



Bovenkerkseweg 23

3381 KA Giessenburg

Vraagprijs: € 675.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **112 m²**

PERCEELOPPERVLAKTE: **305 m²**

ENERGIELABEL: **D**

Kenmerken



Woonoppervlakte
112 m²



Inhoud
429 m³



Bouwjaar
1915



Aantal slaapkamers
4

Perceeloppervlakte	305 m ²
Externe bergruimte	26 m ² (garage)
Overige inpandige ruimte	(kelder)
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer en 1 toilet
Isolatie	dakisolatie, (gedeeltelijk) vloerisolatie, dubbel glas
Verwarming en warm water	c.v.-ketel, Remeha, 2007
Kozijnen	hout
Elektra	10 groepen en 2 aardlekschakelaars
Vloeren	hout, beton
Voorzieningen	tv kabel, glasvezel kabel
Kruipruimte	ja
Geheid	nee. er is sprake van scheefstand
Energielabel	D
Parkeren	op eigen terrein
Tuinligging	achtertuin, 60 m ² , oost

Algemene omschrijving

Het beste van twee werelden. Hier kun je namelijk kiezen of je wakker wil worden met uitzicht over de Giessen of toch liever met uitzicht over de Alblasserwaardse polder. Een eigen sloep direct achter jouw woning, een verfrissende duik in de zomer of in de winter aan de molentocht beginnen vanuit jouw achtertuin? Het kan hier allemaal. Deze vrijstaande woning met karakteristieke gevels en fraaie mansarde kap staat een tikje eigenwijs en prominent in een bocht van de Bovenkerkseweg. Een groot voordeel hiervan is dat er aan de achterzijde een schitterend en weids uitzicht over de Giessen is zowel richting het zuiden als het oosten.

Begane grond: zijentree, keuken met massief houten duo-opstelling voorzien van diverse inbouwapparatuur en toegang tot de woonkamer. De sfeervolle woonkamer met schouw voorzien van sierhaard en balkenplafond heeft ramen in zowel de zij- als achtergevel. Vanuit de aanbouw/serre is toegang tot de tuin en een prachtig uitzicht over de Giessen. Aan de keuken grenst de centrale hal met toegang tot de meterkast de badkamer, het toilet, de kelder, 2 slaapkamers en de trapopgang naar de 1e verdieping. De badkamer is voorzien van een ligbad met douchemogelijkheid en wastafelmeubel.

1e Verdieping: overloop met toegang tot 2 slaapkamers en de 2e verdieping (bergzolder).

Naast de woning is een ruime oprit waar je maar liefst 4 auto's op eigen terrein kunt parkeren. De houten garage met aangrenzende berging biedt eveneens plaats een auto en zorgt voor veel opbergruimte. De tuin is grotendeels voorzien van sierstraatwerk (gebakken klinkers). Direct achter de woning staat een loungehoek/overkapping waarin je in de vroege ochtend al kunt genieten van een ontbijt in het zonnetje en kunt borrelen tot in de late uurtjes. Een hardhouten vlonder aan de waterkant is tevens een ideale aanlegsteiger.





Woonkamer





Woonkamer



Keuken







Keuken





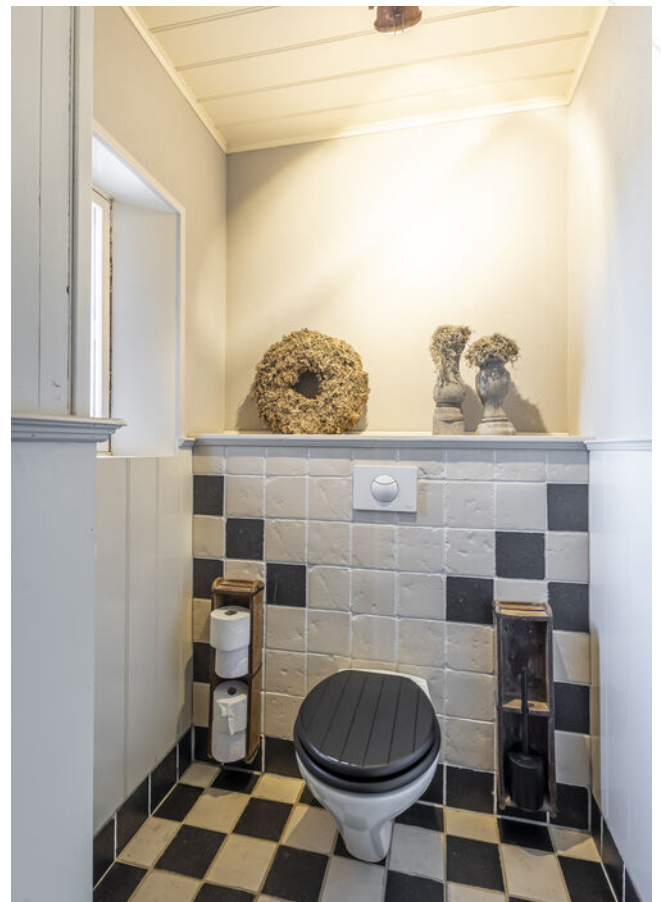




Hal



Hal



Toilet



Slaapkamer 2





Slaapkamer 1





Badkamer



Overloop verdieping



Slaapkamer 4





Slaapkamer 4



Slaapkamer 3



Oprit



Entree



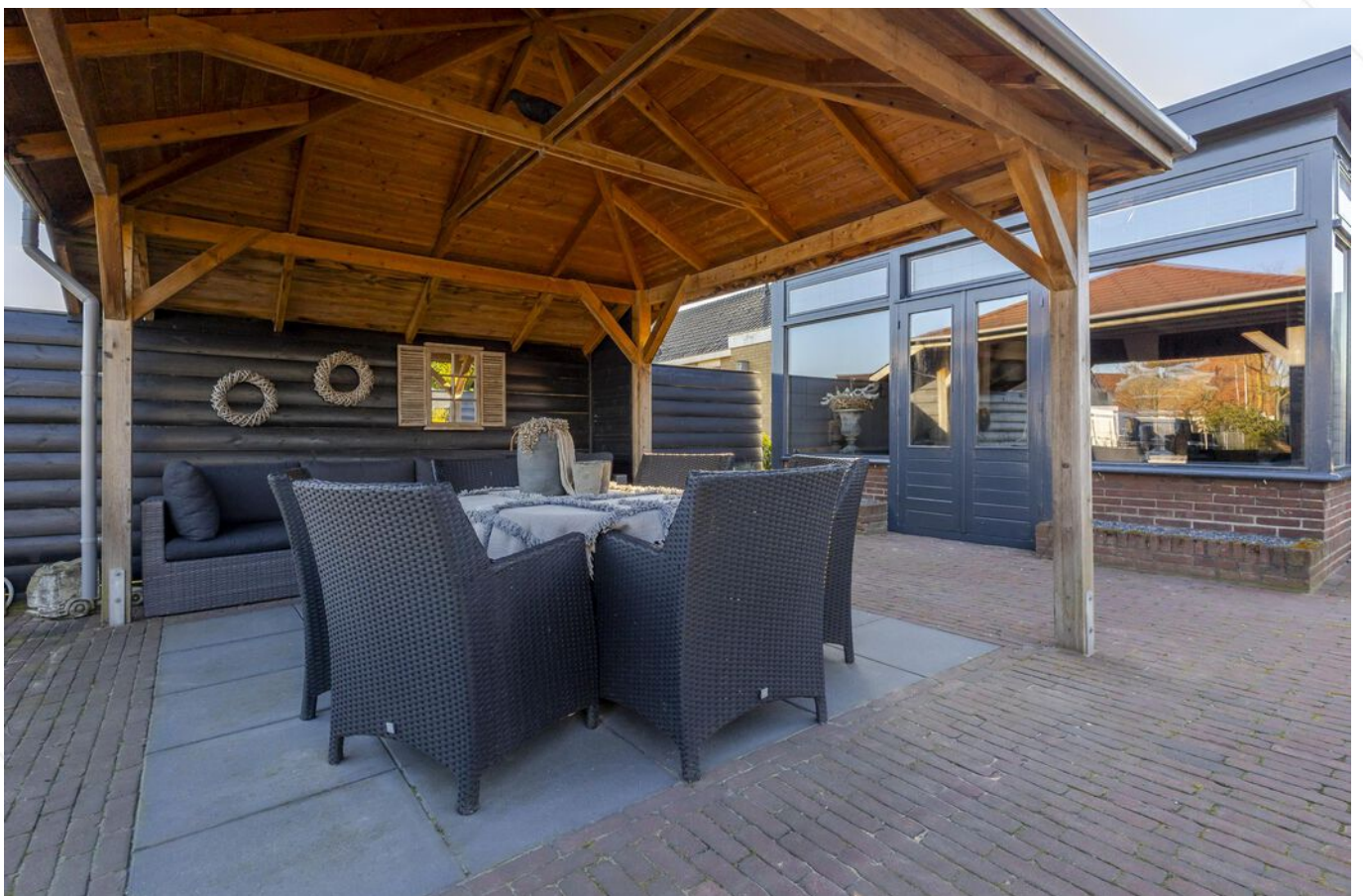
Garage





Tuin









Zwemsteiger



Voorzijde



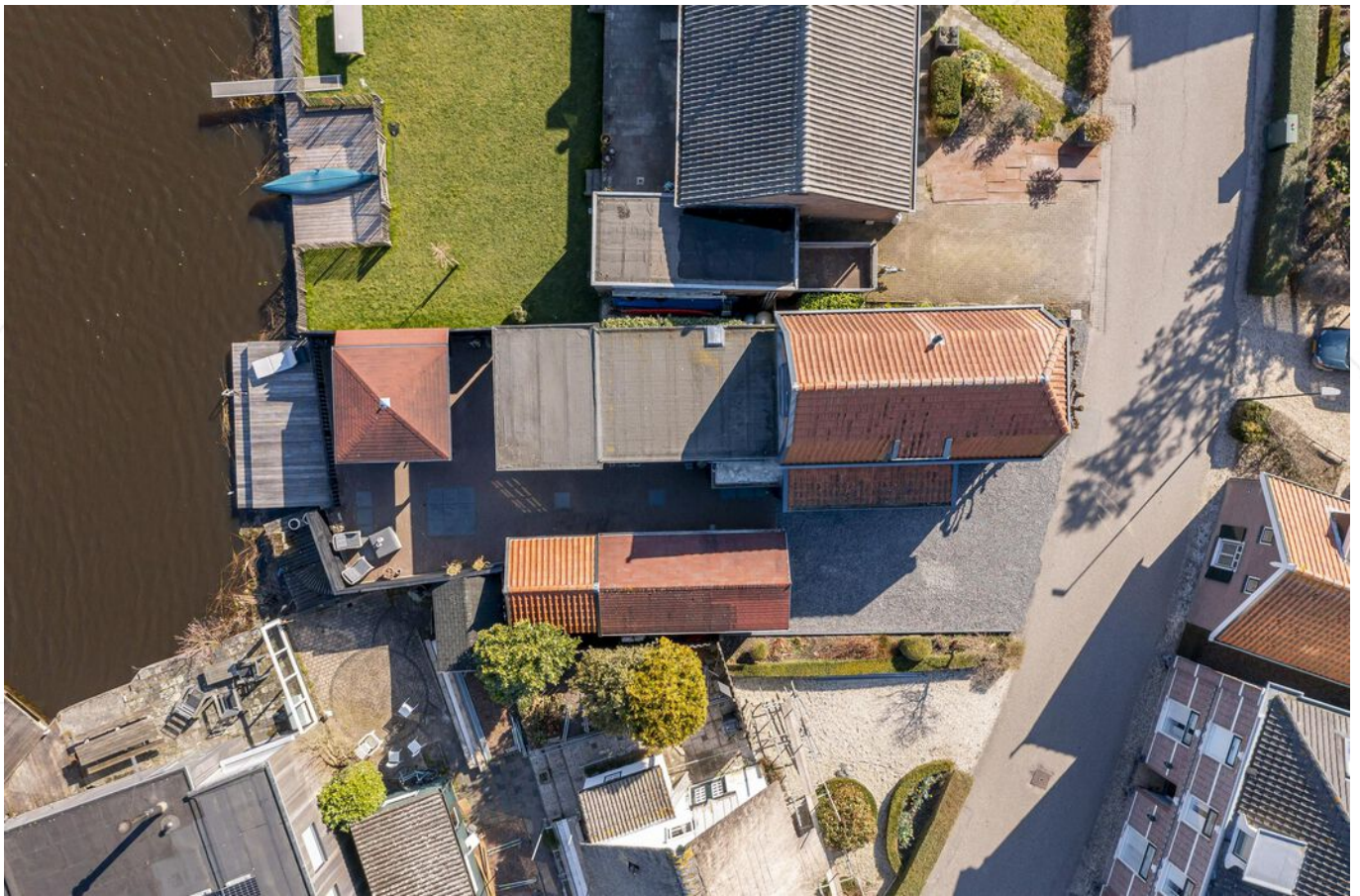
Bovenaanzicht woning



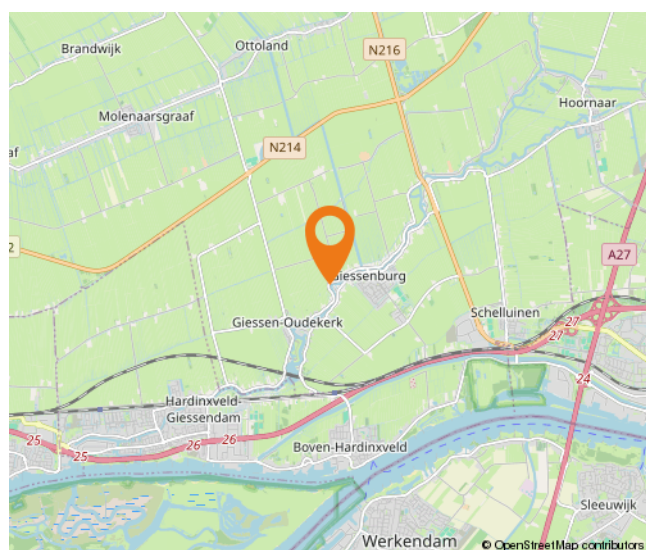
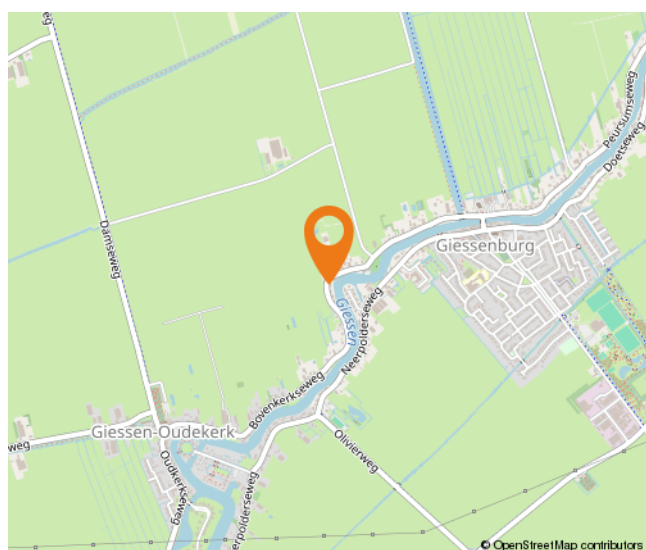
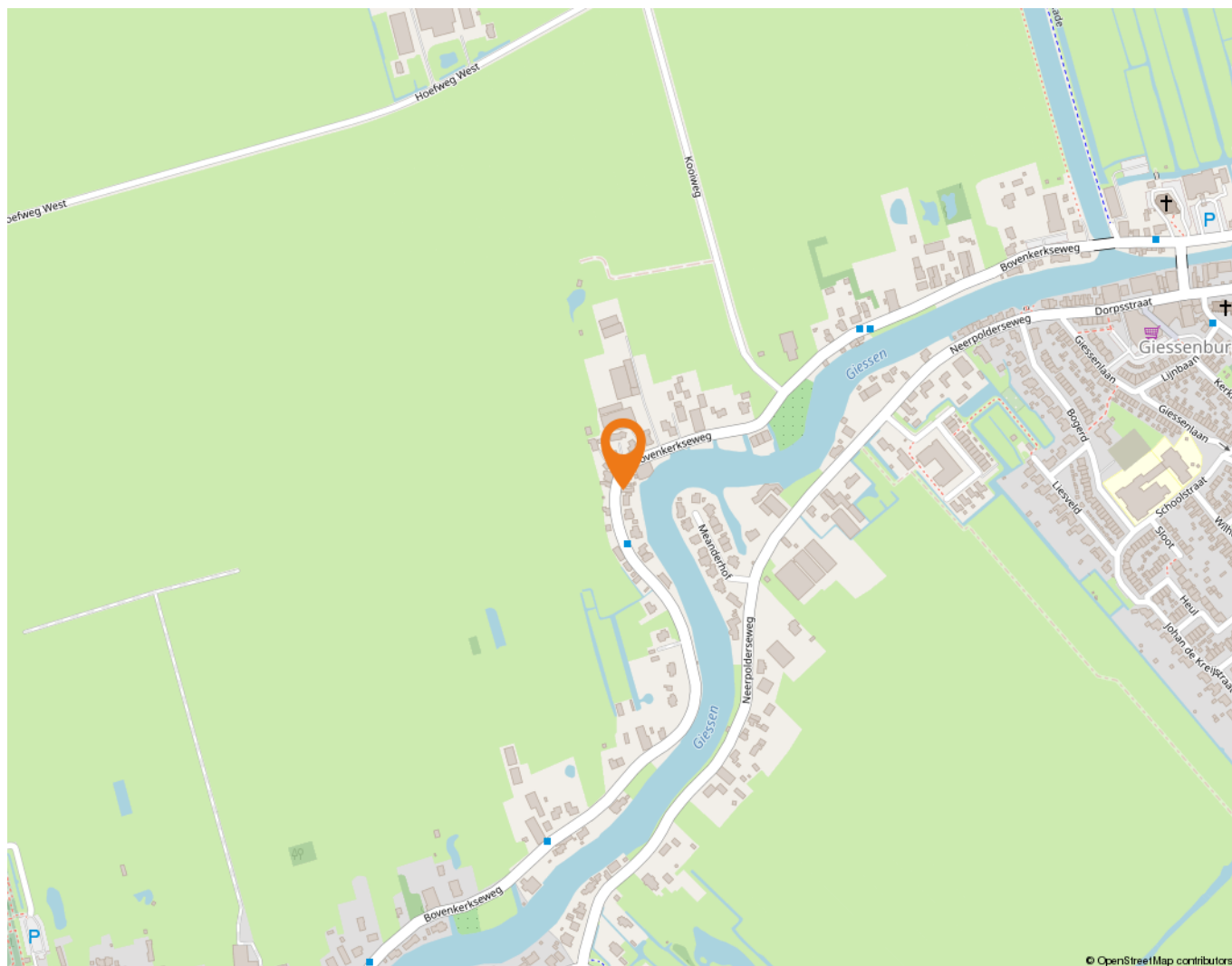








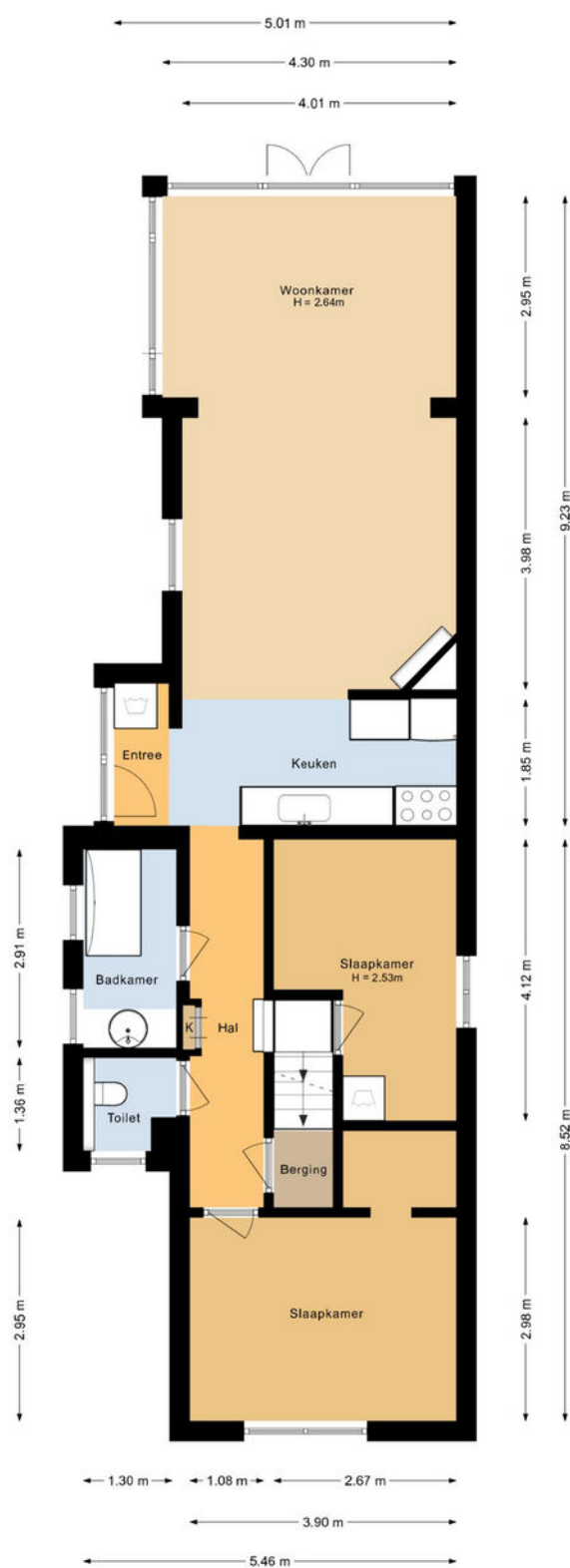
Kaarten



Afwerkstaat

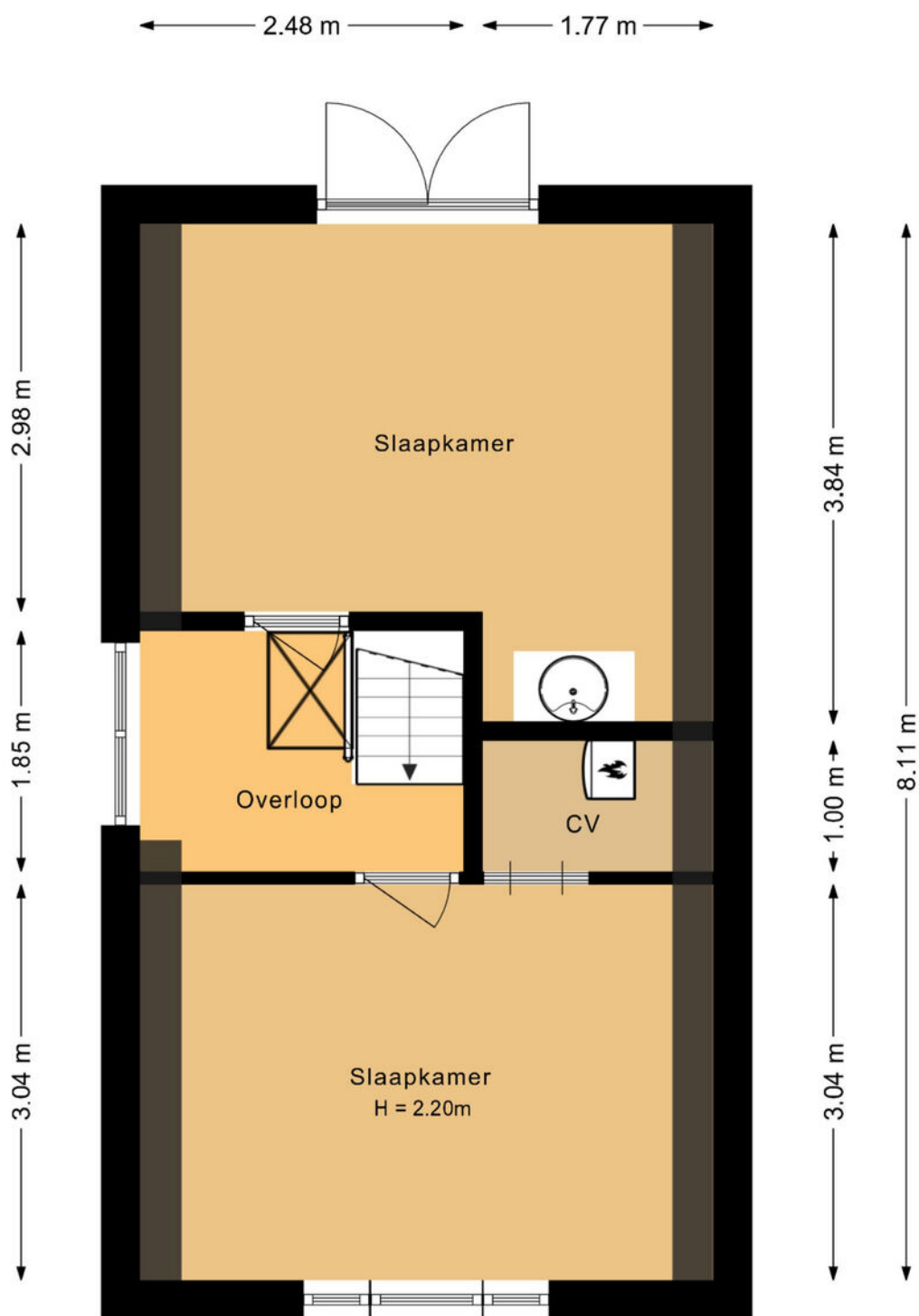
Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
hal / entree (zijgevel)	vloertegels	houten delen + behang	balken + houten delen	toegang tot: - keuken - 2 slaapkamers - toilet - badkamer - trapopgang 1e verdieping - kelder
keuken	houten delen	houten delen + wandtegels	balken + houten delen	voorzien van: - oven + 5-pits gaskookplaat - afzuigkap
woonkamer	laminaat	houten delen + behang	balken + stucwerk	voorzien van: - schouw met sierhaard - ramen in zij-+ achtergevel toegang tot: - tuin middels openslaande deuren - keuken
slaapkamer 1	laminaat	houten delen + stucwerk	balken + houten delen	gelegen aan voorzijde voorzien van: - raampartij met polderzicht
slaapkamer 2	laminaat	behang	gipsplaten	voorzien van: - openslaand raam in zijgevel
badkamer	vloertegels	wandtegels	kunststof delen	voorzien van: - ligbad met douchemogelijkheid - wastafelmeubel - 2x raam in zijgevel
toilet	vloertegels	houten delen + wandtegels + behang	houten delen	voorzien van: - zwevend closet - raam in voorgevel
1e VERDIEPING				
overloop	laminaat	behang	gipsplaten	toegang tot: - 2 slaapkamers - bergzolder
slaapkamer 3	laminaat	behang	gipsplaten	gelegen aan voorzijde voorzien van: - raampartij - vaste kast met cv-opstelling
slaapkamer 4	laminaat	behang	gipsplaten	voorzien van: - dubbele deur naar plat dak
BUITEN				
tuin				voorzien van: - oprit met grindpartij aan voorzijde - buitenkraan - straatwerk gebakken klinkers - houten garage/berging - hard houten vis-/zwem/bootsteiger - loungehoek/overkapping (3x3m)

Plattegrond begane grond



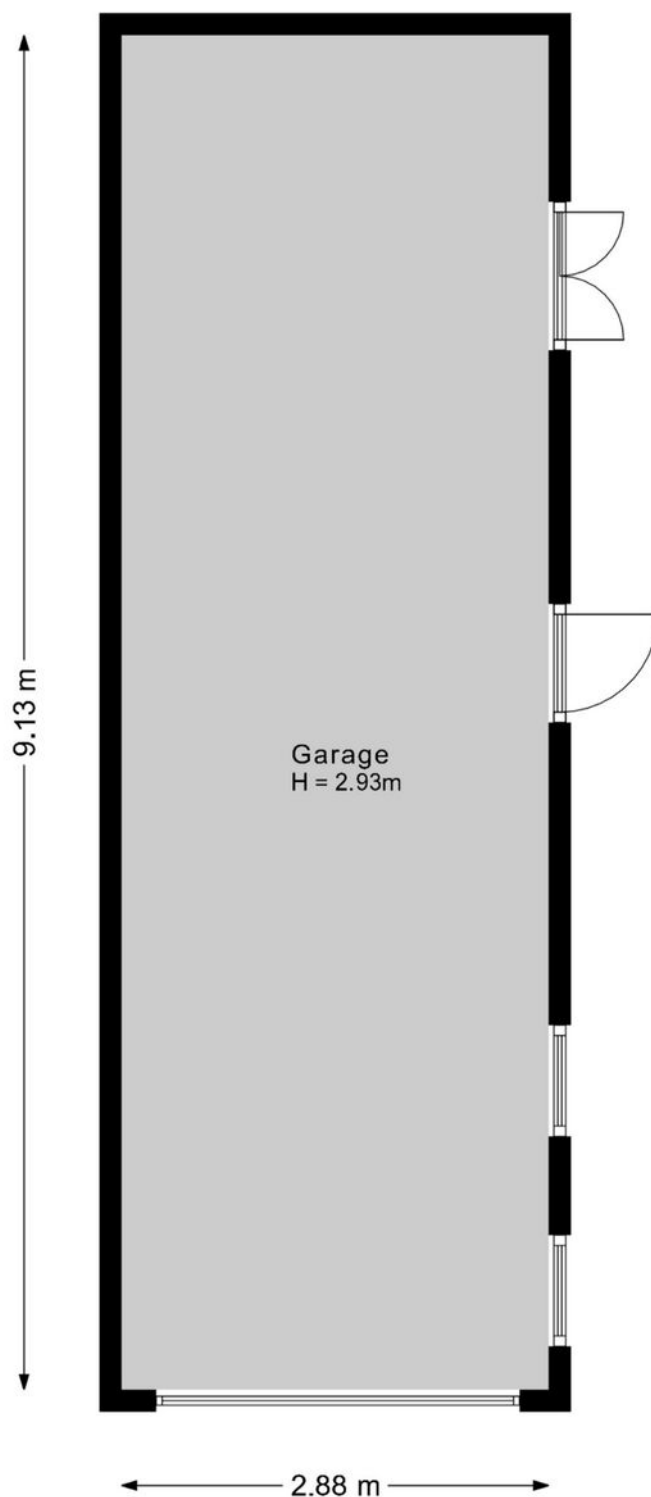
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond garage



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Giessenburg

I

73

kadaster

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 19 februari 2025

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.

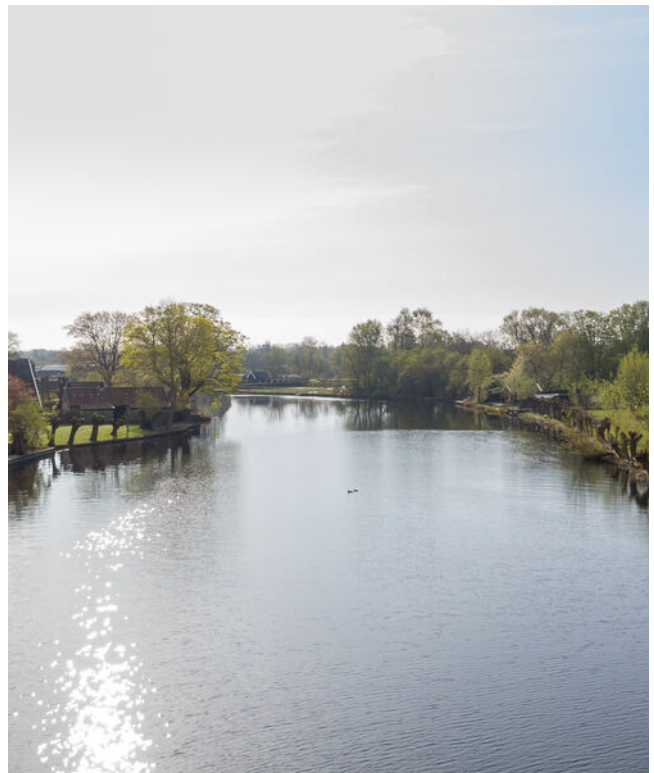
Wonen in Giessenburg

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			
(Voorzet) openhaard met toebehoren		X	
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails		X	
- overgordijnen		X	
- jaloezieën			X
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron		X	
- koelkast			X
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toilethouder		X	
- toiletborstel(houder)	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- wastafelmeubel	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder		X	
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Tuin - Overig			
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. 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