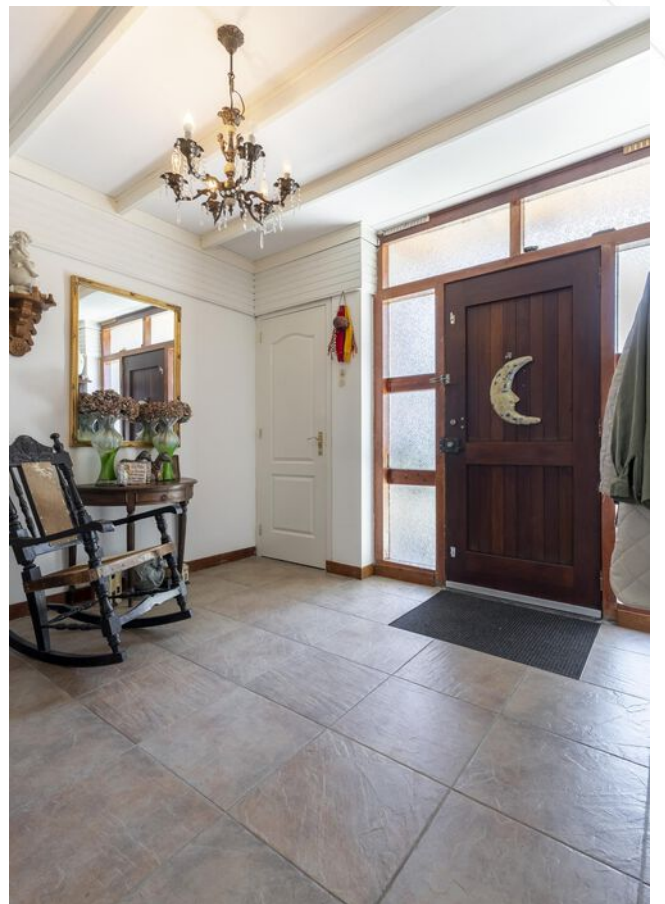
Kelder



Hal / entree



Toilet



Entree







Achtertuin













Tekst





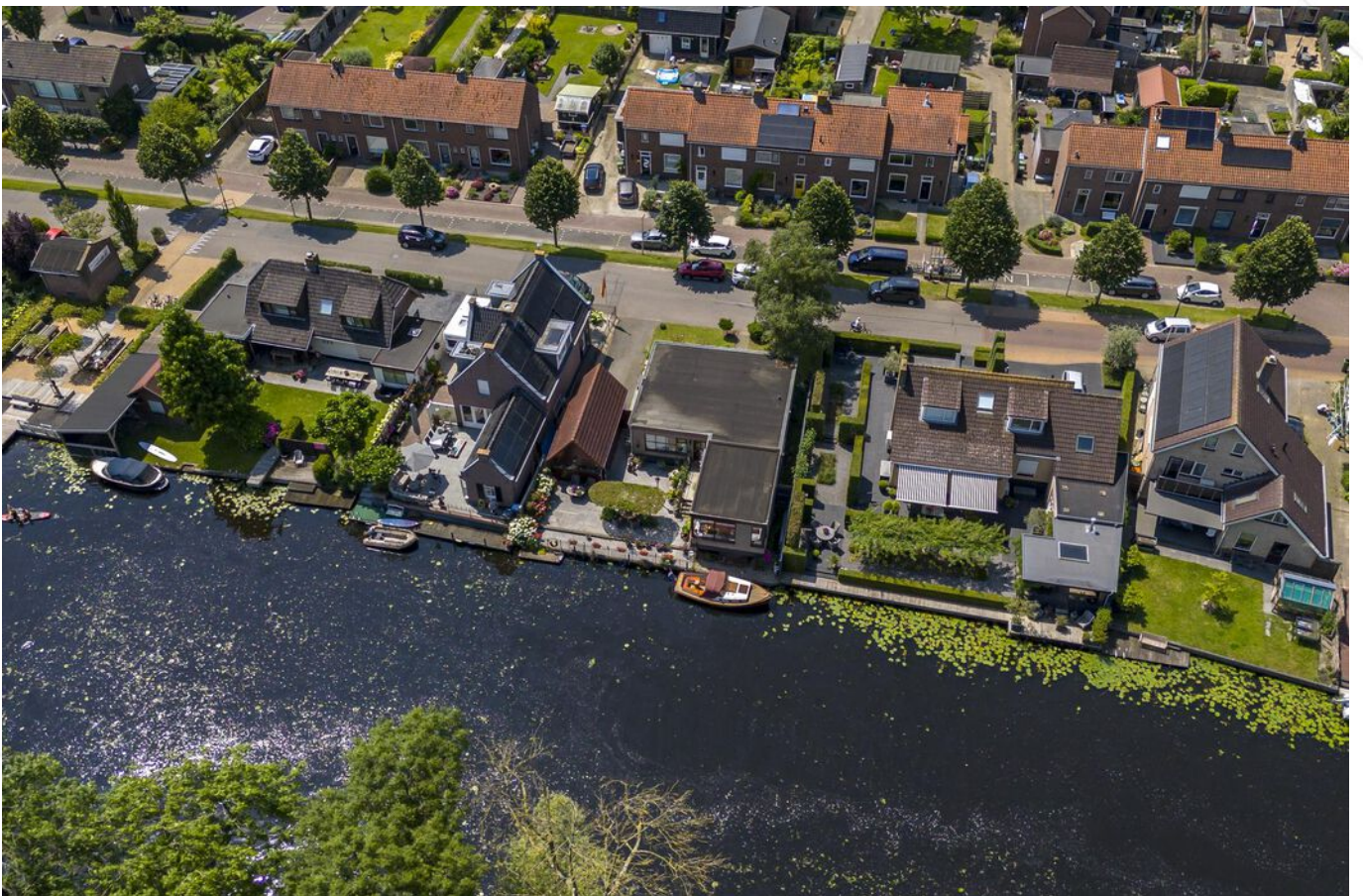


Voorzijde woning





Bovenaanzicht woning







Achterzijde woning





# Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
<b>BEGANE GROND</b>				
hal / entree	vloertegels	stucwerk	balken + stucwerk	toegang tot: - meterkast - toilet - 3 slaapkamers - badkamer - keuken
toilet	vloertegels	wandtegels + stucwerk	gipsplaten	voorzien van: - duoblok - fontein - raampje zijgevel
woonkamer	natuursteen	granol	balken + structuurverf	hoger gelegen t.o.v. keuken voorzien van: - fraai uitzicht op Giessen door ramen achter-/zijgevel - dubbele deur naar tuin in zijgevel
keuken	vloertegel	stucwerk	balken + structuurverf	voorzien van: - koelkast - vrieskast - vaatwasmachine - stoomoven - oven - keramische kookplaat - raam zijgevel toegang tot: - woonkamer - kelder
slaapkamer 1	laminaat	stucwerk	balken + structuurverf	gelegen aan de voorzijde voorzien van: - raampartij voorzijde
slaapkamer 2	laminaat	stucwerk	balken + structuurverf	gelegen aan de voorzijde voorzien van: - raam zijgevel - airconditioning
slaapkamer 3	laminaat	stucwerk	balken + structuurverf	gelegen aan de achterzijde voorzien van: - raampartij Giessenzijde - vaste kastenwand toegang tot achtertuin/ terras middels loopdeur
badkamer	vloertegels	wandtegels	kunststofdelen	voorzien van: - 2x uitzetraam zijgevel - ligbad - toilet - dubbel wastafelmeubel
<b>KELDER</b>				
kelderruimte	vloertegels	beton	beton	2 compartimenten met: - cv-opstelling - witgoed - uitstortgootsteen - stahoogte

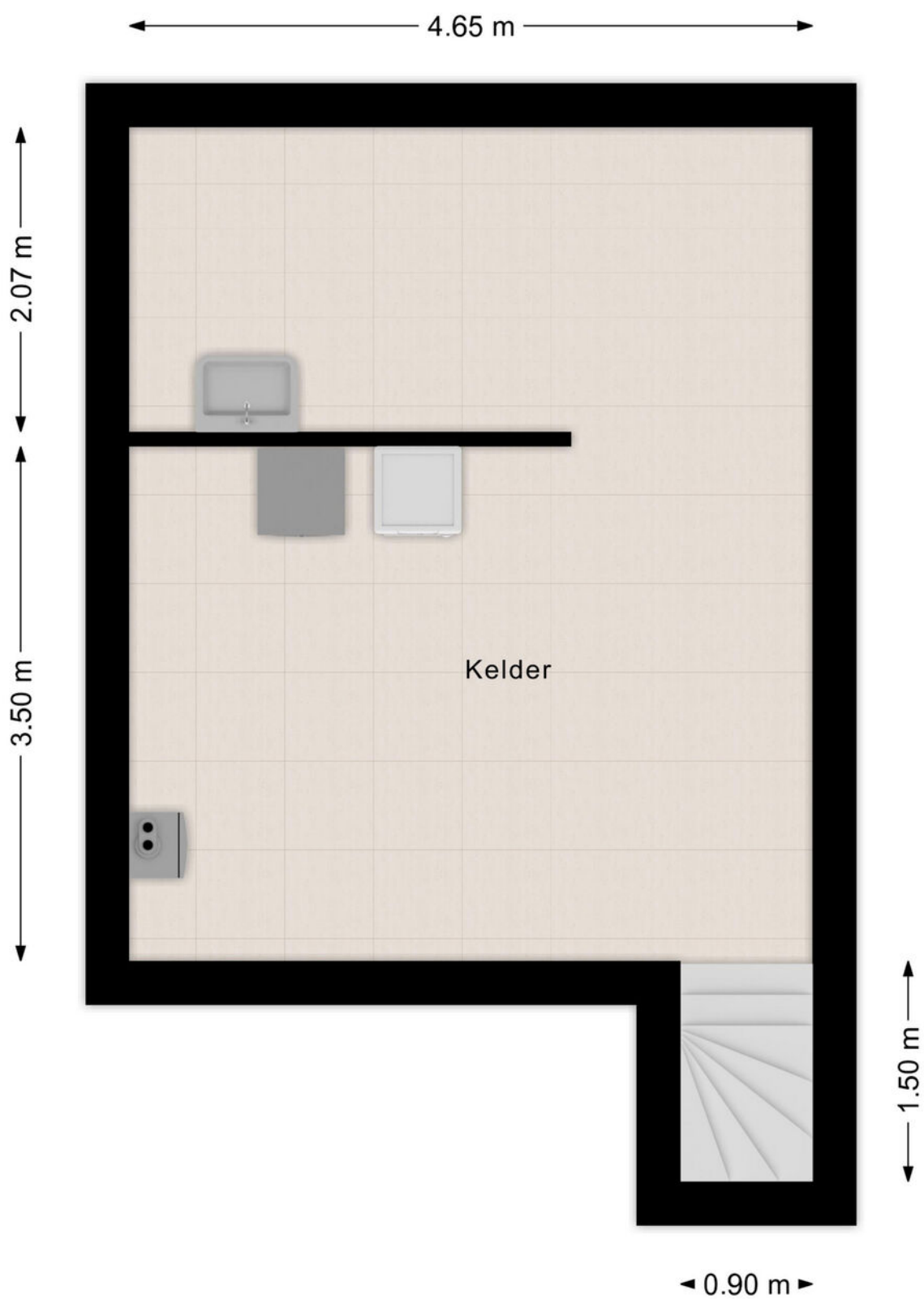
# Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
<b>BUITEN</b>				
voortuin				siertuin voorzien van: - oprit - gazon
achtertuint				voorzien van: - terras met hardstenen terrastegels - stalen sierhekwerk waterkant - hortensiapeerken - hard houten beschoeiing - terrasbomen - steiger met zwemtrap
garage				voorzien van: - vliering - elektra

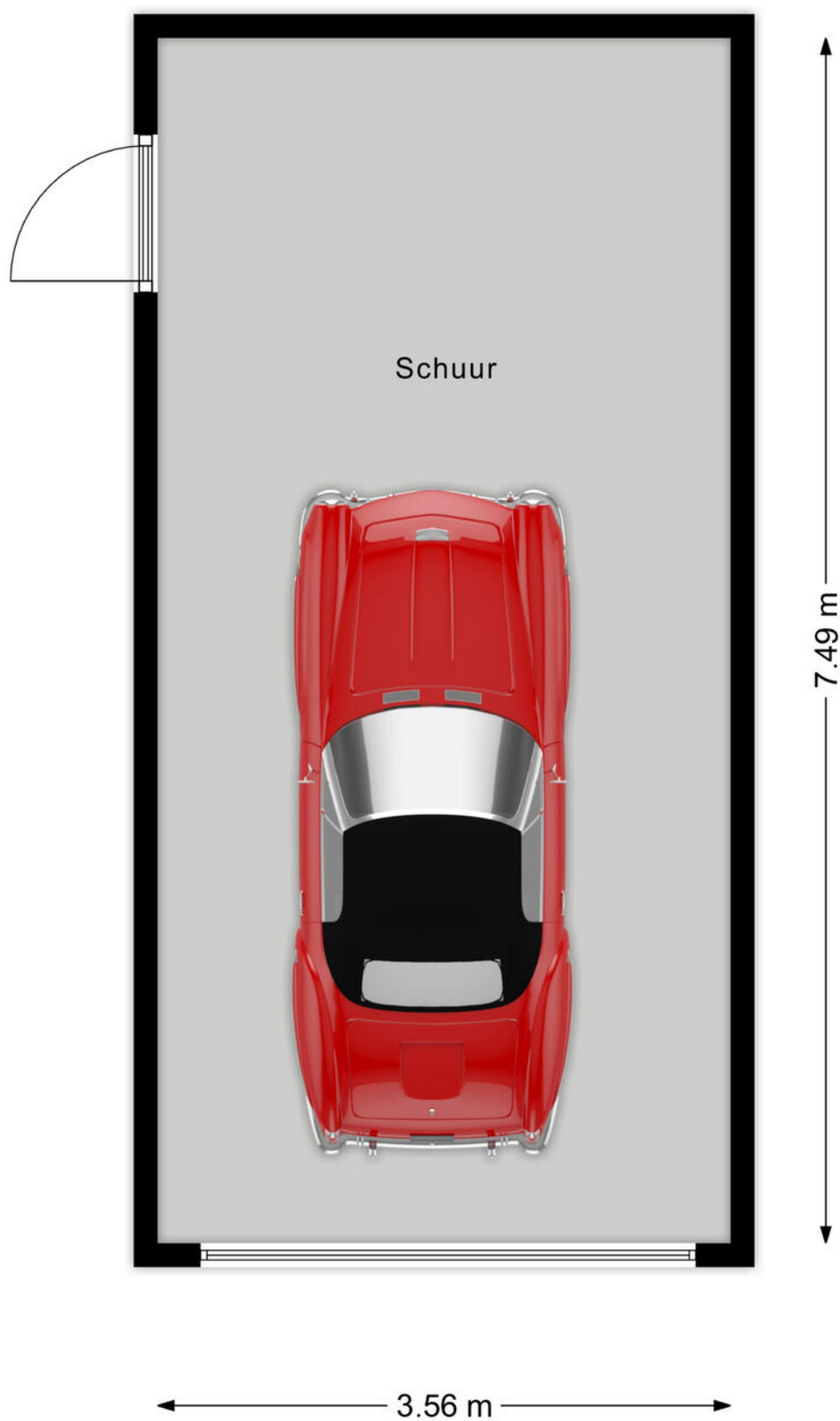
# Plattegrond



# Plattegrond



# Plattegrond




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

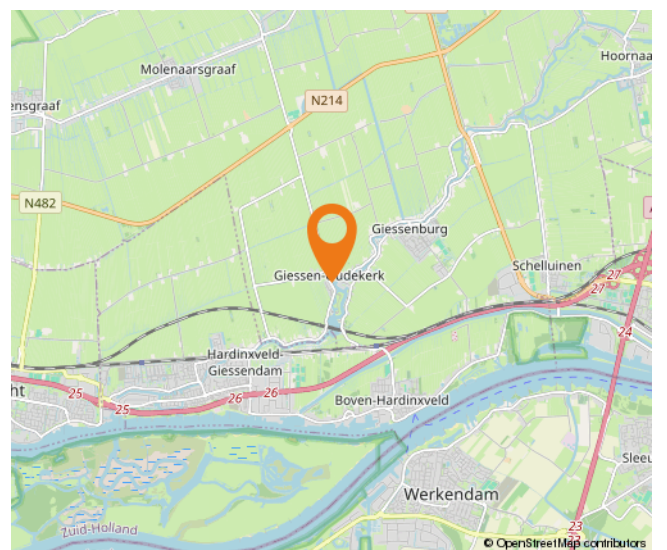
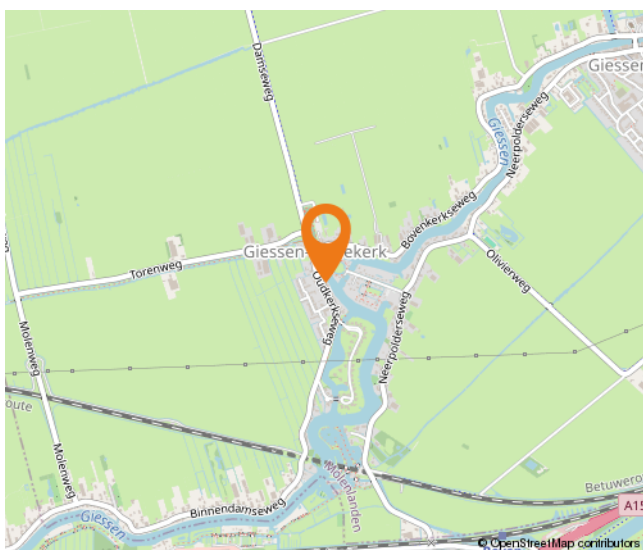
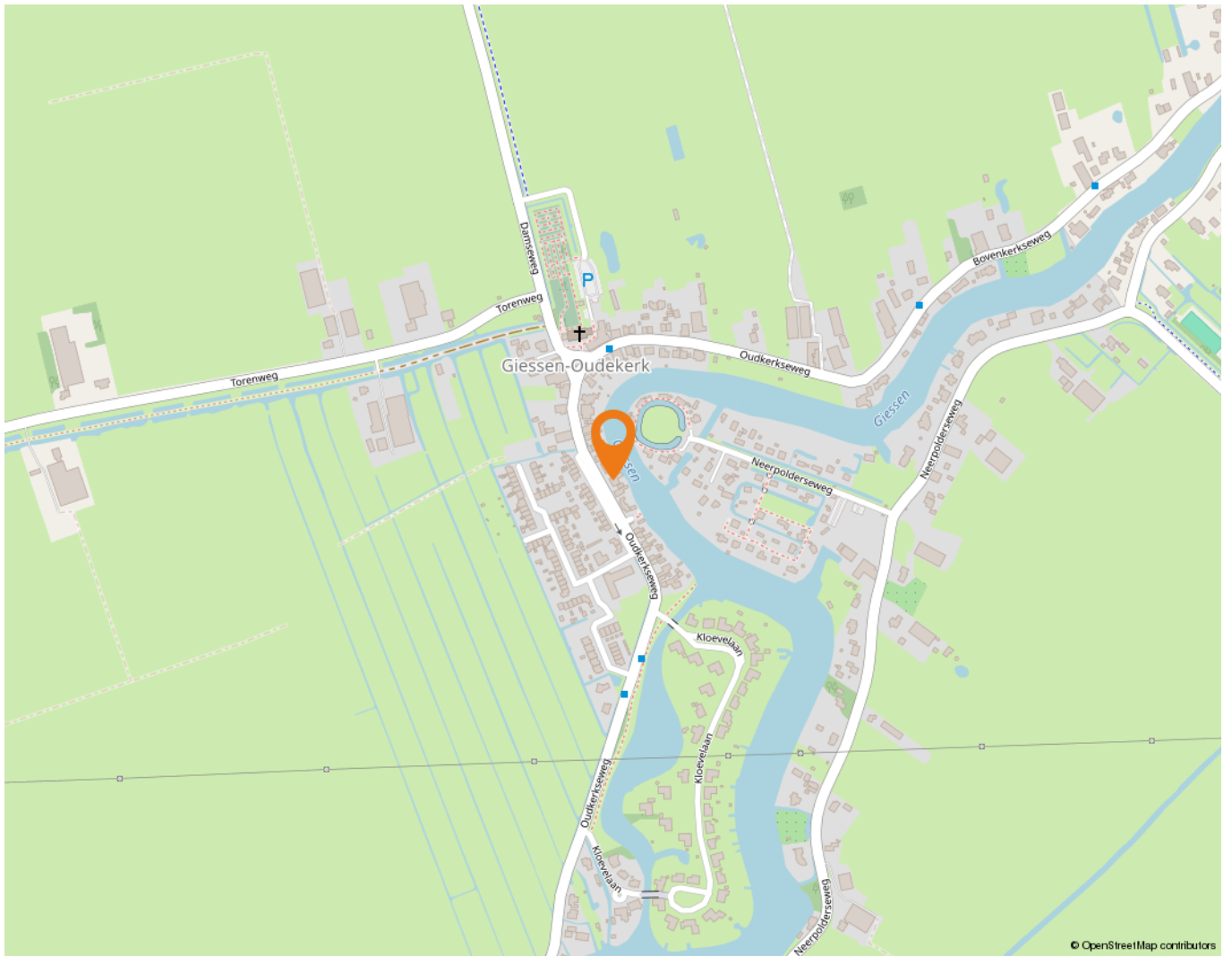


<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Giessenburg</p> <p>Sectie H</p> <p>Perceel 289</p>	<p><b>kadaster</b></p> 
--	--	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 mei 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.

# Kaarten



## 19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen met aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel': tevens detailhandel;
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, ontsluitingspaden, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, water en groen.

## 19.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. hoofdgebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- c. de goothoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte (m)' aangegeven goothoogte;
- d. het aantal woningen binnen het bouwvlak mag niet meer bedragen dan door middel van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven;
- e. de grondoppervlakte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste 125 m<sup>2</sup>;
- f. de inhoud van woningen, inclusief aan-, uitbouwen, bijgebouwen, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' bedraagt ten hoogste 650 m<sup>3</sup>;
- g. de onderlinge afstand tussen hoofdgebouwen bedraagt ten minste 4 m indien de woningen niet aaneengebouwd worden;
- h. indien niet in de zijdelingse perceelsgrens wordt gebouwd bedraagt de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens ten minste 2 m;
- i. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden achter de voorgevel (of het verlengde daarvan) van het hoofdgebouw gebouwd;
- j. de afstand van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen tot de zijerfgrens met een weg of parkeerplaats dient ten minste 1 m te bedragen;
- k. de goothoogte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 3 m;
- l. het gezamenlijk grondoppervlak van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 50% van het zij- en achtererf met een maximum van 75 m<sup>2</sup>. Deze regeling is niet van toepassing ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1';
- m. het grondoppervlak van bijgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' bedraagt ten hoogste 75 m<sup>2</sup>;
- n. ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden', mag de bestaande maatvoering van gebouwen en/of bijbehorende bouwwerken niet worden gewijzigd, tenzij het bevoegd gezag een omgevingsvergunning tot wijziging, afbraak of verwijdering heeft verleend.



### 19.3 Nadere eisen

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering en afmetingen van gebouwen, in het bijzonder de gerichtheid van hoofdgebouwen op en de overwegende ligging evenwijdig aan de lengterichting van de wegenstructuur, een overwegend verticale geleding van de hoofdgebouwen en verticale beëindiging ervan door kappen of daarmee vergelijkbare elementen, teneinde de stedenbouwkundige kwaliteiten van het cultuurhistorische en landschappelijk waardevolle bebouwingslint te beschermen c.q. te handhaven, met dien verstande dat:

- a. de afstand van de voorgevel van het hoofdgebouw tot de voorste perceelsgrens maximaal 8 m bedraagt;
- b. de gebruikswaarde van het te bebouwen perceel niet onevenredig wordt geschaad;
- c. geen inbreuk wordt gemaakt op het bepaalde in lid [19.2](#) onder e en l ten aanzien van het maximaal te bebouwen gedeelte van de gronden;
- d. geen inbreuk wordt gemaakt op het bepaalde in lid [19.2](#) onder c en k ten aanzien van de maximale hoogte van gebouwen.

### 19.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. de in lid [19.2](#) onder e aangegeven maximale oppervlakte van hoofdgebouwen;
- b. het bepaalde in lid [19.2](#) onder l:
  1. indien en voor zover de oppervlakte van het hoofdgebouw minder dan 125 m<sup>2</sup> bedraagt;
  2. het gezamenlijk te bouwen oppervlak als bedoeld in lid [19.2](#) onder e en l, niet wordt overschreden;
  3. uitbreiding van het hoofdgebouw vanwege de karakteristiek niet de voorkeur heeft;
- c. de in lid [19.2](#) onder c aangegeven maximale goothoogte van de woningen, met dien verstande dat de goothoogte niet meer dan 6,25 m mag bedragen.

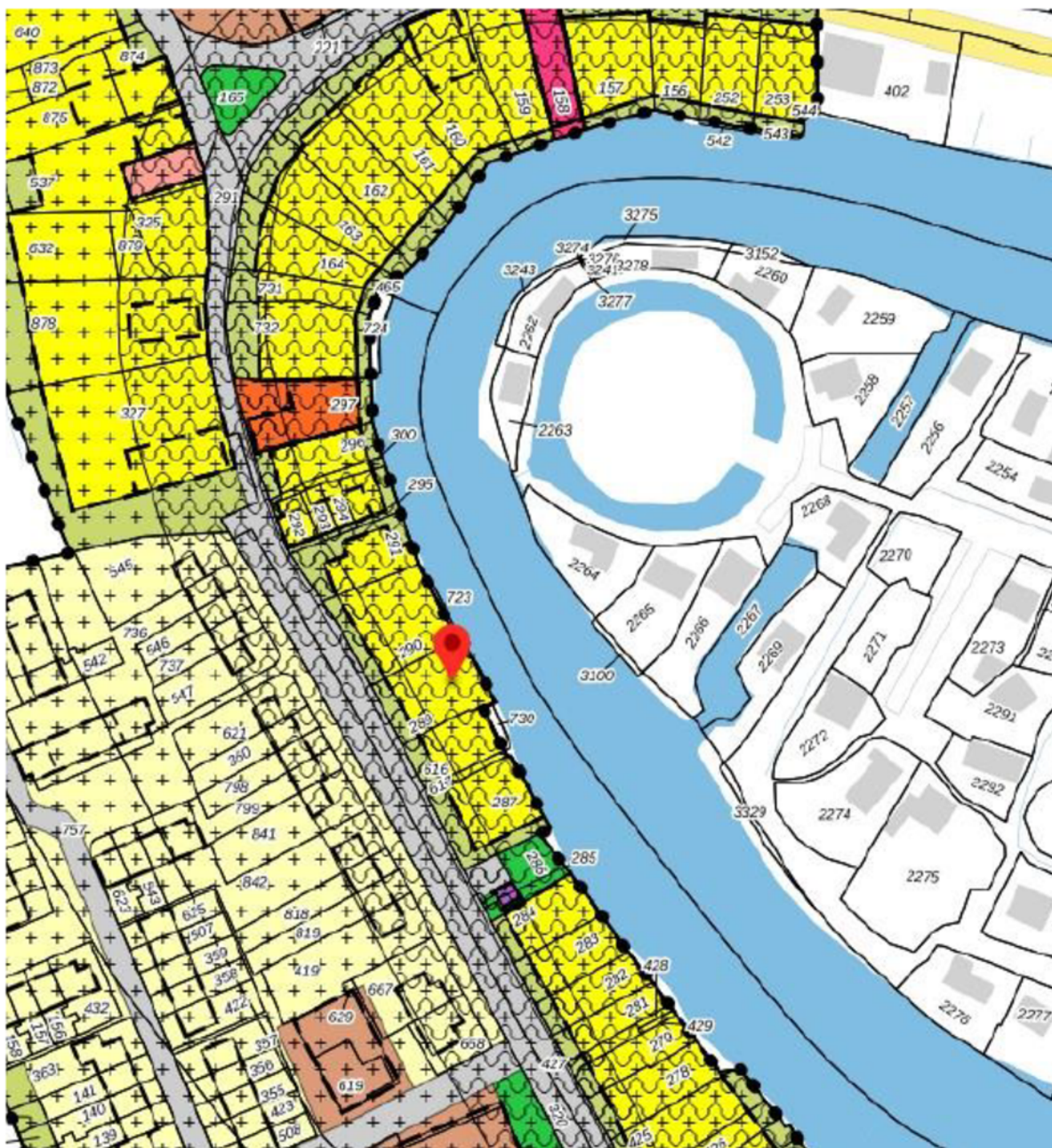
### 19.5 Specifieke gebruiksregels

- a. Het gebruik van bijgebouwen als zelfstandige woning of afhankelijke woonruimte is niet toegestaan.
- b. De vloeroppervlakte ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten bedraagt ten hoogste 30% van de vloeroppervlakte van de betrokken woning inclusief aan-, uitbouwen en bijgebouwen met een maximum van 50 m<sup>2</sup>.

## 19.6 Afwijken van de gebruiksregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid [19.5](#) onder a, waarbij wordt toegestaan dat een bijgebouw gebruikt wordt als afhankelijke woonruimte, met dien verstande dat:

- een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit oogpunt van mantelzorg;
- er geen onevenredig aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- de afhankelijke woonruimte binnen de vigerende regeling inzake bijgebouwen wordt ingepast met een maximale oppervlakte van 75 m<sup>2</sup>.



Tekst

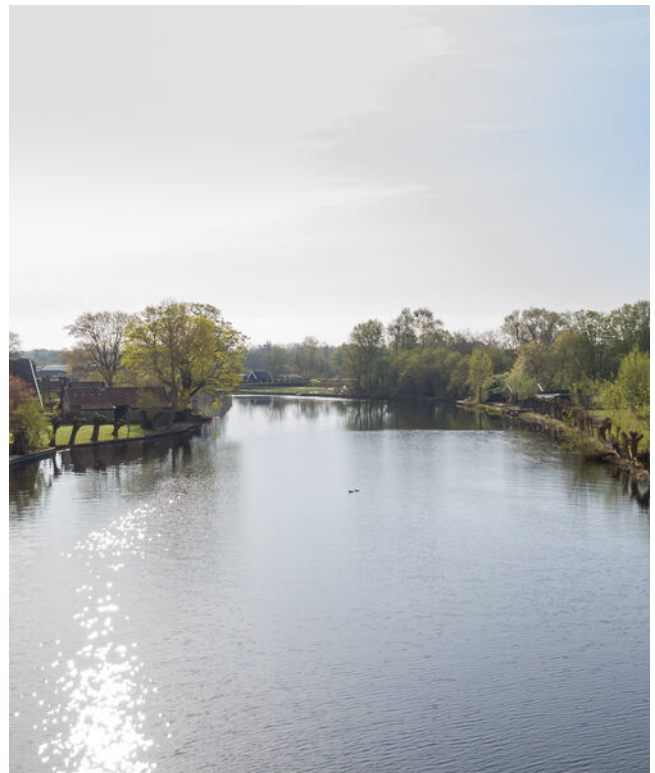
# Wonen in Giessenburg

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
<b>Woning - Interieur</b>			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
-	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- fontein	X		
<b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>			
- ligbad	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Zonwering buiten	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	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>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- 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. Dat 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.

Koper en verkoper ontvangen een concept van de overeenkomst waarna een (gezamenlijke) afspraak tot ondertekening volgt op één van onze kantoren. U plaatst uw handtekening nadat de makelaar aan u de inhoud van de koopovereenkomst heeft toegelicht.

Wij sturen de ondertekende overeenkomst op naar de betreffende notaris.



## 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