



Boezem 3

3381 DJ Giessenburg

Vraagprijs: € 435.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **122 m²**

PERCEELOPPERVLAKTE: **138 m²**

ENERGIELABEL: **A**

Kenmerken



Woonoppervlakte
122 m²



Inhoud
415 m³



Bouwjaar
1995



Aantal slaapkamers
5

Perceeloppervlakte	138 m ²
Externe bergruimte	7 m ² (vrijstaande stenen berging)
Gebouw gebonden buitenruimte	11 m ²
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer, 2 toiletten
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Verwarming / warm water	c.v.-ketel Remeha Calenta uit 2014, open haard / mogelijkheid houtkachel
Kozijnen	volledig hardhouten kozijnen
Elektra	8 groepen + 2 aardlekschakelaars
Vloeren	betonnen vloeren
Voorzieningen	elektrische screens (2 in erker voorzijde en 1 op slaapkamer voorzijde), mechanische ventilatie (badkamer), airconditioning, 14 zonnepanelen (Astron energie) uit 2022
Kruipruimte	ja
Geheid	ja
Energielabel	A
Parkeren	openbaar parkeren
Tuinligging	achtertuin, 36 m ² , noordwest
Bijzonderheden	de gehele woning is voorzien van rolhorren uitgezonderd het klepvenster in de woonkamer en het venster in het toilet op de begane grond, deze zijn voorzien van een voorzethor

Algemene omschrijving

Rust, Ruimte en Regelmaat, dat is waar hier de 3 x R voor staat. Een RUSTIGE straat met alleen bestemmingsverkeer, volop RUIJTE in de woning en REGELMATIG onderhouden. De ruimte zie je terug in o.a. de 5 slaapkamers, en de ruime lichte woonkamer met erker en open keuken in duo-opstelling. Er is regelmatig onderhoud gepleegd aan het exterieur verfwerk (voor het laatst in 2024) en er hebben diverse vernieuwingen plaats gevonden. Denk aan de meest essentiële onderdelen zoals keuken (2012), badkamer (2020), meterkast (2013), airco (2022), zonnepanelen (2022), overkapping (2021) en voortuin (2024). Met energielabel A zorgt ook het energieverbruik in deze woning voor een brede glimlach.

Begane grond: Een ruime hal met meterkast, trapopgang en toegang tot de woonkamer. De woonkamer heeft een erker aan de voorzijde en hierdoor veel lichtinval en loopt naadloos over in de keuken. De duo-opstelling van de keuken is praktisch en v.v. inbouwapparatuur. Vanuit de keuken loop je door naar het achterportaal met toilet en toegang tot de tuin.

Op de 1e verdieping vind je 3 slaapkamers en de badkamer met afsluitbare douchegelegenheid, wastafelmeubel, inbouw toilet en (handdoeken)kasten.

De overloop op de 2e verdieping is licht en ruim met witgoedaansluitingen, airconditioning, knieschotbergingen en toegang tot 2 ruime slaapkamers. De beide slaapkamers zijn recent (2025) nog v.v. van een nieuw dakvenster.

In de achtertuin is een tuinkamer gecreëerd onder de overkapping om rustig te kunnen BBQ-en, te chillen of om tv te kunnen kijken. Ook is er een slimme houtopslag met bergruimte, een ruime stenen schuur met zolder en een achterom. De voortuin is strak aangelegd in terrasvorm met borders en een pergola.





Woonkamer





Woonkamer



Keukenopstelling



Keukenopstelling





Keukenopstelling



Eetgedeelte in keuken



Achterportaal



Toilet



Entree voorzijde



Trapopgang



Slaapkamer 1





Slaapkamer 2





Slaapkamer 3



Douchecabine



Toilet Badkamer



Badkamer





Overloop 1e verdieping



Overloop 2e verdieping



Slaapkamer 4





Slaapkamer 5





Terras achterzijde met overkapping





Achtertuin met buitenkeuken





Achtertuin



Achteringang / houtopslag



Straatbeeld



Voortuin







Voorzijde



Omgeving

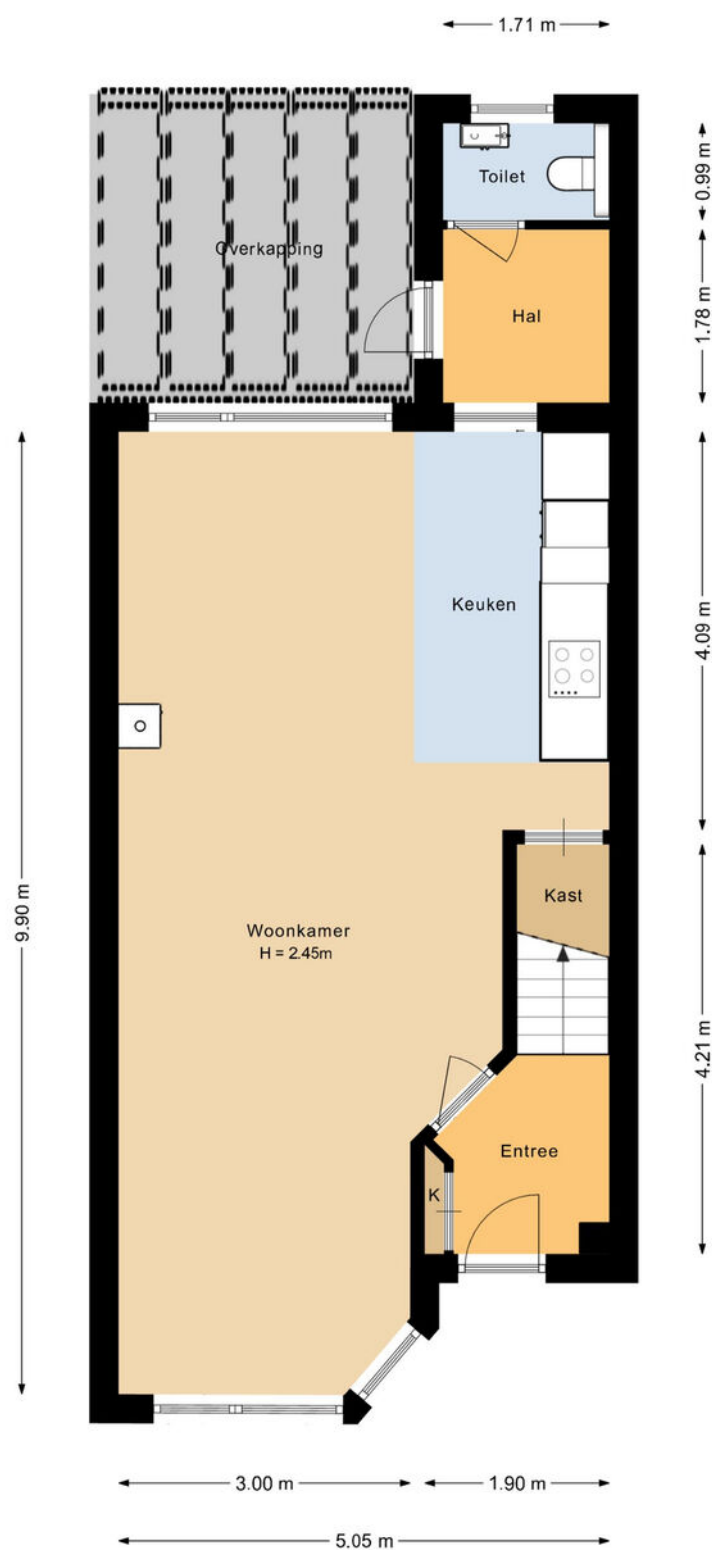
Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
hal / entree	PVC/ droogloopmat	sauswerk	schuurwerk	toegang tot: - meterkast - woonkamer - 1e verdieping middels trapopgang
woonkamer	PVC	spachtelputz	schuurwerk	doorzonwoonkamer voorzien van: - erker aan de voorzijde met 2 vaste vensters - raampartij aan de achterzijde met 1x vast-, 1x openslaand- en 1x klepvenster toegang tot open keuken
keuken	PVC	spachtelputz	schuurwerk	open keuken met duo-opstelling voorzien van: - eiland met spoelgedeelte - koel- vriescombinatie - afzuigkap - vaatwasmachine - 4- pits gaskookplaat + wokbrander - schuifdeur naar achterportaal toegang tot: - trapkast - achterportaal
trapkast	PVC			
achterportaal	vloertegels + vloerverwarming	behang	gipsplaten + inbouwspots	toegang tot - tuin - toilet
toilet	vloertegels+ vloerverwarming	wandtegels	gipsplaten + inbouwspots	voorzien van: - inbouwtoilet - fonteintje met toiletkast - klapvenster in de achtergevel
1e VERDIEPING				
slaapkamer 1	laminaat	behang	sputwerk	gelegen aan de voorzijde voorzien van 1x vast- en 1x openslaand venster
slaapkamer 2	laminaat	behang	sputwerk	gelegen aan de achterzijde voorzien van 1x vast- en 1x openslaand venster
slaapkamer 3	laminaat	behang	sputwerk	gelegen aan de achterzijde voorzien van 1x vast- en 1x openslaand venster
badkamer	vloertegels+ vloerverwarming	wandtegels	Agnesplafond- platen + inbouwspots	voorzien van: - afsluitbare douchecabine - inbouwtoilet - mechanische afzuiging - designradiator - wastafelmeubel+ handdoekkasten - inbouwradio

Afwerkstaat

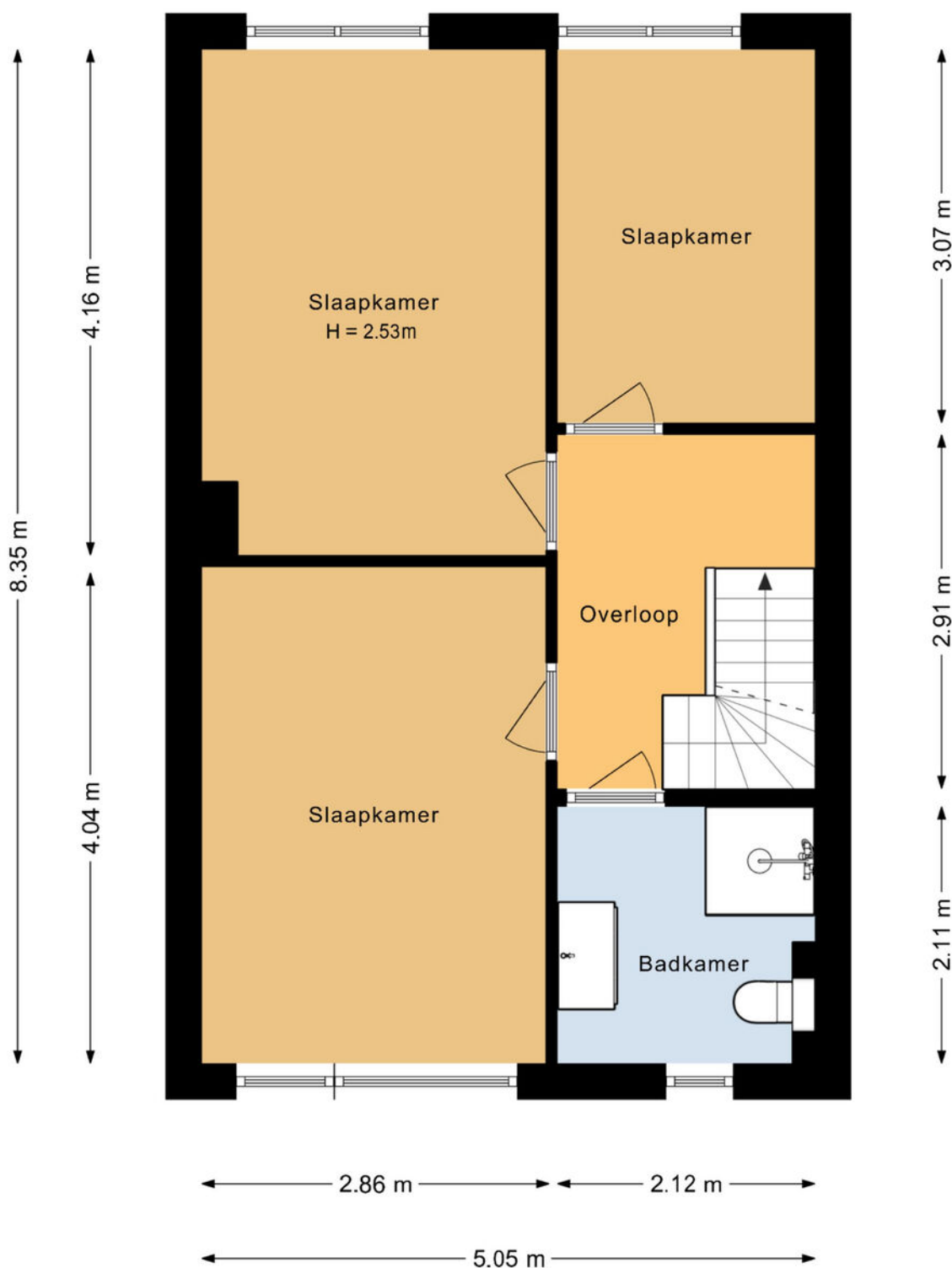
Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
2e VERDIEPING				
overloop	laminaat	spachtelputz	gipsplaten	royale en lichte overloop voorzien van: - 2x dakvenster aan beide zijden met verduisterende rolgordijnen binnen en uitschuifbare zonwering buiten - witgoedaansluitingen - knieschotbergingen - verdeler zonnepanelen toegang tot: - bergzolder - 2 slaapkamers
slaapkamer 4	laminaat	behang	gipsplaten + inbouwspots	gelegen aan de voorzijde voorzien van: - dakvenster (nieuw) met verduisterend rolgordijn binnen en uitschuifbare zonwering buiten - vaste schuifdeurkast
slaapkamer 5	laminaat	behang	gipsplaten + inbouwspots	gelegen aan de achterzijde voorzien van: - dakvenster (nieuw) met verduisterend rolgordijn binnen en uitschuifbare zonwering buiten - vaste schuifdeurkast
bergzolder	tapijt		dakplaten	nokhoogte circa 1.60 meter
BUITEN				
voortuin				terrasvormige voortuin voorzien van: - sierbestrating - plantenbakken - pergola
achtertuin				beschutte achtertuin gesitueerd op het noordwesten voorzien van: - sierbestrating - buitenverlichting - stenen berging met overkapping voorzien van chill-ruimte/ houtopslag
stenen berging				voorzien van elektra- aansluiting

Plattegrond begane grond



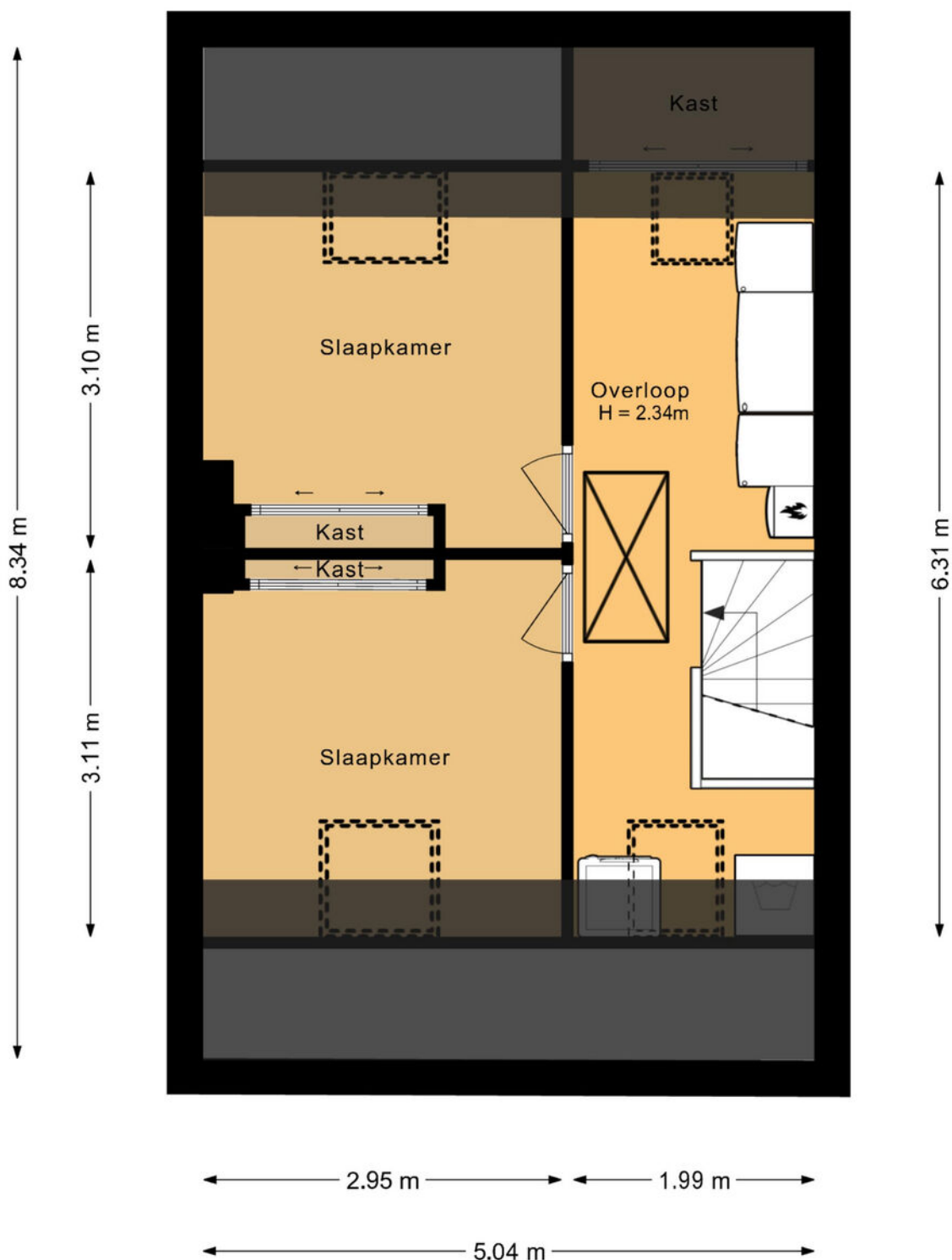
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond 1e verdieping



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

Plattegrond 2e verdieping



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

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Administratie
Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 31 maart 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Giessenburg

Sectie

Perceel

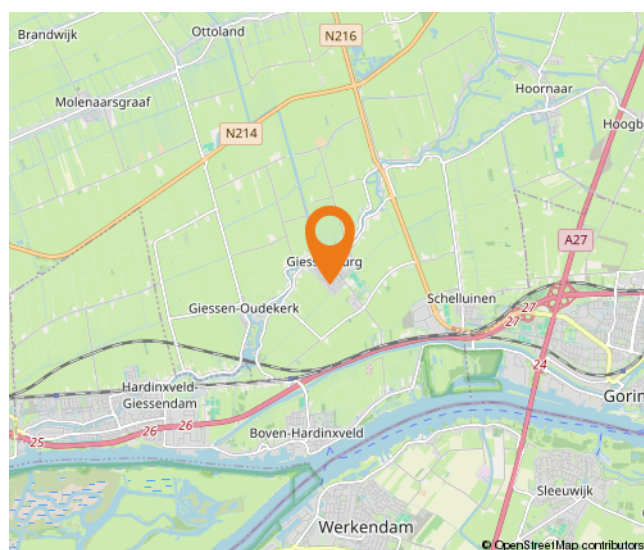
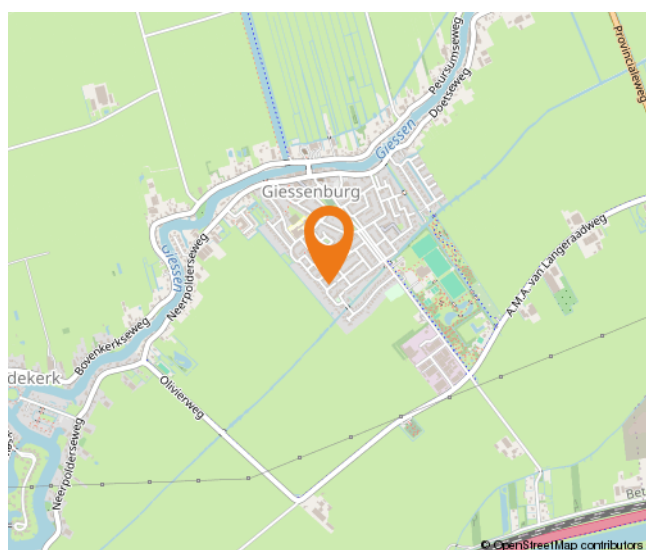
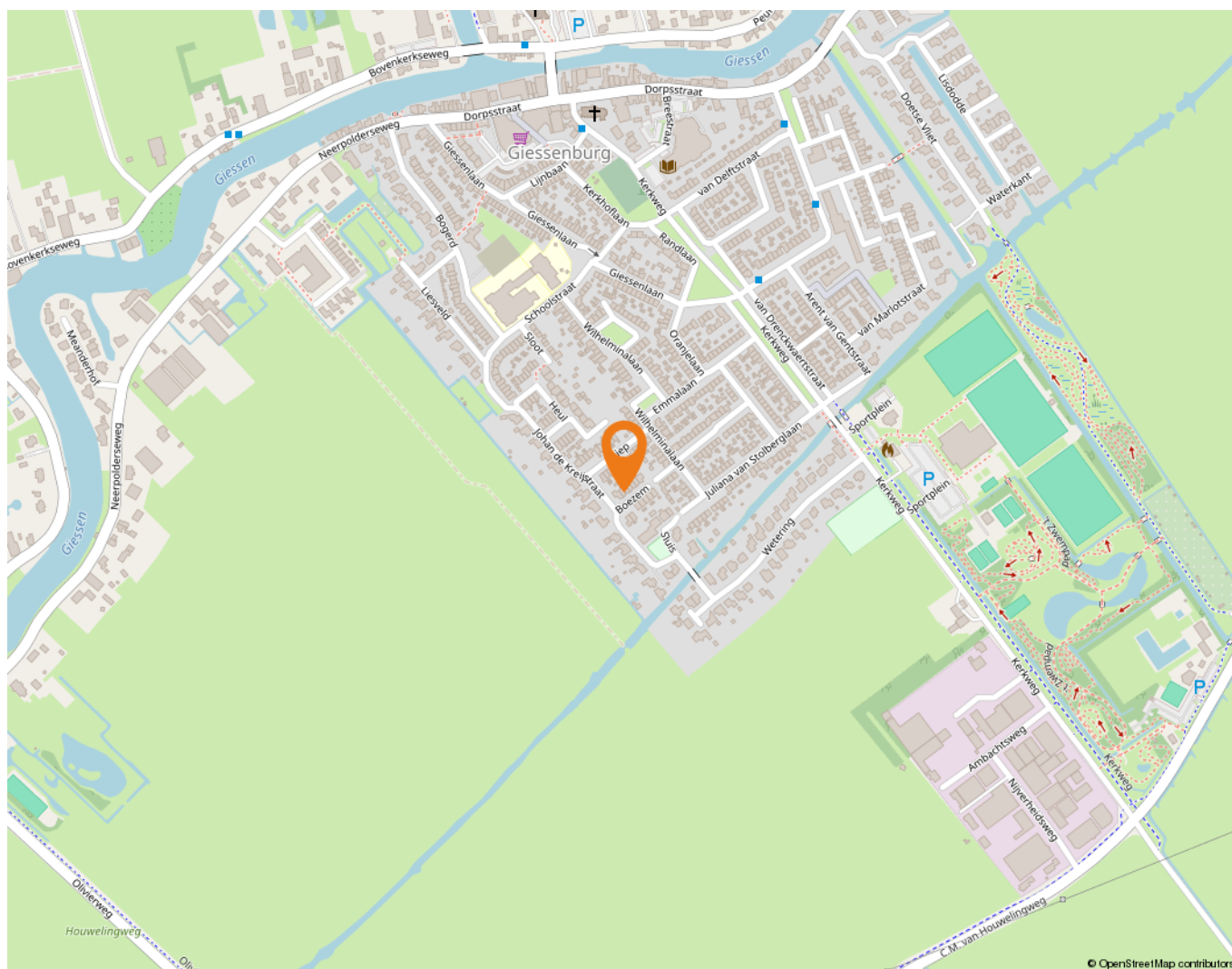
Perceel

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



Kaarten



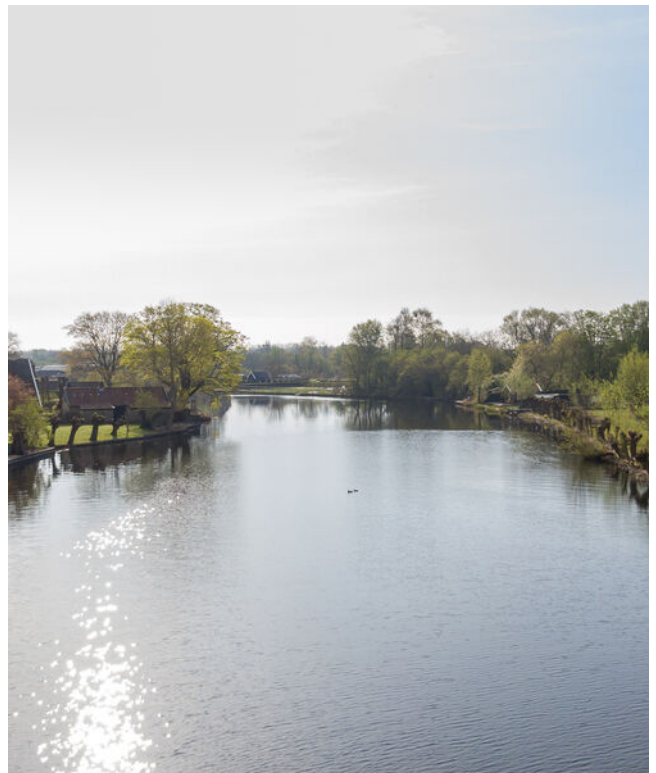
Wonen in Giessenburg

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			
Houtkachel		X	
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Losse legplanken met plankendragers in de kelder	X		
- Planken in de meterkast	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- vitrages		X	
- rolgordijnen		X	
- (losse) horren/rolhorren			X
- Rolhordeur / plissedeurs		X	
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden		X	
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
- Toiletkast onder fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- Losse ophangplank in badkamer	X		
- Ingebouwde badkamerradio	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel		X	
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Zonwering dak in overkapping buiten	X		
Rolgordijnen zijkant overkapping buiten	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Houten kastje voortuin van stekker auto		X	

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Glazen schuifpui van overkapping achtertuin			X
Vaste kast onder afdak bij schuur	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